

Hekeler Architekten & Sachverständige

Steinbösstraße 68

72070 Tübingen

Telefon: 07071 / 34 84 0

E-mail: architekt.hekeler@t-online.de

erstellt von:

Elfi Mayer - Hekeler

Dipl. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom- Sachverständige DIA (ZertLS)



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Abbruchobjekt

Wohnhaus mit Scheune, Schuppenanbauten und Nebengebäude
unter der Anschrift

Eberspieler Straße 13
in 75394 Oberreichenbach (Ortsteil Oberkollbach)
(Landkreis Calw)

Qualitätsstichtag:	14.01.2025
Wertermittlungsstichtag:	25.06.2025



Auftraggeber:

Amtsgericht Calw

-Vollstreckungsgericht-

Aktenzeichen: 1 K 28 / 24 (Teil 1)

Zweck des Gutachtens:

Ermittlung des Verkehrswertes
im Zwangsversteigerungsverfahren

Inhaltsverzeichnis**Seite**

1.	Zusammenfassung der Ergebnisse	4
2.	Allgemeine Angaben / Grundlagen	6
2.1	Objektart / Adresse und Auftraggeber	6
2.2	Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	6
2.3	Verwendungszweck	6
2.4	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	6
2.5	Ortsbesichtigung	6
2.6	Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
2.7	Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
3.	Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	9
3.1	Grundbuchdaten	9
3.2	Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten	9
3.3	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	9
3.4	Hausverwaltung	9
4.	Rechtliche und öffentlich rechtliche Gegebenheiten	10
4.1	Entwicklungsstufe des Baulandes	10
4.2	Planungsrecht	10
4.3	Art und Maß der realisierten Bebauung	11
4.4	Erforderliche Abbruch- und Bebauungsmöglichkeit	11
4.5	KFZ- Stellplatzpflicht	11
4.6	Baulastenverzeichnis	11
4.7	Denkmalschutz	11
4.8	Hochwasserrisiko	11
4.9	Erdbebenzone	11
5.	Lagebeschreibung	12
5.1	Gebietslage, Ortslage und Verkehrslage	12
5.2	Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen	12
6.	Grundstücksbeschreibung	13
6.1	Grundstücksgröße	13
6.2	Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks	13
6.3	Bodenbeschaffenheit / Altlastenkataster	13
6.4	Erschließung	13
7.	Gebäudebeschreibung	14
7.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
7.2	Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes	14
7.3	Bauweise, Baukonzeption	18
7.4	Raumausstattung und Ausbaustandard	20
7.5	Technische Gebäudeausstattung	21
7.6	Außenanlagen	22
7.7	Energetische Beurteilung	22

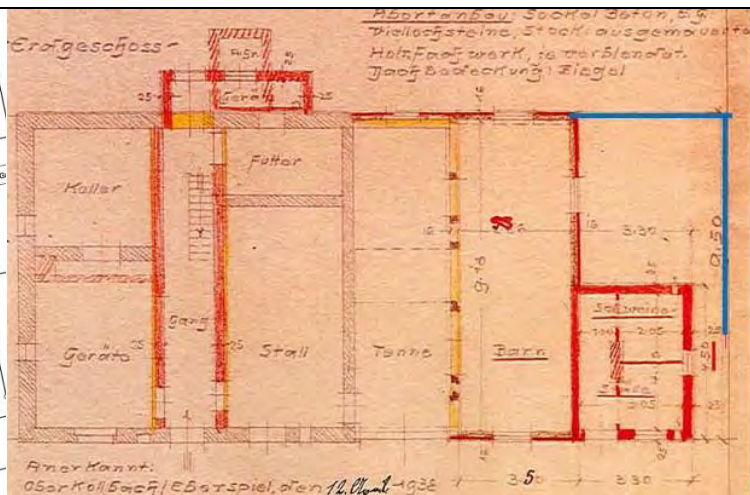
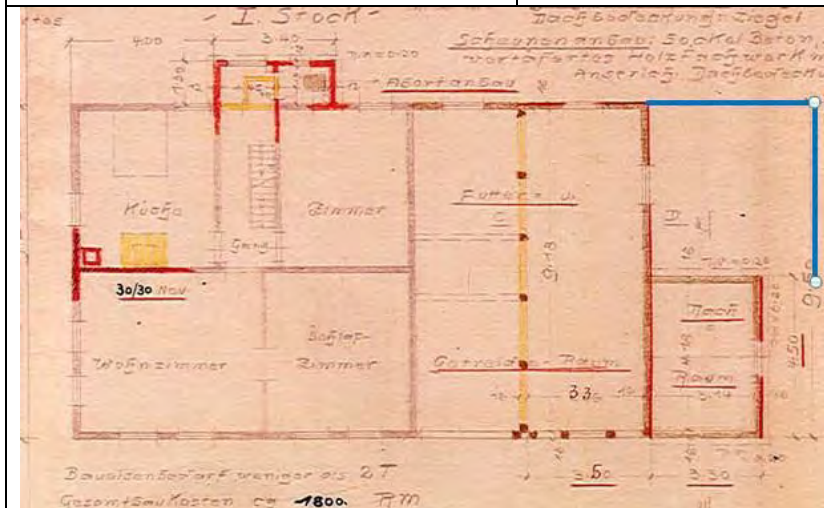
8.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
8.1	Vorbemerkung	23
8.2	Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	23
8.3	Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
9.	Flächen und Massenangaben	26
9.1	Angewandte Berechnungsgrundlage	26
9.2	Flächenangaben	26
10.	Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	27
10.1	Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag	27
10.2	Marktverhältnisse und wirtschaftliche Kennziffern Landkreis Calw	27
11.	Angewandtes Bewertungsverfahren	28
11.1	Anmerkung zur ImmoWertV 2021	28
11.2	Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch	28
11.3	Wahl des Ermittlungsverfahrens	28
11.4	Verfahrenswahl / Begründung des Verfahrens	30
12.	Bodenwertermittlung	31
12.1	Bodenrichtwerte und Vergleichspreise	31
12.2	Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes	31
12.3	Berechnung des Bodenwertes	31
13.	Ertragswertverfahren	32
13.1	Vorbemerkung	32
13.2	Ertragswertermittlung	34
14.	Liquidationswertverfahren	39
14.1	Vorbemerkung	39
14.2	Marktkonforme Aufwendungen für die Freilegung des Grundstücks	39
14.3	Liquidationswertermittlung	40
15.	Verkehrswertermittlung	41
15.1	Verkehrswertdefinition	41
15.2	Ableitung des Verkehrswertes	41
15.3	Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts	43
16.	Anlagen	45
16.1	Anlagenverzeichnis	45

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

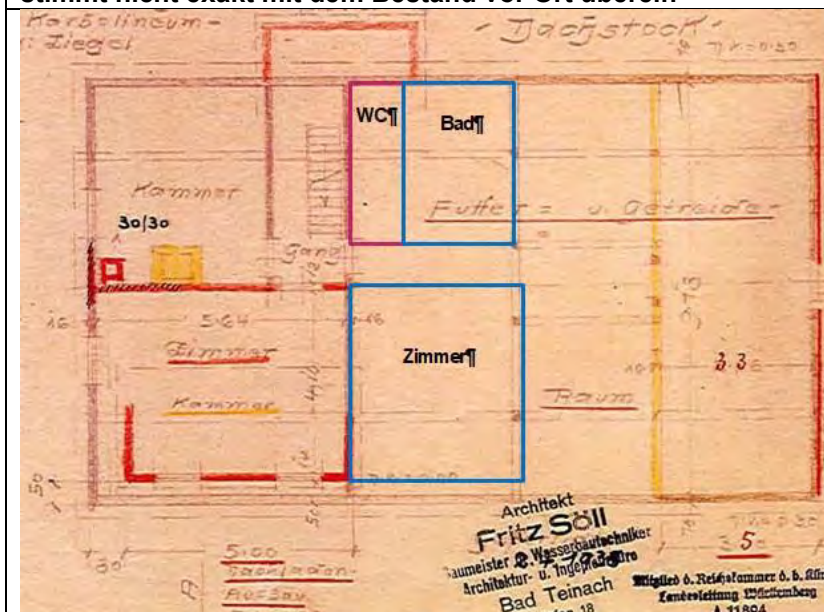
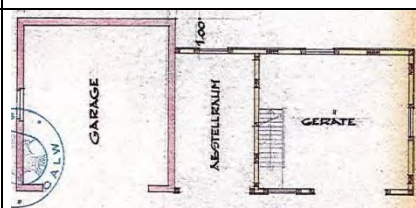
Qualitätsstichtag:	14.01.2025
Wertermittlungsstichtag:	25.06.2025
Objektadresse:	Eberspieler Straße 13 75394 Oberreichenbach
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:	Einfamilienwohnhaus mit Scheuer und Schuppenanbauten sowie Nebengebäude
Liquidationsobjekt (Abbruchobjekt):	
Baujahr (Baugenehmigung + 1 Jahr):	Unbekannt vermutlich vor 1914
Wohnfläche (grobe Schätzung) rd:	139 m ²
Grundstücksgröße:	1.520 m ²
Bodenwert gesamt:	342.000,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):	
Übliche Freilegungskosten incl. Entsorgung in Höhe von rd.- 67.000,- € werden mit dem Faktor 0,5 berücksichtigt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	- 33.500,- €
Marktkonforme Aufwendungen für Entrümpelung	- 10.500,- €
Liquidationswert rd:	300.000,- €
Grundbuch von Oberreichenbach Grundbuch Nr. 2125, BV 1 Flurstück 368 Eberspieler Straße 13 Gebäude- und Freifläche 1.520 m² Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 300.000,- €
Zubehör:	Holzkaminofen
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:	0,- €
Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	0,- €
Kaufpreis / m² Grundstücksfläche rd: Verkehrswert 300.000 € / 1.520 m ² (Grundstücksfläche) = 197,37 €/m ² rd:	197,- € / m²



Lageplan

Hauptgebäude / skizzenhafter Grundriss EG
stimmt nicht exakt mit dem Bestand vor Ort übereinHauptgebäude / skizzenhafter Grundriss OG
stimmt nicht exakt mit dem Bestand vor Ort überein

Ansichten Hauptgebäude

Hauptgebäude / skizzenhafter Grundriss OG
stimmt nicht exakt mit dem Bestand vor Ort übereinNebengebäude
Geräte + Garage

2. Allgemeine Angaben / Grundlagen

2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber

Objektart: Ehemaliges Bauernhaus
Einfamilienwohnhaus mit Scheuer und Schuppenanbau
sowie separates Nebengebäude für Geräte und Garage

Adresse: Eberspieler Straße 13;
75394 Oberreichenbach

Auftraggeber: Amtsgericht Calw
-Vollstreckungsgericht-
Schillerstraße 11
75365 Calw

2.2 Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194.

Wertermittlungsstichtag: 25.06.2025.

Qualitätsstichtag: 14.01.2025.

2.3 Verwendungszweck

Zwangsversteigerung AZ: 1 K 28 / 24 (Teil 1). Beschluss vom 15.10.2024.

2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Erhalten vom Gericht:

- Beschluss vom 15.10.2025.
- Grundbuchauszug vom 18.06.2025.

Erhalten von Ämtern und Behörden:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster 20.12.2025.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 18.12.2025.
- Behördliche Unterlagen zu den Bauanträgen.
- Behördliche Unterlagen und Auskünfte insbesondere zur öffentlich rechtlichen Situation vom 17.06.2025.
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.
- Denkmalschutzrechtliche Auskunft 25.06.2025.
- Erschließungsrechtliche Auskunft 24.06.2025.

2.5 Ortsbesichtigung

An die Verfahrensbeteiligten erfolgte die Einladung zum Ortstermin mit Einschreiben vom 18.12.2025. Die Schuldnerin bat um Ortstermin Verlegung. Es erfolgte eine zweite Einladung zum Ortstermin mit Schreiben vom 09.01.2025

Ortstermin: 14.01.2025, 10.30 Uhr bis 14.15 Uhr
im Zusammenhang mit den weiteren Objekten im
Zwangsversteigerungsverfahren AZ: 1 K 28 / 24.

Am Ortstermin war auch der Gläubiger (Geschäftsführer) auf dem Grundstück anwesend, mit Begleitperson.

Die Schuldnerin willigte einer Innenbesichtigung nur zu ohne Gläubiger. Der Gläubiger stimmte am Ortstermin dieser Vorgehensweise zu und verzichtete daher auf die Innenbesichtigung.

Teilnehmer	Frau AAA; Schuldnerin.
Innenbesichtigung	Herr BBB, Lebensgefährte der Schuldnerin.

Sachverständige Frau Mayer-Hekeler.

Umfang der Innenbesichtigung:	Auf allen Flächen, einschließlich des Wohnteils und insbesondere in der an das Wohnhaus angebauten Scheuer mit Schuppenanbau, sowie im gesamten Nebengebäude, lagerte zahlreicher Hausrat wie Baumaterialien, Werkzeuge, landwirtschaftliches Gerät, Autoteile und Müll usw. so dass nicht alle raumbegleitenden Flächen in Augenschein genommen werden konnten.
-------------------------------	--

Der Spitzboden über dem ausgebauten Dachgeschoss im Wohnteil und Teile der Nebengebäude konnte nicht besichtigt werden.

2.6 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen des Auftraggebers, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt werden und auf Grund der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen, sowie keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgen durch eine augenscheinliche (visuelle) Untersuchung. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Daher beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachträgliche Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit der Bewohner oder Nutzer gefährden. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (wie z.B. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zum Bestand und der Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

2.7 Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Randbedingungen der Ortsbesichtigung:

Die Besichtigung der Räume war erschwert, da zahlreiches Lagergut usw. auf den Flächen lagert und damit nicht alle Flächen zugänglich waren. bzw. nicht alle raumbegleitenden Flächen in Augenschein genommen werden konnten

Das Bewertungsobjekt muss zwingend entrümpelt werden.

Planunterlagen.

Die für das Bewertungsobjekt vorhandenen Planunterlagen sind mangelhaft und stimmen nicht mehr mit dem Bestand vor Ort überein. Die wesentlichen Änderungen wurden von der SV skizzenhaft ergänzt ohne Anspruch auf Maßgenauigkeit und Vollständigkeit.

Nutz - / Wohnflächenberechnung:

Die Nutz - Wohnflächenberechnung erfolgt nach der DIN 283.

Planunterlagen sind sehr mangelhaft und weisen z.T. erheblich vom Bestand ab. Ein Aufmaß vor Ort wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt, da es hier um ein Liquidationsobjekt (Abbruchobjekt) handelt.

Ausdrücklich sei an dieser Stelle daraufhin gewiesen, dass Wohn- und Nutzflächen, sowie die Abbruchmassen daher nur groß überschlägig ermittelt werden konnten. Abweichungen von den tatsächlichen Flächen und Rauminhalten vor Ort sind vorhanden.

Wohn und Nutzflächen:

Es sind keine Planunterlagen vorhanden im Wohnhaus für:

- EG: Nutzfläche z.T. abweichend im EG / kein Schnitt vorhanden für Gewölbekeller
- OG: Wohnfläche Planabweichungen im Bereich des Bades, der Küche und Wohnen / Essen sind vorhanden. Für den Balkon im OG sind keine Planunterlagen vorhanden
- DG: Wohnfläche ausgebautes Dachgeschoss.

Bauzustand / Liquidationsobjekt:

Das Gebäude ist ein Liquidationsobjekt (Abrissobjekt).

Die baulichen Anlagen sind aufgrund erheblicher Baumängel, oder ihres Zustands wirtschaftlich irreparabel.

Von einer alsbaldigen Freilegung kann im Bewertungsfall tatsächlich ausgegangen werden aus baulichen oder wirtschaftlichen Gründen, weil die baulichen Anlagen „nicht mehr wirtschaftlich nutzbar“ sind und deren Rentierlichkeit nicht durch geeignete Maßnahmen herbeigeführt werden kann.

Die alsbaldige Freilegung ist nach den Verhältnissen des Grundstücksmarktes daher marktüblich. Oberkollbach ist auch durch eine Verknappung des Baulandangebots geprägt. Für das Bewertungsobjekt gilt:

- Baumängel. Bauschäden und Instandhaltungsrückstau sind im erheblichen Umfang vorhanden.
- Die gesamte Haustechnik ist abgängig. (Keine Zentralheizung vorhanden).
- Alle sanitären Anlagen sind abgängig.
- Der gesamte Innenausbau (mit allen raumbegleitenden Flächen) ist abgängig.
- Deutliche Feuchtigkeitsspuren, und Risse an den Außenwänden. Die Außenwände sind z.T. nicht dicht.
- Z. T. Feuchtigkeitsspuren im Dachbereich (Dach ist undicht).
- Deutlicher Schimmel an den Innen- und Außenwänden
- Die Standsicherheit ist nicht mehr gegeben in Teilen.

3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

Es werden nachstehend nur die erkennbar verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes beschrieben.

3.1 Grundbuchdaten

Amtsgericht: Böblingen.
 Gemeinde: Oberreichenbach.
 Grundbuch von: Oberkollbach Nr. 2125.
 Datum des Auszugs: 18.06.2025.

Bestandsverzeichnis:

BV Nr. 1.
 Karte NW 2224.
 Flst. 368.
 Eberspieler Straße 13.
 Gebäude- und Freifläche.
 Größe: 1.520 m².

Abteilung I Lfd. Nr. 2:

Eigentümer:
 Frau AAA.

Abteilung II Lfd. Nr. 10 zu BV Nr.1:

Lasten und Beschränkungen:
Zwangsversteigerungsvermerk
 Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom
 19.09.2024 (Az:1 K 28/24).
 Eingetragen (BOE502/1179/2024) am 05.11.2024.

Kein Werteinfluss.

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
 Eintragungen werden nicht bei der Wertermittlung berücksichtigt.

3.2 Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten

Abweichungen: Keine.

3.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Keine Mietverhältnisse vorhanden.
 Das Bewertungsobjekt wird von der Schuldnerin und ihrem Lebensgefährten bewohnt und genutzt.

3.4 Hausverwaltung

Verwaltung: Es wurde keine Hausverwaltung eingesetzt.

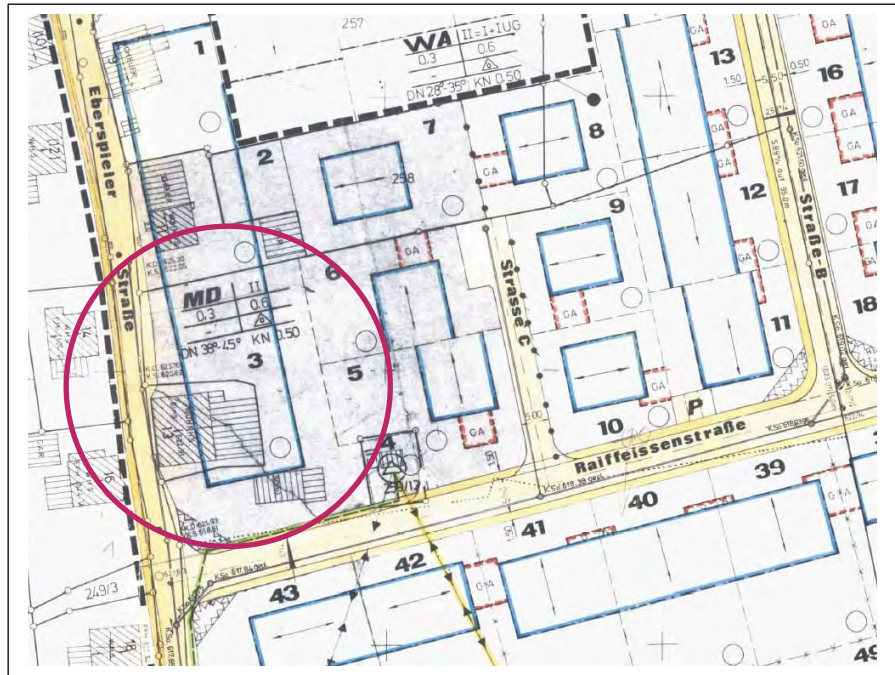
4. Rechtliche und öffentlich rechtliche Gegebenheiten

4.1 Entwicklungsstufe des Baulandes

Entwicklungsstufe: Es handelt sich um erschlossenes baureifes Land.
Das Grundstück ist bebaut.

