



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!**

EINGANG

**GUTACHTEN**  
**Amtsgericht Lahr**  
**AZ: 12 K 16/23**

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

Sachverständigenbüro  
Dipl.-Ing. Architekt  
Andreas Nasedy

Schulstraße 3  
D - 77770 Durbach  
Fon: 0781 - 96710415  
Fax: 0781 - 20551867

Posseltstraße 10a  
D - 76227 Karlsruhe  
Fon: 0721 - 4764604  
Fax: 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de  
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Lahr  
AZ: 12 K 16/23

18.07.2024

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

des unbebauten Grundstücks (Landwirtschaftsfläche)

eingetragen unter lfd. Nr. 13 im Bestandsverzeichnis im  
Grundbuch von Seelbach Blatt 82  
Flurstück 182/69, Landwirtschaftsfläche, Größe 1.359 m<sup>2</sup>

Am Tretenbach, 77960 Seelbach

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 17.05.2024

### Ausfertigung 1 (3)

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon ist  
ein Exemplar für die Unterlagen des Sachverständigen.

**Unbebautes Grundstück  
(Landwirtschaftsfläche)**

**Verkehrswert: 6.100,00 Euro**



Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Dritte ist unter Vertrag  
Weitergabe an oder Verkauf durch

## 1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Lahr  
AZ: 12 K 16/23

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194  
BauGB im Zuge eines Zwangsver-  
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:  
17.05.2024  
(Tag der Ortsbesichtigung)



Wertermittlungsobjekt:	Landwirtschaftsfläche Gemarkung Seelbach, Flurstück 182/69, Am Tretenbach
Grundstücksgroße:	1.359 m <sup>2</sup>
Nutzungsart/tatsächliche Nutzung:	Grünfläche
Lage:	Seelbach (südlicher Ortsrand), Sondergebiet Ferienpension
Zuwegung/Erreichbarkeit:	Das Bewertungsgrundstück ist über die angrenzende L102 (Tretenhofstraße), die das Gemeindegebiet durchquert und die Ortsteile Seelbach und Wittelbach miteinander verbindet, erreichbar.
Zuschnitt, Oberfläche:	Rechteckige bzw. nahezu quadratische Grundstücksform, mäßige Hanglage von Nordost nach Südwest geneigt
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Geh- und Fahrrecht zulasten des benachbarten Grundstücks Flst.-Nr. 182/63.
Verpachtung:	Angaben liegen nicht vor.
Verfahrenswert (Vergleichswert) rd.:	6.100,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>6.100,00 €</b>

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>KOMPAKTFASSUNG</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>4</b>
2.1	Auftrag .....	4
2.2	Objekt-Unterlagen .....	4
2.3	Ortsbesichtigung .....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten .....	5
2.4.1	Öffentliches Recht .....	5
2.4.2	Privates Recht .....	6
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNGEN</b>	<b>7</b>
3.1	Lage .....	7
3.2	Grund und Boden .....	8
3.2.1	Form, Gestalt, Zuwegung .....	8
3.3	Klimaverhältnisse .....	9
3.4	Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc. ....	9
3.5	Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale .....	9
3.5.1	Vorbemerkungen .....	9
<b>4</b>	<b>VERKEHRSWERTERMITTlung</b>	<b>10</b>
4.1	Definition Verkehrswert .....	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	10
4.3	Vergleichswert-ermittlung .....	11
4.3.1	Vorbemerkung .....	11
4.3.3	Bodenwert .....	12
4.3.4	Vergleichswert .....	12
4.4	Verkehrswert .....	13
4.4.1	Vorbemerkung .....	13
4.4.2	Ergebnis des Wert-ermittlungsverfahrens .....	13
4.4.3	Verkehrswert .....	13
<b>5</b>	<b>ANHANG</b>	<b>15</b>
5.1	Verzeichnis des Anhangs .....	15
5.2	Luftbild .....	16
5.3	Bebauungsplan .....	17
5.4	Flächennutzungsplan .....	18
5.5	Rechtsgrundlagen .....	19
<b>6</b>	<b>FOTOS</b> .....	<b>20</b>

## 2 ALLGEMEINE ANGABEN

### 2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Lahr  
Vollstreckungsgericht  
Turmstraße 15, 77933 Lahr

Aktenzeichen: 12 K 16/23

Auftrag: Vom 04.04.2024  
Beschluss: Vom 02.04.2024

#### Im Zwangsversteigerungsverfahren

XXXX - betreibende Gläubigerin - gegen

XXXX - Schuldnerin -

Versteigerungsobjekt: Eingetragen im Grundbuch von Seelbach

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Anschrift	m²	Blatt
Seelbach	182/69	Landwirtschaftsfläche	Am Tretenbach	1.359	82

