

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



Bewertungsobjekte:	Flst. Nr. 2409/6, „Geigenacker“ mit 9.904 qm Landwirtschaftsfläche - belegen auf Gemarkung Grafenhausen- Gemeinde Grafenhausen
Auftraggeber:	Amtsgericht Waldshut -Vollstreckungsgericht - Bismarckstraße 23 79761 Waldshut-Tiengen AZ 1 K 59/24
Wertermittlungsstichtag:	19.02.2025
Fertigstellung der Bewertung:	06.03.2025

Erstellt durch:

Sachverständigenbüro Dr. Martin Kaiser
Dipl. Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten an der
Universität Freiburg (DIA), öbV Sachverständiger für Waldbewertungen
Auch: Zertifizierter Immobiliengutachter (DIA Zert/LS) nach DIN EN ISO IEC 17024
Büro: Schweizerstr. 6 79848 Bonndorf, fon 0(+49)7703-7556 mobil 0(+49)1714819040
email: ziegelhuetten@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

I.	Auftraggeber und Problemstellung	3
II.	Wichtige Begriffe zur Verkehrswertermittlung von Landwirtschafts- und Waldgrundstücken	3
III.	Datengrundlagen	3
IV.	Das Bewertungsobjekt	4
IVa	Bewertungsgrundlagen	5
V.	Bestand und Eigentumsverhältnisse gemäß Grundbuch	6
VI.	Grundstückswertermittlung	7
VII.	Verkehrswert	9
VII	Schlussbemerkung	10
Anlage 1 Auszug aus dem amtl. Liegenschaftskataster (Quelle: Vermessungsverwaltung Ba-Wü)		11
Anlage 1a Nichtamtliches Detail-Orthofoto (Quelle: Geoportal BW)		12
Anlage 1b Nichtamtliches Übersichts-Orthofoto Gemeindelage (Quelle: Geoportal BW)		13
Anlage 1c Nichtamtliche Übersichtskarte Gemeindelage (Quelle: Geoportal BW)		14
Anlage 1d Nichtamtliche Übersichtskarte Regionallage (Quelle: Geoportal BW)		15
Anlage 2 Lichtbilder		17
Anlage 3 Biotop- und Schutzgebietsübersichtskarten (Quelle: LUBW)		18

I.) Auftraggeber und Problemstellung

Für ein landwirtschaftlich genutztes Flurstück, belegen auf der Gemarkung Grafenhausen von Grafenhausen, ist im Auftrag des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen - Vollstreckungsgericht - gemäß Beschluss vom 06.12.2024 (1 K 59/24) ein Sachverständigengutachten zur Vorbereitung der Festsetzungen gem. § 74a ZVG zu erstellen.

II.) Wichtige Begriffe zur Verkehrswertermittlung

II.a) Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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.

III.) Datengrundlagen

Bei der Erstellung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden folgende Unterlagen berücksichtigt. Weitere eventuell wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten des Eigentümers/ Auftraggebers ergeben, bleiben unberücksichtigt.

Bezeichnung

Quelle

Grundbuchstand

Das entsprechende Grundbuch wurde vom Sachverständigen in Form einer beglaubigten Grundbuchabschrift vom 07.11.2024 festgestellt.

Luftbilder/Orthofotos

Soweit verwendet, wurden diese dem Geoportal des Landes Baden-Württemberg entnommen.

Bodenwerte

In Anlehnung an entsprechende Preisauskünfte, seitens des Bodenrichtwertportals der gemeinsamen Gutachterausschüsse des Landes Baden-Württemberg, Auskünften des Landratsamtes Waldshut, Abteilung Landwirtschaft, sowie auch unter Einbeziehung eigener guter Marktkenntnisse festgesetzt.

Die Grundstücksansprache wie auch im Falle von Wald eine qualifizierte Bestandesausscheidung wurden nach den Grundsätzen der ImmoWertV2021 sowie des § 2 LWaldG am 19.02.2025 durchgeführt. Für das vorliegende Gutachten wurde hierzu das maßgebliche Flurstück vom Sachverständigen persönlich aufgesucht und der Verlauf der Flurstücksgrenzen in der Natur überschlägig ermittelt. Vor Ort wurden auch die wertrelevanten Bodenparameter wie Exposition, Hangneigung, Geländemorphologie, Wasserhaushaltssituation, sowie die Nährstoffverfügbarkeit als Grundlage der zu erstellenden Verkehrswertermittlung erhoben.

