

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.gutacherring.de](http://www.gutacherring.de)

Telefon 07223/80 12 38  
Fax 07223/80 12 32  
[rometsch@gutacherring.de](mailto:rometsch@gutacherring.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 Buchställen und Sachverständigen e.V. - HLBS -

11.06.2025

## Gutachten 2025 - 208

Zu ermittelnder Wert:

Verkehrswert nach § 194 BauGB

Anlass:

Zwangsversteigerungsverfahren

gegen

Antragsgegnerin)

Bewertungsstichtag:

10.06.2025, Tag des Ortstermins

Bewertungsumfang:

fünf landwirtschaftlich genutzte Flurstücke  
in der Gemarkung Wittlensweiler

Auftragserteilung:

Beschluss vom 21.01.2025

Auftraggeber:

Amtsgericht Freudenstadt,  
Stuttgarter Straße 15,  
72250 Freudenstadt  
AZ: 15 K 21/24

Umfang des Gutachtens:

Anzahl der Gutachtenseiten: 15

Anzahl der Anlagenseiten: 6 der insgesamt 5 Anlagen

Anzahl der Originalseiten: 21

Ausfertigungen: 2 Exemplare, davon verbleibt 1 bei dem Unterzeichner

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



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>AUFTRAG UND UNTERLAGEN</b>	<b>3</b>
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Gutachtenzweck	3
1.3	Eigentümer, Besitzverhältnisse	3
1.4	Bewertungsumfang	4
1.5	Wertermittlungsunterlagen, Erhebungen, Informationen	4
1.5.1	Unterlagen	4
1.5.2	Auskünfte	4
1.5.3	Literaturverzeichnis	4
1.6	Ortsbesichtigung	6
1.7	Haftung des Sachverständigen, Weitergabe an Dritte	6
1.8	Wertermittlungsstichtag	6
<b>2</b>	<b>BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE</b>	<b>6</b>
2.1	Methodisches Vorgehen	6
2.2	Bewertungsverfahren	7
2.3	Besonderheit bei landwirtschaftlichen Nutzflächen	7
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTES</b>	<b>8</b>
3.1	Grundstücksmerkmale	8
3.2	Standorte	8
3.3	Entwicklungszustand	8
3.4	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
3.5	Grundbuch	8
3.6	Sonstige zu berücksichtigende Wertbeeinflussungen	9
3.7	Beschreibung der Flurstücke 178, 969, 1039, 1071 und 1070 in der Gemarkung Wittlensweiler (Gmk. Nr. 4365)	9
3.7.1	Flurstück 178	9
3.7.2	Flurstück 969	10
3.7.3	Flurstück 1039	11
3.7.4	Flurstücke 1070 und 1071	11
<b>4</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>12</b>
4.1	Landwirtschaftlicher Grundstücksmarkt allgemein	12
4.2	Auswertung der Kaufpreissammlung 2024	12
4.3	Bewertung der Flurstücke in der Gemarkung Wittlensweiler	13

**5 ZUSAMMENFASSUNG**

**14**

**ANLAGEN**

**15**

**1 Auftrag und Unterlagen**

**1.1 Auftraggeber**

Mit Mitteilung vom 22.01.2025 beauftragte das Amtsgericht Freudenstadt mich, den Unterzeichner, mit der Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert von 5 landwirtschaftlich genutzten Flurstücken in der Gemarkung Wittlensweiler. Diese sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Tab. 1 - zu bewertende Flurstücke im Eigentum der Erbengemeinschaft nach

Ifd. Nr.	Gemarkung	Gmk.-Nr.	Blatt Nr.	Flurstücks-Nr.	Lage	Katasterfläche [m <sup>2</sup> ]	Nutzung
1	Wittlensweiler	4365	85	178	Springbrunnen	1.972	Acker
2	Wittlensweiler	4365	85	969	Berg	2.568	Grünland
3	Wittlensweiler	4365	85	1039	Forchenkopf	3.493	Grünland
4	Wittlensweiler	4365	85	1070	Hinterweiden	3.159	Grünland
5	Wittlensweiler	4365	85	1071	Hinterweiden	5.892	Grünland
<b>Gesamt</b>						<b>17.084</b>	

