

## Hekeler Architekten & Sachverständige

Steinbösstraße 68

72070 Tübingen

Telefon: 07071 / 34 84 0

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

erstellt von:

Elfi Mayer - Hekeler

Dipl. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom- Sachverständige DIA (ZertLS)



# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

## Abbruchobjekt Wohn- und Geschäftshaus

Metzgergasse 4  
in 75365 Calw  
(Landkreis Calw)

Qualitätsstichtag:

28.01.2025

Wertermittlungsstichtag:

01.07.2025



### Auftraggeber:

Amtsgericht Calw

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1 K 44 / 23

### Zweck des Gutachtens:

Ermittlung des Verkehrswertes

im Teilungsversteigerungsverfahren

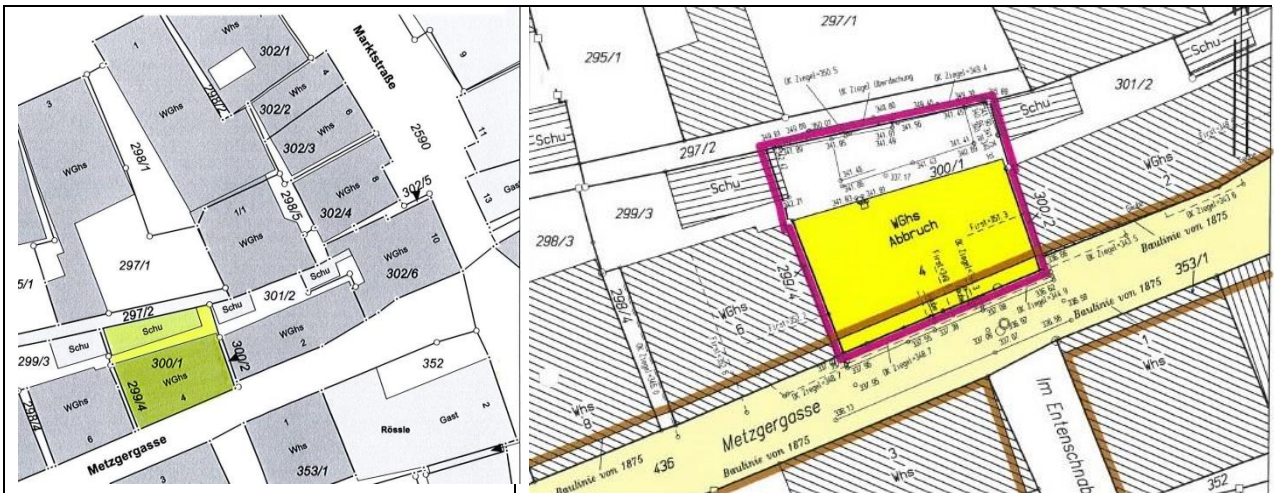
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>4</b>
<b>2. Allgemeine Angaben / Grundlagen</b>	<b>6</b>
2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber	6
2.2 Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	6
2.3 Verwendungszweck	6
2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen	6
2.5 Ortsbesichtigung	6
2.6 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
2.7 Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
<b>3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks</b>	<b>12</b>
3.1 Grundbuchdaten	12
3.2 Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten	20
3.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	20
3.4 Hausverwaltung	20
<b>4. Rechtliche und öffentlich rechtliche Gegebenheiten</b>	<b>21</b>
4.1 Entwicklungsstufe des Baulandes	21
4.2 Planungsrecht	21
4.3 Art und Maß der realisierten Bebauung	22
4.4 Erforderliche Abbruch- und Bebauungsmöglichkeit	22
4.5 KFZ- Stellplatzpflicht	23
4.6 Baulastenverzeichnis	23
4.7 Denkmalschutz	23
<b>5. Lagebeschreibung</b>	<b>27</b>
5.1 Makrolage / Mikrolage	27
5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen	28
<b>6. Grundstücksbeschreibung</b>	<b>29</b>
6.1 Grundstücksgröße	29
6.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks	29
6.3 Bodenbeschaffenheit / Altlastenkataster	29
6.4 Erschließung	29
<b>7. Gebäudebeschreibung</b>	<b>30</b>
7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	30
7.2 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes	30
7.3 Bauweise, Baukonzeption	32
7.4 Raumausstattung und Ausbaustandard	33
7.5 Technische Gebäudeausstattung	34
7.6 Außenanlagen	34
7.7 Energetische Beurteilung	34
7.8 Gesamtergebnis	34

<b>8.</b>	<b>Flächen und Massenangaben</b>	<b>35</b>
8.1	Angewandte Berechnungsgrundlage	35
8.2	Flächenangaben / Abbruchmasse	35
<b>9.</b>	<b>Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt</b>	<b>35</b>
9.1	Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag	35
9.2	Marktverhältnisse und wirtschaftliche Kennziffern Landkreis Calw	35
<b>10.</b>	<b>Angewandtes Bewertungsverfahren</b>	<b>36</b>
10.1	Anmerkung zur ImmoWertV 2021	36
10.2	Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch	36
10.3	Wahl des Ermittlungsverfahrens	36
10.4	Verfahrenswahl / Begründung des Verfahrens	38
<b>11.</b>	<b>Bodenwertermittlung</b>	<b>39</b>
11.1	Bodenrichtwerte und Vergleichspreise	39
11.2	Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes	39
11.3	Berechnung des Bodenwertes	41
<b>12.</b>	<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>42</b>
12.1	Vorbemerkung	42
12.2	Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	42
12.3	Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	45
<b>13.</b>	<b>Liquidationswertverfahren</b>	<b>46</b>
13.1	Vorbemerkung	46
13.2	Liquidationswertermittlung	46
<b>14.</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>48</b>
14.1	Verkehrswertdefinition	48
14.2	Ableitung des Verkehrswertes	48
14.3	Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts	50
<b>15.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>52</b>
15.1	Anlagenverzeichnis	52

## 1. Zusammenfassung der Ergebnisse

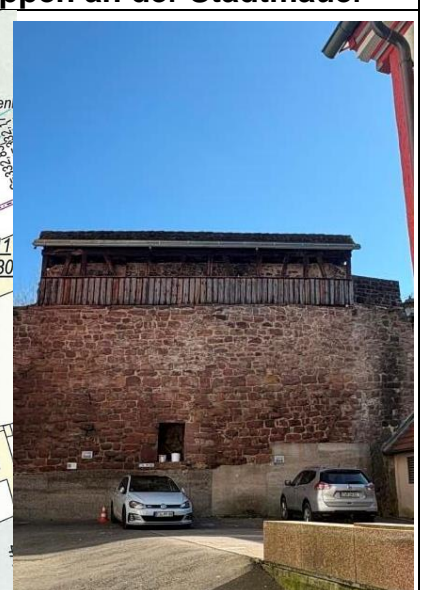
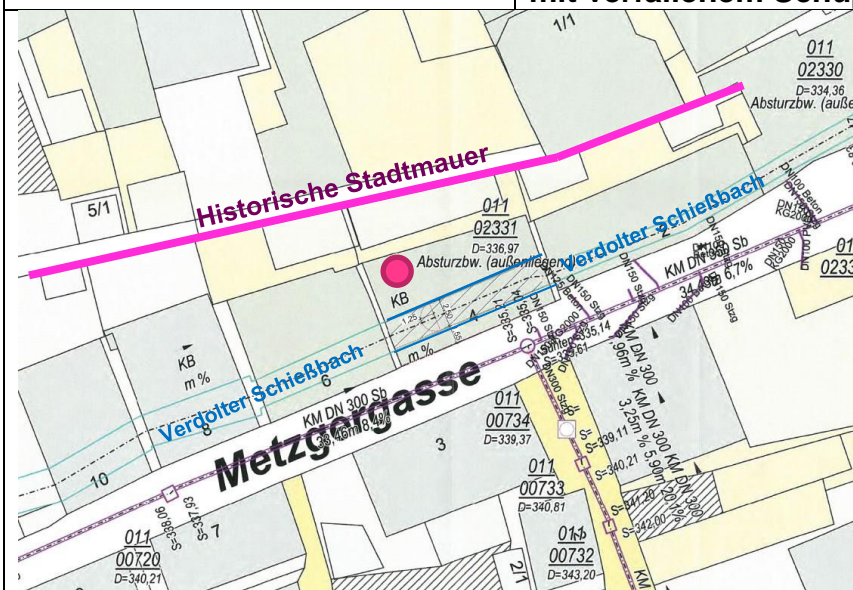
<b>Qualitätsstichtag:</b>	28.01.2025	
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	01.07.2025	
<b>Objektadresse:</b>	Metzgergasse 4 75365 Calw	
<b>Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:</b>	Wohn- und Geschäftshaus	
<b>Baujahr (Baugenehmigung + 1 Jahr):</b>	Unbekannt vermutlich vor 1900	
<b>Liquidationsobjekt (Abbruchobjekt):</b>		
Grundstücksgröße Flst Nr. 300/1		196 m <sup>2</sup>
1 / 2 Anteil an Flst. Nr. 299/4 1 / 2 Anteil an Flst. Nr. 300/2	Vgl. jeweils Bauwiche	Insgesamt 4,5 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert gesamt:</b>	<b>53.800,- €</b>	
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):</b>		
Übliche Freilegung rd:	-90.000,- €	
Pauschaler Risikoabschlag Bewertungsgrundstück = Archäologischer Prüffall rd:	-5.000,- €	
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Calw betr. Geh- und Fahrrecht u. Benutzungsbeschränkung rd:	-2.700,- €	
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Calw. betr. verdolter Schiessbach rd:	-13.900,- €	
<b>Liquidationswert rd:</b>	<b>-58.000,- €</b>	
<b>Grundbuch von Calw Nr. 47519, BV 1: Flurstück 300/1, Metzgergasse 4 Gebäude- und Freifläche 196 m<sup>2</sup></b>	<b>Verkehrswert gemäß § 194 BauGB</b>  <b>1,- €</b> Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten	
<b>Zusatz 3 zu BV 1: Anteil an Flurstück 299/4 (Bauwiche) Zusatz 4 zu BV 1: Anteil an Flurstück 300/2 (Bauwiche)</b>		
<u>Besonderheiten:</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdolter Schiessbach liegt unter dem Bewertungsobjekt</li> </ul>		
<u>Denkmalschutz</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstück Metzgergasse 4 Denkmalschutzobjekt (§ 28 DschG) Objekt: "Historische Stadtbefestigung"</li> <li>• Das Grundstück ist ein archäologischer Prüffall.</li> <li>• Das Gebäude Metzgergasse 4 steht nicht unter Denkmalschutz</li> </ul>		
<b>Zubehör:</b>	<b>0,- €</b>	
<b>Werteinfluss durch Rechte und Lasten:</b> (Grunddienstbarkeiten bereits im Verkehrswert von 1,- € berücksichtigt (-2.700,- € + -13.900,- € = - 16.600,- €)	<b>-16.600,- €</b>	
<b>Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:</b>	<b>0,- €</b>	





Lageplan

Abbruchobjekt mit verfallenem Schuppen an der Stadtmauer



Unter dem Grundstück verläuft der verdolte Schießbach (blau markiert). Die Stadtmauer (lila markiert) ist die nördliche Begrenzung des Grundstücks.

Historische Stadtbefestigung angrenzend an das Bewertungsobjekt



Bewertungsobjekt / Ansicht von der Metzgergasse

Dito.

## 2. Allgemeine Angaben / Grundlagen

### 2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber

**Objektart:** Wohn- und Geschäftshaus

Adresse: Metzgergasse 4;  
75365 Calw

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:** 28.01.2025.

### 2.3 Verwendungszweck

Teilungsversteigerung.

**AZ: 1 K 44 / 23.**

Beschluss vom 22.10.2024.

### 2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Erhalten vom Gericht:

- Beschluss vom 22.10.2025.
- Grundbuchauszug vom 12.02.2024.

Erhalten von Ämtern und Behörden:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster 02.01.2025.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 19.12.2024.
- Behördliche Unterlagen zu den Bauanträgen 29.01.2025, 17.07.2025.
- Behördliche Unterlagen und Auskünfte insbesondere zur öffentlich rechtlichen Situation vom 09.01.2025, 06.07.2025.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis 09.01.2025.
- Denkmalschutzrechtliche Auskunft 01.07.2025, 08.07.2025.
- Erschließungsrechtliche Auskunft 23.12.2024.

### 2.5 Ortsbesichtigung

An die Verfahrensbeteiligten erfolgte die Einladung zum Ortstermin mit Einschreiben vom 18.12.2025.

Ortstermin: 28.01.2025, 11.00 Uhr bis 12.00 Uhr.

Teilnehmer  
am Ortstermin: Herr AAA mit Ehefrau , Antragstellerin.  
Sachverständige Frau Mayer - Hekeler

Umfang der  
Innenbesichtigung:

**Nur Teilbesichtigung.**

Das Gebäude ist in Teilen nicht mehr verkehrssicher. Daher konnten große Teile des Gebäudes im Inneren und Äußeren nicht besichtigt werden. Eine Besichtigung der rückwärtigen Fassade (Nordfassade) zur Stadtmauer und der nicht überbauten Grundstücksfläche bis zur Stadtmauer war daher nicht möglich. Ob noch der Schuppen oder nur noch Reste des Schuppens vorhanden sind, konnte nicht ermittelt werden.

**2.6 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung**

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen des Auftraggebers, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt werden und auf Grund der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen, sowie keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgen durch eine augenscheinliche (visuelle) Untersuchung. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Daher beruhen die Angaben über 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**

**Grundbuch / Anteil des Bewertungsobjektes an Flst. 299/4 und Flst Nr. 300/2**

Zum Bewertungsobjekt gehört gemäß dem Grundbuch jeweils ein Anteil an diesen Grundstücken. Das Grundbuchzentralarchiv, teilte mit, dass keine weiteren Unterlagen zum Bestandverzeichnis (BV) Lfd. Nr. 3 zu 1 und 4 zu 1 vorliegen.

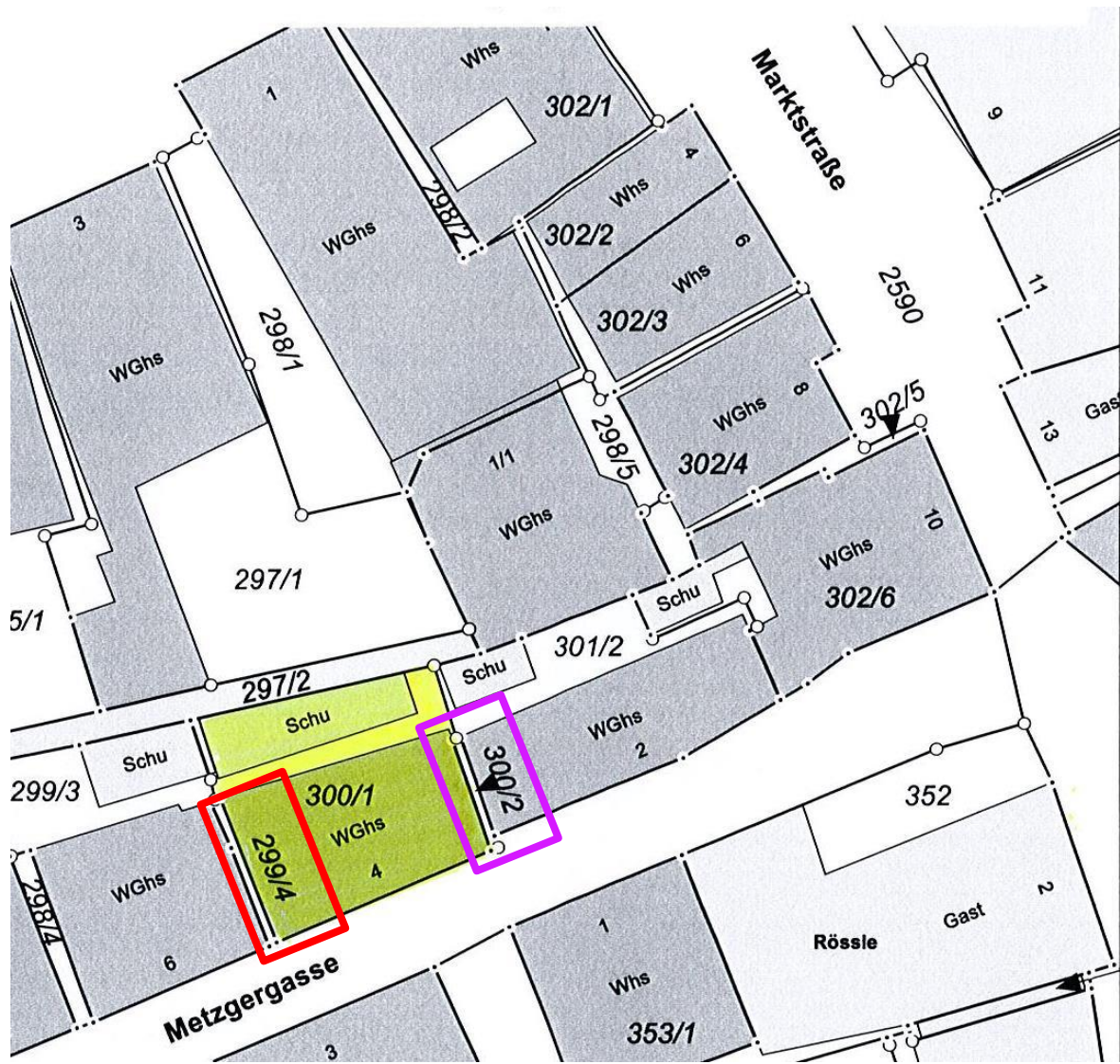
Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten handelt es sich hier jeweils um einen Anteil an den schmalen Bauwischen links und rechts vom Bewertungsobjekt zur Nachbarbebauung, die auch als „Kandel“ zwischen den Häusern bezeichnet werden.

Da keine weiteren Unterlagen hierzu vorliegen aus denen jeweils der genaue Anteil für das Bewertungsobjekt hervorgeht, wird der Bewertung ungeprüft folgender Wertanteil an den Flurstücken unterstellt:

**Wertanteil zum Bewertungsobjekt gehörend:**

- **½ Anteil an Flurstück 299/4**
- **½ Anteil an Flurstück 300/2**





### **Randbedingungen der Ortsbesichtigung:**

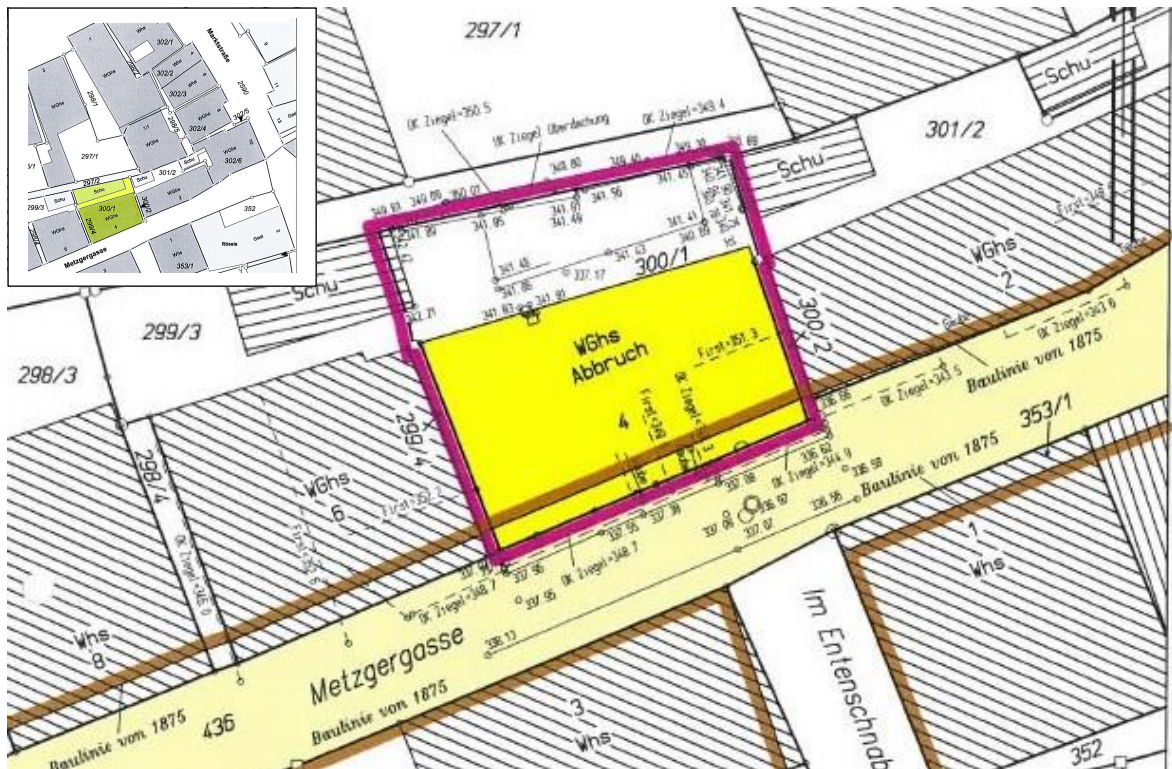
Die Besichtigung der Räume war erschwert, da nur eine Teilbesichtigung möglich war. Die bauliche Anlage ist nicht mehr verkehrssicher. Ob ggf. noch in Teilen des Gebäudes und des verfallenen Schuppens noch Lagergut, wie Möbel, Hausrat usw. vorhanden ist, kann daher nicht ausgeschlossen werden.

### **Planunterlagen baulicher Bestand am Wertermittlungstichtag.**

Für den Bestand der baulichen Anlagen sind kaum Planunterlagen vorhanden. Diese sind unvollständig, mangelhaft und stimmen nicht mehr mit dem Bestand vor Ort überein. Alle noch für den Bestand vorhandenen Planunterlagen sind Anlage zum Gutachten.

Entsprechend dem Liegenschaftskataster befinden sich auf dem Bewertungsgrundstück zwei bauliche Anlagen:

- **Wohn- und Geschäftshaus (hier als Vorderhaus bezeichnet).**
- **Schuppen (direkt angebaut an die historische Stadtbefestigung).**



### **Nutz - / Wohnflächenberechnung und Abbruchmassen**

Wohn- und Nutzflächen des Wohn und Geschäftshaus können nicht berechnet werden, da hierzu keine aussagefähigen Planunterlagen vom Bestand vorliegen.

### **Bauzustand / Liquidationsobjekt:**

**Das Gebäude ist ein Liquidationsobjekt (Abrissobjekt).**

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

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

Die alsbaldige Freilegung ist nach den Verhältnissen des Grundstücksmarktes daher marktüblich, insbesondere da innerstädtische Grundstücke im historischen Stadtkern von Calw fußläufig zum Marktplatz, kaum vorhanden sind für eine Neubebauung. Für das Bewertungsgrundstück gilt jedoch in Bezug auf den Denkmalschutz:

- **Die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück stehen nicht mehr unter Denkmalschutz und können daher abgebrochen werden.**
- **Das Bewertungsgrundstück grenzt an die historische Stadtmauer an und ist in die Liste der Kulturdenkmale aufgenommen.**
- **Ferner ist das Bewertungsgrundstück ein archäologischer Prüffall. Im Zusammenhang mit dem Abbruch der vorhandenen Bausubstanz und einer Neubebauung des Grundstücks können archäologische Funde daher nicht ausgeschlossen werden.**



### **Abbruchmasse / Umfang der Abbrucharbeiten**

Am Ortstermin konnte nicht ermittelt werden, ob der gesamte Schuppen auf dem Bewertungsgrundstück tatsächlich noch existiert oder nur noch Reste hiervon vorhanden sind, da das Bewertungsobjekt nicht mehr verkehrssicher ist. Nach dem Luftbild zu urteilen, müsste der Schuppen am Bewertungsstichtag nicht mehr vorhanden sein.

Daher wird der Bewertung am Bewertungsstichtag **ungeprüft** unterstellt, dass ein Abbruch des Schuppens, angebaut an die historische Stadtbefestigung, nicht mehr erforderlich ist und nur das Wohn- und Geschäftshaus (Vorderhaus) an der Metzgergasse abgebrochen werden muss.

Die Abbruchmassen konnten nur mit Hilfe der noch vorhandenen Planunterlagen zum Bestand und mit Hilfe des Liegenschaftskatasters ermittelt werden (siehe Anhang zum Gutachten). Abweichungen von den tatsächlichen Flächen und Rauminhalten vor Ort sind ggf. vorhanden.

### **Historische Stadtbefestigung**

Das Bewertungsobjekt grenzt direkt an die historische Stadtbefestigung an. Der bauliche Zustand der Stadtbefestigung auf der Seite des Bewertungsobjektes konnte am Ortstermin nicht in Augenschein genommen werden, da die Grundstücksfläche hinter dem Vorderhaus nicht zugänglich war.

Daher wird der Bewertung **ungeprüft** unterstellt, dass beim Grundstückskauf keine weiteren baulichen Maßnahmen oder Sanierungsmaßnahmen zum Erhalt der historischen Stadtmauer erforderlich sind, die ein Erwerber zu tragen hat (z.B. durch den ggf. bereits erfolgten Abbruch des Schuppens oder durch Reste eines verfallenen Schuppens. Bauliche Abweichungen hiervon sind ggf. möglich.



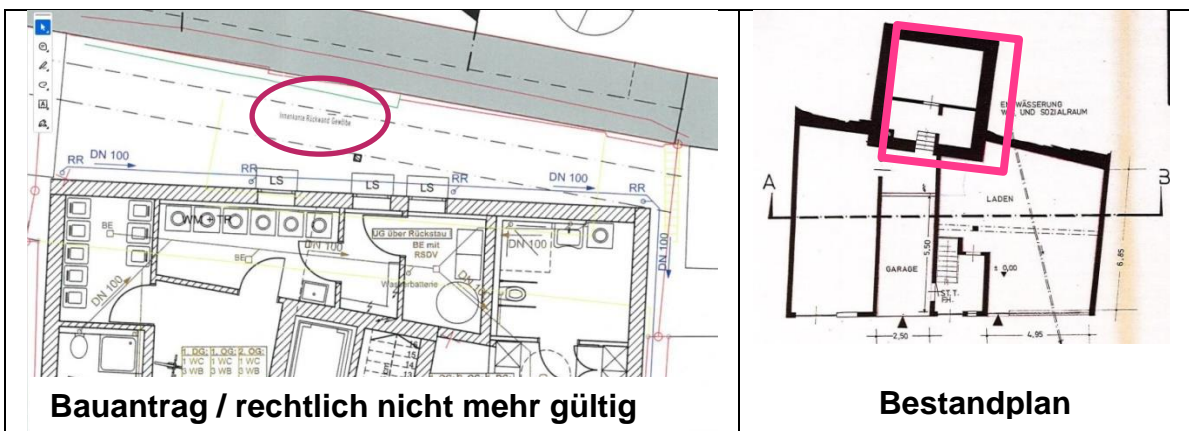
**Historische Stadtbefestigung direkt angrenzend an das Bewertungsobjekt**

**Weitere Besonderheiten:**

Für den Abbruch und eine Neubebauung des Grundstücks mit einem Mehrfamilienwohnhaus wurde bereits ein Bauantrag gestellt, der am 03.06.2019 baurechtlich genehmigt wurde. Diese Baugenehmigung ist am 03.06.2025 ausgelaufen und ist daher am Bewertungsstichtag rechtlich nicht mehr gültig.

Im Entwässerungsplan zu diesem Bauantrag wurde entlang der Stadtbefestigung eingetragen Zitat: „Innenseite Rückwand Gewölbe“ Ob die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück soweit unterkellert sind, konnte nicht ermittelt werden. Ferner konnte die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Calw (Auskunftgeber Herr Jung) hierzu keine weiteren Angaben machen.

