

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
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 -

16.02.2026

G u t a c h t e n

2026 – 201

Zu ermittelnder Wert:

Verkehrswert nach § 194 BauGB

Anlass:

Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft XXXX XXXX, XXXXXXXX
XX, XXXXX XXXXXXXX (Antragsteller) ./.. XXXXX
XXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XX, XXXXX XXXXXXXX
(Antragsgegnerin)

Bewertungsstichtag:

13.02.2026, Tag des Ortstermins

Bewertungsumfang:

acht landwirtschaftliche Flurstücke
in der Gemarkung Mösbach

Auftragserteilung:

Beschluss vom 10.11.2025

Auftraggeber:

Amtsgericht Baden-Baden,
Gutenbergstraße 17,
76532 Baden-Baden
AZ: 10 K 48/25

Umfang des Gutachtens:

Anzahl der Gutachtenseiten: 15

Anzahl der Anlagenseiten: 4 der insgesamt 2 Anlagen

Anzahl der Originalseiten: 19

Ausfertigungen:

4 Exemplare, davon verbleibt 1 bei dem Unterzeichner

Inhaltsverzeichnis

1	AUFTRAG UND UNTERLAGEN	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Gutachtenzweck	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	5
1.6	Ortsbesichtigung	6
1.7	Haftung des Sachverständigen, Weitergabe an Dritte	6
1.8	Wertermittlungstichtag	6
2	BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE	7
2.1	Methodisches Vorgehen	7
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	9
3.5	Grundbuch	9
3.6	Sonstige zu berücksichtigende Wertbeeinflussungen	9
3.7	Beschreibung von Flurstück 350/1 in der Gemarkung Mösbach (Gmk. 4574)	9
3.8	Beschreibung von Flurstück 538 in der Gemarkung Mösbach (Gmk. 4574)	10
3.9	Beschreibung der Flurstücke 1232, 1233/1, 1233/2 und 1233/3 in der Gemarkung Mösbach (Gmk. 4574)	10
3.10	Beschreibung von Flurstück 1313 in der Gemarkung Mösbach (Gmk. 4574)	11
3.11	Beschreibung von Flurstück 1611/1 in der Gemarkung Mösbach (Gmk. 4574)	11
4	WERTERMITTLUNG	12
4.1	Landwirtschaftlicher Grundstücksmarkt allgemein	12
4.2	Auswertung der Kaufpreissammlung 2024 und 2025	12
4.3	Bewertung der Flurstücke in der Gemarkung Mösbach	13

5 ZUSAMMENFASSUNG

14

ANLAGEN

15

1 Auftrag und Unterlagen

1.1 Auftraggeber

Mit Mitteilung vom 12.11.2025 beauftragte das Amtsgericht Baden-Baden mich, den Unterzeichner, mit der Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert von 8 landwirtschaftlich genutzten Flurstücken in der Gemarkung Mösbach. 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 [m²]	Nutzung
1	Mösbach	4574	173	350/1	Wassergraben	1.017	Intensivobst
2	Mösbach	4574	173	538	Obere Hudelhub	275	Intensivobst
3	Mösbach	4574	173	1232	Stück	937	Intensivobst
4	Mösbach	4574	173	1233/1	Stück	978	Intensivobst
5	Mösbach	4574	173	1233/2	Stück	978	Intensivobst
6	Mösbach	4574	173	1233/3	Stück	978	Intensivobst
7	Mösbach	4574	173	1313	Brunnmatte	1.436	Intensivobst
8	Mösbach	4574	173	1611/1	Mühlgasse	277	Intensivobst
Gesamt						6.876	

1.2 Gutachtenzweck

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. 173 des Grundbuchbezirks Mösbach (Datum des Abrufs 22.08.2025, mit letzter Eintragung vom 22.08.2025), für die in Tabelle 1 aufgeführten Flurstücke sind XXXX

XXXXX XXXXXXXX, geb. XXXX, geb. am XX.XX.19XX und XXXX XXXXX XXXX XXXXX geb.
am XX.XX.19XX in Erbengemeinschaft.

