

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!**

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|----------|--|-----------|
| 1 | Allgemeine Angaben | 3 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 3 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer..... | 3 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 3 |
| 1.4 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers | 4 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung | 5 |
| 2.1 | Lage | 5 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 5 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage | 5 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 6 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc..... | 6 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation..... | 7 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 8 |
| 2.5.1 | Baulasten, Denkmalschutz, Hochwasser und Lärmkartierung | 8 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 8 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation..... | 9 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen..... | 10 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation..... | 10 |
| 3 | Ermittlung des Verkehrswerts | 11 |
| 3.1 | Grundstücksdaten | 11 |
| 3.2 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 12 |
| 3.3 | Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A – baureifes Land | 13 |
| 3.3.1 | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung..... | 14 |
| 3.3.2 | Wert des Bewertungsteilgrundstücks A-baureifes Land | 14 |
| 3.4 | Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück B - Gartenland | 15 |
| 3.4.1 | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung..... | 16 |
| 3.4.2 | Wert des Bewertungsteilgrundstücks B-Grünland | 16 |
| 3.5 | Verkehrswert | 17 |
| 4 | Zur Beurkundung | 17 |
| 5 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software | 19 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung..... | 19 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten..... | 19 |
| 5.3 | Verwendete fachspezifische Software | 19 |
| 6 | Verzeichnis der Anlagen | 20 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer unterstellten Folgenutzung als Bau- und Gartenland

Objektadresse: Kappelkeller rechts (Friedhofsweg), 77815 Bühl,

Grundbuchangaben: Grundbuch von Bühl, Blatt 3779,

Katasterangaben: Gemarkung Bühl, Flurstück 6275, zu bewertende Fläche insg. 1.056 m².

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Auftrag vom 27.11.2025

Eigentümer:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 02.03.2026 (entspricht dem Tag der Ortsbesichtigung)

Teilnehmer am Ortstermin: Herr Eckhard Vandersee als Vorsitzender des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bühl, Frau Manuela Koch-Zdebel und Holger Grötz als Gutachter des Gemeinsamen Gutachterausschusses und Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bühl. (Keine Teilnahme am Ortstermin durch das Amtsgericht)

Beschlussfassung durch: Den Vorsitzenden des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bühl, Herr Eckhard Vandersee, Mitglieder des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bühl und Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bühl, Frau Manuela Koch-Zdebel und Herr Holger Grötz.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Von der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bühl wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen beschafft:

- Liegenschaftskartenauszug vom 29.01.2026
- Auskunft zu Erschließungs- und Abwasserbeiträgen vom 29.01.2026
- Auskunft zur Denkmalschutzgemeinschaft (Liste der Kulturdenkmale Baden-Württemberg) vom 29.01.2026
- Flächennutzungsplan und Bebauungsplan
- Hochwasserabfrage vom 29.01.2026
- Auskunft zu Bodenschutz- und Altlastenkataster vom 23.01.2026
- Einfacher Grundbuchauszug vom 02.02.2026
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 29.01.2026
- Auskunft zu Pachtverhältnis lt. telefonischer Auskunft vom 05.03.2026

Die aufgeführten Unterlagen wurden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss auf Plausibilität geprüft.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es handelt sich um ein unbebautes, landwirtschaftlich genutztes Grundstück mit der unterstellten Folgenutzung als Bauland und Gartenland.

Immer wenn in diesem Gutachten die Begrifflichkeit „laut Aussage“ oder „laut Angabe“ verwendet wird, bezieht sich dies auf die Äußerung einer oder mehrerer der am Ortstermin oder in anderem Zusammenhang beteiligten Personen.

