

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 Rometsch**  
**Paulmattstraße 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 -

29.01.2026

## **Gutachten**

### **2025 – 224**

Zu ermittelnder Wert: Verkehrswert nach § 194 BauGB

Anlass: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft XXXXX XXXXXXXX, XXXX XXXX XXXX XXXX XXXXXXXX (Antragsteller) ./ XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXX (Antragsgegner) und XXXXX XXXXX, XXXXXXXX XX, XXXXX XXXXXXXX (Antragstellerin)

Bewertungsstichtag: 12.01.2026, Tag des Ortstermins

Bewertungsumfang: fünf landwirtschaftliche Flurstücke in der Gemarkung Sinzheim

Auftragserteilung: Beschluss vom 24.09.2025

Auftraggeber: Amtsgericht Baden-Baden,  
Gutenbergstraße 17,  
76532 Baden-Baden  
**AZ: 10 K 36/25**

Umfang des Gutachtens:

Anzahl der Gutachtenseiten:	15
<u>Anzahl der Anlagenseiten:</u>	4 der insgesamt 2 Anlagen
Anzahl der Originalseiten:	19

Ausfertigungen: 4 Exemplare, davon verbleibt 1 bei dem Unterzeichner

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>AUFTRAG UND UNTERLAGEN</b>	<b>3</b>
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	Wertermittlungstichtag	6
<b>2</b>	<b>BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE</b>	<b>6</b>
2.1	Methodisches Vorgehen	6
2.2	Bewertungsverfahren	7
2.3	Besonderheit bei landwirtschaftlichen Nutzflächen	8
2.4	per- und polyfluorierte Alkylsubstanzen, PFAS-Belastung	8
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTES</b>	<b>9</b>
3.1	Grundstücksmerkmale	9
3.2	Standorte	9
3.3	Entwicklungszustand	9
3.4	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
3.5	Grundbuch	10
3.6	Sonstige zu berücksichtigende Wertbeeinflussungen	10
3.7	Beschreibung von Flurstück 1273 in der Gemarkung Sinzheim (Gmk. 3755)	10
3.8	Beschreibung der Flurstücke 1905 und 2051/3 in der Gemarkung Sinzheim (Gmk. 3755)	11
3.9	Beschreibung von Flurstück 12011/1 in der Gemarkung Sinzheim (Gmk. 3755)	12
3.10	Beschreibung von Flurstück 12871 in der Gemarkung Sinzheim (Gmk. 3755)	12
<b>4</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>13</b>
4.1	Landwirtschaftlicher Grundstücksmarkt allgemein	13
4.2	Auswertung der Kaufpreissammlung 2025	13
4.3	Bewertung der Flurstücke in der Gemarkung Sinzheim	14

**5 ZUSAMMENFASSUNG 15**

**ANLAGEN 15**

**1 Auftrag und Unterlagen**

**1.1 Auftraggeber**

Mit Mitteilung vom 25.09.2025 beauftragte das Amtsgericht Baden-Baden mich, den Unterzeichner, mit der Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert von 5 landwirtschaftlich genutzten Flurstücken in der Gemarkung Sinzheim. Diese sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Tab. 1 - zu bewertende Flurstücke im Eigentum der Erbengemeinschaft

<b>lfd. Nr</b>	<b>Gemarkung / Grundbuch</b>	<b>Gmk.-Nr.</b>	<b>Blatt Nr.</b>	<b>Flurstücks-Nr.</b>	<b>Lage</b>	<b>Katasterfläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Nutzung</b>
1	Sinzheim	3755	2694	1273	Am Fußgraben	1.624	Grünland
2	Sinzheim	3755	2694	1905	Kartunger Mittelfeld	5.532	Acker
3	Sinzheim	3755	2694	2051/3	Kartunger Oberfeld	2.975	Acker
4	Sinzheim	3755	2694	12011/1	Kirrlach	275	Unland
5	Sinzheim	3755	2694	12871	Fleckenbühl	277	Weingarten o.A.
<b>Gesamt</b>						<b>10.683</b>	

**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 Baden-Baden, für das Grundbuchblatt Nr. 2694 des Grundbuchbezirks Sinzheim (Datum des Abrufs 15.05.2025, mit letzter Eintragung vom 15.05.2025), für die in Tabelle 1 aufgeführten Flurstücke sind Frau XXXXX XXXXXX XXXXX, geb. XXXXXXX, geb. am XX.XX.XXXX, Herr XXXXX XXXXXX XXXXXXX, geb. am XX.XX.19XX, und Herr XXXXXXX XXXXXXX, geb. am XX.XX.19XX.

