

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!**



Prof. Dr. David Lorenz

Mitglied in den Gutachterausschüssen von Karlsruhe, Rastatt und Gaggenau – Website: www.sv-lorenz.net
VON DER IHK KARLSRUHE ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
Schwarzwaldhochstr. 47, 76571 Gaggenau, Tel. (07204) 8389, Fax (07204) 8105, E-mail: david.lorenz@sv-lorenz.net

V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

Az: 2 K 97/25

Der Verkehrswert für die **Landwirtschaftsfläche** Flst.-Nr. **16777** in 75045 Walzbachtal-Jöhlingen wurde gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **18.11.2025** ermittelt zu

EUR 8.250,00

(in Worten: Achttausendzweihundertfünzig Euro).

Der Verkehrswert für die **Landwirtschaftsfläche** Flst.-Nr. **16307** in 75045 Walzbachtal-Jöhlingen wurde gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **18.11.2025** ermittelt zu

EUR 9.650,00

(in Worten: Neuntausendsechshundertfünzig Euro).

Der Verkehrswert für die **Landwirtschaftsfläche** Flst.-Nr. **11457** in 75045 Walzbachtal-Wössingen wurde gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **18.11.2025** ermittelt zu

EUR 2.150,00

(in Worten: Zweitausendeinhundertfünzig Euro).

Gaggenau, 11.04.2026
Az (SV-intern): WG 230/25-75045

Digitale (und anonymisierte) Ausfertigung

GLIEDERUNG DES GUTACHTENS

	Seite
I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen ..	3
II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien	8
III. Wertermittlungsverfahren	10
IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen	14
V. Grundstücks-/Lagebeschreibung	19
VI. Verkehrswertermittlung	26
- Ermittlung Boden-/Vergleichswert Flst.-Nr. 16777	26
- Ermittlung Boden-/Vergleichswert Flst.-Nr. 16307	27
- Ermittlung Boden-/Vergleichswert Flst.-Nr. 11457	28
- Hinweise zur Boden-/Vergleichswertermittlung	29
- Zusätzliche Angaben und Feststellungen	31
- Verkehrswert/e	32
IX. Anlagen (Arbeitsgrundlagen, Fotodokumentation)	
- Stadtplan, Luftbild u. Lageplan	Anlage 1, Blatt 1- 7
- Fotoaufnahmen Bewertungsobjekt	Anlage 2, Blatt 1- 1
- Grundbuchauszüge	Anlage 3, Blatt 1-21



I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen

Geschäftsnummer: **2 K 97/25**
Beschluss vom: 16.10.2025
In Sachen: Zwangsversteigerungsverfahren zum
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Bewertungsobjekt/e: **Landwirtschaftsfläche/n**
Flurstücks-Nrn.: 16777, 11457 und 16307
Gemarkung/en: Jöhlingen und Wössingen
Lage: Gewanne Lehrweg, Hau und Heuberg
Ort: 75045 Walzbachtal-Jöhlingen Walz-
bachtal-Wössingen.

1. Auftraggeber/in: Amtsgericht Karlsruhe
Vollstreckungsgericht
Schlossplatz 23,
76133 Karlsruhe.

1.a) Eigentümer/in: Siehe Grundbuchauszüge (Anlage 3).

1.b) Nutzer/Mieter: Die zu bewertenden Grundstücke waren zum
Stichtag gem. vorliegenden Unterlagen
wie folgt genutzt:

Verpachtet mit unbefristeten Landpacht-
verträgen.

Pachtverträge wurden dem Sachverständi-
gen auf Nachfrage nicht vorgelegt bzw.
sind nicht vorhanden.

2. Besichtigungsumfang: Der Sachverständige stimmte den Bege-
hungstermin mit den Beteiligten ab.

Besichtigt wurde jeweils das gesamte Be-
wertungsobjekt.



3. Gutachtenzweck: Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB.
Wertermittlung nach § 74 a Abs. 5 ZVG gem. Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe - Vollstreckungsgericht - vom 16.10.2025.

Auszug aus dem Beschluss vom 16.10.2025:

**Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft**

- Antragstellerin -

Prozessbevollmächtigte:

gegen

1)

- Antragsgegner -

2)

- Antragsgegnerin -

Prozessbevollmächtigte:

Versteigerungsobjekte:

Eingetragen im Grundbuch von Walzbachtal-Jöhlingen
- in Erbengemeinschaft - an

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²	Blatt
1	Jöhlingen	16777	Landwirtschaftsfläche	Lehrweg	2.993	1400 BV Nr. 6

Eingetragen im Grundbuch von Walzbachtal-Wössingen
- in Erbengemeinschaft - an

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²	Blatt
2	Wössingen	11457	Landwirtschaftsfläche	Hau	775	2029

Eingetragen im Grundbuch von Walzbachtal-Jöhlingen
- in Erbengemeinschaft - an

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²	Blatt
3	Jöhlingen	16307	Landwirtschaftsfläche	Heuberg	3.508	2044

hat das Amtsgericht Karlsruhe am 16.10.2025 beschlossen:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

Wertermittlungstichtag/e: 18.11.2025

Qualitätsstichtag/e: 18.11.2025

4. Ortsbesichtigung/en: 18.11.2025

Beim **Ortstermin** (OT) waren anwesend:

Frau ;

Herr ;

der Sachverständige (SV) Prof. Dr. David Lorenz.

5. Unterlagen:

Lageplan sowie Besichtigung der bewertungsrelevanten Grundstücke;

Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 18.11.2025;

Stadtplan/Ortsplan, Luftbild, fotografische Dokumentation des Sachverständigen beim Ortstermin.

6. Weitere Unterlagen: 6.1 Grundbuchauszüge vom 30.09.2025, Amtsgericht Maulbronn.

6.2 Bodenrichtwerte nach Feststellung
des zuständ. Gutachterausschusses.

6.3 Planungsrechtliche Angaben bei der
Planungsbehörde.

6.4 Angaben zur Höhe der Pachteinahmen
(Kopie Kontoauszug der Antragstel-
lerin).

7. Grundbuchdaten:

7.1 Der zu bewertende Grundbesitz ist
eingetragen im Grundbuch von Jöhlin-
gen, Blatt Nr. 1400 und Blatt Nr.
2044 und im Grundbuch von Wössin-
gen, Blatt Nr. 2029.

7.2 Im Bestandsverzeichnis ist u.a.
eingetragen:

Grundbuch von Jöhlingen, Blatt Nr.
1400:

Lfd.Nr. der Grundstücke: 6
Flurstück-Nr. 16777,
Lehrweg,
Landwirtschaftsfläche,
2.993 qm.

Grundbuch von Jöhlingen, Blatt Nr.
2044:

Lfd.Nr. der Grundstücke: 2
Flurstück-Nr. 16307,
Heuberg,
Landwirtschaftsfläche,
3.508 qm.

Grundbuch von Wössingen, Blatt Nr.
2029

Lfd.Nr. der Grundstücke: 2
Flurstück-Nr. 11457,
Hau,
Landwirtschaftsfläche,
775 qm.

7.3 Als Eigentümer/in ist/sind eingetragen:

Siehe Grundbuchauszüge Anlage 3.

7.4 In Abt. II ist jeweils eingetragen:

Zwangsversteigerungsvermerk.

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

II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte seit Mitte der 80er Jahre nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - der Wertermittlungsverordnung (WertV 88) vom 6.12.1988 (BGBl.I 1988, 2209), geändert durch Art. 3 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.8.1997 (BGBl.I 1997, 2081).

Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde die WertV durch die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.5.2010 - ImmoWertV - ersetzt und trat am 1. Juli 2010 in Kraft; gleichzeitig trat die WertV außer Kraft.