4.2 Planungsrecht

Planungsrecht: Der Wertermittlungsgegenstand liegt in einem Gebiet für das der qualifizierte Bebauungsplan „Birkgasse I“ besteht, der seit dem 24.05.1982 rechtskräftig ist:



Nutzungsschablone:

MD: Dorfgebiet.

II: Zahl der Vollgeschosse II.

GRZ 0,3: Grundflächenzahl 0,30.

Die GRZ gibt den errechneten Anteil des Baugrundstücks an, der von den baulichen Anlagen überdeckt sein darf.

GFZ:0,6: Geschossflächenzahl 0,60.

Die Geschossflächenzahl gibt an wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig ist.



Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

DN: Dachneigung 38° - 45°.

KN: Kniestock 0,50.

Baufenster: Baugrenzen (vgl. blaue Linien) vorhanden.

Hinweis der Gutachterin:

Der Bebauungsplan und der Textteil des Bebauungsplans sind der Anlage des Gutachtens zu entnehmen.

4.3 Art und Maß der realisierten Bebauung

Art der Nutzung zum Stichtag: Hauptgebäude:
Einfamilienwohnhaus mit angebauter Scheuer und Schuppen.

- Nebengebäude:
Geräte und Garage.

4.4 Erforderliche Abbruch- und Bebauungsmöglichkeit**Abbruch:** Abbruch- / Liquidationsobjekt.**Ergebnis:**

Die wirtschaftliche Nutzung der gesamten baulichen Anlage kann nicht mehr durch wirtschaftlich tragfähige Maßnahmen herbeigeführt werden. Diese bauliche Anlage ist aufgrund erheblichen Baumängel, und ihres Zustands wirtschaftlich irreparabel.

Im Bewertungsfall kann von einer alsbaldigen Freilegung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück am Wertermittlungstichtag oder zumindest in allernächster Zeit „alsbald“ ausgegangen werden. Nach den Verhältnissen des örtlichen Grundstücksmarktes ist dies auch marktüblich, da in Oberkollbach Bauland knapp und gesucht ist.

Der bauliche Erhaltungszustand des Nebengebäudes ist besser als der Erhaltungszustand des Hauptgebäudes. Ob bei einer Neubebauung des Grundstücks das Nebengebäude, das außerhalb des Baufensters des Bebauungsplans steht, noch erhalten bleibt oder das Baufenster ggf. in Absprache mit der Baurechtsbehörde ggf. erweitert wird, kann nur im Rahmen einer Bauvoranfrage geklärt werden.

Der Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass auch das Nebengebäude abgebrochen wird (da es das „Schicksal“ des Hauptgebäudes teilt), im Zuge einer Neubebauung des Grundstücks.

4.5 KFZ- Stellplatzpflicht

Baurechtlich: Stellplatznachweis ist erfüllt für die derzeitige Nutzung.

4.6 Baulastenverzeichnis

Baulasten: Keine Baulasteneintragungen vorhanden.

4.7 Denkmalschutz

Denkmalschutz: Nein.

4.8 Hochwasserrisiko

Das Bewertungsobjekt liegt in keiner Überflutungsfläche.

4.9 Erdbebenzone

Das Bewertungsobjekt liegt in der Erdbebenzone 1, einem Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveau rechnerisch die Intensitäten 6,5 bis < 7,0 zu erwarten sind.

5. Lagebeschreibung

5.1 Gebietslage, Ortslage und Verkehrslage

Gebietslage: Bundesland: Land Baden - Württemberg.
Regierungsbezirk: Karlsruhe.
Landkreis: Calw.
Gemeinde: Oberreichenbach
Ortsteil: Oberkollbach (rd. 1.000 Einwohner)

Ortslage: Die Gemeinde, bestehend aus 4 Ortsteilen und liegt naturräumlich auf der Enz-Nagold-Platte zwischen 456,5 m ü. NHN und 727,5 m ü. NHN.

Das Bewertungsobjekt liegt in der Dorfmitte von Oberkollbach an der Eberspieler Straße. Calw und Bad Liezenzell sind jeweils ca. 10 km entfernt.

Wohnlage: (Lageklasse 2)

Erläuterungen zur Abstufung der Lagebeschreibung.
(sehr gut - gut - mittelmäßig - schlecht - sehr schlecht - unzumutbar)

Verkehrslage: Oberkollbach ist über die B 296 und die K 4323 zu erreichen. Calw ist an das Bahnnetz angeschlossen.

ÖPNV: Nur Busse verbinden Oberkollbach mit den umliegenden Gemeinden und Calw.

Entfernungen:

Schömburg ca: 8 km.
Calw ca: 10 km.
Bad Wildbad ca: 14 km
Pforzheim ca: 23 km
Nagold ca: 35 km.
Stuttgart ca: 50 km (Flughafen S 52 km).

5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen

Infrastruktur: Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfes sind im Ort nicht vorhanden. Ein Kindergarten ist in Oberkollbach vorhanden. Die Grundschule ist in Oberreichenbach; alle weiteren Schularten sind in Calw.

Umgebungsbebauung: Die Umgebungsbebauung ist eine meist 2 geschossige-Bebauung überwiegend mit Wohnnutzungen. .

Verkehrsimmissionen: Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren z.T. Verkehrsimmissionen vorhanden durch den Verkehr auf der Eberspieler Straße.

6. Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstücksgröße

Grundstücksfläche: 1.520 m².

6.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

Grundstückstopographie: Leichte Hanglage
abfallend zur Raiffeisenstraße.

Gestalt und Form:

Polygonaler Grundstückszuschnitt.



Grundstückslänge
an der Eberspieler Straße ca: 47,50 m.

Grundstücksbreite max.ca: 34,00 m.

Grundstücksbreite min.ca: 26,50 m.

6.3 Bodenbeschaffenheit / Altlastenkataster

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise auf besonders wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale sichtbar. Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen (durch z.B. Industrie und anderen Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) vorliegen.

Altlastenkataster

Altlastenkataster: Landratsamt Calw

Das Bewertungsobjekt ist am Bewertungsstichtag nicht im Altlastenkataster aufgeführt.

6.4 Erschließung

Erschließung:	Straße hergestellt:	Ja.
	Öffentlicher Wasser anschluss:	Ja.
	Öffentlicher Abwasser anschluss:	Ja.
	Öffentliche Strom versorgung:	Ja.
	Öffentliche Gas versorgung:	Nein.
	Öffentliche Fernwärme versorgung:	Nein.
Erschließungsbeiträge:	Noch offene Positionen:	Nein.
	Besonderheiten:	Nein.

Hinweis:

Nach derzeitigem Rechtsstand fallen weder Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) noch Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetz (BauGB) an für den baulichen Bestand am Wertermittlungsstichtag.

7. Gebäudebeschreibung

7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

(Vgl. hierzu auch Punkt 2.7 im Gutachten)

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die baulichen Anlagen und die Außenanlage wird nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

7.2 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes

Das Bewertungsobjekt ist ein ehemaliges Bauernhaus mit Scheuer und Stallbauten. Derzeit werden keine Tiere mehr in den ehemaligen Ställen gehalten.

Baujahr: Unbekannt; jedenfalls vor 1914.
ehemals landwirtschaftliches Gebäude mit Stallanlage.

1914 Erster noch vorhandener Bauantrag in den Bauakten
Streuraum zur Straße (wurde später versetzt).

1938 Hauptgebäude:
Dachladenaufbau, Scheunenanbau und Schweinestallanbau.

1947 Hauptgebäude:
Gauben im DG zum Hof und Garten.

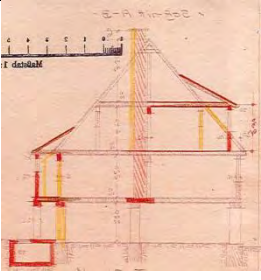
1954 Hauptgebäude:
Schuppenanbau.

1964 Nebengebäude:
Versetzen eines bestehenden Schuppens mit Anbau einer Garage.

Modernisierungen: Nicht modernisiert. (Keine Zentralheizung usw.)

Bauzustand: **Die baulichen Anlagen sind aufgrund erheblicher Baumängel, oder ihres Zustands wirtschaftlich irreparabel. Die alsbaldige Freilegung ist wirtschaftlich geboten. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde in einem nächsten Schritt die Beseitigung (Abbruch) der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen in Erwägung ziehen.**



Lageplan	(Ansicht Süd von der Raiffeisenstraße (1) Wohnhaus (2) Scheuer (3) Schuppenanbau	
		
Schnitt	Ansicht Nord - West	Dito

Hauptgebäude:

Das Hauptgebäude besteht aus drei Baukörpern, die aneinander gebaut sind:

- **Wohnhaus,**
- **Scheuer, angebaut an das Wohnhaus**
- **und Schuppenanbau, angebaut an die Scheuer.**

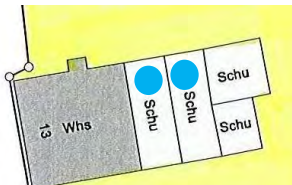
Im äußeren Erscheinungsbild zur Eberspielerstraße steht das Hauptgebäude giebelständig zur Straße und hat ein steiles Satteldach. Die Giebelseite zur Straße ist hier mit einer Vorsatzschale verkleidet über der ehemaligen Schindelfassade. Auf der Nordseite führt eine kleine Außentreppe mit 8 Stufen zum Hauseingang im EG.

Im äußeren Erscheinungsbild zur Raiffeisenstraße ist das Hauptgebäude zweigeschossig. Das Wohnhaus hat hier im UG, dem Hanggeschoss, einen Ausgang zur Hofseite mit den Parkplätzen. Die Fassade ist hier im UG eine Putzfassade mit z.T. Buntsandsteingewinde und die Fenster und Hauseingangstür.

Im Wohnhaus ist auf der Südseite des Erdgeschosses nahezu über die Gesamtlänge dieses Baukörpers ein Balkon vorgeblendet. Der Fassade hat im EG holzvorgeblendete Holzbalken in Fachwerkanmutung mit Holz-faserplattenfüllungen.-

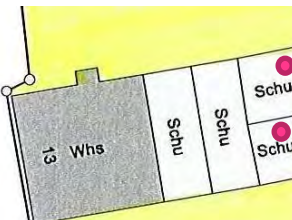
Für die erste Ebene des Dachgeschosses, die zu Wohnzwecken ausgebaut ist, ist eine Schleppgaube zur Hofseite vorhanden zur Belichtung. Auf der Nordseite sind für die ausgebauten Dachgeschossräume kleine Dachfenster vorhanden. Das Dach, die Schleppgaube und Teile der Außenfassade sind nicht dicht, sodass Wasser in die Außenfassade eindringt und Schimmel und Schimmelgeruch vorhanden ist im gesamten Gebäude.

Scheuer (angebaut):



Die Scheuer (hier blau markiert) hat auf der Südseite und Ostseite eine Holzverschalung, auf der Nordseite ist eine Mischkonstruktion für die Fassadenaußenhaut vorhanden, z. T. wieder mit vorgeblendeten Holzbalken und Dämmplattenfüllungen, sowie Holzfaserplatten. Insbesondere ist das Dach der Scheuer undicht, sodass auch Wasser in den Wohnteil eindringt.

Schuppenanbauten an die Scheuer:

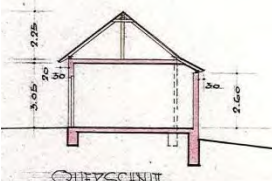
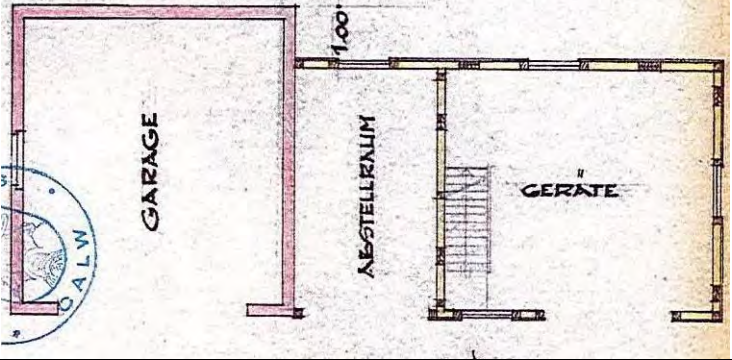


Dasselbe gilt für den Schuppenanbau (hier rot markiert) der aus zwei Baukörpern besteht, einem Baukörper, direkt anschließend an die Scheuer und einem Baukörper an der Giebelseite angebaut mit Walmdach als Traktorenunterstand und Werkstatt. Weder die Außenfassade mit den unsachgemäß eingebauten Fenstern und Wandverkleidungen noch die Dächer sind dicht, so dass das Wasser an die vorhandene Bausubstanz eindringt.

Die Scheuer und der Schuppenanbau an die Scheuer sind im Übrigen auf der EG Ebene zum Teil statisch unterstützt mit Rohbausprieße. Das Holzgebälk hat deutliche Fraßspuren.



Unsachgemäße Bauausführungen und Wand -und Dachausführungen vorhanden
Fassade und Dach undicht .
Standicherheit z.T. nicht mehr gegeben.

		
Lageplan	Ansicht Nord	Ansicht Süd
		
Schnitt	Grundriss	

Nebengebäude:

Das separate Nebengebäude besteht aus einem Schuppen in Holzkonstruktion und einer angebauten Garage. Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau sind ebenso wie beim Hauptgebäude vorhanden.

Nutzungskonzept

Planunterlagen stimmen nicht mit dem Bestand vor Ort überein.

Hauptgebäude:**Wohnhaus**

Insgesamt 5 Zimmer mit Balkon.

(UG) = Nutzfläche.

(EG) = Wohnfläche.

(DG) = Wohnfläche.

EG:

Hauseingang, Gang, Küche (Durchgangszimmer zum Duschbad mit WC), Wohnen / Essen mit Zugang zum Balkon) sowie Zimmer 2.

DG:

Gang mit Durchgang zur Scheuer im DG, Zimmer 3,4,5, Bad und WC.

Spitzboden ist vorhanden. – kein Zugang am Ortstermin.

Scheuer / Schuppenanbauten:

Nutzfläche

Nutzfläche konnte nur im EG ermittelt werden, da keine aussagekräftige Planunterlagen vorhanden sind.

Nebengebäude:

Nutzfläche.

7.3 Bauweise, Baukonzeption

Der Verkehrswertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachträgliche Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit gefährden.

Ausdrücklich sei hier angemerkt, dass keine Baustoffanalysen erfolgten auch nicht im Hinblick auf die anstehende ordnungsgemäße Entsorgung von Baumaterialien.

Bauweise, Baukonzeption		
Hauptgebäude	Wohnhaus, Scheuer und Schuppenanbauten	
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Konstruktionsart:	<u>Wohnhaus:</u> = Fachwerkbau ausgeriegelt. <u>Scheuer:</u> = Fachwerk mit Holzfassade. <u>Schuppenanbauten:</u> Mischbauweise Mauerwerk und Holzbau.	
Fundamente:	Betonstreifen- und Punktfundamente.	
Außenwände:	<u>Wohnhaus:</u> UG: Überwiegend gemauert. EG: Überwiegend Fachwerk ausgeriegelt DG: Überwiegend Fachwerk ausgeriegelt <u>Scheune</u> Holzbau <u>Schuppenanbauten:</u> Mauerwerk zur Hofseite im Stallbereich, ansonsten Holzbau.	Deutliche Feuchtigkeitsschäden. Schimmel ist vorhanden. Schimmlicher Geruch im gesamten Gebäude.
Innenwände:	Wohnhaus Fachwerkwände ausgeriegelt.	.
Außenfassade:	Mischkonstruktionen. <u>Wohnhaus</u> Im UG zur Hofseite im Wohnteil Putzfassade z.T. mit Buntsandsteingewinden. Im EG / DG an der Giebelseite zur Eberspieler Straße sind vorgeblendete Fassadenplatten über der Schindelfassade, die noch über dem	Fassadenaufbau unsachgemäß (überwiegend in Eigenleistung) ohne bauphysikalische Kenntnisse. Sehr schlechter Erhaltungszustand der Außenfassade Schimmel im Inneren. Füllungsplatten sind z.T. verschimmelt. Die gesamte Fassade ist abgängig und wirtschaftlich

	im Sockelbereich sichtbar ist, vorhanden. Ferner sind im EG Holzbalken in Fachwerkanmutung vor die Außenwand gesetzt worden mit Holzfaserplatten als Holzfüllungen. <u>Scheuer / Schuppenanbauten:</u> Mischkonstruktionen. Zum Hof überwiegend Holzverkleidungen. Zum Garten überwiegend Mischkonstruktionen aus Holzverkleidungen mit Holzfaserplatten	nicht mehr zu sanieren. Unsachgemäße Fassadenverkleidungen, Wasser dringt ein. Z.T. Ist die Holzfassade nicht geschlossen wie am Ostgiebel. Die Holzfaserplatten sind verschimmelt und lösen sich zum Teil auf. Die gesamte Fassade ist abgängig und wirtschaftlich nicht mehr zu sanieren.
Fenster:	<u>Wohnhaus, Scheuer und Schuppenanbauten:</u> Überwiegend Holzisoliertglasfenster ; z.T. Sprossenfenster. Fenster aus allen Baujahrsklassen. Dachfläche zum Garten mit Dachflächenfenster.	Alle Fenster sind nicht wind- und schlagregendicht .Z.T. sind die Fenster unsachgemäß eingebaut und Wasser dringt ein. Schimmel z.T. in den Leibungen. Alle Fenster incl. der Dachflächenfenster sind abgängig.
Rollläden / Fensterläden:	Überwiegend keine Fensterläden, keine Rollläden	
Hauseingangselement:	<u>Wohnhaus, Scheuer und Schuppenanbauten:</u> Haustüren aus allen Baujahrsklassen.	Haustüren sind nicht wind- und schlagregendicht. Alle Türen sind wirtschaftlich abgängig.
Geschossdecken:	<u>Wohnhaus, Scheuer und Schuppenanbauten:</u> Holzbalkendecken.	Z:T ist Wasser in die Holzdecken eingedrungen, Z. T. starke Feuchtigkeitsschäden. Alle Geschossdecken sind wirtschaftlich abgängig.
Dach:	<u>Wohnhaus, Scheuer und Schuppenanbauten:</u> Zimmermannsmäßige Konstruktion.	Alle Dächer sind undicht. Insbesondere dringt Wasser in den Schuppenanbauten ein. Alle Dächer sind wirtschaftlich abgängig.
Dacheindeckung:	Überwiegend Dachpfannen; oder Folien.	Die gesamte Dacheindeckung ist wirtschaftlich abgängig.
Rinnen und Bleche:	Überwiegend verzinkte Rinnen	
Treppenhaus:	<u>Wohnhaus / Scheuer:</u> Einfache Holztreppe Scheuer mit Holzleitern.	Alle Treppen sind wirtschaftlich abgängig.

Nebengebäude		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Konstruktionsart:	Mischkonstruktion Holzbau , Garage gemauert.	
Fundamente:	Betonstreifen- und Punktfundamente.	
Bodenplatte:	Bodenplatte aus Beton vorhanden.	
Außenwände:	Scheuer Holzaußenwände Garage überwiegend gemauert.	
Innenwände:	Zur Garage gemauert.	
Außenfassade:	Überwiegend Holzverschalung. Holzfassade oder Mauerwerk unverputzt im Bereich der Garage.	Holzwerk z.T. in desolaten Zustand insbesondere im Taufbereich. An der Giebelseite der Garage ist ein Loch im Bereich des Firstes.
Fenster:	Einfache Holzfenster.	
Tore:	Einfache Holztore.	
Zwischenebenen:	Im Bereich der Scheuer sind z.T. Zwischenebenen als Lagerflächen eingezogen.	
Dach:	Zimmermannskonstruktion.	
Dacheindeckung:	Ziegeldach mit Pfanneneindeckung.	Einzelne Dachpfannen fehlen insbesondere auf dem Garagendach.
Treppen im Bereich der Scheuer:	Einfache Holztreppe.	

