

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

Grundstücke – Gemarkung Simmersfeld

Wertermittlungsstichtag: 19.02.2026

Qualitätsstichtag: 19.02.2026

Bewertungsobjekt 1: Flurstück Nr. 251 Gewann: Untere Hausäcker Grundstücksgröße: 6.744 m ² Nutzung: Grünland		
Bewertungsobjekt 2: Flurstück Nr. 370 Gewann: Untere Reute Grundstücksgröße: 5.595 m ² + FW / (Feldweg) anteilig Nutzung: Ackerland		
Bewertungsobjekt 3: Flurstück Nr. 258/1, Gewann: Mühläcker Grundstücksgröße: 7.692 m ² Entwicklungszustand Bauland + Rohbauland		

Auftraggeber:

Amtsgericht Calw - AZ: 1 K 46 / 24

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung
in der Teilungsversteigerung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Zusammenfassung der Ergebnisse / Kenndaten der Objekte	3
2. Allgemeine Angaben	4
3. Angewandtes Bewertungsverfahren	5
4. Lagekriterien Gemeinde Simmersfeld	6
5. Flurstück 251, Gewinn Untere Hausäcker (Bewertungsobjekt 1)	7
5.1 Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	7
5.2 Grundstücksbeschreibung	7
5.3 Bodenwertermittlung / objektspezifischer Bodenrichtwert	9
6. Flurstück 370, Gewinn: Untere Reute (Bewertungsobjekt 2)	10
6.1 Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	10
6.2 Grundstücksbeschreibung	10
7. Flurstück 258/1, Gewinn Mühläcker (Bewertungsobjekt 3)	14
7.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung des Bewertungsobjektes	14
7.2 Grundstücksbeschreibung	15
7.3 Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	15
7.4 Öffentlich rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	16
7.5 Grundstücksmerkmal / Abweichung Entwicklungszustand	21
7.6 Grundstücksmerkmal / Abweichung Erschließung	24
7.7 Bodenwertermittlung	25
8. Verkehrswerte	30
9. Anlagen	33

1. Zusammenfassung der Ergebnisse / Kenndaten der Objekte

Amtsgericht Calw: Az: 1 K 46 / 24		Wertermittlungstichtag: 19.02.2026	
Grundbuch von Simmersfeld Grundbuch Nr. 1.456, BV Nr. 2 Flurstück 251; Gewann: Untere Hausäcker Landwirtschaftliche Fläche Grundstücksgröße gesamt: 6.744 m ²		Verkehrswert unbelastet gemäß § 194 BauGB 6.400,- € Kein wertrelevantes Zubehör	
Art: Grünland	Grundstücksgröße:	6.744 m²	
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		0,- €	

Grundbuch von Simmersfeld Grundbuch Nr. 1.456, BV Nr. 5 Flurstück 370; Gewann: Untere Reute Landwirtschaftliche Fläche Grundstücksgröße gesamt: 5.595 m ² Anteil an FW Nr. 54 Reute Feldweg gemeinschaftlich mit Flst. 289/9, 365, 366, 267, 368, 369 und 371 9 a 50 m ²		Verkehrswert unbelastet gemäß § 194 BauGB 6.000,- € Kein wertrelevantes Zubehör	
Art: Grünland; derzeitige Nutzung Ackerland	Grundstücksgröße:	5.595 m²	
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		0,- €	

Grundbuch von Simmersfeld Grundbuch Nr. 1.456, BV Nr. 6 Flurstück 258/1; Gewann: Mühläcker Baureifes Land (1.092 m ²) und Rohbauland 6.600 m ² Grundstücksgröße gesamt: 7.692 m ²		Verkehrswert unbelastet gemäß § 194 BauGB 280.000,- € Kein wertrelevantes Zubehör	
Art: Grundstück unbebaut	Grundstücksgröße:	7.692 m²	
Entwicklungszustand: Bauland + Rohbauland			
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		0,- €	

2. Allgemeine Angaben

Gemarkung Simmersfeld	Grundstück	Entwicklungsart zum Bewertungsstichtag
Bewertungsobjekt 1:	Flurstück Nr. 251 Untere Hausäcker	Landwirtschaftsfläche (Grünland)
	Grundstücksgröße:	6.744 m ²
Bewertungsobjekt 2:	Flurstück Nr. 370 Untere Reute	Landwirtschaftsfläche (Grünland) Derzeitige Nutzung Ackerland
	Grundstücksgröße:	5.595 m ²
Bewertungsobjekt 3:	Flurstück Nr. 258/1 Mühläcker	Bauland und Rohbauland
	Grundstücksgröße:	7.692 m ²

Adresse und Auftraggeber: Amtsgericht Calw (Az: 1 K 46 / 24)
Schillerstraße 11
75365 Calw.

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

Wertermittlungsstichtag: **19.02.2026**

Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

Bewertungsobjekt 1, 2 und 3: Grundbuchauszug vom 20.12.2024.

Liegenschaftskataster:

Flurstücks- / Eigentüternachweis: 05.02.2026.

Baurechtsbehörde:

Planungsrechtliche Gegebenheiten vom 13.02.2026, 24.02.2026, 25.02.2026; 02.03.2026; Stellungnahmen der Gemeinde Simmersfeld.

Kartendienst / LUBW – Baden Württemberg

Hochwasserrisikokarten.

Naturschutzkarten.

Gutachterausschuss Calw 26.02.2026

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 19.02.2026
von 11.00 Uhr bis 12.45 Uhr.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung: 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.

Bodenrichtwerte / zuständiger Gutachterausschuss:

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw Bodenrichtwerte ermittelt zum 01.01.2025.

4. Lagekriterien Gemeinde Simmersfeld

Bundesland: Land Baden – Württemberg.
 Landkreis: Calw. (Region, Nordschwarzwald).
 Gemeinde /Ortsteil: Simmersfeld (gesamt ca. 2.207 Einwohner, Stand 01.06.2025).

Makrolage: Die Gemeinde Simmersfeld liegt im nördlichen Schwarzwald auf einem hochgelegenen, hügeligen Hochplateau (Höhenlage ca. 764 m ü. NN) im Landkreis Calw. Simmersfeld befindet sich in einem ländlich geprägten Raum zwischen den Mittelzentren-Versorgungsstandorten Calw, Bad Wildbad und Altensteig:
 Die Gemeindestruktur umfasst mehrere Ortsteile (u. a. Aichhalden-Oberweiler, Beuren, Ettmannsweiler, Fünfbronn, Simmersfeld). Die Umgebung ist stark waldgeprägt und durch Natur-/Erholungsnutzungen des Nordschwarzwalds charakterisiert (vgl. Wohn- und Freizeitstandort).

Mikrolage: Der Ortskern und die Ortsteile sind überwiegend wohnbaulich (Ein-/Zweifamilienhäuser, dörfliche Strukturen) geprägt, ergänzt um kleinteilige landwirtschaftliche Nutzungen und Waldflächen. Die Topografie ist durch Höhenlage, Kuppen-und Hanglagen sowie eine durchgrünte, naturnahe Umgebung gekennzeichnet.

Verkehrslage: Entfernungen:
 Auto: Bad Wildbad ca: 18 km.
 Nagold ca: 21 km.
 Calw ca: 28 km.
 Stuttgart ca: 68 km.

ÖPNV (Bus): Anschluss an die Verkehrsgesellschaft Bäderkreis Calw (VGC); Simmersfeld ist u. a. mit der Buslinie 420 Bad Wildbad – Enzklösterle – Simmersfeld – Altensteig erreichbar.

Schienenverkehr: Nächster Bahnanschluss besteht typischerweise über Bad Wildbad (Endpunkt/Anschluss der Enztalbahn, S-Bahn-Verbindung Richtung Pforzheim). Weitere regionale Schienenverbindungen ergeben sich im Landkreis über die Nagoldtalbahn/Kulturbahn (Relation u.a. Pforzheim – Horb/Nagoldtal).

Infrastruktur: Bildung & Betreuung:
 Vor Ort besteht eine Grundschule (Albblickschule Simmersfeld). Kinderbetreuung ist über kommunale Angebote/Kindergärten in Simmersfeld und Ortsteilen organisiert.

Nahversorgung & medizinische Versorgung:
 Als ländliche Gemeinde ist die Grundversorgung typischerweise in begrenztem Umfang vor Ort vorhanden; weitergehende Angebote in den umliegenden Städten (z. B. Altensteig/Bad Wildbad/Calw) erreichbar.

5. Flurstück 251, Gewinn Untere Hausäcker (Bewertungsobjekt 1)

5.1 Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

Amtsgericht: Böblingen.
 Gemeinde: Simmersfeld.
 Grundbuch: Simmersfeld Nr. 1.456, BV 2.
 Datum des Auszugs: 20.12.2024 (Grundbuchauszug unbeglaubigt).

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m ²	Grundbuch Blatt , BV
Simmersfeld	251	Landwirtschaftsfläche Gewinn: Untere Hausäcker	6.744	Nr. 1.456 BV 2

Abteilung I

Eigentümer:

Erbengemeinschaft nach Frau XXX.
 Erbe 1: Frau AAA; Erbe 2: Herr BBB.

Abteilung II: Lfd. Nr. 4

Lasten und Beschränkungen

Der Erbteil von Frau AAA,am Nachlass der am.... verstorbenen Frau XXX ist verpfändet an den Landkreis Rottweil. Bezug Bewilligung vom 20.07.2011 (Notariat Dornhan, Ur, Nr. 372 / 2011) eingetragen (GA 1.456) am 22.02.2013.

Lfd. Nr. 6

Kein Werteinfluss

Teilungsversteigerungsvermerk

Eingetragen am 20.12.2024.

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

5.2 Grundstücksbeschreibung



Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
 Objekt: D – 72226 Simmersfeld (Gemarkung Simmersfeld).
 Flurstück Nr. 251 - Gewinn Untere Hausäcker, Flurstück Nr. 370 – Gewinn Untere Reute;
 Flurstück Nr. 258/1 - Gewinn Mühlacker

Bewertungs objekt 1:	Flurstück Nr. 251 Gewann: Untere Hausäcker	Landwirtschaftsfläche Grünland
	Grundstücksgröße:	6.744 m²
	LUBW - Koordinaten:	464.328,73 5.384.999,16
Tatsächliche Nutzung am Bewertungsstichtag:		Grünland
Topographie:		Hanglage, abfallend nach Nord – West.
Zuschnitt / Gestalt und Form: Maximale Grundstückslänge ca. Minimale Grundstückslänge ca: Maximale Grundstücksbreite ca: Minimale Grundstücksbreite ca:		Polygonaler Grundstückszuschnitt. 145,0 m. 132,00 m. 48,00 m. 56,00 m.
Verschattung:		An zwei Seiten durch Waldrand. Objekt schließt direkt im Südwesten an Wald an.
Luftlinie Entfernung zum Ortsrand:		Ca. 170 m.
Wegeerschließung:		Notwegerecht. Waldweg bis zu Gebäude (blau markiert), der weiter entlang der Waldkante führt.
 		
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 Naturpark Schwarzwald Mitte / Nord
Bodenbeschaffenheit Bei der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise auf besonders wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale sichtbar. Resultierend wird für diese Wertermittl- ung unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Bodenverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen (durch z.B. Industrie- und anderen Müll, Fremdlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zer- störung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) vorliegen.		

5.3 Bodenwertermittlung / objektspezifischer Bodenrichtwert

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw.

Bodenrichtwert ermittelt zum Stichtag 01.01.2025:

1,00 € / m² (Grünland)

Fläche der Land- und Forstwirtschaft.

Keine weiteren wertrelevanten Merkmale angegeben.

Zwischen den Stichtagen sind keine Preisänderungen festzustellen.



Flurstück 251, Gewinn: Untere Hausäcker

Berücksichtigung von Abweichungen:

Grundstückszuschnitt:	Lagetypisch	0%
Grundstücksgröße:	Lagetypisch	0%
Topographie:	Lagetypisch	0%
Verschattung durch Waldrand:	Abschlag	-3%
Lage (Entfernung zum Ortsrand):		0%
Zuwegung:	Notwegerecht	-2%
Gesamt:		-5%
Bodenrichtwert Grünland pro m ² :		1,00 € / m ²
Zu- / Abschläge zum BRW:	-5%	0,5 € / m²
Objektspezifischer Bodenrichtwert:		0,95 € / m²

Grundstücksfläche in m ² :	6.744 m ²	
Objektspezifischer Bodenrichtwert:	0,95 € / m ²	6.406,80 €
Marktanpassung:	X 1,00	
Vorläufiger marktangepasster Bodenwert:		6.406,80 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		0,00 €
Bodenwert gesamt:		6.400,00 €
Bodenwert Flst. 251, Untere Hausäcker rd:		6.400,00 €

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige

Objekt: D – 72226 Simmersfeld (Gemarkung Simmersfeld).

Flurstück Nr. 251 - Gewinn Untere Hausäcker, Flurstück Nr. 370 – Gewinn Untere Reute;

Flurstück Nr. 258/1 - Gewinn Mühläcker

6. Flurstück 370, Gewinn: Untere Reute (Bewertungsobjekt 2)

6.1 Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

Amtsgericht: Böblingen.
 Gemeinde: Simmersfeld.
 Grundbuch: Simmersfeld Nr. 1.456, BV 5.
 Datum des Auszugs: 20.12.2024 (Grundbuchauszug unbeglaubigt).

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m ²	Grundbuch Blatt , BV
Simmersfeld	370	Landwirtschaftsfläche Gewinn: Untere Hausäcker Anteil an FW Nr. 54 Reute Feldweg gemeinschaftlich mit Flst. 289/9, 365, 366, 267, 368, 369 und 371: 9 a 50 m ²	5.595	Nr. 1.456 BV 5

Abteilung I

Eigentümer:

Dito wie bei Bewertungsobjekt 1

Abteilung II:

Lfd. Nr. 4

Lasten und Beschränkungen

Der Erbteil von Frau AAA,am Nachlass der am.... verstorbenen Frau XXX ist verpfändet an den Landkreis Rottweil. Bezug Bewilligung vom 20.07.2011 (Notariat Dornhan, Ur, Nr. 372 / 2011) eingetragen (GA 1.456) am 22.02.2013.

Kein Werteeinfluss

Lfd. Nr. 6

Kein Werteeinfluss

Teilungsversteigerungsvermerk

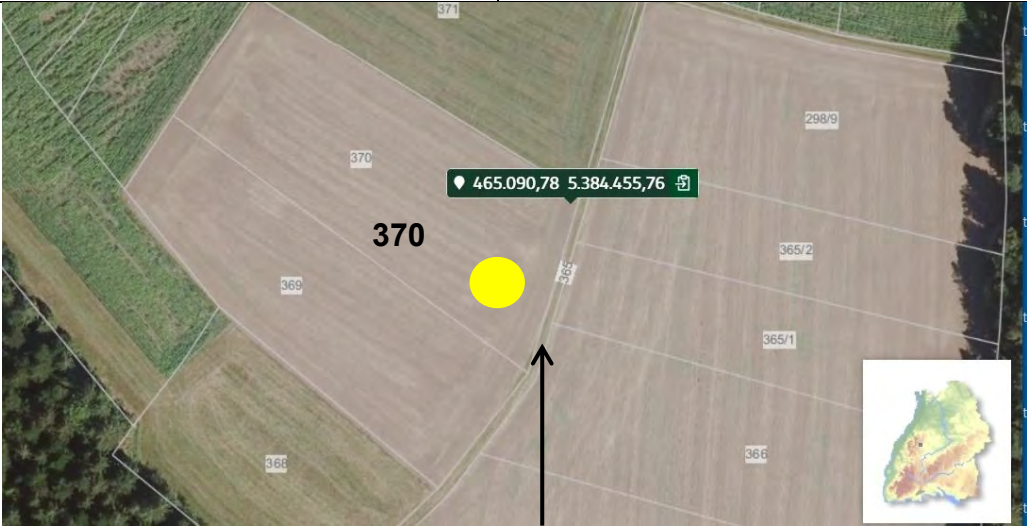
Eingetragen am 20.12.2024

Pachtverhältnisse:

Grundstück ist verpachtet.

