

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

gemäß § 194 BauGB

Amtsgericht Heilbronn  
16. DEZ. 2024

## über

den Weinberg Flurstück Nr. 1039,  
Gemarkung Obersulm, Flur 5, Weiler,  
geführt im Grundbuch von Obersulm Nr. 4899

## Zweck

Zwangsversteigerungsverfahren zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft

AZ 3 K 22/24

## Auftraggeber

Amtsgericht Heilbronn  
Vollstreckungsgericht  
Knorrstraße 1  
74074 Heilbronn

Dr. agr. Simone Stach

Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter landwirtschaftlicher Grundstücke

Büro: Stadtseestraße 5  
74189 Weinsberg

Tel.: 07134 / 981462

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen und Beweisbeschluss	4
2	Allgemeine Anmerkungen zur Bewertung	8
2.1	Datenbasis	8
2.2	Methodik	8
2.2.1	Gegenstand und Grundlagen der Wertermittlung (§§1 und 2 ImmoWertV)	8
2.2.2	Grundsätze der Wertermittlung (§§6-11 ImmoWertV)	9
2.3	Zum Vergleichswert (§§24-26 ImmoWertV)	9
2.4	Zur Bewertung landwirtschaftlicher Flächen	10
2.5	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (§§46 und 47 ImmoWertV)	10
3	Landwirtschaftliche Flurstücke	11
3.1	Flurstück Nr. 1039, Gemarkung Obersulm, Flur 5, Weiler	11
3.1.1	Rechtliche Grundlagen	11
3.1.2	Lage und Grundstücksbeschreibung	12
3.1.3	Verkehrswertermittlung	12
3.1.4	Lageplan Mikrolage und Fotos vom Ortstermin	14
4	Zusammenfassung	17

### Anhang

- Anlage 1      Gemarkung Obersulm Makrolage  
Anlage 2      Gemarkung Obersulm Mikrolage

**Literatur- und Rechtsquellenverzeichnis** (jeweils in der aktuellsten Fassung)

Sprengnetter, Hans Otto: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen, Band I-IV, WertermittlungForum®

Kleiber, W., u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig neu bearbeitete Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023

Köhne, Manfred: Landwirtschaftliche Taxationslehre, 4. Auflage, Verlag Paul Parey, 2007

Fischer, Roland und Biederbeck, Matthias: Bewertung im ländlichen Raum mit zahlreichen praktischen Bewertungsbeispielen, Reguvis, eine Marke der Bundesanzeiger Verlagsges. mbH, Köln 2019

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung BW (BauNVO BW)

Landesbauordnung BW

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) und ImmoWertA (September 2023)

## 1 Vorbemerkungen und Beweisbeschluss

Auftraggeber:	Amtsgericht Heilbronn, Vollstreckungsgericht Knorrstraße 1, 74074 Heilbronn
Datum des Auftrags:	08.04.2024
Bewertungsobjekt(e):	gemäß Beschluss vom 08.04.2024, AZ 3 K 22/24 (s.S. 6-7 des Gutachtens): Weinberg Flurstück Nr. 1039, Gemarkung Obersulm, Flur 5, Weiler, geführt im Grundbuch von Obersulm Nr. 4899
Art der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	10.09.2024
Qualitätsstichtag:	10.09.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	10.09.2024
Teilnehmer an der Ortsbesichtigung:	die Sachverständige
Verwendete Unterlagen:	Lageplan des Grundstücks  Fotos und Aufschriebe, angefertigt am Ortstermin  Grundbucheintrag von Obersulm, Nr. 4899, auszugsweise, betr. BV Nr. 7, Abruf vom 23.04.2024  Schriftliche Auskünfte der Gemeinde Obersulm vom 20.08.2024 zur Bauleitplanung  Schriftliche Auskünfte des Landratsamts Heilbronn aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster vom 13.08.2024  Bodenrichtwerte von Obersulm, Stichtag 01.01.2023, eingestellt im Internet unter <a href="http://www.gutachterausschusse-bw.de/borisbw/">www.gutachterausschusse-bw.de/borisbw/</a> , festgestellt vom Gemeinsamen Gutachterausschuss südwestlicher Landkreis Heilbronn bei der Großen Kreisstadt Eppingen  Schriftliche Auskünfte zur Kaufpreissammlung des Gemeinsamen Gutachterausschusses südwestlicher Landkreis Heilbronn bei der Großen Kreisstadt Eppingen vom 30.10.2024  Schriftliche und mündliche Auskünfte zu Verpachtungs- bzw. Nutzungsverhältnissen sowie Sorten der Rebanlagen von und vom 26., 28., 29.08. und 02.09.2024

Auskünfte des Pächters zum Pflanzjahr und zur Frostgefährdung, vom 05.11.2024

Auskünfte zu Überschwemmungs- sowie Schutzgebieten; Einsichtnahme in die Kartenmaterialien der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) durch die Unterzeichnerin am 08.11.2024

Quelle des gesamten Kartenmaterials: „Geobasisdaten ©LGL, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)“, Auszüge z.T. ohne Maßstab

Anzahl Exemplare:

Von diesem Gutachten wurden 5 Exemplare ausgefertigt, davon ein Exemplar ohne Heftung und ein Exemplar für die Ablage der Sachverständigen.

Hinweise zum Urheberschutz:

Das Gutachten ist vollumfänglich urheberrechtlich geschützt. Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck erstellt und darf nur für diesen verwendet werden. Ohne Zustimmung der Sachverständigen darf nichts aus dem Gutachten entnommen und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Eine Vervielfältigung und / oder eine Verwendung durch Dritte oder zu einem anderen Zweck ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet.

Eine Veröffentlichung im Internet ist grundsätzlich nicht gestattet. Lediglich im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens darf das Gutachten höchstens bis zum Ende des Verfahrens veröffentlicht werden. Weitere Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Regelung zwischen den Vertragsparteien.

Hinweise zu Haftungsregelungen:

Die Sachverständige haftet für sämtliche Ausführungen, welche sie in ihrem Gutachten dargestellt hat, sofern es sich um Ausführungen handelt, die sie selbst gefertigt hat. Werden Vorleistungen vom Auftraggeber (Bestandsplanung, Berechnungen usw.) auf Wunsch des Auftraggebers übernommen, so beschränkt sich die Haftung auf mathematische Fehler im Umgang mit den vorgenannten Unterlagen. Der Auftraggeber kann dann keine Haftung für das Gesamtergebnis herleiten, wenn die Grundlagen des Gutachtens von ihm stammen und die Sachverständige keine Gelegenheit erhielt, diese nachzuprüfen. Die Sachverständige haftet nur bei vorsätzlicher oder grobfahrlässiger Pflichtverletzung. Eine anderweitige Haftung wird ausgeschlossen. Dies gilt nicht bei Schäden, aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

Beglaubigte Abschrift

Aktenzeichen:  
3 K 22/24



Amtsgericht Heilbronn  
VOLLSTRECKUNGSGERICHT

## Beschluss

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

- Antragstellerin -

Prozessbevollmächtigte:  
Rechtsanwälte

gegen

- Antragsgegner -

Prozessbevollmächtigte:  
Rechtsanwälte

**Versteigerungsobjekt:**

Eingetragen im Grundbuch von Obersulm

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. La- ge	Anschrift	m <sup>2</sup>	Blatt
Obersulm	1039	Landwirtschaftsfläche	Schlierbach, 74182 Obersulm-Weiler	1.117	4899 BV-Nr. 7

hat das Amtsgericht Heilbronn am 08.04.2024 beschlossen:

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

Hierzu ergeht der Auftrag an die Sachverständige Dr. agr. Simone Stach, Stadtseestraße 5, 74189 Weinsberg.

Die Sachverständige ist berechtigt, die Bauakten unbeschränkt einzusehen und sich alle zur Gutachtenerstellung notwendigen Unterlagen und Auskünfte von Behörden, öffentlichen Stellen, Hausverwaltungen, den bestellten Zwangsverwaltern, bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeigern, Verfahrensbeteiligten oder sonstigen Einrichtungen zu verschaffen.

**Hinweis an den Schuldner/Eigentümer**

Der Schuldner/Eigentümer erhält die Möglichkeit, dem Sachverständigen den Zutritt zu den Innenräumen des Beschlagnahmeobjektes zu gewähren, um eine realistische Verkehrswertermittlung zu ermöglichen. Wird dem Sachverständigen der Zutritt zu den Innenräumen des Beschlagnahmeobjektes verweigert, muss hingenommen werden, dass das Gutachten hinsichtlich des Innenausbaus und der Innenausstattung auf Unterstellungen basiert und damit die Verkehrswertberechnung geschätzt wird. Durch diese Unterstellungen und dem damit verbundenen Risiko ist es üblich, dass der Sachverständige vom ermittelten Verkehrswert Risikoabschläge vornimmt. Das Gericht ist aufgrund des Kostenaufwandes und der Verfahrensverzögerung regelmäßig nicht verpflichtet, nach einer erfolgten Zutrittsverweigerung durch den Schuldner/Eigentümer eine erneute Besichtigung aufgrund bloßer Meinungsänderung zu ermöglichen.

Rechtspfleger

Begläubigt  
Heilbronn, 08.04.2024



Urkundsbeamte der Geschäftsstelle  
Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt  
- ohne Unterschrift gültig

## 2 Allgemeine Anmerkungen zur Bewertung

### 2.1 Datenbasis

Die Beschreibung der Bewertungsobjekte enthält die überwiegenden Gegebenheiten, Abweichungen in Teilbereichen sind möglich.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der im Gutachten wiedergegebenen und verwendeten Pläne, Urkunden, Informationen oder sonstigen Leistungen Dritter sowie für die Richtigkeit behördlicher Angaben wird keine Gewähr übernommen.

Im Gutachten wird das Tabellenkalkulationsprogramm Excel verwendet. Durch Mittelwertbildungen und Rundungen können geringfügige Ungenauigkeiten entstehen.

Die Sachverständige geht davon aus, dass die Eigentümer und Pächter alle für die Gutachtenerstellung nachgefragten Daten wahrheitsgemäß mitgeteilt haben.

### 2.2 Methodik

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach der „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung von Verkehrswerten von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV“ vom 14.07.2021, in Kraft seit 1.01.2022.

#### 2.2.1 Gegenstand und Grundlagen der Wertermittlung (§§1 und 2 ImmoWertV)

Diese Verordnung ist anzuwenden bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) und bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) sind Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs sowie grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen: Der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt, die Bodenbeschaffenheit, bei bebauten Grundstücken zusätzlich die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit, der bauliche Zustand der baulichen Anlagen, das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, bei landwirtschaftlichen Grundstücken, Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung sowie die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

## 2.2.2 Grundsätze der Wertermittlung (§§6-11 ImmoWertV)

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, 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.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig die allgemeinen Wertverhältnisse und anschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse und der allgemeinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale erfolgt im Vergleichswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Entsprechend werden die marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerte ermittelt.

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 besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekten) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der (endgültigen) Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

## 2.3 Zum Vergleichswert (§§24-26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren ist bei der Verkehrswertermittlung die Methode der ersten Wahl, da der durch dieses Verfahren ermittelte Wert das aktuelle Marktgeschehen am ehesten widerspiegelt. Voraussetzung dafür ist das Vorliegen einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen und / oder Vergleichsfaktoren.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Wertermittlung landwirtschaftlicher Wohn- und Wirtschaftsgebäude scheidet i. d. R. aus, da diese Gebäude nur in Ausnahmefällen gehandelt werden und sich hinsichtlich ihrer Wertmerkmale meist stark unterscheiden. Eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren sind oft nicht vorhanden. Damit liegen die notwendigen Anwendungsvoraussetzungen nicht vor.

Sind einzelne Marktdaten bekannt, können diese bei der Wertfindung jedoch als Anhaltspunkte (Vergleichsgrößen) berücksichtigt werden.

Die Ermittlung des Bodenwerts (§§40-45 ImmoWertV) wird vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren durchgeführt (weitergehende Informationen unter Kapitel „Zur Bewertung landwirtschaftlicher Flächen“). Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage von Bodenrichtwerten ermittelt werden, wenn das Richtwertgrundstück hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmt.

Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§35 BauGB) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts i.d.R. werterhöhend zu berücksichtigen, wenn diese rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

## 2.4 Zur Bewertung landwirtschaftlicher Flächen

Nach Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre, 2007, S. 84 ff, ist das Ertragswertverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht geeignet, da der Verkehrswert nicht nur durch den landwirtschaftlichen Ertrag, sondern auch durch weitere Faktoren bestimmt wird wie z.B. durch Wertbeständigkeitserwägungen, nichtlandwirtschaftliche Nutzungserwartungen, Nutzungsmöglichkeiten als Konsumgut, usw.

Ebenso wenig eignet sich das Sachwertverfahren, da es nur der Bewertung von Gebäuden oder Anlagen dient.

Das Vergleichswertverfahren ist nach Köhne die Regelmethode für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke. Im Rahmen dieses Verfahrens wird der Wert durch Vergleich mit Preisen ähnlich gehandelter Grundstücke eingeschätzt. Dabei unterscheidet man den direkten und indirekten Preisvergleich.

Beim direkten Preisvergleich stimmen die Vergleichsgrundstücke in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück überein. Der direkte Preisvergleich ist aber oft aufgrund mangelnder Daten nicht oder nur unvollkommen durchführbar.

Beim indirekten Preisvergleich bestehen gewisse Unterschiede, jedoch kann deren Einfluss auf den Preis durch gewisse Zu- oder Abschläge so korrigiert werden, dass noch ein sachlicher vertretbarer Vergleich möglich wird.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von landwirtschaftlichen Flächen ist nach Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre, 2007, S. 105 ff, eine Orientierung am Bodenrichtwert vergleichbarer Flächen oder an Durchschnittswerten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses oder an Preisen aus bekannten Verkaufsfällen möglich. Des Weiteren sind die Entfernung zum Ort, die Größe, die Nutzungsform und die Bonität der Flächen oder Besonderheiten wie z.B. Hofanschluss, Form, Hanglage zum Bewertungstichtag zu berücksichtigen. Aber auch wertbeeinflussende Rechte und Belastungen sind in Ansatz zu bringen.

