

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.:
24.132

Ausfertigung-Nr.:

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

Tel: 07243-324081-0

Fax: 07243-324081-5

E-Mail: info@weiss-sv.de



Von der IHK Karlsruhe
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

von der DIAzert zertifizierter
Sachverständiger für
Immobilienbewertung

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber:

Amtsgericht Karlsruhe -Vollstreckungsgericht-
Schlossplatz 23, 76131 Karlsruhe

Aktenzeichen:

2 K 36/24



Ort:

76229 Karlsruhe-Durlach

Objektart:

**Zwei Landwirtschaftsflächen,
Gewann Sandäcker,
Flst. Nrn. 5961 und 5962**

Wertermittlungsstichtag: **15.01.2025**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

-Flst. Nr. 5961-

1.900EUR

(in Worten: Eintausendneuhundert Euro)

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

-Flst. Nr. 5962-

5.700EUR

(in Worten: Fünftausendsiebenhundert Euro)

Das Gutachten besteht aus 22 Seiten und 4 Anlagen mit 5 Seiten.

Es wurden 8 Ausfertigungen erstellt; davon 1 für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	3
2.1 Vorbemerkungen	3
2.2 Auftrag	4
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	5
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	6
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	7
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	7
4.1 Örtliche Lage	7
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	11
5. WERTERMITTLUNG	14
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	14
5.2 Bodenwert	19
5.3 Verkehrswert	21
6. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	22
7. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Lageplan, M 1 : 2.000	1
Anlage 2: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 3: Fotografien vom Bewertungsobjekt	3
Anlage 4: Hochwassergefährdungskarte	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Zwei nebeneinander liegende Landwirtschaftsflächen im Gewann "Sandäcker" in Karlsruhe-Durlach	
Wertermittlungstichtag	15.01.2025	
Flurstück Nr.	5961 und 5962	
Grundstücksgröße	Flst. Nr. 5961	439 m ²
	Flst. Nr. 5962	1.297 m ²
Bodenwert	Flst. Nr. 5961	1.932 EUR
	Flst. Nr. 5962	5.707 EUR
Verkehrswert (Marktwert) Flst. Nr. 5961		1.900 EUR
Verkehrswert (Marktwert) Flst. Nr. 5962		5.700 EUR

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Vorbemerkungen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche in diesem Gutachten verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich -sofern nicht anders kenntlich gemacht- auf alle Geschlechter.

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens muss der Auftraggeber und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf Folgendes achten:

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Grundbesitzes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab (BGH-Urteil vom 25.10.1966).

Für die Verhandlungen liefert das Verkehrswertgutachten Argumente zum Wert des Grundstücks. Es reicht deshalb überhaupt nicht aus, wenn, was sehr häufig geschieht, der Auftraggeber und mögliche Dritte nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis nehmen, also nur den letztlich vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den der SV eingeschlagen hat, um den Verkehrswert ermitteln zu können. Dies beginnt schon mit der Erhebung der Daten, die für die Bewertung relevant sind, sowie den vorh. Unterlagen. Es gehört deshalb zur Sorgfalt des Auftraggebers und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen und mitzudenken.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert).

Eine Scheingenaugigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswertes gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich Feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

2.2 Auftrag

Auftraggeber:

Amtsgericht Karlsruhe -Vollstreckungsgericht-
Schlossplatz 23, 76131 Karlsruhe

Geschäfts-Nr.:

2 K 36/24

Beschluss: Vom 22.10.2024

Ort: **76229 Karlsruhe - Durlach**

Flst. Nr. und Gewinn: Flst. Nr. 5961 und 5962 (Gewinn Sandäcker)

Stadtkreis: Karlsruhe

Auftragsinhalt: Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft laut Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe vom 22.10.2024 (2 K 36/24)

Objektbesichtigung: Am 15.01.2025

Teilnehmer: Herr xxxxx und der unterzeichnende Sachverständige

Wertermittlungstichtag: 15.01.2025
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 15.01.2025
(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene
Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 29.04.2024
- Beschluss vom 22.10.2024
- Auftragsschreiben vom 24.10.2024

Erhebungen des
Sachverständigen:

- Anforderung des aktuellen Bodenrichtwertes über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg "www.boris-bw.de"
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan für die Stadt Karlsruhe
- Anforderung eines Auszugs aus dem Liegenschaftskataster vom Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg
- Schriftliche Stellungnahme des Landratsamts Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, vom 12.12.2024 bzgl. Altlasten
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten
- Anforderung eines Stadtplans, Lageplans und der Hochwassergefährdungskarte über "geoport.de"
- Einsicht in den Kartenservice der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) bzgl. Naturschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet

Bewertungsmerkmale:

Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, der Grundstücke, der Baulichkeiten usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1 Grundbucheintragungen

Grundbuch Nr. 27263:

Datum: Vom 29.04.2024

Eigentümer: Laut 1. Abteilung des Grundbuches sind als Eigentümer unter der lfd. Nr. 2 eingetragen:

1.1 xxxxx xxxxx xxxxx

1.2 xxxxx xxxxx xxxxx

1.3 xxxxx xxxxx xxxxx

2.1 xxxxx xxxxx xxxxx

2.2 xxxxx xxxxx xxxxx

2.3 xxxxx xxxxx xxxxx

3.1 xxxxx xxxxx xxxxx

3.2.1 xxxxx xxxxx xxxxx

3.2.2 xxxxx xxxxx xxxxx

- in Erbengemeinschaft-

Grundbuch von: Durlach

Amtsgerichtsbezirk: Maulbronn

Gemarkung: Karlsruhe-Durlach

Blatt: Nr. 27263

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:

Flst. Nr. 5961, Sandäcker, Landwirtschaftsfläche mit einer Größe von 439 m²

Flst. Nr. 5962, Sandäcker, Landwirtschaftsfläche mit einer Größe von 1.297 m²

Eintragungen in der Abteilung 2.
des Grundbuches (Lasten
und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1) *-betrifft Flst Nr. 5961 und 5962-*

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 24.04.2024 (2 K 36/24).

