

Hekeler Architekten & Sachverständige
 Steinbösstraße 68
 72070 Tübingen
 Telefon: 07071 / 34 84 0
 E-mail: architekt.hekeler@t-online.de

erstellt von:
 Elfi Mayer - Hekeler
 Dip. Ing. Regierungsbaumeister
 Diplom- Sachverständige DIA (ZertLS)



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Landwirtschaftliche Grundstücke - Gemarkung Emmingen-

Wertermittlungstichtag: 16.12.2025

Qualitätsstichtag: 16.12.2025

Bewertungsobjekt 1: Flurstück Nr. 1445, Gewann Ölland		
Bewertungsobjekt 2: Flurstück Nr. 1819 Gewann Henschinger		
Bewertungsobjekt 3: Flurstück Nr. 1084, Gewann Bergachrain		

Auftraggeber:

Amtsgericht Calw / Aktenzeichen: 1 K 41 / 24

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung
 in der Teilungsversteigerung

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
 Objekt: D – 72202 Nagold (Gemarkung Emmingen).
 Flurstück Nr. 1445; Gewann Ölland, Flurstück Nr. 1819; Gewann Henschinger;
 Flurstück Nr. 1084 Gewann Bergachrain

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Zusammenfassung der Ergebnisse / Kenndaten der Objekte	3
2. Allgemeine Angaben	4
3. Angewandtes Bewertungsverfahren	5
4. Makrolage	6
5. Flurstück 1445, Gewinn Ölland (Bewertungsobjekt 1)	7
5.1 Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	7
5.2. Grundstücksbeschreibung	7
5.3 Bodenwertermittlung / objektspezifischer Bodenrichtwert	9
5.4 Wertermittlung	9
6. Flurstück 1819, Gewinn Henschinger (Bewertungsobjekt 2)	10
6.1 Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	10
6.2. Grundstücksbeschreibung	10
6.4 Wertermittlung	12
7. Flurstück 1084, Gewinn Bergachrain (Bewertungsobjekt 3)	13
7.1 Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	13
7.2. Grundstücksbeschreibung	15
7.3 Bodenwertermittlung	18
6.4 Wertermittlung	21
8. Verkehrswerte	22
8.1. Verkehrswertdefinition	22
8.2 Ableitung der Verkehrswerte	22
8.3 Ausführungen zu weiteren Fragen	24
9. Anlagen	25

1. Zusammenfassung der Ergebnisse / Kenndaten der Objekte

Amtsgericht Calw: Az 1 K 41 / 24		Wertermittlungstichtag: 16.12.2025	
Grundbuch von Emmingen Grundbuch Nr. 1155, BV Nr. 1 Flurstück 1445; Gewinn Ölland Landwirtschaftliche Fläche Grundstücksgröße gesamt: 1.266 m ²		Verkehrswert unbelastet gemäß § 194 BauGB 6.700,- €	
Art: Ackerland Derzeitige Nutzung: Lagerplatz für Landwirtschaft		Grundstücksgröße:	1.266 m²
Zubehör:		0,- €	
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		0,- €	

Grundbuch von Emmingen Grundbuch Nr. 1155, BV Nr. 3 Flurstück 1819; Gewinn Henschinger Landwirtschaftliche Fläche Grundstücksgröße gesamt: 3.905 m ²		Verkehrswert unbelastet gemäß § 194 BauGB 9.800,- €	
Art: Ackerland Derzeitige Nutzung Ackerland		Grundstücksgröße:	3.905 m²
Zubehör:		0,- €	
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		0,- €	

Grundbuch von Emmingen Grundbuch Nr. 1155, BV Nr. 4 Flurstück 1084; Gewinn Bergachrain Landwirtschaftliche Fläche Grundstücksgröße gesamt: 2.683 m ²		Verkehrswert unbelastet gemäß § 194 BauGB 2.900,- €	
Art: Ackerland Derzeitige Nutzung: Lagerplatz für Landwirtschaft		Grundstücksgröße:	2.683 m²
Zubehör:		0,- €	
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		- 320,- € (Überfahrtslast; im Verkehrswert berücksichtigt)	

2. Allgemeine Angaben

Gemarkung	Emmingen	Entwicklungsart zum Bewertungsstichtag
Bewertungsobjekt 1:	Flurstück Nr. 1445 Ölland	Landwirtschaftsfläche (Ackerland) (Derzeit Nutzung als Lagerplatz)
	Grundstücksgröße:	1.266 m ²

Bewertungsobjekt 2:	Flurstück Nr. 1819 Henschinger	Landwirtschaftsfläche (Ackerland)
	Grundstücksgröße:	3.905 m ²

Bewertungsobjekt 3:	Flurstück Nr. 1084 Bergachrain	Landwirtschaftsfläche (Grünland)
	Grundstücksgröße:	2.683 m ²

Adresse und Auftraggeber: Amtsgericht Calw (Az: 1 K 41 / 24)
Schillerstraße 11
75365 Calw.

Inhalt des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes nach
BauGB § 194 im
Teilungsversteigerungsverfahren.

Wertermittlungsstichtag: **16.12.2025**
Objektbezogene Arbeitsunterlagen:
Bewertungsobjekt 1, 2 und 3: Grundbuchauszug vom 04.11.2024.
Grundbuchamt Servitutenbuch Seite 86
erhalten am 09.12.2025.
Liegenschaftskataster:
Flurstücks- / Eigentüternachweis: 25.12.2025.
Baurechtsbehörde:
Planungsrechtliche Gegebenheiten.
Kartendienst / LUBW – Baden Württemberg
Hochwasserrisikokarten.
Naturschutzkarten.
Gutachterausschuss Nagold GA Bericht 2024
Boris BW, Bodenrichtwerte zum 01.01.2025.

Einladung zum Ortstermin: **1. Einladung**
Per Einschreiben vom 04.12.2025 an Beteiligte.

Datum der Ortsbesichtigung: Dienstag, den 16.12.2025
von 11.00 Uhr bis 12.15 Uhr.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung: Herr AAA, Antragsteller.
Frau Mayer - Hekeler, Sachverständige

3. Angewandtes Bewertungsverfahren

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.“

Wahl des Ermittlungsverfahrens nach § 8 ImmoWertV

„Zur Wertermittlung sind das Vergleichsverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Gepflogenheiten des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“

Vergleichswertverfahren nach § 15 ImmoWertV

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

Begründung des Verfahrens

Für alle Bewertungsobjekte gilt

Der Auszug aus der Kaufpreissammlung ergab zum Bewertungsstichtag keine ausreichende Anzahl von Verkaufsfällen, die hinreichend mit dem jeweiligen Bewertungsobjekt übereinstimmen. Daher kann kein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

Bodenwertermittlung / Bodenrichtwerte

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

Für die Bewertungsobjekte gelten die Bodenrichtwerte des

Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal
Bodenrichtwerte ermittelt zum 01.01.2025

4. Makrolage

Bundesland: Land Baden – Württemberg.
 Landkreis: Calw. (Region, Nordschwarzwald).
 Stadt Nagold (ca. 23.874 Einwohner, Stand 30.09.2025).
 Ortsteil Alle Bewertungsgrundstücke liegen auf der Gemarkung Emmingen (ca. 1.625 Einwohner, Stand 31.12.2023).

Makrolage: Nagold liegt etwa 50 Kilometer südwestlich von Stuttgart und rund 25 Kilometer nordöstlich von Freudenstadt und ist die zweitgrößte Stadt des Landkreises Calw. Nagold bildet ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden.

Die Bewertungsgrundstücke liegen im Ortsteil Emmingen.

Verkehrslage: Nagold liegt an der Bundesstraße 463. Von Nagold aus ist der Stadtteil Emmingen über die B 463 oder die K 4348 zu erreichen. Der Ortsteil ist durch die Buslinien an die umliegenden Gemeinden angeschlossen.

Entfernungen:

Nagold ca:	7 km.
Calw ca:	26 km.
Freudenstadt ca:	37 km.
Stuttgart HBF ca:	56 km. (Flughafen Stuttgart: ca. 55 km).

5. Flurstück 1445, Gewinn Ölland (Bewertungsobjekt 1)

5.1 Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

Amtsgericht: Böblingen.
 Gemeinde: Nagold.
 Grundbuch: Emmingen Nr. 1155, BV 1.
 Datum des Auszugs: 04.11.2024 (Grundbuchauszug unbeglaubigt).

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m ²	Grundbuch Blatt , BV
Emmingen	1445	Landwirtschaftsfläche Gewinn Ölland	1.266	Nr. 1155 BV 1

Abteilung I

Eigentümer:
 Erbengemeinschaft 2 Erben.

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen
 Keine wertrelevante Eintragung

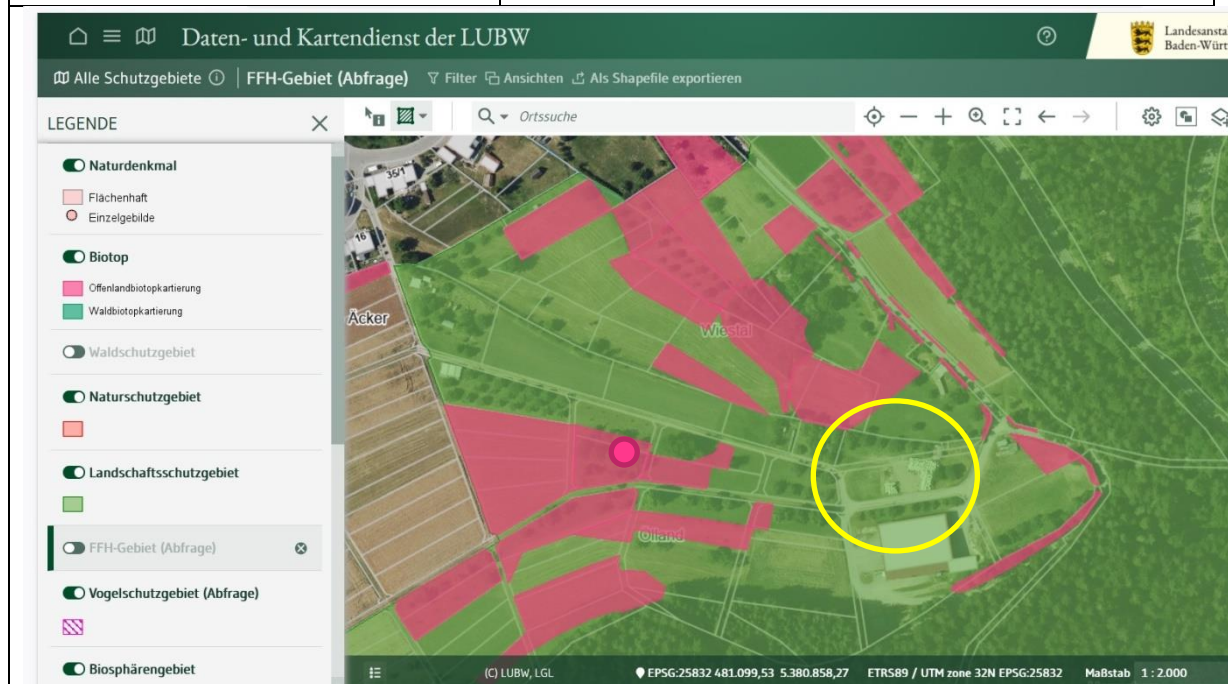
Pachtverhältnisse:	Grundstück ist verpachtet mit Pachtvertrag an die Stadt Nagold.
---------------------------	---

5.2. Grundstücksbeschreibung



Bewertungsobjekt 1:	Flurstück Nr. 1445 Gewinn Ölland	Landwirtschaftsfläche Ackerland (Derzeit Nutzung als Lagerplatz)
	Grundstücksgröße:	1.266 m²
	Koordinaten	480.819,96 5.380.776,98

Bodenschätzung:	1 266 m² Acker-Grünland (AGr), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 60, Ackerzahl 56, Ertragsmesszahl 709 1 266 m² geschätzte Fläche insgesamt Gesamtertragsmesszahl 709
Tatsächliche Nutzung am Bewertungsstichtag:	Lagerplatz für landwirtschaftliche Belange in unmittelbarer Nähe zu einem großen Stallgebäude im Außenbereich (vgl. Lage im Landschaftsschutzgebiet).
Topographie:	Leichte Hanglage, abfallend nach Nord – West.
Zuschnitt / Gestalt und Form: Maximale Grundstückslänge ca. Minimale Grundstückslänge: Mittlere Grundstücksbreite:	Polygonaler Grundstückszuschnitt. Ca. 73,50 m. Ca. 58,00 m. Ca. 18,00 m.
Luftlinie Entfernung zum Ortsrand:	Ca. 290 m.
Wegeerschließung:	Über Feldwege an allen 4 Seiten
Einfriedung:	Rest von Zaunanlagen sind vorhanden im östlichen Teil.