## 2.5 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (§§46 und 47 ImmoWertV)

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können den Wert des begünstigten und den Wert des belasteten Grundstücks beeinflussen sowie Gegenstand einer eigenständigen Wertermittlung sein. Als grundstücksbezogene Rechte und Belastungen kommen insbesondere in Betracht: Grundstücksgleiche Rechte, weitere beschränkte dingliche Rechte, Baulisten, grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums sowie miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen.

Der Wert des begünstigten oder des belasteten Grundstücks kann ermittelt werden aus Vergleichspreisen oder ausgehend vom Wert des fiktiv nicht begünstigten oder des fiktiv unbelasteten Grundstücks. Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht oder die Belastung zu berücksichtigen.

### 3 Landwirtschaftliche Flurstücke

#### 3.1 Flurstück Nr. 1039, Gemarkung Obersulm, Flur 5, Weiler

##### 3.1.1 Rechtliche Grundlagen

###### Grundbuch

Auszüge aus dem Grundbuch						
Bestandsverzeichnis und Abteilung 1					Abteilung 2	
Lfd. Nr. BV	Rst. Nr.	Lage	Nutzungsangaben lt. Grundbuch	Fläche m <sup>2</sup>	Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
<b>Amtsgericht Heilbronn</b>						
<b>Grundbuch von Obersulm Nr. 4.899 (auszugsweise, betr. BV Nr. 7), Auszug vom 23.04.2024</b>						
7	1039 Flur 005	Schlierbach (Weiler)	Landwirtschaftsfläche	1.117	4	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heilbronn vom 02.03.2024 (3 K 22/24). Eingetragen (HBN094/254/2024) am 11.03.2024.
<b>Eigentümer:</b> 1		2		- Ziff. 1 und 2 in Erbgemeinschaft -		

###### Planungs- und Baurecht:

laut aktueller Flächennutzungsplanung (gen. 01.06.2006) als landwirt. Fläche im Außenbereich, als Weinberg dargestellt; nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegend; Änderungen diesbezüglich nicht absehbar.

###### Baulasten:

nicht geprüft; es wird von der Annahme ausgegangen, dass für landwirt. Flurstücke keine Eintragungen vorliegen

###### Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

nicht bekannt; diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt, entsprechend auch nicht berücksichtigt

###### Umlegungs- und Flurneuordnungsverfahren:

in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen

###### Altlasten / Altlastenverdacht:

keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamts Heilbronn vorhanden; keine Hinweise auf Altlasten bei der Ortsbesichtigung, keine weiteren Untersuchungen vorgenommen

###### Sonstiges:

Lage im Landschaftsschutzgebiet

###### Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Fläche für die Land- und Forstwirtschaft (vgl. §3 Abs. 1 ImmoWertV)

###### Abgabenrechtlicher Zustand:

aufgrund der landwirt. Nutzung nicht zu Wasser-, Abwasser-, Straßenbeiträgen veranlagt

###### Nutzung:

langjährig gemeinsam mit weiteren Flurstücken seit 11.01.2013 verpachtet (erzielte durchschnittliche Pacht lt. Vertrag: rd. 781 €/ha); Pacht läuft lt. Mitteilung von noch bis Ende 2025

### 3.1.2 Lage und Grundstücksbeschreibung

Lage:	nah am westlichen Ortsrand der Gemeinde Obersulm-Eichelberg (LK Heilbronn) liegend, umgeben von Weinbergen sowie etwas entfernt von Wohnbauflächen
Nutzung:	Weinberg im Direktzug, am Ortstermin als nicht bewirtschafteter Weinberg vorgefunden
Größe:	1117 m <sup>2</sup>
Zuschnitt:	fast dreieckig geschnitten, in Richtung Süd spitz zulaufend, mehrere sehr kurze Reihen
Rebanlage:	Weißriesling, Pflanzjahr 1975, überw. Metallstickel, Reihenabstand unterschiedlich (abwechselnd ca. 1,60 m und 3,20 m), Pflegerückstand, da augenscheinlich ca. zwei Jahre nicht bewirtschaftet, sondern nur notfallmäßig geschnitten, einige Stöcke sind abgängig, z.T. mit Esca befallen, ohne Tröpfchenbewässerungsanlage, Anlage ist nicht erhaltenswert
Topografie:	überw. leicht fallend nach West
Erschließung:	Zuwegung zweiseitig asphaltierte Wirtschaftswege
Sonstiges:	frostgefährdet

### 3.1.3 Verkehrswertermittlung

Der gemeinsame Gutachterausschuss südwestlicher Landkreis Heilbronn bei der Stadt Eppingen hat zum Stichtag 01.01.2023 für Weinberge (ohne Aufwuchs) einen Bodenrichtwert in Höhe von 5,00 €/m<sup>2</sup> festgelegt.

Aufgrund der rückläufigen Entwicklung im Weinbau in den letzten Jahren, der aktuell schwierigen wirtschaftlichen Lage vieler Weinbaubetriebe sowie der derzeitigen allgemeinen Kauf- und Pachtzurückhaltung, insbesondere seit der Weinlese im Jahr 2023, erfolgt die Bodenwertermittlung für den Weinberg auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss mitgeteilten Vergleichsverkäufe wie folgt. Es wurden 10 Vollpreise (Rebanlagen mit enthalten) für den Zeitraum Januar – September 2024 in den Gemarkungen Eberstadt, Grantschen, Hölzern, Lehrensteinsfeld, Obersulm und Weinsberg genannt. Die 10 Verkaufsfälle enthalten insges. 18 Flurstücke. Angaben zu den Rebanlagen liegen nur für ca. 1/3 der verkauften Flächen bzw. für 5 Kauffälle vor; hier sind die Anlagen alle über 30 Jahre alt. Die Vergleichsgrundstücke wurden mit Hilfe des Informationsdienstes geoportal-bw.de lokalisiert. Nach Ansicht der Unterzeichnerin können aufgrund der besonderen Situation im Weinbau alle genannten Vergleichsverkäufe in die Basiswertermittlung einbezogen werden, entsprechend werden keine Preise ausgesondert.

Der gewogene mittlere Verkaufspreis beträgt 3,37 €/m<sup>2</sup> (Gesamtpreis / Gesamtfläche), der einfache mittlere Verkaufspreis beträgt 3,51 €/m<sup>2</sup>.

Die Sachverständige geht von letztgenanntem Wert als vorläufigen Basiswert aus und bereinigt in einem nächsten Schritt die Rebanlage, da es sich um Vollpreise handelt.

Der Wert der Anlage wird wie folgt ermittelt: Ausgehend von Herstellungskosten von 55.000 – 60.000 €/ha und einer Berücksichtigung der Förderung für Umstrukturierung und Umstellung von Rebflächen in Höhe von durchschnittlich 12.500 €/ha sind bei einer üblichen Nutzungsdauer von 30 Jahren pro Jahr ca. 0,15 €/m<sup>2</sup> für die Anlage zu berücksichtigen. Für Weinberge, die beispielsweise 15 Jahre alt sind, wird demnach der Basiswert um  $0,15 \text{ €/m}^2 \times 15 \text{ Jahre} = 2,25 \text{ €/m}^2$  erhöht, ab einem Anlagenalter von 30 Jahren bleibt nur der Bodenwert.

Jedoch kommt dieser Anlagenwert nicht voll in Abzug, da die Unterzeichnerin der Ansicht ist, dass eher Weinberge mit mittleren – älteren Anlagen verkauft werden, als Weinberge mit neueren Anlagen. Aufgrund vorgenannter Annahme sowie im Wissen, dass 5 der Verkaufsfälle ältere

Anlage (über 30 Jahre) enthalten, wird für diesen Bewertungsfall von 1/5 des genannten Wertes ausgegangen und 0,45 €/m<sup>2</sup> für die Anlage in Abzug gebracht.

Verkaufsfall Nr.	Vollpreise €/m <sup>2</sup>	Wert der Rebanlage €/m <sup>2</sup>	Basiswert	
			€/m <sup>2</sup>	rd. €/m <sup>2</sup>
1 und 2	6,00			
3	4,64			
4	2,53			
5	2,97			
6	3,00			
7	2,96			
8	2,01			
9	2,20			
10	5,25			
Ø	einfaches Mittel	marginaler Abzug		
	3,51	-0,45	3,06	3,00

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten Informationen sowie eigener Erfahrungen und Recherchen schätzt die Sachverständige den Verkehrswert des Flurstücks Nr. 1039, Schlierbach, Flur 5 Weiler, Gemarkung Obersulm ausgehend vom ermittelten Basiswert in Höhe von 3,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 10.09.2024 wie folgt:

Flst.: 1039 Gemarkung: Obersulm, Flur 5 Weiler			
ermittelter Basiswert:	3,00 €/m <sup>2</sup>	Anmerkungen:	
Zu-/Abschläge:			
Lage:	-5%      -0,15 €/m <sup>2</sup>	frostgefährdet	
Größe:	0%      0,00 €/m <sup>2</sup>		
Zuschnitt:	-20%      -0,60 €/m <sup>2</sup>	fast dreieckig	
Rechte / Lasten:	0%      0,00 €/m <sup>2</sup>		
Sonstiges:		Rodungskosten 1) zzgl. 25% Mehraufwand wg. Pflegerückstand	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.117 m<sup>2</sup></b>	<b>1,60 €/m<sup>2</sup></b>	<b>= 1.787,20 €, rd. 1.800 €</b>

1) Rodungskosten liegen aktuell bei insges. ca. 5.200 €/ha (Mittelwert aus mechanisierten Verfahren mit Handarbeit für eine normale abgängige Rebanlage, lt. Fachzeitschrift Rebe und Wein, Ausgabe 3/2024).

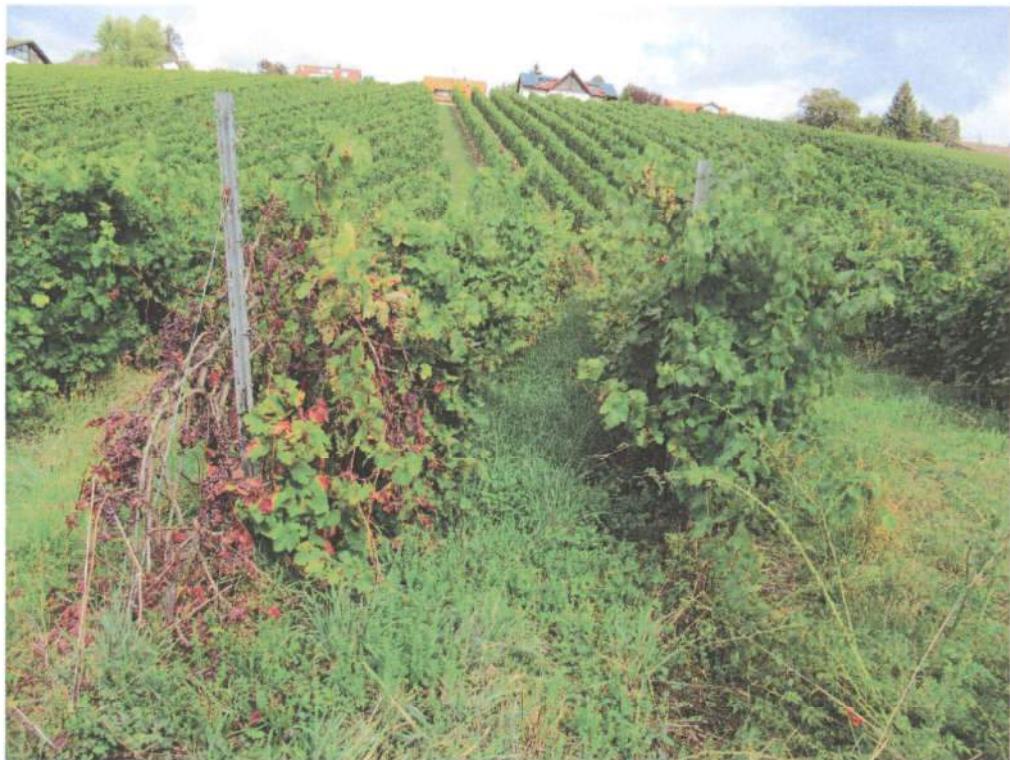
### 3.1.4 Lageplan Mikrolage und Fotos vom Ortstermin



Blick auf den süd-westlichen Flurstücksrand



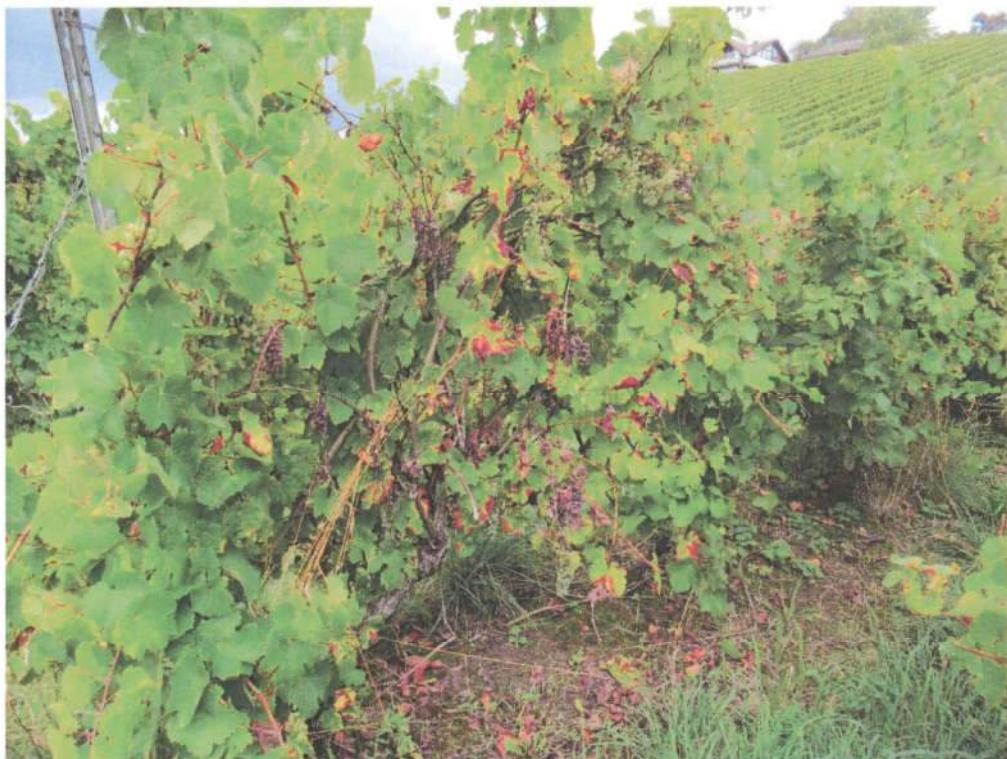
Blick vom westlichen Flurstücksrand



Blick auf den westlicher Flurstücksrand



Detailaufnahmen



#### 4 Zusammenfassung

Die Ermittlung des relevanten Verkehrswertes richtet sich nach den in Kapitel 2 ff. dargelegten Bewertungsregeln.

