

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB



Richard Röschke MRICS

gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter
Immobilien Gutachter



Pfaffenweg 31
70180 Stuttgart

www.roeschke-immo.de

Aktenzeichen	1 K 34/24
Bewertungsobjekt	Landwirtschaftliches Grundstück
Adresse	75365 Altburg, Lange Äcker (ohne Haus-Nr.)
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß §194 BauGB
Auftraggeber	Amtsgericht Calw Insolvenzabteilung, Zwangsversteigerung Schillerstraße 11 75365 Calw
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	24.02.2025

Verkehrswert	12.500 € (fiktiv unbelastet)
§ 194 Baugesetzbuch	rd. 2,00 €/m ² Grundstücksfläche

gefertigt	Sachverständiger Richard Röschke 27.02.2025 Das Gutachten umfasst 24 Seiten (inkl. Anlagen) Fertigung 1 von 1
------------------	--

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Ergebnisse	- 3 -
2. Allgemeiner Teil	- 4 -
2.1 Allgemeines	- 4 -
2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	- 6 -
3. Grundstücksmerkmale	- 8 -
3.1 Lage	- 8 -
3.1.1 Immobilienmarkt	- 8 -
3.1.2 Makrolage	- 9 -
3.1.3 Mikrolage	- 9 -
3.2 Grundstücksbeschaffenheit	- 10 -
3.3 Planungs- und Entwicklungszustand	- 11 -
3.4 Rechtliche Gegebenheiten	- 12 -
4. Grundbuch	- 13 -
5. Wertermittlung	- 16 -
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	- 16 -
5.2 Bodenwert	- 17 -
5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 19 -
5.4 Ergebnisübersicht	- 20 -
6. Verkehrswert	- 21 -
Anlagen	- 22 -
Übersichtskarte	- 23 -
Flurkarte Geoportal	- 23 -
Luftbild	- 23 -
Objektbilder	- 24 -

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsgegenstand	Flurstück Nr. 319/1, bei dem es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück (Ackerfläche) im Außenbereich handelt.
Objektadresse	75365 Altburg, Lange Äcker (ohne Haus-Nr.).
Baujahr	Entfällt.
Vermietung/Verpachtung	Das Flurstück ist aussagegemäß verpachtet. Informationen zur Höhe des Pachtzinses liegen nicht vor.
Rechte und Belastungen	<p>Unter den lfd. Nrn. 1 bis 3 sind eine Dienstbarkeit sowie zwei beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Leitungsrechte und Führung einer Mittelspannungsfreileitung) eingetragen. Der Wert des Rechts wird mit 640 € angegeben und <u>nicht</u> vom Verkehrswert in Abzug gebracht. Dieser erfolgt rein nachrichtlich.</p> <p>Unter den lfd. Nrn. 4 und 5 sind die Eröffnung des Insolvenzverfahrens sowie die Anordnung zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft eingetragen. Es besteht kein Werteeinfluss.</p>
Grundstücksgröße	6.268 m ² .
Bodenwert	12.536 €.
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-640 € (Leitungsrecht; rein nachrichtlich; kein Abzug).
Runden	-36 €.
Verkehrswert	12.500 € (fiktiv unbelastet).

2. Allgemeiner Teil

2.1 Allgemeines

Bewertungsobjekt	Landwirtschaftliches Grundstück.
Auftraggeber	Siehe Deckblatt.
Auftragserteilung	Die Auftragserteilung erfolgte schriftlich am 14.01.2025.
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB. Beschluss vom 14.01.2025.
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	24.02.2025.
Ortstermin	Am 24.02.2025 wurde die Ortsbesichtigung durchgeführt. Anwesende: - Richard Röschke (Sachverständiger)
Zur Verfügung gestellte Unterlagen	- Grundbuchauszug Blatt Nr. 65 (Kopie) vom 16.12.2024
Vom Gutachter eingeholte Unterlagen	- Bewilligungsurkunde vom 06.11.1969/29.10.1970 - Baulastenauskunft (Bauamt Stadt Calw) vom 24.01.2025 - Altlastenauskunft (Landratsamt Calw) vom 22.01.2025 - Denkmalschutzauskunft (Bauamt Stadt Calw) vom 24.01.2025 - Erschließungsbeitragsauskunft (Kämmerei der Stadt Calw) vom 23.01.2025 - Baurechtsauskunft (Bauamt Stadt Calw) vom 22.01.2025 - Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2023 (Quelle: Gemeinsamer Gutachterausschuss Calw)

- Gesetze und Verordnungen**
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.01.2017
 - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002
 - Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01.01.2022
 - Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (DIN 277) von August 2021
 - Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003
 - Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 01.12.2021
 - Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020
 - Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24.07.2007
 - Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) vom 05.12.2022
- Fachliteratur/Quellen**
- Wertermittlerportal von Reguvis (Kleiber-Online)
 - Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage (Kröll, Hausmann, Rolf)
 - Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage (Stumpe, Tillmann)
 - Baukosten Gebäude Neubau, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Baukosteninformationszentrum (BKI), 2023
- Verwendete Programme**
- Der Berechnungsteil sowie die tabellarische Übersicht über das Grundbuch wurden mit dem Bewertungsprogramm LORA 3.0 der on-geo GmbH erstellt.