Die durchgeführte Besichtigung konnte sich nur auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte Inaugenscheinnahme beschränken.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|--|---|
| Bundesland: | Baden-Württemberg |
| Kreis: | Rastatt |
| Ort und Einwohnerzahl: | Bühl (ca. 30.000 Einwohner); Kappelwindeck |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Baden-Baden (ca. 20 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart (ca. 118 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 3 (ca. 1,5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Autobahnanschlussstelle Bühl (A5) (ca. 5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bühl (ca. 3 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Airport Rheinmünster/Karlsruhe (ca. 18 km entfernt) |
| Demografische Struktur: | Laut Auskunft der Bertelsmann-Stiftung „Wegweiser Kommunen“ liegt das Durchschnittsalter in Bühl bei 45,8 Jahren. Die Bevölkerungsentwicklung ist in den letzten 5 Jahren um 1,1 % gestiegen. Anteil der unter 18 -jährigen liegt in Bühl bei 16,5 %, während der Anteil der 65 - 79-jährigen bei 15,9 % liegt. Die Einwohnerdichte je Hektar liegt bei 4,0. |
| Wirtschaftsstandort: | Ein Schwerpunkt der Bühler Wirtschaftspolitik liegt im Mix von Industrie, mittelständischen Betrieben und Handwerk. Bühl hat rd. 1.350 Firmen mit rd. 20.000 Arbeitsplätzen (zu rd. 30.000 Einwohnern). Bühl liegt in optimaler Verkehrslage zu Autobahn A5. Nach Karlsruhe sind es ca. 20 Minuten, nach Stuttgart ca. 60 Minuten und nach Frankfurt ca. 90 Minuten. Der Regionalflughafen Karlsruhe/Baden mit Direktverbindungen in deutsche und europäische Metropolen ist in 15 Minuten zu erreichen. |
| 2.1.2 Kleinräumige Lage | |
| innerörtliche Lage: | Kappelwindeck zählt zur Bühler Kernstadt. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen befinden sich in fußläufiger Nähe; |

| | |
|---|--|
| | öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in der Nähe; gute Wohnlage; |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; der Friedhof sowie die Firma UHU befinden sich in der Nachbarschaft; |
| Beeinträchtigungen: | keine wesentlichen erkennbar; |
| Topografie: | das Grundstück ist schmal geschnitten und ist leicht ansteigend, hängig; |

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 9 m;

mittlere Tiefe:
ca. 125 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.056 m²

Bemerkungen:
schmale, lang gezogene, fast rechteckige Grundstücksform (sog. Handtuchgrundstück)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerweg,

Straßenausbau:

Fahrbahn aus Bitumen;
keine Gehwege vorhanden,

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

- Baugrund, Grundwasser:** gewachsener, normal tragfähiger Baugrund,
(soweit augenscheinlich ersichtlich)
- Anmerkung:** In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund-
und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie
in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte einge-
flossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersu-
chungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
- Altlasten:** Gemäß schriftlicher Auskunft vom 23.01.2026 ist bei dem
zu bewertenden Grundstück im Altlastenkataster kein Ver-
dachtsfläche aufgeführt.
- Die Untersuchung (z.B. durch Bodenproben) und Bewer-
tung des Bewertungsgrundstückes hinsichtlich Verdachts-
flächen gehört nicht zum Gutachtauftrag und wird ver-
einbarungsgemäß nicht vorgenommen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein einfacher Grundbuchauszug
vom 02.02.2026 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuches von
Bühl, Blatt 3779 die Anordnung der Zwangsversteigerung.

- Anmerkung:** Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grund-
buchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutach-
ten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass
ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder
durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen
werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Pacht- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt und sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz, Hochwasser und Lärmkartierung

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält gemäß schriftlicher Auskunft vom 29.01.2026 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Für das Flurstück-Nr. 6275 besteht laut Abfrage vom 29.01.2026 keine Eintragung in der Denkmalkarte.

Hochwasser HQ100-Abfrage:

Die HQ100 Abfrage wurde vom Gutachterausschuss schriftlich eingeholt und ergab für das Bewertungsgrundstück kein wertrelevantes Ergebnis.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan überwiegend als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt. Ein sehr kleiner Teil ragt in den Bereich „W“ Wohnbaufläche rein, dieser Teil ist zu vernachlässigen.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach §§34 / 35 BauGB zu beurteilen.

Bei einer Bebauung nach § 34 BauGB ist die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Umgebung zu prüfen, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Landwirtschaftliche Nutzfläche, tw. baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV),

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Nach heutigem Sach- und Rechtsstand wurde seitens der Stadt Bühl per schriftlicher Auskunft vom 29.01.2026 folgende Auskunft erteilt:

Erschließungsbeitrag:

Das Flurstück 6275 grenzt ausschließlich an den Friedhofweg. Für diese Straße liegt der Abteilung Haushalt und Abgaben der Stadt Bühl keine Erschließungsbeitragsabrechnung vor. Bei einem erstmals planmäßigen Ausbau wird eine Beitragspflicht erneut zu prüfen sein.

