

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 -

14.11.2023

G u t a c h t e n

2023 – 236, 12 K 5/23

Zu ermittelnder Wert: Verkehrswert nach § 194 BauGB

Anlass: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft, XXXXX, X. ./ . XXXXXX,
X. u.a.

Bewertungsstichtag: 27.10.2023, Tag des Ortstermins

Bewertungsumfang: unbebaute landwirtschaftlich genutzte Flurstücke in der
Gemarkung Bühl

Auftragserteilung: Bestellung vom 30.08.2023

Auftraggeber: Amtsgericht Baden-Baden,
Gutenbergstraße 17,
76532 Baden-Baden
AZ: 12 K 5/23

Umfang des Gutachtens:

Anzahl der Gutachtenseiten: 15

Anzahl der Anlagenseiten: 5 der insgesamt 4 Anlagen

Anzahl der Originalseiten: 20

Ausfertigungen: 6 Exemplare, davon verbleibt 1 bei dem Unterzeichner

Inhaltsverzeichnis

1	AUFTRAG UND UNTERLAGEN	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Anlass der Gutachtenerstellung	3
1.3	Eigentümer	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	6
2.1	Methodisches Vorgehen	6
2.2	Bewertungsverfahren	7
2.3	Weinbau in Baden-Württemberg	8
2.4	Genehmigungssystem für Rebplantungen	8
2.5	PFC-Belastung	8
3	BESCHREIBUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTES	9
3.1	Grundstücksmerkmale	9
3.2	Standorte	9
3.3	Entwicklungszustand	9
3.4	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
3.5	Grundbücher	9
3.6	Sonstige zu berücksichtigende Wertbeeinflussungen	10
3.7	Beschreibung der Flurstücke in der Gemarkung Bühl (Gmk. 3780)	10
3.7.1	Flurstücke 4292 und 4293	10
3.7.1	Flurstück 4341	10
3.7.2	Flurstück 4925	10
3.7.3	Flurstück 6983	11
4	WERTERMITTLUNG	11
4.1	Landwirtschaftlicher Grundstücksmarkt allgemein	11
4.2	Auswertung der Kaufpreissammlung	11
4.2.1	Ackerland	11

4.2.2 Reben

12

5 ZUSAMMENFASSUNG

14

ANLAGEN

15

1 Auftrag und Unterlagen

1.1 Auftraggeber

Mit Mitteilung vom 30.08.2023 beauftragte das Amtsgericht Baden-Baden den Unterzeichner mit der Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert von 5 landwirtschaftlich genutzten Flurstücken in der Gemarkung Bühl. Diese sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Neben diesem Gutachten mit dem Aktenzeichen 12 K 5/23 wurden weitere Gutachten mit den Aktenzeichen 12 K 6/23 und 12 K 7/23 erstellt.

Tab. 1 - zu bewertende Flurstücke der Erbengemeinschaft XXXXXX

lfd. Nr	Ge- markung, Grund- buch	Gmk.- Nr.	Blatt Nr.	Flur- stücks- Nr.	Lage	Kataster- fläche	Nutzung
1	Bühl	3780	6109	4292	Bergel	429	Reben
2	Bühl	3780	6109	4293	Bergel	564	Reben
3	Bühl	3780	7803	4341	Riegelberg	1.101	Reben
4	Bühl	3780	7803	4925	Bensen	556	Reben
5	Bühl	3780	7803	6983	Dangscheer	1.098	Acker
Gesamt						3.748	

1.2 Anlass der Gutachtenerstellung

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert für ein Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt.

1.3 Eigentümer

Eigentümer für die in Tabelle 1 aufgeführten Flurstücke sind Herr XXXXXX XXXXXX, geb. am XX.XX.XXXX, Frau XXXXXX XXXXXX, geb. XXXXXX, geb. am XX.XX.XXXX und Frau XXXXXX XXXXXX, geb. am XX.XX.XXXX in Erbengemeinschaft.