Zusatz: Recht über die Grundstücksfläche zu gehen und zu fahren an dem Grundstück Flst.Nr. 182/63 eingetragen im Grundbuch Nr. 1606, Abt. II Nr. 2

### 2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts:

[1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung

Unterlagen der betr. Gläubigerin:

[2] Bebauungsplan (Text und Plan) „Tretenhof Süd“, rechtskräftig seit 12.05.1996

Unterlagen der Schuldnerin:

Nichtzutreffend.

Sonstige Auskünfte und Informationen (vom SV eingeholt):

[3] Schriftliche Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis; Bürgermeisteramt Seelbach, Bau- und Umweltamt

[4] Schriftliche Auskunft zur Bauleitplanung bzw. Flächennutzungsplan; Bürgermeisteramt Seelbach, Bau- und Umweltamt

[5] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS BW); online-Abfrage

[6] Ausdruck aus dem Grundbuch von Seelbach Nr. 82; Grundbuchamt Achern

[7] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung); Landratsamt Ortenaukreis

[8] Auskunft aus dem Hochwasserrisikomanagement Baden-Württemberg; online-Abfrage

[9] Sonstige Internetrecherchen

## 2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	17.05.2024
Anwesende:	Herr XXX XXX Herr XXX XXX Herr XXX XXX Herr XXX XXX Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	17.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.4.1 Öffentliches Recht

#### 2.4.1.1 Baulisten

Baulistenverzeichnis: Zulasten des Bewertungsgrundstück sind keine Baulisten eingetragen.

#### 2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „Tretenhof Süd 1. Änderung“, rechtskräftig seit 02.07.2021 (siehe Anhang). Ziel der Änderung des bestehenden Bebauungsplans von 1996 war es, südlich des bestehenden Gebäudes eine weitere Baumöglichkeit (für den Fremdenverkehr) anzubieten. Die bisher festgesetzte Grünfläche und der Schutzstreifen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen bleiben erhalten.

Festsetzungen u.a.: Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet (Ferienpension)  
Für ausgewiesene Flächen besteht ein Pflanz-, Pflege- und Erhaltungsgebot lokaltypischer Obstbäume. Der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig. Unter den Obstbäumen ist durch Verzicht auf Dünger eine Magerweise anzulegen, die max. zweimal jährlich (Juni/September) gemäht werden darf.

Flächennutzungsplan: Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Tretenhof Süd, 1. Änderung“ sind daher die Darstellungen des Flächennutzungsplans der VVG Seelbach-Schuttertal zu beachten. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind für den Planbereich eine Sonderbaufläche und eine Grünfläche dargestellt, die im o. Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

#### 2.4.1.3 Hochwassergefahr etc.

Gewässerangrenzung, Hochwasser-gefahr o.ä.:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gewässereinzugsgebiet Schutter u. Michelbronnbach ob. Tretenbach. Eine Überschwem-

mungs- oder Hochwassergefährdungslage besteht nicht.

Grundlage: Daten aus dem Umwelt-Daten- und Kartendienst (UDO) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg.

#### 2.4.2 Privates Recht

Grundbuch von Seelbach Nr. 82

Datum des Abrufs: 16.04.2024  
Letzte Eintragung vom: 23.02.2024

##### Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke

...

13 (Bish. lfd. Nr. 8 der Grdst.)  
Karte 167.34, Flurstück 182/69  
Am Tretenbach, Landwirtschaftsfläche, Größe 1.359 m<sup>2</sup>

14/zu 13 Recht, über die Grundstücksfläche zu Gehen und zu Fahren an dem Grundstück Flst.Nr. 182/63 eingetragen in Grundbuch Nr. 1606, Abt. II Nr. 2.

##### Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. der Eintragungen zu lfd. Nr. 8, ... der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

6 XXXXXX, geb. am XX. XXX XXXX, XXX

...

##### Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 11 der Eintragungen zu lfd. Nr. 13 der belasteten Grundst. im Bestandsverz.

##### **Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für Gemeinde Seelbach.**

Hat Rang nach Abteilung III Nr. 10. Mitbelastet ist das Grundstück Flst.Nr. 182/63 in Blatt 1606.