**1.2 Gutachtenszweck**

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 Sigmaringen, für das Grundbuchblatt Nr. 85 der Gemeinde Wittlensweiler (Datum des Abrufs 02.09.2024, mit letzter Eintragung vom 02.09.2024), für die in Tabelle 1 aufgeführten Flurstücke sind

, geb. ; , geb. am und . geb. am



- [3] GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2023 erstellt durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Gemeinde Baiersbronn (GGA Baiersbronn), Rosenplatz 1, 72270 Baiersbronn
- [4] HAUPTVERBAND DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN BUCHSTELLEN UND SACHVERSTÄNDIGEN E.V. – HLBS (Hrsg.): Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen, 1. Auflage, Verlag Pflug und Feder, laufend aktualisiert
- [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: § 7 geändert durch Artikel 13 der Verordnung vom 07. Februar 2023 (GBl. 26, 45)

**Internet:**

- [15] [www.statistik-bw.de](http://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 Schriftverkehr vom 19.05.2025 wurden alle Beteiligte der Erbengemeinschaft aufgefordert mit mir Kontakt aufzunehmen, um einen gemeinsamen Ortstermin in Wittlensweiler zu organisieren. Nach Rückmeldung verschiedener Beteiligter, wurde ich gebeten den Ortstermin allein durchzuführen.

Der Unterzeichner führte eine Ortsbesichtigung am 10.06.2025 durch.

Tätigkeiten des Sachverständigen beim Ortstermin:

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

## 1.7 Haftung des Sachverständigen, Weitergabe an Dritte

Der Sachverständige haftet ausschließlich für vorsätzlich und grob fahrlässig verursachte Schäden. Für den Fall der Haftung wegen Fahrlässigkeit wird die Haftung der Höhe nach begrenzt auf 180.000 €. Die Haftung des Sachverständigen ist begrenzt auf eine Zeitdauer von 3 Jahren nach Fertigstellung des Gutachtens.

Das Gutachten darf nur für den anlassbedingten Zweck verwendet werden, eine darüber hinausgehende Weitergabe an Dritte ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

## 1.8 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der 10.06.2025.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag sind identisch.

## 2 Bewertungsgrundsätze

### 2.1 Methodisches Vorgehen

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

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

## 2.2 Bewertungsverfahren

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

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

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

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

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

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

### **3 Beschreibung des Bewertungsobjektes**

#### **3.1 Grundstücksmerkmale**

siehe hierzu auch die Karten in den Anlagen 1 bis 3 sowie die Fotodokumentation in Anlage 5 im Anhang

#### **3.2 Standorte**

Bundesland:	Baden-Württemberg
Landkreis:	Freudenstadt
Stadt:	Freudenstadt
Stadtteil:	Wittlensweiler
Gemarkung:	Wittlensweiler

Wittlensweiler ist der zweitgrößte Stadtteil Freudenstadts mit rund 2.180 Einwohner. Gemessen an der Gemarkungsfläche ist Wittlensweiler aber mit Abstand der größte Freudenstädter Stadtteil. Mit den beiden Gewerbegebieten "Wittlensweiler" und "Sulzhau" ist der Stadtteil ein wichtiger Gewerbestandort und durch die Nähe zur Kernstadt und die gute öffentliche Infrastruktur auch ein beliebter Wohnort.

#### **3.3 Entwicklungszustand**

Der Entwicklungsstand der zu bewertenden Flächen wurde über das Geoportal Baden-Württemberg ([www.geoportal-bw.de](http://www.geoportal-bw.de)) recherchiert.