1.4 Bewertungsumfang

Auftragsgemäß soll der Verkehrswert, der in Tabelle 1 aufgeführten 5 landwirtschaftlich genutzten Flurstücke in der Gemarkung Bühl mit einer Katasterfläche von insgesamt 3.748 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 Bühl, Blatt Nr. 6109, erstellt durch das Amtsgericht Achern, Grundbuchamt, Rathausplatz 4, 77855 Achern, mit letzter Eintragung vom 15.02.2023 und Datum des Abrufs am 15.02.2023
2. Auszug aus dem Grundbuch von Bühl, Blatt Nr. 7803, erstellt durch das Amtsgericht Achern, Grundbuchamt, Rathausplatz 4, 77855 Achern, mit letzter Eintragung vom 15.02.2023 und Datum des Abrufs am 15.02.2023
3. Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Reben und Ackerland der Jahre 2021 bis 2023 für die Gemarkung Bühl, ermittelt durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl, Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses, Hauptstraße 42, 77815 Bühl
4. Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 für das Gebiet der Stadt Bühl einschließlich der Stadtteile, erstellt durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl in der Sitzung am 27.03.2023, Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses, Hauptstraße 42, 77815 Bühl

1.5.2 Auskünfte

Der Unterzeichner hat folgende Auskünfte eingeholt:

1. Herr XXXXXXXX XXXXXXXX, Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl, Hauptstraße 42, 77815 Bühl
2. Frau XXXXXXX XXXXXXX, Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl, Hauptstraße 42, 77815 Bühl
3. Herr XXXXX, XXXXXXXX 5, XXXXXXXX XXXXXXXX, telefonisch am 11.10.2023
4. Frau Rechtsanwältin XXXXXXX XXXXXXX, &

telefonisch am 16.10.2023

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 BÜHL 2021: erstellt durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl, Geschäftsstelle des Gemeinsamen 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 2020 vom 16.12.2021
- [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: § 7 geändert durch Artikel 13 der Verordnung vom 07. Februar 2023 (GBl. 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.

1.6 Ortsbesichtigung

Der Unterzeichner führte eine Ortsbesichtigung am 27.10.2023 durch.

Am 06.10.2023 wurde an XXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX und XXXXX XXXXX ein Schreiben versandt mit der Bitte um Rückmeldung zur Organisation eines Ortstermins. Am 11.10.2023 meldete sich Herr XXXXX telefonisch und teilte mit, dass er an einem gemeinsamen Ortstermin nicht teilnehmen möchte. Eine Rückmeldung der anderen Beteiligten erfolgte nicht. Daher führte der Unterzeichner den Ortstermin alleine durch.

Tätigkeiten des Sachverständigen beim Ortstermin:

- Anfertigung von Fotos zu Dokumentationszwecken
- Besichtigung der Zuwegung, der Topographie, 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, ausgenommen persönlicher Steuerberater bzw. Rechtsanwalt des Auftraggebers.

1.8 Wertermittlungstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist der 27.10.2023.

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
- 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.

2.3 Weinbau in Baden-Württemberg

In Baden-Württemberg bewirtschaften aktuell 7.892 Betriebe Steillagen. Im Jahr 2002 waren es noch 13.988 Betriebe. Das entspricht einem Rückgang von rund 44 % und ist dem Strukturwandel im Weinbau geschuldet. Im Zuge dessen haben in den letzten 20 Jahren vor allem kleinere Betriebe aufgegeben, deren Flächen von größeren Betrieben weitgehend übernommen wurden (Landtag von Baden-Württemberg, Drucksache 17 / 4295, vom 28.2.2023).

2.4 Genehmigungssystem für Rebplantungen

In der Verordnung des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz zur Durchführung weinrechtlicher Vorschriften (Weinrechts-DVO BW) vom 20. August 2016 ist der Umgang mit Neuanpflanzungen und Wiederbepflanzungen und Umwandlung bestehender Pflanzungsrechte geregelt. Ebenfalls geregelt sind dort die Meldungen über Rebflächen, Erntemengen und Bestände. Für das Anbaugebiet Baden ist laut § 1 der Weinrechts-DVO BW das Staatliche Weinbauinstitut Freiburg (WBI) zuständig.

Soll eine gerodete Fläche wieder bepflanzend werden, gilt laut § 2, Abs. 2, Weinrechts-DVO BW, dass innerhalb von drei Jahren ab dem Zeitpunkt der Rodung die Wiederbepflanzung der identischen Fläche zu erfolgen hat.