<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 28517.9-17/179; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg.

Lage im Landschaftsschutzgebiet

Bodenbeschaffenheit

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

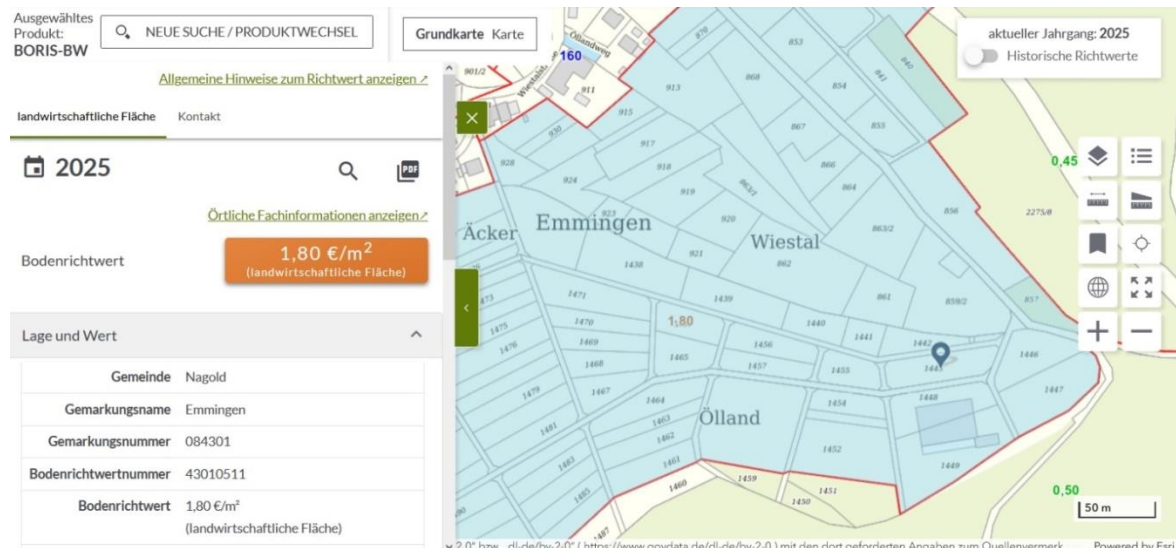
5.3 Bodenwertermittlung / objektspezifischer Bodenrichtwert

Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal.

Bodenrichtwert ermittelt zum Stichtag 01.01.2025.

Landwirtschaftsfläche; keine weiteren wertrelevanten Merkmale angegeben.

Zwischen den Stichtagen sind keine Preisänderungen festzustellen.



Flurstück 1445, Gewinn Ölland

Berücksichtigung von Abweichungen:

Grundstückszuschnitt:	Lagetypisch	0%
Grundstücksgröße:	Lagetypisch	0%
Topographie:	Lagetypisch	0%
Lage (Entfernung zum Ortsrand)	Abschlag	- 5%
Nähe Stallgebäude / Zuwegung (Feldwege an allen 4 Seiten; derzeitige Nutzung im Landschaftsschutzgebiet = Lagerplatz für landwirt. Belange im	Zuschlag	200%
Gesamt:		195%
Bodenrichtwert Acker pro m ²	1,80 € / m ²	1,80 € / m ²
Zu- / Abschläge zum BRW:	195%	3,51 € / m²
Objektspezifischer Bodenrichtwert:		5,31 € / m²

5.4 Wertermittlung

Grundstücksfläche in m ² :	1.266 m ²	
Objektspezifischer Bodenrichtwert:	5,31 € / m ²	6.722,46 €
Marktanpassung	X 1,0	6.722,46 €
Vorläufiger marktangepasster Bodenwert		6.722,46 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		0,- €
Bodenwert gesamt:		6.700,00 €
Bodenwert Ölland rd:		6.700,00 €

6. Flurstück 1819, Gewinn Henschinger (Bewertungsobjekt 2)

6.1 Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

Amtsgericht: Böblingen.
 Gemeinde: Nagold.
 Grundbuch: Emmingen Nr. 1155, BV 3
 Datum des Auszugs: 04.11.2024 (Grundbuchauszug unbeglaubigt).

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m ²	Grundbuch Blatt , BV
Emmingen	1819	Landwirtschaftsfläche Gewinn Henschinger	3.905	Nr. 1155 BV 3

Abteilung I

Eigentümer:

Erbengemeinschaft 2 Erben.

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen

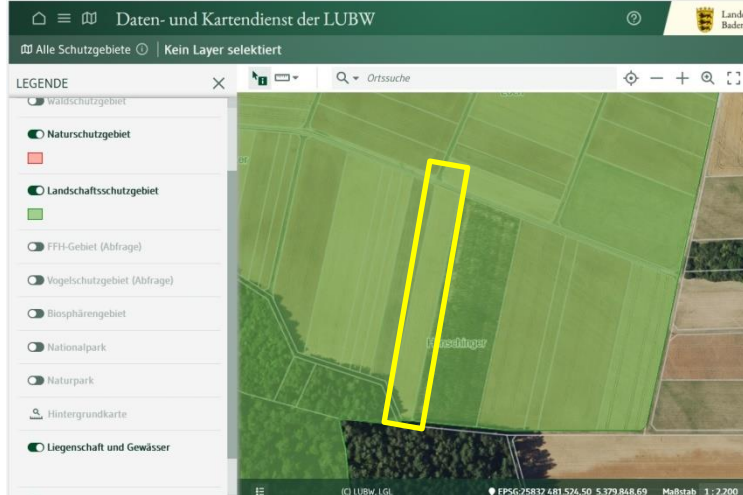
Keine wertrelevante Eintragung

Pachtverhältnisse:	Grundstück ist verpachtet.
--------------------	----------------------------

6.2. Grundstücksbeschreibung



Bewertungs- objekt 2:	Flurstück Nr. 1819 Gewinn Henschinger	Landwirtschaftsfläche Ackerland
	Grundstücksgröße:	3.905 m²
	Koordinaten:	481.406,65 5.379.886,98

Bodenschätzung:	230 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 53, Ackerzahl 47, Ertragsmesszahl 108 711 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 58, Ackerzahl 52, Ertragsmesszahl 370 771 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (6), Verwitterung, grob, steinig (Vg), Bodenzahl 34, Ackerzahl 22, Ertragsmesszahl 170 821 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (6), Verwitterung, grob, steinig (Vg), Bodenzahl 34, Ackerzahl 29, Ertragsmesszahl 238 1 372 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 53, Ackerzahl 47, Ertragsmesszahl 645 3 905 m² geschätzte Fläche insgesamt Gesamtertragsmesszahl 1531
Tatsächliche Nutzung am Bewertungsstichtag:	Ackerland
Topographie:	Nahezu eben
Zuschnitt / Gestalt und Form: Maximale Grundstückslänge ca. Minimale Grundstückslänge: Mittlere Grundstücksbreite:	Trapezförmiger Grundstückszuschnitt Ca. 186,00 m. Ca. 172,00 m. Ca. 21,00 m.
Luftlinie Entfernung zum Ortsrand:	>1,0 Km
Wegeerschließung	Feldwege an den Schmalseiten.
Besonderheit	Leicht verschattet durch Waldrand.
	
Bodenbeschaffenheit Bei der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise auf besonders wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale sichtbar. Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Bodenverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen (durch z.B. Industrie- und anderen Müll, Fremddablagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) vorliegen.	

<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>
Geobasisdaten © Landesamt für
Geoinformation und Landentwicklung Baden
Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 28517.9-
17/179; Grundlage Daten aus dem
Umweltinformationssystem (UIS) der
Landesanstalt für Umwelt, Messungen und
Naturschutz Baden – Württemberg.

**Lage im
Landschaftsschutzgebiet**

6.3 Bodenwertermittlung

Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal.

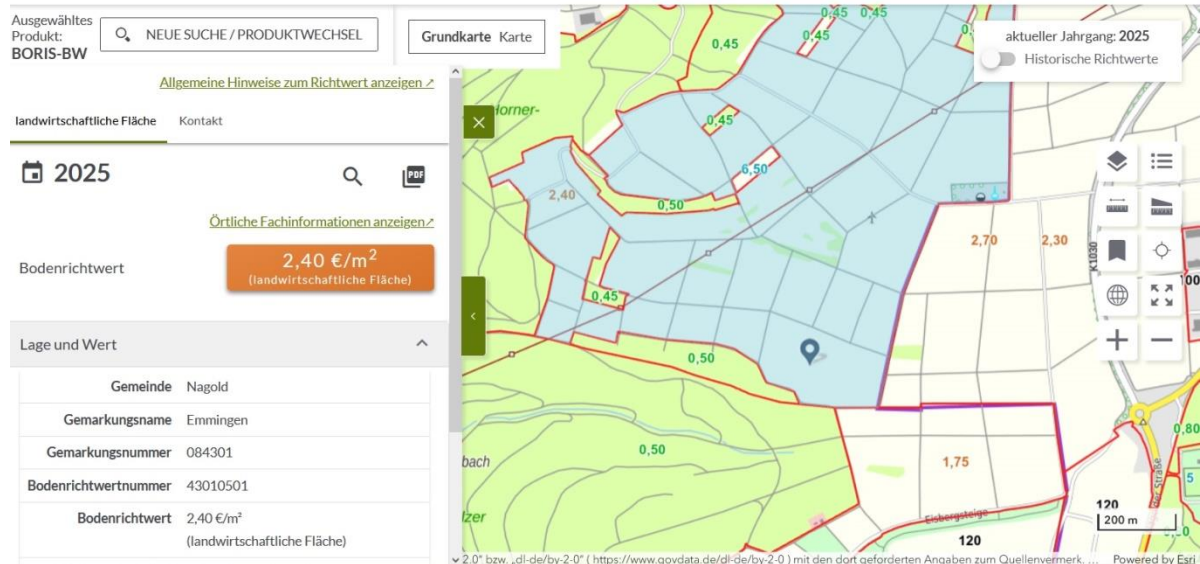
Bodenrichtwert ermittelt zum Stichtag 01.01.2025.

Landwirtschaftsfläche; keine weiteren wertrelevanten Merkmale angegeben.

Zwischen den Stichtagen sind keine Preisänderungen festzustellen.

BORIS-BW
Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

Baden-Württemberg
Ministerium für Landesentwicklung
und Wohnen



Flurstück 1819, Gewinn Henschinger

Berücksichtigung von Abweichungen

Grundstückszuschnitt:	Lagetypisch	0%
Grundstücksgröße / Grundstückslänge:	Zuschlag	10%
Grundstücksgröße / Grundstücksbreite:	Abschlag	- 3%
Topographie:	Lagetypisch	0%
Zuwegung:	Lagetypisch	0%
Verschattung Schmalseite an Wald:		- 2%
Gesamt:		5%
Durchschnittlicher Bodenrichtwert Acker pro m²	2,40 € / m²	2,40 € / m²
Zu- / Abschläge zum BRW:	5%	0,12 € / m²
Objektspezifischer Bodenrichtwert:		2,52 € / m²

6.4 Wertermittlung

Grundstücksfläche in m²:	3.905 m²	
Objektspezifischer Bodenrichtwert:	2,52 € / m²	9.840,60 €
Marktanpassung	X 1,0	
Vorläufiger marktangepasster Bodenwert		9.840,60 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0 €
Bodenwert gesamt:		9.840,00 €
Bodenwert (Henschinger) rd:		9.800,00 €

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
 Objekt: D – 72202 Nagold (Gemarkung Emmingen).
 Flurstück Nr. 1445; Gewinn Ölland, Flurstück Nr. 1819; Gewinn Henschinger;
 Flurstück Nr. 1084 Gewinn Bergachrain

7. Flurstück 1084, Gewinn Bergachrain (Bewertungsobjekt 3)

7.1 Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

Amtsgericht: Böblingen.
 Gemeinde: Nagold.
 Grundbuch: Emmingen Nr. 1155, BV 3.
 Datum des Auszugs: 04.11.2024 (Grundbuchauszug unbeglaubigt).

