

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

Landwirtschaftliche Fläche mit Maschinen- und Geräteschuppen im Außenbereich bebaut

Eberspieler Höhe 1

in 75394 Oberreichenbach (Ortsteil Oberkollbach)

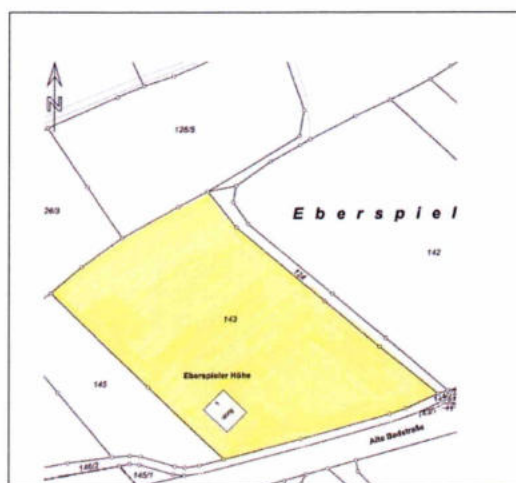
(Landkreis Calw)

Qualitätsstichtag:

14.01.2025

Wertermittlungsstichtag:

01.07.2025



Auftraggeber:

Amtsgericht Calw

Vollstreckungsgericht-

Aktenzeichen: 1 K 28 / 24 (Teil 6)

Zweck des Gutachtens:

Ermittlung des Verkehrswertes

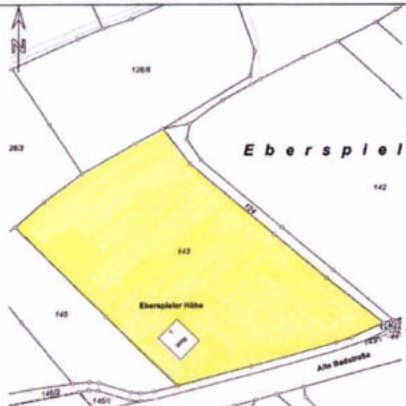
im Zwangsversteigerungsverfahren

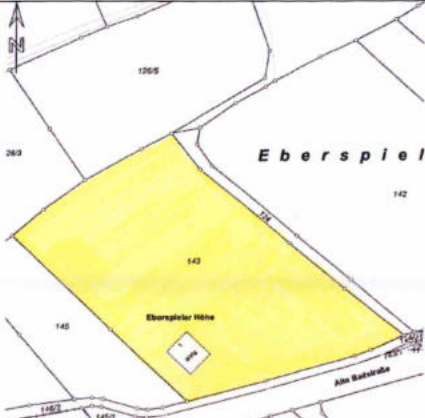
Inhaltsverzeichnis**Seite**

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	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	9
4.4	Erforderliche Abbruch- und Bebauungsmöglichkeit	10
4.5	Baulastenverzeichnis	10
4.6	Denkmalschutz	10
4.7	Hochwasserrisiko	10
4.8	Erdbebenzone	10
4.9	Naturschutzrechtliche Belange	10
5.	Lagebeschreibung	11
5.1	Gebietslage, Ortslage und Verkehrslage	11
5.2	Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen	11
6.	Grundstücksbeschreibung	12
6.1	Grundstücksgroße	12
6.2	Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks	12
6.3	Bodenbeschaffenheit / Altlastenkataster	12
6.4	Erschließung	12
6.5	Ackerland / Dauergrünland	13
7.	Gebäudebeschreibung	15
7.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
7.2	Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes	15
7.3	Flächenberechnungen	17
7.4	Bauweise, Baukonzeption	17
7.5	Technische Gebäudeausstattung	18
7.6	Außenanlagen	18
7.7	Energetische Beurteilung	18

8.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
8.1	Vorbemerkung	19
8.2	Besondere bausubstanzbezogene Grundstücksmerkmale	19
8.3	Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
8.4	Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
9.	Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	21
9.1	Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag	21
9.2	Marktverhältnisse und wirtschaftliche Kennziffern Landkreis Calw	21
10.	Angewandtes Bewertungsverfahren	22
10.1	Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch	22
10.2	Wahl des Ermittlungsverfahrens	22
10.3	Vergleichswertverfahren	22
10.4	Ertragswertverfahren	22
10.5	Sachwertverfahren 22	
10.6	Begründung des Verfahrens	22
11.	Bodenwertermittlung	23
11.1	Bodenrichtwerte und Vergleichspreise	23
11.2	Bodenwertableitung	23
11.3	Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert Grünland	24
11.4	Berechnung des Bodenwertes	24
12.	Sachwertverfahren	25
12.1	Grundlagen des Sachwertverfahrens	25
12.2	Grundlagen der Sachwertermittlung im Bewertungsfall	27
12.3	Sachwertermittlung 30	
13.	Verkehrswertermittlung	32
13.1	Verkehrswertdefinition	32
13.2	Ableitung des Verkehrswertes	32
12.3	Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts	34
14.	Anlagen	36
14.1	Anlagenverzeichnis	36

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Qualitätsstichtag:	14.01.2025
Wertermittlungsstichtag:	01.07.2025
Objektadresse:	Eberspieler Höhe 1 75394 Oberreichenbach
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:	Landwirtschaftliche Fläche (Ackerland) mit Maschinen- und Geräteschuppen im Außenbereich
	9 380 m² Ackerland 169 m² Landwirtschaftliche Betriebsfläche 9 379 m² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 51, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 4502 Gebäude: Wirtschaftsgebäude (Scheune), Eberspieler Höhe 1 Tatsächliche Nutzung am Bewertungsstichtag = Dauergrünland
Grundstücksgröße:	9.549 m ²
Bodenwert gesamt:	16.900,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):	
Marktkonforme Aufwendungen für Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau	- 28.000,- €
Marktkonforme Aufwendungen für Entrümpelung und Entsorgung	- 5.000,- €
Sachwert:	50.000,- €
Grundbuch von Oberreichenbach Grundbuch Nr. 2125, BV Nr. 16 Flurstück 143; Eberspieler Höhe 1 Gebäude- und Freifläche 9.549 m² Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 50.000,- €*
Zubehör:	0,- €
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:	0,- €
Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	0,- €
Kaufpreis / m² Gebäudenutzfläche im EG Verkehrswert 50.000,- € / 161 (NF im EG) = 310,56 €/m ² rd:	310,00,- € / m²

	
Lageplan Bewertungsojekt 9 380 m² Ackerland jedoch tatsächliche Nutzung als Dauergrün- land am Bewertungsstichtag. 169 m² Landwirtschaftliche Betriebsfläche Gebäude: Wirtschaftsgebäude (Scheune), Eberspieler Höhe 1	Ansicht von der Eberspieler Höhe 
<u>Bewertungsobjekt</u> <u>muss noch entrümpelt werden</u>	Außenansicht 
Ackerland 9 379 m² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 51, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 4502 jedoch tatsächliche Nutzung als Dauergrünland am Bewertungs- stichtag.	Außenansicht 
	Dauergrünland

2. Allgemeine Angaben / Grundlagen

2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber

Objektart: Landwirtschaftliche Fläche
mit Geräte und Maschinenschuppen (Scheune) bebaut
im Außenbereich

Adresse: Eberspieler Höhe 1
75394 Oberreichenbach

Auftraggeber: Amtsgericht Calw
-Vollstreckungsgericht-
Schillerstraße 11; 75365 Calw

2.2 Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194.

Wertermittlungsstichtag: 01.07.2025.
Qualitätsstichtag: 14.01.2025.

2.3 Verwendungszweck

Zwangsversteigerung AZ: 1 K 28 / 24 (Teil 6). Beschluss vom 15.10.2025.

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 und Baulastenauskunft vom 10.01.2025.
- Erschließungsrechtliche Auskunft 10.01.2025

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.

Teilnehmer Frau AAA; Schuldnerin.
Ortstermin Herr BBB, Lebensgefährte der Schuldnerin.
Herr XXX, Gläubiger (Geschäftsführer) mit Begleitperson
Sachverständige Frau Mayer-Hekeler.

Umfang der
Innenbesichtigung

Auf allen Flächen der Scheune lagerte zahlreiches Lagergut, wie Hausrat, Baumaterialien, Werkzeug, landwirtschaftliches Gerät, Autos, Autoteile, Reifen und Müll usw. so dass nicht alle raumbegleiteten Flächen in Augenschein genommen werden konnten.

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 nichtsichtbare 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, und weiteres landwirtschaftliches Gerät, sowie mehrere nicht mehr angemeldete Autos und ein Anhänger voll mit Autoreifen. Ferner waren zahlreiches anderes Lagergut vorhanden, wie Motorräder, Kanister mit unbekanntem Inhalt, Motoröl, altes Heu usw.

Entrümpelung und Entsorgung

Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (BOG)

Der gesamte Maschinen- und Geräteschuppen und das Grundstück müssen zwingend entrümpelt werden.

Gegenstand der Entrümpelung und Entsorgung sind zwingend auch, die nicht mehr fahrbereiten, oder abgemeldeten PKW- Fahrzeuge und der Anhänger mit alten Autoreifen, die auf dem Bewertungsgrundstück und in der Scheune abgestellt sind. Ggf. kann sich zwischen dem Stichtag der Besichtigung und dem Versteigerungstermin die Anzahl der zu entsorgenden Fahrzeuge und Anhänger geändert haben, sowie die Art des Lagerguts geändert haben. Ausdrücklich sei hier an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass ein möglicher Ersterher allein dieses Risiko trägt.

Dieser Aspekt wird nach den Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes mit einem pauschalen Wertabschlag berücksichtigt als (BOG).

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. 16.
 Karte NW 2224.
 Flst. 143.
 Eberspieler Höhe 1
 Gebäude- und Freifläche.
 Größe: 9.549 m².

Abteilung I Lfd. Nr. 2:

Eigentümerin:
 Frau AAA.

Abteilung II Lfd. Nr. 10 zu BV Nr.16

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

Pachtverhältnisse vorhanden. - Mündlicher Pachtvertrag -

Das Grundstück und der Geräte- und Maschinenschuppen ist an Lebensgefährten der Schuldnerin verpachtet.

