

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!**

Gutachten Nr. 109-2025

Objekt: Flst. Nr. 1267, 1268, 1269, Am Breitebuckel, Ebersweier

Eigentümer:



Tag der Wertermittlung: 17.03.2026

Wertermittlungsstichtag: 17.03.2026

Qualitätsstichtag: 17.03.2026

Verkehrswerte:	Flst. Nr. 1267:	1.400 €
	Flst. Nr. 1268:	800 €
	Flst. Nr. 1269:	1.400 €

Besetzung



Inhaltsverzeichnis

1	Übersicht.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
2.1	Vorbericht	4
2.2	Unterlagen	4
2.3	Rechtsverhältnisse am Eigentum	5
3	Beschreibung der Lage und des Grundstücks.....	7
3.1	Grundstück Flst. Nr. 1267.....	7
3.2	Grundstück Flst. Nr. 1268.....	7
3.3	Grundstück Flst. Nr. 1269.....	8
3.4	Baurechtliche Situation	9
3.5	Altlasten/Kontaminierung.....	10
3.6	Baulasten	10
3.7	Hochwassergefahren.....	10
4	Wertermittlung.....	11
4.1	Grundsätze	11
4.1.1	Definition Verkehrswert (Marktwert)	11
4.1.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	11
4.1.3	Vergleichswertermittlung/Bodenwertermittlung	11
4.2	Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV).....	14
4.2.1	Vergleichspreise	14
4.2.2	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts	14
4.3	Allg. und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	15
5	Verkehrswert (§ 194 BauGB).....	16
6	Allgemeine Hinweise	17
7	Literaturhinweise	19
8	Anlagen.....	20
8.1	Lageplan.....	20

1 Übersicht

Objektadresse:	Am Breitebuckel in 77770 Durbach-Ebersweier		
Objektart:	unbebautes Grundstück (Landwirtschaftsfläche)		
Wertrelevante Daten:	Tag der Wertermittlung:	17.03.2026	
	Wertermittlungsstichtag:	17.03.2026	
	Qualitätsstichtag:	17.03.2026	
Grundstücksdaten:	Grundbuchblattnummer:	690	
	Flurstücksnummern:	1267, 1268, 1269	
Daten zur Wertermittlung:	<u>Flst. Nr. 1267:</u>		
	Vorläufiger Vergleichswert:	1.400 €	
	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale:	0 €	
	Vergleichswert:	1.400 €	
	<u>Flst. Nr. 1268:</u>		
	Vorläufiger Vergleichswert:	800 €	
	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale:	0 €	
	Vergleichswert:	800 €	
	<u>Flst. Nr. 1269:</u>		
	Vorläufiger Vergleichswert:	1.400 €	
	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale:	0 €	
	Vergleichswert:	1.400 €	
	Verkehrswert Flst. Nr. 1267:	1.400 €	
	Verkehrswert Flst. Nr. 1268:	800 €	
	Verkehrswert Flst. Nr. 1269:	1.400 €	

2 Allgemeine Angaben

2.1 Vorbericht

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal hat auf Antrag des Amtsgerichts Offenburg, Vollstreckungsgericht, ein Verkehrswertgutachten gem. §§ 193, 194 ff Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 i.V. mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 über die nachfolgend angeführten Landwirtschaftsflächen zu erstatten. Die Wertermittlung erfolgte ausschließlich auf Grundlage verfügbarer Luftbildinformationen. Eine Ortsbesichtigung wurde nicht vorgenommen.

Der Antrag zur Erstattung dieses Gutachtens erfolgte am 08.12.2025.

Gegenstände der Bewertung sind antragsgemäß folgende unbebaute Grundstücke:

- Flst. Nr. 1267, geführt im Grundbuch Blatt Nr. 690 der Gemarkung Ebersweier,
- Flst. Nr. 1268, geführt im Grundbuch Blatt Nr. 690 der Gemarkung Ebersweier,
- Flst. Nr. 1269, geführt im Grundbuch Blatt Nr. 690 der Gemarkung Ebersweier.

Eigentümer sind gemäß Abteilung I des Grundbuchs in Erbengemeinschaft:

Das Verkehrswertgutachten wird im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Aktenzeichen 2 K 13/25) benötigt.