Bestandsverzeichnis: BV 4

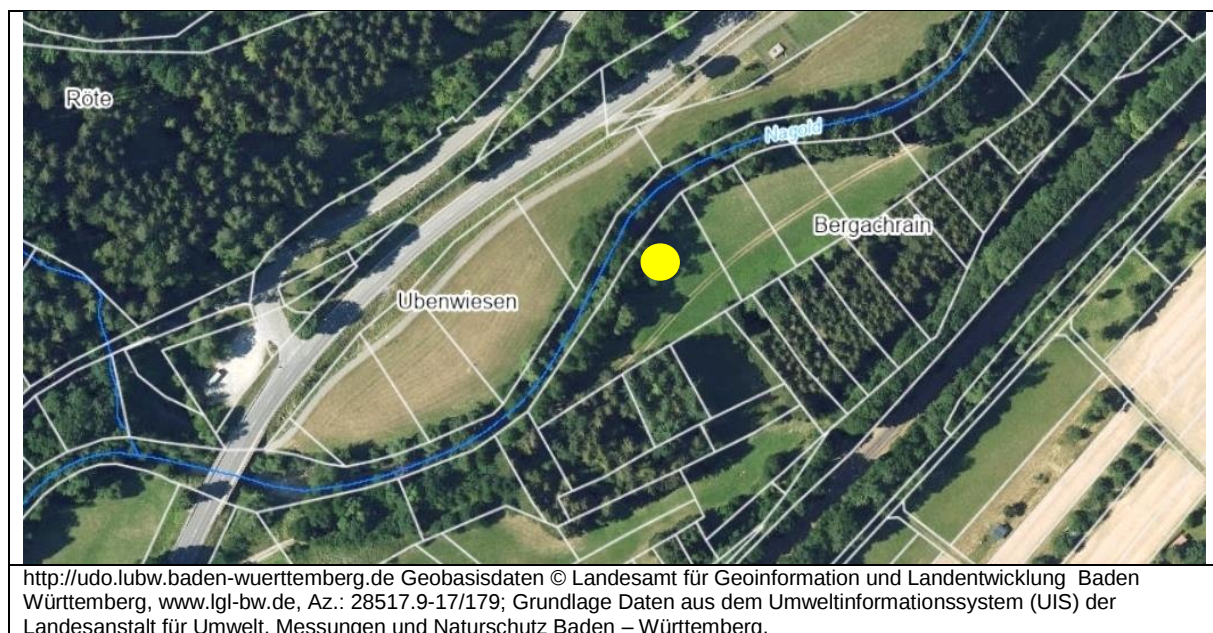
Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m²	Grundbuch Blatt , BV
Emmingen	1084	Landwirtschaftsfläche Gewinn Bergachrain	2.683	Nr. 1155 BV 4
Lfd. Nr. 5 zu 4		Überfahrtsrecht s. Serv. Buch Bl. 86		

Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung:

Für das Flst. 1084, Gewinn Bergachrain ist eine Servitutenbucheintragung (Überfahrtsrecht s. Serv. Buch Blatt 86) vorhanden.

Die Servitutenbucheintragung stammt aus dem Jahr 1864 mit Umschreibungen vom Grundbuchamt, beurkundet vom 04.09.1902 Die Servitutenbucheintragung kann nicht mehr in allen Teilen entziffert werden.

Aus der Lage des Grundstücks und den Grundbucheinträgen im Bestandsverzeichnis und in Abteilung II des Grundbuch (Vgl. Lasten und Beschränkungen) und dem Augenschein am Ortstermin ergibt sich für das Überfahrtsrecht folgender Sachverhalt:



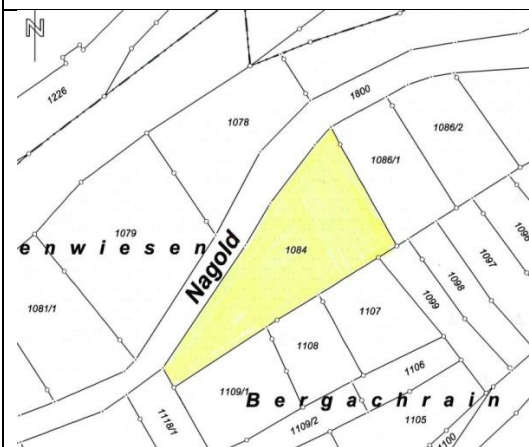
Grundbucheintrag im Bestandverzeichnis lfd. Nr. 5 zu BV 4:

Überfahrtsrecht

zu Gunsten des Bewertungsobjektes / bzw, Notwegerecht

Die Zuwegung zweigt von der B 463 ab. Über einen Feldweg, der über die Flurstücke Nr. 1192, 1119, 118 / 2, 118/ 1 führt, erfolgt die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück.

Ob ein Überfahrtsrecht im Servitutenbuch tatsächlich für das Bewertungsobjekt vorhanden ist, kann nicht geklärt werden, da die Servitutenbucheintragungen nicht mehr zu entziffern sind. Sollte dies ggf. nicht der Fall sein, gilt in diesen Fällen immer das Notwegerecht für die Wegeerschließung zum Bewertungsobjekt über fremde Grundstücke.



Wertrelevanter Grundbucheintrag in Abteilung II, (Lasten und Beschränkungen) Lfd. Nr. 1zu 4 Überfahrtslast Servitutenbuch Blatt 85:

Wegerecht

zu Lasten des Bewertungsobjektes

Mitten durch das Bewertungsgrundstück führt ein Feldweg, der die östlich liegenden Grundstücken Flurstück Nr.. 1086/ 1, 1086 / 2, ff auch erschließt.

Dieser Aspekt wird im normalen Geschäftsverkehr als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal mit einem Wertabschlag in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt zumal das Grundstück in seiner landwirtschaftlichen Nutzung damit vertretbar eingeschränkt wird.

Wegerecht zu Lasten des Bewertungsobjektes Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (BOG)

Werteinfluss bezogen auf den vorläufigen Bodenwert: - 10 %

Abteilung I

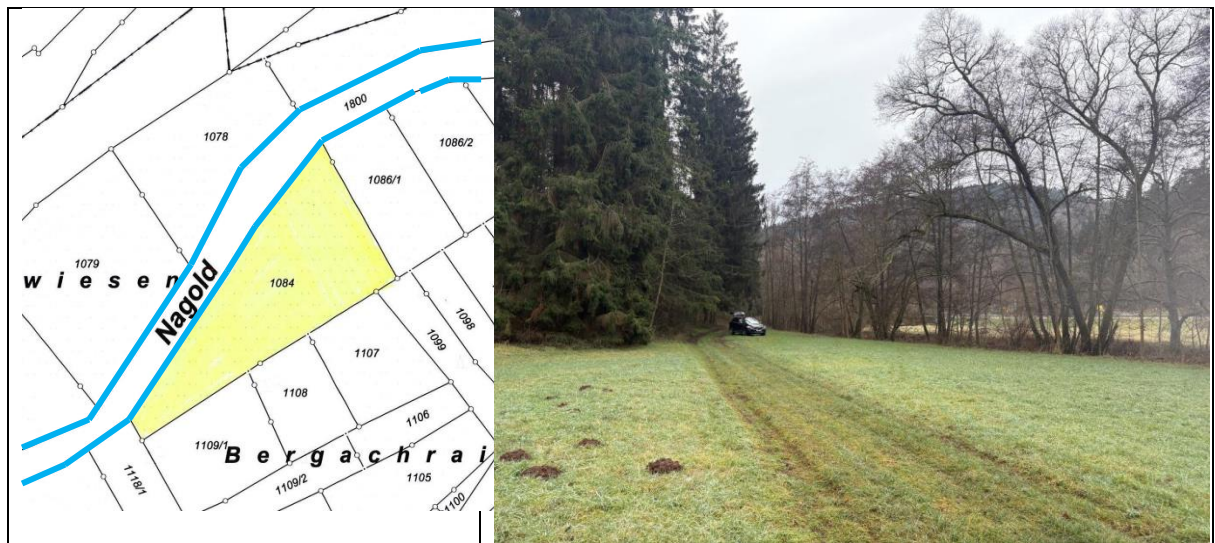
Eigentümer:

Erbengemeinschaft 2 Erben.

Pachtverhältnisse:

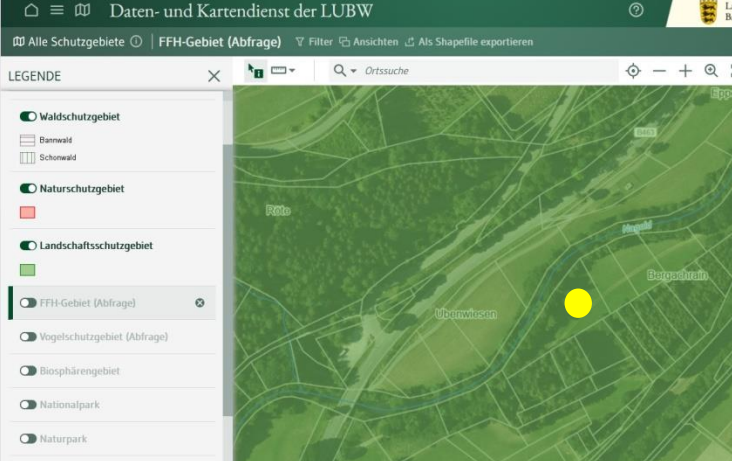
Grundstück ist verpachtet

7.2. Grundstücksbeschreibung



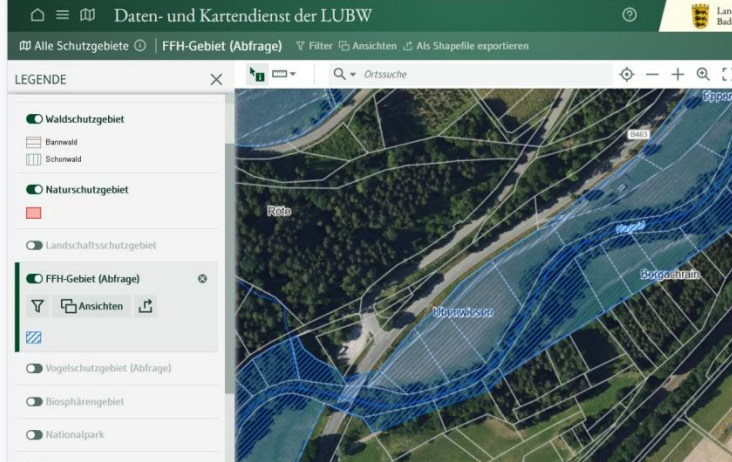
Bewertungs objekt 3:	Flurstück Nr. 1084 Bergachrain	Landwirtschaftsfläche Grünland
	Grundstücksgröße:	2.683 m²
	Koordinaten:	479.400,07 5.380.654,69
Bodenschätzung: 754 m² Grünland (Gr), Bodenart Sand (S), Bodenstufe 1, Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 48, Ertragsmesszahl 362 1 929 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 2, Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 58, Grünlandzahl 50, Ertragsmesszahl 965 2 683 m² geschätzte Fläche insgesamt Gesamtertragsmesszahl 1327		
Tatsächliche Nutzung am Bewertungsstichtag:		Grünland
Topographie:		Nahezu eben
Zuschnitt / Gestalt und Form: Maximale Grundstückslänge ca. Minimale Grundstückslänge: Minimale Grundstücksbreite:		Dreieckiger Grundstückszuschnitt Ca. 94,00 m. Ca. 47,00 m. Ca. 8,00 m
Luftlinie/ Entfernung zum Ortsrand:		>1,0 Km
Wegeerschließung		Feldweg quer durch das Grundstückführend.
Besonderheiten: Natur und Landschaft / Wasser und Hochwasser		Lage im Landschaftsschutzgebiet.
		Lage im FFH – Gebiet.
		Hochwassergefahrengebiet HQ 100 und HQ 50.
		Lage an der Nagold; Gewässerrandstreifen.