3.4 Grundstücksverwaltung

Verwaltung: Es wurde keine Grundstücksverwaltung eingesetzt.

4. Rechtliche und öffentlich rechtliche Gegebenheiten

4.1 Entwicklungsstufe des Baulandes

Entwicklungsstufe: Landwirtschaftliche Fläche.

4.2 Planungsrecht

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Geräte- und Maschinenschuppen (Feldscheune) bebaut.

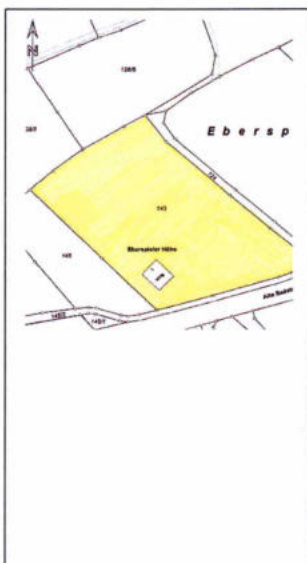
Der Wertermittlungsgegenstand liegt im planungsrechtlichen **Außenbereich nach § 35 BauGB**. Im Flächennutzungsplan ist dort eine Fläche für Landwirtschaft festgelegt. Im Außenbereich nach § 35 BauGB ist die Bebauung beschränkt auf folgende zulässigen Vorhaben:

- Sog. **privilegierte Vorhaben**, insbesondere Vorhaben zum Zwecke der Land- und Forstwirtschaft (Hofstellen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Altenteilergebäude sowie Ver- und Entsorgungsanlagen).
- Nach § 35 Abs. 2 und 4 BauGB **sonstige Vorhaben**, nicht privilegierten Vorhaben, die nicht nach Abs. 3 BauGB regelmäßig zulässig sind.
- **Teilprivilegierte begünstigte Vorhaben** nach § 35 Abs. 4 BauGB, bei denen entgegenstehende Belange überwunden werden können.
- Nach § 35 Abs. 6 aufgrund **von gemeindlichen Satzungen Vorhaben** für Wohnzwecke, sowie kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe in nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägten Gebieten, die bereits eine Wohnbebauung von eigenem Gewicht aufweisen.

Eine gemeindliche Satzung ist im Bewertungsfall nicht vorhanden.

4.3 Art und Maß der realisierten Bebauung

Art der Nutzung Das Gebäude ist ein privilegiertes Vorhaben zum Zwecke der Landwirtschaft.



4.4 Erforderliche Abbruch- und Bebauungsmöglichkeit

Abbruch: Nein.
Bebauung: Richtet sich nach § 35 BauGB.

4.5 Baulastenverzeichnis

Baulasten: **Keine Baulasteneintragungen vorhanden.**

4.6 Denkmalschutz

Denkmalschutz: Nein.

4.7 Hochwasserrisiko

Das Bewertungsobjekt liegt in keiner Überflutungsfläche.

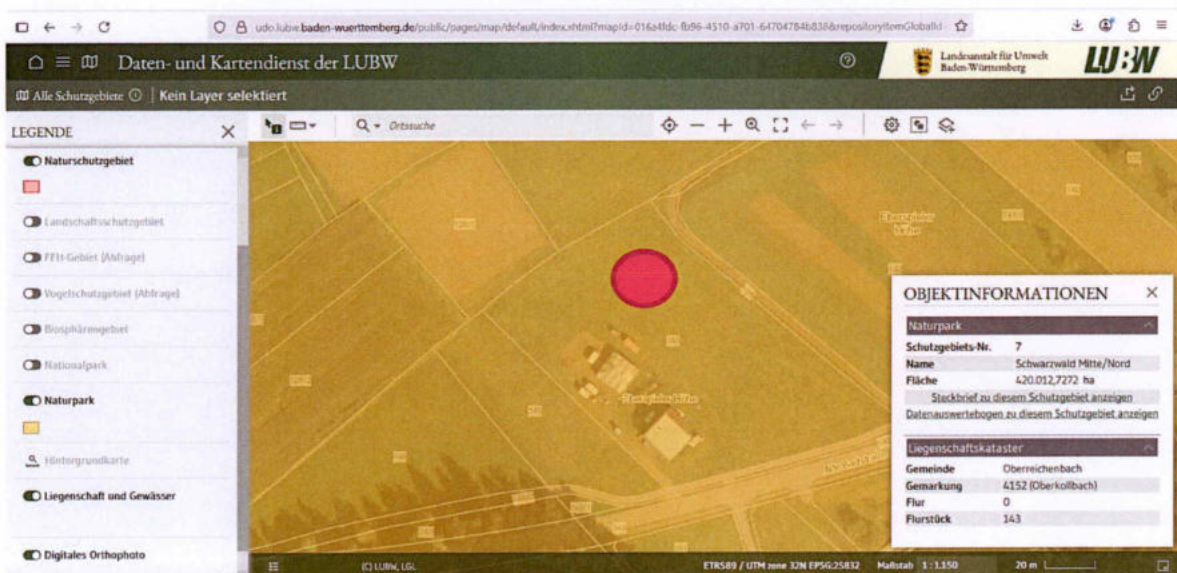
4.8 Erdbebenzone

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.

4.9 Naturschutzrechtliche Belange

Das Bewertungsobjekt liegt im Naturpark „Schwarzwald Mitte / Nord.“

„Der Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord ist der größte Naturpark Baden-Württembergs (Stand 2008). Seine größte Nord-Süd-Ausdehnung beträgt 90 km und seine größte Breite 65 km. Im Süden schließt sich der Naturpark Südschwarzwald an. Der Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord umfasst die Landkreise Calw, Freudenstadt, Karlsruhe, Rastatt, Rottweil, den Enzkreis und den Ortenaukreis sowie die Stadtkreise Baden-Baden und Pforzheim. Der Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord zeichnet sich durch die einzigartige Schönheit und Vielfalt der Landschaft aus: Tief eingekerbte Täler, Felsen, rauschende Bäche, Tiere in der Landschaft, auf Wiesen und Weiden formen den Schwarzwald.“



Bewertungsobjekt rot markiert

<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>

5. Lagebeschreibung

5.1 Gebietslage, Ortslage und Verkehrslage

<u>Gebietslage:</u>	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.

Das Bewertungsobjekt liegt westlich von Oberkollbach im Außenbereich und ist ca. 560 m entfernt vom Ortsrand von Oberkollbach. Das Objekt liegt an der Straße „Alte Badstraße“, der Kreisstraße K 4323 nach Igelsloch.

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

Zuwegung: (sehr gut)

Die Badstraße ist eine gut ausgebaute geteerte Kreisstraße.

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:

Schömberg 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.

Umgebungsbebauung: Keine.

Umgebung: Landwirtschaftliche Flächen überwiegend Grünland. Westlich vom Objekt ist eine kleine Wandfläche.

Verkehrsimmissionen: Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren geringe Verkehrsimmissionen vorhanden von der Kreisstraße.

6. Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstücksgröße

Grundstücksgröße:	9.549 m ² .
-------------------	------------------------

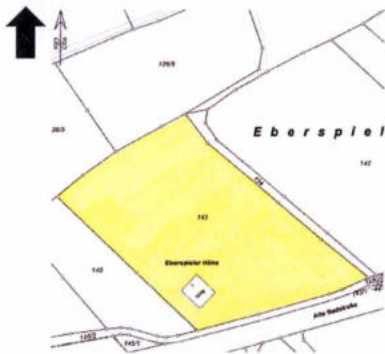
6.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

Grundstückstopographie:

Nahezu eben.

Gestalt und Form:

Trapezförmiger Grundstückszuschnitt.



Grundstücksbreite max.
an der „Alten Badstraße“: 47,00 m.
Grundstücksbreite min: 37,50 m.

Grundstückslänge max.ca: 65,00 m.
Grundstücksbreite min.ca: 49,00 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, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) vorliegen.

Altlastenkataster Landratsamt Calw

Am Bewertungsstichtag liegt kein Eintrag im Altlastenkataster vor.

6.4 Erschließung

Erschließung:

Straße hergestellt:

Zufahrt über ausgebaute Kreisstraße und Feldweg.

Öffentlicher **Wasser**anschluss: Nein.

Öffentlicher **Abwasser**anschluss: Nein.

Öffentliche **Strom**versorgung: Nein.

Öffentliche **Gas**versorgung: Nein.

Öffentliche **Fernwärme**versorgung: Nein.

Erschließungsbeiträge:

Besonderheiten:

Nein.*

Noch offene Positionen:

Nein *

*Besonderheiten nach dem derzeitigen Rechtsstand:

Die Sachverständige haftet nicht für Auskünfte von Ämtern und Gemeinden.

*Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich.

Nach derzeitigem Rechtsstand fallen weder Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) noch Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetz (BauGB) an Vgl. Hierzu auch folgende Auskunft der Gemeinde.

Elfi

Von: Benjamin Wick <B.Wick@oberreichenbach.de>
Gesendet: Donnerstag, 3. Juli 2025 11:45
An: Elfi
Betreff: AW: Amtsgerricht Calw Az 1 K 28 - 24 / Erschließungsrechtliche Auskunft für das Flst. 143, Eberspieler Höhe 1 im Außenbereich.

Hallo Frau Mayer-Hekeler,

zum heutigen Tag fallen hier keine Erschließungskosten an, sofern hier kein Wasser- oder Abwasseranschluss hergestellt wird. Bei der Straße handelt es sich um eine Kreisstraße.

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



Von: Elfi <elfi.mayer-hekeler@freenet.de>
Gesendet: Donnerstag, 3. Juli 2025 11:17
An: Benjamin Wick <B.Wick@oberreichenbach.de>
Betreff: AW: Amtsgerricht Calw Az 1 K 28 - 24 / Erschließungsrechtliche Auskunft für das Flst. 143, Eberspieler Höhe 1 im Außenbereich.

