

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!**



THOMAS STEINHEBER
BÜRO FÜR FORST- UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE

Ahornstr. 15, 75382 Neuhengstett, Tel. 07051-796 821
thomas.steinheber@web.de

Grundstückswertermittlung

für das Flurstück 94/1 auf der Gemarkung Baiersbronn - Klosterreichenbach

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Freudenstadt, Vollstreckungsgericht, Stuttgarter Str.15, 72250 Freudenstadt

Anlass für die Bewertung: Schriftlicher Auftrag vom 10.09.2025

I. Vorbemerkungen und Bewertungsgrundlagen

Einschätzung der Bewertungsgrundlagen durch einen Begang am 23.10.2025.

Der Preisrahmen für landwirtschaftlich genutzte und bebaubare Grundstücke orientiert sich an Ansätzen der Bodenrichtwerte in BORIS BW (Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Stand 01.01.2025). Die dortigen Grundwerte wurden gutachtlich durch auf- oder abwertende Faktoren korrigiert.

II. Bewertungen

1. Flurstück 94/1

A Angaben zum Flurstück

- Gemarkung Klosterreichenbach, Gewinn Heselbacher Weg
- Flächengröße: 0,3173 ha

B.1 Objektbeschreibung

Unregelmäßig geformte Parzelle in westexponierter, mäßig steiler bis steiler Hanglage oberhalb einer Siedlungsstraße in Klosterreichenbach (Heselbacher Weg). Die Parzelle liegt in Nord-Süd-Erstreckung. Im Norden ist die Grenze durch eine Bodendeckerbepflanzung des bebauten Flurstücks 96/3 gekennzeichnet, hangaufwärts im Osten durch eine Böschung mit Hecke. Im Südwesten umfasst die Parzelle das bebaute Flurstück 94/2 (Hausnr. 20) und reicht im Süden bis zu einer weiteren Hangwiese. Die Grenze im Westen liegt an der steilen Böschungsoberkante entlang des Heselbacher Weges. Die Steilböschung selbst ist nicht Bestandteil des Flurstückes 94/1 sondern gehört zur Straßenparzelle. Im Norden ist diese Böschung durch eine Sandsteinmauer abgefangen, südlich davon stehen eine große Fichte und ein Haselstrauch. Im Hang steht der Holzmast eines Energieversorgers.

In „Boris“ ist die Parzelle als baureifes Land gekennzeichnet. Dies entspricht auch der bisherigen Bebauung, die hier eine Lücke aufweist.

Für den Bereich Heselbacher Weg gibt es nach Auskunft der Gemeinde Baiersbronn keinen Bebauungsplan. Laut dem FNP wäre hier jedoch eine Entwicklung zu Bauland möglich. Aktuell gibt es aber keine Bestrebungen seitens der Gemeinde in diese Richtung. Somit ist das Grundstück nach § 35 Abs. 2 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen. Es gab bislang auch keine Bauvoranfrage für das Flurstück. Allerdings könnte mit dem neuen „Bau-Turbo“ (§246e BauGB) über eine Bauvoranfrage eine Bebauung ohne Bauleitplanungsverfahren möglich werden.

Dem Landwirtschaftsamt Freudenstadt liegen keine Anzeigen über eine Verpachtung vor. Angaben zum Bewirtschafter liegen ebenfalls nicht vor.

B.2 Erschließung

Das Flurstück ist nicht direkt erschlossen. Es streicht ein Grasweg diagonal in den Hang, dieser ist jedoch nur über die Zufahrt zur Hausnummer 20 erreichbar.

B.3 Nutzung

Mäßig artenreiche, gemähte Glatthaferwiese magerer und frischer Standorte.

Die Wiese entspricht dem FFH-Lebensraumtyp 6510. Der FFH-Lebensraumtyp ist nach §30 BNatSchG und §33 NatSchG geschützt. Die Wiese wurde bei der Biotopkartierung der Landkreise nicht erfasst, da diese Kartierung innerhalb der Ortsbebauung keine Anwendung fand. Nach aktueller Rechtslage ist das Biotopschutzgesetz jedoch auch im Siedlungsraum gültig. Dies bedeutet, dass im Falle einer geplanten Bebauung bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung beantragt werden müsste und ein Ausgleich für den Eingriff notwendig wäre.

C Wertfeststellung

Der Bodenwert für das Gebiet wird bei BORIS BW mit 130.-/qm angegeben. Aufgrund der genannten Erschwernisse wie die rechtlichen Einschränkungen, die bisher fehlende Zufahrt, die daraus resultierende Notwendigkeit zum Ankauf eines Teils des Straßenflurstücks zur Erstellung einer Zufahrt und die Erschwernisse bei der Pflege des Flurstücks aufgrund der Steillage wird ein Abschlag von 25% vorgenommen. Daraus ergibt sich ein Grundstückswert von

$97,50 \text{ €} \times 3.173 \text{ qm} = 309.368 \text{ €}$ (gerundet)

Lage:

Thomas Steinheber

Thomas Steinheber
(Assessor des Forstdienstes)
Neuhengstett, den 28. Oktober 2025





Bild 1: Blick von der Nordgrenze nach Süden



Bild 2: Böschung und Mauer im Nordwesten