6.2 Grundstücksbeschreibung



Bewertungs- objekt 2:	Flurstück Nr. 370 Gewann: Untere Reute + Feldweg anteilig rd. 136 m²	Landwirtschaftsfläche Liegenschaftsbeschrieb: Grünland Tatsächliche Nutzung: Ackerland
	Grundstücksgröße:	5.595 m²
	Koordinaten:	465.090,78 5.384.455,76
Bodenschätzung: 5 595 m ² Grünland-Acker (GrA), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe 1, Klimastufe 6,9° - 5,7° C (c), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 43, Grünlandzahl 40, Ertragsmesszahl 2238 5 595 m ² geschätzte Fläche insgesamt Gesamtertragsmesszahl 2238		
Tatsächliche Nutzung am Bewertungsstichtag:		Ackerland
Topographie:		Sehr leicht geneigt.
Zuschnitt / Gestalt und Form:		Trapezförmiger Grundstückszuschnitt.
Maximale Grundstückslänge ca.		128,00 m.
Minimale Grundstückslänge ca:		111,00 m.
Minimale Grundstücksbreite ca:		44,00 m.
Maximale Grundstücksbreite ca:		55,00 m.
Luftlinie Entfernung zum Ortsrand:		Ca. 497 m.
Wegeerschließung		Feldweg (Eigentümerweg) an einer Schmalseite.
 Feldweg Flurstück Nr. 365 Gemäß Grundbuch gehört zum Bewertungsobjekt <u>1 / 7 Anteil an FW Nr. 54 mit gesamt 950 m²</u> Der Feldweg (FW) Nr. 54 konnte nicht identifiziert werden. An das Bewertungsobjekt grenzt jedoch der Feldweg Flurstück Nr. 365 an. Der Werteinfluss des anteiligen Feldweges FW Nr. 54 ist im Bewertungsfall eine zu vernachlässigende Größe im Rundungsbereich des Verkehrswertes.		

Besonderheit:	Sehr leicht verschattet durch Waldrand.
	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, Fremdadlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) vorliegen.	

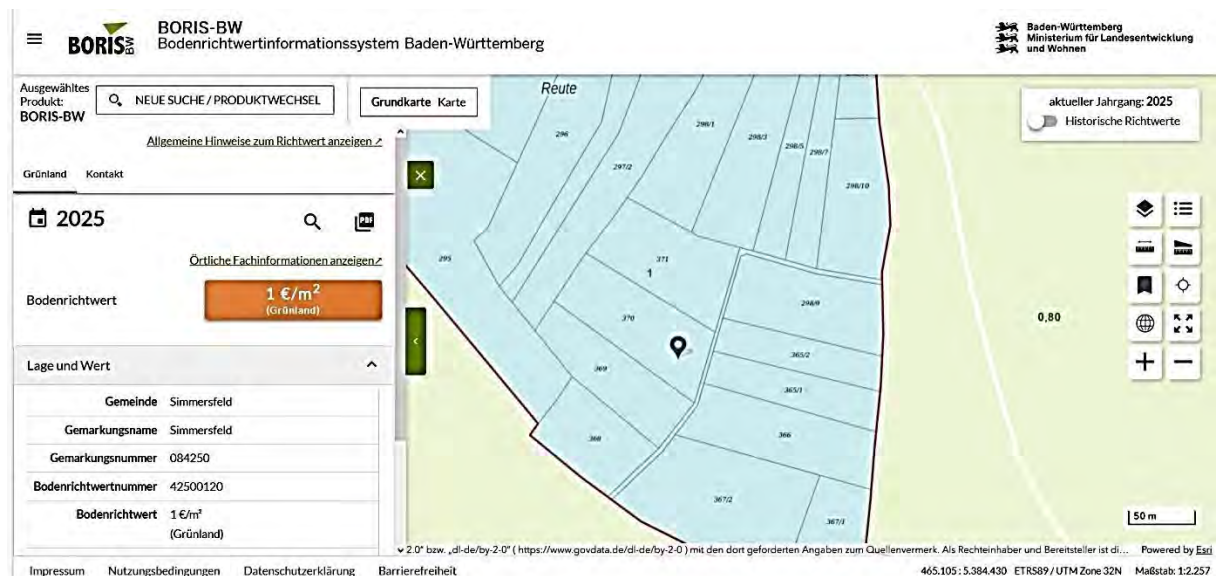
6.3 Bodenwertermittlung

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw.
 Bodenrichtwert ermittelt zum Stichtag 01.01.2025:

1 € / m² (Grünland)

Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Keine weiteren wertrelevanten Merkmale angegeben.
 Zwischen den Stichtagen sind keine Preisänderungen festzustellen.



Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
 Objekt: D – 72226 Simmersfeld (Gemarkung Simmersfeld).
 Flurstück Nr. 251 - Gewinn Untere Hausäcker, Flurstück Nr. 370 – Gewinn Untere Reute;
 Flurstück Nr. 258/1 - Gewinn Mühläcker

Flurstück 370, Gewinn Untere Reute		
Berücksichtigung von Abweichungen:		
Grundstückszuschnitt:	Lagetypisch	0%
Grundstücksgröße:	Lagetypisch	0%
Topographie:	Lagetypisch	0%
Verschattung durch Waldrand:		-3%
Lage (Entfernung zum Ortsrand):		0%
Zuwegung:	Zuschlag Zuwegung über Feldweg Flst.365	10%
Gesamt:		7%
Bodenrichtwert pro m ² :		1,00 € / m ²
Zu- / Abschläge zum BRW:	7%	0,07 € / m²
Objektspezifischer Bodenrichtwert:		1,07 € / m²

Grundstücksfläche in m ² :	5.595 m ²	
Objektspezifischer Bodenrichtwert:	1,07 € / m ²	5.986,65 €
Marktanpassung:	X 1,0	
Vorläufiger marktangepasster Bodenwert:		5.986,65 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		0,00 €
Bodenwert gesamt:		6.000,00 €
Bodenwert (Untere Reute) rd:		6.000,00 €

7. Flurstück 258/1, Gewinn Mühläcker (Bewertungsobjekt 3)

7.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung des Bewertungsobjektes

Vorbemerkung 1:

Entwicklungszustand / Auszug aus der § 3 der ImmoWertV

Gemäß § 3 der Immobilienwertvermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) werden Flächen nach ihren Grundstücksmerkmalen folgenden Entwicklungszuständen zu - geordnet:

- „(1) **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) **Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen
- (3) **Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) **Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

Vorbemerkung 2:

Grundstücksmerkmale / Auszug hierzu aus § 2, Abs. 3 ImmoWertV:

„(3) Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen:

- 1. der Entwicklungszustand,
- 2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung,
- 3. die tatsächliche Nutzung,
- 4. der beitragsrechtliche Zustand,
- 5. die Lagemerkmale,
- 6. die Ertragsverhältnisse,
- 7. die Grundstücksgröße,
- 8. der Grundstückszuschnitt,
- 9. die Bodenbeschaffenheit
- 10.+ 11 (Kriterien hier im Bewertungsfall unerheblich)
- 11. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.“

7.2. Grundstücksbeschreibung



Bewertungs objekt 3:	Flurstück Nr. 258 / 1 Gewann: Mühläcker	Grundstück unbebaut 2 Teilflächen mit unterschiedlichen Entwicklungszuständen
	Größe:	7.692 m²
Pachtverhältnis:		Ja; Grundstück ist verpachtet.
Topographie:		Leichte Hanglage, abfallend in zwei Richtungen. Abfallend von Nord nach Süd. Ansteigend von Ost nach West.
Zuschnitt / Gestalt und Form: Grundstückslänge Ost ca: Min. Grundstücksbreite ca: Max. Grundstücksbreite ca:		Polygonaler Grundstückszuschnitt. 163,00 m. 41,50,00 m. 58,00 m.
Luftlinie Entfernung zum Ortsrand:		Keine; Grundstück liegt am Ortsrand.
Wegeerschließung:		Im Süden grenzt das Grundstück an die Reutestraße. Die Straße ist geteert.

7.3 Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

Amtsgericht:	Böblingen.
Gemeinde:	Simmersfeld.
Grundbuch:	Simmersfeld Nr. 1.456, BV 2.
Datum des Auszugs:	20.12.2024 (Grundbuchauszug unbeglaubigt).

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m ²	Grundbuch Blatt , BV
Simmersfeld	258 / 1	Landwirtschaftsfläche Gewann: Mühläcker	7.692	Nr. 1.456 BV 6

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
 Objekt: D – 72226 Simmersfeld (Gemarkung Simmersfeld).
 Flurstück Nr. 251 - Gewann Untere Hausäcker, Flurstück Nr. 370 – Gewann Untere Reute;
 Flurstück Nr. 258/1 - Gewann Mühläcker

Abteilung I:

Eigentümer:

Dito wie bei Bewertungsobjekt 1 + 2.

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen

Dito wie bei Wertungsobjekt 1+ 2.

Kein Werteeinfluss.

Abweichungen von den grundbuchrechtlichen Gegebenheiten

Abweichungen:

Keine.

7.4 Öffentlich rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

Stellungnahme der Gemeinde Simmersfeld vom 02.03.2026

Auskunftsgeber: Bürgermeister Herr Stoll



Bürgermeisteramt, Gartenstraße 14, 72226 Simmersfeld

Frau

Elfi Mayer- Hekeler, Dipl. Sachverständige
Steinbösstraße 68
72074 Tübingen

Bürgermeisteramt

Gartenstraße 14, 72226 Simmersfeld

Bürgermeister Jochen Stoll

Telefon: 07484 9320 13

Fax: 07484 9320 30

E-Mail: stoll@simmersfeld.de

Bankverbindungen:

Sparkasse Pforzheim Calw

IBAN: DE03686500850003000451

Volksbank Nordschwarzwald

IBAN: DE93642910100075241005

Sprechzeiten:

Nach Vereinbarung

Simmersfeld, den 2. März 2026

Anfrage zum Grundstückswert, Flst.Nr. 258/1 Simmersfeld

Sehr geehrte Frau Mayer-Hekeler,

Sie haben angefragt, in welchem Entwicklungszustand nach dem Flächennutzungsplan sich das Flurstück 258/1 befindet, insbesondere im Hinblick auf die Eigenschaft als Bauerwartungsland und im Zusammenhang mit Umlegungs- und Bebauungsplanverfahren.

Hierzu ist folgendes zu sagen:

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan berücksichtigt das fragliche Grundstück nur am Rande (blau umrandet ist das Flurstück 258/1, weiße Flächen sind im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen berücksichtigt):

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
Objekt: D – 72226 Simmersfeld (Gemarkung Simmersfeld).
Flurstück Nr. 251 - Gewinn Untere Hausäcker, Flurstück Nr. 370 – Gewinn Untere Reute;
Flurstück Nr. 258/1 - Gewinn Mühläcker



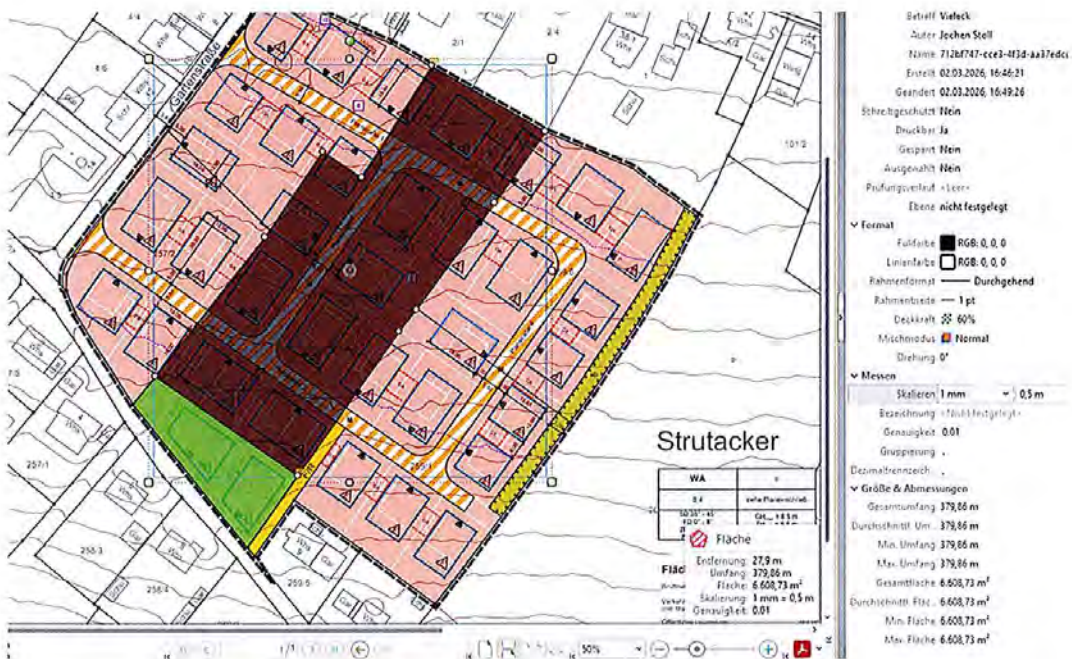
Nachdem der vorübergehend gültige § 13b BauGB (inkl. Korrekturvorschriften) auch eine Überplanung ohne Flächennutzungsplan ermöglichte, machte die Gemeinde Simmersfeld von dieser Möglichkeit Gebrauch und hat ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Es gibt also einen rechtskräftigen Bebauungsplan „Gartenstraße – Ost“, der am 19.12.2024 vom Gemeinderat Simmersfeld beschlossen wurde. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 21.01.2025. Dieser Bebauungsplan ist in der aktuell gültigen Fassung des Flächennutzungsplans nicht enthalten.

Allerdings strebt die Gemeinde Simmersfeld an, das ganze Baugebiet nur dann auch vollständig zu erschließen, wenn sie im Eigentum aller Grundstücke ist. Stand heute (März 2026) gehören ihr die Flurstücke 258/1 und 259/1 nicht. Das würde bedeuten, dass sich die Gemeinde Simmersfeld vorbehält, auf die vollständige Erschließung zu verzichten bzw. den Bebauungsplan in Teilen außer Kraft zu setzen, falls es nicht möglich sein sollte, die Fläche vollständig zu erwerben. Eine sinnvolle Erschließung ist angesichts der derzeitigen Erschließungskosten und erzielbaren Bauplatzpreise in Simmersfeld nur dann möglich, wenn dies gegeben ist. Andernfalls könnte man die Baugrundstücke nicht mehr kostendeckend verkaufen.

Sollte dies der Fall sein (die Gemeinde kann nicht alle Flächen erwerben), würde man lediglich eine Bebauung entlang der Gartenstraße anstreben und auf die weiteren Flächen verzichten. Diese befinden sich bereits im Gemeindeeigentum (Flst.Nrn. 3/1 und 257/2) und könnten mit relativ geringem Aufwand erschlossen werden.

Der Beschluss für die große Lösung erfolgte, weil sich das Zeitfenster für 13b-Verfahren geschlossen hat und man davon ausgehen musste, dass aufgrund der langwierigen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans eine mittelfristige Überplanung nicht mehr möglich wäre.

Diese sog. kleine Lösung würde also bedeuten, dass die Flurstücke 259/6, 259/1 und eine Teilfläche von 258/1 (mit einer Fläche ca. 6600 qm, also 6608,73 qm gerundet) nicht mehr innerhalb des Bebauungsplans wären. Somit wären vom Flurstück 258/1 nur noch zwei Baugrundstücke entlang der Reutestraße bebaubar, ca. 6600 qm würden entfallen:



Hinweis:

diese Fläche wurde anhand des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Hilfe der pdf-Datei ermittelt (Programm XChange-Editor V. 10). Die sich ergebende Fläche von 6608,73 qm wurde abgerundet auf 6600 qm.

Wenn das gesamte Plangebiet im Eigentum der Gemeinde ist, wäre die Erschließung in mehreren Bauabschnitten vorgesehen (das handhaben wir seit vielen Jahren so und das hat sich auch bewährt). Das heißt, ein Teilbereich wird erschlossen, die entsprechenden Grundstücke veräußert. Je nach Nachfrage nach fünf bis zehn Jahren der nächste Bauabschnitt. Insgesamt wäre die

Aufteilung in drei Abschnitte denkbar. Die Erfahrung zeigt, dass eine schnellere Erschließung in Simmersfeld nicht sinnvoll ist.

Diese Feilfläche mit ca. 1092 qm ist nach wie vor unbebaut (7692 qm minus die gerundeten 6600 qm = 1092 qm). Für diese Teilfläche wurden bisher keine Beiträge erhoben (weder Straßenbeiträge nach BauGB noch Anschlussbeiträge nach KAG).