#### **1.4 Bewertungsumfang**

Auftragsgemäß soll der Verkehrswert, der in Tabelle 1 aufgeführten landwirtschaftlich genutzten Flurstücke in der Gemarkung Sinzheim, mit einer Katasterfläche von insgesamt 10.683 m<sup>2</sup> ermittelt werden. Die Flurstücke werden als Grünland, Ackerland, Unland und Rebflächen bewirtschaftet.

#### **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 Sinzheim, Blatt Nr. 2694, 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. Kaufpreise aus dem Jahr 2025 für die Gemarkung Sinzheim, ermittelt durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Bühl, Hauptstraße 42, 77815 Bühl

##### **1.5.2 Auskünfte**

Der Unterzeichner hat folgende Auskünfte eingeholt:

1. Frau XXXXX XXXXX, geb. XXXXXXXX, XXXXXXXX XX, XXXXX XXXXXXXX, fernmündlich am 22.12.2025 und persönlich am 12.01.2026
2. Herr Rechtsanwalt XXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX X, XXXXX XXXXXXXX, fernmündlich am 22.12.2025, 07.01.2026 und am 08.01.2026
3. Frau Rechtsanwältin XXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXX XXXXX XX, XXXXX XXXXXXXX, fernmündlich am 22.12.2025
4. Herr XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXX, persönlich am 12.01.2026
5. Herr XXXXX XXXXXXXX, XXXXX XXXXX XXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX
6. Herr Holger Grötz, Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl, Hauptstraße 42, 77815 Bühl

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

#### **Gesetzliche Bestimmungen und Kommentare:**

- [9] 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)
- [10] Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- [11] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- [12] Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - **ImmoWertV**) vom 14. Juli 2021
- [13] Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – **ImmoWertA**), Stand 20.09.2023
- [14] 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:**

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

## 1.6 Ortsbesichtigung

Der Unterzeichner führte eine Ortsbesichtigung am 12.01.2026 durch.

Teilnehmer am Ortstermin waren:

- Herr Dr. Martin Rometsch
- Frau XXXXX XXXXX
- Herr XXXXX (Ehemann von XXXXX XXXXX)
- Herr XXXXXXXX XXXXXXXX (teilweise)

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 Sinzheim.

## 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.

## 1.8 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der 12.01.2026.

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 Ackerflächen aus vorliegenden Vergleichspreisen abgeleitet.

### **2.4 per- und polyfluorierte Alkylsubstanzen, PFAS-Belastung**

Per- und polyfluorierte Chemikalien (PFAS, früher PFC oder PFT) sind chemische Stoffe, bei denen die an Kohlenstoffketten gebundenen Wasserstoffatome entweder vollständig (perfluoriert) oder teilweise (polyfluoriert) durch Fluoratome ersetzt sind. Die Stoffgruppe wird industriell hergestellt und umfasst weit mehr als 10.000 verschiedene Verbindungen.

PFAS besitzen wasser-, fett- und schmutzabweisende Eigenschaften, weshalb sie in vielen unterschiedlichen Industriebereichen und in einer Vielzahl an Verbraucherprodukten eingesetzt werden. Sie sind chemisch sehr stabil. Einige PFAS sind als bioakkumulierende, persistente und toxische Stoffe eingestuft. Das heißt, sie reichern sich in der Nahrungskette an, werden nicht abgebaut und sind giftig (LUBW, Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg).

Großflächige wie auch kleinräumige PFAS-Umwelteinträge unterschiedlichster Ursachen zeigen Folgen, die direkte Auswirkungen insbesondere auf die Trinkwasserversorgung und auf die landwirtschaftliche Produktion haben können. Wasserversorgern entstehen erhebliche Kosten für die Wasseraufbereitung mit der Folge einer Anhebung der Wassergebühren, Landwirte können Produkte nicht mehr vermarkten oder müssen die Produktion umstellen.