Der Bewertung wird daher ungeprüft folgender Grundrissplan EG unterstellt, der einen Gewölbekeller aufweist hier rot markiert. Dieser Keller wurde bei den Abbruchmassen berücksichtigt.



### 3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

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

#### 3.1 Grundbuchdaten

Amtsgericht: Böblingen.  
 Gemeinde: Calw.  
 Grundbuch von: Calw Nr. 47519.  
 Datum des Auszugs: 18.06.2025.

**Bestandsverzeichnis:  
 BV Nr. 1:**

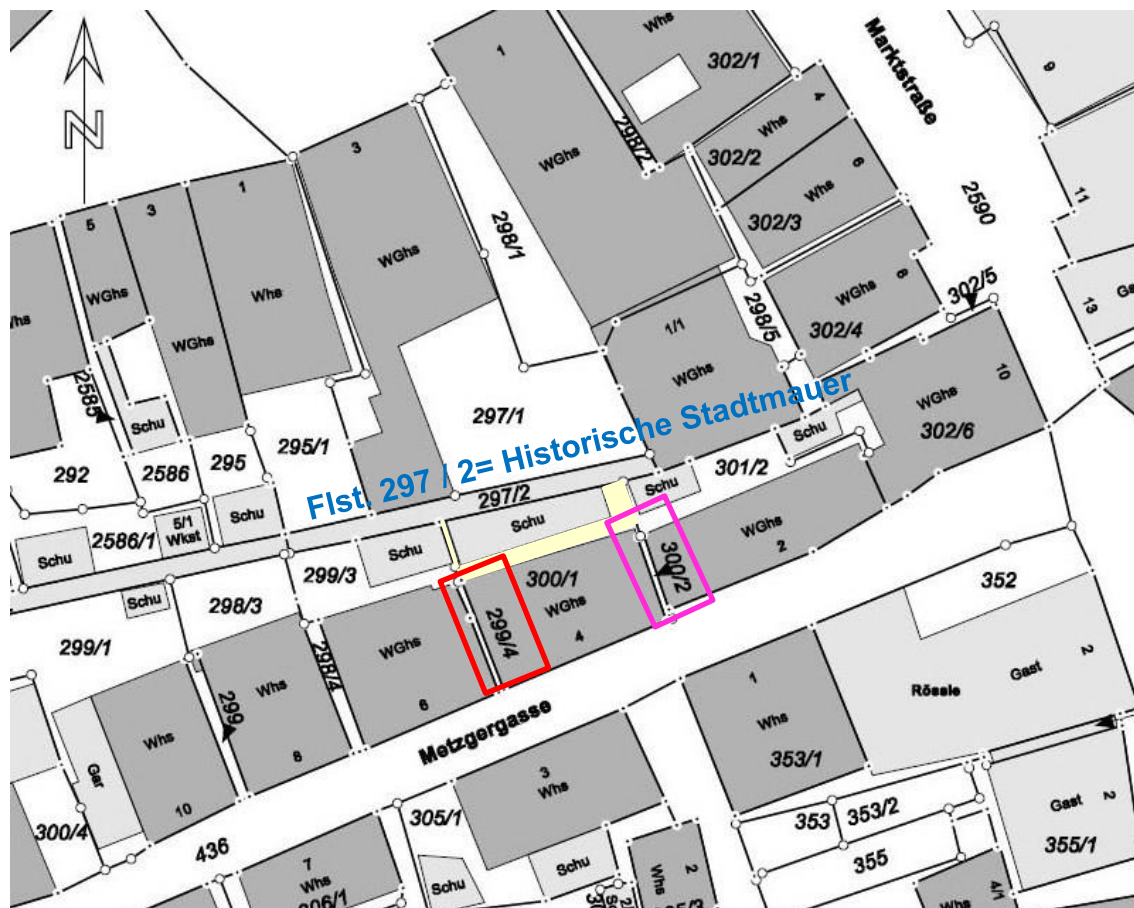
**Karte NW 1920.  
 Flst. 300/1.  
 Metzgergasse 4 (vgl. gelb markiert)**  
 Gebäude- und Freifläche.  
 Größe: 196 m<sup>2</sup>.

**BV 3 zu 1:**

**Anteil an Flurstück 299/4 (vgl. rot markiert)**  
 Metzgergasse Gebäude und Freifläche  
 Größe: 5 m<sup>2</sup>.

**BV 4 zu 1:**

**Anteil an Flurstück 300/ 2 (vgl. lila markiert)**  
 Metzgergasse Gebäude und Freifläche  
 Größe: 4 m<sup>2</sup>.





**Anmerkung der Gutachterin:**

Das Grundbuchzentralarchiv, teilte mit, dass keine weiteren Unterlagen zum Bestandverzeichnis (BV) Lfd. Nr. 3 zu 1 und 4 zu 1 vorliegen aus denen der Anteil des Bewertungsobjektes an diesen Grundstücken hervorgeht. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten handelt es sich hier jeweils um einen Anteil an den schmalen Bauwischen links und rechts vom Bewertungsobjekt zur Nachbarbebauung, auch als „Kandel“ zwischen den Häusern bezeichnet.

**Wertanteil zum Bewertungsobjekt gehörend, der Bewertung ungeprüft unterstellt:**

- ½ Anteil an Flurstück 299/4
- ½ Anteil an Flurstück 300/2

**Abteilung I****Lfd. Nr. 2 zu BV 1, 3, 4:****Eigentümer:**

XXX; Beteiligungsgesellschaft mbh, Anteil ½.  
YYY, GmbH, Anteil ½.

**Abteilung II****Lfd. Nr. 1, 3 zu 1 und 4 zu1:****Lasten und Beschränkungen:**

**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Calw betr. Geh- und Fahrrecht, sowie Benützungsbefugnis.**

Bezug Bewilligung vom 9. November 1994, den 21. November 1994. Aus Grundbuch Calw (Calw) Blatt 1226 hierher übertragen am 13.03.2018.

<b>Begünstigter:</b>	<b>Stadt Calw.</b>
<b>Belastetes Grundstück:</b>	<b>Bewertungsobjekt Flst. Nr. 300/1 mit Anteil an Flst. Nr. 299/4 und Flst. Nr. 300/2</b>

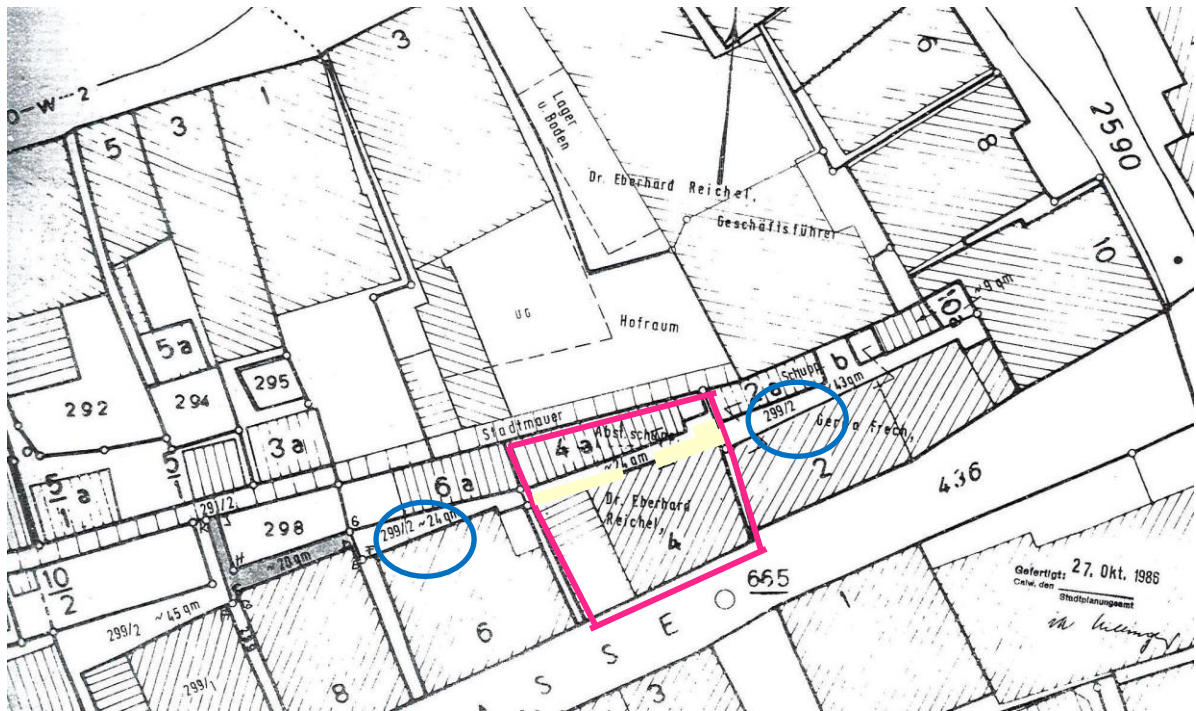
Inhalt der Grunddienstbarkeit / Auszug aus der Eintragungsverfügung, die das ehemalige Flst. Nr. 299/2 betrifft. Eine Teilfläche hiervon wurde 1994 mit dem, Bewertungsgrundstück vereint.

4. Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums an der in § 2 aufgeführten Teilfläche bewilligt und beantragt die Stadt Calw die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Käufers und zu Lasten des Grundstücks Flst. 299/2.
5. Der Käufer räumt der Stadt Calw das Recht ein, die durch den heutigen Kaufvertrag veräußerte Teilfläche für Not-, Rettungs- und Feuerwehreinsätze jederzeit zu betreten bzw. betreten zu lassen. Zu diesem Zweck muß die Kaufvertragsfläche frei zugänglich sein, so daß sie im Katastrophen- oder Einsatzfall jederzeit betreten werden kann. Die Fläche darf insbesondere nicht verstellt oder versperrt werden. Die Ausübung des Rechts darf Dritten überlassen werden.

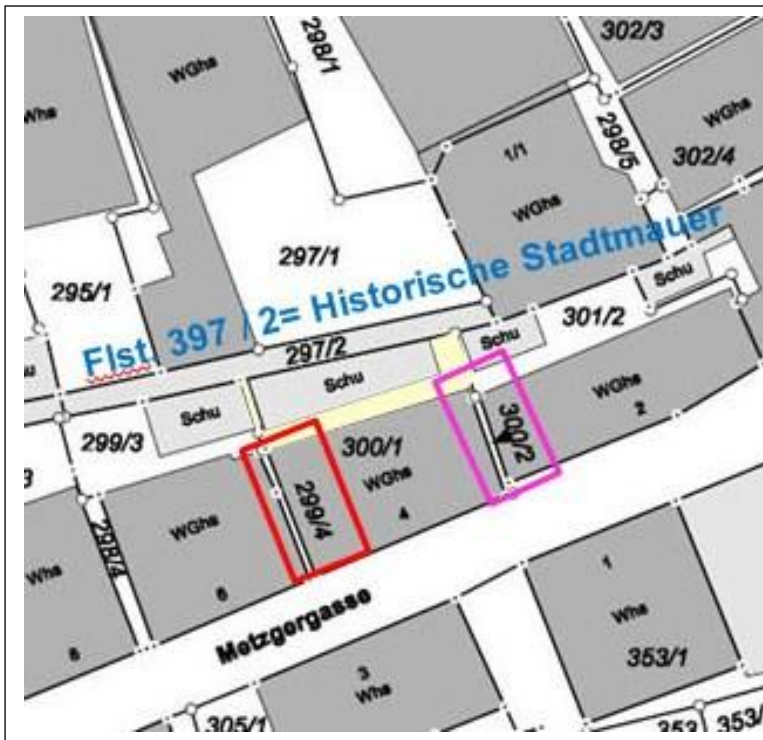
Zur Sicherung dieses Rechts hat der Käufer zu Lasten des in § 1 näher bezeichneten Grundstücks Geb. 8 Metzgergasse, dem die heutige Kaufvertragsfläche als Bestandteil zuzuschreiben ist, und zu Gunsten der Stadt Calw nach Vermessung eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu bewilligen.

**Anmerkung der Gutachterin:**

Das Flurstück 299/2 war ehemals eine Hoffläche zwischen den Gebäuden an der Metzgergasse und den rückwärtigen Schuppengebäude angebaut an die Stadtmauer.



**Liegenschaftsplan vom Kaufvertrag vom 22.Mai 1990 auf den sich die oben dargestellt Ziffer 5 des Vertrages bezieht**



**Liegenschaftskataster am Bewertungsstichtag**

Eine Teilfläche, hier gelb markiert, muss gemäß der Grunddienstbarkeit für Not-, Rettungs- und Feuerwehreinsätze jederzeit betretbar sein und darf nicht verstellt werden.

**Auszug aus der Stellungnahme des Liegenschaftsamts der Stadt Calw:**

**Auskunftsgeberin: Frau Maisenbacher,  
Mail vom 17.07.2025**

Hinsichtlich der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Calw betreffend Geh- und Fahrrecht und Benützungsbefugnis gehe ich davon aus, dass dieses Recht im Notfall ausgeübt wird. Der Ausübungsbereich liegt auf Flst. 299/101 und ist im Veränderungsnachweis 1993 Nr. 17 Calw dargestellt und mit dem Grundstück Flst. 300/1 verschmolzen worden. Einen Lageplan füge ich Ihnen bei. Bezüglich der tatsächlichen Ausübung fehlen mir leider entsprechende Informationen, dies ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich. Es ist davon auszugehen, dass seinerzeit es so vereinbart wurde, dass ein Zugang durch die Gebäude für den Notfall gegeben sein muss.

Wenn Sie noch Fragen haben, können wir gerne nochmal telefonieren.

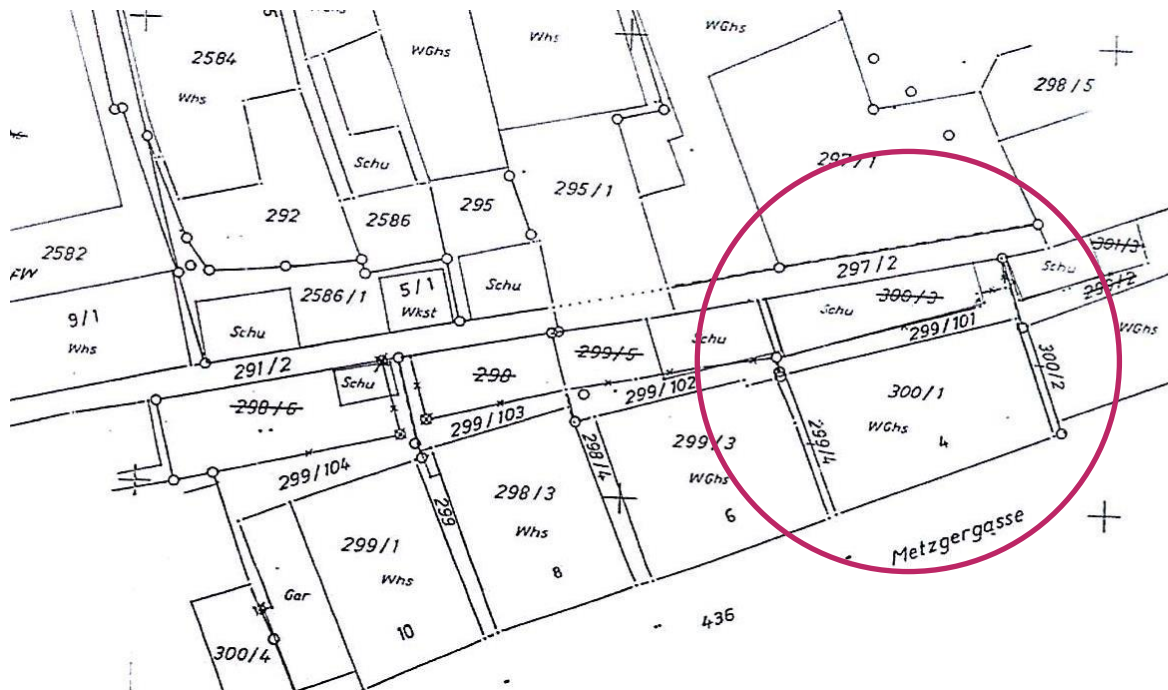
Mit freundlichen Grüßen  
Sigrun Maisenbacher



Sigrun Maisenbacher  
Abteilung Liegenschaften

Telefon 07051 167-483  
E-Mail [smaisenbacher@calw.de](mailto:smaisenbacher@calw.de)  
Stadtverwaltung Calw, Marktplatz 9, 75365 Calw  
Büro Schulgasse 9

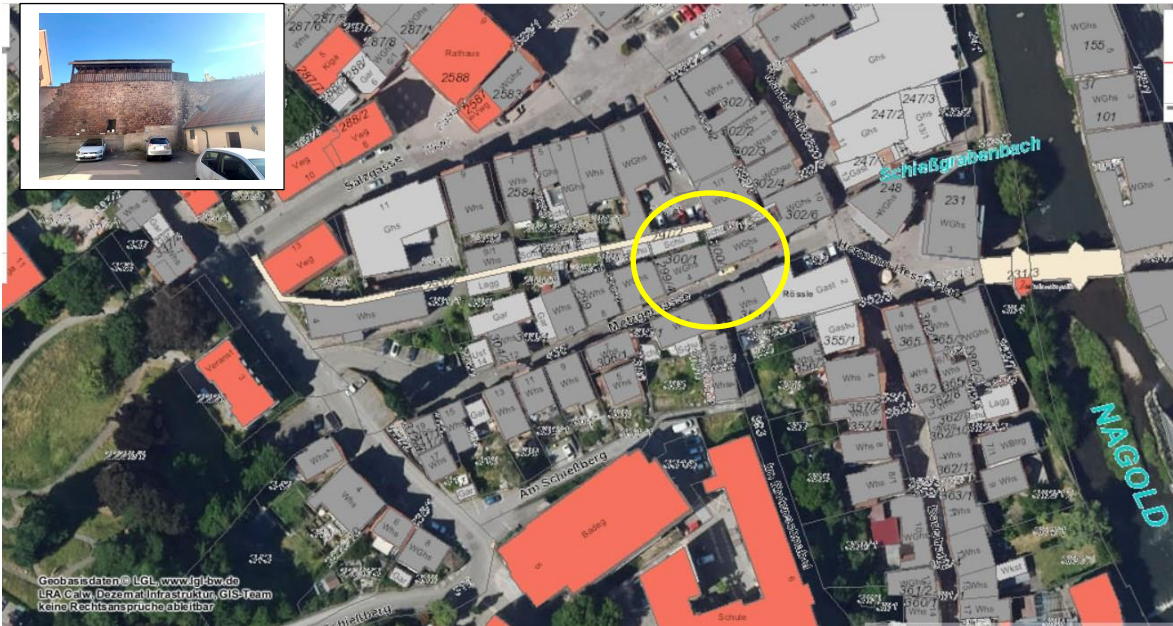
Von: Elfi <[elfi.mayer-hekeler@freenet.de](mailto:elfi.mayer-hekeler@freenet.de)>  
Gesendet: Donnerstag, 17. Juli 2025 11:28  
An: Maisenbacher, Sigrun <[SMaisenbacher@calw.de](mailto:SMaisenbacher@calw.de)>  
Betreff: [EXTERN] Metzgergasse 4, Calw



**Lageplan zur Mail von Frau Maisenbacher, Liegenschaftsamt Calw**



Zu erwähnen bleibt noch in diesem Zusammenhang, dass im nördlichen Teil des Bewertungsgrundstücks die historische Stadtmauer (Stadtbesetzung) auf Flurstück Nr. 297/2 (vgl. nicht Bewertungsgegenstand) verläuft, die unter Denkmalschutz steht.



<b>Wirtschaftliche Vorteile:</b>	<b>Keine.</b> Es wird keine Wegerechtsrente bezahlt.
<b>Wirtschaftliche Nachteile:</b>	<b>Ja.</b> Bebaubarkeit ist geringfügig eingeschränkt
<b>Berücksichtigung der Nachteile durch Wegerechte</b> Ausmaß von Nutzungseinschränkungen und Immissionsbelastungen:	
<b>Gering:</b>	Abschlag vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks:
Wegerecht verläuft am Rande des Grundstücks:	-1 % bis -5 %
Wegerecht nimmt nur einen Bruchteil des Gesamtgrundstückes ein (< 15%):	
Die bauliche Nutzbarkeit wird geringfügig eingeschränkt:	
Es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten:	
<b>Wirtschaftlicher Nachteil</b> <b>Gutachteransatz im Bewertungsfall:</b>	<b>- 5 %</b>

<b>Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (BOG)</b> <b>Werteinfluss der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Calw betr. Geh- und Fahrrecht, sowie Benützungsbekchränkung.</b>	
Bodenwert Bewertungsgrundstück rd:	53.800,00 €
Wertabzug Grunddienstbarkeit	- 5 % -2.690,00 €
<b>Werteinfluss Grunddienstbarkeit Lfd. Nr. 4 rd:</b>	<b>-2.700,00 €</b>

Nach Kröll, Hausmann, Rolf:

„Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage Seite 267 ff.

**Lfd. Nr. 4 zu BV Nr.1, 3, 4:****Zwangsversteigerungsvermerk**

Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom 29.01.2024 (1 K 44/23).  
Eingetragen(BOE067/92/2024) am 12.02.2024.

**Kein Werteinfluss.****Weitere wertrelevante Besonderheiten:****Unter dem Bewertungsobjekt verläuft der verdolte Schiessbach**

Im Grundbuch ist hierfür am Bewertungsstichtag keine persönlich beschränkte Grunddienstbarkeit für die Stadt Calw eingetragen. Am Wertermittlungsstichtag ist jedoch bekannt, dass die Stadt Calw beabsichtigt, diesbezüglich in Abteilung II des Grundbuchs des Bewertungsobjektes eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit einzutragen:

**Elfi**


---

**Von:** Maisenbacher, Sigrun <SMaisenbacher@calw.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 17. Juli 2025 13:58  
**An:** Elfi  
**Cc:** Spiller, Simone; Kübler, Joschka; Jakob, Jacqueline  
**Betreff:** AW: [EXTERN] Metzgergasse 4, Calw  
**Anlagen:** Dienstbarkeitsvertrag Stadt - Metzgergasse 4.pdf; Anlage Dienstbarkeitsvertrag\_Metzgergasse\_4.pdf; Veränderungsnachweise 1993-17\_Lageplan.pdf

Guten Tag Frau Mayer-Hekeler,

wie besprochen, verläuft unter dem Gebäude Metzgergasse 4 der verdolte Schießbach. Bislang ist im Grundbuch keine Dienstbarkeit eingetragen. Das Eigentum ist im übrigen nach dem Wassergesetz BW geregelt. Die Stadt Calw wird jedoch eine Sicherung im Grundbuch mit den jeweiligen Eigentümern vereinbaren, u. a. die Haltung und Duldung des verdolten Schießbachs und die Verpflichtung, Maßnahmen zu unterlassen, welche den Bestand des Schießbaches gefährden.

Nach Auskunft unseres Tiefbauamtes hat das vorhandene Gebäude FFB bei 337,5 m und tiefster Punkt der Fundamente bei 337,17 m. Bei Gebäude 4 Metzgergasse kann man die Profilnummern 13 und 14 berücksichtigen. Bei Profilnummer 13 liegt die Bachsohle bei 335,24 m, bei Profilnummer 14 liegt sie bei 335,88 m.  
Nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens wird die Stadt Calw mit dem neuen Eigentümer einen Dienstbarkeitsvertrag entsprechend beigefügtem Entwurf schließen. Geringfügige Änderungen sind noch möglich.

**Anmerkung der Gutachterin:**

**Ein Entwurf dieser Eintragungsverfügung ist den Anlagen zum Gutachten zu entnehmen**

Wenn Sie noch Fragen haben, können wir gerne nochmal telefonieren.

Mit freundlichen Grüßen  
Sigrun Maisenbacher

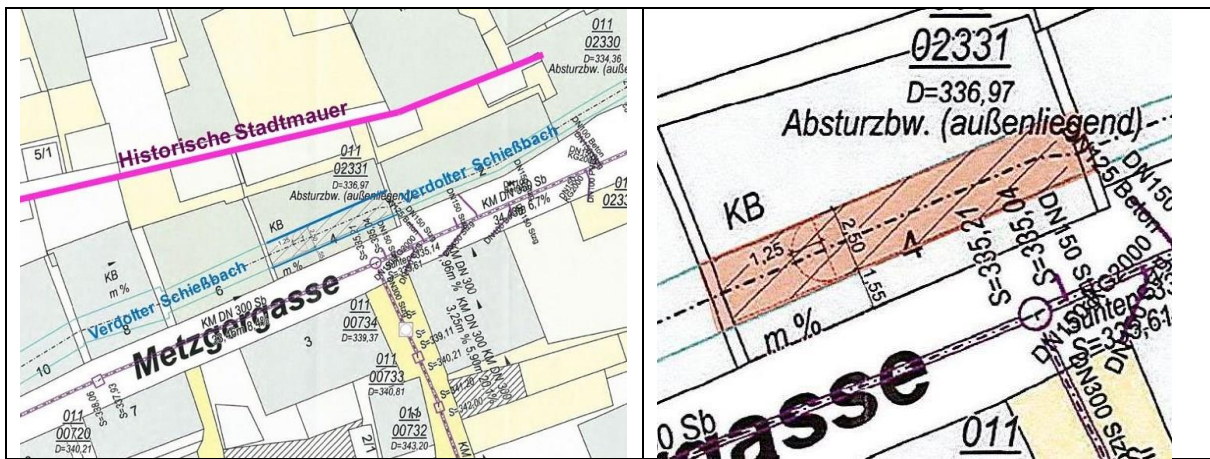


Sigrun Maisenbacher  
Abteilung Liegenschaften

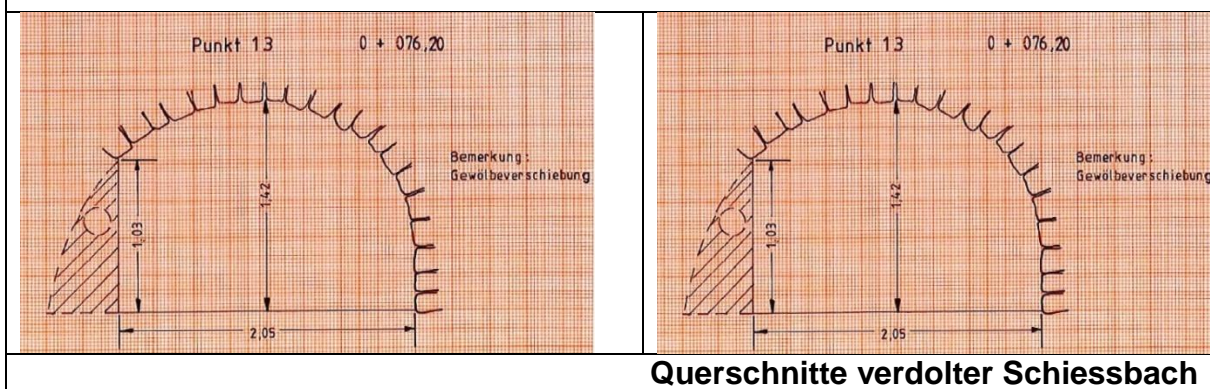
Telefon 07051 167-483  
E-Mail [smaisenbacher@calw.de](mailto:smaisenbacher@calw.de)  
Stadtverwaltung Calw, Marktplatz 9, 75365 Calw  
Büro Schulgasse 9

<b>Begünstigter:</b>	<b>Stadt Calw.</b>
<b>Belastetes Grundstück.</b>	<b>Bewertungsobjekt Flst. Nr. 300/1 mit Anteil an Flst. Nr. 299/4 und Flst. Nr. 300/2</b>





**Breite des verdolten Schiessbachs: 2,50 m.**  
**Abstand zur Metzgergasse: 1,55 m.**



**Querschnitte verdolter Schiessbach**

**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Calw /  
 Auszug aus dem Entwurf der Eintragungsbewilligung (vgl. Anlage Gutachten)**

**§ 3**

Der Eigentümer der in Blatt 47519 BV. Nr. 1, 3 und und 4 eingetragenen Grundstücke Flst. 300/1 mit 196 m<sup>2</sup>, Flst. 299/4 mit 5 m<sup>2</sup> und Flst. 300/2 mit 4 m<sup>2</sup> Markung Calw räumt der Stadt Calw das unbefristete Recht ein:

- die in § 2 beschriebene Verdolung des Schießbaches dauerhaft zu belassen;
- Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten an der Verdolung vorzunehmen;
- zur Vornahme aller Arbeiten das dienende Grundstück jederzeit und zwar in gewöhnlichen Fällen nach vorausgegangener Mitteilung an den Eigentümer - bei Gefahr im Verzug ohne diese - zu betreten und zu befahren oder von einem Beauftragten betreten und befahren zu lassen.
- Die Kosten der Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung trägt der Berechtigte; ausgenommen sind hiervon Schäden, welche vom Eigentümer verursacht wurden. Dies gilt insbesondere auch für Schäden, welche durch Abbrucharbeiten und gegebenenfalls durch eine Neubebauung des belastenden Grundstücks verursacht werden.

