

Hekeler Architekten & Sachverständige

Steinbörsstraße 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

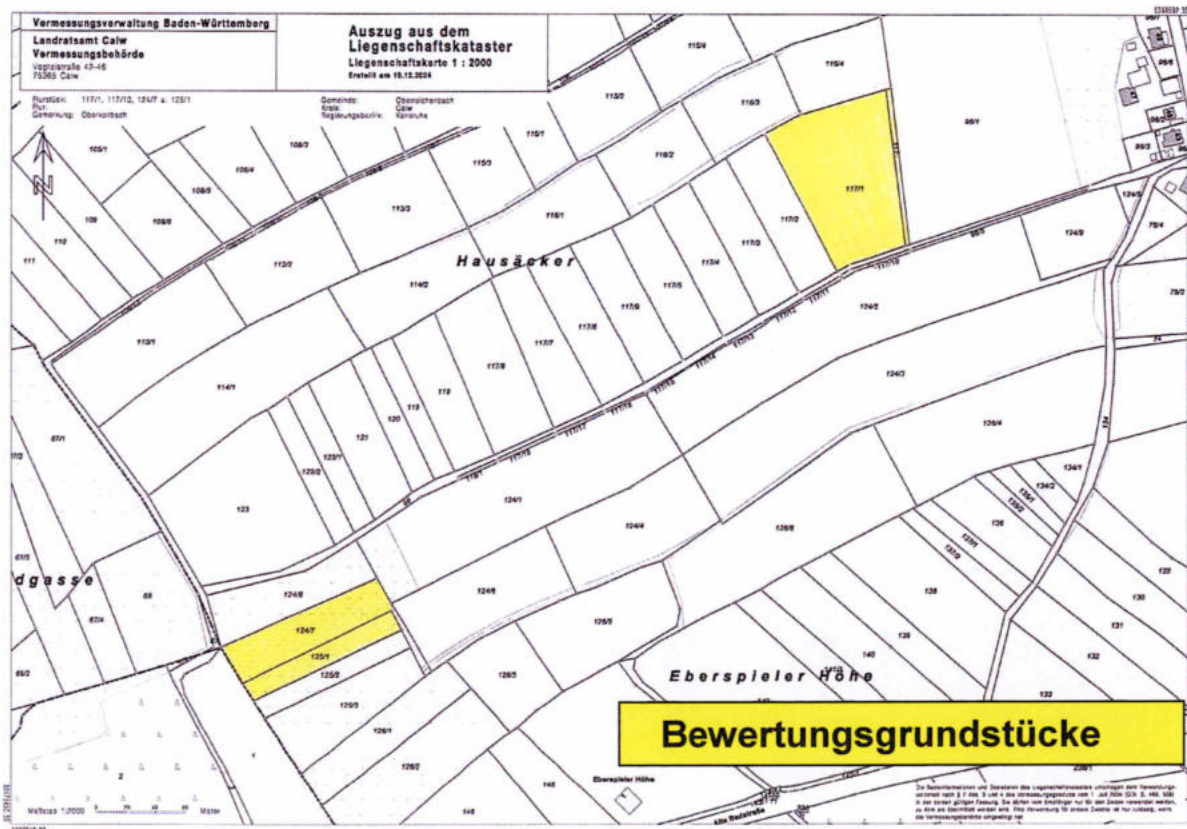
Gemarkung Oberkollbach / landwirtschaftliche Flächen

ZV - Objekt Nr. 3:	Flst 117 / 1,	Gewann Hausäcker (7.010 m²)
	Flst 117 / 10,	mit Gewann Hausäcker (82 m²)
ZV - Objekt Nr. 4:	Flst 124 / 7,	Gewann Hausäcker (3.229 m²)
ZV - Objekt Nr. 5:	Flst 125 / 1,	Gewann Hausäcker (1.576 m²)

D – 75394 Oberreichenbach (Landkreis Calw)

Wertermittlungsstichtag: 01.07.2025

Qualitätsstichtag: 14.01.2025



Auftraggeber: Amtsgericht Calw (Vollstreckungsgericht)

AZ 1 K 28 / 24 (Teil 3, 4, 5)

Zweck des Gutachtens: Verkehrswerte in der Zwangsversteigerung

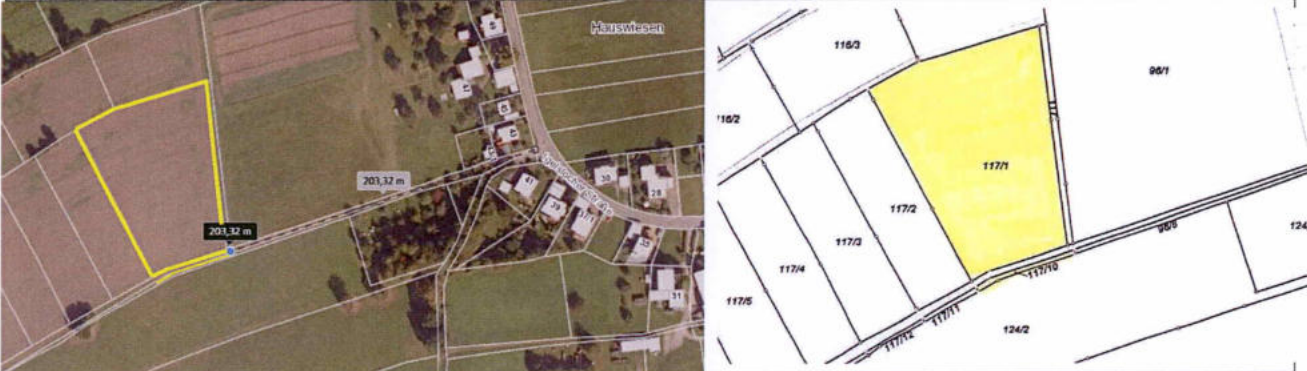
Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Zusammenfassung der Ergebnisse / Kenndaten der Objekte	3
2. Allgemeine Angaben	5
3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	8
4. Öffentlich - rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	9
5. Lagemerkmale	11
6. Grundstücksbeschreibung	12
7. Bodenwertermittlung	15
8. Rechte, Lasten und Beschränkungen	17
9. Verkehrswert	17
10. Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	20
11. Anlagen	21