Abwasserbeitrag:

Das Flurstück 6275 wurde bisher nicht zum Abwasserbeitrag herangezogen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche (Grünfläche) genutzt.

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

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das landwirtschaftlich genutzte Grundstück (mit einer unterstellten Folgenutzung als tlw. Bauland und tlw. Grünland/Gartenland) in 77815 Bühl, Kappelkeller rechts (Friedhofsweg) zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| Grundbuch/Gemarkung: | Blatt | Flurstück | Grundstücksfläche insgesamt: |
|----------------------|-------|--------------------|------------------------------|
| Bühl | 3779 | 6275 (lfd. Nr. 14) | 1.056 m ² |

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z.B. veräußert) werden können bzw. sollen.

[Mit Bauvorbescheid vom 06.06.2005 (Az. 00109-2005) der Baurechtsbehörde der Stadt Bühl wurde die Erteilung einer Baugenehmigung *in Aussicht* gestellt.]

| Teilgrundstücksbezeichnung | Tatsächliche Nutzung | Fläche |
|-----------------------------------|----------------------|------------------------|
| A - baureifes Land | Grünland | ca. 475 m ² |
| B - hausnahes Gartenland | Grünland | ca. 581 m ² |
| Summe der Teilgrundstücksflächen: | | 1.056 m ² |

Aufteilung der Flächen:

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

3.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A – baureifes Land

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|-----------------------|
| Entwicklungsstufe | = | Bebauter Außenbereich |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | beitragsfrei |
| Bodenrichtwertnummer | = | 3780 0600 |
| Grundstücksfläche | = | keine Angabe |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|-----------------------------|---|--|
| Wertermittlungsstichtag | = | 02.03.2026 |
| Entwicklungsstufe | = | Bebaubarer Außenbereich |
| Art der baulichen Nutzung | = | Unbebautes Bauland |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | Tlw. beitragspflichtig |
| Grundstücksfläche | = | 475 m ² (von insg. 1.056 m ²) |

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks A – baureifes Land

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|--|---------------------------------|-------------|
| beitragspflichtiger Bodenrichtwert | 200,00 €/m ² | |
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | =teilw. pflichtig | |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 200,00 €/m² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2025 | 02.03.2026 | x 1,000 | |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|--|-------------------------|----------------|---------------------------|-------------|
| Art der baulichen Nutzung | M (gemischte Baufläche) | | x 1,000 | |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 200,00 €/m ² | |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 475 | x 1,000 | |
| Entwicklungsstufe | beebauter Außenbereich | baureifes Land | x 1,000 | |
| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | | | Erläuterung |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | 200,00 €/m ² | |
| Zu-/Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert | | | - 80,00 €/m ² | E1 |

| | | | |
|---|---|-------------------------|--|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 120,00 €/m ² | |
| Fläche | × | 475 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | = | 57.000,00 € | |
| | | rd. 57.000,00 € | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2026 insgesamt **57.000,00 €**.

3.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Aufgrund der eingeschränkten Bebaubarkeit infolge der geringen Grundstücksbreite (Handtuchgrundstück) und der noch teilweise ausstehenden Erschließungskosten, wurde ein pauschaler Abschlag von 40 % auf den abgabenfreien, relativen Bodenwert vorgenommen.

Dieser Abschlag berücksichtigt zum einen die markant reduzierte wirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstücks, die sich aus der limitierten Grundstücksbreite und den daraus resultierenden baurechtlichen und planerischen Restriktionen ergibt. Zum anderen spiegelt der Abschlag auch der mit der (Teil-) Erschließung verbundene Kostenaufwand wider, welcher zum Zeitpunkt der Wertermittlung noch nicht abschließend beziffert werden kann.

Die Höhe des Abschlags basiert auf gutachterlicher Einschätzung bei vergleichbaren Grundstückszuschnitten und Einschränkungen. Ein pauschaler Abschlag in dieser Größenordnung ist daher sowohl sachlich gerechtfertigt als auch marktüblich.