Die Überlassung der Dienstbarkeitsausübung an Dritte ist gestattet und wird hiermit ausdrücklich genehmigt.

## § 4

Der Eigentümer verpflichtet sich ausdrücklich, keine Maßnahmen zu treffen, die den Bestand und den Erhalt des verdolten Schießbaches gefährden. Der Eigentümer hat eine Erhaltungspflicht für den verdolten Schießbach. Der Eigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass zwischen dem Gebäudefundament und der Verdolung ein Sicherheitsabstand besteht.

## § 5

Die Vertragspartner bewilligen, die Stadt Calw beantragt die Eintragung dieses Rechts als

**beschränkte persönliche Dienstbarkeit**

Muss Flst. Nr. 300/2 heißen.

im Grundbuch zu Lasten der Grundstücke Flst. 300/1, Flst. 299/2 und Flst. 300/1 der Markung Calw bzw. zu Gunsten der Stadt Calw.

Die Dienstbarkeit soll den Rang vor eventuell bestehenden Grundschulden erhalten. Die Eintragung der Rangänderung wird namens der Stadt Calw vorsorglich beantragt. Rangrücktrittserklärung wird nachgereicht. Notfalls kann zunächst auch eine Eintragung nach nächst offener Rangstelle erfolgen.

Die Kosten der Eintragung trägt die Stadt Calw.

<b>Leitungsrecht mit Benutzungsbeschränkung</b>	
<b>Wirtschaftliche Vorteile:</b>	<b>Keine.</b> Der Bewertung wird ungeprüft eine Entschädigungszahlung durch eine Einmalzahlung unterstellt.
<b>Wirtschaftliche Nachteile:</b>	<b>Ja.</b> Durch das Leitungsrecht wird das belastete Grundstück teilweise in seiner Nutzung eingeschränkt.
<b>Grad der Beeinträchtigung bei Wohngrundstücke:</b>	<b>- 30 % bis - 70%</b>
<b>Teilweise Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit</b>	<b>der vom Schutzstreifen bedeckten Fläche</b>
	<b>Gutachteransatz: - 50 %</b>

Begründung:

Nach Aussage des Tiefbauamtes muss der verdolte Schießbach sowohl bei Abbrucharbeiten, wie auch bei einer Neubebauung des Grundstücks geschützt und in seinem baulichen Bestand erhalten bleiben, was mit einem erhöhten baulichen Aufwand verbunden ist. Der verdolte Schiessbach hat auch Einfluss auf die Gründung und Unterkellerung einer Neubebauung, die diese z.T. eingeschränkt.

In Verbindung mit einem Leitungsrecht wird im Allgemeinen ein Schutzstreifen festgelegt. Die Breite des Schutzstreifens ergibt sich u.a. aus dem beim Auswechseln der Leitungen erforderlichen Geräteaufwand, bzw. aus einem Sicherheitsabstand zum bestehenden verdolten Schiessbach. Der verdolte Schiessbach hat eine Breite von ca. 2,50 m und ist ca. 1,55 von der Straßenkante der Metzgergasse entfernt.

Ggf. sind bei Arbeiten am verdolten Schießbach ein Verbau erforderlich.  
Daher wird die Gesamtbreite des Schutzstreifens mit 7 m angesetzt.

<b>Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (BOG)</b> <b>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Calw,</b> <b>betr: verdolter Schiessbach</b>			
Schutzstreifenfläche ca: (14,50 m x 7,00 m <sup>2</sup> = 101,50 m <sup>2</sup> )		101,50 m <sup>2</sup>	
Objektspezifischer Bodenrichtwert:		273 € / m <sup>2</sup>	
<b>Wirtschaftlicher Nachteil</b>		<b>- 50 %</b>	
<b>Wertabzug in € / m<sup>2</sup></b>		<b>-136,50 € / m<sup>2</sup></b>	
Werteinfluss des Leitungsrechts:	- 136,50 € / m <sup>2</sup>	101,50 m <sup>2</sup>	- 13.854,75 €
Marktanpassung	Faktor 1,0		-13.900,- €
<b>Werteinfluss Grunddienstbarkeit rd:</b>			<b>- 13.900,- €</b>

**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

Am Bewertungsstichtag: Keine Mietverhältnisse vorhanden.  
Das Bewertungsobjekt steht leer.

### 3.4 Hausverwaltung

Verwaltung: Es wurde keine Hausverwaltung eingesetzt.



## 4. Rechtliche und öffentlich rechtliche Gegebenheiten

### 4.1 Entwicklungsstufe des Baulandes

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

**Alle baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück sind in einem abbruchreifen Erhaltungszustand.**

### 4.2 Planungsrecht

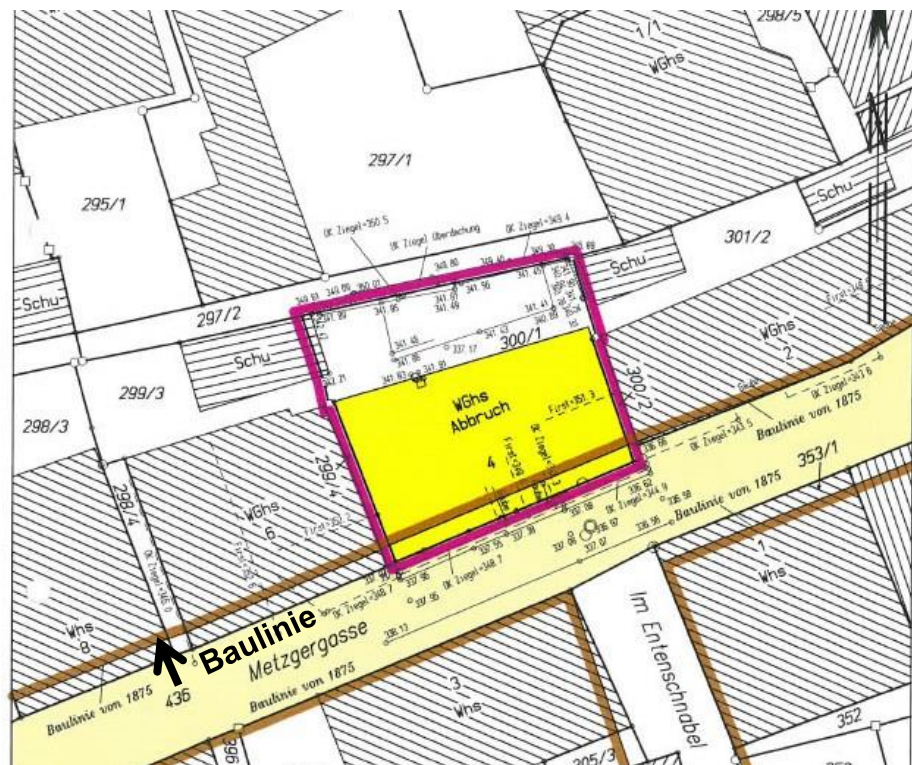
Planungsrecht:

Es ist ein einfacher Baulinienplan vorhanden.  
Bauvorhaben werden daher nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 34 BauGB beurteilt.

Der Wertermittlungsgegenstand liegt in einem Gebiet, für das kein qualifizierter Bebauungsplan besteht und das nach **§ 34 BauGB** bebaut werden kann.

§ 34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile hier auszugsweise:

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Bebauung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“



Ferner gelten noch folgende Satzungen:

- **Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern von Calw, rechtskräftig seit 05.04.2024.**
- **Bebauungsplan "Innenstadt, Steuerung von Vergnügungsstätten", rechtskräftig seit 15.01.2010 mit Anlage des Zentrenkonzepts:**

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO sind für das Bewertungsobjekt folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO 1990 zum Beispiel Nachlokale jeder Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellen Charakter ausgerichtet ist, Diskotheken, Spiel und Automatenhallen und
- Einrichtungen in denen Glücksspiele im Sinne des § 284 StGB, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden.

#### 4.3 Art und Maß der realisierten Bebauung

Art der Nutzung zum Stichtag: Hauptgebäude:  
Wohn- und Geschäftshaus.

Nebengebäude  
(gemäß Liegenschaftsplan, vgl. hierzu Punkt 2.7).  
Schuppen angebaut an die Stadtmauer.

#### 4.4 Erforderliche Abbruch- und Bebauungsmöglichkeit

Abbruch: **Ja; alle baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück sind in einem abbruchreifen Erhaltungszustand.**

### **Bewertungsobjekt = Abbruch- / Liquidationsobjekt.**

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

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

Allerdings sind weiter Besonderheiten vorhanden, die Einfluss auf den Abbruch des baulichen Bestandes haben vgl. hierzu auch Punkt 2.7, 3.1 und 4.7 im Gutachten.

**Besonderheiten beim Abbruch im Bewertungsfall:**

Ein bautechnisches Beweissicherungsverfahren ist im Vorfeld zum Abbruch erforderlich und marktüblich auf Grund der Besonderheiten des Bewertungsgrundstückes wie:

- [Verdolter Schießbach](#)  
**Schutzmaßnahmen für den verdolten Schiessbach bei Abbrucharbeiten.**
- [Sicherungsmaßnahmen](#)  
**für den Schutz der historischen Stadtbefestigung bei Abbrucharbeiten.**
- [Sicherungsmaßnahmen für die Gebäude Metzgergasse Nr. 2 und Nr. 6 bei Abbrucharbeiten auf Grund des geringen Abstandes zum Bewertungsobjekt.](#)

**Besonderheiten bei einer Neubebauung**

Im Bewertungsfall liegen folgende Besonderheiten vor für eine Neubebauung:

- [Verdolter Schießbach](#)  
**Muss im erhalten werden, vgl. hierzu Punkt 3.1 im Gutachten.  
Die Bebaubarkeit des Grundstückes ist daher teilweise eingeschränkt.**
- [Denkmalschutzrechtliche Belange](#)  
**im Zusammenhang mit der historischen Stadtbefestigung und das Bewertungsgrundstück wurde als archäologischer Prüffall eingestuft.**

**4.5 KFZ- Stellplatzpflicht**

Baurechtlich: Stellplatznachweis ist erfüllt für die derzeitige Nutzung.

Bei einer Neubebauung des Grundstückes muss der Stellplatznachweis im Rahmen des Bauantrages in Absprache mit Baurechtsamt geklärt werden.

**4.6 Baulastenverzeichnis**

Baulasten: **Keine Baulasteneintragungen vorhanden.**

Stellplatzbaulasten zum Nachweis der baurechtlich notwendigen PKW - Stellplätze auf einem fremden Grundstück sind nicht vorhanden.

**4.7 Denkmalschutz**

Auf Grund der äußeren Erscheinung des Gebäudes und auf Grund der Lage direkt angrenzend an die historische Stadtbefestigung könnte Denkmalschutz vorliegen. Daher erfolgte eine Anfrage.

Auskunftsgeber: Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Calw  
Herr Markus Jung

Die Denkmalschutzbeschreibungen sind der Anlage des Gutachtes zu entnehmen. Für das Bewertungsobjekt gilt:



- 1) Das Bewertungsgrundstück grenzt an die historische Stadtmauer an und ist daher in die Liste der Kulturdenkmale aufgenommen.



## LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

### Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A1 Begründung der Denkmaleigenschaft

Regierungsbezirk: Karlsruhe Stand: 1991  
 Land-/Stadtkreis: Calw, Kreis Bearb.: Dr. Ohnmacht  
 Gemeinde: Calw  
 Gemarkung: Calw  
 Ortsteil/Wohnplatz: Calw  
 Straße/Hausnr.: Altburger Straße 23, Beim Weinsteg 1, Burgsteige 1, Im Zwinger 4, 8, 20, 22, Kirchplatz 3, Lederstraße 24, 26, 30, 32, 36, 38, 46/1, 48, 50, Marktstraße 11, 13, Metzgergasse 4, Salzgasse 1a, 3a, 5/1, 9/1, Schulgasse 9, Torgasse 3, 5

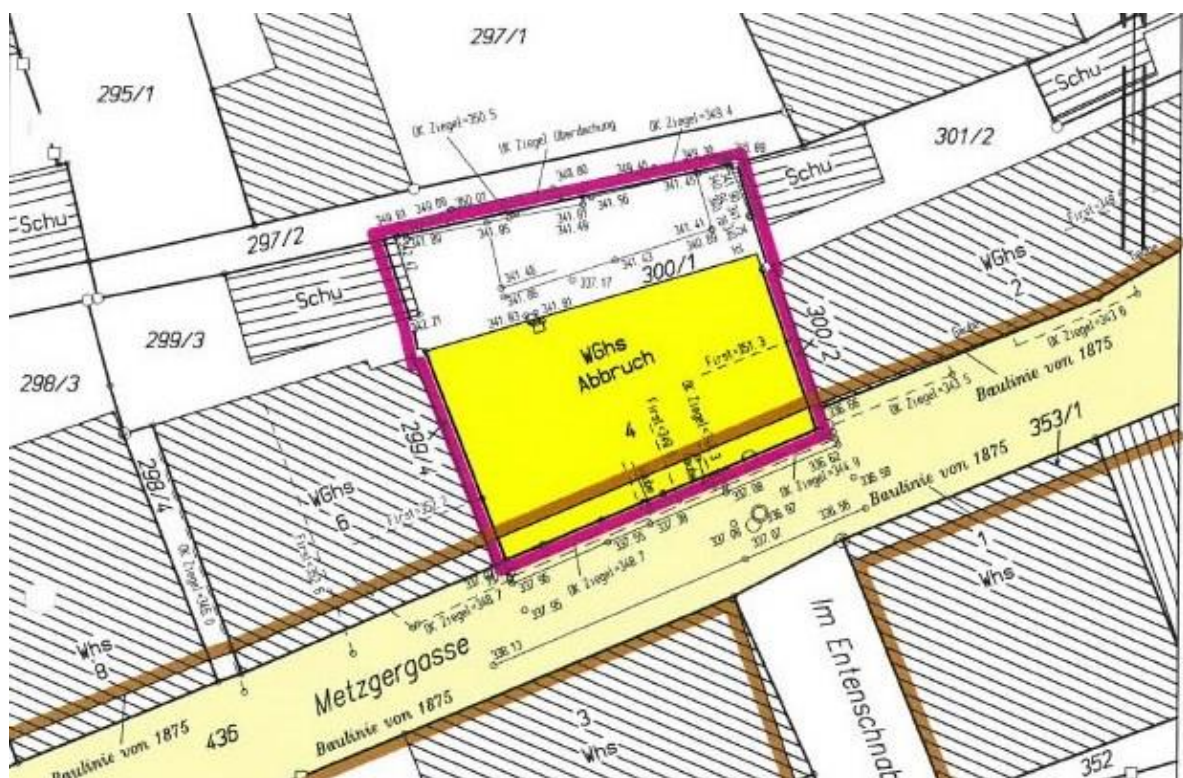
Gewann:  
 Walddistrikt:  
 Flurstück: 0-220, 0-220/4, 0-223, 0-225/6, 0-228/2, 0-229/1, 0-229/2, 0-230/1, 0-230/3, 0-230/4, 0-230/5, 0-247/1, 0-275/5, 0-281/1, 0-288/5, 0-289/1, 0-289/2, 0-291/2, 0-297/2, 0-313/1, 0-318, 0-318/1

Karten: TK 25: 7218  
 FK: NW 1921, NW 2021  
 DGK:



<b>Objekt:</b> <b>Stadtbefestigung, bestehend aus: Stadtmauer, mit sämtlichen sichtbaren, in die Bebauung integrierten oder im Boden befindlichen Resten sowie Grabenbereichen, 13. Jahrhundert; Diebsturm (der Lange), im Kern 13. Jahrhundert, wieder errichtet 1692</b>	<b>Status:</b> <b>§ 28</b>
<p>Die ehem. mittelalterliche Stadtbefestigung um die Kernstadt ist heute zum Teil noch in aufstehendem Mauerwerk sichtbar. Der erste Bau dürfte in das 13. Jahrhundert zurückgehen, als Calw von Graf Gottfried III. von Calw gegründet wurde.</p> <p>Die Stadtmauer war ursprünglich 1,5 - 1,9 m breit, der davor liegende Zwinger war durch eine Zwingermauer nochmals geschützt. Von Anfang an dürfte auch eine Verbindung zur Burg auf dem Schlossberg bestanden haben. Die Mauer mit den Toren wurde öfters ausgebessert. Bis auf den Malefizturm, Im Zwinger 22, wurden die anderen Tore alle Anfang des 19. Jahrhunderts abgebrochen. Der Verlauf der Stadtmauer ist in den Straßen Metzgergasse, Im Zwinger, Torgasse, Lederstraße zum Teil noch durch aufstehendes Mauerwerk nachweisbar. Auf folgenden Hausgrundstücken sind aufstehende Mauerreste noch sichtbar (entgegen Uhrzeigersinn): Lederstr. 24, 26, 30, 32, Beim Weinsteg 1, Lederstr. 36, 38, 38a, 46/1, 48, 50; Torgasse 5, 3; Altburgerstr. 23, Im Zwinger 22, 20; Kirchplatz 3; Schulgasse 9; Im Zwinger 8; Metzgergasse 4; Salzgasse 9/1, 5/1a, 5/1, 3a, 1a; Marktstr. 11, 13. Von der Verbindungsmauer zur ehem. Burg sind im Sockelgeschoss des Hauses Burgsteige 1 Reste erhalten.</p> <p>Die Stadtbefestigung von Calw gilt nach § 28.1,2 DSchG B-W in das Denkmalsbuch eingetragen gem. § 12.</p>	

**2) In der Liste der Kulturdenkmale ist das Gebäude Metzgergasse 4 nicht enthalten und kann daher abgebrochen werden.**



**Auszug aus dem Baugesuch vom 2019 für die Bebauung des Grundstücks mit einem Mehrfamilienwohnhaus.**

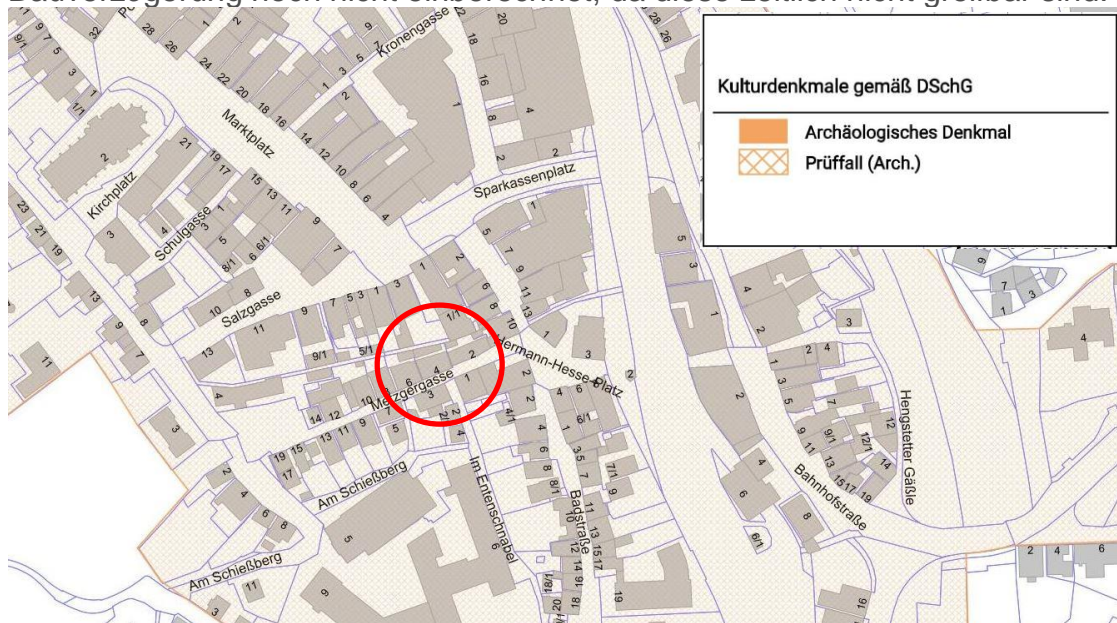
### 3) Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des archäologischen Prüfgebietes „Mittelalterliche Stadt Calw“

#### Wertrelevant: Pauschaler Abschlag erforderlich.

**Ja;** da hierdurch mit erhöhten Aufwendungen im Bereich von Eingriffen in das Erdreich zu rechnen ist. Es besteht das Risiko, dass bei Erdbewegungen archäologische Funde zu Tage kommen und diese dann erst gesichert werden müssen, mit weiteren Erkundungsgrabungen eine zeitliche Verzögerung eintritt oder eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten erforderlich werden kann.

Dies kann insbesondere im Bewertungsfall nicht ausgeschlossen werden, da das Bewertungsgrundstück an die historische Stadtbefestigung direkt angrenzt. Die archäologische Prüffalleinordnung für das Bewertungsobjekt wird nach den Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes im normalen Geschäftsverkehr als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal mit einem pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt

Hierdurch sind tatsächlich entstehende Kosten für eine eventuelle längerfristige Bauverzögerung noch nicht einberechnet, da diese zeitlich nicht greifbar sind.



**Pauschaler Risikoabschlag archäologischer Prüffall**

**-5.000,- €**

#### 4.8 Hochwasserrisiko

Das Bewertungsobjekt liegt in keiner Überflutungsfläche.

#### 4.9 Erdbebenzone

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



## 5. Lagebeschreibung

### 5.1 Makrolage / Mikrolage

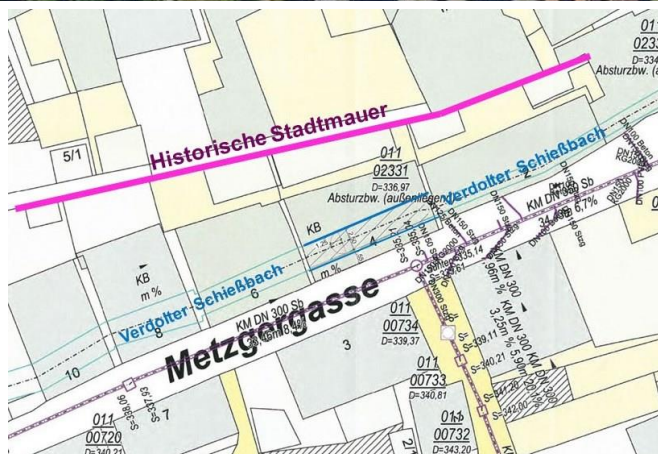
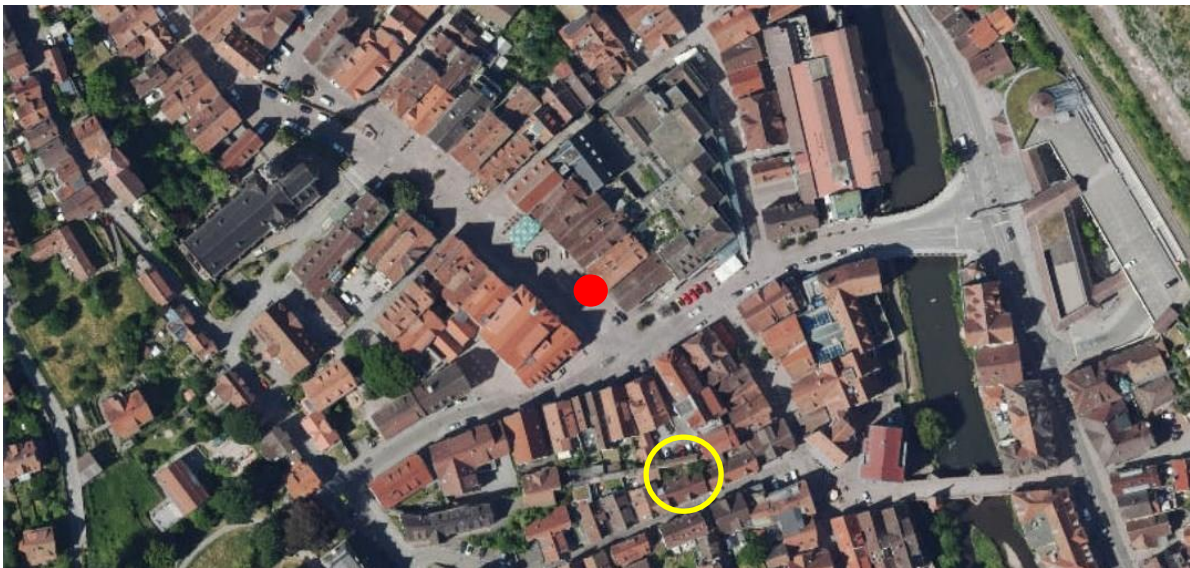
#### Makrolage:

Bundesland: Land Baden – Württemberg.  
Landkreis: Calw.  
Stadt: Calw (ca. 24.200 Einwohner).

Calw ist eine Mittelstadt in Baden-Württemberg, südlich von Pforzheim und westlich von Stuttgart gelegen. Die Kreisstadt bildet ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden und gehört zur Region Nordschwarzwald mit Sitz des Landratsamts, Amtsgerichts, des Dekanats Calw der Diözese Rottenburg - Stuttgart und Sitz der Evangelischen Landeskirche sowie der KSK der Bundeswehr und der privaten Fachhochschule Calw.

#### Mikrolage:

Das Bewertungsobjekt (gelb markiert) liegt in der Altstadt von Calw fußläufig ca. 115 m vom Marktplatz (rot markiert) entfernt. Die Metzgergasse ist eine kleine Stichstraße, die von der Fußgängerzone der Marktgasse abbiegt. Das Bewertungsgrundstück grenzt direkt an die historische Stadtbefestigung an.



**Historische Stadtbefestigung**

Verkehrslage: Calw liegt an den Bundesstraßen 295, 296 und 463.

ÖPNV: In Calw befinden sich zwei Bahnstationen an der Nagoldtalbahn, die von Pforzheim nach Hochdorf führt. Den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bedienen mehrere Buslinien der Unternehmen innerhalb der Verkehrsgesellschaft Bäderkreis Calw (VGC). Neben der Erschließung der Städte und Gemeinden im Landkreis Calw bestehen auch überregionale Buslinien nach Böblingen, Herrenberg und Weil der Stadt.

