

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 -

04.05.2025

G u t a c h t e n

2025 – 205

Zu ermittelnder Wert: Verkehrswert nach § 194 BauGB

Anlass: Zwangsversteigerungsverfahren 1) der XXXXXXXX
XXXXXXXX sowie 2) der XXXXXXXX XXXXXXXX,
jeweils vertreten durch den Vorstand in der
XXXXXXXXXXXXXXXX für XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX
– Körperschaft des öffentlichen Rechts,
XXXXXXXXXXXXXXXX XX, XXXXX XXXXXXXX
(betreibende Gläubigerinnen) ./i. XXXXX XXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXX XX, XXXXX XXXXXXXX (Schuldner)

Bewertungstichtag: 28.04.2025, Tag des Ortstermins

Bewertungsumfang: zwei unbebaute landwirtschaftlich genutzte Flurstücke
in den Gemarkungen Altschweier und Neuweier

Auftragserteilung: Beschluss vom 13.12.2024

Auftraggeber: Amtsgericht Baden-Baden,
Gutenbergstraße 17, 76532 Baden-Baden
AZ: 10 K 53/24

Umfang des Gutachtens:

Anzahl der Gutachtenseiten: 15
Anzahl der Anlagenseiten: 3 der insgesamt 3 Anlagen
Anzahl der Originalseiten: 18

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 des Flurstücks 3878 in der Gemarkung Altschweier (Gmk. 3781)	10
3.7.1	Zuschnitt, Arrondierung, Oberflächenbeschaffenheit, Zuwegung	10
3.7.2	Landschaftsschutz-/Naturschutzgebiet/sonstiges	10
3.7.3	Beschreibung des Flurstücks 3878 in der Gemarkung Altschweier	10
3.8	Beschreibung des Flurstücks 6343 in der Gemarkung Neuweier (Gmk. 3835)	10
3.8.1	Zuschnitt, Arrondierung, Oberflächenbeschaffenheit, Zuwegung	10
3.8.2	Landschaftsschutz-/Naturschutzgebiet/sonstiges	11
3.8.3	Beschreibung des Flurstücks 6343 in der Gemarkung Neuweier	11
4	WERTERMITTLUNG	11
4.1	Landwirtschaftlicher Grundstücksmarkt allgemein	11
4.2	Auswertung der Kaufpreissammlungen	12

4.2.1	Altschweier	12
4.2.2	Neuweier	13
4.3	Bewertung der Flurstücke 3878 und 6343	14
5	ZUSAMMENFASSUNG	15
	ANLAGEN	15

1 Auftrag und Unterlagen

1.1 Auftraggeber

Mit Mitteilung vom 13.12.2024 beauftragte das Amtsgericht Baden-Baden mich, den Unterzeichner, mit der Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert von 2 landwirtschaftlich genutzten Flurstücken in den Gemarkungen Altschweier und Neuweier. Diese sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Tab. 1 - zu bewertende Flurstücke im Eigentum von Herrn XXXXX XXXXXXX

Ifd. Nr	Gemarkung / Grundbuch	Gmk.-Nr.	Blatt Nr.	Flurstücks-Nr.	Lage	Katasterfläche [m ²]	Nutzung
1	Altschweier	3781	574	3878	Götzenstück	1.128	Weingarten
2	Neuweier	3835	4468	6343	Sommerneuberg	913	Weingarten
Gesamt						2.041	

1.2 Gutachtenszweck

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

1.3 Eigentümer, Besitzverhältnisse

Eingetragener Eigentümer, gemäß Grundbuchauszug des Amtsgerichts Achern, für das Grundbuchblatt Nr. 574 des Grundbuchbezirks Altschweier und das Grundbuchblatt Nr. 4468 des Grundbuchbezirks Neuweier, für die in Tabelle 1 aufgeführten Flurstücke, ist XXXXX XXXXXXX, geb. am XX.XX.19XX, XXXXXXXXXXXX XX, XXXXX XXXXXXX.