1.4 Bewertungsumfang

Auftragsgemäß soll der Verkehrswert, der in Tabelle 1 aufgeführten landwirtschaftlich genutzten Flurstücke in der Gemarkung Mösbach, mit einer Katasterfläche von insgesamt 6.876 m², ermittelt werden. Die Flurstücke werden als Obstbaugrundstücke intensiv 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 Mösbach, Blatt Nr. 173, erstellt durch das Amtsgericht Achern, Grundbuchamt, Rathausplatz 4, 77855 Achern, mit letzter Eintragung vom 22.08.2025 und Datum des Abrufs am 22.08.2025
2. Kaufpreise aus den Jahren 2024 und 2025 für die Gemarkung Mösbach, ermittelt durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Achern, Rathaus Illenau, Illenauer Allee 70, 77855 Achern

1.5.2 Auskünfte

Der Unterzeichner hat folgende Auskünfte eingeholt:

1. Frau XXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXX XX, XXXXX XXXXXXXX, fernmündlich
2. Herr XXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXX XX, XXXXX XXXXXXXX, persönlich am 13.02.2026
3. Herr XXXX XXXX, XXXXXXXXXX XX, XXXXX XXXXXXXX, fernmündlich und persönlich am 13.02.2026
4. Frau XXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXX XX, XXXXX XXXXXXXX XXXXX, fernmündlich
5. Herr Stephan Lorenz-Feurer, Vorsitzender des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Achern, Rathaus Illenau, Illenauer Allee 70, 77855 Achern, fernmündlich am 05.02.2026

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] BODENRICHTWERTE des Gemeinsamen Gutachterausschusses Achern zum 01.01.2025, beschlossen am 14.05.2025, veröffentlicht am 27.06.2025
- [4] HAUPTVERBAND DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN BUCHSTELLEN UND SACHVERSTÄNDIGEN E.V. – HLBS (Hrsg.): Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen, 1. Auflage, Verlag Pflug und Feder, laufend aktualisiert
- [5] IMMOBILIENMARKTBERICHT 2024 erstellt durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Bühl, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Hauptstraße 42, 77815 Bühl
- [6] KLEIBER, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage 2022
- [7] KÖHNE, M.: Landwirtschaftliche Taxationslehre, Verlag Eugen Ulmer, 2007
- [8] STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG: Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg
- [9] SPRENGNETTER, H. O.: Grundstücksbewertung, WertermittlungsForum, laufend aktualisiert

Gesetzliche Bestimmungen und Kommentare:

- [10] Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in Baden-Württemberg (Agrarstrukturverbesserungsgesetz - **ASVG**) vom 10. November 2009
- [11] Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- [12] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- [13] Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - **ImmoWertV**) vom 14. Juli 2021
- [14] Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – **ImmoWertA**), Stand 20.09.2023
- [15] Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (**LLG**) vom 14. März 1972, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert und § 31a neu eingefügt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Oktober 2024 (GBl. 2024 Nr. 85)

Internet:

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

1.6 Ortsbesichtigung

Der Unterzeichner führte eine Ortsbesichtigung am 13.02.2026 von 15:00 Uhr bis ca. 15:30 Uhr durch.

Teilnehmer am Ortstermin waren:

- Herr Dr. Martin Rometsch
- Herr XXXX XXXXXX
- Herr XXXX XXXX

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 Mösbach.

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 Wertermittlungstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist der 13.02.2026.

Wertermittlungs- und Qualitätstichtag 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 Vergleichswertverfahren 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 Obstbauflächen aus vorliegenden Vergleichspreisen abgeleitet.

3 Beschreibung des Bewertungsobjektes

3.1 Grundstücksmerkmale

siehe hierzu die Fotodokumentation in Anlage 2 im Anhang

3.2 Standorte

Bundesland:	Baden-Württemberg
Landkreis:	Ortenaukreis
Stadt:	Achern
Gemeinde:	Mösbach
Gemarkung:	Mösbach

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 im Grundbuch von Mösbach, Blatt 173, sind nach § 35 BauGB, Außenbereichslage, zu beurteilen. Die zu bewertenden Flurstücke in der Gemarkung Mösbach 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 Mösbach wurde eingesehen.

Flurstücke 350/1, 538, 1232, 1233/1, 1233/2, 1233/3, 1313 und 1611/1 im Grundbuch Blatt Nr. 173 von Mösbach

Bestandsverzeichnis: Flurstücke 350/1, 538, 1232, 1233/1, 1233/2, 1233/3, 1313 und 1611/1 mit einer Katasterfläche von insgesamt 6.876 m².

