

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!**

Datum: 21.11.2024
Az.: Gutachten 56/2024

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für die als
Grünland klassifizierte Grundstücke
Flurstück Nr. 2496, 2493 und 2498
(Gewann Opfental) in 72355 Schömberg



Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 21.11.2024 in der Besetzung
Vorsitzender
Gutachterin
Gutachterin
Gutachter

den Verkehrswert des Grundstücks zum Stichtag 21.11.2024 ermittelt mit

11.700 €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Vorbemerkungen	3
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Ermittlung des Verkehrswerts	8
3.1	Grundstücksdaten	8
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	8
3.3	Bodenwertermittlung	10
3.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	11
3.4	Verkehrswert	12
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	12
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	13
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	13
4.3	Verwendete fachspezifische Software	13
5	Verzeichnis der Anlagen	14

Vorbemerkungen

Urheberrecht

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem internen Gebrauch des Auftraggebers. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen als den angegebenen Zweck bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Bewertungsstelle.

Für das Verbot der Weitergabe übernimmt der Auftraggeber die persönliche Haftung. Damit werden Schadensersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Das Gutachten darf weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Gutachterausschusses vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Haftung und Ausschlüsse

Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen auf Grund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt.

Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt; eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen.

Jegliche Art von Untersuchungen und Prüfungen in technischer Hinsicht sind nicht Gegenstand des Gutachterauftrages. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Unterlagen

Der Gutachterausschuss setzt die Richtigkeit und Vollständigkeit der seiner Geschäftsstelle übergebenen Unterlagen, Zusammenstellungen und Auskünfte voraus.

Sofern nicht anders erwähnt, wurde vom Antragsteller nicht auf Besonderheiten hingewiesen, noch sind solche der Geschäftsstelle bzw. dem Gutachterausschuss aus eigener Anschauung bekannt oder von diesem aus den allgemeinen Umständen zu vermuten.

Wertermittlungstichtag

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag, der im Gutachten angegeben ist.

Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen der Bestandsaufnahme durch die Geschäftsstelle und dem Tag der Wertermittlung durch den Gutachterausschuss keine Veränderungen ergeben haben. Die beteiligten Gutachter sind im Gutachten aufgeführt.

Sämtliche Wertansätze und Parameter wurden nach bestem Wissen und Gewissen bestimmt.

Bodenbeschaffenheit und Baugrund

Bodenuntersuchungen sind nicht Auftragsgegenstand. Für die Verkehrswertermittlung werden ungestörte Baugrundverhältnisse angenommen, sofern nicht im Gutachten anders erwähnt.

Altlasten

Sofern augenscheinlich keine Hinweise auf Altlasten (z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch schadhafte unterirdische Tanks, ...) erkennbar waren, werden altlastenfreie (Boden-)Verhältnisse unterstellt.

Eine Altlastenuntersuchung bzw. -begutachtung einschl. Kostenermittlung der Altlastenbeseitigung muss im Bedarfsfall durch einen speziellen Sachverständigen erfolgen.

Unterirdische Bauwerke und Leitungen

Unterirdische Bauwerke und Leitungen sind im Verkehrswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle bekannt waren und im Gutachten erwähnt sind.

Zustandsbeschreibungen

Bei dieser Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind, sofern nicht anders im Gutachten erwähnt.

Grundlage der Beschreibungen des Grundstücks und der baulichen Anlagen sind die Bauakten, die im Gutachten aufgeführten Unterlagen, Befragungen, sonstige Hinweise sowie der Antrag zur Gutachtenerstellung.

Die Grundstücksbeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Bauliche Nutzung

Die Grund- und Geschossflächen sind auf der Grundlage der dem Gutachterausschuss vorliegenden Gebäudedaten nach den Gepflogenheiten der Verkehrswertermittlung bei der Stadt Balingen in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung ermittelt. Die Flächenanteile der maßgeblichen Grundstücksteilflächen, evtl. Baulandmehrfläche u.a. entsprechen den bau- und planrechtlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung gebietstypischer Merkmale.

Rechtliche Aspekte

Die Prüfung auf Einhaltung öffentlichrechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen, usw.) ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Es wird vorausgesetzt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert des zu bewertenden Objekts im miet- / lastenfreien Zustand ermittelt.

Erhebungen der Geschäftsstelle

- Grundbuchauszug
- Liegenschaftskataster
- Bauakten
- Einsicht in das Altastenkataster
- planungsrechtliche Festsetzungen
- Baulasten
- Kaufpreissammlung, Marktuntersuchungen
- Baukostenindex (Statistisches Bundesamt)

Aus den erhobenen Informationen ergibt sich kein Rechtsanspruch gegenüber dem Gutachterausschuss oder der Stadt Balingen. Eine Haftung sowie Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen.

Hinweise zu den Wertermittlungsverfahren (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) setzt umfangreiches Vergleichsmaterial über die Preisverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt voraus (Kaufpreissammlung). Bei der Bewertung dient der Wert vergleichbarer Objekte als Grundlage.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, Landwirtschaftsfläche, Nutzungsart: Klassifizierung = Grünland aktuelle Nutzung = Grünland
Objektadresse:	Flurstücke 2496, 2493 und 2498 (Gewann Oriental) 72355 Schömburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schömburg, Blatt 2278, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Schömburg, Blatt 2278, lfd. Nr. 6; Grundbuch von Schömburg, Blatt 2396, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Schömburg <ul style="list-style-type: none">• Flurstück 2496, zu bewertende Fläche: 4.541 m²• Flurstück 2493, zu bewertende Fläche: 1.501 m²• Flurstück 2498, zu bewertende Fläche: 1.731 m² gesamt: 7.773 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Balingen Ebertstr. 20 72336 Balingen Auftrag vom 01.10.2024
---------------	--

Eigentümer:



1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	21.11.2024
Qualitätstichtag:	21.11.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	keine

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Zollernalbkreis
Ort:	Schömberg

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die zu bewertenden Grundstücke liegen im planungsrechtlichen Außenbereich im Gewann Opfental. Die Entfernung zum westlichen Ortsrand von Schömberg beträgt ca. 300 m.
Beeinträchtigungen:	keine

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Die drei zusammenhängenden Grundstücke weisen jeweils einen länglichen, etwa rechteckförmigen Grundstückszuschnitt auf. Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 7.773 m ² . Die zusammenhängenden Grundstücke können als eine Nutzungseinheit gewertet werden.
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung:	Die Grundstücke grenzen an einen öffentlichen Feldweg und sind dadurch gut erschlossen und erreichbar.
---------------	--

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.06.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierte Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Natur- und Landschaftsschutz:

Geschütztes Biotop.
Eintragung als „Magere Flachland-Mähwiese“
(MW-Nr. 6510800046054988, Flachland-Mähwiese Bergreute Süd VI Schömberg) gemäß Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg LUBW (siehe Anlage 4).

Seit 1. März 2022 zählen artenreiche Mähwiesen (FFH-Lebensraumtypen 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“ und 6520 „Berg-Mähwiesen“) zu den gesetzlich geschützten Biotopen.

Anmerkung:

Für die bestehende Nutzung der Grundstücke als „Grünland“ stellt die Eintragung „Magere Flachland-Mähwiese“ keine erhebliche Beeinträchtigung dar, sodass dafür kein wertmindernder Abschlag anzusetzen ist.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Grundstücke sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

Die Flurstücke sind gemäß „Geoportal für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke“ als Grünland klassifiziert und werden auch so genutzt.

Ertragsmesszahl Fist. 249 6: 1953

Ertragsmesszahl Fist. 249 3: 64 5

Ertragsmesszahl Fist. 2498: 744

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Flurstücke Nr. 2496, 2493 und 2498 (Gewann Opfental) in Schömberg zum Wertermittlungstichtag 21.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schömberg	2278	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schömberg		2496	4.541 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schömberg	2278	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schömberg		2493	1.501 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schömberg	2396	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schömberg		2498	1.731 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft. Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses konnte hierzu eine ausreichende Anzahl an Verkaufsfällen von Grundstücken aus dem Umfeld des zu bewertenden Grundstücks (Gemarkungen Schömberg und Schörzingen) herangezogen werden. Der Bodenrichtwert wird deswegen als zutreffend beurteilt, die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Ergebnis der Auswertung aus der Kaufpreissammlung

Anzahl der zur Auswertung geeigneter Kauffälle:	46 Kauffälle		
Entwicklungsstufe der Vergleichsgrundstücke	landwirtschaftliche Fläche		
Nutzungsart der Vergleichsgrundstücke	Grünland		
Vergleichspreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche			
Medianwert:	1,51 €/m²	Mittelwert:	1,58 €/m ²
Minimalwert:	0,48 €/m ²	Maximalwert:	3,10 €/m ²
Standardabweichung:	0,61 €/m ²	Variationskoeffizient:	39 %

Der aus der Kaufpreissammlung ermittelte Vergleichspreis beträgt 1,51 €/m² (Medianwert), rund 1,50 €/m² und bestätigt den Bodenrichtwert für Grünlandflächen in der Gemeinde Schömberg in Höhe von 1,50 €/m².

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

3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,50 €/m²** zum Stichtag **01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 21.11.2024
Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= gesamt 7.773 m ²
Schutzgebiete	= Mager-Mähwiese -- nicht wertrelevant

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,50 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	21.11.2024	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen Land- o. Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Zuschlag/Abschlag	
Nutzungsart	Grünland	Grünland		
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,50 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
relativer Bodenwert		=	1,50 €/m²		
F1st. Nr. 2496	Fläche	×	4.541 m ²	=	6.811,50 € rd. 6.800 €
F1st. Nr. 2493	Fläche	×	1.501 m ²	=	2.251,50 € rd. 2.300 €
F1st. Nr. 2498	Fläche	×	1.731 m ²	=	2.596,50 € rd. 2.600 €
Gesamtes Bewertungsobjekt		×	7.773 m ²	=	11.659,50 € rd. 11.700 €
Bodenwert					rd. 11.700 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 insgesamt **11.700,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes auf den Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da sich die Baulandpreise im Raum Balingen seit dem 01.01.2023 statistisch nicht verändert haben.

Sonstige wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale sind nicht vorhanden.

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

3.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in § 194 des Baugesetzbuches - BauGB - wie folgt definiert:

„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.“

Der Bodenwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rund 11.700,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das als Grünland genutzte Grundstück in 72355 Schömberg

Grundbuch Schömberg	Blatt 2278	lfd. Nr. 1
Gemarkung Schömberg	Flur	Flurstück 2496
Verkehrswert rund 6.800 €		

Grundbuch Schömberg	Blatt 2278	lfd. Nr. 6
Gemarkung Schömberg	Flur	Flurstück 2493
Verkehrswert rund 2.300 €		

Grundbuch Schömberg	Blatt 2396	lfd. Nr. 3
Gemarkung Schömberg	Flur	Flurstück 2498
Verkehrswert rund 2.600 €		

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 mit rd.

11.700 €

In Worten: elftausendsiebenhundert Euro

geschätzt.

Der Gutachterausschuss bescheinigt durch die Unterschrift des Vorsitzenden zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Balingen, den 21. November 2024

STADT BALINGEN
Gemeinsamer Gutachterausschuss
Mittelbereich Balingen
Neue Straße 31
72336 Balingen

Vorsitzender

Hinweise zum Urheberrecht

Urheberrecht, 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.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

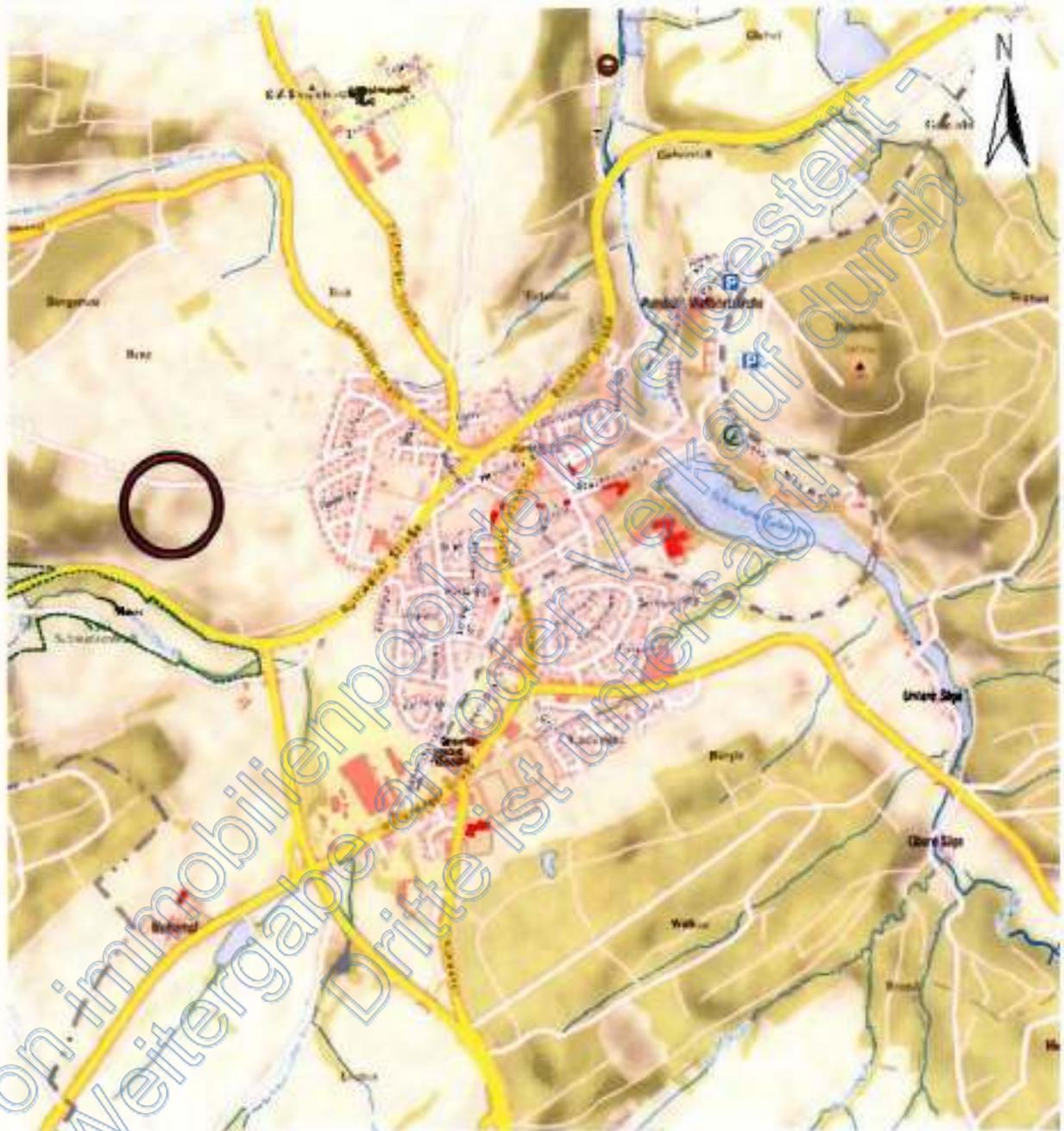
Reguvis Wertermittlungsportal (Kleiber digital)

4.3 Verwendete fachspezifische Software

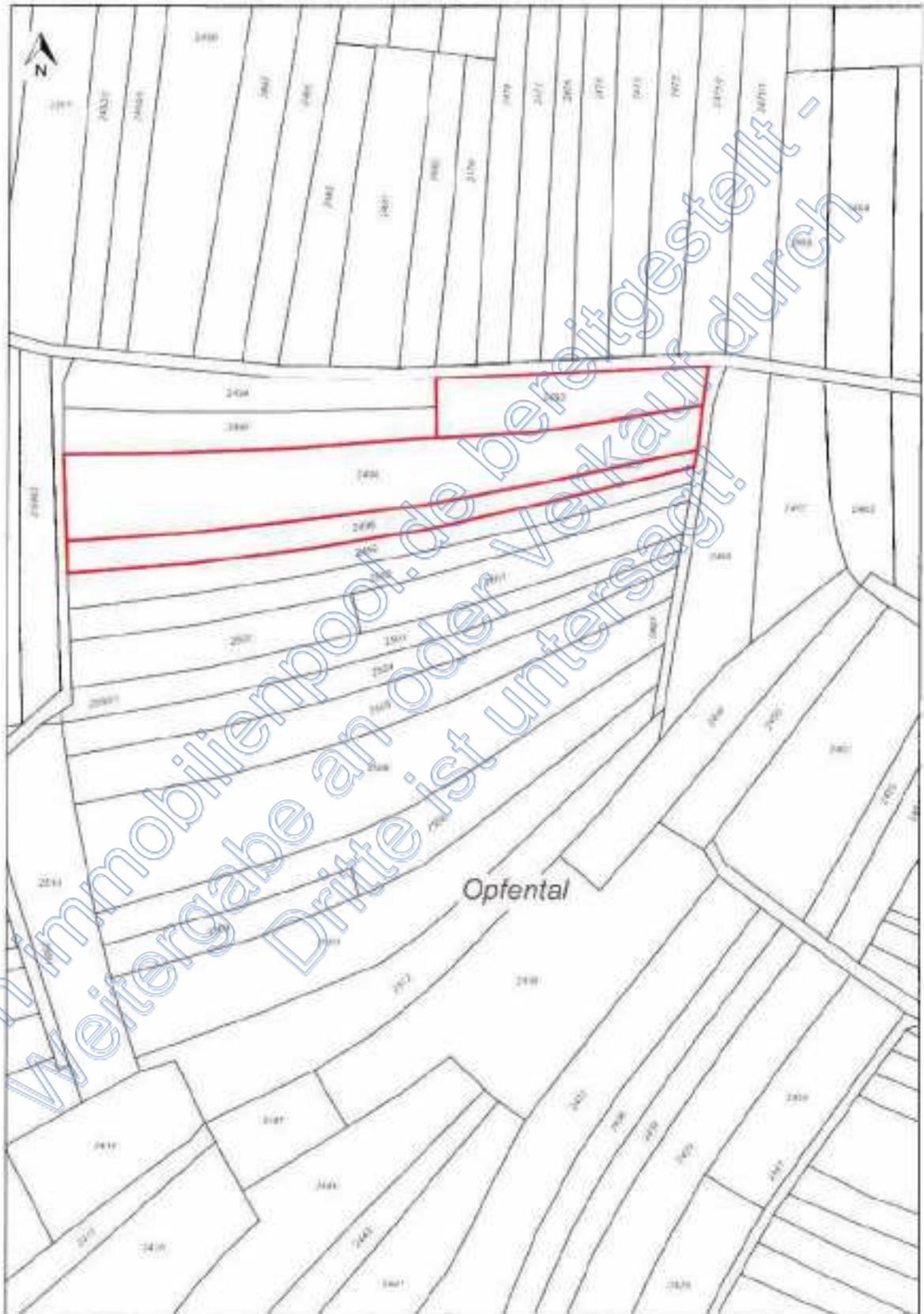
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" erstellt.