2.2 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Erstellung des Gutachtens verwendet:

- Grundbuchauszug, Gemarkung Ebersweier, Blatt Nr. 690, vom 15.12.2025,
- Altlasten Auskunft des Landratsamtes Ortenaukreis vom 15.12.2025,
- Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte der LUBW vom 23.02.2026

2.3 Rechtsverhältnisse am Eigentum

Grundbuch von Ebersweier Nr. 690

Auszug vom 15.12.2025

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt
Achern	Durbach	Ebersweier	690	1

Lfd.Nr. der Grund- stücke 1	Besh. Hd.Nr. der Gnd.st. 2	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung b) Karte Flurstück		c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
1		144.37	1267	Landwirtschaftsfläche Am Breitebuckel		3	56
2		144.37	1269	Landwirtschaftsfläche Am Breitebuckel		3	74
3		144.37	1268	Landwirtschaftsfläche Am Breitebuckel		2	00

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt
Achern	Durbach	Ebersweier	690	1 R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur Hd.Nr. der Grundst.		Zur Hd.Nr. der Grundst.	
5	6	7	8
	Nr. 1-3 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 17.01.2013.		
	Werner		

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Erste Abteilung Einlegeblatt
Achern	Durbach	Ebersweier	690	1

Lfd.Nr. der Eintra- gungen 1	Ungestüme		Lfd.Nr. der Gnd.st. im Bestands- verzeichnis 2	Grundlage der Eintragung

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Einlegeblatt
Achern	Durbach	Ebersweier	690	1

Fl.Nr. der Eintrags- ungen 1	Fl.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz. 2	Laufen und Beschränkungen 3
1	1, 2, 3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Offenburg vom 31.07.2025 (2 K 13/25). Eingetragen (ACH019/75/2025) am 06.08.2025. Hagmaier

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

3 Beschreibung der Lage und des Grundstücks

3.1 Grundstück Flst. Nr. 1267

Lage

Lage des Grundstücks: Gemarkung Ebersweier, Außenbereich (nordwestlich des Ortskerns)

Art der Nutzung der umliegenden Grundstücke: Die umliegenden Grundstücke werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Im Umkreis von 300 m ist keine Bebauung vorhanden.

Grundstück

Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftsfläche (Grünland); Das zu bewertende Grundstück ist mit Bäumen bepflanzt. Nach Auffassung des Gutachterausschusses ist der Aufwuchs nicht wertrelevant.

Zuschnitt: Grundstücksbreite: ca. 18 m
Grundstückstiefe: ca. 20 m

Grundstücksform: nahezu quadratisch

Grundstücksgröße: 356 m² (gemäß Grundbuchauszug und Liegenschaftskataster)

Topographie: leicht abfallend in Richtung Süden und Südwesten

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 ImmoWertV)

Erschließung: Das Bewertungsgrundstück verfügt über keine direkte Anbindung an einen öffentlichen Weg und ist lediglich über die benachbarten Grundstücke erreichbar, welche sich nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers befinden. Die Erschließung ist nicht dinglich gesichert.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Das zu bewertende Grundstück ist nicht eingefriedet.

Pachtverhältnisse: unbekannt

3.2 Grundstück Flst. Nr. 1268

Lage

Lage des Grundstücks: Gemarkung Ebersweier, Außenbereich (nordwestlich des Ortskerns)

Art der Nutzung der umliegenden Grundstücke: Die umliegenden Grundstücke werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Im Umkreis von 300 m ist keine Bebauung vorhanden.

Grundstück

Tatsächliche Nutzung:	Landwirtschaftsfläche (Grünland); Das zu bewertende Grundstück ist mit Bäumen bepflanzt. Nach Auffassung des Gutachterausschusses ist der Aufwuchs nicht wertrelevant.		
Zuschnitt:	Grundstücksbreite:	ca.	15 m
	Grundstückstiefe:	ca.	14 m
Grundstücksform:	nahezu quadratisch		
Grundstücksgröße:	200 m ² (gemäß Grundbuchauszug und Liegenschaftskataster)		
Topographie:	leicht abfallend in Richtung Süden und Südwesten		
Entwicklungszustand:	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 ImmoWertV)		
Erschließung:	Das Bewertungsgrundstück verfügt über keine direkte Anbindung an einen öffentlichen Weg. Es ist lediglich über die benachbarten Grundstücke erreichbar, welche sich nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers befinden. Die Erschließung ist nicht dinglich gesichert.		
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das zu bewertende Grundstück ist nicht eingefriedet.		
Pachtverhältnisse:	unbekannt		