1. Zusammenfassung der Ergebnisse / Kenndaten der Objekte

Amtsgericht Calw	AZ: 1 K 28 / 24, lfd. Nr. 3
Grundbuch von Oberkollbach Blatt 2125, BV 13 Wirtschaftliche Einheit Flurstück 117/1 + 117/10 Gemarkung Oberkollbach, Gewinn Hausäcker Flst. Nr. 117/1 Grundstücksgröße: 7.010 m² Flst. Nr. 117/10 Grundstücksgröße: 82 m²	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 16.800,- €
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:	0,- €

Amtsgericht Calw	AZ: 1 K 28 / 24, lfd. Nr. 4
Grundbuch von Oberkollbach Blatt 2125, BV 14 Flurstück 124/7 Gemarkung Oberkollbach, Gewinn Hausäcker Flst. Nr. 124/7 Grundstücksgröße: 3.229 m²	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 4.600,- € (Vgl. Nebenliegergrundstück zu Flst. 125/1)
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:	0,- €

Amtsgericht Calw	AZ: 1 K 28 / 24, lfd. Nr. 5
Grundbuch von Oberkollbach Blatt 2125, BV 15 Flurstück 125/1 Gemarkung Oberkollbach, Gewinn Hausäcker Flst. Nr. 125/1 Grundstücksgröße: 1.576 m²	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 2.000,- € (Vgl. Nebenliegergrundstück zu Flst. Nr. 124/7)
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:	0,- €

Amtsgericht Calw: AZ 1 K 28 / 24 Lfd. Nr. 3		Wertermittlungsstichtag: 01.07.2025
Objektart:	Gemarkung Oberkollbach Grundbuch Blatt 2125, BV Nr. 13	Flurstück 117/1 Landwirtschaftliche Fläche (Gewann Hausäcker) Grundstücksgröße gesamt: 7.010 m ² Tatsächliche Nutzung Dauergrünland
	Gemarkung Oberkollbach Grundbuch Blatt 2125, BV Nr. 13	Flurstück 11 /10 Landwirtschaftliche Fläche Schaler Streifen neben Feldweg Grundstücksgröße gesamt: 82 m ²
Bodenschätzung Flst. Nr. 117/1 7 010 m ² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (3), Verwitterung (V), Bodenzahl 53, Ackerzahl 50, Ertragsmesszahl 3505. 7 010 m ² geschätzte Fläche insgesamt; Gesamtertragsmesszahl 3505		
Bodenschätzung Flst. Nr. 117/10 Keine Bodenschätzung, schmaler Streifen neben Feldweg (Wegefläche)		
		
http://dolo.bw.baden-wuerttemberg.de/GedBasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl.bw.de , Az: 28519-1/19, Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg		
Grundstücksgröße Flst. 117/ 1	7.010 m ² .	
Erschließung / Zuwegung:	Gut, über 2 Feldwege . Luftlinie ca. 175 m vom bebauten Ortsrand entfernt.	
Grundstückszuschnitt:	Trapezförmig; überdurchschnittlich groß.	
Topographie:	Sehr leicht geneigt, abfallend nach Norden.	
Bonität / Ackerlandzahl:	50 (Gesamtertragsmesszahl 3505).	
Grundbuch von Oberkollbach Blatt 2125, BV 13 Wirtschaftliche Einheit Flurstück 117/1 + 117/10	AZ: 1 K 28 / 24, Teil 3 Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 16.800,- €	

Amtsgericht Calw : AZ: 1 K 28 / 24 Lfd. Nr. 4 + 5		Wertermittlungsstichtag: 01.07.2025
Objektart:	Gemarkung Oberkollbach Grundbuch Blatt 2125, BV Nr. 14 (Gewann Hausäcker)	Flurstück 124/7 Landwirtschaftliche Fläche Tatsächliche Nutzung Flst. 124/7 3 012 m ² Grünland 205 m ² Ackerland 12 m ² Weg Grundstücksgröße gesamt: 3.229 m ²
	Gemarkung Oberkollbach Grundbuch Blatt 2125, BV Nr. 15 (Gewann Hausäcker)	Flurstück 125 / 1 Landwirtschaftliche Fläche (Gewann Hausäcker) Grünland Grundstücksgröße gesamt: 1.576 m ²

Bodenschätzung Flst. 124/7; tatsächliche Nutzung - Dauergrünland -

210 m² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4),
Verwitterung (V), Bodenzahl 53, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 101

3 003 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 2, Klimastufe
7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 50,
Grünlandzahl 50, Ertragsmesszahl 1502

3 213 m² geschätzte Fläche insgesamt
Gesamtertragsmesszahl 1603

Bodenschätzung Flst. Nr. 125/1

1.576 m² Grünland (Gr),
Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 2, Klimastufe
7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 50, Ertragsmesszahl 788

1 576 m² geschätzte Fläche insgesamt
Gesamtertragsmesszahl 788



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





Bewertungsgrundstücke (rot markiert) liegen im FFH - Gebiet

<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.

Topographie:	Nahezu eben.
Erschließung / Zuwegung:	Eingeschränkt; nur über Feldweg an der Nordwestecke von Flst. 124/7 oder Notwegerecht über benachbarte Grundstücke.
Grundstückszuschnitt:	Rechteckig, schmale Grundstücke. Flst. 124/ 7 und Flst. 125 / 1 sind Nebenliegergrundstücke.
Grundbuch von Oberkollbach Blatt 2125, BV 14 Flurstück Nr. 124/7 Grundstücksgröße 3.229 m²	AZ: 1 K 28 / 24, Teil 4 Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 4.600,- €
Grundbuch von Oberkollbach Blatt 2125, BV 15 Flurstück Nr. 125/1 Grundstücksgröße 1.576 m²	Az: 1 K 28 / 24, Teil 5 Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 2.000,- €

2. Allgemeine Angaben

Objektart / ZV - Objekt Nr. 3 ZV - Objekt Nr. 4 ZV - Objekt Nr. 5	Landwirtschaftliche Flächen Flst. Nr. 117/1 und Flst. Nr. 117/10 (Acker) Flst. Nr. 124/7 (Dauergrünland) Flst. Nr. 125/1 (Dauergrünland)
Adresse und Auftraggeber:	Amtsgericht Calw – Vollstreckungsgericht- Schillerstraße 11 75365 Calw
Inhalt des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194 im Zwangsversteigerungsverfahren In das Gutachten sollen außerdem folgende Angaben aufgenommen werden: a) ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind; b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber); c) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die mitgeschätzt sind (Art und Umfang); d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen;
Wertermittlungstichtag:	01.07.2025
Qualitätstichtag:	14.01.2025
Objektbezogene Arbeitsunterlagen:	Zur Erstellung des Gutachtens wurden sachverständig erhoben: Grundbuchauszug; Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Planungsrechtliche Gegebenheiten; Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis , Auskunft aus dem Altlastenkataster; Auskunft über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.
Ortstermin:	14.01.2025, 10.30 Uhr bis 14.15 Uhr. im Zusammenhang mit den weiteren Objekten im Zwangsversteigerungsverfahren.
Teilnehmer Ortstermin:	Frau AAA; Schuldnerin. Herr BBB, Lebensgefährte der Schuldnerin. Sachverständige Frau Mayer-Hekeler.