Abteilung I:

XXXXX XXXXXXXX, geb. XXXX, geb. am XX.XX.19XX

XXXX XXXXX XXXXXXX, geb. am XX.XX.19XX

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 von Flurstück 350/1 in der Gemarkung Mösbach (Gmk. 4574)

Der **Zuschnitt** des Flurstücks 350/1, Lage Wassergraben, ist rechteckig und verläuft von Südwesten nach Nordosten.

Die **Oberflächengestaltung** ist eben. Das Flurstück wird als intensiv genutzte Obstbaufläche bewirtschaftet.

Die **Zuwegung** zu dem Flurstück 350/1 erfolgt von Südwesten über einen geschotterten Wirtschaftsweg.

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.

Aufwuchs

Der Baumbestand mit Kirschenbäumen wurde laut Mitteilung am Ortstermin durch die Eigentümer erbracht. Die Bäume sind älter. Der Obstbaumbestand hat einen Wertanteil von 1,00 €/m² am Verkehrswert des Grundstücks.

3.8 Beschreibung von Flurstück 538 in der Gemarkung Mösbach (Gmk. 4574)

Zuschnitt, Arrondierung, Oberflächenbeschaffenheit, Zuwegung

Der **Zuschnitt** des Flurstücks 538, Lage Obere Hudelhub, ist rechteckig. Das Flurstück wird als Obstbau- und Holzlagerfläche genutzt.

Die **Oberflächengestaltung** ist eben bis leicht hängig. Das Flurstück kann maschinell gut bewirtschaftet werden.

Die **Zuwegung** zu Flurstück 538 erfolgt von Osten über einen geschotterten Weg, welcher von der Landstraße von Mösbach nach Oberachern abzweigt.

Landschaftsschutz-/Naturschutzgebiet/sonstiges

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

Aufwuchs

Der gemischte Baumbestand mit Kirschen- Birnen- und Apfelbäumen wurde laut Mitteilung am Ortstermin durch die Eigentümer erbracht. Die Bäume sind alt, teilweise bereits durch den Pächter ersetzt und am Ende ihrer Nutzungsdauer. Der Obstbaumbestand hat keinen Wert.

3.9 Beschreibung der Flurstücke 1232, 1233/1, 1233/2 und 1233/3 in der Gemarkung Mösbach (Gmk. 4574)

Der **Zuschnitt** der Flurstücke 1232, 1233/1, 1233/2 und 1233/3, Lage Stück, ist ein längerer rechteckiger Schlauch.

Die **Oberflächengestaltung** ist eben. Die Flurstücke werden als Obstbauflächen als ein Schlag bewirtschaftet

Die **Zuwegung** von Südwesten erfolgt über einen asphaltierten Weg. Von Nordosten sind die Flurstücke über einen geschotterten Wirtschaftsweg anzufahren.

Landschaftsschutz-/Naturschutzgebiet/sonstiges

Die Flächen liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch in einem benachteiligten Gebiet mit Ausgleichszulage Landwirtschaft (AZL). Nach Südwesten über den Weg hinweg, grenzt ein Schutzgebiet nach § 30 und § 33 BNatSchG an.

Aufwuchs

Der Baumbestand mit Apfelbäumen wurde laut Mitteilung am Ortstermin durch den Pächter gepflanzt. Der Obstbaumbestand ist eine Pächterleistung und wird nicht bewertet.

3.10 Beschreibung von Flurstück 1313 in der Gemarkung Mösbach (Gmk. 4574)

Der **Zuschnitt** des Flurstücks 1313 ist dreieckig. Das Flurstück 1313 bildet mit dem nach Osten anschließenden Flurstück 1314 eine Bewirtschaftungseinheit. Die Flurstücke werden als Obstbauflächen genutzt.

Die **Oberflächengestaltung** ist eben bis leicht hängig. Das Flurstück 1313 kann maschinell eingeschränkt bewirtschaftet werden.

Die **Zuwegung** zu dem Flurstück 1313 erfolgt von Norden und Nordwesten über einen geschotterten Wirtschaftsweg.

Landschaftsschutz-/Naturschutzgebiet/sonstiges

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

Aufwuchs

Der Baumbestand wurde laut Mitteilung am Ortstermin durch den Pächter gepflanzt. Der Obstbaumbestand ist eine Pächterleistung und wird nicht bewertet.