3.3 Grundstück Flst. Nr. 1269

Lage

Lage des Grundstücks:	Gemarkung Ebersweier, Außenbereich (nordwestlich des Ortskerns)
-----------------------	---

Art der Nutzung der umliegenden Grundstücke:	Die umliegenden Grundstücke werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Im Umkreis von 300 m ist keine Bebauung vorhanden.
--	---

Grundstück

Tatsächliche Nutzung:	Landwirtschaftsfläche (Grünland); Das zu bewertende Grundstück ist teilweise mit Bäumen bepflanzt. Nach Auffassung des Gutachterausschusses ist der Aufwuchs nicht wertrelevant.		
Zuschnitt:	Grundstücksbreite:	ca.	14,5 m
	Grundstückstiefe:	ca.	26 m
Grundstücksform:	nahezu rechteckig		

Grundstücksgröße:	374 m ² (gemäß Grundbuchauszug und Liegenschaftskataster)
Topographie:	abfallend in Richtung Süden und Südwesten
Entwicklungszustand:	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 ImmoWertV)
Erschließung:	Das Bewertungsgrundstück verfügt über keine direkte Anbindung an einen öffentlichen Weg. Es ist lediglich über die benachbarten Grundstücke erreichbar, welche sich nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers befinden. Die Erschließung ist nicht dinglich gesichert.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das zu bewertende Grundstück ist nicht eingefriedet.
Pachtverhältnisse:	unbekannt

3.4 Baurechtliche Situation

Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Außenbereich und sind aus planungsrechtlicher Sicht nach § 35 BauGB zu beurteilen. Entsprechend den Festsetzungen des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsraum Offenburg (§§ 1ff. BauGB) sind die zu bewertenden Grundstücke zum Wertermittlungsstichtag als Flächen für die Landwirtschaft einzustufen. Der Bereich der Bewertungsgrundstücke ist im Flächennutzungsplan wie folgt dargestellt:

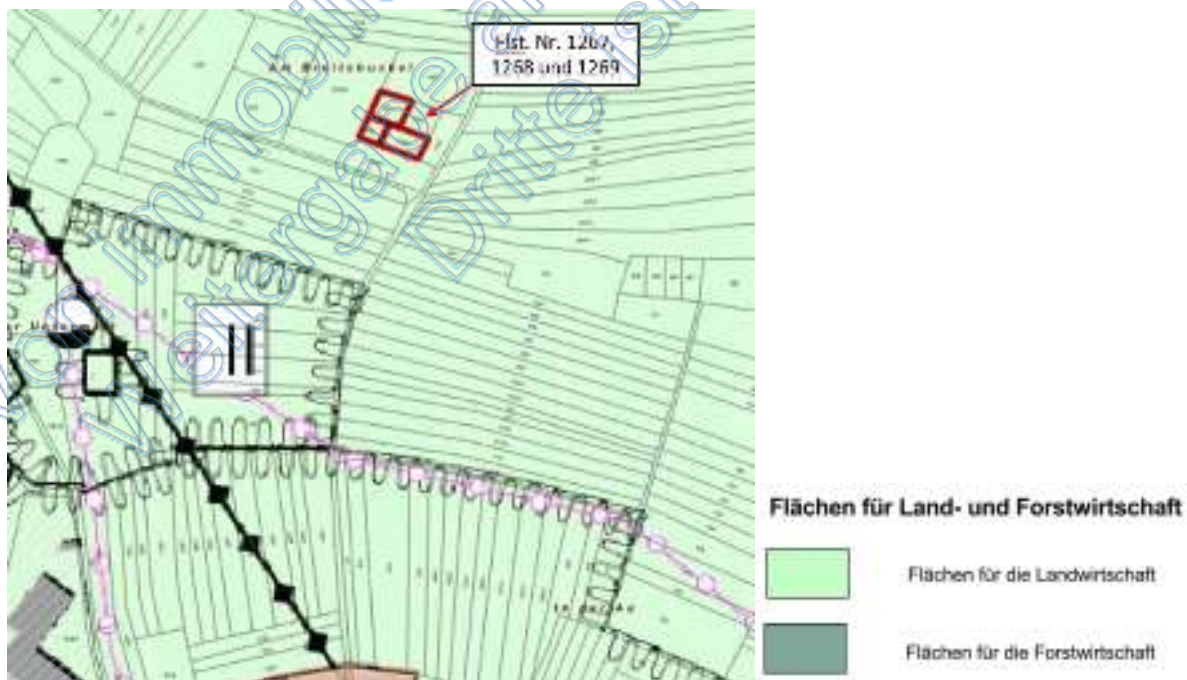


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan
Quelle: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (2009)

3.5 Altlasten/Kontaminierung

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (E-Mail vom 15.12.2025), handelt es sich bei den zu bewertenden Grundstücken um keine Altlast/Altlastenverdachtsfläche. Des Weiteren sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Untersuchungen auf vorhandene Altlasten, pflanzliche oder tierische Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sowie Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Einrichtungen wurden nicht vorgenommen. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind.

3.6 Baulasten

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung (Landwirtschaftsfläche) kann im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen werden, dass für die zu bewertenden Grundstücke keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

3.7 Hochwassergefahren

Gemäß Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg liegen die bewertungsrelevanten Grundstücke nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

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

4 Wertermittlung

4.1 Grundsätze

4.1.1 Definition Verkehrswert (Marktwert)

§194 BauGB Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Entsprechend § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

4.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei den Bewertungsgegenständen handelt es sich um unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Somit ist zur Ermittlung der Verkehrswerte vorrangig das Vergleichswertverfahren heranzuziehen.

4.1.3 Vergleichswertermittlung/Bodenwertermittlung

§ 24 ImmoWertV – Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne § 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 Bodenwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- 1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen*
- 2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.*

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 25 ImmoWertV – Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, 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. Die Kaufpreise sind 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.

Der Gutachterausschuss führt als Grundlage für Wertermittlungen eine Kaufpreissammlung, (§ 195 BauGB), aus der nach § 193 Abs. 5 BauGB die für die Wertermittlung erforderlichen Vergleichswerte hervorgehen. Mit den sich aus der Kaufpreissammlung entnommenen Daten von vergleichbar Objekten ergeben sich aussagefähige Preisindices, die bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen sind.

§ 26 ImmoWertV – Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

(1) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor 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.

(2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die 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.

§ 40 ImmoWertV - Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

§ 41 ImmoWertV – Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

§ 42 ImmoWertV – Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland

Der Bodenwert von Bauerwartungs- oder Rohbauland kann in Anwendung des § 40 Absatz 3 ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten der Baureifmachung und unter Berücksichtigung der Wartezeit in Verbindung mit einem Realisierungsrisiko nach Maßgabe des § 11 Absatz 2 oder in sonstiger geeigneter Weise ermittelt werden.

§ 43 ImmoWertV – Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten

(1) Ist bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 insbesondere aus rechtlichen Gründen mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen (aufgeschobene Freilegung) oder ist langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen, so ist bei der Bodenwertermittlung von dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert) auszugehen, soweit dies marktüblich ist.

(2) Im Fall einer aufgeschobenen Freilegung ist der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit ergibt, bei der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist. Der Wertvorteil ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück ohne das Liquidationsobjekt haben würde, und dem nutzungsabhängigen Bodenwert. Die Freilegungskosten sind über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuzinsen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.

§ 44 ImmoWertV – Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, für die eine öffentlichen Zweckbindung besteht. Bei Ermittlung des Werts ist danach zu differenzieren, ob es sich um Gemeinbedarfsflächen handelt, die

1. weiterhin für denselben öffentlichen Zweck genutzt werden oder die unter der Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden sollen (bleibende Gemeinbedarfsflächen),
2. ihre öffentliche Zweckbindung verlieren (abgehende Gemeinbedarfsflächen) oder
3. bislang keiner öffentlichen Zweckbestimmung unterlagen und erst für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind (künftige Gemeinbedarfsflächen).

