

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 -

11.12.2025

## **G u t a c h t e n**

### **2025 – 222**

Zu ermittelnder Wert: Verkehrswert nach § 194 BauGB

Anlass: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft XXXXXX XXXXXX, XXXXXXXXXXX XX, XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX (Antragsteller) ./.. XX. XXXXXX XXXXXX XXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX XX, XXXXX XXXXXXXXXXX u.a. (Antragsgegnerin)

Bewertungstichtag: 02.12.2025, Tag des Ortstermins

Bewertungsumfang: unbebautes, landwirtschaftlich genutztes Flurstück Nr. 1314/1 in der Gemarkung Obersasbach

Auftragserteilung: Beschluss vom 27.08.2025

Auftraggeber: Amtsgericht Baden-Baden,  
Gutenbergstraße 17,  
76532 Baden-Baden  
**AZ: 12 K 1/25**

Umfang des Gutachtens:

Anzahl der Gutachtenseiten: 10

Anzahl der Anlagenseiten: 2 der insgesamt 2 Anlagen

Anzahl der Originalseiten: 12

Ausfertigungen: 8 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	Anlass der Gutachtenerstellung	3
1.3	Eigentümer	3
1.4	Bewertungsumfang	3
1.5	Wertermittlungsunterlagen, Erhebungen, Informationen	3
1.5.1	Unterlagen	3
1.5.2	Auskünfte	4
1.5.3	Literaturverzeichnis	4
1.6	Ortsbesichtigung	5
1.7	Haftung des Sachverständigen, Weitergabe an Dritte	5
1.8	Wertermittlungstichtag	6
<b>2</b>	<b>BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE</b>	<b>6</b>
2.1	Methodisches Vorgehen	6
2.2	Bewertungsverfahren	6
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTES</b>	<b>7</b>
3.1	Grundstücksmerkmale	7
3.2	Standorte	7
3.3	Entwicklungszustand	7
3.4	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.5	Grundbuch	7
3.6	Sonstige zu berücksichtigende Wertbeeinflussungen	8
3.7	Beschreibung des Flurstücks 1314/1 in der Gemarkung Obersasbach (Gmk. 4586)	8
<b>4</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>9</b>
4.1	Landwirtschaftlicher Grundstücksmarkt allgemein	9
4.2	Auswertung der Kaufpreissammlung	9
4.3	Bewertung des Flurstücks 1314/1 in der Gemarkung Obersasbach	9
<b>5</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>9</b>
	<b>ANLAGEN</b>	<b>10</b>

# 1 Auftrag und Unterlagen

## 1.1 Auftraggeber

Mit Mitteilung vom 28.08.2025 beauftragte das Amtsgericht Baden-Baden den Unterzeichner mit der Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des landwirtschaftlich genutzten Flurstücks Nr. 1314/1 in der Gemarkung Obersasbach.

## 1.2 Anlass der Gutachtenerstellung

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

## 1.3 Eigentümer

Eigentümer und Eigentümerin des Flurstücks Nr. 1314/1 in der Gemarkung Obersasbach sind:

- Herr XXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXX X, XXXX XXXXXXXXXXX
- Frau XXXXX XXXXX XXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX XX, XXXXX XXXXXXXXXXX,
- XXXXX XXXXX XXXXX, XXX XXXXX XXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX,
- XXX XXXXX XXXXX, XXX XXXXX XXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXX,
- XXX XXXXX XXXXXXX, XXX XXXXX XXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXX,

in Erbengemeinschaft

## 1.4 Bewertungsumfang

Auftragsgemäß soll der Verkehrswert des Flurstücks Nr. 1314/1 in der Gemarkung Obersasbach mit einer Katasterfläche von 1.745 m<sup>2</sup> 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 Obersasbach, Blatt Nr. 363, erstellt durch das Amtsgericht Achern, Grundbuchamt, Rathausplatz 4, 77855 Achern, mit letzter Eintragung vom 25.02.2025 und Datum des Abrufs am 25.02.2025
2. Bodenrichtwerte zum 01.01.2025 für die Gemarkung Obersasbach ermittelt durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss Achern, Illenauer Allee 73, 77855 Achern

