

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

Bauplatz

**Flurstück Nr. 366, Raiffeisenstraße
in 75394 Oberreichenbach (Ortsteil Oberkollbach)**

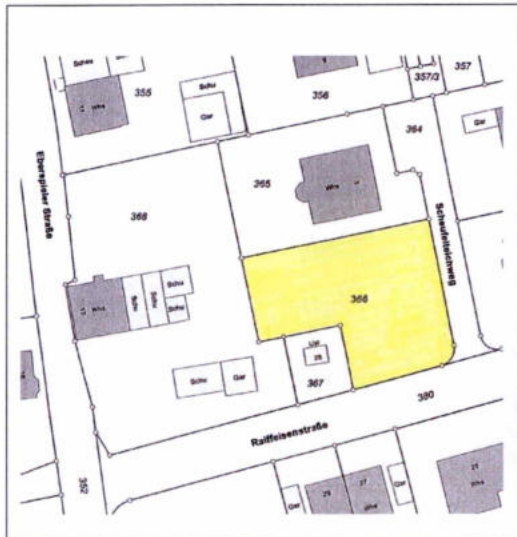
(Landkreis Calw)

Qualitätsstichtag:

14.01.2025

Wertermittlungsstichtag:

25.06.2025



Auftraggeber:

Amtsgericht Calw

Vollstreckungsgericht-

Aktenzeichen: 1 K 28 / 24 (Teil 2)

Zweck des Gutachtens:

Ermittlung des Verkehrswertes

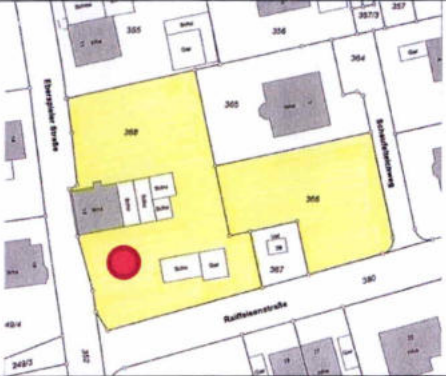
im Zwangsversteigerungsverfahren

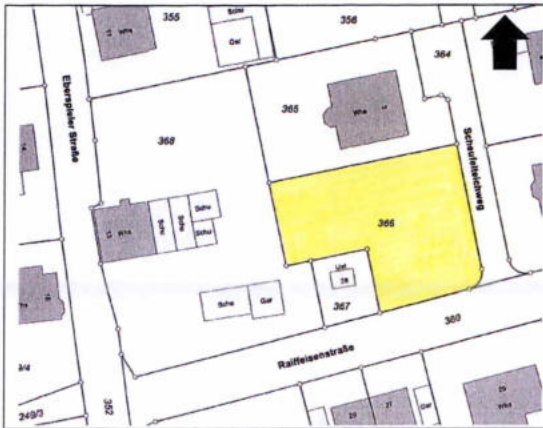
Inhaltsverzeichnis**Seite**

1.	Zusammenfassung der Ergebnisse	4
2.	Allgemeine Angaben / Grundlagen Hier weiterschreiben	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	8
3.1	Grundbuchdaten	8
3.2	Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten	8
3.3	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	8
3.4	Grundstücksverwaltung	8
4.	Rechtliche und öffentlich rechtliche Gegebenheiten	9
4.1	Entwicklungsstufe des Baulandes	9
4.2	Planungsrecht	9
4.3	Art und Maß der realisierten Bebauung	10
4.4	Erforderliche Abbruch- und Bebauungsmöglichkeit	10
4.5	Baulastenverzeichnis	10
4.6	Denkmalschutz	10
4.7	Hochwasserrisiko	10
4.8	Erdbebenzone	10
5.	Lagebeschreibung	11
5.1	Gebietslage, Ortslage und Verkehrslage	11
5.2	Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen	11
6.	Grundstücksbeschreibung	12
6.1	Grundstücksgröße	12
6.2	Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks	12
6.3	Bodenbeschaffenheit / Altlastenkataster	12
6.4	Erschließung	12
7.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	14
7.1	Vorbemerkung	14
7.2	Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	14
8.	Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	15
8.1	Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag	15
8.2	Marktverhältnisse und wirtschaftliche Kennziffern Landkreis Calw	15
9.	Angewandtes Bewertungsverfahren	16
9.1	Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch	16
9.2	Wahl des Ermittlungsverfahrens	16

9.3	Vergleichswertverfahren nach § 15 ImmoWertV	16
9.4	Ertragswertverfahren	16
9.5	Sachwertverfahren	16
9.6	Begründung des Verfahrens	16
10.	Bodenwertermittlung	17
10.1	Bodenrichtwerte und Vergleichspreise	17
10.2	Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert	17
10.3	Berechnung des Bodenwertes	19
11.	Sachwertverfahren	20
11.1	Vorbemerkung	20
11.2	Sachwertverfahren nach § 21 bis 23 ImmoWertV	20
11.3	Sachwertermittlung 21	
12.	Verkehrswertermittlung	22
12.1	Verkehrswertdefinition	22
12.2	Ableitung des Verkehrswertes	22
12.3	Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts	24

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Qualitätsstichtag:	14.01.2025
Wertermittlungsstichtag:	25.06.2025
Objektadresse:	Raiffeisenstraße 75394 Oberreichenbach
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:	Bauplatz Flurstück Nr. 366 mit Zaunanlage
	Anmerkung der Gutachterin: Für das benachbarte Grundstück Flurstück. Nr. 368 ist ebenfalls ein Zwangsversteigerungsverfahren beim Amtsgericht Calw anhängig unter AZ: 1 K 28 / 24 (Teil 1). (Das Flurstück 368 ist bebaut mit baulichen Anlagen, die abbruchreif sind, hier mit rotem Punkt markiert).
Grundstücksgröße:	710 m ²
Bodenwert gesamt:	142.500,- €* *Noch ausstehende Erschließung: Das Grundstück ist noch erschließungsbeitragspflichtig. Nach dem derzeitigen Rechtsstand noch ausstehende Erschließungskosten in Höhe von 8.300,- € sind vom Ersterher zu tragen bei einer Bebauung des Grundstücks.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):	
Pauschaler Risikoabschlag Entsorgung	- 1.000,- €
Sachwert	150.000,- €
Grundbuch von Oberreichenbach Grundbuch Nr. 2125, BV Nr.8 Flurstück 366; Raiffeisenstraße Gebäude- und Freifläche 710 m ² Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 150.000,- €*
Zubehör:	0,- €
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:	0,- €
Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	0,- €
Kaufpreis / m ² Grundstücksfläche rd: Verkehrswert 150.000 €/710 m ² (Grundstücksfläche)=211.27 €/m ² rd:	211,- € / m ² vgl. Erschließungskosten noch ausstehend siehe oben.



