

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!**

Dr. Martin R o m e t s c h
Plaulmattstraße 3
77815 Bühl-Weitenung
www.gutachtering.de

Telefon 07223/80 12 38
Fax 07223/80 12 32
rometsch@gutachtering.de

Vom Regierungspräsidium Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für

- Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben
- Zucht und Haltung einschließlich Fütterung von Rindern
- Weinbau-Außenwirtschaft mit Schadensbewertung (außer Pflanzenschutz)
- Nebenbetriebe – Ökonomie von Biogasanlagen -

Mitglied im Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e.V. - HLBS -

19.09.2025

G u t a c h t e n

2025 – 2021, 10 K 26/25

Zu ermittelnder Wert: Verkehrswert nach § 194 BauGB

Anlass: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft XXXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXXX XX, XXXXX XXXXXXX (Antragstellerin) ./ XXXXX XXXXXXX, XXXXXXX-XXXX 17, XXXXX XXXXXXXX u.a. (Antragsgegner)

Bewertungsstichtag: 15.09.2025, Tag des Ortstermins

Bewertungsumfang: unbebaute landwirtschaftlich genutzte Flurstücke in der Gemarkung Balg

Auftragserteilung: Beschluss vom 16.06.2025

Auftraggeber: Amtsgericht Baden-Baden,
Gutenbergstraße 17, 76532 Baden-Baden
AZ: 10 K 26/25

Umfang des Gutachtens:

Anzahl der Gutachtenseiten: 12
Anzahl der Anlagenseiten: 2 der insgesamt 2 Anlagen
Anzahl der Originalseiten: 14

Ausfertigungen: 6 Exemplare, davon verbleibt 1 bei dem Unterzeichner

Inhaltsverzeichnis

1	AUFTRAG UND UNTERLAGEN	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Gutachtenszweck	3
1.3	Eigentümer, Besitzverhältnisse	3
1.4	Bewertungsumfang	4
1.5	Wertermittlungsunterlagen, Erhebungen, Informationen	4
1.5.1	Unterlagen	4
1.5.2	Auskünfte	4
1.5.3	Literaturverzeichnis	4
1.6	Ortsbesichtigung	6
1.7	Haftung des Sachverständigen, Weitergabe an Dritte	6
1.8	Wertermittlungsstichtag	6
2	BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE	6
2.1	Methodisches Vorgehen	6
2.2	Bewertungsverfahren	7
2.3	Besonderheit bei landwirtschaftlichen Nutzflächen	8
3	BESCHREIBUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTES	8
3.1	Grundstücksmerkmale	8
3.2	Standorte	8
3.3	Entwicklungszustand	8
3.4	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
3.5	Grundbuch	8
3.6	Sonstige zu berücksichtigende Wertbeeinflussungen	9
3.7	Beschreibung der Flurstücke 10543/3, 10577 und 10579 in der Gemarkung Balg	9
3.7.1	Zuschnitt, Arrondierung, Oberflächenbeschaffenheit, Zuwegung	9
3.7.2	Landschaftsschutz/Naturschutzgebiet/Sonstiges	9
3.7.3	Beschreibung der Flurstücke 10543/3, 10577 und 10579 in der Gemarkung Balg (Gmk. 3831)	10
4	WERTERMITTLUNG	10
4.1	Landwirtschaftlicher Grundstücksmarkt allgemein	10
4.2	Auswertung der Kaufpreissammlung	10
4.3	Bewertung der Flurstücke 10543/3, 10577 und 10579	11
5	ZUSAMMENFASSUNG	12

ANLAGEN

12

1 Auftrag und Unterlagen

1.1 Auftraggeber

Mit Mitteilung vom 16.06.2025 beauftragte das Amtsgericht Baden-Baden mich, den Unterzeichner, mit der Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert von 3 landwirtschaftlich genutzten Flurstücken in der Gemarkung Balg. Diese sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Tab. 1 - zu bewertende Flurstücke im Eigentum der Erbengemeinschaft

Ifd. Nr	Gemarkung / Grundbuch	Gmk.-Nr.	Blatt Nr.	Flurstücks-Nr.	Lage	Katasterfläche [m ²]	Nutzung
1	Balg	3831	2296	10543/3	Krämerhalt	462	Grünland
2	Balg	3831	2296	10577	Hinterbach	216	Grünland
3	Balg	3831	2296	10579	Hinterbach	385	Grünland
Gesamt						1.063	

1.2 Gutachtenszweck

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert für ein Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft bestimmt.