§ 45 ImmoWertV – Wasserflächen

Der Verkehrswert von Wasserflächen hängt in erster Linie von der rechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeit ab. Dabei kann insbesondere eine Abhängigkeit von dem Verkehrswert einer mit der Wasserfläche in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Landfläche bestehen oder eine ertragsorientierte Nutzung der Wasserfläche maßgeblich sein.

4.2 Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV)

4.2.1 Vergleichspreise

Die Berechnung des Vergleichswertes erfolgt durch die Bildung des arithmetischen Mittels anhand von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte. Die Vergleichspreise sind entsprechend auf sogenannte „Ausreißer“ zu überprüfen und diese sind dann ggf. auszuschließen.

n ...	Anzahl der Vergleichspreise	$Xm = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n Xi$
Xi	Vergleichspreise	
Xm ...	Mittel der Vergleichspreise	
v ...	Verbesserungen = $Xi - Xm$	$m = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n v^2}{n(n-1)}}$
m ...	Mittlerer Fehler des Mittelwertes	
t ...	Quantile der t-Verteilung bei $n-1$ Freiheitsgraden und 90 % Wahrscheinlichkeit	Vertrauensgrenzen = $Xm \pm m \times t$

Aus der Datenbank konnten 10 vergleichbare und auswertbare Kauffälle vergleichbarer Objekte ab dem Jahr 2024 bis zum Wertermittlungsstichtag herausgefiltert werden. Dabei wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Gemarkung: Ebersweier
- Art der Nutzung: Grünland, tlw. mit Bewuchs
- Grundstücksgröße: $\leq 1000 \text{ m}^2$

4.2.2 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts

lfd.Nr.	Vertragsdatum	Grst.-fläche [m ²]	Vergleichs-preise xi (€/m ²)	Bereinigter Wert Vergleichspreis / Indexwert (€/m ²)	Lage
1	25.01.2024	326	1,84	1,84	Groß Grubenstück
2	21.02.2024	261	6,00	6,00	Groß Grubenstück
3	08.07.2024	982	2,00	2,00	Obere Riedhald
4	13.08.2024	562	2,00	2,00	
5	05.02.2025	448	4,46	4,46	
6	13.05.2025	719	3,48	3,48	Hintere Hasenhald
7	21.05.2025	808	3,50	3,50	Im Wassergraben
8	04.12.2025	752	4,00	4,00	Auf der Breite
9	11.11.2025	324	6,48	6,48	Hintere Hasenhald
10	22.01.2026	949	2,32	2,32	Groß-Bündt
Durchschnitt:		613,10	Summe:	36,08	
			Mittel xm:	3,61	

lfd.Nr.	(€/m ²)	vi	vi ²	innerhalb Vertrauensgrenze:		xi (€/m ²)
1	1,84	-1,77	3,13			
2	6,00	2,39	5,72			
3	2,00	-1,61	2,59			
4	2,00	-1,61	2,59			
5	4,46	0,85	0,73			4,46
6	3,48	-0,13	0,02			3,48
7	3,50	-0,11	0,01			3,50
8	4,00	0,39	0,15			4,00
9	6,48	2,87	8,25			
10	2,32	-1,29	1,66			
			24,83			Summe: 15,44
Mittel xm:		3,61 €/m ²	m:	0,53 €/m ²		Mittel x: 3,86 €/m ²

ohne Ausreißer

Mittlerer Fehler des arithmetischen Mittels: m =				0,53 €/m ²
Vertrauensgrenzen, t =		1,833112933		
3,61 €/m ² -	0,53 €/m ² x	1,833112933	=	2,65
3,61 €/m ² +	0,53 €/m ² x	1,833112933	=	4,57
Konfidenzintervall:				
2,65 €/m ²	< xi <		4,57 €/m ²	

Somit ergeben sich folgende vorläufige Vergleichswerte für die Bewertungsobjekte:

Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts				Betrag
Landwirtschaftsfläche Nr. 1267	356 m ² x	3,86 €/m ²	=	1.374,16 €
Vorläufiger Vergleichswert				rd. 1.400,00 €
Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts				Betrag
Landwirtschaftsfläche Nr. 1268	200 m ² x	3,86 €/m ²	=	772,00 €
Vorläufiger Vergleichswert				rd. 800,00 €
Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts				Betrag
Landwirtschaftsfläche Nr. 1269	374 m ² x	3,86 €/m ²	=	1.443,64 €
Vorläufiger Vergleichswert				rd. 1.400,00 €

4.3 Allg. und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für die Bewertungsobjekte sind keine Lasten und Beschränkungen im Grundbuch eingetragen. Darüber hinaus bestehen keine allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

5 Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Die ermittelten Bodenwerte wurden auf Basis von Vergleichspreisen direkt aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Eine gesonderte Marktanpassung ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht erforderlich. Somit ergeben sich im vorliegenden Bewertungsfall zum Wertermittlungstichtag 17.03.2026 folgende Verkehrswerte:

Verkehrswertermittlung	Betrag
Vorläufiger Vergleichswert Flst. Nr. 1267	1.400 €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)	- 0 €
Verkehrswert Flst. Nr. 1267	1.400 €
Verkehrswert Flst. Nr. 1267	rd. 1.400 €

Verkehrswertermittlung	Betrag
Vorläufiger Vergleichswert Flst. Nr. 1268	800 €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)	- 0 €
Verkehrswert Flst. Nr. 1268	800 €
Verkehrswert Flst. Nr. 1268	rd. 800 €

Verkehrswertermittlung	Betrag
Vorläufiger Vergleichswert Flst. Nr. 1269	1.400 €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)	- 0 €
Verkehrswert Flst. Nr. 1269	1.400 €
Verkehrswert Flst. Nr. 1269	rd. 1.400 €

Ergebnisplausibilisierung:

Der Bodenrichtwert für Grünland beträgt im Bereich der Bewertungsobjekte zum Bewertungstichtag 01.01.2025 3,50 €/m². Die ermittelten Vergleichswerte liegen bei 3,86 €/m² und sind somit als plausibel einzustufen.



Prof. Dr.- Ing. Erwin Drixler
(Vorsitzender)

6 Allgemeine Hinweise

Urheberrecht

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem internen Gebrauch des Auftraggebers bzw. Eigentümers. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen als den angegebenen Zweck bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Bewertungsstelle, d.h. die Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung der Bewertungsstelle erfolgen. Für das Verbot der Weitergabe übernimmt der Auftraggeber/Eigentümer die persönliche Haftung. Damit werden Schadensersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Das Gutachten darf weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Gutachterausschusses vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Haftung und Ausschlüsse

Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt. Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt; eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen. Jegliche Art von Untersuchungen und Prüfungen in technischer Hinsicht sind nicht Gegenstand des Gutachtauftrags. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Unterlagen

Der Gutachterausschuss setzt die Richtigkeit und Vollständigkeit der seiner Geschäftsstelle übergebenen Unterlagen, Zusammenstellungen und Auskünfte voraus. Sofern nicht anders erwähnt, wurde vom Antragsteller weder im Antrag noch bei der Ortsbesichtigung auf Besonderheiten hingewiesen, noch sind solche der Geschäftsstelle bzw. dem Gutachterausschuss aus eigener Anschauung bekannt oder von diesem aus den allgemeinen Umständen zu vermuten. Berechnungen der Bruttogrundfläche basieren auf den Bauakten. Die Pläne sind den Bauakten der Baurechtsbehörde entnommen bzw. wurden vom Antragsteller übergeben; insofern wird für die Übereinstimmung aller Maße und Grundrissaufteilungen mit der Örtlichkeit keine Gewähr übernommen. Anlässlich der Besichtigung festgestellte Änderungen sind in den beigegeführten Plankopien teilweise nachträglich einskizziert. Ein örtliches Aufmaß oder anderweitige Maßkontrollen wurden im vorliegenden Gutachten nicht oder nur teilweise durchgeführt.

Wertermittlungstichtag

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen der Bestandsaufnahme durch die Geschäftsstelle und der Besichtigung durch den Gutachterausschuss keine Veränderungen ergeben haben. Die Besichtigung durch den Gutachterausschuss fand am Tag der Bewertung statt. Die beteiligten Gutachter sind im Gutachten aufgeführt.