Eingetragen am 21. Juli 1967 in Band 1 Heft 16 und umgeschrieben am 04. Juni 1970. ...

Lfd. Nr. 18 der Eintragungen zu lfd. Nr. 13 der belasteten Grundst. im Bestandsverz.

##### **Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.**

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Lahr vom 16.01.2024 (1 K 16/23). Eingetragen (ACH048/4/2024) am 19.01.2024. ...

##### Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

#### 2.4.2.1 Vermietungs-/Verpachtungssituation

Angaben/Unterlagen liegen nicht vor.

### **3 BESCHREIBUNGEN**

### 3.1 Lage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Baden-Württemberg (Stuttgart)
Regierungsbezirk:	Freiburg
Landkreis:	Ortenaukreis
Gemeinde:	Seelbach
Einwohnerzahl:	4.930 (Stand 31.12.2022) <sup>1</sup>
Gemarkungsfläche:	29,83 km <sup>2</sup>

Seelbach befindet sich im mittleren Schwarzwald im Tal der Schutter und am Fuß der Burg Hohengeroldseck auf durchschnittlich 220 m ü. NHN. Die Gemeinde liegt zwischen der Stadt Lahr im Nordwesten (ca. 8 km Entfernung) und der Stadt Schuttertal im Südosten (ca. 6 km Entfernung). Sie ist staatlich anerkannter Luftkurort und besteht aus den Ortsteilen Seelbach, Schönberg und Wittelbach. Die Bundesstraße 415 verbindet Seelbach mit dem überregionalen Straßennetz. Busverbindungen gewährleisten den ÖPNV innerorts und in die umliegenden Ortschaften. Seelbach ist im Landesentwicklungsplan als Kleinzentrum ausgewiesen, verzeichnet über 300 Gewerbetreibende, ist ansonsten jedoch landwirtschaftlich und durch Tourismus geprägt. Einrichtungen der privaten und öffentlichen Infrastruktur wie Kitas und das Geroldsecker Bildungszentrum (Grund-, Real- Werkrealschule), einige Haus- und Fachärzte sowie Apotheken sind vorhanden.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Kernort Seelbach am südlichen Ortsrand an der L102 (Westen). In der Umgebung befinden sich Unterkünfte des Fremdenverkehrs wie Ferienwohnungen und Campingplätze. Südlich schließen Landwirtschaftsflächen, im Osten ein Waldgebiet an das Grundstück an. Das Zentrum von Seelbach liegt ca. 1,2 km entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung.



Abb. 1: Innerörtliche Lage des Bewertungsgrundstücks (grob schematisch); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Roteintragung d.d. S

<sup>1</sup> Quelle: wikipedia.de

### 3.2 Grund und Boden

#### 3.2.1 Form, Gestalt, Zuwe- gung

Grundstücksform:	Rechteckiges bzw. nahezu quadratische Grundstücksform
Topografie:	Mäßige Hanglage, von Nordost nach Südwest geneigt
Fläche:	1.359 m <sup>2</sup>
Länge ca.:	36 m
Breite ca.:	37 m
Zuwegung:	Das Bewertungsgrundstück ist über die angrenzende L102 (Tretenhofstraße), die das Gemeindegebiet durchquert und die Ortsteile Seelbach und Wittelbach miteinander verbindet, erreichbar. Daneben besteht das Recht, über das Grundstück Flst. Nr. 182/63 zu gehen und zu fahren.

#### 3.2.1.1 Bodenphysikalische Eigenschaften

<u>Bodenschätzung</u>	Gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung
Fläche:	1.359 m <sup>2</sup>
Nutzungsart:	Gartenland (G)
Bodenarten:	Stark lehmiger Sand (SL)
Entstehungsarten:	Gesteinshaltiger Verwitterungsboden (Vg)
Zustandsstufen:	Mittlere Zustandsstufe (4)
Bodenzahl/Ackerzahl:	50/48
Gesamtertragsmesszahl:	652

#### 3.2.1.2 Entwicklungszustand und Nutzung

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Flächennutzungsplan	Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Seelbach ist das Bewertungsgrundstück zum überwiegenden Teil als Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB) ausgewiesen. Max. ein Viertel der gesamten Fläche im Norden des Bewertungsgrundstücks liegt im Bereich Sonderbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) außerhalb der Baugrenze.
Derzeitige Nutzung:	Grünland (Wiese)
Bauliche Anlagen:	Nichtzutreffend.
Aufwuchs:	z.T. Gehölze