Bewertungsgrundstück ist im Folgenden gelb markiert



<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>
 Geobasisdaten © Landesamt für
 Geoinformation und Landentwicklung Baden
 Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 28517.9-
 17/179; Grundlage Daten aus dem
 Umweltinformationssystem (UIS) der
 Landesanstalt für Umwelt, Messungen und
 Naturschutz Baden – Württemberg.

Lage im Landschaftsschutzgebiet



<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>
 Geobasisdaten © Landesamt für
 Geoinformation und Landentwicklung Baden
 Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 28517.9-
 17/179; Grundlage Daten aus dem
 Umweltinformationssystem (UIS) der
 Landesanstalt für Umwelt, Messungen und
 Naturschutz Baden – Württemberg.

Lage im FFH - Gebiet

Ein **FFH-Gebiet** ist ein „**Fauna-Flora-Habitat**“-Gebiet – also ein Gebiet des EU-Schutzgebietsnetzes **Natura 2000**. Es wird ausgewiesen, um bestimmte **Lebensraumtypen** und **Arten** von europäischer Bedeutung zu erhalten oder in einen „günstigen Erhaltungszustand“ zu bringen.

In Deutschland werden Natura - 2000-Gebiete (FFH + Vogelschutz) über Landesrecht umgesetzt; Rahmen dazu steht im § 32 BNatSchG. Für jedes Gebiet gibt es Erhaltungsziele (welche Arten/Lebensräume geschützt werden sollen). Daran wird gemessen, ob etwas zulässig ist. Typische Dinge, die oft verboten oder mindestens genehmigungspflichtig sind je nach Erhaltungszielen und jeweiliger Gebietsverordnung z.B:

- Bauen / neue Wege / Leitungen / bauliche Anlagen, Geländeänderungen.
- Entwässern, Gräben ziehen, Gewässerausbau, Wasserentnahme.
- Umbruch von Grünland, starke Intensivierung (mehr Düngung, Pflanzenschutzmittel, häufigere Mahd) in empfindlichen Flächen.
- Rodungen / starke Eingriffe in Waldstrukturen, wenn dadurch Ziel-Lebensräume/Arten leiden.
- **Störende Nutzungen** in sensiblen Zeiten (Brut-/Laich-/Winterquartiere), große wenn dadurch relevante Arten gestört werden.
- **Fischerei-/Angel-/Betretungsbeschränkungen** können für Teilbereiche/Zeiten angeordnet werden (ist möglich und kommt vor).



Gewässerrandstreifen § 38 WHG

Breite Gewässerrandstreifen:

Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich **5 Meter breit**.

Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

Pflichten des Grundstückseigentümers nach § 29 zu § 38 WHG.

Verbote im Bereich des Gewässerrandstreifens:

- Umwandlung von Grünland in Ackerland.
- Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen.
- Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Bodenbeschaffenheit

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

7.3 Bodenwertermittlung

Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal.

Bodenrichtwert ermittelt zum Stichtag 01.01.2025.

Landwirtschaftsfläche; keine weiteren wertrelevanten Merkmale angegeben.

Zwischen den Stichtagen sind keine Preisabweichungen.

Die Angaben in der Bodenrichtwertkarte sind z.T. widersprüchlich:

- Entgegen dem Liegenschaftskatasterbeschrieb, der für die Gesamtfläche des Bewertungsobjektes Grünland in der Bodenschätzung ausgewiesen hat, weist die Bodenrichtwertkarte das Bewertungsobjekt zwei Grundstücksarten aus.
- Folgenden Teilflächen aus der Grundsteuer B können herangezogen werden. Aus der Addition der Teilfläche 1 + 2 ist das Bewertungsgrundstück jedoch um 1 m² tatsächlich größer gemäß dem Liegenschaftskataster. Rechtlich gilt die Grundstücksgröße gemäß dem Liegenschaftskataster.

Art	Bodenrichtwert	Teilfläche
Landwirtschaftliche Fläche:	1,90 € / m ²	2.060 m ²
Wald:	0,45 € / m ²	<u>622 m²</u>
Gesamtfläche:		2.682 m ²
Grundstücksgröße gemäß Liegenschaftskataster		2.683 m²
Abweichung		1 m ²

Gutachteransatz / Teilflächengröße

Die Teilfläche Landwirtschaftliche Fläche wird wie folgt korrigiert

Landwirtschaftliche Fläche:	1,90 € / m ²	2.061 m ²
Wald:	0,45 € / m ²	<u>622 m²</u>
Grundstücksgröße gemäß Liegenschaftskataster:		2.683 m²

Wertrelevante Grundstücksmerkmale

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert.

Waldfläche:

Die Teilfläche Wald ist insgesamt lagetypisch.

Ein wertrelevanter Baumbestand ist nicht auf dieser Teilfläche.

Landwirtschaftsfläche / Grünland

- Merkmal Landschaftsschutzgebiet / FFH Gebiet
Alle Grundstücke in den zwei Richtwertzonen liegen im Landschaftsschutzgebiet und im FFH - Gebiet.
Diese Merkmale sind daher lagetypisch.

- Merkmal Hochwasserrisiko (HQ 100 ; HQ 59)
Abweichend von der Mehrzahl der Grundstücke in diesen zwei Richtwertzonen liegt das Bewertungsobjekt vollständig in einer HQ 100 bzw. HQ 50 Überflutungsfläche.

Wertabschlag erforderlich.

- Merkmal Gewässerrandstreifen
Abweichend von der Mehrzahl der Grundstücke in diesen zwei Richtwertzonen hat das Bewertungsobjekt einen Gewässerrandstreifen, da es direkt an der Nagold liegt.

Fläche des Gewässerrandstreifens:
(105,00 m x 5,00 m² = 525,00 m²)

Abschlag erforderlich

Im Bereich dieser Fläche der Schutzstreifen wird ein Bodenrichtwert in Höhe von 10 % des lagetypischen Bodenrichtwertes angesetzt.

Teilfläche 1 Landwirtschaftliche Fläche.		2.061 m ²
Abzüglich Gewässerrandstreifen		<u>-525 m²</u>
Grundstücksgröße Landwirtschaftliche Fläche.		1.536,00 m²

- Merkmal Grundstückszuschnitt
Abweichend von der Mehrzahl der Grundstücke in diesen zwei Richtwertzonen hat das Bewertungsobjekt einen ungünstigen dreieckigen Grundstückszuschnitt.

Wertabschlag erforderlich.

- Merkmal Grundstücksgröße
Abweichend von der Mehrzahl der Grundstücke in diesen zwei Richtwertzonen hat das Bewertungsobjekt eine überdurchschnittliche Grundstücksgröße.

Wertzuschlag erforderlich.

- Merkmal Wegeerschließung:
Lagetypisch.

- Merkmal Wandrand und Verschattung
Abweichend von der Mehrzahl der Grundstücke in diesen zwei Richtwertzonen ist das Grundstück nahezu an der gesamten Südseite und entlang der Nagold verschattet.

Wertabschlag erforderlich.

Ermittlung objektspezifischer Bodenrichtwert Landwirtschaftliche Fläche Grünland		
Berücksichtigung von Abweichungen		
Hochwasserrisiko	Wertabschlag	-10%
Grundstückszuschnitt	Wertabschlag	-10%
Grundstücksgröße	Zuschlag	10%
Waldrand und Verschattung	Wertabschlag	-10%
Gesamt:		-20%
Durchschnittlicher Bodenrichtwert Grünland pro m²		1,90 €/m²
Zu- / Abschläge zum BRW:	-20%	0,38 €/m²
Landwirtschaftliche Fläche / Grünland Objektspezifischer Bodenrichtwert:		1,52 €/m²

Teilfläche 1:	Landwirtschaftliche Fläche./ Grünland	1.536,00 m²
	Schutzstreifen / Gewässerrandstreifen	525,00 m²
Teilfläche 2:	Wald	<u>622,00 m²</u>
Grundstücksfläche gesamt		2.683,00 m²

6.4 Wertermittlung

Grünland		
Grundstücksfläche in m²:	1.536 m²	
Objektspezifischer Bodenrichtwert:	1,52 € / m²	2.334,72 €
Gewässerrandstreifen	525,00 m²	
Objektspezifischer Bodenrichtwert:	0,15 € / m²	78,75 €
Wald	622,00 m²	
Objektspezifischer Bodenrichtwert:	0,45 € / m²	<u>279,90 €</u>
Vorläufiger Bodenwert		2.693,37 €
Marktanpassung Liebhaberobjekt (Lage direkt an der Nagold)	X 1,2	
Vorläufiger Marktangepasster Bodenwert		3.232,04 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Wegerecht zu Lasten des Bewertungsobjektes	- 10% rd.	-320,00 €
Bodenwert gesamt:		2.912,04 €
Bodenwert rd:		2.900,00 €

8. Verkehrswerte

8.1. 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 Rück-sicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

8.2 Ableitung der Verkehrswerte

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. Ermittelt wurde:

Gemarkung Emmingen	
Bodenwert Flst. 1445, Gewinn Ölland :	6.700,00 €
Bodenwert Flst. 1819, Gewinn Henschinger:	9.800,00 €
Bodenwert Flst. 1084, Gewinn Bergachrain:	2.900,00 €

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

Amtsgericht Calw: Az 1 K 41 / 24		Wertermittlungsstichtag: 16.12.2025	
Grundbuch von Emmingen Grundbuch Nr. 1155, BV Nr. 1 Flurstück 1445; Gewinn Ölland Landwirtschaftliche Fläche Grundstücksgröße gesamt: 1.266 m ²		Verkehrswert unbelastet gemäß § 194 BauGB 6.700,- €	
Art: Ackerland Derzeitige Nutzung: Lagerplatz für Landwirtschaft		Grundstücksgröße:	1.266 m²
Zubehör:		0,- €	
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		0,- €	

Grundbuch von Emmingen Grundbuch Nr. 1155, BV Nr. 3 Flurstück 1819; Gewinn Henschinger Landwirtschaftliche Fläche Grundstücksgröße gesamt: 3.905 m ²		Verkehrswert unbelastet gemäß § 194 BauGB 9.800,- €	
Art: Ackerland Derzeitige Nutzung Ackerland		Grundstücksgröße:	3.905 m²
Zubehör:		0,- €	
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		0,- €	

Grundbuch von Emmingen Grundbuch Nr. 1155, BV Nr. 4 Flurstück 1084; Gewinn Bergachrain Landwirtschaftliche Fläche Grundstücksgröße gesamt: 2.683 m ²		Verkehrswert unbelastet gemäß § 194 BauGB 2.900,- €	
Art: Ackerland Derzeitige Nutzung: Lagerplatz für Landwirtschaft		Grundstücksgröße:	2.683 m²
Zubehör:		0,- €	
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		- 320,- € (Überfahrtslast; bereits im Verkehrswert berücksichtigt)	

8.3 Ausführungen zu weiteren Fragen

Alle Grundstücke sind verpachtet

Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Das vorstehende Gutachten umfasst insgesamt 45 Seiten incl. Anlagen.