1.3 Eigentümer, Besitzverhältnisse

Eingetragene Eigentümer, gemäß Grundbuchauszug des Amtsgerichts Achern, für das Grundbuchblatt Nr. XXXX des Grundbuchbezirks Balg, für die in Tabelle 1 aufgeführten Flurstücke, sind XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX XX, XXXX XXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX-XXXX 17, XXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX 17, XXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXX XX, XXXXX XXXXXX und XXXXXXXXXX XXXXXX (vertreten durch den Nachlasspfleger XXXXXXXXXX XXXXXX, XXXXXXXXXX XXXXXX, XXXXX XXXXXXXX) in Erbengemeinschaft.

1.4 Bewertungsumfang

Auftragsgemäß soll der Verkehrswert der in Tabelle 1 aufgeführten landwirtschaftlich genutzten Flurstücke in der Gemarkung Balg, mit einer Katasterfläche von insgesamt 1.063 m², ermittelt werden.

1.5 Wertermittlungsunterlagen, Erhebungen, Informationen

Der Sachverständige haftet nicht für die inhaltliche Richtigkeit und Aktualität der vom Auftraggeber und von Dritten erhaltenen Auskünfte und Unterlagen, die bei der Gutachtenerstellung verwendet werden.

1.5.1 Unterlagen

Der Unterzeichner hat auftragsgemäß folgende Unterlagen beschafft oder eingesehen:

1. Auszug aus dem Grundbuch von Balg, Blatt Nr. 2296, erstellt durch das Amtsgericht Achern, Grundbuchamt, Rathausplatz 4, 77855 Achern, mit letzter Eintragung vom 15.05.2025 und Datum des Abrufs am 15.05.2025
2. Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Grünland für die Gemarkung Balg, ermittelt durch den Gutachterausschuss Baden-Baden, Briegelackerstraße 8, 76532 Baden-Baden
3. Bodenrichtwerte zum 01.01.2025 der Stadt Baden-Baden, ermittelt durch den Gutachterausschuss Baden-Baden, Briegelackerstraße 8, 76532 Baden-Baden

1.5.2 Auskünfte

Der Unterzeichner hat folgende Auskünfte eingeholt:

1. Frau Gutachterausschuss Baden-Baden, Briegelackerstraße 8, 76532 Baden-Baden, Tel. 07221 / 93-1627

1.5.3 Literaturverzeichnis

Bei der Erstellung des Gutachtens wurde im Wesentlichen folgende Literatur berücksichtigt:

- [1] BETZHOLZ, T.: Steigende Preise für landwirtschaftliche Grundstücke, Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 10/2015
- [2] BETZHOLZ, T.: Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt zu Beginn des 21. Jahrhunderts, Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 9/2018 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg
- [3] HAUPTVERBAND DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN BUCHSTELLEN UND SACHVERSTÄNDIGEN E.V. – HLBS (Hrsg.): Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen, 1. Auflage, Verlag Pflug und Feder, laufend aktualisiert

- [4] IMMOBILIENMARKT BADEN-BADEN 2021/2022: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten bei der Stadt Baden-Baden, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Briegelackerstraße 8, 76532 Baden-Baden
- [5] IMMOBILIENMARKT BADEN-BADEN 2023/2024: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten bei der Stadt Baden-Baden, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Briegelackerstraße 8, 76532 Baden-Baden
- [6] IMMOBILIENMARKTBERICHT 2024 erstellt durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Bühl, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Hauptstraße 42, 77815 Bühl
- [7] KLEIBER, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage 2022
- [8] KÖHNE, M.: Landwirtschaftliche Taxationslehre, Verlag Eugen Ulmer, 2007
- [9] STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG: Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg
- [10] SPRENGNETTER, H. O.: Grundstücksbewertung, WertermittlungsForum, laufend aktualisiert

Gesetzliche Bestimmungen und Kommentare:

- [11] Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in Baden-Württemberg (Agrarstrukturverbesserungsgesetz - **ASVG**) vom 10. November 2009, letzte Änderung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 2)
- [12] Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- [13] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- [14] Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - **ImmoWertV**) vom 14. Juli 2021
- [15] Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – **ImmoWertA**), Stand 20.09.2023
- [16] Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (**LLG**) vom 14. März 1972, letzte berücksichtigte Änderung: § 7 geändert durch Artikel 13 der Verordnung vom 07. Februar 2023 (GBl. 26, 45)

Internet:

- [17] www.statistik-bw.de Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
- [18] <https://fiona-u.landbw.de/fiona> Flächeninformation und Online-Antrag B.-W.
- [19] <https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>
Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg

1.6 Ortsbesichtigung

Am 15. September 2025 führte ich eine Ortsbesichtigung durch.