**Der Verkehrswert des zu bewertenden Weinbergs Flurstück Nr. 1039, Gemarkung Obersulm, Flur 5 Weiler, wird von der Unterzeichnerin am Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 auf rd. 1.800 € geschätzt.**

Weinsberg, den 12. Dezember 2024

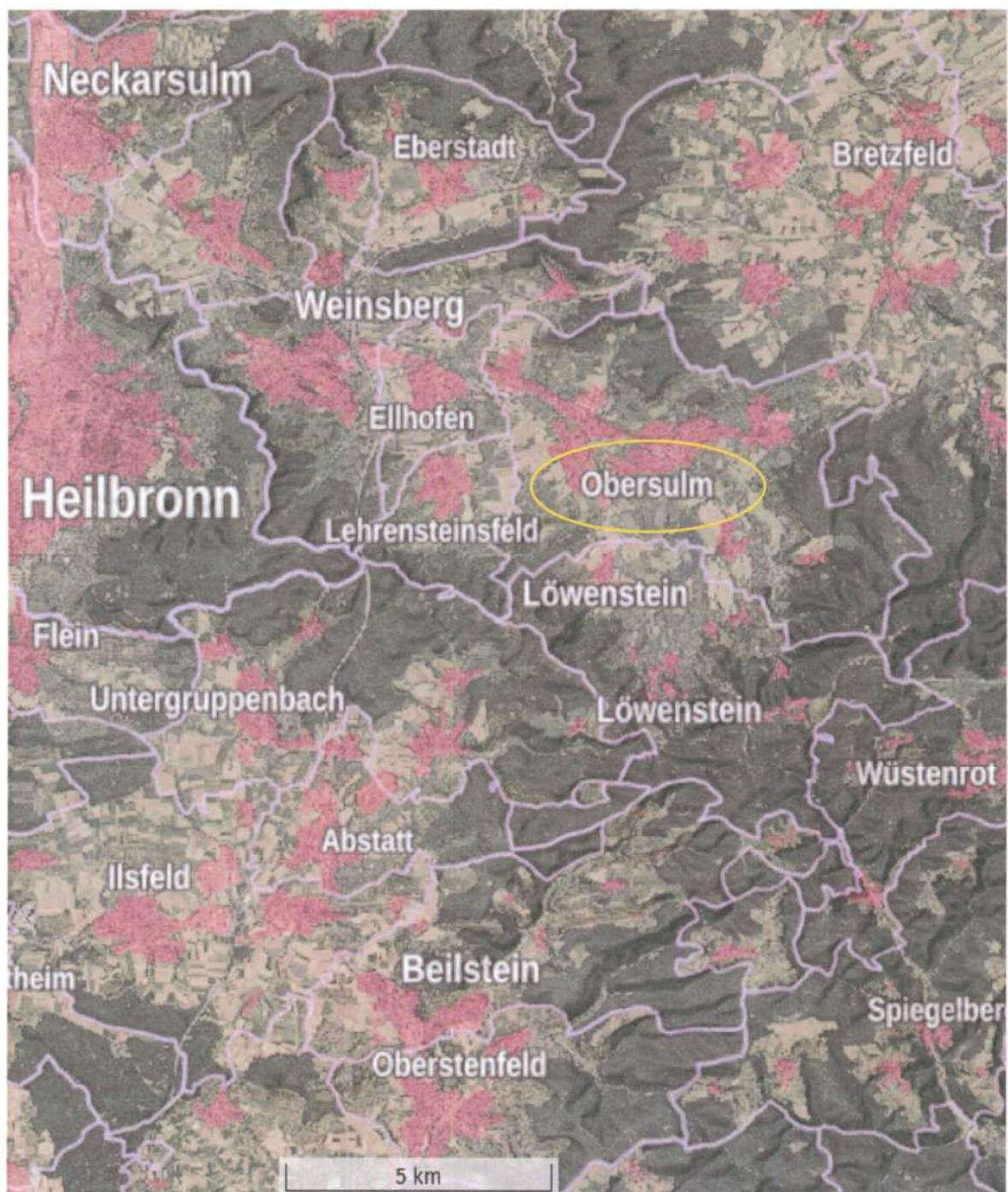
  
Dr. agr. Simone Stach

Öffentlich bestellte und vereidigte  
Landwirtschaftliche Sachverständige

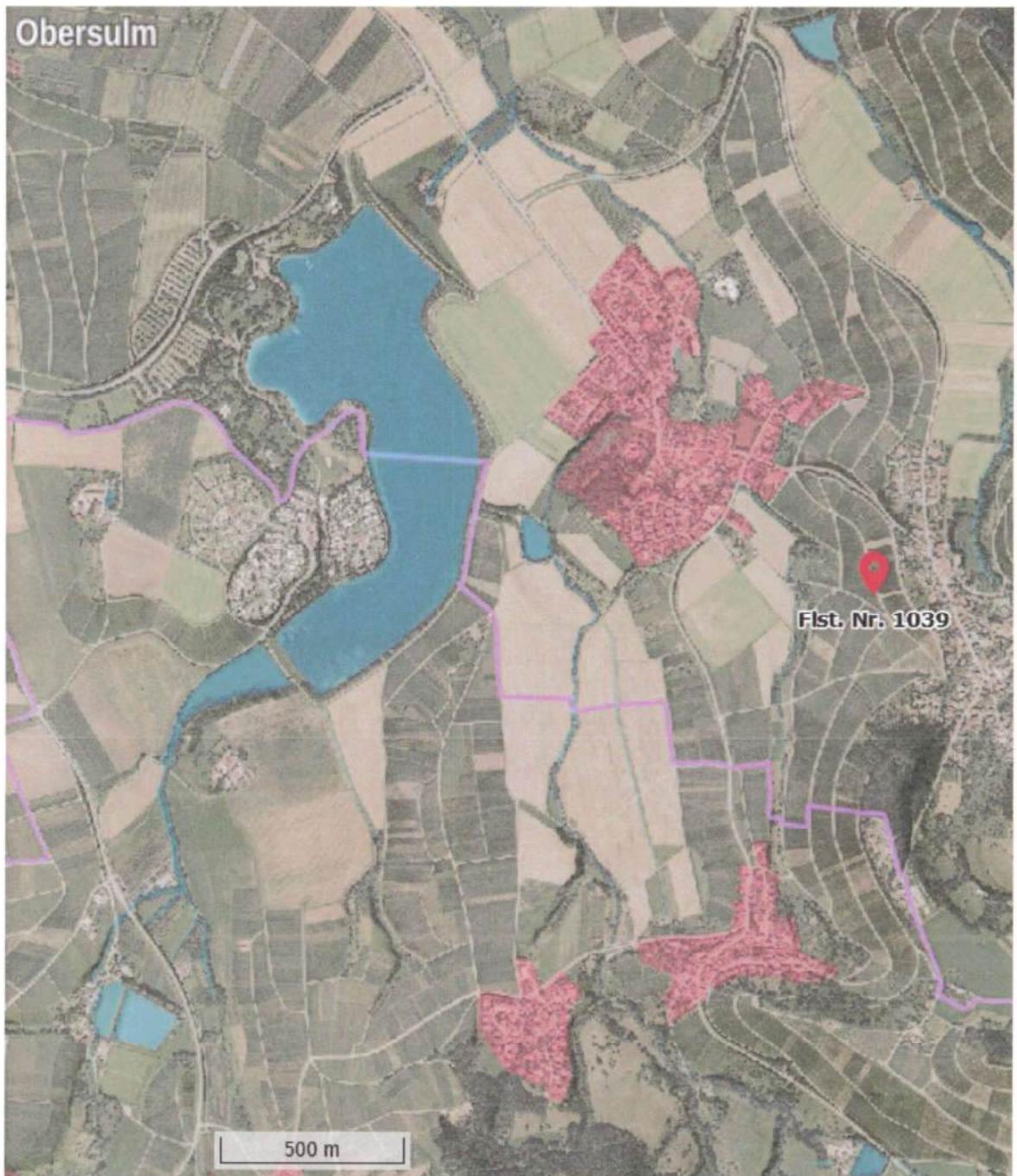


Anhang

Anlage 1 – Gemarkung Obersulm (Makrolage)



Anlage 2 – Gemarkung Obersulm (Mikrolage)



Amtsgericht Heilbronn  
16. DEZ. 2024

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

gemäß § 194 BauGB

---

## über

die landwirtschaftlichen Flurstücke Nr. 936, 890, 922/1, 873 und 876/2,  
Gemarkung Löwenstein (Flur 0) und Nr. 143, Gemarkung Löwenstein (Flur 3,  
Reisach), geführt im Grundbuch von Löwenstein Nr. 2842

## Zweck

Mehrere Zwangsversteigerungsverfahren  
zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft

AZ 3 K 24 - 29 / 24

4

## Auftraggeber

Amtsgericht Heilbronn  
Vollstreckungsgericht  
Knorrstraße 1  
74074 Heilbronn

---

Dr. agr. Simone Stach

Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung bebauter und unbebauter landwirtschaftlicher Grundstücke

Büro: Stadtseestraße 5  
74189 Weinsberg

Tel.: 07134 / 981462

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen und Beweisbeschluss	4
2	Allgemeine Anmerkungen zur Bewertung	6
2.1	Datenbasis	6
2.2	Methodik	6
2.2.1	Gegenstand und Grundlagen der Wertermittlung (§§1 und 2 ImmoWertV)	6
2.2.2	Grundsätze der Wertermittlung (§§6-11 ImmoWertV)	7
2.3	Zum Vergleichswert (§§24-26 ImmoWertV)	7
2.4	Zur Bewertung landwirtschaftlicher Flächen	8
2.5	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (§§46 und 47 ImmoWertV)	8
3	Landwirtschaftliche Flurstücke	9
3.1	Beschluss AZ 3 K 24/24, Flurstück Nr. 936, Rappenberg, Gemarkung Löwenstein	9
3.1.1	Rechtliche Grundlagen Flst. Nr. 936, Gemarkung Löwenstein	9
3.1.2	Lage und Grundstücksbeschreibung Flst. Nr. 936, Gemarkung Löwenstein	10
3.1.3	Verkehrswertermittlung Flst. Nr. 936, Gemarkung Löwenstein	10
3.1.4	Lageplan Mikrolage, Fotos vom Ortstermin Flst. Nr. 936, Gemarkung Löwenstein	12
3.2	Beschluss AZ 3 K 25/24, Flurstück Nr. 890, Lerchenbühl, Gemarkung Löwenstein	14
3.2.1	Rechtliche Grundlagen Flst. Nr. 890, Gemarkung Löwenstein	14
3.2.2	Lage und Grundstücksbeschreibung Flst. Nr. 890, Gemarkung Löwenstein	15
3.2.3	Verkehrswertermittlung Flst. Nr. 890, Gemarkung Löwenstein	15
3.2.4	Lageplan Mikrolage, Fotos vom Ortstermin Flst. Nr. 890, Gemarkung Löwenstein	17
3.3	Beschluss AZ 3 K 26/24, Flurstück Nr. 922/1, Rappenberg, Gemarkung Löwenstein	19
3.3.1	Rechtliche Grundlagen Flst. Nr. 922/1, Gemarkung Löwenstein	19
3.3.2	Lage und Grundstücksbeschreibung Flst. Nr. 922/1, Gemarkung Löwenstein	20
3.3.3	Verkehrswertermittlung Flst. Nr. 922/1, Gemarkung Löwenstein	20
3.3.4	Lageplan Mikrolage, Fotos vom Ortstermin Flst. Nr. 922/1, Gemarkung Löwenstein	22
3.4	Beschluss AZ 3 K 27/24, Flurstück Nr. 143, Mittelweinberge, Gemarkung Löwenstein, Flur 3, Reisach	24
3.4.1	Rechtliche Grundlagen Flst. Nr. 143, Gemarkung Löwenstein, Flur 3, Reisach	24
3.4.2	Lage und Grundstücksbeschreibung Flst. Nr. 143, Gemarkung Löwenstein, Flur 3, Reisach	25
3.4.3	Verkehrswertermittlung Flst. Nr. 143, Gemarkung Löwenstein Flur 3, Reisach	25
3.4.4	Lageplan Mikrolage, Fotos vom Ortstermin Flst. Nr. 143, Gemarkung Löwenstein, Flur 3, Reisach	27
3.5	Beschluss AZ 3 K 28/24, Flurstück Nr. 873, Breitenauer Holz, Gemarkung Löwenstein	29
3.5.1	Rechtliche Grundlagen Flst. Nr. 873, Gemarkung Löwenstein	29
3.5.2	Lage und Grundstücksbeschreibung Flst. Nr. 873, Gemarkung Löwenstein	30
3.5.3	Verkehrswertermittlung Flst. Nr. 873, Gemarkung Löwenstein	30
3.5.4	Lageplan Mikrolage, Fotos vom Ortstermin Flst. Nr. 873, Gemarkung Löwenstein	32
3.6	Beschluss AZ 3 K 29/24, Flurstück Nr. 876/2, Ob den Sauäckern, Gemarkung Löwenstein	34
3.6.1	Rechtliche Grundlagen Flst. Nr. 876/2, Gemarkung Löwenstein	34
3.6.2	Lage und Grundstücksbeschreibung Flst. Nr. 876/2, Gemarkung Löwenstein	35
3.6.3	Verkehrswertermittlung Flst. Nr. 876/2, Gemarkung Löwenstein	35
3.6.4	Lageplan Mikrolage, Fotos vom Ortstermin Flst. Nr. 876/2, Gemarkung Löwenstein	36
4	Zusammenfassung	37