#### **3.4 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Bebaubarkeit der Flurstücke im Grundbuch von Wittlensweiler, Blatt 85, ist nach § 35 BauGB, Außenbereichslage, zu beurteilen. Die zu bewertenden Flurstücke in der Gemarkung Wittlensweiler liegen im unbepflanzten Außenbereich. Nach den allgemeinen rechtlichen Grundsätzen sind die Flächen als Fläche der Land- und Forstwirtschaft (in Außenbereichslage) einzustufen und Bauvorhaben nur nach § 35 BauGB privilegiert genehmigungsfähig.

#### **3.5 Grundbuch**

Der Auszug aus dem Grundbuch von Wittlensweiler wurde eingesehen.

**Flurstücke 178, 969, 1039, 1070 und 1071 im Grundbuch Blatt Nr.85 von Wittlensweiler**

**Bestandsverzeichnis:** Flurstücke 178, 969, 1039, 1071 und 1070 mit einer Katasterfläche von insgesamt 17.084 m<sup>2</sup>.

**Abteilung I:**

, geb.  
, geb. am  
geb. am

**Abteilung II:**

Für das Flurstück 178 ist eine Überfahrtslast zu Gunsten von Flurstück 178/2 eingetragen.

Für die Flurstücke 1070 und 1071 ist jeweils eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Zweckverbandes „Wasserversorgung Kleine Kinzig“, Sitz Freudenstadt, bestehend in dem Recht auf Haltung und Unterhaltung einer Wasserleitung mit Benutzungsbeschränkung, eingetragen.

Die Zwangsversteigerung für die Flurstücke 178, 969, 1030, 1071 und 1070 ist angeordnet.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Grundbuch Abteilung III verzeichnet sein können, werden in Wertgutachten üblicherweise nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden gelöscht oder dem Zweck des Gutachtens sachgemäß berücksichtigt werden.

**3.6 Sonstige zu berücksichtigende Wertbeeinflussungen**

Sonstige - nicht in die öffentlichen Register eingetragene - Lasten und Rechte sind entsprechend den Auskünften beim Ortstermin und den vorliegenden Unterlagen nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden von dem Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Die Flurstücke sind in einem üblichen Ordnungszustand. Gewöhnliche Verunreinigungen des Erdreiches durch Gülle, Jauche oder Festmist sind nicht auszuschließen.

**3.7 Beschreibung der Flurstücke 178, 969, 1039, 1071 und 1070 in der Gemarkung Wittlensweiler (Gmk. Nr. 4365)**

**3.7.1 Flurstück 178**

Das Flurstück 178 in der Gemarkung Wittlensweiler, Lage „Springbrunnen“, liegt westlich von Wittlensweiler im Außenbereich.

**3.7.1.1 Zuschnitt, Arrondierung, Oberflächenbeschaffenheit, Zuwegung**

Der **Zuschnitt** des Flurstücks 178 ist rechteckig. Das Flurstück ist Teil einer Bewirtschaftungseinheit mit den Flurstücken 179 und einer Teilfläche von Flurstück 180.

Die **Oberflächengestaltung** ist eben bis leicht hängig. Das Flurstück kann maschinell gut bewirtschaftet werden. Das Flurstück wird als Ackerland genutzt. Am Ortstermin war es mit Wintergetreide bestellt.

Die **Zuwegung** zu dem Flurstück 178 erfolgt von Südosten über einen asphaltierten Wirtschaftsweg.

#### 3.7.1.2 Landschaftsschutz-/Naturschutzgebiet/sonstiges

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

#### 3.7.1.3 Grunddienstbarkeiten

Für das Flurstück 178 ist eine Zwangsversteigerung angeordnet. Für das Flurstück 178 ist eine Überfahrtslast zu Gunsten von Flurstück 178/2 eingetragen. Dieses Flurstück wurde aber über [www.fiona.landbw.de](http://www.fiona.landbw.de) nicht gefunden.

#### 3.7.2 Flurstück 969

Das Flurstück 969 in der Gemarkung Wittlensweiler, **Lage „Berg“**, liegt südöstlich von Wittlensweiler im Außenbereich.

##### 3.7.2.1 Zuschnitt, Arrondierung, Oberflächenbeschaffenheit, Zuwegung

Der **Zuschnitt** des Flurstücks 969 ist nahezu rechteckig. Das Flurstück bildet eine Bewirtschaftungseinheit mit umliegenden Flurstücken.