### 1.5.2 Auskünfte

Der Unterzeichner hat folgende Auskünfte eingeholt:

1. Frau XXXXXX XXXXXX XXXXXX, XXXXXXXXXXXX XX, XXXXX XXXXXXX, fernmündlich am 24.11.2025
2. Herr XXX XXXXX XXXXXX, XXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXXX, persönlich am 02.12.2025
3. Herr XXXXXX XXXXXX, XXXXXXXXXXX 7, XXXXXXXXXXX XXXXXXX, per E-Mail am 23.11.2025
4. Frau
5. Frau

### 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] KLEIBER, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage 2022
- [5] KÖHNE, M.: Landwirtschaftliche Taxationslehre, Verlag Eugen Ulmer, 2007
- [6] STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG: Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg
- [7] SPRENGNETTER, H. O.: Grundstücksbewertung, WertermittlungsForum, laufend aktualisiert

### Gesetzliche Bestimmungen und Kommentare:

- [8] 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)
- [9] Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

- [10] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- [11] Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - **ImmoWertV**) vom 14. Juli 2021
- [12] Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – **ImmoWertA**), Stand 20.09.2023
- [13] Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (**LLG**) vom 14. März 1972, zuletzt geändert durch Art. 4 G zur Änd. land- und forstwirtschaftlicher Vorschriften vom 15.10.2024 (GBl. Nr. 85)

#### Internet:

- [14] [www.statistik-bw.de](http://www.statistik-bw.de) Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
- [15] <https://fiona-u.landbw.de/fiona> Flächeninformation und Online-Antrag B.-W.
- [16] [www.gutachterausschuesse-bw.de](http://www.gutachterausschuesse-bw.de) Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg
- [17] <https://www.sasbach.de/verwaltung-und-buergerservice/bauen+wohnen> Gemeinde Sasbach

### 1.6 Ortsbesichtigung

Der Unterzeichner führte eine Ortsbesichtigung am 02.12.2025 durch.

Teilnehmer am Ortstermin waren:

- Herr Dr. Martin Rometsch
- XXX XXX XXXXX XXXXXX

Tätigkeiten des Sachverständigen beim Ortstermin:

- Anfertigung von Fotos zu Dokumentationszwecken
- Besichtigung der Zuwegung, der Topografie, des Zustandes und des Aufwuchses von Flurstück Nr. 1314/1, Lage Erlenbadstraße in der Gemarkung Obersasbach.

### 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 und Rechtsanwalt des Auftraggebers.

## 1.8 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der 02.12.2025.

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
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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.

### **3 Beschreibung des Bewertungsobjektes**

#### **3.1 Grundstücksmerkmale**

siehe hierzu auch die Karte in Anlage 1 und die Fotodokumentation in Anlage 2

#### **3.2 Standorte**

Bundesland: Baden-Württemberg  
Landkreis: Ortenaukreis  
Gemeinde: Sasbach  
Gemarkung: Obersasbach

#### **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 des Flurstücks Nr. 1314/1 im Grundbuch von Obersasbach, Blatt 363, ist nach § 35 BauGB, Außenbereichslage, zu beurteilen. Das zu bewertende Flurstück in der Gemarkung Obersasbach liegt im unbeplanten Außenbereich. Nach den allgemeinen rechtlichen Grundsätzen ist die Fläche als Fläche der Land- und Forstwirtschaft (in Außenbereichslage) einzustufen. Bauvorhaben sind somit nach § 35 BauGB privilegiert genehmigungsfähig.

#### **3.5 Grundbuch**

Der Auszug aus dem Grundbuch von Obersasbach wurde eingesehen.

### **Flurstück 1314/1 im Grundbuch Blatt Nr. 363 von Obersasbach**

Bestandsverzeichnis: Flurstücke 1314/1 mit einer Katasterfläche von insgesamt 1.745 m<sup>2</sup>.