IV.) Das Bewertungsobjekt

Das im vorliegenden Gutachten bewertungsgegenständliche Flurstück stellt eine ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Das Flurstück befindet sich auf der Gemarkung Grafenhausen der Gemeinde Grafenhausen im Bereich des kleinen Weilers Geroldshofen.

Landwirtschafts- und Waldflächen weichen in ihrer Erschließungs- und Bewirtschaftungssituation, wie auch im Falle von Wald bezüglich der vorkommenden Baumarten, Baumalter wie auch ihrer Holzbevorratung zumeist deutlich voneinander ab.

Die Verkehrswertermittlung wurde daher wie gemeinhin üblich einzelflurstücksweise durchgeführt.

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

IV.a) Bewertungsgrundlagen

Die Bewertung von Waldflächen oder mit Wald/ Gehölz bestockten Flächen erfolgt i.d.R. auf Grundlage der Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 (WaldR 2000) sowie im Falle landwirtschaftlich genutzter Grundstücke auf Basis der allgemeinen Wertermittlungsrichtlinie WertR2006. Hierin sind unter anderen die für die Herleitung der Bestandeswerte anzuwendenden Verfahren und Maßgaben im Einzelnen festgelegt. Der Waldwert ist demnach als Summe von Boden- und Bestandeswert aufzufassen.

Der Wert von Landwirtschaftsflächen wird in der Regel als reiner Bodenwert ohne Anbau/ Bewuchs ermittelt.

Der Verkehrswert wird demnach durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und nach dem Zustand der Wald- bzw. Landwirtschaftsfläche ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Für die Herleitung der Bestandeswerte (nur bei Waldflächen) werden als Mittelwert die durchschnittlichen Orientierungspreise für Eiche und Buntlaubholz der Forst Baden-Württemberg sowie für alle anderen Baumarten die mittleren Holzerlöse der Landkreise Hochschwarzwald, Villingen-Schwenningen sowie Waldshut-Tiengen aus den Forstwirtschaftsjahren 2020 - 2024 zugrunde gelegt.

Die Güte- und Stärkesortierung erfolgten nach der Sortenertragstafel von Schöpfer / Dauber und wurde dem konkreten Qualitätsniveau der Bestände angepasst.

Der Bewertung liegt, –wie inzwischen gemeinhin üblich-, beim zu berücksichtigenden Holzernteaufwand eine Prämienlohnkostenkalkulation zugrunde.

Zur Kalkulation der Bestandeswerte wurden folgende Holzdurchschnittserlöse zugrunde gelegt:

	Region Südschwarzwald Mittelwert: 2020-2024 [in €/Fm;Rm;to]						Kultur- kosten [€]
	A	B	C	D	IL	IS	
	in €/Fm	in €/Fm	in €/Fm	in €/Fm	in €/Fm	in €/Fm	
Ahorn	230	370	105		30	60	6.300
Birke	130	110	70		30	60	2.600
Buche		60-107	64-66	63-68	46-53	60	6.700
Douglasie		82	65	30		25	3.800
Eiche	260	440	190		30	60	9.000
Erlé	180	170	75		30	60	5.700
Esche	150	175	105		30	60	6.300
Fichte	128	48-97	30-67	30-52	24-45	20-30	3.600
Hainbuche	110	130	85		30	60	6.700
Kiefer		58	58	58		25	4.600
Kirsche	330	330	140		30	60	6.300
Lärche		105	75	30		25	4.200
Pappel	60	67	45		30	30	3.200
Robinie	150	155	105		30	60	3.200
Tanne		65-96	39-72	26-75	24-45	20-30	6.300
Ulme	120	190	105		30	60	6.700
Roteiche	160-320	72-230	65-110		30	60	6.300

V.) Bestand und Eigentumsverhältnisse gemäß Grundbuch

Grundbuch

Das entsprechende **Grundbuchblatt Nr. 89** des Amtsgerichts Villingen-Schwenningen, dort geführt für die Gemeinde Grafenhausen für den Grundbuchbezirk Grafenhausen wurde vom Sachverständigen anhand einer beglaubigten Grundbuchabschrift, erstellt am 07.11.2024, diese überlassen von Auftraggeberseite, festgestellt.

