

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!**

Dr. Martin R o m e t s c h
Plaulmattstraße 3
77815 Bühl-Weitenung
www.gutacherring.de

Telefon 07223/80 12 38
Fax 07223/80 12 32
rometsch@gutacherring.de

Vom Regierungspräsidium Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für

- Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben
- Zucht und Haltung einschließlich Fütterung von Rindern
- Weinbau-Außenwirtschaft mit Schadensbewertung (außer Pflanzenschutz)
- Nebenbetriebe – Ökonomie von Biogasanlagen -

Mitglied im Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e.V. - HLBS -

27.09.2024

G u t a c h t e n

2023 – 242

Zu ermittelnder Wert: Verkehrswert nach § 194 BauGB

Anlass: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft
(Antragsteller) ./.
(Antragsgegner)

Bewertungsstichtag: 04.09.2024, Tag des Ortstermins

Bewertungsumfang: unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flurstücke in den
Gemarkungen Ehrenstetten, Gottenheim, Kirchhofen,
Pfaffenweiler, Schallstadt, Scherzingen und Wolfenweiler

Auftragserteilung: Beschluss vom 07.03.2024

Auftraggeber: Amtsgericht Freiburg i.Br.,
Holzmarkt 2,
79098 Freiburg i.Br.
AZ: 791 K 32/23

Umfang des Gutachtens:

Anzahl der Gutachtenseiten:	20
Anzahl der Anlagenseiten:	5 der insgesamt 2 Anlagen
Anzahl der Originalseiten:	25

Ausfertigungen: 5 Exemplare, davon verbleibt 1 bei dem Unterzeichner

Inhaltsverzeichnis

1	AUFTRAG UND UNTERLAGEN	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Anlass der Gutachtenerstellung	4
1.3	Eigentümer	4
1.4	Bewertungsumfang	4
1.5	Wertermittlungsunterlagen, Erhebungen, Informationen	5
1.5.1	Unterlagen	5
1.5.2	Auskünfte	5
1.5.3	Literaturverzeichnis	6
1.6	Ortsbesichtigung	7
1.7	Haftung des Sachverständigen, Weitergabe an Dritte	7
1.8	Wertermittlungstichtag	7
2	BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE	8
2.1	Methodisches Vorgehen	8
2.2	Bewertungsverfahren	8
2.3	Weinbau in Baden-Württemberg	9
2.4	Genehmigungssystem für Rebplantungen	9
3	BESCHREIBUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTES	9
3.1	Grundstücksmerkmale	9
3.2	Standorte	9
3.3	Entwicklungszustand	10
3.4	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
3.5	Grundbücher	10
3.6	Sonstige zu berücksichtigende Wertbeeinflussungen	12
3.7	Beschreibung der Flurstücke	12
3.7.1	Flurstück 5852, Gemarkung Ehrenstetten (Gmk. Nr. 5510)	12
3.7.2	Flurstücke 3277 und 3494, Gemarkung Gottenheim (Gmk. Nr. 5285)	12
3.7.3	Flurstück 5866, Gemarkung Kirchhofen (Gmk. Nr. 5511)	12
3.7.4	Flurstücke 5626, 5638, 6040, Gemarkung Pfaffenweiler (Gmk. Nr. 5385)	12
3.7.5	Flurstück 6511, Gemarkung Pfaffenweiler (Gmk. Nr. 5385)	13
3.7.6	Flurstück 6776, Gemarkung Pfaffenweiler (Gmk. Nr. 5385)	13
3.7.7	Flurstücke 7790 und 7791, Gemarkung Pfaffenweiler (Gmk. Nr. 5385)	13
3.7.8	Flurstück 259, Gemarkung Scherzingen (Gmk. Nr. 5514)	13
3.7.9	Flurstück 1275, Gemarkung Scherzingen (Gmk. Nr. 5514)	14
3.7.1	Flurstücke 5085 und 5085/1, Gemarkung Wolfenweiler (Gmk. Nr. 5372)	14
3.7.2	Flurstück 5211, Gemarkung Wolfenweiler (Gmk. Nr. 5372)	14