5 Anlagen

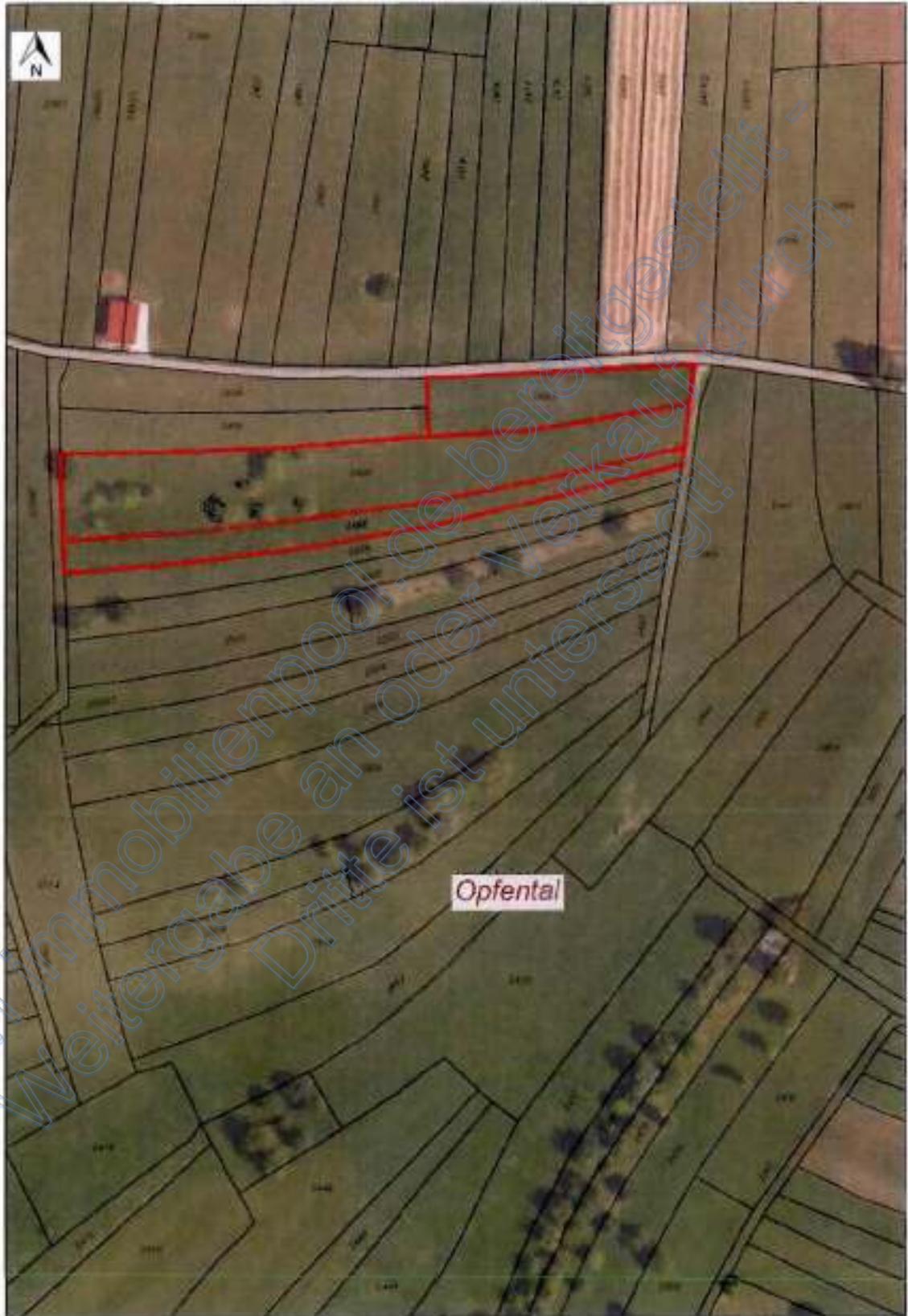
Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan (unmaßstäblich)



Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)

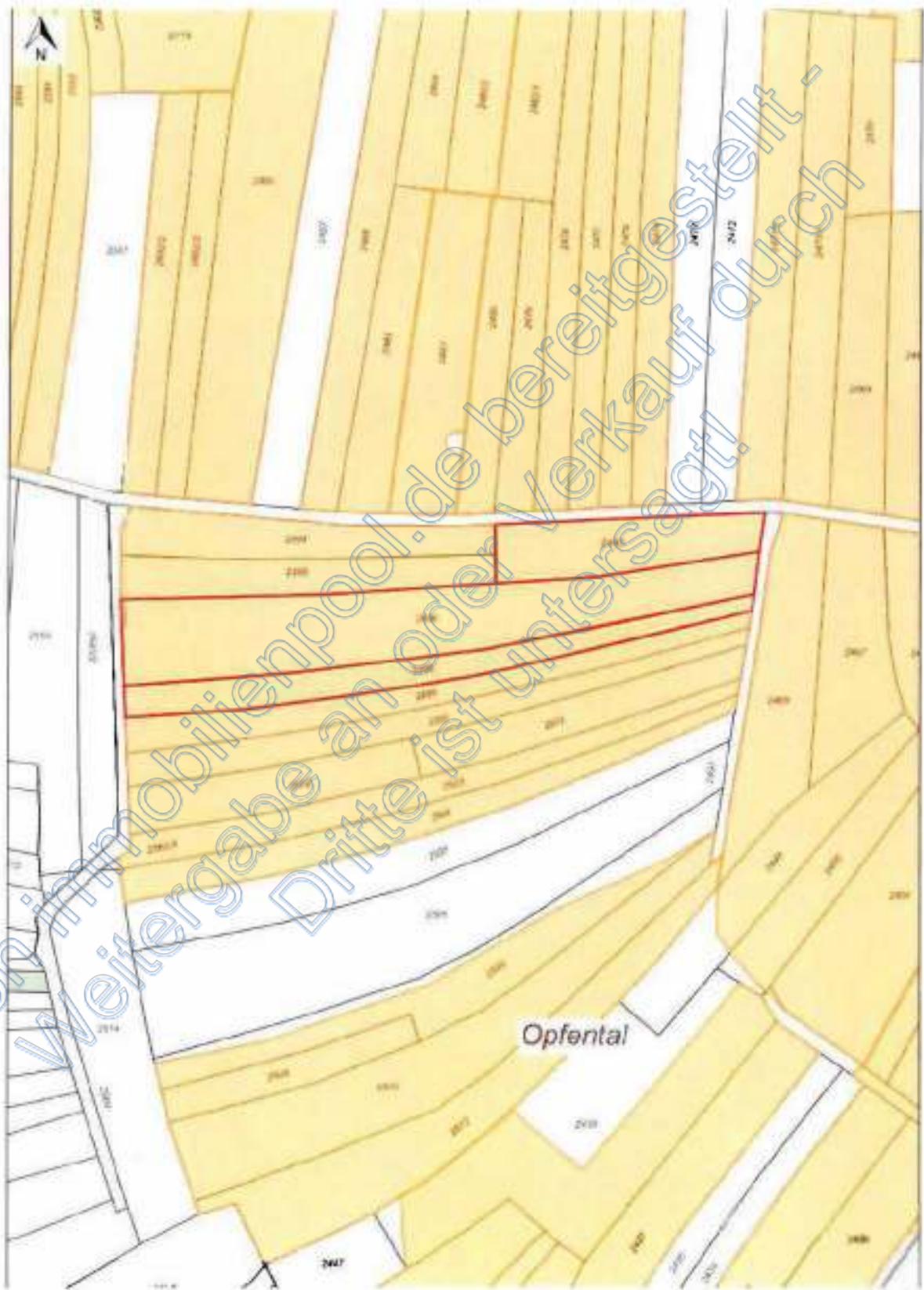


Anlage 3: Luftbild (unmaßstäblich)



Anlage 4: Biotop "Flachland-Mähwiesen „Bergreute Süd VI"

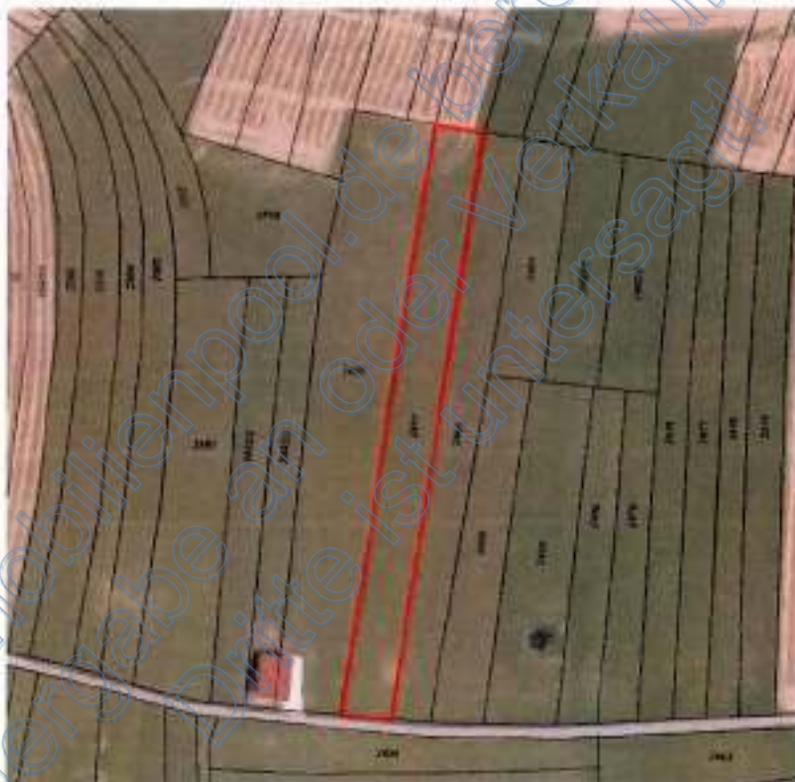
Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) unmaßstäblicher Auszug



Datum: 21.11.2024
Az.: Gutachten 57/2024

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das als
Ackerland klassifizierte Grundstück
Flurstück Nr. 2487 (Gewann Berg) in 72355 Schömberg



Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 21.11.2024 in der Besetzung

Vorsitzender

Gutachterin [REDACTED]

Gutachterin [REDACTED]

Gutachter [REDACTED]

den Verkehrswert des Grundstücks zum Stichtag 21.11.2024 ermittelt mit

6.200 €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Vorbemerkungen	3
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Ermittlung des Verkehrswerts	8
3.1	Grundstücksdaten	8
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	8
3.3	Bodenwertermittlung	9
3.4	Verkehrswert	11
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	12
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	12
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur/ Marktdaten	12
4.3	Verwendete fachspezifische Software	12
5	Anlagen	13

Vorbemerkungen

Urheberrecht

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem internen Gebrauch des Auftraggebers. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen als den angegebenen Zweck bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Bewertungsstelle.

Für das Verbot der Weitergabe übernimmt der Auftraggeber die persönliche Haftung. Damit werden Schadensersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Das Gutachten darf weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Gutachterausschusses vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Haftung und Ausschlüsse

Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen auf Grund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt.

Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt; eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen.

Jegliche Art von Untersuchungen und Prüfungen in technischer Hinsicht sind nicht Gegenstand des Gutachtauftrages. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Unterlagen

Der Gutachterausschuss setzt die Richtigkeit und Vollständigkeit der seiner Geschäftsstelle übergebenen Unterlagen, Zusammenstellungen und Auskünfte voraus.

Sofern nicht anders erwähnt, wurde vom Antragsteller nicht auf Besonderheiten hingewiesen, noch sind solche der Geschäftsstelle bzw. dem Gutachterausschuss aus eigener Anschauung bekannt oder von diesem aus den allgemeinen Umständen zu vermuten.

Wertermittlungsstichtag

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist.

Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen der Bestandsaufnahme durch die Geschäftsstelle und dem Tag der Wertermittlung durch den Gutachterausschuss keine Veränderungen ergeben haben. Die beteiligten Gutachter sind im Gutachten aufgeführt.

Sämtliche Wertansätze und Parameter wurden nach bestem Wissen und Gewissen bestimmt.

Bodenbeschaffenheit und Baugrund

Bodenuntersuchungen sind nicht Auftragsgegenstand. Für die Verkehrswertermittlung werden ungestörte Baugrundverhältnisse angenommen, sofern nicht im Gutachten anders erwähnt.

Altlasten

Sofern augenscheinlich keine Hinweise auf Altlasten (z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch schadhafte unterirdische Tanks, ...) erkennbar waren, werden altlastenfreie (Boden-)Verhältnisse unterstellt.

Eine Altlastenuntersuchung bzw. -begutachtung einschl. Kostenermittlung der Altlastenbeseitigung muss im Bedarfsfall durch einen speziellen Sachverständigen erfolgen.

Unterirdische Bauwerke und Leitungen

Unterirdische Bauwerke und Leitungen sind im Verkehrswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle bekannt waren und im Gutachten erwähnt sind.

Zustandsbeschreibungen

Bei dieser Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind, sofern nicht anders im Gutachten erwähnt.

Grundlage der Beschreibungen des Grundstücks und der baulichen Anlagen sind die Bauakten, die im Gutachten aufgeführten Unterlagen, Befragungen, sonstige Hinweise sowie der Antrag zur Gutachtenerstellung.

Die Grundstücksbeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Bauliche Nutzung

Die Grund- und Geschossflächen sind auf der Grundlage der dem Gutachterausschuss vorliegenden Gebäudedaten nach den Gepflogenheiten der Verkehrswertermittlung bei der Stadt Balingen in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung ermittelt. Die Flächenanteile der maßgeblichen Grundstücksteilflächen, evtl. Baulandmehrfläche u.a. entsprechen den bau- und planrechtlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung gebietstypischer Merkmale.

Rechtliche Aspekte

Die Prüfung auf Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen, usw.) ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Es wird vorausgesetzt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert des zu bewertenden Objekts im miet- / lastenfremen Zustand ermittelt.

Erhebungen der Geschäftsstelle

- Grundbuchauszug
- Liegenschaftskataster
- Bauakten
- Einsicht in das Altlastenkataster
- planungsrechtliche Festsetzungen
- Baulasten
- Kaufpreissammlung, Marktuntersuchungen
- Baukostenindex (Statistisches Bundesamt)

Aus den erhobenen Informationen ergibt sich kein Rechtsanspruch gegenüber dem Gutachterausschuss oder der Stadt Balingen. Eine Haftung sowie Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen.

Hinweise zu den Wertermittlungsverfahren (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) setzt umfangreiches Vergleichsmaterial über die Preisverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt voraus (Kaufpreissammlung). Bei der Bewertung dient der Wert vergleichbarer Objekte als Grundlage.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, Landwirtschaftsfläche, Nutzungsart	Klassifizierung	= Ackerland
		aktuelle Nutzung	= Grünland
Objektadresse:	Flurstück 2487 (Gewann Berg) 72355 Schömburg		
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schömburg, Blatt 2278; lfd. Nr. 2		
Katasterangaben:	Gemarkung Schömburg, Flurstück Nr. 2487 zu bewertende Fläche: 3.087 m ²		

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Balingen Postfach 100151 72301 Balingen
	Auftrag vom 01.10.2024

Eigentümer:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	21.11.2024
Qualitätsstichtag:	21.11.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	keine

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Baden-Württemberg
Kreis: Zollernalbkreis
Ort: Schömburg

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich im Gewann Berg. Die Entfernung zum westlichen Ortsrand von Schömburg beträgt ca. 350 m.

Beeinträchtigungen: keine

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Das Grundstück weist eine längliche, schmale Grundstücksform auf und hat eine Grundstücksfläche von 3.087 m².

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung: Das Grundstück grenzt an einen öffentlichen Feldweg und ist dadurch gut erschlossen und erreichbar.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.06.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Grundstück ist gemäß "Geoportal für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke" sowie gemäß Liegenschaftsbuch als Ackerland klassifiziert und kann demnach auch als Ackerland genutzt werden.

Ertragsmesszahl: 1070

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

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das landwirtschaftlich genutzte Grundstück in 72355 Schömberg, Flurstück 2487 (Gewann Berg) zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schömberg	2278	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schömberg		2487	3.087 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft. Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses konnte hierzu eine ausreichende Anzahl an Verkaufsfällen von Grundstücken aus dem Umfeld des zu bewertenden Grundstücks (Gemarkungen Schömberg und Schörzingen) herangezogen werden. Der Bodenrichtwert wird deswegen als zutreffend beurteilt, die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Ergebnis der Auswertung aus der Kaufpreissammlung

Anzahl der zur Auswertung geeigneter Kauffälle:	33 Kauffälle		
Entwicklungsstufe der Vergleichsgrundstücke	landwirtschaftliche Fläche		
Nutzungsart der Vergleichsgrundstücke	Ackerland		
Vergleichspreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche			
Medianwert:	2,00 €/m²	Mittelwert:	1,93 €/m ²
Minimalwert:	0,89 €/m ²	Maximalwert:	4,05 €/m ²
Standardabweichung:	0,78 €/m ²	Variationskoeffizient:	40 %

Der aus der Kaufpreissammlung ermittelte Vergleichspreis beträgt 2,00 €/m² (Medianwert) und bestätigt den Bodenrichtwert für Ackerlandflächen in der Gemeinde Schömberg in Höhe von 2,00 €/m².

3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 21.11.2024
Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= 3.087 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2,00 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	21.11.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Abschlag/Zuschlag	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland		
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	2,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
relativer Bodenwert	=	2,00 €/m²
Fläche	×	3.087 m ²
Bodenwert	=	6.174,00 €
	rd.	<u>6.200,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 insgesamt **6.200,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes auf den Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da sich die Bauandpreise im Raum Balingen seit dem 01.01.2023 statistisch nicht verändert haben.

Sonstige wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale sind nicht vorhanden.

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

3.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in § 194 des Baugesetzbuches - BauGB - wie folgt definiert:

„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.“

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rund **6.200,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Ackerland genutzte Grundstück in 72355 Schömberg

Grundbuch Schömberg	Blatt 2278	lfd. Nr. 2
Gemarkung Schömberg	Flur	Flurstück 2487

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 mit rd.

6.200 €

in Worten: sechstausendzweihundert Euro

geschätzt.