Entfernungen:

Sindelfingen ca: 23 km.

Pforzheim ca: 33 km.

Tübingen ca: 52 km.

Stuttgart ca: 41 km.

(Flughafen Stuttgart).

## 5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen

Infrastruktur:

Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfes sind in der Altstadt von Calw vorhanden und fußläufig zu erreichen.

Calw. verfügt über mehrere Kindergärten auch mit Ganztagesbetreuung. Grundschulen und alle weiteren Schularten sind in Calw. vorhanden.

Umgebungsbebauung:

Die Umgebungsbebauung ist eine meist 2- bis 3- geschossige Bebauung überwiegend mit Wohnnutzungen.

Ehemals waren in der Metzgergasse vereinzelt gewerbliche Nutzungen, wie Läden in der Erdgeschossenebene vorhanden. Am Bewertungsstichtag stehen alle Ladengeschäfte in der Metzgergasse leer. Insgesamt ist das Angebot von leerstehenden Ladengeschäften in Calw als erheblich zu bezeichnen.

**Metzgergasse:                      Geschäftslage D.**

**Wohnlage zentral.**

Verkehrsimmissionen:

Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren die üblichen Lärmimmissionen für eine zentrale Altstadtlage hörbar.

Verkehr auf der Metzgergasse ist kaum vorhanden in diesem Straßenabschnitt.



## 6. Grundstücksbeschreibung

### 6.1 Grundstücksgröße

<b>Flst. 300/1 Grundstücksfläche:</b>		<b>196 m<sup>2</sup></b>
<b>Bauwiche Anteil an Flst. 299/ 4 ( 5 m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bei Anteil 1 / 2</b>	<b>2,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Bauwiche Anteil an Flst. 300/ 2 ( 4 m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bei Anteil 1 / 2</b>	<b>2,0 m<sup>2</sup></b>

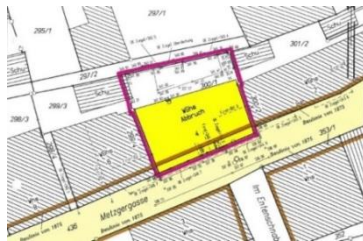
### 6.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

Grundstückstopographie:

Hanglage, abfallend nach Osten

Gestalt und Form:

Trapezförmiger Grundstückszuschnitt.



Grundstückslänge

an der Metzgergasse ca: 14,50 m.

Grundstückstiefe max.ca: 14,50 m.

Grundstückstiefe min.ca: 12,00 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

Altlastenkataster: Landratsamt Calw

Das Bewertungsobjekt hat am Bewertungsstichtag keinen Altlastenkatastereintrag.

### 6.4 Erschließung

Erschließung:

**Straße** hergestellt: Ja.  
 Öffentlicher **Wasser**anschluss: Ja.  
 Öffentlicher **Abwasser**anschluss: Ja.  
 Öffentliche **Strom**versorgung: Ja.  
 Öffentliche **Gas**versorgung: Ja.  
 Öffentliche **Fernwärme**versorgung: Nein.

Erschließungsbeiträge:

Noch offene Positionen: Nein.  
 Besonderheiten: Nein.

#### Hinweis:

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

## 7. Gebäudebeschreibung

### 7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

(Vgl. hierzu auch Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten)

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

Die bauliche Anlage 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 Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

### 7.2 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes

Das Bewertungsobjekt ist ein Wohn- und Geschäftshaus

Es war nur eine Teilbesichtigung möglich.

Baujahr: Unbekannt; jedenfalls vor 1900.  
Folgende Bauanträge konnten noch im Archiv der Stadt Calw gefunden werden:

1974 Einbau eines Ladengeschäfts.  
1978 Veränderte Bauausführungen.

**Bauzustand:** **Vgl. Hierzu auch Punkt 2. 7 im Gutachten**  
**Die baulichen Anlagen sind aufgrund erheblicher Baumängel, oder ihres Zustands wirtschaftlich irreparabel. Die alsbaldige Freilegung ist wirtschaftlich geboten. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde in einem nächsten Schritt die Beseitigung (Abbruch) der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen in Erwägung ziehen.**

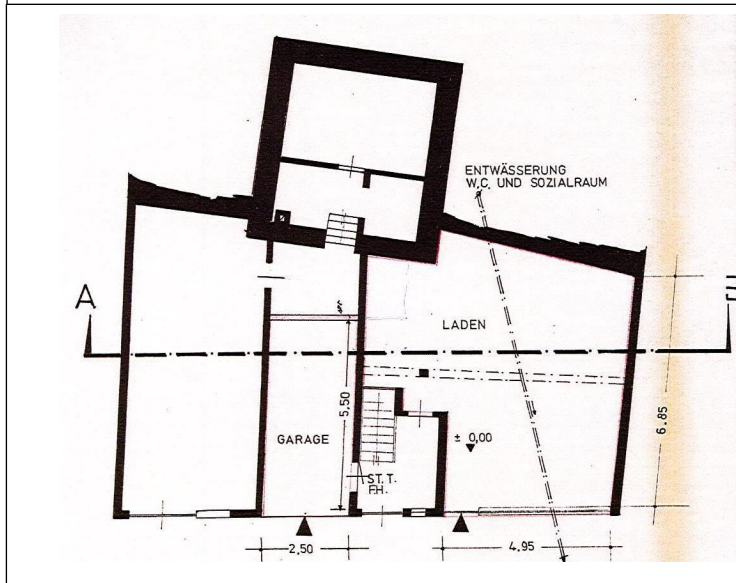
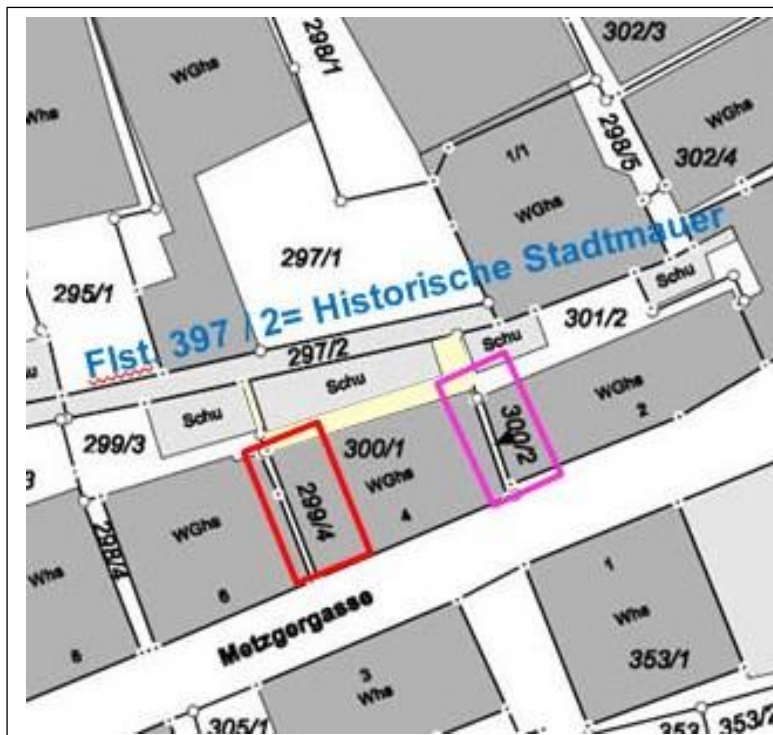


## Wohn- und: Geschäftshaus

Im äußeren Erscheinungsbild zur Metzgergasse ist das Gebäude zweigeschossig und hat ein steiles Satteldach mit einer Gaube zur Straße. Der Baukörper steht traufständig zur Straße.

Zu den Nachbargebäuden sind nur geringe Bauwischen, (nämlich die Flurstücke Nr. 299/4 und Flurstück 300/2) die anteilig zum Bewertungsobjekt gehören vorhanden.

Erschlossen wird das Bewertungsobjekt von der Metzgergasse. Im Erdgeschoss wurde ein Ladengeschäft eingebaut. Ferner ist gemäß dem Grundrissplan eine Garage vorhanden, die später in der Fassade geschossen wurde und voraussichtlich zur Ladenfläche zählt.



**Nutzungskonzept**

Zum Bestand sind kaum Planunterlagen vorhanden. Daher kann zum Nutzungskonzept nur gesagt werden, dass es sich hier um ein Wohn- und Geschäftshaus handelt mit Ladenflächen im EG und Wohnflächen in den darüber- liegenden Geschossen.

**7.3 Bauweise, Baukonzeption**

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

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

**Nur Teilbesichtigung.**

Das Gebäude ist seit mehreren Jahren nicht mehr bewohnt.  
Das Gebäude ist in Teilen nicht mehr verkehrssicher.

Daher konnten große Teile des Gebäudes im Inneren und Äußeren nicht besichtigt werden. Eine Besichtigung der rückwärtigen Fassade (Nordfassade) zur Stadtmauer und der nicht überbauten Grundstücksfläche bis zur Stadtmauer war daher nicht möglich. Ob noch ein Schuppen oder Reste des Schuppens noch vorhanden sind konnte nicht ermittelt werden.

Abweichungen von der nun folgenden Bauweise und Baukonzeption können daher nicht ausgeschlossen werden.

<b>Bauweise, Baukonzeption</b>		
<b>Wohn und Geschäftshaus</b>		
<b>Bauteil</b>	<b>Ausführung</b>	<b>Festgestellte Mängel</b>
Konstruktionsart:	Überwiegend Fachwerkbau z.T. mit Mauerwerk	Standicherheit ist z.T. nicht mehr gegeben.
Fundamente:	Keine Angabe möglich.	
Außenwände:	Überwiegend Riegelfachwerk ausgemauert. z.T. Mauerwerk und Beton.	Deutliche Feuchtigkeitsschäden und Risse. Schimmel ist vorhanden. Schimmlicher Geruch im gesamten Gebäude.
Innenwände:	Überwiegend Fachwerkwände ausgeriegelt, z.T. Mauerwerk.	Deutliche Feuchtigkeitsschäden und Risse. Schimmel ist vorhanden. Schimmlicher Geruch im gesamten Gebäude.
Außenfassade:	Putzfassade.	Putzabplatzungen und Risse sind vorhanden. Schimmel im Inneren. Die gesamte Fassade ist abgängig und wirtschaftlich nicht mehr zu sanieren.

Fenster:	Überwiegend Holzdoppelfenster. Im EG Ladenschaufensterverglasungen mit Aluprofilen aus den 70 er Jahren.	Alle Fenster sind nicht wind- und schlagregendicht Wasser dringt ein. Schimmel ist z.T. in den Leibungen vorhanden.  Alle Fenster incl. der Dachflächenfenster sind abgängig.
Rollläden / Fensterläden:	Holzfensterläden in den Wohngeschossen.	Fensterläden sind abgängig.
Hauseingangselement:	Aluhaustür mit <u>Sichtfenster</u> .	Haustüren sind nicht wind- und schlagregendicht. Alle Türen sind wirtschaftlich abgängig.
Geschossdecken:	Überwiegend Holzbalkendecken z.T. Betondecken.	Z.T ist Wasser in die Holzdecken eingedrungen, Feuchtigkeitsschäden sind vorhanden. Alle Geschossdecken sind wirtschaftlich abgängig.
Dach:	Zimmermannsmäßige Konstruktion.	Dach ist undicht.
Dacheindeckung:	Überwiegend Dachpfannen.	Die gesamte Dacheindeckung ist wirtschaftlich abgängig.
Rinnen und Bleche:	Z.T. Kupferrinnen.	
Treppenhaus:	Überwiegend Holztreppen. Betontreppe ins OG mit Kunststeinbelag.	Alle Treppen sind wirtschaftlich abgängig.

#### 7.4 Raumausstattung und Ausbaustandard

<b>Raumausstattung und Ausbaustandard:</b>		
<b>Bauteil</b>	<b>Ausführung</b>	<b>Festgestellte Mängel</b>
Türen:	Überwiegend Holztüren.	Alle Türen sind abgängig
Decken:	Überwiegend verputzt und gestrichen oder tapeziert.	Alle Deckenoberflächen sind abgängig.
Innenwände:	Überwiegend verputzt und gestrichen oder tapeziert. Eingangsbereich EG und Treppenhaus zum OG. Wandverkleidungen mit Kunststeinplatten vorhanden.	Alle Innenwandoberflächen sind abgängig.
Böden:	Kunststeinbelag im Eingangsbereich, Holzböden, Reste von PVC und Lino- leumbelägen usw.	Alle Bodenbeläge sind abgängig.



Zubehör:		Kein Zubehörwert mehr.
----------	--	------------------------

## 7.5 Technische Gebäudeausstattung

Technische Gebäudeausstattung:		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Heizung:	Zentralheizung Wärmeverteilung überwiegende über Heizkörperflächen.	Nur Teilbesichtigung daher keine vollständige Angabe möglich. Leckagen an den Leitungen können nicht ausgeschlossen werden. Die gesamte Heizungsanlage ist abgängig.
Sanitär:		Nur Teilbesichtigung daher keine vollständige Angabe möglich. Leckagen an den Leitungen können nicht ausgeschlossen werden. Alle sanitären Anlagen sind wirtschaftlich überaltert und abgängig
Elektroinstallation:	Aus allen Baujahrsklassen.. .	Die Elektroinstallation ist wirtschaftlich überaltert und abgängig.

## 7.6 Außenanlagen

Außenanlagen		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Außenanlagen insgesamt:		Nur Teilbesichtigung Keine Angabe möglich.

## 7.7 Energetische Beurteilung

Kein Energieausweis vorhanden. Wärmeschutz völlig ungenügend.

### Insgesamt baujahrtypischer Wärmeschutz für einen Fachwerkbau.

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

## 7.8 Gesamtergebnis

**Das Gebäude ist ein Liquidationsobjekt (Abrissobjekt).**

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

## 8. Flächen und Massenangaben

### 8.1 Angewandte Berechnungsgrundlage

Es gelten die Voraussetzungen der Flächenermittlung, wie in Punkt 2.7 beschrieben.

### 8.2 Flächenangaben / Abbruchmasse

Für das Bewertungsobjekt liegen keine aussagekräftigen Baupläne vor. Die Wohnflächenermittlung ist unerheblich für die Bewertung, da das Objekt nicht mehr standsicher ist und zwingend abgebrochen werden muss.

#### Berechnung des Bruttorauminhalts (Abbruchvolumens)

Die Berechnung ist der Anlage zum Gutachten zu entnehmen. Da keine Bauunterlagen vorliegen, die mit dem Bestand vor Ort exakt übereinstimmen, sind Abweichungen hiervon möglich.

<b>Volumen Abbruch:</b>	<b>1.480,00 m<sup>3</sup></b>
-------------------------	-------------------------------

## 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 mit Iran und der Gefahr einer Rezession usw.

Die Zeitenwende 2022 hat die Immobilienmärkte erheblich unter Druck gesetzt. Vor dem Hintergrund der gestiegenen Kreditzinsen (nach einer Dekade der Niedrigzinspolitik der EZB) und steigenden Lebenshaltungskosten und einem hohen Baukostenniveau hat sich der lokale Immobilienmarkt von einem „Käufermarkt“ zu einem „Verkäufermarkt“ gewandelt. Die aktuellen Bauzinsen mit einer 10 jährigen Zinsbindung befinden sich derzeit im Bereich vom 3,1% - 3,9% effektiver Jahreszins.

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 Haustechnik.

### 9.2 Marktverhältnisse und wirtschaftliche Kennziffern Landkreis Calw

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

Bevölkerungsentwicklung: In Calw - nahezu konstant.

Arbeitslosenquote: Laut Angaben des Statistischen Landesamt BW.  
5,2 % (Stand Juni. 2025)

## 10. Angewandtes Bewertungsverfahren

### 10.1 Anmerkung zur ImmoWertV 2021

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

#### Hinweis:

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

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

### 10.2 Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch

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

### 10.3 Wahl des Ermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlung sind grundsätzlich zur Ermittlung des Verkehrswertes

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

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

#### **Vergleichswertverfahren**

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



### **Ertragswertverfahren**

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

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

### **Sachwertverfahren**

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

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

### **Liquidationswertverfahren § 43, Absatz 3 Immowert V**

Der einschlägige Kommentar „Kleiber digital“ führt hierzu aus:

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

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

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

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

### **Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden wenn:**

- 1. die baulichen Anlage nicht mehr nutzbar sind**
- 2. oder der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.**

## 10.4 Verfahrenswahl / Begründung des Verfahrens

### Das Sachwertverfahren wird nicht angewandt und ist wie folgt begründet:

- Es handelt sich hier um eine Renditeobjekt  
Die bauliche Anlage ist jedoch nicht mehr nutzbar.

### Das Ertragswertverfahren wird nicht angewandt und wird wie folgt begründet:

- Das Ertragswertverfahren kann im Bewertungsfall nicht angewandt, da keine aussagefähigen Planunterlagen zu den vermietbaren Flächen des Wohn- und Geschäftshauses vorliegen.

Das Ertragswertverfahren würde zwar zeigen, dass bei einer Kernsanierung des Objektes die Differenz zwischen dem Ertragswert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen und den Wertansätzen für die Investitionen (vgl. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die für die Kernsanierung bei der Wertermittlung in Abzug gebracht werden) negativ ist. Somit wird nachgewiesen, dass eine Kernsanierung des Bewertungsobjektes unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht realisierbar und möglich ist.

Im Bewertungsfall erübrigt sich jedoch dieser Nachweis, auf Grund des irreparablen Erhaltungszustands des Bewertungsobjektes.

Die bauliche Anlage ist nicht mehr nutzbar.

Das Bewertungsobjekt ist überwiegend ein Fachwerkbau in dem Wasser eingedrungen ist, sodass die Außenwände, das Dach und die Decken deutliche Feuchtigkeitsschäden ausweisen. Schimmel ist vorhanden. Die Stand-sicherheit des Gebäudes ist in Teilen nicht mehr gegeben.

### Das Liquidationswertverfahren wird angewandt und wird wie folgt begründet:

- Von einer alsbaldigen Freilegung (alsbaldigen Abbruch) kann im Bewertungsfall tatsächlich ausgegangen werden aus baulichen oder wirtschaftlichen Gründen, weil die bauliche Anlagen „nicht mehr wirtschaftlich nutzbar“ sind und deren Rentierlichkeit nicht durch geeignete Maßnahmen herbeigeführt werden kann.
- Die alsbaldige Freilegung ist nach den Verhältnissen des Grundstücksmarktes daher marktüblich. In der Altstadt von Calw, und fußläufig zum Marktplatz ist Bauland ein knappes Gut.

## 11. Bodenwertermittlung

### 11.1 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens in € / m<sup>2</sup> für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse innerhalb einer Bodenrichtwertzone vorliegen. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen (§ 193 BauGB) ermittelt. Besondere Eigenschaften des zu bewertenden Grundstückes abweichend vom Richtwertgrundstück müssen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

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

**von 210,- € / m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei;  
(Gemischte Baufläche, Fläche 160 m<sup>2</sup>)**

Die anteiligen Bauwischen an Flst. 299/4 und Flst.300/2, in einer Größe von insgesamt 4,5 m<sup>2</sup> die zum Bewertungsobjekt noch gehören, sind baulich nicht selbstständig nutzbar sind. Daher wird hier ortsüblich 25 % des objektspezifischen Bodenrichtwertes angesetzt.

#### **Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2025**

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Calw.

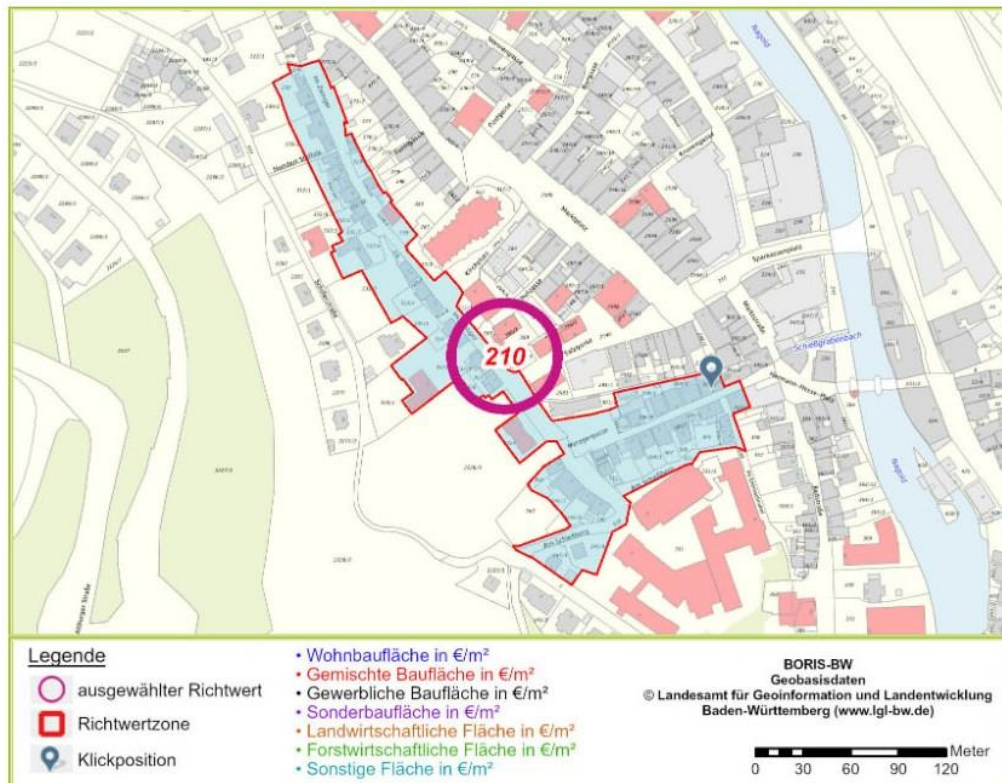


Abbildung 1: Darstellung der Richtwertzone

### 11.2 Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes

- Zur Ermittlung des objektspezifischen angepassten Bodenrichtwertes ist der Bodenrichtwert auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen:
-



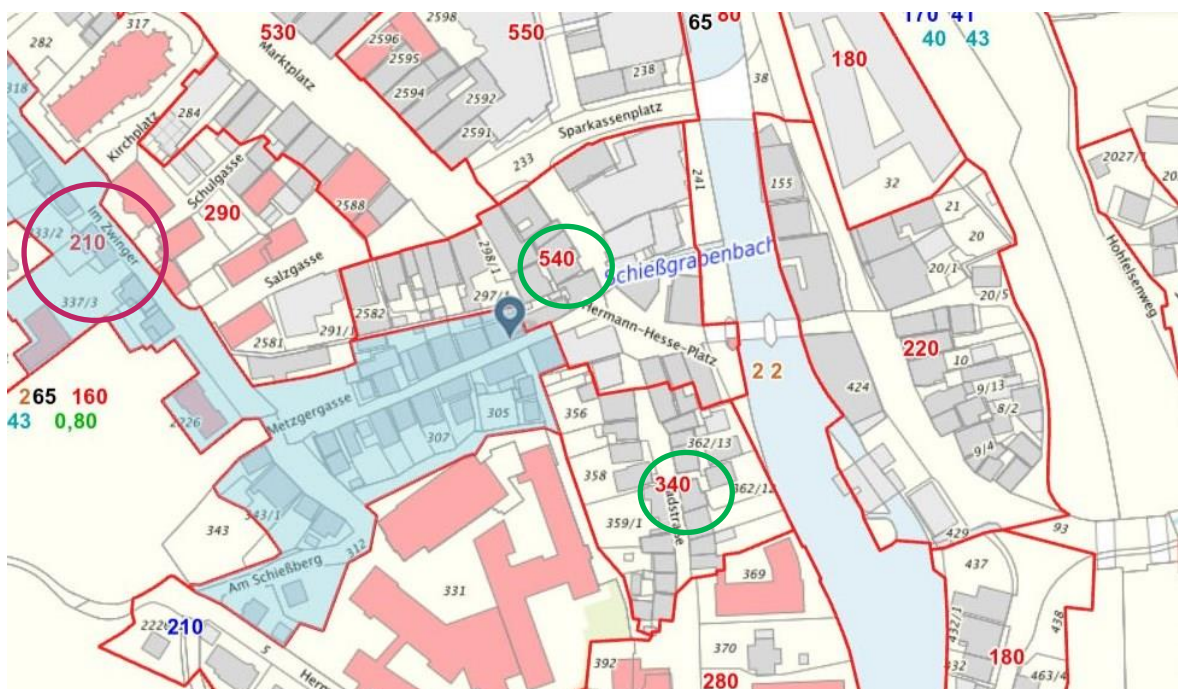
- Zeit; Angebot und Nachfrage:  
Wertermittlungstichtag: 01.07.2025.  
Bodenrichtwert ermittelt zum: 01.01.2025.

Zwischen den Stichtagen sind keine erkennbaren Preissteigerungen festzustellen.

- Grundstücksgröße  
Der Gutachterausschuss hat Umrechnungsfaktoren (UK) für die Grundstücksgröße veröffentlicht. Für den Vergleichspreis (VP) erfolgt eine Größenanpassung, da das Bewertungsgrundstück von der Richtwertgrundstücksgröße abweicht:

Richtwertgrundstück:	160 m <sup>2</sup>	UK: 1,24
Bewertungsobjekt:	196 m <sup>2</sup>	UK: 1,24
VP = 210,- € / m <sup>2</sup> x $\frac{\text{Größe gesucht } 1,24}{\text{Größe gegeben } 1,24}$ = 210,- € / m <sup>2</sup> rd:		<b>210,- € / m<sup>2</sup></b>

- Grundstückszuschnitt / Topographie / Lärmimmissionen:  
Lagetypisch / keine Anpassung.
- Bauliche Ausnutzung des Grundstücks:  
Eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde nicht angegeben.  
Keine Anpassung.
- Lage:  
Abweichend von der Mehrzahl der Grundstücke in dieser Richtwertzone, hat das Bewertungsgrundstück jedoch eine zentrale Altstadtlage. Der Hermann - Hesse - Platz ist rd. 40 m entfernt und der Marktplatz ist fußläufig rd. 115 m entfernt vom Bewertungsobjekt. Das Bewertungsgrundstück grenzt im Übrigen direkt an zwei weitere Richtwertzonen an.



- Der Richtwertzone (Nr. 41600006) um den Hermann - Hesse -Platz mit Bodenrichtwert 540,- € / m<sup>2</sup>. Diese Zone ist gekennzeichnet durch aktive Ladengeschäfte und ein großes Kaufhaus. Im Gegensatz hierzu weicht die Metzgergasse jedoch deutlich ab. Weder aktive Ladenflächen im EG, noch Büroflächen oder Arztpraxen in den darüber liegenden Geschossen sind in Metzgergasse noch überwiegend vorhanden.
- Der Richtwertzone (Nr. 41600002) um die Badstraße im Abschnitt anschließend an den Hermann - Hesse - Platz. Bodenrichtwert 340,- € / m<sup>2</sup>. Diese Zone ist noch gekennzeichnet durch kleine aktive Ladengeschäfte in der Fußgängerzone. Hiervon weicht die Metzgergasse jedoch ab, da hier keine aktiven Ladengeschäfts mehr vorhanden sind und die Passantenfrequenz niedriger ist.
- Insgesamt ist daher ein Zuschlag erforderlich auf Grund der von der Mehrzahl der Grundstücke in der Richtwertzone des Bewertungsobjektes abweichenden zentralen Altstadtlage.