6.5 Ackerland / Dauergrünland

Der Flurstücksnachweis weist das Grundstück überwiegend als Ackerland aus.-

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg Landratsamt Calw Vermessungsbehörde Vogteistraße 42-46 75365 Calw	Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung und Bewertung Stand vom: 19.12.2024
Flurstück 143, Gemarkung Oberkollbach Angaben zum Flurstück Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Oberreichenbach Kreis Calw Regierungsbezirk Karlsruhe Lage: Eberspieler Höhe 1 Fläche: 9 549 m² Tatsächliche Nutzung: 9 380 m² Ackerland 169 m² Landwirtschaftliche Betriebsfläche Bodenschätzung: 9 379 m² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 51, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 4502 9 379 m² geschätzte Fläche insgesamt Gesamtertragsmesszahl 4502 Gebäude: Wirtschaftsgebäude, Eberspieler Höhe 1	

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
 Objekt: D – 75394 Oberreichenbach (Ortsteil Oberkollbach),
 Landwirtschaftliche Fläche Flurstück Nr. 143, mit Geräte- und Maschinenschuppen im Außenbereich

Am Bewertungsstichtag ist jedoch anstelle einer Ackerfläche tatsächlich eine Grünfläche vorhanden, die schon mehr als 5 Jahre besteht.



Bilder Bewertungsgrundstück

Hintergrundinformation der Sachverständigen/ Umbruchregelung von Dauergrünland mit Ackerstatus:

„Besitzt ein Landwirt eine Fläche mit Ackerstatus und nutzt sie als Grünland, dann muss er sie auf jeden Fall nach fünf Jahren umbrechen. Und anschließend eine Neueinsaat mit Ackergras vornehmen.“

Andernfalls verliert diese Fläche den Ackerstatus und wird zum Dauergrünland.
Verpasst der Landwirt diese Fünf-Jahres-Frist aus irgendeinem Grund, dann muss er sich den Umbruch vom Landwirtschaftsamt genehmigen lassen. Dieses genehmigt den Umbruch von Dauergrünland normalerweise nur, wenn der Landwirt Dauergrünland neu anlegt und so eine Ausgleichsfläche schafft.

In der Praxis führt dies dazu, dass Landwirte vor dem Ablauf der fünf Jahre Flächen umbrechen und neuansäen müssen, was den Ackerstatus erhält. Obwohl der Landwirt die Fläche gar nicht umbrechen würde, wenn es diese Regelung nicht gäbe, muss er die negativen Konsequenzen eines Grünlandumbruchs in Kauf nehmen.“

<https://www.agrarheute.com/management/betriebsfuehrung/gruenland-umbrechen-ackerstatus-ohne-zwangsumbruch-erhalten-588172>

**Daher wird das Bewertungsgrundstück als Dauergrünland bewertet.
Am Bewertungsstichtag liegt keine Genehmigung des Landwirtschaftsamtes
vorliegt für den Umbruch von Dauergrünland in Ackerland.**

7. Gebäudebeschreibung

7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Das Gebäude 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

Baujahr: 1987 Errichtung des Maschinen- und Geräteschuppen.

Modernisierungen Im Wesentlichen baujahrtypisch.
Kleine Ausbesserungen im Rahmen der Instandhaltung.



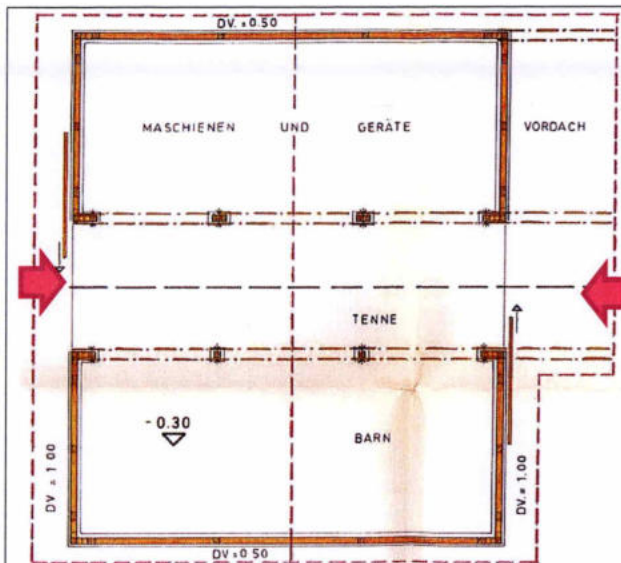
Baukörper:

Das Grundstück im Außenbereich ist am Wertermittlungsstichtag bebaut mit einem Maschinen- und Geräteschuppen mit einem Vordach.

Das Gebäude steht giebelständig mit einem Abstand zur Straße. Befestigte Zufahrten von der „Alten Badstraße“ oder befestigte Umfahrten um das Gebäude sind nicht vorhanden.

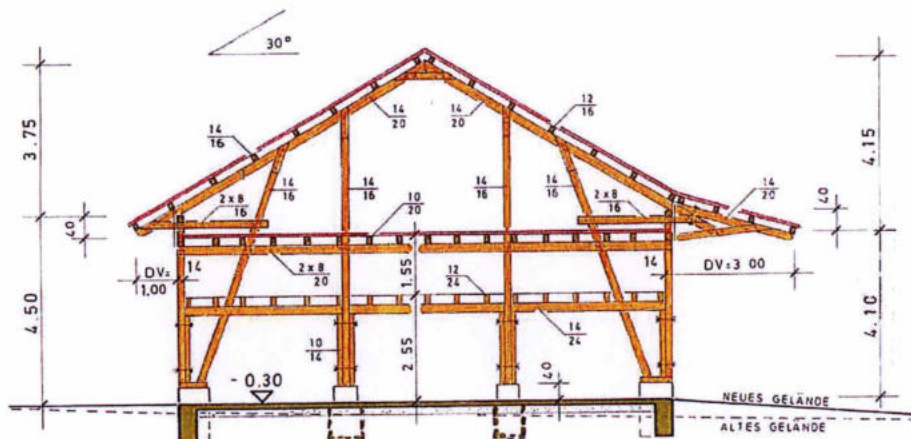
Der Maschinen- und Geräteschuppen ist ein einfacher Holzbau auf einer Grundfläche von 12,00 m x 14,00 m. mit einer Holzverschalung als Außenfassade und mit einer asbesthaltigen Dachwelleneindeckung.

Jeweils an den Längsseiten des Baukörpers befinden sich Tore, sodass eine Durchfahrt durch das Gebäude möglich ist. Eine Tenne mit Luke teilt den Grundriss, in einen Maschinen- und Gerätebereich und in einen Barnbereich. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

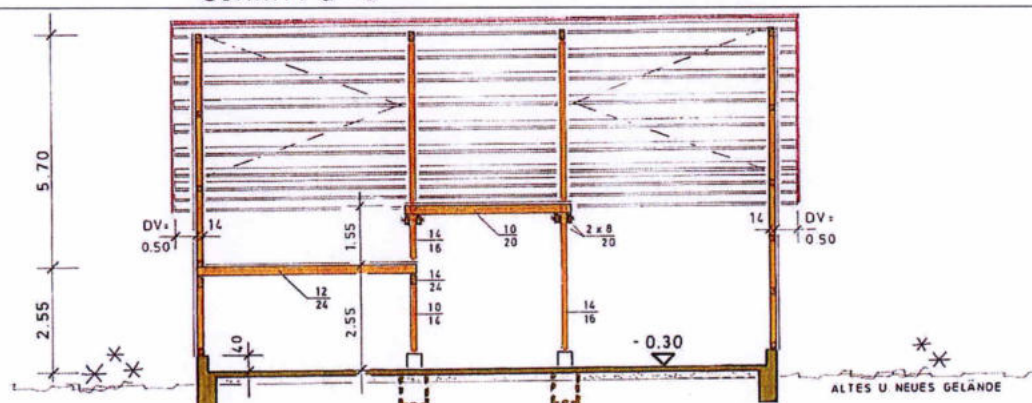


Grundriss

Tenne



SCHNITT a - a



Schnitte

Grundriss:**Zweckmäßig, funktional gut nutzbar.****Bauzustand:**

**Sanierungsbedürftig.
Baumängel Bauschäden und Instandhaltungsrück-
stau sind vorhanden.**

Insbesondere an der Giebelfassade nach Nord - West sind Löcher in der Holzfassade, die nur z.T. behelfsmäßig mit Holzplatten geschlossen wurden. Wasser dringt bei Schlagregen in das Gebäude ein. Die Außenfassade ist nicht dicht. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Dacheindeckung asbesthaltig ist.



Baumängel, Bauschäden und instandhaltungsrückstau Holzfassade

7.3 Flächenberechnungen

BGF - Fläche	168 m²
Nutzfläche EG	161 m²

7.4 Bauweise, Baukonzeption

Bauweise, Baukonzeption		
Bauteil		Festgestellte Mängel
Konstruktionsart:	Holzskelettbau / Holzbau.	
Fundamente:	Betonstreifen- und Punktfundamente.	
Tragkonstruktion:	Holz.	
Bodenplatte:	Beton.	
Außenwände / Außenfassade:	Kleiner Betonsockel darüber Holzbretterfassade.	Außenhülle ist nicht dicht. Deutliche Löcher sind vorhanden, Wasser dringt ein. Holzfassade Nord - West muss erneuert werden.

		Z.T sind deutliche Verwitterungspuren an der Holzverkleidung sichtbar.
Fenster:	Mehrteiliges Holzfenster als Festverglasung an der Längsseite im Traufbereich vorhanden Z.T. Dachbelichtung vermutlich durch Polycarbonatplatten in der Dachebene.	Die Fensterrahmen sind stark verwittert.
Tore und Türen:	Jeweils an den Längsseiten. Schiebetor mit Schlupftüre, Holz.	Schiebetoren lassen sich sehr schlecht bewegen.
Dach:	Holzdachstuhl.	
Dachdämmung:	Keine Dämmung, offener Dachstuhl.	
Eindeckung	Mit Faserzementwelle (Berliner Welle)	Das Dach sollte auf Dichtigkeit überprüft werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Dach-eindeckung asbesthaltig ist. Eine asbesthaltige Dach-eindeckung muss bei einer Dachsanierung als Sondermüll entsorgt werden.
Rinnen und Bleche:	Titanzink.	
Treppen:	Einfache Holzstiege zur Barn.	
Zubehör:	Kein Zubehörwert.	