E1 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert

| Bezeichnung | Wertbeeinflussung |
|--|-------------------------|
| Pauschaler Abschlag für tlw. ausstehende Erschließungskosten, sowie Zuschnitt des Grundstückes (40% von 200 €) | -80,00 €/m ² |
| Summe | -80,00 €/m ² |

3.3.2 Wert des Bewertungsteilgrundstücks A-baureifes Land

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am geeigneten Bodenrichtwert orientieren.

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **57.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A-baureifes Land wird zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2026 mit rd.

57.000,00 €

ermittelt.

3.4 Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück B - Gartenland

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **24,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|----------------------------|
| Entwicklungsstufe | = | landwirtschaftliche Fläche |
| Art der baulichen Nutzung | = | gemischte Baufläche |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Grundstücksfläche (f) | = | keine Angabe |

Beschreibung des Teilgrundstücks

| | | |
|-----------------------------|---|-------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 02.03.2026 |
| Entwicklungsstufe | = | landwirtschaftliche Fläche |
| Art der baulichen Nutzung | = | Hausnahes Gartenland/Grünland |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | tlw. frei |
| Grundstücksfläche (f) | = | 581 m ² |

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|---|---|------------------------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = | frei |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 24,00 €/m² |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2025 | 02.03.2026 | × 1,000 | |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|----------------------------|----------------------------|---------|------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | gemischte Baufläche | Grünland | × 1,000 | |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = | 24,00 €/m² |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 581 | × 1,000 | |
| Entwicklungsstufe | landwirtschaftliche Fläche | landwirtschaftliche Fläche | × 1,000 | |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = | 24,00 €/m² |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|--|---|------------------------------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 24,00 €/m² E1 |
| Fläche | × | 581 m ² |

| | |
|---------------------------------|---|
| beitragsfreier Bodenwert | = 13.944,00 € rd. 13.900,00 € |
|---------------------------------|---|

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2026 insgesamt **13.900,00 €**.

3.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Üblicherweise wird für hausnahes Gartenland 20% des relativen Wertes der bebaubaren Fläche angesetzt (20% von 120,00 €).

3.4.2 Wert des Bewertungsteilgrundstücks B-Grünland

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am geeigneten Bodenrichtwerten orientieren.

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **13.900,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Restfläche wird zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2026 mit rd.

13.900,00 €

ermittelt.

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

3.5 Verkehrswert

Der Wert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche zum Wertermittlungsstichtag:

| Teilgrundstücksbezeichnung | Nutzung/Bebauung | Fläche | Teilgrundstückswert |
|----------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| A-Bauland | Unbebautes Bauland | 475,00 m ² | 57.000,00 € |
| B-Grünland | Hausnahes Gartenland / Grünland | 581,00 m ² | 13.900,00 € |
| Summe | | 1.056,00 m ² | 70.900,00 € |

Der **Verkehrswert** für das tlw. als unbebautes Bauland und tlw. als Grünland genutzte Grundstück in 77815 Bühl, Kappelkeller rechts (Friedhofsweg)

| | | |
|------------------------------|-------|-------------|
| Grundbuch/Gemarkung | Blatt | Flurstück |
| Bühl | 3779 | 6275 |
| (landwirtschaftliche Fläche) | | lfd. Nr. 14 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2026 mit rd.

70.900 €

in Worten: **siebzigttausendneuhundert Euro**

ermittelt.

4 Zur Beurkundung

77815 Bühl / Baden, 24.04.2026

Der Vorsitzende des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bühl

Eckhard Vandersee



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen als den angegebenen Zweck bedarf der schriftlichen Zustimmung der Bewertungsstelle.

Im Gutachten sind evtl. vorhandene Altlasten im Boden (z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch zerstörte oder schadhafte unterirdische Leitungen oder Tanks, Verfüllungen, Aufhaldungen) nicht berücksichtigt. Es waren bei der Besichtigung oberflächlich keine Hinweise auf Altlasten erkennbar.

Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keinen ausgesprochen schwierigen Baugrund schließen.

Im Gutachten nicht aufgeführte unterirdische Leitungen sind wertmäßig nicht berücksichtigt.