3. Rechtliche Gegebenheiten der Grundstücke

Amtsgerichtsbezirk: Böblingen.
 Grundbuchamt: Oberreichenbach.
 Grundbuchbezirk: Oberkollbach.
 Datum des Auszugs: 18.06.2025 (Grundbuchauszug unbeglaubigt).

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Gewann	Fläche in m²	Grundbuch Blatt , BV
3	Oberkollbach	117/1	Landwirtschaftsfläche	Hausäcker	7.010	2125 BV 13
	Oberkollbach	117/10	Landwirtschaftsfläche	Hausäcker	82	2125 BV 13
4	Oberkollbach	124/7	Landwirtschaftsfläche	Hausäcker	3.229	2125 BV 14
5	Oberkollbach	125/1	Landwirtschaftsfläche	Hausäcker	1.576	2125 BV 15

Für alle Versteigerungsobjekte gilt:

Abteilung I

Eigentümer(in):

Frau AAA

(Personen bezogene Daten werden hier aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht weitergegeben).

Abteilung II

Lfd. Nr. 10

zu BV Nr. 13, 14, 15

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.

Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten:

Keine.

Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse:

Flst. Nr. 117/1 + 117/10: Verpachtet.

Flst. Nr. 124/7 und
Flst. Nr. 125/1:

Verpachtet an Lebensgefährte der Schuldnerin.

4. Öffentlich - rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

Für alle Versteigerungsobjekte gilt:

Entwicklungsstufe: Agrarland.

Bauplanungsrecht: Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan. Er stellt für die Gemeindegebiete die beabsichtigte Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen dar. Der Flächennutzungsplan weist die Bewertungsobjekte **als landwirtschaftliche Fläche** aus.

Außenbereich:

Die Grundstücke liegen planungsrechtlich im Außenbereich.

**Naturschutzrechtliche
Belange / Schutzgebiete:**
Naturpark:

**Alle Grundstücke liegen im
„Naturpark Schwarzwald Mitte / Nord“.**

(Alle Grundstücke liegen westlich von Oberkollbach.)



<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.

FFH- Gebiet

**Die Flurstücke Nr. 124/7 + 125/1 liegen in einem
FFH-Gebiet (hier blau schraffiert und gelb umrandet).**

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
Objekt: D – 75394 Oberreichenbach, Gemarkung Oberkollbach, Gewinn Hausäcker
Wirtschaftliche Einheit Flst. Nr. 117/1 + 117/10, sowie Flst. Nr. 124/7 und Flst. Nr. 125/1



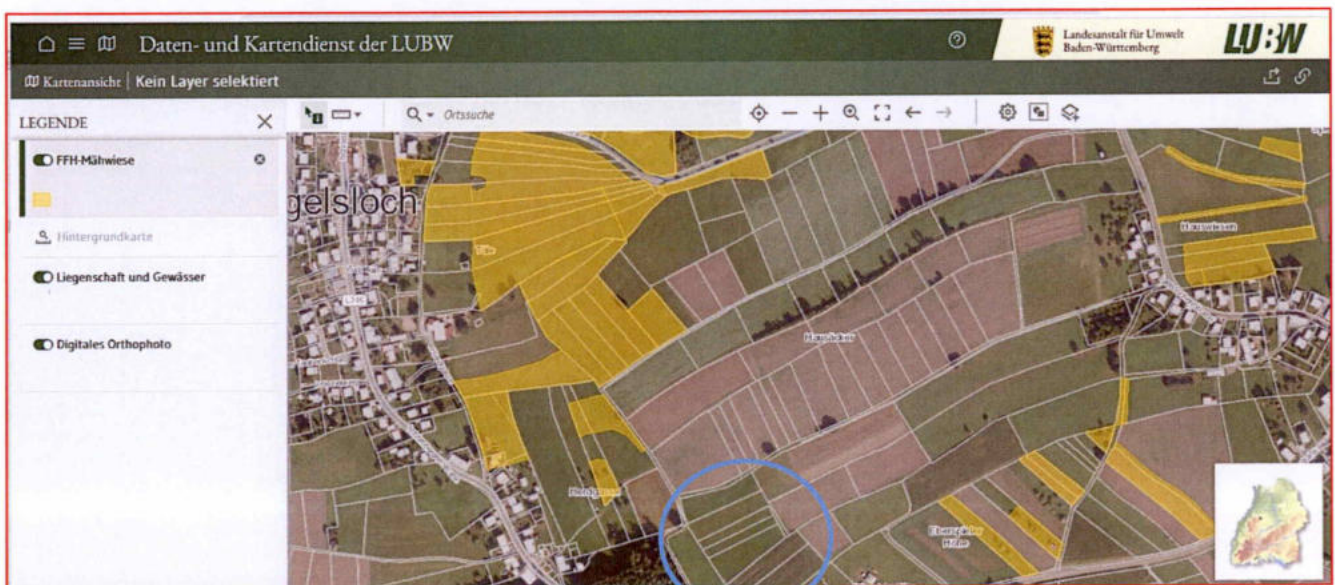
https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/documents/10184/685951/RPK_FFH_VO.pdf/8514b400-b239-49cb-af53-2b63b27f5eb0

FFH Richtlinie

Die FFH-Richtlinie (Fauna = Tierwelt, Flora = Pflanzenwelt, Habitat = Lebensraum) wurde am 21. Mai 1992 als „Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen“ beschlossen. Zusammen mit der Vogelschutzrichtlinie bildet sie die zentrale Rechtsgrundlage für den Naturschutz in der Europäischen Union.