Der Gutachterausschuss bescheinigt durch die Unterschrift des Vorsitzenden zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Balingen, den 21. November 2024

STADT BALINGEN
Gemeinsamer Gutachterausschuss
Mittelbereich Balingen
Neue Straße 31
72336 Balingen

Vorsitzender

Hinweise zum Urheberrecht:

Urheberrecht, 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.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

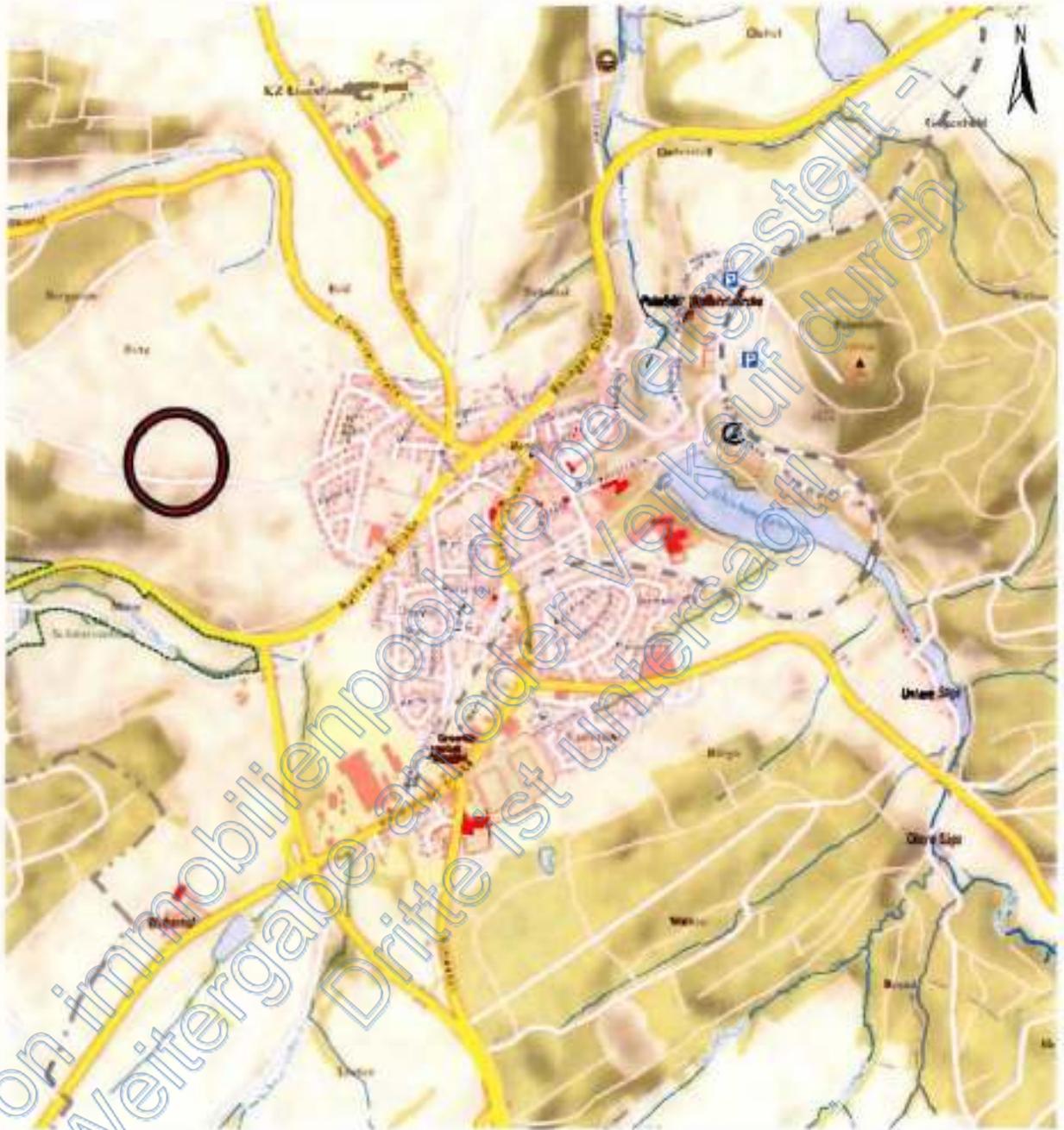
Reguvis Wertermittlungsportal (Kleiber digital)

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" erstellt.

5 Anlagen

Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan (unmaßstäblich)



Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)



Anlage 3: Luftbild (unmaßstäblich)



Datum: 21.11.2024
Az.: Gutachten 59/2024

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das als
Ackerland klassifizierte Grundstück Flurstück Nr. 2649
(Gewann Berg) in 72355 Schömburg



Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 21.11.2024 in der Besetzung

Vorsitzender

Gutachterin

Gutachterin

den Verkehrswert des Grundstücks zum Stichtag 21.11.2024 ermittelt mit

3.700 €.

Dieses Gutachten besteht aus 14 Seiten inklusive Deckblatt und Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Vorbemerkungen	3
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Privatrechtliche Situation.....	6
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.4.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.4.2	Bauplanungsrecht	7
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	7
2.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Ermittlung des Verkehrswerts	8
3.1	Grundstücksdaten	8
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	8
3.3	Bodenwertermittlung	9
3.4	Verkehrswert	11
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	12
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	12
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	12
4.3	Verwendete fachspezifische Software	12
5	Anlagen	13

Vorbemerkungen

Urheberrecht

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem internen Gebrauch des Auftraggebers. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen als den angegebenen Zweck bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Bewertungsstelle.

Für das Verbot der Weitergabe übernimmt der Auftraggeber die persönliche Haftung. Damit werden Schadensersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Das Gutachten darf weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Gutachterausschusses vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Haftung und Ausschlüsse

Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen auf Grund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt.

Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt; eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen.

Jegliche Art von Untersuchungen und Prüfungen in technischer Hinsicht sind nicht Gegenstand des Gutachtauftrages. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Unterlagen

Der Gutachterausschuss setzt die Richtigkeit und Vollständigkeit der seiner Geschäftsstelle übergebenen Unterlagen, Zusammenstellungen und Auskünfte voraus.

Sofern nicht anders erwähnt, wurde vom Antragsteller nicht auf Besonderheiten hingewiesen, noch sind solche der Geschäftsstelle bzw. dem Gutachterausschuss aus eigener Anschauung bekannt oder von diesem aus den allgemeinen Umständen zu vermuten.

Wertermittlungsstichtag

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist.

Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen der Bestandsaufnahme durch die Geschäftsstelle und dem Tag der Wertermittlung durch den Gutachterausschuss keine Veränderungen ergeben haben. Die beteiligten Gutachter sind im Gutachten aufgeführt.

Sämtliche Wertansätze und Parameter wurden nach bestem Wissen und Gewissen bestimmt.

Bodenbeschaffenheit und Baugrund

Bodenuntersuchungen sind nicht Auftragsgegenstand. Für die Verkehrswertermittlung werden ungestörte Baugrundverhältnisse angenommen, sofern nicht im Gutachten anders erwähnt.

Altlasten

Sofern augenscheinlich keine Hinweise auf Altlasten (z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch schadhafte unterirdische Tanks, ...) erkennbar waren, werden altlastenfreie (Boden-)Verhältnisse unterstellt.

Eine Altlastenuntersuchung bzw. -begutachtung einschl. Kostenermittlung der Altlastenbeseitigung muss im Bedarfsfall durch einen speziellen Sachverständigen erfolgen.

Unterirdische Bauwerke und Leitungen

Unterirdische Bauwerke und Leitungen sind im Verkehrswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle bekannt waren und im Gutachten erwähnt sind.

Zustandsbeschreibungen

Bei dieser Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind, sofern nicht anders im Gutachten erwähnt.

Grundlage der Beschreibungen des Grundstücks und der baulichen Anlagen sind die Bauakten, die im Gutachten aufgeführten Unterlagen, Befragungen, sonstige Hinweise sowie der Antrag zur Gutachtenerstellung.

Die Grundstücksbeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Bauliche Nutzung

Die Grund- und Geschossflächen sind auf der Grundlage der dem Gutachterausschuss vorliegenden Gebäudedaten nach den Gepflogenheiten der Verkehrswertermittlung bei der Stadt Balingen in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung ermittelt. Die Flächenanteile der maßgeblichen Grundstücksteilflächen, evtl. Baulandmehrfläche u.a. entsprechen den bau- und planrechtlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung gebietstypischer Merkmale.

Rechtliche Aspekte

Die Prüfung auf Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen, usw.) ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Es wird vorausgesetzt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert des zu bewertenden Objekts im miet- / lastenfreien Zustand ermittelt.

Erhebungen der Geschäftsstelle

- Grundbuchauszug
- Liegenschaftskataster
- Bauakten
- Einsicht in das Altlastenkataster
- planungsrechtliche Festsetzungen
- Baulasten
- Kaufpreissammlung, Marktuntersuchungen
- Baukostenindex (Statistisches Bundesamt)

Aus den erhobenen Informationen ergibt sich kein Rechtsanspruch gegenüber dem Gutachterausschuss oder der Stadt Balingen. Eine Haftung sowie Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen.

Hinweise zu den Wertermittlungsverfahren (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) setzt umfangreiches Vergleichsmaterial über die Preisverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt voraus (Kaufpreissammlung). Bei der Bewertung dient der Wert vergleichbarer Objekte als Grundlage.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, unbebaut,
Landwirtschaftsfläche,
Nutzungsart: Klassifizierung = Ackerland
aktuelle Nutzung = Ackerland

Objektadresse: Flurstück 2649 (Gewann Berg)
72355 Schömburg

Grundbuchangaben: Grundbuch von Schömburg, Blatt 2278, lfd. Nr. 3

Katasterangaben: Gemarkung Schömburg, Flurstück 2649
zu bewertende Fläche: 2.082 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Balingen
Postfach 100151
72301 Balingen
Auftrag vom 01.10.2024

Eigentümer:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung
der Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: 21.11.2024

Qualitätsstichtag: 21.11.2024

Tag der Ortsbesichtigung: keine

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Baden-Württemberg
Kreis: Zollernalbkreis
Ort: Schömberg

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich im Gewann Berg. Die Entfernung zum westlichen Ortsrand von Schömberg beträgt ca. 750 m.

Beeinträchtigungen: keine

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Das Grundstück weist eine fast rechteckige Grundstücksform auf und hat eine Grundstücksfläche von 2.082 m².

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung: Das Grundstück grenzt nicht an einen öffentlichen Feldweg und ist dadurch nur über fremde Grundstücke erreichbar. Dies ist bei einem Ackergrundstück als wertbeeinflussendes Merkmal zu berücksichtigen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.06.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende wertbeeinflussende Eintragung:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die terranets bw GmbH betr. Ferngasleitung und Benutzungsbeschränkung

Diese Dienstbarkeit ist für das landwirtschaftlich genutzte Grundstück nicht wertbeeinflussend.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Grundstück ist gemäß "Geoportal für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke" als Ackerland klassifiziert und kann auch als Ackerland wirtschaftlich genutzt werden.

Ertragsmesszahl: 457

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das landwirtschaftlich genutzte Grundstück in 72355 Schömberg, Flurstück Nr. 2649 (Gewann Berg) zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schömberg	2278	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schömberg		2649	2.082 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft. Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses konnte hierzu eine ausreichende Anzahl an Verkaufsfällen von Grundstücken aus dem Umfeld des zu bewertenden Grundstücks (Gemarkungen Schömberg und Schörzingen) herangezogen werden. Der Bodenrichtwert wird deswegen als zutreffend beurteilt, die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Ergebnis der Auswertung aus der Kaufpreissammlung

Anzahl der zur Auswertung geeigneter Kauffälle:	33 Kauffälle		
Entwicklungsstufe der Vergleichsgrundstücke	landwirtschaftliche Fläche		
Nutzungsart der Vergleichsgrundstücke	Ackerland		
Vergleichspreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche			
Medianwert:	2,00 €/m²	Mittelwert:	1,93 €/m ²
Minimalwert:	0,87 €/m ²	Maximalwert:	4,05 €/m ²
Standardabweichung:	0,78 €/m ²	Variationskoeffizient:	40 %

Der aus der Kaufpreissammlung ermittelte Vergleichspreis beträgt 2,00 €/m² (Medianwert) und bestätigt den Bodenrichtwert für Ackerlandflächen in der Gemeinde Schömberg in Höhe von 2,00 €/m².

3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,00 €/m²** zum Stichtag **01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 21.11.2024
Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= 2.082 m ²
Rechte/Belastungen	= Gasleitung - nicht wertrelevant

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2,00 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	21.11.2024	x 1,0	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Zuschlag/Abschlag	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland		
Erschließung	über Feldweg	nur über fremde Grundstücke möglich	- 0,20 €/m ²	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,80 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
relativer Bodenwert	=	1,80 €/m²
Fläche	x	2.082 m ²
Bodenwert	=	3.747,60 €
	rd.	<u>3.700,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 insgesamt **3.700,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes auf den Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da sich die Baulandpreise im Raum Balingen seit dem 01.01.2023 statistisch nicht verändert haben.

E2

Da die verkehrliche Erschließung des Ackerland-Grundstücks nur über fremde Grundstücke möglich ist, wird dafür ein sachverständig geschätzter Abschlag von 10 % (- 0,20 €/m²) angesetzt.

Sonstige wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale sind nicht vorhanden.

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

3.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in § 194 des Baugesetzbuches - BauGB - wie folgt definiert:

„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.“

Der Bodenwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rund **3.700,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Ackerland genutzte Grundstück in 72355 Schömberg

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schömberg	2278	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schömberg		2649

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 mit rd.

3.700 €

in Worten: dreitausendsiebenhundert Euro

geschätzt.

Der Gutachterausschuss bescheinigt durch die Unterschrift des Vorsitzenden zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Balingen, den 21. November 2024

STADT BALINGEN
Gemeinsamer Gutachterausschuss
Mittelbereich Balingen
Neue Straße 31
72336 Balingen

Vorsitzender

Hinweise zum Urheberrecht:

Urheberrecht, 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.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

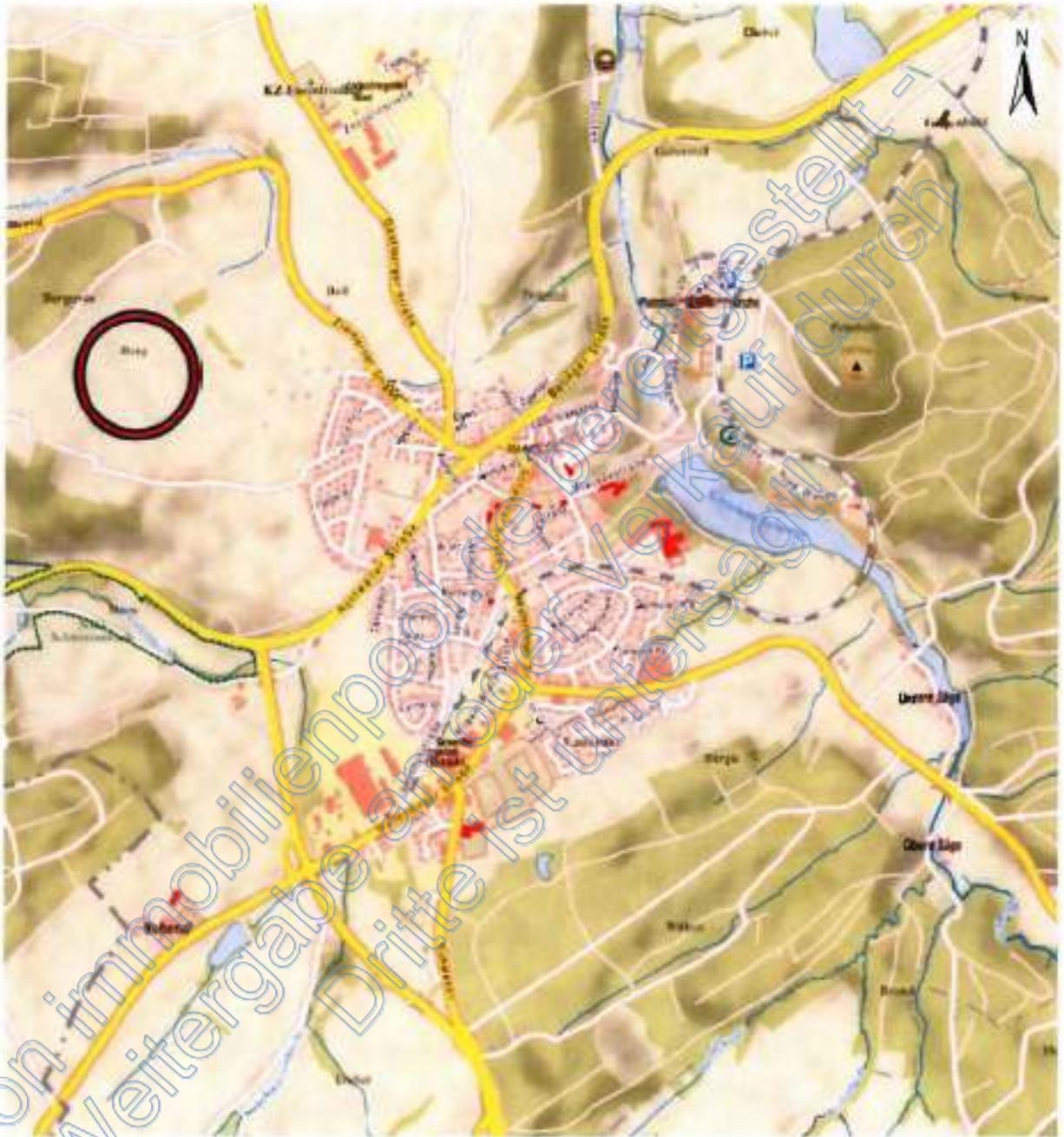
Reguvis Wertermittlungsportal (Kleiber digital)

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" erstellt.

5 Anlagen

Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan (unmaßstäblich)



Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)



Anlage 3: Luftbild (unmaßstäblich)



Datum: 21.11.2024
Az.: Gutachten 60/2024

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das als
Grünland klassifizierte Grundstück Flurstück Nr. 2863
(Gewann Killwies) in 72355 Schömberg



Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 21.11.2024 in der Besetzung
Vorsitzender
Gutachterin
Gutachterin

den Verkehrswert des Grundstücks zum Stichtag 21.11.2024 ermittelt mit

2.500 €.

Dieses Gutachten besteht aus 17 Seiten inklusive Deckblatt und Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Vorbemerkungen	3
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Ermittlung des Verkehrswerts	8
3.1	Grundstücksdaten	8
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	8
3.3	Bodenwertermittlung	9
3.4	Verkehrswert	11
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	12
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	12
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	12
4.3	Verwendete fachspezifische Software	12
5	Anlagen	13

Vorbemerkungen

Urheberrecht

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem internen Gebrauch des Auftraggebers. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen als den angegebenen Zweck bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Bewertungsstelle.

Für das Verbot der Weitergabe übernimmt der Auftraggeber die persönliche Haftung. Damit werden Schadensersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Das Gutachten darf weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Gutachterausschusses vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Haftung und Ausschlüsse

Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen auf Grund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt.

Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt; eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen.

Jegliche Art von Untersuchungen und Prüfungen in technischer Hinsicht sind nicht Gegenstand des Gutachtauftrages. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Unterlagen

Der Gutachterausschuss setzt die Richtigkeit und Vollständigkeit der seiner Geschäftsstelle übergebenen Unterlagen, Zusammenstellungen und Auskünfte voraus.

Sofern nicht anders erwähnt, wurde vom Antragsteller nicht auf Besonderheiten hingewiesen, noch sind solche der Geschäftsstelle bzw. dem Gutachterausschuss aus eigener Anschauung bekannt oder von diesem aus den allgemeinen Umständen zu vermuten.

Wertermittlungsstichtag

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist.

Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen der Bestandsaufnahme durch die Geschäftsstelle und dem Tag der Wertermittlung durch den Gutachterausschuss keine Veränderungen ergeben haben. Die beteiligten Gutachter sind im Gutachten aufgeführt.

Sämtliche Wertansätze und Parameter wurden nach bestem Wissen und Gewissen bestimmt.

Bodenbeschaffenheit und Baugrund

Bodenuntersuchungen sind nicht Auftragsgegenstand. Für die Verkehrswertermittlung werden ungestörte Baugrundverhältnisse angenommen, sofern nicht im Gutachten anders erwähnt.

Altlasten

Sofern augenscheinlich keine Hinweise auf Altlasten (z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch schadhafte unterirdische Tanks, ...) erkennbar waren, werden altlastenfreie (Boden-)Verhältnisse unterstellt.

Eine Altlastenuntersuchung bzw. -begutachtung einschl. Kostenermittlung der Altlastenbeseitigung muss im Bedarfsfall durch einen speziellen Sachverständigen erfolgen.

Unterirdische Bauwerke und Leitungen

Unterirdische Bauwerke und Leitungen sind im Verkehrswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle bekannt waren und im Gutachten erwähnt sind.

Zustandsbeschreibungen

Bei dieser Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind, sofern nicht anders im Gutachten erwähnt.

Grundlage der Beschreibungen des Grundstücks und der baulichen Anlagen sind die Bauakten, die im Gutachten aufgeführten Unterlagen, Befragungen, sonstige Hinweise sowie der Antrag zur Gutachtenerstellung.

Die Grundstücksbeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Bauliche Nutzung

Die Grund- und Geschossflächen sind auf der Grundlage der dem Gutachterausschuss vorliegenden Gebäudedaten nach den Gepflogenheiten der Verkehrswertermittlung bei der Stadt Balingen in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung ermittelt. Die Flächenanteile der maßgeblichen Grundstücksteilflächen, evtl. Baulandmehrfläche u.a. entsprechen den bau- und planrechtlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung gebietstypischer Merkmale.

Rechtliche Aspekte

Die Prüfung auf Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen, usw.) ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Es wird vorausgesetzt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert des zu bewertenden Objekts im miet- / lastenfreien Zustand ermittelt.

Erhebungen der Geschäftsstelle

- Grundbuchauszug
- Liegenschaftskataster
- Bauakten
- Einsicht in das Altlastenkataster
- planungsrechtliche Festsetzungen
- Baulasten
- Kaufpreissammlung, Marktuntersuchungen
- Baukostenindex (Statistisches Bundesamt)

Aus den erhobenen Informationen ergibt sich kein Rechtsanspruch gegenüber dem Gutachterausschuss oder der Stadt Balingen. Eine Haftung sowie Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen.

Hinweise zu den Wertermittlungsverfahren (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) setzt umfangreiches Vergleichsmaterial über die Preisverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt voraus (Kaufpreissammlung). Bei der Bewertung dient der Wert vergleichbarer Objekte als Grundlage.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, Landwirtschaftsfläche, Nutzungsart: Klassifizierung = Grünland aktuelle Nutzung = Grünland
Objektadresse:	Flurstück 2863 (Gewann Kilwies) 72355 Schömberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schömberg, Blatt 2278, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Schömberg, Flurstück 2863 zu bewertende Fläche: 1.820 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Balingen Postfach 100151 72301 Balingen Auftrag vom 01.10.2024
---------------	---

Eigentümer:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertmittlungsstichtag:	21.11.2024
Qualitätsstichtag:	21.11.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	keine

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Zollernalbkreis
Ort:	Schömberg

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich im Gewann Killwies. Die Entfernung zum nördlichen Ortsrand von Schömberg beträgt ca. 50 m.

Beeinträchtigungen: keine

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Das Grundstück weist eine etwa rechteckige Grundstücksform auf und hat eine Grundstücksfläche von 1.820 m².

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung: Das Grundstück grenzt an einen öffentlichen Feldweg und ist dadurch gut erschlossen und erreichbar.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.06.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende wertbeeinflussende Eintragung:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Energie-Versorgung Schwaben AG in Stuttgart bestehend in dem Recht auf Bau, Betrieb und Unterhaltung einer Hochspannungsleitung.

Diese Dienstbarkeit ist für das landwirtschaftlich genutzte Grundstück primär nicht wertbeeinflussend, jedoch befindet sich auf dem Bewertungsgrundstück ein Hochspannungsmast. Daraus ergibt sich eine nicht nutzbare Teilfläche. Dieser Umstand wird bei der Bodenwertermittlung durch einen entsprechenden Abschlag berücksichtigt.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Natur- und Landschaftsschutz: Geschütztes Biotop:
Eintragung als geschütztes Biotop "Flachland-Mähwiesen 'Bergreute' Ost I" und "Nasswiesen südlich 'Bergreute'/'Boll'".

Seit 1. März 2022 zählen artenreiche Mähwiesen zu den gesetzlich geschützten Biotopen.

Anmerkung: Für die bestehende Nutzung als Grünland stellt die Eintragung "Magere Flachland-Mähwiese" und "Nasswiesen" keine Beeinträchtigung dar, sodass hierfür kein wertmindernder Abschlag anzusetzen ist.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Grundstück ist gemäß "Geoportal für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke" als Grünland klassifiziert und wird auch so genutzt.

Ertragsmesszahl: 559

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das landwirtschaftlich genutzte Grundstück in 72355 Schömberg, Flurstück Nr. 2863 (Gewann Killwies) zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schömberg	2278	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schömberg		2863	1.820 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft. Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses konnte hierzu eine ausreichende Anzahl an Verkaufsfällen von Grundstücken aus dem Umfeld des zu bewertenden Grundstücks (Gemarkungen Schömberg und Schörzingen) herangezogen werden. Der Bodenrichtwert wird deswegen als zutreffend beurteilt, die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Ergebnis der Auswertung aus der Kaufpreissammlung

Anzahl der zur Auswertung geeigneter Kauffälle:	46 Kauffälle		
Entwicklungsstufe der Vergleichsgrundstücke	landwirtschaftliche Fläche		
Nutzungsart der Vergleichsgrundstücke	Grünland		
Vergleichspreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche			
Medianwert:	1,51 €/m²	Mittelwert:	1,58 €/m ²
Minimalwert:	0,48 €/m ²	Maximalwert:	3,10 €/m ²
Standardabweichung:	0,61 €/m ²	Variationskoeffizient:	39 %

Der aus der Kaufpreissammlung ermittelte Vergleichspreis beträgt 1,51 €/m² (Medianwert), rund 1,50 €/m² und bestätigt den Bodenrichtwert für Grünlandflächen in der Gemeinde Schömberg in Höhe von 1,50 €/m².

3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt **1,50 €/m²** zum Stichtag **01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 21.11.2024
Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 2.082 m ²
Rechte/Belastungen	= Hochspannungsleitung

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,50 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	21.11.2024	x 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Zuschlag/Abschlag	
Nutzungsart	Grünland	Grünland		
Rechte/Belastungen		Hochspannungsleitung (eingeschränkte Nutzung durch Hochspannungsmast)	- 0,10 €/m ²	E2
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,40 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
relativer Bodenwert	=	1,40 €/m²	
Fläche	x	1.820 m ²	
Bodenwert	=	2.548,00 €	
	rd.	2.548,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 insgesamt **2.500,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes auf den Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da sich die Baulandpreise im Raum Balingen seit dem 01.01.2023 statistisch nicht verändert haben.

E2

Aufgrund des vorhandenen Hochspannungsmasten besteht eine nicht nutzbare Teilfläche auf dem Grundstück. Nach sachverständiger Schätzung ergibt sich hieraus ein pauschaler Minderwert in Höhe von rund 200 €. Dementsprechend ist - bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche (1.820 m²) - ein Abschlag in Höhe von 0,10 €/m² vorzunehmen.

Sonstige wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale sind nicht vorhanden.

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

3.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in § 194 des Baugesetzbuches - BauGB - wie folgt definiert:

„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.“

Der Bodenwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rund 2.500,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das als Grünland genutzte Grundstück in 72355 Schömberg

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schömberg	2278	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schömberg		2863

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 mit rd.

2.500 €

in Worten: zweitausendfünfhundert Euro

geschätzt.

Der Gutachterausschuss bescheinigt durch die Unterschrift des Vorsitzenden zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Balingen, den 21. November 2024

STADT BALINGEN
Gemeinsamer Gutachterausschuss
Mittelbereich Balingen
Neue Straße 31
72336 Balingen

Hinweise zum Urheberschutz:

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.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Reguvis Wertermittlungsportal (Kleiber digital)

4.3 Verwendete fachspezifische Software

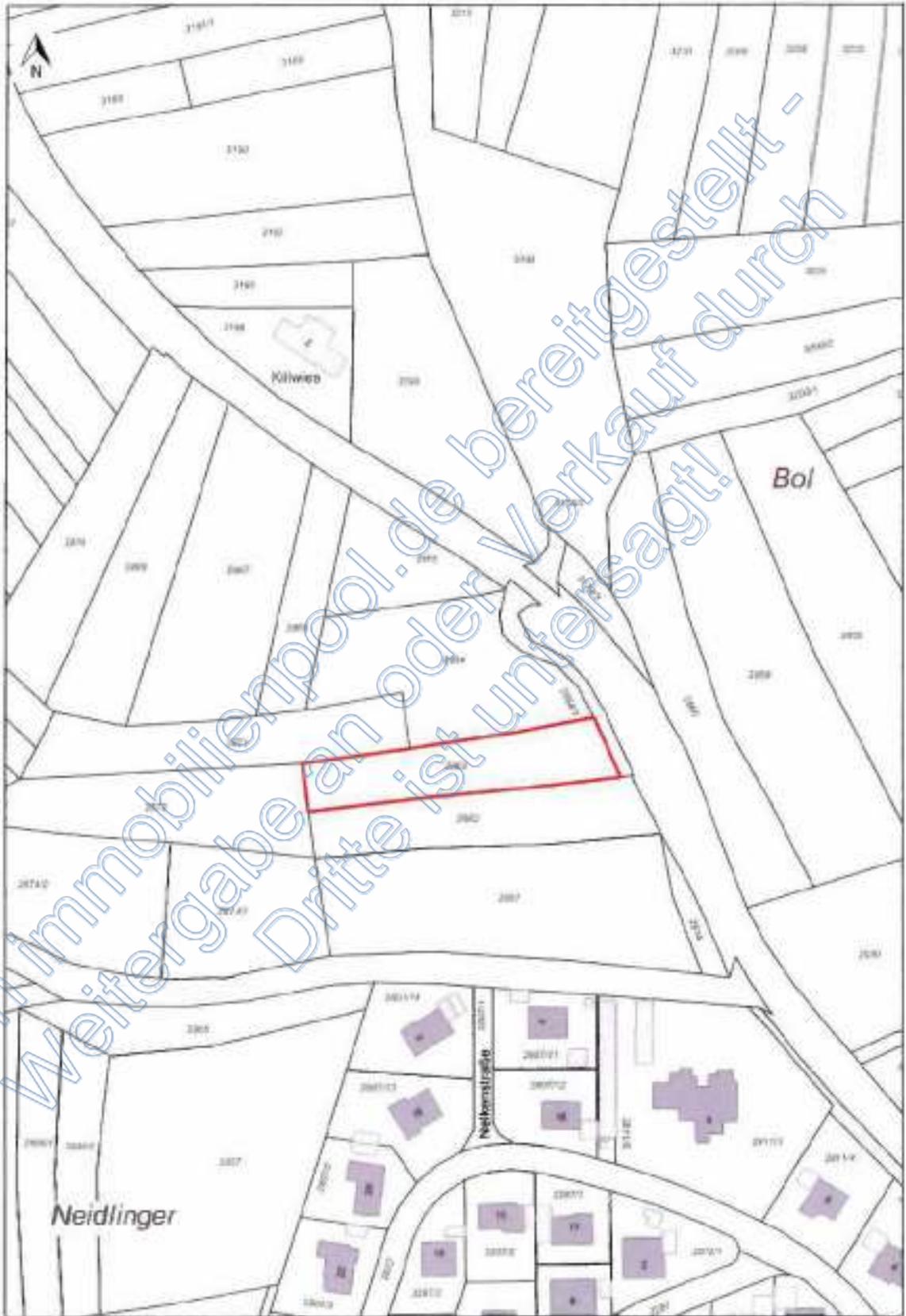
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" erstellt.

5 Anlagen

Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan (unmaßstäblich)



Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)

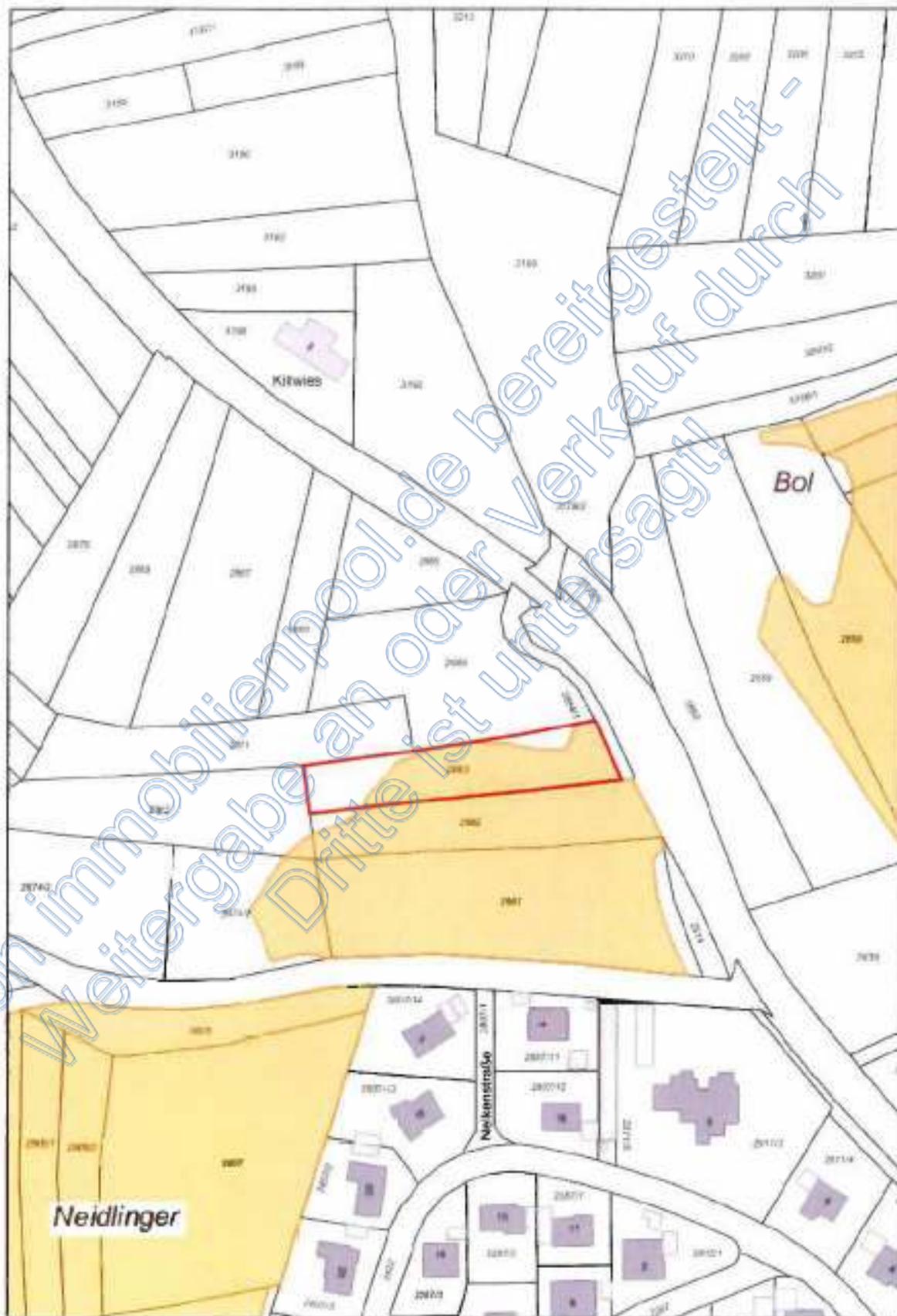


Anlage 3: Luftbild (unmaßstäblich)