7.5 Technische Gebäudeausstattung

Technische Gebäudeausstattung:		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Heizung:	Nein.	
Wasser / Sanitär:	Nein.	
Elektroinstallation:	Nein. Strom bisher über tragbares Notstromaggregat.	

7.6 Außenanlagen

Außenanlagen		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Insgesamt:	Keine baulichen Außenanlagen; kein befestigte Wege.	

7.7 Energetische Beurteilung

Maschinen- und Geräteschuppen für landwirtschaftliche Zwecke.

Keine Anforderungen nach GEG für nicht beheizte oder nicht klimatisiert Gebäude.

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.1 Vorbemerkung

Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal

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

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 Besondere bausubstanzbezogene Grundstücksmerkmale

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau:

Für die unter Punkt 7.2 bis 7.5 dargestellten Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau wird gutachterlich folgender pauschaler Wertansatz getroffen:

Marktkonformer Wertansatz: – 18.000,- €*

Pauschaler Risikoabschlag für asbesthaltige Dacheindeckung.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Dacheindeckung ggf. asbesthaltig ist. Daher erfolgt im Bewertungsfall ein pauschaler Risikoabschlag

Pauschaler Risikoabschlag : – 10.000,- €*

*Die hier genannten Wertansatz entsprechen 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, oder die Beseitigung von ggf. asbesthaltige Baustoffen sondern nur ein Betrag, wie er auch bei der Preisbindung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

8.3 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Entrümpelung und Entsorgung

Am Bewertungsstichtag standen auf dem Grundstück landwirtschaftliche Fahrzeuge landwirtschaftliche Anhänger, landwirtschaftliches Gerät, sowie mehrere nicht mehr angemeldete Autos und ein Anhänger voll mit Autoreifen.

Der Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass alle landwirtschaftlichen Fahrzeuge, die sich auf dem Grundstück und im Gebäude befinden, und noch fahrbereit und angemeldet sind von der Schuldnerin entfernt werden. Ausdrücklich sei hier an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass ein möglicher Ersteher das Risiko trägt, dass ggf. hiervon Abweichungen vorhanden sind bei der Eigentumsänderung.

Der gesamte Maschinen- und Geräteschuppen und das Grundstück müssen zwingend entrümpelt werden.

Gegenstand der Entrümpelung und Entsorgung sind zwingend auch, die nicht mehr fahrbereiten, oder abgemeldeten PKW- Fahrzeuge und der Anhänger mit alten Autoreifen, die auf dem Bewertungsgrundstück und in der Scheune abgestellt sind. Ggf. kann sich zwischen dem Stichtag der Besichtigung und dem Versteigerungstermin die Anzahl der zu entsorgenden Fahrzeuge und Anhänger geändert haben oder die Zusammensetzung des vorhandenen Lagerguts geändert haben.

Dieser Aspekt wird nach den Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes mit einem pauschalen Wertabschlag berücksichtigt.

Pauschaler Risikoanschlag rd:

-5.000,00 €*

*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 des Lagerguts und der PKW – Fahrzeuge, Reifen usw. angesetzt, sondern nur ein Betrag, wie er auch bei der Preisbindung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

8.4 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)	
Marktkonforme Aufwendungen für Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau incl. Risikoabschlag ggf. asbesthaltige Dacheindeckung ca:	- 28.000,- €
Marktkonforme Aufwendungen für sonstige besondere den Gesamtwert beeinflussende objektspezifische Grundstücksmerkmale Entrümpelung + Entsorgung	-5.000,- €
BOG gesamt:	- 33.000,- €

9. Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

9.1 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 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.

9.2 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>

10. Angewandtes Bewertungsverfahren

10.1 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.“

10.2 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.

10.3 Vergleichswertverfahren

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.

10.4 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.

10.5 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.

10.6 Begründung des Verfahrens

Das Bewertungsobjekt ist ein Maschinen- und Geräteschuppen errichtet als sogenanntes privilegiertes Bauvorhaben im Außenbereich. Gemäß seiner Zweckbestimmung darf dieses Gebäude auch nur für landwirtschaftliche Zwecke oder für privilegierte Nutzungen im Außenbereich (vgl. hierzu § 35 BauGB) genutzt werden. Der Verkehrswert wird daher vom Sachwert abgeleitet. Beim Bewertungsobjekt steht die renditeunabhängige Eigennutzung im Vordergrund.

11. Bodenwertermittlung

11.1 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise

Zum Wertermittlungstichtag sind seitens des gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Calw keine geeigneten Vergleichspreise in genügender Anzahl für vorhanden, die hinlänglich mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Der Bodenwert kann daher nicht im Vergleichswertverfahren abgeleitet 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.

11.2 Bodenwertableitung

Das Bewertungsgrundstück muss aufgeteilt werden in zwei Flächenarten:

Tatsächliche Nutzung Dauergrünland:	8.380,00 m²
Landwirtschaftliche Betriebsfläche:	169,00 m²
Bewertungsobjekt Grundstücksgröße gesamt:	9.549,00 m²

**Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw:
Bodenrichtwertkarte / Bodenrichtwert (BRW) um 01.01.2025.**

- **Das Bewertungsobjekt ist Dauergrünland
Daher gilt der Bodenrichtwert für Grünland von 1,50 € / m²**

Der zuständige Gutachterausschuss hat keine weiteren wertrelevanten Grundstücksmerkmale definiert.

- **Eine Teilfläche (von 169 m²) des Bewertungsgrundstücks ist bebaut und ist daher eine landwirtschaftliche Betriebsfläche.**

**Landwirtschaftliche Betriebsfläche
objektspezifischer Bodenrichtwert von 10,50 € / m²**

Begründung:

Abgeleitet aus dem Gutachter bekannten überregionalen Vergleichsfällen können Flächen mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden im Außenbereich (hier 169 m²) mit einem Faktor von 2 bis 7 des angrenzenden Grünlandwertes taxiert werden.

Mit Blick auf die extensive Nutzung und Größe der bebauten Fläche sowie das Wertniveau wird ein Bodenwertansatz in Höhe von rd. 10,50 € für sachgerecht erachtet.

11.3 Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert Grünland Berücksichtigung von Abweichungen des Bewertungsgrundstücks hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale vom Bodenrichtwertgrundstück

- Zeit; Angebot und Nachfrage:
Wertermittlungstichtag: 01.07.2025.
Bodenrichtwert ermittelt zum: 01.01.2025.
Zwischen den Stichtagen sind keine erkennbaren Preissteigerungen festzustellen.
- Grundstücksgröße:
Das Bewertungsgrundstück ist überdurchschnittlich groß im Vergleich der Grundstücke in dieser Bodenrichtwertzone.

Dauergrünland / Zuschlag von 10 % erforderlich.

- Topographie
Lagetypisch.
- Grundstückzuschnitt:
Lagetypisch.
- Lage
Acker- bzw. Grünlandflächen sind auf dieser Gemarkung nicht flurbereinigt. Abweichend hierzu ist das Bewertungsgrundstück im Vergleich zur Mehrzahl der Grünlandflächen in dieser Richtwertzone gut durch eine betonierte Kreisstraße zu erreichen und über einen Feldweg, der parallel zur Kreisstraße läuft in diesem Abschnitt. Ferner verläuft an einer Längsseite ein weiterer Feldweg. Also liegt eine sehr gute Zuwegung vor.

Dauergrünland / Zuschlag von 10 % erforderlich.

11.4 Berechnung des Bodenwertes

Dauergrünland			
Grundstücksgröße:	8.380 m²		
Bodenrichtwert:	1,50 € / m ²		
Zu- / Abschlag gesamt:	20 %	0,30 € / m ²	
Marktgerechter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	1,80 € / m ²		
Zwischensumme 1	8.380 m ²	1,80 € / m ²	15.084,00
Landwirtschaftliche Betriebsfläche			
Bezugsgröße	169 m²		
Marktgerechter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	10,50 € / m ²		
Zwischensumme 2	169 m ²	10,50 € / m ²	1.774,50 €
Bodenwert gesamt			16.858,50 €
Bodenwert			
Bewertungsgrundstück rd:			
	16.900,00 €		

12. Sachwertverfahren

12.1 Grundlagen des Sachwertverfahrens

Das Modell der Verkehrswertermittlung ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV beschrieben wie folgt:

„Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie dem Bodenwert ermittelt.“