4 WERTERMITTLUNG	14
4.1 Landwirtschaftlicher Grundstücksmarkt allgemein	14
4.2 Bodenrichtwerte und Auswertung der Kaufpreissammlung	15
4.2.1 Ackerland	15
4.2.2 Rebland	16
4.3 Bewertung der Flurstücke	17
5 ZUSAMMENFASSUNG	18
ANLAGEN	20

1 Auftrag und Unterlagen

1.1 Auftraggeber

Mit Mitteilung vom 07.03.2024 beauftragte das Amtsgericht Freiburg i.Br. den Unterzeichner mit der Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert von 16 landwirtschaftlich genutzten Flurstücken in den Gemarkungen Ehrenstetten, Gottenheim, Kirchhofen, Pfaffenweiler, Schallstadt, Scherzingen und Wolfenweiler. Diese sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

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

Tab. 1 - zu bewertende Flurstücke im Eigentum der Erbengemeinschaft

lfd. Nr.	Gemeinde	Gemarkung	Gmk.-Nr.	Blatt Nr.	Flurstücks-Nr.	Lage	Katasterfläche [m ²]
1	Ehrenkirchen	Ehrenstetten	5510	9063	5852	Jägermatten	1.419
2	Gottenheim	Gottenheim	5285	111	3277	Breitmatt	1.973
3	Gottenheim	Gottenheim	5285	111	3494	Hinter Falter	1.825
4	Ehrenkirchen	Kirchhofen	5511	4764	5866	Weihematten	1.341
5	Pfaffenweiler	Pfaffenweiler	5385	340	5626	Hüttenrein	564
6	Pfaffenweiler	Pfaffenweiler	5385	340	5638	Hüttenrein	648
7	Pfaffenweiler	Pfaffenweiler	5385	340	6040	Grünwasen	455
8	Pfaffenweiler	Pfaffenweiler	5385	340	6511	Feldreben	2.385
9	Pfaffenweiler	Pfaffenweiler	5385	340	6776	Oberbatzenberg	937
10	Pfaffenweiler	Pfaffenweiler	5385	340	7790	Ußberberg	383
11	Pfaffenweiler	Pfaffenweiler	5385	340	7791	Ußberberg	1.491
12	Ehrenkirchen	Scherzingen	5514	1149	259	Oberbuck	1.511
13	Ehrenkirchen	Scherzingen	5514	1149	1275	Oberer Tiergarten	1.045
14	Schallstadt	Wolfenweiler	5372	1499	5085	Im Loch	909
15	Schallstadt	Wolfenweiler	5372	1499	5085/1	Im Loch	727
16	Schallstadt	Wolfenweiler	5372	1499	5211	Unter dem Wöldele	940
Gesamt							18.553

1.2 Anlass der Gutachtenerstellung

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert von unbebauten land- und forstwirtschaftlichen Flächen für ein Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt.

1.3 Eigentümer

Eigentümer für die in Tabelle 1 aufgeführten Flurstücke ist die Erbengemeinschaft bestehend aus den Herren

1.4 Bewertungsumfang

Auftragsgemäß soll der Verkehrswert, der in Tabelle 1 aufgeführten 16 land- und forstwirtschaftlich genutzten Flurstücke in den Gemarkungen Ehrenstetten, Gottenheim,

Kirchhofen, Pfaffenweiler, Scherzingen und Wolfenweiler mit einer Katasterfläche von insgesamt 18.553 m² ermittelt werden.

1.5 Wertermittlungsunterlagen, Erhebungen, Informationen

Der Sachverständige haftet nicht für die inhaltliche Richtigkeit und Aktualität der vom Auftraggeber und von Dritten erhaltenen Auskünfte und Unterlagen, die bei der Gutachtenerstellung verwendet werden.

1.5.1 Unterlagen

Der Unterzeichner hat auftragsgemäß folgende Unterlagen beschafft oder eingesehen:

1. Auszug aus dem Grundbuch von Ehrenstetten, Blatt Nr. 9063, erstellt durch das Amtsgericht Emmendingen, Grundbuchamt, Liebensteinstraße 2, 79312 Emmendingen, mit letzter Eintragung vom 18.08.2022 und Datum des Abrufs am 25.04.2023
2. Auszug aus dem Grundbuch von Gottenheim, Blatt Nr. 111, erstellt durch das Amtsgericht Emmendingen, Grundbuchamt, Liebensteinstraße 2, 79312 Emmendingen, mit letzter Eintragung vom 18.08.2022 und Datum des Abrufs am 25.04.2023
3. Auszug aus dem Grundbuch von Kirchhofen, Blatt Nr. 4764, erstellt durch das Amtsgericht Emmendingen, Grundbuchamt, Liebensteinstraße 2, 79312 Emmendingen, mit letzter Eintragung vom 18.08.2022 und Datum des Abrufs am 25.04.2023
4. Auszug aus dem Grundbuch von Pfaffenweiler, Blatt Nr. 340, erstellt durch das Amtsgericht Emmendingen, Grundbuchamt, Liebensteinstraße 2, 79312 Emmendingen, mit letzter Eintragung vom 18.08.2022 und Datum des Abrufs am 25.04.2023
5. Auszug aus dem Grundbuch von Scherzingen, Blatt Nr. 1149, erstellt durch das Amtsgericht Emmendingen, Grundbuchamt, Liebensteinstraße 2, 79312 Emmendingen, mit letzter Eintragung vom 18.08.2022 und Datum des Abrufs am 25.04.2023
6. Auszug aus dem Grundbuch von Wolfenweiler, Blatt Nr. 1499, erstellt durch das Amtsgericht Emmendingen, Grundbuchamt, Liebensteinstraße 2, 79312 Emmendingen, mit letzter Eintragung vom 18.08.2022 und Datum des Abrufs am 25.04.2023
7. Kaufpreise der Jahre 2023 und 2024 für Acker-, Grünland und Reben für die Gemarkungen Ehrenstetten, Gottenheim, Kirchhofen, Pfaffenweiler, Schallstadt, Scherzingen und Wolfenweiler, ermittelt durch den Gemeinsamer Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau bei der Stadt Müllheim, Hacher Straße 7, 79379 Müllheim

1.5.2 Auskünfte

Der Unterzeichner hat folgende Auskünfte eingeholt:

1. Herr , persönlich
2. Herr , fernmündlich

3. Herr _____, fernmündlich
4. Frau _____, Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss (GGA), Hacher Straße 7,
79379 Müllheim im Markgräflerland, Tel. 07631-801- _____ fernmündlich

1.5.3 Literaturverzeichnis

Bei der Erstellung des Gutachtens wurde im Wesentlichen folgende Literatur berücksichtigt:

- [1] BETZHOLZ, T.: Steigende Preise für landwirtschaftliche Grundstücke, Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 10/2015
- [2] BETZHOLZ, T.: Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt zu Beginn des 21. Jahrhunderts, Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 9/2018 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg
- [3] HAUPTVERBAND DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN BUCHSTELLEN UND SACHVERSTÄNDIGEN E.V. – HLBS (Hrsg.): Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen, 1. Auflage, Verlag Pflug und Feder, laufend aktualisiert
- [4] IMMOBILIENMARKTBERICHT Freiburg i.Br. 2021/2022 erstellt durch den Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten bei der Stadt Freiburg i.Br., Geschäftsstelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Briegelackerstraße 8, 76532 Freiburg i.Br.
- [5] IMMOBILIENMARKTBERICHT Freiburg i.Br. 2023 erstellt durch den Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten bei der Stadt Freiburg i.Br., Geschäftsstelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Briegelackerstraße 8, 76532 Freiburg i.Br.
- [6] KLEIBER, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage 2022
- [7] KÖHNE, M.: Landwirtschaftliche Taxationslehre, Verlag Eugen Ulmer, 2007
- [8] STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG: Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Baden-Württemberg
- [9] SPRENGNETTER, H. O.: Grundstücksbewertung, WertermittlungsForum, laufend aktualisiert

Gesetzliche Bestimmungen und Kommentare:

- [10] Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in Baden-Württemberg (Agrarstrukturverbesserungsgesetz - **ASVG**) vom 10. November 2009, letzte Änderung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 2)
- [11] Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- [12] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

- [13] Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - **ImmoWertV**) vom 14. Juli 2021
- [14] Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – **ImmoWertA**), Stand 20.09.2023
- [15] Landwirtschafts- und Landeskultugesetz (**LLG**) vom 14. März 1972, letzte berücksichtigte Änderung: § 7 geändert durch Artikel 13 der Verordnung vom 07. Februar 2023 (GBl. 26, 45)

Internet:

- [16] www.statistik-bw.de Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
- [17] <https://fiona-u.landbw.de/fiona> Flächeninformation und Online-Antrag B.-W.
- [18] www.muellheim.de GGA bei der Stadt Müllheim
- [19] www.freiburg.de Immobilienmarktbericht 2023

1.6 Ortsbesichtigung

Der Unterzeichner führte eine Ortsbesichtigung am 04.09.2024 durch.