**Anhang**

- Anlage 1 Gemarkung Löwenstein Makrolage  
Anlage 2 Gemarkung Löwenstein Mikrolage

**Literatur- und Rechtsquellenverzeichnis** (jeweils in der aktuellsten Fassung)

Sprengetter, Hans Otto: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen, Band I-IV, WertermittlungForum®

Kleiber, W., u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig neu bearbeitete Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023

Köhne, Manfred: Landwirtschaftliche Taxationslehre, 4. Auflage, Verlag Paul Parey, 2007

Fischer, Roland und Biederbeck, Matthias: Bewertung im ländlichen Raum mit zahlreichen praktischen Bewertungsbeispielen, Reguvis, eine Marke der Bundesanzeiger Verlagsges. mbH, Köln 2019

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung BW (BauNVO BW)

Landesbauordnung BW

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) und ImmoWertA (September 2023)

## 1 Vorbemerkungen und Beweisbeschluss

Auftraggeber: Amtsgericht Heilbronn, Vollstreckungsgericht  
Knorrstraße 1, 74074 Heilbronn

Datum des Auftrags: 08.04.2024

Bewertungsobjekt(e): gemäß Beschluss vom 08.04.2024, AZ 3 K 24-29/24: die landwirtschaftlichen Flurstücke Nr. 936, 890, 922/1, 873 und 876/2, Gemarkung Löwenstein (Flur 0) und Nr. 143, Gemarkung Löwenstein (Flur 3, Reisach), geführt im Grundbuch von Löwenstein Nr. 2842

Art der Wertermittlung: Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: 10.09.2024

Qualitätsstichtag: 10.09.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 10.09.2024

Teilnehmer an der

Ortsbesichtigung: die Sachverständige

Verwendete Unterlagen: Lagepläne der Grundstücke  
Fotos und Aufschriebe, angefertigt am Ortstermin  
Grundbuchauszug von Löwenstein Nr. 2842, Abruf vom 23.04.2024  
Auszug aus dem Liegenschaftskataster für Flst. 876/2, Gemarkung Löwenstein  
Schriftliche und mündliche Auskünfte der Stadt Löwenstein vom 14.08. und 09.12.2024 zur Bauleitplanung  
Schriftliche Auskünfte des Landratsamts Heilbronn aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster vom 13.08.2024  
Bodenrichtwerte von Löwenstein, Stichtag 01.01.2023, eingestellt im Internet unter [www.gutachterausschusse-bw.de/borisbw/](http://www.gutachterausschusse-bw.de/borisbw/), festgestellt vom Gemeinsamen Gutachterausschuss südwestlicher Landkreis Heilbronn bei der Großen Kreisstadt Eppingen  
Schriftliche und mündliche Auskünfte zur Kaufpreissammlung des Gemeinsamen Gutachterausschusses südwestlicher Landkreis Heilbronn bei der Großen Kreisstadt Eppingen vom 30.10.2024  
Schriftliche und mündliche Auskünfte zu Verpachtungs- bzw. Nutzungsverhältnissen sowie Sorten der Rebanlagen von

02.09.2024

vom 26., 28., 29.08. und

Auskünfte der Pächter zum Pflanzjahr und zur Frostgefährdung, vom 05.  
und 08.11.2024

Mündliche Auskünfte der Unteren Landwirtschaftsbehörde beim  
Landratsamt Heilbronn vom 19.11.2024 zu Flurstück 876/2, Gemarkung  
Löwenstein

Auskünfte zu Überschwemmungs- sowie Schutzgebieten; Einsichtnahme  
in die Kartenmaterialien der Landesanstalt für Umwelt Baden-  
Württemberg (LUBW) durch die Unterzeichnerin am 08.11.2024

Durchschnittliche Ertragsmesszahlen pro Gemarkung: [https://www.lel-web.de/app/ds/lel/a3/Online\\_Kartendienst\\_extern/Karten/33279/index.html](https://www.lel-web.de/app/ds/lel/a3/Online_Kartendienst_extern/Karten/33279/index.html)

Quelle des gesamten Kartenmaterials: „Geobasisdaten ©LGL, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)“, Auszüge überw. ohne Maßstab

#### Anzahl Exemplare:

Von diesem Gutachten wurden 5 Exemplare ausgefertigt, davon ein Exemplar ohne Heftung und  
ein Exemplar für die Ablage der Sachverständigen.

#### Hinweise zum Urheberschutz:

Das Gutachten ist vollumfänglich urheberrechtlich geschützt. Das Gutachten wurde ausschließlich  
für den angegebenen Zweck erstellt und darf nur für diesen verwendet werden. Ohne Zustimmung  
der Sachverständigen darf nichts aus dem Gutachten entnommen und/oder einer anderen Nutzung  
zugeführt werden.

Eine Vervielfältigung und / oder eine Verwendung durch Dritte oder zu einem anderen Zweck ist  
nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet.

Eine Veröffentlichung im Internet ist grundsätzlich nicht gestattet. Lediglich im Rahmen eines  
Zwangsvorsteigerungsverfahrens darf das Gutachten höchstens bis zum Ende des Verfahrens  
veröffentlicht werden. Weitere Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Regelung zwischen den  
Vertragsparteien.

#### Hinweise zu Haftungsregelungen:

Die Sachverständige haftet für sämtliche Ausführungen, welche sie in ihrem Gutachten dargestellt  
hat, sofern es sich um Ausführungen handelt, die sie selbst gefertigt hat. Werden Vorleistungen  
vom Auftraggeber (Bestandsplanung, Berechnungen usw.) auf Wunsch des Auftraggebers  
übernommen, so beschränkt sich die Haftung auf mathematische Fehler im Umgang mit den  
vorgenannten Unterlagen. Der Auftraggeber kann dann keine Haftung für das Gesamtergebnis  
herleiten, wenn die Grundlagen des Gutachtens von ihm stammen und die Sachverständige keine  
Gelegenheit erhielt, diese nachzuprüfen. Die Sachverständige haftet nur bei vorsätzlicher oder  
grobfahlässiger Pflichtverletzung. Eine anderweitige Haftung wird ausgeschlossen. Dies gilt nicht  
bei Schäden, aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

## 2 Allgemeine Anmerkungen zur Bewertung

### 2.1 Datenbasis

Die Beschreibung der Bewertungsobjekte enthält die überwiegenden Gegebenheiten, Abweichungen in Teilbereichen sind möglich.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der im Gutachten wiedergegebenen und verwendeten Pläne, Urkunden, Informationen oder sonstigen Leistungen Dritter sowie für die Richtigkeit behördlicher Angaben wird keine Gewähr übernommen.

Im Gutachten wird das Tabellenkalkulationsprogramm Excel verwendet. Durch Mittelwertbildungen und Rundungen können geringfügige Ungenauigkeiten entstehen.

Die Sachverständige geht davon aus, dass die Eigentümer und Pächter alle für die Gutachtenerstellung nachgefragten Daten wahrheitsgemäß mitgeteilt haben.

### 2.2 Methodik

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach der „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung von Verkehrswerten von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV“ vom 14.07.2021, in Kraft seit 1.01.2022.

#### 2.2.1 Gegenstand und Grundlagen der Wertermittlung (§§1 und 2 ImmoWertV)

Diese Verordnung ist anzuwenden bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) und bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) sind Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs sowie grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen: Der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, die Grundstücksgroße, der Grundstückszuschnitt, die Bodenbeschaffenheit, bei bebauten Grundstücken zusätzlich die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit, der bauliche Zustand der baulichen Anlagen, das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, bei landwirtschaftlichen Grundstücken, Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung sowie die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

## 2.2.2 Grundsätze der Wertermittlung (§§6-11 ImmoWertV)

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, 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.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig die allgemeinen Wertverhältnisse und anschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse und der allgemeinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale erfolgt im Vergleichswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Entsprechend werden die marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerte ermittelt.

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 besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekten) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der (endgültigen) Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

## 2.3 Zum Vergleichswert (§§24-26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren ist bei der Verkehrswertermittlung die Methode der ersten Wahl, da der durch dieses Verfahren ermittelte Wert das aktuelle Marktgeschehen am ehesten widerspiegelt. Voraussetzung dafür ist das Vorliegen einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen und / oder Vergleichsfaktoren.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Wertermittlung landwirtschaftlicher Wohn- und Wirtschaftsgebäude scheidet i. d. R. aus, da diese Gebäude nur in Ausnahmefällen gehandelt werden und sich hinsichtlich ihrer Wertmerkmale meist stark unterscheiden. Eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren sind oft nicht vorhanden. Damit liegen die notwendigen Anwendungsvoraussetzungen nicht vor.

Sind einzelne Marktdaten bekannt, können diese bei der Wertfindung jedoch als Anhaltspunkte (Vergleichsgrößen) berücksichtigt werden.

Die Ermittlung des Bodenwerts (§§40-45 ImmoWertV) wird vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren durchgeführt (weitergehende Informationen unter Kapitel „Zur Bewertung landwirtschaftlicher Flächen“). Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage von Bodenrichtwerten ermittelt werden, wenn das Richtwertgrundstück hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmt.

Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§35 BauGB) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts i.d.R. werterhöhend zu berücksichtigen, wenn diese rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

## 2.4 Zur Bewertung landwirtschaftlicher Flächen

Nach Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre, 2007, S. 84 ff, ist das Ertragswertverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht geeignet, da der Verkehrswert nicht nur durch den landwirtschaftlichen Ertrag, sondern auch durch weitere Faktoren bestimmt wird wie z.B. durch Wertbeständigkeitserwägungen, nichtlandwirtschaftliche Nutzungserwartungen, Nutzungsmöglichkeiten als Konsumgut, usw.

Ebenso wenig eignet sich das Sachwertverfahren, da es nur der Bewertung von Gebäuden oder Anlagen dient.

Das Vergleichswertverfahren ist nach Köhne die Regelmethode für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke. Im Rahmen dieses Verfahrens wird der Wert durch Vergleich mit Preisen ähnlich gehandelter Grundstücke eingeschätzt. Dabei unterscheidet man den direkten und indirekten Preisvergleich.

Beim direkten Preisvergleich stimmen die Vergleichsgrundstücke in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück überein. Der direkte Preisvergleich ist aber oft aufgrund mangelnder Daten nicht oder nur unvollkommen durchführbar.

Beim indirekten Preisvergleich bestehen gewisse Unterschiede, jedoch kann deren Einfluss auf den Preis durch gewisse Zu- oder Abschläge so korrigiert werden, dass noch ein sachlicher vertretbarer Vergleich möglich wird.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von landwirtschaftlichen Flächen ist nach Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre, 2007, S. 105 ff, eine Orientierung am Bodenrichtwert vergleichbarer Flächen oder an Durchschnittswerten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses oder an Preisen aus bekannten Verkaufsfällen möglich. Des Weiteren sind die Entfernung zum Ort, die Größe, die Nutzungsform und die Bonität der Flächen oder Besonderheiten wie z.B. Hofanschluss, Form, Hanglage zum Bewertungstichtag zu berücksichtigen. Aber auch wertbeeinflussende Rechte und Belastungen sind in Ansatz zu bringen.

## 2.5 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (§§46 und 47 ImmoWertV)

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können den Wert des begünstigten und den Wert des belasteten Grundstücks beeinflussen sowie Gegenstand einer eigenständigen Wertermittlung sein. Als grundstücksbezogene Rechte und Belastungen kommen insbesondere in Betracht: Grundstücksgleiche Rechte, weitere beschränkte dingliche Rechte, Baulisten, grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums sowie miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen.

Der Wert des begünstigten oder des belasteten Grundstücks kann ermittelt werden aus Vergleichspreisen oder ausgehend vom Wert des fiktiv nicht begünstigten oder des fiktiv unbelasteten Grundstücks. Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht oder die Belastung zu berücksichtigen.

### 3 Landwirtschaftliche Flurstücke

#### 3.1 Beschluss AZ 3 K 24/24, Flurstück Nr. 936, Rappenberg, Gemarkung Löwenstein

##### 3.1.1 Rechtliche Grundlagen Flst. Nr. 936, Gemarkung Löwenstein

###### Grundbuch

Auszüge aus dem Grundbuch						
Bestandsverzeichnis und Abteilung 1					Abteilung 2	
Lfd. Nr. BV	Rst. Nr.	Lage	Nutzungsangaben lt. Grundbuch	Fläche m <sup>2</sup>	Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
<b>Amtsgericht Heilbronn</b>						
<b>Grundbuch von Löwenstein Nr. 2.842 (auszugsweise), Auszug vom 23.04.2024</b>						
1	936	Rappenberg	Landwirtschaftsfläche	994	3	Die Zwangsversteigerung zum Zwickel der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heilbronn vom 02.03.2024 (3 K 24/24). Eingetragen (HBN093/256/2024) am 13.03.2024.
<b>Eigentümer:</b> 1		2		- Ziff. 1 und 2 in Erbgemeinschaft -		

###### Planungs- und Baurecht:

laut aktueller Flächennutzungsplanung (gen. 01.06.2006) als landwirt. Fläche im Außenbereich, als Weinbaufläche dargestellt; nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegend; Änderungen diesbezüglich nicht absehbar

###### Baulisten:

nicht geprüft; es wird von der Annahme ausgegangen, dass für landwirt. Flurstücke keine Eintragungen vorliegen

###### Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

nicht bekannt; diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt, entsprechend auch nicht berücksichtigt

###### Umlegungs- und Flurneuordnungsverfahren:

in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen

###### Altlasten / Altlastenverdacht:

keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamts Heilbronn vorhanden; keine Hinweise auf Altlasten bei der Ortsbesichtigung, keine weiteren Untersuchungen vorgenommen

###### Sonstiges:

Lage im Landschaftsschutzgebiet

###### Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Fläche für die Land- und Forstwirtschaft (vgl. §3 Abs. 1 ImmoWertV)

###### Abgabenrechtlicher Zustand:

aufgrund der landwirt. Nutzung nicht zu Wasser-, Abwasser-, Straßenbeiträgen veranlagt

###### Nutzung:

langjährig gemeinsam mit weiteren Flurstücken seit 11.01.2013 verpachtet (erzielte durchschnittliche Pacht lt. Vertrag: rd. 781 €/ha); Pacht läuft lt. Mitteilung von noch bis Ende 2025

### 3.1.2 Lage und Grundstücksbeschreibung Flst. Nr. 936, Gemarkung Löwenstein

Lage:	nordwestlich vom Ortsrand der Stadt Löwenstein, Ortsteil Reisach (Frankenhof) (LK Heilbronn) liegend, umgeben von Weinbergen, Bachlauf, Hecken und geringfügig Grünland
Nutzung:	Weinberg im Direktzug, am Ortstermin mit Pflegerückstand vorgefunden
Größe:	994 m <sup>2</sup>
Zuschnitt:	trapezförmig, unregelmäßig geschnitten, einseitig breiter, z.T. unterschiedlich lange Reihen
Rebanlage:	Lemberger, Pflanzjahr 2012, überw. Metallstickel, Reihenabstand ca. 2 m, Pflegerückstand, ohne Tröpfchenbewässerungsanlage
Topografie:	leicht bis mäßig fallend nach West, am westlichen Rand mit Sträuchern bestandene steile Böschung
Erschließung:	Zuwegung einseitig schmaler asphaltierter Wirtschaftsweg, einseitig eingeschotterter Feldweg
Sonstiges:	frostgefährdet, der westliche Flurstücksrand dient augenscheinlich auch als Zufahrtsweg (Grasweg über steile Böschung erreichbar) für die sich nördlich anschließenden Flurstücke, nicht vollerntertauglich

### 3.1.3 Verkehrswertermittlung Flst. Nr. 936, Gemarkung Löwenstein

Der gemeinsame Gutachterausschuss südwestlicher Landkreis Heilbronn bei der Stadt Eppingen hat zum Stichtag 01.01.2023 für Weinberge (ohne Aufwuchs) einen Bodenrichtwert in Höhe von 5,00 €/m<sup>2</sup> festgelegt.