Das vorrangige Ziel der FFH- und EG-Vogelschutzrichtlinie ist die Erhaltung bzw. Wiederherstellung und Sicherung der in Europa vorhandenen biologischen Vielfalt. Durch die FFH-Richtlinie werden die europaweit gefährdeten, natürlichen und naturnahen Lebensräume sowie die Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten geschützt. Die FFH-Gebiete werden in Baden-Württemberg durch Sammelverordnungen der Regierungspräsidien gesichert (FFH-Verordnung). Sie legen die Außengrenzen der FFH-Gebiete sowie die Ziele fest, mit denen die FFH-Lebensräume und -Arten in diesen Gebieten erhalten werden sollen.

Die Flurstücke Nr. 124/7 + 125/1 sind jedoch keine FFH - Mähwiesen.



**Abbruch von baulichen Anlagen
Denkmalschutz:**

Nein.
Nein.

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
Objekt: D – 75394 Oberreichenbach, Gemarkung Oberkollbach, Gewinn Hausäcker
Wirtschaftliche Einheit Flst. Nr. 117/1 + 117/10, sowie Flst. Nr. 124/7 und Flst. Nr. 125/1

5. Lagemerkmale

Gebietslage:

Bundesland: Land Baden - Württemberg.
 Regierungsbezirk: Karlsruhe.
 Landkreis: Calw.
 Gemeinde: Oberreichenbach.
 Ortsteil: Oberkollbach (1.009 Einwohner).

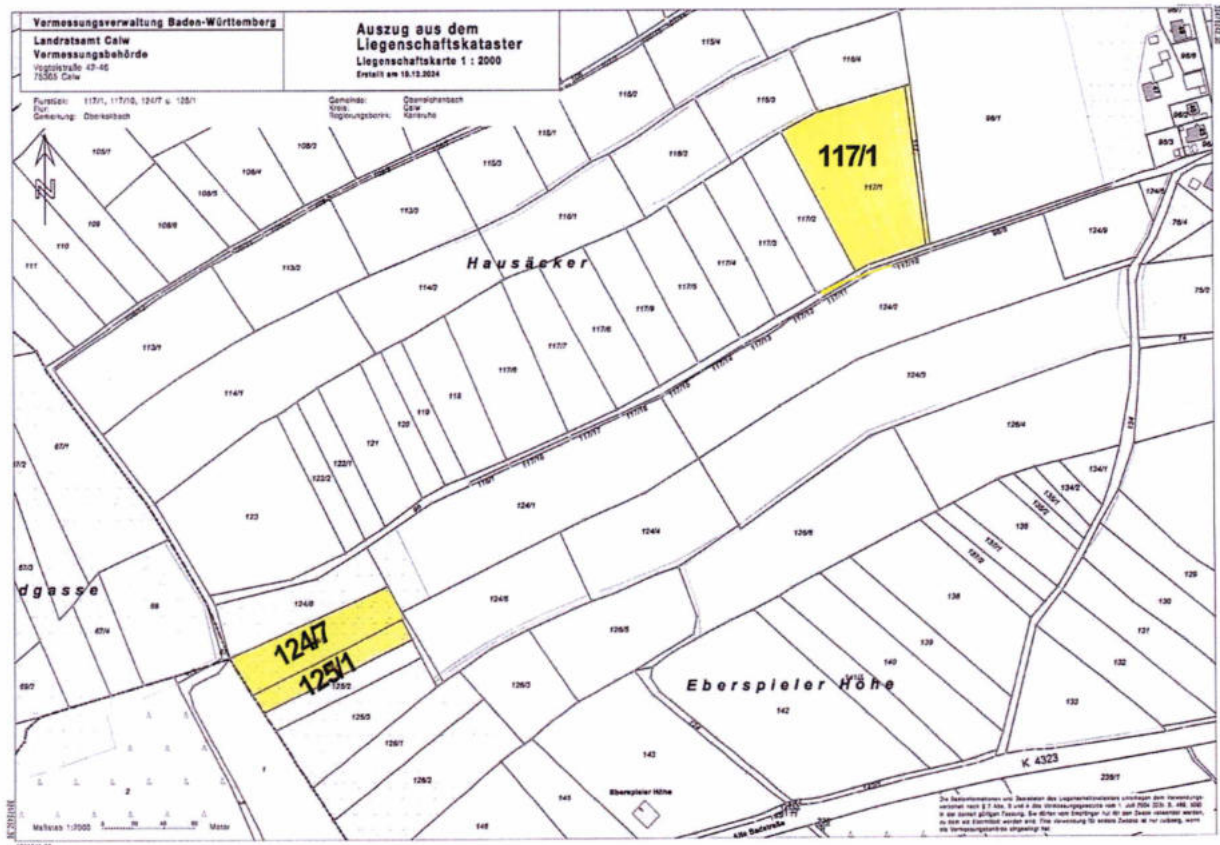
Ortslage:

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.

Calw und Bad Liebenzell sind jeweils ca. 10 km entfernt.

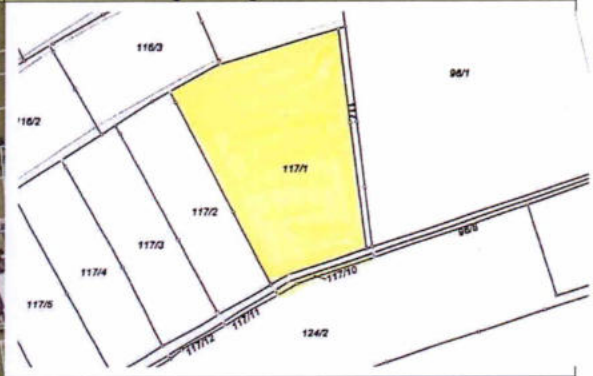
Gewinn:

Alle Bewertungsobjekte liegen westlich von Oberkollbach im Gewann Hausäcker.



