



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 -

14.02.2025

G u t a c h t e n
2025 – 204

Zu ermittelnder Wert: Verkehrswert nach § 194 BauGB

Anlass: Zwangsversteigerungsverfahren XXXX XXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX XX, XXXXX XXXXXXXXXXX (betreibender Gläubiger) o.ä. XXXXX XXXXXX, XXXXXXXXXXXXX XX, XXXXX XXXXXXXX (Schuldner)

Bewertungstichtag: 10.02.2025, Tag des Ortstermins

Bewertungsumfang: vier landwirtschaftlich genutzte Flurstücke
in der Gemarkung Bühl

Auftragserteilung: Beschluss vom 20.11.2024

Auftraggeber:
Amtsgericht Baden-Baden,
Gutenbergstraße 17,
76532 Baden-Baden
AZ: 12 K 40/24

Umfang des Gutachtens:

Anzahl der Gutachtenseiten: 13

Anzahl der Anlagenseiten: 3 der insgesamt 2 Anlagen

Anzahl der Originalseiten: 16

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	4
1.6 Ortsbesichtigung	5
1.7 Haftung des Sachverständigen, Weitergabe an Dritte	6
1.8 Wertermittlungsstichtag	6
2 BEWERTUNGSGRUNDsätze	6
2.1 Methodisches Vorgehen	6
2.2 Bewertungsverfahren	6
2.3 Besonderheit bei landwirtschaftlichen Nutzflächen	7
3 BESCHREIBUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTES	8
3.1 Grundstücksmerkmale	8
3.2 Standorte	8
3.3 Entwicklungszustand	8
3.4 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
3.5 Grundbuch	8
3.6 Sonstige zu berücksichtigende Wertbeeinflussungen	9
3.7 Beschreibung der Flurstücke 1039, 1040, 1041 und 1048 in der Gemarkung Bühl (Gmk. 8378)	9
3.7.1 Zuschnitt, Arrondierung, Oberflächenbeschaffenheit, Zuwegung	9
3.7.2 Landschaftsschutz-/Naturschutzgebiet/sonstiges	9
3.7.3 Entwicklungszustand	9
3.7.4 Grunddienstbarkeiten	10
4 WERTERMITTlung	10
4.1 Landwirtschaftlicher Grundstücksmarkt allgemein	10
4.2 Auswertung der Kaufpreissammlungen 2023 und 2024	10
4.3 Bewertung der Flurstücke in der Gemarkung Bühl	12

5 ZUSAMMENFASSUNG

13

ANLAGEN

13

1 Auftrag und Unterlagen

1.1 Auftraggeber

Mit Mitteilung vom 25.11.2024 beauftragte das Amtsgericht Baden-Baden mich, den Unterzeichner, mit der Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert von 4 landwirtschaftlich genutzten Flurstücken in der Gemarkung Bühl. Diese sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Tab. 1 - zu bewertende Flurstücke im Eigentum von XXXXX XXXXXX

Ifd. Nr	Ge-markung	Gmk.- Nr.	Blatt Nr.	Flur- stücks- Nr.	Lage	Kataster- fläche [m ²]	Nutzung
1	Bühl	3780	8280	1039	Elsenmarten	6.026	Reben
2	Bühl	3780	8280	1040	Elsenmarten	650	Reben
3	Bühl	3780	8280	1041	Elsenmarten	1.738	Reben
4	Bühl	3780	8280	1048	Elsenmarten	895	Reben
Gesamt						9.309	

1.2 Gutachtenzweck

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert für ein Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt.

1.3 Eigentümer, Besitzverhältnisse

Eingetragene Eigentümer, gemäß Grundbuchauszug des Amtsgerichts Baden-Baden, für das Grundbuchblatt Nr. 8280 des Grundbuchbezirks Bühl (Datum des Abrufs 20.08.2024, mit letzter Eintragung vom 20.08.2024), für die in Tabelle 1 aufgeführten Flurstücke ist Herr XXXX XXXXX XXXXXX, geb. am XX XXXXXX 19XX, wohnhaft XXXXXXXXX XX, XXXXX XXXXXX.

1.4 Bewertungsumfang

Auftragsgemäß soll der Verkehrswert, der in Tabelle 1 aufgeführten landwirtschaftlich genutzten Flurstücke in der Gemarkung Bühl, mit einer Katasterfläche von insgesamt 9.309 m² ermittelt werden. Die Flurstücke werden als Rebflächen genutzt.