Eingetragen (MAU061/93/2024) am 29.04.2024.

Bewertung:

Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks hat keine wertbeeinflussende Auswirkung auf den Verkehrswert.

Im Übrigen wird im Zwangsversteigerungsverfahren nur der lastenfreie Verkehrswert (Marktwert) ausgewiesen. Das bedeutet, dass eventuelle Wertbeeinflussungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches beim Verkehrswert unberücksichtigt bleiben

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt.

Diese beeinflussen den Verkehrswert der Grundstücke nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan/ Flächennutzungsplan

Die Grundstücke befinden sich im Außenbereich und sind im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die zu bewertenden Grundstücke sind laut Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Demnach gehören die Flächen zum Landschaftsschutzgebiet Grötzingen Bergwald - Knittelberg.

Baulasten:

Für landwirtschaftliche Grundstücke gibt es gewöhnlich keine Baulast, da sie sich im Außenbereich befinden und keine Bebauung sowie keine Nachbarbebauung besteht.

Weitere Recherchen wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt.

Grundstücksqualität:

Landwirtschaftsfläche, unbebaut (§ 3, Abs. 1 der ImmoWertV2021)

Baubeschränkungen:

Eine Bebauung des Grundstücks (Wohngebäude o. ä.) ist derzeit nicht möglich und auch für die Zukunft nicht absehbar.

3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Pachtverhältnisse:

Das Grundstück ist vermutlich verpachtet. Näheres hierzu ist dem Sachverständigen allerdings nicht bekannt

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Örtliche Lage

Makrolage

Karlsruhe ist die drittgrößte Stadt im Bundesland Baden-Württemberg und hat rund 315.000 Einwohner. Die Stadt ist Oberzentrum der Region Mittlerer Oberrhein und liegt im Rheintal, ca. 65 km südlich von Mannheim und ca. 70 km westlich der Landeshauptstadt Stuttgart.

Die Kommunen am Oberrhein mit dem Oberzentrum Karlsruhe haben sich zur Technologieregion Karlsruhe zusammengeschlossen. Die Technologieregion ist einer der erfolgreichsten Wirtschaftsstandorte Europas. Außerdem ist Karlsruhe mit Sitz des Bundesverfassungsgerichts und des Bundesgerichtshofes auch bekannt als "Residenz des Rechts". Neben vielen kulturellen Angeboten, prägt der hohe Grünanteil das Stadtgebiet. Ein Viertel des Stadtgebietes ist von Wald bedeckt.

Wirtschaftsdaten:

Karlsruhe liegt im Rheintal in einer geographisch sehr günstigen Position im Südwesten Deutschlands. Die Technologieregion Karlsruhe ist Wirtschaftsschwerpunkt und Dienstleistungszentrum mit zahlreichen Bildungs-, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen. Eine Spitzenstellung nehmen die Universität mit dem Forschungszentrum und die Hochschule Karlsruhe -Technik und Wirtschaft- ein.

Einpendler an SvB: 59,4%

Auspendler an SvB: 40,0 %

(Quelle: www.wegweiser-kommune.de, www.karlsruhe.de)

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Die Wirtschaft in Baden-Württemberg hat im Jahr 2024 eine moderate Wachstumsphase durchlaufen. Nach den Herausforderungen der letzten Jahre – insbesondere durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, Lieferkettenprobleme und der anhaltenden Energiekrise – zeigt die Konjunktur im Südwesten Deutschlands eine leichte Erholung, jedoch geprägt von Unsicherheiten im internationalen Umfeld und strukturellen Anpassungsprozessen in verschiedenen Sektoren.

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) des Landes wird für 2024 voraussichtlich um 1,3% steigen, was im Vergleich zu anderen Bundesländern als solides, aber moderates Wachstum einzustufen ist. Der leichte Aufschwung ist hauptsächlich der Innovationskraft und Exportorientierung der Unternehmen in Baden-Württemberg zu verdanken, aber auch durch Maßnahmen der Landesregierung zur Unterstützung von Wirtschaft und Klimaschutz.

Industrie:

Die Industrie in Baden-Württemberg durchläuft 2024 einen strukturellen Wandel, vor allem in den Schlüsselbranchen Automobil- und Maschinenbau. Die Automobilindustrie ist stark von der Umstellung auf Elektromobilität betroffen, was zu Produktionsrückgängen bei Verbrennungsmotoren führt. Einige Unternehmen haben sich erfolgreich an die neuen Bedingungen angepasst, während andere noch mit den Veränderungen kämpfen.

