

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!**

GUTACHTERAUSSCHUSS RENCHTAL

GUTACHTEN Nr. 16 / 2025

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das als

**unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche
in 77704 Oberkirch-Nußbach, Gewinn Strubach**



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nußbach	64	1
Gemarkung	Flurstück	
Nußbach	733/1	
Eigentümer (lt. Grundbuch):		

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
01.07.2025 ermittelt mit rd.
12.100 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 17 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 4 Seiten.
Das Gutachten wurde in neun Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

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	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Hochwasserrisiko	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung	7
3	Ermittlung des Verkehrswerts	8
3.1	Grundstücksdaten	8
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	8
3.3	Auswertung aus der Kaufpreissammlung – Vergleichskaufpreise	8
3.4	Bodenwertermittlung	8
3.5	Vergleichswertermittlung.....	9
3.5.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	9
3.5.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	10
3.5.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	10
3.6	Verkehrswert	12
3.7	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	13
3.8	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	13
4	Verzeichnis der Anlagen	13

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als landwirtschaftliche Fläche (Anbau von Johannisbeeren)
Objektadresse:	Gewann Strubach, Gemarkung Nußbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Nußbach, Blatt 64, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Nußbach, Flurstück 733/1, 2.414 m ² (Bewertungsteilfläche 2.414 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Offenburg -Vollstreckungsgericht- Hindenburgstraße 5 77654 Offenburg Beschluss vom 28.01.2025 Aktenzeichen: 2 K 145/24
---------------	---

Eigentümer

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	01.07.2025 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	01.07.2025
Umfang und Teilnehmer der Besichtigung:	

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftragnehmer wurden für diese Gutachtenerstellung im
Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen eingeholt:

- einfacher Grundbuchauszug vom 12.06.2025
- Bodenrichtwerte, Stichtag 01.01.2025
- Auskunft zu Baulasten vom 12.06.2025
- Auskunft zu Altlasten vom 12.06.2025
- Auskunft zum Hochwasserrisiko vom 17.07.2025
- Lagepläne
- Auskünfte aus der automatisierten Kaufpreissammlung zu Vergleichsobjekten
- Fotografische Aufnahmen des Objektes (vom Ortstermin)

Gutachtenerstellung:

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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:	Ortenaukreis
Ort und Einwohnerzahl:	Oberkirch (ca. 21.000 Einwohner) Stadtteil Nußbach (ca. 1.700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Offenburg (ca. 16 km entfernt), Karlsruhe (ca. 70 km), Freiburg (ca. 75 km), Straßburg (ca. 25 km)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart (ca. 130 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B3 (ca. 5 km entfernt)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> Appenweier A5 (ca. 10 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u> Appenweier (regionale Anbindung ca. 4 km), Offenburg (überregionale Anbindung ca. 10 km)</p> <p><u>Flughafen:</u> Baden-Airpark Söllingen (ca. 40 km)</p> <p><u>Hafen:</u> Rheinhafen Kehl (ca. 20 km)</p>
Wirtschaftsstandort:	Nußbach ist ein Ortsteil der Großen Kreisstadt Oberkirch. Die regionale Wirtschaft ist durch umsatzstarke, mittelständische Unternehmen geprägt, die durch die ausgezeichnete Lage der Gemeinde profitieren. Die Schweizer Grenze mit dem Euroairport Basel ist binnen 1,5 Stunden Fahrzeit erreichbar; Straßburg, der wichtige regionale Wirtschaftspartner, in lediglich 30 Minuten. Die hervorragende Anbindung an Autobahn und Bundesstraßen sorgt für ein prosperierendes Wirtschaftsumfeld in der gesamten Region. Die Wirtschaftsstruktur ist breit gefächert. Sie reicht von Handel, Handwerk, Dienstleistungen bis hin zu Weltmarktführern wie die Papierfabrik August Koehler SE und das Progress-Werk Oberkirch.
Demographische Entwicklung:	Oberkirch gehört nach Bertelsmann Wegweiser Kommune zum Demografietyt 8 „Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen. Es handelt sich bei diesem Demografietyt häufig um kleinere, ländliche Gemeinden im Umfeld größerer Städte. Das Wachstum ist leicht und die Alterung moderat. Es gibt einen hohen Anteil von Ein-Personen-Haushalten. Die Kaufkraft ist hoch (rd. 58 T€ je Haushalt) und die Arbeitslosigkeit gering (3,3%).