7.4 Raumausstattung und Ausbaustandard

Raumausstattung und Ausbaustandard:		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Türen:	<u>Wohnhaus:</u> Holztüren mit Holzargen aus allen Baujahrsklassen. <u>Scheuer und Schuppenanbauten:</u> Einfache Holzbrettertüren sofern Türen überhaupt vorhanden.	Deutliche Gebrauchsspuren Alle Türen sind wirtschaftlich überaltert und abgängig.
Decken:	<u>Wohnhaus, Scheuer und Schuppenanbauten</u> Wohnhaus mit Decken z.T. verputzt und gestrichen oder Holzdecken. Z.T. sind Decken vor allem im DG und der	Alle Decken sind wirtschaftlich überaltert und abgängig.

	Scheuer geöffnet und auf der Unterseiten mit Folien abgedeckt.	
Innenwände:	<u>Wohnhaus:</u> Überwiegend Fachwerkwände ausgeriegelt, verputzt und gestrichen. Z:T. Wandflächen im Rohbauzustand.	Z:T. deutlicher Schimmel insbesondere in der Küche und im Bad EG. Alle innen-Wandoberflächen sind abgängig.
Böden:	<u>Wohnhaus EG / DG:</u> Überwiegend Laminat oder Fliesen und Bretterbelag. <u>Wohnhaus, Scheuer und Schuppenanbauten</u> Überwiegend Betonrohfußboden.	Alle Bodenbeläge sind abgängig im Wohnhaus
Zubehör:		
Einbauküche EG:	Vorhandene Küche.	Kein Zubehörwert mehr.

7.5 Technische Gebäudeausstattung

Technische Gebäudeausstattung:		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Heizung:	Wohnhaus Keine Zentralheizung vorhanden. Der Wohn- Essbereich wird mit Holzkaminofen beheizt. Z.T. sind elektrische Platten an der Decke oder an der Wand befestigt.	Keine Zentralheizung vorhanden, nicht alle Räume können beheizt werden.
Sanitär: Küche EG / Bad EG / Bad DG / WC DG:	Keine zentrale Warmwasserversorgung. Alle Steigleitungen sind abgängig.	Alle Sanitärelemente mit deutlichen Gebrauchspuren Sanitärinstallation weitestgehend in Eigenleistung. Leckagen und Schimmel ist vorhanden. Alle sanitären Anlagen sind wirtschaftlich überaltert und abgängig
Elektroinstallation:	Aus allen Baujahrsklassen. Dachständeranschluss. Dem Nutzungszweck entsprechende Ausstattung.	Elektroinstallation weitestgehend in Eigenleistung Offene Kabel sind vorhanden. Eine Brandgefahr ist gegeben. Die Elektroinstallation ist wirtschaftlich überaltert und abgängig.

7.6 Außenanlagen

Außenanlagen		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Einfriedung:	Zäune und Hecken: Gartentore zur Eberspieler Straße.	
Zuwegung zum Hauseingang:	Betonpflaster.	
PKW – Aufstellflächen:	Betonpflaster.	Uneben.
Zufahrt zur Scheuer und Schuppenanbauten ,sowie Nebengebäude von der Raiffeisenstraße:	Kiesschotterfläche.	.
Bepflanzung:	Hecke, Sträucher und Wiese.	

7.7 Energetische Beurteilung

Kein Energieausweis vorhanden.

Wärmeschutz völlig ungenügend, keine Zentralheizung.

Insgesamt baujahrtypischer Wärmeschutz

Generell muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass ein Gebäude dieses Baujahres hinsichtlich des energetischen Verhaltens nicht mehr in jeder Hinsicht den Anforderungen entspricht, wie sie heute an Gebäude gestellt werden und wie sie sich insbesondere im Gebäudeenergiegesetz (GEG) niederschlagen.

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.1 Vorbemerkung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätze abweichen. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale fallen insbesondere:

1. Besondere Ertragsverhältnisse
2. Baumängel, Bauschäden
3. Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätze
6. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Die nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV ergänzend zu berücksichtigenden „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ untergliedern sich in:

- a) den besonderen **bodenbezogene** Grundstücksmerkmalen,
- b) den besonderen **bausubstanzbezogenen** Grundstücksmerkmalen,
- c) den besonderen **ertragswirtschaftlichen** Grundstücksmerkmalen, sowie
- d) den **sonstigen** besonderen den Gesamtwert beeinflussenden objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, können soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

8.2 Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Angaben für das Ertragswertverfahren
Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.
Hier für den Nachweis der Unwirtschaftlichkeit einer Kernsanierung

Für das Bewertungsobjekt gilt am Wertermittlungstichtag:

- Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau sind im erheblichen Umfang vorhanden.
- Die gesamte Haustechnik ist abgängig.
(vgl. keine Zentralheizung, alle sanitären Anlagen sind abgängig; die Elektroinstallation ist wirtschaftlich überaltert und eine Brandgefahr).
- Deutliche Feuchtigkeitsspuren und Risse an den Außenwänden; Schimmel im Inneren.
- Feuchtigkeitsspuren im Dachbereich; Schimmel im Inneren.
- Die Standsicherheit ist z.T. nicht mehr gegeben.
- Der gesamte Innenausbau ist abgängig.
- Die Grundrisse sind mangelhaft.

Für die unter Punkt 7.2 bis 7.5 dargestellten Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau wird gutachterlich folgender pauschaler Wertansatz getroffen um das Objekt wieder baulich nutzen zu können nach einer Kernsanierung

Marktkonformer Wertansatz:

– 625.500,- €*

*Der hier genannte Wertansatz entspricht nicht der Kostenermittlung nach DIN 276. Die Berücksichtigung erfolgt durch einen marktkonformen Abschlag. Damit sind nicht die realen Kosten der Beseitigung der Bauschäden, Baumängel und des Instandhaltungsrückstaus angesetzt, sondern nur ein Betrag, wie er auch bei der Preisbindung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

Freilegung / Abbruch

Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

Das Gebäude ist ein Liquidationsobjekt (Abrissobjekt).

Die baulichen Anlagen sind aufgrund erheblicher Baumängel, oder ihres Zustands wirtschaftlich irreparabel.

Von einer **alsbaldigen Freilegung** (alsbaldigen Abbruch) kann im Bewertungsfall tatsächlich ausgegangen werden aus baulichen oder wirtschaftlichen Gründen, weil die baulichen Anlagen „nicht mehr wirtschaftlich nutzbar“ sind und deren Rentierlichkeit nicht durch geeignete Maßnahmen herbeigeführt werden kann. Die alsbaldige Freilegung ist nach den Verhältnissen des Grundstücksmarktes daher marktüblich. Der Ortsteil Oberkollbach ist auch durch eine Verknappung des Baulandangebots geprägt.

Übliche Freilegungskosten

Für das Bewertungsobjekt sind keine genauen Planunterlagen vorhanden, die mit dem Bestand am Wertermittlungsstichtag übereinstimmen. Ferner wird der Bewertung auch unterstellt, dass für eine wirtschaftliche Neuordnung des Bewertungsgrundstücks z.B. in Form von Neubauten für das Wohnen auch das Nebengebäude abgebrochen wird, da es das Schicksal des Hauptgebäudes teilt. Das Abbruchvolumen kann daher nur näherungsweise ermittelt werden. Abweichungen vom tatsächlichen Abbruchvolumen vor Ort sind möglich.

Volumen Abbruch:

Hauptgebäude + Nebengebäude rd:

1.875,00 m³

Freilegungsaufwand + Entsorgung

1.875,00 m³ x -35,- € / m³ = -65.625,00 € rd

- 67.000,00 €

Übliche Freilegungskosten incl. Entsorgung rd

- 67.000,00 €*

*Kosten sind nicht mit dem Wert bzw. mit der Wertminderung gleichzusetzen, die aus den aufzubringenden Freilegungskosten resultieren. Die üblichen Freilegungskosten können aber einen Anhaltspunkt für die „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigten Freilegungskosten bieten.

Entrümpelung:**Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.**

Am Bewertungsstichtag war noch zahlreicher Hausrat, Baumaterial, Fahrzeugteile, abgemeldete Autos, sonstiges Lagergut und Müll im gesamten Bewertungsobjekt vorhanden. Für das Bewertungsobjekt ist eine Entrümpelung aller baulichen Anlagen incl. des Grundstücks zwingend erforderlich. Dieser Aspekt wird im normalen Geschäftsverkehr nach den Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes mit einem pauschalen Wertabschlag in der Immobilienbewertung berücksichtigt.

- **Entrümpelung zwingend erforderlich.**

Marktkonformer Wertansatz**-10.500,- €**

*Der hier genannte Wertansatz entspricht nicht der Kostenermittlung nach DIN 276. Die Berücksichtigung erfolgt durch einen marktkonformen Abschlag. Damit sind nicht die realen Kosten für die Entrümpelung und Entsorgung angesetzt, sondern nur ein Betrag, wie er auch bei der Preisbindung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

8.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für das Bewertungsobjekt werden zwei Wertermittlungsverfahren durchgeführt (siehe hierzu auch Punkt 11 im Gutachten mit Begründung).

- **Ertragswertverfahren**
zum Nachweis, dass eine Kernsanierung des Bewertungsobjektes unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht realisierbar ist.
- **Liquidationswertverfahren**
da mit einer alsbaldigen Freilegung des Grundstücks ist zu rechnen, da die bauliche Anlage wirtschaftlich nicht mehr genutzt werden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonst nicht sinnvoll ist.

Ertragswertverfahren / Zusammenfassung**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)**

Marktkonforme Aufwendungen für Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau:	- 625.500,- €
Marktkonforme Aufwendungen für Entrümpelung und Entsorgung:	-10.500,- €
BOG (Ertragswertverfahren) gesamt:	636.000,- €

Liquidationsverfahren / Zusammenfassung**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)**

Übliche Freilegungskosten incl. Entsorgung: (Berücksichtigt werden im Liquidationswertverfahren jedoch nur – 33.500,00 €, da die Freilegungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am lokalen Immobilienmarkt nur mit einem Faktor von 0,5 der üblichen Freilegungskosten berücksichtigt werden, da Bauland knapp ist).	- 67.000,- €
Marktkonforme Aufwendungen für Entrümpelung und Entsorgung:	-10.500,- €

9. Flächen und Massenangaben

9.1 Angewandte Berechnungsgrundlage

BGF – Flächen in Anlehnung an die DIN 277 (vgl. SW - RL Seite 5):

Für das Sachwertverfahren gilt:

Die Kostenkennwerte der modellhaften Normalherstellungskosten nach Anl. 4 zur ImmoWertV beziehen sich auf die in Anlehnung an die DIN 277- 1:2005 - 02 ermittelten Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogenen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblichen nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

9.2 Flächenangaben

Wohn- und Nutzflächenberechnung:

Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach der DIN 283.

Die Flächenangaben wurden aus dem Bauantrag übernommen.

Alle Flächenermittlungen sind für den Zweck der Wertermittlung ausreichend genau. Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich. Die Verwendung der Flächenermittlung ist für andere Zwecke nicht zulässig.

Wohnfläche Hauptgebäude OG + Dachgeschoss ausgebaut rd):	139,00 m²
Nutzflächen Hauptgebäude Scheuer und Schuppenanbauten im EG + Nebengebäude EG gesamt rd:	218,00 m²

Abweichungen vom Abbruchvolumen sind möglich, da die Planunterlagen sehr mangelhaft sind und ggf. vom Bestand vor Ort abweichen insbesondere beim Hauptgebäude.

Abbruchvolumen		
Hauptgebäude	Wohnhaus mit Scheuer und Schuppenanbauten rd:	1.502,00 m ³
Nebengebäude	Scheuer + Garage rd:	<u>373,00 m³</u>
Abbruchvolumen gesamt		1.875,00 m³

Grundstücksgröße:	1.520 m²
--------------------------	----------------------------

10. Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

10.1 Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag

Am Wertermittlungstichtag sind die immobilienpolitischen Rahmenbedingungen in Deutschland geprägt durch den Ukrainekrieg, dem Konflikt in Gaza und mit Iran und der Gefahr einer Rezession usw.

Die Zeitenwende 2022 hat die Immobilienmärkte erheblich unter Druck gesetzt. Vor dem Hintergrund der gestiegenen Kreditzinsen (nach einer Dekade der Niedrigzinspolitik der EZB) und steigenden Lebenshaltungskosten und einem hohen Baukostenniveau hat sich der lokale Immobilienmarkt von einem „Käufermarkt“ zu einem „Verkäufermarkt“ gewandelt.

Der energetische Standard eines Gebäudes gewinnt immer mehr an Bedeutung durch den Anstieg der Energiekosten in Folge des Ukrainekriegs und durch die immobilienpolitischen Rahmenbedingungen, die sich auch im Gebäudeenergiegesetz (GEG) niederschlagen. Dies hat insbesondere Einfluss auf Bestandsimmobilien auch grundsätzlich in Hinblick auf das Thema Heizungs austausch und der vorhandenen energetischen Qualität der Fassade und des Daches.

Bei Neubauten hat dies vor allem Einfluss auf die steigenden Baupreise und die Kosten für die Haustechnikgewerke.

Hinzu kommt, dass die Bauzinsen seit Anfang März 2025 sprunghaft angestiegen sind um etwa 0,3 bis 0,5 %. Die aktuellen Bauzinsen mit einer 10 jährigen Zinsbindung befinden sich derzeit im Bereich vom 3,1% - 3,9% effektiver Jahreszins.

10.2 Marktverhältnisse und wirtschaftliche Kennziffern Landkreis Calw

Die Erwerbsquote, Kaufkraft und Bevölkerungsentwicklung am regionalen Markt sind weitestgehend positiv.

Bevölkerungsentwicklung: ist	Die Bevölkerungsentwicklung in Oberreichenbach ist nahezu konstant.
---------------------------------	---

Arbeitslosenquote:	Landkreis Calw: Laut Angaben des Statistischen Landesamt BW. 5,3 % (Stand Mai. 2025).
--------------------	---

Link: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Baden-Wuerttemberg>

11. Angewandtes Bewertungsverfahren

11.1 Anmerkung zur ImmoWertV 2021

Am 1. Januar 2022 ist die neue Immobilienwertermittlung vom 14. Juli 2021 –ImmoWertV 2021 – in Kraft getreten und löst die ImmoWertV 2010 ab.

Hinweis:

Der Gesetzgeber hat im Teil 5 (Schlussvorschriften) der ImmoWertV 2021 eine Übergangsregelung eingebaut nach der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze sowie Vergleichsfaktoren) die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden können (vgl. § 53 ImmoWertV 2021).

Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

Nachstehende Liegenschaftszinssätze als auch deren Modellbeschreibung wurden deshalb in Anlehnung an vorbeschriebene Übergangsregelung und somit hilfsweise auf der Basis der vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit herausgegebenen Sachwert-Richtlinie 2012 auf Wertebasis des Jahres 2010 (NHK 2010) ermittelt, modellkonform zur datenermittelnden Stelle.

11.2 Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

11.3 Wahl des Ermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlung sind grundsätzlich zur Ermittlung des Verkehrswertes

- **das Vergleichswertverfahren**
- **das Ertragswertverfahren**
- **das Sachwertverfahren**
- **(das Liquidationswertverfahren bei Abbruchobjekten)**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehender Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung des bebauten Grundstücks (gemäß §§ 24- 26 ImmoWertV) ist **im Bewertungsfall nicht möglich**, da keine zum Preisvergleich geeignete Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses verfügbar sind.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Grundstücken anzuwenden, bei denen üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichspreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, der vorrangig die in diesem Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (wie Mieten, Restnutzungsdauer auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solch bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus zahlreichen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in diesem Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert, Substanzwert, aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Liquidationswertverfahren § 43, Absatz 3 Immowert V

Der einschlägige Kommentar „Kleiber digital“ führt hierzu aus:

„Das Liquidationswertverfahren wird in § 43 ImmoWertV als ein Unterfall der Bodenwertermittlung behandelt, ohne dass die Vorschrift diesen Begriff benutzt“.

Von einer „Liquidation“ spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage wirtschaftlich nicht mehr genutzt werden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonst (z.B. als Denkmal) nicht sinnvoll ist. Die ausgeübte bauliche Nutzung des Grundstücks steht dann in einem wirtschaftlich nicht „reparablen“ Missverhältnis zum Bodenwert i.S. der Grundsatzregelung des § 40 Abs. 1 ImmoWertV.

Um das dadurch „belastete“ Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist die Freilegung erforderlich.

Die Bausubstanz hat in diesem Fall keinen Wert mehr bzw. im Hinblick auf etwaige Verwertungserlöse allenfalls einen Restwert und stellt mithin eine „Belastung“ des Bodenwerts dar. Der Freilegung des Grundstücks muss deshalb im Rahmen der Bodenwertermittlung Rechnung getragen werden, wobei regelmäßig von Vergleichspreisen bzw. Bodenrichtwerten unbebauter Grundstücke ausgegangen wird.“

Ist alsbald mit dem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden wenn:

1. die baulichen Anlage nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

11.4 Verfahrenswahl / Begründung des Verfahrens

Das Sachwertverfahren wird nicht angewandt und ist wie folgt begründet:

- Nach sachverständiger Einschätzung wird die Datenlage der wesentlichen Eingangsdaten für das Sachwertverfahren als nicht ausreichend beurteilt. Der Gutachterausschuss Calw hat keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Sachwertfaktoren für den Bautyp Wohngebäude mit Scheunen können auch nicht von den umliegenden Gutachterausschüssen abgeleitet werden.
- Hinzukommt, dass da die NHK - Kostenwerte nicht aussagefähig sind im Bewertungsfall in Bezug auf die vorhandene Bauwerkstypologie des Bewertungsobjektes (vgl. Hauptgebäude mit EG als reine Nutzflächenzone, zweigeschossiges Dachgeschoss, wovon nur eine Dachgeschossebene zu Wohnzwecken ausgebaut ist. Die Scheuer teilt die Firsthöhe des Wohngebäudes usw.).

Das Ertragswertverfahren wird angewandt und wird wie folgt begründet:

- Das Ertragswertverfahren wird im Bewertungsfall angewandt, da es ein Grenzfall für ein Renditeobjekt ist. Die baulichen Anlagen werden für einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt.
- Das Bewertungsobjekt wird überwiegend als Wohngebäude genutzt. Zwar findet im Bewertungsobjekt keine Nutztierhaltung mehr statt, aber die das Wohnhaus angebaute Scheuer mit Schuppenanbauten, sowie das Nebengebäude werden für den landwirtschaftlichen Betrieb genutzt und dienen z.B. der Unterstellung von landwirtschaftlichen Maschinen usw.
- Dieses Verfahren ist grundsätzlich für die Ergebnisstützung erforderlich. Das Ertragswertverfahren zeigt, dass bei einer Kernsanierung des Objektes (die im Bewertungsfall zwingend erforderlich wäre) die Differenz zwischen dem Ertragswert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen und den Wertansätzen für die Investitionen (vgl. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die für die Kernsanierung bei der Wertermittlung in Abzug gebracht) negativ ist.
- Somit wird nachgewiesen, dass eine Kernsanierung des Bewertungsobjektes unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht realisierbar ist.

Das Liquidationswertverfahren wird angewandt und wird wie folgt begründet:

- Von einer **alsbaldigen Freilegung** (alsbaldigen Abbruch) kann im Bewertungsfall tatsächlich ausgegangen werden aus baulichen oder wirtschaftlichen Gründen, weil die baulichen Anlagen „nicht mehr wirtschaftlich nutzbar“ sind und deren Rentierlichkeit nicht durch geeignete Maßnahmen herbeigeführt werden kann.
- Die alsbaldige Freilegung ist nach den Verhältnissen des Grundstücksmarktes daher marktüblich. Der Ortsteil Oberkollbach ist auch durch eine Verknappung des Baulandangebots geprägt.