Lageplan Bewertungsjekt



Ansicht von der Raiffeisenstraße

Bewertungsobjekt
Flst. Nr. 366; Bauplatz
(noch erschießungspflichtig)

- Eckgrundstück
- Leichte Hanglage
- Grundstücksgröße. 710 m²



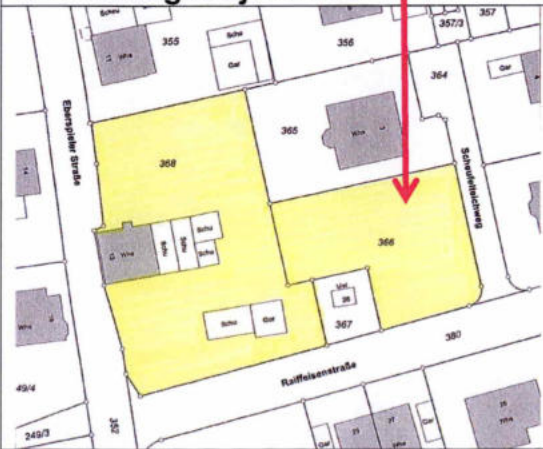
Ansicht vom Scheuffelteichweg

Bewertungsobjekt
muss noch entrümpelt werden



Flurstück Nr. 368

Bewertungsobjekt hier



Zwangsversteigerungsobjekte



Blick vom Flst. 368 auf Bewertungsobjekt

2. Allgemeine Angaben / Grundlagen Hier weiterschreiben

2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber

Objektart: Bauplatz, Flurstück Nr. 366.

Adresse: Raiffeisenstraße
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 2). Beschluss vom 15.10.2024.

2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Erhalten vom Gericht:

- Beschluss vom 15.10.2025.
- Grundbuchauszug vom 18.06.2025.
- 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.

Erhalten von Ämtern und Behörden:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster 20.12.2025.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 18.12.2025.

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 28 / 24.

Am Ortstermin war auch der Gläubiger (Geschäftsführer) auf dem Grundstück anwesend, mit Begleitperson. Der Gläubiger verzichtet auf eine Besichtigung des Grundstückes in Absprache mit dem Lebensgefährten der Schuldnerin und Schuldnerin.

Teilnehmer	Frau AAA; Schuldnerin.
Ortstermin	Herr BBB, Lebensgefährte der Schuldnerin.
	Sachverständige Frau Mayer-Hekeler.
Umfang der Besichtigung:	Gesamtes Grundstück.

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:

Am Bewertungsstichtag standen auf dem Grundstück landwirtschaftliche Fahrzeuge, landwirtschaftliche Anhänger, landwirtschaftliches Gerät, sowie mehrere nicht mehr angemeldete Autos. Ferner ist eine Holzlege vorhanden wie auch Holzlagergut usw. unter Planen

Der Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass landwirtschaftlichen Fahrzeuge, Anhänger und Gerätschaften, die sich auf dem Grundstück befinden, sowie die Holzlege mit Holz von der Schuldnerin entfernt werden.

Ausdrücklich sei hier an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass ein möglicher Ersterher das Risiko trägt, dass ggf. hiervon Abweichungen vorhanden sind bei der Eigentumsänderung.

Entsorgung

Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal

Gegenstand der Entsorgung sind zwingend, die nicht mehr fahrbereiten, oftmals abgemeldeten Fahrzeuge, die auf dem Bewertungsgrundstück abgestellt sind. Ggf. kann sich zwischen dem Stichtag der Besichtigung und dem Versteigerungstermin die Anzahl der zu entsorgenden Fahrzeuge geändert haben. Dieser Aspekt wird nach den Geflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes mit einem pau-schalen Wertabschlag berücksichtigt, da dies Entsorgungsgut ist.

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. 8.
Karte NW 2224.
Flst. 366.
Raiffeisenstraße
Gebäude- und Freifläche.
Größe: 710 m².

Abteilung I Lfd. Nr. 2:

Eigentümerin:
Frau AAA.

Abteilung II Lfd. Nr. 10 zu BV Nr.8

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 Pachtverhältnisse vorhanden.
Das Bewertungsobjekt wird von der Schuldnerin und ihrem Lebensgefährten - genutzt.

3.4 Grundstücksverwaltung

Verwaltung: Es wurde keine Grundstücksverwaltung eingesetzt.