Weiterhin maßgeblich für die Ermittlung des Verkehrswertes sind bzw. waren die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR). Für zurückliegende Wertermittlungsstichtage sind dies die WertR 76/96 bzw. WertR 91/96 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- u. Wohnungswesen (BMVBW) vom 19.7.2002 (BAnz.Nr. 238a vom 20.12.2002) wurden die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 02) mit allen ihren Änderungen (einschl. EURO-Umstellung) neu bekannt gemacht. Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) wurden die WertR 02 durch die Wertermittlungsrichtlinien vom 1.3.2006 - WertR 06 - ersetzt.

Die Überarbeitung der WertR 06 erfolgte schrittweise in Form von drei Einzelrichtlinien: der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20.03.2014 (BAnz. Amtlicher Teil vom 11.04.2014, B3); der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012 (BAnz. Amtlicher Teil vom 18.10.2012, B1) u. der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015 (BAnz. Amtlicher Teil vom 04.12.2015, B4).

Die drei neuen Richtlinien ersetzen die entsprechenden Regelungen und Anlagen zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren in den WertR 06. Für Bereiche, die von den neuen Einzelrichtlinien nicht erfasst werden, bleiben bzw. blieben die WertR 06 sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der ImmoWertV vereinbar ist.

Die ImmoWertV wurde in 2021 novelliert und trat am 01.01.2022 in Kraft (BGBl.I 2021, Nr. 44, 2805) - nachfolgend als ImmoWertV 2021 bezeichnet. Der Gesetzgeber, unter Zuständigkeit des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) hat es dabei allerdings nicht bei einer „Novellierung“ der bisherigen ImmoWertV belassen, sondern hat nunmehr mit der ImmoWertV 2021 ein umfassenderes Regelwerk geschaffen, welches nun auch die bisherigen Einzelrichtlinien in sich vereint. Zur ImmoWertV 2021 gibt es zudem sogenannte Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA), welche der einheitlichen Anwendung der ImmoWertV dienen und ergänzende, unverbindliche Hinweise und Erläuterungen zur ImmoWertV enthalten. Diese Anwendungshinweise liegen in der finalen Fassung seit 20. September 2023 vor und werden vom Verordnungsgeber zur Anwendung empfohlen, wenn der Anwendungsbereich der ImmoWertV eröffnet ist.

Gemäß § 53 ist die ImmoWertV 2021 bei Verkehrswertgutachten anzuwenden, die nach dem 31.12.2021 erstatten werden; auch dann, wenn sich das Gutachten auf einen Wertermittlungstichtag bezieht, der vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der ImmoWertV 2021 gelegen ist.

Nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 **muss sich allerdings die Verkehrswertermittlung** in den Fällen, in denen zum maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die **nicht** nach den von der ImmoWertV 2021 vorgegebenen Modellen und Modellansätzen ermittelt worden sind, **an denjenigen Modellen und Modellansätzen ausrichten, die den jeweils zur Verfügung stehenden erforderlichen Daten zugrunde liegen.**

Dies betrifft nicht nur den Zeitraum der Umstellung auf die ImmoWertV 2021, sondern vor allem Wertermittlungen, die sich auf zurückliegende Stichtage beziehen (retrograde Wertermittlung).

Die Vorschrift des § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ist von weitreichender Bedeutung, denn sie führt i.d.R. im Ergebnis dazu, dass sich die Verkehrswertermittlung bei in der Vergangenheit liegenden Stichtagen weitgehend an den Grundsätzen der zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Wertermittlungsverordnung (WertV bzw. ImmoWertV) und Wertermittlungsrichtlinien orientieren muss.

III. Wertermittlungsverfahren

Aufgrund der Wertermittlungsverordnung bzw. der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert und wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter als auch des Bodenwerts bebauter Grundstücke sowie des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen.

Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren ist in der Regel der vom Gutachterausschuss der jew. Gemeinde festgestellte Bodenrichtwert (§ 196; durchschnittlicher Lagewert). Die Ermittlung des Bodenrichtwerts erfolgt seit 11.01.2011 nach der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011 (BAnz. Nr. 24 vom 11.02.2011, 597) bzw. seit 01.01.2022 nach der ImmoWertV 2021.

Des Weiteren sind als wertbestimmende Grundstücksmerkmale insbesondere Verkehrs- und Geschäftslage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen oder sonstigen bzw. zulässigen Nutzung, Größe und Grundstücksgestalt, Umwelteinflüsse und Bodenbeschaffenheit, ggf. mit dem Grundstück verbundenen Rechte und Belastungen sowie die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke kann auf dem regionalen Grundstücksmarkt in der Regel das Sachwert- bzw. das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Der **Sachwert** eines Grundstücks umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen. Die Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen erfolgt nach Herstellungswerten, die in der Regel über die Bruttogrundfläche (BGF; Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen) auf der Kostengrundlage der jeweils anzuwendenden Normalherstellungskosten (NHK 95, 2000, 2010) und ggf. multipliziert mit dem vom jeweiligen Statistischen Landes- bzw. Bundesamt zum Wertermittlungstichtag gültigen Baupreisindex ermittelt werden. Dabei sind Alter, Baumängel und Bauschäden der baulichen Anlagen sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. wirtschaftliche Überalterung) bzw. die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Die zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 bzw. SW-RL/ImmoWertV angesetzten Maße wurden überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung bzw. örtl. Aufmaß war nicht Auftragsbestandteil.

Da die vorhandenen Außenanlagen, wie befestigte und befahrbare Flächen, Kanalisations- und Versorgungsleitungen außerhalb des Gebäudes einschließlich der Kosten für die Hausanschlüsse etc. im Sinne der WertV bzw. ImmoWertV einen wesentlichen Bestandteil des Bauwertes darstellen und außerdem von Bedeutung für die Funktionstüchtigkeit der Gesamtanlage sind, wurden die Kosten hierfür in Ansatz gebracht und dem Bauwert zugerechnet.

Die ImmoWertV sieht vor, den kostenorientierten Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren. Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten vom Gutachterausschuss der jew. Gemeinde ermittelt. Die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen erfolgt gem. ImmoWertV erst anschließend ohne Marktanpassung.

Der **Ertragswert** eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen auf der Grundlage des Ertrags zusammen. Für die Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen ist die Wohnflächenverordnung (WoFlV) o. II.BV. zu Grunde gelegt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertragsanteil auszugehen, der sich aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der Bewirtschaftungskosten und dem jeweiligen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes ergibt.

Der Rohertrag umfasst dabei alle bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung erzielbaren (Miet-)Einnahmen aus dem Grundstück wobei sich die Nettomietansätze an der Lage, der Infrastruktur, der vorh. Erschließung, dem Gebäudebestand und deren zulässigen Nutzbarkeit orientieren. Die angenommenen Netto-Kaltmieten bilden hierbei keine Grundlage für ein Mieterhöhungsverlangen, sondern es handelt sich um sog. Marktmieten, welche ggf. auch bei einer Neuvermietung erzielt werden könnten.

Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (wie Verwaltungs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis; nach Erfahrungssätzen u./o. nach EW-RL bzw. ImmoWertV 2021) sind in den unter Beachtung der maßgeblichen Preisverhältnisse und Gepflogenheiten des regionalen Miet- und Grundstücksmarktes angenommenen Netto-Kaltmieten enthalten und somit von der ermittelten Jahresrohmiete (Rohertrag) in Abzug zu bringen.

Umlagefähige Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) wie z.B. Grundsteuer, Versicherung/en, etc. bleiben dagegen unberücksichtigt. Die Abschreibung ist bereits in den Vielfältiger eingerechnet.

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage ist mit dem Vielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt, zu kapitalisieren.

Der Liegenschaftszinssatz ist hierbei der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften auf dem Regionalmarkt im Durchschnitt verzinst wird.