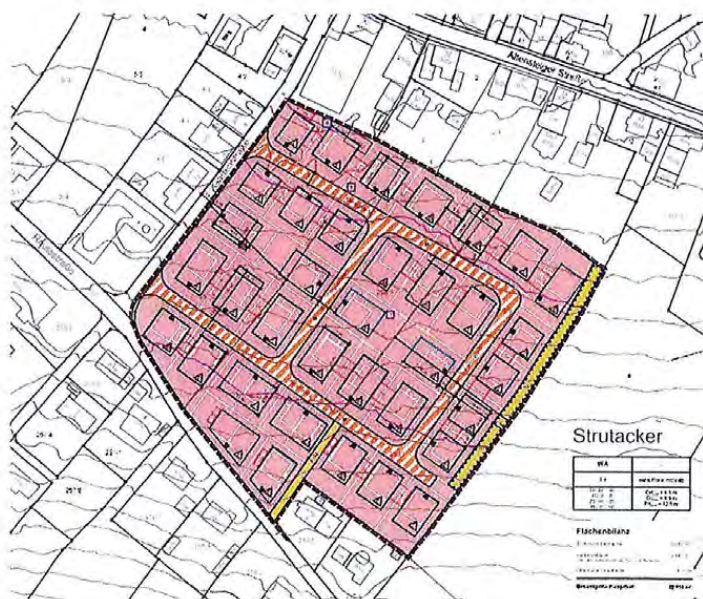
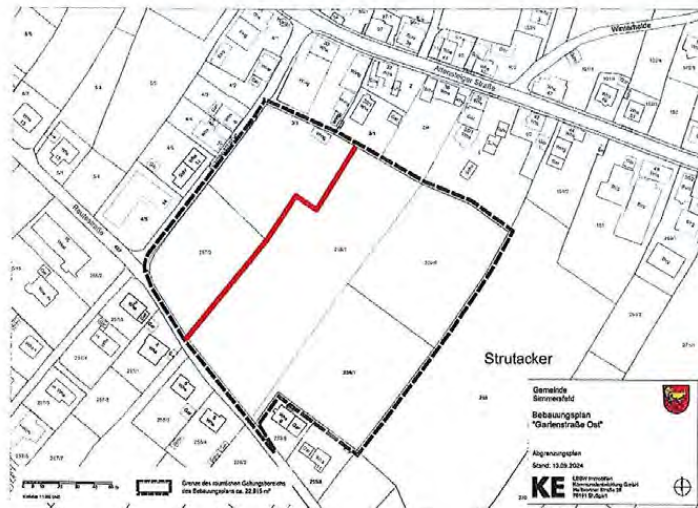
Die o.g. Teilfläche von 6600 qm muss man (nach der reinen Lehre) als Rohbauland bezeichnen.

Aus Sicht der Gemeinde ist das allerdings nicht zutreffend, weil es nur dann zur Erschließung des Baugebiets kommen kann, wenn die Gemeinde die Fläche zum Bauerwartungslandpreis erwerben kann. Wäre dies nicht möglich, verschiebt sich die Gesamtfinanzierung inklusive der Erschließung derart, dass eine Umsetzung des kompletten Baugebiets für die Gemeinde Simmersfeld nicht mehr möglich ist. Das würde also dazu führen, dass die oben dargestellte „kleine Lösung“ zum Tragen kommt.

Die Gemeinde Simmersfeld hat vor einigen Jahren den Grundsatzbeschluss gefasst, beim Aufkauf von Bauerwartungsland im Ortsteil Simmersfeld einen Preis von 25 Euro/qm zu bezahlen (in den Ortsteilen etwas weniger, dort sind es 18 Euro/qm).

Diese Regelung gibt es seit 2018 und wird seither konsequent so praktiziert. Dieser Preis kann nur sehr statisch sein und in relativ großem Zeitabstand angepasst werden, weil es für die Gemeinde essentiell ist, vergleichbare Sachverhalte auch möglichst gleich zu behandeln (es wäre schlecht, wenn ein privater Grundstückseigentümer eine Fläche verkauft, die ein paar Monate später in einem anderen, vergleichbaren Fall einen höheren Quadratmeterpreis erzielen würde).

Wie man in den Plänen erkennen kann, sieht die große Variante insgesamt 38 Baugrundstücke vor. Sollte diese nicht verwirklicht werden können, verbleiben etwa 12 Grundstücke (8 an der Gartenstraße und 4 an der Reutestraße).



Mit freundlichem Gruß
Stoll

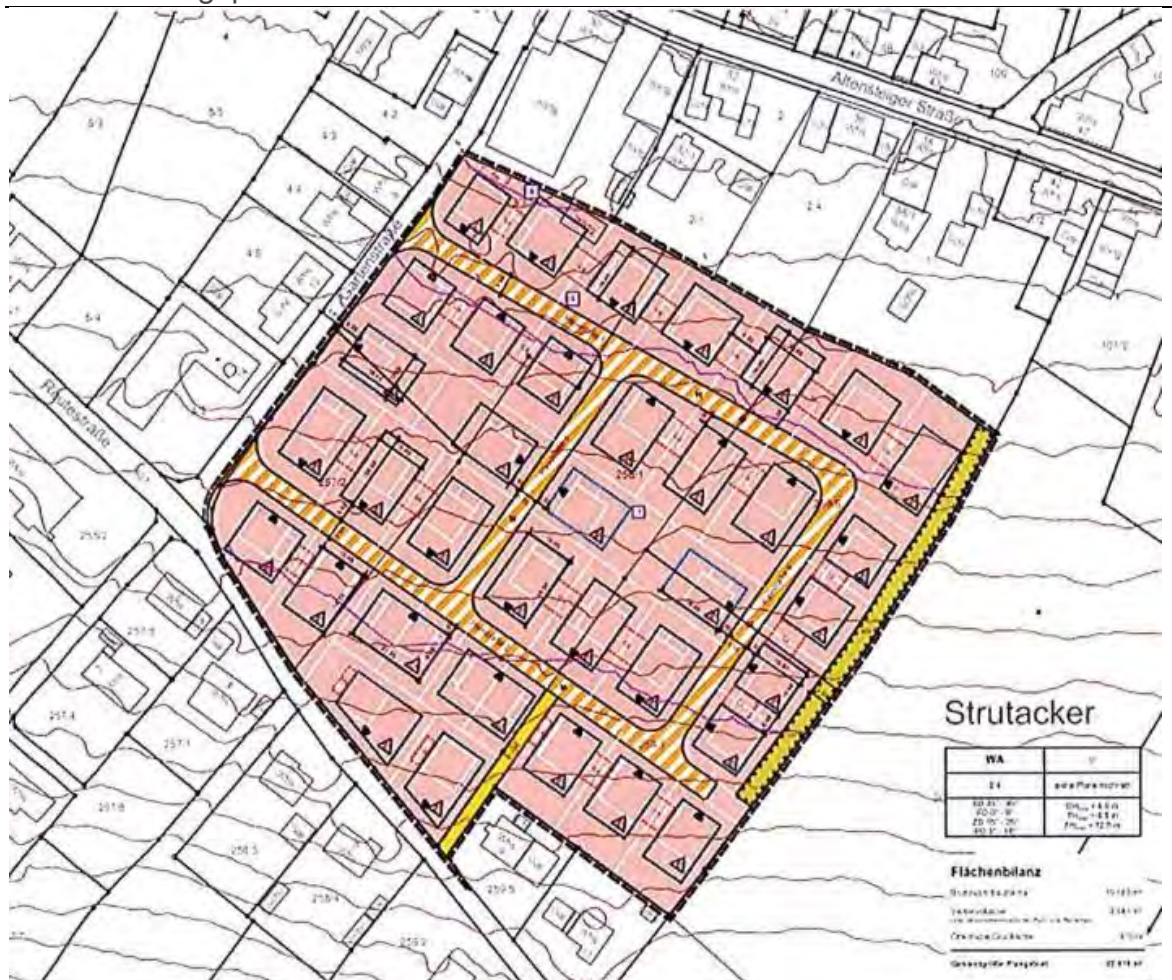
Besondere Umstände für die Verkehrswertermittlung: Grundstücks mit Entwicklungs- und Verwertungshemmnis

- Nur eine Teilfläche des Bewertungsgrundstücks entlang der Reute-
straße ist baureifes Land.
- Für die restliche Grundstücksfläche (Entwicklungszustand = Rohbau-
land) gilt, dass zwar Baurecht vorhanden ist durch den rechtskräftigen
B-Plan, aber die Baulandmobilisierung faktisch an der gemeindlichen
Erwerbs /-Umlegungspolitik hängt, nämlich den Erwerb aller Grund-
stücke in diesem Gebiet durch die Gemeinde Simmersfeld um das Be-
bauungsplangebiet vollständig zu erschließen.

7.5 Grundstücksmerkmal / Abweichung Entwicklungszustand

Planungsrecht:

Für das Gesamtgrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Gartenstraße - Ost “ in Kraft getreten am 19.12.2024. Der Bebauungsplan weist die Fläche als Wohnbaufläche aus.



Rechtskräftiger Bebauungsplan: „Gartenstraße – Ost“

Rechtskräftig seit dem 19.12.2024

<https://www.simmersfeld.de/rathaus/suche/?q=Bebauungsplan%20Gartenstra%C3%9Fe%20Ost>

Art der baulichen Nutzung.

WA: Allgemeines Wohngebiet.

Maß der baulichen Nutzung:

II: 2 Vollgeschoss.

GRZ: 0,4: Grundflächenzahl 0,4.

Bauweise: siehe Planeinschrieb.

Nur Einzel (E) Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig.

Gebäudehöhe, Traufhöhe, Firsthöhe siehe Planeintrag.

DN SD Satteldach; FD Flachdach; ZD Zeltdach, PD Pultdach.

Blaue Linie: Baugrenze; Baufenster ist vorhanden.

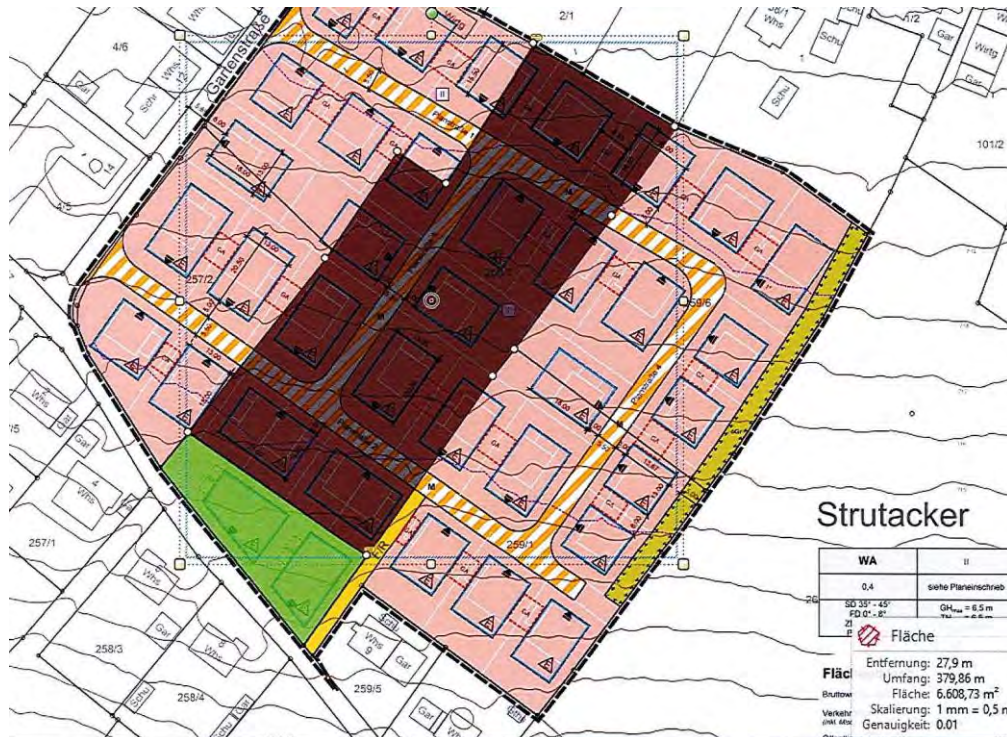
Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige

Objekt: D – 72226 Simmersfeld (Gemarkung Simmersfeld).

Flurstück Nr. 251 - Gewinn Untere Hausäcker, Flurstück Nr. 370 – Gewinn Untere Reute;

Flurstück Nr. 258/1 - Gewann Mühläcker

Das Bewertungsgrundstück weist zwei unterschiedliche Entwicklungszustände innerhalb ein- und derselben Flurstücksfläche auf. Bezugnehmend auf vorstehende Stellungnahme der Gemeinde Simmersfeld ergeben sich daher die folgenden zwei Grundstücksteilflächen jeweils bezogen auf ihren Entwicklungszustand für die Bodenwertermittlung.



**Teilfläche 1: Baureifes Land entlang der Reutestraße
(Hier grün markiert)**

Der Flächennutzungsplan wies diese Fläche bereits als Wohnbaufläche aus. Diese Fläche war bereits in Vergangenheit und ist am Bewertungsstichtag, baureifes Land mit der Nutzungsart Wohnbauland, da die Erschließung gesichert ist.

**Teilfläche 2: Rohbauland
(Bplan vorhanden + Erschließung nicht gesichert)
(Hier violett markiert)**

Entwicklungszustände Flurstück 258 / 1 (= Bewertungsobjekt)		
Teilfläche 1:	Baureifes Land Bauland (entlang der Reutestraße)	1.092 m²
Teilfläche 2:	Rohbauland (Rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, Erschließung nicht gesichert)	6.600 m²
Teilfläche 1+ 2 / Grundstücksfläche gesamt:		7.692 m²

Teilfläche 2 / Begründung der Sachverständigen zum Entwicklungszustand Rohbauland

- **Bauerwartungsland** ist nach ImmoWertV typischerweise der Fall, wenn eine bauliche Nutzung **nur „mit hinreichender Sicherheit zu erwarten“** ist (also noch kein gesichertes Baurecht, sondern Erwartung aufgrund konkreter Tatsachen/Planungsstand).
- **Rohbauland** liegt vor, wenn die Fläche **nach BauGB (u. a. im Geltungsbereich eines B-Plans)** für bauliche Nutzung bestimmt ist, **aber die Erschließung noch nicht gesichert ist** (oder Zuschnitt etc. unzureichend).

Die Teilfläche 2 ist daher kein Bauerwartungsland sondern Rohbauland nach § 3 Abs.2 der ImmoWertV.

- Planungsrecht / Status Baurecht = Bebauungsplan vorhanden.
- Tatsächliche Erschließung (Ist – Zustand am Stichtag):
Die Erschließung des Grundstücks ist noch nicht gesichert und erfolgt für das Bewertungsobjekt unter Vorbehalt der Gemeinde nur wenn das Bewertungsgrundstück im Eigentum der Gemeinde ist nach erfolgtem Grundstückserwerb (vgl. hierzu Stellungnahme der Gemeinde vom 02.03.2026).

Am Wertermittlungstichtag gilt, dass der Grundstückszuschnitt, Form, Größe, Zugang etc. unzureichend ist für eine bauliche Neuordnung.

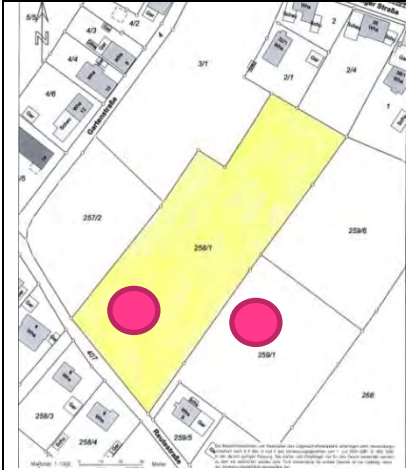
Risikoeinschätzung

Für den Entwicklungszustand Rohbauland kann nicht automatisch, abgeleitet werden dass das Bewertungsgrundstück irgendwann sicher Bauland (Baureifes Land)“ wird.

- 1) **Es gibt grundsätzlich keinen Anspruch auf Erschließung:**
Auch wenn die Erschließung Aufgabe der Gemeinde ist, besteht grundsätzlich kein einklagbarer Anspruch des Eigentümers, dass die Gemeinde tatsächlich erschließt nach § 123 Abs. 3 BauGB.
- 2) **Die Gemeinde kann den B-Plan später ändern oder aufheben:**
Der Bebauungsplan kann förmlich geändert / aufgehoben werden (mit Verfahren, Abwägung usw.). Damit kann die Gemeinde das „Baurecht auf dem Papier“ später wieder reduzieren oder beseitigen.
- 3) **Die Erschließung kann praktisch/finanziell „kippen:**
Wenn keine Kostentragung gesichert ist und die Gemeinde nur bei Eigentumserwerb erschließen will, kann es passieren, dass:
 - nie die erforderlichen Flächen/Leistungsrechte zusammenkommen,
 - die Finanzierung politisch / haushälterisch nicht priorisiert wird,
 - oder das Gebiet nur teilweise umgesetzt (erschlossen) wird.