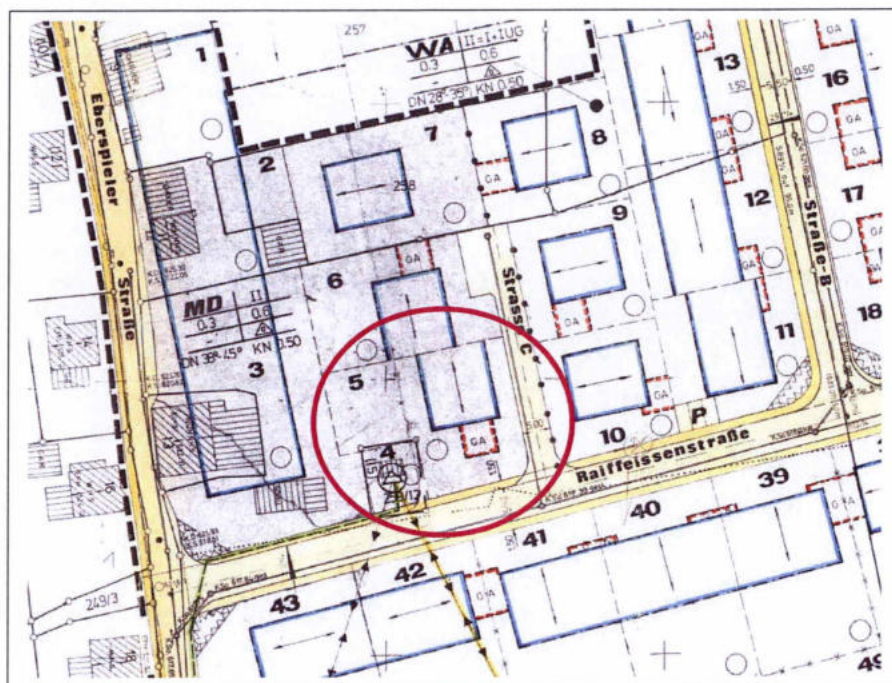
4. Rechtliche und öffentlich rechtliche Gegebenheiten

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 Unbebautes Grundstück - Bauplatz -.

Das Grundstück ist eingezäunt zur Raiffeisenstraße und zum Scheuffelteilweg. Zum Nachbargrundstück Flst. 368 ist keine Zaunanlage vorhanden. Auf dem Grundstück befindet sich eine Holzlege.



Zaunanlage und Holzlege

4.4 Erforderliche Abbruch- und Bebauungsmöglichkeit

Abbruch: **Abbruch**

Der Holzstapel sollte entfernt werden für eine Bebauung des Grundstücks, sowie ggf. Teile der Zaunanlage.

Bebauung: **Richtet sich nach dem Bebauungsplan.**

4.5 Baulastenverzeichnis

Baulasten: **Keine Baulasteneintragungen vorhanden.**

4.6 Denkmalschutz

Denkmalschutz: Nein.

4.7 Hochwasserrisiko

Das Bewertungsobjekt liegt in keiner Überflutungsfläche.

4.8 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 (1.009 Einwohner)

Ortslage: Die Gemeinde, bestehend aus 4 Ortsteilen, 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 Raiffeisenstraße. Calw und Bad Liebenzell 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 mit Wohnnutzungen .

Verkehrsimmissionen: Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren keine Verkehrsimmissionen vorhanden.

6. Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstücksgröße

Grundstücksgröße:	710 m ²
-------------------	--------------------

6.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

Grundstückstopographie: Leicht Hanglage abfallend nach Süden.
zur Raiffeisenstraße.

Gestalt und Form: Polygonaler Grundstückszuschnitt.



L - Förmig

Grundstückslänge max.
an der Grenze zu Flst. 356: 32,50 m.
Grundstückslänge min:
an der Raiffeisenstraße 16,00 m.

Grundstücksbreite max.ca: 25,50 m.
Grundstücksbreite min.ca: 22,00 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, Fremdadlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) vorliegen.

Altlastenkataster Landratsamt Calw

Am Bewertungsstichtag kein Eintrag im Altlastenkataster,

6.4 Erschließung

Erschließung:	Straße hergestellt:	Ja.
	Öffentlicher Wasser anschluss:	Nein.*
	Öffentlicher Abwasser anschluss:	Nein*
	Öffentliche Strom versorgung: (liegt bereits auf dem Grundstück nach Angabe der Eigentümerin)	Ja.
	Öffentliche Gas versorgung:	Nein.
	Öffentliche Fernwärme versorgung:	Nein.
Erschließungsbeiträge:	Besonderheiten:	Ja.*
	Noch offene Positionen:	Ja *

Besonderheiten nach dem derzeitigen Rechtsstand:**Noch offene Positionen nach dem derzeitigen Rechtsstand:**

Die Sachverständige haftet nicht für Auskünfte von Ämtern und Gemeinden.

Im Bewertungsfall hat die Gemeinde Oberreichenbach, zu der der Ortsteil Oberkollbach gehört für die straßenmäßige Erschließung des Stichweges Scheufelteichweg keine Unterlagen mehr gefunden, siehe folgende Erschließungsauskunft

- Nach derzeitigem Rechtsstand fallen Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) noch an. Das Bewertungsobjekt ist diesbezüglich noch erschließungspflichtig in Bezug auf:
 - den Abwasserbeitrag,
 - den Klärbetrag, und
 - den Wasserversorgungsbetrag.

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.

Unbebauter Bauplatz Flst. 366, noch nicht erschlossen:
 710 m² X Nutzungsfaktor 1,25 (vermutlich zweigeschossig bebaubar aus Beitragskartei) = 887,5 m² Nutzungsfläche
 Voraussichtliche KAG-Beiträge:

Abwasserbeitrag: 3,89 € X 887,5 m² = **3.452,38 €**
 Klärbeitrag: 1,33 € X 887,5 m² = **1.180,38 €**
 Wasserversorgungsbeitrag: 3,85 € X 887,5 m² = 3.416,88 € X 7 % MwSt. = **3.656,06 €**.
 Summe: **8.288,82 €**.

Über die straßenmäßige Erschließung des Stichweges Scheufelteichweg kann ich nichts in meinen Unterlagen finden. Ich gehe davon aus, dass hier keine Kosten mehr anfallen dürften.

Bei Fragen bitte einfach nochmals bei mir melden.

Mit freundlichen Grüßen
 aus dem Oberreichenbacher Rathaus

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

UNSER DORF 
 HAT ZUKUNFT

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

7.1 Vorbemerkung

Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal

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

- a) den besonderen **bodenbezogene** Grundstücksmerkmalen,
- b) den besonderen **Bausubstanz bezogenen** 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.

