

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 -

31.01.2025

G u t a c h t e n

2025 – 202

Zu ermittelnder Wert: Verkehrswert nach § 194 BauGB

Anlass: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft XXXXX XXXXX XXXXXXXX, vertreten durch XXXXXXXX XXXX XXXXXXXX B.-W., XXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX 9, XXXXX XXXXXXXX (Antragsteller) ./.. XXXXXX XXXXX, geb. XXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX Straße XX, XXXXX XXXXXXXX (Antragsgegnerin)

Bewertungstichtag: 29.01.2025, Tag des Ortstermins

Bewertungsumfang: ein unbebautes landwirtschaftlich genutztes Flurstück in der Gemarkung Bühl

Auftragserteilung: Beschluss vom 11.11.2024

Auftraggeber: Amtsgericht Baden-Baden,
Gutenbergstraße 17,
76532 Baden-Baden
AZ: 12 K 49/24

Umfang des Gutachtens:

Anzahl der Gutachtenseiten: 13
Anzahl der Anlagenseiten: 2 der insgesamt 2 Anlagen
Anzahl der Originalseiten: 15

Ausfertigungen: 4 Exemplare, davon verbleibt 1 bei dem Unterzeichner

Inhaltsverzeichnis

1	AUFTRAG UND UNTERLAGEN	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Gutachtenszweck	3
1.3	Eigentümer, Besitzverhältnisse	3
1.4	Bewertungsumfang	3
1.5	Wertermittlungsunterlagen, Erhebungen, Informationen	3
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	Wertermittlungstichtag	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 des Flurstücks 7711 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 des Flurstücks in der Gemarkung Bühl	12
5	ZUSAMMENFASSUNG	13

ANLAGEN

13

1 Auftrag und Unterlagen

1.1 Auftraggeber

Mit Mitteilung vom 11.11.2024 beauftragte das Amtsgericht Baden-Baden mich, den Unterzeichner, mit der Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des landwirtschaftlich genutzten Flurstücks mit der Flurstücksnummer 7711 in der Gemarkung Bühl mit einer Fläche von 3.091 m² und der Lagebezeichnung Landmatten.

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 Achern, für das Grundbuchblatt Nr. 6514 des Grundbuchbezirks Bühl (Datum des Abrufs 16.08.2024, mit letzter Eintragung vom 16.08.2024), für das Flurstück 7711, Gemarkung Bühl, ist die Erbengemeinschaft:

- XXXXX XXXXX XXXXXXXXX (Liegenschaftsverwaltung)
- XXXXXX XXXXX, geb. XXXXXX, geb. am XX.XX. XX

1.4 Bewertungsumfang

Auftragsgemäß soll der Verkehrswert des Flurstücks 7711 in der Gemarkung Bühl mit einer Katasterfläche von 3.091m² 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 Bühl, Blatt Nr. 6514, erstellt durch das Amtsgericht Achern, Grundbuchamt, Rathausplatz 4, 77855 Achern, mit letzter Eintragung vom 16.08.2024 und Datum des Abrufs am 16.08.2024
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 , Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl, Hauptstraße 42, 77815 Bühl,
2. Frau , Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl, Hauptstraße 42, 77815 Bühl,
3. Frau , Stadt Bühl, Leitung der Abteilung Stadtplanung und GIS, Rathaus 5, Friedrichstraße 6, 77815 Bühl am 27.01.2025,

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 (GBl. 2022 S. 1, 2)
- [10] Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- [11] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- [12] Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - **ImmoWertV**) vom 14. Juli 2021
- [13] Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – **ImmoWertA**), Stand 20.09.2023
- [14] Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (**LLG**) vom 14. März 1972, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert und § 31a neu eingefügt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Oktober 2024 (GBl. 2024 Nr. 85)

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

Mit Mitteilung vom 23.01.2025 teilte Frau XXXXXX, XXXXXXXX XXXX XXXXXXXXX Baden-Württemberg, XXXX XXXXXXXXX, Abteilung 2: Immobilienmanagement, Referat: Fiskalerbschaften, XXXXXXXXXXXXXXX 9, XXXXX XXXXXXXXXX, mit, dass sie auf eine Teilnahme an einem Ortstermin verzichten. Mit Mitteilung vom 24.01.2025 teilte Frau XXXXX XXXXXX mit, dass sie an einem Ortstermin nicht teilnehmen wird. Der Unterzeichner führte eine Ortsbesichtigung am 29.01.2025 durch.

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 des Flurstücks 7711 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 Wertermittlungstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist der 29.01.2025.

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 Bewertungstichtag 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 Grünlandfläche 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 Fläche 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 des Flurstücks 7711 in dem Grundbuch von Bühl, Blatt 6514, ist nach § 35 BauGB, Außenbereichslage, zu beurteilen. Nach den allgemeinen rechtlichen Grundsätzen ist die Fläche 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.