Aufgrund der rückläufigen Entwicklung im Weinbau in den letzten Jahren, der aktuell schwierigen wirtschaftlichen Lage vieler Weinbaubetriebe sowie der derzeitigen allgemeinen Kauf- und Pachtzurückhaltung, insbesondere seit der Weinlese im Jahr 2023, erfolgt die Bodenwertermittlung für den Weinberg auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss mitgeteilten Vergleichsverkäufe wie folgt. Es wurden 10 Vollpreise (Rebanlagen mit enthalten) für den Zeitraum Januar – September 2024 in den Gemarkungen Eberstadt, Grantschen, Hölzern, Lehrensteinsfeld, Obersulm und Weinsberg genannt. Die 10 Verkaufsfälle enthalten insges. 18 Flurstücke. Angaben zu den Rebanlagen liegen nur für ca. 1/3 der verkauften Flächen bzw. für 5 Kauffälle vor; hier sind die Anlagen alle über 30 Jahre alt. Die Vergleichsgrundstücke wurden mit Hilfe des Informationsdienstes geoportal-bw.de lokalisiert. Nach Ansicht der Unterzeichnerin können aufgrund der besonderen Situation im Weinbau alle genannten Vergleichsverkäufe in die Basiswertermittlung einbezogen werden, entsprechend werden keine Preise ausgesondert.

Der gewogene mittlere Verkaufspreis beträgt 3,37 €/m<sup>2</sup> (Gesamtpreis / Gesamtfläche), der einfache mittlere Verkaufspreis beträgt 3,51 €/m<sup>2</sup>.

Die Sachverständige geht von letztgenanntem Wert als vorläufigen Basiswert aus und bereinigt in einem nächsten Schritt die Rebanlage, da es sich um Vollpreise handelt.

Der Wert der Anlage wird wie folgt ermittelt: Ausgehend von Herstellungskosten von 55.000 – 60.000 €/ha und einer Berücksichtigung der Förderung für Umstrukturierung und Umstellung von Rebflächen in Höhe von durchschnittlich 12.500 €/ha sind bei einer üblichen Nutzungsdauer von 30 Jahren pro Jahr ca. 0,15 €/m<sup>2</sup> für die Anlage zu berücksichtigen. Für Weinberge, die beispielsweise 15 Jahre alt sind, wird demnach der Basiswert um  $0,15 \text{ €/m}^2 \times 15 \text{ Jahre} = 2,25 \text{ €/m}^2$  erhöht, ab einem Anlagenalter von 30 Jahren bleibt nur der Bodenwert.

Jedoch kommt dieser Anlagenwert nicht voll in Abzug, da die Unterzeichnerin der Ansicht ist, dass eher Weinberge mit mittleren – älteren Anlagen verkauft werden, als Weinberge mit neueren Anlagen. Aufgrund vorgenannter Annahme sowie im Wissen, dass 5 der Verkaufsfälle ältere

Anlage (über 30 Jahre) enthalten, wird für diesen Bewertungsfall von 1/5 des genannten Wertes ausgegangen und 0,45 €/m<sup>2</sup> für die Anlage in Abzug gebracht.

Verkaufsfall Nr.	Vollpreise €/m <sup>2</sup>	Wert der Rebanlage €/m <sup>2</sup>	Basiswert	
			€/m <sup>2</sup>	rd. €/m <sup>2</sup>
1 und 2	6,00			
3	4,64			
4	2,53			
5	2,97			
6	3,00			
7	2,96			
8	2,01			
9	2,20			
10	5,25			
Ø	einfaches Mittel	marginaler Abzug		
	3,51	-0,45	3,06	3,00

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten Informationen sowie eigener Erfahrungen und Recherchen schätzt die Sachverständige den Verkehrswert des Flurstücks Nr. 936, Rappenberg, Gemarkung Löwenstein ausgehend vom ermittelten Basiswert in Höhe von 3,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 10.09.2024 wie folgt:

<b>Fist.:</b>	<b>936 Gemarkung: Löwenstein</b>		
<b>ermittelter Basiswert:</b>	<b>3,00 €/m<sup>2</sup></b>		Anmerkungen:
Zu-/Abschläge:			
Lage:	-5%	-0,15 €/m <sup>2</sup>	frostgefährdet
Größe:	-10%	-0,30 €/m <sup>2</sup>	unter 1000 m <sup>2</sup>
Zuschnitt:	-15%	-0,45 €/m <sup>2</sup>	unregelmäßig trapezförmig
Rechte / Lasten etc.	-10%	-0,30 €/m <sup>2</sup>	Flächenabzug (Überfahrt, Wendefläche)
Sonstiges:	-5%	-0,15 €/m <sup>2</sup>	Pflegerückstand
Rebanlage:		2,70 €/m <sup>2</sup>	Pflanzjahr 2012
<b>Gesamtfläche</b>	<b>994 m<sup>2</sup></b>	<b>4,35 €/m<sup>2</sup></b>	<b>= 4.323,90 €, rd. 4.300 €</b>

3.1.4 Lageplan Mikrolage, Fotos vom Ortstermin Flst. Nr. 936, Gemarkung Löwenstein



Blick auf den östlichen Flurstücksrand



Blick auf den westlichen Flurstücksrand



### 3.2 Beschluss AZ 3 K 25/24, Flurstück Nr. 890, Lerchenbühl, Gemarkung Löwenstein

#### 3.2.1 Rechtliche Grundlagen Flst. Nr. 890, Gemarkung Löwenstein Grundbuch

Auszüge aus dem Grundbuch						
Bestandsverzeichnis und Abteilung 1					Abteilung 2	
Lfd. Nr. BV	Rst. Nr.	Lage	Nutzungsangaben lt. Grundbuch	Fläche m <sup>2</sup>	Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
<b>Amtsgericht Heilbronn</b>						
<b>Grundbuch von Löwenstein Nr. 2.842 (auszugsweise), Auszug vom 23.04.2024</b>						
2	890	Lerchenbühl	Landwirtschaftsfläche	692	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heilbronn vom 02.03.2024 (3 K 25/24). Eingetragen (HBN093/253/2024) am 13.03.2024. - Ziff. 1 und 2 in Erbgemeinschaft -
<b>Eigentümer:</b> 1		, 2				

#### Planungs- und Baurecht:

laut aktueller Flächennutzungsplanung (gen. 01.06.2006) als landwirt. Fläche im Außenbereich, als Weinbaufläche dargestellt; nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegend; Änderungen diesbezüglich nicht absehbar

#### Baulisten:

nicht geprüft; es wird von der Annahme ausgegangen, dass für landwirt. Flurstücke keine Eintragungen vorliegen

#### Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

nicht bekannt; diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt, entsprechend auch nicht berücksichtigt

#### Umlegungs- und Flurneuordnungsverfahren:

in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen

#### Altlasten / Altlastenverdacht:

keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamts Heilbronn vorhanden; keine Hinweise auf Altlasten bei der Ortsbesichtigung, keine weiteren Untersuchungen vorgenommen

#### Sonstiges:

Lage im Landschaftsschutzgebiet

#### Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Fläche für die Land- und Forstwirtschaft (vgl. §3 Abs. 1 ImmoWertV)

#### Abgabenrechtlicher Zustand:

aufgrund der landwirt. Nutzung nicht zu Wasser-, Abwasser-, Straßenbeiträgen veranlagt

#### Nutzung:

langjährig gemeinsam mit weiteren Flurstücken seit 11.01.2013 verpachtet (erzielte durchschnittliche Pacht lt. Vertrag: rd. 781 €/ha); Pacht läuft lt. Mitteilung von noch bis Ende 2025

### **3.2.2 Lage und Grundstücksbeschreibung Flst. Nr. 890, Gemarkung Löwenstein**

Lage:	südlich, nah am Breitenauer See (LK Heilbronn) liegend, umgeben von Weinbergen, See und landwirt. Nutzflächen
Nutzung:	Weinberg im Direktzug, am Ortstermin als normal bewirtschafteter Weinberg vorgefunden
Größe:	692 m <sup>2</sup>
Zuschnitt:	parallelogramm förmig geschnitten
Rebanlage:	Lemberger, Pflanzjahr 2008, überw. Metallstickel, Reihenabstand ca. 2 m, ohne Tröpfchenbewässerungsanlage
Topografie:	mäßig fallend nach West
Erschließung:	Zuwegung einseitig asphaltierter Wirtschaftsweg
Sonstiges:	vollerntertraglich, frostgefährdet, am östlichen Flurstücksrand mit Sträuchern und Gehölz (geschütztes Biotop Feldhecke) bestanden, einseitig angrenzend an mit Brombeeren bestandenes Flurstück

### **3.2.3 Verkehrswertermittlung Flst. Nr. 890, Gemarkung Löwenstein**

Der gemeinsame Gutachterausschuss südwestlicher Landkreis Heilbronn bei der Stadt Eppingen hat zum Stichtag 01.01.2023 für Weinberge (ohne Aufwuchs) einen Bodenrichtwert in Höhe von 5,00 €/m<sup>2</sup> festgelegt.

Aufgrund der rückläufigen Entwicklung im Weinbau in den letzten Jahren, der aktuell schwierigen wirtschaftlichen Lage vieler Weinbaubetriebe sowie der derzeitigen allgemeinen Kauf- und Pachtzurückhaltung, insbesondere seit der Weinlese im Jahr 2023, erfolgt die Bodenwertermittlung für den Weinberg auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss mitgeteilten Vergleichsverkäufe wie folgt. Es wurden 10 Vollpreise (Rebanlagen mit enthalten) für den Zeitraum Januar – September 2024 in den Gemarkungen Eberstadt, Grantschen, Hölzern, Lehrensteinsfeld, Obersulm und Weinsberg genannt. Die 10 Verkaufsfälle enthalten insges. 18 Flurstücke. Angaben zu den Rebanlagen liegen nur für ca. 1/3 der verkauften Flächen bzw. für 5 Kauffälle vor; hier sind die Anlagen alle über 30 Jahre alt. Die Vergleichsgrundstücke wurden mit Hilfe des Informationsdienstes geoportal-bw.de lokalisiert. Nach Ansicht der Unterzeichnerin können aufgrund der besonderen Situation im Weinbau alle genannten Vergleichsverkäufe in die Basiswertermittlung einbezogen werden, entsprechend werden keine Preise ausgesondert.

Der gewogene mittlere Verkaufspreis beträgt 3,37 €/m<sup>2</sup> (Gesamtpreis / Gesamtfläche), der einfache mittlere Verkaufspreis beträgt 3,51 €/m<sup>2</sup>.

Die Sachverständige geht von letztgenanntem Wert als vorläufigen Basiswert aus und bereinigt in einem nächsten Schritt die Rebanlage, da es sich um Vollpreise handelt.

Der Wert der Anlage wird wie folgt ermittelt: Ausgehend von Herstellungskosten von 55.000 – 60.000 €/ha und einer Berücksichtigung der Förderung für Umstrukturierung und Umstellung von Rebflächen in Höhe von durchschnittlich 12.500 €/ha sind bei einer üblichen Nutzungsdauer von 30 Jahren pro Jahr ca. 0,15 €/m<sup>2</sup> für die Anlage zu berücksichtigen. Für Weinberge, die beispielsweise 15 Jahre alt sind, wird demnach der Basiswert um 0,15 €/m<sup>2</sup> x 15 Jahre = 2,25 €/m<sup>2</sup> erhöht, ab einem Anlagenalter von 30 Jahren bleibt nur der Bodenwert.

Jedoch kommt dieser Anlagenwert nicht voll in Abzug, da die Unterzeichnerin der Ansicht ist, dass eher Weinberge mit mittleren – älteren Anlagen verkauft werden, als Weinberge mit neueren Anlagen. Aufgrund vorgenannter Annahme sowie im Wissen, dass 5 der Verkaufsfälle ältere

Anlage (über 30 Jahre) enthalten, wird für diesen Bewertungsfall von 1/5 des genannten Wertes ausgegangen und 0,45 €/m<sup>2</sup> für die Anlage in Abzug gebracht.