7.2 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Entsorgung

Gegenstand der Entsorgung sind zwingend, die nicht mehr fahrbereiten, oftmals abgemeldeten Fahrzeuge, die auf dem Bewertungsgrundstück abgestellt sind. Ggf. kann sich zwischen dem Stichtag der Besichtigung und dem Versteigerungstermin die Anzahl der zu entsorgenden Fahrzeuge geändert haben

Pauschaler Risikoanschlag rd:

-1.000,00 €

*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 und Entsorgung der Fahrzeuge angesetzt, sondern nur ein Betrag, wie er auch bei der Preisbindung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

8. Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

8.1 Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag

Am Wertermittlungsstichtag sind die immobilienpolitischen Rahmenbedingungen in Deutschland geprägt durch den Ukrainekrieg, dem Konflikt in Gaza und im 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 führt dies zu höheren Baukosten für die Technikgewerke.

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.

8.2 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>

9. Angewandtes Bewertungsverfahren

9.1 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.“

9.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlung sind grundsätzlich zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

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.

9.3 Vergleichswertverfahren nach § 15 ImmoWertV

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichswerten ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

9.4 Ertragswertverfahren

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

9.5 Sachwertverfahren

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

9.6 Begründung des Verfahrens

Das Bewertungsobjekt ist ein Bauplatz.

Als bauliche Anlage auf dem Grundstück wurde eine Zaunanlage errichtet, die im Bewertungsfall werterhöhend ist.

Der Verkehrswert wird daher vom Sachwert abgeleitet

Beim Bewertungsobjekt steht die renditeunabhängigen Eigennutzung im Vordergrund

10. Bodenwertermittlung

10.1 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise

Zum Wertermittlungsstichtag sind seitens des gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Calw keine geeigneten Vergleichspreise in genügender Anzahl für Bauplätze vorhanden, die hinlänglich mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen sodass daraus der Bodenwert mittels eines Vergleichsverfahrens abgeleitet werden kann. Daher muss auf den Bodenrichtwert zurückgegriffen werden.

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)**

Der Bodenrichtwert gilt für Grundstücke, bei denen die Erschließung bereits abgegolten ist und die Grundstücke daher erschließungsbeitragsfrei (ebf) sind.

Im Gegensatz hierzu ist das Bewertungsgrundstück jedoch noch erschließungsbeitragspflichtig (ebp).

Grundstück noch erschließungsbeitragspflichtig

Das Grundstück ist noch erschließungsbeitragspflichtig

Nach Auskunft der Gemeinde fallen zum Wertermittlungsstichtag noch Erschließungsbeiträge an für das Bewertungsgrundstück

**Nach dem derzeitigen Rechtsstand noch
ausstehende Erschließungsbeiträge rd:**

- 8.300,00 €

Daher erfolgt nach sachverständiger Einschätzung keine Umrechnung der Grundstücksgröße mittels Umrechnungsfaktoren im Bewertungsfall.

10.2 Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert

**Berücksichtigung von Abweichungen des Bewertungsgrundstücks
hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale vom Bodenrichtwertgrundstück**

- Zeit; Angebot und Nachfrage:
Wertermittlungsstichtag: 25.06.2025.
Bodenrichtwert ermittelt zum: 01.01.2023.

Zwischen den Stichtagen sind keine erkennbaren Preissteigerungen festzustellen.

- Grundstücksgröße:
 Richtwertgrundstück: 670 m²
 Bewertungsgrundstück: 710 m²

Für Grundstücke, mit einer Grundstücksgröße wie das Bewertungsgrundstück, hat der zuständige Gutachterausschuss Umrechnungsfaktoren für die vom Richtwertgrundstück abweichende Grundstücksgrößen abgeleitet.

Diese Umrechnungsfaktoren für die Grundstücksgröße gelten jedoch für den gesamten Dienstbereich dieses Gutachterausschusses, zu dem Städte und Gemeinden wie Calw bis Oberreichenbach zählen. Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss halte ich jedoch diese Umrechnungsfaktoren auf Grund der geringen Datenlage in Oberreichenbach und insbesondere in Oberkollbach als statistisch wenig aussagekräftig und daher nicht geeignet., da sie für den gesamten Gutachterausschussbereich gelten, der insgesamt sehr heterogen ist.

Daher erfolgt nach sachverständiger Einschätzung keine Umrechnung der Grundstücksgröße mittels Umrechnungsfaktoren im Bewertungsfall.

- Bauliche Ausnutzung des Grundstücks:
 Eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde nicht angegeben.
 Lagetypisch.
- Topographie:
 Lagetypisch.
- Grundstückzuschnitt:



Abweichend von der Mehrzahl der Grundstücke in dieser Richtwertzone ist das Bewertungsgrundstück ein Eckgrundstück.

Zuschlag erforderlich.

- **Eckgrundstück mit besserer Belichtung – und**
- **Scheufelteichweg als ruhiger Stichweg mit nur 6 Häuser, die von diesem Stichweg erschlossen werden.**

Abweichend von der Mehrzahl der Grundstücke in dieser Richtwertzone hat das Bewertungsgrundstück einen etwas schlechteren L- förmigen Grundstückszuschnitt.

- **Ungünstiger Grundstückszuschnitt.**
- Verkehrsimmissionen:
Lagetypisch

10.3 Berechnung des Bodenwertes

Bewertungsgrundstück:			
Grundstücksgröße:	710 m ²		
Bodenrichtwert:	180,00 € / m ²		180,00 € / m ²
Zuschlag Eckgrundstück	20 %		<u>36,00 € / m²</u>
Abschlag Ungünstiger Grundstückszuschnitt	-2 %		<u>- 3,60 € / m²</u>
Marktgerechter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (ohne Erschließungskosten)			212,40 € / m ²
Zwischensumme	710 m ²	212,40 € / m ²	150.804,00 €
Grundstück ist noch erschließungsbeitragspflichtig Abzug für noch ausstehende Erschließungskosten			-8.300,00 €
Bodenwert			142.504,00 €
Bodenwert Bewertungsgrundstück rd:			142.500,00 €

11. Sachwertverfahren

11.1 Vorbemerkung

Als bauliche Außenanlage hat das Bewertungsgrundstück eine Zaunanlage. Daher muss im Bewertungsfall ein Sachwertverfahren durchgeführt werden. Weitere Besonderheiten, die als objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden müssen, wie der Risikoabschlag für die Entsorgung der auf dem Grundstück sich befindliche nicht mehr fahrtüchtigen, abgemeldeten PKW – Fahrzeuge, sind im Sachwert zu berücksichtigen.