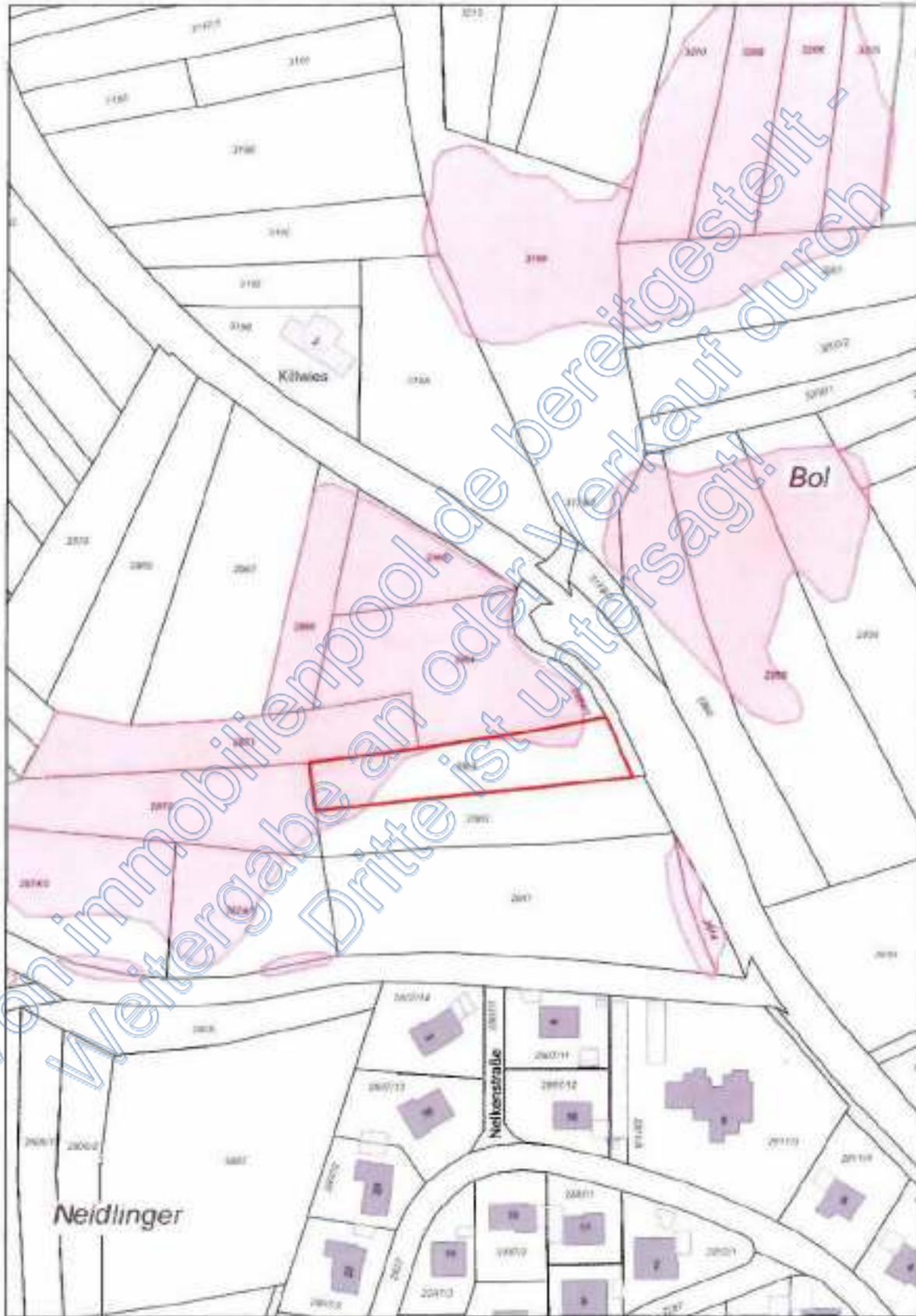
Anlage 4: Biotop "Flachland-Mähwiesen 'Bergreute' Ost I"

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) unmaßstäblicher Auszug



Anlage 5: Biotop "Nasswiesen südlich 'Bergreute'/'Boll'"

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) unmaßstäblicher Auszug



Datum: 21.11.2024
Az.: Gutachten 63/2024

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das als
Ackerland klassifizierte Grundstück Flurstück Nr. 3454
(Gewann Unterbach) in 72355 Schömberg



Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 21.11.2024 in der Besetzung

Vorsitzender

Gutachterin

Gutachterin

den Verkehrswert des Grundstücks zum Stichtag 21.11.2024 ermittelt mit

3.700 €.

Dieses Gutachten besteht aus 15 Seiten inklusive Deckblatt und Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Vorbemerkungen	3
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Ermittlung des Verkehrswerts	8
3.1	Grundstücksdaten	8
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	8
3.3	Bodenwertermittlung	9
3.4	Verkehrswert	11
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	12
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	12
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	12
4.3	Verwendete fachspezifische Software	12
5	Anlagen	13

Vorbemerkungen

Urheberrecht

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem internen Gebrauch des Auftraggebers. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen als den angegebenen Zweck bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Bewertungsstelle.

Für das Verbot der Weitergabe übernimmt der Auftraggeber die persönliche Haftung. Damit werden Schadensersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Das Gutachten darf weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Gutachterausschusses vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Haftung und Ausschlüsse

Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen auf Grund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt.

Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt; eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen.

Jegliche Art von Untersuchungen und Prüfungen in technischer Hinsicht sind nicht Gegenstand des Gutachtauftrages. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Unterlagen

Der Gutachterausschuss setzt die Richtigkeit und Vollständigkeit der seiner Geschäftsstelle übergebenen Unterlagen, Zusammenstellungen und Auskünfte voraus.

Sofern nicht anders erwähnt, wurde vom Antragsteller nicht auf Besonderheiten hingewiesen, noch sind solche der Geschäftsstelle bzw. dem Gutachterausschuss aus eigener Anschauung bekannt oder von diesem aus den allgemeinen Umständen zu vermuten.

Wertermittlungstichtag

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag, der im Gutachten angegeben ist.

Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen der Bestandsaufnahme durch die Geschäftsstelle und dem Tag der Wertermittlung durch den Gutachterausschuss keine Veränderungen ergeben haben. Die beteiligten Gutachter sind im Gutachten aufgeführt.

Sämtliche Wertansätze und Parameter wurden nach bestem Wissen und Gewissen bestimmt.

Bodenbeschaffenheit und Baugrund

Bodenuntersuchungen sind nicht Auftragsgegenstand. Für die Verkehrswertermittlung werden ungestörte Baugrundverhältnisse angenommen, sofern nicht im Gutachten anders erwähnt.

Alllasten

Sofern augenscheinlich keine Hinweise auf Alllasten (z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch schadhafte unterirdische Tanks, ...) erkennbar waren, werden alllastenfreie (Boden-)Verhältnisse unterstellt.

Eine Alllastenuntersuchung bzw. -begutachtung einschl. Kostenermittlung der Alllastenbeseitigung muss im Bedarfsfall durch einen speziellen Sachverständigen erfolgen.

Unterirdische Bauwerke und Leitungen

Unterirdische Bauwerke und Leitungen sind im Verkehrswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle bekannt waren und im Gutachten erwähnt sind.

Zustandsbeschreibungen

Bei dieser Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind, sofern nicht anders im Gutachten erwähnt.

Grundlage der Beschreibungen des Grundstücks und der baulichen Anlagen sind die Bauakten, die im Gutachten aufgeführten Unterlagen, Befragungen, sonstige Hinweise sowie der Antrag zur Gutachtenerstellung.

Die Grundstücksbeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Bauliche Nutzung

Die Grund- und Geschossflächen sind auf der Grundlage der dem Gutachterausschuss vorliegenden Gebäudedaten nach den Gepflogenheiten der Verkehrswertermittlung bei der Stadt Balingen in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung ermittelt. Die Flächenanteile der maßgeblichen Grundstücksteilflächen, evtl. Baulandmehrfläche u.a. entsprechen den bau- und planrechtlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung gebietstypischer Merkmale.

Rechtliche Aspekte

Die Prüfung auf Einhaltung öffentlichrechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen, usw.) ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Es wird vorausgesetzt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert des zu bewertenden Objekts im miet- / lastenfreien Zustand ermittelt.

Erhebungen der Geschäftsstelle

- Grundbuchauszug
- Liegenschaftskataster
- Bauakten
- Einsicht in das Altlastenkataster
- planungsrechtliche Festsetzungen
- Baulasten
- Kaufpreissammlung, Marktuntersuchungen
- Baukostenindex (Statistisches Bundesamt)

Aus den erhobenen Informationen ergibt sich kein Rechtsanspruch gegenüber dem Gutachterausschuss oder der Stadt Balingen. Eine Haftung sowie Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen.

Hinweise zu den Wertermittlungsverfahren (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) setzt umfangreiches Vergleichsmaterial über die Preisverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt voraus (Kaufpreissammlung). Bei der Bewertung dient der Wert vergleichbarer Objekte als Grundlage.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, Landwirtschaftsfläche, Nutzungsart: Klassifizierung = Ackerland aktuelle Nutzung = Grünland
Objektadresse:	Flurstück 3454 (Gewann Unterbach) 72355 Schömberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schömberg, Blatt 2278, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Schömberg, Flurstück 3454 zu bewertende Fläche: 2.493 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Balingen Postfach 10 0151 72301 Balingen Auftrag vom 01.10.2024
---------------	--

Eigentümer:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	21.11.2024
Qualitätstichtag:	21.11.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	keine

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Baden-Württemberg

Kreis: Zollernalbkreis

Ort: Schömburg

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich im Gewann Unterbach.

Die Entfernung zum nördlichen Ortsrand von Schömburg beträgt ca. 1,3 km.

Beeinträchtigungen: keine

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Das Grundstück weist einen etwa trapezförmigen Grundstückszuschnitt auf.

Die Grundstücksfläche beträgt 2.493 m².

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung: Das Grundstück grenzt an die Dautmerger Straße (L 435) und ist dadurch gut erschlossen und erreichbar.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbefugter Grundbuchauszug vom 19.06.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Grundstück ist gemäß "Geoportal für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke" als Ackerland klassifiziert, wird jedoch aktuell als Grünland genutzt.

Ertragsmesszahl: 972

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

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das landwirtschaftlich genutzte Grundstück in 72355 Schömborg, Flurstück Nr. 3454 (Gewann Unterbach) zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	ifd. Nr.	
Schömborg	2278	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schömborg		3454	2.493 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft. Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses konnte hierzu eine ausreichende Anzahl an Verkaufsfällen von Grundstücken aus dem Umfeld des zu bewertenden Grundstücks (Gemarkungen Schömborg und Schörzingen) herangezogen werden. Der Bodenrichtwert wird deswegen als zutreffend beurteilt, die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Ergebnis der Auswertung aus der Kaufpreissammlung

Anzahl der zur Auswertung geeigneter Kauffälle:	33 Kauffälle		
Entwicklungsstufe der Vergleichsgrundstücke	landwirtschaftliche Fläche		
Nutzungsart der Vergleichsgrundstücke	Ackerland		
Vergleichspreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche			
Medianwert:	2,00 €/m²	Mittelwert:	1,93 €/m ²
Minimalwert:	0,89 €/m ²	Maximalwert:	4,05 €/m ²
Standardabweichung:	0,78 €/m ²	Variationskoeffizient:	40 %

Der aus der Kaufpreissammlung ermittelte Vergleichspreis beträgt 2.00 €/m² (Medianwert) und bestätigt den Bodenrichtwert für Ackerlandflächen in der Gemeinde Schömborg in Höhe von 2,00 €/m².

3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 21.11.2024
Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 2.493 m ²
Grundstückszuschnitt	= ungeeignet zur Ackerbewirtschaftung

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2,00 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	21.11.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Zuschlag/Abschlag	
Nutzungsart	Ackerland	Grünland		
Grundstückszuschnitt	geeignet zur Ackerbewirtschaftung	ungeeignet zur Ackerbewirtschaftung	- 0,50 €/m ²	E2
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,50 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
relativer Bodenwert	=	1,50 €/m²	
Fläche	×	2.493 m ²	
Bodenwert	=	3.739,50 €	
	rd.	3.700,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 insgesamt **3.700,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes auf den Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da sich die Baulandpreise im Raum Balingen seit dem 01.01.2023 statistisch nicht verändert haben.

E2

Durch den etwa trapezförmigen Grundstückszuschnitt ist eine Ackerbewirtschaftung der Fläche unwirtschaftlich, da insbesondere der nördliche, spitzförmige Teil des Grundstücks nicht mit entsprechenden Geräten und Maschinen der Ackerbewirtschaftung bearbeitet werden kann. Vermutlich mitunter deshalb wird die Fläche aktuell als Grünland genutzt. Da aufgrund des Grundstückszuschnitts eine Nutzung als Ackerland auch künftig nicht möglich ist, wird ein entsprechender Abschlag von 0,50 €/m² angesetzt (entspricht damit dem Bodenrichtwert für Grünland in Schömberg = 1,50 €/m²).

Sonstige wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale sind nicht vorhanden.

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

3.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in § 194 des Baugesetzbuches - BauGB - wie folgt definiert:

„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.“

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rund **3.700,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Ackerland genutzte Grundstück in 72355 Schömberg

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schömberg	22 78	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schömberg		3454

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 mit rd.

3.700 €

in Worten: dreitausendsiebenhundert Euro

geschätzt.

Der Gutachterausschuss bescheinigt durch die Unterschrift des Vorsitzenden zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Balingen, den 21. November 2024

STADT BALINGEN
Gemeinsamer Gutachterausschuss
Mittelbereich Balingen
Neue Straße 31
72336 Balingen

Vorsitzender

Hinweise zum Urheberrecht:

Urheberrecht, 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.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

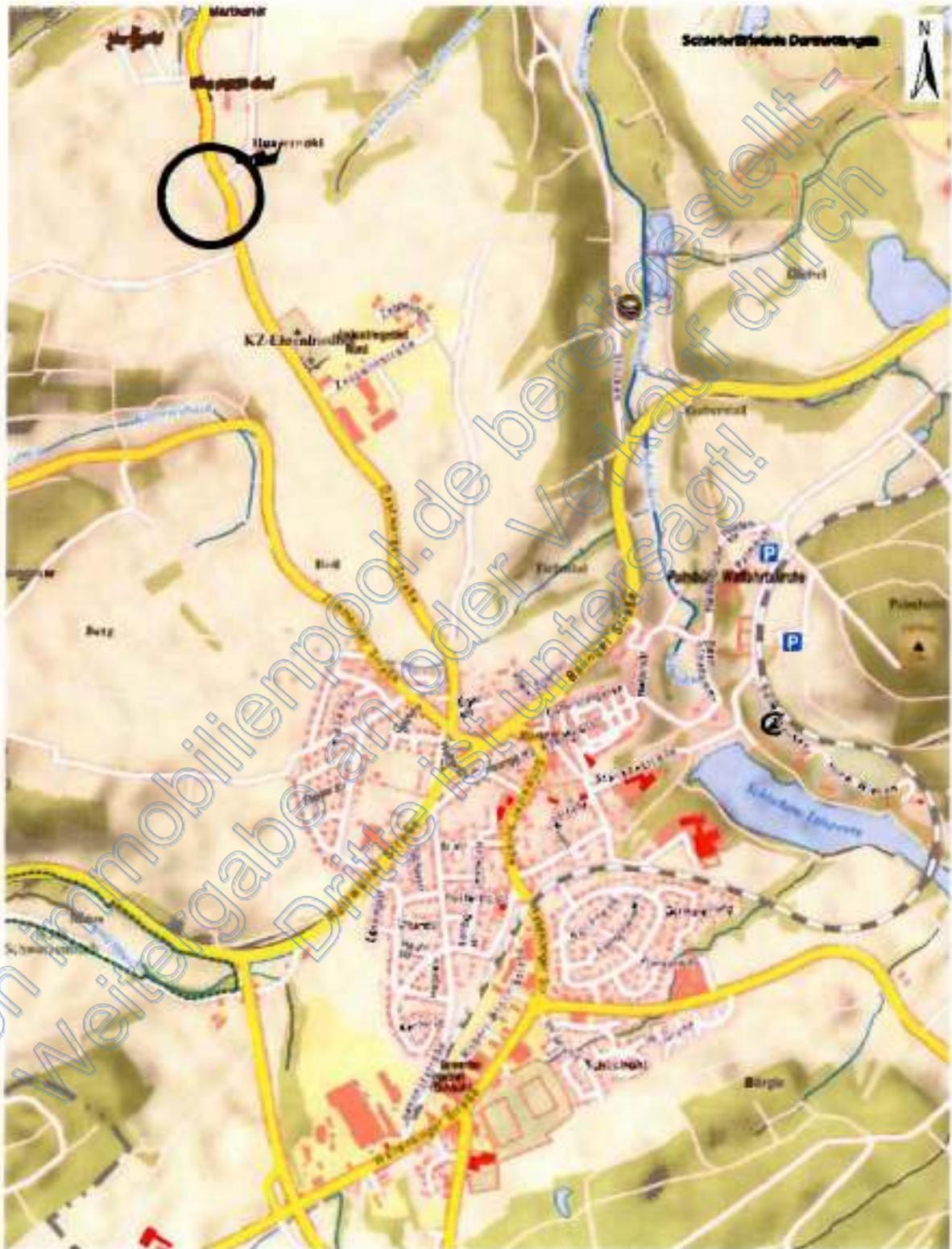
Reguvis Wertermittlungsportal (Kleiber digital)

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter ProSa" erstellt.

5 Anlagen

Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan (unmaßstäblich)



Datum: 21.11.2024
Az.: Gutachten 61/2024

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für die als
Ackerland klassifizierten Grundstücke
Flurstück Nr. 2668 und 2674
(Gewann Berg) in 72355 Schömberg



Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 21.11.2024 in der Besetzung

Vorsitzender
Gutachterin
Gutachterin II
Gutachter

den Verkehrswert der Grundstücke zum Stichtag 21.11.2024 ermittelt mit

5.600 €.

Vorbemerkungen

Urheberrecht

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem internen Gebrauch des Auftraggebers. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen als den angegebenen Zweck bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Bewertungsstelle.

Für das Verbot der Weitergabe übernimmt der Auftraggeber die persönliche Haftung. Damit werden Schadensersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Das Gutachten darf weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Gutachterausschusses vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Haftung und Ausschlüsse

Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen auf Grund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt.

Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt; eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen.

Jegliche Art von Untersuchungen und Prüfungen in technischer Hinsicht sind nicht Gegenstand des Gutachtauftrages. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Unterlagen

Der Gutachterausschuss setzt die Richtigkeit und Vollständigkeit der seiner Geschäftsstelle übergebenen Unterlagen, Zusammenstellungen und Auskünfte voraus.

Sofern nicht anders erwähnt, wurde vom Antragsteller nicht auf Besonderheiten hingewiesen, noch sind solche der Geschäftsstelle bzw. dem Gutachterausschuss aus eigener Anschauung bekannt oder von diesem aus den allgemeinen Umständen zu vermuten.

Wertermittlungsstichtag

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist.

Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen der Bestandsaufnahme durch die Geschäftsstelle und dem Tag der Wertermittlung durch den Gutachterausschuss keine Veränderungen ergeben haben. Die beteiligten Gutachter sind im Gutachten aufgeführt.

Sämtliche Wertansätze und Parameter wurden nach bestem Wissen und Gewissen bestimmt.

Bodenbeschaffenheit und Baugrund

Bodenuntersuchungen sind nicht Auftragsgegenstand. Für die Verkehrswertermittlung werden ungestörte Baugrundverhältnisse angenommen, sofern nicht im Gutachten anders erwähnt.

Alllasten

Sofern augenscheinlich keine Hinweise auf Alllasten (z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremddablagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch schadhafte unterirdische Tanks, ...) erkennbar waren, werden alllastenfreie (Boden-)Verhältnisse unterstellt.

Eine Alllastenuntersuchung bzw. -begutachtung einschl. Kostenermittlung der Alllastenbeseitigung muss im Bedarfsfall durch einen speziellen Sachverständigen erfolgen.

Unterirdische Bauwerke und Leitungen

Unterirdische Bauwerke und Leitungen sind im Verkehrswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle bekannt waren und im Gutachten erwähnt sind.