Verkaufs-fall Nr.	Vollpreise €/m <sup>2</sup>	Wert der Rebanlage €/m <sup>2</sup>	Basiswert	
			€/m <sup>2</sup>	rd. €/m <sup>2</sup>
1 und 2	6,00			
3	4,64			
4	2,53			
5	2,97			
6	3,00			
7	2,96			
8	2,01			
9	2,20			
10	5,25			
Ø	einfaches Mittel	marginaler Abzug		
	3,51	-0,45	3,06	3,00

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten Informationen sowie eigener Erfahrungen und Recherchen schätzt die Sachverständige den Verkehrswert des Flurstücks Nr. 890, Lerchenbühl, Gemarkung Löwenstein ausgehend vom ermittelten Basiswert in Höhe von 3,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 10.09.2024 wie folgt:

<b>Flst.: 890 Gemarkung: Löwenstein</b>		
<b>ermittelter Basiswert:</b>	<b>3,00 €/m<sup>2</sup></b>	Anmerkungen:
Zu-/Abschläge:		
Lage:	-5%	-0,15 €/m <sup>2</sup> frostgefährdet
Größe:	-10%	-0,30 €/m <sup>2</sup> unter 1000 m <sup>2</sup>
Zuschnitt:		0,00 €/m <sup>2</sup>
Rechte / Lasten etc.	-10%	-0,30 €/m <sup>2</sup> Flächenabzug (Wendefläche, Gehölz)
Sonstiges:		0,00 €/m <sup>2</sup>
Rebanlage:		2,10 €/m <sup>2</sup> Pflanzjahr 2008
<b>Gesamtfläche</b>	<b>692 m<sup>2</sup></b>	<b>4,35 €/m<sup>2</sup> = 3.010,20 €, rd. 3.000 €</b>

3.2.4 Lageplan Mikrolage, Fotos vom Ortstermin Flst. Nr. 890, Gemarkung Löwenstein



Blick aus Richtung West



Blick auf die am östlichen Flurstücksrand befindliche Wendefläche



### 3.3 Beschluss AZ 3 K 26/24, Flurstück Nr. 922/1, Rappenberg, Gemarkung Löwenstein

#### 3.3.1 Rechtliche Grundlagen Flst. Nr. 922/1, Gemarkung Löwenstein Grundbuch

Auszüge aus dem Grundbuch						
Bestandsverzeichnis und Abteilung 1					Abteilung 2	
Lfd. Nr. BV	Rst. Nr.	Lage	Nutzungsangaben lt. Grundbuch	Fläche m <sup>2</sup>	Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
<b>Amtsgericht Heilbronn</b>						
<b>Grundbuch von Löwenstein Nr. 2.842 (auszugsweise), Auszug vom 23.04.2024</b>						
3	922/1	Rappenberg	Landwirtschaftsfläche	751	4	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heilbronn vom 02.03.2024 (3 K 26/24). Eingetragen (HBN093/257/2024) am 13.03.2024. - Ziff. 1 und 2 in Erbgemeinschaft -.
<b>Eigentümer:</b>			, 2			

#### Planungs- und Baurecht:

laut aktueller Flächennutzungsplanung (gen. 01.06.2006) als landwirt. Fläche im Außenbereich, als Weinbaufläche dargestellt; nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegend; Änderungen diesbezüglich nicht absehbar

#### Baulasten:

nicht geprüft; es wird von der Annahme ausgegangen, dass für landwirt. Flurstücke keine Eintragungen vorliegen

#### Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

nicht bekannt; diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt, entsprechend auch nicht berücksichtigt

#### Umlegungs- und Flurneuordnungsverfahren:

in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen

#### Altlasten / Altlastenverdacht:

keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamts Heilbronn vorhanden; keine Hinweise auf Altlasten bei der Ortsbesichtigung, keine weiteren Untersuchungen vorgenommen

#### Sonstiges:

Lage im Landschaftsschutzgebiet

#### Entwicklungszustand (Grundstückssqualität):

Fläche für die Land- und Forstwirtschaft (vgl. §3 Abs. 1 ImmoWertV)

#### Abgabenrechtlicher Zustand:

aufgrund der landwirt. Nutzung nicht zu Wasser-, Abwasser-, Straßenbeiträgen veranlagt

#### Nutzung:

langjährig gemeinsam mit weiteren Flurstücken seit 11.01.2013 verpachtet (erzielte durchschnittliche Pacht lt. Vertrag: rd. 781 €/ha); Pacht läuft lt. Mitteilung von noch bis Ende 2025

### 3.3.2 Lage und Grundstücksbeschreibung Flst. Nr. 922/1, Gemarkung Löwenstein

Lage:	zwischen Stadt Löwenstein, Ortsteil Reisach und Breitenauer See (LK Heilbronn) liegend, umgeben von Weinbergen, Bachlauf, höherer Hecke und landwirt. Nutzflächen
Nutzung:	Weinberg im Direktzug, am Ortstermin mit Pflegerückstand vorgefunden
Größe:	751 m <sup>2</sup>
Zuschnitt:	fast rechteckig, lang und schmal geschnitten
Rebanlage:	Schwarzriesling, Pflanzjahr 1994, überw. Metallstickel, z.T. Holzstickel, Reihenabstand ca. 1,80 m, ohne Tröpfchenbewässerungsanlage,
Topografie:	z.T. leicht, z.T. mäßig fallend nach West, geringfügig steil
Erschließung:	Zuwegung einseitig schmaler asphaltierter Wirtschaftsweg, einseitig eingeschotterter Feldgrasweg
Sonstiges:	vollerntertauglich, frostgefährdet, am westlichen Flurstücksrand Beschattung, einige Holzstickel stehen schief

### 3.3.3 Verkehrswertermittlung Flst. Nr. 922/1, Gemarkung Löwenstein

Der gemeinsame Gutachterausschuss südwestlicher Landkreis Heilbronn bei der Stadt Eppingen hat zum Stichtag 01.01.2023 für Weinberge (ohne Aufwuchs) einen Bodenrichtwert in Höhe von 5,00 €/m<sup>2</sup> festgelegt.

Aufgrund der rückläufigen Entwicklung im Weinbau in den letzten Jahren, der aktuell schwierigen wirtschaftlichen Lage vieler Weinbaubetriebe sowie der derzeitigen allgemeinen Kauf- und Pachtzurückhaltung, insbesondere seit der Weinlese im Jahr 2023, erfolgt die Bodenwertermittlung für den Weinberg auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss mitgeteilten Vergleichsverkäufe wie folgt. Es wurden 10 Vollpreise (Rebanlagen mit enthalten) für den Zeitraum Januar – September 2024 in den Gemarkungen Eberstadt, Grantschen, Hölzern, Lehrensteinsfeld, Obersulm und Weinsberg genannt. Die 10 Verkaufsfälle enthalten insges. 18 Flurstücke. Angaben zu den Rebanlagen liegen nur für ca. 1/3 der verkauften Flächen bzw. für 5 Kauffälle vor; hier sind die Anlagen alle über 30 Jahre alt. Die Vergleichsgrundstücke wurden mit Hilfe des Informationsdienstes geoportal-bw.de lokalisiert. Nach Ansicht der Unterzeichnerin können aufgrund der besonderen Situation im Weinbau alle genannten Vergleichsverkäufe in die Basiswertermittlung einbezogen werden, entsprechend werden keine Preise ausgesondert.

Der gewogene mittlere Verkaufspreis beträgt 3,37 €/m<sup>2</sup> (Gesamtpreis / Gesamtfläche), der einfache mittlere Verkaufspreis beträgt 3,51 €/m<sup>2</sup>.

Die Sachverständige geht von letztgenanntem Wert als vorläufigen Basiswert aus und bereinigt in einem nächsten Schritt die Rebanlage, da es sich um Vollpreise handelt.

Der Wert der Anlage wird wie folgt ermittelt: Ausgehend von Herstellungskosten von 55.000 – 60.000 €/ha und einer Berücksichtigung der Förderung für Umstrukturierung und Umstellung von Rebflächen in Höhe von durchschnittlich 12.500 €/ha sind bei einer üblichen Nutzungsdauer von 30 Jahren pro Jahr ca. 0,15 €/m<sup>2</sup> für die Anlage zu berücksichtigen. Für Weinberge, die beispielsweise 15 Jahre alt sind, wird demnach der Basiswert um  $0,15 \text{ €/m}^2 \times 15 \text{ Jahre} = 2,25 \text{ €/m}^2$  erhöht, ab einem Anlagenalter von 30 Jahren bleibt nur der Bodenwert.

Jedoch kommt dieser Anlagenwert nicht voll in Abzug, da die Unterzeichnerin der Ansicht ist, dass eher Weinberge mit mittleren – älteren Anlagen verkauft werden, als Weinberge mit neueren Anlagen. Aufgrund vorgenannter Annahme sowie im Wissen, dass 5 der Verkaufsfälle ältere Anlage (über 30 Jahre) enthalten, wird für diesen Bewertungsfall von 1/5 des genannten Wertes ausgegangen und 0,45 €/m<sup>2</sup> für die Anlage in Abzug gebracht.

Verkaufsfall Nr.	Vollpreise €/m <sup>2</sup>	Wert der Rebanlage €/m <sup>2</sup>	Basiswert €/m <sup>2</sup>	rd. €/m <sup>2</sup>
1 und 2	6,00			
3	4,64			
4	2,53			
5	2,97			
6	3,00			
7	2,96			
8	2,01			
9	2,20			
10	5,25			
Ø	einfaches Mittel	marginaler Abzug		
	3,51	-0,45	3,06	3,00

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten Informationen sowie eigener Erfahrungen und Recherchen schätzt die Sachverständige den Verkehrswert des Flurstücks Nr. 922/1, Rappenberg, Gemarkung Löwenstein ausgehend vom ermittelten Basiswert in Höhe von 3,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 10.09.2024 wie folgt:

<b>Flst.: 922/1 Gemarkung: Löwenstein</b>			
<b>ermittelter Basiswert:</b>		3,00 €/m <sup>2</sup>	Anmerkungen:
Zu-/Abschläge:			
Lage:	-5%	-0,15 €/m <sup>2</sup>	frostgefährdet
Größe:	-10%	-0,30 €/m <sup>2</sup>	unter 1000 m <sup>2</sup>
Zuschnitt:		0,00 €/m <sup>2</sup>	
Rechte / Lasten etc.		0,00 €/m <sup>2</sup>	
Sonstiges:	-10%	-0,30 €/m <sup>2</sup>	Beschattung, Pflegerückstand
Rebanlage:		0,00 €/m <sup>2</sup>	Pflanzjahr 1994
<b>Gesamtfläche</b>	<b>751 m<sup>2</sup></b>	<b>2,25 €/m<sup>2</sup></b>	<b>= 1.689,75 € , rd. 1.700 €</b>

3.3.4 Lageplan Mikrolage, Fotos vom Ortstermin Flst. Nr. 922/1, Gemarkung Löwenstein



Blick aus Richtung Ost



Blick aus Richtung West



**3.4 Beschluss AZ 3 K 27/24, Flurstück Nr. 143, Mittelweinberge, Gemarkung Löwenstein, Flur 3, Reisach**

**3.4.1 Rechtliche Grundlagen Flst. Nr. 143, Gemarkung Löwenstein, Flur 3, Reisach**  
Grundbuch

Auszüge aus dem Grundbuch						
Bestandsverzeichnis und Abteilung 1					Abteilung 2	
Lfd. Nr. BV	Fst. Nr.	Lage	Nutzungsangaben lt. Grundbuch	Fläche m <sup>2</sup>	Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
<b>Amtsgericht Heilbronn</b>						
<b>Grundbuch von Löwenstein Nr. 2.842 (auszugsweise), Auszug vom 23.04.2024</b>						
4	143	Mittelweinberge, Reisach (Flur 3)	Landwirtschaftsfläche	703	5	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heilbronn vom 02.03.2024 (3 K 27/24). Eingetragen (HBN093/260/2024) am 13.03.2024.
<b>Eigentümer:</b> 1		, 2		, - Ziff. 1 und 2 in Erbgemeinschaft -		

Planungs- und Baurecht:

laut aktueller Flächennutzungsplanung (gen. 01.06.2006) als landwirt. Fläche im Außenbereich, als Weinbaufläche dargestellt; nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegend; Änderungen diesbezüglich nicht absehbar

Baulasten:

nicht geprüft; es wird von der Annahme ausgegangen, dass für landwirt. Flurstücke keine Eintragungen vorliegen

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

nicht bekannt; diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt, entsprechend auch nicht berücksichtigt

Umlegungs- und Flurneuordnungsverfahren:

in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen

Altlasten / Altlastenverdacht:

keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamts Heilbronn vorhanden; keine Hinweise auf Altlasten bei der Ortsbesichtigung, keine weiteren Untersuchungen vorgenommen

Sonstiges:

Lage im Landschaftsschutzgebiet

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Fläche für die Land- und Forstwirtschaft (vgl. §3 Abs. 1 ImmoWertV)

Abgabenrechtlicher Zustand:

aufgrund der landwirt. Nutzung nicht zu Wasser-, Abwasser-, Straßenbeiträgen veranlagt

Nutzung:

seit 01.01.2019 verpachtet (erzielte durchschnittliche Pacht lt. Vertrag: rd. 996 €/ha); Pacht läuft lt. Mitteilung von noch bis Ende 2024

### 3.4.2 Lage und Grundstücksbeschreibung Flst. Nr. 143, Gemarkung Löwenstein, Flur 3, Reisach

Lage:	südlich vom Ortsteil Reisach (ca. 200 m) gelegen (LK Heilbronn), umgeben von Weinbergen, Licherstemer Straße, Grünland und Hecken
Nutzung:	Weinberg im Direktzug, am Ortstermin als normal bewirtschafteter Weinberg vorgefunden
Größe:	703 m <sup>2</sup>
Zuschnitt:	fast rechteckig, leicht trapezförmig geschnitten
Rebanlage:	Lemberger, Pflanzjahr 2014, überw. Metallstickel, Reihenabstand überw. ca. 2 m, ein Reihenabstand wesentlich größer, ohne Tröpfchenbewässerungsanlage
Topografie:	mäßig fallend nach West
Erschließung:	Zuwegung zweiseitig asphaltierter Wirtschaftsweg
Sonstiges:	vollerntertauglich, am westlichen Flurstücksrand etwas Beschattung durch Hecken

### 3.4.3 Verkehrswertermittlung Flst. Nr. 143, Gemarkung Löwenstein Flur 3, Reisach

Der gemeinsame Gutachterausschuss südwestlicher Landkreis Heilbronn bei der Stadt Eppingen hat zum Stichtag 01.01.2023 für Weinberge (ohne Aufwuchs) einen Bodenrichtwert in Höhe von 5,00 €/m<sup>2</sup> festgelegt.