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 Bühl, Blatt Nr. 8280, erstellt durch das Amtsgericht Achern, Grundbuchamt, Rathausplatz 4, 77855 Achern, mit letzter Eintragung vom 20.08.2024 und Datum des Abrufs am 20.08.2024
2. Kaufpreise aus den Jahren 2023 und 2024 für die Gemarkung Bühl, ermittelt durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Bühl, Hauptstraße 42, 77815 Bühl

1.5.2 Auskünfte

Der Unterzeichner hat folgende Auskünfte eingeholt:

1. Herr Eckhard Vandersee, Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl, Hauptstraße 42, 77815 Bühl, Tel. 07223 / 957076 0
2. Frau Sandra Link, Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl, Hauptstraße 42, 77815 Bühl, Tel. 07223 / 957076 0
3. Herr XXXX XXXXXX, XXXXXXXXXX XX, XXXXX XXXXXXXX, persönlich am 10.02.2025

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 (GBI. 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 (GBI. 26, 45)

Internet:

- [15] 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 10.02.2025 durch.

Teilnehmer am Ortstermin waren:

- Herr Dr. Martin Rometsch

- Herr XXXX XXXXXXXX

Tätigkeiten des Sachverständigen beim Ortstermin:

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

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 10.02.2025.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag sind identisch.

2 Bewertungsgrundsätze

2.1 Methodisches Vorgehen

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

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

2.2 Bewertungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Besonderheit bei landwirtschaftlichen Nutzflächen

Eine Bewertung ist häufig im 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 veröffentlichen Bodenrichtwerte für die Bewertung herangezogen werden.

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

3 Beschreibung des Bewertungsobjektes

3.1 Grundstücksmerkmale

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

3.2 Standorte

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

3.3 Entwicklungszustand

Der Entwicklungsstand der zu bewertenden Flächen wurde über das Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg (www.geoportal-raumordnung-bw.de) und über die Stadt Bühl, Leitung der Abteilung Stadtplanung und GIS, recherchiert.

3.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bebaubarkeit der Flurstücke im Grundbuch von Bühl, Blatt 8280, ist nach § 35 BauGB, Außenbereichslage, zu beurteilen. Die zu bewertenden Flurstücke in der Gemarkung Bühl 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 Bühl wurde eingesehen.

Flurstücke 1039, 1040, 1041 und 1048 im Grundbuch Blatt Nr.8280 von Bühl

Bestandsverzeichnis: Flurstücke 1039, 1040, 1041 und 1048 mit einer Katasterfläche von insgesamt 9.309 m².

Abteilung I:

XXXXXX XXXXXX XXXXXX, geb. am XX. XXXXXX 19XX, Bühlertal

Abteilung II:

Grunddienstbarkeit (Wegerecht in einer Breite von 2,50 m) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 1041, 1043, 1044, 1045/1, 1045/2, 1045/3, 1050, 1059

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 der Flurstücke 1039, 1040, 1041 und 1048 in der Gemarkung Bühl (Gmk. 8378)

Die Flurstücke 1039, 1040, 1041 und 1048 in der Gemarkung Bühl, **Lage „Elsenmarten“**, liegen nordwestlich von Bühl im Außenbereich.

3.7.1 Zuschnitt, Arrondierung, Oberflächenbeschaffenheit, Zuwegung

Der **Zuschnitt** der Flurstücke 1039, 1040, 1041 und 1048 ist mehrförmig. Die Flurstücke bilden eine Bewirtschaftungseinheit.

Die **Oberflächengestaltung** ist leicht hängig bis stark hängig. Die Flurstücke können maschinell bewirtschaftet werden. Die Traubenernte mit einem Vollernter ist im nördlichen Bereich möglich, im südlichen Teil eher grenzwertig.

Die **Zuwegung** zu den Flurstücken 1039, 1040, 1041 und 1048 erfolgt von Südosten über einen Grasweg, der teilweise auch geschottert ist, sowie von Norden über einen geschotterten Wirtschaftsweg.

3.7.2 Landschaftsschutz-/Naturschutzgebiet/sonstiges

Die Fläche liegt in einem Landschaftsschutzgebiet und laut Ausgleichszulage Landwirtschaft (AZL) in einem benachteiligten Gebiet.

3.7.3 Entwicklungszustand

Der Entwicklungsstand der zu bewertenden Flächen wurde über das Bauamt der Stadt Bühl recherchiert.

3.7.4 Grunddienstbarkeiten

Eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht in einer Breite von 2,50 m) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 1041, 1043, 1044, 1045/1, 1045/2, 1045/3, 1050, 1059 ist eingetragen. Für die Flurstücke 1039, 1040, 1041 und 1048 ist eine Zwangsversteigerung angeordnet.

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.

Betzholtz, 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 Kaufpreissammlungen 2023 und 2024

2023

Die Kaufpreise für Rebland in der Region Bühl lagen in dem Jahr 2023 zwischen 0,31 €/m² und 25,00 €/m² mit einem Mittelwert von 3,04 €/m² und einem Median von 2,08 €/m².