Diesbezügliche spezielle Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Gutachtenauftrags.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage Bundesanzeiger Verlag 2023
- [6] Kroll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung 5. Auflage
- [7] Sprengnetter / Kierig / Driessen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [8] Immobilienmarktberichte: des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Bühl 2024

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.08.2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus OpenStreetMap

Anlage 2: Auszug aus OpenStreetMap mit Kennzeichnung

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte unmaßstäblich

Anlage 4: Fotodokumentation

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

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

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

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



Abbildung 1: Ansicht



Abbildung 2: Ansicht



Abbildung 3: Ansicht



Abbildung 4: Ansicht

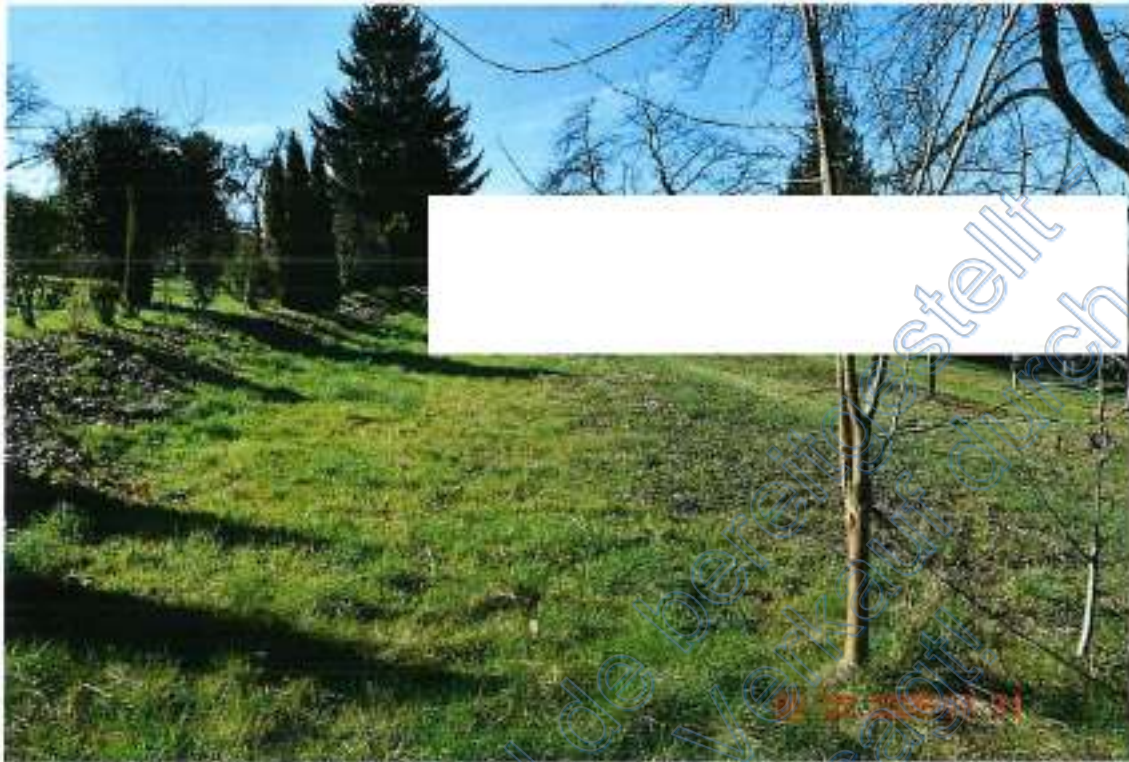


Abbildung 5: Ansicht



Abbildung 6: Ansicht



Abbildung 7: Ansicht

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

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|----------|--|-----------|
| 1 | Allgemeine Angaben | 3 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 3 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer | 3 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 3 |
| 1.4 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers | 4 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung | 5 |
| 2.1 | Lage | 5 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 5 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage | 5 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 6 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 6 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 7 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 8 |
| 2.5.1 | Baulasten, Denkmalschutz, Hochwasser und Lärmkartierung | 8 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 8 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 9 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen | 10 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 10 |
| 3 | Ermittlung des Bodenwerts | 11 |
| 3.1 | Grundstücksdaten | 11 |
| 3.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 11 |
| 3.3 | Bodenwertermittlung Teilgrundstück A-baureifes Land | 13 |
| 3.3.1 | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung | 14 |
| 3.4 | Verkehrswert | 15 |
| 4 | Zur Beurkundung | 15 |
| 5 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software | 17 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 17 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 17 |
| 5.3 | Verwendete fachspezifische Software | 17 |
| 6 | Verzeichnis der Anlagen | 18 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Rohbauland und Verkehrsfläche;