3.11 Beschreibung von Flurstück 1611/1 in der Gemarkung Mösbach (Gmk. 4574)

Der **Zuschnitt** des Flurstück 1611/1 ist rechteckig.

Die **Oberflächengestaltung** ist eben. Das Flurstück kann maschinell gut bewirtschaftet werden.

Die **Zuwegung** zu dem Flurstück 1611/1 erfolgt von Nordwesten über einen geschotterten Weg. Nach Südosten besteht ein Abhang zum asphaltierten Wirtschaftsweg, welcher nicht zu befahren ist.

Landschaftsschutz-/Naturschutzgebiet/sonstiges

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

Aufwuchs

Der Baumbestand mit Apfelbäumen wurde laut Mitteilung am Ortstermin durch den Pächter gepflanzt. Der Obstbaumbestand ist eine Pächterleistung und wird nicht bewertet.

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 Ortenaukreis

Laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg lag der durchschnittliche Kaufpreis für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- und Grünland) im Ortenaukreis im Jahr 2020 mit 253 ausgewerteten Kauffällen und einer mittleren Ertragsmeßzahl von 63 EMZ/ar bei 25.540 €/ha. Der durchschnittliche Kaufpreis für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Land Baden-Württemberg lag über dem durchschnittlichen Kaufpreis im Vergleich zu den Kaufpreisen im Ortenaukreis.

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.

4.2 Auswertung der Kaufpreissammlung 2024 und 2025

Die Kaufpreise für Intensivobstflächen in der Region Mösbach lagen in den Jahren 2024 und 2025 zwischen 1,64 €/m² und 6,83 €/m². In der nachfolgenden Tabelle sind 10 Kauffälle für Intensivobstflächen mit Lage, Fläche, Kaufpreis und dem Bodenwert in €/m² aufgeführt. Die Kaufpreise für Ackerland lagen in der Region Mösbach in den Jahren 2024 und 2025 bei einem Mittelwert von 3,59 €/m² und einem Median von 3,27 €/m².

Tab. 2 - Kauffälle für Intensivobstflächen in der Region Mösbach 2024 und 2025

Jahr	Gemarkung	Lage	Gesamt- (teil)fläche [m²]	Kaufpreis (gem. Vertrag) [€]	Kaufpreis (gem. Vertrag) [€/m²]	Kaufpreis (gem. Vertrag) [€/m²] ohne Ausreiser
2024	Mösbach	Kaltmatte	3.044	5.000,00	1,64	1,64
2024	Mösbach	Schwalbenbuckel	9.369	31.783,00	3,39	3,39
2024	Mösbach	Ebenländel	1.171	3.513,00	3,00	3,00
2024	Mösbach	Schäckenhalde	1.768	5.000,00	2,83	2,83
2024	Mösbach	Krummhalde	1.993	6.450,00	3,24	3,24
2024	Mösbach	Löcherfeld	1.363	4.500,00	3,30	3,30
2024	Mösbach	Artzengrund	3.359	12.000,00	3,57	3,57
2025	Mösbach	Wassergraben	2.655	7.000,00	2,64	2,64
2025	Mösbach	Märzenbrunnen	2.763	15.196,50	5,50	
2025	Mösbach	Ebenländel	1.171	8.000,00	6,83	
			Anzahl		10	8
			Median		3,27	3,12
			Mittelwert		3,59	2,95
			Standardabweichung		1,49	0,61
			Standardabweichung [%]		0,42	0,21
			Min		1,64	1,64
			Max		6,83	3,57

Wenn die 2 Ausreißer aus dem Jahr 2025 eliminiert werden (siehe letzte Spalte der Tabelle) beträgt der Mittelwert 2,95 €/m². Die Standardabweichung reduziert sich von 42 % auf 21%.

4.3 Bewertung der Flurstücke in der Gemarkung Mösbach

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Achern weisen zum 01.01.2025 für die Gemarkung Mösbach einen Bodenrichtwert für land- und forstwirtschaftliche Flächen in verschiedenen Zonen zwischen 1,00 €/m² und 3,50 €/m² aus. Das Obstbaufurstück 350/1, wird auf Grundlage des Bodenrichtwerts von 3,50 €/m² bewertet. Die Obstbaufurstücke 538 und 1611/1 werden auf Grundlage des Bodenrichtwerts von 3,00 €/m² bewertet. Die Obstbaufurstücke 1232, 1233/1, 1233/2 und 1233/3 werden auf Grundlage des Bodenrichtwerts von 2,00 €/m² bewertet. Das Obstbaufurstück 1313 wird auf Grundlage des Bodenrichtwerts von 1,50 €/m² bewertet.