Grundsätzlich können Pflanzen PFAS aus dem Boden oder über Beregnungswasser aufnehmen. Untersuchungen haben gezeigt, dass vor allem kurzkettige PFAS aufgenommen werden. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass unterschiedliche Pflanzenarten unterschiedliche Aufnahmekapazitäten zeigen: Sojabohnen, Gemüse und Weizen nehmen PFAS sehr gut auf, während bei Mais und Raps kein Übergang ins Korn beobachtet wurde (BMUV, 2022).

Seit Bekanntwerden der Belastung von Flächen mit per- und polyfluorierte Alkylsubstanzen (PFAS) im Raum Rastatt und Baden-Baden im Jahr 2013 hat die Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) umfangreiche Untersuchungen von Böden, Grundwasser, Komposten und Klärschlamm durchgeführt. Durch spezifische Untersuchungen in der betroffenen Region wurden wichtige Daten zur Belastungssituation gewonnen.

Durch die punktuellen Felduntersuchungen im Ackerboden und im Grundwasser alleine kann das gesamte Ausmaß der PFAS-Verunreinigungen nur unvollständig eingeschätzt werden. Mit dem Grundwassermodell werden die verschiedenen Strömungs- und Transportvorgänge im Grundwasser simuliert, um so die PFAS-Konzentrationen des Grundwassers flächendeckend darstellen zu können. Das Grundwassermodell beschreibt auf der Basis der Entwicklung der Konzentrationen in der Vergangenheit die aktuellen Verhältnisse und prognostiziert mit

entsprechenden Annahmen die zukünftige Entwicklung. Über PFAS-Karten stehen diese Informationen unter <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/pfc-karten-online> online zur Verfügung.

Das Grundwassermodell wird herangezogen, um zu prüfen, ob die hier zu bewertenden Flurstücke einer PFAS-Belastung unterliegen.

Bisher liegen keine Zuordnungswerte für PFAS vor, so dass bei der Verwertung PFAS-haltigen Bodenmaterials die Einteilung über die Eluatwerte in drei Verwertungskategorien (VK) erfolgt.

- VK 1 = Uneingeschränkter offener Einbau
- VK 2 = Eingeschränkter offener Einbau in Gebieten mit erhöhten PFAS-Gehalten
- VK 3 = eingeschränkter Einbau in technischen Bauwerken mit definierten Sicherungsmaßnahmen

Bodenmaterial der VK 1 kann uneingeschränkt - im offenen Einbau außerhalb und innerhalb von technischen Bauwerken - verwertet werden.

Bodenmaterial der VK 2 kann nur innerhalb von Gebieten mit erhöhten PFAS-Gehalten unter Beachtung bestimmter Randbedingungen auf/in einer durchwurzelbaren Bodenschicht, in bodenähnlichen Anwendungen sowie in diesen Gebieten auch in technischen Bauwerken verwertet werden.

### **3 Beschreibung des Bewertungsobjektes**

#### **3.1 Grundstücksmerkmale**

siehe hierzu die Fotodokumentation in Anlage 2 im Anhang

#### **3.2 Standorte**

Bundesland:	Baden-Württemberg
Landkreis:	Rastatt
Gemeinde:	Sinzheim
Gemarkung:	Sinzheim

#### **3.3 Entwicklungszustand**

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

#### **3.4 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Bebaubarkeit der Flurstücke im Grundbuch von Sinzheim, Blatt 2694, ist nach § 35 BauGB, Außenbereichslage, zu beurteilen. Die zu bewertenden Flurstücke in der Gemarkung Sinzheim

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 Sinzheim wurde eingesehen.

**Flurstücke 1273, 1905, 2051/3, 12011/1 und 12871 im Grundbuch Blatt Nr. 2694 von Sinzheim**  
Bestandsverzeichnis: Flurstücke 1273, 1905, 2051/3, 12011/1 und 12871 mit einer Katasterfläche von insgesamt 10.683 m<sup>2</sup>.

#### Abteilung I:

XXXXX XXXXXX XXXXX, geb. XXXXXXXX, geb. am XX.XX.XXXX  
XXXXX XXXXXX XXXXXXX, geb. am XX.XX.XXXX  
XXXXXXXX XXXXXXX, geb. am XX.XX.XXXX  
in Erbengemeinschaft

#### Abteilung II:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht in einer Breite von 3,00 m einen öffentlichen Feldweg zu führen und zu unterhalten) für die Gemeinde Sinzheim

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 von Flurstück 1273 in der Gemarkung Sinzheim (Gmk. 3755)

Der **Zuschnitt** des Flurstück 1273 ist rechteckig und verläuft von Süden nach Norden. Im südlichen Bereich werden Teilflächen als Holzlagerplatz verwendet.