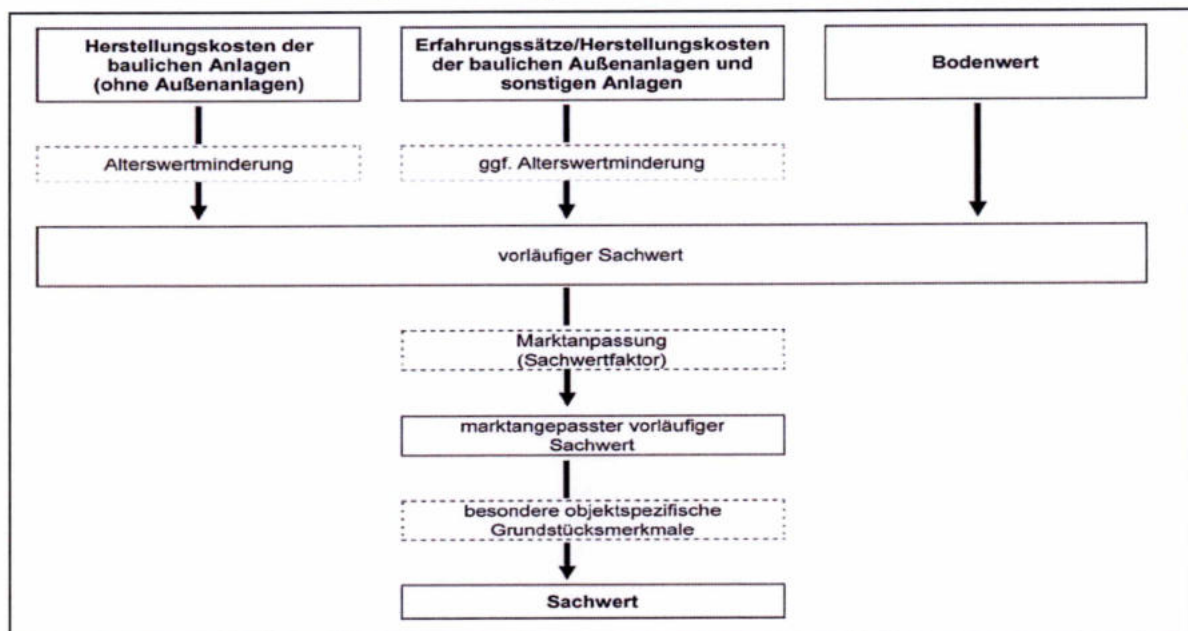
Zaunanlage zur Raiffeisenstraße



Zaunanlage am Scheuffelteilweg

Entsprechend der umliegenden Bebauung mit Ein – Zweifamilienwohnhäusern ist davon auszugehen, dass das Bewertungsobjekt für den Eigenbedarf genutzt wird.

11.2 Sachwertverfahren nach § 21 bis 23 ImmoWertV



Schema der Sachwertermittlung

Zeitwert Zaunanlage

Das Grundstück ist mit Ausnahme zum Flurstück. Nr. 368 auf allen Seiten bereits eingezäunt. Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung wird folgenden Erfahrungswert für die vorhandene Zaunanlage als Zeitwert getroffen.

Zeitwert Zaunanlage

4.500,- €

Marktanpassung / Sachwertfaktor

Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Daher erfolgt die Marktanpassung nach sachverständiger Einschätzung.

Sachwertfaktor:	1,025
------------------------	--------------

Das Angebot an Bauplätzen ist gering in Oberkollbach. Die Nachfrage wird jedoch bestimmt durch die Baugeldzinsen, die gestiegen sind in den letzten Jahren.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Gegenstand der Entsorgung sind zwingend, die nicht mehr fahrbereiten, oftmals abgemeldeten Fahrzeuge, die auf dem Bewertungsgrundstück abgestellt sind. Ggf. kann sich zwischen dem Stichtag der Besichtigung und dem Versteigerungstermin die Anzahl der zu entsorgenden Fahrzeuge geändert haben

Pauschaler Risikoanschlag Entsorgung rd. **-1.000,00 €**

*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 und Entsorgung der Fahrzeuge angesetzt, sondern nur ein Betrag, wie er auch bei der Preisbindung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

11.3 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung				Betrag €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen				-
Zeitwert Zaunanlage				0,00
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen				0,00
zuzügl. baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Zeitwert Zaunanlage)				<u>4.500,00</u>
Vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen und Außenanlagen incl. sonstige Anlagen				4.500,00
Zzgl. Bodenwert				<u>142.500,00</u>
Vorläufiger Sachwert				147.000,00
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	1,025		
Marktangepasster vorläufiger Sachwert				150.675,00
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BOG)				
Sonstige werterhöhende Maßnahmen				0,00
Sonstige wertmindernde Maßnahmen				-1.000,00
Risikoabschlag Entsorgung				
Zwischensumme				149.675,00
Sachwert rd.				150.000,00

12. Verkehrswertermittlung

12.1 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.“

12.2 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:	710 m ²	
Bodenwert rd:	142.500,- €	
Sachwert:		150.000,-€
Kaufpreis m² / Grundstücksfläche rd: (Verkehrswert 150.000,- € / 710 m ² = 211,27 € / m ²):		211,- € / m²
		Zuzügl. Erschließungskosten*

*Besonderheit Erschließungskosten

Das Grundstück ist noch erschließungsbeitragspflichtig.

Nach Auskunft der Gemeinde fallen zum Wertermittlungsstichtag noch Erschließungsbeiträge an für das Bewertungsgrundstück.