Die **Oberflächengestaltung** ist leicht hängig. Das Flurstück kann maschinell gut bewirtschaftet werden und wird als Dauergrünland genutzt.

Die **Zuwegung** zu dem Flurstück 969 erfolgt über andere Grünlandflächen bzw. einen Grasweg (Flurstück 970/1) von Westen.

##### 3.7.2.2 Landschaftsschutz-/Naturschutzgebiet/sonstiges

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

##### 3.7.2.3 Grunddienstbarkeiten

Für das Flurstück 969 ist eine Zwangsversteigerung angeordnet.

### 3.7.3 Flurstück 1039

Das Flurstück 1039 in der Gemarkung Wittlensweiler, **Lage** „Forchenkopf“, liegt östlich von Wittlensweiler im Außenbereich.

#### 3.7.3.1 Zuschnitt, Arrondierung, Oberflächenbeschaffenheit, Zuwegung

Der **Zuschnitt** des Flurstücks 1039 ist rechteckig und ist von Westen, Norden und Osten von Waldfläche umgeben.

Die **Oberflächengestaltung** ist eben bis leicht hängig. Das Flurstück kann maschinell gut bewirtschaftet werden. Am Ortstermin wurde es als Dauergrünland genutzt.

Die **Zuwegung** zu dem Flurstück 1039 erfolgt von Südwesten über einen Schotterweg.

#### 3.7.3.2 Landschaftsschutz-/Naturschutzgebiet/sonstiges

Die Fläche liegt in dem Naturschutzgebiet Forchenkopf und laut Ausgleichszulage Landwirtschaft (AZL) in einem benachteiligten Gebiet.

#### 3.7.3.3 Grunddienstbarkeiten

Für das Flurstück 1039 ist eine Zwangsversteigerung angeordnet.

### 3.7.4 Flurstücke 1070 und 1071

Die Flurstücke 1070 und 1071 in der Gemarkung Wittlensweiler, **Lage** „Hinterweiden“, liegen nordöstlich von Wittlensweiler im Außenbereich.

#### 3.7.4.1 Zuschnitt, Arrondierung, Oberflächenbeschaffenheit, Zuwegung

Der **Zuschnitt** der Flurstücke 1070 und 1071 ist nahezu rechteckig. Die Flurstücke bilden mit anderen Flurstücken in Richtung Norden und Süden eine Bewirtschaftungseinheit.

Die **Oberflächengestaltung** ist nahezu eben. Die Flurstücke können maschinell gut bewirtschaftet werden. Am Ortstermin wurden die Flurstücke als Dauergrünland genutzt.

Die **Zuwegung** zu den Flurstücken 1070 und 1071 erfolgt von Süden über einen Schotterweg, welcher in Richtung Osten in einen Grasweg übergeht.

#### 3.7.4.2 Landschaftsschutz-/Naturschutzgebiet/sonstiges

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

### 3.7.4.3 Grunddienstbarkeiten

Für die Flurstücke 1070 und 1071 ist jeweils eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Zweckverbandes „Wasserversorgung Kleine Kinzig“, Sitz Freudenstadt, bestehend in dem Recht auf Haltung und Unterhaltung einer Wasserleitung mit Benutzungsbeschränkung, eingetragen sowie eine Zwangsversteigerung angeordnet.

## 4 Wertermittlung

### 4.1 Landwirtschaftlicher Grundstücksmarkt allgemein

#### Baden-Württemberg

Laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg lagen die Kaufwerte je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar im Jahr 2018 bei 29.244 €, im Jahr 2019 bei 28.677 € und im Jahr 2020 bei einem Kaufwert von 29.577 € im Vergleich zu den Vorjahren auf hohem Niveau.