Teilnehmer am Ortstermin waren:

- Herr Dr. Martin Rometsch
- Herr

Tätigkeiten des Sachverständigen beim Ortstermin:

- Anfertigung von Fotos zu Dokumentationszwecken
- Besichtigung der Zuwegung, der Topografie, des Zustandes und des Aufwuchses der in Tabelle 1 aufgeführten Flurstücke.

1.7 Haftung des Sachverständigen, Weitergabe an Dritte

Der Sachverständige haftet ausschließlich für vorsätzlich und grob fahrlässig verursachte Schäden. Für den Fall der Haftung wegen Fahrlässigkeit wird die Haftung der Höhe nach begrenzt auf 180.000 €. Die Haftung des Sachverständigen ist begrenzt auf eine Zeitdauer von 3 Jahren nach Fertigstellung des Gutachtens.

Das Gutachten darf nur für den anlassbedingten Zweck verwendet werden, eine darüber hinausgehende Weitergabe an Dritte ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet, ausgenommen persönlicher Steuerberater und Rechtsanwalt des Auftraggebers.

1.8 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der 04.09.2024.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag sind identisch.

2 Bewertungsgrundsätze

2.1 Methodisches Vorgehen

Im Rahmen dieses Gutachtens ist der **Verkehrswert** (Marktwert) zu ermitteln. Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „...durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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.“

Nach dem Stichtagsprinzip sind bei der Wertermittlung allein die zum Bewertungsstichtag bekannten Tatsachen und Entwicklungsmöglichkeiten, sowie das zu diesem Zeitpunkt gegebene Preisniveau zu berücksichtigen.

2.2 Bewertungsverfahren

Im Rahmen der ImmoWertV stehen grundsätzlich folgende Verfahren zur Ableitung von Grundstücksverkehrswerten zur Verfügung:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

Im **Vergleichswertverfahren** wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1, und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Der § 25 der ImmoWertV besagt, dass zur Ermittlung von Vergleichspreisen Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen sind, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Nach § 26, ImmoWertV, ist der zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen, nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3, an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Ferner sind die zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen, nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3, an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

2.3 Weinbau in Baden-Württemberg

In Baden-Württemberg bewirtschaften aktuell 7.892 Betriebe Steillagen. Im Jahr 2002 waren es noch fast 13.988 Betriebe. Das entspricht einem Rückgang von rund 44 % und ist dem Strukturwandel im Weinbau geschuldet. Im Zuge dessen haben in den letzten 20 Jahren vor allem kleinere Betriebe aufgegeben, deren Flächen von größeren Betrieben weitgehend übernommen wurden (Landtag von Baden-Württemberg, Drucksache 17 / 4295, vom 28.2.2023).

2.4 Genehmigungssystem für Rebplantungen

In der Verordnung des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz zur Durchführung weinrechtlicher Vorschriften (Weinrechts-DVO BW) vom 20. August 2016 sind der Umgang mit Neuanplantungen und Wiederbepflanzungen, sowie die Umwandlung bestehender Pflanzungsrechte geregelt. Ebenfalls geregelt sind dort die Meldungen über Rebflächen, Erntemengen und Bestände. Für das Anbaugebiet Baden ist, laut § 1 der Weinrechts-DVO BW, das Staatliche Weinbauinstitut Freiburg (WBI) zuständig.

Soll eine gerodete Fläche wieder bepflanzt werden gilt, laut § 2, Abs. 2, Weinrechts-DVO BW, dass innerhalb von drei Jahren ab dem Zeitpunkt der Rodung die Wiederbepflanzung der identischen Fläche zu erfolgen hat.