Aufgrund der rückläufigen Entwicklung im Weinbau in den letzten Jahren, der aktuell schwierigen wirtschaftlichen Lage vieler Weinbaubetriebe sowie der derzeitigen allgemeinen Kauf- und Pachtzurückhaltung, insbesondere seit der Weinlese im Jahr 2023, erfolgt die Bodenwertermittlung für den Weinberg auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss mitgeteilten Vergleichsverkäufe wie folgt. Es wurden 10 Vollpreise (Rebanlagen mit enthalten) für den Zeitraum Januar – September 2024 in den Gemarkungen Eberstadt, Grantschen, Hölzern, Lehrensteinsfeld, Obersulm und Weinsberg genannt. Die 10 Verkaufsfälle enthalten insges. 18 Flurstücke. Angaben zu den Rebanlagen liegen nur für ca. 1/3 der verkauften Flächen bzw. für 5 Kauffälle vor; hier sind die Anlagen alle über 30 Jahre alt. Die Vergleichsgrundstücke wurden mit Hilfe des Informationsdienstes geoportal-bw.de lokalisiert. Nach Ansicht der Unterzeichnerin können aufgrund der besonderen Situation im Weinbau alle genannten Vergleichsverkäufe in die Basiswertermittlung einbezogen werden, entsprechend werden keine Preise ausgesondert.

Der gewogene mittlere Verkaufspreis beträgt 3,37 €/m<sup>2</sup> (Gesamtpreis / Gesamtfläche), der einfache mittlere Verkaufspreis beträgt 3,51 €/m<sup>2</sup>.

Die Sachverständige geht von letztgenanntem Wert als vorläufigen Basiswert aus und bereinigt in einem nächsten Schritt die Rebanlage, da es sich um Vollpreise handelt.

Der Wert der Anlage wird wie folgt ermittelt: Ausgehend von Herstellungskosten von 55.000 – 60.000 €/ha und einer Berücksichtigung der Förderung für Umstrukturierung und Umstellung von Rebflächen in Höhe von durchschnittlich 12.500 €/ha sind bei einer üblichen Nutzungsdauer von 30 Jahren pro Jahr ca. 0,15 €/m<sup>2</sup> für die Anlage zu berücksichtigen. Für Weinberge, die beispielsweise 15 Jahre alt sind, wird demnach der Basiswert um  $0,15 \text{ €/m}^2 \times 15 \text{ Jahre} = 2,25 \text{ €/m}^2$  erhöht, ab einem Anlagenalter von 30 Jahren bleibt nur der Bodenwert.

Jedoch kommt dieser Anlagenwert nicht voll in Abzug, da die Unterzeichnerin der Ansicht ist, dass eher Weinberge mit mittleren – älteren Anlagen verkauft werden, als Weinberge mit neueren Anlagen. Aufgrund vorgenannter Annahme sowie im Wissen, dass 5 der Verkaufsfälle ältere

Anlage (über 30 Jahre) enthalten, wird für diesen Bewertungsfall von 1/5 des genannten Wertes ausgegangen und 0,45 €/m<sup>2</sup> für die Anlage in Abzug gebracht.

Verkaufsfall Nr.	Vollpreise €/m <sup>2</sup>	Wert der Rebanlage €/m <sup>2</sup>	Basiswert €/m <sup>2</sup>	rd. €/m <sup>2</sup>
1 und 2	6,00			
3	4,64			
4	2,53			
5	2,97			
6	3,00			
7	2,96			
8	2,01			
9	2,20			
10	5,25			
Ø	einfaches Mittel	marginaler Abzug		
	3,51	-0,45	3,06	3,00

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten Informationen sowie eigener Erfahrungen und Recherchen schätzt die Sachverständige den Verkehrswert des Flurstücks Nr. 143, Mittelweinberge, Gemarkung Löwenstein, Flur 3, Reisach, ausgehend vom ermittelten Basiswert in Höhe von 3,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 10.09.2024 wie folgt:

Flst.: 143 Gemarkung: Löwenstein, Flur 3, Reisach			
ermittelter Basiswert:	3,00 €/m <sup>2</sup>	Anmerkungen:	
Zu-/Abschläge:			
Lage:	0,00 €/m <sup>2</sup>		
Größe: -10%	-0,30 €/m <sup>2</sup>	unter 1000 m <sup>2</sup>	
Zuschnitt:	0,00 €/m <sup>2</sup>		
Rechte / Lasten etc.	0,00 €/m <sup>2</sup>		
Sonstiges: -5%	-0,15 €/m <sup>2</sup>	Beschattung	
Rebanlage:	3,00 €/m <sup>2</sup>	Pflanzjahr 2014	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>703 m<sup>2</sup></b>	<b>5,55 €/m<sup>2</sup></b>	<b>= 3.901,65 €, rd. 3.900 €</b>

**3.4.4 Lageplan Mikrolage, Fotos vom Ortstermin Flst. Nr. 143, Gemarkung Löwenstein, Flur 3, Reisach**



Blick aus Richtung West



Blick aus Richtung Süd-West



### 3.5 Beschluss AZ 3 K 28/24, Flurstück Nr. 873, Breitenauer Holz, Gemarkung Löwenstein

#### 3.5.1 Rechtliche Grundlagen Flst. Nr. 873, Gemarkung Löwenstein

##### Grundbuch

Auszüge aus dem Grundbuch									
Bestandsverzeichnis und Abteilung 1					Abteilung 2				
Lfd. Nr. BV	Rst. Nr.	Lage	Nutzungsangaben lt. Grundbuch	Fläche m <sup>2</sup>	Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen			
<b>Amtsgericht Heilbronn</b>									
<b>Grundbuch von Löwenstein Nr. 2.842 (auszugsweise), Auszug vom 23.04.2024</b>									
5	873	Breitenauer Holz	Landwirtschaftsfläche	542	6	Die Zwangsversteigerung zum Zwickel der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heilbronn vom 02.03.2024 (3 K 28/24). Eingetragen (HBN093/263/2024) am 13.03.2024.			
<b>Eigentümer:</b> 1   2				- Ziff. 1 und 2 in Erbgemeinschaft -					

##### Planungs- und Baurecht:

laut aktueller Flächennutzungsplanung (gen. 01.06.2006) als landwirt. Fläche im Außenbereich, als Weinbaufläche dargestellt; nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegend; Änderungen diesbezüglich nicht absehbar

##### Baulisten:

nicht geprüft; es wird von der Annahme ausgegangen, dass für landwirt. Flurstücke keine Eintragungen vorliegen

##### Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

nicht bekannt; diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt, entsprechend auch nicht berücksichtigt

##### Umlegungs- und Flurneuordnungsverfahren:

in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen

##### Altlasten / Altlastenverdacht:

keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamts Heilbronn vorhanden; keine Hinweise auf Altlasten bei der Ortsbesichtigung, keine weiteren Untersuchungen vorgenommen

##### Sonstiges:

Lage im Landschaftsschutzgebiet

##### Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Fläche für die Land- und Forstwirtschaft (vgl. §3 Abs. 1 ImmoWertV)

##### Abgabenrechtlicher Zustand:

aufgrund der landwirt. Nutzung nicht zu Wasser-, Abwasser-, Straßenbeiträgen veranlagt

##### Nutzung:

langjährig gemeinsam mit weiteren Flurstücken seit 11.01.2013 verpachtet (erzielte durchschnittliche Pacht lt. Vertrag: rd. 781 €/ha); Pacht läuft lt. Mitteilung von noch bis Ende 2025

### 3.5.2 Lage und Grundstücksbeschreibung Flst. Nr. 873, Gemarkung Löwenstein

Lage:	südlich, nah am Breitenauer See (LK Heilbronn) liegend, umgeben von Weinbergen, See, Freizeitplatz und landwirt. Nutzflächen
Nutzung:	Weinberg im Direktzug, am Ortstermin mit Pflegerückstand vorgefunden
Größe:	542 m <sup>2</sup>
Zuschnitt:	leicht trapezförmig geschnitten
Rebanlage:	Spätburgunder, Pflanzjahr 2000, überw. Metallstickel, z.T. Holzstickel, Reihenabstand z.T. ca. 1,80 m, z.T. 2 m, mehrfach Fehlstellen, ohne Tröpfchenbewässerungsanlage
Topografie:	überw. leicht fallend nach Ost, geringfügig leicht-mäßig fallend nach West, Reihen z.T. unterschiedlich lang, Spitzreihen
Erschließung:	Zuwegung zweiseitig asphaltierter Wirtschaftsweg
Sonstiges:	(nur) z.T. vollerntertauglich, frostgefährdet

### 3.5.3 Verkehrswertermittlung Flst. Nr. 873, Gemarkung Löwenstein

Der gemeinsame Gutachterausschuss südwestlicher Landkreis Heilbronn bei der Stadt Eppingen hat zum Stichtag 01.01.2023 für Weinberge (ohne Aufwuchs) einen Bodenrichtwert in Höhe von 5,00 €/m<sup>2</sup> festgelegt.

Aufgrund der rückläufigen Entwicklung im Weinbau in den letzten Jahren, der aktuell schwierigen wirtschaftlichen Lage vieler Weinbaubetriebe sowie der derzeitigen allgemeinen Kauf- und Pachtzurückhaltung, insbesondere seit der Weinlese im Jahr 2023, erfolgt die Bodenwertermittlung für den Weinberg auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss mitgeteilten Vergleichsverkäufe wie folgt. Es wurden 10 Vollpreise (Rebanlagen mit enthalten) für den Zeitraum Januar – September 2024 in den Gemarkungen Eberstadt, Grantschen, Hölzern, Lehrensteinsfeld, Obersulm und Weinsberg genannt. Die 10 Verkaufsfälle enthalten insges. 18 Flurstücke. Angaben zu den Rebanlagen liegen nur für ca. 1/3 der verkauften Flächen bzw. für 5 Kauffälle vor; hier sind die Anlagen alle über 30 Jahre alt. Die Vergleichsgrundstücke wurden mit Hilfe des Informationsdienstes geoportal-bw.de lokalisiert. Nach Ansicht der Unterzeichnerin können aufgrund der besonderen Situation im Weinbau alle genannten Vergleichsverkäufe in die Basiswertermittlung einbezogen werden, entsprechend werden keine Preise ausgesondert.

Der gewogene mittlere Verkaufspreis beträgt 3,37 €/m<sup>2</sup> (Gesamtpreis / Gesamtfläche), der einfache mittlere Verkaufspreis beträgt 3,51 €/m<sup>2</sup>.

Die Sachverständige geht von letztgenanntem Wert als vorläufigen Basiswert aus und bereinigt in einem nächsten Schritt die Rebanlage, da es sich um Vollpreise handelt.

Der Wert der Anlage wird wie folgt ermittelt: Ausgehend von Herstellungskosten von 55.000 – 60.000 €/ha und einer Berücksichtigung der Förderung für Umstrukturierung und Umstellung von Rebflächen in Höhe von durchschnittlich 12.500 €/ha sind bei einer üblichen Nutzungsdauer von 30 Jahren pro Jahr ca. 0,15 €/m<sup>2</sup> für die Anlage zu berücksichtigen. Für Weinberge, die beispielsweise 15 Jahre alt sind, wird demnach der Basiswert um  $0,15 \text{ €/m}^2 \times 15 \text{ Jahre} = 2,25 \text{ €/m}^2$  erhöht, ab einem Anlagenalter von 30 Jahren bleibt nur der Bodenwert.

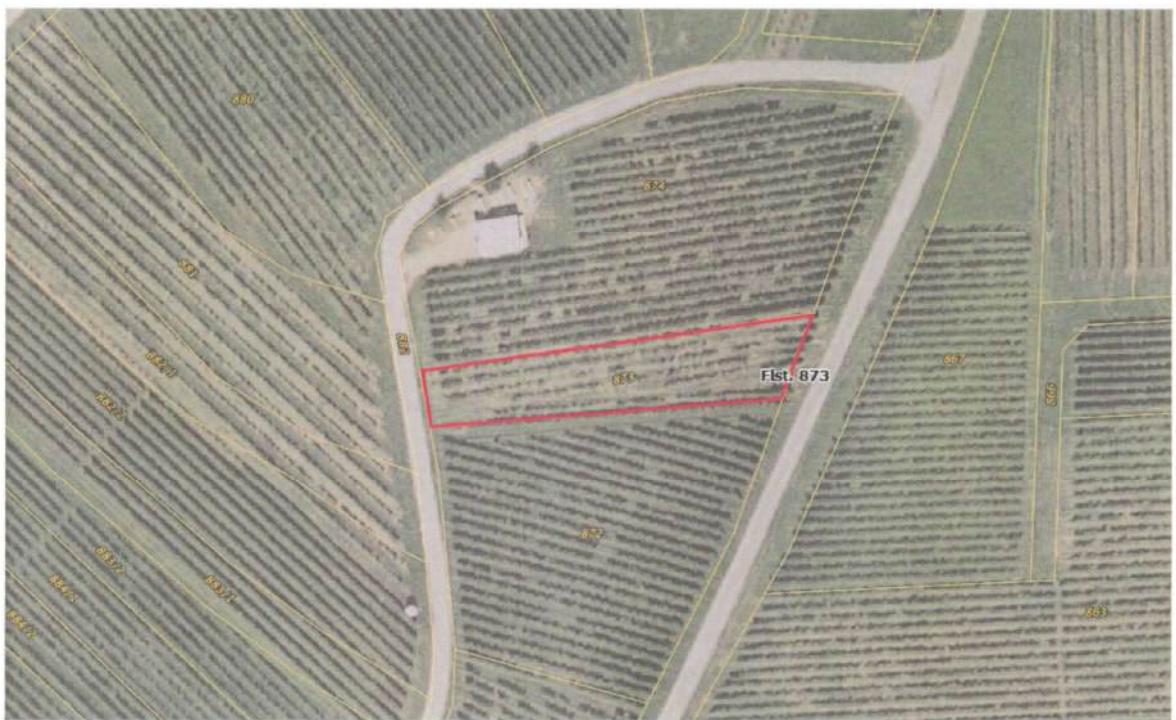
Jedoch kommt dieser Anlagenwert nicht voll in Abzug, da die Unterzeichnerin der Ansicht ist, dass eher Weinberge mit mittleren – älteren Anlagen verkauft werden, als Weinberge mit neueren Anlagen. Aufgrund vorgenannter Annahme sowie im Wissen, dass 5 der Verkaufsfälle ältere Anlage (über 30 Jahre) enthalten, wird für diesen Bewertungsfall von 1/5 des genannten Wertes ausgegangen und 0,45 €/m<sup>2</sup> für die Anlage in Abzug gebracht.