Der Maschinenbau und die Elektroindustrie verzeichnen ein solides Wachstum von 2,0%, insbesondere durch die Nachfrage nach Automatisierung und Industrie 4.0-Technologien. Trotz dieser Stabilität bleibt die Industrie im Umbruch, angetrieben durch Digitalisierung und die Notwendigkeit zur Dekarbonisierung.

Arbeitsmarkt / Inflation:

Die Arbeitslosenquote liegt stabil bei 3,5%, jedoch bleibt der Fachkräftemangel ein großes Problem. Der Bausektor schwächelt aufgrund gestiegener Kosten und höherer Zinsen, während der Dienstleistungssektor, besonders IT und Tourismus, positiv verläuft. Die Inflation beträgt 4,2%, vor allem durch Energie- und Lebensmittelpreise getrieben.

Bausektor / Nachfrage Immobilien:

Die Bauwirtschaft in Baden-Württemberg hat sich im Vergleich zu den Vorjahren abgekühlt. Der Wohnungsbau, der in den letzten Jahren stark gewachsen war, leidet unter steigenden Baukosten, höheren Zinsen und der Zurückhaltung bei Investitionen. Die Nachfrage nach Immobilien, insbesondere im städtischen Raum, bleibt zwar grundsätzlich hoch, aber die Finanzierungshürden führen zu Verzögerungen und geringeren Neubautätigkeiten.

Ausblick:	Der Ausblick auf 2025 ist vorsichtig optimistisch, mit Chancen in den Bereichen Green Tech und Digitalisierung, aber auch Unsicherheiten durch geopolitische Risiken und den strukturellen Wandel der Industrie. (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg und IHK vom September 2024)
Demographischer Wandel:	Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Rheinstetten bis zum Jahre 2040 um etwa -0,40 % abnehmen.
Demographietyp:	Demographietyp 7 (Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik)
Mikrolage	Die zu bewertende Grundstücke Flst. Nr. 5961 und 5962 befinden sich ca. 3,8 km nordöstlich des Zentrums von Durlach, in der Nähe des Baggersees (ca. 300 m entfernt) von Grötzingen, im Gewann Sandäcker, zwischen Grötzingen und Weingarten.
Bauweise:	Die Grundstücke sind nicht bebaut und aus heutiger Sicht auch nicht bebaubar.
Umliegende Bebauung:	Unbebaute Landwirtschaftsflächen, in etwa 300 m Baggersee; desweiteren befindet sich eine bilinguale Kita, eine Kleingartenanlage, verschiedene Sportplätze und Sporthallen sowie eine Restaurant in der Nachbarschaft. Das benachbarte Gebiet ist gemäß Flächennutzungsplan 2030 als "erholungsbezogene Sonderbaufläche" bzw. "Gartenhausgebiet" gekennzeichnet.
Entfernung zur Stadtmitte:	Bis zur Stadtmitte von Durlach beträgt die Entfernung ungefähr 3,8 km.
Entfernung zur Bebauungsgrenze:	Die Grundstücke sind ca. 1,3 km von der zusammenhängenden Wohnbebauung von Grötzingen entfernt. Die Bebauung der "erholungsbezogenen Sonderbaufläche" beginnt nach 300 m.
Infrastruktur	
Individualverkehr:	Die Bundesstraße 3 von Bruchsal bis Ettlingen führt durch Grötzingen und Durlach. Die nächste Auffahrt zur B 3 ist etwa 700 m entfernt. Die Bundesautobahn A 5 verläuft östlich der Bewertungsgrundstücke. Die nächste BAB-Anschlussstelle (Karlsruhe Nord) ist etwa 4,3 km entfernt.
ÖPNV:	Das Netz des ÖPNV ist in Durlach gut ausgebaut. Es gibt einen innerstädtischen Bus- und Straßenbahnverkehr. Die nächste Bushaltestelle ist in ca. 500 m Entfernung und die nächste Straßenbahnhaltestelle in 2,5 km Entfernung erreichbar. Mit der Straßenbahn besteht direkter Anschluss nach Karlsruhe, Wörth, Pforzheim und Germersheim.
Schulen:	In Durlach gibt es Grundschulen, eine Realschule und ein Gymnasium. In Karlsruhe sind sämtliche allgemeinbildende Schulen vorhanden. Außerdem besitzt Karlsruhe sieben Hochschulen (u.a. die Universität, die Hochschule für Technik und Wirtschaft sowie die Pädagogische Hochschule) sowie eine Berufsakademie und diverse Berufsschulen.
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs sind der Größe der Stadt entsprechend vorhanden.
Öffentliche Einrichtungen:	Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Stadt dieser Größe sind vorhanden

Naturgefahren:

Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Hochwasserrisiko als GK 1 (sehr geringe Gefährdung) einzustufen. Es wird hierzu auf die Hochwassergefährdungskarte (Anlage 4 des Gutachtens) hingewiesen.