Nach dem derzeitigen Rechtsstand noch
ausstehende Erschließungsbeiträge rd:

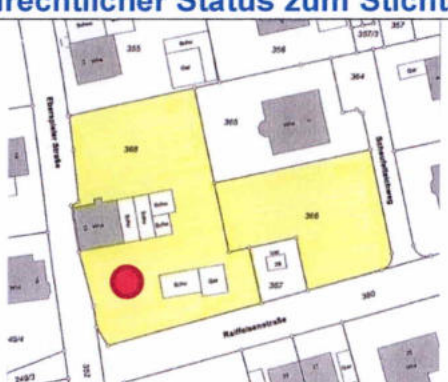
- 8.300,00 €

Diese noch ausstehenden Erschließungskosten wurden in der Verkehrswertermittlung bereits berücksichtigt, müssen jedoch noch zusätzlich zum Verkehrswert des Grundstücks vom Ersterer beglichen werden bei einer Bebauung des Grundstücks.

Mit dem Sachwertverfahren werden solch bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Der Verkehrswert daher vom Sachwert abgeleitet.

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
Qualitätsstichtag:		14.01.2025
Wertermittlungsstichtag:		25.06.2025
Objektadresse:		Raiffeisenstraße 75394 Oberreichenbach
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:		Bauplatz Flurstück Nr. 366 mit Zaunanlage
		Anmerkung der Gutachterin: Für das benachbarte Grundstück Flurstück. Nr. 368 ist ebenfalls ein Zwangsversteigerungsverfahren beim Amtsgericht Calw anhängig unter AZ: 1 K 28 / 24 (Teil 1). (Das Flurstück 368 ist bebaut mit baulichen Anlagen, die abbruchreif sind, hier mit rotem Punkt markiert).
Grundstücksgröße:		710 m²
Bodenwert gesamt:		142.500,- €* *Noch ausstehende Erschließung: Das Grundstück ist noch erschließungsbeitragspflichtig. Nach dem derzeitigen Rechtsstand noch ausstehende Erschließungskosten in Höhe von 8.300,- € sind noch Ersterher zu tragen bei einer Bebauung des Grundstücks.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):		
Pauschaler Risikoabschlag Entsorgung		- 1.000,- €
Sachwert		150.000,- €
Grundbuch von Oberreichenbach Grundbuch Nr. 2125, BV Nr.8 Flurstück 366; Raiffeisenstraße Gebäude- und Freifläche 710 m² Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.		Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 150.000,- €*
Zubehör:		0,- €
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		0,- €
Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:		0,- €
Kaufpreis / m² Grundstücksfläche rd: Verkehrswert 150.000 €/710 m²(Grundstücksfläche)=211.27 €/m² rd:		211,- € / m² vgl. Erschließungskosten noch ausstehend siehe oben.

Hinweis der Sachverständigen:

Ausdrücklich soll darauf hingewiesen werden, dass ein möglicher Erwerber, das Objekt vor seiner Kaufentscheidung 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.

12.3 Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts

Zu a) Zum Wertermittlungstichtag wird das Grundstück eigen genutzt.

Zu b) Es wurde keine Grundstücksverwaltung eingesetzt.

Zu c) Das Bewertungsobjekt wird als Lagerplatz für landwirtschaftliche Geräte und für einen Holzstapel genutzt.

Zu d) Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

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 **36 Seiten incl. Anlagen.**

Elfi Mayer - Hekeler

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 Wertermittlungstichtag 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.

13. Anlagen

13.1 Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Stadtplan**
- Anlage 2: Übersichtsplan / Luftbild**
- Anlage 3: Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster**
- Anlage 4: Leitungsauskunft**
- Anlage 5: Erschließungsrechtliche Auskunft**
- Anlage 6: Fotoaufnahmen am Ortstermin**
- Anlage 7: Literatur, Gesetze, Normen**