Zustandsbeschreibungen

Bei dieser Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind, sofern nicht anders im Gutachten erwähnt.

Grundlage der Beschreibungen des Grundstücks und der baulichen Anlagen sind die Bauakten, die im Gutachten aufgeführten Unterlagen, Befragungen, sonstige Hinweise sowie der Antrag zur Gutachtenerstellung.

Die Grundstücksbeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Bauliche Nutzung

Die Grund- und Geschossflächen sind auf der Grundlage der dem Gutachterausschuss vorliegenden Gebäudedaten nach den Gepflogenheiten der Verkehrswertermittlung bei der Stadt Balingen in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung ermittelt. Die Flächenanteile der maßgeblichen Grundstücksteilflächen, evtl. Baulandmehrfläche u.a. entsprechen den bau- und planrechtlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung gebietstypischer Merkmale.

Rechtliche Aspekte

Die Prüfung auf Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen, usw.) ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Es wird vorausgesetzt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert des zu bewertenden Objekts im miet- / lastenfreien Zustand ermittelt.

Erhebungen der Geschäftsstelle

- Grundbuchauszug
- Liegenschaftskataster
- Bauakten
- Einsicht in das Altlastenkataster
- planungsrechtliche Festsetzungen
- Baulasten
- Kaufpreissammlung, Marktuntersuchungen
- Baukostenindex (Statistisches Bundesamt)

Aus den erhobenen Informationen ergibt sich kein Rechtsanspruch gegenüber dem Gutachterausschuss oder der Stadt Balingen. Eine Haftung sowie Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen.

Hinweise zu den Wertermittlungsverfahren (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) setzt umfangreiches Vergleichsmaterial über die Preisverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt voraus (Kaufpreissammlung). Bei der Bewertung dient der Wert vergleichbarer Objekte als Grundlage.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstücke, unbebaut, Landwirtschaftsfläche, Nutzungsart Klassifizierung = Ackerland aktuelle Nutzung = Grünland
Objektadresse:	Flurstücke 2668 und 2674 (Gewann Berg) 72355 Schörmberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schörmberg, Blatt 2278, lfd. Nr. 7; Grundbuch von Schörmberg, Blatt 2396, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Schörmberg • Flurstück 2668, zu bewertende Fläche: 2.205 m ² • Flurstück 2674, zu bewertende Fläche: 1.537 m ² gesamt: 3.742 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Balingen Postfach 100151 72301 Balingen Auftrag vom 01.10.2024
---------------	---

Eigentümer:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungssichttag:	21.11.2024
Qualitätsstichtag:	21.11.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	keine

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Baden-Württemberg

Kreis: Zollernalbkreis

Ort: Schömberg

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Die zu bewertenden Grundstücke liegen im planungsrechtlichen Außenbereich im Gewinn Berg. Die Entfernung zum nordwestlichen Ortsrand von Schömberg beträgt ca. 700 m.

Beeinträchtigungen: keine

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Die zwei Flurstücke weisen jeweils einen länglichen, etwa rechteckförmigen Grundstückszuschnitt auf. Die zu bewertende Fläche beträgt insgesamt 3.742 m².

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung: Die Grundstücke grenzen direkt an einen öffentlichen Feldweg und sind dadurch gut erschlossen und erreichbar.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.06.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Natur- und Landschaftsschutz: Geschütztes Biotop:
Eintragung als "Magere Flachland-Mähwiese" (Name: Flachland-Mähwiese Bergreute Nord VI Schömberg) gemäß Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg LUBW
Seit 1. März 2022 zählen artenreiche Mähwiesen zu den gesetzlich geschützten Biotopen.

Anmerkung: Für die bestehende Nutzungsart der Grundstücke als Ackerland stellt die Eintragung „Magere Flachland-Mähwiese“ eine Beeinträchtigung dar, sodass dafür ein wertmindernder Abschlag anzusetzen ist.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Grundstücke sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

Die Grundstücke sind gemäß "Geoportal für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke" als Ackerland klassifiziert. Aktuell werden die Grundstücke jedoch als Grünland genutzt.

Ertragsmesszahl Flst. 2668: 970

Ertragsmesszahl Flst. 2674: 584

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke in 72355 Schömberg, Flurstück Nr. 2668 und 2674 (Gewinn Berg) zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schömberg	2278	7	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schömberg		2668	2.205 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schömberg	2396	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schömberg		2674	1.537 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft. Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses konnte hierzu eine ausreichende Anzahl an Verkaufsfällen von Grundstücken aus dem Umfeld des zu bewertenden Grundstücks (Gemarkungen Schömberg und Schörzingen) herangezogen werden. Der Bodenrichtwert wird deswegen als zutreffend beurteilt, die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Ergebnis der Auswertung aus der Kaufpreissammlung

Anzahl der zur Auswertung geeigneter Kauffälle:		33 Kauffälle	
Entwicklungsstufe der Vergleichsgrundstücke		landwirtschaftliche Fläche	
Nutzungsart der Vergleichsgrundstücke		Ackerland	
Vergleichspreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche			
Medianwert:	2,00 €/m²	Mittelwert:	1,93 €/m ²
Minimalwert:	0,89 €/m ²	Maximalwert:	4,05 €/m ²
Standardabweichung:	0,78 €/m ²	Variationskoeffizient:	40 %

Der aus der Kaufpreissammlung ermittelte Vergleichspreis beträgt 2,00 €/m² (Medianwert) und bestätigt den Bodenrichtwert für Ackerlandflächen in der Gemeinde Schömburg in Höhe von 2,00 €/m².

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

3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 21.11.2024
Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 3.742 m ²
Schutzgebiete	= Mager-Mähwiese

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2,00 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	21.11.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Zuschlag/Abschlag	
Nutzungsart	Ackerland	Grünland		
Schutzgebiete		Mager-Mähwiese	- 0,50 €/m ²	E2
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,50 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
relativer Bodenwert		=	1,50 €/m²		
Fist. Nr. 2668	Fläche	×	2.205 m ²	= 3.307,50 €	rd. 3.300 €
Fist. Nr. 2674	Fläche	×	1.537 m ²	= 2.305,50 €	rd. 2.300 €
Gesamtes Bewertungsobjekt		×	3.742 m ²		rd. 5.600 €
Bodenwert					rd. 5.600 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 insgesamt **5.600,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes auf den Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da sich die Baulandpreise im Raum Balingen seit dem 01.01.2023 statistisch nicht verändert haben.

E2

Die Grundstücke liegen im Bereich des geschützten Biotops Flachland-Mähwiese 'Bergreute' Nord VI (Schömburg). Eine Nutzung als Ackerland ist deshalb nicht mehr möglich. Laut § 30 BNatSchG sind „Handlungen, die zur Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen können, verboten“. Ein Umbruch oder eine sonstige erhebliche Beeinträchtigung von FFH-Lebensraumtypen stellt im Regelfall ein genehmigungs- und/oder anzeigepflichtiges Vorhaben dar. Daher sind bei Vorhaben und Projekten vor ihrer Zulassung oder Durchführung FFH-Verträglichkeitsprüfungen nach § 34 BNatSchG durchzuführen.

Deshalb ist für die als Ackerland klassifizierten, jedoch als Grünland zu nutzenden Grundstücke ein wertmindernder Abschlag anzusetzen. Es wird ein sachverständig geschätzter Abschlag in Höhe von 25 % (0,50 €/m², entspricht damit dem Bodenrichtwert für Grünland in Schömburg = 1,50 €/m²) vorgenommen.

Sonstige wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale sind nicht vorhanden

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

3.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in § 194 des Baugesetzbuches - BauGB - wie folgt definiert:

„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.“

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rund **5.600,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Ackerland genutzte Grundstück in 72355 Schömberg

Grundbuch Schömberg	Blatt 2278	lfd. Nr. 7
Gemarkung Schömberg	Flur	Flurstück 2668
Verkehrswert rund 3.300 €		

Grundbuch Schömberg	Blatt 2396	lfd. Nr. 4
Gemarkung Schömberg	Flur	Flurstück 2674
Verkehrswert rund 2.300 €		

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 mit rd.

5.600 €

in Worten: fünftausendsechshundert Euro

geschätzt.

Der Gutachterausschuss bescheinigt durch die Unterschrift des Vorsitzenden zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Balingen, den 21. November 2024

STADT BALINGEN
Gemeinsamer Gutachterausschuss
Mittelbereich Balingen
Neue Straße 31
72336 Balingen

Vorsitzender

Hinweise zum Urheberrecht:

Urheberrecht, 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.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrsweite von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/ Marktdaten

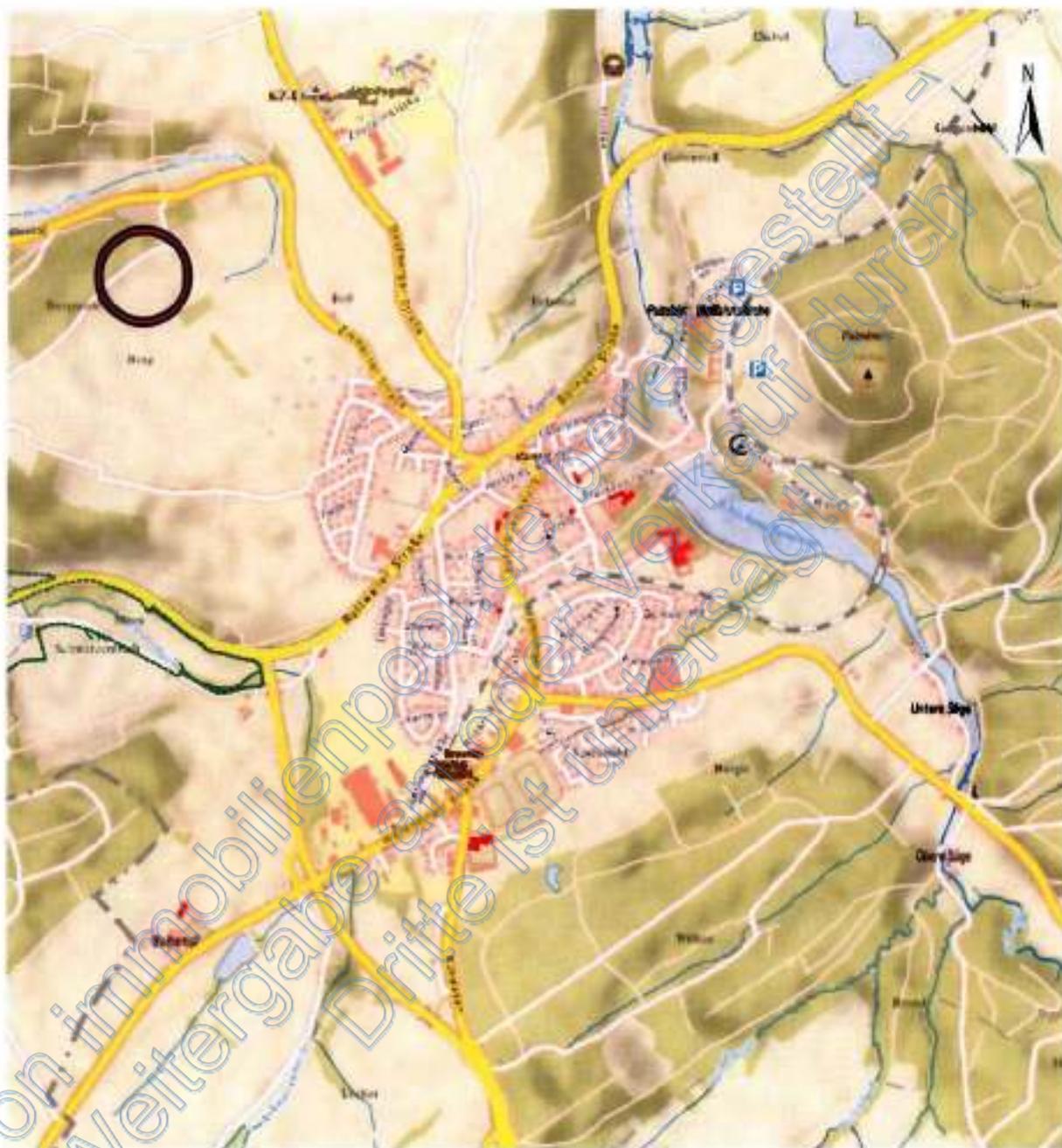
Reguvis Wertermittlungsportal (Kleiber digital)

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" erstellt.

5 Anlagen

Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan (unmaßstäblich)



Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)

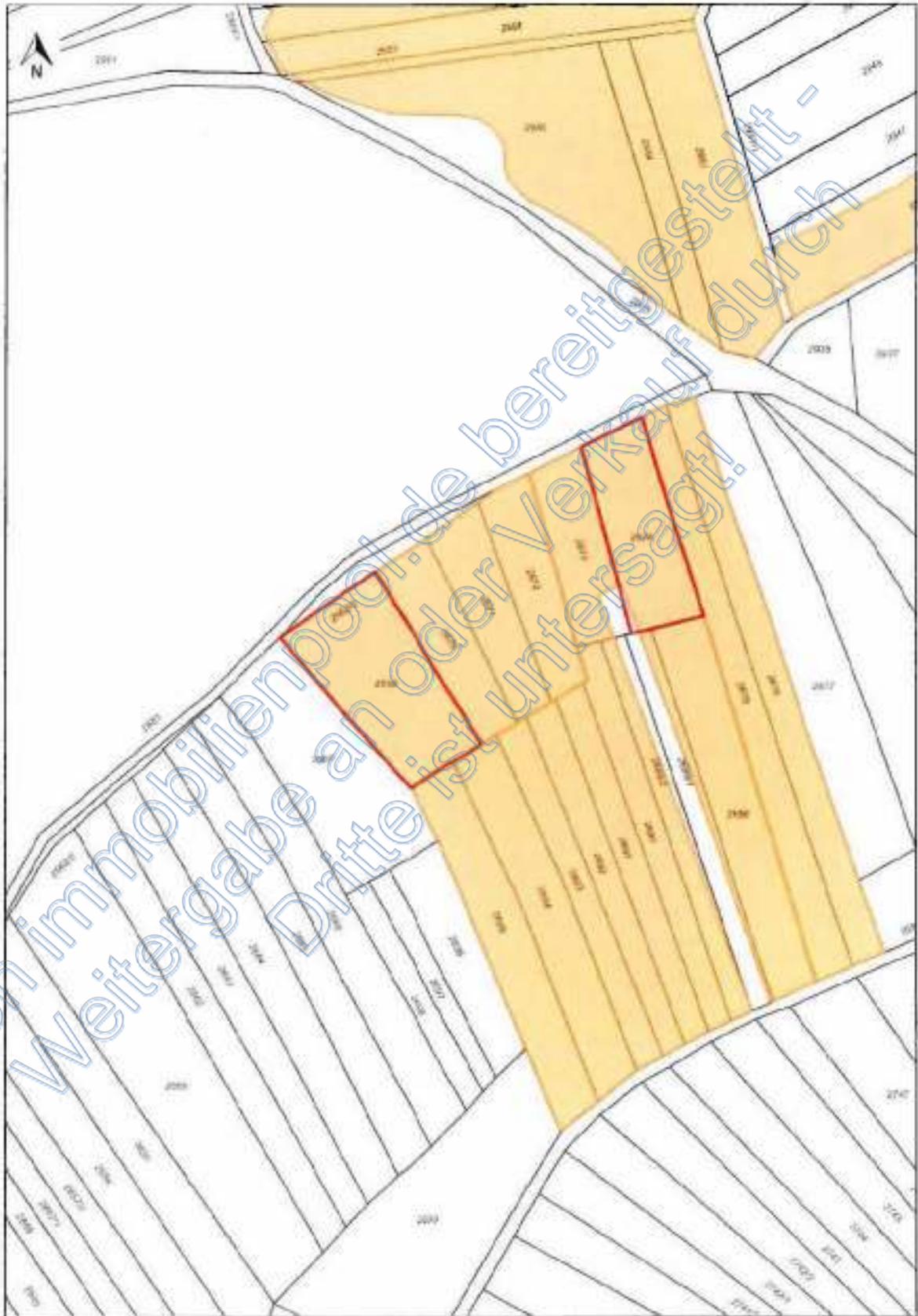


Anlage 3: Luftbild (unmaßstäblich)



Anlage 4: Biotop Flachland-Mähwiese Bergreute Nord VI Schömberg)

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) unmaßstäblicher Auszug



Datum: 21.11.2024
Az.: Gutachten 62/2024

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das als
Ackerland klassifizierte Grundstück Flurstück Nr. 4414
(Gewann Egerten) in 72355 Schömberg



Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 21.11.2024 in der Besetzung
Vorsitzender
Gutachterin
Gutachterin
Gutachter

den Verkehrswert des Grundstücks zum Stichtag 21.11.2024 ermittelt mit

700 €.

Dieses Gutachten besteht aus 17 Seiten inklusive Deckblatt und Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Vorbemerkungen	3
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Ermittlung des Verkehrswerts	8
3.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	8
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	8
3.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A	10
3.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B	11
3.5	Bodenwertermittlung gesamt	12
3.6	Verkehrswert	13
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	14
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	14
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	14
4.3	Verwendete fachspezifische Software	14
5	Anlagen	15

Vorbemerkungen

Urheberrecht

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem internen Gebrauch des Auftraggebers. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen als den angegebenen Zweck bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Bewertungsstelle.

Für das Verbot der Weitergabe übernimmt der Auftraggeber die persönliche Haftung. Damit werden Schadensersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Das Gutachten darf weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Gutachterausschusses vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Haftung und Ausschlüsse

Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen auf Grund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt.

Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt; eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen.

Jegliche Art von Untersuchungen und Prüfungen in technischer Hinsicht sind nicht Gegenstand des Gutachtauftrages. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Unterlagen

Der Gutachterausschuss setzt die Richtigkeit und Vollständigkeit der seiner Geschäftsstelle übergebenen Unterlagen, Zusammenstellungen und Auskünfte voraus.

Sofern nicht anders erwähnt, wurde vom Antragsteller nicht auf Besonderheiten hingewiesen, noch sind solche der Geschäftsstelle bzw. dem Gutachterausschuss aus eigener Anschauung bekannt oder von diesem aus den allgemeinen Umständen zu vermuten.

Wertermittlungstichtag

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag, der im Gutachten angegeben ist.

Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen der Bestandsaufnahme durch die Geschäftsstelle und dem Tag der Wertermittlung durch den Gutachterausschuss keine Veränderungen ergeben haben. Die beteiligten Gutachter sind im Gutachten aufgeführt.

Sämtliche Wertansätze und Parameter wurden nach bestem Wissen und Gewissen bestimmt.

Bodenbeschaffenheit und Baugrund

Bodenuntersuchungen sind nicht Auftragsgegenstand. Für die Verkehrsweitermittlung werden ungestörte Baugrundverhältnisse angenommen, sofern nicht im Gutachten anders erwähnt.