6. Grundstücksbeschreibungen

Objektart:	Gemarkung Oberkollbach Grundbuch Blatt 2125, BV Nr. 13	Flurstück 117/1 Landwirtschaftliche Fläche Ackerland (Gewann Hausäcker) Grundstücksgröße gesamt: 7.010 m ²
	Gemarkung Oberkollbach Grundbuch Blatt 2125, BV Nr. 13	Flurstück 117/10 Landwirtschaftliche Fläche Schaler Streifen neben Feldweg Grundstücksgröße gesamt: 82 m ²



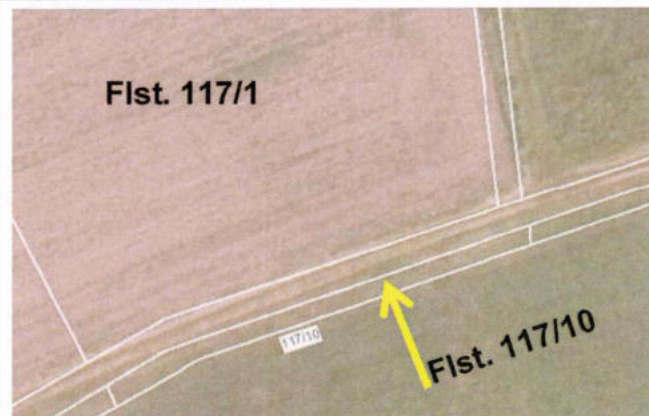
<http://dolo.bw.baden-wuerttemberg.de> Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl.bw.de, Az.: 2851.9-1/19;
Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg.

Flst. 117/1 Grundstücksgröße :	7.010 m² Max Länge ca: 107 m; min Länge ca. 105 m Maximale Breite: 87,50 m; minimale Breite 49,50.
Flst. 117/10 Grundstücksgröße :	82 m² Streifen neben Feldweg. Breite rd. 3,00 m.

Bodenschätzung Flst. Nr. 117 / 1
7 010 m² Ackerland (A),
Bodenart Stark lehmiger Sand
(SL), Zustandsstufe (3), Verwitterung (V),
Bodenzahl 53, Ackerzahl 50,

Ertragsmesszahl 3505.
7 010 m² geschätzte Fläche insgesamt;
Gesamtertragsmesszahl 3505

Bodenschätzung Flst. 117 / 10
Keine Angabe möglich.

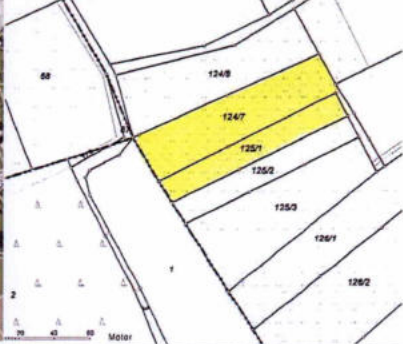


Luftlinie Entfernung
zum bebauten Ortsrand ca: 175 m vom bebauten Ortsrand entfernt.

Erschließung / Zuwegung: Gut über 2 Feldwege.

Flst. 117/1

Grundstückszuschnitt	Trapezförmig; überdurchschnittlich groß.
Topographie:	Sehr leicht geneigt, abfallend nach Norden.
Bonität / Ackerlandzahl:	50 (Gesamtertragsmesszahl 3505).

Objektart:	Gemarkung Oberkollbach Grundbuch Blatt 2125, BV Nr. 14 (Gewann Hausäcker)	Flurstück 124/7 Landwirtschaftliche Fläche 3 012 m ² Grünland 205 m ² Ackerland 12 m ² Weg <u>Tatsächliche Nutzung als Dauergrünland</u> Grundstücksgröße gesamt: 3.229 m ²
	Gemarkung Oberkollbach Grundbuch Blatt 2125, BV Nr. 15 (Gewann Hausäcker)	Flurstück 125/1 Landwirtschaftliche Fläche (Gewann Hausäcker) Grünland Grundstücksgröße gesamt: 1.576 m ²
 		
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.		
Flst. 124/7 Grundstücksgröße:	3.229 m² Max Länge ca: 113,75 m Maximale Breite: 26,50 m	
Flst. 125/1 Grundstücksgröße:	1.576 m² Max Länge ca: 109,00 m Maximale Breite: 16,60 m	
Bodenschätzung Flst. 124/7 210 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 53, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 101 3 003 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 2, Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 50, Ertragsmesszahl 1502 3 213 m ² geschätzte Fläche insgesamt Gesamtertragsmesszahl 1603 Tatsächliche Nutzung = Dauergrünland		Bodenschätzung Flst. Nr. 125/1 1.576 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 2, Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 50, Ertragsmesszahl 788 1 576 m ² geschätzte Fläche insgesamt Gesamtertragsmesszahl 788
 		



<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.

**Bewertungsgrundstücke (rot markiert) liegen im FFH – Gebiet.
(Vgl Hierzu auch Punkt 4 im Gutachten)**

**Flst. Nr. 124 /7 + Flst. Nr. 125/1 liegen nebeneinander
Für beide Flurstücke gilt:**

Luftlinie Entfernung zum bebauten Ortsrand ca:	600 m.
Erschließung / Zuwegung:	Eingeschränkt; nur über Feldweg an der Nordwestecke von Flst. 124/7 oder Notwegerecht über benachbarte Grundstücke.
Grundstückszuschnitt:	Rechteckig, schmale Grundstücke. Flst. 124/ 7 und Flst. 125 / 1 sind Nebenliegergrundstücke.
Topographie:	Nahezu eben.
Verschattung:	Verschattet durch Waldrand.



7. Bodenwertermittlung

Vorbemerkung

Nach der ImmoWert V ist der Bodenwert durch Preisvergleich zu ermitteln.

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.

Für ein Vergleichsverfahren lagen für die Gemarkung Oberkollbach keine ausreichende Anzahl von Verkaufsfällen vor, die hinlänglich mit den jeweiligen Bewertungsobjekten übereinstimmen.

Die aktuelle Bodenrichtwertkarte des zuständigen gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Calw weist folgende Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke aus:

Gemarkung Oberkollbach
Grünland: 1,50 € / m²
Ackerland: 2,00 € / m²

Der zuständige Gutachterausschuss hat keine wertrelevanten Grundstücksmerkmale definiert.

Berücksichtigung von Abweichungen / Berechnung des Bodenwertes

Wertermittlungstichtag: 01.07.2025
 Bodenrichtwert ermittelt zum: 01.01.2025

Für die Bewertungsobjekte sind Anpassungsfaktoren erforderlich:

AZ: 1 K 28 / 24, lfd. Nr. 3

Flurstück 117/1 + 117/10 (Ackerland)

Das Flurstück Nr. 117/10 entspricht im Prinzip einer Wegefläche und kann daher nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Der objektspezifischer Bodenrichtwert ist daher 0,- € / m².