Objektadresse: Langacker bei der Brombach, 77815 Bühl,

Grundbuchangaben: Grundbuch von Bühl, Blatt 3779,

Katasterangaben: Gemarkung Bühl, Flurstück 5273,
zu bewertende Fläche insg. 464 m²,
davon Verkehrsfläche ca. 28 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Auftrag vom 27.11.2025

Eigentümer: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 02.03.2026 (entspricht dem Tag der Ortsbesichtigung)

Teilnehmer am Ortstermin: Herr Eckhard Vandersee als Vorsitzender des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bühl, Frau Manuela Koch-Zdebel und Holger Grötz als Gutachter des Gemeinsamen Gutachterausschusses und Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bühl, von Seiten des Amtsgerichts und der Eigentümer war niemand beim Ortstermin anwesend.

Beschlussfassung durch: Den Vorsitzenden des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bühl, Herr Eckhard Vandersee,
Mitglieder des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bühl und Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bühl, Frau Manuela Koch-Zdebel und Herr Holger Grötz.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Von der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bühl wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen beschafft:

- Liegenschaftskartenauszug vom 29.01.2026
- Auskunft zu Erschließungs- und Abwasserbeiträgen vom 29.01.2026
- Auskunft zur Denkmalschutzeigenschaft (Liste der Kulturdenkmale Baden-Württemberg) vom 29.01.2026
- Flächennutzungsplan und Bebauungsplan
- Hochwasserabfrage vom 29.01.2026
- Auskunft zu Bodenschutz- und Altlastenkataster vom 23.01.2026
- Einfacher Grundbuchauszug vom 02.02.2026
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 29.01.2026
- Auskunft zu Pachtverhältnis lt. telefonischer Auskunft vom 05.03.2026

Die aufgeführten Unterlagen wurden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss auf Plausibilität geprüft.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es handelt sich um Rohbauland inkl. Verkehrsfläche.

Immer wenn in diesem Gutachten die Begrifflichkeit „laut Aussage“ oder „laut Angabe“ verwendet wird, bezieht sich dies auf die Äußerung einer oder mehrerer der am Ortstermin oder in anderem Zusammenhang beteiligten Personen.

Die durchgeführte Besichtigung konnte sich nur auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte Inaugenscheinnahme beschränken.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|--|--|
| Bundesland: | Baden-Württemberg |
| Kreis: | Rastatt |
| Ort und Einwohnerzahl: | Bühl (ca. 30.000 Einwohner); Kappelwindeck |
| Überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Baden-Baden (ca. 20 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart (ca. 118 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 3 (ca. 1,5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Autobahnanschlussstelle Bühl (A5) (ca. 5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bühl (ca. 3 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Airport Rheinmünster/Karlsruhe (ca. 18 km entfernt) |

Demografische Struktur: Laut Auskunft der Bertelsmann-Stiftung „Wegweiser Kommunen“ liegt das Durchschnittsalter in Bühl bei 45,8 Jahren. Die Bevölkerungsentwicklung ist in den letzten 5 Jahren um 1,1 % gestiegen. Anteil der unter 18-jährigen liegt in Bühl bei 16,5 %, während der Anteil der 65 - 79-jährigen bei 15,9 % liegt. Die Einwohnerdichte je Hektar liegt bei 4,0.

Wirtschaftsstandort: Ein Schwerpunkt der Bühler Wirtschaftspolitik liegt im Mix von Industrie, mittelständischen Betrieben und Handwerk. Bühl hat rd. 1.350 Firmen mit rd. 20.000 Arbeitsplätzen (zu rd. 30.000 Einwohnern). Bühl liegt in optimaler Verkehrslage zu Autobahn A5. Nach Karlsruhe sind es ca. 20 Minuten, nach Stuttgart ca. 60 Minuten und nach Frankfurt ca. 90 Minuten. Der Regionalflughafen Karlsruhe/Baden mit Direktverbindungen in deutsche und europäische Metropolen ist in 15 Minuten zu erreichen.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Kappelwindeck zählt zur Bühler Kernstadt. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,8 km.