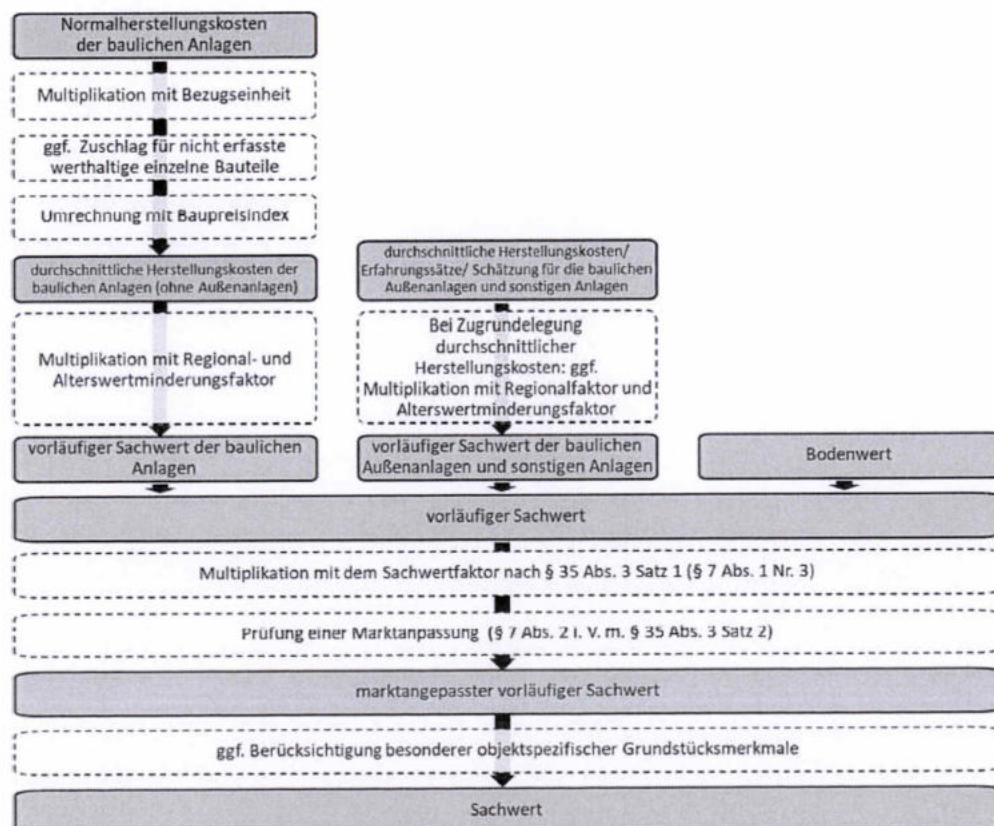
„Der **vorläufige Sachwert** des Grundstücks ergibt sich aus der Bildung der Summe aus:

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen,
3. dem ermittelten Bodenwert.“

„Der marktangepasste vorläufige Sachwert

des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor, wobei hierbei eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein kann.“

„Der **Sachwert des Grundstücks** ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.“



Quelle: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Vorläufiger Sachwert /**durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen § 36 ImmoWertV**

„Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und der Alterswertminderung zu multiplizieren“.

- **Durchschnittliche Herstellungskosten:**

„Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem am Wertermittlungsstichtag nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen- Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten) und mit der Anzahl entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

- **Preisindex:**

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts (Baupreisindex) zu verwenden.“

- **Regionalfaktor**

„Der Regionalfaktor ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.“

- **Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmowertV**

„Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage zu ermitteln.“ Mit der Alterswertminderung wird berücksichtigt, dass bauliche Anlagen infolge Abnutzung oder Verschleiß und infolge Alterns der Bauteile und Baustoffe einer laufenden Wertminderung unterworfen sind. Neben dieser technischen Alterung ist vor allem die Wirkung der Alterung und Abnutzung auf die wirtschaftliche Nutzbarkeit und Ertragsfähigkeit der baulichen Anlage zu sehen. Ausgehend von einer für den Wertermittlungsgegenstand angemessenen Gesamtnutzungsdauer je Gebäudeart für die baulichen Anlagen und der zum Wertermittlungsstichtag angenommen Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters bei linearem Verlauf ermittelt.

Der lineare Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Vorläufiger Sachwert /**durchschnittliche Herstellungskosten der Außenanlage § 37 ImmoWertV**

„Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen, der für die Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, ist gesondert zu ermitteln soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.“

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

„Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei der Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.“

Objektspezifischer marktangepasster Sachwertfaktor

Mit den Sachwertfaktoren (vgl. Faktoren zur Marktanpassung) gemäß § 21 ImmoWertV sollen die allgemeinen Wertverhältnisse „Lage auf dem Grundstücksmarkt“ erfasst werden; soweit sie nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens §§ 35 – 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den Ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt in der Regel durch die zuständigen Gutachterausschüsse.

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 der datenableitenden Stelle für den Sachwertfaktor zu berücksichtigen.

Dieser nach § 21 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor muss nicht von vornherein mit dem in Sachwertverfahren anzuwendenden zutreffenden bzw. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor identisch sein. Vielmehr ist dieser Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen wertbeeinflussenden Abweichungen bei den allgemeinen Marktverhältnissen, sowie Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes marktgerecht an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen. Bei einem Sachwertfaktor von 1,0 (Gleichgewichtspreis) besteht Identität zwischen (vorläufigem) Sach- und Verkehrswert.

12.2 Grundlagen der Sachwertermittlung im Bewertungsfall

Gemäß der Übergangsregelung nach § 53 ImmoWertV gelten für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Übergangsregelungen zur Abweichung bei der Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer.

Zur Wahrung der Modellkonformität der datenableitenden Stelle gemäß § 10 ImmoWertV für den Sachwertfaktor wird das Sachwertverfahren auf Grundlage der NHK 2010 gemäß Sachwertrichtlinie SW - RL 2012; Anlage 1 dargestellt.



NHK – Bautyp: 18.5
Standardstufe 3
Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle

Normal Herstellungskosten:	ImmoWert 2010 / NHK 2010 Gemäß Anlage 1 SW- RL / Nebenkosten im Kostenwert enthalten:		
Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle	Typ 18.5	BGF: 168 m²	Kostenkennwert 245,- € / m²
Korrekturfaktor	Gebäudegröße BGF	BGF < 250 m ²	Korrekturfaktor 1,20

Wertansatz für die in der BGF nicht erfassten Bauteile:	Zeitwert Vordach	<u>Gemäß der datenableitenden Stelle nach der Sachwertrichtlinie SW – RL.</u>
--	------------------	--

Baupreisindex:	190,313	Die Berücksichtigung der Baupreisentwicklung erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (=100). Es wird der zuletzt vor dem Wertermittlungstichtag veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt <u>für gewerbliche Betriebsgebäude</u> . Dieser beträgt zum Stichtag:
Baupreisfaktor:	1,9031	

Regionalfaktor:	1,0	Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV, wird der Baukostenregionalfaktor entsprechend der datenableitenden Stelle des Gutachterausschusses Calw berücksichtigt. Der Gutachterausschuss Calw hat keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Intern wird jedoch dieser Regionalfaktor beim Sachwertverfahren verwendet.
------------------------	------------	---

Gesamtnutzungsdauer (GND):	30 Jahre	Die Gesamtnutzungsdauer für Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen (Feldscheunen) beträgt nach dem einschlägigen Kommentar (Kleiber digital) rd. 30 Jahre.
-----------------------------------	-----------------	---

Restnutzungsdauer (RND):	Bewertungsobjekt:
Gesamtnutzungsdauer (GND):	30 Jahre
Wertermittlungstichtag:	01.07.2025
Baualter zum Stichtag rd:	>30 Jahre
Gutachteransatz Modifizierte Restnutzungsdauer (RND): jedoch unter Beseitigung der vorhanden Baumängel, Bauschäden und Instandhaltung	20 Jahre

Lineare Alterswertminderung: (GND 30 J. und RND 20 J.)	- 33 %	Die Alterswertminderung des Gebäudes erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.
--	---------------	---

Außenanlagen und sonstige Anlagen	Es sind keine Außenanlagen vorhanden.	Außenanlagen sind die Flächen eines Grundstückes, welches außerhalb des Gebäudes liegen. Zu den Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen und ortsübliche Gartenanlagen.
--	---------------------------------------	---

Bodenwert:	16.900,- €	Zum Wertermittlungstichtag
-------------------	-------------------	-----------------------------------

Objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassung)	1,0	Sachwertfaktoren für landwirtschaftliche Mehrzweckhallen werden auf Grund der geringen Datenlage nicht abgeleitet von den Gutachterausschüssen. Das Bewertungsobjekt steht im Außenbereich. Die Nutzung ist gemäß § 35 BauGB eingeschränkt auf bestimmte Nutzungsarten sowie privilegierte Betriebe, wie land- und forstwirtschaftlicher Betrieb, Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung usw. Die Nachfrage nach Gebäuden dieser Art im Außenbereich mit guter Straßenanbindung ist gut.
---	------------	---

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)	
Marktkonforme Aufwendungen für Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau ca:	- 28.000,- €
Marktkonforme Aufwendungen für sonstige besondere den Gesamtwert beeinflussende objektspezifische Grundstücksmerkmale Entrümpelung + Entsorgung	-5.000,- €
BOG gesamt:	- 33.000,- €

12.3 Sachwertermittlung

Kategorisierung nach NHK	18,5
NHK Basisjahr	2010
Gebäudetyp Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle	18,5
Standardstufe	3
Kostenkennwert in €/m ² Bruttogrundfläche incl. Baunebenkosten	245,00
Korrekturfaktor BGF < 250 m ²	1,20
Kostenkennwert mit Korrekturfaktor in € / m ²	294,00
Baupreisindex:	190,313
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)	1,9031

Basisdaten Pkw-Garage		
Jahr der Bewertung	2025	
Jahr der Fertigstellung	1987	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	30	Jahre
Baualter rd:	> 30	Jahre
Restnutzungsdauer (RND) rd:	20	Jahre

Alterswertminderung linear	-33,00%
Bruttogrundfläche (BGF)	168,00 m²

Ermittlung Gebäudezeitwert Pkw-Garage		Betrag €
Kostenkennwert mit Korrekturfaktor in € / m ²		294,00
Indexierter Kostenkennwert (294,00 x 1,9031)	1,903	559,51
Multipliziert mit Regionalfaktor	1,00	559,51
Bruttogrundfläche (BGF in m ²)	168,00 m ²	
Herstellungskosten (168,00 m ² x 559,51 €/m)		93.997,92
Herstellungskosten		93.997,92
abzgl. Alterswertminderung (93.997,92 € x -50,00%)	-33,00%	-31.019,31
Zeitwert		62.978,61
Zeitwert landwirtschaftliche Mehrzweckhalle rd:		63.000,00

Sachwertermittlung			Betrag €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen			-
Zeitwert landwirtschaftliche Mehrzweckhalle rd:			63.000,00
-			
Wertansatz			
für die in der BGF - Berechnung nicht erfassten Bauteile			
Vordach Pauschal			2.800,00
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			65.800,00
-			
zuzügl. vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen			-
Keine baulichen Außenanlagen vorhanden			0,00
Vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen und Außenanlagen incl. sonstige Anlagen			65.800,00
-			
Zzgl. Bodenwert			<u>16.900,00</u>
Vorläufiger Sachwert			82.700,00
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	1,000	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			82.700,00
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BOG)			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			
Baumängel Bauschäden und Instandhaltungsrückstau			-28.000,00
Entrümpelung / Entsorgung			-5.000,00
Zwischensumme			49.700,00
Sachwert rd.			50.000,00