Bestandesverzeichnis

BV Lfd. Nr. 1, Flst. Nr. 2409/6, Gewinn „Geigenacker“ mit 0,9904 ha

Abteilung 1 des Grundbuchs: Eigentümer

geb.

Land Hessen, vertreten durch die Oberfinanzdirektion Frankfurt am Main

in Erbengemeinschaft

Abt. 2 des Grundbuchs: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1 BV Nr. 1 (betreffend das Flst. Nr. 2409/6)

Grunddienstbarkeit (duldet das Wässerungsrecht mit dem Abwasser des Brunnens) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 2362.

Eingetragen am 12.03.1868 in Band I Nr. 107, S. 294.

Hierher übertragen am 12.03.1974 aus Band 9 Heft 36.

Lfd. Nr. 2 BV Nr. 1 (betreffend das Flst. Nr. 2409/6)

Grunddienstbarkeit (der Brunnen ist gemeinschaftlich) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 2384 und 2386.

Eingetragen am 15.01.1882 in Band II Nr. 57, S. 200.

Hierher übertragen am 12.03.1974 aus Band 9 Heft 36.

Lfd. Nr. 3 BV Nr. 1 (betreffend das Flst. Nr. 2409/6)

Die Zwangsversteigerung –zur Aufhebung der Gemeinschaft- ist angeordnet

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen vom 04.11.2024

(1 K 59/24)

Eingetragen (VSW064/905/2024) am 07.11.2024.

VI. Grundstückswertermittlung

VI.a) Allgemeines

Nach Ziffer 3.1 der WertR 2000 ist der Grundstückswert grundsätzlich im Wege der Einzelwertermittlung herzuleiten. Hierbei werden im Falle von Waldgrundstücken gesonderte Wertermittlungen für den Waldbestand (siehe Anlage) und für den Waldboden durchgeführt.

VI.b) Bodenverkehrswerte

Lt. Bodenrichtwertportal der Gemeinsamen Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg (BORIS BW) liegt der Bodenrichtwert für Grünland (zuletzt festgestellt zum 01.01.2024) im Landkreis Waldshut im bewertungsgegenständlichen Bereich bei Grünland bei 0,50 EUR/ qm. Abweichend hiervon nennt das Landratsamt Waldshut, Abt. Landwirtschaft für den Bereich Grafenhausen aktuell für Grünland als Durchschnittspreis der letzten 5 Jahre eine Dimension von 1,06 EUR/ qm. Im vorliegenden Bewertungsauftrag wird daher zunächst ein Mittelwert aus beiden Größen in Höhe von rund 0,78 EUR/ qm übernommen und anschließend unter Berücksichtigung von Flurstückszuschnitt, Hangneigung, Erschließungssituation, der gegebenen Bodengüte der Wasser- und Nährstoffversorgung am Standort, aber auch dem Vorliegen von Bewirtschaftungseinschränkungen infolge der Lage in Schutzgebieten oder des Vorhandenseins von Biotopen u.a. über entsprechende Zu- oder Abschläge als sogenannte „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale an die individuelle Flurstücksituation angepasst.

VI.c) Rentierungswert (nur Waldflächen betreffend)

Aufgrund des geringen Flächenumfangs der zu bewertenden Waldflächen kann die Festsetzung eines Waldrentierungswertes und eine entsprechende Berücksichtigung unterbleiben.

VI.d) Waldbestandeswert (nur Waldflächen betreffend)

Für Bestände des Altersklassenwaldes, welche die Umtriebszeit erreicht oder überschritten haben, wird als Bestandeswert der Abtriebswert ermittelt. Für jüngere Waldbestände des Altersklassenwaldes wird der Bestandeswert hingegen nach dem Alterswertfaktorenverfahren festgestellt. Im Falle dass der Abtriebswert größer als der nach dem Alterswertfaktorenverfahren ermittelte Wert ausfällt, wurde als Bestandeswert der Abtriebswert angesetzt.

Standorts- und Wuchsverhältnisse

Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist augenscheinlich Urgestein, das in Verbindung mit der am Standort vorkommenden, tendenziell als „frisch bis vernässend“ einzustufenden Wasserhaushaltssituation, wie auch der bewegten Geländemorphologie eine durchschnittliche landwirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstücks als minderes Grün-/ Weideland ermöglichen.