### Zuschlag + 50%

- Besonderheiten / Verschattung durch historische Stadtbefestigung -  
Abweichend von der Mehrzahl der Grundstücke in dieser Richtwertzone liegt das Grundstück in direkt angrenzend an die historische Stadtbefestigung. Die historische Stadtbefestigung verschattet jedoch auf Grund seiner Mauerhöhe das Bewertungsgrundstück immens auf der Nord -Westseite.

### Abschlag – 20 %

## 11.3 Berechnung des Bodenwertes

<b>Flurstück Nr. 300/1</b>			
Grundstücksgröße:	196 m <sup>2</sup>		
Bodenrichtwert:	210,00 € / m <sup>2</sup>		210,00 € / m <sup>2</sup>
Zuschlag / Lage		50 %	
Abschlag / Verschattung		-20 %	
Zu- und Abschlag gesamt		30 %	63,00 € / m <sup>2</sup>
Marktgerechter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:			273,00 € / m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert Flst. 300/1</b>	<b>196 m<sup>2</sup></b>	<b>273,00 € / m<sup>2</sup></b>	<b>53.508,00 €</b>
<b>1 / 2 Anteil an Flurstück 299/4 und Flst. 300/2 (vgl. Bauwichen)</b>			
Grundstücksgröße zusammen:	4,5 m <sup>2</sup>		
Wertansatz 25 % von 273,- € / m <sup>2</sup>	68,25 € / m <sup>2</sup>		
<b>Bodenwert anteilige Bauwichen</b>	<b>4,5 m<sup>2</sup></b>	<b>68,25 € / m<sup>2</sup></b>	<b>307,13 €</b>
<b>Bodenwert gesamt:</b>			<b>53.815,13 €</b>
<b>Bodenwert Bewertungsobjekt rd:</b>			<b>53.800,- €</b>

## 12. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### 12.1 Vorbemerkung

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

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

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

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

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

### 12.2 Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

#### Bodenbezogene Grundstücksmerkmale

#### Archäologischen Prüfgebietes „Mittelalterliche Stadt Calw“

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des archäologischen Prüfgebietes „Mittelalterliche Stadt Calw“ und ist daher in die Denkmalschutzliste eingetragen.

Dieser Aspekt ist wertrelevant, da hierdurch mit erhöhten Aufwendungen im Bereich von Eingriffen in das Erdreich zu rechnen ist. Es besteht das Risiko, dass bei Erdbewegungen archäologische Funde zu Tage kommen und diese dann erst gesichert werden müssen und mit weiteren Erkundungsgrabungen eine zeitliche Verzögerung eintritt oder eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten erforderlich werden kann.

Dies kann insbesondere im Bewertungsfall nicht ausgeschlossen werden da das Bewertungsgrundstück an die historische Stadtbefestigung direkt angrenzt.

Die archäologische Prüffalleinordnung für das Bewertungsobjekt wird nach den Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes im normalen Geschäftsverkehr als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal mit einem pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt.



Hierdurch sind tatsächlich entstehende Kosten für eine eventuelle längerfristige Bauverzögerung noch nicht einberechnet, da diese zeitlich nicht greifbar ist.

**Pauschaler Risikoabschlag:** **-5.000,- €**

### **Bausubstanzbezogenen Grundstücksmerkmale / Freilegung / Abbruch Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.**

Die baulichen Anlagen sind nicht mehr nutzbar.

Das Bewertungsobjekt ist wirtschaftlich überaltert.

- Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau sind im erheblichen Umfang vorhanden.
- Die gesamte Haustechnik ist abgängig.
- Deutliche Feuchtigkeitsspuren und Risse an den Außenwänden; Schimmel im Inneren.
- Feuchtigkeitsspuren im Dachbereich; Schimmel im Inneren.
- Die Standsicherheit ist z.T. nicht mehr gegeben.
- Der gesamte Innenausbau ist abgängig.
- Die Grundrisse sind mangelhaft.

**Für das Bewertungsobjekt wird das Liquidationsverfahren durchgeführt.  
Das Gebäude ist ein Liquidationsobjekt (Abrissobjekt).**

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

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

Die alsbaldige Freilegung ist nach den Verhältnissen des Grundstücksmarktes daher marktüblich. In der Altstadt von Calw, und fußläufig zum Marktplatz ist Bauland ein knappes Gut.

### **Ausführungen zu den üblichen Freilegungskosten**

#### 1.) Abbruchmasse / Umfang der Abbrucharbeiten:

Am Ortstermin konnte nicht ermittelt werden, ob der gesamte Schuppen auf dem Bewertungsgrundstück tatsächlich noch existiert oder nur noch Reste hiervon vorhanden sind, da das Bewertungsobjekt nicht mehr verkehrssicher ist. Nach dem Luftbild zu urteilen müsste der Schuppen am Bewertungsstichtag nicht mehr vorhanden sein. Daher wird der Bewertung ungeprüft unterstellt, dass ein Abbruch des Schuppens, angebaut an die historische Stadtbefestigung nicht mehr erforderlich ist und nur das Wohn- und Geschäftshaus (Vorderhaus) an der Metzgergasse abgebrochen werden muss.

Die Abbruchmassen konnten nur mit Hilfe der noch vorhandenen Planunterlagen zum Bestand und mit Hilfe des Liegenschaftskatasters ermittelt werden (siehe Anhang zum Gutachten). Das Abbruchvolumen kann daher nur näherungsweise ermittelt werden. Abweichungen vom tatsächlichen Abbruchvolumen vor Ort sind möglich.

- 2.) Übliche Freilegungskosten / Besonderheiten im Bewertungsfall:  
 Bauliche Sicherungs- und Schutzmaßnahmen im Rahmen der Abbrucharbeiten z.B. in Form von Gerüsten und Planen usw. sind erforderlich:
- Bautechnisches Beweissicherungsverfahren im Vorfeld zum Abbruch ggf. erforderlich und marktüblich auf Grund der Besonderheiten des Bewertungsgrundstückes.
  - Verdolter Schießbach  
 Schutzmaßnahmen für den verdolten Schiessbach bei Abbrucharbeiten sind erforderlich.
  - Sicherungsmaßnahmen historische Stadtmauer  
 Sicherungs- und Schutzmaßnahmen für die historischen Stadtbefestigung sind bei Abbrucharbeiten erforderlich.
  - Sicherungsmaßnahmen für Nachbargebäude  
 Sicherungs- und Schutzmaßnahmen für die Gebäude Metzgergasse 2 und 6 sind bei Abbrucharbeiten auf Grund des geringen Abstandes zum Bewertungsobjekt erforderlich.

Diese Besonderheiten werden mit einem pauschalen Abschlag für Sicherungs- und Schutzmaßnahmen berücksichtigt bei den üblichen Freilegungskosten.

<b>Marktkonforme Aufwendungen für übliche Freilegung incl. Entsorgung sowie Besonderheiten im Bewertungsfall im Rahmen der Freilegung</b>		
Volumen Abbruch: Bauliche Anlage rd:	1.480,00 m <sup>3</sup>	
Freilegungsaufwand + Entsorgung 1.480,00 m <sup>3</sup> x - 50,- € / m <sup>3</sup> = -74.000,00 € rd		-74.000,00 €
Pauschaler Abschlag für bautechnisches Beweissicherungsverfahren, Auslagen für Behörden und Genehmigungen (Abbruchgenehmigung) usw.		-8.000,00 €
Pauschaler Abschlag für bauliche Sicherungs- und Schutzmaßnahmen		-8.000,00 €
<b>Übliche Freilegungskosten incl. Entsorgung rd</b>		<b>-90.000,00 €* </b>

Dieser Wertansatz entspricht nicht der Kostenermittlung nach DIN 276. Die Berücksichtigung erfolgt durch einen pauschalen Abschlag. Damit sind nicht die realen Kosten der Freilegung und Entsorgung, sowie die Kosten für die oben beschriebenen weiteren Besonderheiten beim einem Abbruch der am Stichtag vorhandenen baulichen Anlage dargestellt, sondern nur ein Betrag, wie er auch bei der Preisbindung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

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

### Sonstige besondere den Gesamtwert beeinflussende objektspezifische Grundstücksmerkmale.

<b>Werteinfluss beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Calw betr. Geh- und Fahrrecht, sowie Benützungsbefugnis.</b>		
Bodenwert Bewertungsgrundstück rd:		53.500,00 €
Wertabzug Grunddienstbarkeit	<b>-5 %</b>	-2.675,00 €
<b>Werteinfluss Grunddienstbarkeit Lfd. Nr. 4 rd:</b>		<b>-2.700,- €</b>

Nach Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Lasten in der Immobilienbewertung, 5. Auflage S. 261 ff

<b>Werteinfluss beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Calw betr. verdolter Schiessbach</b>			
Schutzstreifenfläche ca: (14,50 m x 7,00 m <sup>2</sup> = 101,50 m <sup>2</sup> )		101,50 m <sup>2</sup>	
Objektspezifischer Bodenrichtwert:		273 € / m <sup>2</sup>	
<b>Wirtschaftlicher Nachteil</b>		<b>- 50 %</b>	
<b>Wertabzug in € / m<sup>2</sup></b>		<b>-136,50 € / m<sup>2</sup></b>	
Werteinfluss des Leitungsrechts:	- 136,50 € / m <sup>2</sup>	101,50 m <sup>2</sup>	- 13.854,75 €
Marktanpassung	Faktor 1,0		-13.900,00 €
<b>Werteinfluss Grunddienstbarkeit rd:</b>			<b>- 13.900,- €</b>

Nach Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Lasten in der Immobilienbewertung, 5. Auflage S. 299 ff

### 12.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)</b>	
Marktkonforme Aufwendungen für übliche Freilegung incl. Entsorgung sowie Besonderheiten im Bewertungsfall im Rahmen der Freilegung:	<b>- 90.000,- €</b>
Denkmalschutz / Risikoabschlag archäologischer Prüffall:	<b>-5.000,- €</b>
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Calw betr. Geh- und Fahrrecht, sowie Benützungsbefugnis:	<b>-2.700,- €</b>
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Calw, betr. verdolter Schiessbach:	<b>- 13.900,- €</b>
<b>Gesamt</b>	<b>-111.600,- €</b>



## 13. Liquidationswertverfahren

### 13.1 Vorbemerkung

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

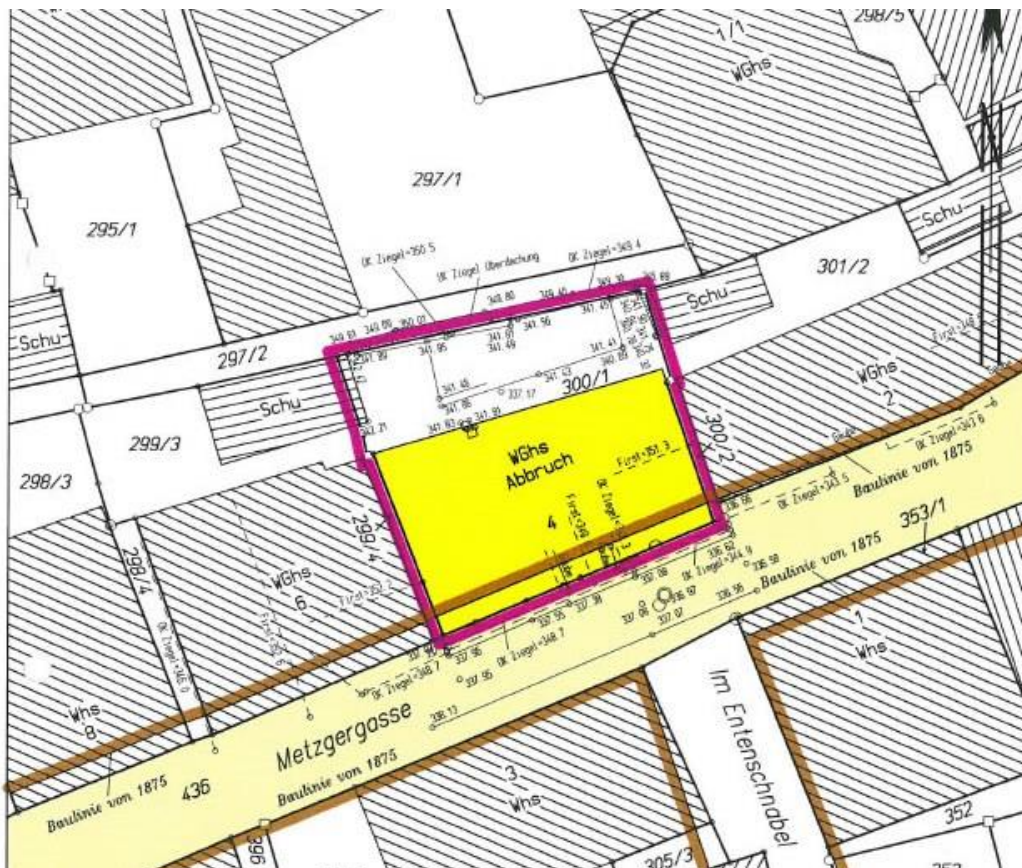
Die ausgeübte bauliche Nutzung des Grundstücks steht dann in einem wirtschaftlich nicht „reparablen“ Missverhältnis zum Bodenwert i.S. der Grundsatzregelung des § 40 Abs. 1 ImmoWertV. Um das dadurch „belastete“ Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist die Freilegung erforderlich.

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

Das **Liquidationsverfahren** wird daher durchgeführt:

- Der Bodenwert wird um die üblichen Freilegungskosten gemindert, da sie im Bewertungsfall im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.
- Zum Stichtag können keine Verwertungserlöse aus der Verwertung der Baumaterialien erzielt werden.

### 13.2 Liquidationswertermittlung



<b>Bodenwert rd:</b>		<b>53.800,00 €</b>
<b>Übliche Freilegung</b> <b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		
Marktkonforme Aufwendungen für übliche Freilegung incl. Entsorgung sowie Besonderheiten im Bewertungsfall im Rahmen der Freilegung		<b>- 90.000,00 €</b>
Zuzügl. Verwertungserlöse aus der abgehenden Bausubstanz:		<b>+ 0,00 €</b>
<b>Zwischensumme 1</b>		<b>-36.200,00 €</b>
<b>Marktanpassung</b>	<b>Faktor 1,0</b>	
<b>Zwischensumme 2</b>		<b>-36.200,00 €</b>
<b>Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		
Denkmalschutz / Archäologischer Prüffall		<b>-5.000,- €</b>
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Calw betr. Geh- und Fahrrecht, sowie Benützungsbefugnis.		<b>-2.700,- €</b>
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Calw, betr. verdolter Schiessbach		<b>- 13.900,- €</b>
Liquidationswert:		-57.800,- €
<b>Liquidationswert rd:</b>		<b>-58.000,00 €</b>

## 14. Verkehrswertermittlung

### 14.1 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.“

### 14.2 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 Flst. Nr. 300/1:	196 m <sup>2</sup>	
1/ 2 Anteil an Flst. Nr.299/4 und 300/2 zusammen:	4,5 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert rd:</b>	<b>53.800,- €</b>	
<b>Liquidationswert rd:</b>		<b>- 58.000,-€</b>
<b>Verkehrswert:</b>		<b>1,00 €</b>
<b>Da der Liquidationswert negativ ist, muss in der Verkehrswertermittlung der geringste Verkehrswert angesetzt werden. Dieser beträgt 1,- €</b>		

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:



<b>Amtsgericht Calw</b>		<b>Az: 1 K 44 / 23</b>
<b>Qualitätsstichtag:</b>		<b>28.01.2025</b>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>		<b>01.07.2025</b>
<b>Objektadresse:</b>		<b>Metzgergasse 4 75365 Calw</b>
<b>Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:</b>		<b>Wohn- und Geschäftshaus</b>
<b>Baujahr (Baugenehmigung + 1 Jahr):</b>		<b>Unbekannt vermutlich vor 1900</b>
<b>Liquidationsobjekt (Abbruchobjekt):</b>		
Grundstücksgröße Flst. Nr. 300/1		196 m <sup>2</sup>
1 / 2 Anteil an Flst. Nr. 299/4 1 / 2 Anteil an Flst. Nr. 300/2	Vgl. jeweils Bauwiche	Insgesamt 4,5 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert gesamt:</b>		<b>53.800,- €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):</b>		
Übliche Freilegung rd:		-90.000,- €
Pauschaler Risikoabschlag Bewertungsgrundstück = Archäologischer Prüffall rd:		-5.000,- €
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Calw betr. Geh- und Fahrrecht u. Benutzungsbeschränkung rd:		-2.700,- €
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Calw. betr. verdolter Schiessbach rd:		-13.900,- €
<b>Liquidationswert rd:</b>		<b>-58.000,- €</b>
<b>Grundbuch von Calw Nr. 47519, BV 1:</b> <b>Flurstück 300/1,</b> <b>Metzgergasse 4</b> <b>Gebäude- und Freifläche 196 m<sup>2</sup></b>  <b>Zusatz 3 zu BV 1: Anteil an Flurstück 299/4 (Bauwiche)</b> <b>Zusatz 4 zu BV 1: Anteil an Flurstück 300/2 (Bauwiche)</b> <u>Besonderheiten:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdolter Schiessbach liegt unter dem Bewertungsobjekt</li> </ul> <u>Denkmalschutz</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstück Metzgergasse 4 Denkmalschutzobjekt (§ 28 DschG) Objekt: "Historische Stadtbefestigung"</li> <li>• Das Grundstück ist ein archäologischer Prüffall.</li> <li>• Das Gebäude Metzgergasse 4 steht nicht unter Denkmalschutz</li> </ul>		<b>Verkehrswert gemäß § 194 BauGB</b>  <b>1,- €</b> Besondere Umstände der Wert- ermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten
<b>Zubehör:</b>		<b>0,- €</b>
<b>Werteinfluss durch Rechte und Lasten:</b> (Grunddienstbarkeiten bereits im Verkehrswert von 1,- € berücksichtigt (-2.700,- € + -13.900,- € = - 16.600,- €).		<b>-16.600,- €</b>

Hinweis der Sachverständigen:

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

**14.3 Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts**

Zu a) Zum Wertermittlungstichtag stehen die baulichen Anlagen leer.

Zu b) Es wurde keine Hausverwaltung eingesetzt.

Zu c) Derzeit keine Nutzung.

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

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

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

Das vorstehende Gutachten umfasst insgesamt **83 Seiten incl. Anlagen.**

**Aufgestellt:**

**Tübingen, den 22.07.2025**

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 dieses Zwangsversteigerungsverfahrens dem Auftraggeber gestattet. Nur nach schriftlicher Genehmigung durch die Sachverständige ist eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte gestattet.

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

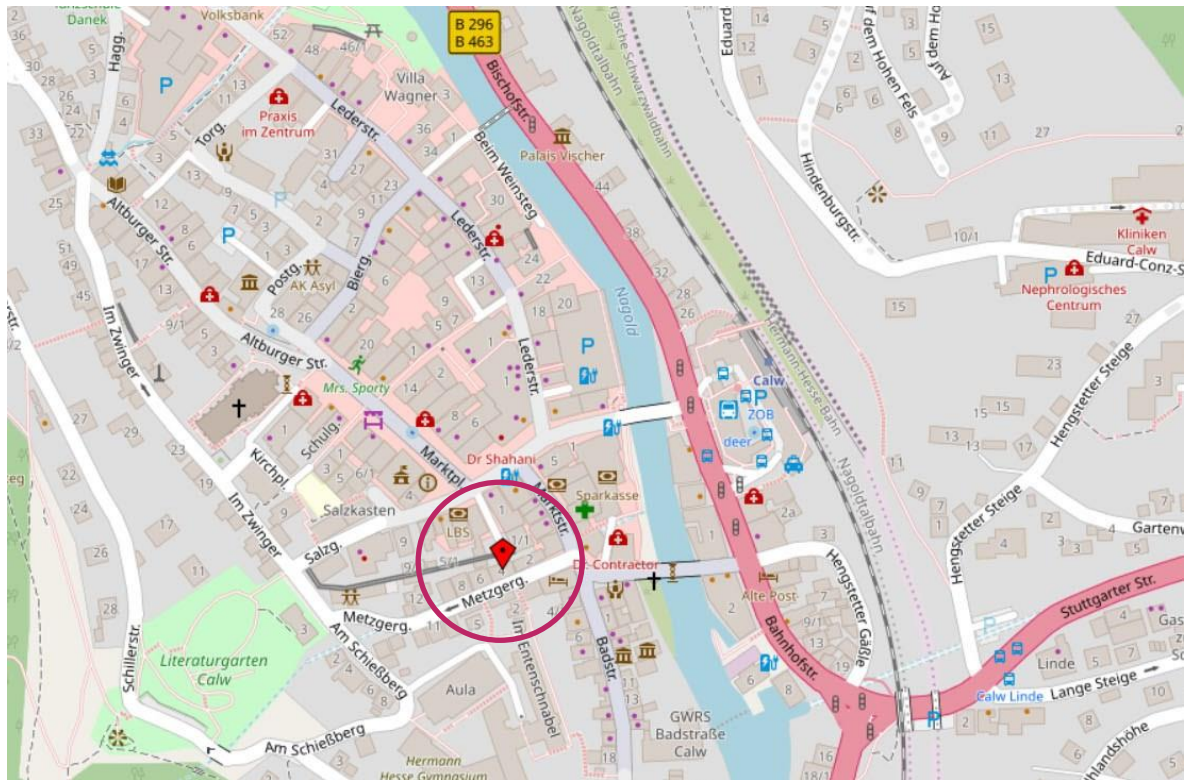


## **15. Anlagen**

### **15.1 Anlagenverzeichnis**

- Anlage 1: Stadtplan**
- Anlage 2: Übersichtsplan / Luftbild**
- Anlage 3: Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster**
- Anlage 4: Entwurf beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Calw für verdolten Schiessbach**
- Anlage 5: Denkmalschutzrechtliche Auskunft**
- Anlage 6: Erschließungsrechtliche Auskunft**
- Anlage 7: Planunterlagen**
- Anlage 8: Netzauskünfte Stadtwerke Calw**
- Anlage 9: Berechnung Rauminhalte und Flächen**
- Anlage 10: Fotoaufnahmen am Ortstermin**
- Anlage 11: Literatur, Gesetze, Normen**