Die **Oberflächengestaltung** ist eben bis leicht hängig. Das Flurstück wird als extensiv genutztes Grünland und Lagerplatz bewirtschaftet.

Die **Zuwegung** zu dem Flurstück 1273 erfolgt von Süden über einen asphaltierte Wirtschaftsweg „Am Fußgraben“. Am Flurstück besteht eine Weggabelung in die Kartunger Straße. Das Flurstück liegt südlich des Weilers Duttenhurst mit der Lagebezeichnung „Am Fußgraben“.

#### **Landschaftsschutz-/Naturschutzgebiet/sonstiges**

Die Fläche liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch in einem benachteiligten Gebiet mit Ausgleichszulage Landwirtschaft (AZL). Es befindet sich auch kein Schutzgebiet wie Biotope nach § 30 und § 33 BNatSchG auf dem Flurstück.

#### **PFAS**

Auf Grundlage, der im Internet zur Verfügung gestellten PFAS-Karte der LUBW ist das Flurstück 1273 zum Jahresende 2025 keine untersuchte landwirtschaftliche Fläche mit Prüfwertüberschreitung nach BBodschV und liegt auch nicht in einem Gebiet der mit PFAS belasteten Flächen. Dies ist aber nur eine zum Bewertungsstichtag gültige Aussage. Da die PFC-Fahnen immer in Strömungsrichtung wandern, verändert sich die PFAS-Konzentration im Grundwasserleiter.

### **3.8 Beschreibung der Flurstücke 1905 und 2051/3 in der Gemarkung Sinzheim (Gmk. 3755)**

#### **Zuschnitt, Arrondierung, Oberflächenbeschaffenheit, Zuwegung**

Der **Zuschnitt** der Flurstücke 1905 und 2051/3 ist rechteckig. Die Flurstücke werden jeweils als Ackerland innerhalb einer größeren Bewirtschaftungseinheit genutzt.

Die **Oberflächengestaltung** ist eben. Die Flurstücke können maschinell gut bewirtschaftet werden.

Die **Zuwegung** zu Flurstück 1905 erfolgt nördlich von der Tiefenauer Straße und dann in Richtung Westen über einen Grasweg oder von Nordosten über die Rosenstraße. Das Flurstück 2051/3 wird von Norden über einen asphaltierten Wirtschaftsweg von der Tiefenauer Straße angefahren.

#### **Landschaftsschutz-/Naturschutzgebiet/sonstiges**

Die Flächen liegen weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch in einem benachteiligten Gebiet mit Ausgleichszulage Landwirtschaft (AZL).

#### **PFAS**

Auf Grundlage, der im Internet zur Verfügung gestellten PFAS-Karte der LUBW ist das Flurstück 2051/3 zum Jahresende 2025 eine untersuchte landwirtschaftliche Fläche mit Prüfwertüberschreitung nach BBodschV und liegt in einem Gebiet mit einer PFAS-Summe im Bereich von 0,1 [ $\mu\text{g/l}$ ] und größer.

Auf Grundlage, der im Internet zur Verfügung gestellten PFAS-Karte der LUBW ist das Flurstück 1905 zum Jahresende 2025 keine untersuchte landwirtschaftliche Fläche mit Prüfwertüberschreitung nach BBodschV und liegt in einem Gebiet mit einer PFAS-Summe im

Bereich von 0,01 [ $\mu\text{g/l}$ ]. Es liegt hier aber der Verdacht nahe, dass das Flurstück 1905 ebenfalls mit PFAS belastet ist.

### **3.9 Beschreibung von Flurstück 12011/1 in der Gemarkung Sinzheim (Gmk. 3755)**

Der **Zuschnitt** von Flurstück 12011/1, Lage Kirrlach, ist ein langer rechteckiger Schlauch. Mit einer maximalen Breite von unter 4 m.

Die **Oberflächengestaltung** ist eben bis leicht hängig und liegt auf eine Anhöhe. Das Flurstück ist als Grünlandfläche in FIONA ausgewiesen. Auf dem Flurstück befindet sich ein umfangreicher Gehölzbestand. Das Flurstück wurde über viele Jahre landwirtschaftlich nicht mehr genutzt und deshalb als Unland eingeordnet.