3 Beschreibung des Bewertungsobjektes

3.1 Grundstücksmerkmale

siehe hierzu auch die Fotodokumentation in Anlage 2

3.2 Standorte

Bundesland:	Baden-Württemberg
Landkreis:	Breisgau-Hochschwarzwald
Gemeinden:	Ehrenkirchen, Gottenheim, Pfaffenweiler, Schallstadt
Gemarkungen:	Ehrenstetten, Gottenheim, Kirchhofen, Pfaffenweiler, Scherzingen und Wolfenweiler

3.3 Entwicklungszustand

Der Entwicklungsstand der zu bewertenden Flächen wurde über das Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg (www.geoportal-raumordnung-bw.de) recherchiert.

3.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bebaubarkeit der Flurstücke in Tabelle 1 in den Gemarkungen von Ehrenstetten, Gottenheim, Kirchhofen, Pfaffenweiler, Scherzingen und Wolfenweiler sind nach § 35 BauGB, Außenbereichslage, zu beurteilen. Die zu bewertenden Flurstücke liegen alle im unbeplanten Außenbereich. Nach den allgemeinen rechtlichen Grundsätzen sind die Flächen als Fläche der Land- und Forstwirtschaft (in Außenbereichslage) einzustufen und Bauvorhaben nur nach § 35 BauGB privilegiert genehmigungsfähig.

3.5 Grundbücher

Der Auszug aus dem Grundbuch von Ehrenstetten wurde eingesehen.

Flurstück 5852 im Grundbuch Blatt Nr. 9063 von Ehrenstetten

Bestandsverzeichnis: Flurstück 5852 mit einer Katasterfläche von insgesamt 1.419 m².

Abteilung I:

in Erbengemeinschaft

Abteilung II:

keine Eintragungen

Flurstücke 3277 und 3494 im Grundbuch Blatt Nr. 111 von Gottenheim

Bestandsverzeichnis: Flurstücke 3277 und 3494 mit einer Katasterfläche von insgesamt 3.798 m².

Abteilung I:

1) in Erbengemeinschaft

Abteilung II:

keine Eintragungen

Flurstück 5866 im Grundbuch Blatt Nr. 4764 von Kirchhofen

Bestandsverzeichnis: Flurstück 5866 mit einer Katasterfläche von insgesamt 1.341 m².

Abteilung I:

in Erbengemeinschaft

Abteilung II:
keine Eintragungen

Flurstücke 5626, 5638, 6040, 6511, 6776, 7790 und 7791 im Grundbuch Blatt Nr. 340 von Pfaffenweiler

Bestandsverzeichnis: Flurstücke 5626, 5638, 6040, 6511, 6776, 7790 und 7791 mit einer Katasterfläche von insgesamt 6.863 m².

Abteilung I:

in Erbengemeinschaft

Abteilung II:
keine Eintragungen

Flurstücke 259 und 1275 im Grundbuch Blatt Nr. 1149 von Scherzingen

Bestandsverzeichnis: Flurstücke 259 und 1275 mit einer Katasterfläche von insgesamt 2.556 m².

Abteilung I:

in Erbengemeinschaft

Abteilung II:
keine Eintragungen

Flurstücke 5085, 5085/1 und 5211 im Grundbuch Blatt Nr. 1499 von Wolfenweiler

Bestandsverzeichnis: Flurstücke 259 und 1275 mit einer Katasterfläche von insgesamt 2.576 m².

Abteilung I:

in Erbengemeinschaft

Abteilung II:
keine Eintragungen

Schuldverhältnisse, die ggf. in Grundbuch-Abteilung III verzeichnet sein können, werden in Wertgutachten üblicherweise nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden gelöscht oder dem Zweck des Gutachtens sachgemäß berücksichtigt werden.

3.6 Sonstige zu berücksichtigende Wertbeeinflussungen

Sonstige - nicht in die öffentlichen Register eingetragene - Lasten und Rechte sind entsprechend den Auskünften beim Ortstermin und den vorliegenden Unterlagen nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden von dem Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Die Flurstücke sind in einem üblichen Ordnungszustand. Gewöhnliche Verunreinigungen des Erdreiches durch Gülle, Jauche oder Festmist sind nicht auszuschließen.