| | |
|---|---|
| | Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) und Schulen befinden sich in der Nähe; gute Wohnlage, |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend Ein-/Zweifamilienhäuser; |
| Beeinträchtigungen: | keine wesentlichen erkennbar; |
| Topografie: | eben; ungleichmäßiger Zuschnitt. |

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 6 m;

mittlere Tiefe:

ca. 54 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 464,00 m²

Bemerkungen:

Ungleichmäßige, lang gezogene Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|---|
| Straßenart: | Private Zufahrtsstraße: |
| Straßenausbau: | Fahrbahn aus Bitumen; keine Gehwege vorhanden; |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss |

| | |
|------------------------|--|
| Baugrund, Grundwasser: | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, (soweit augenscheinlich ersichtlich); |
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |
| Alllasten: | Gemäß schriftlicher Auskunft vom 23.01.2026 ist bei dem zu bewertenden Grundstück im Alllastenkataster kein Verdachtsfläche aufgeführt. Die Untersuchung (z.B. durch Bodenproben) und Bewertung des Bewertungsgrundstückes hinsichtlich Verdachtsflächen gehört nicht zum Gutachterauftrag und wird vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen. |

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein einfacher Grundbuchauszug vom 02.02.2026 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuches von Bühl, Blatt 3779 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Kanalisationsleitungsrecht) für die Stadt Bühl sowie die Anordnung der Zwangsversteigerung.

Die eingetragene persönliche Dienstbarkeit (Kanalisationsrecht) ist für diese Wertermittlung nicht relevant.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen

werden.

nicht eingetragene Rechte und
Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Pacht- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt und sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz, Hochwasser und Lärmkartierung

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält gemäß schriftlicher Auskunft vom 29.01.2026 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsgrundstück mit der Flurstück-Nr. 5273 ist laut Abfrage vom 29.01.2026 nicht in der Denkmalkarte eingetragen.

Hochwasser HQ100-Abfrage:

Die HQ100 Abfrage wurde vom Gutachterausschuss schriftlich eingeholt und ergab für das Bewertungsgrundstück kein wertrelevantes Ergebnis.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan „Hohbosch – Langacker – Brombach – Satz“ folgende Festsetzungen:

WA 2 = Allgemeines Wohngebiet
(Bebauung nur bei Nachweis gesicherter Erschließung);
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);
GS = 300 m²;

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

tlw. Rohbauland, tlw. Verkehrsfläche (vgl. § 3 Abs. 3 ImmoWertV)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Nach heutigem Sach- und Rechtsstand wurden seitens der Stadt Bühl per schriftlicher Auskunft vom 29.01.2026 folgende Auskunft erteilt:

Erschließungsbeitrag:

Das Flurstück 5273 grenzt ausschließlich an den Sommerbergweg. Hierbei handelt es sich um eine Privatstraße, für die keine Erschließungsbeiträge erhoben werden können.

Abwasserbeitrag:

Das Flurstück 5273 wurde bisher nicht zum Abwasserbeitrag herangezogen.

Anmerkung:

Die angrenzenden Grundstücke sind ausschließlich privatrechtlich erschlossen. Daher ist das zu bewertende Grundstück nicht als öffentlich erschlossen anzusehen und gilt folglich auch nicht als baurechtlich erschlossen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Ein kleiner Teil des Grundstücks wird als Verkehrsfläche (private Zufahrtsstraße) genutzt.

Von immobilienpooling bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3 Ermittlung des Bodenwerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Rohbauland mit Verkehrsfläche bezeichnete unbebaute Grundstück in 77815 Bühl, Langacker bei der Brombach zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| | | | |
|-----------------------|-------|----------------|-----------------------------|
| Grundbuch/Gemarkung | Blatt | Flurstück 5273 | Fläche |
| Bühl | 3779 | lfd. Nr. 18 | |
| Rohbauland | | | 436,00 m ² |
| <u>Verkehrsfläche</u> | | | <u>28,00 m²</u> |
| Fläche insgesamt: | | | <u>464,00 m²</u> |

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft

und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstückmerkmalen, wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