2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

Unterlagen	Es wird in der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig.
Bausubstanz	Feststellungen zur Bausubstanz werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/ pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.
Besichtigung	Es wurde das landwirtschaftliche Grundstück vollständig besichtigt.
Zulässigkeit der vorh. Bebauung und Nutzung	Es wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen und Nutzungen nach genehmigten Plänen erfolgte und alle gesetzlichen Bestimmungen und privatrechtlichen Vereinbarungen eingehalten wurden.
Flächen/ Maße	Die Nutzungsflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen. Für nicht vorhandene Flächenangaben wurden anhand der Grundrisse und/ oder eines überschlägigen Abgriffs im Geoportale die Flächen eigenermittelt. Dementsprechend können Abweichungen zum Ist-Zustand auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss auf das Ergebnis haben. Die Nutzungsflächen wurden sinnvoll gerundet.
Altlasten	Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen an Gebäuden bzw. Grund und Boden sowie Baugrunduntersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.
Urheberrecht	Vorliegendes Verkehrswertgutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Sowohl Vervielfältigung als auch Verwertung durch Dritte bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Stichtagsprinzip

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen sind in diesem Fall zurückliegende oder unterschiedliche Zeitpunkte maßgebend. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebiets) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts) zugrunde zu legen.

3. Grundstücksmerkmale

3.1 Lage

3.1.1 Immobilienmarkt

Allgemein

Für den Immobilienmarkt in Deutschland konnte seit 2022 nur ein sehr geringes Transaktionsgeschehen beobachtet werden. Bedingt durch Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank (EZB), gesunkenen Realeinkommen sowie stark gestiegenen Bau- und Finanzierungszinsen ging die Nachfrage nach Immobilien stark zurück. Das Angebot an Kaufimmobilien hat sich erhöht. Hinzu kommt die Unsicherheit über die zukünftige Konjunktur. Den Bereichen Klimaschutz und Nachhaltigkeit kommt eine größere Bedeutung zu. Vor allem Immobilien mit schlechten energetischen Kennwerten werden weniger nachgefragt.

Gemäß vdp-Immobilienpreisindex sind die Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien seit dem Jahr 2022 rückläufig. Im 3. Quartal 2024 wurde ein Preistrückgang von ca. 1,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal registriert, was eine weitestgehenden Stabilisierung entspricht:

(Quelle: vdp-Immobilienpreisindex 2024)

Landkreis Calw

Gemäß des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Calw konnten im Jahr 2023 insgesamt 1.179 Immobilientransaktionen (Vorjahr: 1.342) registriert werden. Dies stellt einen Rückgang von ca. 12 % gegenüber dem Vorjahr dar. Dabei entfielen 507 Transaktionen auf Wohnungseigentum (Vorjahr: 577). Der Geldumsatz für bebaute Grundstücke belief sich im Jahr 2023 auf rd. 90 Mio. €, was einen Rückgang von ca. 43 % gegenüber dem Jahr 2022 darstellt.

3.1.2 Makrolage

Bundesland	Baden-Württemberg.
Kreis	Calw.
Gemeinde/ Stadt	Calw, Stadtteil Altburg.
Einwohnerzahl	rd. 24.500 (Stand 31.12.2023; Stadt Calw).
Umliegende Städte/ Gemeinden	Pforzheim (rd. 16 km). Karlsruhe (rd. 41 km). Nagold (rd. 43 km).
Kaufkraftindex	103,9 (Kreis Calw, Stand 2023, Quelle: MB-Research).
Arbeitslosenquote	4,1 % (Kreis Calw, Stand Januar 2025, Quelle: Bundesagentur für Arbeit).

3.1.3 Mikrolage

Lage des Objektes	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbereich der Stadt Calw, Stadtteil Altburg, in der gleichnamigen Gemarkung ‚Altburg‘.
Entfernung zum nächsten Stadt-/ Gemeindezentrum	Das Stadtteilzentrum von Calw-Altburg befindet sich in rd. 1 km östlicher Richtung. Die Innenstadt von Calw ist ca. 6 km entfernt.