2.5 PFC-Belastung

Seit Bekanntwerden der Belastung von Flächen mit per- und polyfluorierten Chemikalien (PFC) im Raum Rastatt und Baden-Baden im Jahr 2013 hat die Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) umfangreiche Untersuchungen von Böden, Grundwasser, Komposten und Klärschlamm durchgeführt. Durch spezifische Untersuchungen in der betroffenen Region wurden wichtige Daten zur Belastungssituation gewonnen.

Durch die punktuellen Felduntersuchungen im Ackerboden und im Grundwasser alleine kann das gesamte Ausmaß der PFC-Verunreinigungen nur unvollständig eingeschätzt werden. Mit dem Grundwassermodell werden die verschiedenen Strömungs- und Transportvorgänge im Grundwasser simuliert, um so die PFC-Konzentrationen des Grundwassers flächendeckend darstellen zu können. Das Grundwassermodell beschreibt auf der Basis der Entwicklung der Konzentrationen in der Vergangenheit die aktuellen Verhältnisse und prognostiziert mit entsprechenden Annahmen die zukünftige Entwicklung. Über PFC-Karten stehen diese Informationen unter <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/pfc-karten-online> online zur Verfügung.

Das Grundwassermodell wird herangezogen um zu prüfen, ob die hier zu bewertenden Flurstücke einer PFC-Belastung unterliegen.

3 Beschreibung des Bewertungsobjektes

3.1 Grundstücksmerkmale

siehe hierzu auch die Karten in den Anlagen 1 bis 3 sowie die Fotodokumentation.

3.2 Standorte

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

3.3 Entwicklungszustand

Der Entwicklungsstand der zu bewertenden Flächen wurde über das Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg (www.geoportal-raumordnung-bw.de) recherchiert.

3.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bebaubarkeit der Flurstücke in den Grundbüchern von **Bühl**, Blatt 6109 und 7803, 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 Grundbücher

Die Auszüge aus den Grundbüchern von Bühl wurden eingesehen.

Flurstücke 4292 und 4293 im Grundbuch Blatt Nr. 6109 von Bühl

Bestandsverzeichnis: Flurstücke 4292 und 4293 mit einer Katasterfläche von 993 m².

Abteilung I:

Herr XXXXXX XXXXXX, geb. am XX.XX.XXXX; Bühl

Frau XXXXXX XXXXXX, geb. XXXXXX, geb. am XX.0X.XXXX; Oppenau

Frau XXXXXX XXXXXX, geb. am XX.0X.XXXX; Bühl
in Erbengemeinschaft

Abteilung II:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Flurstücke 4925, 4341 und 6983 im Grundbuch Blatt Nr. 7803 von Bühl

Bestandsverzeichnis: Flurstücke 4925, 4341, 6983 mit einer Katasterfläche von 2.755 m².

Abteilung I:

Herr XXXXXX XXXXXX, geb. am XX.XX.XXXX; Bühl

Frau XXXXX XXXXX, geb. XXXXXX, geb. am XX.0X.XXXX; XXXXXXXX

Frau XXXXX XXXXXX, geb. am XX.0X.XXXX; Bühl

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 entsprechend sachgemäß berücksichtigt werden.

3.6 Sonstige zu berücksichtigende Wertbeeinflussungen

Sonstige - nicht in die öffentlichen Register eingetragene - Lasten und Rechte sind entsprechend der Inaugenscheinnahme am 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 in der Gemarkung Bühl (Gmk. 3780)

3.7.1 Flurstücke 4292 und 4293

Die Flurstücke 4292 und 4293 in der Gemarkung Bühl, Lage „Bergel“, liegen östlich von Bühl im Außenbereich. Die Zuwegung zu den Flurstücken 4292 und 4293 erfolgt von Südosten über das Flurstück 4312. Die Topographie ist hängig. Die Flurstücke können maschinell gut bewirtschaftet werden. Am Ortstermin waren beide Flurstücke mit Reben bepflanzt und werden als einen Schlag bewirtschaftet. Die Reben wurden im Herbst 2023 nicht geerntet.