#### Landkreis Freudenstadt

Laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg lag der durchschnittliche Kaufpreis für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- und Grünland) im Landkreis Freudenstadt im Jahr 2020 mit 22 ha übereigneter Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung und einer mittleren Ertragsmeßzahl von 43 EMZ/ha bei 27.636 €/ha. Der durchschnittliche Kaufpreis für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Land Baden-Württemberg lag über dem durchschnittlichen Kaufpreis im Vergleich zu den Kaufpreisen im Landkreis Freudenstadt.

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 2024

Die Kaufpreise für Ackerland in der Region Wittlensweiler und Untermusbach lagen in dem Jahr 2024 zwischen 1,00 €/m<sup>2</sup> und 2,45 €/m<sup>2</sup> mit einem Mittelwert von 1,37 €/m<sup>2</sup> und einem Median von 1,25 €/m<sup>2</sup>.

In der nachfolgenden Tabelle sind 8 Kauffälle für Ackerland mit Datum, Fläche, Kaufpreis und dem Bodenwert in €/m<sup>2</sup> aufgeführt. Aus Datenschutzgründen und der geringen Anzahl an Kauffällen können Gemarkung und Lage nicht angegeben werden. Die hier ausgewerteten Ackerlandflächen beinhalten neben der Gemarkung Wittlensweiler auch die Gemarkung Untermusbach.

Tab. 2 - Kauffälle für Ackerland in der Region Wittlensweiler / Untermusbach 2024

Vertrags- datum	Kauf- preis [€]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bonität	Nutzung	Kauf- preis [€/m <sup>2</sup> ]
S2	S7	S9	S10	S11	S7/S9
August 24	7.325	2.993	42	Ackerland	2,45
August 24	8.737	8.737	49	Ackerland	1,00
Dezember 24	4.008	3.206	46	Ackerland	1,25
Dezember 24	18.544	14.835	42	Ackerland	1,25
Dezember 24	7.615	6.092	48	Ackerland	1,25
Dezember 24	8.974	7.179	49	Ackerland	1,25
Dezember 24	4.361	3.489	49	Ackerland	1,25
Dezember 24	4.576	3.661	49	Ackerland	1,25
				<b>Anzahl</b>	<b>8</b>
				<b>Median</b>	<b>1,25</b>
				<b>Mittelwert</b>	<b>1,37</b>
				<b>Standardabweichung</b>	<b>0,44</b>
				<b>Standardabweichung [%]</b>	<b>0,32</b>
				<b>Min</b>	<b>1,00</b>
				<b>Max</b>	<b>2,45</b>

#### 4.3 Bewertung der Flurstücke in der Gemarkung Wittlensweiler

Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Gemeinde Baiersbrunn weist zum 01.01.2023 für die Gemarkung Wittlensweiler einen Bodenrichtwert für Grünland und für Ackerland von 1,20 €/m<sup>2</sup> aus.

Nach sachverständiger Erfahrung wird für Grünland in der Gemarkung Wittlensweiler ein Bodenwert zum Stichtag von 1,20 €/m<sup>2</sup> festgelegt. Auf dieser Grundlage werden nachfolgend die 4 Grünland-Flurstücke bewertet.

Nach sachverständiger Erfahrung wird für Ackerland in der Gemarkung Wittlensweiler ein Bodenwert zum Stichtag von 1,60 €/m<sup>2</sup> festgelegt. Auf dieser Grundlage wird nachfolgend das Ackerlandflurstück bewertet.

## 5 Zusammenfassung

Die in Abteilung II im Grundbuch unter der laufenden Nr. 1 der Eintragungen eingetragene Grunddienstbarkeit (Überfahrtslast) belastet den Verkehrswert nicht. Diese Grunddienstbarkeit ist üblich und in den Bodenwerten mitberücksichtigt.

Die in Abteilung II im Grundbuch unter der laufenden Nr. 2 und 4 der Eintragungen eingetragene Grunddienstbarkeit (Recht auf Haltung und Unterhaltung einer Wasserleitung) belastet den Verkehrswert ebenfalls nicht. Auch diese Grunddienstbarkeit ist üblich und in den Bodenwerten mitberücksichtigt.