## Anlage 1 Stadtplan



Karten openstreetmap

## Anlage 2 Übersichtsplan / Luftbild



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



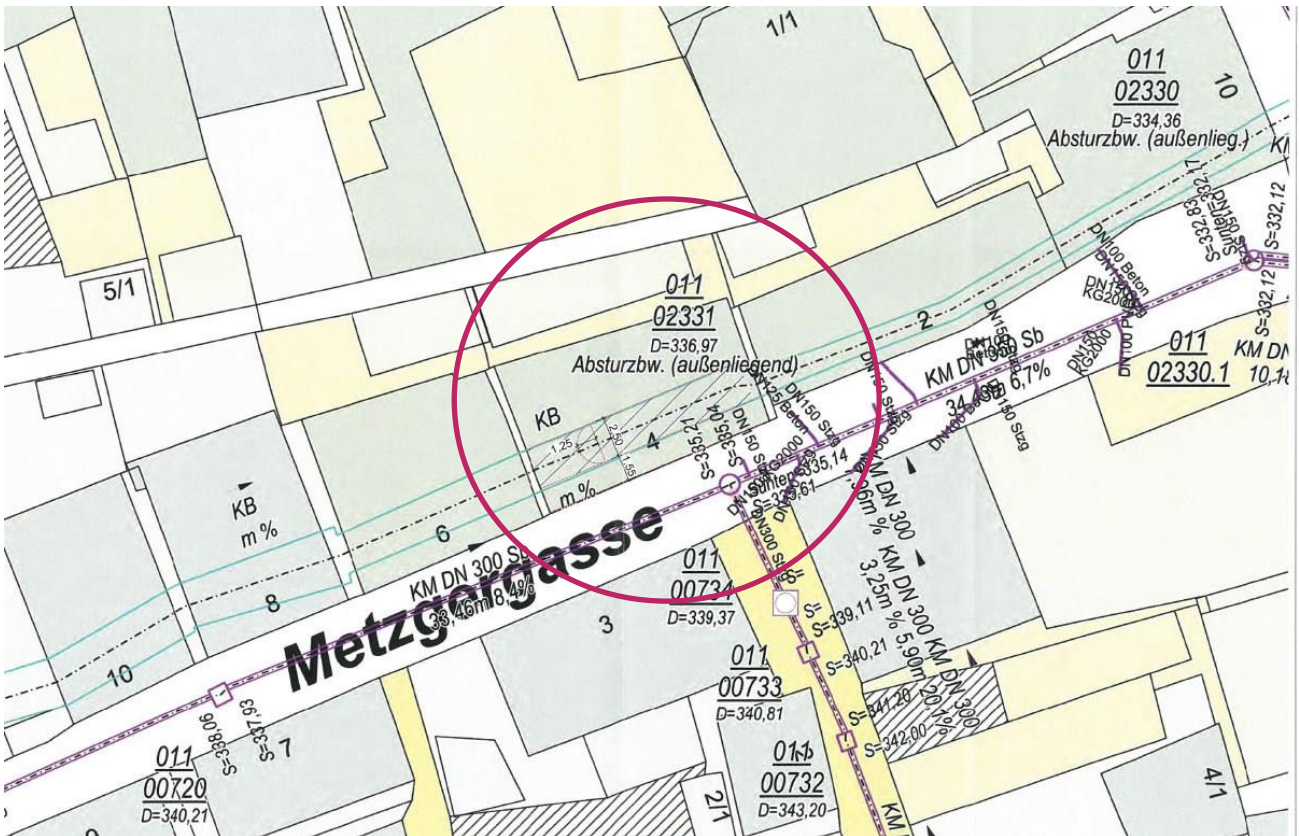
**Anlage 3**

**Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblich)**

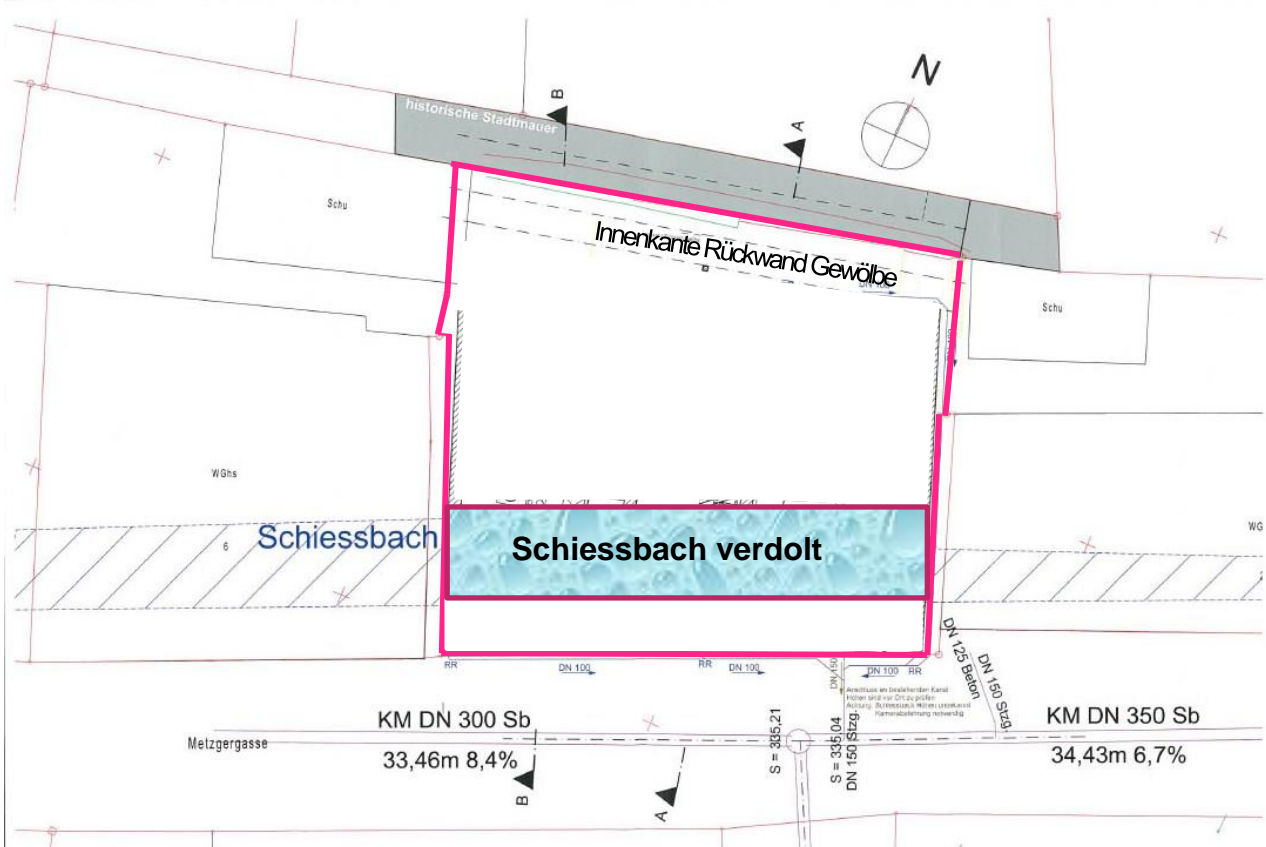


**Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

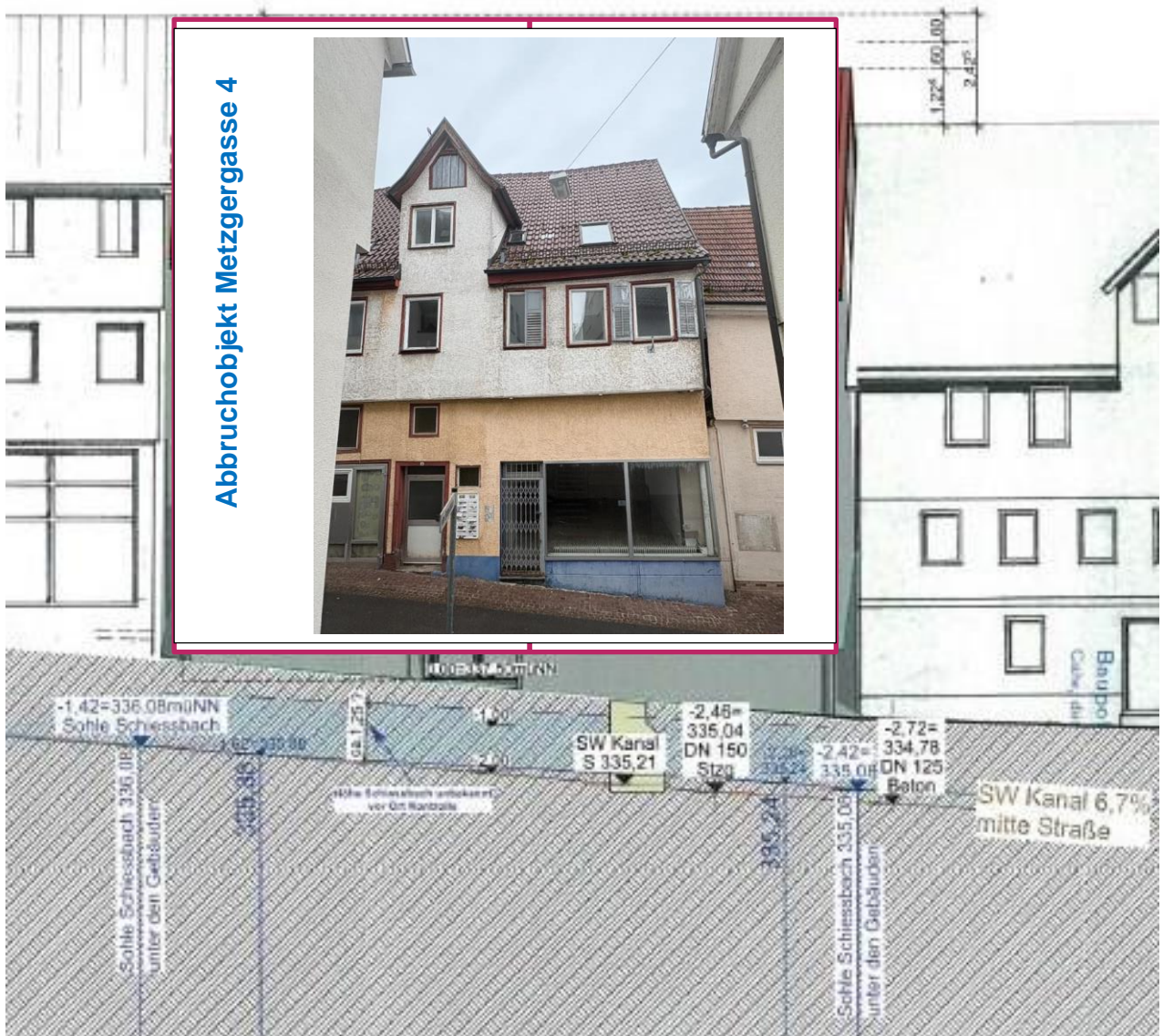
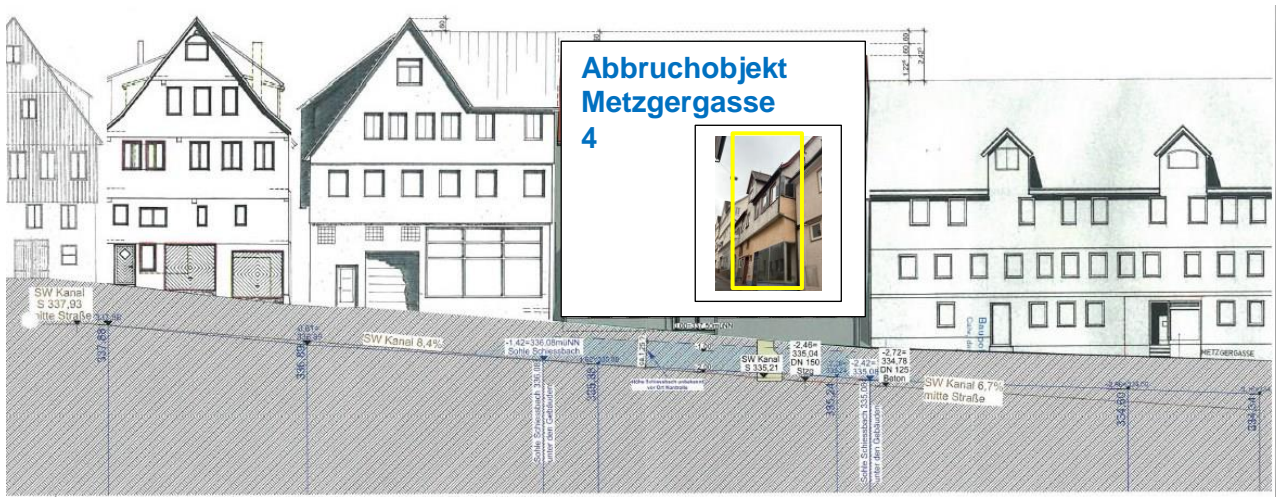
**Besonderheit:**  
**Unter dem Bewertungsgrundstück verläuft der verdolte Schiessbach**



**Unter dem Bewertungsgrundstück verläuft der verdolte Schiessbach**







**Detail Schieszbach**



Bestandsplan Schiessbach mit Höhenangaben



**Anlage 4:**

**Entwurf beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Calw  
betr: verdolter Schiessbach**

**Elfi**

**Von:** Maisenbacher, Sigrun <SMaisenbacher@calw.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 17. Juli 2025 13:58  
**An:** Elfi  
**Cc:** Spiller, Simone; Kübler, Joschka; Jakob, Jacqueline  
**Betreff:** AW: [EXTERN] Metzgergasse 4, Calw  
**Anlagen:** Dienstbarkeitsvertrag Stadt - Metzgergasse 4.pdf; Anlage  
 Dienstbarkeitsvertrag\_Metzgergasse\_4.pdf; Veränderungsnachweise  
 1993-17\_Lageplan.pdf

Guten Tag Frau Mayer-Hekeler,

wie besprochen, verläuft unter dem Gebäude Metzgergasse 4 der verdolte Schießbach. Bislang ist im Grundbuch keine Dienstbarkeit eingetragen. Das Eigentum ist im übrigen nach dem Wassergesetz BW geregelt. Die Stadt Calw wird jedoch eine Sicherung im Grundbuch mit den jeweiligen Eigentümern vereinbaren, u. a. die Haltung und Duldung des verdolten Schießbachs und die Verpflichtung, Maßnahmen zu unterlassen, welche den Bestand des Schießbaches gefährden.

Nach Auskunft unseres Tiefbauamtes hat das vorhandene Gebäude FFB bei 337,5 m und tiefster Punkt der Fundamente bei 337,17 m. Bei Gebäude 4 Metzgergasse kann man die Profilnummern 13 und 14 berücksichtigen. Bei Profilnummer 13 liegt die Bachsohle bei 335,24 m, bei Profilnummer 14 liegt sie bei 335,88 m.

Nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens wird die Stadt Calw mit dem neuen Eigentümer einen Dienstbarkeitsvertrag entsprechend beigefügtem Entwurf schließen. Geringfügige Änderungen sind noch möglich.

Hinsichtlich der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Calw betreffend Geh- und Fahrrecht und Benützungsbefugnis gehe ich davon aus, dass dieses Recht im Notfall ausgeübt wird. Der Ausübungsbereich liegt auf Flst. 299/101 und ist im Veränderungsnachweis 1993 Nr. 17 Calw dargestellt und mit dem Grundstück Flst. 300/1 verschmolzen worden. Einen Lageplan füge ich Ihnen bei. Bezüglich der tatsächlichen Ausübung fehlen mir leider entsprechende Informationen, dies ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich. Es ist davon auszugehen, dass seinerzeit es so vereinbart wurde, dass ein Zugang durch die Gebäude für den Notfall gegeben sein muss.

Wenn Sie noch Fragen haben, können wir gerne nochmal telefonieren.

Mit freundlichen Grüßen  
Sigrun Maisenbacher

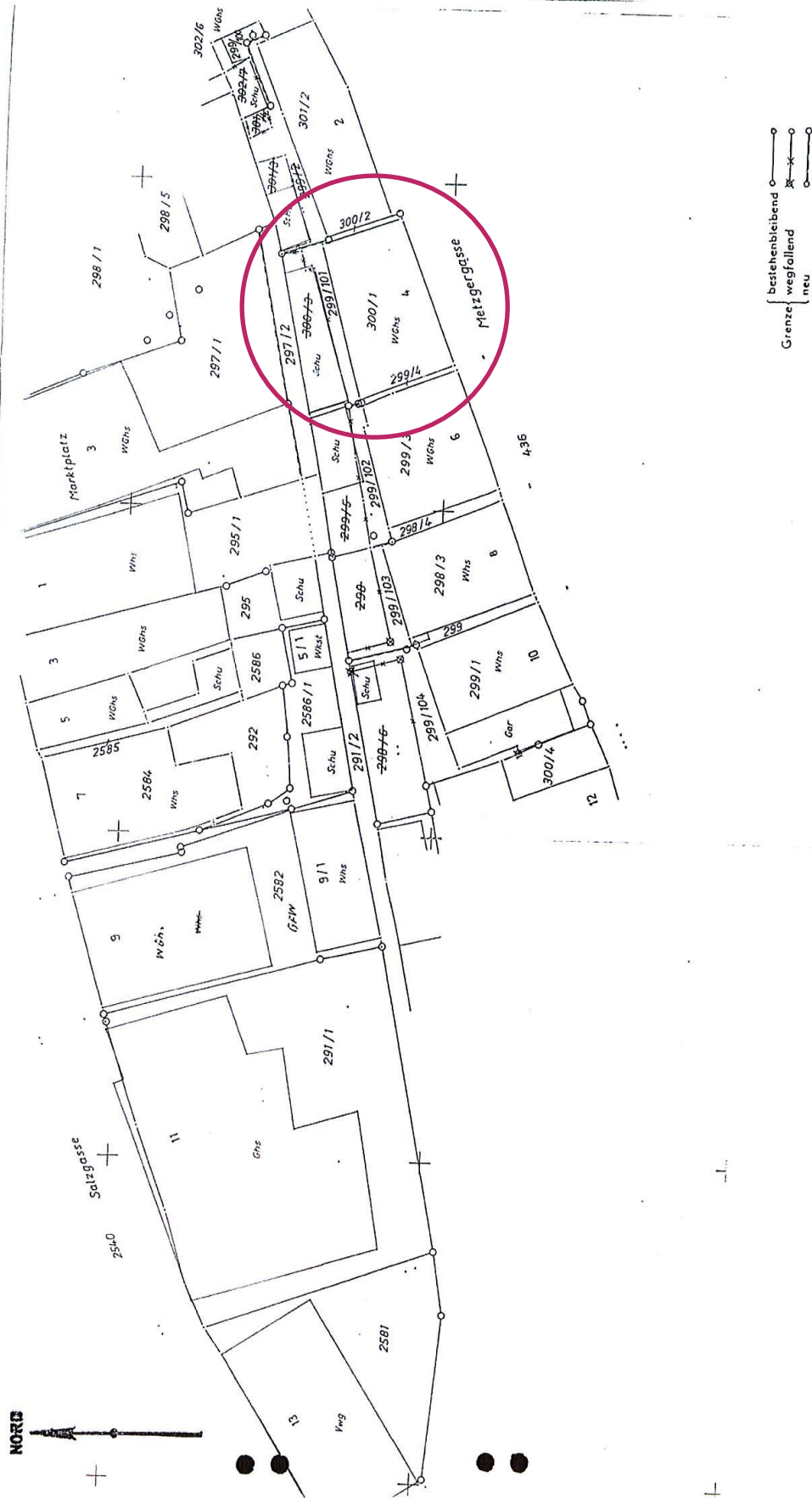


**Sigrun Maisenbacher**  
Abteilung Liegenschaften

Telefon 07051 167-483  
 E-Mail [smaisenbacher@calw.de](mailto:smaisenbacher@calw.de)  
 Stadtverwaltung Calw, Marktplatz 9, 75365 Calw  
 Büro Schulgasse 9

Karte  
Flurkarte NW 19 20 u. 21  
M 1: 333,3

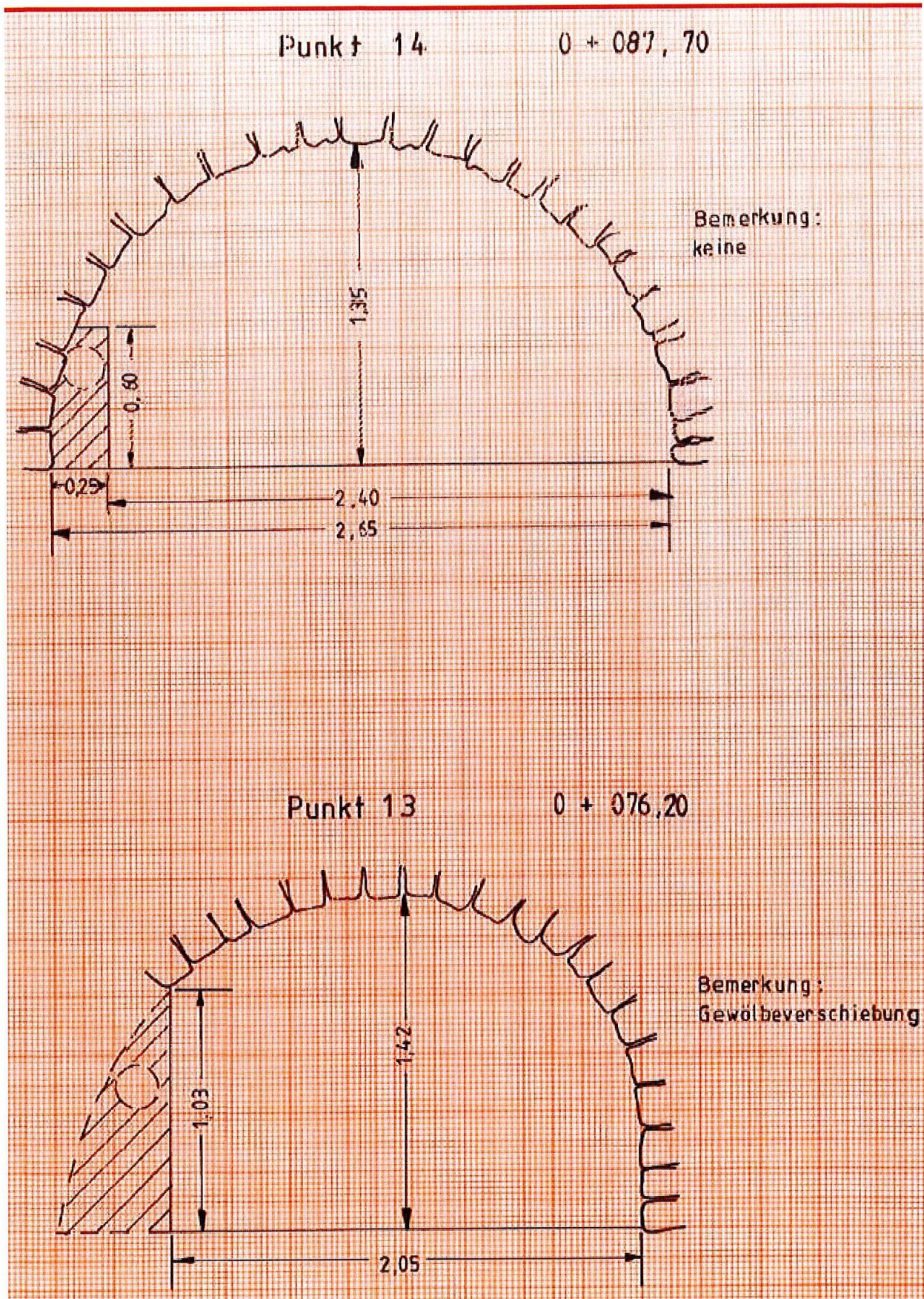
Gemarkung Calw  
VN.Nr. 1993 / 17













## Entwurf

# für die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit

GROSSE KREISSTADT CALW

Zwischen

der Großen Kreisstadt Calw, Sitz in 75365 Calw, Markplatz 9  
 - vertreten durch Frau Jacqueline Jakob, Ortsvorsteherin in Calw-Altburg, aufgrund  
 Vollmacht vom 05.05.2021 –

und

- dem Eigentümer des Gebäudes Metzgergasse 4

wird folgender

## V E R T R A G

über die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit abgeschlossen:

### Vorbemerkung:

Der Schießbach ist ein Gewässer II. Ordnung und gemäß dem Wassergesetz für Baden-Württemberg im Eigentum der Stadt Calw. Der Schießbach ist teilweise verdolt und verläuft unter anderem unter dem Gebäude Metzgergasse 4. Im Grundbuch ist der Schießbach bisher nicht erwähnt.

### § 1

Im Grundbuch von Calw, Blatt 47519 ist als Eigentümer der Grundstücke der Markung Calw

BV. 1	Flst. 300/1	Metzgergasse 4 Gebäude- und Freifläche	-: 196 m <sup>2</sup>
BV. 3 zu 1	Flst. 299/4	Metzgergasse Gebäude- und Freifläche	-: 5 m <sup>2</sup>
BV. 4 zu 1	Flst. 300/2	Metzgergasse Gebäude- und Freifläche	-: 4 m <sup>2</sup>

\_\_\_\_\_ eingetragen.

### § 2

Unter den Grundstücken Flst. 300/1, Flst. 299/4 und Flst. 300/2 verläuft der verdolte Schießbach. Die Lage und der Umfang der Verdolung des Baches ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan, Anlage 1, der eine Beilage zu diesem Vertrag bildet. Der Lageplan wird von den Vertragsbeteiligten ausdrücklich anerkannt und damit Inhalt dieser Urkunde.

## Anlage 5: Denkmalschutzrechtliche Auskunft / Denkmalschutzbeschriebe

### Denkmalschutzbeschreib / Archäologischer Prüffall

Im Anhang die Kartierung und der Archäologie - Denkmalbescrieb.

Das Bewertungsgrundstück ist als Prüffall kartiert, wie eigentlich die komplette historische Altstadt. D.h. es kann immer auch zu Funden im Boden kommen.





<b>Objekt:</b> <b>Mittelalterliche Stadt Calw</b>	<b>Status:</b> <b>P</b>
------------------------------------------------------	----------------------------

Calw liegt am Schwarzwaldostrand im tief eingeschnittenen Nagoldtal, auf beiden Seiten des Flusses im Talgrund und an den Hängen. Der mittelalterliche Stadtkern liegt links der Nagold. Er bildet ein annähernd längliches Viereck mit unregelmäßig leiterförmigem Grundriss, der auf zwei parallel zur Nagold verlaufende Strassen aufbaut, von denen die westliche zum Marktplatz verbreitert ist. Die Altstadt war mit drei Toren umgeben. Nordwestlich schließt an die Altstadt die obere Vorstadt an, nördlich die äußere Vorstadt und südlich liegt die untere. Ein weiterer alter Stadtteil befindet sich jenseits der Nagold entlang der Bischof- und Stuttgarter Strasse. Jüngere Bebauung zieht sich um die Stadt auf dem Talgrund und an den Hängen, Gewerbe- und Industrieanlagen vor allem im Tal.

Die Stadt Calw entwickelte sich aus einer Ansiedlung von Dienstleuten unterhalb der Burg, die die Hirsauer Klostersvögte und Gründerfamilie hier erbauten. Um die Mitte des 11. Jh. wurde Calw anstelle von Sindelfingen Herrschaftsmittelpunkt der auch in der Reichsgeschichte bedeutenden Grafen von Calw, die sich in mehrere Linien verzweigten. 1075 ist „Chalawa“ urkundlich bezeugt, eine Nennung von 1037 ist in ihrer Echtheit umstritten.

Der alte Burgweiler blieb als Vorstadt erhalten, als um die Mitte des 13. Jh. die Stadt angelegt wurde, die 1277 als „civitas“ bezeugt ist. Über die Erben der 1260 erloschenen Stammlinie kam die Herrschaft über die Stadt noch im 14. Jh. an die Württemberger, Calw wurde Amtsstadt.

Neben den Grafen nannte sich auch ein Ministerialengeschlecht nach der Stadt. Es ist bis ins 14. Jh. bezeugt.

Seit dem Spätmittelalter entwickelte sich Calw zu einem Tuchmacherzentrum, dessen Bedeutung in der frühen Neuzeit nur schwer überschätzt werden kann. Die Tuchproduktion vor allem machte Calw zur bedeutendsten Fabrik- und Handelsstadt Württembergs mit Absatz im europäischen Rahmen. Tuch- und Lederherstellung konzentrierten sich im Bereich der Lederstrasse zur Nagold hin, wo bei Bodeneingriffen stets mit wichtigen Funden und Befunden (auch zu anderen Gewerben) zu rechnen ist. Daneben war noch Holzhandel von größerer Bedeutung. Calwer Ackerbürger betrieben Nebenerwerbslandwirtschaft.

#### **Landesamt für Denkmalpflege**

Begründung der Denkmaleigenschaft

Stand: Dezember 1990

1634 brannte die ganze Stadt ab, nur die äußere Vorstadt wurde verschont. Auch 1692 weitgehend abgebrannt.

#### Literatur:

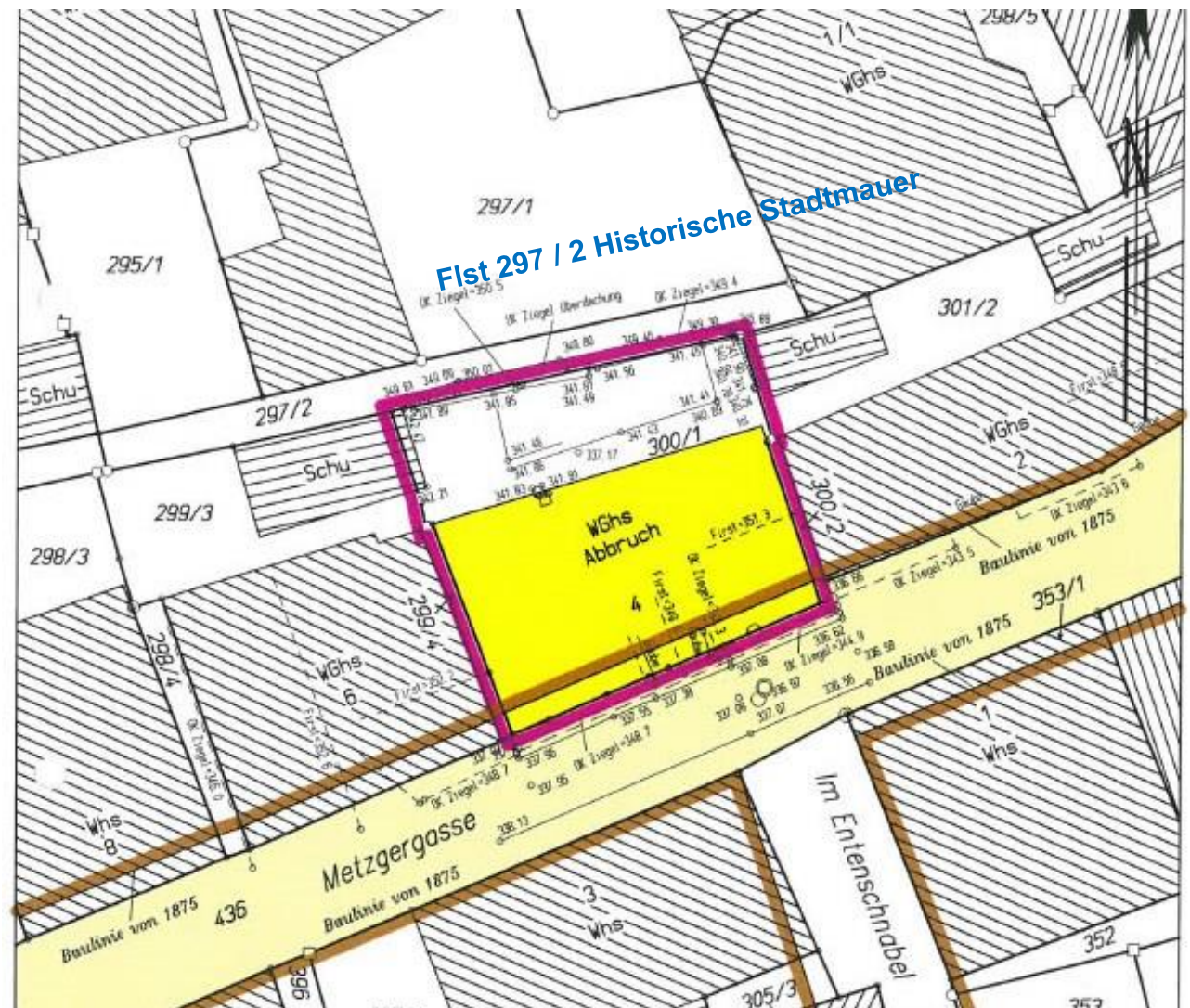
Paul Friedrich Stälin, Geschichte der Stadt Calw (Calw/Stuttgart 1888) 1ff.; Walter Staudemeyer/Erika Heinz, Calw- Stadtgeschichtlicher Weg. Ein Führer durch den Stadtkern (Calw 1985) 5ff.; Ernst Rheinwald/Gisbert Rieg, Calw. Geschichte und Geschichten aus 900 Jahren (Calw 1952)13ff.