Anlage 1 Stadtplan

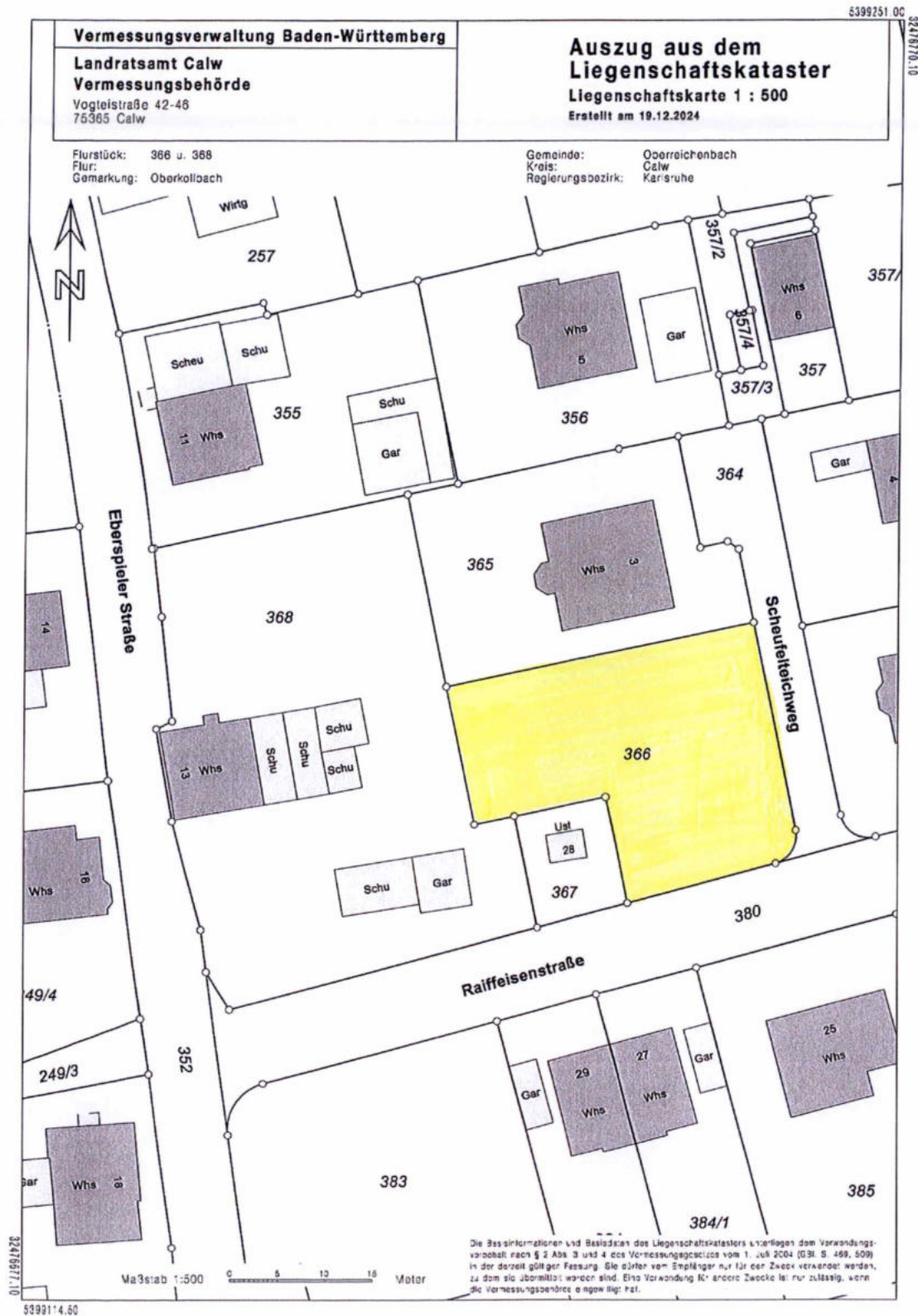


Karten openstreetmap

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.

Anlage 3**Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblich)****Bewertungsobjekt dieses Verkehrswertgutachtens**

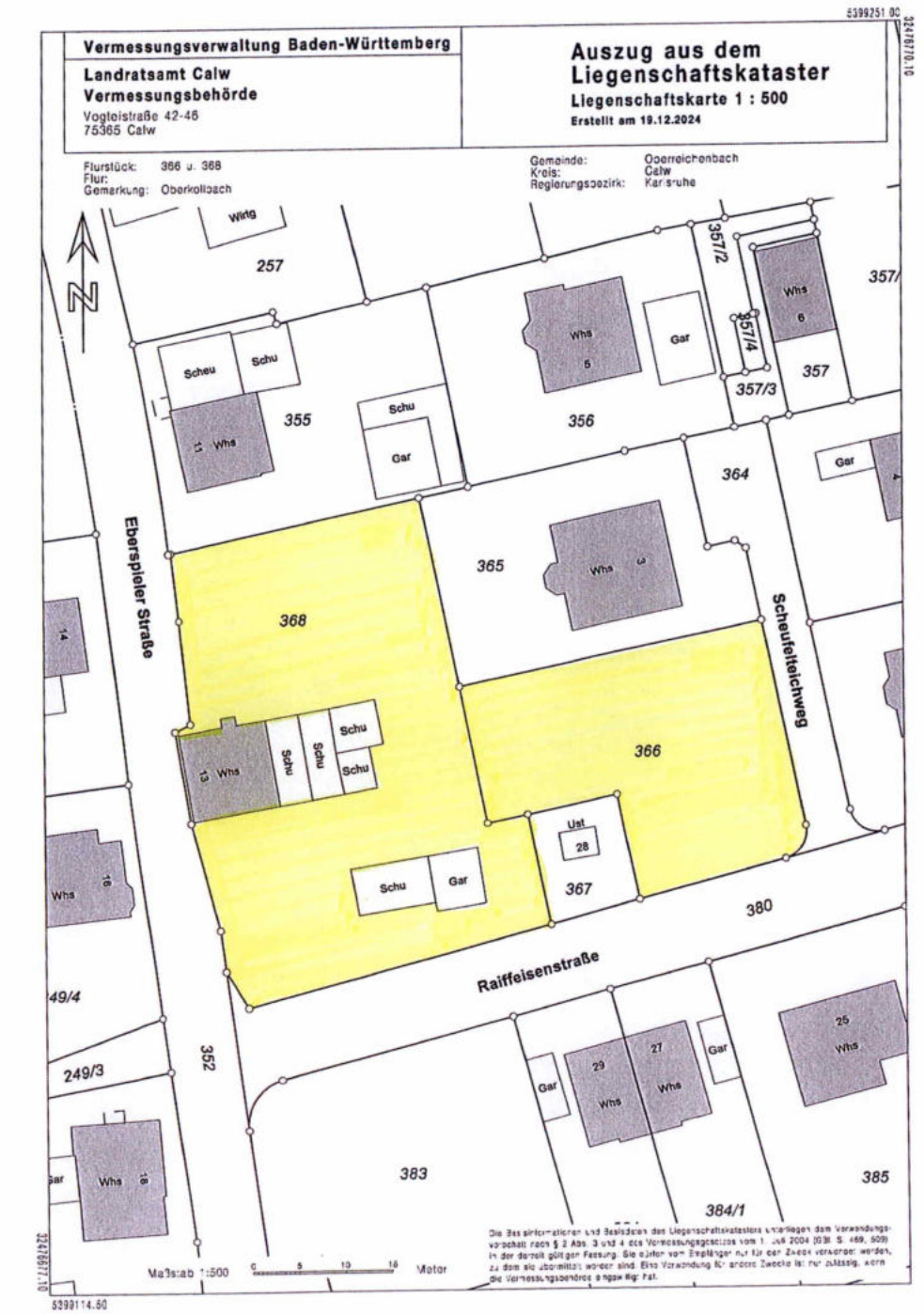
Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige

Objekt: D – 75394 Oberreichenbach (Ortsteil Oberkollbach), Bauplatz Flurstück Nr. 366, Raiffeisenstraße