13. Verkehrswertermittlung

13.1 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.“

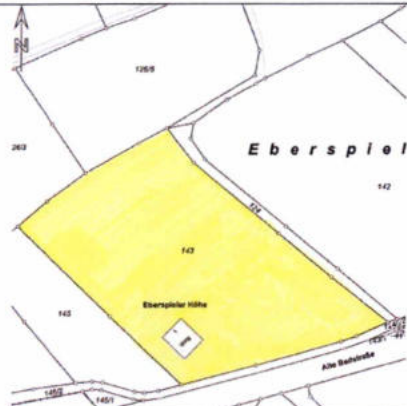
13.2 Ableitung des Verkehrswertes

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:	9.549 m ²	
Bodenwert rd:	16.900,- €	
Sachwert:		50.000,-€
Kaufpreis m² / Nutzfläche des Gebäudes im EG rd: (Verkehrswert 50.000,- € / 161 m ² = 310,56 € / m ²) rd:		310,- € / m²

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 (Teil 6)	
Qualitätsstichtag:	14.01.2025	
Wertermittlungsstichtag:	01.07.2025	
Objektadresse:	Eberspieler Höhe 1 75394 Oberreichenbach	
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:	Landwirtschaftliche Fläche mit Maschinen- und Geräteschuppen im Außenbereich	
	9 380 m² Ackerland 169 m² Landwirtschaftliche Betriebsfläche 9 379 m² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 51, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 4502 Gebäude: Wirtschaftsgebäude (Scheune), Eberspieler Höhe 1 Tatsächliche Nutzung am Bewertungsstichtag = Dauergrünland	
Grundstücksgröße:	9.549 m²	
Bodenwert gesamt:	16.900,- €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):		
Marktkonforme Aufwendungen für Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau		- 28.000,- €
Marktkonforme Aufwendungen für Entrümpelung und Entsorgung		- 5.000,- €
Sachwert:		50.000,- €
Grundbuch von Oberreichenbach Grundbuch Nr. 2125, BV Nr. 16 Flurstück 143; Eberspieler Höhe 1 Gebäude- und Freifläche 9.549 m² Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.		Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 50.000,- €
Zubehör:		0,- €
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		0,- €
Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:		0,- €
Kaufpreis / m² Gebäudenutzfläche im EG Verkehrswert 50.000,- € / 161 (NF im EG)= 310,56 €/m² rd:		310,00,- € / m²

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 verpachtet an den Lebensgefährten der Schuldnerin.

Zu b) Es wurde keine Grundstücksverwaltung eingesetzt.

Zu c) Das Bewertungsobjekt wird als Lagerplatz für landwirtschaftliche Geräte, Fahrzeuge, Heu und zahlreiches sonstiges Lagergut genutzt.

Zu d) Keine Angabe möglich durch SV möglich.

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 **49 Seiten incl. Anlagen.**

Frayer - Hekeler

Aufgestellt:

Tübingen, den 07.07.2025

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 gestattet. Nur nach schriftlicher Genehmigung durch die Sachverständige ist eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte gestattet.

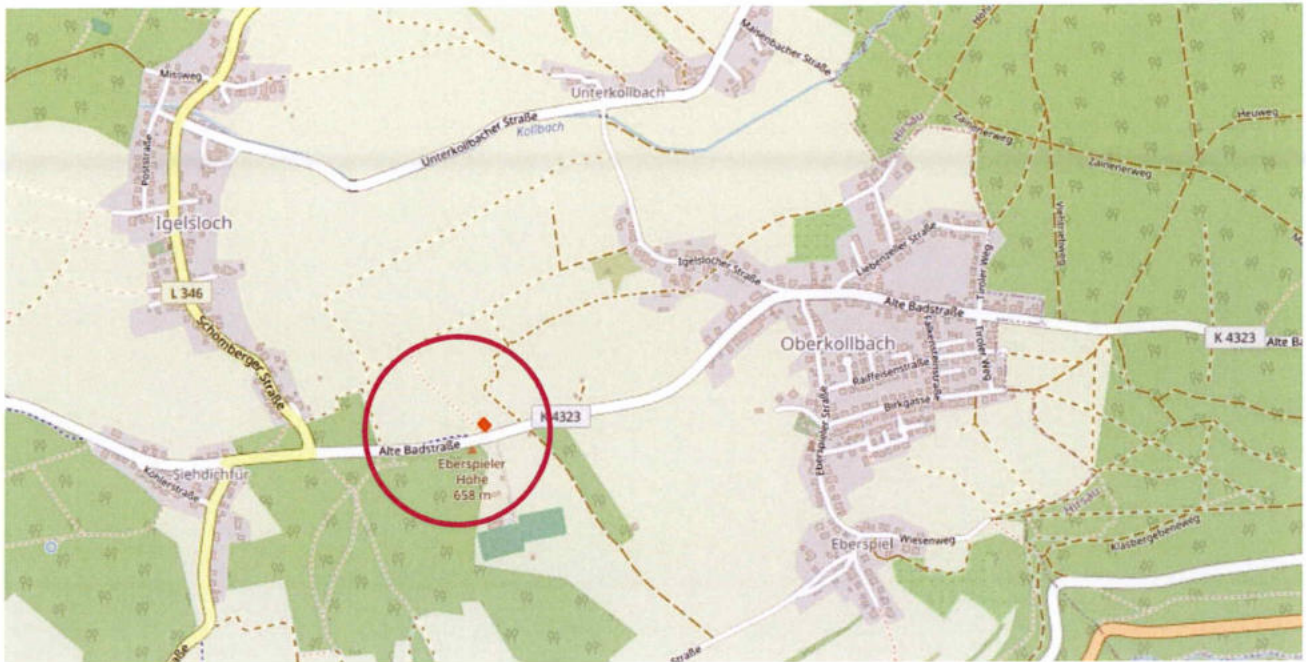
Die Urheberrechte und das Copyright liegen bei Hekeler Architekten & Sachverständige.