12. Bodenwertermittlung

12.1 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens in € / m² für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse innerhalb einer Bodenrichtwertzone vorliegen. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen (§ 193 BauGB) ermittelt. Besondere Eigenschaften des zu bewertenden Grundstückes abweichend vom Richtwertgrundstück müssen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

**Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw:
Bodenrichtwertkarte / Bodenrichtwert (BRW) um 01.01.2023.
von 180,- € / m², erschließungsbeitragsfrei; (Wohnbaufläche, Fläche 670 m²)**

Für Grundstücksgrößen >1.500 m² hat der Gutachterausschuss keine Umrechnungsfaktoren veröffentlicht. Zur Ermittlung des objektspezifischen angepassten Bodenrichtwertes ist der Bodenrichtwert auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

12.2 Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes

Zeitliche Preisabweichung: Wertermittlungstichtag: 25.06.2025. Bodenrichtwert ermittelt zum: 01.01.2023.	Nein
Grundstückszuschnitt (vgl. Eckgrundstück und überdurchschnittlich lange Straßenfronten im Vergleich zur Mehrzahl der Grundstücke in dieser Richtwertzone).	Zuschlag 15%
Topographie:	Lagetypisch
Grundstücksgröße: Überdurchschnittlich groß (vgl. Bauträgergrundstück).	Zuschlag 12%
Bauliche Ausnutzung des Grundstücks:	Lagetypisch
Verkehrsimmissionen: (Abweichend von der Mehrzahl der Grundstücke in dieser Richtwertzone).	Abschlag – 2%
Zu- und Abschläge gesamt	25%

12.3 Berechnung des Bodenwertes

Bewertungsgrundstück:			
Grundstücksgröße:	1.520 m ²		
Bodenrichtwert:	180,00 € / m ²		180,00 € / m ²
Zu- und Abschläge	25 %		<u>45,00 € / m²</u>
Marktgerechter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:			225,00 € / m ²
Bodenwert:	1.520 m ²	225,00 € / m ²	342.000,00 €
Bodenwert Bewertungsgrundstück rd:			342.000,- €

13. Ertragswertverfahren

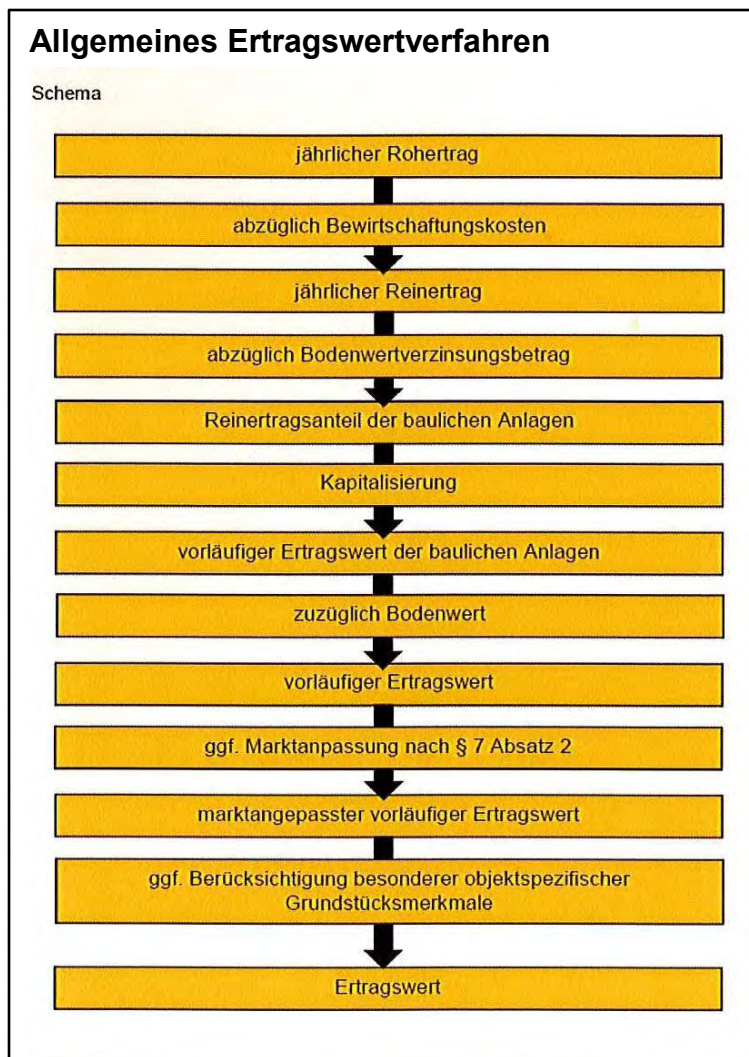
13.1 Vorbemerkung

Der gemeinsame Gutachterausschuss Calw hat keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Daher wird das Ertragswertverfahren modellkonform zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des Gutachterausschuss Nagold durchgeführt.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Ertragswertmodell

Die Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021 sieht folgende Struktur der Ertragswertermittlung vor:



„Der Ertragswert definiert sich als Barwert aller künftigen Erträge. Damit der Unterhaltung von Immobilien in aller Regel Bewirtschaftungskosten verbunden sind, geht es konkret um die aus der Immobilie fließenden Reinerträge. Betrachtet man sich einmal die sich jährlich ergebenden Reinerträge, setzt sich der Ertragswert aus der Summe der über die verbleibende wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage jährlich anfallenden Reinerträge, jeweils diskontiert auf den Wertermittlungstichtag, zuzüglich des nach Ablauf der Restnutzungsdauer des

Gebäudes verbleibenden diskontierten Restwerts zusammen. Restwert ist dabei der Bodenwert.“ (Entnommen aus Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage Bundesanzeiger Verlag). Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert.

Reinertrag, Rohertrag § 18 ImmoWertV

„Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich den Bewirtschaftungskosten.“

„Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.“

Bewirtschaftungskosten § 21 ImmoWertV

(1) „Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlage oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind:

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, sowie die Kosten der Geschäftsführung.
2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.
3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko der Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstiger Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.
4. die Betriebskosten;“
Die Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes, sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Die Betriebskosten werden größtenteils durch den Mieter neben der Miete getragen. Beim Grundstückseigentümer können im Einzelfall die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes sowie die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung verbleiben.

Restnutzungsdauer.

Die Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftliche genutzt werden kann. Sie errechnet sich in der Regel aus der Gesamtnutzungsdauer (GND) – dem Gebäudealter. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet worden ist. Modellkonform ist die Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu Grunde gelegt.

Bei modernisierten Gebäuden wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer übergangsweise modellkonform zur Ableitung des Liegenschaftszinses nach der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie 2012 bestimmt entsprechend der Übergangsregelung gem. § 53 Abs. 2 ImmoWertV.

Liegenschaftszinssatz § 21 ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz wird nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV als derjenige Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart marktüblich im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dabei wird der Liegenschaftszinssatz dem Kapitalisierungszinssatz im BauGB (§193 Abs.5 Satz 2 Nr.1) gleichgestellt.

Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundlagen des Ertragswertverfahrens nach § 27 bis § 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Gleichzeitig kommt dem Liegenschaftszinssatz die Funktion

- eines Marktanpassungsfaktors in der Ertragswertermittlung sowie
- eines Korrekturfaktors hinsichtlich etwaiger Mängel des der Ertragswertermittlung zugrundeliegenden Ertragswertermittlungsmodells und seiner Generalisierung zu.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz § 33 ImmoWertV

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

13.2 Ertragswertermittlung

Mietvertragliche Grundlagen

Mietverhältnis: Eigen genutzt

Marktüblich erzielbarer Ertrag (Miete)

Für Oberreichenbach liegt der Mietspiegel 2024 vor.

Der Bewertung wird eine Kernsanierung unterstellt, damit die baulichen Anlagen überhaupt wieder genutzt werden können und gesunde Wohnverhältnisse ohne Schimmel möglich sind.

Der Mietspiegel Oberreichenbach gibt Auskunft über Mietpreise in Einfamilienwohnhäusern. Gründe für Abweichungen der Mieten vom Mittelwert sind, die auch für das Bewertungsobjekt zutreffen

- Nebenflächen , deren Fläche nicht Wohnfläche hinzugerechnet werden können und die nicht als üblich anzusehen sind.

Für im Mietspiegel nicht berücksichtigte Wohnungs- und Gebäudemerkmal, wie die Scheuer und die Schuppenanbauten, sowie das Nebengebäude werden marktkonforme Mietansätze getroffen.

Online-Rechner zum Mietspiegel Oberreichenbach 2024



gültig ab dem 1.5.2024

Merkmale der Wohnung:

Punkte

Wohnfläche (qm):	139	
Baujahr:	1914	
Verkehrsbelastung im Wohnumfeld:	mäßige Belastung (auch Durchgangsverkehr)	-3
	Wohnung liegt in einem Gewerbegebiet	0
Heizungsart:	Zentralheizung	0
Überwiegender Bodenbelag:	Vinyl	3
Sanitärausstattung:	Standardausstattung	0
Küchenraum:	sonstiger, "üblicher" Küchenraum	0

Sonstige Ausstattungsmerkmale:

☒ Waschküche im Gebäude	1
☒ Ebenerdiger Abstellraum für Fahrräder / Fahrradgarage	2
☒ Hauptbad ist Tageslichtbad (hat Fenster)	2
☒ Gästebad / zweites Bad oder zweite Toilette in der Wohnung	2
☒ Wohnung im Einfamilienhaus, Reihenhaushälfte (keine Einliegerwohnung)	6
☒ Nachträgliche energetische Sanierung der kompletten Gebäudehülle (Dach und Fassade) 1997 oder später	3
☒ Modernisierung der Heizungsanlage 2011 oder später	1
☒ Fußboden wurde 2011 oder später verlegt	1
☒ Elektroleitungen wurden 2003 oder später modernisiert	2
☒ Sanitärausstattung wurde 2011 oder später modernisiert	2

Punkte insgesamt: 22

Ortsübliche Vergleichsmiete (pro Monat, netto, kalt):

Spannenmitte:	7,53 €/qm
Mietpreisspanne:	6,55 bis 8,51 €/qm

auf volle Euro gerundet:

Gesamtmiere (Spannenmitte):	1047 €
Gesamtmiere (Spanne):	910 bis 1183 €

Gesamtpunktzahl der Wohnung:	22
Rechenweg (Ermittlung der Spannenmitte):	$6,17 \text{ €/qm (Basismiete)} * ((22 \text{ (Punkte)} + 100) / 100)$

Mietspiegel 2024	
Mietpreisspanne:	6,55 bis 8,51 € / m ²
Spannenmitte:	6,17 € / m ²
Gutachteransatz monatliche Kaltmiete / m²	8,63 € / m²

Begründung Gutachteransatz:

- Der Mietpreis liegt innerhalb der gesetzlichen Spannen. Die Mietspiegelobergrenze darf maximal um 10% überschritten werden bei einer Neuvermietung.
- Der Bewertung wurde unterstellt, dass das Objekt kernsaniert wird. Damit sind alle sonstigen Ausstattungsmerkmale aus dem Jahr 2025.
- Zum Bewertungsobjekt gehören überdurchschnittliche Nutzflächen im UG und Spitzboden, die nicht marktüblich sind.

Diese Aspekte sind wohnwerterhöhend und werden nicht im Mietspiegel berücksichtigt. Daher überschreitet der Mietwert des Bewertungsobjektes den oberen Spannenwert des Mietspiegels. Die Überschreitung beträgt rd. 1,5 %.

Weitere Gutachtermietansätze pro Monat	
Scheuer und Schuppenanbau Gutachteransatz monatliche Kaltmiete / m²(Nutzfläche EG)	2,83 € / m²
Nebengebäude Gutachteransatz monatliche Kaltmiete	140,00 €
Befestigter Pkw - Stellplatz im Freien	25,00 €

Bewirtschaftungskosten

Dieser Ansatz beinhaltet die Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und das Mietausfallwagnis. Das Mietausfallwagnis wurde erhöht, da es sich in Teilen auch um eine landwirtschaftliche Nutzung handelt für die Scheuer, die Schuppenanbauten und für das Nebengebäude.

Modellkonform zum Gutachterausschuss Nagold

Angabe der Restnutzungsdauer mit Begründung

Die Gesamtnutzungsdauer für das Bewertungsobjekt liegt bei 70 Jahren.

Baujahr (Baugenehmigung + 1 Jahr): unbekannt
 Gesamtnutzungsdauer (GND): 70 Jahre.
 Baualter zum Stichtag: > 70 Jahre.

Gutachteransatz Modifizierte Restnutzungsdauer (RND): Bei einer Kernsanierung maximal 90% der üblichen gesamt Nutzungsdauer	60 Jahre
--	-----------------

Begründung des Liegenschaftszinssatzes (LSZ)

„Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz nach § 193 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken, je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.“

Der Gutachterausschuss Calw hat keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Der zuständige gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Nagold hat seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze veröffentlicht für Ein – Zweifamilienwohnhäuser für die Stadtteile Nagold, sowie die Gemeinden Ebhausen

und Rohrdoch, die hilfsweise herangezogen werden können unter Berücksichtigung der Ortslage Oberkollbach.

Das Bewertungsobjekt ist eigen genutzt.

Durchschnitt Liegenschaftszinssatz (LSZ): 0,42%

Spanne: LGZ min. -3,26 % bis LGZ max. 4,20 %

Unter Berücksichtigung der zum Stichtag gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, sowie der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts ist für das Bewertungsobjekt aus gutachterlicher Sicht ein

Gutachteransatz Liegenschaftszinssatz (LSZ):	-2,5%
---	--------------

Begründung Gutachteransatz

Die für das Jahr 2022 veröffentlichten Liegenschaftszinssätze beruhen auf Daten des Immobilienmarktes im Auswertungszeitraum der Kaufpreissammlung vom 01.01.2022 - 31.12. 2023

Abweichend hiervon muss die Ortslage Oberkollbach berücksichtigt werden.

Die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen am Bewertungsstichtag sind geprägt durch die drastischen Zinssteigerungen der EZB im Zuge der Inflationsbekämpfung im Vergleich zu den Kauffällen aus dem Jahr 2022 / 2023 (aus denen die Liegenschaftszinssätze abgeleitet wurden).

Bei einer Restnutzungsdauer von: 60 Jahren

und einem Liegenschaftszinssatz von: -2,5 %

ergibt sich ein Barwertfaktor von: 30,91

Dies entspricht einer Kapitalisierung des Gebäudeertragswertes mit dem Liegenschaftszinssatz bezogen auf die Restnutzungsdauer.

Ertragswertverfahren / Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)	
Marktkonforme Aufwendungen für Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau:	- 625.500,- €
Marktkonforme Aufwendungen für Entrümpelung und Entsorgung:	-10.500,- €
BOG (Ertragswertverfahren) gesamt:	636.000,- €

Ertragswertermittlung				
Bewertungsobjekt		Wohnfläche	Miete in € / m²	Miete / Monat
Wohnfläche		139,00 m²	8,63 € / m²	1.200,00 €
Scheuer und Schuppenanbau		92,00 m²	2,83 € / m²	260,00 €
Nebengebäude (Garage / Geräte)	Anzahl	1	140,00 €	140,00 €
Carport	Anzahl	0	0,00 €	0,00 €
Stellplätze im Freien	Anzahl	2	25,00 €	50,00 €
Ertrag pro Monat in €				1.650,00 €
Ertrag Objekt pro Jahr in €		12,00		19.800,00 €
Jahresrohertrag (RO)				19.800,00 €
Bewirtschaftungskosten	pro Jahr			
abzügl. Betriebskosten	werden umgelegt			
Nicht auf den Mieter umgelegte Betriebskosten				
Betriebskosten Verwaltungskosten	Wohnung	1,00		-429,00 €
	Scheuer	2,00	-47,00 €	-94,00 €
	Nebengebäude	2,00	-47,00 €	-94,00 €
	Stellplatz	1,00		-47,00 €
Betriebskosten Instandhaltung	Wohnung	139,00 m²	-14,00 € / m²	-1.946,00 €
	Nutzfläche gesamt	218,00 m²	-7,00 € / m²	-1.526,00 €
	PKW Stellplatz	2,00	-106,00 €	-212,00 €
Betriebskosten Mietausfallwagnis		-3%		-594,00 €
Bewirtschaftungskosten gesamt		-24,96%		-4.942,00 €
Reinertrag (RE)				14.858,00 €
Bodenwert		342.000,00		
Liegenschaftszinssatz in %		-2,50%		
Bodenwertverzinsung				-8.550,00 €
Gebäudereinertrag				6.308,00 €
Restnutzungsdauer		60,00		
Barwertfaktor		30,91		194.980,28 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				194.980,28 €
Zuzügl. Bodenwert		342.000,00		342.000,00 €
vorläufiger Ertragswert in €				536.980,28 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Marktkonforme Aufwendungen Baumängel, Bauschäden u. Instandhaltungsrückstau				-625.500,00 €
Entrümpelung				-10.500,00 €
zuzügl. sonstige werterhöhende Umstände				0,00 €
abzügl. merkantiler Minderwert				0,00 €
Ertragswert				-99.019,72 €
Ertragswert rd:				-100.000,00 €

Der Ertragswert ist negativ und liegt unterhalb des Bodenwertes.

Von einer alsbaldigen Freilegung (alsbaldigen Abbruch) kann im Bewertungsfall tatsächlich ausgegangen werden aus baulichen oder wirtschaftlichen Gründen, weil die baulichen Anlagen „nicht mehr wirtschaftlich nutzbar“ sind und deren Rentierlichkeit nicht durch geeignete Maßnahmen herbeigeführt werden kann.

14. Liquidationswertverfahren

14.1 Vorbemerkung

(vgl. hierzu auch Punkt 2. 7, 11 und 13 im Gutachten)

Von einer „Liquidation“ spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage wirtschaftlich nicht mehr genutzt werden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonst (z.B. als Denkmal) nicht sinnvoll ist.

Die ausgeübte bauliche Nutzung des Grundstücks steht dann in einem wirtschaftlich nicht „reparablen“ Missverhältnis zum Bodenwert i.S. der Grundsatzregelung des § 40 Abs. 1 ImmoWertV. Um das dadurch „belastete“ Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist die Freilegung erforderlich.

Ist alsbald mit dem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

Das **Liquidationsverfahren** wird daher durchgeführt:

- Der Bodenwert wird um die üblichen Freilegungskosten gemindert, da sie am in Oberkollbach im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden, jedoch nicht in voller Höhe, sondern nur mit einem Faktor von 0,5.
- Zum Stichtag können keine Verwertungserlöse aus der Verwertung der Baumaterialien erzielt werden.

14.2 Marktkonforme Aufwendungen für die Freilegung des Grundstücks

Liquidationsverfahren / Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)	
Übliche Freilegungskosten incl. Entsorgung gesamt:	- 67.000,- €*
*Berücksichtigt werden im Liquidationswertverfahren jedoch nur – 33.500,00 €, da die Freilegungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am lokalen Immobilienmarkt nur mit einen Faktor von 0,5 der üblichen Freilegungskosten berücksichtigt werden, da Bauland knapp ist.	
Marktkonforme Aufwendungen für Entrümpelung und Entsorgung:	-10.500,- €

*Kosten sind nicht mit dem Wert bzw. mit der Wertminderung gleichzusetzen, die aus den aufzubringenden Freilegungskosten resultieren. Die üblichen Freilegungskosten können aber einen Anhaltspunkt für die „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigten Freilegungskosten bieten.

14.3 Liquidationswertermittlung

Das Grundstück ist im Übrigen auf Grund seiner großen Grundstücksgröße auch für Bauträger geeignet und kann ggf. auch aufgeteilt werden für die Neubebauung mit Einzel- und Doppelhäuser gemäß dem Bebauungsplan.

Flur das Nachbargrundstück Flurstück Nr. 366 (Bauplatz) ist ebenfalls ein Zwangsversteigerungsverfahren beim Amtsgericht Calw anhängig unter AZ:1 K 28/24 Teil 2. Im folgenden Übersichtsplan sind daher diese beiden Baugrundstücke gelb markiert. Das Bewertungsgrundstück hier ist mit einem roten Punkt markiert.



Grundstücke für die Zwangsversteigerungsverfahren anhängig sind.