Besonderheiten wie zum Beispiel Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, etc. werden durch marktgerechte Zu- oder Abschläge auf den vorläufigen Ertragswert als sonstige wertbeeinflussende Umstände bzw. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen

Die wesentliche Aufgabe des öbuv. Sachverständigen besteht i.d.R. in der Abgabe einer nachvollziehbaren Preisprognose für ein hypothetisches Grundstücksgeschäft. Je nach Gutachtenzweck bzw. je nach der Wertermittlung zugrunde zu legender Wertdefinition sind aber auch alternative Aufgabenstellungen möglich (z.B. Ermittlung Beleihungs- u. Versicherungswerte). In der überwiegenden Mehrzahl der Fälle wird der öbuv. Sachverständige jedoch zur Ermittlung eines Verkehrswertes gem. § 194 BauGB (Marktwertes) beauftragt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Verkehrswert eines Grundstücks regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann.

Sowohl die Wahl des Wertermittlungsverfahrens als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig werdenden Einschätzungen und Abwägungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung exakt den ermittelten Wert erzielen (BGH Urteil vom 10.10.2013 - III ZR 345/12; BGH, Beschluss vom 19. Juni 2008 - V ZB 129/07; NJW-RR 2008, 1741, 1742 Rn. 11).

Dementsprechend sind mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse - in gewissen Toleranzen - unvermeidbar (BGH, Urteil vom 2. Juli 2004 - V ZR 213/03).

Das Bundesverfassungsgericht führt hierzu aus, dass „es für Grundvermögen keinen absoluten und sicher realisierbaren Marktwert gibt, sondern allenfalls ein Marktwertniveau, auf dem sich mit mehr oder weniger großen Abweichungen vertretbare Verkehrswerte bilden. Dabei wird von einer Streubreite von plus/minus 20 % der Verkaufspreise für ein und dasselbe Objekt ausgegangen, innerhalb derer ein festgestellter Verkehrswert als noch vertretbar angesehen wird.“ (BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 07. November 2006 - 1 BvL 10/02 - Rn. 137)

Ein Gutachten ist daher nicht schon dann fehlerhaft, wenn es in der Beurteilung einzelner wertbildender Faktoren oder im Ergebnis z.B. von der Wertermittlung eines anderen Sachverständigen

abweicht. Vielmehr ist dem Sachverständigen bei der Schätzung ein Beurteilungsspielraum zuzubilligen.

Mangelhaft ist das Gutachten erst dann, wenn der Sachverständige der Wertermittlung (vorwerfbar) unzutreffende Tatsachen zugrunde legt oder anerkannte Bewertungsgrundsätze missachtet und hierdurch zu einem unrichtigen Ergebnis gelangt (OLG Karlsruhe, Urteil vom 30.05.2014 - 4 U 248/13).

Der öbuv. Sachverständige hat im Rahmen seiner Verkehrswertermittlung wegen insoweit fehlender Fachkenntnisse auch nicht die Fragen (z.B. Baumängel und Bauschäden, Nachrüstpflichten und bedingte Anforderungen nach EnEV/GEG) zu beurteilen, die sachgerecht nur durch einen Sondersachverständigen des jeweiligen Fachgebiets zu beantworten sind (LG Potsdam, Urteil vom 09.01.2007 - 6 O 203/06; Urteil OLG Naumburg vom 03.08.2005 - 11 U 100/04, OLG Bamberg vom 08.08.2002 - 1 U 5/02).

Bei der Erstellung des Verkehrswertgutachtens sind nach § 194 BauGB und den Vorschriften der WertV/ImmoWertV bei bebauten Grundstücken u.a. der bauliche Zustand und damit auch Baumängel und Bauschäden an baulichen Anlagen in die Beurteilung mit einfließen zu lassen. Daraus folgt gerade nicht die Pflicht, die im Rahmen der Sanierung entstehenden Kosten genau zu ermitteln und die erforderlichen Maßnahmen vollständig zu benennen.

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist nur ein Aspekt der Begutachtung, der im Rahmen der Wertermittlungsverfahren nach der ImmoWertV als Minderung des Grundstückswertes wegen Bauschäden und Baumängeln eine Rolle spielt. Diese Minderung muss jedoch nicht notwendig mit den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung der Bauschäden übereinstimmen.

Des Weiteren beziehen sich die verwendeten Parameter (z.B. NHK-Ansatz, Reparaturstau) auf das verwendete Wertermittlungsmodell und können insbesondere bei den Renovierungsmaßnahmen von den tatsächlichen Kosten abweichen.

Der öbuv. Sachverständige beurteilt deshalb auch in Abgrenzung zu den diversen Spezialfachgebieten regelmäßig nur das, was er anhand solcher Umstände, die offensichtlich durch **bloße Inaugenscheinnahme** wahrzunehmen sind und ohne Einschaltung anderer für das jeweilige Fachgebiet spezialisierter Sachverständiger augenscheinlich erkennen kann. Sind die festgestellten oder erkennbaren Verhältnisse dergestalt, dass diese Anlass geben, zusätzliche Gutachten aus anderen Fachgebieten einzuholen, weil die nicht geklärten Fragen den von ihm zu ermittelnden Verkehrswert beeinflussen können, so beschränkt sich allerdings die Pflicht des Verkehrswertgutachters darauf, den Auftraggeber auf diese Umstände hinzuweisen, wobei es dann Sache des Auftraggebers ist, zu entscheiden, ob er ein weiteres Gutachten einholt.

Hieraus ergeben sich auch folgende Rahmenbedingungen und Annahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung:

- Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen im Rahmen der Verkehrswertermittlung ausschließlich auf Grundlage der Inaugenscheinnahme anlässlich der Ortsbesichtigung und Ämtererhebungen seitens des Sachverständigen sowie auf Grundlage von auftraggeberseitigen Auskünften und vorgelegten Unterlagen, welche der Wertermittlung nur zufallsstichprobenweise überprüft bzw. plausibilisiert zu Grunde gelegt werden.
- Vom Sachverständigen werden weder bauteilzerstörende Untersuchungen noch Maßprüfungen oder Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallation) vorgenommen.
- Nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Baumängel und Bauschäden sind im Rahmen der Gutachtenerstellung und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien werden eben-

falls nicht durchgeführt. Es wird vielmehr vom Sachverständigen unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Bewertungsobjektes oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.

- Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) einschließlich Altlasten werden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Angaben über Baugrundverhältnisse beruhen auf gegebenen Auskünften und vorgelegten Unterlagen des Auftraggebers, Hinweisen aus der Ortsbesichtigung oder auf einer Abfrage im behördlichen Altlastenverzeichnis sowie auf Vermutungen.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher und ggf. privatrechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen, Prüf-, Anzeige- und Nachrüstpflichten u. dergleichen) zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass die relevanten Bestimmungen eingehalten sind.
- Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, etc., die ggf. wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend keine gegenteiligen Ausführungen stattfinden.
- Eine Überprüfung der zulässigen Fluchtweglängen und der Brandschutzauflagen erfolgt nicht, da dies in den Fachbereich eines Brandschutzgutachters fällt. Es wird vom Sachverständigen davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks so angeordnet und errichtet sind, dass 1.) die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht bedroht werden und dass sie ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände benutzbar sind (§ 3 Abs. 1 LBO BW) und dass 2.) der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch im Interesse der Abwendung von

Gefahren für Leben und Gesundheit von Menschen und Tieren vorgebeugt wird und bei einem Brand wirksame Löscharbeiten und die Rettung von Menschen und Tieren möglich sind (§ 15 Abs. 1 LBO BW). Außerdem wird davon ausgegangen, dass ein ggf. notwendiger betrieblich-organisatorischer sowie abwehrender Brandschutz gegeben sind.

Bei einem Abweichen von vorgenannten Annahmen ist ein Einfluss auf den ermittelten Verkehrswert nicht auszuschließen. Ggf. sind für das jeweilige Fachgebiet spezialisierte Sachverständige durch den Auftraggeber einzuschalten.