**Im Bewertungsfall bestehen alle vorstehenden Risiken.
Hierzu Auszug aus der Stellungnahme des Bürgermeisters Herr Stoll:**

Allerdings strebt die Gemeinde Simmersfeld an, das ganze Baugebiet nur dann auch vollständig zu erschließen, wenn sie im Eigentum aller Grundstücke ist. Stand heute (Februar 2026) gehören ihr die Flurstücke 258/1 und 259/1 nicht. Das würde bedeuten, dass sich die Gemeinde Simmersfeld vorbehält, auf die vollständige Erschließung zu verzichten bzw. den Bebauungsplan in Teilen außer Kraft zu setzen, falls es nicht möglich sein sollte, die Fläche vollständig zu erwerben. Eine sinnvolle Erschließung ist angesichts der derzeitigen Erschließungskosten und erzielbaren Bauplatzpreise in Simmersfeld nur dann möglich, wenn dies gegeben ist. Andernfalls könnte man die Baugrundstücke nicht mehr kostendeckend verkaufen.

	
Grundstücke rot markiert, die nicht am Bewertungsstichtag im Eigentum der Gemeinde sind	Rechtskräftiger Bebauungsplan.

7.6 Grundstücksmerkmal / Abweichung Erschließung

Teilfläche 1: Baureifes Land

Diese Teilfläche ist noch erschließungsbeitragspflichtig.

Wenn ein Grundstück „noch erschließungsbeitragspflichtig“ ist, bedeutet das: Die Erschließung (Straße, Gehweg, Beleuchtung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung usw.) ist rechtlich oder abrechnungstechnisch noch nicht endgültig abgeschlossen, und die Gemeinde kann dafür noch einen Erschließungsbeitrag vom Grundstückseigentümer verlangen. Am Wertermittlungsstichtag liegt für die Teilfläche 1 keine Berechnung für die noch ausstehenden Erschließungskosten nach dem BauGB und KAG durch die Gemeinde Simmersfeld vor.

Da sich der Bodenrichtwert (ebf.) auf ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück bezieht, erfolgt ein pauschaler Abschlag für die Teilfläche 1:

Pauschaler Abschlag

- 45.00 € / m²

**Teilfläche 1 noch erschließungsbeitragspflichtig
bezogen auf den Bodenrichtwert in € / m² (ebf)**

*Die hier genannte pauschale Abschlag entspricht nicht den in der Zukunft ggf. noch anfallenden Erschließungskosten. Die Berücksichtigung erfolgt durch einen marktkonformen Abschlag. Damit sind nicht die realen Kosten der noch ausstehenden Erschließungsbeiträge angesetzt sondern nur ein Betrag, wie er auch bei der Preisbindung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

Teilfläche 2 / Rohbauland
Entwicklungszustand: (Bplan + Erschließung nicht gesichert)

Die Teilfläche 2 ist nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Gartenstraße - Ost“ für eine bauliche Nutzung bestimmt. Die Erschließung ist aber noch nicht gesichert. Die einzelnen Grundstücke in Gebiet des oben genannten Bebauungsplans sind jedoch nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung am Wertermittlungstichtag überwiegend unzureichend gestaltet.

Das Rohbauland hat ein Erschließungs- und Verwertungshemmnis: Im Bewertungsfall hat die Gemeinde die Erschließung des Gebiets eindeutig unter Vorbehalt gestellt. Die Gemeinde behält sich vor ggf. nicht das gesamte Gebiet zu erschließen und nur dann das gesamte Gebiet zu erschließen, wenn alle Grundstücke in diesem Gebiet im Eigentum der Gemeinde sind (vgl. Stellungnahme der Gemeinde; Herr Stoll)

7.7 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwerte und Vergleichspreise

Die Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses ergaben keine Vergleichsobjekte, die hinlänglich mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

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. Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf erschließungsbeitragsfreien und altlastenfreien Zustand. (Der Bewertung wird ungeprüft ein altlastenfreier Zustand unterstellt).

Teilfläche 1 / Baureifes Land:

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Calw hat folgende Bodenrichtwerte beschlossen zum 01.01.2025:

Bodenrichtwert: 125,- € / m² (ebf)
(Wohnbaufläche, erschließungsbeitragsfrei)
Weitere wertrelevante Grundstücksmerkmale wurden nicht definiert

- Abweichung der Größe der Teilfläche (Baureifes Land) von der Bodenrichtwertkarte
Zum Bewertungsstichtag zeigt die Bodenrichtwertkarte nicht den korrekten Flächenanteil in m² für die Teilfläche 1 (Wohnbauland) an. Für das Bauland gilt nun der rechtsgültige Bebauungsplan „Gartenstraße – Ost“, der die Größe der Baulandfläche neu bestimmt. Diese Flächenabweichung für die Teilfläche 1 wurde noch nicht in die Bodenrichtwertkarte und damit noch nicht in das Bodenrichtwertportal (BORIS - BW) eingepflegt.

Die Stellungnahme der Gemeinde Simmersfeld ist hier ausschlaggebend in Bezug auf die Grundstücksflächen der einzelnen Teilflächen, da sie aus dem zum Stichtag rechtskräftigen Bebauungsplan abgeleitet wurden. Diese Flächenangaben für die einzelnen Teilflächen werden der Bewertung **ungeprüft** unterstellt.

Baureifes Land Bauland (entlang der Reutestraße)	1.092 m²
---	----------------------------



Die Teilfläche 1 (Bauland) ist lagetypisch mit Ausnahme von:

- Zeit; Angebot und Nachfrage:
Wertermittlungsstichtag: 19.02.2026.
Bodenrichtwert ermittelt zum: 01.01.2025.

Zwischen den Stichtagen sind erkennbaren Preissteigerungen festzustellen. (Vgl. Die Gemeinde Simmersfeld hat Bauplätze im Ortsteil Simmersfeld zu einem Kaufpreis von 150,- € / m² verkauft. Die Grundstücksgröße, der von der Gemeinde veräußerten Bauplätze, liegen als grobe Grundstücksflächenangabe zwischen 600 m² - 700 m². Die Teilfläche 1 des Bewertungsobjektes kann jedoch noch aufgeteilt werden, so dass 2 – 3 Bauplätze entstehen.

Zuschlag erforderlich: + 20 %

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
Objekt: D – 72226 Simmersfeld (Gemarkung Simmersfeld).
Flurstück Nr. 251 - Gewinn Untere Hausäcker, Flurstück Nr. 370 – Gewinn Untere Reute;
Flurstück Nr. 258/1 - Gewinn Mühläcker

- Erschließungszustand – Abweichung-
Die Teilfläche 1 (Bauland) ist noch erschließungsbetragspflichtig.

Pauschaler Wertabschlag

Erschließung noch ausstehend

- 45,- € / m²

Teilfläche 2 / Rohbauland:

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Calw hat folgende Bodenrichtwert beschlossen zum 01.01.2025:

Bodenrichtwert: 1,- € / m²

(Landwirtschaftliche Fläche - Grünland)

Weitere wertrelevante Grundstücksmerkmale wurden nicht definiert



Dieser Bodenrichtwert von 1,- € / m² (vgl. landwirtschaftliche Fläche; Grünland) ist am Bewertungsstichtag nicht korrekt, da sich der Entwicklungszustand der Teilfläche 2 sich geändert hat von einer landwirtschaftlichen Fläche (Grünland) zu Rohbauland.

Ferner ist die Größe der Teilfläche 2 nicht korrekt.

Die Stellungnahme der Gemeinde Simmersfeld ist hier ausschlaggebend in Bezug auf die Grundstücksflächen der einzelnen Teilflächen, da sie aus dem zum Stichtag rechtskräftigen Bebauungsplan abgeleitet wurden.

Diese Flächenangaben für die einzelnen Teilflächen werden der Bewertung ungeprüft unterstellt, da keine genaueren GIS- bzw ALKIS - Daten für die Teilflächenaufteilung am Bewertungsstichtag vorliegen.

Rohbauland (Rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, Erschließung nicht gesichert)	6.600 m²
---	----------------------------

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
Objekt: D – 72226 Simmersfeld (Gemarkung Simmersfeld).

Flurstück Nr. 251 - Gewinn Untere Hausäcker, Flurstück Nr. 370 – Gewinn Untere Reute;
Flurstück Nr. 258/1 - Gewinn Mühläcker

Abweichung vom Bodenrichtwert**Die Teilfläche 2 hat den Entwicklungszustand Rohbauland.****(Rohbauland = Bplan + Erschließung nicht gesichert)**Gemäß dem Beschluss des „Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Calw“ beträgt der Wert von Rohbauland:

- ca. 33 % vom Wert
der angrenzenden Bodenrichtwertzone für Wohnbauland.
- Die vergleichbare Bodenrichtwertzone für Wohnbauland
hat einen Bodenrichtwert zum 01.01.2025 von 125,- € / m²

Bodenwertermittlung		
Ermittlung der objektspezifischen Bodenrichtwerte		
Teilfläche 1	Entwicklungszustand Bauland	
Bodenrichtwert:	125,00	€ / m ²
Zuschlag Preissteigerung:	20%	25,00 € / m ²
Abschlag erschließungsbeitragspflichtig:		<u>-45,00</u> € / m ²
Objektspezifischer Bodenrichtwert:	105,00	€ / m²

Teilfläche 2	Entwicklungszustand Rohbauland	
Bodenrichtwert Bauland:	125,00	€ / m ²
Bodenrichtwert Rohbauland:	33%	41,25 € / m ²
(33% von 125 € / m ²)		
Zuschlag:	0,00	€ / m ²
Abschlag :	0,00	€ / m ²
Objektspezifischer Bodenrichtwert:	41,25	€ / m²

Bodenwertermittlung		
Ermittlung des vorläufigen Bodenwertes		
Teilfläche 1	Entwicklungszustand Bauland	
Größe Teilfläche 1:	1.092	m ²
Objektspezifischer Bodenrichtwert:	105,00	€ / m ²
Zwischensumme Teilfläche 1:	114.660,00	
Teilfläche 2	Entwicklungszustand Rohbauland	
Größe Teilfläche 2:	6.600,00	
Objektspezifischer Bodenrichtwert:	41,25	
Zwischensumme Teilfläche 2:	<u>272.250,00</u>	
Vorläufiger Bodenwert:	386.910,00	

Marktanpassung**Teilfläche 1 (Bauland) und Teilfläche 2 (Rohbauland) gesamt:****Im Bewertungsfall ist eine Marktanpassung erforderlich:**

- Der vorläufige Bodenwert musste auf Grundlage der objektspezifischen Bodenrichtwerte der einzelnen Teilflächen (Größe der Teilfläche 1= 1.092 m² Bauland und Größe Teilfläche 2 = 6.600 m² Rohbauland) ermittelt werden.
Am Bewertungsstichtag bestehen, gemäß dem Grundbucheintrag, jedoch keine zwei Grundstücke (die daher jeweils getrennt handelbar sind), sondern nur das Grundstück Flurstück Nr. 258/ 1 mit einer Grundstückgröße von 7.692 m².
Das bedeutet, dass ein Erwerber, der eigentlich Bauland für sein Bauvorhaben sucht, im Bewertungsfall zusätzliche die Finanzmittel für die „Mehrfläche Rohbauland“ aufwenden muss. Im Umkehrschluss gilt für einen Marktteilnehmer, der das Risiko nicht scheut Rohbauland zu erwerben (z.B. zur Kapitalanlage), zusätzlich hier auch Bauland zwingend erwerben muss, da das Bewertungsgrundstück auf ein- und derselben Fläche zwei Entwicklungszustände aufweist.
- **Bezugnehmend auf die Stellungnahme der Gemeinde Simmersfeld weist das Bewertungsgrundstück daher ein Entwicklungs- und Verwertungshemmnis auf. Zwar ist das Baurecht vorhanden durch einen rechtsgültigen Bebauungsplan, aber die Baulandmobilisierung für das Bewertungsgrundstück hängt faktisch an der gemeindlichen Erwerbs- /Umlegungspolitik, nämlich den Erwerb aller Grundstücke in diesem Bebauungsplangebiet durch die Gemeinde Simmersfeld um das Gebiet vollständig zu erschließen und zu Bauland wiederzuentwickeln.**
- Von Einfluss ist hierbei auch die Gesamtgrundstücksgröße von 7.692 m².
Die überdurchschnittlich große Grundstücksfläche, (mit den Entwicklungszuständen Bauland und Rohbauland auf ein- und demselben Flurstück), beeinflusst die Marktgängigkeit und die Nachfrage am lokalen Immobilienmarkt erheblich.

So ist z. B. am Bewertungsstichtag das Bewertungsobjekt auch nicht für ein Ein - Zweifamilienwohnhaus in Kombination mit einer Pferdehaltung geeignet, da der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet vorgibt. In einem allgemeinen Wohngebiet ist Pferdehaltung typischerweise nicht genehmigungsfähig.
- Am Wertermittlungsstichtag sind die immobilienpolitischen Rahmenbedingungen in Deutschland geprägt durch geopolitische Spannungen, wie den Ukrainekrieg, den Krieg im Iran und die damit verbundenen militärische Schläge des Irans auch auf die Öl und Gas produzierenden Nachbarstaaten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die erhebliche Unsicherheiten im Welthandel und auf den Transportwegen, insbesondere durch die (Straf)zollpolitik der Trump Regierung und den Exportüberschuss aus China zusätzlich nun auch noch mit steigenden Öl- und Gaspreisen verstärkt werden, die ggf. eine Inflation anheizen.

Vor dem Hintergrund der gestiegenen Kreditzinsen, steigenden Lebenshaltungskosten und einem hohen Baukostenniveau ist die Nachfrage nach Bauland + Rohbauland als verhalten in Simmersfeld einzustufen zumal für Grundstücke mit den vorstehend beschriebenen Besonderheiten wie das Bewertungsobjekt.

Objektspezifischer Marktanpassungsfaktor unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Gemeinde Simmersfeld	0,72
---	-------------

Bodenwertermittlung	
Vorläufiger Bodenwert	386.910,00 €
Marktanpassung	
Marktanpassungsfaktor	0,72
Entwicklungs- und Verwertungshemmnis der Teilfläche 2. Kombination zweier Entwicklungszustände auf ein-und demselben Flurstück. Immobilienpolitische Rahmenbedingungen und Nachfrage.	
Zwischensumme	278.572,20 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00 €
Bodenwert	278.572,20 €
Bodenwert Bewertungsgrundstück rd:	280.000,00 €

8. Verkehrswerte

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.“

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.

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 46 / 24		Wertermittlungstichtag: 19.02.2026	
Grundbuch von Simmersfeld Grundbuch Nr. 1.456, BV Nr. 2 Flurstück 251; Gewann: Untere Hausäcker Landwirtschaftliche Fläche Grundstücksgröße gesamt: 6.744 m ²		Verkehrswert unbelastet gemäß § 194 BauGB 6.400,- € Kein wertrelevantes Zubehör	
Art: Grünland		Grundstücksgröße:	6.744 m²
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		0,- €	

Grundbuch von Simmersfeld Grundbuch Nr. 1.456, BV Nr. 5 Flurstück 370; Gewann: Untere Reute Landwirtschaftliche Fläche Grundstücksgröße gesamt: 5.595 m ² Anteil an FW Nr. 54 Reute Feldweg gemeinschaftlich mit Flst. 289/9, 365, 366, 267, 368, 369 und 371 9 a 50 m ²		Verkehrswert unbelastet gemäß § 194 BauGB 6.000,- € Kein wertrelevantes Zubehör	
Art: Grünland; derzeitige Nutzung Ackerland		Grundstücksgröße:	5.595 m²
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		0,- €	

Grundbuch von Simmersfeld Grundbuch Nr. 1.456, BV Nr. 6 Flurstück 258/1; Gewann: Mühläcker Baureifes Land (1.092 m ²) und Rohbauland 6.600 m ² Grundstücksgröße gesamt: 7.692 m ²		Verkehrswert unbelastet gemäß § 194 BauGB 280.000,- € Kein wertrelevantes Zubehör	
Art: Grundstück unbebaut Entwicklungszustand Bauland + Rohbauland		Grundstücksgröße:	7.692 m²
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		0,- €	

Ausführungen zu weiteren Fragen:

Alle Grundstücke sind verpachtet

Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Das vorstehende Gutachten umfasst insgesamt 58 Seiten incl. Anlagen.