Genauigkeit der Wertansätze bzw. der Wertermittlung

Die Berechnungen durch das Kalkulationsprogramm werden mit mehreren Nachkommastellen durchgeführt. Sowohl die Zwischenergebnisse als auch der Verkehrswert werden automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt teilweise zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Für die Verkehrswertermittlung sind u.a. das Baualter, die Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand von entscheidender, wertbeeinflussender Bedeutung.

Feststellungen zum Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlagen werden mit der Genauigkeit getroffen, wie sie für die Wertermittlung und die jeweiligen Wertermittlungsverfahren von erkennbarer Bedeutung sind. Sämtliche Wertansätze und Parameter wurden nach bestem Wissen und Gewissen bestimmt.

Bodenbeschaffenheit und Baugrund

Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen sind nicht Auftragsgegenstand. Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf normalen Baugrund schließen. Für die Verkehrswertermittlung werden deshalb ungestörte Baugrundverhältnisse angenommen, sofern nicht ausdrücklich im Gutachten anderes erwähnt ist.

Altlasten

Bei der Besichtigung waren nach Augenschein keine Hinweise auf Altlasten erkennbar. Sofern bei der Besichtigung keine Altlasten (z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch zerstörte oder schadhafte unterirdische Leitungen oder Tanks, Verfüllungen, Aufhaldungen) erkennbar waren, werden altlastenfreie (Boden-) Verhältnisse unterstellt. Daher sind evtl. anfallende Folgekosten nicht erfasst. Altlasten sind dem Gutachterausschuss und der Geschäftsstelle nur bekannt, wenn Sie im Gutachten ausdrücklich erwähnt werden. Eine Untersuchung bzw. Begutachtung durch spezielle Sachverständige erfolgte nicht.

Unterirdische Bauwerke und Leitungen

Unterirdische Bauwerke und Leitungen sind im Verkehrswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle bekannt waren und im Gutachten erwähnt sind. Bei dieser Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind, sofern nicht anders im Gutachten erwähnt. Grundlage der Zustandserhebungen des Grundstücks und der baulichen Anlagen sind die augenscheinliche örtliche Besichtigung, die im Gutachten jeweils aufgeführten Unterlagen, Befragungen, sonstige Hinweise sowie der Antrag zur Gutachtenerstellung. Materialprüfungen jeder Art sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Die Zustandsbeschreibung enthält die wesentlichen Gegebenheiten und dient der Charakterisierung des Objekts; in Teilbereichen sind Abweichungen von der Beschreibung möglich.

Öffentlich-rechtliche und privat-rechtliche Bestimmungen

Die Prüfung auf Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u.a.) ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Es wird vorausgesetzt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist; d.h. es wird unterstellt, dass notwendige Baugenehmigungen und sonstige Genehmigungen für die baulichen Anlagen erteilt wurden bzw. ggfs. erteilt werden. Für evtl. Auflagen wird deren Erfüllung angenommen. Baurechtliche und sonstige rechtliche Auskünfte zu den bestehenden baulichen Anlagen, die über die ausdrücklich erwähnten Erkundigungen hinausgehen, wurden nicht eingeholt. Rechte und Belastungen (privat- und öffentlich-rechtl.) sind im Verkehrswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle bekannt waren und im Gutachten aufgeführt sind. Es wird davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten/Belastungen ist, die dessen Wert beeinflussen könnten.

7 Literaturhinweise

Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber), 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag

Praxis der Grundstücksbewertung (Gerardy/Möckel), Verlag Moderne Industrie, Landsberg/Lech

Immobilienmarktbericht (stichtagsaktuell) Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal

Bundesgesetzblatt Jahrgang 2012, Teil 1, Nr. 25, VO über die Grundsätze für die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken (ImmoWert V vom 19.05.2010)

Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021, vom 14.07.2021

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vom 20.09.2023

Baunutzungsverordnung BauNVO, 23.01.1990, online

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2012, online

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

Lageplan zum Gutachten Nr. 109-2025

Gemeinde: Durbach

Gemarkung: Ebersweier

Flst.-Nr.: 1267, 1268, 1269

Gewann: Am Breitebuckel

Fläche: 356 m², 200 m², 374 m²