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

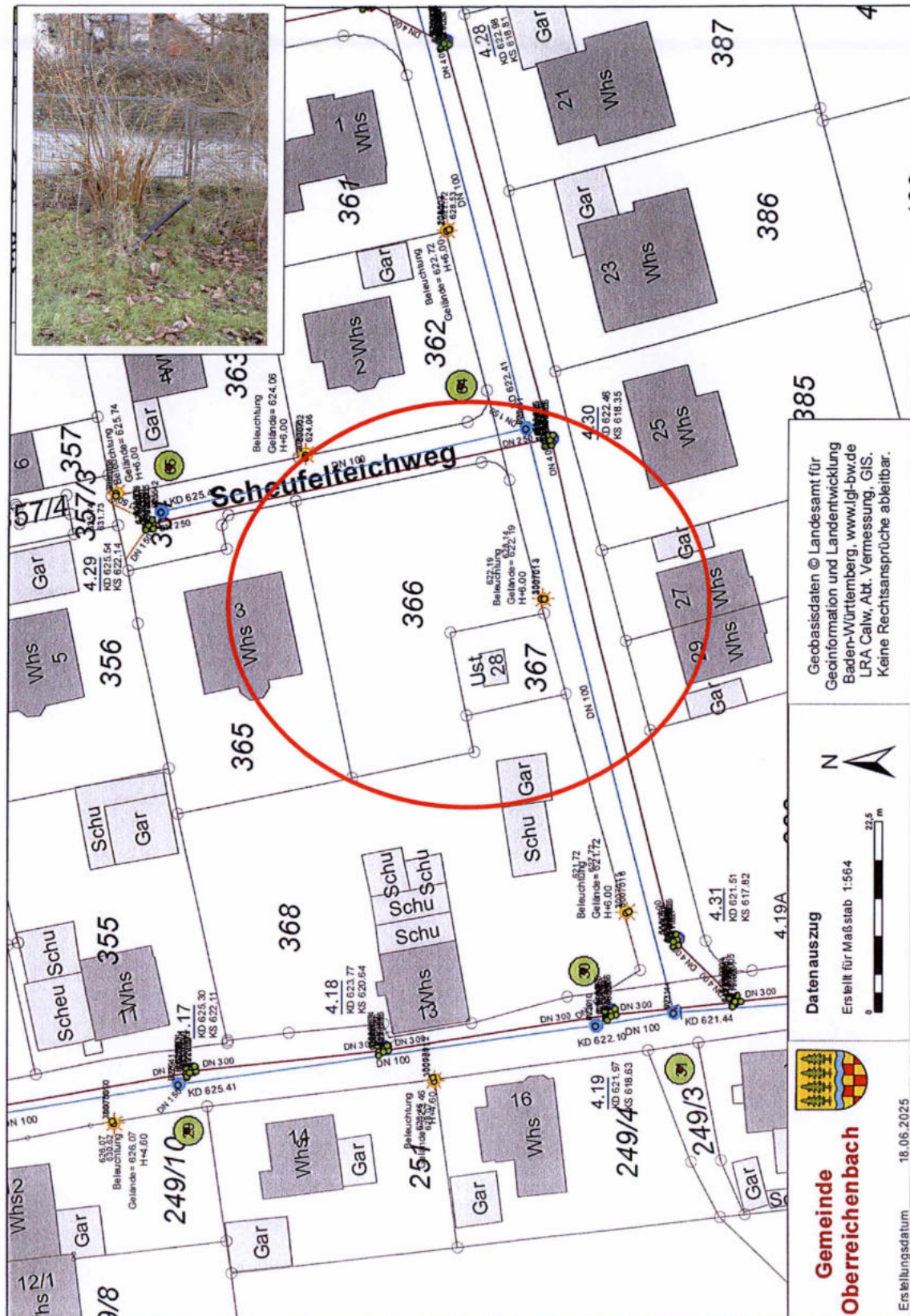
Versteigerungsobjekt:
Bebautes Flurstück 368: Amtsgericht Calw: AZ: 1 K 28 / 24 (Lfd. Nr. 1)

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



Anlage 4:**Leitungsauskunft**

**Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der ggf. Plan nicht vollständig ist
Auf dem Grundstück liegt bereits Strom**



Anlage 5:
Erschließungsrechtliche Auskunft

Elfi

Von: Benjamin Wick <B.Wick@oberreichenbach.de>
Gesendet: Freitag, 27. Juni 2025 13:35
An: elfi.mayer-hekeler@freenet.de
Betreff: AW: 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.

Unbebauter Bauplatz Flst. 366, noch nicht erschlossen:
710 m² X Nutzungsfaktor 1,25 (vermutlich zweigeschossig bebaubar aus Beitragskartei) = 887,5 m² Nutzungsfläche
Voraussichtliche KAG-Beiträge:

Abwasserbeitrag: 3,89 € X 887,5 m² = **3.452,38 €**
Klärbeitrag: 1,33 € X 887,5 m² = **1.180,38 €**
Wasserversorgungsbeitrag: 3,85 € X 887,5 m² = 3.416,88 € X 7 % MwSt. = **3.656,06 €**.
Summe: **8.288,82 €**.

Die Raiffeisenstraße und die dazugehörigen Stichstraßen sind in den Jahren 1984 und 2001 erschlossen und abgerechnet worden. Der Endausbau erfolgte in den Jahren 2021 ff.

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

Anlage 6
Bilder Ortstermin



Lageplan Bewertungsobjekt



(1) Ansicht Süd von Raiffeisenstraße



(2) Ansicht von der Ecke Raiffeisenstraße und Scheufelteichweg



(3) Dito und Scheufelteichweg mit Umgebungsbebauung

Bilder Ortstermin / Bewertungsobjekt



(4) Blick auf das Bewertungsobjekt vom Scheuffelteilweg und Umgebungsbebauung an der Raiffeisenstraße



(5) Dito mit Holzlege auf dem Bewertungsgrundstück



(6) Blick vom Nachbargrundstück Flst. Nr. 368 auf Bewertungsgrundstück

Bilder Ortstermin / Bewertungsobjekt



(7) Elektrostromstation auf Nachbargrundstück
Flst. Nr. 367



(8) Elektroanschlüsse bereits auf dem Bewertungsgrundstück

Anlage 8
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,- Liegenschaftsinssätze 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