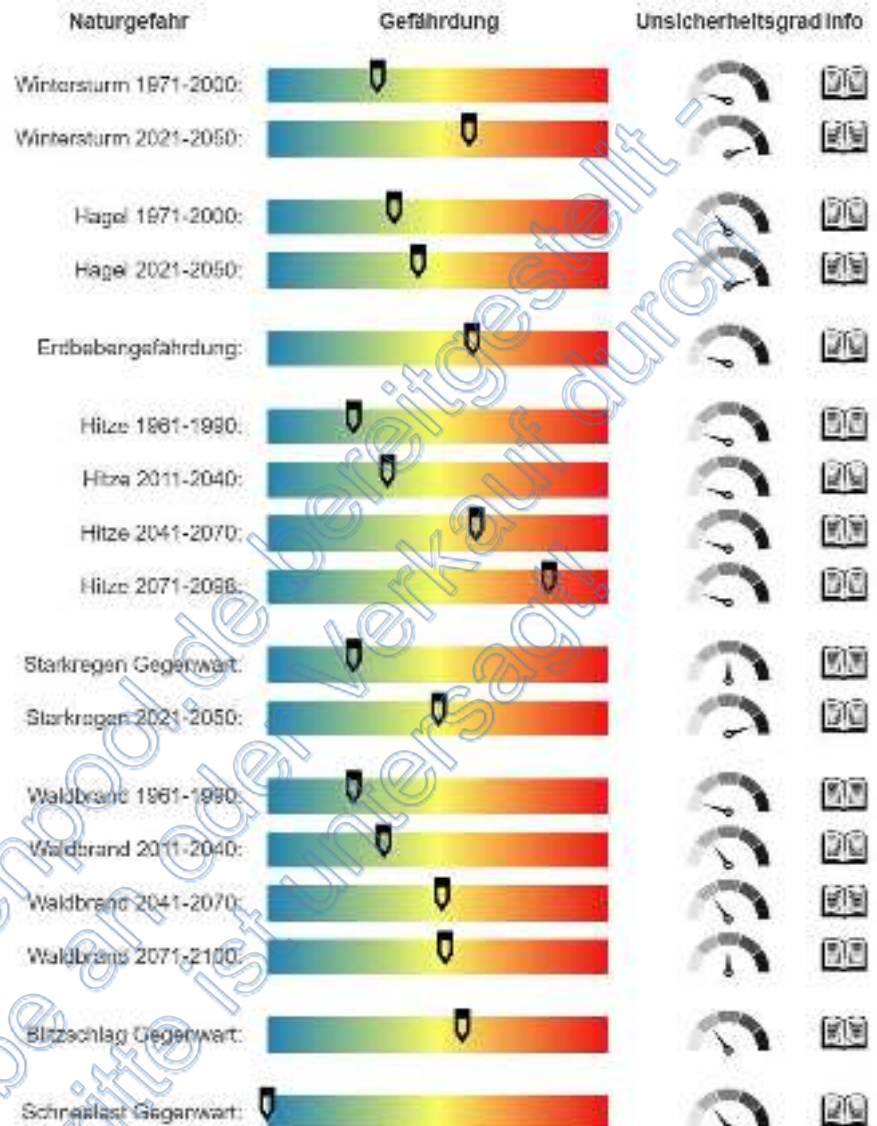


Tabelle zur Einstufung der Risiken bei den unterschiedlichen Naturgefahren abgerufen von www.gisimmorisknaturgefahren.de

Beschaffenheit der
Straßen und Gehwege:

Die Flst. Nrn. 5961 und 5962 grenzen mit den Längsseiten jeweils an eine Landwirtschaftsfläche. Die nordwestliche Schmalseite grenzt an einen Feldweg, die südöstliche Schmalseite grenzt an eine Waldfläche. Ein Fußweg/Radweg verläuft in der unmittelbaren Nähe der Bewertungsgrundstücke. Es handelt sich um einen Verbindungsweg zwischen Grötzingen und Weingarten.

Öffentliche oder
private Straßen:

Gemäß Ortbesichtigung, Luftbild und Liegenschaftskarte handelt es sich bei dem Feldweg um einen Weg zur Erschließung der Landwirtschaftsflächen.

Störende Betriebe
in der Nachbarschaft:

Keine bekannt

Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:

Definition:

Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

Während der Objektbesichtigung wurden keine erhöhten Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen für die derzeitige Nutzung festgestellt. Das Grundstück liegt allerdings in der Nähe zur stark befahrenen B3.

Zusammenfassende Beurteilung:

Landwirtschaftsflächen im Außenbereich, genutzt als Ackerland.

Anmerkung:

Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.karlsruhe.de

4.2 Grundstücksbeschaffenheit

Derzeitige Nutzung:

Die Grundstücke Flst. Nr. 5961 und 5962 sind unbebaut. Es handelt sich um Anwesen im Außenbereich, welche im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsflächen ausgewiesen sind. Eine Bebauung der Grundstücke ist derzeit nicht möglich und auch für die Zukunft nicht absehbar.

Die Grundstücke wurde zum Wertermittlungstichtag als Acker genutzt. Die Bebauungsgrenze ist ca. 1,3 km entfernt. Die Grundstücke sind über Feldwege gut zu bewirtschaften.

Gemäß Kartenservice-Schutzgebiete Baden-Württemberg (www.lubw.baden-wuerttemberg.de) sind die Grundstücke als Schutzgebiete ausgewiesen

Ausweisung LUBW:

Die Verordnung vom 19. Januar 1988 erklärt das 278 ha große Gebiet "Grötzingen Bergwald-Knittelberg" in Karlsruhe zum Landschaftsschutzgebiet. Ziel ist der Erhalt wertvoller Waldtypen, ökologisch bedeutsamer Flächen und der Schutz der Kulturlandschaft vor Zersiedelung.