3.7 Beschreibung der Flurstücke

3.7.1 Flurstück 5852, Gemarkung Ehrenstetten (Gmk. Nr. 5510)

Das Flurstück 5852 in der Gemarkung Ehrenstetten, Lage „Jägermatten“, liegt südlich von Ehrenkirchen im Außenbereich. Die Zuwegung erfolgt von Südwesten über einen Grasweg. Die Topografie ist eben bis leicht hängig. Das Flurstück liegt am Waldrand. Es kann maschinell bewirtschaftet werden und wird als Grünlandfläche genutzt. Waldschatten beeinflusst den Grünlandaufwuchs.

3.7.2 Flurstücke 3277 und 3494, Gemarkung Gottenheim (Gmk. Nr. 5285)

Das Flurstück 3277 in der Gemarkung Gottenheim, Lage „Breitmatt“, liegt nördlich von Gottenheim im Außenbereich. Das Flurstück wird teilweise als Ackerfläche und teilweise als Waldfläche genutzt. Die Zuwegung erfolgt von Osten über einen Grasweg. Die Topografie ist eben bis leicht hängig. Es kann maschinell bewirtschaftet werden und wird als Ackerlandfläche genutzt. Waldschatten beeinflusst den Aufwuchs der Ackerfläche.

Das Flurstück 3494 in der Gemarkung Gottenheim, Lage „Hinter Falter“, liegt nördlich von Gottenheim im Außenbereich. Die Zuwegung zu dem Flurstück 3494 erfolgt von Südwesten über einen asphaltierten Wirtschaftsweg. Die Topografie ist eben. Das Flurstück kann maschinell bewirtschaftet werden und wird als Ackerlandfläche genutzt.

3.7.3 Flurstück 5866, Gemarkung Kirchhofen (Gmk. Nr. 5511)

Das Flurstück 5866 in der Gemarkung Kirchhofen, Lage „Weihematten“, liegt nordöstlich von Ehrenkirchen im Außenbereich. Die Zuwegung erfolgt von Südwesten über einen Grasweg. Die Topografie ist eben. Das Flurstück ist Teil einer Bewirtschaftungseinheit. Es kann maschinell bewirtschaftet werden und wird als Ackerland genutzt. Westlich des Flurstücks verläuft der Weihergraben.

3.7.4 Flurstücke 5626, 5638, 6040, Gemarkung Pfaffenweiler (Gmk. Nr. 5385)

Die Flurstücke 5626, 5638, Lage „Hüttenrein“ und 6040, Lage „Grünwasen“, in der Gemarkung Pfaffenweiler, liegen östlich von Pfaffenweiler im Außenbereich. Die Flurstücke sind Waldflächen. Der Aufwuchs ist ein nahezu reiner Laubwald, stark dominiert von Rotbuchen,

vereinzelt wurden auch Eichen in Augenschein genommen. Der Bestand ist lückig, dadurch konnte sich ein schwachwüchsiger Unterbestand an Laubgehölz, vorwiegend Rotbuche, entwickeln. Das Buchenholz kann vorrangig als Brennholz genutzt werden. Die Topografie der Flurstücke ist hängig und damit eingeschränkt maschinell zu bewirtschaften.

3.7.5 Flurstück 6511, Gemarkung Pfaffenweiler (Gmk. Nr. 5385)

Das Flurstück 6511 in der Gemarkung Pfaffenweiler, Lage „Feldreben“, liegt westlich von Pfaffenweiler und dort südwestlich des Friedhofs, im Außenbereich. Die Zuwegung erfolgt von Südosten über einen asphaltierten Wirtschaftsweg und von Nordwesten über einen Grasweg. Die Topografie ist hängig. Das Flurstück wird maschinell im Direktzug bewirtschaftet und als Weingarten genutzt.

Die Rebfläche hat eine Gassenbreite von ca. 2,00 m und kann damit maschinell geerntet werden. Die Drahtanlage ist mit verzinkten Stahlstichel errichtet. Auch die Endstichel sind aus Stahl. Laut Mitteilung am Ortstermin, sind die Drahtanlage und die Weinreben Leistungen des Pächters und werden damit bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