Teilnehmer neben mir waren:

- Frau XXXXXX XXXXXX
- Herr XXXXXX
- Herr XXXXXXXX XXXXXXXX

Tätigkeiten des Sachverständigen beim Ortstermin:

- Anfertigung von Fotos zu Dokumentationszwecken
- Besichtigung der Zuwegung, der Topografie, des Zustandes und des Aufwuchses der in Tabelle 1 aufgeführten Flurstücke in der Gemarkung Balg.

1.7 Haftung des Sachverständigen, Weitergabe an Dritte

Der Sachverständige haftet ausschließlich für vorsätzlich und grob fahrlässig verursachte Schäden. Für den Fall der Haftung wegen Fahrlässigkeit wird die Haftung der Höhe nach begrenzt auf 180.000 €. Die Haftung des Sachverständigen ist begrenzt auf eine Zeitdauer von 3 Jahren nach Fertigstellung des Gutachtens.

Das Gutachten darf nur für den anlassbedingten Zweck verwendet werden, eine darüber hinausgehende Weitergabe an Dritte ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet, ausgenommen persönlicher Steuerberater bzw. Rechtsanwalt des Auftraggebers.

1.8 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der 15.09.2025.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag sind identisch.

2 Bewertungsgrundsätze

2.1 Methodisches Vorgehen

Im Rahmen dieses Gutachtens ist der **Verkehrswert** (Marktwert) zu ermitteln. Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „...durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nach dem Stichtagsprinzip sind bei der Wertermittlung allein die zum Bewertungsstichtag bekannten Tatsachen und Entwicklungsmöglichkeiten, sowie das zu diesem Zeitpunkt gegebene Preisniveau zu berücksichtigen.

2.2 Bewertungsverfahren

Im Rahmen der ImmoWertV stehen grundsätzlich folgende Verfahren zur Ableitung von Grundstücksverkehrswerten zur Verfügung:

- das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis § 26)
- das Ertragswertverfahren (§ 27 bis § 34) und
- das Sachwertverfahren (§ 35 bis § 39)

Der Ablauf der drei Verfahren ist, ausgehend vom vorläufigen Verfahrenswert, über den marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert sowie unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zum Verfahrenswert, identisch.

Im **Vergleichswertverfahren** wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Der § 25 der ImmoWertV besagt, dass zur Ermittlung von Vergleichspreisen Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen sind, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Nach § 26, ImmoWertV, ist der zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Ferner sind die zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1, Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

2.3 Besonderheit bei landwirtschaftlichen Nutzflächen

Eine Bewertung ist häufig im Vergleichsverfahren möglich. Dabei sind die den Wert beeinflussenden Merkmale, wie Entwicklungszustand, Bodenqualität, Grundstücksgröße, -gestaltung und -lage sowie sonstige ertragsbeeinflussende Faktoren zu berücksichtigen. Sofern keine oder nicht ausreichend Vergleichspreise vorliegen, können die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte für die Bewertung herangezogen werden.

Im vorliegenden Fall wird der Wert der zu bewertenden Rebflächen aus vorliegenden Vergleichspreisen abgeleitet.

3 Beschreibung des Bewertungsobjektes

3.1 Grundstücksmerkmale

siehe hierzu auch die Karte in Anlage 1 sowie die Fotodokumentation in Anlage 2 im Anhang

3.2 Standorte

Bundesland:	Baden-Württemberg
Stadtkreis:	Baden-Baden
Gemeinde:	Balg
Gemarkung:	Balg

3.3 Entwicklungszustand

Der Entwicklungsstand der zu bewertenden Flächen wurde über das Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg (www.geoportal-raumordnung-bw.de) recherchiert.