**Amtsgericht Calw
AZ 1 K 28 / 24 Teil 1 und Teil 2**

Bodenwert rd:	342.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Abzügl. übliche Freilegungskosten incl. Entsorgung in Höhe von - 67.000,- €* *Diese Kosten werden am lokalen Immobilienmarkt mit dem Faktor 0,5 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt:	- 33.500,00 €
Abzügl. Marktkonforme Aufwendungen für die Entrümpelung:	-10.500,00
Zuzügl. Verwertungserlöse aus der abgehenden Bausubstanz:	+ 0,00 €
Liquidationswert:	298.000 €
Liquidationswert rd:	300.000,00 €

15. Verkehrswertermittlung

15.1 Verkehrswertdefinition

Der Verkehrswert ist gesetzlich in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage auf dem Grundstücksmarkt oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

15.2 Ableitung des Verkehrswertes

Nach § 8 (ImmoWertV) sind die anzuwendenden Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Es wurden ermittelt:

Grundstücksfläche:	1.520 m ²	
Bodenwert rd:	342.000,- €	
Liquidationswert:		300.000,-€
Kaufpreis m² / Grundstücksfläche rd: (300.000,- € / 1.520 m ² = 197,37 € / m ²):		197,- € / m²

Unter Berücksichtigung der im Gutachten ausgeführten Gegebenheiten, unter Würdigung aller im allgemeinen Geschäftsverkehr als wertbeeinflussend angesehenen Faktoren, des angetroffenen Zustandes, sowie der Kenntnis der örtlichen Verhältnisse begutachte ich den Verkehrswert für das Wertermittlungsobjekt, wie folgt:

Amtsgericht Calw		Az 1 K 28 / 24 (Teil 1)
Qualitätsstichtag: Wertermittlungsstichtag:		14.01.2025 25.06.2025
Objektadresse:		Eberspieler Straße 13 75394 Oberreichenbach
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:		Einfamilienwohnhaus mit Scheuer und Schuppenanbauten sowie Nebengebäude
Liquidationsobjekt (Abbruchobjekt)		
Baujahr (Baugenehmigung + 1 Jahr):		Unbekannt vermutlich vor 1914
Wohnfläche (grobe Schätzung) rd:		139 m ²
Grundstücksgröße:		1.520 m ²
Bodenwert gesamt:		342.000,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):		
Übliche Freilegungskosten incl. Entsorgung in Höhe von rd.- 67.000,- € werden mit dem Faktor 0,5 berücksichtigt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr		- 33.500,- €
Marktkonforme Aufwendungen für Entrümpelung		- 10.500,- €
Liquidationswert rd:		300.000,- €
Grundbuch von Oberreichenbach Grundbuch Nr. 2125, BV 1 Flurstück 368 Eberspieler Straße 13 Gebäude- und Freifläche 1.520 m² Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.		Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 300.000,- €
Zubehör:	Holzkaminofen	0,- €
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		0,- €
Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:		0,- €
Kaufpreis / m² Grundstücksfläche rd: Verkehrswert 300.000 € / 1.520 m ² (Grundstücksfläche) = 197,37 €/m ² rd:		197,- € / m²

Hinweis der Sachverständigen:

Ausdrücklich soll darauf hingewiesen werden, dass ein möglicher Erwerber, das Objekt vor seiner Kaufentscheidung außen und innen selbst besichtigen sollte. Zwischen dem Wertermittlungstichtag und der Erwerbsentscheidung kann ein Zeitraum liegen, in dem eine Wertverbesserung oder eine Wertverschlechterung eingetreten sein könnte. Auf die Voraussetzungen dieser Verkehrswertermittlung nach Nr. 2.6 und Nr. 2.7 dieses Gutachtens wird hingewiesen.

15.3 Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts

Zu a) Zum Wertermittlungstichtag werden die baulichen Anlagen eigen genutzt.

Zu b) Es wurde keine Hausverwaltung eingesetzt.

Zu c) Das Bewertungsobjekt wird zu überwiegend für Wohnzwecke genutzt.

Zu d) Hierzu kann keine Aussage getroffen werden von der Sachverständigen.

Zu e) Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes liegen zum Stichtag keine behördlichen Beschränkungen und Beanstandungen vor.

Auf Punkt 2. 7 im Gutachten wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Das vorstehende Gutachten umfasst insgesamt **88 Seiten incl. Anlagen.**

Aufgestellt:

Tübingen, den 29.06.2025

Elfi Mayer - Hekeler

Dipl. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom - Sachverständige DIA (ZertLS)

Haftung:

Mit dem Sachverständigenvertrag bzw. Beschluss (bei Gerichtsaufträgen) werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag bzw. dem Beschluss und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Die Haftung für Kaufinteressenten, deren finanzierenden Banken oder Dritte ist ausdrücklich ausgeschlossen. Dritte sind auf diese Vereinbarung bei Weitergabe des Gutachtens hinzuweisen.

Die Sachverständige haftet nicht für leichte Fahrlässigkeit bei Erstattung des Gutachtens und sonstiger Sachverständigentätigkeit. Die Gesamthaltung aus diesem Auftrag wird auf 100.000,- €, je Einzelfall auf 10.000,- € beschränkt.

Sofern nicht im konkreten Schadensfall die gesetzliche Verjährungsfrist kürzer ist, haftet die Sachverständige bei grober Fahrlässigkeit für die Dauer von 3 Jahren, beginnend mit der Übergabe des Gutachtens, oder sofern die Tätigkeit der Sachverständigen - ohne Erstattung eines schriftlichen Gutachtens beendet wird – mit der auftragsbezogenen Tätigkeit der Sachverständigen.

Das vorliegende Wertgutachten wurde unparteiisch und weisungsfrei erstellt. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel, sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen, wie auch nicht für Auskünfte von Behörden, Gemeinden oder Träger der öffentlichen Belange. Die Sachverständige haftet nicht für erschließungsrechtliche Auskünfte.

Die Sachverständige haftet nicht für die Tätigkeit und die Ergebnisse weiterer eingeschalteter Sachverständiger oder Sonderfachleute. Die Verwertung der Ergebnisse solcher weiterer Sachverständiger oder Sonderfachleute erfolgt ohne Gewähr.

Im Zuge der Begutachtung wurde das Objekt in Augenschein genommen, was bedeutet, dass keine Materialuntersuchungen, keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt werden. Auch der Befall durch Ungeziefer, Pilze, Fäulnis, Hausschwamm etc. kann nur stichprobenmäßig durch Augenschein überprüft werden. Ebenso verhält es sich bei der Überprüfung von Altlasten am Grundstück, wie auch an den Gebäuden. Bauteilöffnungen werden vom Gutachter nicht vorgenommen. Um eine verlässliche Auskunft über die vorgenannten speziellen Probleme zu erhalten, ist jeweils ein speziell hierauf ausgerichtetes Gutachten nötig. Untersuchungen und Wertungen nach den jeweils am Wertermittlungsstichtag gültigen Energieeinsparungsverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergieeinsparungsgesetz (GEG) wurden in dem zu erstellenden Gutachten nicht durchgeführt.

Urheberrechte:

Dieses Gutachten wurde nur für den Auftraggeber erstellt.

Eine Vervielfältigung ist nur im Rahmen des vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahrens dem Auftraggeber gestattet. Nur nach schriftlicher Genehmigung durch die Sachverständige ist eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte gestattet.

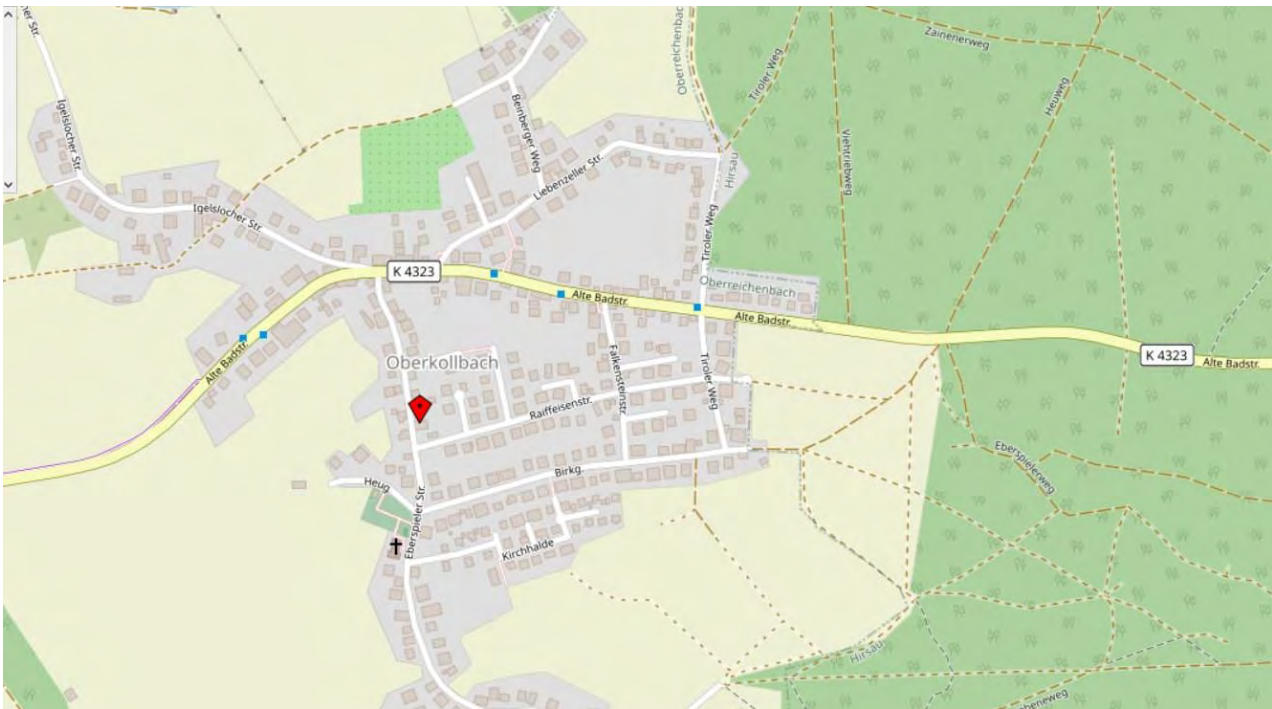
Die Urheberrechte und das Copyright liegen bei Hekeler Architekten & Sachverständige.

16. Anlagen

16.1 Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Stadtplan**
- Anlage 2: Übersichtsplan / Luftbild**
- Anlage 3: Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster**
- Anlage 4: Leitungsauskunft**
- Anlage 5: Denkmalschutzrechtliche Auskunft**
- Anlage 6: Erschließungsrechtliche Auskunft**
- Anlage 7: Planunterlagen**
- Anlage 8: Berechnung Rauminhalte und Flächen**
- Anlage 9: Bebauungsplan und Textteil des Bebauungsplans**
- Anlage 10: Fotoaufnahmen am Ortstermin**
- Anlage 11: Literatur, Gesetze, Normen**

Anlage 1 Stadtplan



Karten openstreetmap

Anlage 2 Übersichtsplan / Luftbild



<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg.

5399251 00

3247670.10

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg

Landratsamt Calw
Vermessungsbehörde

Vogelstraße 42-46
75365 Calw

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500

Erstellt am 19.12.2024

Flurstück: 366 u. 368
Flur:
Gemarkung: Oberkollbach

Gemeinde: Oberreichenbach
Kreis: Calw
Regierungsbezirk: Karlsruhe

Die Basisinformationen und Besitzdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verordnungs-
vorschrift nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509)
in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden,
zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn
die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

Maßstab 1:500

0 5 10 15 Meter

5399114.50

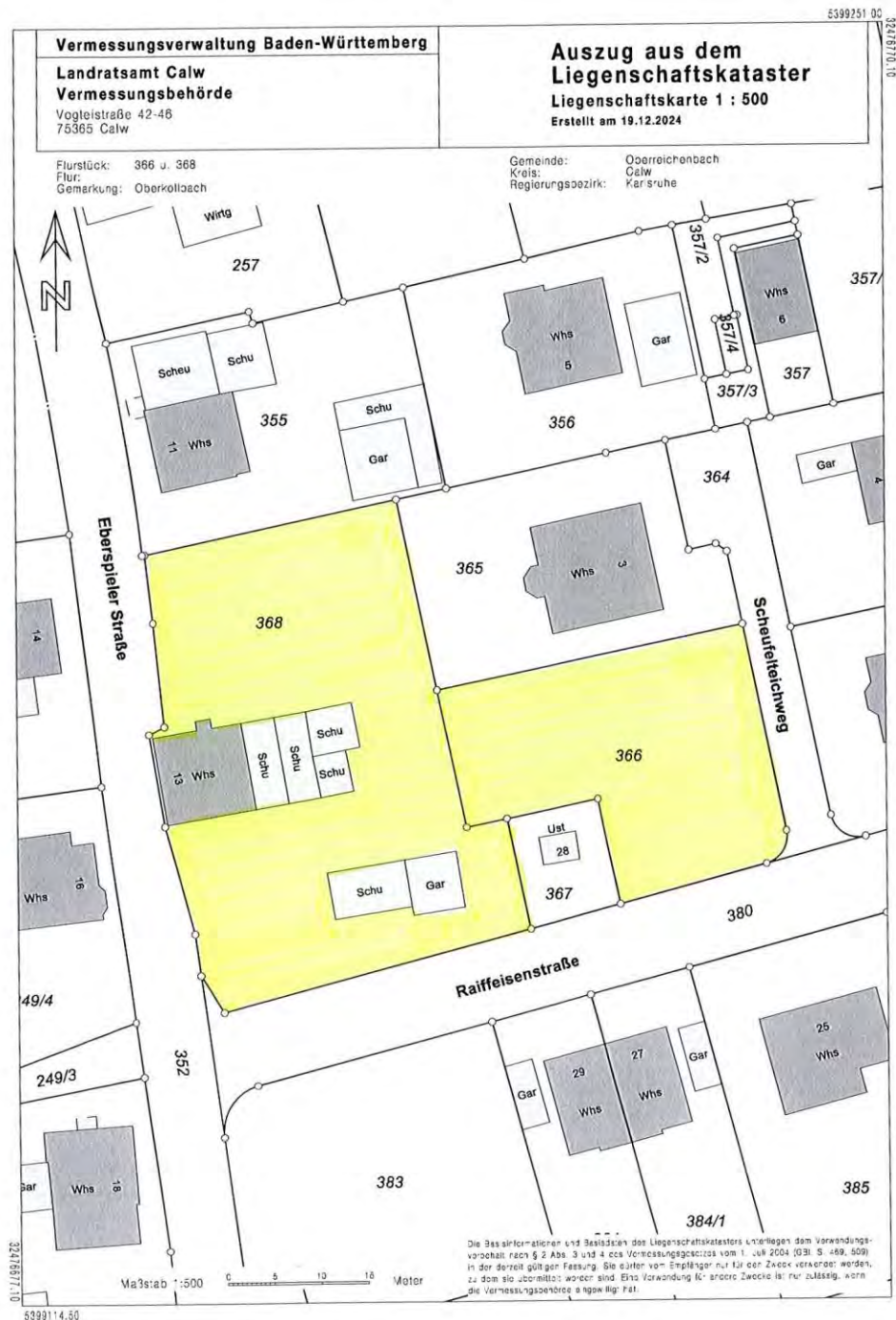
Hier nachrichtlich durch die Sachverständige
Sowohl für das Bewertungsobjekt Flurstück Nr. 368
als auch für den Bauplatz Flurstück Nr. 366
sind Zwangsversteigerungsverfahren anhängig beim Amtsgericht Calw

Versteigerungsobjekt:

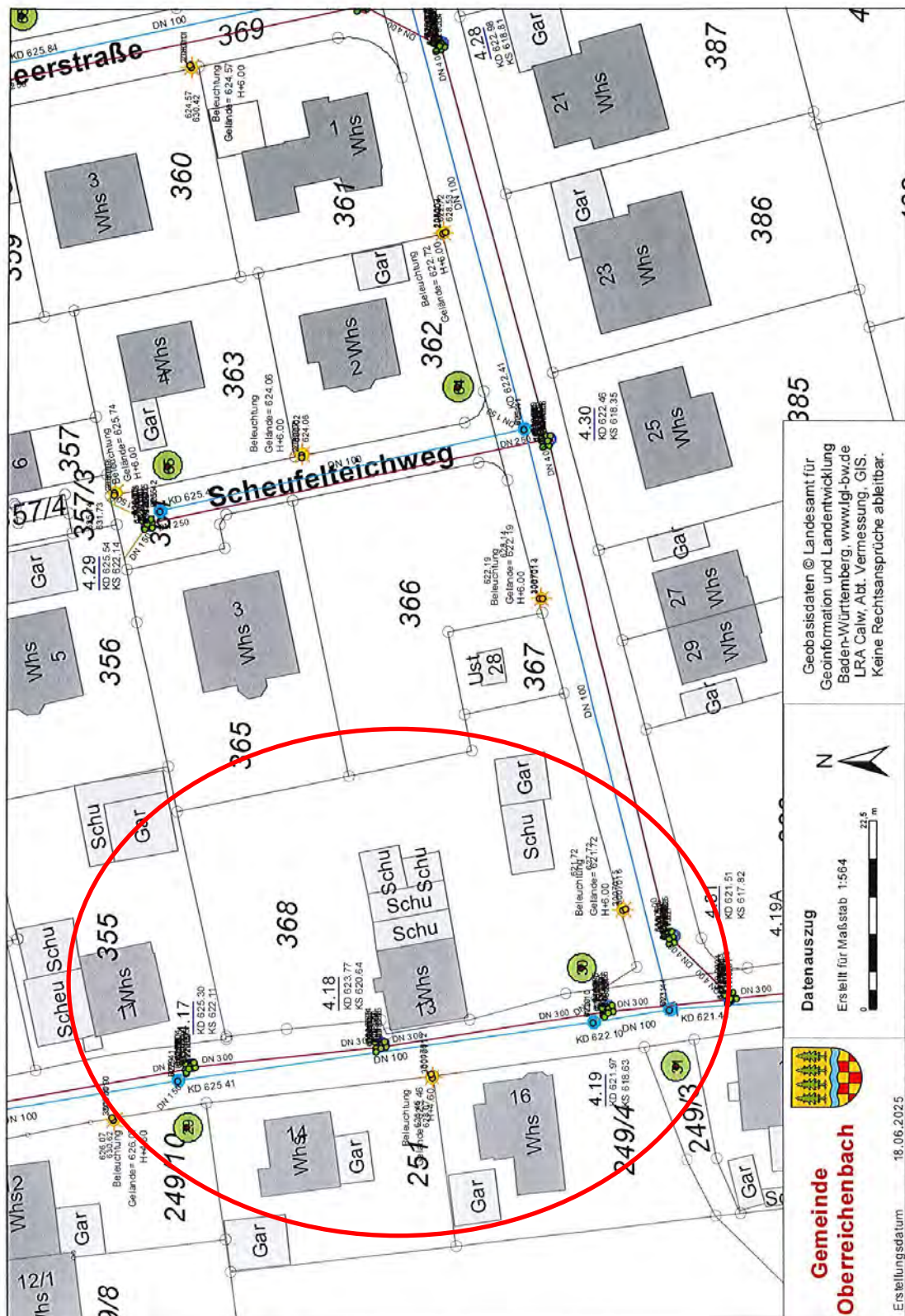
Bebautes Flurstück 368: Amtsgericht Calw: AZ: 1 K 28 / 24 (Lfd. Nr. 1).

Versteigerungsobjekt:

Bauplatz Flurstück 366: Amtsgericht Calw: AZ: 1 K 28 / 24 (Lfd. Nr. 2)
hier nicht Bewertungsgegenstand.



Anlage 4: Leitungsauskunft



Anlage 5:
Denkmalschutzrechtliche Auskunft

Elfi

Von: Brigitte Espenhain <B.Espenhain@oberreichenbach.de>
Gesendet: Mittwoch, 25. Juni 2025 07:49
An: Elfi
Betreff: AW: Amtsgerricht Calw Az 1 K 28 - 24 / Erschließungsrechtliche Auskunft für das Flst. 366

Guten Morgen Frau Mayer-Hekeler,

wie telefonisch besprochen, ist das Gebäude Eberspieler Straße 13, Gemarkung Oberkollbach nicht Denkmal geschützt.