Für die ortsnahe Lage und den Baumbestand von Flurstück 350/1 wird ein Aufschlag von 30 % auf den Bodenrichtwert berücksichtigt. Die Obstbaufurstücke 1232, 1233/1, 1233/2 und 1233/3 werden wegen ihrer Schlaggröße mit einem Aufschlag von 25 % bewertet. Wegen des dreieckigen Zuschnitts und des Auftretens von Hangwasser und der damit verbundenen Vernässung des Flurstücks 1313 wird ein Abschlag von 10 % berücksichtigt. Die Ableitung der Verkehrswerte der zu bewertenden Flurstücke 350/1, 538, 1232, 1233/1, 1233/2, 1313 und 1611/1, Gemarkung -Mösbach, im Eigentum der Erbgemeinschaft, sind der Anlage 1 im Anhang zu entnehmen.

5 Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **350/1** in der Gemarkung Mösbach mit rd. **4.600 €**.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **538** in der Gemarkung Mösbach mit rd. **800 €**.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **1232** in der Gemarkung Mösbach mit rd. **2.300 €**.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **1233/1** in der Gemarkung Mösbach mit rd. **2.400 €**.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **1233/2** in der Gemarkung Mösbach mit rd. **2.400 €**.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **1233/3** in der Gemarkung Mösbach mit rd. **2.400 €**.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **1313** in der Gemarkung Mösbach mit rd. **1.900 €**.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **1611/1** in der Gemarkung Mösbach mit rd. **800 €**.

Bühl, 16. Februar 2026

Dr. Martin Rometsch

Anlagen

	Seiten
1. die zu bewertenden Flurstücke 350/1, 538, 1232, 1233/1, 1233/2, 1233/3, 1313 und 1611/1, Gemarkung -Mösbach, im Eigentum der Erbengemeinschaft	1
2. Fotodokumentation	<u>3</u>
Anlagen- Seiten insgesamt:	4

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

Anlage 1

Ifd. Nr	Gemarkung / Grundbuch	Gmk.-Nr.	Blatt Nr.	Flurstücks-Nr.	Lage	Kataster-fläche [m²]	Nutzung	Bemerkung	Bodenwert [€/m²]	Zu-, Abschlag [%]	Verkehrswert [€]
1	Mösbach	4574	173	350/1	Wassergraben	1.017	Intensivobst	Ortsnähe, Baumbestand	3,50	30%	4.627
2	Mösbach	4574	173	538	Obere Hudelhub	275	Intensivobst		3,00		825
3	Mösbach	4574	173	1232	Stück	937	Intensivobst	Schlaggröße	2,00	25%	2.343
4	Mösbach	4574	173	1233/1	Stück	978	Intensivobst	Schlaggröße	2,00	25%	2.445
5	Mösbach	4574	173	1233/2	Stück	978	Intensivobst	Schlaggröße	2,00	25%	2.445
6	Mösbach	4574	173	1233/3	Stück	978	Intensivobst	Schlaggröße	2,00	25%	2.445
7	Mösbach	4574	173	1313	Brunnmatte	1.436	Intensivobst	Zuschnitt, Hangwasser	1,50	-10%	1.939
8	Mösbach	4574	173	1611/1	Mühlgasse	277	Intensivobst		3,00		831
Gesamt						6.876					17.899



Bild 1: Blick von Osten nach Westen auf das Flurstück 538, Gemarkung Mösbach



Bild 2: Blick von Nordosten nach Südwesten auf das Flurstück 1611/1, Gemarkung Mösbach



Bild 3: Blick von Westen nach Osten auf das Flurstück 1313, Gemarkung Mösbach



Bild 4: Blick von Südwesten nach Nordosten auf die Flurstücke 1233/3, 1233/2, 1233/1 und 1232, Gemarkung Mösbach



Bild 5: Blick von Westen nach Osten auf das Flurstück 350/1, Gemarkung Mösbach



Bild 6: Blick von Westen nach Osten auf das Flurstück 350/1, Gemarkung Mösbach