14. Anlagen

14.1 Anlagenverzeichnis

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

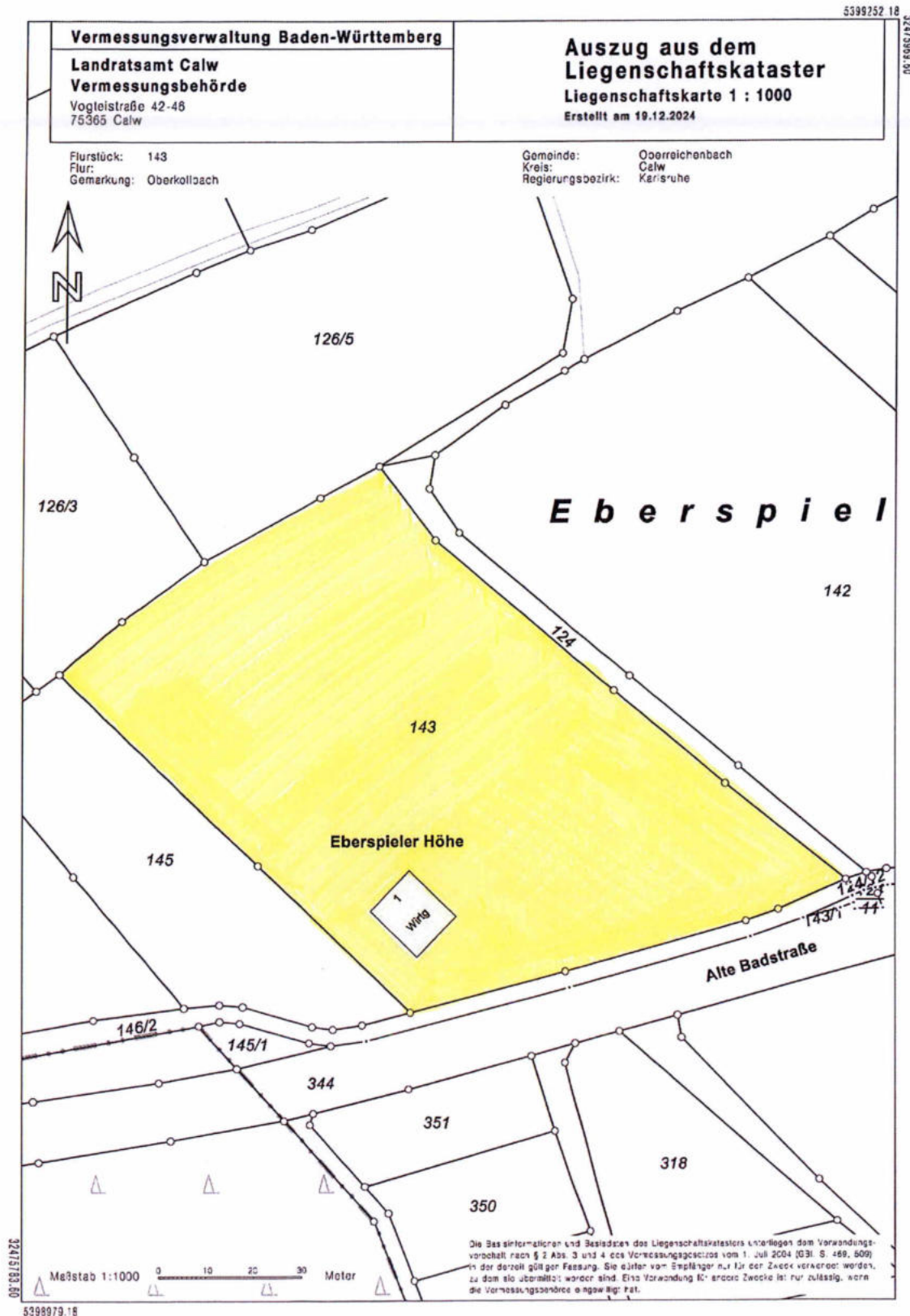
Anlage 1
Stadtplan
Karten openstreetmap



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)**

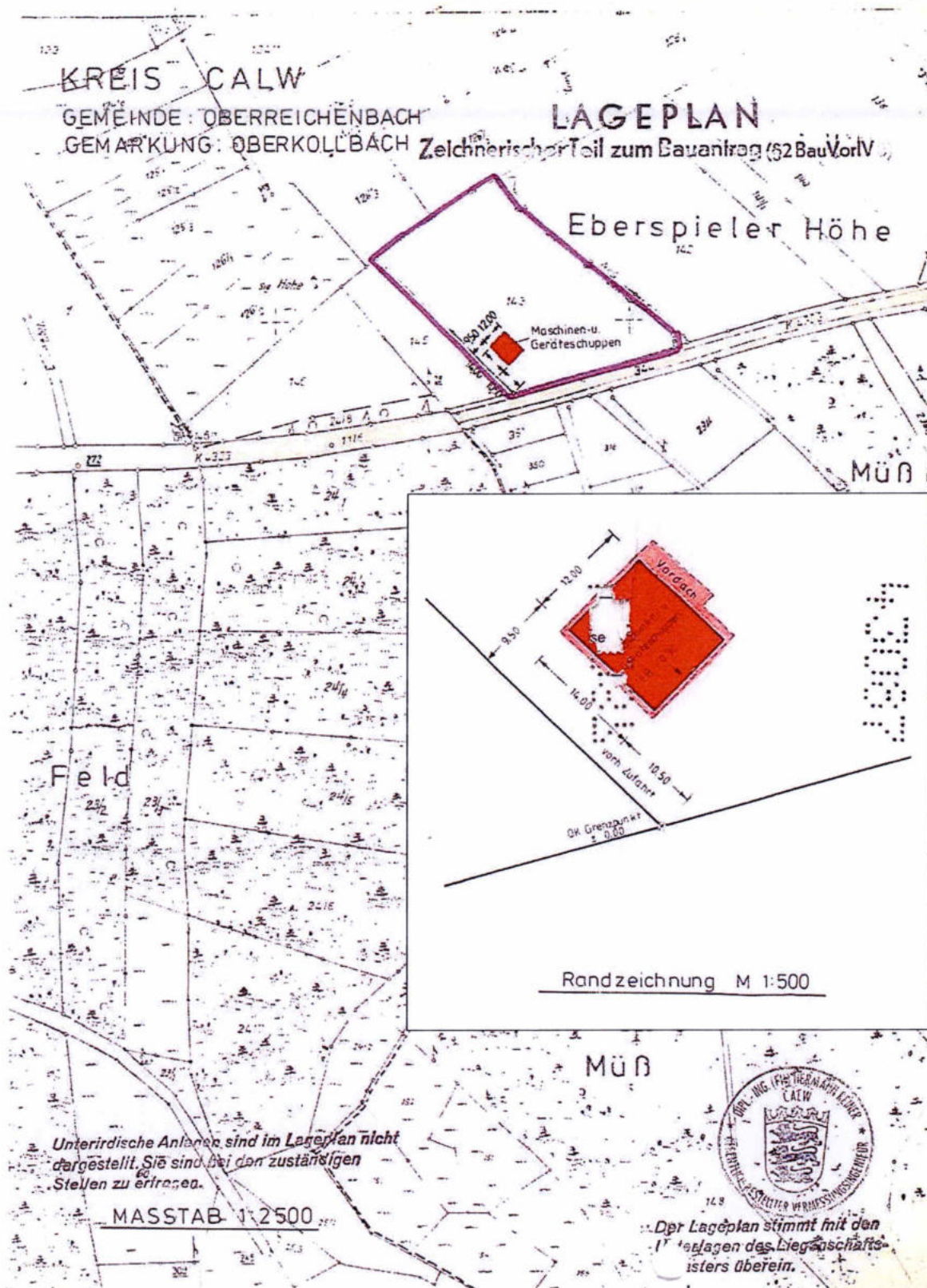
Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige

Objekt: D – 75394 Oberreichenbach (Ortsteil Oberkollbach),

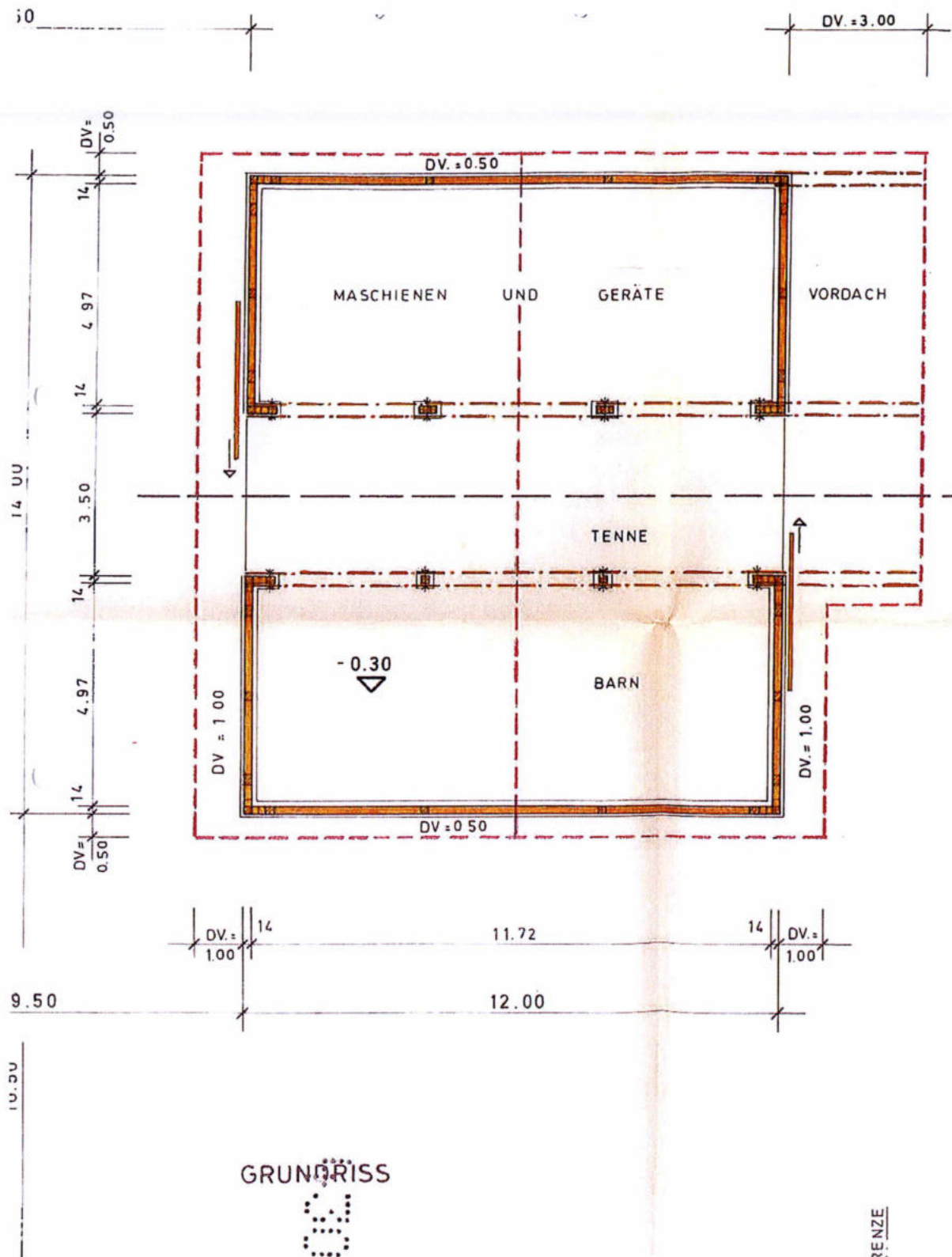
Landwirtschaftliche Fläche Flurstück Nr. 143, mit Geräte- und Maschinenschuppen im Außenbereich