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

V. Grundstücks-/Lagebeschreibung

1. Ort:

1.1 Ort: Walzbachtal.

1.2 Ortsteil: Jöhlingen und Wössingen.

1.3 Lage: Gewanne Lehrweg, Heuberg und Hau.

2. Verkehrslage, Entfernung:

2.1 Lage:
Die drei Bewertungsgrundstücke liegen in der offenen Feldflur und verteilen sich auf zwei Gemarkungen und räumlich getrennte Lagen:

Die Flurstücke 16777 (Ackerland) und 16307 (Ackerland) befinden sich im Westen der Gemarkung Jöhlingen. Beide Flurstücke werden über Feld- bzw. Wirtschaftswege erschlossen. Nördlich des Flurstücks 16777 verläuft die Bundesstraße B 293.

Das Flurstück 11457 (Grünland) liegt in der Gemarkung Wössingen am südöstlichen Ortsrand, nahegelegen der Wohnbebauung. Das Flurstück wird über einen Feld- bzw. Wirtschaftsweg erschlossen.

Sämtliche Flurstücke weisen die für die Realteilungsgebiete im Kraichgau typischen, kleinteiligen Zuschnitte auf – insbesondere Flurstück 16307 mit ausgeprägter Streifenform.

2.2 Straßenqualität:
Feldweg/e, teils asphaltiert.

2.3 Entfernung zum Orts- bzw.
Ortsteilzentrum:
Flurstücke 16777 und 16307:
Rathaus bzw. Verwaltungsstelle
Jöhlingen (Kirchplatz 14):
ca. 0,8 bis 1,5 km (Luftlinie);
Flurstück 11457:
Rathaus Walzbachtal:
ca. 0,4 km (Luftlinie).

2.4 Mäßige Verkehrsanbindung.

2.5 Öffentl. Verkehrsmittel:
Bus und Stadtbahn (S4).

3. Wohnlage: Keine Wohnlage/n.

4. Geschäftslage: Keine Geschäftslage/n.

5. Art der Bebauung/Nutzung
in der Straße/Ortsteil: Landwirtschaftliche Nutzungen;
Flurstück 11457 in Wössingen nahe-
gelegen zur Wohnbebauung am Orts-
rand.

6. Topographische Grund-
stückslage: Leicht bewegtes Gelände im Kraich-
gau-Hügelland; teils ebene Lagen,
teils leichtes Gefälle.

7. Gestalt/Form/Größe/
Aufwuchs: Flurstück-Nr. 16777:
Trapezförmig geschnittenes Grund-
stück (siehe Anlage 1),
Grundstücksgröße: 2.993 qm,
Grundstücksbreite: ca. 36,5 m;

Grundstücklänge: ca. 80,5 m,
Klassifizierung: Ackerland (AZ $\approx$ 60)¹,
Aufwuchs: landwirtschaftliche Kulturpflanzen.

Flurstück-Nr. 16307:
Trapezförmig geschnittenes Grundstück, langgestrecktes Streifengrundstück (siehe Anlage 1),
Grundstücksgröße: 3.508 qm,
Grundstücksbreite: ca. 22,5 m;
Grundstückslänge: ca. 154,5 m,
Klassifizierung: Ackerland (AZ $\approx$ 65).
Aufwuchs: landwirtschaftliche Kulturpflanzen.

Flurstück-Nr. 11457:
Trapezförmig geschnittenes Grundstück (siehe Anlage 1),
Grundstücksgröße: 775 qm,
Grundstücksbreite: ca. 15 m;
Grundstückslänge: ca. 50 m,
Klassifizierung: Grünland (GrZ $\approx$ 66),
Aufwuchs: Dauergrünland (Wiese); Nutzung als Pferdeweide.

8. Erschließungszustand:

- 8.1 Straßenausbau:
Feld-/Wirtschaftswege, überwiegend asphaltiert.
- 8.2 Gehweg/e:
Nicht vorhanden.
- 8.3 Öffentliche Parkierung:
Nicht vorhanden.

¹ GrZ = Grünlandzahl; AZ = Ackerzahl - Kennwerte der amtlichen Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz (BodSchätzG), welche die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens auf einer Skala bis 100 (Acker) bzw. bis 88 (Grünland) ausdrücken. Höhere Werte kennzeichnen ertragreichere Böden."

8.4 Bahngleiskörper:

Unmittelbar nicht vorhanden.

9. Ver-/Entsorgung: Kein Anschluss an das öffentl. Ver- und Entsorgungsnetz vorhanden.

10. Grenzverhältnisse/nachbarliche Gemeinsamkeit: Keine Grenzbebauung und kein Überbau vorhanden.

11. Baugrund, Grundwasser: Soweit augenscheinlich ersichtlich normale Verhältnisse.

Für die Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in Vergleichspreisen bzw. Bodenrichtwerten eingeflossen ist. Darüber hinausgehende Nachforschungen u./o. Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

12. Umlegungs-/Flurbereinigungs-/Sanierungsverfahren:

Kein Verfahren bekannt.

13. Denkmalschutz/Schutzstatus:

Gemäß Amtsauskunft stehen die Flächen nicht unter Denkmalschutz.

Die Flächen liegen nicht innerhalb von Schutzgebieten.

14. Entwicklungsstufe:

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft.

15. Planungsrecht:

Die zu bewertenden Grundstücke liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Die Grundstücke liegen im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Walzbachtal (2. Fortschreibung, Rechtswirksamkeit 14.11.2011) weist als Nutzung jeweils „Fläche für die Landwirtschaft“ aus.

Hinweis: Rechtsansprüche hinsichtlich des Bauleitplanungs- und Bauordnungsrechts können aus den hier durch den SV gemachten Angaben nicht abgeleitet werden.

16. Baulast/en:

Gemäß Auskunft durch die Baubehörde lasten keine Baulasten auf den zu bewertenden Grundstücken.

Die Grundstücke werden auch nicht durch eine Eintragung auf einem angrenzenden Grundstück belastet oder begünstigt.

17. Sonstige Rechte, Lasten
u./o. Beschränkungen:

Keine bekannt.

18. Altlastenkataster:

Gemäß Amtsauskunft (Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz) sind für die zu bewertenden Grundstücke nach derzeitigem Kenntnisstand keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden.

Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

19. Hochwassergefahren-
karte:

Keine Eintragung.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen außerhalb des bei HQ100¹ geschützten Bereiches und außerhalb von ausgewiesenen Überflutungsflächen.

20. Höhere Gewalt bzw.

sonstige Naturgefahren: Eine gebäudebezogene Naturgefahrenanalyse ist für landwirtschaftliche Flächen ohne Gebäudebestand nicht verfügbar. Nach Auswertung der Örtlichkeit ergibt sich folgende Einschätzung:

Erosion: Die Lössbodenverhältnisse im Kraichgau bedingen bei Starkregenereignissen ein erhöhtes Erosionspotenzial auf den reinen Ackerflächen. Für die Grünlandfläche ist das Erosionsrisiko aufgrund der geschlossenen Grasnarbe deutlich geringer.

Hagel, Sturm, sonstige Naturgefahren: Normales Risiko für den südwestdeutschen Raum, keine besondere Gefährdungslage.

21. Sondernutzungspotential:

Es wurde geprüft, ob für die Bewertungsgrundstücke Sondernutzungspotenziale bestehen, insbesondere hinsichtlich Freiflächen-Photovoltaik, Windenergienutzung oder einer Eignung als naturschutzrechtliche

¹Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch betrachtet einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, werden als sogenannte HQ100-Gebiete bezeichnet.

Ausgleichs- bzw. Kompensationsfläche. Zum Wertermittlungsstichtag liegen keine vertraglichen Bindungen, verbindlichen Planungen, oder sonstigen Anhaltspunkte vor, die auf eine über die landwirtschaftliche Nutzung hinausgehende Verwertungsmöglichkeit schließen lassen.