Flurstück 7711 im Grundbuch Blatt Nr.6514 von Bühl

Bestandsverzeichnis: Flurstück 7711 mit einer Katasterfläche von insgesamt 3.091m².

Abteilung I:

XXXXXX XXXXX XXXXXXXXX (Liegenschaftsverwaltung) und Frau XXXXXXX XXXXX, geb. XXXXXXX, geb. XXXXXXX, geb. am XX.XX.19XX in Erbengemeinschaft

Abteilung II:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (duldet Gasleitung) für badenovaNETZE GmbH, Freiburg im Breisgau (Amtsgericht Freiburg HRB 290381)

Der Erbteil der XXXXXXX XXXXX geb. XXXXXXX, geb. am XX. XXXXX 19XX, Rastatt, am Nachlass auf das Ableben des XXXXX XXXXXXX ist verpfändet an den Landeswohlfahrtsverband Baden, Karlsruhe.

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 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.

3.7 Beschreibung des Flurstücks 7711 in der Gemarkung Bühl (Gmk. 8378)

Das Flurstück 7711 in der Gemarkung Bühl, Lage „Landmatten“, liegt südwestlich von Bühl, östlich der Rheintalbahntrasse, im Außenbereich.

3.7.1 Zuschnitt, Arrondierung, Oberflächenbeschaffenheit, Zuwegung

Der **Zuschnitt** des Flurstücks 7711 ist rechteckig.

Die **Oberflächengestaltung** ist eben. Das Flurstück kann maschinell gut bewirtschaftet werden. Das Flurstück wird als Grünland genutzt.

Die **Zuwegung** zu dem Flurstück 7711 erfolgt von Süden über einen geschotterten Wirtschaftsweg.

3.7.2 Landschaftsschutz-/Naturschutzgebiet/sonstiges

Die Fläche liegt in einem Wasserschutzgebiet der Zone IIIA und kann nach SchALVO gefördert werden. Ferner ist das Flurstück 7711 nach GLÖZ 9 als Kulisse „umweltsensibles Dauergrünland“ ausgewiesen. Außerdem liegt das Flurstück in einem Natura2000, FFH-Gebiet.

3.7.3 Entwicklungszustand

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

Die Fläche des Flurstücks 7711 ist als Fläche für die Landwirtschaft (§ 35 BauGB) gekennzeichnet. Laut Auskunft des Bauamts der Stadt Bühl ist eine höherwertige Entwicklung nicht zu erwarten. Die Fläche wird als Grünland ohne höherwertige Entwicklung eingestuft und entsprechend als Grünland bewertet.

3.7.4 Grunddienstbarkeiten

Für das Flurstück 7711 ist eine Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 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 einer mittleren Ertragsmeßzahl von 59 EMZ/ar bei 28.141 €/ha. Der durchschnittliche Kaufpreis für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Land Baden-Württemberg lag über dem durchschnittlichen Kaufpreis im Vergleich zu den Kaufpreisen im Landkreis Rastatt.

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

4.2 Auswertung der Kaufpreissammlungen 2023 und 2024

2023

In der nachfolgenden Tabelle sind 17 Kauffälle für Grünland in der Gemarkung Bühl für das Jahr 2023 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.

Nach Eliminierung der Ausreiser lagen die verbleibenden 13 Kaufpreise für Grünland in der Gemarkung Bühl in dem Jahr 2023 zwischen 0,54 €/m² und 2,41 €/m² mit einem Mittelwert von 1,41 €/m² und einem Median von 1,20 €/m².

Tab. 1 - Kauffälle für Grünland in der Gemarkung Bühl 2023

Vertrags- datum	Gemarkung	Lage	Kaufpreis (gem. Vertrag) [€]	Gesamt(teil)- fläche [m²]	Kaufpreis [€/m²]	Kaufpreis (bereinigt) [€/m²]
04.01.2023	Bühl	Schneiderbosch	300,00	544	0,55	0,55
07.03.2023	Bühl	Im Ufel (Kaiser)	150,00	226	0,66	0,66
02.03.2023	Bühl	Im Ufel (Kaiser)	3.200,00	1.329	2,41	2,41
08.05.2023	Bühl	Erlenmatt	1.500,00	1.524	0,98	0,98
23.05.2023	Bühl	Vordere Honau	28.050,00	330	85,00	
06.07.2023	Bühl	Brombach	510,00	256	1,99	1,99
05.10.2023	Bühl	Wiediggarten	16.983,00	2.295	7,40	
10.10.2023	Bühl	Rittersbacher Berg	1.700,00	1.774	0,96	0,96
03.07.2023	Bühl	Amilibosch	318,00	212	1,50	1,50
26.06.2023	Bühl	Stöckig	686,00	1.278	0,54	0,54
06.06.2023	Bühl	Eichwäldele	0,00	312	0,00	
20.03.2023	Bühl	Steinloch - K	2.000,00	1.097	1,82	1,82
16.11.2023	Bühl	Obere Hollebach, Bensen, Dend	80.000,00	3.909	20,47	
18.09.2023	Bühl	Ober Rödel, Kappler Hardt	6.816,00	2.840	2,40	2,40
28.08.2023	Bühl	Hinterfeld	1.000,00	833	1,20	1,20
27.06.2023	Bühl	Hollebach	500,00	214	2,34	2,34
27.06.2023	Bühl	Obere Hollebach	335,00	335	1,00	1,00
		Anzahl			17	13
		Median			1,50	1,20
		Mittelwert			7,72	1,41
		Standardabweichung			20,49	0,71
		Standardabweichung [%]			2,65	0,50
		Min			0,00	0,54
		Max			85,00	2,41