Die **Zuwegung** zu Flurstück 12011/1 fehlt. Die Zuwegung erfolgt über andere Flurstücke von Norden, wie über die Flurstücke 11971 und 11970/1.

#### **Landschaftsschutz-/Naturschutzgebiet/sonstiges**

Die Fläche liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch in einem benachteiligten Gebiet mit Ausgleichszulage Landwirtschaft (AZL).

### **3.10 Beschreibung von Flurstück 12871 in der Gemarkung Sinzheim (Gmk. 3755)**

Der **Zuschnitt** des Flurstück 12871 ist rechteckig. Das Flurstück 12871 bildet mit den Flurstücken 12871/1, 12870 und 12869 eine Bewirtschaftungseinheit. Die Flurstücke werden als Rebflächen genutzt.

Die **Oberflächengestaltung** ist eben bis leicht hängig. Die Flurstücke können maschinell bewirtschaftet werden.

Die **Zuwegung** zu dem Flurstück 12871 erfolgt von Süden über einen Grasweg über benachbarte Flurstücke.

#### **Landschaftsschutz-/Naturschutzgebiet/sonstiges**

Die Fläche liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch in einem benachteiligten Gebiet mit Ausgleichszulage Landwirtschaft (AZL).

#### **Rebanlage**

Die Rebanlage ist laut Auskunft am Ortstermin eine Leistung des langjährigen Pächters und wird hier nicht mitbewertet.

## 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.

Betzholz, Statistisches Monatsheft 9/2018, teilte mit, dass für Ackerland mit 29.860 €/ha im Landesdurchschnitt ein durchschnittlich höherer Kaufpreis entrichtet wurde als für Grünland mit 20.310 €/ha. Grünland hatte im Verhältnis zu Ackerland einen Wert von 0,68 zu 1. Für Rebflächen sind keine Werte ausgewiesen.

### 4.2 Auswertung der Kaufpreissammlung 2025

Die Kaufpreise für Ackerland in der Region Sinzheim lagen in dem Jahr 2025 zwischen 2,00 €/m<sup>2</sup> und 2,95 €/m<sup>2</sup> mit einem Mittelwert von 2,46 €/m<sup>2</sup> und einem Median von 2,48 €/m<sup>2</sup>.

In der nachfolgenden Tabelle sind 8 Kauffälle für Ackerland mit Lage, Fläche, Kaufpreis und dem Bodenwert in €/m<sup>2</sup> aufgeführt.

Die Kaufpreise für Ackerland lagen in der Region Sinzheim in dem Jahr 2025 bei einem Mittelwert von 2,46 €/m<sup>2</sup> und einem Median von 2,48 €/m<sup>2</sup>.

Tab. 2 - Kauffälle für Ackerland in der Region Sinzheim 2025

Lage	Kaufpreis [€]	Gesamtfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
Steinacker	10.463,00	4.185	2,50
Hurst	5.114,00	2.557	2,00
Rohracker	2.723,00	1.089	2,50
Kartunger Unterfeld	2.837,00	1.158	2,45
Kirrlach	1.000,00	424	2,36
Sieghalden	4.613,00	1.845	2,50
Bürdung	12.500,00	4.239	2,95
Wiedschollen	2.343,00	973	2,41
<b>Anzahl</b>			<b>8</b>
<b>Median</b>			<b>2,48</b>
<b>Mittelwert</b>			<b>2,46</b>
<b>Standardabweichung</b>			<b>0,26</b>
<b>Standardabweichung [%]</b>			<b>0,11</b>
<b>Min</b>			<b>2,00</b>
<b>Max</b>			<b>2,95</b>

#### 4.3 Bewertung der Flurstücke in der Gemarkung Sinzheim

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Bühl weist zum 01.01.2025 für die Gemarkung Sinzheim einen Bodenrichtwert für Rebland von 2,85 €/m<sup>2</sup>, für Ackerland von 2,25 €/m<sup>2</sup> und für Grünland von 1,55 €/m<sup>2</sup> aus.

Das Grünlandflurstück 1273 wird mit einem Bodenwert von 1,55 €/m<sup>2</sup> bewertet. Für die ortsnahe Lage wird ein Aufschlag von 10 % berücksichtigt.