Aufgestellt:

Tübingen, den 06.03.2026

Elfi Mayer - Hekeler

Dipl. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom - Sachverständige DIA (ZertLS)

9. Anlagen

Anlage 1 Definitionen

**Anlage 2 Flst. 251, Gewinn Untere Hausäcker
(Entwicklungszustand : Landwirtschaftliche Fläche)**

Anlagen zum Bewertungsobjekt 1 und Fotos Ortstermin

**Anlage 3 Flst. 370, Gewinn Untere Reute
(Entwicklungszustand: Landwirtschaftliche Fläche)**

Anlagen zum Bewertungsobjekt 2 und Fotos Ortstermin

**Anlage 4 Flst. 258/1, Gewinn Mühläcker
(Entwicklungszustand: Baureifes Land + Rohbauland)**

- Anlagen zum Bewertungsobjekt 3**
- Stellungnahme der Gemeinde Simmersfeld vom 02.03.2026
Auskunftsgeber: Bürgermeister Herr Stoll.**
- Rechtskräftiger Bebauungsplan**
- Fotos Ortstermin**

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 Bodestufen, 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.

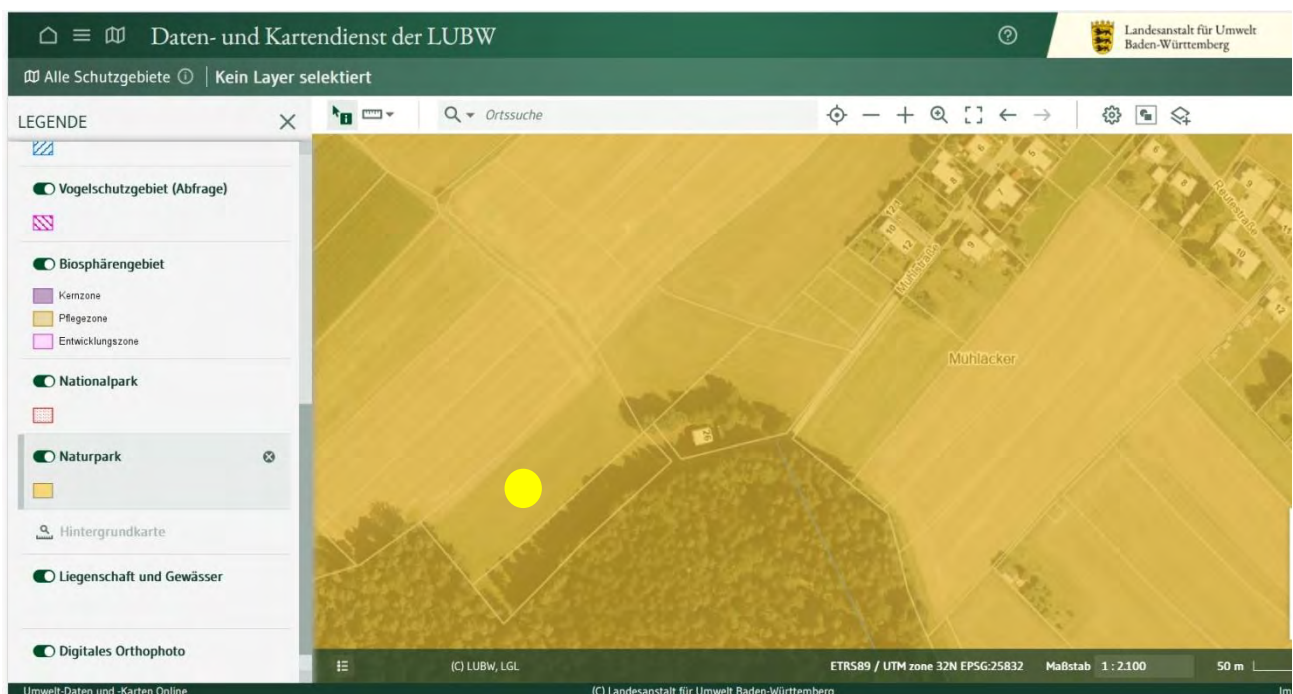
Ertragsmesszahl:

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 (Untere Hausäcker)



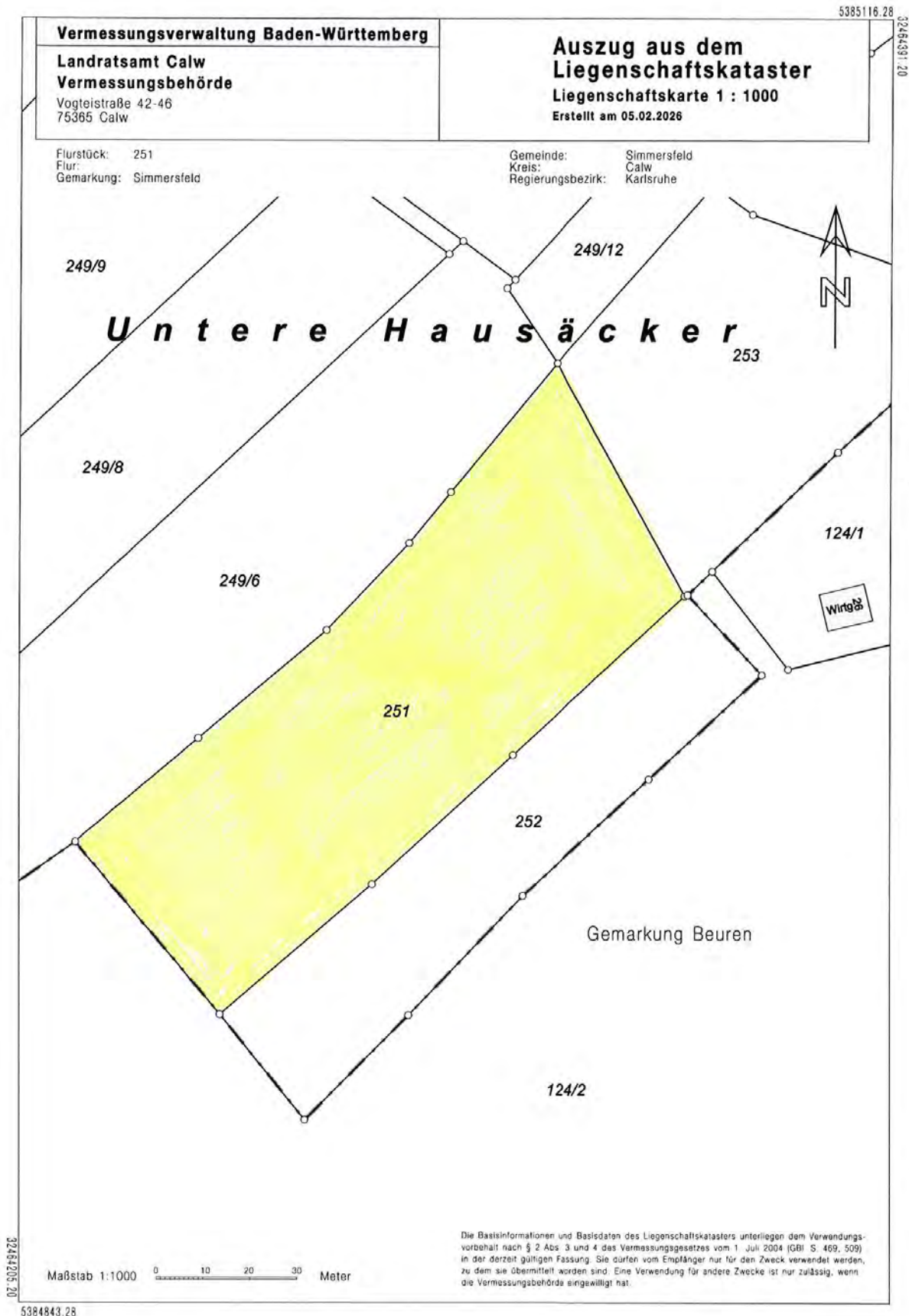
**Luftbild
Grundstück gelb markiert**



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 – 72226 Simmersfeld (Gemarkung Simmersfeld).
Flurstück Nr. 251 - Gewinn Untere Hausäcker, Flurstück Nr. 370 – Gewinn Untere Reute;
Flurstück Nr. 258/1 - Gewinn Mühlacker



Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
 Objekt: D – 72226 Simmersfeld (Gemarkung Simmersfeld).
 Flurstück Nr. 251 - Gewinn Untere Hausäcker, Flurstück Nr. 370 – Gewinn Untere Reute;
 Flurstück Nr. 258/1 - Gewinn Mühläcker

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg	Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung und Bewertung Stand vom: 04.02.2026
Landratsamt Calw Vermessungsbehörde Vogteistraße 42-46 75365 Calw	
Flurstück 251, Gemarkung Simmersfeld	
Angaben zum Flurstück	
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Simmersfeld Kreis Calw Regierungsbezirk Karlsruhe
Lage:	Untere Hausäcker
Fläche:	6 744 m²
Tatsächliche Nutzung:	6 744 m² Grünland
Bodenschätzung:	212 m² Grünland-Acker (GrA), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe 2, Klimastufe 6,9° - 5,7° C (c), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 40, Grünlandzahl 36, Ertragsmesszahl 76 1 525 m² Grünland-Acker (GrA), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 2, Klimastufe 6,9° - 5,7° C (c), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 47, Grünlandzahl 35, Ertragsmesszahl 534 5 007 m² Grünland-Acker (GrA), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 2, Klimastufe 6,9° - 5,7° C (c), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 47,
Angaben zu Buchung und	
Buchungsart:	
Buchung:	Grundbuchblatt 1456 Laufende Nummer 2
Eigentümer:	

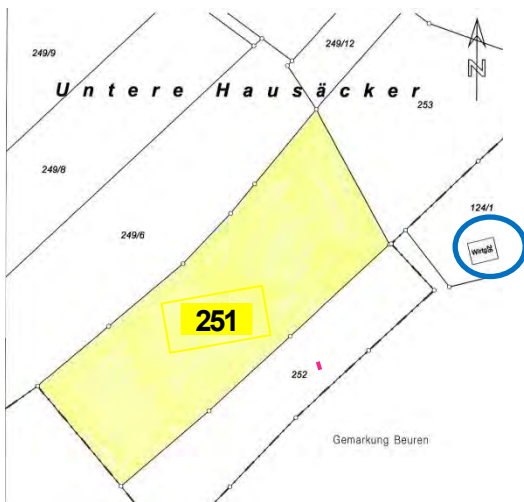
Die Geobasisinformationen des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. 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 – 72226 Simmersfeld (Gemarkung Simmersfeld).
Flurstück Nr. 251 - Gewinn Untere Hausäcker, Flurstück Nr. 370 – Gewinn Untere Reute;
Flurstück Nr. 258/1 - Gewinn Mühläcker

Fotos am Ortstermin / Flst. 251, Gewinn Untere Hausäcker



Bewertungsobjekt Untere Hausäcker



(1)Zuwegung Forstweg bis zu diesem Gebäude das im Liegenschaftsplan blau markiert ist

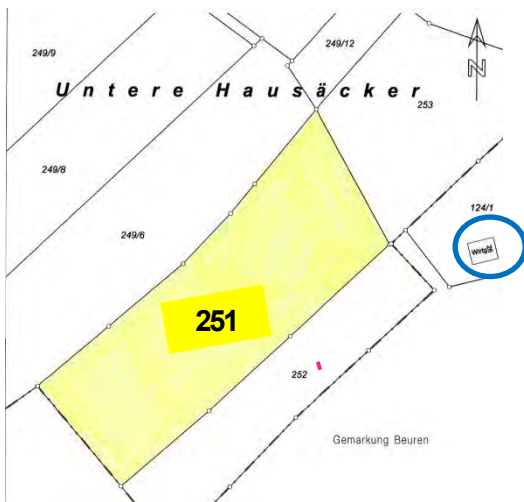


(2) Dito Zuwegung am Forstweg am Wandrand entlang.



(3) Bewertungsgrundstück

Fotos am Ortstermin / Flst. 251, Gewinn Untere Hausäcker



Bewertungsobjekt Untere Hausäcker



(4) Bewertungsgrundstück und Verschattung durch Waldrand

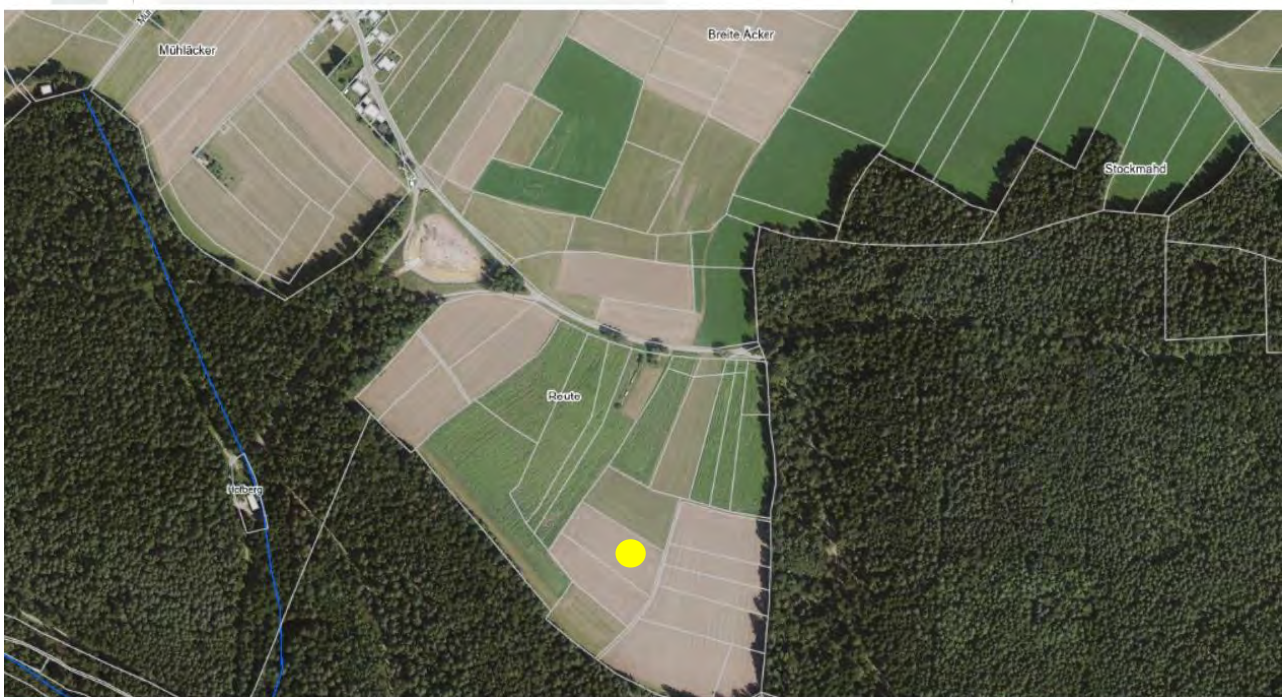


(5) Dito Hangneigung

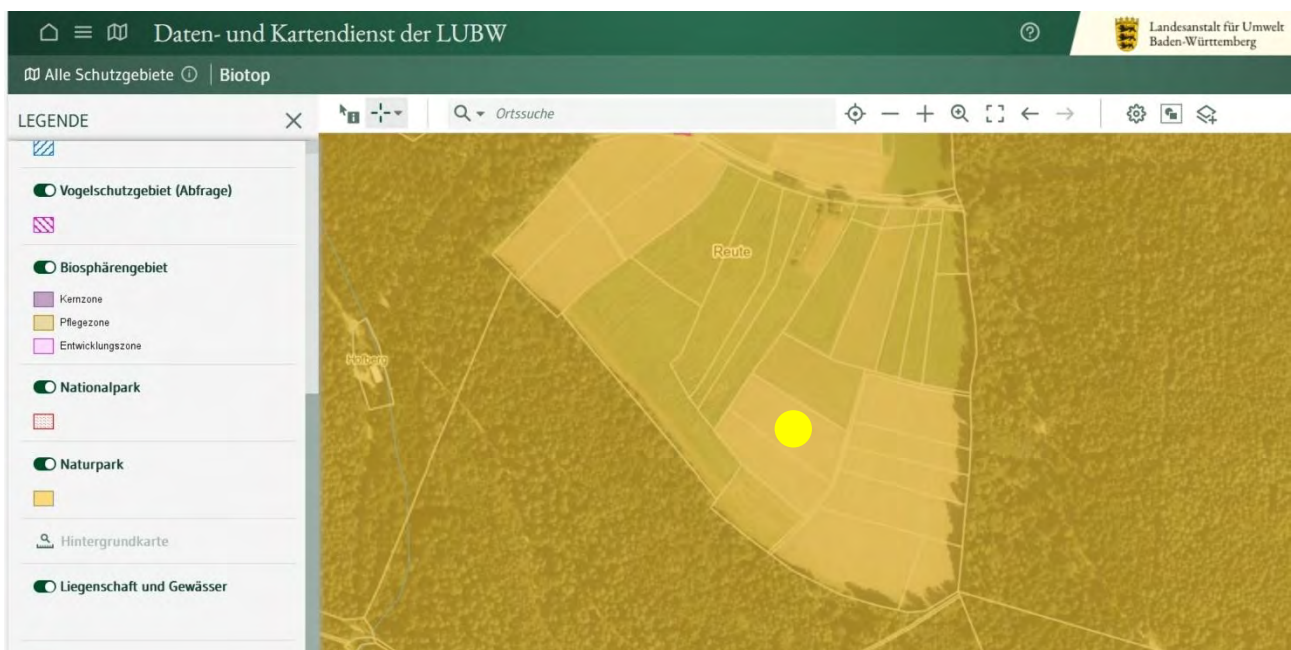


(6) Dito

Anlage 3 Anlagen zum Bewertungsobjekt 2 (Landwirtschaftsfläche Flst. 370, Gewinn Untere Reute)