Altlasten

Sofern augenscheinlich keine Hinweise auf Altlasten (z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch schadhafte unterirdische Tanks, ...) erkennbar waren, werden altlastenfreie (Boden)Verhältnisse unterstellt.

Eine Altlastenuntersuchung bzw. -begutachtung einschl. Kostenermittlung der Altlastenbeseitigung muss im Bedarfsfall durch einen speziellen Sachverständigen erfolgen.

Unterirdische Bauwerke und Leitungen

Unterirdische Bauwerke und Leitungen sind im Verkehrswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle bekannt waren und im Gutachten erwähnt sind.

Zustandsbeschreibungen

Bei dieser Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind, sofern nicht anders im Gutachten erwähnt.

Grundlage der Beschreibungen des Grundstücks und der baulichen Anlagen sind die Bauakten, die im Gutachten aufgeführten Unterlagen, Befragungen, sonstige Hinweise sowie der Antrag zur Gutachtenerstellung.

Die Grundstücksbeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Bauliche Nutzung

Die Grund- und Geschossflächen sind auf der Grundlage der dem Gutachterausschuss vorliegenden Gebäudedaten nach den Gepflogenheiten der Verkehrswertermittlung bei der Stadt Balingen in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung ermittelt. Die Flächenanteile der maßgeblichen Grundstücksteilflächen, evtl. Baulandmehrfläche u.a. entsprechen den bau- und planrechtlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung gebietstypischer Merkmale.

Rechtliche Aspekte

Die Prüfung auf Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen, usw.) ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Es wird vorausgesetzt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert des zu bewertenden Objekts im miet- / lastenfreien Zustand ermittelt.

Erhebungen der Geschäftsstelle

- Grundbuchauszug
- Liegenschaftskataster
- Bauakten
- Einsicht in das Altlastenkataster
- planungsrechtliche Festsetzungen
- Baulasten
- Kaufpreissammlung, Marktuntersuchungen
- Baukostenindex (Statistisches Bundesamt)

Aus den erhobenen Informationen ergibt sich kein Rechtsanspruch gegenüber dem Gutachterausschuss oder der Stadt Balingen. Eine Haftung sowie Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen.

Hinweise zu den Wertermittlungsverfahren (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Vergleichsverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) setzt umfangreiches Vergleichsmaterial über die Preisverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt voraus (Kaufpreissammlung). Bei der Bewertung dient der Wert vergleichbarer Objekte als Grundlage.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, Landwirtschaftsfläche, Nutzungsart	Klassifizierung aktuelle Nutzung	= Ackerland = Grünland bzw. Holz- lagerplatz
Objektadresse:	Flurstück 4414 (Gewann Egerten) 72355 Schömberg		
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schömberg, Blatt 2278, lfd. Nr. 9		
Katasterangaben:	Gemarkung Schömberg, Flurstück 4414 zu bewertende Fläche: 484 m ²		

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Balingen Postfach 100151 72301 Balingen Auftrag vom 01.10.2024
---------------	---

Eigentümer:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	21.11.2024
Qualitätstichtag:	21.11.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	keine

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Baden-Württemberg

Kreis: Zollernalbkreis

Ort: Schömberg

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich im Gewann Egerfen. Die Entfernung zum nordöstlichen Ortsrand von Schömberg beträgt ca. 180 m.

Beeinträchtigungen: keine

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Das Grundstück weist eine unregelmäßige Grundstücksform auf und hat eine Grundstücksfläche von 484 m².

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung: Das Grundstück grenzt an einen öffentlichen Feldweg und ist dadurch gut erschlossen und erreichbar.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.06.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Bodensee-Wasserversorgung Stuttgart für eine Wasserleitung mit Betriebszubehör sowie eine Benutzungsbeschränkung.

Diese Dienstbarkeit ist für das landwirtschaftlich genutzte Grundstück nicht wertbeeinflussend.

Anmerkung: Schutzverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Grundstück ist gemäß "Geoportal für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke" als Ackerland klassifiziert, wird aber aktuell als Grünland bzw. Holzlagerplatz genutzt. Eine Teilfläche des Grundstückes ist Unland.

Ertragsmesszahl: 457

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das landwirtschaftlich genutzte Grundstück in 72355 Schömberg, Flurstück Nr. 4414 Gewann Egerten zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schömberg	2278	9	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schömberg		4414	484 m ²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	Landwirtschaftsfläche	457 m ²
B	Unland	27 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		484 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft. Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses konnte hierzu eine ausreichende Anzahl an Verkaufsfällen von Grundstücken aus dem Umfeld des zu bewertenden Grundstücks (Gemarkungen Schömberg und Schörzingen) herangezogen werden. Der Bodenrichtwert wird deswegen als zutreffend beurteilt, die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Ergebnis der Auswertung aus der Kaufpreissammlung

Anzahl der zur Auswertung geeigneter Kauffälle:	33 Kauffälle		
Entwicklungsstufe der Vergleichsgrundstücke	landwirtschaftliche Fläche		
Nutzungsart der Vergleichsgrundstücke	Ackerland		
Vergleichspreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche			
Medianwert:	2,00 €/m²	Mittelwert:	1,93 €/m ²
Minimalwert:	0,89 €/m ²	Maximalwert:	4,05 €/m ²
Standardabweichung:	0,78 €/m ²	Variationskoeffizient	40 %

Der aus der Kaufpreissammlung ermittelte Vergleichspreis beträgt 2,00 €/m² (Medianwert) und bestätigt den Bodenrichtwert für Ackerlandflächen in der Gemeinde Schömberg in Höhe von 2,00 €/m².

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

3.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,00 €/m²** zum Stichtag **01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 21.11.2024
Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland / Holzplatz
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 484 m ² Bewertungsteilbereich A = 457 m² gemäß Liegenschaftsbuch
Rechte/Belastungen	Wasserleitung – nicht wertrelevant

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs A

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	2,00 €/m²	Erläuterung
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	21.11.2024	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den weitbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Abschlag/Zuschlag	
Nutzungsart	Ackerland	Grünland	- 0,50 €	E2
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,50 €/m²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
relativer Bodenwert			=	1,50 €/m²
Fläche			×	457 m ²
Bodenwert Bewertungsteilbereich A			=	685,50 €

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs A:

E1

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes auf den Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da sich die Baulandpreise im Raum Balingen seit dem 01.01.2023 statistisch nicht verändert haben.

E2

Für die 457 m² große Grundstücksteilfläche ist eine Ackernutzung unwirtschaftlich (aktuelle Nutzung als Grünland bzw. Holzlagerplatz). Es wird deshalb ein sachverständig geschätzter Abschlag in Höhe von 25 % (0,50 €/m²) in Abzug gebracht (entspricht damit Bodenrichtwert für Grünland in Schömburg = 1,50 €/m²).

Sonstige wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale sind nicht vorhanden.

3.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 2,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2023. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 21.11.2024
Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland / Holzplatz
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 484 m ² Bewertungsteilbereich B = 27 m² gemäß Liegenschaftsbuch
Rechte/Belastungen	Wasserleitung – nicht wertrelevant

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs B

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	2,00 €/m²	Erläuterung
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	21.11.2024	x 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Abschlag/Zuschlag	
Nutzungsart	Ackerland	Unland	- 1,50 €	E2
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,50 €/m²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
relativer Bodenwert			=	0,50 €/m²
Fläche			x	27 m ²
Bodenwert Bewertungsteilbereich B			=	13,50 €

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs B:

E1

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes auf den Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da sich die Baulandpreise im Raum Balingen seit dem 01.01.2023 statistisch nicht verändert haben.

E2

Gemäß Liegenschaftskataster ist eine Teilfläche des Flurstücks (27 m²) als Unland klassifiziert und somit nicht landwirtschaftlich nutzbar. Es wird daher ein sachverständig geschätzter Abschlag in Höhe von 1,50 €/m² angesetzt, sodass für die Teilfläche B ein für Unland üblicher Bodenpreis von 0,50 €/m² in die Wertermittlung einfließt.

Sonstige wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale sind nicht vorhanden.

3.5 Bodenwertermittlung gesamt

Der Wert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
A	822,60 €
B	13,50 €
Summe	699,00 €
Bodenwert (gerundet)	700,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 insgesamt 700,00 €.

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

3.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in § 194 des Baugesetzbuches - BauGB - wie folgt definiert:

„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.“

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rund **700,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Grünland genutzte Grundstück in 72355 Schömberg

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schömberg	2278	9
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schömberg		4414

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 mit rd.

700 €

in Worten: siebenhundert Euro

geschätzt

Der Gutachterausschuss bescheinigt durch die Unterschrift des Vorsitzenden zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Balingen, den 21. November 2024

STADT BALINGEN
Gemeinsamer Gutachterausschuss
Mittelbereich Balingen
Neue Straße 31
72336 Balingen

Vorsitzender

Hinweise zum Urheberrecht:

Urheberrecht, 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.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung -- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten -- Immobilienwertermittlungsverordnung -- ImmoWertV

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

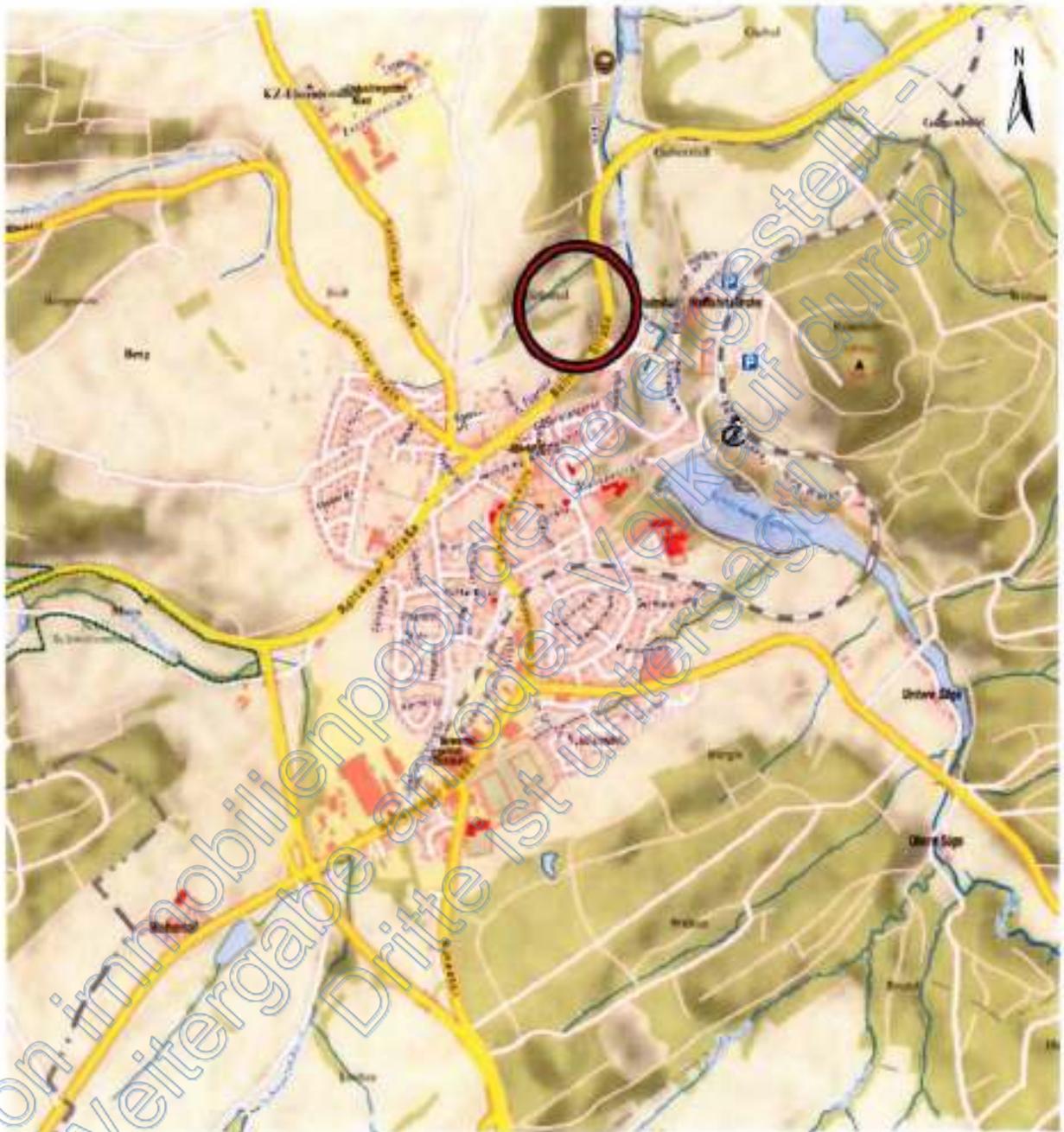
Reguvis Wertermittlungsportal (Kleiber digital)

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" erstellt.

5 Anlagen

Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan (unmaßstäblich)



Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstablich)



Anlage 3: Luftbild (unmaßstäblich)





Zollernalbkreis

Landratsamt

Landratsamt Zollernalbkreis 72334 Balingen
16 - KJ - 8542

An das
Amtsgericht Balingen
Vollstreckungsgericht
Postfach 100151

72301 Balingen



Dienstgebäude
Geißbühlstraße 48, 72459 Meßstetten

Forstamt
Zentrale Aufgaben

Zuständig
Zimmer
Telefon
Info
E-Mail
Unser Zeichen
Datum

16 - KJ - 8542
(Bitte bei Antwort angeben)
21.10.2024

Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft

[REDACTED], R. u. a., Az.: 10 K 22/23;
hier: Wertgutachten für die Waldflurstücke Nrn. 539 und 541 auf Gemarkung
Dotternhausen und 5084 und 3936 auf Gemarkung Schömberg

Ihr Schreiben vom 1.10.2024, Az.: 10 K 22/23

Anl.: 3 Luftbildkarten (M 1:2.500)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf Ihre oben genannte Schätzungsanordnung haben wir nachfolgend
genannte Waldflurstücke am 18.10.2024 begutachtet und wie folgt bewertet:

FIST. 539, Gemarkung Dotternhausen, Gewinn Withau, Größe: 460 m²

Bestandesbeschreibung

Die Parzelle liegt im Privatwaldgebiet im Gewinn Withau. Im Süden grenzt der
Stadtwald Schömberg an. Beim Standort handelt es sich um einen
wechselfeuchten Tonfehm im Braunjura alpha. Die Parzelle liegt zum
Maschinenweg hin in leicht geneigter Hanglage nach Südwest (ca. 10 -15 %
Hangneigung).

Beim Bestand handelt es sich um einen zweihiebigen Bestand mit einem gut
gepflegten, ca. 70-jähriges Fichten-Baumholz (mit einzelnen Kiefern) im
Oberholz. Im Unterstand stockt ganzflächig ein Fichten/Tannen-Jungbestand aus
Naturverjüngung (ca. 20-jährig, Oberhöhe bis ca. 10 m). Der Rotfäuleanteil bei
der Fichte wird auf ca. 20 % geschätzt. Die Parzelle grenzt im Süden direkt an
einen befestigten Maschinenweg an. Die durchschnittliche Rückentfernung zum
nächsten kw-befahrenen Fahrweg (Hinterm-Palmbühl-Weg) bzw. zur
Holzlagerung beträgt nur ca. 60 m.

Erreichbarkeit
rund um die Uhr auf
www.zollernalbkreis.de

Hinweis zum Datenschutz
www.zollernalbkreis.de/ids-forst

Seite
1 von 3

Sparkasse Zollernalb
IBAN DE54 6535 1260 0024 0000 79

Volksbank Hohenzollern-Balingen eG
IBAN DE22 6416 3225 0017 0000 09

Volksbank Albstadt eG
IBAN DE75 6539 0120 0019 9440 04



Grundstückswert:

Bodenwert: 250 €
Bestandeswert: 1.320 €
Gesamtwert: 1.570 € = 3,41 €/m²

Beim Bodenwert der Parzelle wurden 0,55 €/m² angesetzt. Der Bestandeswert wurde im Alterswertfaktorenverfahren ermittelt.

FIST. 541, Gemarkung Dotternhausen, Gewann Withau, Größe: 859 m²

Bestandesbeschreibung:

Die Parzelle liegt im Privatwaldgebiet im Gewann Withau. Im Süden grenzt der Stadtwald Schömberg an. Beim Standort handelt es sich um einen wechselfeuchten Tonlehm im Braunjura alpha. Die Parzelle liegt zum Maschinenweg hin in leicht geneigter Hanglage nach Südwest (ca. 10 - 15 % Hangneigung).

Beim Bestand handelt es sich um einen zweihiebigen Bestand mit einem gut gepflegten, lichten, ca. 90-jährigen Fichten-Baumholz (mit einzelnen Tannen) im Oberholz. Im Unterstand stockt ganzflächig ein Fichten-Tannen-Buchen-Jungbestand aus Naturverjüngung (ca. 20-jährig, Höhe ca. 10 - 15 m). Der Rotfäuleanteil bei der Fichte wird auf ca. 20 % geschätzt. Die Parzelle grenzt im Süden direkt an einem befestigten Maschinenweg an. Die durchschnittliche Rückentfernung zum nächsten lkw-befahrbaren Fahrweg (Hinterm-Palmbühl-Weg) bzw. zur Holzlagerung beträgt ca. 130 m.

Grundstückswert:

Bodenwert: 430 €
Bestandeswert: 2.360 €
Gesamtwert: 2.790 € = 3,25 €/m²

Beim Bodenwert der Parzelle wurden 0,50 €/m² angesetzt. Der Bestandeswert wurde im Alterswertfaktorenverfahren ermittelt.

FIST. 5084, Gemarkung Schömberg, Gewann Holzinger Berg, Größe: 2.858 m²

Bestandesbeschreibung:

Die Parzelle liegt am Holzbach im Gewann Holzinger Berg und ist vollständig vom Stadtwald Schömberg umschlossen. Bei der Standortseinheit handelt es sich um einen Buchen-Tannenwald auf mäßig frischem Tonlehmhang im Braunjura mit Übergang in eine frische Rinne zum Bach hin. Die Parzelle ist nach Norden exponiert, die Hangneigung beträgt 30 bis 35 %.

Beim Bestand handelt es sich um schlecht gepflegtes, ca. 70-jähriges Fichten-Baumholz mit einzelnen Käferlöchern, die zusammen eine Größe von ca. 800 m² aufweisen. Der Bestand hat ein hohes H/D-Verhältnis und ist deshalb vergleichsweise labil. Im Bestand befinden sich einzelne Dürrständer nach Borkenkäferbefall. Aufkommender Laubholz-Unterstand und die Strauchvegetation am Bach sind teilweise vom Biber verbissen.