In der nachfolgenden Tabelle sind 26 Kauffälle für Rebland mit Datum, Gemarkung, Lage, Fläche, Kaufpreis und dem Bodenwert in €/m² aufgeführt. Ausreißer im Bodenwert nach unten bzw. oben wurden in der letzten Spalte eliminiert. Die hier ausgewerteten Reblandflächen beinhalten neben der Gemarkung Bühl auch die Gemarkungen Altschweier, Eisental und Neusatz.

Nach Eliminierung der Ausreiser lagen die verbleibenden 22 Kaufpreise für Rebland in der Region Bühl in dem Jahr 2023 zwischen 0,83 €/m² und 3,50 €/m² mit einem Mittelwert von 2,00 €/m² und einem Median von 2,04 €/m².

Tab. 2 - Kauffälle für Rebland in der Region Bühl 2023

Vertrags-datum	Gemarkung	Lage	Kaufpreis (gem. Vertrag) [€]	Gesamt(teil)- fläche [m²]	Kaufpreis (bereinigt) [€/m²]	Kaufpreis (bereinigt) [€/m²]
04.01.2023	Bühl	Unterer Danngraben	1.200,00	815	1,47	1,47
02.01.2023	Eisental	Queracker	2.460,00	984	2,50	2,50
31.01.2023	Eisental	Scharbühl	3.500,00	4.237	0,83	0,83
18.01.2023	Altschweier	Hornweg	1.253,22	1.168	1,07	1,07
13.02.2023	Eisental	Queracker	7.565,00	3.026	2,50	2,50
14.03.2023	Altschweier	Götzenstück	2.200,00	1.234	1,78	1,78
09.03.2023	Neusatz	Im Bühlsberg	850,00	475	1,79	1,79
28.03.2023	Altschweier	Hauenberg	2.600,00	1.268	2,05	2,05
03.04.2023	Bühl	Bensen	1.500,00	1.514	0,99	0,99
09.05.2023	Bühl	Immenstein	4.290,00	1.431	3,00	3,00
07.07.2023	Eisental	Hub	98.900,00	3.956	25,00	
23.11.2023	Eisental	Satz	4.855,00	971	5,00	
16.10.2023	Altschweier	Spitzelinde, Stück	1.596,00	789	2,02	2,02
12.10.2023	Eisental	Hinterer Häuserberg	1.742,00	697	2,50	2,50
18.09.2023	Eisental	Klosterfeld	2.565,00	950	2,70	2,70
31.08.2023	Eisental	Hungerberg	7.371,00	3.510	2,10	2,10
17.08.2023	Eisental	Scharbühl	929,00	929	1,00	1,00
03.08.2023	Altschweier	Hauenberg	15.684,00	5.228	3,00	3,00
13.07.2023	Eisental	Oberer Zielenweg	188,00	609	0,31	
27.06.2023	Bühl	Steinfeld	1.456,00	728	2,00	2,00
20.06.2023	Eisental	Sonnenberg	883,00	883	1,00	1,00
19.06.2023	Eisental	Oberer Zielenweg	909,00	758	1,20	1,20
12.06.2023	Eisental	Queracker	2.600,00	548	4,74	
12.06.2023	Eisental	Queracker	2.625,00	750	3,50	3,50
12.06.2023	Eisental	Queracker	1.385,00	554	2,50	2,50
24.04.2023	Bühl	Kappelwindeckstraße	2.800,00	1.169	2,40	2,40
			Anzahl		26	22
			Median		2,08	2,04
			Mittelwert		3,04	2,00
			Standardabweichung		4,62	0,76
			Standardabweichung [%]		1,52	0,38
			Min		0,31	0,83
			Max		25,00	3,50

2024

Die Kaufpreise für Rebland in der Region Bühl lagen in dem Jahr 2024 zwischen 0,00 €/m² und 2,53 €/m² mit einem Mittelwert von 1,50 €/m² und einem Median von 1,50 €/m².

In der nachfolgenden Tabelle sind 18 Kauffälle für Rebland mit Datum, Gemarkung, Lage, Fläche, Kaufpreis und dem Bodenwert in €/m² aufgeführt. Ausreißer im Bodenwert nach unten bzw. oben wurden in der letzten Spalte eliminiert. Die hier ausgewerteten Reblandflächen beinhalten neben der Gemarkung Bühl auch die Gemarkungen Altschweier, Eisental und Neusatz.

Nach Eliminierung der Ausreiser lagen die verbleibenden 14 Kaufpreise für Rebland in der Region Bühl in dem Jahr 2024 zwischen 0,99 €/m² und 2,53 €/m² mit einem Mittelwert von 1,80 €/m² und einem Median von 1,82 €/m².