### 3.3 Klimaverhältnisse

Mittlere Jahreshöchsttemperatur:	14,2 °C <sup>2</sup>
Durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge:	1.237 mm <sup>3</sup>

### 3.4 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit etc.:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten:	Gemäß Ausführungen im Begründungstext zum Bebauungsplan „Tretenhof Süd, 1. Änderung“ sind keine Altlastenverdachtsfälle bekannt.
	Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten in weitestem Sinne unberücksichtigt bleiben. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

### 3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

#### 3.5.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

#### 3.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

##### 3.5.2.1 Rechte

Im Grundbuch ist im Bestandverzeichnis für das Bewertungsgrundstück (herrschendes Grundstück) das begünstigende Recht eingetragen (Herrschervermerk), über das benachbarte Grundstück Flst. Nr. 182/63 (dienendes Grundstück) zu gehen und zu fahren. Vertragliche Ausgestaltungen zu diesem Recht liegen dem Unterzeichner nicht vor.

<sup>2</sup> Quelle: <https://meteoatlas.de/deutschland/seelbach>, basierend auf Durchschnittswerten der letzten 10 Jahre

<sup>3</sup> Quelle: <https://meteoatlas.de/deutschland/seelbach>, basierend auf Durchschnittswerten der letzten 10 Jahre

## 4 VERKEHRSWERTERMITTlung

### 4.1 Definition Verkehrswert

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 des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstucksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen. Der § 53 Satz 2 sieht eine Übergangsregelung für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor.

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

**Vergleichswertverfahren:** Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

**Ertragswertverfahren:** Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

**Sachwertverfahren:** Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungs-kosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Landwirtschaftsfläche (Grünland, Gartenland)

Die Auswahl des bei der Wertermittlung anzuwendenden Verfahrens obliegt grundsätzlich dem Sachverständigen. Das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke (§ 15 und 16 ImmoWertV) ist das Vergleichswertverfahren.

## 4.3 Vergleichswert- ermittlung

### 4.3.1 Vorbemerkung

Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten mit ähnlichen Merkmalen hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand. Zur Anwendung dieses Verfahrens sind Angaben und abgeleitete Werte der zuständigen Gutachterausschüsse evident. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind Grundstücks-Kaufpreise in ausreichender Zahl heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen.

Neben und/oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann auch der Bodenrichtwert als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden. Der Bodenwert kann auch nach Maßgabe des § 26 (2) auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art der Nutzung, Bodengüte oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können.

Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt. Zusätzlich kann der Sachverständige eigene Datensammlungen, Marktberichte, Fachzeitschriften, kommerzielle Datenbanken etc. nutzen.

In vorliegender Wertermittlung wird der Bodenrichtwert als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen, da hinlanglich vergleichbare Kaufpreise nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen.

### 4.3.2 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Abs. 1 BauGB), ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche ( $\text{€}/\text{m}^2$ ) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen, z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmbanden, Bodenbewegungsgebieten oder bei speziellen Boden- und Grundwasserverhältnissen sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertzonen ausgewiesen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche oder die spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussten Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag ist landwirtschaftlich geprägt (Grünfläche). Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans „Tretenhof Süd, 1. Änderung“; siehe unter 2.4.1.2 und im Anhang. Dieser regelt vornehmlich die weitere Bebaubarkeit der benachbarten Grundstücke Flst. 182/63 und 182/70. Eine Bebaubarkeit des Bewertungsgrundstücks ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Wertermittlungsstichtag nicht möglich. Gleichwohl ist die besondere Nähe des Bewertungsgrundstücks zur angrenzenden Bebauung /Nachbarschaftsbebauung sachverständlich zu würdigen. Rein nachrichtlich: Diese bebaubaren Flächen weisen zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2023 einen Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von 110,00  $\text{€}/\text{m}^2$  auf.

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen in Seelbach mit der Nutzungsart Grünland hat der Gemeinsame Gutachterausschuss Lahr zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2023 einen Bodenrichtwert von 1,50  $\text{€}/\text{m}^2$  ermittelt. Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker-/Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkei-

ten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt, sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).<sup>4</sup>

Aufgrund des vorbeschriebenen Sachverhalts wird ein entsprechender Zuschlag von 3,00 €/m<sup>2</sup> auf den Bodenrichtwert (von 1,50 €/m<sup>2</sup>) als sachgerecht erachtet.