3.7.1 Flurstück 4341

Das Flurstück 4341 in der Gemarkung Bühl, Lage „Rieglberg“, liegt östlich von Bühl im Außenbereich. Das Flurstück 4341 bildet mit den Flurstücken 4342 und 4344 eine Bewirtschaftungseinheit. Die Zuwegung zum Flurstück 4341 erfolgt von Norden über einen asphaltierten Wirtschaftsweg. Die Topographie ist hängig. Das Flurstück, mit Reben bepflanzt, kann maschinell bewirtschaftet werden. Das Flurstück ist Teil einer Bewirtschaftungseinheit.

3.7.2 Flurstück 4925

Das Flurstück 4925 in der Gemarkung Bühl, Lage „Bensen“, liegt östlich von Bühl im Außenbereich. Die Zuwegung zum Flurstück 4925 erfolgt von Osten über einen asphaltierten

Wirtschaftsweg. Die Topographie ist hängig. Das Flurstück, mit Reben bepflanzt, kann maschinell bewirtschaftet werden.

3.7.3 Flurstück 6983

Das Flurstück 6983 in der Gemarkung Bühl, Lage „Dangscheer“, liegt südlich von Bühl im Außenbereich. Die Zuwegung zum Flurstück 6983 erfolgt von Süden über einen asphaltierten Wirtschaftsweg. Die Topographie ist eben. Das Flurstück kann maschinell bewirtschaftet werden. Am Ortstermin wurde das Flurstück als Ackerland genutzt. Das Flurstück 6983 liegt in einem Landschaftsschutzgebiet bzw. Natura2000-FFH-Gebiet.

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 28.138 €/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 Kaufpreissammlung

4.2.1 Ackerland

Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Bühl weist zum 01.01.2023 in der Gemarkung Bühl einen Bodenrichtwert für Ackerland von 2,40 €/m² und den für Rebland von 1,70 €/m² aus. Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl teilte mir am 17.06.2023 vergleichbare Kauffälle von Ackerflächen mit Kaufdatum der Jahre 2021 bis 2023 in der Gemarkung Bühl mit. Nach Recherche über FIONA gibt es keine Kauffälle von Ackerflächen in der Gemarkung Bühl in den Jahren 2021 bis 2023. Daher werden Kauffälle aus den umliegenden Gemarkungen mit einbezogen.

Die Kaufpreise für Ackerland in den Gemarkungen Eisental und Weitenung liegen in den Jahren 2021 bis 2023 zwischen 1,06 €/m² und 8,00 €/m² mit einem Mittelwert von 2,87 €/m² und einem Median von 2,30 €/m². In der nachfolgenden Tabelle sind diese Kauffälle mit Datum, Gemarkung, Lage, Fläche, Nutzung und dem Bodenwert in €/m² aufgeführt. Ausreißer im Bodenwert nach unten bzw. oben wurden in der letzten Spalte eliminiert.

Tab. 2 - Kauffälle für Ackerland in den Gemarkungen Eisental und Weitenung von 2021 bis 2023

Vertrags- datum	Gemarkung	Lage	Kaufpreis (gem. Vertrag) [€]	Gesamt- (teil)- fläche [m ²]	überw. Nutzungs- art	Kaufpreis (bereinigt) [€/m ²]	Kaufpreis (bereinigt) [€/m ²], ohne Ausreißer
13.01.2021	Weitenung	Im Winkel	2.600	1.283	Ackerland	2,03	2,03
25.01.2021	Weitenung	Oberfeld	12.614	5.717	Ackerland	2,21	2,21
04.02.2021	Eisental	Neumatten	5.438,4	2.472	Ackerland	2,20	2,20
24.03.2021	Weitenung	Elzhofer Rott	1.996,5	1.331	Ackerland	1,50	1,50
08.04.2021	Weitenung	Untere Schippe	7.350	2.939	Ackerland	2,50	2,50
10.05.2021	Weitenung	Im Strietel	2.400	1.197	Ackerland	2,01	2,01
02.06.2021	Weitenung	Oberfeld	24.830	8.309	Ackerland	2,99	2,99
02.06.2021	Weitenung	Im Winkel	5.124	1.708	Ackerland	3,00	3,00
23.06.2021	Weitenung	Im Winkel	1.500	1.413	Ackerland	1,06	1,06
10.11.2021	Eisental	Krumern	1.821	1.214	Ackerland	1,50	1,50
17.11.2021	Eisental	Halbjeuchel	7.024	878	Ackerland	8,00	
30.11.2021	Eisental	Hungerbosch	6.080	1.216	Ackerland	5,00	
30.11.2021	Eisental	Hungerbosch	5.605	1.121	Ackerland	5,00	
03.08.2022	Weitenung	Elzhofer Feld	36.110,00	18.055	Ackerland	2,00	2,00
06.12.2022	Weitenung	Im Winkel	5.600,00	2.354	Ackerland	2,38	2,38
11.01.2023	Weitenung	Batschenmatt	6.170,00	2.468	Ackerland	2,50	2,50
		Anzahl				16	13
		Median				2,30	2,20
		Mittelwert				2,87	2,14
		Standardabweichung				1,75	0,56
		Standardabweichung [%]				0,61	0,26
		Min				1,06	1,06
		Max				8,00	3,00