Zeit / Angebot und Nachfrage:		0%
Grundstückszuschnitt:	Trapezförmig	-5%
Grundstücksgröße:	Lagetypisch	0%
Topographie:	Lagetypisch	0%
Lage:	Zuschlag für Ortsrandnähe	25%
Besonderheiten:		0%
Gesamt:		20%
Durchschnittlicher Bodenrichtwert Acker pro m ²	2,00 €/m ²	2,00 €/m ²
Zu- / Abschläge zum BRW:	25%	0,40 €/m ²
Objektspezifischer Bodenrichtwert:		2,40 €/m²

Übertrag objektspezifischer Bodenrichtwert:		2,40 €/m²
Berechnung Bodenwert		
Flst. 117/1 Grundstücksfläche in m²:	7.010 m²	
Objektspezifischer Bodenrichtwert:	2,40 €/m²	16.824,00 €
Flst. 117/10 Grundstücksfläche in m²:	82 m²	
Objektspezifischer Bodenrichtwert:	0,00 € / m²	0,00 €
Bodenwert gesamt:		16.800,00 €
Bodenwert Flst. Nr. 117/1 + Flst. 117/10 rd:		16.800,00 €

AZ: 1 K 28 / 24, lfd. Nr. 4		
Flurstück 124 / 7 (Dauergrünland, Wegefläche von 12 m² vorhanden)		
Zeit / Angebot und Nachfrage:		0%
Grundstückszuschnitt:	Lagetypisch	
Grundstücksgröße:	Lagetypisch	0%
Topographie:	Lagetypisch	0%
Lage:	Z.T. verschattet durch Wald und FFH Gebiet	-5%
Gesamt:		-5%
Bodenrichtwert Grünland pro m²:	1,50 € / m²	1,50 €/m²
Zu- / Abschläge zum BRW:	-5%	0,08 €/m²
Objektspezifischer Bodenrichtwert:		1,42 €/m²
Berechnung Bodenwert		
Grundstücksfläche in m² (3.229 m² abzügl. Wegefläche von 12 m²) =	3,217 m²	
Objektspezifischer Bodenrichtwert	1,42 € / m²	4.568,14 €
Bodenwert rd:		4.600,00 €

AZ: 1 K 28 / 24, lfd. Nr. 4		
Flurstück 125 / 1 (Dauergrünland)		
Zeit / Angebot und Nachfrage:		0%
Grundstückszuschnitt:	Schmal	-5%
Grundstücksgröße:	Unter dem Durchschnitt	-5%
Topographie:	Lagetypisch	0%
Lage:	z.T. Verschattet durch Wald	-5%
Gesamt:		-15%
Durchschnittlicher Bodenrichtwert Grünland pro m²:	1,50 € / m²	1,50 €/m²
Zu- / Abschläge zum BRW:	-5%	0,23 €/m²
Objektspezifischer Bodenrichtwert:		1,27 €/m²
Berechnung Bodenwert		
Grundstücksfläche in m²:	1.576 m²	
Objektspezifischer Bodenrichtwert:	1,27 € / m²	2.001,52 €
Bodenwert rd:		2.000,00 €

8. Rechte, Lasten und Beschränkungen

Werteinfluss der Grundbucheintragungen

Für alle Grundstücke gilt:

Kein Werteinfluss aus grundbuchrechtlichen Rechten und Belastungen

Kein Werteinfluss

9. Verkehrswert

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.“

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.

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 die Verkehrswerte für die Wertermittlungsobjekte, wie folgt:

Amtsgericht Calw	Az 1 K 28 / 24, lfd. Nr. 3
Grundbuch von Oberkollbach Blatt 2125, BV 13 Wirtschaftliche Einheit Flurstück 117 / 1 + 117 / 10 Gemarkung Oberkollbach, Gewinn Hausäcker Flst. Nr. 117/1 Grundstücksgröße: 7.010 m² Flst. Nr. 117/10 Grundstücksgröße: 82 m²	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 16.800,- €
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:	0,- €

Amtsgericht Calw	Az 1 K 28 / 24, lfd. Nr. 4
Grundbuch von Oberkollbach Blatt 2125, BV 14 Flurstück 124 / 7 Gemarkung Oberkollbach, Gewinn Hausäcker Flst. Nr. 124 Grundstücksgröße: 3.229 m²	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 4.600,- € (Vgl. Nebenliegergrundstück zu Flst. 125 / 1)
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:	0,- €

Amtsgericht Calw	Az 1 K 28 / 24, lfd. Nr. 5
Grundbuch von Oberkollbach Blatt 2125, BV 15 Flurstück 125 / 1 Gemarkung Oberkollbach, Gewinn Hausäcker Flst. Nr. 125 Grundstücksgröße: 1.576 m²	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 2.000,- € (Vgl. Nebenliegergrundstück zu Flst. Nr. 124 / 7)
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:	0,- €

Hinweis der Sachverständigen

Ausdrücklich soll darauf hingewiesen werden, dass ein möglicher Erwerber, das Bewertungsobjekt vor seiner Kaufentscheidung selbst besichtigen sollte. Zwischen dem Wertermittlungstichtag und der Erwerbsentscheidung kann ein Zeitraum liegen, indem eine Wertverbesserung oder eine Wertverschlechterung eingetreten sein könnte. Auf die Voraussetzungen dieser Verkehrswertermittlung in den Anlagen dieses Gutachtens wird hingewiesen.

Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts

Zu a) Alle Grundstücke sind verpachtet.

Zu b) Die Bewertungsobjekte werden als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

ZV - Objekt Nr. 3:	Flst. Nr. 117/1 und Flst. Nr. 117/10 (Ackerland)
ZV - Objekt Nr. 4:	Flst. Nr. 124/7 (Dauergrünland)
ZV - Objekt Nr. 5:	Flst. Nr. 125/1 (Dauergrünland)

Zu c) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Zu d) Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes liegen zum Stichtag keine baubehördlichen Beschränkungen und Belastungen vor.

Das vorstehende Gutachten umfasst insgesamt 28 Seiten incl. Anlagen.

Flayer - Hekeler

Aufgestellt:

Tübingen, den 08.07.2025

Elfi Mayer - Hekeler

Dipl. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom - Sachverständige DIA (zertLS)

10. Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen (sofern vorhanden) 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 und keine Bodenuntersuchungen. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgen durch eine augenscheinliche (visuelle) Untersuchung.

Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Daher beruhen die Angaben über nichtsichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.