Aufgestellt:

Tübingen, den 03.01.2026

Elfi Mayer - Hekeler

Dipl. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom - Sachverständige DIA (ZertLS)

9. Anlagen

Anlage 1 Definitionen

**Anlage 2 Anlagen zum Bewertungsobjekt 1 und Fotos Ortstermin
(Flst. 1445, Gewinn Ölland)**

**Anlage 3 Anlagen zum Bewertungsobjekt 2 und Fotos Ortstermin
(Flst. 1819, Gewinn Henschinger)**

**Anlage 4 Anlagen zum Bewertungsobjekt 3 und Fotos Ortstermin
(Flst. 1084 Bergachrain)**

Anlage 5 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Anlage 6 Literatur, Gesetze, Normen

Anlage 1 **Definitionen**

Wertzahlen in der Bodenwertermittlung von landwirtschaftlichen Grundstücken:

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

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

Ackerzahl (AZ):

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

Grünlandzahl (GZ):

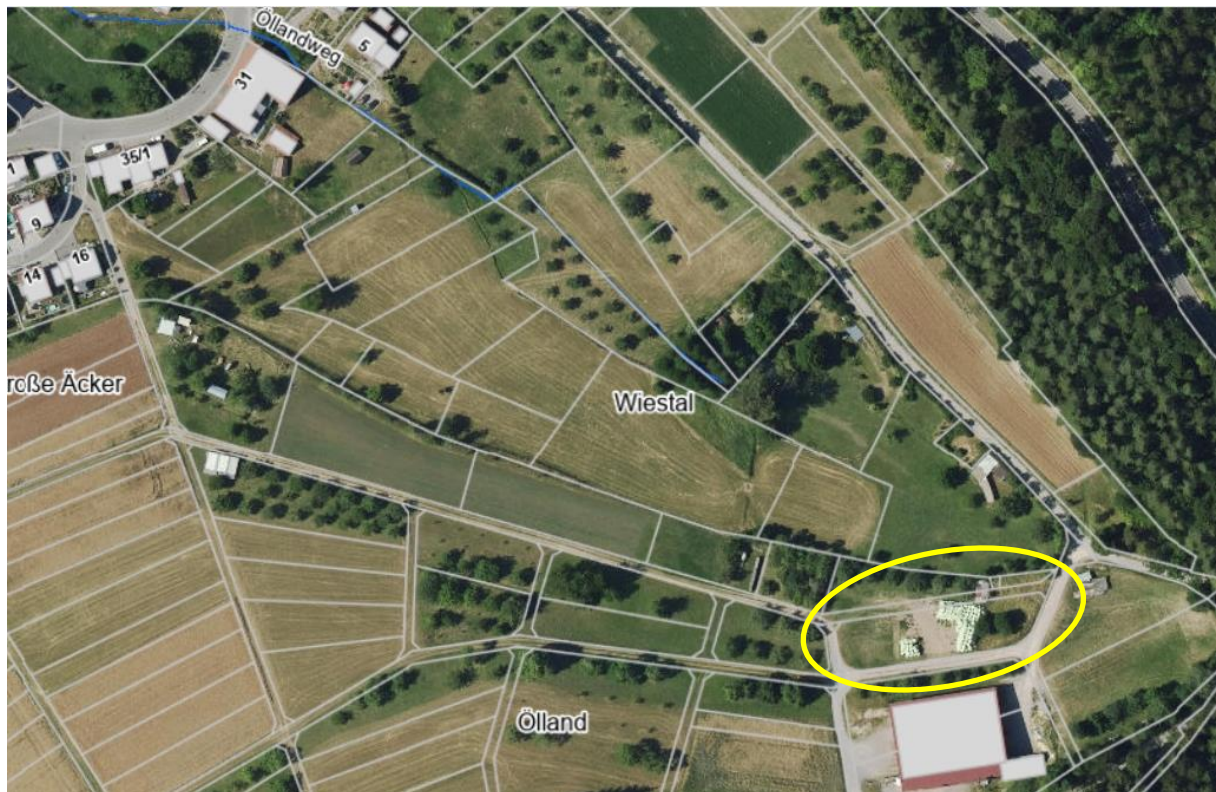
Die Grünlandzahl (GZ) ist ein Maßstab der Ertragsfähigkeit von Grünland bei der Bodenschätzung. Grundlagen für die Ermittlung der GZ sind die Bodenpunkte sowie fünf Bodenarten, drei Bodenstufen, drei Klimastufen und neun Wasserstufen, wobei zunehmende Nässe durch + und zunehmende Trockenheit mit - gekennzeichnet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

Ertragsmesszahl:

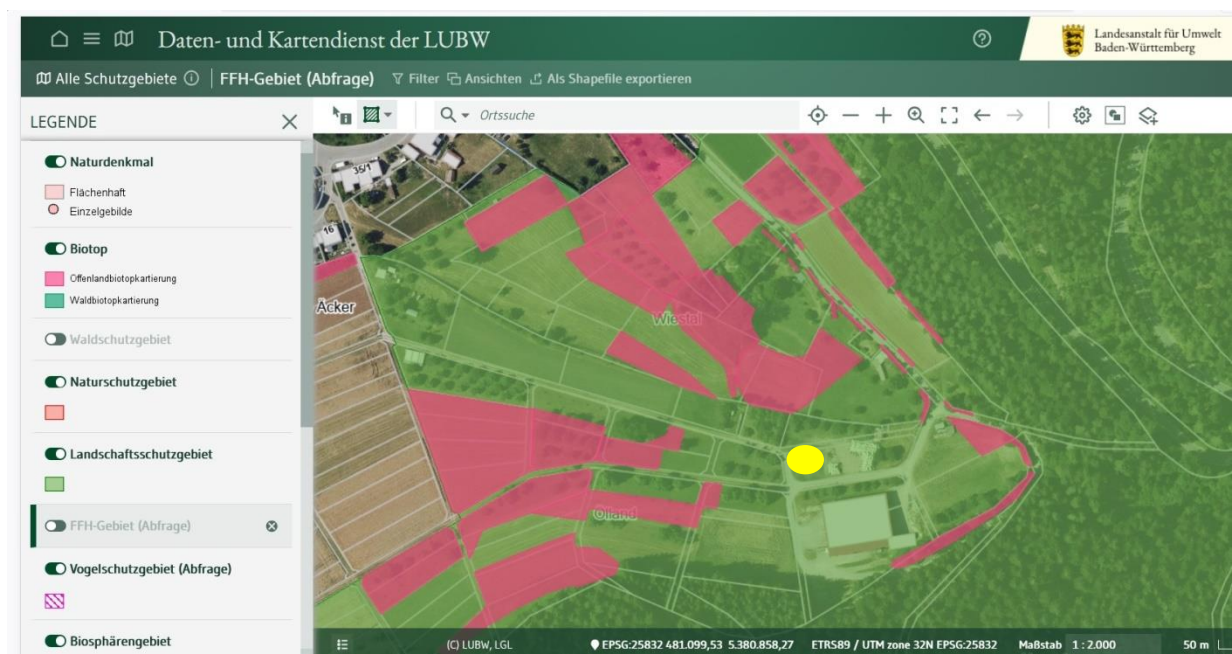
Die Ertragsmesszahl definiert sich als Produkt der Fläche in Ar und der Grün- / Ackerzahl und beschreibt die natürliche Ertragsfähigkeit dieser Fläche in Abhängigkeit von der zu wertenden Fläche. Für die beste Bodenwertklasse von Ackerflächen wird in Deutschland der Faktor 100 zugrunde gelegt.

Anlage 2

Anlagen zum Bewertungsobjekt 1 (Ölland)



Luftbild

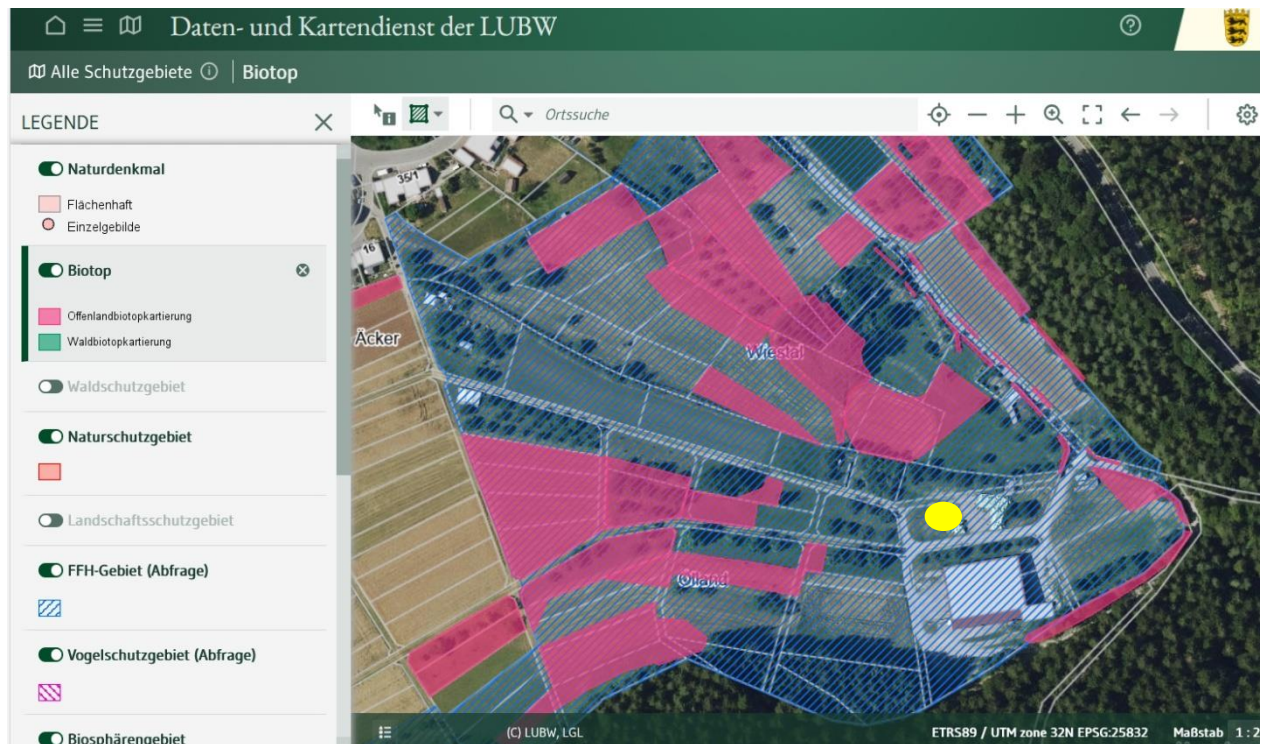


Nachweis Lage im Landschaftsschutzgebiet

<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 28517.9-17/179; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg.