Anlage 4

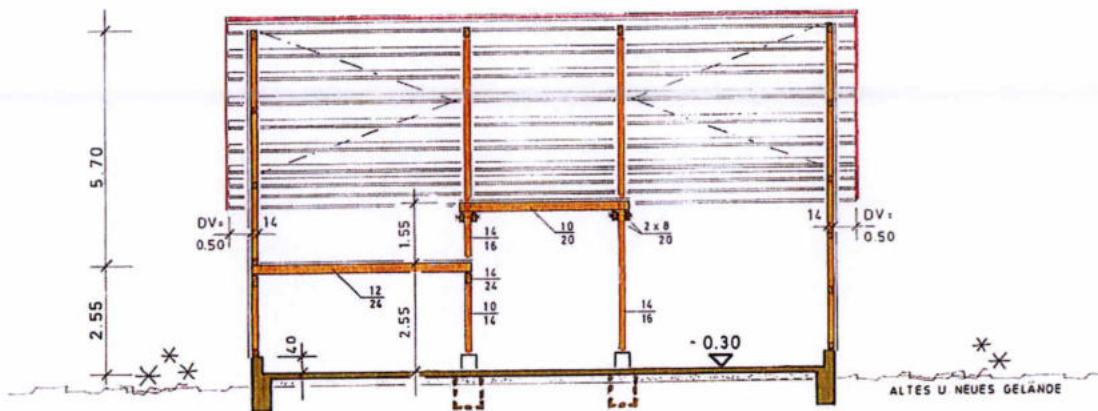
Planunterlagen



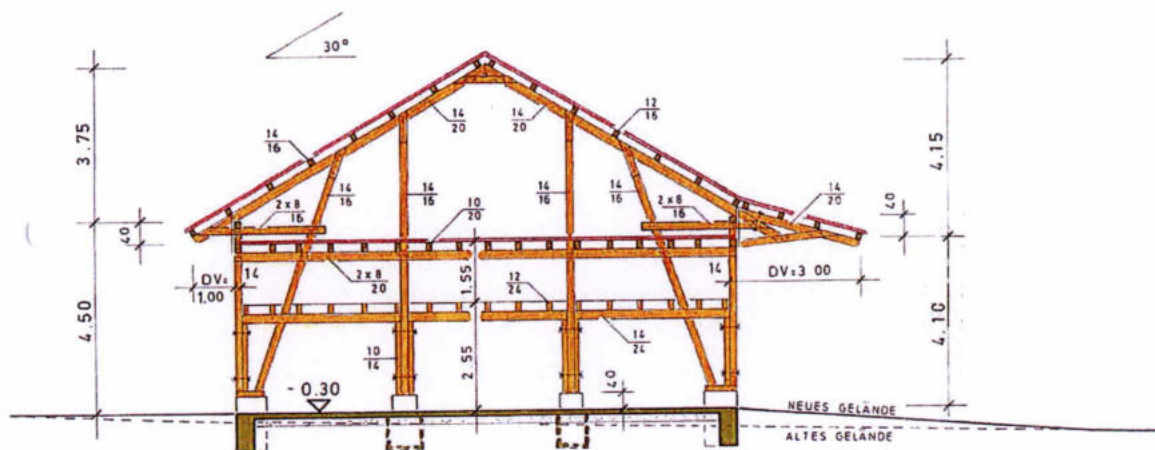
Lageplan



Grundriss



LÄNGSSCHNITT



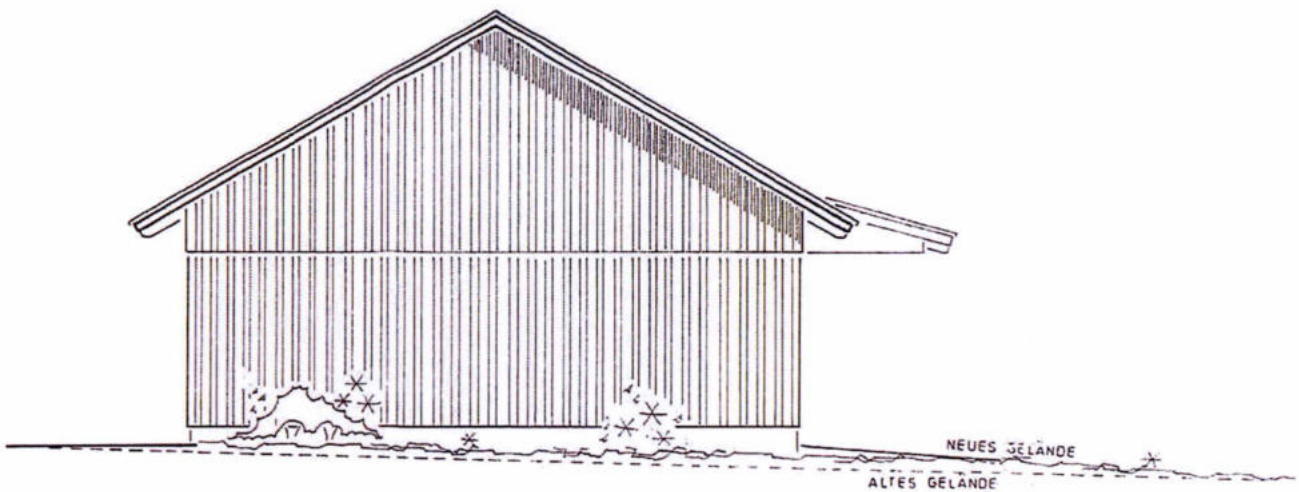
SCHNITT a - a

MASCHINEN -U. GERÄTESCHUPPEN OBERKOLLBACH

GRUNDRISS, LÄNGSSCHNITT, SCHNITT a-a	M 1:100
ARCHITEKT: FRIEDRICH NIETHAMMER FREIER ARCHITECT 7261 OBERREICHENBACH WALDSTRASSE 12 TEL. (0 70 53) 84 71	31. MÄRZ 1987
	60 / 45
	PL. NR. 1

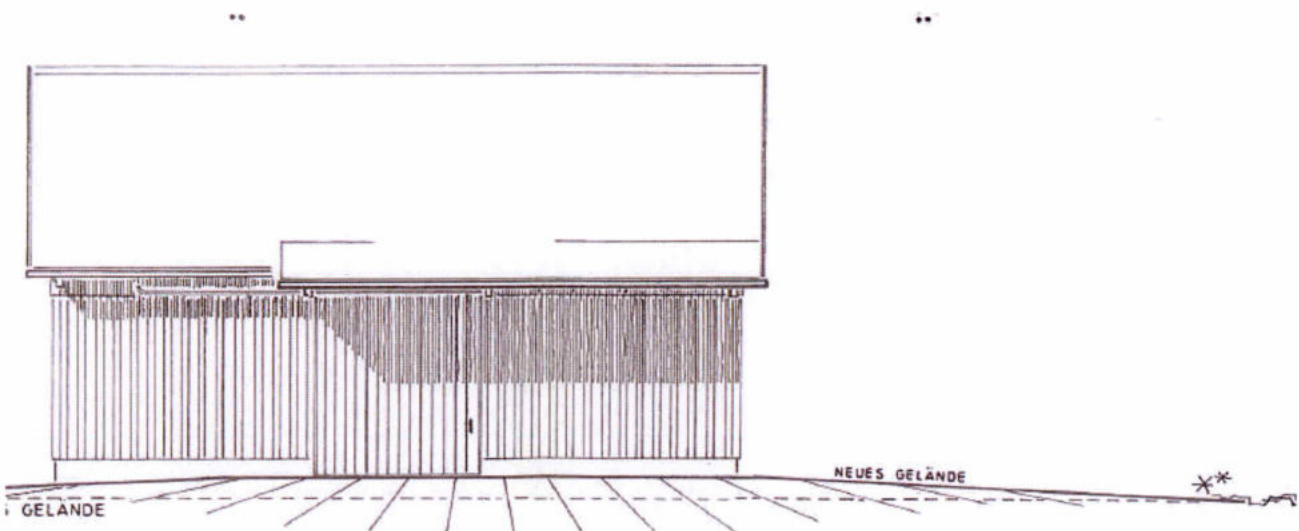
BAUHERR:

Schnitte



GIEBELANSICHT STRASSESENSEITE

Giebelansicht Straßenseite



Ansicht Längsseite

Anlage 5

Flächenberechnungen

Bruttogrundfläche BGF

Projekt: Eberspieler Höhe 1, 75394 Oberreichenbach
 Maße wurden aus den Planunterlagen übernommen
 Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden

Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m		Zwischen- summe	BGF in m²
Erdgeschoss	12,00	14,00		168,00	168,00
Gesamtsumme rd:					168,00

Nutzflächen EG

Projekt: Eberspieler Höhe 1, 75394 Oberreichenbach
 Vgl. hierzu Punkt 2. 7 im Gutachten
 Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden

Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m		Zwischen- summe	NF in m²
Maschinen und Geräteschuppen					
Erdgeschoss	11,72	13,72			160,80
Abzügl. Stützen	-0,14	0,14	4,00		-0,08
Zwischensumme					<u>160,72</u>
Nutzfläche gesamt rd:					161,00

Anlage 6
Bilder Ortstermin



Lageplan Bewertungsobjekt



(1) Ansicht Südwest von der Badstraße



(2) Ansicht Nordost



(3) Detail asbesthaltige Dachwelle



(4) Ansicht Nordwest



(5) Detail Bauzustand Holzfassade

Außenaufnahmen



(6) Dito Lagergut auf dem Grundstück



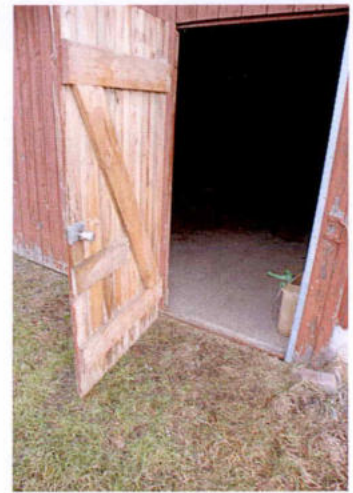
(7) Ansicht Nordost mit Lagergut (nicht mehr zugelassene PKW - Fahrzeuge auf dem Grundstück)



(8) Detail Bauzustand Fassade



(9) Detail Bauzustand Fassade mit Löchern



(10) Detail Betonbodenplatte und Eingangstür



(11) Bewertungsgrundstück = Dauergrünland

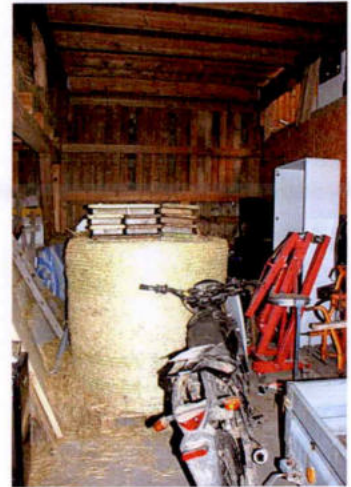


(12) Dito

Innenraumaufnahmen



(13) Scheune EG mit Lagergut



(14) Dito



(15) Dito



(16) Decke / Barnebene



(17) Scheune EG mit Lagergut



(18) Stiege zur Barnebene

Innenraumaufnahmen



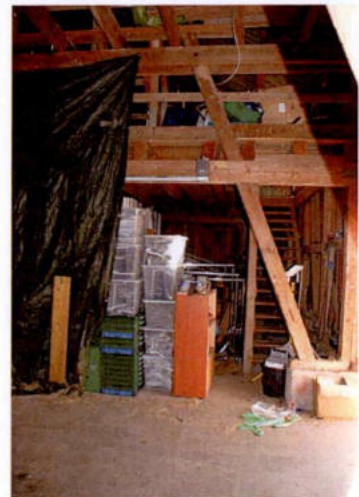
(19) Stiege zur Barn



(20) Barn mit altem Heu



(21) Dito



(22) EG und Barn

Anlage 7
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

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 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.