Verkaufsfall Nr.	Vollpreise €/m <sup>2</sup>	Wert der Rebanlage €/m <sup>2</sup>	Basiswert	
			€/m <sup>2</sup>	rd. €/m <sup>2</sup>
1 und 2	6,00			
3	4,64			
4	2,53			
5	2,97			
6	3,00			
7	2,96			
8	2,01			
9	2,20			
10	5,25			
Ø	einfaches Mittel	marginaler Abzug		
	3,51	-0,45	3,06	3,00

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten Informationen sowie eigener Erfahrungen und Recherchen schätzt die Sachverständige den Verkehrswert des Flurstücks Nr. 873, Breitenauer Holz, Gemarkung Löwenstein, ausgehend vom ermittelten Basiswert in Höhe von 3,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 10.09.2024 wie folgt:

<b>Fist.:</b>	<b>873 Gemarkung: Löwenstein</b>		
<b>ermittelter Basiswert:</b>	<b>3,00 €/m<sup>2</sup></b>		Anmerkungen:
Zu-/Abschläge:			
Lage:	-5%	-0,15 €/m <sup>2</sup>	frostgefährdet
Größe:	-10%	-0,30 €/m <sup>2</sup>	unter 1000 m <sup>2</sup>
Zuschnitt:	-10%	-0,30 €/m <sup>2</sup>	leicht trapezförmig, Spitzzeilen
Rechte / Lasten etc.		0,00 €/m <sup>2</sup>	
Sonstiges:	-5%	-0,15 €/m <sup>2</sup>	Fehlstellen, Pflegerückstand
Rebanlage:		0,90 €/m <sup>2</sup>	Pflanzjahr 2000
<b>Gesamtfläche</b>	<b>542 m<sup>2</sup></b>	<b>3,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>= 1.626,00 €, rd. 1.600 €</b>

3.5.4 Lageplan Mikrolage, Fotos vom Ortstermin Flst. Nr. 873, Gemarkung Löwenstein



Blick aus Richtung West



Detailaufnahme



**3.6 Beschluss AZ 3 K 29/24, Flurstück Nr. 876/2, Ob den Sauäckern, Gemarkung Löwenstein**

**3.6.1 Rechtliche Grundlagen Flst. Nr. 876/2, Gemarkung Löwenstein**  
Grundbuch

Auszüge aus dem Grundbuch						
Bestandsverzeichnis und Abteilung 1					Abteilung 2	
Lfd. Nr. BV	Rst. Nr.	Lage	Nutzungsangaben lt. Grundbuch	Fläche m <sup>2</sup>	Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
<b>Amtsgericht Heilbronn</b>						
<b>Grundbuch von Löwenstein Nr. 2.842 (auszugsweise), Auszug vom 23.04.2024</b>						
6	876/2	Ob den Sauäckern	Landwirtschaftsfläche	796	2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heilbronn vom 02.03.2024 (3 K 29/24). Eingetragen (HBN093/255/2024) am 13.03.2024.
<b>Eigentümer:</b> 1		2		- Ziff. 1 und 2 in Erbengemeinschaft -		

Planungs- und Baurecht:

laut aktueller Flächennutzungsplanung (gen. 01.06.2006) als landwirt. Fläche im Außenbereich, als Weinbaufläche dargestellt; nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegend; Änderungen diesbezüglich nicht absehbar

Baulasten:

nicht geprüft; es wird von der Annahme ausgegangen, dass für landwirt. Flurstücke keine Eintragungen vorliegen

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

nicht bekannt; diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt, entsprechend auch nicht berücksichtigt

Umlegungs- und Flurneuordnungsverfahren:

in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen

Altlasten / Altlastenverdacht:

keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamts Heilbronn vorhanden; keine Hinweise auf Altlasten bei der Ortsbesichtigung, keine weiteren Untersuchungen vorgenommen

Sonstiges:

Lage im Landschaftsschutzgebiet

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Fläche für die Land- und Forstwirtschaft (vgl. §3 Abs. 1 ImmoWertV)

Abgabenrechtlicher Zustand:

aufgrund der landwirt. Nutzung nicht zu Wasser-, Abwasser-, Straßenbeiträgen veranlagt

Nutzung:

keine Informationen bzgl. der Nutzung / Verpachtung, aktuell für das Jahr 2024 lt. Landratsamt Heilbronn auch nicht im Antragsverfahren enthalten

### 3.6.2 Lage und Grundstücksbeschreibung Flst. Nr. 876/2, Gemarkung Löwenstein

Lage:	südlich, nah am Breitenauer See (LK Heilbronn) liegend, umgeben von Weinbergen, See, Freizeitplatz, landwirt. Nutzflächen und Sukzessionsfläche
Nutzung:	Wiese, welche z.T. in den beginnenden Brachezustand übergeht
Größe:	796 m <sup>2</sup>
Zuschnitt:	trapezförmig geschnitten
Angaben aus dem Liegenschaftskataster zur Bodenschätzung:	796 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Ton (T), Bodenstufe 2, Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3-), Grünlandgrundzahl 48, Grünlandzahl 44, Ertragsmesszahl 350
Topografie:	leicht fallend in Richtung Nord
Erschließung:	Zuwegung einseitig asphaltierter Wirtschaftsweg, einseitig Grasweg
Beurteilung:	normale für die Lage typische, gute Wiese

### 3.6.3 Verkehrswertermittlung Flst. Nr. 876/2, Gemarkung Löwenstein

Eine Anfrage beim Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Eppingen hat ergeben, dass die Kaufpreissammlung für Wiesen in Löwenstein und Umgebung nicht geeignet ist, einen Basiswert für Wiesen abzuleiten. Aufgrund dessen wird die Bewertung auf der Grundlage der Bodenrichtwerte (BRW) vorgenommen.

Der gemeinsame Gutachterausschuss südwestlicher Landkreis Heilbronn bei der Stadt Eppingen hat zum Stichtag 01.01.2023 für Wiesen der Gemarkung Löwenstein einen BRW in Höhe von 0,50 €/m<sup>2</sup> festgelegt, für Freizeitflächen 7,00 €/m<sup>2</sup>.

Entsprechend aller vorgenannten Informationen sowie eigener Erfahrungen und Recherchen schätzt die Sachverständige den Verkehrswert des Flurstücks Nr. 876/2, Ob den Sauäckern, Gemarkung Löwenstein, ausgehend vom festgelegten BRW für Grünland zum Stichtag 10.09.2024 wie folgt:

Flst.: 876/2 Gemarkung: Löwenstein			
BRW:	0,50 €/m <sup>2</sup>	Anmerkungen:	
Zu-/Abschläge:			
Markt allg. / zeitl. Anpassung:	0,00 €/m <sup>2</sup>		
Lage:	0,00 €/m <sup>2</sup>		
Größe:	0,00 €/m <sup>2</sup>		
Zuschnitt:	0,00 €/m <sup>2</sup>		
Rechte / Lasten etc.	0,00 €/m <sup>2</sup>		
Bonität:	0,00 €/m <sup>2</sup>		
Sonstiges:	200%	1,00 €/m <sup>2</sup>	Potential eingeschränkte Freizeit-Streuobstwiesennutzung
Gesamtfläche	796 m <sup>2</sup>	1,50 €/m <sup>2</sup>	= 1.194,00 €, rd. 1.200 €

3.6.4 Lageplan Mikrolage, Fotos vom Ortstermin Flst. Nr. 876/2, Gemarkung Löwenstein



Blick vom südlichen Flurstücksrand



#### 4 Zusammenfassung

Die Ermittlung des relevanten Verkehrswertes richtet sich nach den in Kapitel 2 ff. dargelegten Bewertungsregeln.

**Die Verkehrswerte der zu bewertenden landwirtschaftlichen Flurstücke, welche im Grundbuch von Löwenstein Nr. 2842 geführt sind, werden von der Unterzeichnerin am Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 wie folgt geschätzt.**

Beschluss AZ	Flst.Nr. und Lage	Fläche m <sup>2</sup>	Nutzung	relevanter Wertansatz	Verkehrswert Stichtag	
					10.09.2024	
					Einzelwert € rd.	Gesamtwert € rd.
<b>Landwirtschaftliche Flurstücke, Gemarkung Löwenstein, Grundbuch von Löwenstein Nr. 2842</b>						
3 K 24/24	Flst. Nr. 936, Rappenberg	994	Weinberg	Vergleichswert	4.300 €	
3 K 25/24	Flst. Nr. 890, Lerchenbühl	692	Weinberg	Vergleichswert	3.000 €	
3 K 26/24	Flst. Nr. 922/1, Rappenberg	751	Weinberg	Vergleichswert	1.700 €	
3 K 27/24	Flst. Nr. 143, Mittelweinberge, Flur 3, Reisach	703	Weinberg	Vergleichswert	3.900 €	
3 K 28/24	Flst. Nr. 873, Breitenauer Holz	542	Weinberg	Vergleichswert	1.600 €	
3 K 29/24	Flst. Nr. 876/2, Ob den Sauäckern	796	Wiese	Vergleichswert	1.200 €	
<b>Summe gesamt</b>		4.478				<b>15.700 €</b>

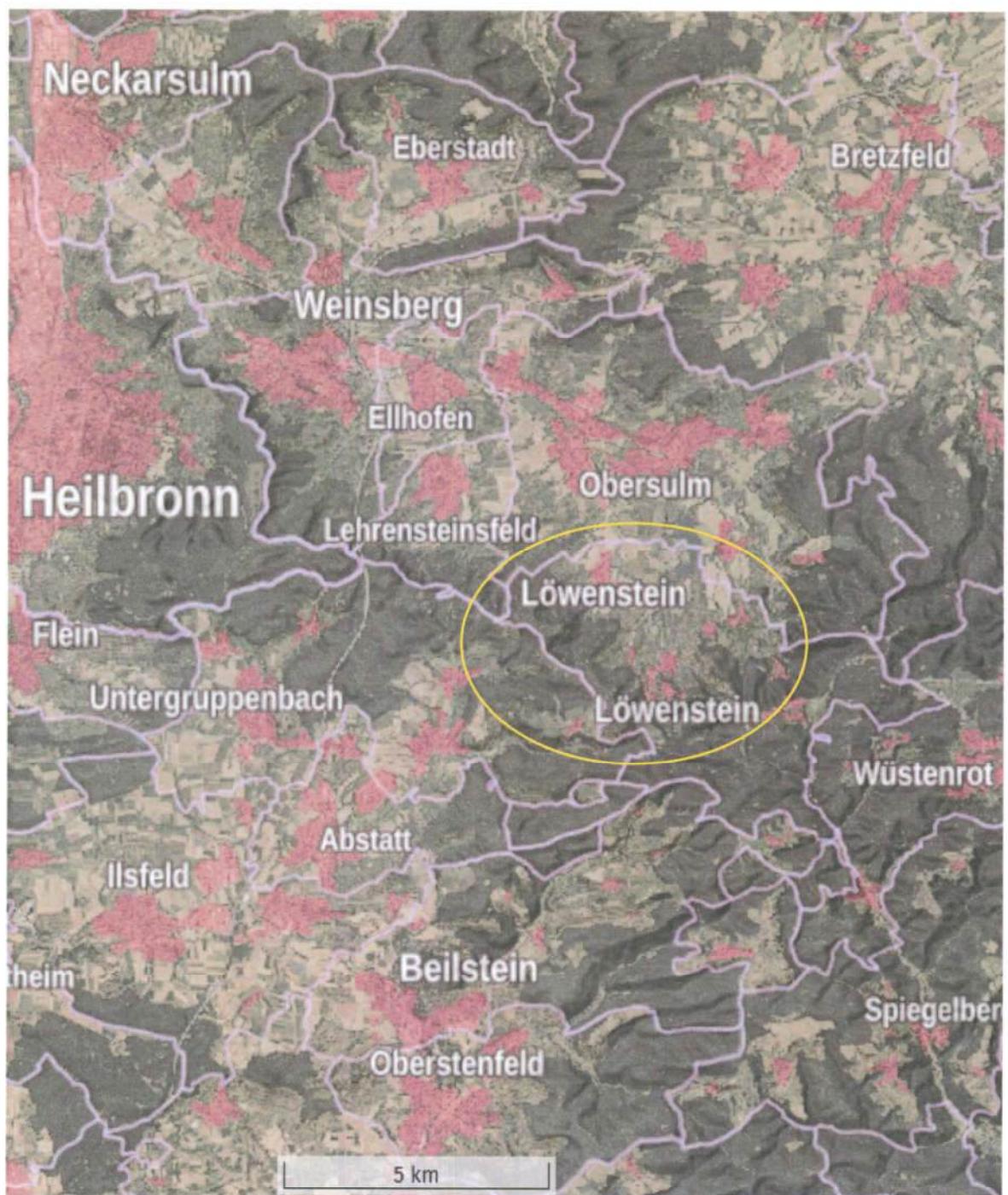
Weinsberg, den 12. Dezember 2024

  
Dr. agr. Simone Stach  
Öffentlich bestellte und vereidigte  
Landwirtschaftliche Sachverständige



Anhang

Anlage 1 – Gemarkung Löwenstein (Makrolage)



Anlage 2 – Gemarkung Löwenstein – Übersichtsplan (Mikrolage, ohne Maßstab)