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



VI. Verkehrswertermittlung

Ermittlung Boden-/Vergleichswert Flst.-Nr. 16777

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Landwirtschaftsfläche	16777	2.993,00 qm
Landwirtschaftsfläche		2.993,00 qm

Wertermittlungsstichtag: 18.11.2025

Der Bodenrichtwert beträgt - nach Auskunft des Gutachterausschusses -
in der Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag

01.01.2025: je qm 2,75 €
(Richtwertzone 35300200, Landwirtschaftliche Fläche)

Fortgeschrieben auf Stichtag:

Marktanpassung: Annahme 0% je qm 2,75 €

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, der möglichen Bebauung, des Verhältnisses der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße, Grundstückstiefe sowie unter Berücksichtigung der ggf. vorhandenen Bebauung wird der Bodenwert - n.d. Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt - zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Marktangepasster Bodenrichtwert in €/qm	2,75 €
Abschläge/Zuschläge	0,00 €
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	2,75 €
Bodenwert	2.993,00 *
	2,75 € =
Bodenwert, gerundet	2.993,00 qm = 8.231,00 €

Bodenwert $\hat{=}$ vorläufiger Vergleichswert = 8.231,00 €

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV: Nicht erforderlich

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert = 8.231,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zuschläge (Keine) + 0,00 €

Abschläge (Keine) - 0,00 €

Vergleichswert = 8.231,00 €

Vergleichswert, gerundet = 8.250,00 €

**Ermittlung Boden-/Vergleichswert Flst.-Nr. 16307**

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Landwirtschaftsfläche	16307	3.508,00 qm
Landwirtschaftsfläche		3.508,00 qm

Wertermittlungsstichtag:

18.11.2025

Der Bodenrichtwert beträgt - nach Auskunft des Gutachterausschusses -
in der Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag

01.01.2025: je qm 2,75 €
(Richtwertzone 35300200, Landwirtschaftliche Fläche)

Fortgeschrieben auf Stichtag:

Marktanpassung: Annahme 0% je qm 2,75 €

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungs-
stichtag, der möglichen Bebauung, des Verhältnisses der baulichen Nutzung,
der Grundstücksgröße, Grundstückstiefe sowie unter Berücksichtigung der
ggf. vorhandenen Bebauung wird der Bodenwert - n.d. Gepflogenheiten am
Grundstücksmarkt - zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Marktangepasster Bodenrichtwert in €/qm 2,75 €

Abschläge/Zuschläge 0,00 €

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert 2,75 €

Bodenwert 3.508,00 * 2,75 € = 9.647,00 €

Bodenwert, gerundet 3.508,00 qm = 9.647,00 €

Bodenwert $\hat{=}$ vorläufiger Vergleichswert = 9.647,00 €

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV: Nicht erforderlich

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert = 9.647,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zuschläge (Keine) + 0,00 €

Abschläge (Keine) - 0,00 €

Vergleichswert = 9.647,00 €

Vergleichswert, gerundet = 9.650,00 €

**Ermittlung Boden-/Vergleichswert Flst.-Nr. 11457**

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Landwirtschaftsfläche	11457	775,00 qm
Landwirtschaftsfläche		775,00 qm

Wertermittlungsstichtag:

18.11.2025

Der Bodenrichtwert beträgt - nach Auskunft des Gutachterausschusses -
in der Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag

01.01.2025: je qm 2,75 €
(Richtwertzone 35310200, Landwirtschaftliche Fläche)

Fortgeschrieben auf Stichtag:

Marktanpassung: Annahme 0% je qm 2,75 €

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, der möglichen Bebauung, des Verhältnisses der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße, Grundstückstiefe sowie unter Berücksichtigung der ggf. vorhandenen Bebauung wird der Bodenwert - n.d. Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt - zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Marktangepasster Bodenrichtwert in €/qm	2,75 €
Abschläge/Zuschläge	0,00 €
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	2,75 €
Bodenwert	775,00 * 2,75 € = 2.131,25 €
Bodenwert, gerundet	775,00 qm = 2.131,00 €

Bodenwert $\triangleq$ vorläufiger Vergleichswert = 2.131,00 €

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV: Nicht erforderlich

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert = 2.131,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zuschläge (Keine)	+	0,00 €
Abschläge (Keine)	-	0,00 €

Vergleichswert = 2.131,00 €

Vergleichswert, gerundet = 2.150,00 €

Hinweise zur Boden-/Vergleichswertermittlung

Marktanpassung:

Die Rückfrage des Sachverständigen bei der Geschäftsstelle des zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal hat ergeben, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Erkenntnisse über Veränderungen des Bodenwertgefüges seit dem 01.01.2025 vorliegen. Insofern erfolgte keine Marktanpassung bzw. Fortschreibung des Bodenrichtwertes.

Bodenrichtwert:

Es liegen dem Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag keine Erkenntnisse u./o. Anhaltspunkte vor, die eine Abweichung von den für die Lage der zu bewertenden Grundstücke ausgewiesenen Bodenrichtwerten rechtfertigen würden.

Siehe nachfolgende Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten von Walzbachtal, Jöhlingen und Wössingen (abrufbar über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW: <https://www.gutachterausschuesse-bw.de>).

Bodenrichtwertkarte Jöhlingen

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

Bodenrichtwertkarte Wössingen

Anpassung/en des Bodenrichtwertes:

Der zuständige Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal veröffentlicht für die Bodenrichtwertzonen der Bewertungsgrundstücke (Zonen-Nrn. 35300200 und 35310200) keine Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen - weder hinsichtlich der Bodengüte (Ackerzahl/Grünlandzahl) noch hinsichtlich der Flächengröße. Auch die benachbarten Gutachterausschüsse im Landkreis Karlsruhe und in der Region veröffentlichen nach den Erkenntnissen des Sachverständigen keine derartigen Koeffizienten für land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Mangels belastbarer, regional gültiger Anpassungsgrundlagen wird der Bodenrichtwert ohne Korrekturen für Bodengüte und Flächengröße übernommen. Eine Übertragung von Umrechnungskoeffizienten aus anderen Bundesländern - solche werden insbesondere in Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein veröffentlicht - ist wegen der grundlegend abweichenden Agrarstrukturen nicht sachgerecht. In den Realteilungsgebieten Baden-Württembergs sind die Flurstücke historisch bedingt deutlich kleinteiliger zugeschnitten als in den Anerbengebieten Norddeutschlands; die dort abgeleiteten Koeffizienten lassen sich daher nicht auf die hiesigen Verhältnisse übertragen.

Zusätzliche Angaben und Feststellungen

In dem Schätzauftrag des Gerichtes wird um zusätzliche Angaben und Feststellungen gebeten:

a) Mieter/Pächter:

Die zu bewertenden Grundstücke waren zum Stichtag gem. vorliegenden Unterlagen verpachtet mit unbefristeten Landpachtverträgen an unterschiedliche Parteien (dem Sachverständigen wurde jeweils nur der Name der Pächter, keine Adressdaten bekanntgegeben). Ob es sich um mündliche oder schriftliche Pachtverträge handelt, wurde nicht mitgeteilt. Die dem Sachverständigen mitgeteilten Pachtzahlungen lassen sich nicht eindeutig den einzelnen Flurstücken zuordnen und betragen insgesamt - einschließlich der im Parallelverfahren 2 K 96/25 zu bewertenden Landwirtschaftsflächen - EUR 182,00 jährlich.

b) Gewerbebetrieb:

Es wurde im Ortstermin augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

c) Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Wertrelevante, eigentümergeigene Maschinen- und Betriebseinrichtungen waren nicht vorhanden.

d) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
Keine bekannt.

e) WEG-Verwalter:

-

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

Verkehrswert/e

Ableitung und Begründung des Verfahrens

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den Umständen des einzelnen Falles. Dabei sind die Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs zu beachten. Maßgebend ist, wie im allgemeinen Geschäftsverkehr der Verkehrswert ermittelt wird. Es dürfen keine Methoden angewendet werden, die das Wertbild verzerren (BGH vom 26.10.72 III ZR 78/71 NJW 1973 S. 287; vom 20.3.75 ZR III 153/73, WM 1975 S. 640).