3.3 Bodenwertermittlung Rohbauland / Verkehrsfläche

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **390,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|------------------------------|---|-----------------------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | WA (allgemeines Wohngebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | beitragsfrei |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II |
| Bodenrichtwertnummer | = | 3780 0185 |
| Grundstücksfläche | = | 700 m ² |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 02.03.2026 |
| Entwicklungsstufe | = | Rohbauland |
| Art der baulichen Nutzung | = | WA (allgemeines Wohngebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | beitragspflichtig |
| Grundstücksfläche | = | 464 m ² |

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|--|---------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei) | = frei | |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 390,00 €/m² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2025 | 02.03.2026 | × 1,000 | |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | | |
|--|----------------|-----------------------|---|-------------------------------|----|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = | 390,00 €/m ² | |
| Fläche (m ²) | 700 | 464 | × | 1,102 | E1 |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | geordnetes Rohbauland | × | 1,000 | |
| angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert | | | = | 429,78 €/m ² | |
| Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge (30% vom beitragsfreien Bodenrichtwert) | | | - | 129,00 €/m ² | E2 |
| angepasster beitragspflichtiger relativer Bodenwert für baureifes Land | | | = | 300,78 €/m² | |

| IV. Anpassung an die Entwicklungsstufe und Berücksichtigung von Zu-/Abschlägen | | |
|---|---|---|
| Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor | × | 1,00 |
| relativer Bodenwert (werdendes Bauland) | = | 300,78 €/m ² |
| Grundstücksfläche | × | 464 m ² |
| Bodenwert für das geordnete Rohbauland | = | 139.561,92 € rd. 140.000,00 € |

Der **beitragspflichtige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2026 insgesamt **140.000,00 €**.

3.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 30.000

| | Fläche | Koeffizient |
|-------------------------|--------|-------------|
| Bewertungsobjekt | 464,00 | 0,970 |
| Vergleichsobjekt | 700,00 | 0,880 |

Anpassungsfaktor = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **1,102**

E2 – Wertbeeinflussung durch noch ausstehende Beiträge

- Die Verkehrsfläche dient der Erschließung und wird daher wie eine baureife Fläche bewertet. In der separaten Wertermittlung erfolgt die Bewertung zusammen mit der verbleibenden Rohbaufläche als eine wirtschaftliche Einheit.
- Der pauschale Abzug in Höhe von 30 % für die beitragspflichtigen Erschließungskosten stellt eine gutachterliche Schätzung dar und konnte zum Bewertungsstichtag nicht mit hinreichender Genauigkeit ermittelt werden.

3.4 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am geeigneten Bodenrichtwerten orientieren.

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **140.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als unbebautes Rohbauland inkl. Verkehrsfläche genutzte Grundstück in 77815 Bühl, Langacker bei der Brombach

| | | |
|---------------------|-------|-------------|
| Grundbuch/Gemarkung | Blatt | Flurstück |
| Bühl | 3779 | 5273 |
| | | lfd. Nr. 18 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2026 mit rd.

140.000 €

in Worten: Einhundertvierzigtausend Euro

ermittelt.

4 Zur Beurkundung

77815 Bühl / Baden, 24.04.2026

Der Vorsitzende des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bühl


Eckhard Vandersee



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen als den angegebenen Zweck bedarf der schriftlichen Zustimmung der Bewertungsstelle.

Im Gutachten sind evtl. vorhandene Altlasten im Boden (z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch zerstörte oder schadhafte unterirdische Leitungen oder Tanks, Verfüllungen, Aufhaldungen) nicht berücksichtigt. Es waren bei der Besichtigung oberflächlich keine Hinweise auf Altlasten erkennbar.

Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keinen ausgesprochen schwierigen Baugrund schließen.

Im Gutachten nicht aufgeführte unterirdische Leitungen sind wertmäßig nicht berücksichtigt.

Diesbezügliche spezielle Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Gutachtauftrags.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage Bundesanzeiger Verlag 2023
- [6] Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung 5. Auflage
- [7] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [8] Immobilienmarktberichte: des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Bühl 2024

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.08.2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus OpenStreetMap

Anlage 2: Auszug aus OpenStreetMap mit Kennzeichnung

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte unmaßstäblich

Anlage 4: Fotodokumentation

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

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

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

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



Abbildung 1: Ansicht



Abbildung 2: Ansicht



Abbildung 3: Ansicht



Abbildung 4: Ansicht



Abbildung 5: Ansicht



Abbildung 6: Ansicht