#### 4.3.3 Bodenwert

Ermittlung des Bodenwerts	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	4,50,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m <sup>2</sup>
relativer b/a-freier Bodenwert	= 4,50,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	× 1.359,00 m <sup>2</sup>
b/a-freier Bodenwert	= 6.115,50 €
Zu/Abschläge zum Bodenwert	+/- 0,00 €
b/a-freier (Gesamt-)Bodenwert	= 6.115,00 €

Zum Wertermittlungsstichtag 17.05.2024 wird der Bodenwert des Grundstücks Flist. 182/69, Am Tretenbach in Seelbach mit 6.115,00 € ermittelt.

#### 4.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswertes	
b/a-freier Bodenwert (auf Bodenrichtwertbasis)	6.115,00 €
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+ 0,00 €
Bauliche Außenanlagen	+ 0,00 €
Vorläufiger Vergleichswert	= 6.115,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €
Vergleichswert	= 6.115,00 €
Vergleichswert rd.	= 6.100,00 €

Zum Wertermittlungsstichtag 17.05.2024 wird der Vergleichswert des Grundstücks Flist. 182/69, Am Tretenbach in Seelbach mit 6.100,00 € ermittelt.

<sup>4</sup> Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten; BORIS-BW/Gemeinsamer Gutachterausschuss Lahr

#### 4.4 Verkehrswert

##### 4.4.1 Vorbemerkung

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens.

Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in ausreichender Qualität zur Verfügung.

##### 4.4.2 Ergebnis des Wert- ermittlungsverfahrens

Der Verfahrenswert (Vergleichswert) des unbebauten Grundstücks Flst. 182/69, Gemarkung Seelbach, Am Tretenbach wird zum Wertermittlungsstichtag 17.05.2024 mit rd. 6.100,00 € ermittelt.

##### 4.4.3 Verkehrswert

**Der Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
des unbebauten Grundstücks (Landwirtschaftsfläche)**

eingetragen im Grundbuch von Seelbach, Blatt 82,  
Gemarkung Seelbach, Flurstück 182/69,  
Landwirtschaftsfläche, Größe 1.359 m<sup>2</sup>

**Am Tretenbach in 77960 Seelbach**

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 17.05.2024 mit:

**6.100,00 €**

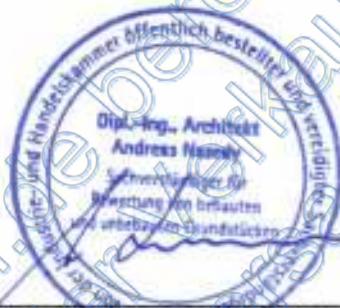
in Wörtern **sechstausendeinhundert Euro geschätzt.**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

18.07.2024

Andreas Nasedy, Sachverständiger



## 5 ANHANG

- 5.1 Verzeichnis des Anhangs
- 5.2 Luftbild
- 5.3 Bebauungsplan
- 5.4 Flächennutzungsplan
- 5.5 Rechtsgrundlagen

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

5.2 Luftbild



Abb. 2: Luftbild (ohne Maßstab); Flurstück 182/69; Am Tretenbach; Datenquelle: LGL, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de); Rotmarkierung d.d. SV

**5.3 Bebauungsplan**

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

Abb. 3: Auszüge aus dem Bebauungsplan „Tretenhof Süd, 1. Änderung“, Quelle: Gemeinde Seelbach; Rotmarkierung d.d. SV

#### 5.4 Flächennutzungsplan

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

Abb. 4: Auszüge aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Gemeinde Seelbach; Rotmarkierung d.d. SV

## 5.5 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- LBO:** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.05.2010 (GBI. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBI. S. 170)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) in der Fassung vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012)
- EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) in der Fassung vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) in der Fassung vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014)
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11.01.2011 (BAnz Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S. 2606)

### Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

**Kleiber, W.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmowertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvivis Fachmedien GmbH, Köln 2023

**Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag, Köln 2015

**Fischer Dr., R., Biederbeck, M.:** Bewertung im ländlichen Raum. Bundesanzeiger Verlag, Köln 2019

**Gemeinsamer Gutachterausschuss Lahr (Hrsg.):** Grundstücksmarktbericht 2022

6

FOTOS



Foto 1 des SV: Grundstücksansicht von Südwesten; von der Tretenhofstraße (L102)



Foto 2 des SV: Grundstücksansicht von Nordosten; von der Straße Am Tretenbach