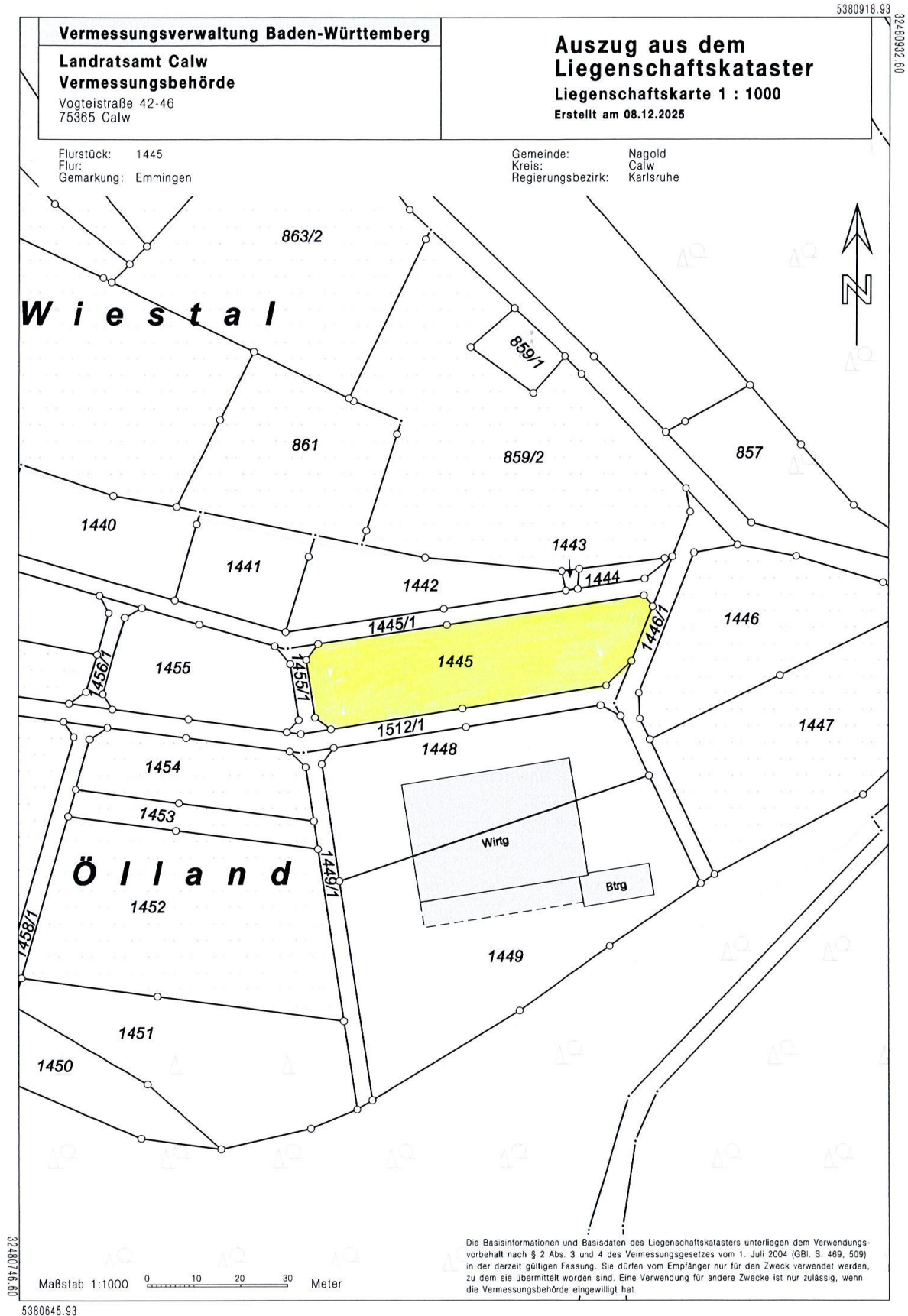
Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
 Objekt: D – 72202 Nagold (Gemarkung Emmingen).
 Flurstück Nr. 1445; Gewinn Ölland, Flurstück Nr. 1819; Gewinn Henschinger;
 Flurstück Nr. 1084 Gewinn Bergachrain

Anlagen zum Bewertungsobjekt 1 (Ölland)



Nachweis Lage im FFH – Gebiet

<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 28517.9-17/179; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg.



Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
 Objekt: D – 72202 Nagold (Gemarkung Emmingen).
 Flurstück Nr. 1445; Gewinn Ölland, Flurstück Nr. 1819; Gewinn Henschinger;
 Flurstück Nr. 1084 Gewinn Bergachrain

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg	Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung und Bewertung Stand vom: 05.12.2025
Landratsamt Calw Vermessungsbehörde Vogteistraße 42-46 75365 Calw	
Flurstück 1445, Gemarkung Emmingen Angaben zum Flurstück Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Nagold Kreis Calw Regierungsbezirk Karlsruhe Lage: Ölland Fläche: 1 266 m² Tatsächliche Nutzung: 1 266 m² Ackerland Bodenschätzung: 1 266 m² Acker-Grünland (AGr), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 60, Ackerzahl 56, Ertragsmesszahl 709 1 266 m² geschätzte Fläche insgesamt Gesamtertragsmesszahl 709 Angaben zu Buchung und Eigentum Buchungsart: Grundstück Buchung: Eigentümer:	

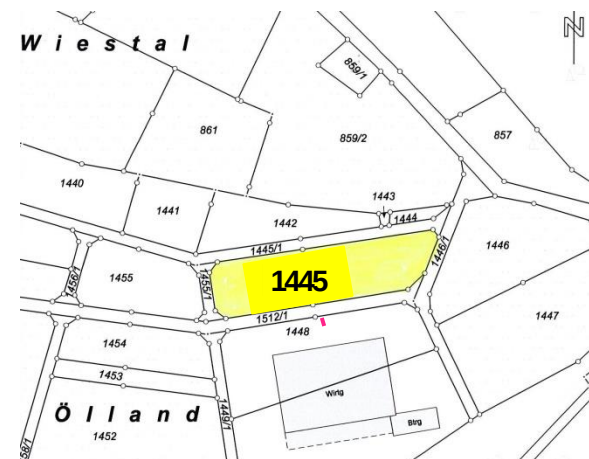
Die Geobasisinformationen des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind.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

Seite 1 von 1

Liegenschaftskatasterbeschreib

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
Objekt: D – 72202 Nagold (Gemarkung Emmingen).
Flurstück Nr. 1445; Gewinn Ölland, Flurstück Nr. 1819; Gewinn Henschinger;
Flurstück Nr. 1084 Gewinn Bergachrain

Fotos am Ortstermin / Flst. 1445 , Gewinn Ölland



Bewertungsobjekt Ölland



(1) Flst.1445; Ölland, Ackerfläche
Derzeit als Lagerplatz genutzt

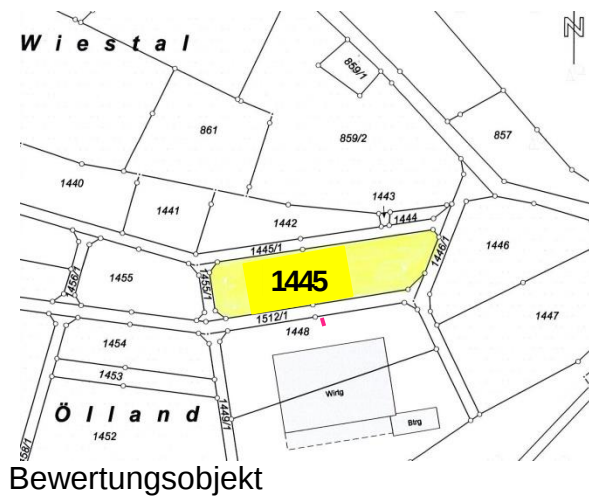


(2) Dito



(3) Dito

Flst. 1445 , Gewinn Ölland



(4) Dito



(5) Dito



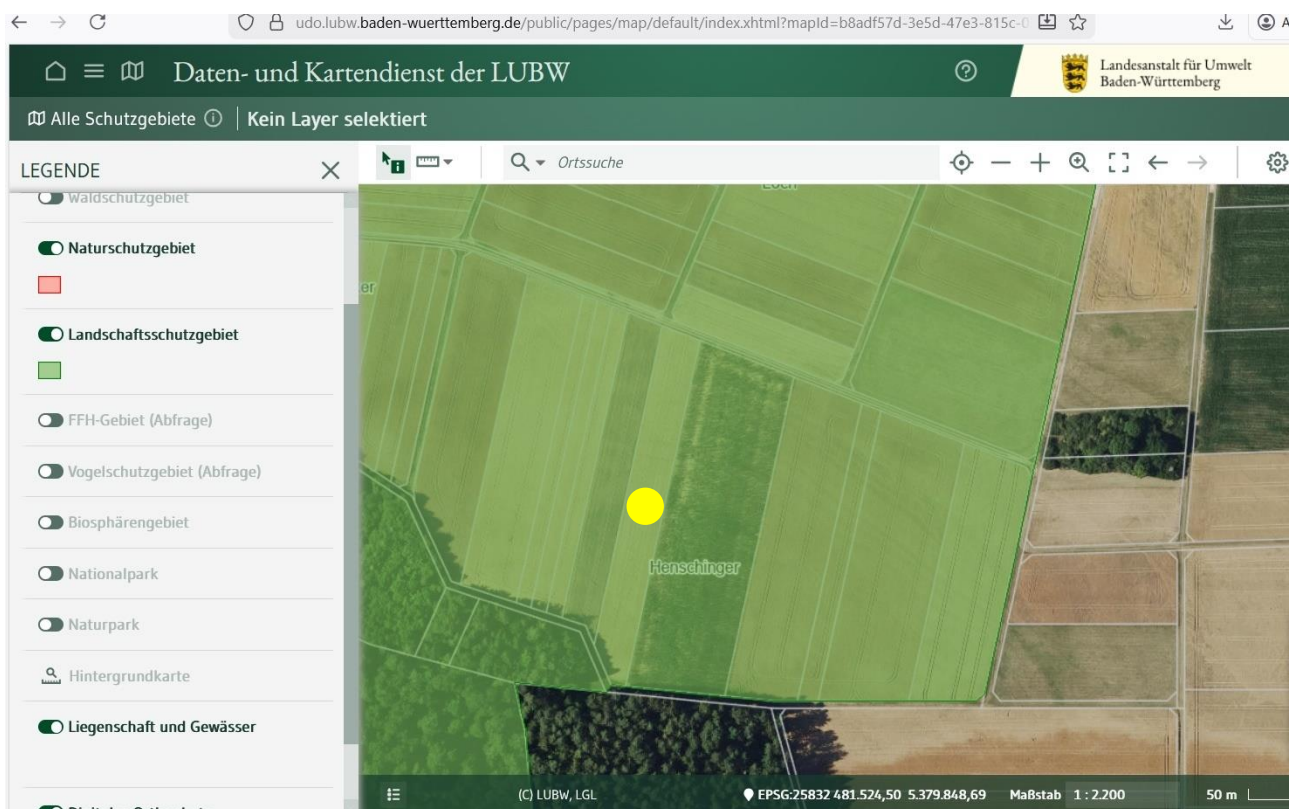
(6) Dito

Anlage 3

Anlagen zum Bewertungsobjekt 2 (Landwirtschaftsfläche Flst. 1819, Gewinn Henschinger)



Luftbild

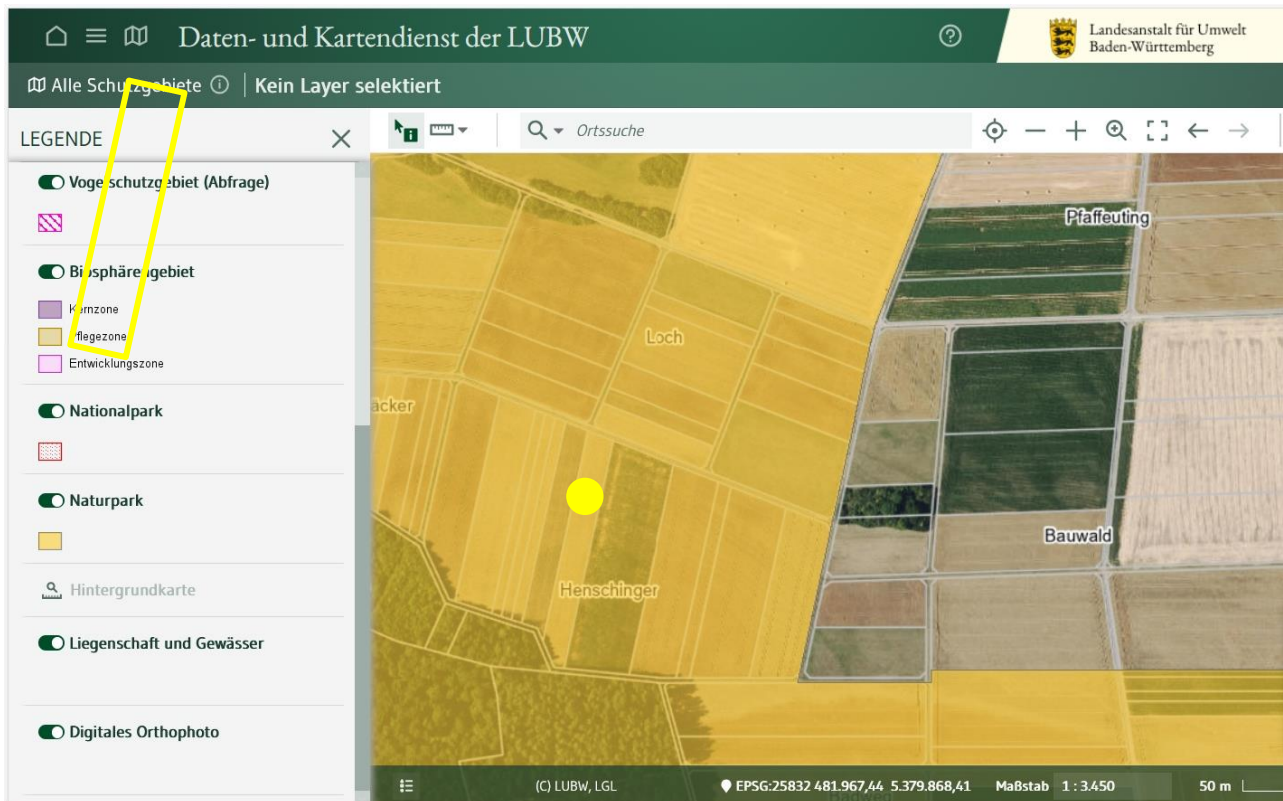


Nachweis Lage im Landschaftsschutzgebiet

<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 28517.9-17/179; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg.