1.4 Bewertungsumfang

Auftragsgemäß soll der Verkehrswert, der in Tabelle 1 aufgeführten landwirtschaftlich genutzten Flurstücke in den Gemarkungen Altschweier und Neuweier, mit einer Katasterfläche von insgesamt 2.041 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 Altschweier, Blatt Nr. 574, erstellt durch das Amtsgericht Achern, Grundbuchamt, Rathausplatz 4, 77855 Achern, mit letzter Eintragung vom 08.11.2024 und Datum des Abrufs am 08.11.2024
2. Auszug aus dem Grundbuch von Neuweier, Blatt Nr. 4468, erstellt durch das Amtsgericht Achern, Grundbuchamt, Rathausplatz 4, 77855 Achern, mit letzter Eintragung vom 08.11.2024 und Datum des Abrufs am 08.11.2024
3. Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 der Stadt Bühl und Ortsteile, ermittelt durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Bühl, Hauptstraße 42, 77815 Bühl
4. Kaufpreise aus dem Jahr 2023 und 2024 für die Gemarkung Altschweier, ermittelt durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Bühl, Hauptstraße 42, 77815 Bühl
5. Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Reben für die Gemarkung Neuweier, ermittelt durch den Gutachterausschuss Baden-Baden, Briegelackerstraße 8, 76532 Baden-Baden
6. Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 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. Herr _____, Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl, Hauptstraße 42, 77815 Bühl, Tel.
2. Frau _____, Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl, Hauptstraße 42, 77815 Bühl, Tel.
3. Frau _____, Gutachterausschuss Baden-Baden, Briegelackerstraße 8, 76532 Baden-Baden, Tel.

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] 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, letzte Änderung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 2)
- [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 Landeskultugesetz (**LLG**) vom 14. März 1972, letzte berücksichtigte Änderung: § 7 geändert durch Artikel 13 der Verordnung vom 07. Februar 2023 (GBl. 26, 45)

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 28.04.2025 durch. Mit telefonischer Mitteilung vom 16.04.2025 teilte Herr XXXXX XXXXXXX mit, dass er die Einladung zum Ortstermin vom 14.04.2025 zu Kenntnis genommen hat und der Sachverständige den Ortstermin auch allein durchführen könnte. Auf die Einladung vom 14.04.2025 an die XXXXX in XXXXXXXXXXXX erhielt ich keine Antwort.

Teilnehmer am Ortstermin waren:

- Herr Dr. Martin Rometsch

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 den Gemarkungen Altschweier und Neuweier.

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 Wertermittlungstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist der 28.04.2025.

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 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 Karten in Anlage 1 und 2 sowie die Fotodokumentation in Anlage 3 im Anhang

3.2 Standorte

Bundesland:	Baden-Württemberg
Stadtkreis:	Baden-Baden
Gemeinde:	Neuweier
Gemarkung:	Neuweier
Landkreis:	Rastatt
Stadt:	Bühl
Gemarkung:	Altschweier

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 des Flurstücks 3878 in dem Grundbuch von Altschweier, Blatt 596, wie auch die Bebaubarkeit des Flurstücks 6343 in dem Grundbuch von Neuweier, Blatt 4468, ist nach § 35 BauGB als Außenbereichslage zu beurteilen. Die zu bewertenden Flurstücke in den Gemarkungen Altschweier und Neuweier 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 Altschweier wurde eingesehen.

Flurstück 3878 im Grundbuch Blatt Nr. 574 von Altschweier

Bestandsverzeichnis: Flurstück 3878, Lage Götzenstück, mit einer Katasterfläche von 1.128 m².

Abteilung I:

XXXXX XXXXXXXX, geb. XX.XX.19XX

Abteilung II:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Der Auszug aus dem Grundbuch von Neuweier wurde eingesehen.

Flurstück 6343 im Grundbuch Blatt Nr. 4468 von Neuweier

Bestandsverzeichnis: Flurstück 6343, Lage Sommerneuberg, mit einer Katasterfläche von 913 m².

Abteilung I:

XXXXX XXXXXXXX, geb. XX.XX.19XX

Abteilung II:

Die Zwangsversteigerung 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 des Flurstücks 3878 in der Gemarkung Altschweier (Gmk. 3781)

Das Flurstück 3878 in der Gemarkung Altschweier, **Lage** „Götzenstück“, liegt östlich von Altschweier im Außenbereich direkt am Waldrand. Von Norden und Osten ist angrenzende Waldfläche.

3.7.1 Zuschnitt, Arrondierung, Oberflächenbeschaffenheit, Zuwegung

Der **Zuschnitt** des Flurstücks 3878 ist rechteckig.

Die **Oberflächengestaltung** ist hängig. Das Flurstück kann maschinell noch bewirtschaftet werden. Die Rebzeilen wurden im Direktzug bewirtschaftet.

Die **Zuwegung** zu dem Flurstück 3878 erfolgt von Westen über einen asphaltierten Wirtschaftsweg und von Osten über einen Grasweg am Waldrand entlang.

3.7.2 Landschaftsschutz-/Naturschutzgebiet/sonstiges

Die Fläche des Flurstücks 3878 liegt nicht in einem Schutzgebiet wie Natura2000, Natur- oder Landschaftsschutzgebiet.

3.7.3 Beschreibung des Flurstücks 3878 in der Gemarkung Altschweier

Am Ortstermin war das Flurstück 3878 über die Drahtanlage hinweg mit Brombeerranken und anderen Gehölzpflanzen überwuchert (siehe Fotodokumentation im Anhang), so dass teilweise die einzelnen Rebzeilen nicht mehr in Augenschein genommen werden konnten. Die Rebanlage auf dem Flurstück 3878 wurde über mehrere Jahre nicht mehr bewirtschaftet. Vereinzelt wurden noch Betonpfähle in Augenschein genommen. Rebzeilen und Rebstöcke waren aufgrund der Überwucherung teilweise nicht mehr sichtbar.