3.2 Grundstücksbeschaffenheit

Topographische Lage	Das zu bewertende Grundstück ist nach Südosten hin leicht abfallend.
Grundstücksform	Unregelmäßiger Zuschnitt.
Erschließung	Über öffentliches Straßenland (Feldweg). Das Grundstück befindet sich direkt an der Landstraße K4325.
Straßenart- und ausbau	Die Erschließung erfolgt über einen Feldweg.
Mittlere Grundstückstiefe	Rd. 234 m.
Straßenfront	Rd. 36,5 m.
Grenzverhältnisse	Entfällt.
Eckgrundstück	Nein.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Bei der Objektbesichtigung waren jedoch keine Auffälligkeiten feststellbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Bewuchs	Auf dem Grundstück ist in der Mitte ein Baum vorhanden.
Ver- und Entsorgung	Das Grundstück ist nicht an die Wasser-, Abwasser- und entsorgung oder das Stromnetz angeschlossen.
Abgaben und beitrags- rechtlicher Zustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Kämmerei der Stadt Calw vom 23.01.2025 sind für das Wertermittlungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge offen.
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Calw vom 22.01.2025 besteht für das Wertermittlungsgrundstück kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten oder Bodenverunreinigungen.

3.3 Planungs- und Entwicklungszustand

Entwicklungsstufe	Es handelt sich bei dem Bewertungsgrundstück um eine landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche).
Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan der Stadt Calw weist für das Gebiet ‚L - Landwirtschaftsfläche‘ aus.
Bebauungsplan	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamtes Calw vom 22.01.2025 richtet sich das Vorhaben nach § 35 BauGB - Außenbereich.
Art und Maß der vorhandenen Bebauung	Entfällt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Siehe Kapitel 4.
Baulasten	<p>Eine Baulast stellt eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde dar, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Diese werden in einem Baulastenverzeichnis geführt. Die einzelnen Regelungen finden sich in den Landesbauordnungen der jeweiligen Länder wieder. In Bayern gibt es keine Baulasten.</p> <p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Calw vom 24.01.2025 sind für das Wertermittlungsgrundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.</p>
Denkmalschutz	Gemäß schriftlicher Auskunft der Calw vom 24.01.2025 sind für das Wertermittlungsgrundstück keine Einträge in der Denkmalliste vorhanden.
Sonstige Rechte und Lasten	Nicht bekannt.
Überschwemmungsgebiet	Gemäß einer Abfrage im Hochwasserrisikomanagementsystem (LUBW) Baden-Württemberg am 25.02.2025 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich von Überflutungsflächen (HQ-10, HQ-50, HQ-100 oder HQ-extrem). Dementsprechend wird von keinem Einfluss durch Hochwasser ausgegangen.

4. Grundbuch

Auszug vom: 16.12.2024

Amtsgericht: Böblingen

Grundbuch von: Altburg

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	65	5	Altburg		319/1	6.268,00

Gesamtfläche

6.268,00

davon zu bewerten**6.268,00**

Abteilung I, Eigentümer
anonymisiert

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr. Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
65	1	5	319/1	Dienstbarkeit zu Gunsten des Gemeinde-Verbands der Schwarzwaldwasserversorgung in Bergorte nach Maßgabe der Eintragungsbewilligung vom 26. Oktober 1904. Den 21. November 1904.	siehe Erläuterungen.	
65	2	5	319/1	Beschränkte pers. Dienstbarkeit zu Gunsten der Energie-Versorgung Schwaben A.G. in Stuttgart bestehend in Duldung der elektr. Freileitung. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 16. Sept. 1912. Den 8. Nov. 1912.	siehe Erläuterungen.	
65	3	5	319/1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Energie-Versorgung Schwaben AG in Stuttgart, bestehend in dem Recht auf Führung einer Mittelspannungsfreileitung und Benutzungsbeschränkung. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. November 1969, GA. /73. Den 8. Dezember 1970. Nr. 1, 2, 3 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 29.07.2008.	siehe Erläuterungen.	
65	4	5	319/1	Betreffend einer Privatperson (Abt. 1 Nr. 6.4): Das Insolvenzverfahren ist	siehe Erläuterungen.	

				eröffnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Freiburg Im Breisgau - Insolvenzgericht - vom 02.03.2023 (58 IK 308/21). Eingetragen (BOE300/514/2023) am 21.03.2023.		
65	5	5	319/1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom 22.11.2024 (1 K 34/24). Eingetragen (BOE507/1434/2024) am 16.12.2024.	siehe Erläuterungen.	

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Erläuterungen zur**Abteilung II****Zu lfd. Nrn. 1 bis 3:**

Unter den lfd. Nrn. 1 bis 3 sind eine Dienstbarkeit sowie zwei beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (zwei Leitungsrechte und Führung einer Mittelspannungsfreileitung) eingetragen. Gemäß vorliegender Bewilligungsurkunde vom 06.11.1969/29.10.1970 besteht das Leitungsrecht in dem Bau, Betrieb und zur Unterhaltung mit dazugehörigen Masten und Zubehör. In einem Schutzstreifen von je 8 m rechts und links der Leitungsachse ist die Errichtung von Bauwerken nicht gestattet. Die Beseitigung und Kurzhaltung der die Leitung gefährdeten Bäume und Sträucher ist innerhalb des Schutzstreifens zulässig.