2024

In der nachfolgenden Tabelle sind 23 Kauffälle für Grünland in der Gemarkung Bühl für das Jahr 2024 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.

Nach Eliminierung der Ausreiser lagen die verbleibenden 20 Kaufpreise für Grünland in der Gemarkung Bühl in dem Jahr 2024 zwischen 0,88 €/m² und 2,65 €/m² mit einem Mittelwert von 1,83 €/m² und einem Median von 1,97 €/m².

Tab. 1 - Kauffälle für Grünland in der Gemarkung Bühl 2024

Vertrags- datum	Gemarkung	Lage	Kaufpreis (gem. Vertrag) [€]	Gesamt(teil)- fläche [m²]	Kaufpreis [€/m²]	Kaufpreis (bereinigt) [€/m²]
14.03.2024	Bühl	Schwarzacherberg	2.600	1.489	1,75	1,75
17.06.2024	Bühl	Seitenberg	7.922	5.287	1,50	1,50
18.04.2024	Bühl	Neumatt	15.790	3.158	5,00	
09.01.2024	Bühl	Lerchen	1.001	556	1,80	1,80
01.07.2024	Bühl	Hollebach	500	216	2,31	2,31
21.11.2024	Bühl	Obere Hollebach	500	237	2,11	2,11
23.10.2024	Bühl	Rittersbacher Hald	1.770	594	2,98	
08.05.2024	Bühl	Schwarzacherberg	1.150	764	1,51	1,51
16.02.2024	Bühl	Schwarzacherberg	500	261	1,92	1,92
11.04.2024	Bühl	Im Ufel (Kaiser)	3.500	1.320	2,65	2,65
09.04.2024	Bühl	Guckenberg	2.000	518	3,86	
16.01.2024	Bühl	Guckenberg	1.000	764	1,31	1,31
19.03.2024	Bühl	Hinterfeldweg	2.102	971	2,16	2,16
15.04.2024	Bühl	Hinterfeld	838	419	2,00	2,00
17.04.2024	Bühl	Hinterfeld	1.654	827	2,00	2,00
15.04.2024	Bühl	Hinterfeld	982	491	2,00	2,00
10.09.2024	Bühl	Hinterfeld	1.294	647	2,00	2,00
23.05.2024	Bühl	Hinterfeld	712	356	2,00	2,00
07.11.2024	Bühl	Rungs	900	1.017	0,88	0,88
11.11.2024	Bühl	Dangscheer	2.400	1.140	2,11	2,11
25.03.2024	Bühl	Erlenmatt	2.300	1.354	1,70	1,70
26.02.2024	Bühl	Erlenmatt, Dangscheer	3.400	3.399	1,00	1,00
12.02.2024	Bühl	Ilgenbühn	2.000	1.032	1,94	1,94
			Anzahl		23	20
			Median		2,00	1,97
			Mittelwert		2,11	1,83
			Standardabweichung		0,88	0,43
			Standardabweichung [%]		0,42	0,23
			Min		0,88	0,88
			Max		5,00	2,65

4.3 Bewertung des Flurstücks in der Gemarkung Bühl

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Bühl weist zum 01.01.2023 für die Gemarkung Bühl einen Bodenrichtwert für Ackerland von 2,40 €/m² und für Grünland von 1,80 €/m² aus. Nach sachverständiger Erfahrung wird für Grünland in der Gemarkung Bühl ein Bodenwert zum Stichtag von 1,80 €/m² festgelegt. Auf dieser Grundlage wird das Flurstück 7711 bewertet.

5 Zusammenfassung

Die in Abteilung II im Grundbuch unter der laufenden Nr. 1 der Eintragungen eingetragene persönliche Dienstbarkeit (Duldung einer Gasleitung) belastet den Verkehrswert nicht. Diese Dienstbarkeit 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 **7711** in der Gemarkung Bühl mit **rd. 5.600 €**.

Bühl, 31. Januar 2025

Dr. Martin Rometsch

Anlagen

	Seiten
1. zu bewertendes Flurstück 7711 im Eigentum der Erbengemeinschaft	1
2. Fotodokumentation	<u>1</u>
Anlagen- Seiten insgesamt:	2



Bild 1: Blick von Südwesten auf das Flurstück 7711, Gemarkung Bühl



Bild 2: Blick von Südwesten auf das Flurstück 7711, Gemarkung Bühl