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 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.

Ferner wird zum Wertermittlungsstichtag nicht erhoben und ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich - rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw, die möglicherweise wertbeeinflussend sind, erhoben und bezahlt sind.

Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Bodenbeschaffenheit:

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, Fremdlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) vorliegen.

11. Anlagen

11.1 Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Definitionen
Anlage 2	Auszug aus der Landkarte (unmaßstäblich)
Anlage 3	Auszug aus dem Stadtplan (unmaßstäblich)
Anlage 4	Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Anlage 5	Fotoaufnahmen am Ortstermin
Anlage 6	Literatur, Gesetze, Normen

Anlage 1 **Definitionen**

Wertzahlen in der Bodenwertermittlung von landwirtschaftlichen Grundstücken:

Die Bodenrichtwerte für die landwirtschaftlichen Flächen bezieht sich auch auf die Wertzahlen (Ackerzahl / Grünlandzahl) der Bodenschätzung als wertbeeinflussender Umstand. Die Qualität der landwirtschaftlichen Fläche wird nach zwei Schätzrahmen beurteilt.

Für Ackerland: Ackerschätzungsrahmen (Ackerzahl)
Für Grünland: Grünlandschätzungsrahmen (Grünzahl)

Ackerzahl (AZ):

Die Ackerzahl ist der Maßstab für natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens am jeweiligen Standort. Sie wird ausgehend von der Bodenzahl durch Zu- und Abschläge auf Grund von Faktoren wie Klima oder ausgewählter Landschaftsmerkmale wie z. B. Hangneigung und Waldschatten ermittelt, insofern diese von den Standardwerten (u. a. 8°C mittl. Jahrestemperatur, 600 mm mittl. Jahresniederschlag, keine oder sehr geringe Hangneigung) abweichen. Die Ackerzahl kann als Korrektur der Bodenzahl unter Bewertung der natürlichen Bedingungen des individuellen Standortes gesehen werden. Die Skala möglicher Werte reicht von 1 (sehr schlecht) bis 100 (sehr gut).

Grünlandzahl (GZ):

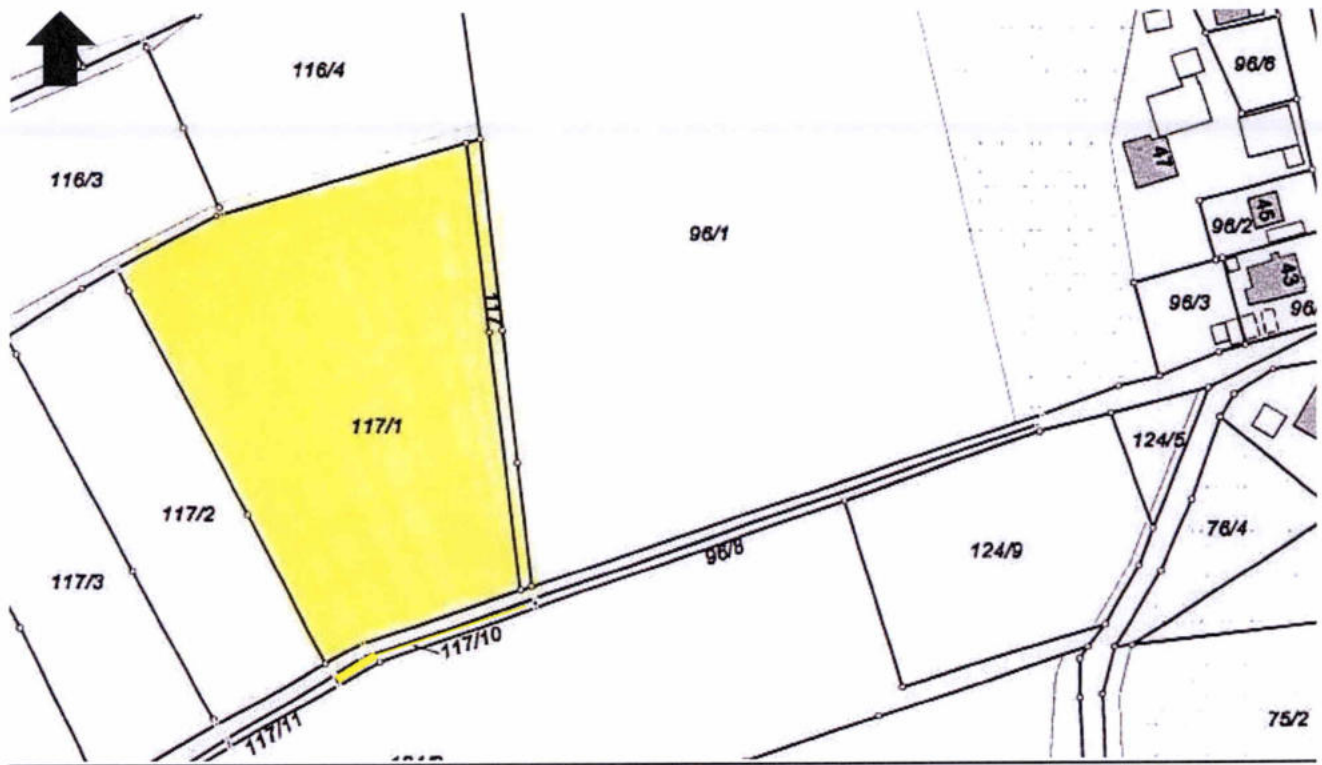
Die Grünlandzahl (GZ) ist ein Maßstab der Ertragsfähigkeit von Grünland bei der Bodenschätzung. Grundlagen für die Ermittlung der GZ sind die Bodenpunkte sowie fünf Bodenarten, drei Bodenstufen, drei Klimastufen und neun Wasserstufen, wobei zunehmende Nässe durch + und zunehmende Trockenheit mit - gekennzeichnet werden. Weiterhin werden entsprechende Abschläge für Neigung oder Relieferung, Flächenverlust durch Gräben und Wege u.a. berücksichtigt. Sind keine ertragsmindernden Faktoren vorhanden, entspricht die GZ der Grünlandgrundzahl.