#### Abteilung I:

- 3.1. XXX XXXXX XXXXX, geb. am XX.XX.19XX,
  - 3.2. XXX XXXXX XXXXX, geb. am XX.XX.19XX,
  - 3.3.1 XXXXX XXXXX XXXXXXXX, geb. am XX.XX.19XX,
  - 3.3.2 XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXX, geb. am XX.XX.19XX,
  - 3.3.3 XXXXX XXXXX XXXXX, geb. am XX.XX.19XX
- 3.3.1 – 3.3.3 in Erbengemeinschaft  
3.1 – 3.3 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.

Das Flurstück ist in einem üblichen Ordnungszustand. Gewöhnliche Verunreinigungen des Erdreiches durch Gülle, Jauche oder Festmist sind nicht auszuschließen.

Auf Nachfrage beim Bauamt der Gemeinde Sasbach nach einer möglichen Höherwertigkeit des Flurstücks 1314/1 in der Gemarkung Obersasbach erhielt ich die Antwort, dass keine höherwertige Entwicklung des Flurstücks bekannt ist und auch zukünftig nicht zu erwarten sei.

### **3.7 Beschreibung des Flurstücks 1314/1 in der Gemarkung Obersasbach (Gmk. 4586)**

Das Flurstück 1314/1 in der Gemarkung Obersasbach, Lage „Erlenbadstraße“, liegt nördlich von Obersasbach im Außenbereich. Die Zuwegung zu dem Flurstück 1314/1 erfolgt von Südosten über die Erlenbadstraße und von Nordwesten über einen asphaltierten Wirtschaftsweg. Die Topografie ist eben. Das Flurstück wird als Streuobstwiese bewirtschaftet. Der geringe Baumbestand ist ungepflegt und teilweise auch abgängig (siehe Fotodokumentation). Am südöstlichen Rand des Flurstück ist ein Parkplatz für 3 Fahrzeuge aus Rasengittersteinen eingerichtet. Dieser wurde von der ehemaligen Praxis südöstlich des Grundstücks genutzt.

## 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.

### 4.2 Auswertung der Kaufpreissammlung

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Achern, Illenauer Allee 73, 77855 Achern weist mit Stichtag 01.01.2025 einen Bodenrichtwert von 1,00 €/m<sup>2</sup> für Grünland und 2,50 €/m<sup>2</sup> für Ackerland in der Gemarkung Obersasbach aus. Auf Nachfrage nach Kauffälle für Grünland in den Gemarkungen Obersasbach erhielt ich die Antwort vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Achern, dass es in den vergangenen Jahren nur wenige Fälle gab. Deshalb ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht möglich. Als Grundlage der Wertermittlung wird der Bodenrichtwert herangezogen.

### 4.3 Bewertung des Flurstücks 1314/1 in der Gemarkung Obersasbach

Das Flurstück 1314/1 in der Gemarkung Obersasbach wird mit einem Verkehrswert von 1,00 €/m<sup>2</sup> Euro bewertet. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu den bebauten Flurstücken in Richtung Süden erfolgt ein Aufschlag von 50 %.

## 5 Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte, sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien, ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **1314/1** mit einer Katasterfläche von 1.745 m<sup>2</sup> und Nutzung als Streuobstwiese in der Gemarkung Obersasbach mit **rd. 2.600,00 €**.

Bühl, 11. Dezember 2025

Dr. Martin Rometsch

## Anlagen

	Seiten
1. zu bewertendes Flurstück im Eigentum der Erbengemeinschaft	1
2. Fotodokumentation	<u>1</u>
Anlagen- Seiten insgesamt:	2

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

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



Bild 1: Blick von Nordwesten nach Südosten auf das Flurstück 1314/1, Gemarkung Obersasbach



Bild 2: Blick von Südwesten nach Nordosten auf das Flurstück 1314/1, Gemarkung Obersasbach