Anwendungsfälle für das **Sachwertverfahren** sind u.a. solche Grundstücke, bei denen für den Nutzer nicht die Ertragserzielung im Vordergrund steht (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018). Auch hier gilt generell, dass das Sachwertverfahren bei solchen Objekten heranzuziehen ist, die am Grundstücksmarkt nach Substanzgesichtspunkten gehandelt werden.

Das gilt vor allem für **Einfamilienhäuser**; sie sind keine Zinsobjekte im eigentlichen Sinne. Der Eigentümer eines Einfamilienwohnhauses rechnet nicht mit einer hohen Verzinsung des investierten Kapitals und findet sich damit ab, dass sich das aufgewendete Kapital geringer verzinst als bei sog. Rentenhäusern. Hier stehen persönliche Momente im Vordergrund. Weiter betrachtet er sein Haus nicht als zinsabwerfende Kapitalanlage, sondern vielmehr sieht er in seinem Haus ein Heim das ihm die Annehmlichkeiten des Alleinwohnens verschafft. Insofern ist es sinnvoll u. sachgerecht in diesem Marktsegment vom Sachwert auszugehen. Diese Auffassung hat sich auch in der Rechtsprechung durchgesetzt (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68 NJW 1970 S. 2018; vom 6.12.74 V ZR 95/73, WM 1975 S. 256; vom 16.6.77 VII ZR 2/76, WM 1977 S. 1055, 1058; OLG Köln vom 28.8.62 9 U 28/58, MDR 1963 S. 411).

Bei Zweifamilienhäusern, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, sollte ebenfalls auf den Sachwert abgestellt werden (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018).

Das **Ertragswertverfahren** ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung (durch Vermietung oder Verpachtung) bestimmt sind oder für Produktions- oder Dienstleistungszwecke eigengenutzt werden (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018; vom 16.6.77 VII ZR 2/76, WM 1977 S. 1055). Wird das betreffende bebaute Grundstück als Renditeobjekt angesehen, so wird der Grundstückswert wesentlich durch den nachhaltig erzielbaren Grundstücksertrag bestimmt. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt (OLG Hamburg vom 24.4.70 I U 17/69, WM 1970 S. 945, 948).

Das Ertragswertverfahren wird z.B. für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Bürohäuser, Ladengeschäfte, gemischtgenutzte Grundstücke, Objekte des produzierenden Gewerbes wie auch bei Verwaltungsgebäuden, Bank- und Kreditinstituten sowie gem. BGH auch bei Hotels als sachgerechte Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes angesehen.

Die Wertermittlung von Eigentumswohnungen kann gem. WertV bzw. ImmoWertV grundsätzlich nach dem Vergleichs-, Ertrags- u. Sachwertverfahren erfolgen.

Gem. führender Fachliteratur (Kleiber/Fischer/Werling; Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag, V, Rdn. 59-61) kommt das Sachwertverfahren bei der Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen jedoch eher nur in Ausnahmefällen zur Anwendung. Auch das Ertragswertverfahren kommt für die Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen in Betracht; vor allem dann, wenn es sich um Wohnungen handelt, die neben der Eigennutzung vornehmlich zum Zwecke der Vermietung gehalten werden. Vorrangig ist bei der Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen allerdings das Vergleichswertverfahren, wenn geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen.

Das **Vergleichswertverfahren** - eine gem. BGH-Rechtsprechung (BGH Urt. vom 18.9.1986 - III ZR 83/85 -, EzGuG 4.111; vom 6.11.1958 - III ZR 147/57 -, EzGuG 11.15) anerkannte Schätzmethode - basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen.

Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb z.B. dem Sachwertverfahren überlegen, bei dem der ermittelte (vorläufige) Sachwert ggf. noch durch Marktanpassungs- oder -abschläge bzw. durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu korrigieren ist. Der Vorgang der Marktanpassung entfällt i.d.R. beim Vergleichswertverfahren, da sich die jeweilige Marktsituation bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte widerspiegelt. Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich bei der Verkehrswertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke zur Anwendung kommen. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter als auch des Bodenwerts bebauter Grundstücke.

Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens müssen Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke zeitnah zum Wertermittlungsstichtag in ausreichender Anzahl bekannt sein und die Wertermittlungsobjekte müssen auch hinreichend vergleichbar sein. Bei einer nicht ausreichenden Anzahl von Vergleichsobjekten und insbesondere auch bei heterogenen Grundstücksqualitäten kann das Vergleichswertverfahren keine sachgerechte Anwendung finden.

Gemäß BGH-Rechtsprechung, ImmoWertV und gemäß führender Fachliteratur wurde der Verkehrswert jeweils vom Vergleichswertverfahren (Bodenrichtwert) abgeleitet.

Der Verkehrswert wurde daher unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag bekannten Marktlage und unter Abwägung aller wertbestimmenden Umstände sowie unter Würdigung des angewandten stichtagsbezogenen Wertermittlungsverfahrens u. dessen Aussagefähigkeit ermittelt.



Der Verkehrswert für die **Landwirtschaftsfläche** Flst.-Nr. **16777** in 75045 Walzbachtal-Jöhlingen wurde gemäß den vorstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungstichtag **18.11.2025** ermittelt zu

EUR 8.250,00

(in Worten: Achttausendzweihundertfünzig Euro).

Der Verkehrswert für die **Landwirtschaftsfläche** Flst.-Nr. **16307** in 75045 Walzbachtal-Jöhlingen wurde gemäß den vorstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungstichtag **18.11.2025** ermittelt zu

EUR 9.650,00

(in Worten: Neuntausendsechshundertfünzig Euro).

Der Verkehrswert für die **Landwirtschaftsfläche** Flst.-Nr. **11457** in 75045 Walzbachtal-Wössingen wurde gemäß den vorstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungstichtag **18.11.2025** ermittelt zu

EUR 2.150,00

(in Worten: Zweitausendeinhundertfünzig Euro).

Der Sachverständige 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.