Die Holzbringung ist über den angrenzenden und ausgemarkten Erdweg der Stadt Schömberg (FIST. 5083/1) möglich. Die durchschnittliche Rückentfernung zum nächsten kw-befahrbaren Fahrweg (Hinterm-Palmbühl-Weg) bzw. zur Holzlagerung beträgt ca. 80 m.

Grundstückswert:

Bodenwert: 1.570 €
Bestandeswert: 4.830 €
Gesamtwert: 6.400 € = 2,24 €/m²

Beim Bodenwert der Parzelle wurden 0,55 €/m² angesetzt. Der Bestandeswert wurde im Alterswertfaktorenverfahren ermittelt.

FIST. 3936, Gemarkung Schömberg, Gewann Frieshalde, Größe: 2.218 m²

Bestandesbeschreibung:

Die Parzelle liegt zusammen mit weiteren Privatwald-Parzellen in einem westlichen Teileinschnitt zur Schlichem führend im Gewann Frieshalde. Bei der Standortseinheit handelt es sich um einen Buchen-Tannenwald auf mäßig frischem Mergeltonhang im Lias delta. Die Parzelle ist nach Südosten exponiert, die Hangneigung beträgt ca. 15 %.

Beim Bestand handelt es sich um sehr schlecht gepflegtes, ca. 30-jähriges, geringes Fichten-Baumholz aus Erstaufforstung. Die unterständigen Fichten sind bereits durch Selbstdifferenzierung abgestorben. Der Bestand hat ein hohes H/D-Verhältnis und ist sehr labil. Der Rotfäuleanteil wird auf 20 bis 30 % geschätzt. Die Parzelle liegt im Verbund mit anderen Privatwaldparzellen und ist nicht erschlossen. Die Holzbringung an den hangoben liegenden und nicht befestigten Wiesenweg ist nur über fremdes Eigentum möglich. Die nächste Möglichkeit zur Holzlagerung besteht an dem ca. 700 m entfernt liegenden Weg am Berghof.

Grundstückswert:

Bodenwert: 780 €
Bestandeswert: 2.190 €
Gesamtwert: 2.970 € = 1,34 €/m²

Beim Bodenwert der Parzelle wurden 0,35 €/m² angesetzt. Der Bestandeswert wurde im Alterswertfaktorenverfahren ermittelt.

Mit freundlichen Grüßen

Datum: 21.11.2024
Az.: Gutachten 58/2024

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das als
Grünland klassifizierte Grundstück Flurstück Nr. 2795
(Gewann Berg) in 72355 Schömberg



Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 21.11.2024 in der Besetzung

Vorsitzender
Gutachterin
Gutachterin
Gutachter

den Verkehrswert des Grundstücks zum Stichtag 21.11.2024 ermittelt mit

1.600 €.

Dieses Gutachten besteht aus 14 Seiten inklusive Deckblatt und Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Vorbemerkungen	3
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Privatrechtliche Situation.....	6
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.4.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.4.2	Bauplanungsrecht	6
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	7
2.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Ermittlung des Verkehrswerts	8
3.1	Grundstücksdaten	8
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	8
3.3	Bodenwertermittlung	9
3.4	Verkehrswert	10
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	11
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	11
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	11
4.3	Verwendete fachspezifische Software	11
5	Anlagen	12

Vorbemerkungen

Urheberrecht

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem internen Gebrauch des Auftraggebers. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen als den angegebenen Zweck bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Bewertungsstelle.

Für das Verbot der Weitergabe übernimmt der Auftraggeber die persönliche Haftung. Damit werden Schadensersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Das Gutachten darf weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Gutachterausschusses vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Haftung und Ausschlüsse

Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen auf Grund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt.

Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt; eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen.

Jegliche Art von Untersuchungen und Prüfungen in technischer Hinsicht sind nicht Gegenstand des Gutachtauftrages. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Unterlagen

Der Gutachterausschuss setzt die Richtigkeit und Vollständigkeit der seiner Geschäftsstelle übergebenen Unterlagen, Zusammenstellungen und Auskünfte voraus.

Sofern nicht anders erwähnt, wurde vom Antragsteller nicht auf Besonderheiten hingewiesen, noch sind solche der Geschäftsstelle bzw. dem Gutachterausschuss aus eigener Anschauung bekannt oder von diesem aus den allgemeinen Umständen zu vermuten.

Wertermittlungsstichtag

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist.

Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen der Bestandsaufnahme durch die Geschäftsstelle und dem Tag der Wertermittlung durch den Gutachterausschuss keine Veränderungen ergeben haben. Die beteiligten Gutachter sind im Gutachten aufgeführt.

Sämtliche Wertansätze und Parameter wurden nach bestem Wissen und Gewissen bestimmt.

Bodenbeschaffenheit und Baugrund

Bodenuntersuchungen sind nicht Auftragsgegenstand. Für die Verkehrswertermittlung werden ungestörte Baugrundverhältnisse angenommen, sofern nicht im Gutachten anders erwähnt.

Altlasten

Sofern augenscheinlich keine Hinweise auf Altlasten (z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch schadhafte unterirdische Tanks, ...) erkennbar waren, werden altlastenfreie (Boden-)Verhältnisse unterstellt.

Eine Altlastenuntersuchung bzw. -begutachtung einschl. Kostenermittlung der Altlastenbeseitigung muss im Bedarfsfall durch einen speziellen Sachverständigen erfolgen.

Unterirdische Bauwerke und Leitungen

Unterirdische Bauwerke und Leitungen sind im Verkehrswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle bekannt waren und im Gutachten erwähnt sind.

Zustandsbeschreibungen

Bei dieser Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind, sofern nicht anders im Gutachten erwähnt.

Grundlage der Beschreibungen des Grundstücks und der baulichen Anlagen sind die Bauakten, die im Gutachten aufgeführten Unterlagen, Befragungen, sonstige Hinweise sowie der Antrag zur Gutachtenerstellung.

Die Grundstücksbeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Bauliche Nutzung

Die Grund- und Geschossflächen sind auf der Grundlage der dem Gutachterausschuss vorliegenden Gebäudedaten nach den Gepflogenheiten der Verkehrswertermittlung bei der Stadt Balingen in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung ermittelt. Die Flächenanteile der maßgeblichen Grundstücksteilflächen, evtl. Baulandmehrfläche u.a. entsprechen den bau- und planrechtlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung gebietstypischer Merkmale.

Rechtliche Aspekte

Die Prüfung auf Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen, usw.) ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Es wird vorausgesetzt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert des zu bewertenden Objekts im miet- / lastenfreien Zustand ermittelt.

Erhebungen der Geschäftsstelle

- Grundbuchauszug
- Liegenschaftskataster
- Bauakten
- Einsicht in das Altlastenkataster
- planungsrechtliche Festsetzungen
- Baulasten
- Kaufpreissammlung, Marktuntersuchungen
- Baukostenindex (Statistisches Bundesamt)

Aus den erhobenen Informationen ergibt sich kein Rechtsanspruch gegenüber dem Gutachterausschuss oder der Stadt Balingen. Eine Haftung sowie Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen.

Hinweise zu den Wertermittlungsverfahren (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) setzt umfangreiches Vergleichsmaterial über die Preisverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt voraus (Kaufpreissammlung). Bei der Bewertung dient der Wert vergleichbarer Objekte als Grundlage.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, Landwirtschaftsfläche, Nutzungsart: Klassifizierung = Grünland aktuelle Nutzung = Grünland
Objektadresse:	Flurstück 2795 (Gewann Berg) 72355 Schömberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schömberg, Blatt 2396, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Schömberg, Flurstück 2795 zu bewertende Fläche: 1,057 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Balingen Postfach 100151 72301 Balingen Auftrag vom 01.10.2024
---------------	---

Eigentümer:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	21.11.2024
Qualitätsstichtag:	21.11.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	keine

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Zollernalbkreis
Ort:	Schömberg

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich im Gewann Berg. Die Entfernung zum westlichen Ortsrand von Schömberg beträgt ca. 100 m.

Beeinträchtigungen: keine

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Das Grundstück weist eine längliche, schmale Grundstücksform auf und hat eine Grundstücksfläche von 1.057 m².

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.06.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

"reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Grundstück ist gemäß "Geoportal für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke" als Grünland klassifiziert und wird auch so genutzt.

Ertragsmesszahl: 507

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

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als landwirtschaftlich genutzte Grundstück in 72355 Schömborg, Flurstück Nr. 2795 (Gewann Berg) zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schömborg	2396	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schömborg		2795	1.057 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft. Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses konnte hierzu eine ausreichende Anzahl an Verkaufsfällen von Grundstücken aus dem Umfeld des zu bewertenden Grundstücks (Gemarkungen Schömborg und Schörzingen) herangezogen werden. Der Bodenrichtwert wird deswegen als zutreffend beurteilt, die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Ergebnis der Auswertung aus der Kaufpreissammlung

Anzahl der zur Auswertung geeigneter Kauffälle:	46 Kauffälle		
Entwicklungsstufe der Vergleichsgrundstücke	landwirtschaftliche Fläche		
Nutzungsart der Vergleichsgrundstücke	Grünland		
Vergleichspreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche			
Medianwert:	1,51 €/m²	Mittelwert:	1,58 €/m ²
Minimalwert:	0,48 €/m ²	Maximalwert:	3,10 €/m ²
Standardabweichung:	0,61 €/m ²	Variationskoeffizient:	39 %

Der aus der Kaufpreissammlung ermittelte Vergleichspreis beträgt 1,51 €/m² (Medianwert), rund 1,50 €/m² und bestätigt den Bodenrichtwert für Grünlandflächen in der Gemeinde Schömborg in Höhe von 1,50 €/m².

3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 21.11.2024
Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 1.057 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,50 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	--------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	21.11.2024	x 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Zuschlag/Abschlag	
Nutzungsart	Grünland	Grünland		
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.057		
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,50 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
relativer Bodenwert	=	1,50 €/m²
Fläche	x	1.057 m ²
Bodenwert	=	1.585,50 €
	rd.	1.600,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 insgesamt **1.600,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes auf den Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da sich die Baulandpreise im Raum Balingen seit dem 01.01.2023 statistisch nicht verändert haben.

Sonstige wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale sind nicht vorhanden.

3.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in § 194 des Baugesetzbuches - BauGB - wie folgt definiert:

„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.“

Der Bodenwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rund 1.600,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das als Landwirtschaftsfläche genutzte Grundstück in 72355 Schömburg

Grundbuch	Blatt	ifd. Nr.
Schömburg	2396	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schömburg		2795

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 mit rd.

1.600 €

In Worten: eintausendsechshundert Euro

geschätzt.

Der Gutachterausschuss bescheinigt durch die Unterschrift des Vorsitzenden zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Balingen, den 21. November 2024

STADT BALINGEN
Gemeinsamer Gutachterausschuss
Mittelbereich Balingen
Neue Straße 31
72236 Balingen

Vorsitzender

Hinweise zum Urheberrecht:

Urheberrecht, 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.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

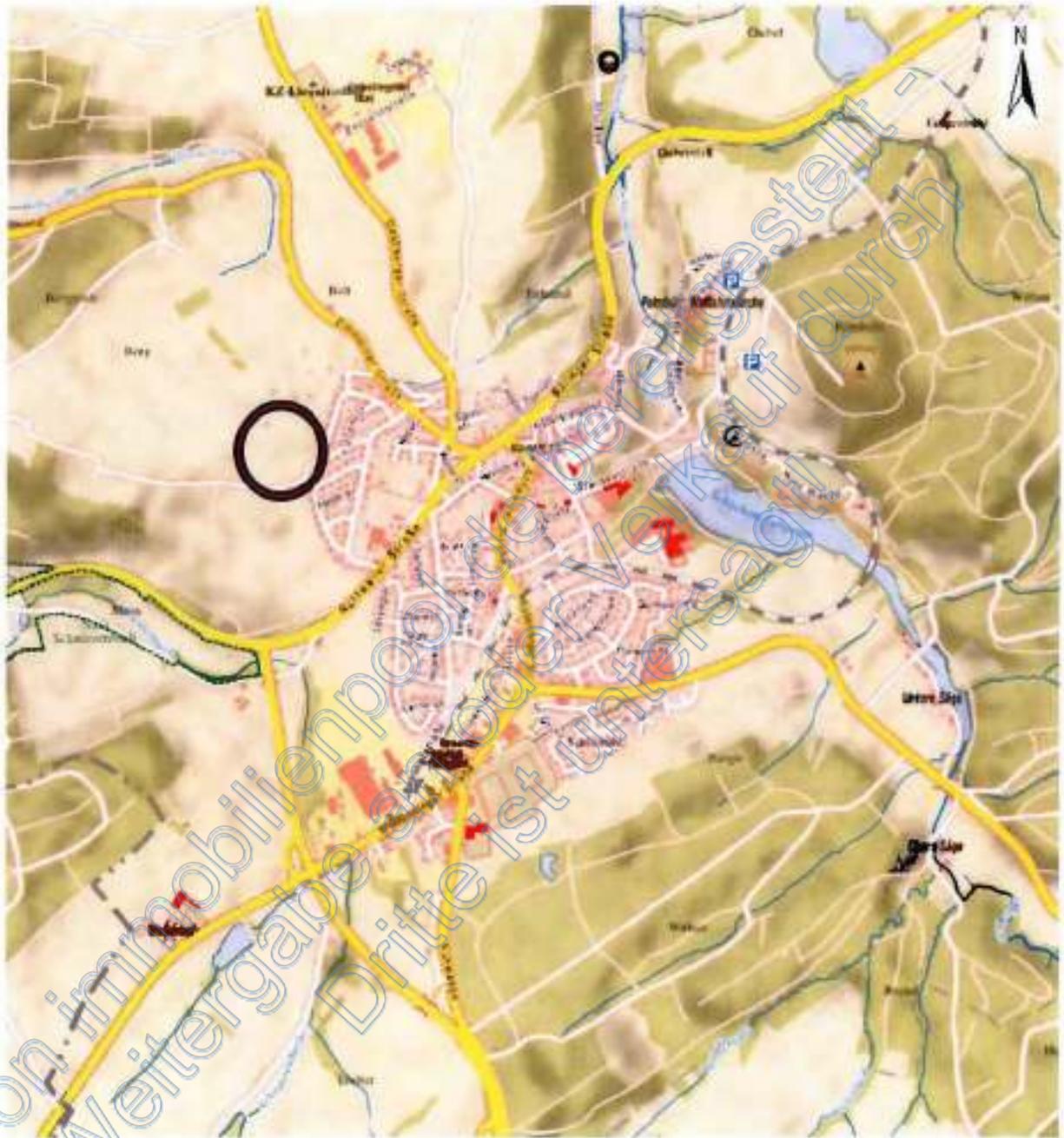
Reguvis Wertermittlungsportal (Kleiber digital)

4.3 Verwendete fachspezifische Software

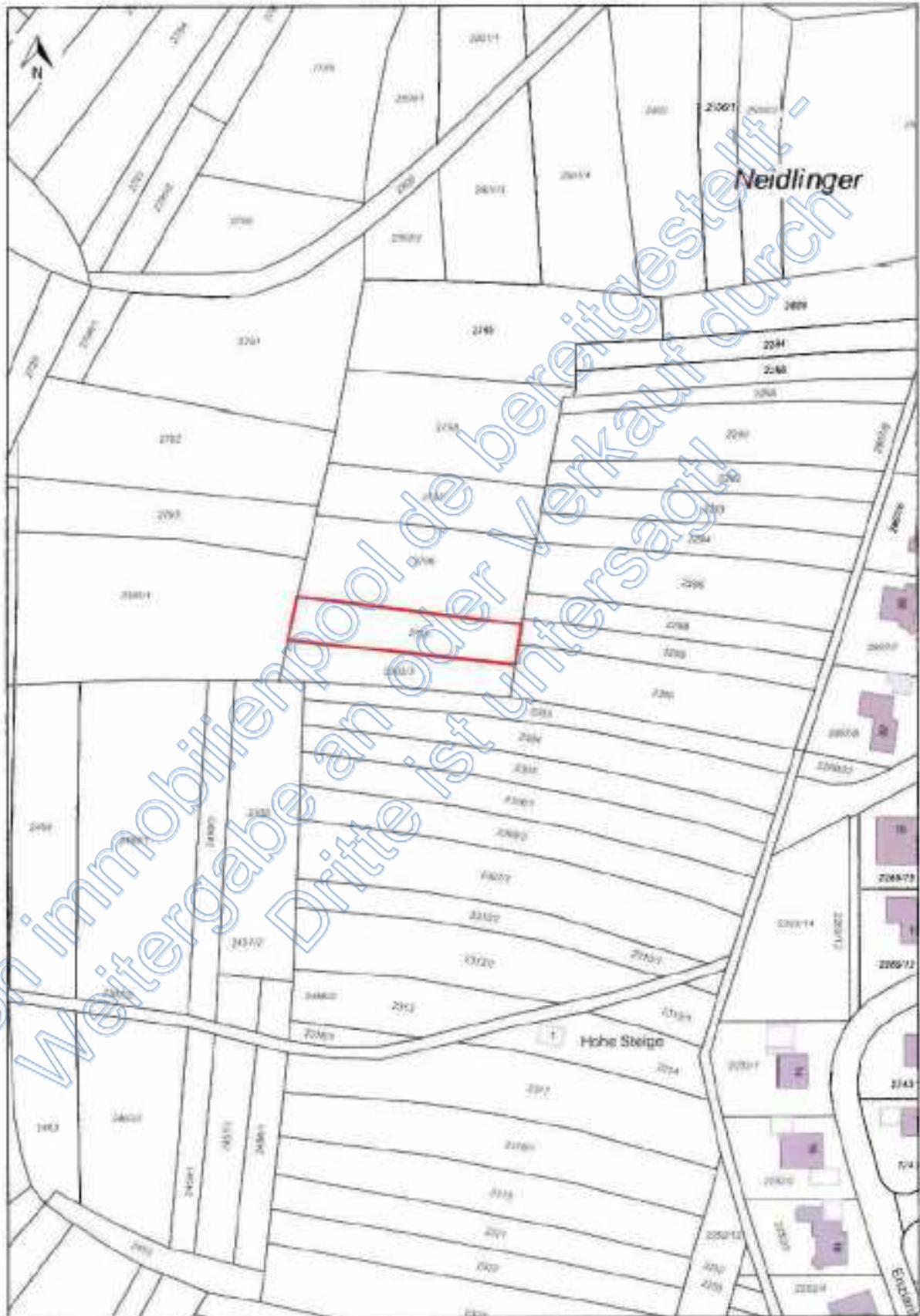
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" erstellt.

5 Anlagen

Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan (unmaßstäblich)



Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)



Anlage 3: Luftbild (unmaßstäblich)