Tab. 3 - Kauffälle für Rebland in der Region Bühl 2024

Vertrags-datum	Gemarkung	Lage	Kaufpreis (gem. Vertrag) [€]	Gesamt(teil)-fläche [m ²]	Kaufpreis (bereinigt) [€/m ²]	Kaufpreis (bereinigt) [€/m ²]
17.10.2024	Altschweier	Grautenbach	4.500,00	1.776	2,53	2,53
30.04.2024	Altschweier	Kössler	1.222,00	1.222	1,00	1,00
12.02.2024	Altschweier	Feil	1.500,00	821	1,83	1,83
15.03.2024	Altschweier	Feil, Bühlgäss	4.410,00	2.940	1,50	1,50
19.03.2024	Altschweier	Ruschberg	1.800,00	1.817	0,99	0,99
15.11.2024	Altschweier	Götzenstück	2.900,00	1.234	2,35	2,35
19.02.2024	Balzhofen	Obere Lange	3.375,00	1.350	2,50	2,50
26.11.2024	Bühl	Riegelberg	1.650,00	1.101	1,50	1,50
05.06.2024	Bühl	Riegelberg	650,00	440	1,48	1,48
21.11.2024	Bühl	Bensen	830,00	556	1,49	1,49
08.10.2024	Bühl	Hubberg	4.886,00	9.772	0,50	
07.08.2024	Bühl	Hubberg	99,00	198	0,50	
10.09.2024	Bühl	Hubberg	353,00	706	0,50	
07.03.2024	Eisental	Zizenloch	1.178,00	589	2,00	2,00
27.11.2024	Eisental	Betschgrabe	4.471,00	2.484	1,80	1,80
12.02.2024	Eisental	Steinloch	1,00	335	0,00	
09.04.2024	Neusatz	Im Bühlsber	1.732,50	693	2,50	2,50
18.04.2024	Neusatz	Im Bühlsber	5.416,00	2.708	2,00	2,00
			Anzahl		18	14
			Median		1,50	1,82
			Mittelwert		1,50	1,82
			Standardabweichung		0,78	0,52
			Standardabweichung [%]		0,52	0,29
			Min		0,00	0,99
			Max		2,53	2,53

4.3 Bewertung der Flurstücke in der Gemarkung Bühl

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Bühl weist zum 01.01.2023 für die Gemarkung Bühl einen Bodenrichtwert für Rebland von 1,70 €/m² aus. Nach sachverständiger Erfahrung wird für Rebland in der Gemarkung Bühl ein Bodenwert zum Stichtag von 1,70 €/m² festgelegt. Auf dieser Grundlage werden nachfolgend die 4 Flurstücke bewertet. Aufgrund der Ortsnähe zur Kernstadt Bühl und der Größe der Bewirtschaftungseinheit der 4 Rebflurstücke wird ein Aufschlag von 0,10 € / m² berücksichtigt.

5 Zusammenfassung

Die in Abteilung II im Grundbuch unter der laufenden Nr. 1 der Eintragungen eingetragene Grunddienstbarkeit (Wegerecht in einer Breite von 2,50 m) 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 **1039** in der Gemarkung Bühl mit rd. **10.800 €**.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **1040** in der Gemarkung Bühl mit rd. **1.200 €**.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **1041** in der Gemarkung Bühl mit rd. **3.100 €**.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **1048** in der Gemarkung Bühl mit rd. **1.600 €**.

Bühl, 14. Februar 2025

Dr. Martin Rometsch

Anlagen

	Seiten
1. die bewertende Flurstücke 1039, 1040, 1041 und 1048, Gemarkung Bühl, im Eigentum von XXXXX XXXXXX	1
2. Fotodokumentation	<u>2</u>
	Anlagen- Seiten insgesamt: 3

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

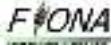
 FIONA	Orthofoto Copyright LGL Baden-Württemberg; Az. 2581.9/3	
 Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg		
Informationen zur Datengrundlage: Stand Flurstücksdaten (LGL): 2024 Stand Umweltdaten (LUBW): 2020-2024 Stand Daten Gemeinsamer Antrag: 2024 Druckdatum: 28.11.2024	Bemerkung:	Maßstab: 1 : 1000





Bild 1: Blick von Norden nach Süden auf die Flurstücke 1039 und 1041, Gemarkung Bühl



Bild 2: Blick von Süden auf das Flurstück 1039, Gemarkung Bühl



Bild 3: Blick von Westen auf das Flurstück 1039, Gemarkung Bühl, und den Grasweg mit der eingetragenen Grunddienstbarkeit



Bild 4: Blick von Osten auf die Flurstücke 1039, 1040 und 1041, Gemarkung Bühl