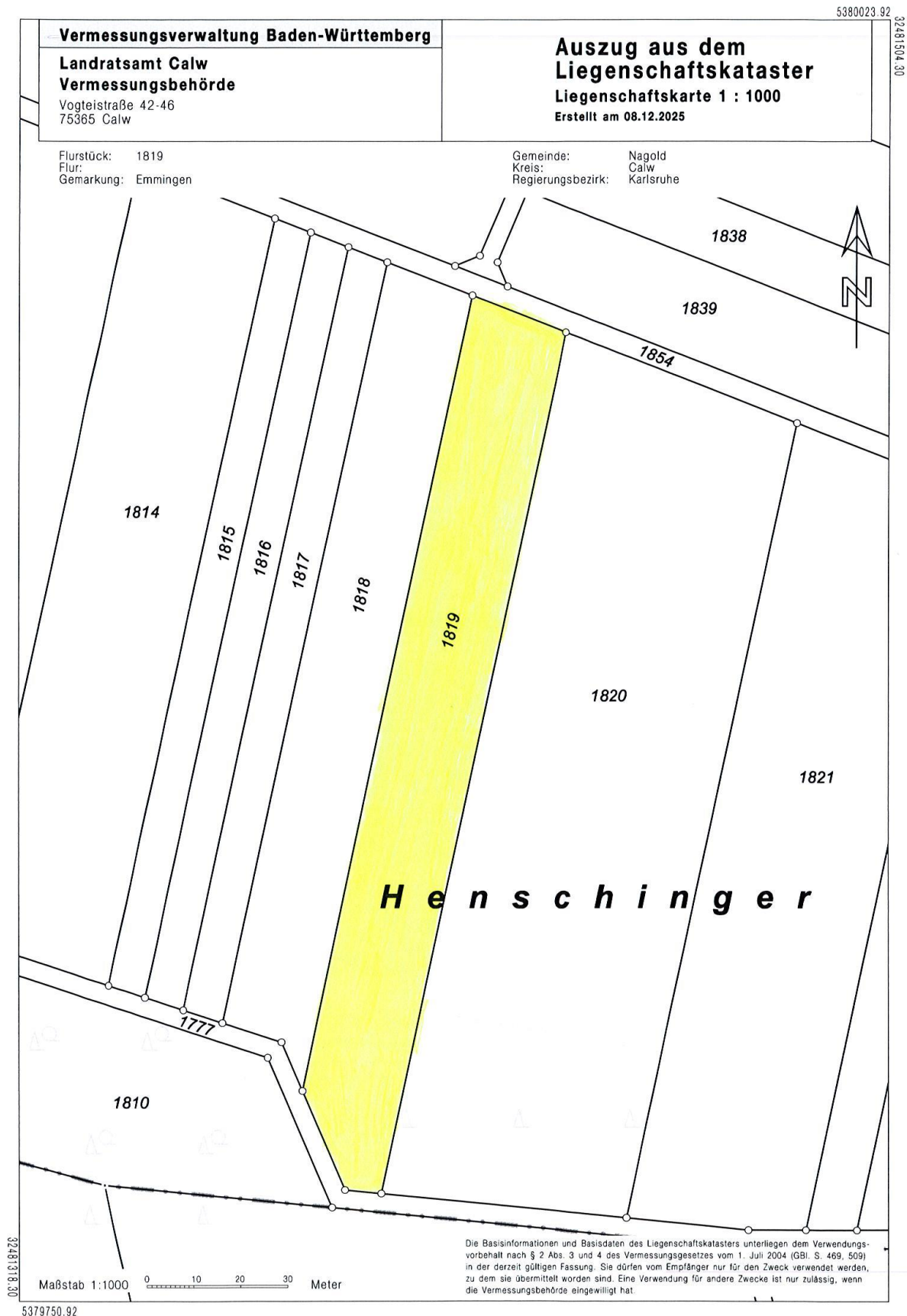
Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
 Objekt: D – 72202 Nagold (Gemarkung Emmingen).
 Flurstück Nr. 1445; Gewinn Ölland, Flurstück Nr. 1819; Gewinn Henschinger;
 Flurstück Nr. 1084 Gewinn Bergachrain

Anlagen zum Bewertungsobjekt 2 (Landwirtschaftsfläche Flst. 1819, Gewinn Henschingen)



Nachweis Lage im Naturpark

<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 28517.9-17/179; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg.

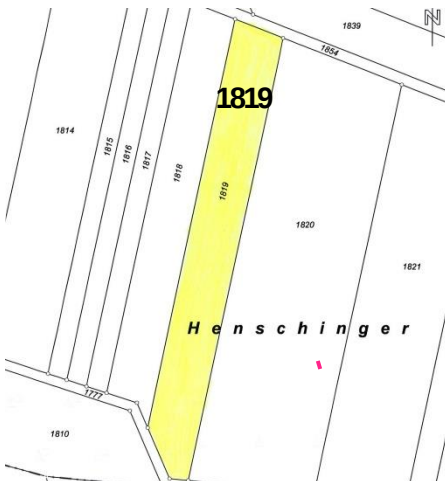


Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
 Objekt: D – 72202 Nagold (Gemarkung Emmingen).
 Flurstück Nr. 1445; Gewinn Ölland, Flurstück Nr. 1819; Gewinn Henschinger;
 Flurstück Nr. 1084 Gewinn Bergachrain

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg	Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung und Bewertung Stand vom: 05.12.2025
Landratsamt Calw Vermessungsbehörde Vogteistraße 42-46 75365 Calw	
Flurstück 1819, Gemarkung Emmingen	
Angaben zum Flurstück	
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Nagold Kreis Calw Regierungsbezirk Karlsruhe
Lage:	Henschinger
Fläche:	3 905 m ²
Tatsächliche Nutzung:	3 905 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	230 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 53, Ackerzahl 47, Ertragsmesszahl 108 711 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 58, Ackerzahl 52, Ertragsmesszahl 370 771 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (6), Verwitterung, grob, steinig (Vg), Bodenzahl 34, Ackerzahl 22, Ertragsmesszahl 170 821 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (6), Verwitterung, grob, steinig (Vg), Bodenzahl 34, Ackerzahl 29, Ertragsmesszahl 238 1 372 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 53, Ackerzahl 47, Ertragsmesszahl 645 3 905 m ² geschätzte Fläche insgesamt Gesamtertragsmesszahl 1531
Angaben zu Buchung und Eigentum	
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	
Eigentümer:	

Liegenschaftskatasterbeschreib

Fotos am Ortstermin / Flst. 1819 , Gewinn Henschinger



Bewertungsobjekt Henschinger



(7) Wegeerschließung / Zuwegung



(8) Flst. 1819, Henschinger



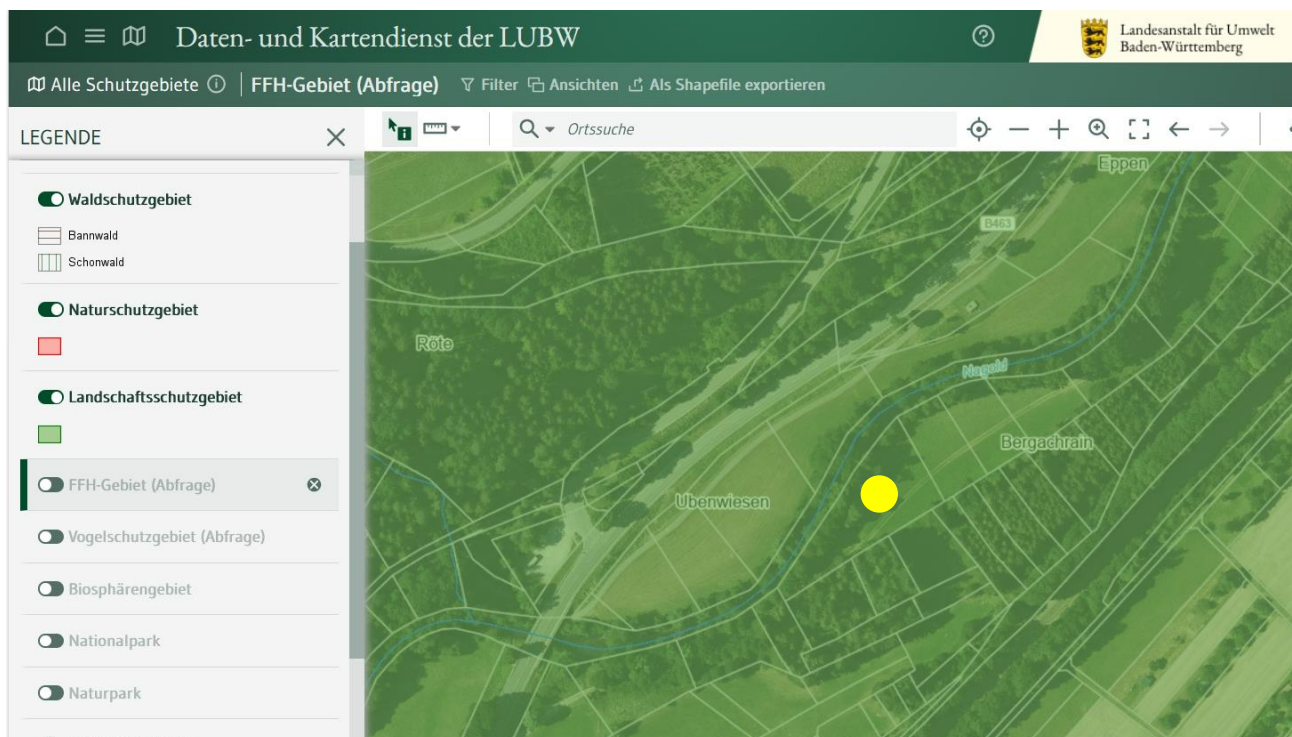
(9) Dito

Anlage 4

Anlagen zum Bewertungsobjekt 3 (Landwirtschaftsfläche Flst. 1084, Gewinn Bergachrain)