Freundliche Grüße aus Oberreichenbach

Brigitte Espenhain



Gemeinde Oberreichenbach
Bau- und Ordnungsamt
Schulstraße 3
75394 Oberreichenbach
Telefon: 07051 / 9699-21
Telefax: 07051 / 9699-49
E-Mail: b.espenhain@oberreichenbach.de
<http://www.oberreichenbach.de>

Von: Elfi <elfi.mayer-hekeler@freenet.de>
Gesendet: Mittwoch, 18. Juni 2025 15:10
An: Brigitte Espenhain <B.Espenhain@oberreichenbach.de>
Betreff: AW: Amtsgerricht Calw Az 1 K 28 - 24 / Erschließungsrechtliche Auskunft für das Flst. 366

Anlage 6:
Erschließungsrechtliche Auskunft

Elfi

Von: Benjamin Wick <B.Wick@oberreichenbach.de>
Gesendet: Mittwoch, 25. Juni 2025 11:04
An: elfi.mayer-hekeler@freenet.de
Betreff: Amtsgerricht Calw Az 1 K 28 – 24 / Erschließungsrechtliche Auskunft für das Flst. 366

Hallo Frau Mayer-Hekeler,

nach unserem Telefongespräch übersende ich Ihnen die gewünschten Auskünfte einfach „relativ formlos“ zu.

Erschließungsrechtliche Auskünfte Flurstücke 366 und 368:
Diese gelten für die heutige Bebauung zum Stichtag 25.06.2025.



Flst. 368

Die KAG-Beiträge sind bereits veranlagt und das Grundstück ist erschlossen. Die Eberspieler Straße ist laut Aktenlage im Jahr 1974 beitragsrechtlich relevant hergestellt worden.

Bei Fragen bitte einfach nochmals bei mir melden.

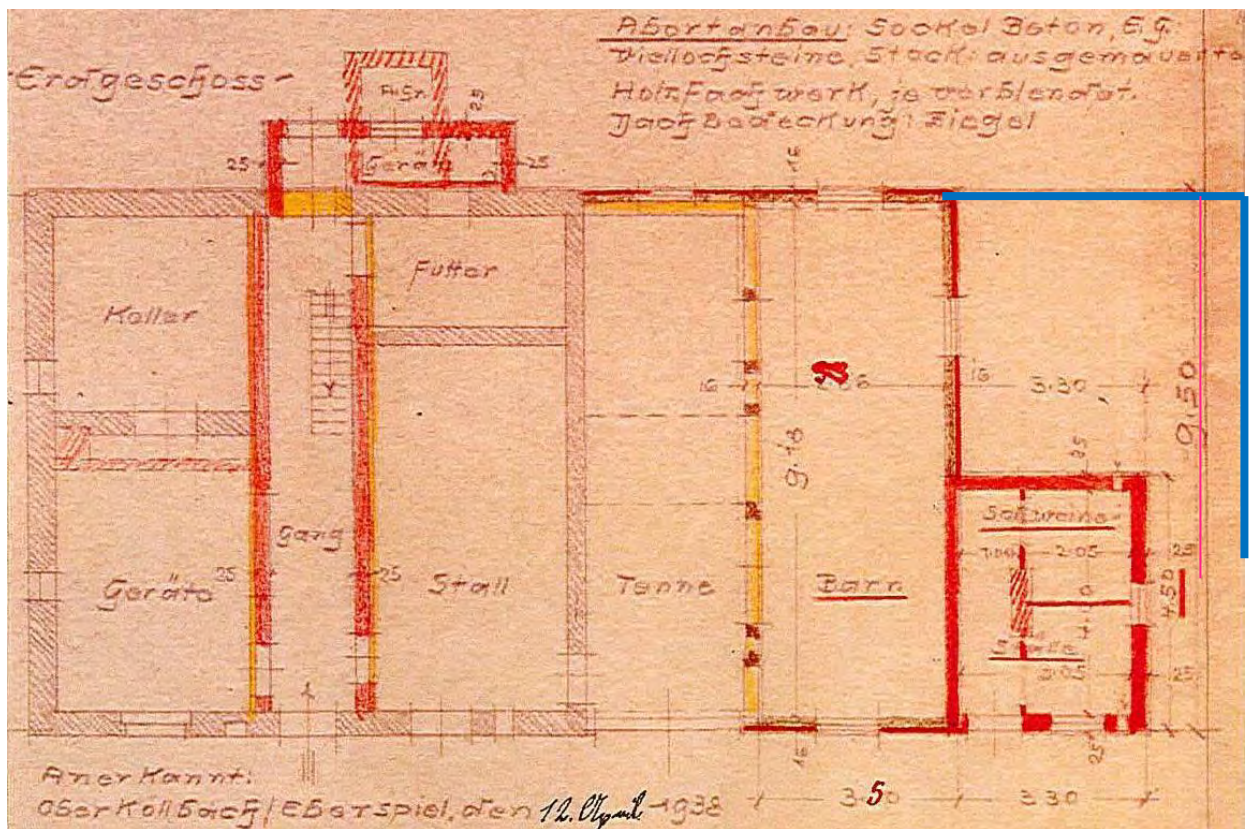
Mit freundlichen Grüßen
aus dem Oberreichenbacher Rathaus

Benjamin Wick

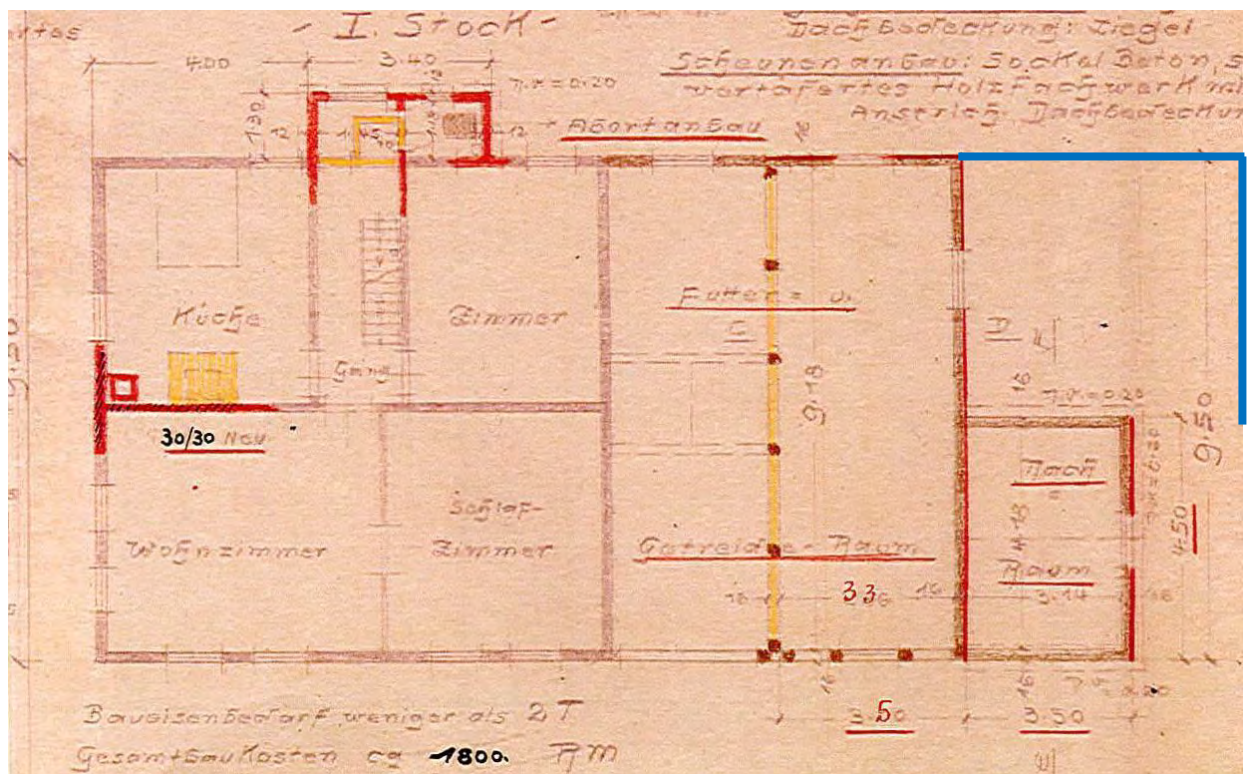
Gemeindekämmerer
Schulstraße 3
75394 Oberreichenbach
Tel. 07051 9699-30
E-Mail: b.wick@oberreichenbach.de
www.oberreichenbach.de



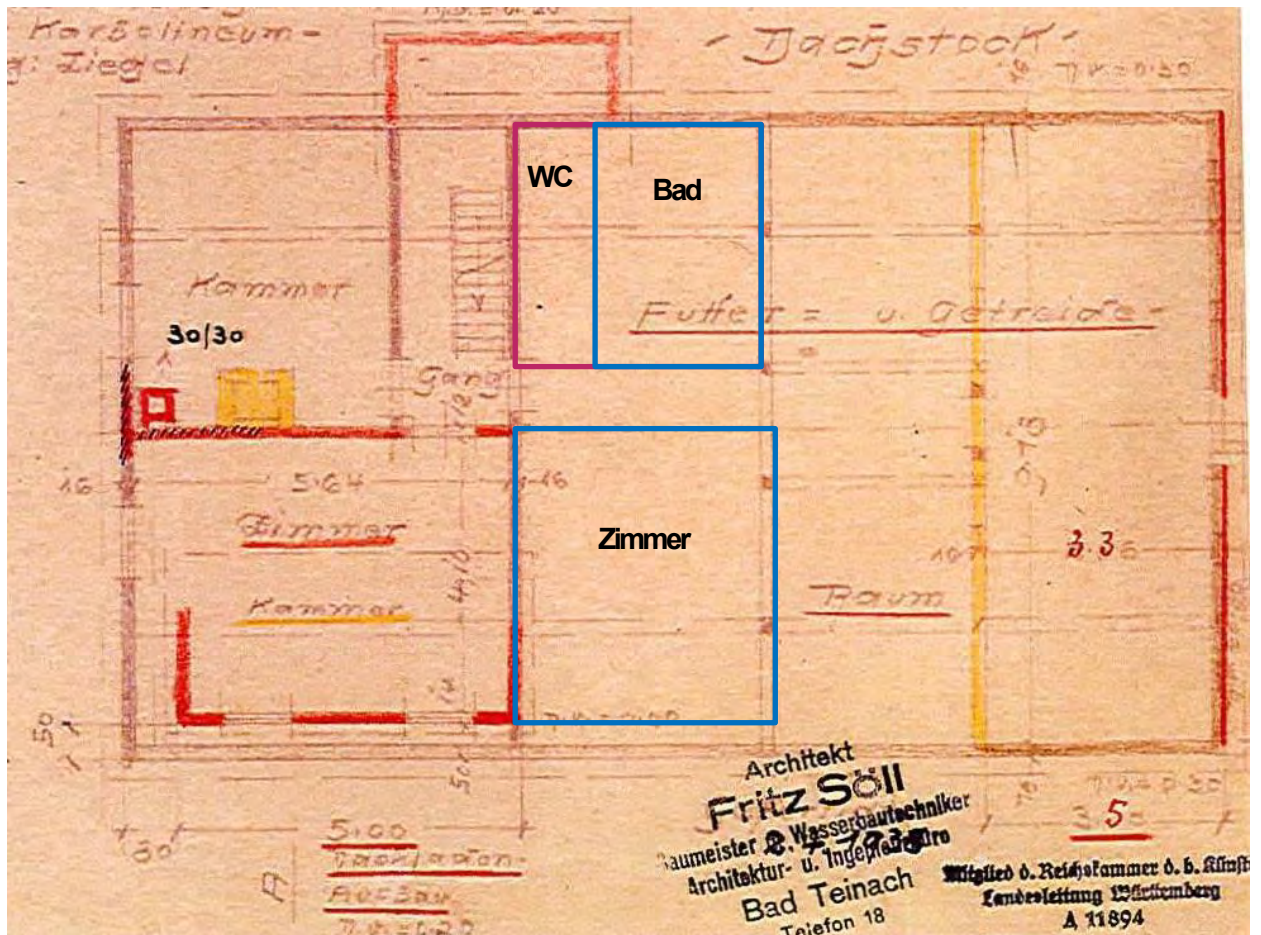
Von: Brigitte Espenhain <B.Espenhain@oberreichenbach.de>
Gesendet: Dienstag, 24. Juni 2025 09:59
An: Benjamin Wick <B.Wick@oberreichenbach.de>
Betreff: WG: Amtsgerricht Calw Az 1 K 28 – 24 / Erschließungsrechtliche Auskunft für das Flst. 366



Grundriss EG stimmt nicht exakt mit dem Bestand vor Ort überein
Skizzenhafte Ergänzung (blau) durch SV ohne Anspruch
auf Vollständigkeit und Maßgenauigkeit

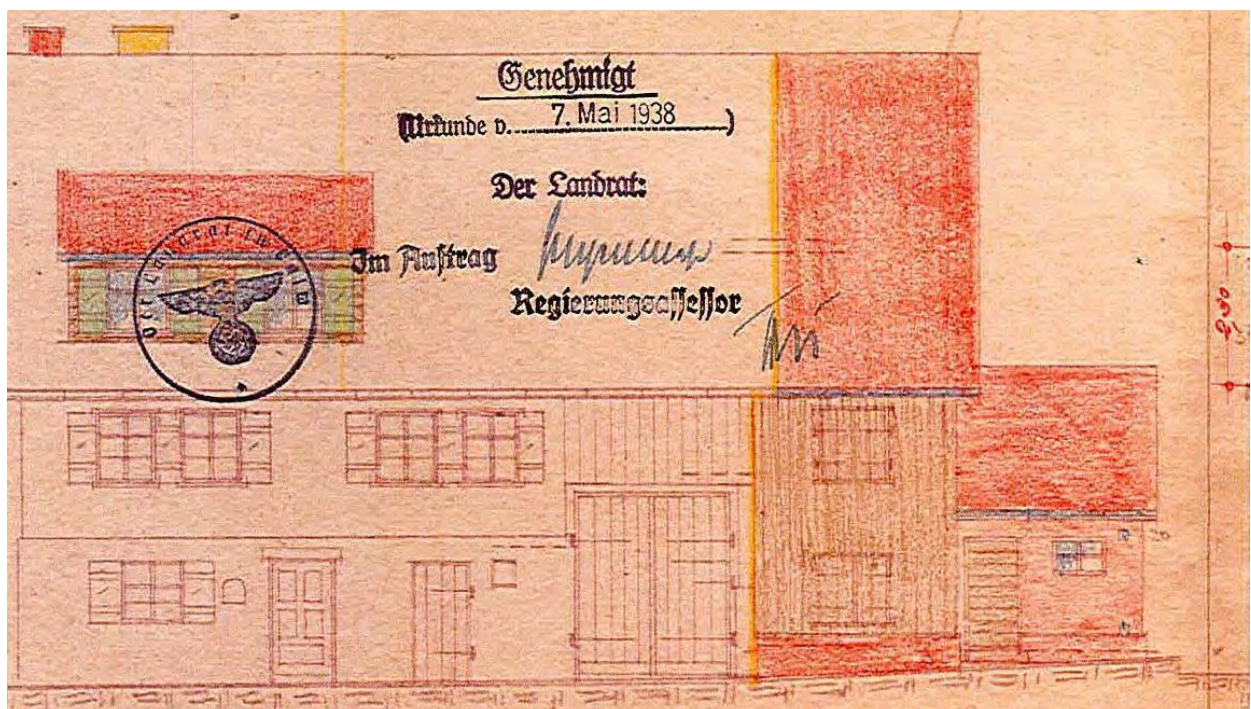


Grundriss OG (=1.Stock) stimmt nicht exakt mit dem Bestand vor Ort überein
Skizzenhafte Ergänzung (blau) durch SV ohne Anspruch
auf Vollständigkeit und Maßgenauigkeit