**Luftbild
Grundstück gelb markiert**

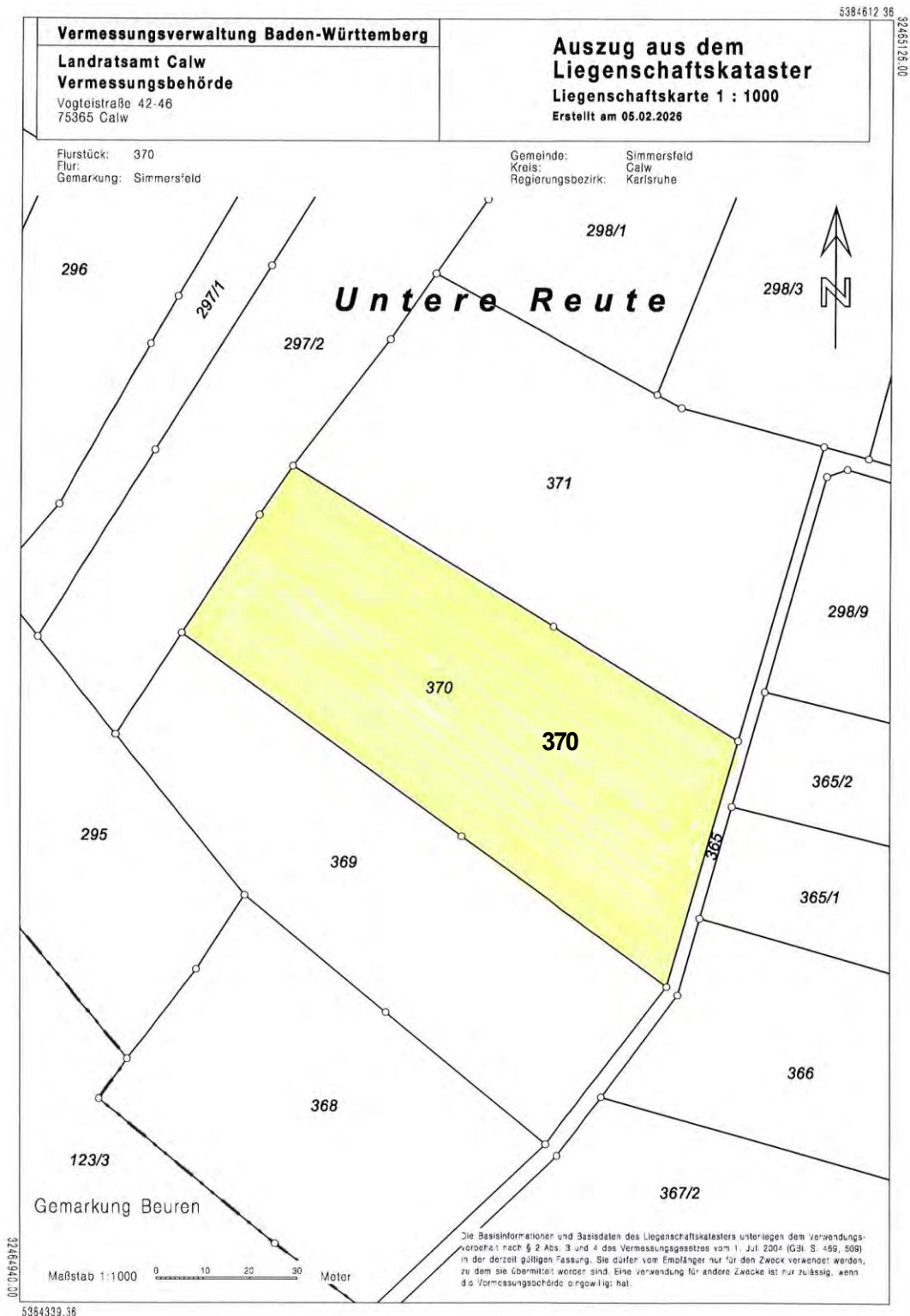


**Nachweis Lage im Naturpark
Grundstück gelb markiert**

<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.

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
Objekt: D – 72226 Simmersfeld (Gemarkung Simmersfeld).
Flurstück Nr. 251 - Gewinn Untere Hausäcker, Flurstück Nr. 370 – Gewinn Untere Reute;
Flurstück Nr. 258/1 - Gewinn Mühlacker

Anlagen zum Bewertungsobjekt 2 (Landwirtschaftsfläche Flst. 370, Gewinn: Untere Reute)



Verkehrswertgutachten von Hekeler Arch
 Objekt: D – 72226 Simmersfeld (Ger)
 Flurstück Nr. 251 - Gewinn Untere Hausäcker, Flurstück Nr. 370 – Gewinn Untere Reute;
 Flurstück Nr. 258/1 - Gewinn Mühläcker

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg	Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung und Bewertung Stand vom: 04.02.2026
Landratsamt Calw Vermessungsbehörde Vogteistraße 42-46 75365 Calw	
Flurstück 370, Gemarkung Simmersfeld Angaben zum Flurstück Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Simmersfeld Kreis Calw Regierungsbezirk Karlsruhe Lage: Untere Reute Fläche: 5 595 m² Tatsächliche Nutzung: 5 595 m² Grünland Bodenschätzung: 5 595 m² Grünland-Acker (GrA), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe 1, Klimastufe 6,9° - 5,7° C (c), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 43, Grünlandzahl 40, Ertragsmesszahl 2238 5 595 m² geschätzte Fläche insgesamt Gesamtertragsmesszahl 2238 Angaben zu Buchung und Eigentum Buchungsart: Grundstück Buchung: Grundbuchamt Amtsgericht Böblingen Grundbuchblatt 1456 Laufende Nummer 5 zugeordnet 'Anteil nicht ermittelbar' Anteil Miteigentumsanteil an dem dienenden Grundstück Flurstück 365 Gemarkung Simmersfeld mit der laufenden Nummer 8005 auf dem gleichen Grundbuchblatt Eigentümer:	

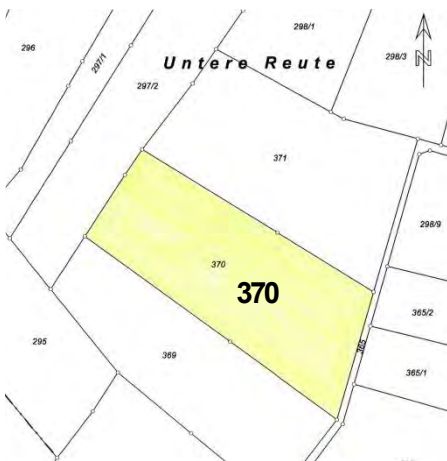
Die Geobasisinformationen des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. 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 – 72226 Simmersfeld (Gemarkung Simmersfeld).
 Flurstück Nr. 251 - Gewinn Untere Hausäcker, Flurstück Nr. 370 – Gewinn Untere Reute;
 Flurstück Nr. 258/1 - Gewinn Mühläcker

Fotos am Ortstermin / Flst. 370, Gewinn Untere Reute



Bewertungsobjekt: Untere Reute



(7) Wegeerschließung / Zuwegung



(8) Bewertungsobjekt = Teil des Stoppelfeldes



(9) Dito

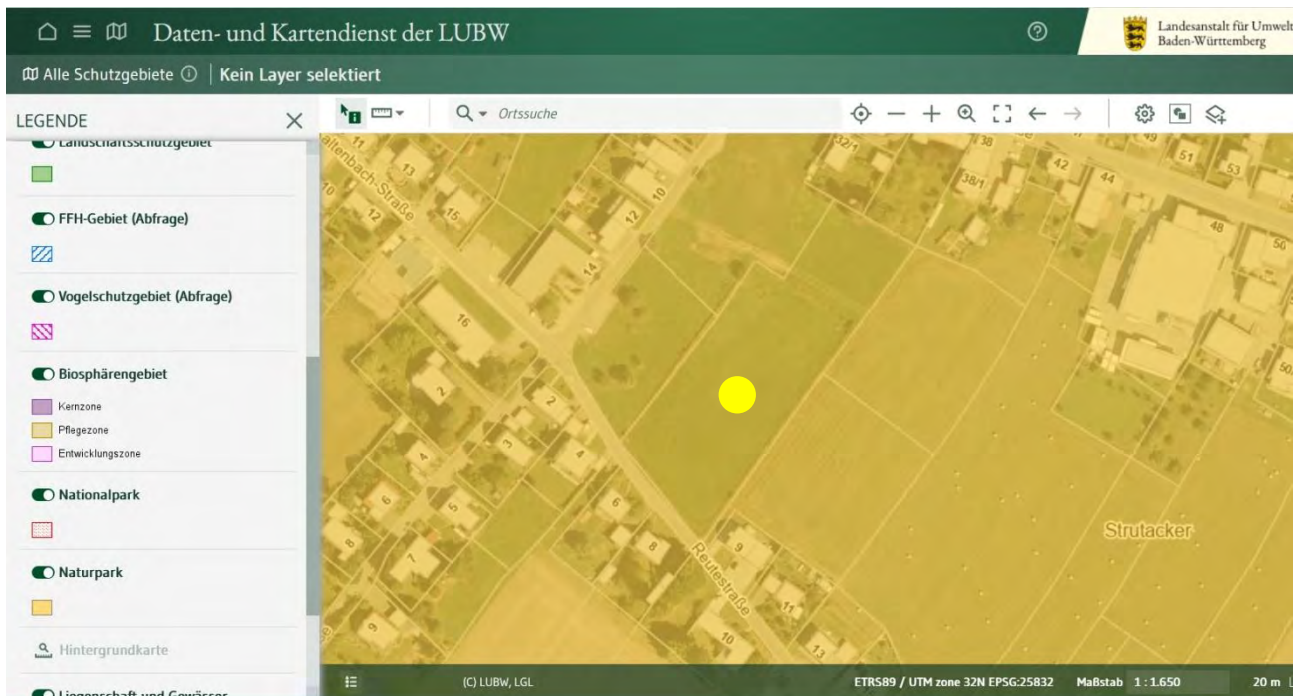
Anlage 4

Anlagen zum Bewertungsobjekt 3

(Baureifes Land und Rohbauland Flst. 258/1, Gewinn: Mühläcker)



Luftbild
Grundstück gelb markiert

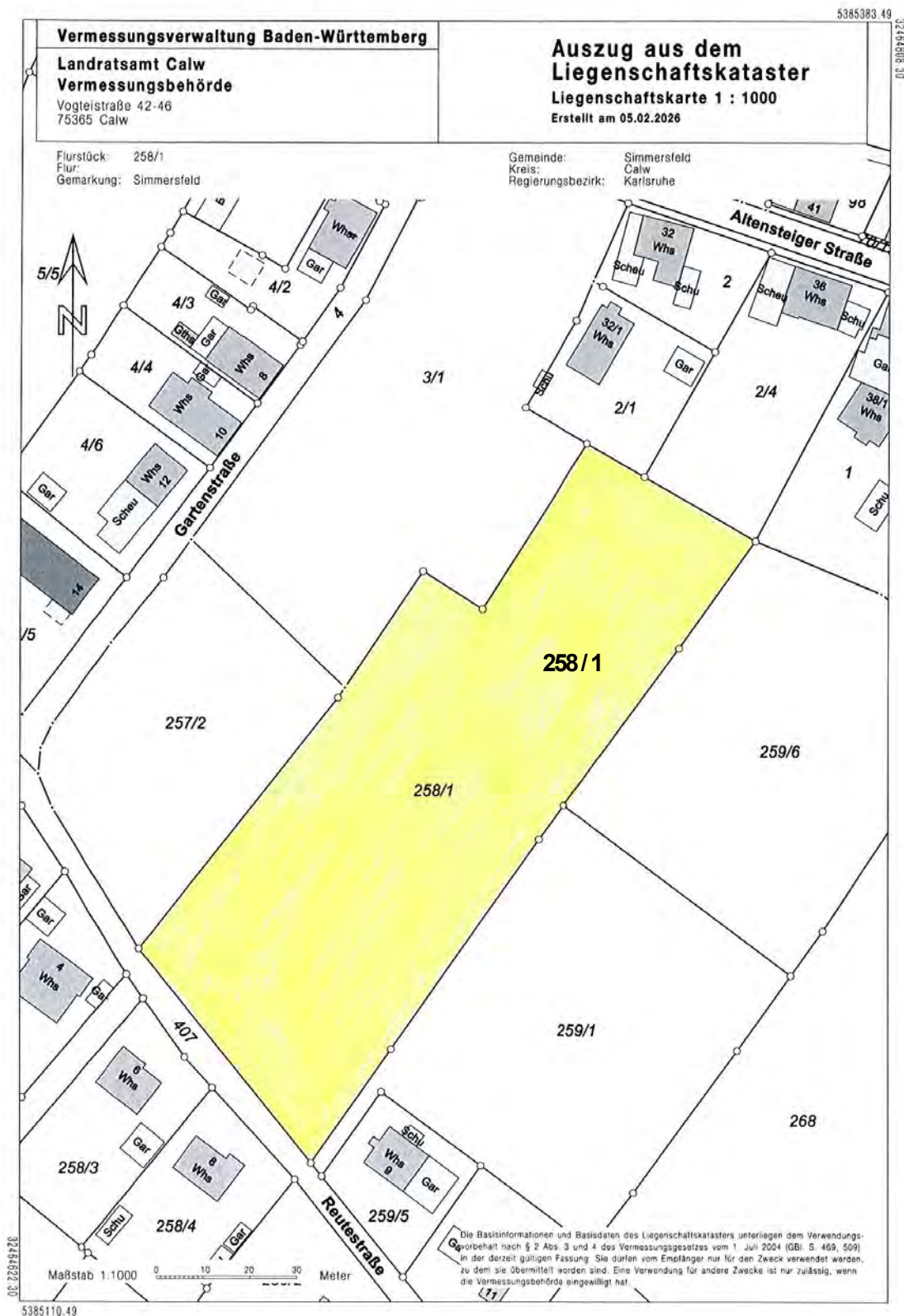


Nachweis Lage im Naturpark
Grundstück gelb markiert

<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.

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
Objekt: D – 72226 Simmersfeld (Gemarkung Simmersfeld).
Flurstück Nr. 251 - Gewinn Untere Hausäcker, Flurstück Nr. 370 – Gewinn Untere Reute;
Flurstück Nr. 258/1 - Gewinn Mühläcker

(Flst. 258/1, Gewinn: Mühläcker)



Verkehrswertgutachten von Hekeler Arch

Objekt: D – 72226 Simmersfeld (Gemarkung Simmersfeld).

Flurstück Nr. 251 - Gewinn Untere Hausäcker, Flurstück Nr. 370 – Gewinn Untere Reute;

Flurstück Nr. 258/1 - Gewinn Mühläcker

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg	Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung und Bewertung Stand vom: 04.02.2026
Landratsamt Calw Vermessungsbehörde Vogteistraße 42-46 75365 Calw	
Flurstück 258/1, Gemarkung Simmersfeld	
Angaben zum Flurstück	
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Simmersfeld Kreis Calw Regierungsbezirk Karlsruhe
Lage:	Mühläcker
Fläche:	7 692 m²
Tatsächliche Nutzung:	7 692 m² Grünland
Bodenschätzung:	7 692 m² Grünland-Acker (GrA), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 2, Klimastufe 6,9° - 5,7° C (c), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 47, Ertragsmesszahl 3615 7 692 m² geschätzte Fläche insgesamt Gesamtertragsmesszahl 3615
Angaben zu Buchung und Eigentum	
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Böblingen Grundbuchblatt 1456 Laufende Nummer 6
Eigentümer:	

Anmerkung der Gutachterin:
 Am Wertermittlungsstichtag ist
 das Grundstück unbebaut und
 wird als Wiese genutzt.