Bestandesbeschreibung und Zustand der Landwirtschaftsfläche

Es handelt sich um eine durchschnittlich gepflegte Grünlandfläche, die vermutlich Weideland darstellt.

Erschließungs- und Bewirtschaftungssituation

Das Flurstück ist lediglich über Nachbargrundstücke erreichbar und aufgrund des eher ungünstigen Flurstückszuschnitts wie auch der bewegten Geländemorphologie nur eingeschränkt maschinell bewirtschaftbar.

Schutzgebiete und Biotop, Dienstbarkeiten

Die Parzelle weist flächig gesetzlich geschützte Biotop nach § 32 Naturschutzgesetz auf und liegt zudem vollumfänglich innerhalb eines Wasserschutzgebietes (vgl. hierzu auch Anlage 4).

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es erscheint nach Einschätzung des Sachverständigen vorliegend aufgrund der teilweisen Lage in einem Wasserschutzgebiet, sowie dem auf nahezu der gesamten Fläche vorhandenen, gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 32 Naturschutzgesetz ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von 30 % auf den Bodenwert geboten (vgl. hierzu auch Anlage 4 des vorliegenden Gutachtens).

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

VI. Verkehrswert

Der sachverständigerseits ermittelte Verkehrswert beläuft sich daher unter dem Vorbehalt, dass zwischen der Ortsbesichtigung durch den Unterzeichner am 19.02.2025 bis zum Zeitpunkt der Gutachtenfertigung am 06.03.2025 keine wertbeeinträchtigenden Einflüsse erfolgt sind, wie folgt:

Herleitung Verkehrswert Flst. Nr. 2409/6

Bodenwerte nach Nutzungsarten

Landwirtschaftsfläche (Grünland): 9.904 qm à 0,78 EUR/qm 7.725 EUR

Summe Bodenwerte: 7.725 EUR

Saldo Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale: - 1.545 EUR
für Wasserschutzgebiet/Biotop, bewegtes Gelände: - 20 % (Abschlag vom Grünlandbodenwert)

Verkehrswert Flst. Nr. 2409/6: 6.180 EUR

Bonndorf, den 06. März 2025

Der Sachverständige



Dr. Martin Kaiser

VIII.) Schlussbemerkung

Das Flurstück wurde durch den Sachverständigen am 19.02.2025 persönlich begangen und hierbei die wertbestimmenden Grundstücks- und Bestandesparameter als Grundlage der vorliegenden Verkehrswertermittlung übernommen und ausgewertet.

Die gesamte Bewertung wurde von mir persönlich nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Eine Haftung gegenüber dem Auftraggeber kann nur für Vorsatz und grobes Verschulden übernommen werden.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Gutachtens wird gegenüber Dritten keine Haftung übernommen.

Bonnendorf, den 06. März 2025



Dr. Martin Kaiser

Von immobilien24.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 1**Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Quelle: Vermessungsverwaltung BaWü)****Flst. Nr. 2409/6**

(das bewertungsgegenständliche Flurstück ist gelb umkreist)

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

Anlage 1a**Nichtamtliches Detail-Orthofoto (Quelle: Geoportal BW)****Flst. Nr. 2409/6**

(das bewertungsgegenständliche Flurstück ist rot umkreist)



Anlage 1b**Nichtamtliches Übersichts-Orthofoto (Quelle: Geoportal BW)****Flst. Nr. 2409/6**

(das bewertungsgegenständliche Flurstück ist rot umkreist)

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

Anlage 1c**Nichtamtliche Übersichtskarte Ortslage (Quelle: Geoportal BW)****Flst. Nr. 2409/6**

(die ungefähre Lage ist rot markiert)

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

Anlage 1d**Nichtamtliche Übersichtskarte Gemeindelage (Quelle: Geoportal BW)****Flst. Nr. 2409/6**

(die ungefähre Lage ist rot markiert)

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

Anlage 2

Lichtbilder



Anlage 2 ff.**Lichtbilder**

Von Immobilienpost.de bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

Anlage 3**Schutzgebiets- und Biotopübersichtskarte****Hier: Wasserschutzgebiet (hellgrün)**

(das maßgebliche Flurstück ist rot umkreist)

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

Anlage 4 ff.**Schutzgebiets- und Biotopübersichtskarte****Hier: gesetzlich geschützte Biotope (rot)**

(das maßgebliche Flurstück ist rot umkreist)

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