Die Ackerflurstücke 1905 und 2051/3 werden mit einem Bodenwert von 2,50 €/m<sup>2</sup> bewertet. Nach Auswertung der Kaufpreise 2025 ist dies höher als der ausgewiesene Bodenrichtwert. Beide Flurstücke liegen in einem Gebiet mit einer PFAS-Summe im Bereich von 0,1 [µg/l] oder höher. Nach Auswertung zahlreicher Kaufpreissammlungen in der Region Bühl und Sinzheim wurden keine wertmindernden Auswirkung von Ackerland in PFAS-Gebieten im Vergleich zu Ackerland außerhalb von PFAS-Gebieten ermittelt. Deshalb wird hier kein Abschlag wegen der Lage in einem PFAS-Gebiet berücksichtigt.

Das Flurstück 12011/1 ist Unland und wird mit einem Bodenwert von 0,50 €/m<sup>2</sup> bewertet.

Das Flurstück 12871 ist Rebland. Die Rebanlage ist laut Mitteilung am Ortstermin eine Leistung des Pächters und wird hier nicht mitbewertet. Der Bodenwert ohne Anlage wird mit 1,35 €/m<sup>2</sup> bestimmt.

Die Ableitung der Verkehrswerte der zu bewertenden Flurstücke 1273, 1905, 2051/3, 12011/1 und 12871, Gemarkung -Sinzheim, im Eigentum der Erbgemeinschaft, sind der Anlage 1 im Anhang zu entnehmen.

## 5 Zusammenfassung

Die in Abteilung II im Grundbuch unter der laufenden Nr. 1 der Eintragungen eingetragene Grunddienstbarkeit für die Gemeinde Sinzheim (Wegerecht in einer Breite von 3,00 m zu führen und zu unterhalten) belastet den Verkehrswert nicht. Diese Grunddienstbarkeit ist nicht unüblich und in den Bodenwerten mitberücksichtigt.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **1273** in der Gemarkung Sinzheim mit rd. **2.800 €**.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **1905** in der Gemarkung Sinzheim mit rd. **13.800 €**.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **2051/3** in der Gemarkung Sinzheim mit rd. **7.400 €**.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **12011/1** in der Gemarkung Sinzheim mit rd. **100 €**.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **12871** in der Gemarkung Sinzheim mit rd. **400 €**.

Bühl, 29. Januar 2026

Dr. Martin Rometsch

## Anlagen

	Seiten
1. die bewertende Flurstücke 1273, 1905, 2051/3, 12011/1 und 12871, Gemarkung - Sinzheim, im Eigentum der Erbengemeinschaft	1
2. Fotodokumentation	<u>3</u>
Anlagen- Seiten insgesamt:	4

# Anlage 1

lfd. Nr	Gemarkung / Grundbuch	Gmk.-Nr.	Blatt Nr.	Flurstücks-Nr.	Lage	Katasterfläche [m <sup>2</sup> ]	Nutzung	Bemerkung	Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	Zu-, Abschlag [%]	Verkehrswert [€]
1	Sinzheim	3755	2694	1273	Am Fußgraben	1.624	Grünland	Ortsnähe	1,55	10%	2.769
2	Sinzheim	3755	2694	1905	Kartunger Mittelfeld	5.532	Acker	Ortsnähe	2,50		13.830
3	Sinzheim	3755	2694	2051/3	Kartunger Oberfeld	2.975	Acker	Ortsnähe	2,50		7.438
4	Sinzheim	3755	2694	12011/1	Kirrlach	275	Unland		0,50		138
5	Sinzheim	3755	2694	12871	Fleckenbühl	277	Weingarten o.A.	ohne Rebanlage	1,35		374
<b>Gesamt</b>						<b>10.683</b>					<b>24.548</b>

zu bewertende Flurstücke



Bild 1: Blick von Süden nach Norden auf das Flurstück 1273, Gemarkung Sinzheim



Bild 2: Blick von Westen nach Osten auf das Flurstück 1905, Gemarkung Sinzheim



Bild 3: Blick von Nordosten nach Südwesten auf das Flurstück 2051/3, Gemarkung Sinzheim



Bild 4: Blick von Osten nach Westen auf das Flurstück 2051/3, Gemarkung Sinzheim



Bild 5: Blick von Norden nach Süden auf das Flurstück 12011/1, Gemarkung Sinzheim



Bild 6: Blick von Südosten nach Nordwesten auf das Flurstück 12871, Gemarkung Sinzheim