**Entwicklungszustand des
Bewertungsobjektes ist:**

- Teilfläche 1 = Baureifes Land
- Teilfläche 2 = Rohbauland

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 – 72226 Simmersfeld (Gemarkung Simmersfeld).
 Flurstück Nr. 251 - Gewinn Untere Hausäcker, Flurstück Nr. 370 – Gewinn Untere Reute;
 Flurstück Nr. 258/1 - Gewinn Mühläcker

Flst. 258/1, Gewinn: Mühläcker

**Stellungnahme der Gemeinde Simmersfeld vom 02.03.2026
Auskunftsgeber: Bürgermeister Herr Stoll**



Bürgermeisteramt, Gartenstraße 14, 72226 Simmersfeld

**Frau
Elfi Mayer- Hekeler, Dipl. Sachverständige
Steinbösstraße 68
72074 Tübingen**

**Bürgermeisteramt
Gartenstraße 14, 72226 Simmersfeld**

Bürgermeister Jochen Stoll

Telefon: 07484 9320 13
Fax: 07484 9320 30
E-Mail: stoll@simmersfeld.de

Bankverbindungen:
Sparkasse Pforzheim Calw
IBAN: DE03666500850003000451
Volksbank Nordschwarzwald
IBAN: DE93642910100075241005

Sprechzeiten:
Nach Vereinbarung

Simmersfeld, den 2. März 2026

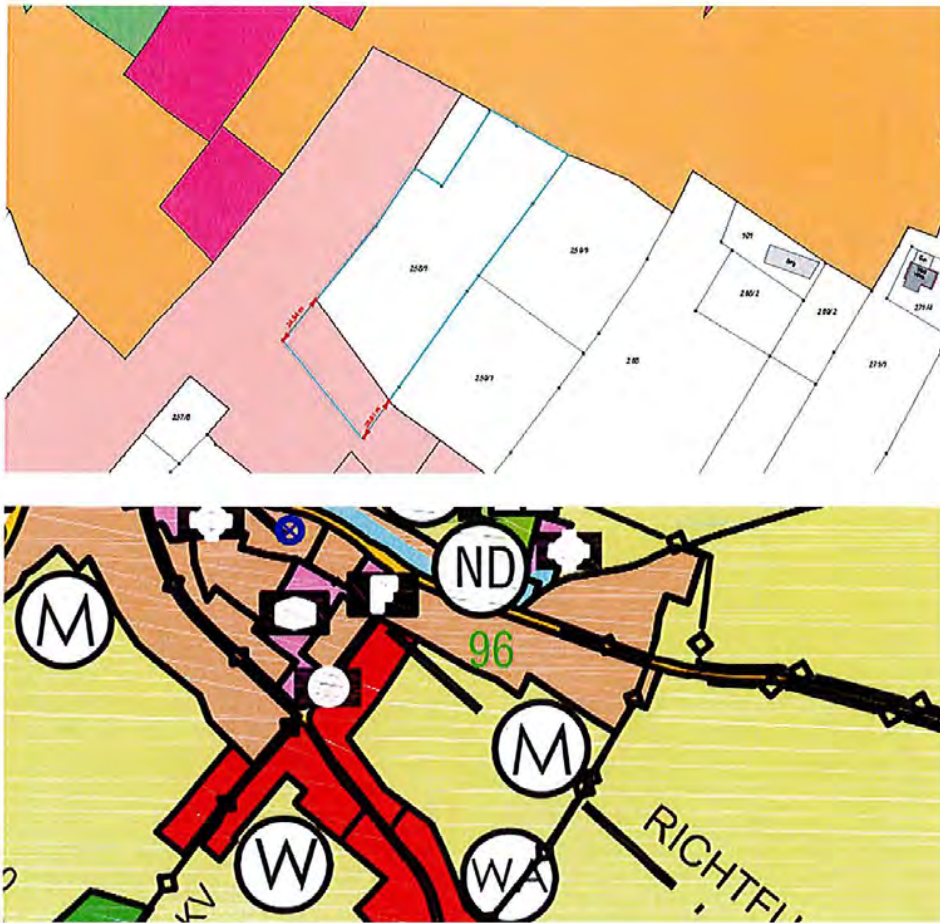
Anfrage zum Grundstückswert, Flst.Nr. 258/1 Simmersfeld

Sehr geehrte Frau Mayer-Hekeler,

Sie haben angefragt, in welchem Entwicklungszustand nach dem Flächennutzungsplan sich das Flurstück 258/1 befindet, insbesondere im Hinblick auf die Eigenschaft als Bauerwartungsland und im Zusammenhang mit Umlegungs- und Bebauungsplanverfahren.

Hierzu ist folgendes zu sagen:

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan berücksichtigt das fragliche Grundstück nur am Rande (blau umrandet ist das Flurstück 258/1, weiße Flächen sind im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen berücksichtigt):



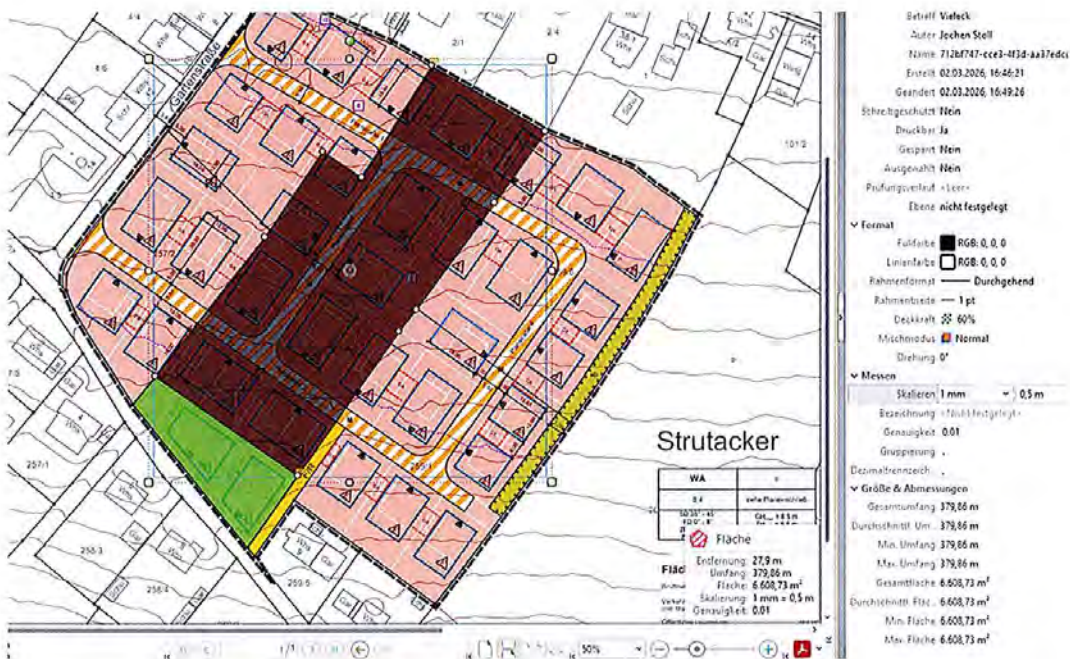
Nachdem der vorübergehend gültige § 13b BauGB (inkl. Korrekturvorschriften) auch eine Überplanung ohne Flächennutzungsplan ermöglichte, machte die Gemeinde Simmersfeld von dieser Möglichkeit Gebrauch und hat ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Es gibt also einen rechtskräftigen Bebauungsplan „Gartenstraße – Ost“, der am 19.12.2024 vom Gemeinderat Simmersfeld beschlossen wurde. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 21.01.2025. Dieser Bebauungsplan ist in der aktuell gültigen Fassung des Flächennutzungsplans nicht enthalten.

Allerdings strebt die Gemeinde Simmersfeld an, das ganze Baugebiet nur dann auch vollständig zu erschließen, wenn sie im Eigentum aller Grundstücke ist. Stand heute (März 2026) gehören ihr die Flurstücke 258/1 und 259/1 nicht. Das würde bedeuten, dass sich die Gemeinde Simmersfeld vorbehält, auf die vollständige Erschließung zu verzichten bzw. den Bebauungsplan in Teilen außer Kraft zu setzen, falls es nicht möglich sein sollte, die Fläche vollständig zu erwerben. Eine sinnvolle Erschließung ist angesichts der derzeitigen Erschließungskosten und erzielbaren Bauplatzpreise in Simmersfeld nur dann möglich, wenn dies gegeben ist. Andernfalls könnte man die Baugrundstücke nicht mehr kostendeckend verkaufen.

Sollte dies der Fall sein (die Gemeinde kann nicht alle Flächen erwerben), würde man lediglich eine Bebauung entlang der Gartenstraße anstreben und auf die weiteren Flächen verzichten. Diese befinden sich bereits im Gemeindeeigentum (Flst.Nrn. 3/1 und 257/2) und könnten mit relativ geringem Aufwand erschlossen werden.

Der Beschluss für die große Lösung erfolgte, weil sich das Zeitfenster für 13b-Verfahren geschlossen hat und man davon ausgehen musste, dass aufgrund der langwierigen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans eine mittelfristige Überplanung nicht mehr möglich wäre.

Diese sog. kleine Lösung würde also bedeuten, dass die Flurstücke 259/6, 259/1 und eine Teilfläche von 258/1 (mit einer Fläche ca. 6600 qm, also 6608,73 qm gerundet) nicht mehr innerhalb des Bebauungsplans wären. Somit wären vom Flurstück 258/1 nur noch zwei Baugrundstücke entlang der Reutestraße bebaubar, ca. 6600 qm würden entfallen:



Hinweis:

diese Fläche wurde anhand des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Hilfe der pdf-Datei ermittelt (Programm XChange-Editor V. 10). Die sich ergebende Fläche von 6608,73 qm wurde abgerundet auf 6600 qm.

Wenn das gesamte Plangebiet im Eigentum der Gemeinde ist, wäre die Erschließung in mehreren Bauabschnitten vorgesehen (das handhaben wir seit vielen Jahren so und das hat sich auch bewährt). Das heißt, ein Teilbereich wird erschlossen, die entsprechenden Grundstücke veräußert. Je nach Nachfrage nach fünf bis zehn Jahren der nächste Bauabschnitt. Insgesamt wäre die

Aufteilung in drei Abschnitte denkbar. Die Erfahrung zeigt, dass eine schnellere Erschließung in Simmersfeld nicht sinnvoll ist.

Diese Feilfläche mit ca. 1092 qm ist nach wie vor unbebaut (7692 qm minus die gerundeten 6600 qm = 1092 qm). Für diese Teilfläche wurden bisher keine Beiträge erhoben (weder Straßenbeiträge nach BauGB noch Anschlussbeiträge nach KAG).

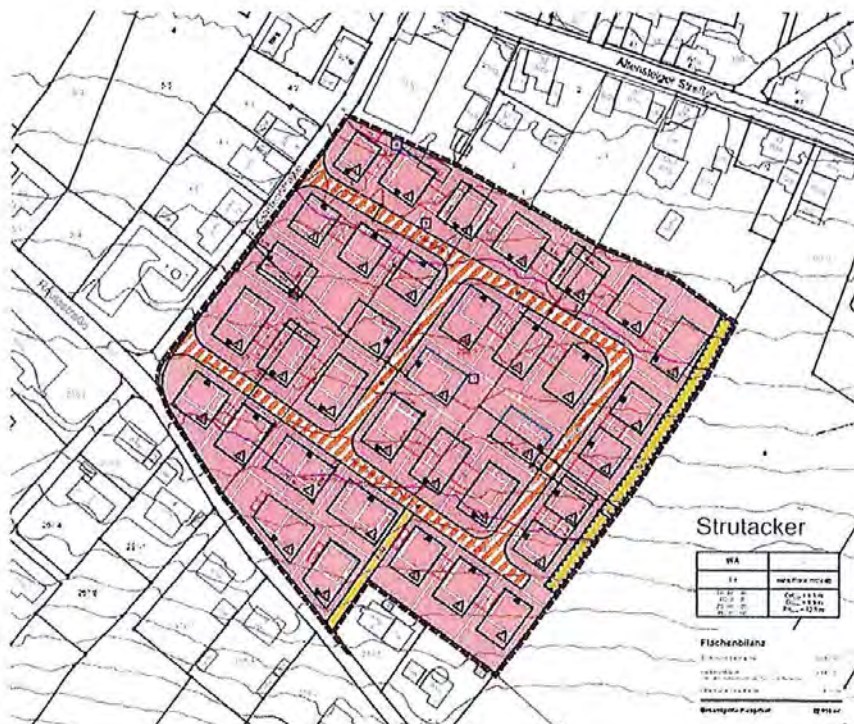
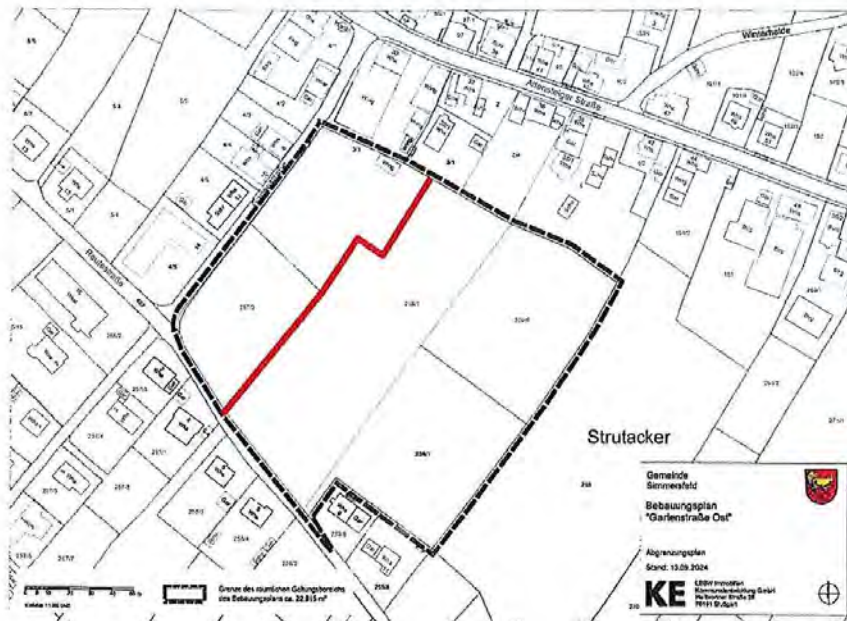
Die o.g. Teilfläche von 6600 qm muss man (nach der reinen Lehre) als Rohbauland bezeichnen.

Aus Sicht der Gemeinde ist das allerdings nicht zutreffend, weil es nur dann zur Erschließung des Baugebiets kommen kann, wenn die Gemeinde die Fläche zum Bauerwartungslandpreis erwerben kann. Wäre dies nicht möglich, verschiebt sich die Gesamtfinanzierung inklusive der Erschließung derart, dass eine Umsetzung des kompletten Baugebiets für die Gemeinde Simmersfeld nicht mehr möglich ist. Das würde also dazu führen, dass die oben dargestellte „kleine Lösung“ zum Tragen kommt.

Die Gemeinde Simmersfeld hat vor einigen Jahren den Grundsatzbeschluss gefasst, beim Aufkauf von Bauerwartungsland im Ortsteil Simmersfeld einen Preis von 25 Euro/qm zu bezahlen (in den Ortsteilen etwas weniger, dort sind es 18 Euro/qm).

Diese Regelung gibt es seit 2018 und wird seither konsequent so praktiziert. Dieser Preis kann nur sehr statisch sein und in relativ großem Zeitabstand angepasst werden, weil es für die Gemeinde essentiell ist, vergleichbare Sachverhalte auch möglichst gleich zu behandeln (es wäre schlecht, wenn ein privater Grundstückseigentümer eine Fläche verkauft, die ein paar Monate später in einem anderen, vergleichbaren Fall einen höheren Quadratmeterpreis erzielen würde).

Wie man in den Plänen erkennen kann, sieht die große Variante insgesamt 38 Baugrundstücke vor. Sollte diese nicht verwirklicht werden können, verbleiben etwa 12 Grundstücke (8 an der Gartenstraße und 4 an der Reutestraße).