Ertragsmesszahl:

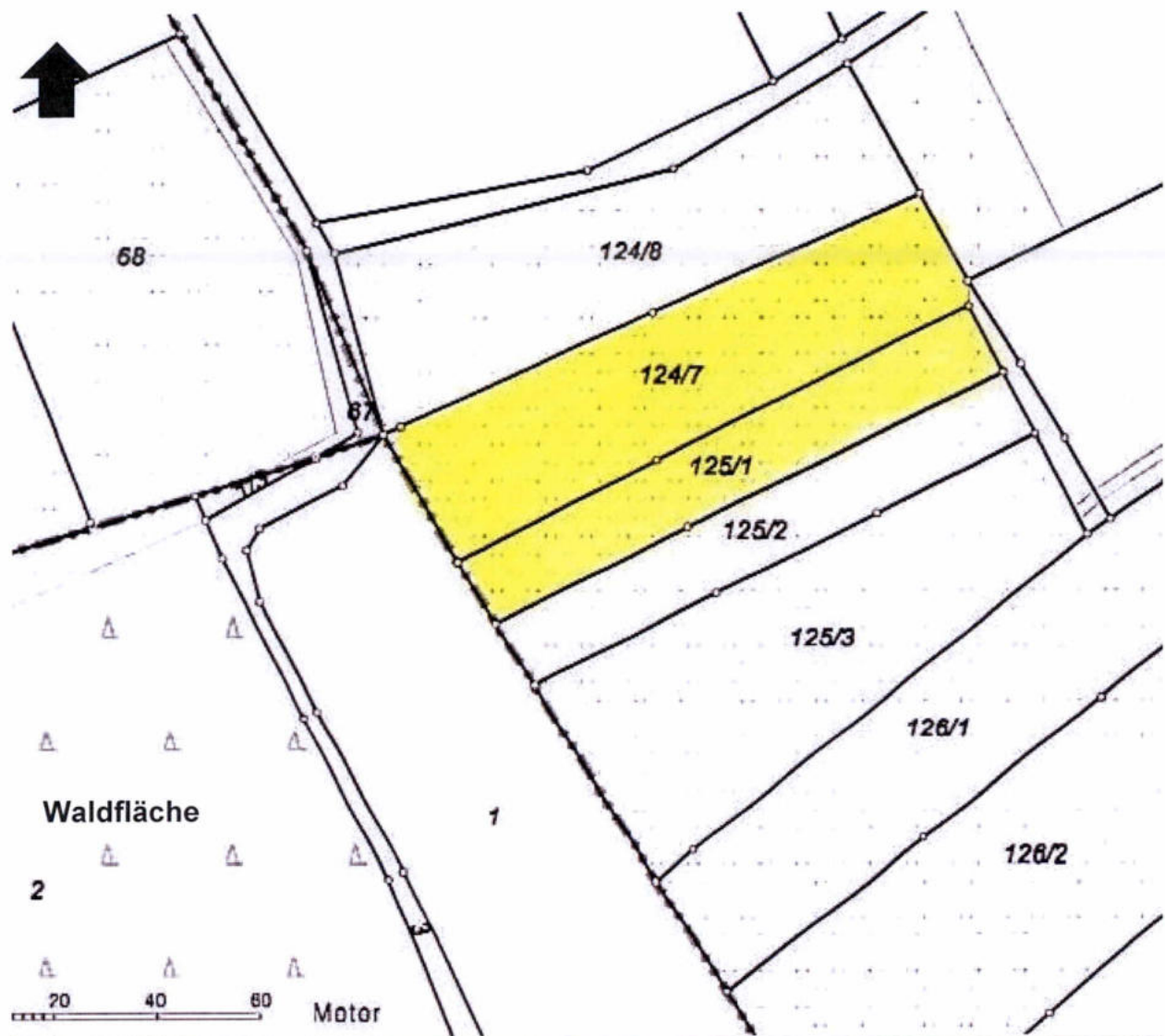
Die Ertragsmesszahl definiert sich als Produkt der Fläche in Ar und der Grün- / Ackerzahl und beschreibt die natürliche Ertragsfähigkeit dieser Fläche in Abhängigkeit von der zu wertenden Fläche. Für die beste Bodenwertklasse von Ackerflächen wird in Deutschland der Faktor 100 zugrunde gelegt.

Anlage 4

Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblich)

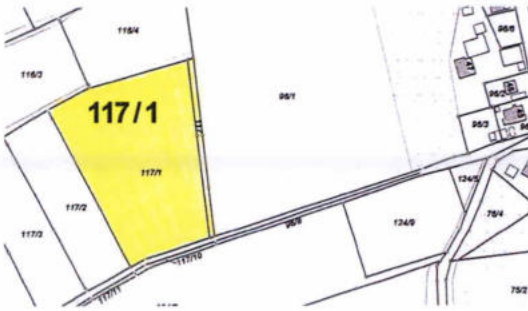


Bewertungsobjekt Nr. 3



Bewertungsobjekt Nr. 4 + 5

Anlage 5
Bilder Ortstermin



Bewertungsobjekte

(1) Flurstück 117/1 + Wegefläche Flurstück Nr. 117/10

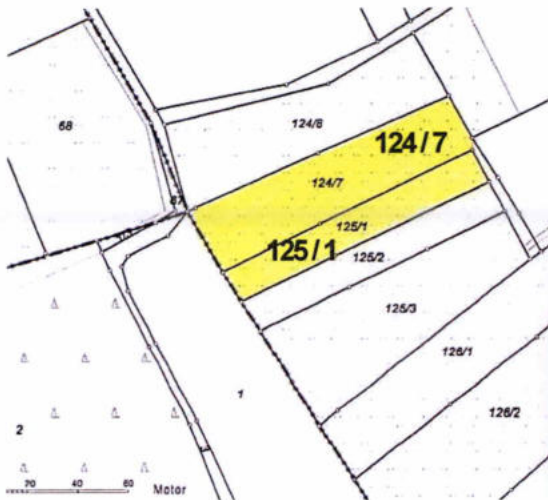


(2) Bewertungsobjekt



(3) Zur Topographie des Bewertungsobjektes

Bilder Ortstermin



(4) Bewertungsobjekte



(5) Dito



(6) Dito

Anlage 6
Literatur, Gesetze, Normen

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

BauGB
Baugesetzbuch

Bau NVO
Baunutzungsverordnung

LBO
Landesbauordnung für Baden – Württemberg

ZVG
Gesetz für die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

ImmoWertV 2021
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – Land R 19
Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste (Wertminderung) und sonstiger Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft - Land R19).

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.

Karten, Markt- und Strukturdaten on- geo GmbH