Details zu den Bewertungen der Flurstücke 178, 969, 1039, 1070 und 1071 in der Gemarkung Wittlensweiler sind der Anlage 4 im Anhang zu entnehmen.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **178** mit der Nutzung als Ackerland in der Gemarkung Wittlensweiler mit rd. **3.200 €**.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **969** mit der Nutzung als Grünland in der Gemarkung Wittlensweiler mit rd. **3.100 €**.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **1039** mit der Nutzung als Grünland in der Gemarkung Wittlensweiler mit rd. **3.400 €**. Wegen der Lage in dem Naturschutzgebiet Forchenkopf wird ein Abschlag von 20 % auf den Bodenwert von 1,20 €/m<sup>2</sup> berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **1070** mit der Nutzung als Grünland in der Gemarkung Bühl mit rd. **3.800 €**.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **1071** mit der Nutzung als Grünland in der Gemarkung Wittlensweiler mit rd. **7.100 €**.

Bühl, 11. Juni 2025

*M. Rometsch*

Dr. Martin Rometsch



## Anlagen

	Seiten
1. Ausdruck aus FIONA für das zu bewertende Flurstück 178, Gemarkung Wittlensweiler, im Eigentum der Erbengemeinschaft nach	1
2. Ausdruck aus FIONA für die zu bewertenden Flurstücke 969, 1039, 1070 und 1071, Gemarkung Wittlensweiler, im Eigentum der Erbengemeinschaft nach	1
3. Auszug aus Geoportal B.-W., FNP Wittlensweiler und Umgebung	1
4. zu bewertende Flurstücke der Erbengemeinschaft nach	1
5. Fotodokumentation	2
Anlagen- Seiten insgesamt:	6

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

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

 FIONA Immobilienpool.de	<b>Informationen zur Datengrundlage:</b> Stand Flurstückdaten (LGL): 2025 Stand Umweltdaten (LUBW): 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025 Stand Daten Gemeinsamer Antrag: 2025 Druckdatum: 09.06.2025		<b>Bemerkung:</b>	Copyright
 Ministerium für Regionalentwicklung, Stadt und Verkehr Baden-Württemberg				

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

	Orthofoto Copyright LGL Baden-Württemberg, Az. 2581.5/3	
 <p>Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg</p>		
<p>Informationen zur Datengrundlage: Stand Flurstücksdaten (LGL): 2024 Stand Umweltdaten (LUBW): 2020-2024 Stand Daten Gemeinsamer Antrag: 2024 Druckdatum: 29.01.2025</p>	<p>Bemerkung:</p>	<p>Maßstab: 1 : 2500</p> 



Quelle: [www.geoportal.nw.de](http://www.geoportal.nw.de) FNP Wittlensweiler und Umgebung

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

Ifd. Nr	Gemarkung	Gmk.- Nr.	Blatt Nr.	Flurstücks- Nr.	Lage	Kataster- fläche [m <sup>2</sup> ]	Nutzung	Bemerkung
1	Wittlensweiler	4365	85	178	Springbrunnen	1.972	Acker	
2	Wittlensweiler	4365	85	969	Berg	2.568	Grünland	
3	Wittlensweiler	4365	85	1039	Forchenkopf	3.493	Grünland	Naturschutz- gebiet Forchenkop
4	Wittlensweiler	4365	85	1070	Hinterweiden	3.159	Grünland	
5	Wittlensweiler	4365	85	1071	Hinterweiden	5.892	Grünland	
<b>Gesamt</b>						<b>17.084</b>		

zu bewertende Flurstücke

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



Bild 1: Blick von Südosten auf das Flurstück 178, Gemarkung Wittlensweiler



Bild 2: Blick von Westen auf das Flurstück 1039, Gemarkung Wittlensweiler



Bild 3: Blick von Süden auf die Flurstücke 1070 und 1071, Gemarkung Wittlensweiler



Bild 4: Blick von Südosten auf die Zuwegung zu den Flurstücke 1070 und 1071, Gemarkung Wittlensweiler