Mit freundlichem Gruß
Stoll

Rechtsgültigkeit Baugebungsplan mit

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
 Objekt: D – 72226 Simmersfeld (Gemarkung Simmersfeld).
 Flurstück Nr. 251 - Gewinn Untere Hausäcker, Flurstück Nr. 370 – Gewinn Untere Reute;
 Flurstück Nr. 258/1 - Gewinn Mühläcker

Nachweis der Bekanntmachung des Bebauungsplans Bebauungsplan „Gartenstraße Ost“ ist daher rechtskräftig am 19.12.2024

Gemeinde Simmersfeld

Öffentliche Bekanntmachung

Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Gartenstraße Ost“

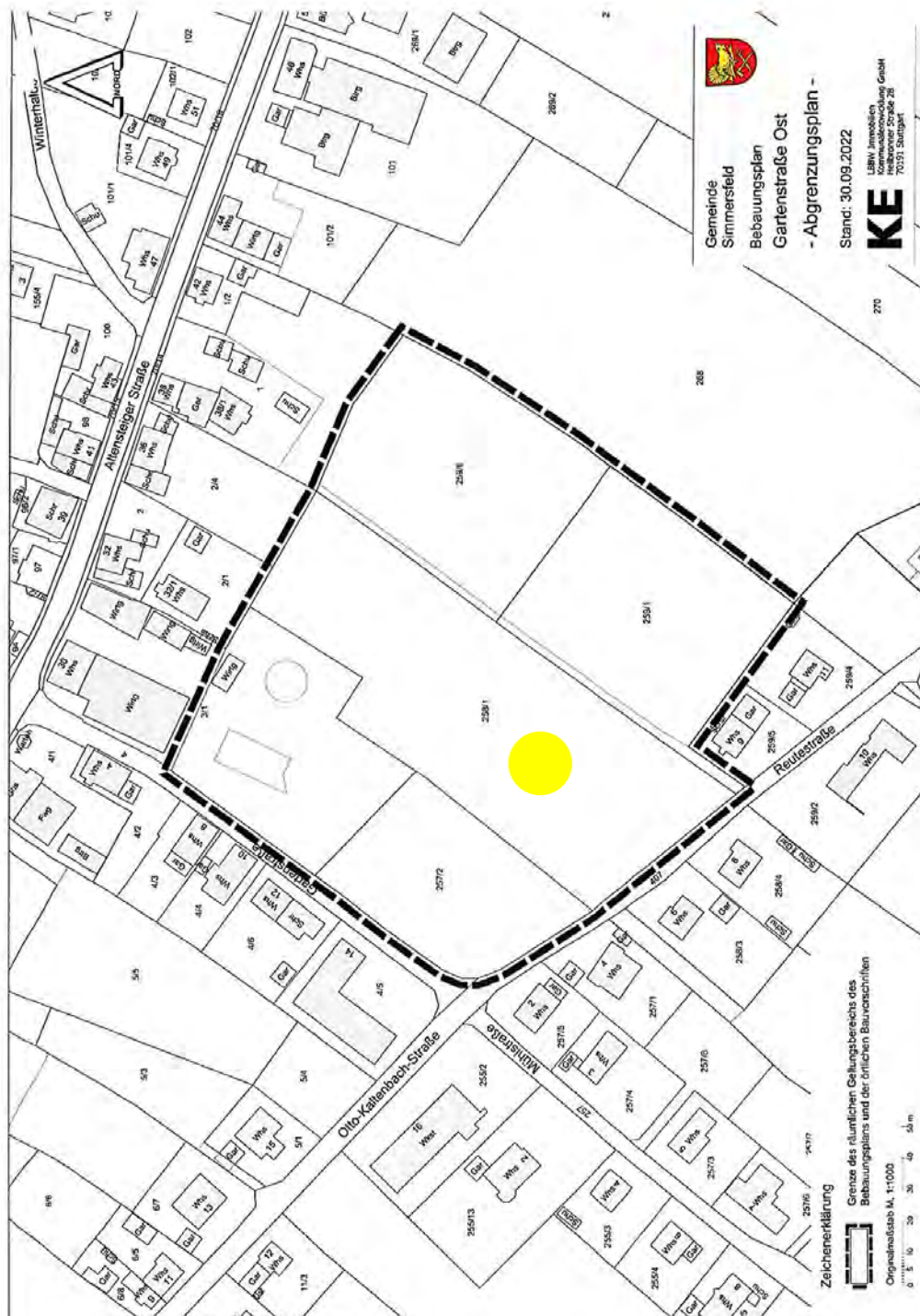
Der Gemeinderat der Gemeinde Simmersfeld hat in öffentlicher Sitzung am 19.12.2024 den Bebauungsplan „Gartenstraße Ost“ nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung (GemO) und die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 4 GemO als jeweils selbstständige Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB treten der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Gartenstraße Ost“ mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Maßgebend sind die Planzeichnung, der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen, die Satzung über örtliche Bauvorschriften und die Begründung sowie der Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vom 09.12.2024.

Die Lage und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus dem nachstehenden Lageplan.





2

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
 Objekt: D – 72226 Simmersfeld (Gemarkung Simmersfeld).
 Flurstück Nr. 251 - Gewinn Untere Hausäcker, Flurstück Nr. 370 – Gewinn Untere Reute;
 Flurstück Nr. 258/1 - Gewinn Mühlacker

Einsehbarkeit der Planunterlagen

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften, die Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen können auf der Homepage der Gemeinde Simmersfeld eingesehen werden unter <https://www.simmersfeld.de/>.

Außerdem können die Planunterlagen im Rathaus der Gemeinde Simmersfeld, Gartenstraße 14, 72226 Simmersfeld, während der üblichen Öffnungszeiten (Mo, Di, Do 8:00 – 12:00 Uhr, Mittwoch 8:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 19:00 Uhr, Freitag 8:00 – 11:30 Uhr) eingesehen werden. Jedermann kann über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erhalten.

Die DIN 1988, DIN 4109-1, DIN 4109-2, DIN 18005-1, DIN EN 1997-2 und DIN 4020, auf die im Textteil des Bebauungsplans verwiesen wird, werden im Rathaus der Gemeinde Simmersfeld zur Einsichtnahme für Jedermann bereitgehalten.

Hinweis

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in §§ 39 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

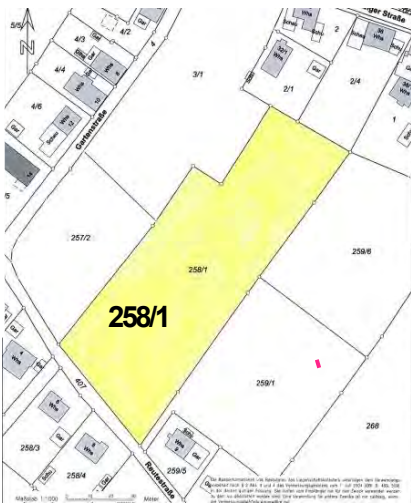
Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg gilt der Bebauungsplan - sofern er unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder auf Grund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen ist - ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung des Bebauungsplans verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

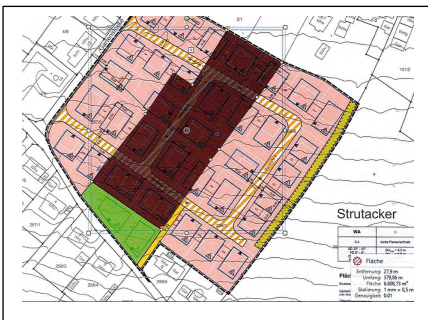
Fotos am Ortstermin / Flst. 258/1, Gewinn Mühläcker



Bewertungsobjekt: Mühläcker



(10) Bewertungsobjekt =
eingezäuntes Grundstück



Teilfläche 1:
Baureifes Land = Grüne Fläche

Teilfläche 2:
Rohbauland = Violette Fläche



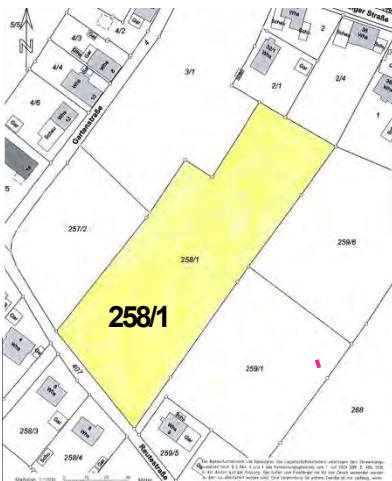
(11) Blick von Südwestecke auf das Grundstück



(12) Dito

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
 Objekt: D – 72226 Simmersfeld (Gemarkung Simmersfeld).
 Flurstück Nr. 251 - Gewinn Untere Hausäcker, Flurstück Nr. 370 – Gewinn Untere Reute;
 Flurstück Nr. 258/1 - Gewinn Mühläcker

Fotos am Ortstermin / Flst. 258/1 , Gewinn Mühläcker



Bewertungsobjekt: Mühläcker



(13) Detail Einzäunung
Zaunanlage kein wertrelevantes Zubehör



(14) Blick von der Reutestraße auf das Grundstück



(15) Umgebungsbebauung mit Rathaus an der Gartenstraße

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.



Thomas Steinheber
BÜRO FÜR FORST- UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE

Ahornstr. 15, 75382 Neuhengstett, Tel. 07051-796 821
thomas.steinheber@web.de

Waldwertermittlung

für das Flurstück 281/1, Gemarkung Simmersfeld, Gewinn Stockmähd
Waldfläche 1,2135 ha (Angabe des Auftraggebers)

Eigentümer: [REDACTED]
Auftraggeber: Amtsgericht Calw
Anlass für die Bewertung: Auftrag vom 03.02.2025

1. Vorbemerkungen

Die Waldwertschätzung wurde entsprechend den Grundsätzen und Hinweisen der Waldwertermittlungsrichtlinien (WaldR 2000) durchgeführt. Danach errechnet sich der Verkehrswert der Waldfläche aus dem Wert des Bodens und des Waldbestandes.

Bei älteren Waldbeständen wird der **Abtriebswert** eines Bestandes ermittelt. Der Abtriebswert entspricht dem Marktpreis, der beim Verkauf des gefällten und aufgearbeiteten Holzes nach Abzug der Holzerntekosten erzielbar wäre. Dieses Verfahren wurde auf den verwertbaren Alt- und Baumholz-Anteil angewandt.

Bei jüngeren Beständen wird der **Bestandswert** nach dem Alterswertfaktorenverfahren ermittelt. Dieses Verfahren geht davon aus, dass ein bestockter Bestand mindestens dem Wert der gesicherten Kultur entspricht. Ist ein Bestand noch nicht verwertbar, so nimmt man einen mit dem Alter zunehmenden Wert an, der als Prozentsatz (Alterswertfaktor) von dem zu erwartenden Erlös der Endnutzung unter der Berücksichtigung der Kulturkosten berechnet wird. Dieses Verfahren wurde auf den Unter-/Zwischenstand und die Naturverjüngung angewandt.

Für die Berechnung der Ertragswerte wurden die durchschnittlichen Holzerlöse im Staatswald und der FVS (Forstwirtschaftliche Vereinigung Schwarzwald) für Laubholz aus den Jahren 2018 – 2020 und für Nadelholz aus den Jahren 2018-2022 zugrunde gelegt. Die Daten für die Holzernte entstammen den jährlich aktualisierten Angaben des Kuratoriums für Waldarbeit und Forsttechnik für den Einsatz von Unternehmern (Stand 2023). Die Berechnungen wurden mit Hilfe des Waldwertermittlungsprogramms **Silval 5.1.0** der Bundesvermögensverwaltung (OFD Frankfurt a.M.) erstellt.

2. Bewertungsgrundlagen und Vorgehen

Einschätzung der Bewertungsgrundlagen durch einen Begang am 06.03.2025.

Die Holzvorratsermittlung erfolgte durch eine Vollaufnahme im Alt- und Baumholz (Kluppschwelle 28cm) durch je 5 Höhenmessungen bei Fichte, Tanne und Kiefer. Nicht verwertbare Traufbäume wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Die Anteile des Unter- und Zwischenstandes wurden geschätzt, ferner auch dessen Bestandesalter, Bestockungsgrad und die Leistungsfähigkeit des Standorts. Der Brennholzwert der Laubholzbestockung wurde wegen Geringfügigkeit gutachtlich geschätzt.

Weitere Berechnungsdaten im Anhalt an die Ertragstabellen der Landesforstverwaltung Baden-Württemberg sowie. Schwierigkeitszu- und Abschläge nach dem EST-Tarif (2002).

3. Objektbeschreibung

Das Flurstück liegt in ebener Lage in West-Ost-Erstreckung. Im Westen und Norden liegt es in Traufage zu den angrenzenden Wiesen. Die lange Grenze im Süden fällt auf die Gemarkungsgrenze zwischen Simmersfeld und Ettmannsweiler, diese ist durch einen schmalen Aufhieb gekennzeichnet, der von Ost bis fast zum Westende als Rückeweg genutzt wird. Die schmale Grenze im Osten liegt unweit parallel zu einem dortigen Erdweg, der jedoch nicht zum Flurstück gehört. Die Ecksteine sowie wenige Läufer im Süden wurden gefunden, der Stein im SW liegt. Der Grenzverlauf im Osten wurde durch Baummarkierungen kenntlich gemacht. Lage im Oberen Buntsandstein (695 m NN). Der Standort ist sauer, frisch und gut leistungsfähig. Nahe der Südgrenze liegt östlich der Mitte ein Vernässungshorizont (träger Sicker-Quellaustritt).

Erschließung:

Die Fläche ist nur durch die oben genannten Wege erschlossen, im Westen reicht vom Trauf her ein weiterer Rückeweg in den Bestand (Anschluss an den Rückeweg an der Gemarkungsgrenze, von dort zur Verbindungsstraße nach Beuren). Die Nutzung der Wege an der Südgrenze und im Osten muss mit den jeweiligen Eigentümern abgestimmt werden (ist zustimmungsbedürftig), ebenso die Zufahrt über die Wiese zur Verbindungsstraße nach Ettmannsweiler. Eine Polter- und Abfuhrmöglichkeit besteht nur in Straßennähe.

Nutzung und aufstockender Bestand:

Im Osten geschlossenes, nach Westen hin lichtereres starkes Altholz aus Tanne, Fichte und wenig Kiefer, dazu geringe Beimischung von Buche, Eiche, Birke als Brennholz. Stehendes starkes Totholz durch abgängige Altfichten. Die Qualitäten sind durchschnittlich. Unter- und Zwischenstand bis zum Baumholzalter aus Tanne mit etwas Fichte. Der Unterstand ist im Westen dicht, aber hier durch Dunkelstellung teils spindelig und unbrauchbar. Der Unterstand wurde teilweise gepflanzt. Wenig Krautschicht aus Heidelbeere, Farnen und Moosen. Behinderungen v.a. im Westen durch liegende Zäune und Drahtosen.

4. Wertberechnung

A. Fichte-Baum-/Altholz

Bestandesdaten und Wertberechnung siehe Anlage Abtriebswertberechnung
Abtriebswert:

20.568 €

B. Tanne-Baum-/Altholz

Bestandesdaten und Wertberechnung siehe Anlage Abtriebswertberechnung
Abtriebswert:

15.922 €

C. Kiefer-Baum-/Altholz

Bestandesdaten und Wertberechnung siehe Anlage Abtriebswertberechnung
Abtriebswert:

2.053 €

D. Buche-(Eiche,Birke)-Baum-/Altholz

pauschal:

160 €

E. Tanne-(Fichte,Buche)-Unterstand

Bestandesdaten und Wertberechnung siehe Anlage Bestandeswertberechnung
Bestandeswert:

6.569 €

F. Bodenwert Wald

Unter Berücksichtigung von Hangneigung, Erschließung, Leistungsfähigkeit und Betriebsrisiko des Standorts (siehe Kap. 2 und 3, Bewertungsgrundlagen, Objektbeschreibung) und vergleichbaren Bodenwerten im Forstbezirk scheint für die Waldfläche der unten genannte Bodenwert/qm angemessen.

Waldbodenwert:

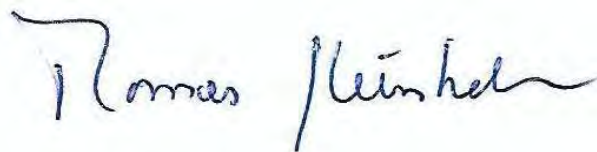
0,65 € x 12.135 qm =

7.888 €

5. Zusammenstellung der Ergebnisse

	Fläche in ha	Wert
Fichte-Baum-/Altholz	1,2135	20.568 €
Tanne-Baum-/Altholz	1,2135	15.922 €
Kiefer-Baum-/Altholz	1,2135	2.053 €
Buche-(Eiche,Birke)- Baum-/Altholz	1,2135	160 €
Tanne-(Fichte,Buche)- Unterstand	1,2135	6.569 €
Bodenwert gesamt	1,2135	7.888 €
Gesamtwert		53.160 €

Der Wert des Waldbestandes mit Waldboden auf dem Flurstück 281/1 beträgt **53.160 €**, in Worten
Dreiundfünfzigtausendeinhundertsechzig Euro.



Thomas Steinheber

(Assessor des Forstdienstes)
Neuhengstett, den 11. März 2025