Gaggenau, 11.04.2026

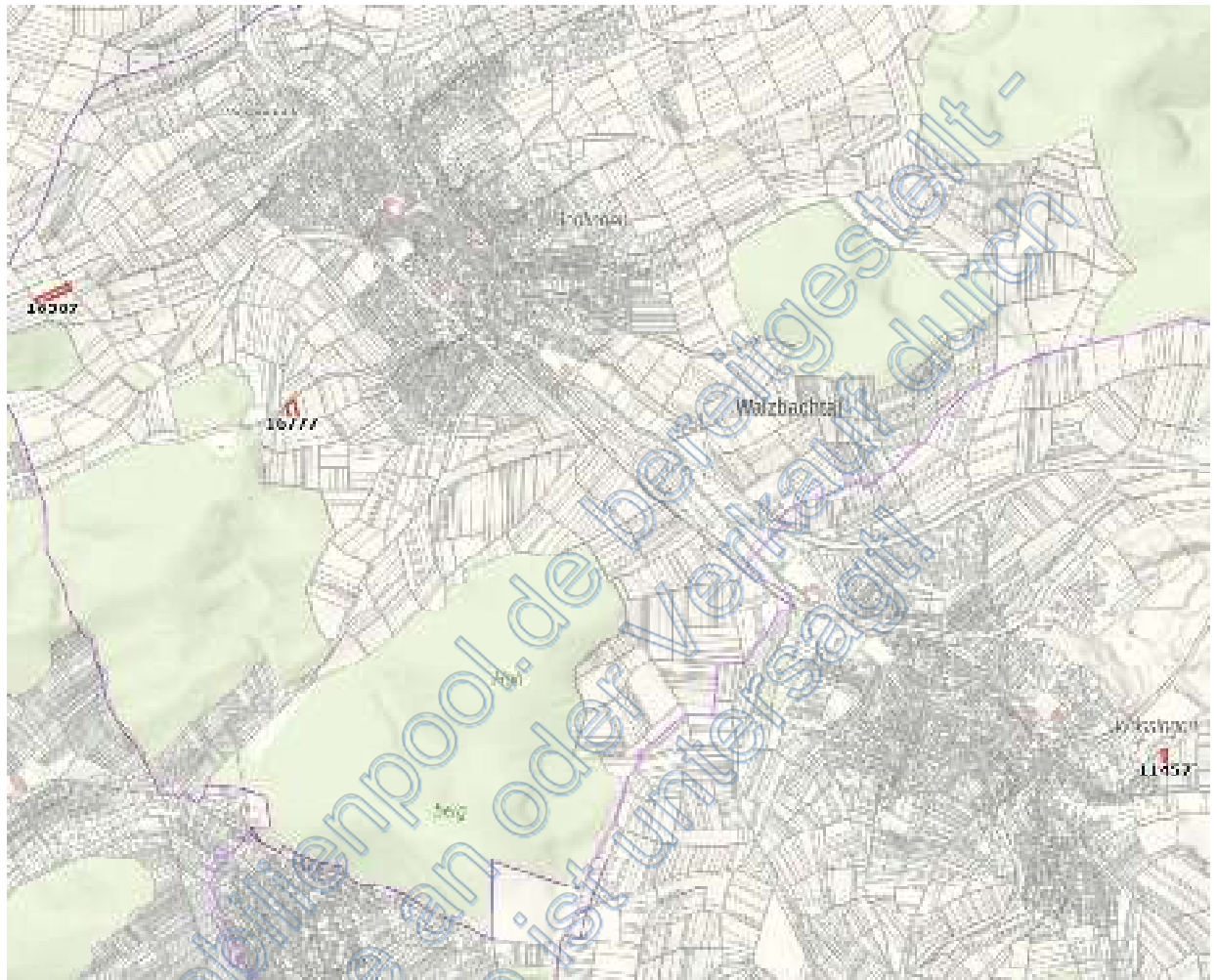
Der Sachverständige

Hinweis: Die digitale Ausfertigung des Gutachtens enthält statt einer eigenhändigen Unterschrift die qualifizierte elektronische Signatur des Sachverständigen.



Anlage 1 – Stadtplan, Luftbild u. Lageplan – Blatt 1

Übersichtskarte

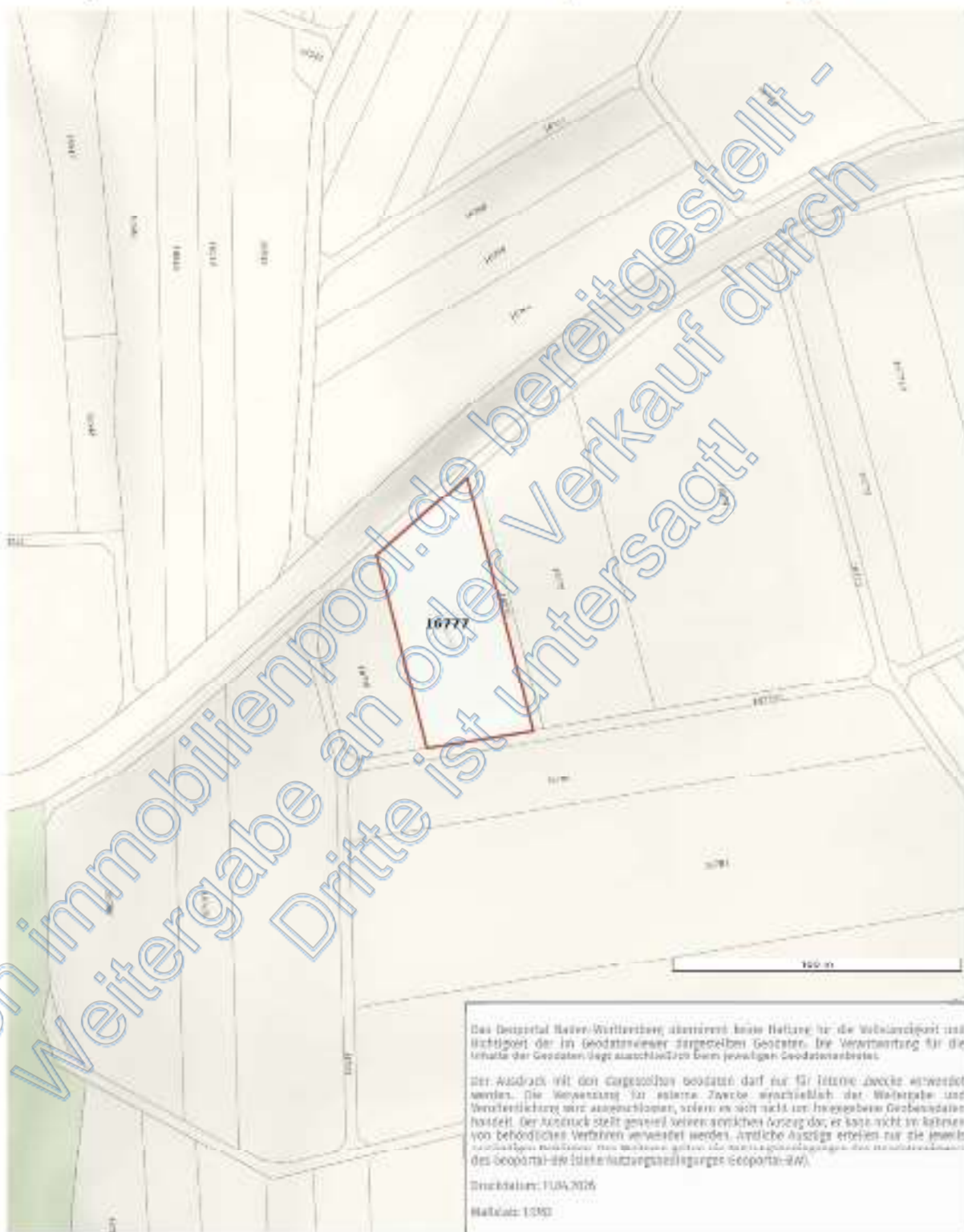


Quelle: <https://www.geoportal-bw.de/>



Anlage 1 - Stadtplan, Luftbild u. Lageplan - Blatt 2

Geoportal Baden-Württemberg



<https://www.geoportal-bw.de>

Dienste: siehe <https://www.geoportal-bw.de/quelle> & <https://www.geoportal-bw.de/nutzungsbedingungen>





Anlage 1 – Stadtplan, Luftbild u. Lageplan – Blatt 3

Geoportal Baden-Württemberg



Das Geoportal Baden-Württemberg übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Datenbrowser dargestellten Geodaten. Die Verantwortung für die inhaltliche Korrektheit liegt ausschließlich beim jeweiligen Geodatenanbieter.

Der Ausdruck der dargestellten Geodaten darf nur für interne Zwecke verwendet werden. Die Anwendung für andere Zwecke, insbesonders die Weitergabe und Veröffentlichung, wird ausgeschlossen, sofern es sich nicht um freigegebene Geodaten handelt. Der Ausdruck stellt generell keinen rechtlichen Anspruch dar, er kann nicht im Rahmen von behördlichen Verfahren verwendet werden. Ähnliche Aussagen müssen nur über privatrechtliche Beziehungen im Rahmen der Nutzungsbedingungen des Geoportals-BW (siehe Nutzungsbedingungen Geoportal-BW).