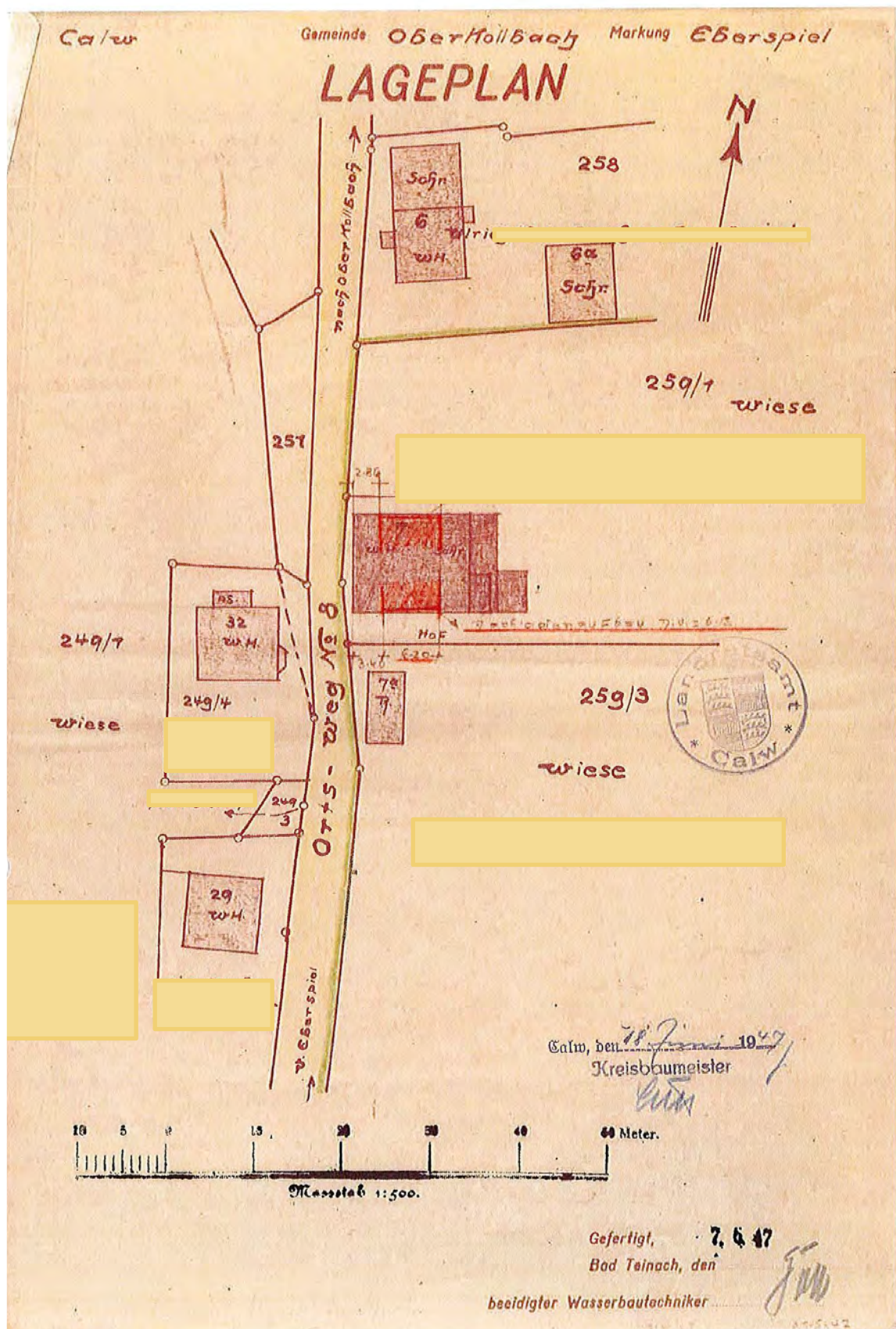


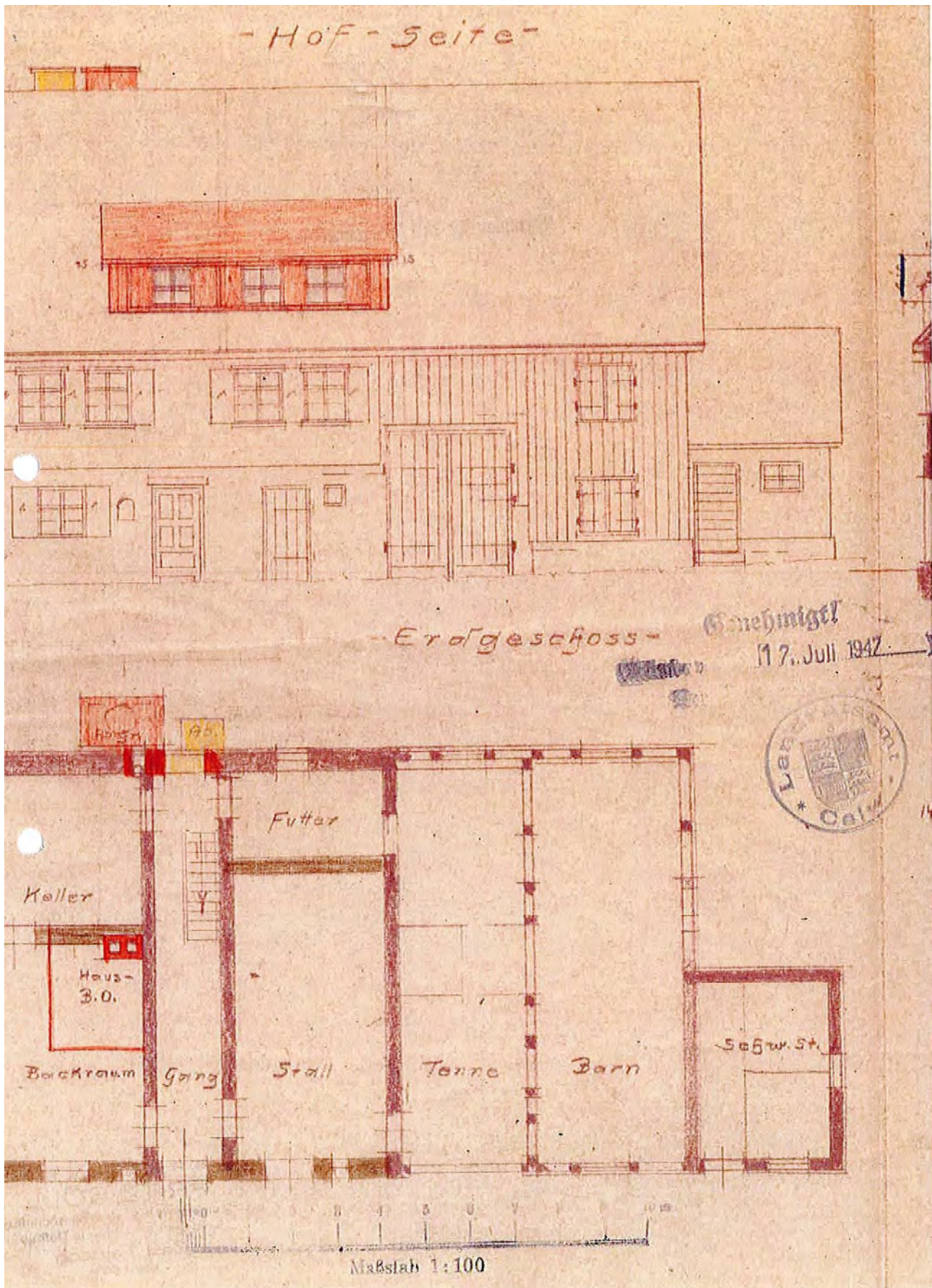
Grundriss DG

Es sind keine Planunterlagen vorhanden, die im DG mit dem Bestand vor Ort übereinstimmen

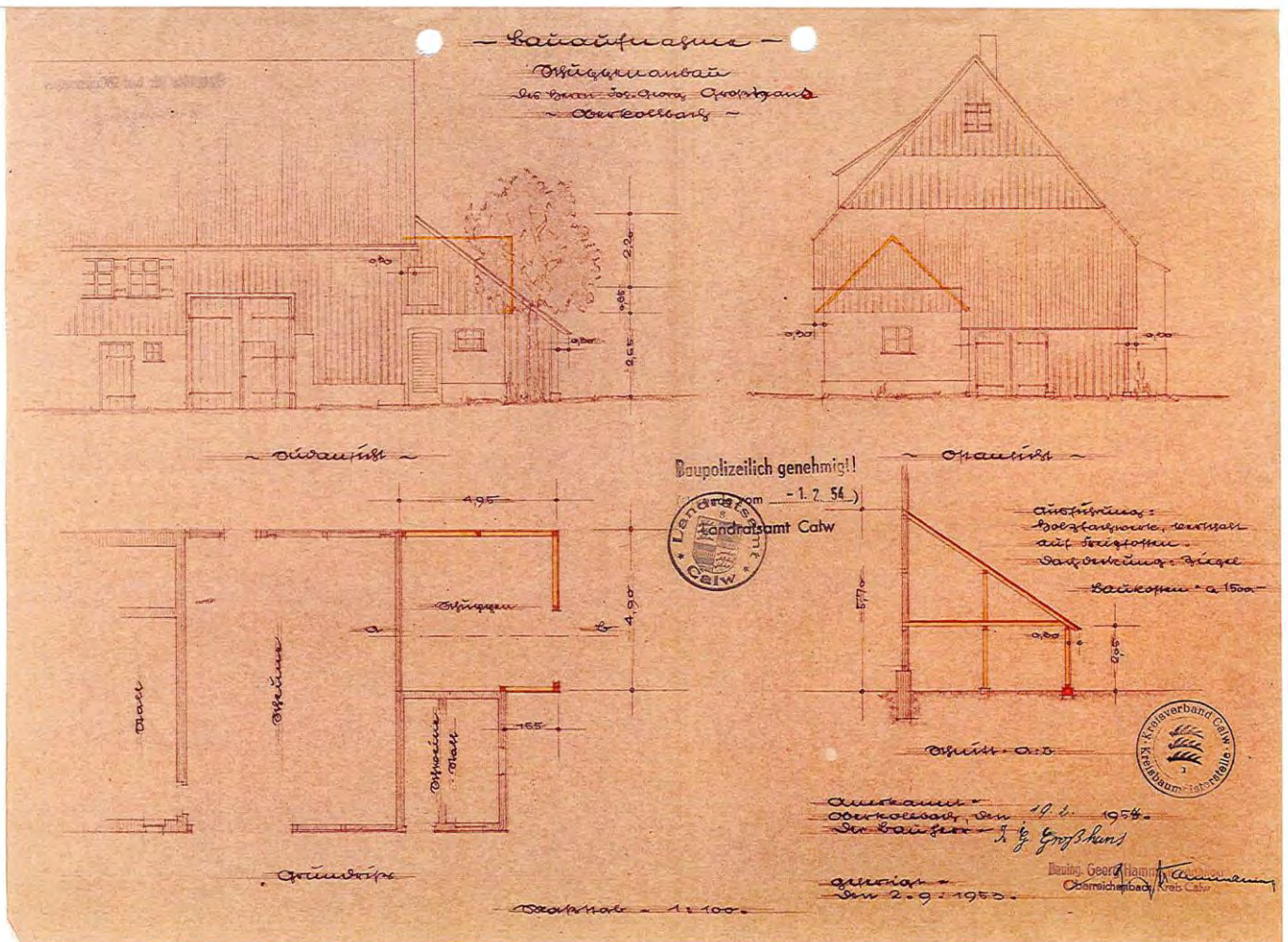


Ansicht Süd zur Hofseite

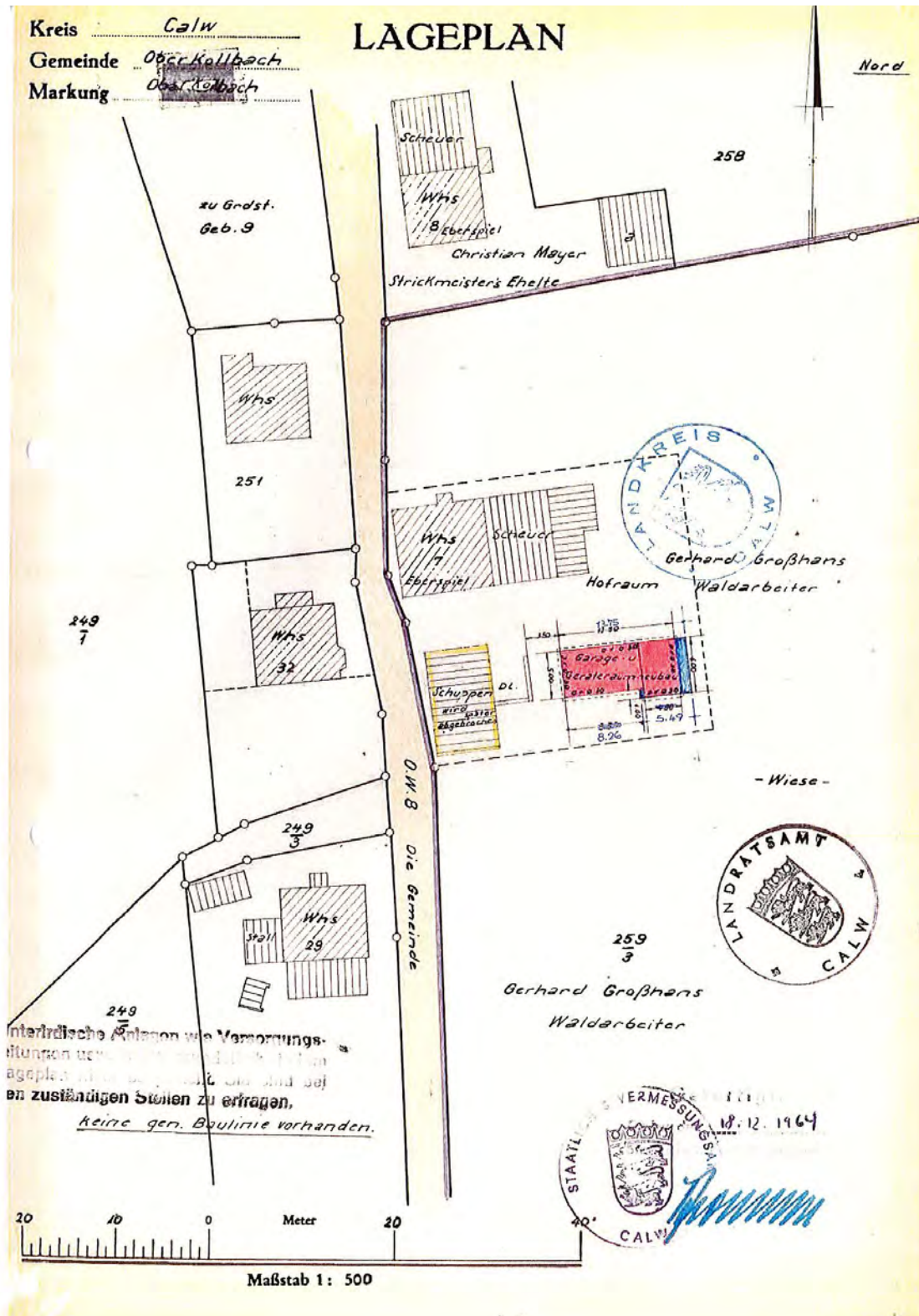
Bauantrag 1947**Neue Dachgaubenaufbauten im Süden und Norden**

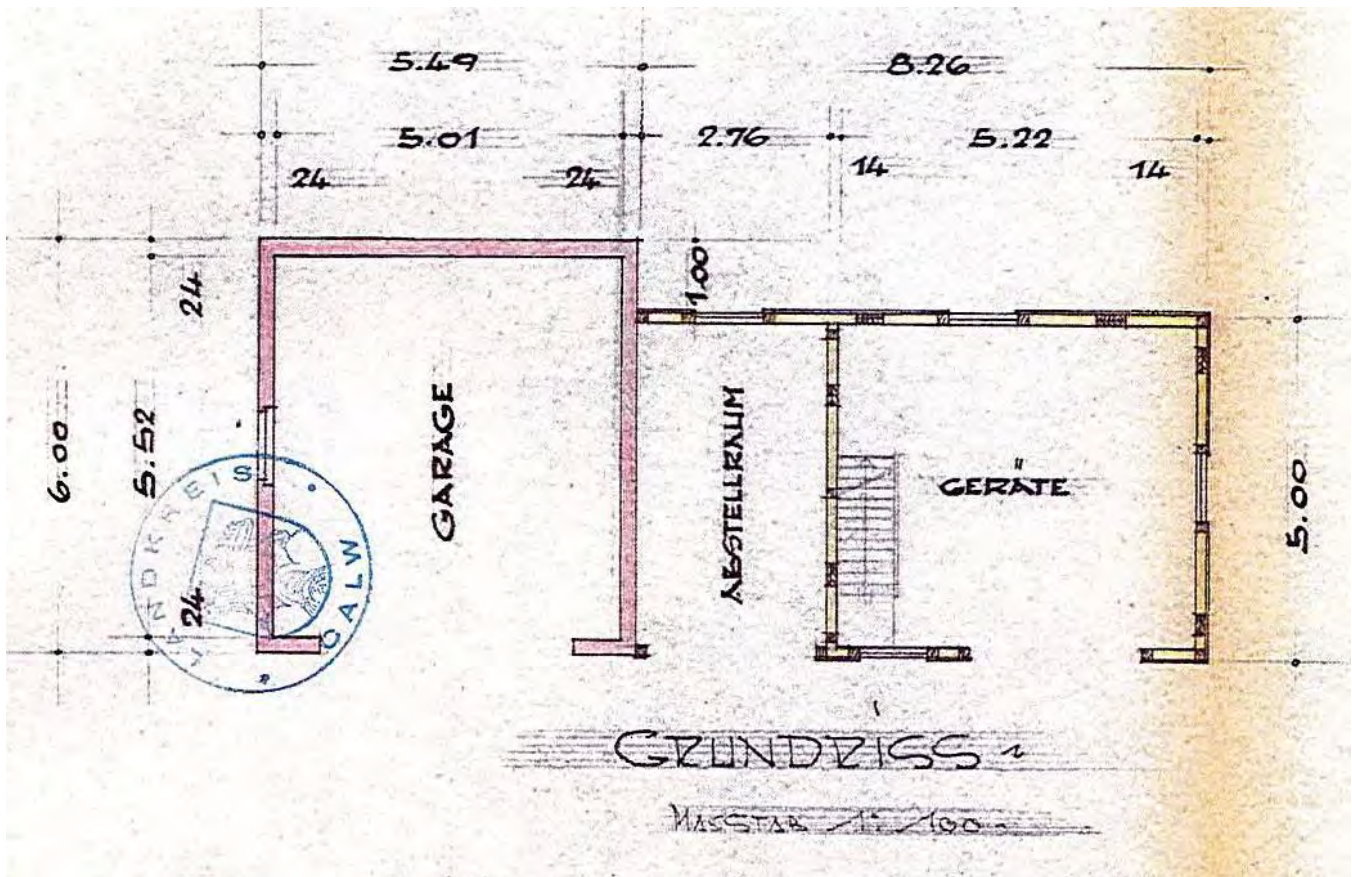


Ansicht Süd und Grundriss EG

Bauantrag 1954**Änderung des Daches über Schweinestall****Bestand am Bewertungsstichtag**

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
 Objekt: D – 75394 Oberreichenbach (Ortsteil Oberkollbach), Eberspieler Straße 13

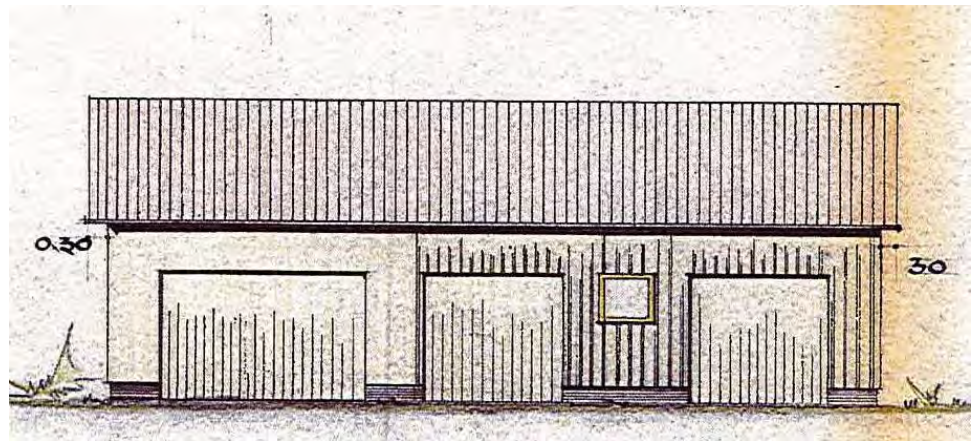
Bauantrag 1964**Nebengebäude****Versetzen eines bestehenden Schuppens und Anbau einer Garage****Lageplan**



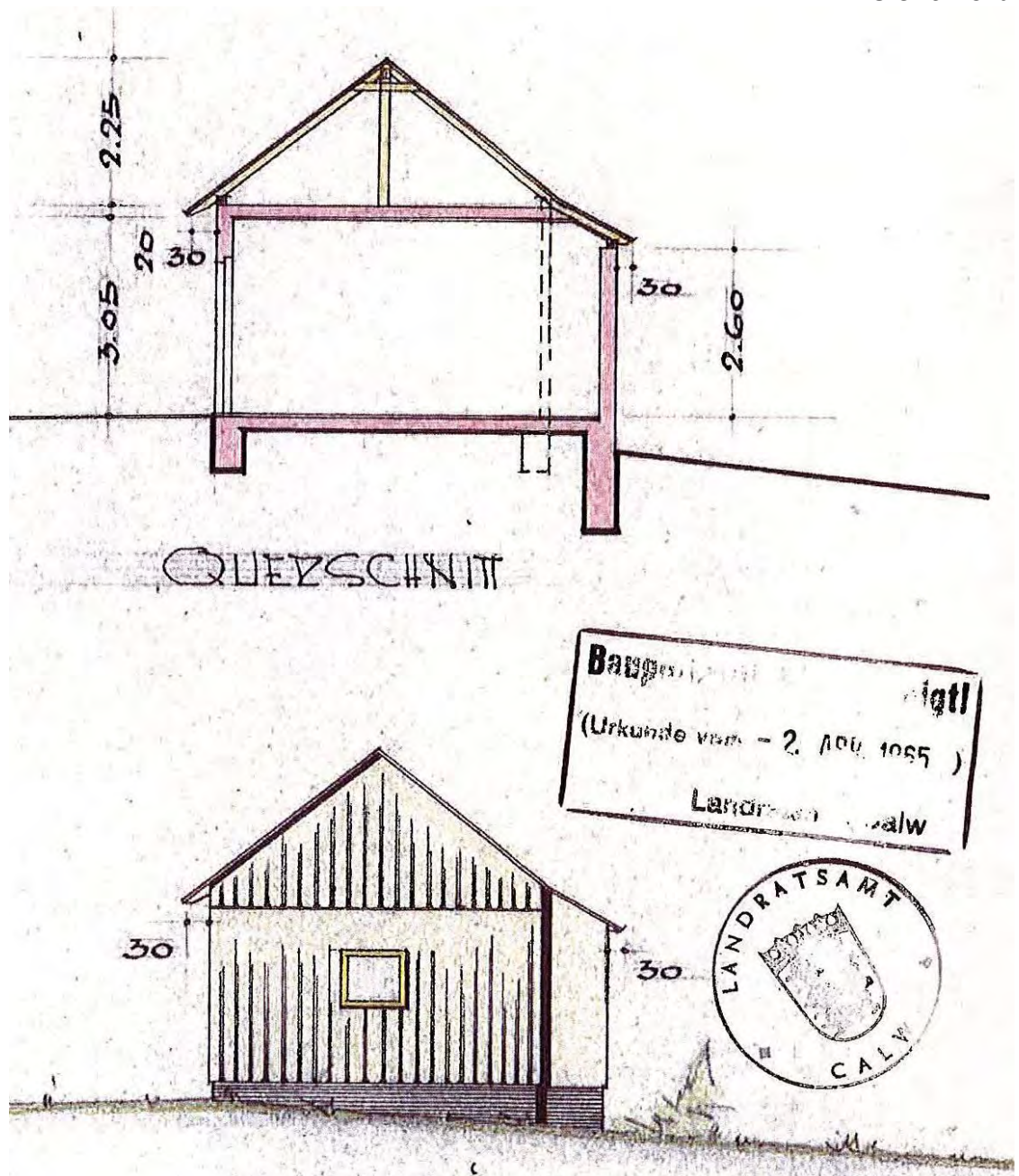
Grundriss



Ansicht Nord / Bestand vor Ort



Ansicht Nord



Schnitt und Ansicht West

BAUVORHABEN

BETR.: VERSETZEN EINES BESTEHENDEN SCHUPPENS MIT DEM ANBAU EINER
GARAGE BEI GEB.NR. 7.