**Denkmalschutzbescrieb / Stadtbefestigung**  
**Das Bewertungsgrundstück ist direkt angrenzend an die historische Stadtbefestigung (Stadtmauer)**



**Historische Stadtbefestigung von Flst. 297 / 1 aus gesehen**





## Denkmalschutzbeschrieb / Stadtbefestigung



## LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

**Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A1**  
**Begründung der Denkmaleigenschaft**

Regierungsbezirk: **Karlsruhe** Stand: 1991  
 Land-/Stadtkreis: **Calw, Kreis** Bearb.: **Dr. Ohnmacht**  
 Gemeinde: **Calw**  
 Gemarkung: **Calw**  
 Ortsteil/Wohnplatz: **Calw**  
 Straße/Hausnr.: **Altburger Straße 23, Beim Weinsteg 1, Burgsteige 1, Im Zwinger 4, 8, 20, 22, Kirchplatz 3, Lederstraße 24, 26, 30, 32, 36, 38, 46/1, 48, 50, Marktstraße 11, 13, Metzgergasse 4, Salzgasse 1a, 3a, 5/1, 9/1, Schulgasse 9, Torgasse 3, 5**

Gewann:  
 Walddistrikt:  
 Flurstück: **0-220, 0-220/4, 0-223, 0-225/6, 0-228/2, 0-229/1, 0-229/2, 0-230/1, 0-230/3, 0-230/4, 0-230/5, 0-247/1, 0-275/5, 0-281/1, 0-288/5, 0-289/1, 0-289/2, 0-291/2, 0-297/2, 0-313/1, 0-318, 0-318/1**

Karten: TK 25: **7218**  
 FK: **NW 1921, NW 2021**  
 DGK:

Objekt: <b>Stadtbefestigung, bestehend aus: Stadtmauer, mit sämtlichen sichtbaren, in die Bebauung integrierten oder im Boden befindlichen Resten sowie Grabenbereichen, 13. Jahrhundert; Diebsturm (der Lange), im Kern 13. Jahrhundert, wieder errichtet 1692</b>	Status: <b>§ 28</b>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------

Die ehem. mittelalterliche Stadtbefestigung um die Kernstadt ist heute zum Teil noch in aufstehendem Mauerwerk sichtbar. Der erste Bau dürfte in das 13. Jahrhundert zurückgehen, als Calw von Graf Gottfried III. von Calw gegründet wurde.

Die Stadtmauer war ursprünglich 1,5 - 1,9 m breit, der davor liegende Zwinger war durch eine Zwingermauer nochmals geschützt. Von Anfang an dürfte auch eine Verbindung zur Burg auf dem Schlossberg bestanden haben. Die Mauer mit den Toren wurde öfters ausgebessert. Bis auf den Malefizturm, Im Zwinger 22, wurden die anderen Tore alle Anfang des 19. Jahrhunderts abgebrochen. Der Verlauf der Stadtmauer ist in den Straßen Metzgergasse, Im Zwinger, Torgasse, Lederstraße zum Teil noch durch aufstehendes Mauerwerk nachweisbar. Auf folgenden Hausgrundstücken sind aufstehende Mauerreste noch sichtbar (entgegen Uhrzeigersinn): Lederstr. 24, 26, 30, 32, Beim Weinsteg 1, Lederstr. 36, 38, 38a, 46/1, 48, 50; Torgasse 5, 3; Altburgerstr. 23, Im Zwinger 22, 20; Kirchplatz 3; Schulgasse 9; Im Zwinger 8; Metzgergasse 4; Salzgasse 9/1, 5/1a, 5/1, 3a, 1a; Marktstr. 11, 13. Von der Verbindungsmauer zur ehem. Burg sind im Sockelgeschoss des Hauses Burgsteige 1 Reste erhalten.

Die Stadtbefestigung von Calw gilt nach § 28.1,2 DSchG B-W in das Denkmalbuch eingetragen gem. § 12.

**Anlage 6:  
Erschließungsrechtliche Auskunft****Elfi**

**Von:** Geppert, Linda <LGeppert@calw.de>  
**Gesendet:** Montag, 23. Dezember 2024 09:53  
**An:** elfi.mayer-hekeler@freenet.de  
**Betreff:** AW: [EXTERN] WG: Amtsgerricht Calw Az 1 K 44 - 23 / Calw Metzgergasse 4, Planunterlagen Baulasten und erschließungsrechtliche Auskunft usw.

**Bescheinigung über die öffentlich- sowie privatrechtlich entstehenden Anliegerbeiträge für Flst. Nr. 300/1, 299/4, 300/2, Metzgergasse 4, Calw**

Sehr geehrte Frau Mayer-Hekeler,

auf Ihre Anfrage teilen wir mit, dass sämtliche auf das oben genannte Anwesen entfallenden öffentlich- bzw. privatrechtlich zu erhebenden Anliegerbeiträge für Frischwasserversorgung, Entwässerung (Abwasserkanalisation und Klärwerk) sowie Straßenerschließung gemäß KAG, BauGB sowie BKZ AVB-Wasserversorgung bereits in vollem Umfang veranlagt bzw. abgegolten sind.

Weitere Abgaben dieser Art fallen nach dem gegenwärtigen Rechts- und Sachstand nicht an.

Freundliche Grüße



**Linda Geppert**  
Abteilung Kämmerei  
Telefon 07051 167-357  
E-Mail [lgeppert@calw.de](mailto:lgeppert@calw.de)  
Stadtverwaltung Calw, Marktplatz 9, 75365 Calw  
Büro: Schulgasse 9, 75365 Calw

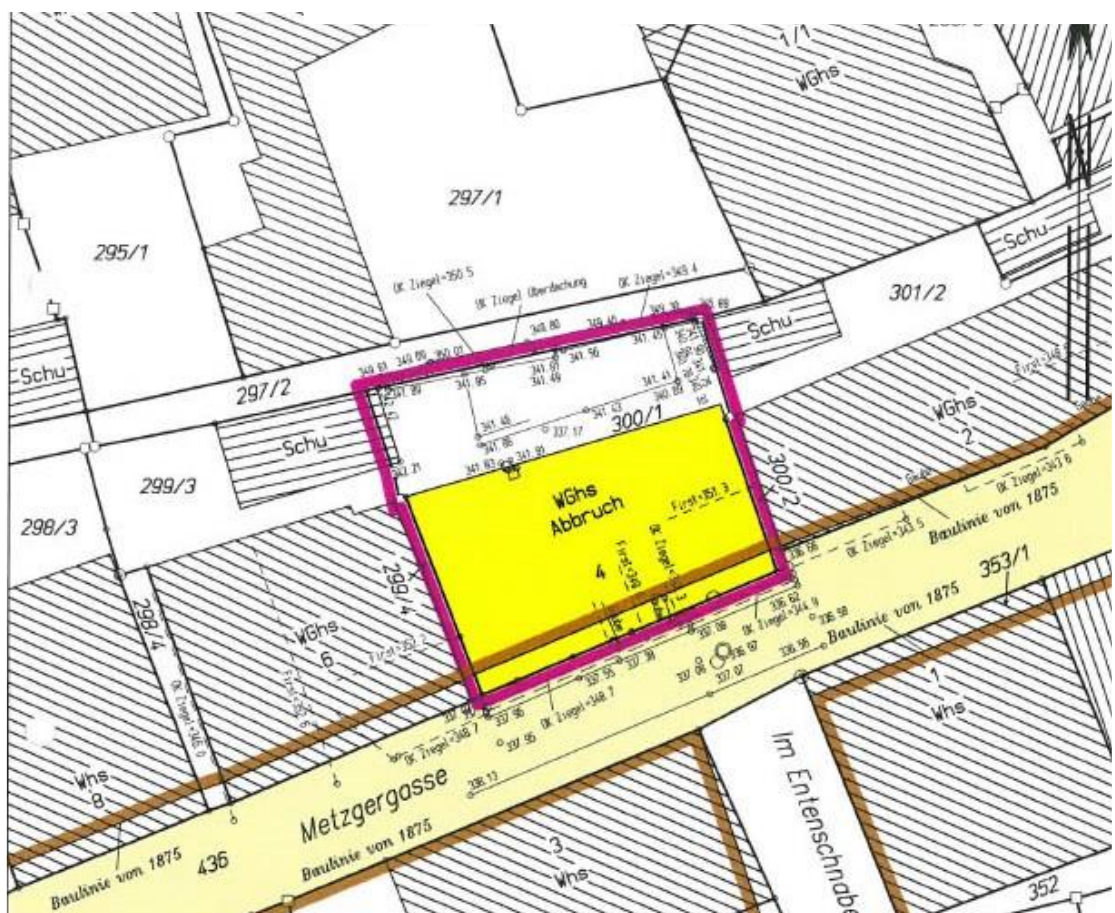
**Von:** Elfi <[elfi.mayer-hekeler@freenet.de](mailto:elfi.mayer-hekeler@freenet.de)>  
**Gesendet:** Mittwoch, 18. Dezember 2024 16:54  
**An:** Stadt Calw / Extern Mail <[StadtCalw@calw.de](mailto:StadtCalw@calw.de)>  
**Betreff:** [EXTERN] WG: Amtsgerricht Calw Az 1 K 44 - 23 / Calw Metzgergasse 4, Planunterlagen Baulasten und erschließungsrechtliche Auskunft usw.

**Anmerkung der Gutachterin:**

**Diese Auskunft gilt für die Bebauung am Bewertungsstichtag, nach dem gegenwärtig gültigen Rechts- und Sachstand.**

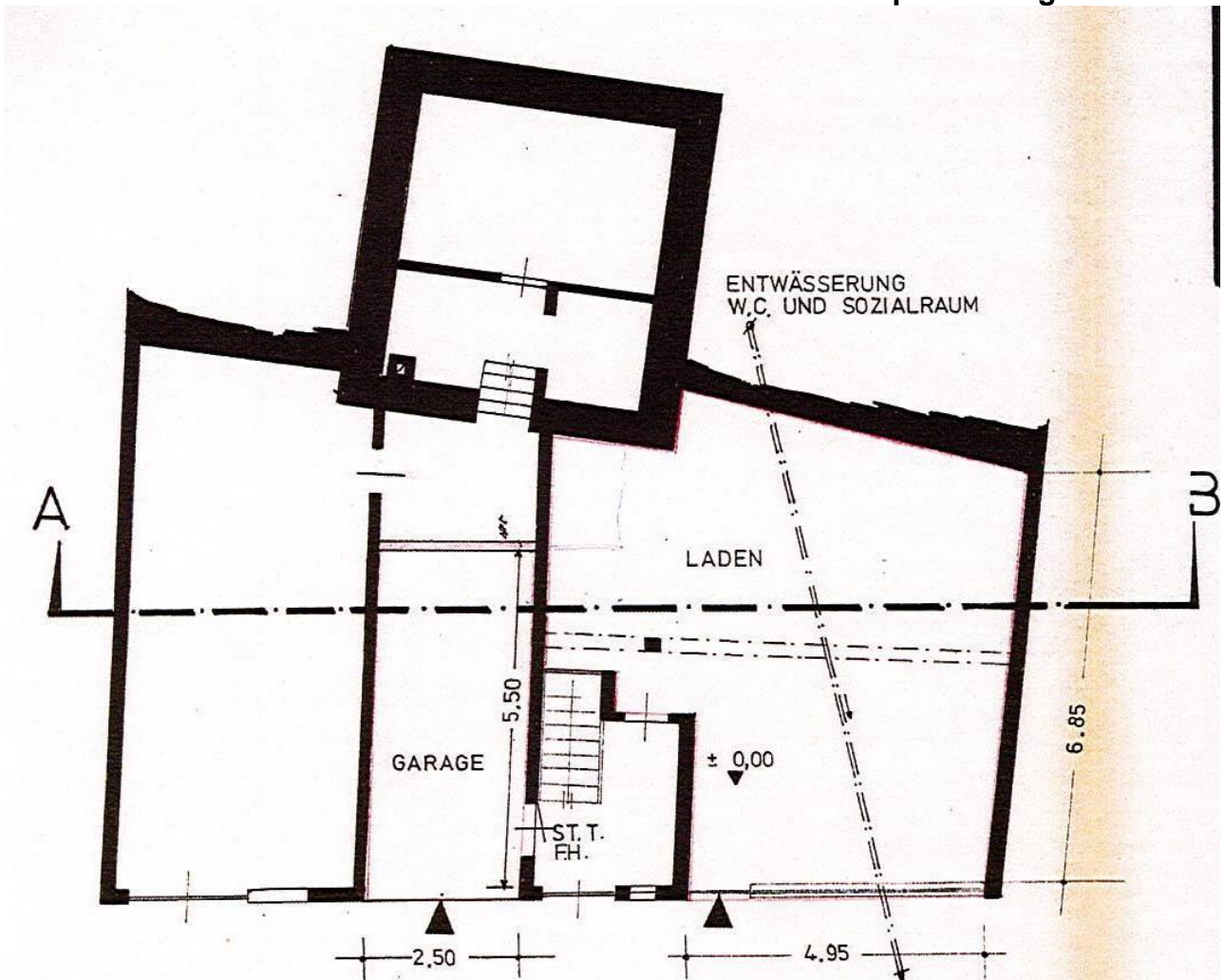


**Anlage 7:**  
**Planunterlagen**

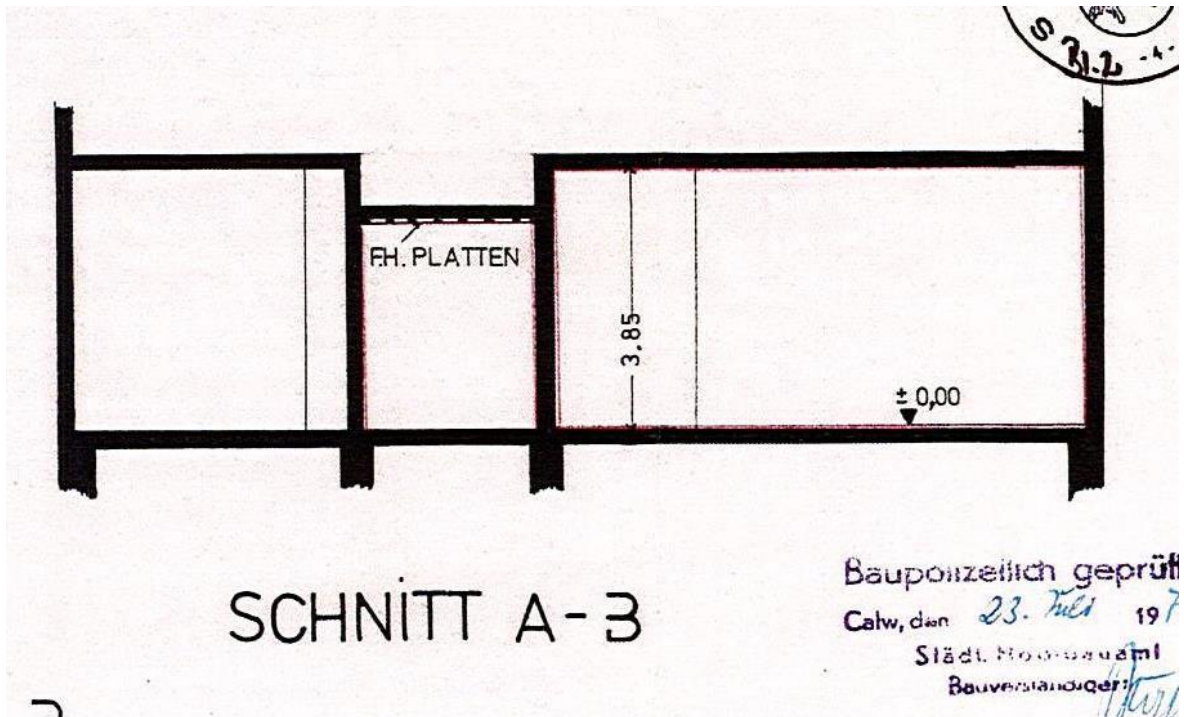


**Ursprüngliches Baujahr unbekannt**  
**Lageplan aus ehemaliger Abbruchgenehmigung**

Bestandpläne Baugesuch 1974



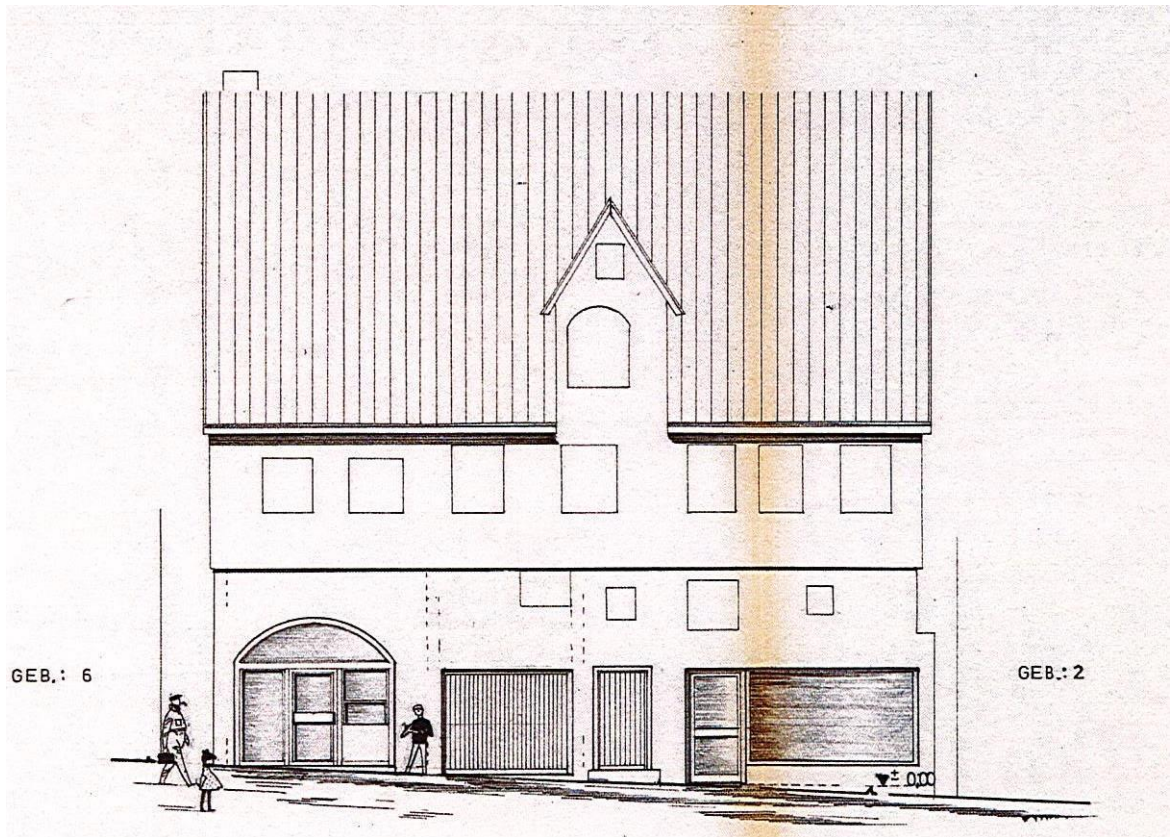
Grundriss EG  
Wohn- und Geschäftshaus



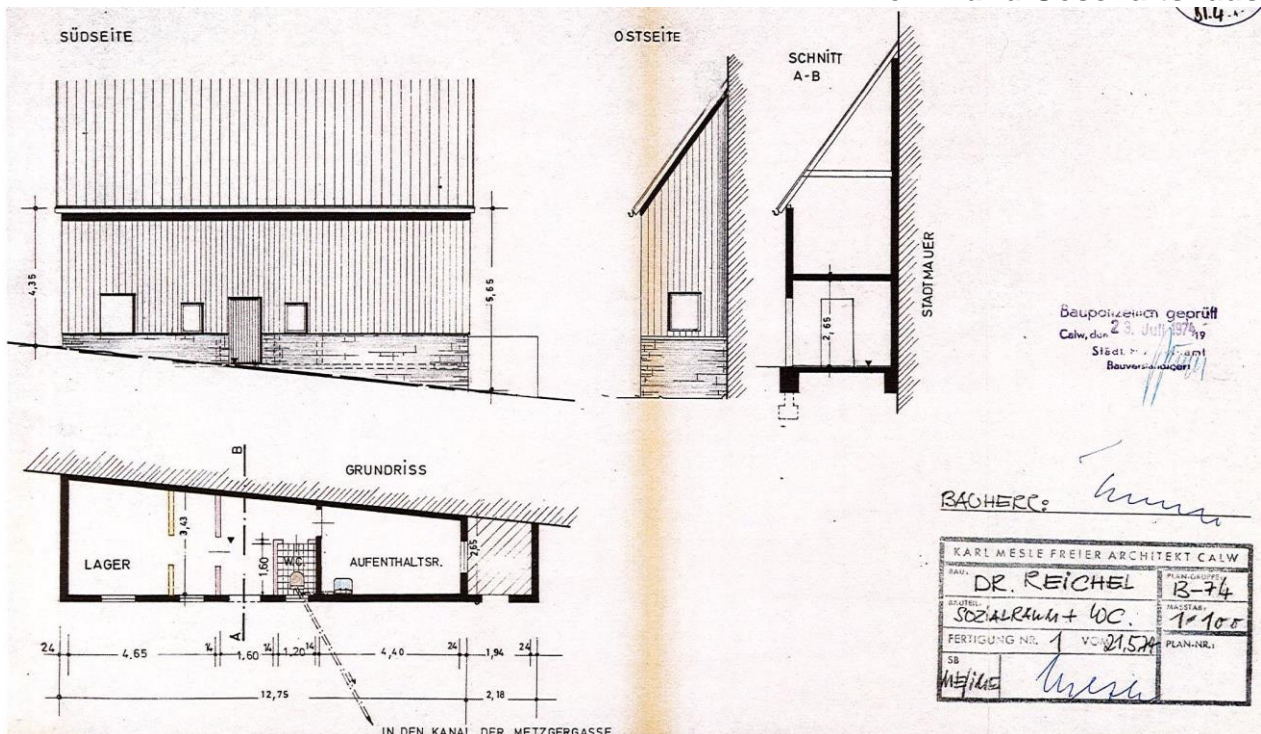
SCHNITT A-B

Bauplanzeitlich geprüft  
Calw, den 23. Juli 1974  
Städt. Bauamt  
Bauverordnungsamt





**Ansicht gegen die Metzgergasse  
Wohn- und Geschäftshaus**



**Schuppengebäude**  
**Es kann keine Aussage getroffen werden,**  
**ob der Schuppen am Bewertungsstichtag noch existiert.**



## Anlage 8: Netzauskünfte Stadtwerke Calw



Ein Unternehmen der ENCW-Gruppe

Netze Calw GmbH • Robert-Bosch-Str. 20 • 75365 Calw

Elfi Mayer-Hekeler

Netze Calw GmbH  
Robert-Bosch-Str. 20  
75365 Calw  
www.encw.de

Ihr Ansprechpartner:  
Meike Ritter  
Tel.: +497051/1300-415  
Fax: +497051-1300-19  
m.ritter@netze-calw.de

22.07.2025

### Bestandsplan Wasser und Steuerkabel im Bereich Metzgergasse 4, Calw

Sehr geehrte Frau Mayer-Hekeler,

Sie haben uns gebeten, Ihnen Ausschnitte aus unserem Planwerk zu übermitteln. Anbei erhalten Sie die angeforderten Planunterlagen.

Falls uns die Lage der Hausanschlussleitung oder der Versorgungsleitung nicht bekannt sind, so können Sie sich mit unserem Herrn Friedrich/Hammann (07051/1300-451/453) für Wasser oder mit Herrn Bader (07051/13400-430) für Steuerkabel in Verbindung setzen, wegen eventueller Ortung dieser Leitungen.

Ferner können in dem von Ihnen angefragten Bereich auch Anlagen anderer Leitungsbetreiber vorhanden sein (Kabel-BW, Telekom, Sparkassen-IT, o.ä.). Bitte wenden Sie sich an diese bzw. die zuständige Gemeinde.

*Bitte beachten Sie, dass die Versorgungsanträge rechtzeitig gestellt werden. Die notwendigen Formulare können wir Ihnen gerne zusenden. Sind die Anträge bei uns nicht vorhanden, kann keine Versorgung erfolgen.*

Einsicht in die Originalunterlagen bzw. weitere Informationen erhalten Sie in unserer Planauskunftsstelle.

**Verzögert sich der Baubeginn, ist eine neue Auskunft einzuholen.**

#### **Wir bitten Sie, zur Übermittlung von Faxauskünften folgende Hinweise zu beachten:**

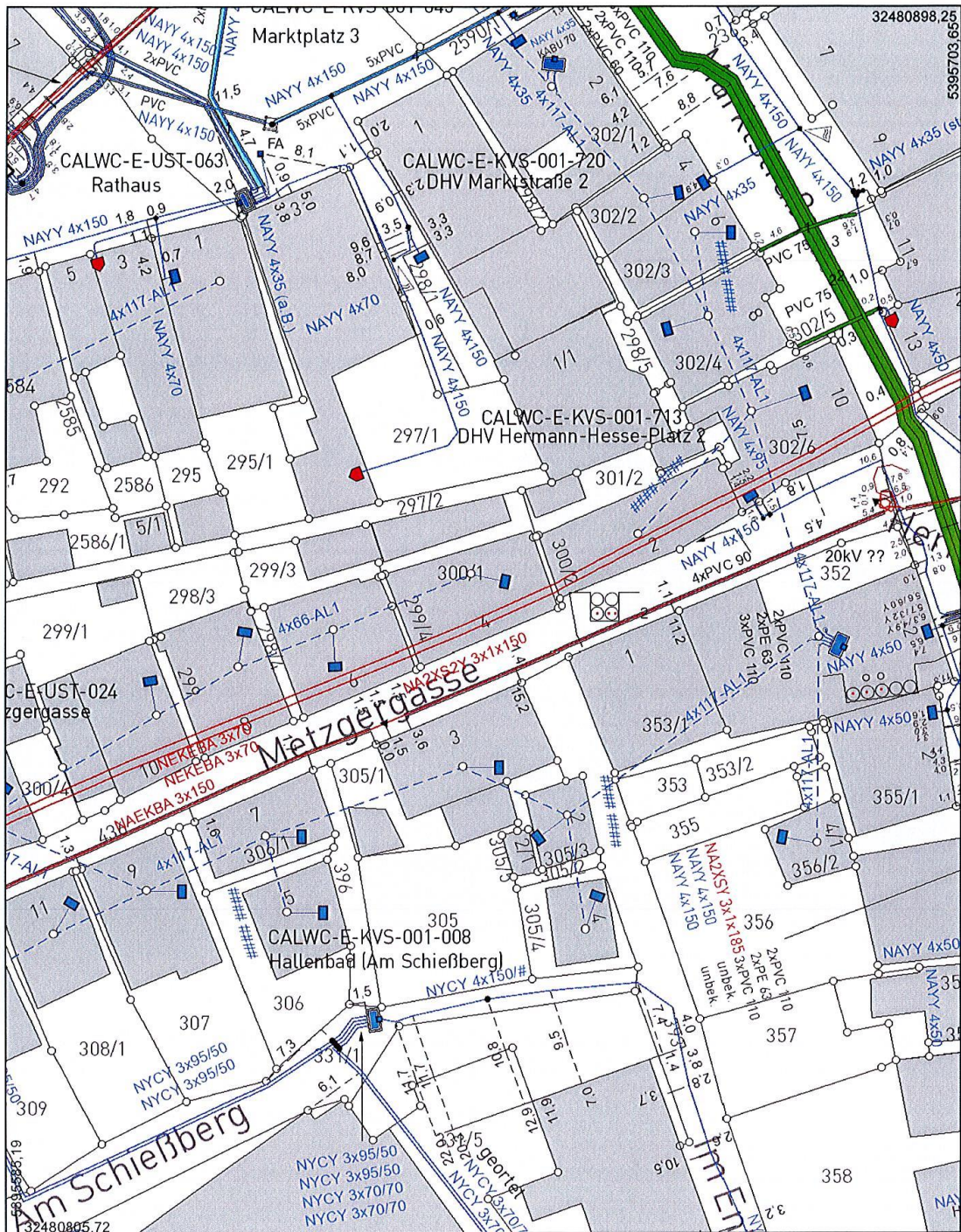
Der von Ihnen per Fax zugestellte Planausschnitt könnte möglicherweise wegen technischer Mängel bei der Übermittlung oder aus sonstigen, nicht von uns verursachten Gründen fehlerhaft, unleserlich oder unvollständig sein. Für diese von uns nicht beeinflussbaren Mängel können wir keine Haftung übernehmen, wofür Sie sich Verständnis haben. Ist der gefaxte Planausschnitt nicht eindeutig zu interpretieren so fordern Sie diesen nochmals auf dem Postweg an oder nehmen Sie Einsicht in die Originalunterlagen bei unserer Planauskunftsstelle.