Schutzzweck:

Erhaltung naturnaher Buchenwälder und deren Ökosysteme.

Schutz der Kulturlandschaft mit Streuobstwiesen und Weinbau.

Klimaschutzfunktion und Erholungswert des Gebiets.

Vernetzung mit dem Naturschutzgebiet "Weingartener Moor-Grötzingen Bruchwald".

Bewahrung ortstypischer Hohlwege und Schutz der Feldflur vor Bebauung.

Verbotene Handlungen:

Im Schutzgebiet sind Eingriffe untersagt, die den Naturhaushalt stören oder das Landschaftsbild verändern. Dazu zählen u. a. die Errichtung von Bauten, der Abbau von Bodenmaterial, Veränderungen an Gewässern oder das Aufstellen von Werbetafeln.

Erlaubnispflichtige Handlungen:

Bestimmte Maßnahmen, wie z. B. der Bau von Wegen, Motorsportaktivitäten oder die Beseitigung von Hecken, bedürfen einer Genehmigung der Naturschutzbehörde.

Ausnahmen & Ordnungswidrigkeiten:

Land- und Forstwirtschaft sowie Jagd sind unter bestimmten Bedingungen zulässig. Verstöße gegen die Verordnung stellen eine Ordnungswidrigkeit dar und können geahndet werden.

Grundstücksform/

Grundstückszuschnitt:

Flst. Nr. 5961

Es handelt sich um ein Reihengrundstück mit parallelen Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken und gerade verlaufenden schmalen Grundstücksseiten mit 439 m² Größe (schmal zugeschnittenes Rechteckgrundstück mit abknickendem Grundstücksverlauf in der Grundstücksmitte).

Grundstücksbreite: ca. 2,30 - 3,80 m

Grundstückstiefe: ca. 150 m

Flst. Nr. 5962

Es handelt sich um ein Reihengrundstück mit parallelen Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken und gerade verlaufenden schmalen Grundstücksseiten mit 1.297 m² Größe (schmal zugeschnittenes Rechteckgrundstück mit abknickendem Grundstücksverlauf in der Grundstücksmitte).

Grundstücksbreite: ca. 7,70 - 9,80 m

Grundstückstiefe: ca. 150 m

Topographie:

Die Grundstücke sind relativ eben.

Untergrundverhältnisse:

Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen).

Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.

Es handelt sich um zwei Landwirtschaftsflächen. Vermutlich ist deshalb das Erdreich nicht kontaminiert.

Gemäß Angabe des Landratsamts Karlsruhe -Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz- vom 12.12.2024 sind für die Grundstücke Flst. Nr. 5961 und 5962 derzeit keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Damit liegt für diese Flächen nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

Grundwasser:

Vom Umweltbundesamt wurden an verschiedenen Stellen Messungen zur Nitratbelastung vorgenommen. Das Gebiet Karlsruhe-Durlach ist mit einer Nitratbelastung von ≤ 50 mg/l angegeben.

"Für die Nitratkonzentration im Grundwasser gilt ein Schwellenwert von 50 mg Nitrat pro Liter. In einigen Regionen Deutschlands überschreitet das Grundwasser diesen Wert seit Jahren. Das Ziel eines guten chemischen Zustands, das in der EU-Wasserrahmen- sowie der EU-Grundwasserrichtlinie festgelegt ist, wird daher in über einem Viertel der Grundwasserkörper in Deutschland nicht erreicht."

Die Düngegesetzgebung ist dann entsprechend zu beachten.

Für die zu bewertenden Grundstücke wurden die Schwellenwerte bei der letzten Messung der Nitratgehalte 2020 - 2022 eingehalten (0 - 25 mg Nitrat pro Liter).

Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/umweltatlas/reaktiver-stickstoff/wirkungen/grundwasser/wo-treten-probleme-nitrat-in-grundwasser-auf>

Überflutungsflächen:

Die Grundstücke sind im Daten- und Kartendienst der LUBW als "mögliche Änderung/Fortschreibung" markiert. Ferner steht dabei, dass die Flächen im Bereich des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets Stadt Karlsruhe, WW Hardtwald, liegt. Das Risiko einer Überflutung ist seit der Risikobewertung vom 07.04.2022 als gering eingestuft.

Über die Fortschreibung/mögliche Änderung ist dem Sachverständigen nicht genaueres bekannt.

[https://udo.lubw.baden-](https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=cffd0d5e-db43-4fe0-b57b-e71348d98b37&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=211676.23741007195%2C5240158%2C786729.762589928%2C5525631)

[wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=cffd0d5e-db43-4fe0-b57b-e71348d98b37&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=211676.23741007195%2C5240158%2C786729.762589928%2C5525631](https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=cffd0d5e-db43-4fe0-b57b-e71348d98b37&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=211676.23741007195%2C5240158%2C786729.762589928%2C5525631)

Schutzgebiet:

Gemäß Geoportal Baden-Württemberg sind die zu bewertenden Grundstücke als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Genauere Erläuterung in diesem Abschnitt unter Punkt "Ausweisung LUBW".

In Mittel- und Nordbaden sind großflächige Verunreinigungen von Boden und Grundwasser mit per- und polyfluorierten Alkylsubstanzen (PFAS), auch bekannt als per- und polyfluorierten Chemikalien (PFC), vorhanden.