Werteinfluss

Aufgrund der Lage im Außenbereich ist keine genehmigungsfähige Bebauung zu erwarten. Das Bewertungsgrundstück wird als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Gemäß gängiger Fachliteratur und Recherchen (vgl. OLG Hamm, Urt. vom 11.3.1982 – 22 U 81/81, MDR 1982, 759 = EzGuG 14.72.) wird die wertmindernde Belastung eines landwirtschaftlichen Grundstücks aufgrund eines Leitungsrechts auf 10 % des durchschnittlichen Ackerlandwerts geschätzt.

Somit ergibt sich folgende Berechnung des Leitungsrechts:

16 m Schutzstreifen x rd. 200 m Grundstückstiefe = rd. 3.200 m² Schutzstreifen insgesamt.

Rd. 3.200 m² x 2,00 €/m² Bodenrichtwert x 10 % = rd. 640 €.

Der Werteinfluss der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit wird mit 640 € nachrichtlich ausgewiesen. Ein Abzug vom Verkehrswert erfolgt nicht.

Zu lfd. Nrn. 4 und 5:

Die Eintragungen unter den lfd. Nrn. 4 und 5 wurden im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens eingetragen. Es besteht kein Werteinfluss.

5. Wertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- Wertermittlungsverfahren** Zur Ermittlung des Verkehrswertes können gem. § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des oder der Verfahren ist zu begründen.
- Vergleichswertverfahren** Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (einzelne Wohnungs- und Teileigentümer, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.
- Sachwertverfahren** Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 35 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten; § 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.
- Ertragswertverfahren** Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Portfolien vermieteter Einheiten, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe des Bodenwerts und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.
- Liquidationsverfahren** Wenn die vorhandene Bebauung nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist, wird der Bodenwert um die Freilegungskosten gemindert, um den Verkehrswert zu ermitteln.

Begründung und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert abgeleitet.

5.2 Bodenwert**Bodenwert**

Der Wert des Bodens ist gem. § 14 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 16 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Erläuterung Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist in den §§ 13 bis 16 ImmoWertV näher erläutert und stellt einen durchschnittlichen zonalen Lagewert eines Gebietes dar, welcher aus vergangenen Kaufpreisen durch die örtlichen Gutachterausschüsse abgeleitet wurde und über wertbestimmende Grundstücksmerkmale verfügt. Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

**Bodenrichtwert
Bewertungsobjekt**

Der Bodenrichtwert für das unbebaute, erschlossene Grundstück der Stadt Calw wird zum 01.01.2023 mit 2,00 €/m² (Bodenrichtwertnummer: 41619100; Entwicklungszustand: Flächen der Land- und Forstwirtschaft; Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei; Art der Nutzung: Acker) angegeben. Quelle: Bodenrichtwertkarte des gemeinsamen Gutachterausschusses Calw.

Beurteilung

Aufgrund der Nutzung als Ackerland wird der Bodenrichtwert i.H.v. 2,00 €/m² unverändert in Ansatz gebracht.

Berechnung des Bodenwertes

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Grundstück	6.268	2,00					Ja	12.536

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)**12.536**

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

**Grundbucheintragungen
in Abt. II**

Der Wert, der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Führung einer Mittelspannungsfreileitung) wird mit 640 € angegeben nicht vom Verkehrswert in Abzug gebracht. Dieser erfolgt rein nachrichtlich.

Baulasten

Nicht vorhanden.

Instandhaltung

Entfällt.

Bauschäden

Entfällt.

Restfertigstellungskosten

Entfällt.

Sonderwerte Mieten

Entfällt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

5.4 Ergebnisübersicht

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	12.536
<hr/>		
Marktwert	Runden -36 EUR	12.500

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

6. Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (Siehe § 194 BauGB)

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller Wert und Markt beeinflussenden Umstände ermittle ich zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2025 den

Verkehrswert 12.500 EUR

(in Worten: zwölftausendfünfhundert Euro)

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere hiermit, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Sachverständiger Richard Röschke M.Sc. MRICS
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Immobiliengutachter

Anlagen

Übersichtskarte

Quelle: <https://www.geoportal-bw.de/>

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Flurkarte Geoportal

Luftbild

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Objektbilder

**Landwirtschaftliches
Flurstück;
Blick nach Südosten**



**Landwirtschaftliches
Flurstück;
Blick nach Südosten mit
Mittelspannungsfreileitung**



**Erschließungsstraße;
Blick Landstraße Richtung
Osten**