3.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bebaubarkeit der Flurstücke 10543/3, 10577 und 10579 in dem Grundbuch von Balg, Blatt 2296, sind nach § 35 BauGB als Außenbereichslage zu beurteilen. Die zu bewertenden Flurstücke in der Gemarkung Balg liegen im unbeplanten Außenbereich. Nach den allgemeinen rechtlichen Grundsätzen sind die Flächen als Fläche der Land- und Forstwirtschaft (in Außenbereichslage) einzustufen und Bauvorhaben nur nach § 35 BauGB privilegiert genehmigungsfähig.

3.5 Grundbuch

Der Auszug aus dem Grundbuch von Balg, Blatt Nr. 2296, wurde eingesehen.

Bestandsverzeichnis: Flurstücke 10543/3, 10577 und 10579 mit einer Katasterfläche von insgesamt 1.063 m².

Abteilung I:

XXXXXXXX XXXXXX, geb. XX.XX.XXXX, XXXXX XXXXXX, geb. XX.XX.XXXX, XXXXXXXX
XXXXXXXX, geb. XX.XX.XXX, XXXXXX XXXXXX, geb. XX.XX.XXXX, XXXXXXXX, geb.
XX.XX.XXXX in Erbengemeinschaft

Abteilung II:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Grundbuch-Abteilung III verzeichnet sein können, werden in Wertgutachten üblicherweise nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden gelöscht oder dem Zweck des Gutachtens sachgemäß berücksichtigt werden.

3.6 Sonstige zu berücksichtigende Wertbeeinflussungen

Sonstige - nicht in die öffentlichen Register eingetragene - Lasten und Rechte sind entsprechend den Auskünften beim Ortstermin und den vorliegenden Unterlagen nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden von dem Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Die Flurstücke sind in einem üblichen Ordnungszustand. Gewöhnliche Verunreinigungen des Erdreiches durch Gülle, Jauche oder Festmist sind nicht auszuschließen.

3.7 Beschreibung der Flurstücke 10543/3, 10577 und 10579 in der Gemarkung Balg

Die Flurstücke 10543/3, 10577 und 10579 in der Gemarkung Balg, Lage „Krämerhalt“ und „Hinterbach“, liegen nördlich von Balg im Außenbereich.

3.7.1 Zuschnitt, Arrondierung, Oberflächenbeschaffenheit, Zuwegung

Der **Zuschnitt** der Flurstücke 10577 und 10579 ist annähernd rechteckig. Der Zuschnitt des Flurstücks 10543/3 ist mehreckig.

Die **Oberflächengestaltung** der Flurstücke ist hängig. Die Flurstücke können teilweise maschinell bewirtschaftet werden.

Die **Zuwegung** zu den Flurstücken 10543/3, 10577 und 10579 erfolgt von Nordwesten, Nordosten und Norden über andere Flurstücke hinweg.

3.7.2 Landschaftsschutz/Naturschutzgebiet/Sonstiges

Teilflächen der Flurstücke 10577 und 10579 nach Süden liegen in dem § 30 und § 33 Schutzgebiet-Biotop Littersbach. Dies ist ein Biotopgebiet von lokaler Bedeutung. Alle Flurstücke liegen in dem Landschaftsschutzgebiet Baden-Baden mit der Objekt-Kennung 2.11.001.

3.7.3 Beschreibung der Flurstücke 10543/3, 10577 und 10579 in der Gemarkung Balg (Gmk. 3831)

Am Ortstermin wurden die Flurstücke 10543/3, 10577 und 10579 als extensive Grünlandflächen und Teil einer größeren Bewirtschaftungseinheit als eingezäunte Viehweide für Rinder genutzt. Auf den Flurstücken wurden verschiedene Gehölze in Augenschein genommen. Die Gehölzflächen wurden ebenfalls unterweidet.

4 Wertermittlung

4.1 Landwirtschaftlicher Grundstücksmarkt allgemein

Baden-Württemberg

Laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg lagen die Kaufwerte je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar im Jahr 2018 bei 29.244 €, im Jahr 2019 bei 28.677 € und im Jahr 2020 bei einem Kaufwert von 29.577 € im Vergleich zu den Vorjahren auf hohem Niveau.