Nach Eliminierung der Ausreißer liegt der mittlere Kaufpreis von Ackerland bei einer Anzahl von 13 Kaufpreisen bei rd. 2,14 €/m².

4.2.2 Reben

Die Kaufpreise für Reben in der Gemarkung Bühl liegen in den Jahren 2021 bis 2023 zwischen 0,50 €/m² und 6,01 €/m² mit einem Mittelwert bei 1,58 €/m² und einem Median von 1,00 €/m². In der nachfolgenden Tabelle sind diese Kauffälle mit Datum, Lage, Fläche und dem Bodenwert in €/m² aufgeführt. Ausreißer im Bodenwert nach unten bzw. oben wurden in der letzten Spalte eliminiert.

Tab. 3 - Kauffälle für Reben in der Gemarkung Bühl von 2021 bis 2023

Vertrags- datum	Flurstück	Ge- markung	Lage	Kaufpreis (gem. Vertrag) [€]	Gesamt- (teil)- fläche [m²]	überw. Nutzungs- art	Kaufpreis errechnet	Kaufpreis (bereinigt) [€/m²], ohne Ausreißer
13.01.2021	5660	Bühl	Hinterberg	1.847,5	739	Weingarten	2,50	2,50
24.02.2021	4818	Bühl	Guckenberg	538	399	Weingarten	1,35	1,35
19.04.2021	4542	Bühl	Klotzberg	2.641	2.822	Weingarten	0,94	
19.04.2021	4542	Bühl	Klotzberg	1.167	1.167	Weingarten	1,00	1,00
22.04.2021	5330	Bühl	Hinterberg	1.000	475	Weingarten	2,11	2,11
22.04.2021	4028	Bühl	Schnarrenberg	1.339	949	Weingarten	1,41	1,41
27.04.2021	4564	Bühl	Klotzberg	1.620	1.620	Weingarten	1,00	1,00
28.04.2021	4187	Bühl	Oberer Danngraben	1.100	1.168	Weingarten	0,94	
03.05.2021	4551	Bühl	Klotzberg	1.035	1.035	Weingarten	1,00	1,00
03.05.2021	4565	Bühl	Klotzberg	1.300	1.392	Weingarten	0,93	
03.05.2021	4188	Bühl	Oberer Danngraben	1.607	1.670	Weingarten	0,96	0,96
19.05.2021	3998	Bühl	Höllhof	415	822	Weingarten	0,50	
26.05.2021	4189	Bühl	Oberer Danngraben	1.690	1.767	Weingarten	0,96	0,96
10.06.2021	4568	Bühl	Klotzberg	3.753	3.753	Weingarten	1,00	1,00
10.06.2021	4559	Bühl	Klotzberg	1.298	1.298	Weingarten	1,00	1,00
21.07.2021	4552	Bühl	Klotzberg	583	583	Weingarten	1,00	1,00
30.06.2021	4562	Bühl	Aarbruch	939	939	Weingarten	1,00	1,00
14.07.2021	4550	Bühl	Klotzberg	900	900	Weingarten	1,00	1,00
07.07.2021	4558	Bühl	Klotzberg	1.150	1.150	Weingarten	1,00	1,00
30.06.2021	5588	Bühl	Schenken	2.500	1.041	Weingarten	2,40	2,40
18.08.2021	4566	Bühl	Klotzberg	1.688	1.781	Weingarten	0,95	
24.08.2021	4884	Bühl	Bensen	350	339	Weingarten	1,03	1,03
31.08.2021	5586	Bühl	Schenken	3.800	1.827	Weingarten	2,08	2,08
11.11.2021	4923	Bühl	Bensen	400	339	Weingarten	1,18	1,18
26.01.2022	4643	Bühl	Rappenberg	1.006,00	2.016	Weingarten	0,50	
02.06.2022	2283	Bühl	Kaltenbrunnen	1.000,00	229	Weingarten	4,37	
08.06.2022	4541	Bühl	Klotzberg	796,00	796	Weingarten	1,00	1,00
29.06.2022	888	Bühl	Schützenberg	6.500,00	1.737	Weingarten	3,74	
06.07.2022	4844	Bühl	Guckenberg	5.000,00	832	Weingarten	6,01	
06.07.2022	4324	Bühl	Riegelberg	800,00	423	Weingarten	1,89	1,89
06.07.2022	4724	Bühl	Schleifberg	6.858,00	1.143	Weingarten	6,00	
06.07.2022	4736	Bühl	Kleinlerchen	1.000,00	775	Weingarten	1,29	1,29
13.07.2022	4955	Bühl	Bensen	310,00	620	Weingarten	0,50	
27.07.2022	4159	Bühl	Oberer Danngraben	800,00	643	Weingarten	1,24	1,24
02.08.2022	4545	Bühl	Klotzberg	1.167,00	1.167	Weingarten	1,00	1,00
04.08.2022	4546	Bühl	Klotzberg	820,00	578	Weingarten	1,42	1,42
17.08.2022	5967	Bühl	Rappen	900,00	709	Weingarten	1,27	1,27
14.09.2022	4539	Bühl	Klotzberg	360,00	387	Weingarten	0,93	
08.11.2022	4982	Bühl	Bensen	670,00	668	Weingarten	1,00	1,00
04.08.2022	4546	Bühl	Klotzberg	988,00	578	Weingarten	1,71	1,71
04.01.2023	4483	Bühl	Unterer Danngraben	1.200,00	815	Weingarten	1,47	1,47
18.01.2023	5035	Bühl	Hubberg	900,00	459	Weingarten	1,96	1,96
				Anzahl			42	30
				Median			1,00	1,11
				Mittelwert			1,58	1,34
				Standardabweichung			1,26	0,47
				Standardabweichung [%]			0,80	0,35
				Min			0,50	0,96
				Max			6,01	2,50