Die Freilegung der Drahtanlage von den meterhohen Brombeerranken und anderen mehrjährigen Gehölzpflanzen benötigt einen hohen Personal- und Maschinenaufwand.

3.8 Beschreibung des Flurstücks 6343 in der Gemarkung Neuweier (Gmk. 3835)

Das Flurstück 6343 in der Gemarkung Neuweier, **Lage** „Sommerneuberg“, liegt östlich von Neuweier im Außenbereich.

3.8.1 Zuschnitt, Arrondierung, Oberflächenbeschaffenheit, Zuwegung

Der **Zuschnitt** des Flurstücks 6343 ist rechteckig.

Die **Oberflächengestaltung** ist stark hängig. Das Flurstück kann maschinell im Direktzug mit Spezialmaschinen bewirtschaftet werden.

Die **Zuwegung** zu dem Flurstück 6343 erfolgt von Osten und Westen über einen asphaltierten Wirtschaftsweg.

3.8.2 Landschaftsschutz-/Naturschutzgebiet/sonstiges

Die Fläche liegt nicht in einem Schutzgebiet wie Natura2000, Natur- oder Landschaftsschutzgebiet.

3.8.3 Beschreibung des Flurstücks 6343 in der Gemarkung Neuweier

Auch hier war am Ortstermin das Flurstück 6343 über die Drahtanlage hinweg mit Brombeerranken und anderen Gehölzpflanzen stark überwuchert (siehe Fotodokumentation im Anhang), so dass teilweise die einzelnen Rebzeilen nicht mehr in Augenschein genommen werden konnten. Die Rebanlage auf dem Flurstück 6343 wurde über mehrere Jahre nicht mehr bewirtschaftet. Vereinzelt wurden noch Betonpfähle in Augenschein genommen. Rebzeilen und Rebstöcke waren aufgrund der Überwucherung teilweise nicht mehr sichtbar.

Die Freilegung der Drahtanlage von den meterhohen Brombeerranken und anderen mehrjährigen Gehölzpflanzen benötigt auch hier einen hohen Personal- und Maschinenaufwand.

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 Kaufpreissammlungen

4.2.1 Altschweier

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl, Hauptstraße 42, 77815 Bühl weist mit Stichtag 01.01.2023 einen Bodenrichtwert von 2,30 €/m² für Weingarten, einschließlich Aufwuchs, in der Gemarkung Altschweier aus.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl, Hauptstraße 42, 77815 Bühl teilte mir nachfolgend aufgeführte Kauffälle von Rebflächen in der Gemarkung Altschweier für das Jahr 2024 mit.

Die Kaufpreise für Reben in den Gemarkungen Altschweier liegen im Jahr 2024 zwischen 0,99 €/m² und 2,53 €/m², mit einem Mittelwert von 1,70 €/m² und einem Median von 1,67 €/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.

Die hier veröffentlichten Kauffälle beinhalten den Wert des Bodens und den Wert des Aufwuchses. Höhere Kaufpreise sind damit zu erklären, dass die Rebanlage jüngeren Datums ist.

Die Erstellung einer Rebanlage als Direktzug in leicht hängiger Lage kostet rd. 60.000 €/ha. Dies beinhaltet die Materialkosten, die Kosten für die Arbeitszeit, Maschinen und Lohnunternehmer, die Kosten der Jungfeldpflege im 1. und 2. Standjahr, sowie die Verzinsung des eingesetzten Kapitals (Oberhofer, J. Rebe & Wein, 3/2023). Umgerechnet auf einen Quadratmeter sind das 6,00 € für die Rebanlage bei einer Nutzungsdauer von 25 Jahren.

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses kann keine Aussage zum Alter der Rebanlagen getroffen werden. Der Unterzeichner geht davon aus, dass bei niedrigeren Kaufpreisen die Rebanlage älter als 25 Jahre ist.

Der mittlere Kaufpreis von Rebland bei 6 Kaufpreisen liegt in der Region Altschweier im Jahr 2024 bei 1,70 €/m². In den hier ermittelten Kaufpreisen sind der Aufwuchs und die Anlage inbegriffen.