Landkreis Rastatt

Laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg lag der durchschnittliche Kaufpreis für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- und Grünland) im Landkreis Rastatt im Jahr 2020 mit 34 ausgewerteten Kauffällen und einer mittleren Ertragsmesszahl von 59 EMZ/ar bei 28.141 €/ha. Der durchschnittliche Kaufpreis für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Land Baden-Württemberg lag über dem durchschnittlichen Kaufpreis im Vergleich zu den Kaufpreisen im Landkreis Rastatt.

4.2 Auswertung der Kaufpreissammlung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Baden-Baden weist im Immobilienmarktbericht 2023/2024 einen Bodenrichtwert von 1,70 €/m² für Grünland aus.

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Baden-Baden teilte mir nachfolgend aufgeführte Kauffälle von Grünlandflächen in der Gemarkung Balg für die Jahre 2022 bis 2025 mit.

Die Kaufpreise für Grünland in der Gemarkung Balg liegen in dem Zeitraum 01.01.2022 bis 31.07.2025 zwischen 0,91 €/m² und 4,00 €/m², mit einem Mittelwert von 1,85 €/m² und einem Median von 1,80 €/m². In der nachfolgenden Tabelle sind diese Kauffälle mit Datum, Lage, Kaufpreis, Fläche und dem Bodenwert in €/m² aufgeführt. Ausreißer im Bodenwert nach unten bzw. oben wurden nicht eliminiert.

Tab. 2 - Kauffälle für Grünland in der Gemarkung Balg

Vertrags- datum	Gemarkung	Lage	Fläche [m ²]	Kaufpreis im Kaufvertrag [€/m ²]
10.01.2022	Balg	Alter Garten	770	4,00
17.06.2022	Balg	Untere Heide	990	3,54
13.02.2023	Balg	Lehnberg	1.170	1,85
13.02.2023	Balg	Lehnberg	698	1,85
17.04.2023	Balg	Krämerhalt	316	1,50
13.07.2023	Balg	Grabenacker	528	2,27
13.07.2023	Balg	Niedermatt	1.207	2,27
11.12.2023	Balg	Lehnberg	837	0,91
11.12.2023	Balg	Lehnberg	340	0,91
11.12.2023	Balg	Lehnberg	465	0,91
20.02.2024	Balg	Hinterfeld	1.167	1,54
28.03.2024	Balg	Hinterfeld	1.319	1,52
07.08.2024	Balg	Hinterbach	456	2,13
07.08.2024	Balg	Hinterbach	502	2,13
07.08.2024	Balg	Hinterbach	401	2,13
28.11.2024	Balg	Hinterfeld	1.607	2,18
03.02.2025	Balg	Untere Heide	896	1,80
03.02.2025	Balg	Hinterbach	743	1,80
11.02.2025	Balg	Lehnberg	1.053	1,50
22.04.2025	Balg	Krämerhalt	161	1,00
11.06.2025	Balg	Hasselmatt	407	1,47
11.06.2025	Balg	Niedermatt	1.431	1,47
		Anzahl		22
		Median		1,80
		Mittelwert		1,85
		Standardabweichung		0,77
		Standardabweichung [%]		0,41
		Min		0,91
		Max		4,00

4.3 Bewertung der Flurstücke 10543/3, 10577 und 10579

Die Flurstücke 10543/3, 10577 und 10579 werden als extensives Grünland mit einem Bodenwert von 1,00 €/m² bewertet. Dies ist abgeleitet von dem Bodenrichtwert von 1,70 €/m² für Grünland, ausgewiesen durch den Gutachterausschuss der Stadt Baden-Baden, abzüglich eines Abschlags von 0,70 €/m² wegen der hängigen Topografie, der fehlenden direkten Zuwegung, der extensiven Nutzung und des Bewuchses mit verschiedenen Gehölzen.

5 Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks 10543/3 in der Gemarkung Balg mit **460,00 €**.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks 10577 in der Gemarkung Balg mit **220,00 €**.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks 10579 in der Gemarkung Balg mit **390,00 €**.

Bühl, 19. September 2025

Dr. Martin Rometsch

Anlagen

	Seiten
1. FIONA Ausdruck für die Flurstücke 10543/3, 10577 und 10579, Gmk. Balg	1
2. Fotodokumentation	<u>1</u>
Anlagen- Seiten insgesamt:	2

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



Bild 1: Blick von Norden auf das Flurstück 10543/3, Gemarkung Balg



Bild 2: Blick von Südwesten auf die Flurstücke 10577 und 10579, Gemarkung Balg