Die PFAS-verunreinigten Flächen in Mittelbaden liegen im Rheintal zwischen Rastatt im Norden und Ottersweier im Süden. Die Untersuchungen zeigen, dass die verunreinigten Flächen oftmals zwischen unbelasteten Flächen liegen, so dass sich eine Art Flickenteppich ergibt. Neben vereinzelt liegenden Ackerschlägen finden sich größere Konglomerate, wie beispielsweise bei Förch (Rastatt), Haueneberstein (Baden-Baden), rund um Hügelsheim oder im Bereich Steinbach-Bühl-Vimbuch.

Für die überwiegende Mehrzahl der verunreinigten Flächen liegen konkrete Erkenntnisse vor, dass mit Papierschlämmen versetzter Kompost aufgebracht wurde. Untersuchungsflächen, auf die mit hinreichender Sicherheit kein solcher Kompostauftrag erfolgte (Referenzflächen) waren regelmäßig unbelastet. Die PFAS bzw. Vorläufersubstanzen, die sich in PFAS umwandeln, sind aller Wahrscheinlichkeit nach über zugemischte Papierschlämme in den Kompost und damit auf die Böden gelangt.

Auf der Internetseite der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg sind interaktive Karten vorhanden, auf denen die betreffenden Grundstücke/Bereiche gekennzeichnet sind. Karlsruhe liegt nicht innerhalb des untersuchten Gebietes.

Quelle: https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/pfc-karten-online?p_p_id=56_INSTANCE_u5fyDCi7316&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-2&p_p_col_count=3#PFCkarten

Die zu bewertenden Grundstücke liegen offenbar nicht in einem betroffenen Bereich.

Bei der Wertermittlung wird der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser unterstellt.

Erschließung:	Die Grundstücke sind über einen Feldweg gut anfahrbar. Die Grundstücke sind damit gut für die Bewirtschaftung erschlossen.
Erschließungskosten:	Es fallen derzeit keine Erschließungskosten an.
Einfriedigung:	Keine vorhanden

5. WERTERMITTLUNG

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "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." Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV-) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021** sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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 Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Allgemeine Kriterien für die Eignung

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf der Verfahren soll den Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) der auf diesem Grundstücksteilmarkt vorrangig tätigen Personen entsprechen. Die Bewertung, inklusive Verfahrenswahl, ist zudem auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" im nächsten Kauffall);
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen);
- Hauptaufgabe ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) möglichst zutreffend zu ermitteln. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs.3 BauGB i.V.m.d. ImmoWertV, Abschnitt 2) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 - 26 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

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

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

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 Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Das Sachwertverfahren eignet sich nur für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Auch Zweifamilienwohnhäuser, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, können nach dem Sachwertverfahren berechnet werden. Bei Sachwertobjekten ist der Substanzwert wichtiger als die Rendite (laut BGH-Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 -).

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes, kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird bei Renditeobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daran abzuleitenden Dauer der Erträge. Hierunter fallen vor allem Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.

Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 5 Satz 3 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitablauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

**Umrechnungskoeffizienten
(§ 19 ImmoWertV)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden, ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben. Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Wertes eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zum Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung des Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) an.

**Vergleichsfaktoren
(§ 20 ImmoWertV)**

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten, insbesondere für bebaute Grundstücke. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

**Liegenschaftszinssätze;
Sachwertfaktoren
(§ 21 ImmoWertV)**

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

**Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale
(§ 8 ImmoWertV)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um zwei Landwirtschaftsflächen im Außenbereich.

Über die Ermittlung des Bodenwertes gelangt man in diesem Fall zum Verkehrswert.

Der Bodenwert wird in diesem Falle anhand des vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwertes, mit entsprechender Anpassung wegen Lage, Größe usw. ermittelt.

5.2 Bodenwert

Verfahren

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

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.

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.

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 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Da keine, oder nicht ausreichende, Vergleichswerte gemäß § 40 ImmoWertV zur Verfügung stehen, wird bei diesem Gutachten als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes der vom Gutachterausschuss für das dortige Gebiet festgestellte Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert gemäß § 196 BauGB) herangezogen, wobei jedoch der Wert mit dem durchschnittlichen Lagewert nicht identisch sein muss, da der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

Bodenrichtwert

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Karlsruhe gibt für Flächen der Land- und Forstwirtschaft bei der Nutzung "Landwirtschaftliche Fläche" zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von **3,70 Euro pro m²** Grundstücksfläche an.

Beurteilung

Für die Bodenwertermittlung wird der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Land- und Forstwirtschaftsflächen als marktgerechter Ausgangswert erachtet, welcher an die jeweiligen Grundstückseigenschaften angepasst werden muss.

Bei den Grundstücken Flst. Nr. 5961 und 5962 handelt es sich um landwirtschaftliche Grundstücke, welche gut anfahrbar und bewirtschaftbar sind und ca. 1,3 km von der Bebauungsgrenze entfernt sowie ca. 300 m von der Bebauung des als "erholungsbezogene Sonderbaufläche" gekennzeichneten Gebiets liegen. Der Zuschnitt der Grundstücke ist schmal und ziemlich lang.