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das zu bewertende Grundstück liegt rd. 500 m östlich der Herztalstraße und rd. 350 m von der Renchtalstraße Ortseingang Nußbach. Die Zuwegung erfolgt über einen nicht asphaltierten Wirtschaftsweg und über das gemeindeeigene Grundstück FlstNr. 2362. Im Grundbuch Nr. 260 von Nußbach ist hierzu unter der lfd. Nr. 6 in Abt. II eine Grunddienstbarkeit (Überfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr. 733/1 und 2363 eingetragen.
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben, das Grundstück kann gut bewirtschaftet werden

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 1 und 2)	Das zu bewertende Grundstück ist trapezförmig geschnitten und verläuft zum südöstlich verlaufenden Wirtschaftsweg spitz zu.
--	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wirtschaftsweg
Altlasten:	Nach Auskunft des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz in Offenburg besteht bei dem zu bewertenden Grundstück keine Altlast oder Altlastverdachtsfläche. Es sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein einfacher Grundbuchauszug vom 12.06.2025 vor.
Anmerkung:	Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Nußbach, Blatt 64 folgende Eintragung: „Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Offenburg vom 04.12.2024 (2 K 14/24). Eingetragen (ACH048/760/2024) am 03.01.2025. Behm“ Die Eintragung stellt keine Wertbeeinflussung dar.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Hochwasserrisiko

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Oberkirch enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen für den Bewertungsteilbereich.

Hochwasserrisiko Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.

2.6 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV). Im Portal der Landesgrundsteuer BW (Grundsteuer A) ist das Grundstück als Ackerland mit einer Ertragsmesszahl von 1569 klassifiziert.

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

Das Grundstück ist unbebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche (Anbau von Johannisbeeren) genutzt.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Ackerland genutzte Grundstück in 77704 Oberkirch-Nußbach, Gewinn Strubach ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oberkirch	64	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Oberkirch	733/1	2.414 m ²

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.

3.3 Auswertung aus der Kaufpreissammlung – Vergleichskaufpreise

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Renchtal veröffentlicht über das Portal BORIS-BW Bodenrichtwerte für Ackerland. In der Kaufpreissammlung liegen 6 geeignete Vergleichskaufpreise für Ackerland in Nußbach für die Jahre 2022 – 2025 vor. Der Mittelwert liegt bei 5,08 Euro/m². Dieser Wert bestätigt den im Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-BW ausgewiesenen Bodenrichtwert von 5,00 Euro/m².

3.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **5,00 €/m²** zum **Stichtag**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 01.07.2025
 Entwicklungsstufe = landwirtschaftliche Fläche
 Grundstücksfläche = 2.414 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	5,00 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	01.07.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV)	× 1,000	
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.414	× 1,000	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	5,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	5,00 €/m²	
Fläche	×	2.414 m ²	
Bodenwert	=	12.070,00 €	
	rd.	12.100,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2025 insgesamt **12.100,00 €**.

3.5 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		12.100,00 €
Wert der Außenanlagen (es wird unterstellt das der Aufwuchs Eigentum des Pächters ist)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	12.100,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	12.100,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	12.100,00 €
	rd.	12.100,00 €

3.5.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

3.5.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktanangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

3.5.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder

Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

3.6 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **12.100,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als landwirtschaftlich genutzte Grundstück in

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nußbach	64	1
Gemarkung	Flurstück	
Nußbach	733/1	

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2025 mit rd.

12.100 €

in Worten: zwölftausendeinhundert Euro

ermittelt.

Oberkirch, den 29.07.2025

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte sowie die Veröffentlichung im Internet ist nicht gestattet.

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. Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.

3.7 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

3.8 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Kleiber, digital

4 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte unmaßstäblich

Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte unmaßstäblich

Anlage 3: Fotos vom Ortstermin

Anlage 1

Katasterkarte rd. M. 1 : 800

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

Anlage 2

Katasterkarte rd. M. 1 : 1.500

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

Anlage 3 Fotos vom Ortstermin





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