Freundliche Grüße  
Netze Calw GmbH

i. A. Meike Ritter  
Technik

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Nicolas Achten • Sitz der Gesellschaft: Calw • Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dipl.-Ing. Horst Graef  
Amtsgericht Stuttgart HRB Nr. B 737 181 • Steuer-Nr. 45484/05334 • Umsatzsteueridentifikationsnummer DE 244 010 754  
Bankverbindungen: Sparkasse Pforzheim Calw • IBAN: DE26 6665 0085 0005 5639 41 • BIC: PZHSDE68XXX





Hinweis: Telekommunikation ist nicht in Sparte Strom enthalten. Siehe Auskunft Seite 2.

Netzauskunft: Bestand Strom  
Vorgangsnr: 20250722\_0115\_V01  
Gebiet: Mitte

Gemeinde: Calw  
Gemarkung: Calw



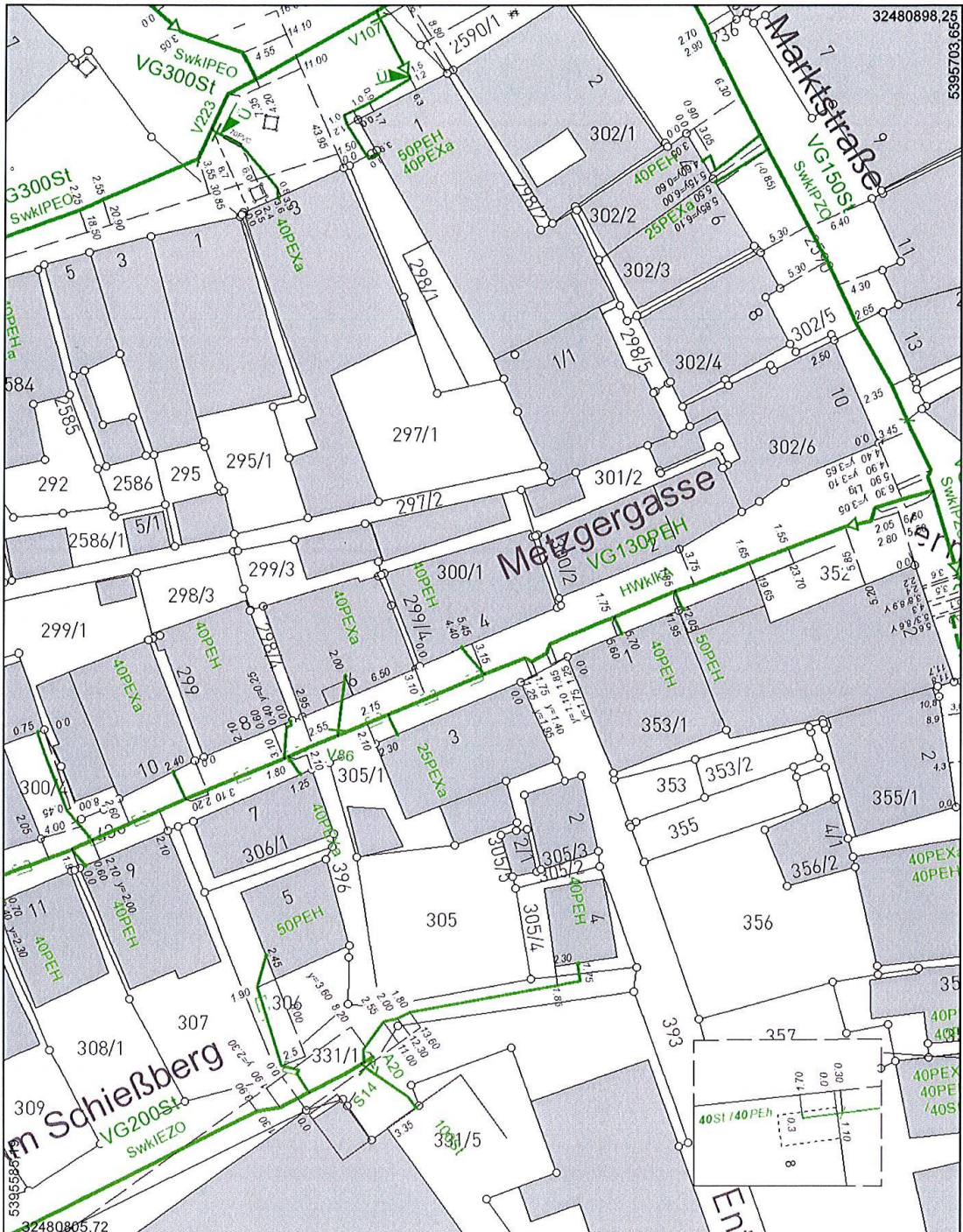
Unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten ist die Aktualität des vorliegenden Planausschnitts zu überprüfen. Das Abgreifen von Maßen aus dem Plan ist unzulässig. Die Sicherung von Leitungen bzw. eine evtl. Abschaltung ist rechtzeitig abzustimmen. Bitte wenden Sie sich dazu an unsere Servicenummer. Ausschachtungsarbeiten im näheren Bereich von Kabeln und Rohrleitungen sind 30 cm um die Leitung grundsätzlich von Hand auszuführen. Beachten Sie das Informationsblatt „Schutz von Kabel, Rohr- und elektrische Freileitungen“ sowie die gültigen Unfallverhütungsvorschriften. Für die schuldhaft Beschädigung haftet der Verursacher.

**Achtung Mittelspannungskabel! Beachten Sie die Information für Bauunternehmen**


Störungsrufnummer 0800 3629-477  
Servicenummer siehe Anschreiben

Die Netzauskunft wurde automatisch aus dem geographischen Informationssystem der Netze BW GmbH generiert.  
Datum: 22.07.2025

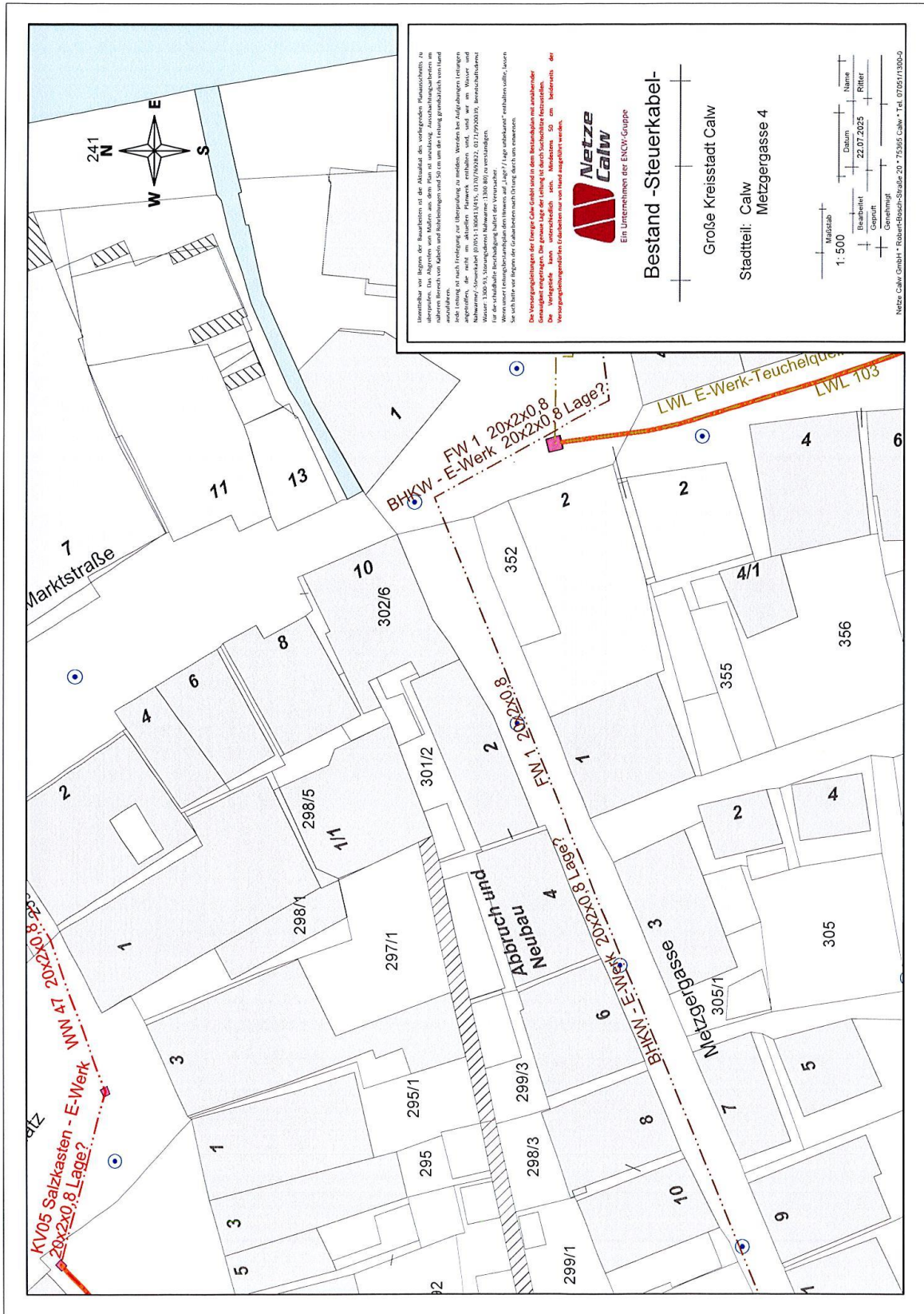




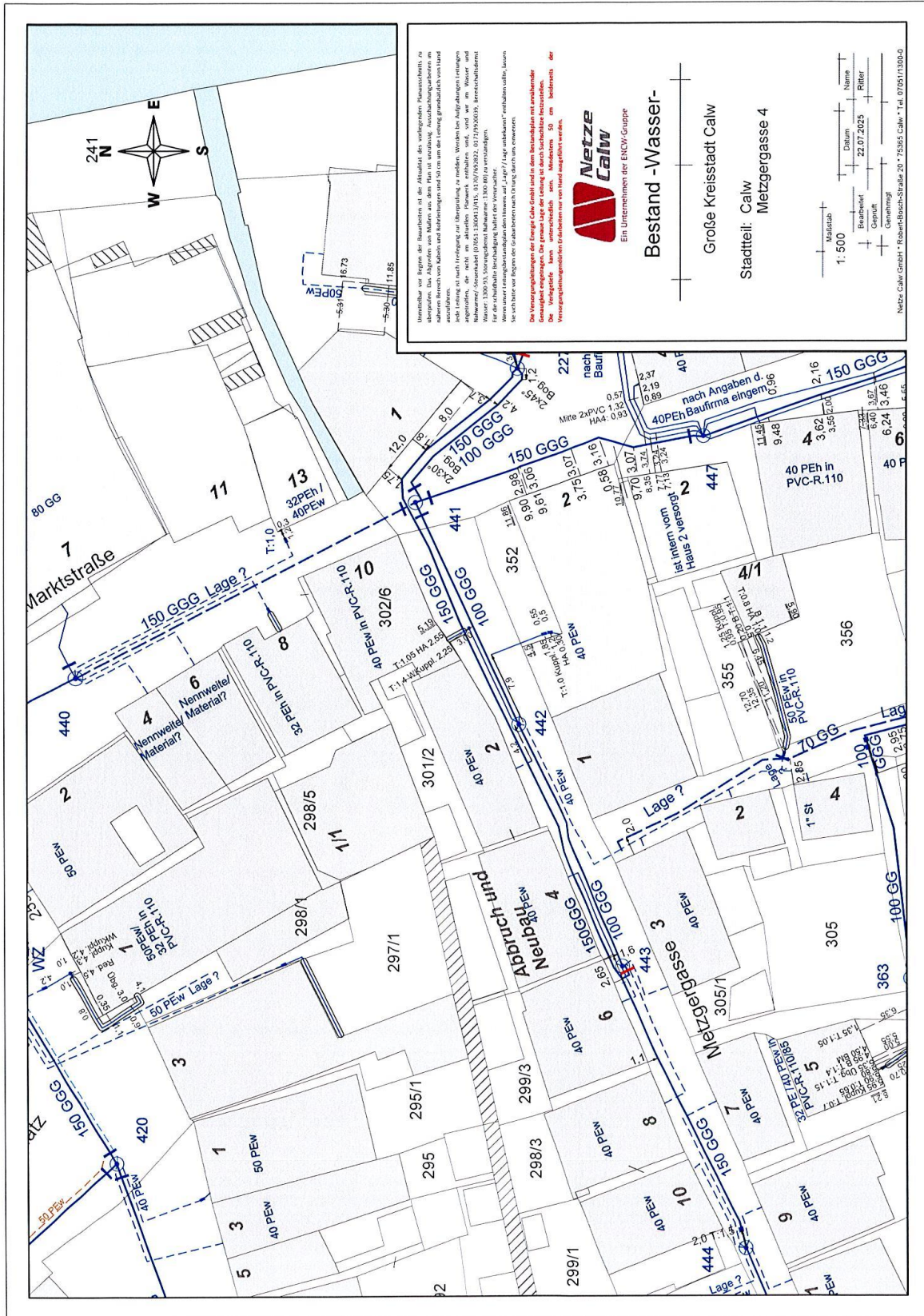
Hinweis: Telekommunikation ist nicht in Sparte Strom enthalten. Siehe Auskunft Seite 2.

Netzauskunft: Bestand Gas+KKS Vorgangsnr: 20250722_0115_V01 Gebiet: Mitte	Gemeinde: Calw Gemarkung: Calw	
Unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten ist die Aktualität des vorliegenden Planausschnitts zu überprüfen. Das Abgreifen von Maßen aus dem Plan ist unzulässig. Die Sicherung von Leitungen bzw. eine evtl. Abschaltung ist rechtzeitig abzustimmen. Bitte wenden Sie sich dazu an unsere Servicenummer. Ausschachtungsarbeiten im näheren Bereich von Kabeln und Rohrleitungen sind 30 cm um die Leitung grundsätzlich von Hand auszuführen. Beachten Sie das Informationsblatt „Schutz von Kabel, Rohr- und elektrische Freileitungen“ sowie die gültigen Unfallverhütungsvorschriften. Für die schuldhafte Beschädigung haftet der Verursacher.		
Störungsrufnummer 0800 3629-447 Servicenummer siehe Anschreiben	Die Netzauskunft wurde automatisch aus dem geographischen Informationssystem der Netze BW GmbH generiert. <span style="float: right;">Datum: 22.07.2025</span>	









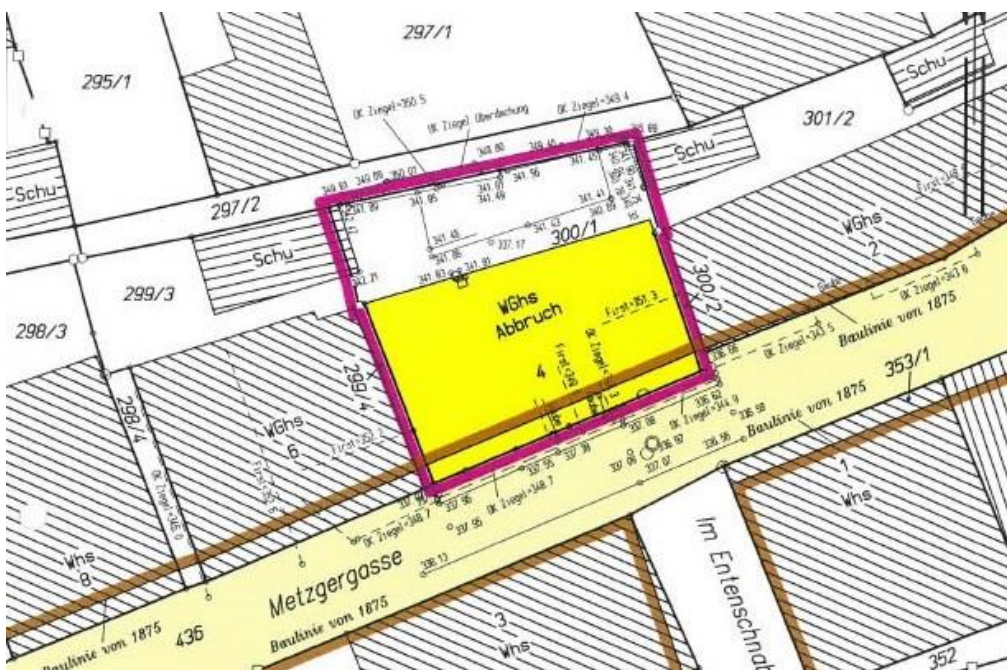


## Anlage 9: Berechnung Rauminhalte / Abbruchmassen

### Berechnung der Abbruchmassen

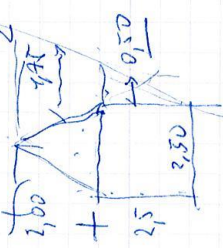
Die Planunterlagen sind sehr mangelhaft und weichen z.T. erheblich vom Bestand vor Ort ab. Die Abbruchmassen für die übliche Freilegung des Grundstücks können daher nur grob überschlägig ermittelt werden.

Der Bewertung wird ungeprüft unterstellt dass nur das Vorderhaus abgebrochen wird. Das Schuppengebäude existiert vermutlich nicht mehr nach dem Luftbild zu urteilen.





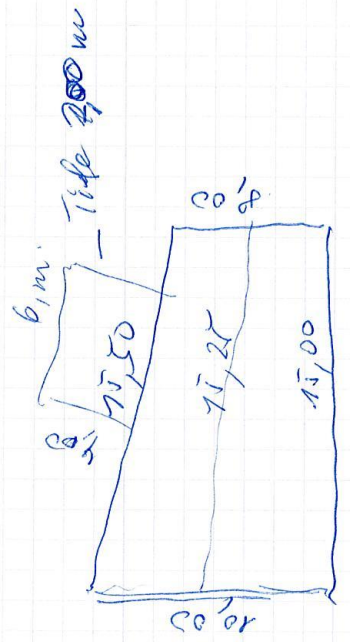
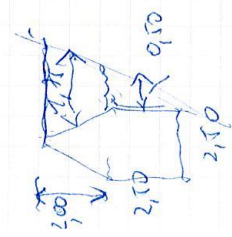
Saube  $\frac{2,1 \times 2}{2} = 2,10 \text{ m}^2$



$2,50 \times 2,50 = 6,25 \text{ m}^2$

$V_1 = 2,150 \times 1,70 = 3,655 \text{ m}^3$   
 $= 4,3 \text{ m}^3$

$V_2 = 6,25 \times 0,5 = 3,125 \text{ m}^3$   
 $= 3 \text{ m}^3$



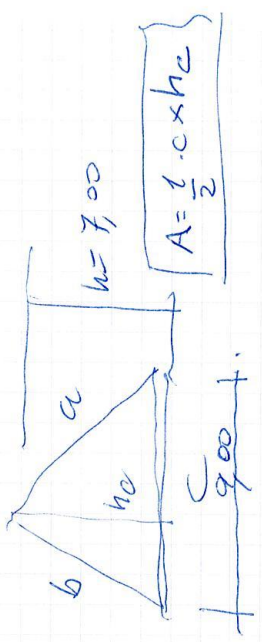
Fläche:  $\left( \frac{11,25 + 15,00}{2} \right) \times (10,00 + 8) = 137,25 \text{ m}^2$

Volumen  
 V. EG:  $137,25 \times 4,20 = 576,45 \text{ m}^3$   
 V. OG:  $137,25 \times 2,70 = 370,58 \text{ m}^3$

V. Dach:  $\frac{1}{2} \times c \times h \times l$   
 $\frac{1}{2} \times 9,00 \times 7,00 \times 15,25 = 480,138 \text{ m}^3$

V. Keller  $6 \times 4,00 \times 2,00 = 48,00 \text{ m}^3$   
 V. Saube  $3 \text{ m}^3 + 4,3 \text{ m}^3 = 7,30 \text{ m}^3$

Dach

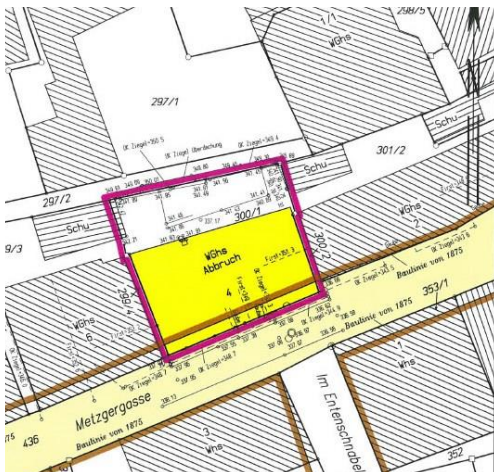


- EG 576,45
- OG 370,58
- Dach 480,38
- Keller 48,00

Saube:  $\frac{7,30 \text{ m}^3}{1.482,71}$   
 $\sum 1.482,71 \text{ m}^3$

**Abbruchvolumen gesamt rd. 1.480 m<sup>3</sup>**

**Anlage 10**  
**Bilder Ortstermin**



(2) Lageplan



(1) Ansicht von der Metzgergasse



(2) Dito Detail



(3) Dito



(4) Dito



(5) Dito Detail



(6) Dito



## Außenaufnahmen



(7) Dito



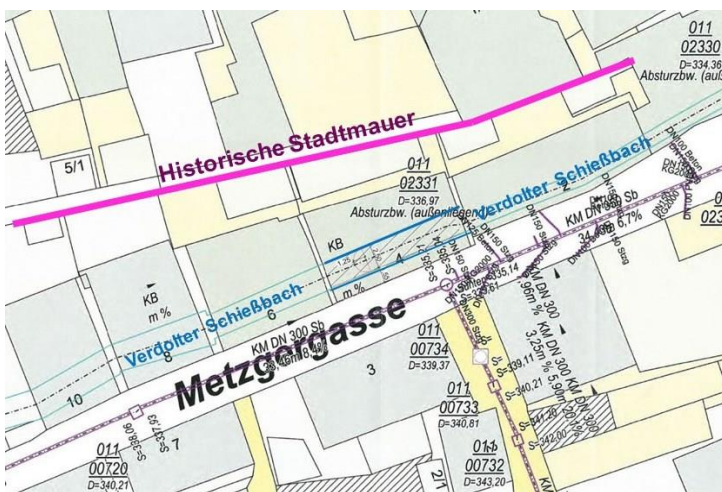
(8) Dito

Anmerkung der Gutachterin:

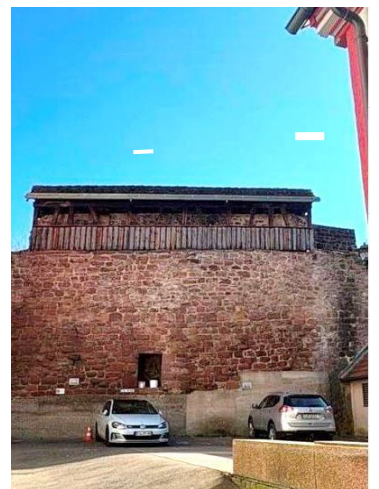
Weitere Ansichten von der Nordfassade waren nicht möglich, da das Bewertungsobjekt nicht mehr verkehrssicher ist. Das Bewertungsgrundstück grenzt an die historische Stadtbefestigung (Stadtmauer)



(9) Historische Stadtbefestigung



Lageplan



(10) Historische Stadtbefestigung



Innenraumaufnahmen



(11) Hauseingang



(12) Im Eingangsbereich



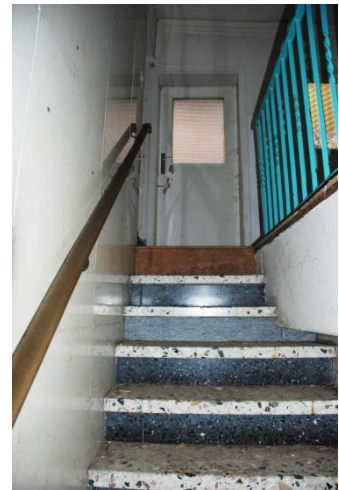
(13) Treppe zum OG



(14) Dito



(15) Dito



(16) OG



(17) Dito



(18) Dito



(19) Dito

Innenraumaufnahmen



(20) OG



(21) Dito



(22) OG Sanitäre Anlagen



(23) Dito



(24) Dito Schimmel vorhanden



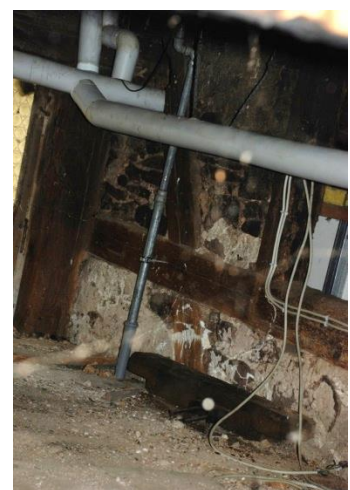
(25) Treppe zum DG



(26) DG



(27) DG / Fenster offen  
Wasser dringt in die Bau-  
substanz ein



(28) Keller

**Vorbemerkung zum Literaturverzeichnis**

Zum Bewertungsstichtag ist rechtlich die ImmoWertV 2021 gültig

**Hinweis:**

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

**Modellkonform zur datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors****(Vgl. Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal)**

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

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

**SW – RL**

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

**EW- RL**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes

**VW- RL**

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



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

### **BauGB**

Baugesetzbuch

### **Bau NVO**

Baunutzungsverordnung

### **LBO**

Landesbauordnung für Baden – Württemberg

### **BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch

### **ZVG**

Gesetz für die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

### **GEG**

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

### **WoFIV**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

### **DIN 283**

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

### **ImmoWertV**

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

## **Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

### **Kleiber Digital; online -**

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

### **Kröll, Hausmann, Rolf**

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

### **Grundstücksmarktbericht**

Grundstücksmarktbericht 2024 Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal

### **Karten, Markt- und Strukturdaten on- geo GmbH**