Aufgrund der guten Anfahrbarkeit und der Nähe zu bebauten Gebieten erachtet der Sachverständige einen Zuschlag von 0,70 Euro pro m² Grundstückssfläche für angemessen. Aufgrund der sonstigen Eigenschaften des Grundstücks (Zuschnitt, Größe, Bewirtschaftbarkeit, Bewuchs usw.) erachtet der Sachverständige den angepassten Bodenwert von **4,40 Euro/m²** als markt- und sachgerecht.

Bodenrichtwert:	3,70 EUR
Zuschlag:	0,70 EUR
	4,40EUR

Bodenwertermittlung

<u>Flst. Nr. 5961, Gewinn Sandäcker:</u>					
439	m ²	x	4,40 EUR	=	1.932 EUR
Bodenwert Flst. Nr. 1945				=	1.932EUR

<u>Flst. Nr. 5962, Gewinn Sandäcker:</u>					
1.297	m ²	x	4,40 EUR	=	5.707 EUR
Bodenwert Flst. Nr. 1945				=	5.707EUR

5.3 Verkehrswert

Definition

"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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre" (BauGB, § 194).

Ableitung des Verkehrswertes

Wie bereits erwähnt, erfolgt die Festsetzung des Verkehrswertes in diesem Falle in Anlehnung an den ermittelten Bodenrichtwert, weil es sich um ein unbebautes Grundstück im Außenbereich (Landwirtschaftsfläche) handelt.

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in 76229 Karlsruhe-Neureut, Flst. Nr. 5961 und 5962, Gewinn Sandäcker -zum Stichtag 15.01.2025- ermittelt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	1.900EUR
-Flst. Nr. 5961-	

(in Worten: Eintausendneunhundert Euro)

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	5.700EUR
-Flst. Nr. 5962-	

(in Worten: Fünftausendsiebenhundert Euro)

Anmerkung:

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Der in diesem Gutachten ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungsstichtag.

Schlussfeststellungen

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Ettlingen, 18.02.2025

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiß

6. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

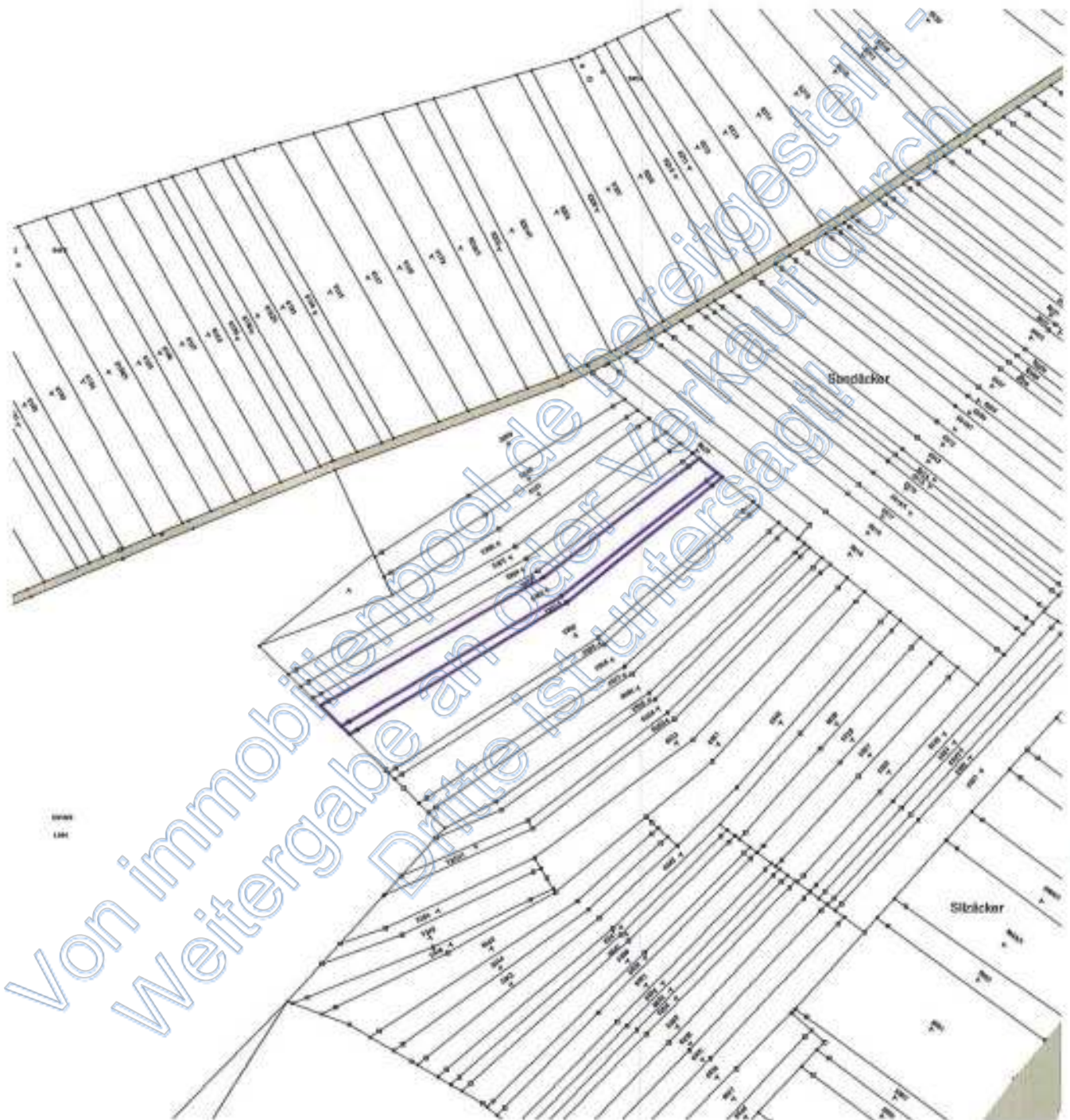
Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV -Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung

Literatur

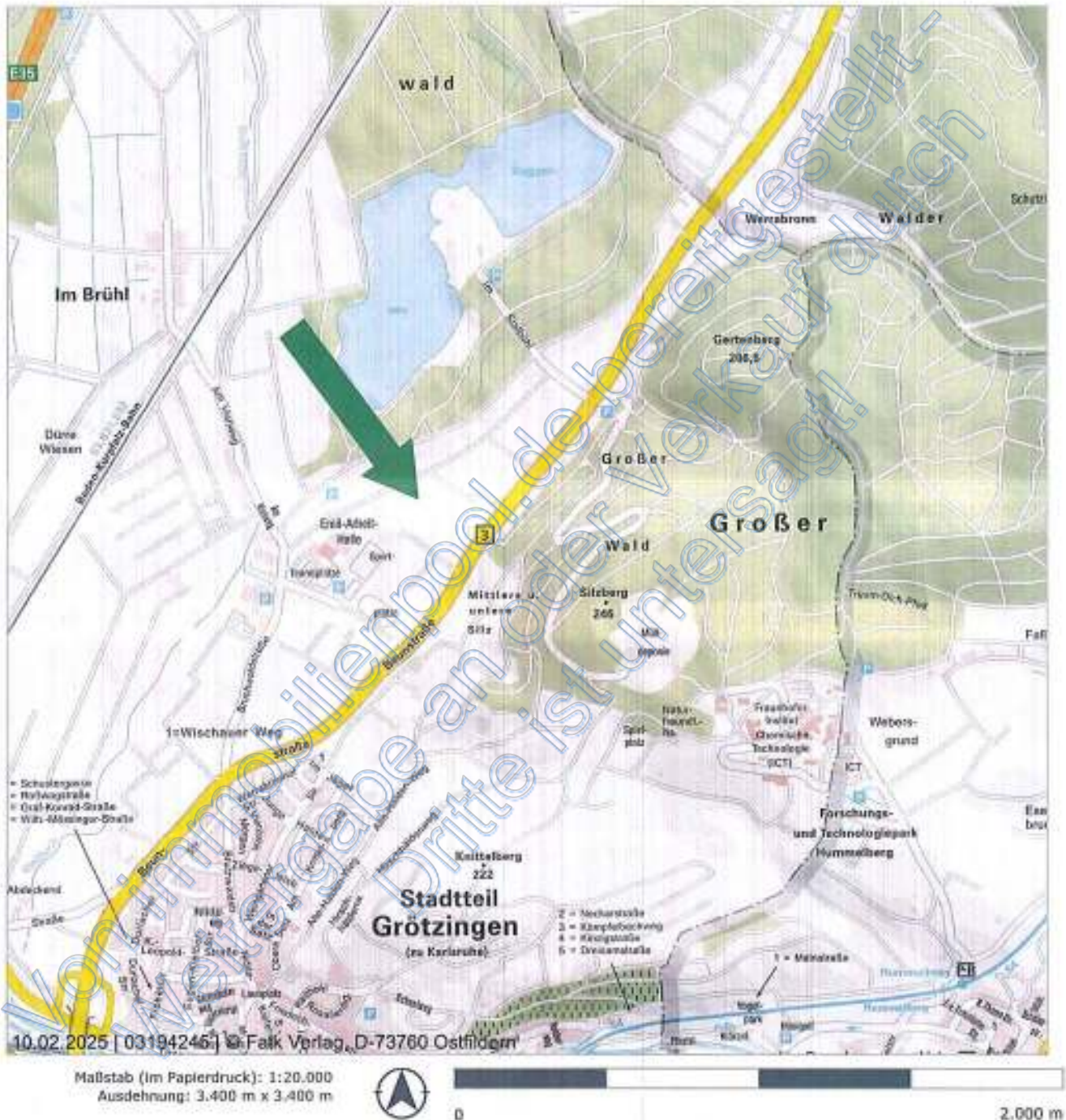
- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
- Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)

Lageplan M 1 : 2.000



Quelle: „Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0“

Stadtplan M 1 : 20.000



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

HAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Hochwassergefährdungskarte

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

Anlage 3

zum Verkehrswertgutachten von den Flst. Nr. 5961 und 5962 Landwirtschaftsflächen, in 76229 Karlsruhe-Durlach, Gewinn
Sandäcker

Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:
Blick auf Flst. Nr. 5961 und 5962



Foto 2:
Blick auf Flst. Nr. 5961 und 5962



Foto 3:
Blick auf Flst. Nr. 5961 und 5962



Foto 4:
Blick auf den Landwirtschaftsweg
vor Flst Nr. 5961 und 5962



Foto 5:
Blick auf den Landwirtschaftsweg
vor Flst Nr. 5961 und 5962



Foto 6:
Weg als Verlängerung von der
Bruchwaldstraße zu den
Landwirtschaftsflächen

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