Luftbild

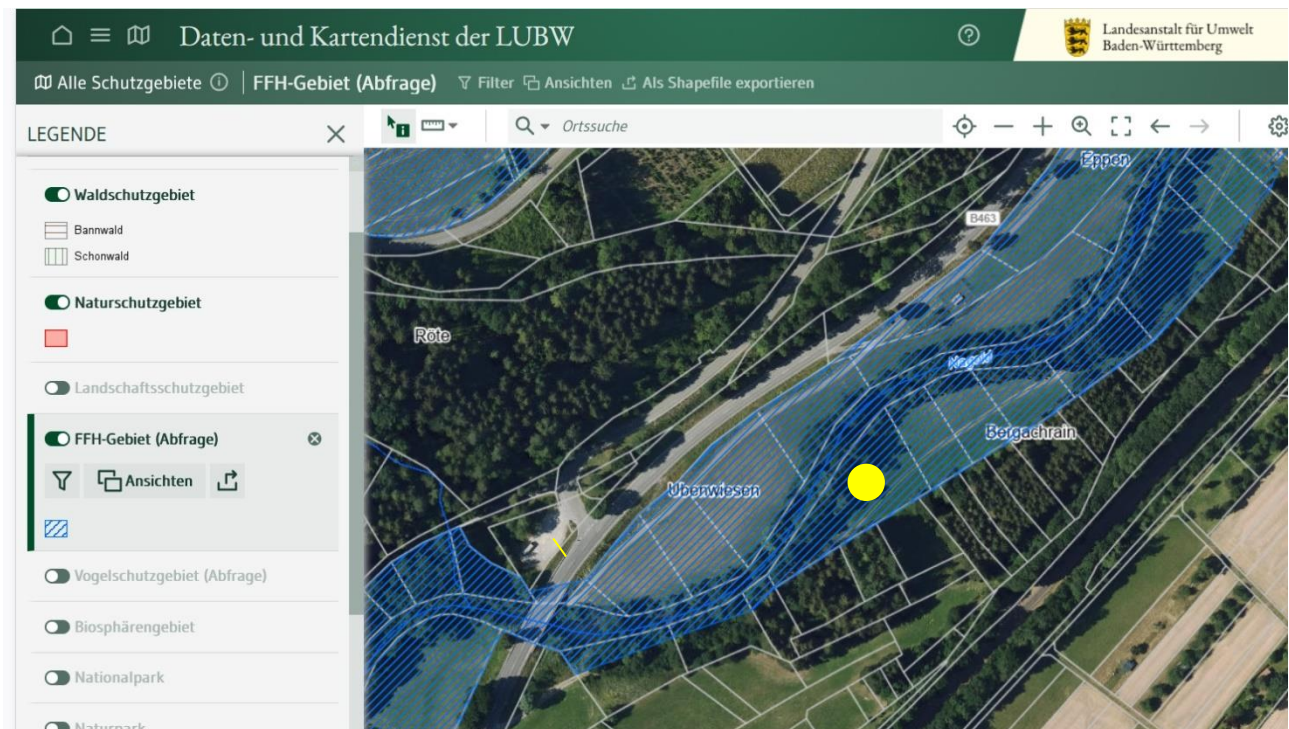


Nachweis Lage im Landschaftsschutzgebiet

<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 28517.9-17/179; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg.

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
Objekt: D – 72202 Nagold (Gemarkung Emmingen).
Flurstück Nr. 1445; Gewinn Ölland, Flurstück Nr. 1819; Gewinn Henschinger;
Flurstück Nr. 1084 Gewinn Bergachrain

(Landwirtschaftsfläche Flst. 1084, Gewinn Bergachrain)

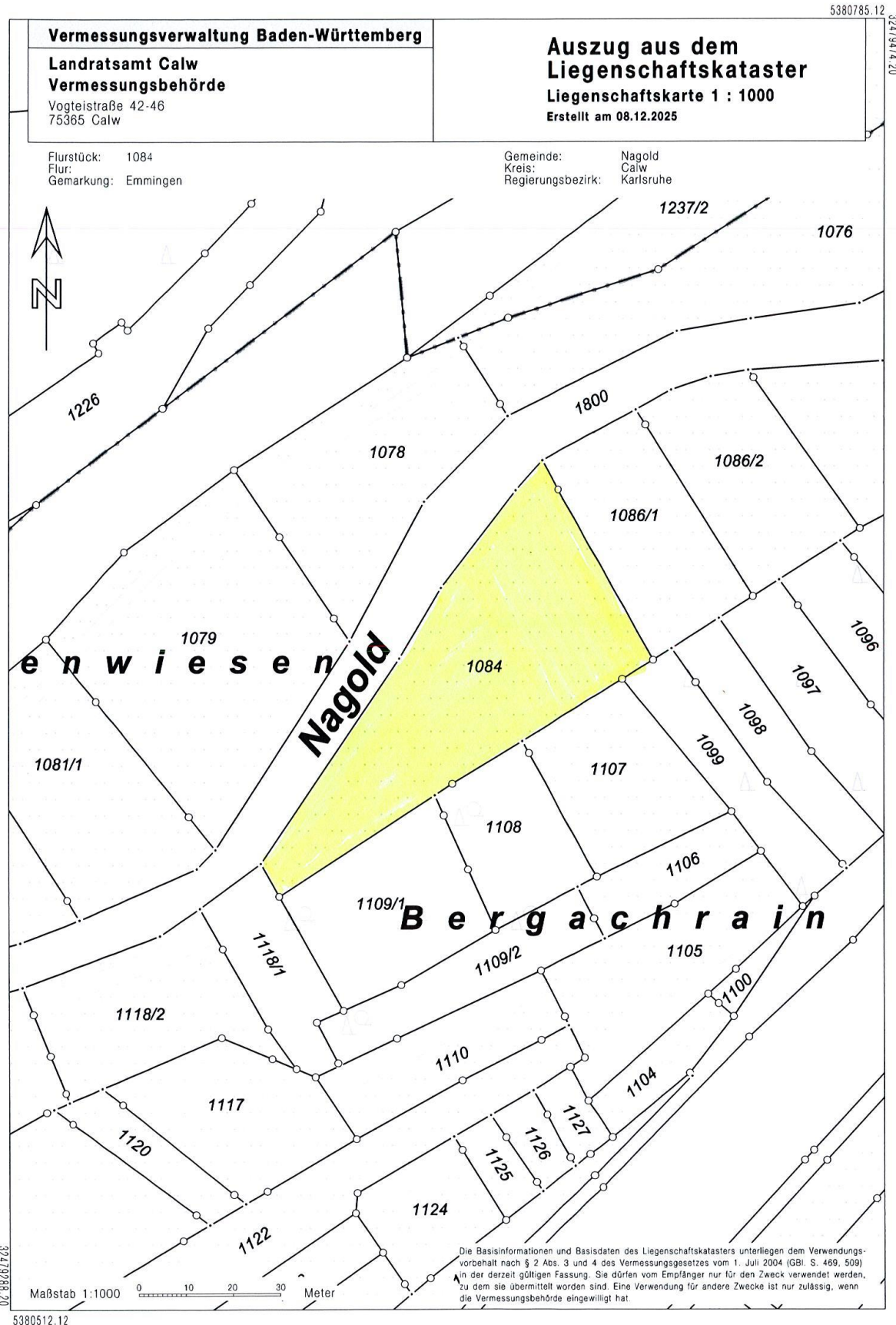


Nachweis Lage im FFH - Gebiet



Nachweis Lage im Hochwassergebiet HQ 100 und HQ 50

<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 28517.9-17/179; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg.



Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
 Objekt: D – 72202 Nagold (Gemarkung Emmingen).
 Flurstück Nr. 1445; Gewinn Ölland, Flurstück Nr. 1819; Gewinn Henschinger;
 Flurstück Nr. 1084 Gewinn Bergachrain

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg	Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung und Bewertung Stand vom: 05.12.2025
Landratsamt Calw Vermessungsbehörde Vogteistraße 42-46 75365 Calw	
Flurstück 1084, Gemarkung Emmingen Angaben zum Flurstück Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Nagold Kreis Calw Regierungsbezirk Karlsruhe Lage: Bergachrain Fläche: 2 683 m² Tatsächliche Nutzung: 2 683 m² Grünland Bodenschätzung: 754 m² Grünland (Gr), Bodenart Sand (S), Bodenstufe 1, Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 48, Ertragsmesszahl 362 1 929 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 2, Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 58, Grünlandzahl 50, Ertragsmesszahl 965 2 683 m² geschätzte Fläche insgesamt Gesamtertragsmesszahl 1327 Angaben zu Buchung und Eigentum Buchungsart: Grundstück Buchung: Eigentümer:	

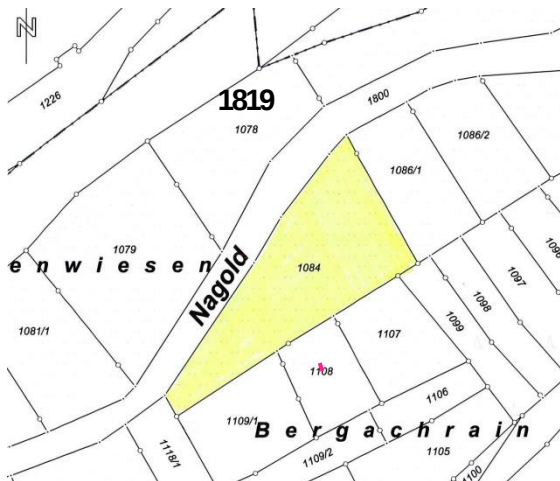
Die Geobasisinformationen des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind.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

Seite 1 von 1

Liegenschaftskatasterbeschreib

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
Objekt: D – 72202 Nagold (Gemarkung Emmingen).
Flurstück Nr. 1445; Gewinn Ölland, Flurstück Nr. 1819; Gewinn Henschinger;
Flurstück Nr. 1084 Gewinn Bergachrain

Fotos am Ortstermin / Flst. 1084 , Gewinn Bergachrain



Bewertungsobjekt Bergachrain



(10) Zuwegung

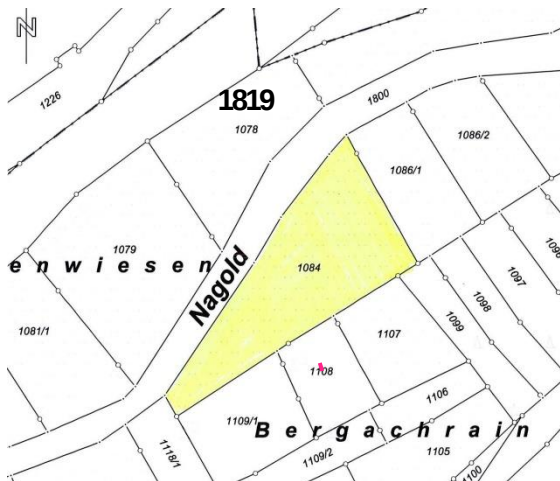


(11) Flst. 1084 Bergachrain



(12) Dito

Fotos am Ortstermin / Flst. 1084 , Gewinn Bergachrain



Bewertungsobjekt Bergachrain



(13) Dito



(14) Dito



(15) Dito

Anlage 5

Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

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

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen und keine Bodenuntersuchungen. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgen durch eine augenscheinliche (visuelle) Untersuchung.

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

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

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich - rechtlicher Bestimmungen (wie z.B. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zum Bestand und der Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

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

Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Bodenbeschaffenheit

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

Anlage 6
Literatur, Gesetze, Normen

Als Grundlage für die Berechnung standen mir folgende Gesetzestexte zur Verfügung:

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung v. 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Art. 1 des Gesetzes vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in ihren 5 Fassungen:
BauNVO 62 vom 01.08.1962 (BGBl. IS. 429)
BauNVO 68 vom 26.11.1968 (BGBl. IS. 1237, ber. BGBl. 1969 IS.11)
BauNVO 77 vom 01.10.1977 (BGBl. IS. 1763)
BauNVO 86 vom 30.01.1986 (BGBl. IS. 2665)
BauNVO 90 vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 127) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

ImmoWertV 2010

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05. 2010 (BGBl. I S. 639)

ImmoWertV 2021

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07. 2021 (BGBl. I S. 2805)

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung
(zur ImmoWertV 2021) vom 20.9.2023

Vergleichswertrichtlinie – VW-RL

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

Sachwertrichtlinie – SW-RL

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes vom 05. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)

Kleiber, Simon

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von Wertermittlungs-verordnung und Beleihungswertverordnung, jeweils neueste Auflage im Onlinezugriff.

Kröll, Hausmann, Rolf

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