Tab. 2 - Kauffälle für Reben in der Gemarkung Altschweier 2024

Vertragsdatum	Lage	Kaufpreis [€]	Gesamtfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]
17.10.2024	Grautenbach	4.500,00	1.776	2,53
30.04.2024	Kössler	1.222,00	1.222	1,00
12.02.2024	Feil	1.500,00	821	1,83
15.03.2024	Feil, Bühlgässel	4.410,00	2.940	1,50
19.03.2024	Ruschberg	1.800,00	1.817	0,99
15.11.2024	Götzenstück	2.900,00	1.234	2,35
	Anzahl			6
	Median			1,67
	Mittelwert			1,70
	Standardabweichung			0,66
	Standardabweichung [%]			0,39
	Min			0,99
	Max			2,53

4.2.2 Neuweier

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Baden-Baden weist im Immobilienmarktbericht 2021/2022, Seite 18, einen Bodenrichtwert von 2,50 €/m² für Weingarten, einschließlich Aufwuchs, mit einer Spanne von 1,50 €/m² bis 2,50 €/m² aus.

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Baden-Baden teilte mir nachfolgend aufgeführte Kauffälle von Rebflächen in der Gemarkung Neuweier für das Jahr 2023 mit.

Die Kaufpreise für Reben in der Gemarkung Neuweier liegen im Jahr 2023 zwischen 1,35 €/m² und 4,00 €/m², mit einem Mittelwert von 2,68 €/m² und einem Median von 3,07 €/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. 3 - Kauffälle für Reben in der Gemarkung Neuweiler 2023

Vertrags- datum	Gemarkung	Lage	Fläche [m ²]	Vollpreis	Gesamt- fläche [m ²]	Boden- wert [€/m ²]
19.01.2023	Neuweiler	Vorder Altenberg	715	4.195	3.102	1,35
19.01.2023	Neuweiler	Milchberg	1.110	4.195	3.102	1,35
19.01.2023	Neuweiler	Unter Breitstück	581	4.195	3.102	1,35
19.01.2023	Neuweiler	Eckweg	696	4.195	3.102	1,35
19.01.2023	Neuweiler	Unter Breitstück	809	1.860	809	2,30
02.02.2023	Neuweiler	Eckweg	223	700	223	3,14
09.03.2023	Neuweiler	Krummenacker	380	8.548	2.137	4,00
09.03.2023	Neuweiler	Krummenacker	1.516	8.548	2.137	4,00
09.03.2023	Neuweiler	Krummenacker	241	8.548	2.137	4,00
16.03.2023	Neuweiler	Ebelein	1.144	2.000	1.144	1,75
30.03.2023	Neuweiler	Eckweg	467	4.000	1.303	3,07
30.03.2023	Neuweiler	Eckweg	665	4.000	1.303	3,07
30.03.2023	Neuweiler	Eckweg	171	4.000	1.303	3,07
16.05.2023	Neuweiler	Vorder Altenberg	542	2.000	542	3,69
				Anzahl		14
				Median		3,07
				Mittelwert		2,68
				Standardabweichung		1,07
				Standardabweichung [%]		0,40
				Min		1,35
				Max		4,00

4.3 Bewertung der Flurstücke 3878 und 6343

Aufgrund der starken Überwucherung des Flurstücks 3878, Gemarkung Altschweier, durch mehrjährige Ranke- und Gehölzgewächse, sind die Drahtanlagen und die Rebstöcke auf dem Flurstück 3878 nicht mehr zu nutzen. Der verbleibende Bodenwert deckt nicht die Kosten für die Freilegung und erneute Nutzbarmachung des Flurstücks 3878 in der Gemarkung Altschweier. Das Flurstück wird mit einem Verkehrswert von 1,00 Euro bewertet.

Dieselbe Bewertung ist aufgrund der starken Überwucherung des Flurstücks 6343, Gemarkung Neuweiler, zu treffen. Auch hier sind durch mehrjährigen Ranke- und Gehölzgewächse, die Drahtanlagen und die Rebstöcke auf dem Flurstück 6343 nicht mehr zu nutzen. Der verbleibende Bodenwert deckt nicht die Kosten für die Freilegung und erneute Nutzbarmachung des Flurstücks 6343 in der Gemarkung Neuweiler. Das Flurstück wird mit einem Verkehrswert von 1,00 Euro bewertet.

5 Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks 3878 in der Gemarkung Altschweier mit **1,00 €**.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **6343** in der Gemarkung Neuweier mit rd. **1,00 €**.

Bühl, 04. Mai 2025

Dr. Martin Rometsch

Anlagen

	Seiten
1. FIONA Ausdruck für das Flurstück 3878 im Eigentum von XXXXX XXXXXXXX	1
2. FIONA-Ausdruck für das Flurstück 6343 im Eigentum von XXXXX XXXXXXXX	1
3. Fotodokumentation	<u>1</u>
Anlagen- Seiten insgesamt:	3



Bild 1: Blick von Südwesten nach Nordosten auf das Flurstück 3878, Gemarkung Altschweier



Bild 2: Blick von Westen nach Osten auf das Flurstück 6343, Gemarkung Neuweier