AUSFÜHRUNG

1 Garage, 1 Abstellraum, 1 Geräteraum.
Umfassungswände: Garage: Bims-hohlblockmauerwerk
auf Betonsockel, sonst Holzfachwerk auf Beton-
sockel.
Dachdeckung: Tonziegel.

Aufgestellt:
Oberreichenbach, den 22.1.1965.

PREISE ARCHITEKT
Bauing. Georg Hammann
OBERREICHENBACH Kreis Calw

Anlage 8:
Berechnung Rauminhalte und Flächen

Berechnung der Abbruchmassen

Die Planunterlagen sind sehr mangelhaft und weichen z.T. erheblich vom Bestand vor Ort ab. Die Abbruchmassen für die übliche Freilegung des Grundstücks können daher nur grob überschlägig ermittelt werden

Berechnung der Rauminhalte für den Abbruch			
Projekt:		Eberspieler Straße 13 75394 Oberreichenbach	
Abweichungen von den Planunterlagen sind vorhanden daher können die Abbruchmassen nur überschlägig ermittelt werden			
Gebäudeteil	Abmessungen im m	Rauminhalt in m³	Abbruchmasse in m³
Hauptgebäude			
Wohnen / Scheuer	16,50 x 9,50 x 4,98	780,62	
	(9,50 x 5,95) / 2 x 16,50	466,33	
Gaube	1,88 x 7,50 x 1,00	14,10	
Fundamente	16,50 x 0,50 x 1,00 x 2,00	16,50	
	9,50 x 0,50 x 1,00 x 2,00	9,50	
Schuppenanbauten 1	4,50 x 3,30 x 4,98	73,95	
	4,50 x 0,50 x 1,00 x 2,00	4,50	
	3,30 x 0,50 x 1,00 x 2,00	3,30	
Schuppenanbauten 2	5,00 x 5,00 x 4,95	123,75	
	5,00 x 0,50 x 1,00 x 2,00	5,00	
	5,00 x 0,50 x 1,00 x 2,00	5,00	
Zwischensumme		1.502,55	1.502,55
Nebengebäude			
Scheuer	8,26 x 5,00 x 3,05	153,51	
	(5,00 x 2,25) / 2 x 8,26	46,46	
Fundamente	5,00 x 0,50 x 1,00 x 2,00	5,00	
	8,26 x 0,50 x 1,00 x 2,00	8,26	
Bodenplatte	0,18 x 5,00 x 8,26		
Garage	6,00 x 5,49 x 3,05	100,47	
	(6,00 x 2,25) / 2 x 5,49	37,06	
	1,00 x 0,50 x 5,49	2,75	
Fundamente	1,80 x 0,50 x 5,49	4,94	
	6,00 x 0,50 x 1,40 x 2,00	8,40	
	5,49 x 6,00 x 0,18	5,93	
Zwischensumme		372,77	372,77
Rauminhalt gesamt		-	1.875,32
Abbruchmasse in m³ rd:			1.875,00

Nutz - / Wohnflächenberechnung:

Die Nutz - Wohnflächenberechnung erfolgt nach der DIN 283.

Die Planunterlagen sind sehr mangelhaft und weichen z.T. erheblich vom Bestand vor Ort ab. Ein Aufmaß vor Ort wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt, da es sich hier um ein Liquidationsobjekt (Abbruchobjekt) handelt.

Ausdrücklich sei an dieser Stelle daraufhin gewiesen, dass Wohn- und Nutzflächen daher nur groß überschlägig ermittelt werden konnten. Abweichungen von den tatsächlichen Flächen vor Ort sind vorhanden.

Es sind keine Planunterlagen vorhanden im Wohnhaus für:

- EG: Nutzfläche z.T. abweichend im EG /
kein Schnitt vorhanden für Gewölbekeller
- OG: Wohnfläche Planabweichungen im Bereich des Bades, der Küche und Wohnen / Essen sind vorhanden. Für den Balkon im OG sind keine Planunterlagen vorhanden
- DG: Wohnfläche ausgebautes Dachgeschoss

Nutzflächen EG / Liegenschaft Eberspieler Straße 13					
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m		Zwischen- summe	NF in m²
Wohnhaus					
Gang	1,50	8,80		13,20	
Abzügl. Treppe	-2,40	0,75		-1,80	
Geräte	3,40	4,90		16,66	
Keller (geschätzt)	3,40	3,45		11,73	
Stall	3,40	6,45		21,93	
Geräte	0,75	3,90		<u>2,93</u>	
				64,65	
Abzügl. Putz	-3,00%			<u>-1,94</u>	
Nutzfläche EG Wohnhaus				62,71	62,71
Scheuer und Schuppenanbau					
Scheuer	6,30	9,18	6	57,83	
Abzügl Stützen	-0,20	0,20		-0,24	
Schuppenanbau	3,00	3,90		11,70	
	4,80	4,80		<u>23,04</u>	
				92,33	
Kein Putzabzug erforderlich				<u>0,00</u>	
Nutzfläche Scheuer und Schuppenanbau				92,33	92,33
Schuppen und Garage					
Garage	5,01	5,52		27,66	
Abstellraum	2,76	4,72		13,03	
Geräte	5,22	4,72		24,64	
Abzügl. Treppe	-2,80	0,90		<u>-2,52</u>	
Nutzfläche Schuppen /Garage				62,80	62,80
Nutzfläche EG gesamt					217,84
Nutzfläche EG gesamt rd:					218 m²

Wohnfläche

Projekt: Eberspieler Straße 13
 75394 Oberreichenbach
 Plan- und Flächenabweichungen sind vorhanden

Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m	Faktor	Zwischen- summe	WF in m²
Obergeschoss OG					
Gang / Diele	1,60	4,30		6,88	
Abzügl. Treppe	-2,58	0,90		-2,32	
Bad und WC	3,82	1,45		5,54	
Küche	3,81	2,68		10,21	
Abzügl. Kamin	-1,00	0,60		-0,60	
Wohnen / Essen	9,06	4,10		37,15	
Schlafen	3,66	4,30		<u>15,74</u>	
Zwischensumme				72,59	
Abzügl. Putz	-0,03			<u>-2,18</u>	
Zwischensumme				70,41	
Zuzügl. Balkon geschätzt	1,30	8,24	0,25	2,68	
Wohnfläche OG				73,09	73,09
Dachgeschoss DG					
keine Planunterlage vorhanden, die mit dem Bestand vor Ort übereinstimmt Wohnfläche als grobe Schätzung / Wohnflächenabweichungen sind möglich.					
	6,20	8,64		53,57	
	3,05	6,30		<u>19,22</u>	
				72,78	
Abzügl. Wandabzug mit Putz		-0,10		<u>-7,28</u>	
Wohnfläche DG				65,50	<u>65,50</u>
Wohnfläche gesamt:					<u>138,60</u>
Wohnfläche gesamt rd:					139,00

Anlage 9 Bebauungsplan und Textteil des Bebauungsplans



Auszug aus dem Bebauungsplan

LEGENDE

BAUGEBIET	ZAHLE DER VOLLGESCH
GRUNDFLA- CHENZAHLE	GESCHOSSEFLA- CHENZAHLE
BAUMASSEN- ZAHLE	BAUWEISE
DACHFORM U. DACHNEIGUNG	

WA

MD

II=I+ IUG

0,3

0,6

o



FULLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

DORFGEBIET

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (HOCHSTGRENZE)
HIER: 1 VOLLGESCHOSS § 2 ABS. 7 LBO UND
1 UNTERGESCHOSS § 2 ABS. 8 ZIFF. 2 LBO

GRUNDFLACHENZAHLE

GESCHOSSEFLACHENZAHLE

OFFENE BAUWEISE

NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZUL.

BAUGRENZE

GEHWEG

FAHRBAHN

OFFENTLICHE PARKFLACHE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG

ABGRENZUNG DES RAUML. GELTUNGSBEREICHES
DES BEB. PLANES

FIRSTRICHTUNG

UMFORMERSTATION

SICHTFELDER

KINDERSPIELPLATZ

Legende zum Bebauungsplan

Gemeinde Oberreichenbach
Ortsteil Oberkollbach

Textteil zum Bebauungsplan "Birkgasse" I

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 7 BBauG)

i.d.F. vom 18.8.1976, BGBl. I S. 2256 und BauNVO i.d.F. vom 15.9.1977, BGBl. I S. 1763)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 15 BauNVO)

- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Die gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 1 u. 2 BNVO vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein zulässig.
- 1.1.2 Dorfgebiet (MD) gem. § 6 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 21 a BauNVO)

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone).

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig.

1.4 Stellung (Firstrichtung) der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Gebäude als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nichtüberbaubaren Flächen nicht zulässig. siehe unten

1.6 Garagen und Überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

sind außer auf den überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.7 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Einzelnen in der Baugenehmigung festgelegt.

1.8 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)

Pro 200qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großwüchsiger Baum anzupflanzen; Anpflanzhöhe mind. 1,50 m; einheimische Laubbölzer sind zu bevorzugen.

1.9 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO i.d.F. vom 20.6.1972, GesBl. S. 351)

2.1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Dachform : Satteldach
- 2.1.2 Dachneigung : entspr. den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone)
- 2.1.3 Mauerstock : bis max. 0,50 m hoch zulässig; die Höhe wird gemessen vom Schnittpunkt Außenkante Wand/Oberkante Decke bis Schnittpunkt Außenkante Wand/Unterkante Sparren.
- 2.1.4 Dachaufbauten : nur bei Dachneigungen $\geq 40^\circ$ zulässig; der Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten muß mind. 2,50 m betragen.
- 2.1.5 Dachdeckung : engobierte Ziegel oder Asbestzementplatten (Farbe "Schwarz" und "Anthrazit" nicht zulässig).
- 2.1.6 Doppelhäuser sind in Dachform u.- neigung sowie Material- und Farbgebung stets einheitlich zu gestalten.

2.2 Äußere Gestaltung der Garagen und Nebengebäude (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.2.1 Zusammenhängende Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind in Form, Material- u. Farbgebung einheitlich zu gestalten.

2.2.2 Dachdeckung bei geneigten Dächern wie Nr. 2.1.5

2.3 Außenantennen (Dachantennen) sind nur eine auf den Hauptgebäuden zulässig (§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO).

2.4 Niederspannungs- u. Fernmeldeleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO).

2.5 Grundstücksgestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

2.5.1 Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

2.5.2 Der natürliche Geländeverlauf darf nur unwesentlich, d.h., bis max. 0,50 m verändert werden, die Geländeverhältnisse der Angrenzergrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen. Stützmauern sind nicht zulässig.

2.5.3 Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtheuernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder sonstigen Anlagen über 0,70 m Höhe freizuhalten

2.6 Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Entlang den öffentlichen Verkehrs- u. Grünflächen sind Einfriedigungen bis max. 0,80 m hoch (eingeschlossen ein Sockel bis max. 0,30 m hoch) sonst bis 1,00 m hoch zulässig, geschlossenen jedoch nur in Form lebender Einfriedigungen, die laufend zu unterhalten und entsprechend zurückzuschneiden sind.

Grabsäume allein sind entlang den öffentlichen Verkehrs- u. Grünflächen nicht zulässig.

Zu 1.5

3. Überbaubare Grundstückflächen (§ 23 BauNVO)

51. Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden: Balkone, Vordächer und Firetreppe bis 1,50 m Tiefe. Im übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen zulässig: Gesimse, Dachvorsprünge, Abfallfahrre, Pfeiler, Sockel, Türe, Fensterumrahmungen bis 0,50 m Tiefe

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom ... 18.4.1980 ... bis ... 19.5.1980 ... in Oberreichenbach öffentlich ausgelegt.

Oberreichenbach, den 30. Mai 1980

.....
(Bürgermeister)

Die Gemeinde Oberreichenbach hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 16.10.1981 ... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Oberreichenbach, den 13. Okt. 1981

.....
(Bürgermeister)

Das Landratsamt Calw hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom Nr. gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17.10.1963-GVG, S. 194) genehmigt.

Calw, den 19

Anlage 10

Bilder Ortstermin



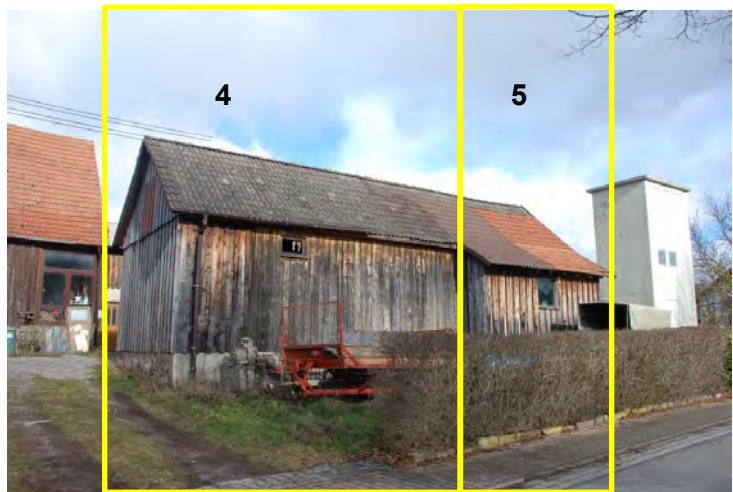
(2) Lageplan



(1) Ansicht Süd von der Raiffeisenstraße
Wohnhaus (vgl. 1) mit Scheuer (vgl. 2) und
Schuppenanbau (vgl. 3)



(2) Ansicht Süd von der Raiffeisenstraße
Scheuer (vgl. 2), Schuppenanbau (vgl. 3)

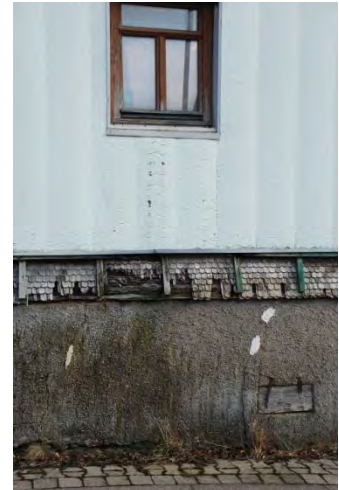


(3) Dito Ansicht Süd von der Raiffeisenstraße
mit Schuppen (vgl. 4) und Garage (5)

Außenaufnahmen



(4) Ansicht Süd – West von der Eberspieler Straße



(5) Detail Giebelfassade



(6) Detail Süd



(7) Detail Dach; Dach ist undicht



(8) Ansicht Nord- West mit Hauseingang



(9) Detail Fassade

Wohnhaus
Haupteingang und Wohnebene im Obergeschoss OG (1.Stock)



(10) Detail Fassade Wohnhaus Scheuer und Schuppenanbau



(11) Wohnhaus Detail Fassade mit USB Platten

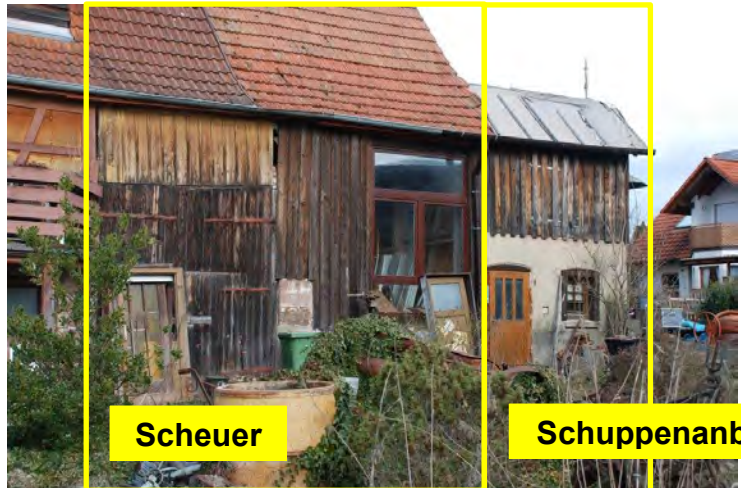


(12) Treppe zum Hau-
seingang Wohnhaus

Scheuer und Schuppenanbauten



(66) Scheuer direkt angebaut an Wohnhaus



(67) Scheuer und Schuppenanbau



(68) Ansicht Ost Schuppenanbauten



(69) Detail Schuppenanbau, Wasser dringt ein



(70) Schuppenanbau als Unterstand für Traktor mit provisorischem Dach



(71) Dito Detail Nordfassade Schuppenanbauten, Scheuer und Wohnhaus



(72) Dito Schuppenanbau provisorisches Dach, Wasser dringt ein

Scheuer und Schuppenanbauten



(73) Detail Außenfassade Schuppenanbau



(74) Detail Fassade
Fassade ist nicht regen-

Nebengebäude Schuppen und Garage



Nebengebäude / Schuppen und Garage markiert



(87) Ansicht von der Raiffeisenstraße auf Nebengebäude / Schuppen und Garage

(3:



(88) Ansicht Ost / Nebengebäude



(89) Detail



(90) Ansicht Nord – West / Nebengebäude



(91) Nebengebäude / Schuppen



(100) PKW - Stellplatz mit Betonpflaster



(101) Zufahrt (Kiesschotterfläche) zur Scheune, Schuppenanbau und Nebengebäude



(102) Garten entlang der Nordgrenze

Anlage 11
Literatur, Gesetze, Normen

Vorbemerkung zum Literaturverzeichnis

Zum Bewertungsstichtag ist rechtlich die ImmoWertV 2021 gültig

Hinweis:

Der Gesetzgeber hat im Teil 5 (Schlussvorschriften) der ImmoWertV 2021 eine Übergangsregelung eingebaut nach der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Sachwertfaktoren,- Liegenschaftszinssätze sowie Vergleichsfaktoren) die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden können (vgl. § 53 ImmoWertV 2021).

Modellkonform zur datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors

(Vgl. Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal)

wurde die verwendeten Sachwertfaktoren als auch deren Modellbeschreibung deshalb in Anlehnung an vorbeschriebene Übergangsregelung und somit hilfsweise auf der Basis der vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit herausgegebenen Sachwertrichtlinie 2012 auf Wertebasis des Jahres 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Zur Sicherstellung der nach § 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021 gebotenen modellkonformen Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten sowie weitere Informationen in der nachfolgenden Richtlinien aufgeführt:

SW – RL

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW- RL)

EW- RL

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes

VW- RL

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie –VW- RL)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung
- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung rechtlich gültigen Fassung -

BauGB

Baugesetzbuch

Bau NVO

Baunutzungsverordnung

LBO

Landesbauordnung für Baden – Württemberg

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG

Gesetz für die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

GEG

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme und Kälteerzeugung in Gebäuden

WoFIV

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962, obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Kleiber Digital; online -

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von Wertermittlungsverordnung und Beleihungswertverordnung

Kröll, Hausmann, Rolf

„Rechte und Lasten in der Immobilienbewertung“, 5. Auflage, Köln 2015.

Grundstücksmarktbericht

Grundstücksmarktbericht 2024 Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal

Karten, Markt- und Strukturdaten on- geo GmbH