



GUTACHTEN Nr. 602-2023

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch und einen **angemessenen Pachtzins** für die mit einer **Tennishalle mit Gaststätte, Wohnung sowie Tennisplätzen, einem Clubhaus und Lagerflächen** bebauten Grundstücke in **75378 Bad Liebenzell, Talwiesen 12**

Gemarkung **Liebenzell** | Flurstücke **579/1, 579/2, 579/4, Teilfläche von 579 + 579/5**

Grundbuch von **Liebenzell** | Blatt **11407** lfd. Nr. 6, **11351** lfd. Nr. 1, **11371** lfd. Nr. 1, **11339** lfd. Nr. 3



Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Calw hat in seiner Beratung am 25.01.2024 in der Besetzung Andreas Quentin, Christine Wolf und Valerij Schwindt den **Verkehrswert der Grundstücke unter Annahmen** zum **Stichtag 02.08.2023** ermittelt mit rd. **500.000,00 €**.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 128 Seiten. Es wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Gutachterausschusses und eine als PDF-Dokument inkl. qualifizierter elektronischer Signatur (QES).

- Kaufpreisauswertungen des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Calw
- Aufstellung zu Wohn- und/oder Nutzflächen
- Fotodokumentation der Besichtigung
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Bauplanungsrechtliche Auskunft zum Baurecht

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

1.4.1 Vorbemerkungen

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

Das Gutachten ist nur zum bestimmungsgemäßen Gebrauch für die im Auftrag festgelegten Zwecke des Auftraggebers vorgesehen. Eine zweckentfremdete Weitergabe an unbeteiligte Dritte erfolgt ohne Gewähr und/oder Haftung seitens des Gutachterausschusses. Das Gutachten bleibt das geistige Eigentum des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Calw.

1.4.2 Weisungen

Seitens des Auftraggebers wurden für dieses Gutachten keine Weisungen erteilt.

1.4.3 Anmerkungen / Hinweise des Gutachterausschusses zu diesem Gutachten

Dem Gutachterausschuss ist aus der Tagespresse bekannt, dass es zwischen dem Grundstückseigentümer (Stadt Bad Liebenzell) als Verpächter und dem Auftraggeber (Heizöl Häberle e.K.) als Pächter, Unstimmigkeiten zu den bestehenden Pachtverhältnissen gibt, welche zwischenzeitlich auch gerichtsanhängig geworden sind.¹

Gemäß § 5 Abs. 1 der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachtern tätig. Üblicherweise werden hierbei die Mitglieder des Gutachterausschusses hinzugezogen, die von der jeweiligen Gemeinde, in der sich das bewertungsgegenständliche Grundstück befindet, in den Gutachterausschuss berufen wurden.

Seitens der Stadt Bad Liebenzell wurden in den Gutachterausschuss Herr Stadtbaumeister Rainer Becht und Herr Gemeinderat Martin Hirschberger berufen. Als stellvertretendes Mitglied ist Herr Werner Braun berufen. Um bereits im Vorfeld die Besorgnis der Befangenheit zu vermeiden, wurde durch den Vorsitzenden des Gutachterausschusses entschieden, sowohl Herrn Rainer Becht als auch Herrn Martin Hirschberger nicht in dieses Gutachten zu involvieren. Stattdessen sollten als ehrenamtliche Gutachter Herr Werner Braun und Herr Valerij Schwindt eingebunden werden. Am Ortstermin konnte Herr Werner Braun aus terminlichen Gründen nicht teilnehmen. Vor allem aufgrund der Berichterstattung in der Tagespresse in den Tagen nach dem Ortstermin hat er darum gebeten, ihn im vorliegenden Gutachtenauftrag von seiner Verpflichtung zu entbinden. Diesem Wunsch ist der Vorsitzende des Gutachterausschusses nachgekommen.

¹ Schwarzwälder Bote online vom 04.08.2023

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses Tobias Volle hat als „freier“ Sachverständiger im Jahr 2020 zwei Gutachten im Auftrag der Stadt Bad Liebenzell erstattet, als diese die Möglichkeit erhalten hat große Teile der nun bewertungsgegenständlichen Flächen wieder in ihren Besitz zu bekommen. Insofern sind ihm die Grundstücke und Gebäude sehr gut bekannt. Auch aufgrund seiner besonderen Sach- und Fachkunde war er aufgrund der Komplexität des Gutachtauftrages unterstützend in dieses Gutachten involviert. Allerdings hat sich der Vorsitzende des Gutachterausschusses – um auch hier die Besorgnis der Befangenheit zu vermeiden – aus der Beratung und Beschlussfassung herausgenommen. Das Gutachten wurde seitens der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses federführend von der Dipl.-Sachverständigen (DIA) Jessica Benz erarbeitet.

Der Gutachterausschuss ist zur Beratung und Beschlussfassung über dieses Gutachten in der Besetzung

- Herr Andreas Quentin, als stv. Vorsitzender des Gutachterausschusses
- Frau Christine Wolf und
- Herr Valerij Schwindt

tätig geworden.

Das Gutachten wurde einstimmig beschlossen.