Nach Eliminierung der Ausreißer liegt der mittlere Kaufpreis von Rebland bei einer Anzahl von gerade 30 Kaufpreisen bei 1,34 €/m². Die prozentuale Standardabweichung verringerte sich auf 35 %.

Auf Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise wird das Ackerland mit einem Bodenwert von 2,40 €/m² und das Rebland mit 1,50 €/m² bewertet.

5 Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **4292** in der Gemarkung Bühl mit rd. **640 €**.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **4293** in der Gemarkung Bühl mit rd. **850 €**.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **4341** in der Gemarkung Bühl mit rd. **1.650 €**.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **4925** in der Gemarkung Bühl mit rd. **830 €**.

Aufgrund der Nähe zur Stadt Bühl erfolgt ein Aufschlag auf den Bodenwert von 20 %. Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **6983** in der Gemarkung Bühl mit rd. **3.200 €**.

Bühl, 14. November 2023

Dr. Martin Rometsch

Anlagen

	Seiten
1. zu bewertende Flurstücke 4292, 4293 und 4341, Gemarkung Bühl, im Eigentum der Erbengemeinschaft XXXXXX	1
2. zu bewertendes Flurstück 4925, Gemarkung Bühl, im Eigentum der Erbengemeinschaft XXXXXX	1
3. zu bewertendes Flurstück 6983, Gemarkung Bühl, im Eigentum der Erbengemeinschaft XXXXXX	1
4. Fotodokumentation	2
Anlagen- Seiten insgesamt:	5

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



Bild 1: Blick von Nordosten auf das Flurstücke 4292, Gemarkung Bühl



Bild 2: Blick von Nordosten auf das Flurstücke 4293, Gemarkung Bühl



Bild 3: Blick von Norden auf das Flurstück 4341, Gemarkung Bühl



Bild 4: Blick von Süden nach Norden auf das Flurstück 6983, Lage Dangscheer, Gemarkung Bühl