Datendatum: 11.04.2016

Publikat: 61752



<https://www.geoportal-bw.de>

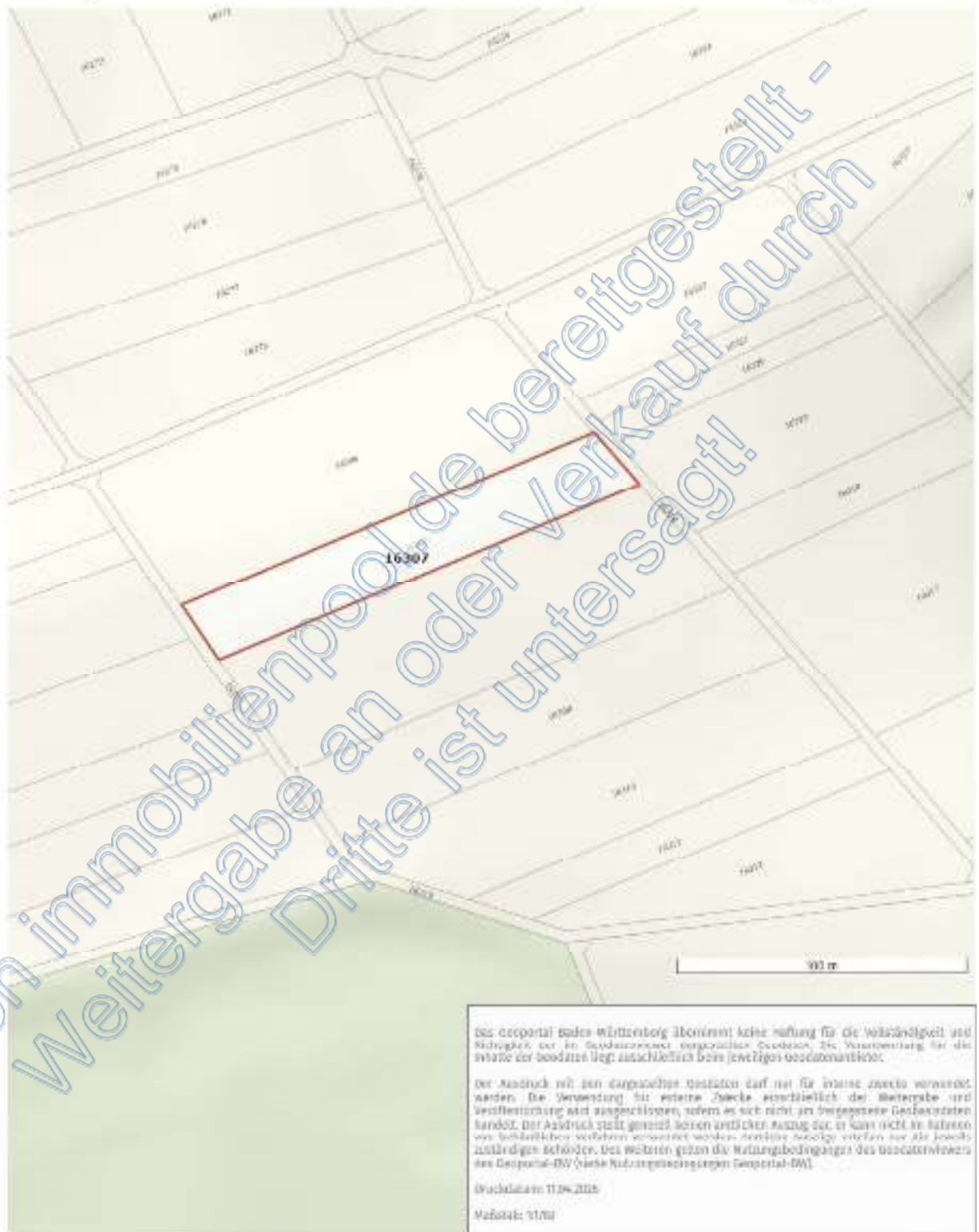
Dienste, siehe <https://www.geoportal-bw.de/quelle> & <https://www.geoportal-bw.de/nutzungsbedingungen>





Anlage 1 - Stadtplan, Luftbild u. Lageplan - Blatt 4

Geoportal Baden-Württemberg



Das Geoportal Baden-Württemberg übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Suchmaschinen dargestellten Geodaten. Die Verantwortung für die Inhalte der Geodaten liegt ausschließlich beim jeweiligen Geodatenanbieter.

Der Ausdruck soll nur dargelegten Geodaten darf nur für interne Zwecke verwendet werden. Die Verwendung für andere Zwecke einschließlich der Weitergabe und Veröffentlichung wird ausgeschlossen, sofern es sich nicht um bewegliche Geodaten handelt. Der Ausdruck stellt generell keinen rechtlichen Akt dar, er kann nicht im Rahmen von Streitigkeiten vor Gericht verwendet werden. Der Ausdruck ist nur für die jeweils zuständigen Behörden. Bei weiteren Fragen die Nutzungsbedingungen des Geoportals Baden-Württemberg (siehe Nutzungsbedingungen Geoportal-BW).

(Ausdrucken: 11.04.2015)

Maßstab: 1:100



<https://www.geoportal-bw.de>

Dienste: siehe <https://www.geoportal-bw.de/service> & <https://www.geoportal-bw.de/nutzungsbedingungen>





Anlage 1 – Stadtplan, Luftbild u. Lageplan – Blatt 5

Geoportal Baden-Württemberg



<https://www.geoportal-bw.de>

Dienste: siehe <https://www.geoportal-bw.de/quelle> & <https://www.geoportal-bw.de/nutzungsbedingungen>





Anlage 1 – Stadtplan, Luftbild u. Lageplan – Blatt 6

Geoportal Baden-Württemberg



Das Geoportal Baden-Württemberg übernimmt keine Haftung für die Aktualität und Richtigkeit der im Geoportal Baden-Württemberg dargestellten Daten. Die Verantwortung für die Richtigkeit der Daten liegt ausschließlich beim jeweiligen Datenersteller.

Der Ausdruck des Digitalen Geländes darf nur für private Zwecke verwendet werden. Die Verwendung für andere Zwecke einschließlich der Weitergabe und Veröffentlichung wird ausgeschlossen, sofern es sich nicht um freigegebene Geodaten handelt. Der Ausdruck darf gemäß keiner anderen Art der, sei es zum Teil im Rahmen von betrieblichen Verfahren, verwendet werden. Ähnliche Aussagen dürfen nur die jeweils zuständigen Behörden und Verwaltungen geben. Nutzungsbedingungen des Geoportals Baden-Württemberg (siehe Nutzungsbedingungen Geoportal-BW).

Datensatz: 11/04/2016
Währung: 1:2500



<https://www.geoportal-bw.de>

Dienste: siehe <https://www.geoportal-bw.de/quelle> & <https://www.geoportal-bw.de/nutzungsbedingungen>





Anlage 1 – Stadtplan, Luftbild u. Lageplan – Blatt 7

Geoportal Baden-Württemberg



Das Geoportal Baden-Württemberg übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Geoportal dargestellten Geodaten. Die Verantwortung für die Inhalte der Geodaten liegt ausschließlich beim jeweiligen Geodatenanbieter.

Der Ausdruck mit den dargestellten Geodaten darf nur für interne Zwecke verwendet werden. Die Verwendung für andere Zwecke einschließlich der Weitergabe und Veröffentlichung wird ausgeschlossen, sofern es sich nicht um freigegebene Geodaten handelt. Der Ausdruck stellt gewissermaßen einen Auszug dar, es kann nicht im Rahmen von behördlichen Verfahren verwendet werden. Ähnliche Aussagen treffen auf die jeweils zum Geodaten-Bereich zugehörigen Nutzungsbedingungen des Geoportals zu.

Datumsdatum: 11.04.2018

Maßstab: 1:1000



<https://www.geoportal-bw.de>

Dienste: siehe <https://www.geoportal-bw.de/ueber> & <https://www.geoportal-bw.de/nutzungsbedingungen>





Anlage 2 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - **Blatt 1**