3.7.6 Flurstück 6776, Gemarkung Pfaffenweiler (Gmk. Nr. 5385)

Das Flurstück 6776 in der Gemarkung Pfaffenweiler, Lage „Oberbatzenberg“, liegt nordwestlich von Pfaffenweiler im Außenbereich. Die Zuwegung erfolgt von Südosten über einen asphaltierten Wirtschaftsweg und von Nordwesten über einen Grasweg. Die Topografie ist hängig. Das Flurstück wird maschinell im Direktzug bewirtschaftet und als Weingarten genutzt. Die Rebfläche hat eine Gassenbreite von weniger als 2,00 m. Die Drahtanlage ist teilweise mit Stahl- und Holzstichel errichtet. Die Endstichel sind aus Holz. Laut Mitteilung am Ortstermin, sind die Drahtanlage und die Weinreben Leistungen des Pächters und werden damit bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

3.7.7 Flurstücke 7790 und 7791, Gemarkung Pfaffenweiler (Gmk. Nr. 5385)

Die Flurstücke 7790 und 7791 in der Gemarkung Pfaffenweiler, Lage „Ußberberg“, liegen nördlich von Pfaffenweiler an der Gemarkungsgrenze zu Wolfenweiler im Außenbereich. Die Zuwegung erfolgt von Westen und Osten über einen asphaltierten Wirtschaftsweg. Die Topografie ist hängig. Die Rebflurstücke werden maschinell im Direktzug bewirtschaftet. Das Flurstück 7790 wird komplett, und das Flurstück 7791 teilweise als Weingarten genutzt. Etwa 830 m² von Flurstück 7791 sind Wald- bzw. Waldrandfläche.

Die Rebfläche hat eine Gassenbreite von weniger als 2,00 m. Die Drahtanlage ist teilweise mit Stahl- und Holzstichel errichtet. Die Endstichel sind aus Holz. Laut Mitteilung am Ortstermin, sind die Drahtanlage und die Weinreben Leistungen des Pächters und werden damit bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

3.7.8 Flurstück 259, Gemarkung Scherzingen (Gmk. Nr. 5514)

Das Flurstück 259 in der Gemarkung Scherzingen, Lage „Oberbuck“, liegt westlich von Ehrenkirchen im Außenbereich. Die Zuwegung erfolgt von Nordosten über einen Schotterweg

und von Südwesten über einen Grasweg. Die Topografie ist eben. Das Flurstück ist Teil einer Bewirtschaftungseinheit. Es kann maschinell bewirtschaftet werden und wird als Ackerland genutzt.

3.7.9 Flurstück 1275, Gemarkung Scherzingen (Gmk. Nr. 5514)

Das Flurstück 1275 in der Gemarkung Scherzingen, Lage „Oberer Tiergarten“, liegt nordwestlich von Pfaffenweiler im Außenbereich. Die Zuwegung erfolgt von Südosten über einen asphaltierten Wirtschaftsweg und von Nordwesten über einen Grasweg. Die Topografie ist hängig. Das Flurstück wird maschinell im Direktzug bewirtschaftet und als Weingarten genutzt.

Die Rebfläche hat eine Gassenbreite von ca. 2,00 m. Die Drahtanlage ist mit Stahlstichel errichtet. Die Endstichel sind ebenfalls aus Stahl. Laut Mitteilung am Ortstermin, sind die Drahtanlagen und die Weinreben Leistungen des Pächters _____ Diese werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

3.7.1 Flurstücke 5085 und 5085/1, Gemarkung Wolfenweiler (Gmk. Nr. 5372)

Die Flurstücke 5085 und 5085/1 in der Gemarkung Wolfenweiler, Lage „Im Loch“, liegen nördlich von Pfaffenweiler bzw. südlich von Schallstadt im Außenbereich. Die Flurstücke werden als Ackerflächen genutzt. Die Zuwegung erfolgt von Westen über einen asphaltierten Wirtschaftsweg und von Osten über einen Grasweg. Die Topografie ist eben bis leicht hängig. Sie können maschinell gut gewirtschaftet werden.

3.7.2 Flurstück 5211, Gemarkung Wolfenweiler (Gmk. Nr. 5372)

Das Flurstück 5211 in der Gemarkung Wolfenweiler, Lage „Weihematten“, liegt nördlich von Pfaffenweiler im Außenbereich. Die Zuwegung erfolgt von Nordwesten über einen Grasweg. Die Topografie ist eben. Das Flurstück ist Teil einer Bewirtschaftungseinheit. Es kann maschinell bewirtschaftet werden und wird als Ackerland genutzt. Im östlichen Bereich des Flurstücks schließt ein Waldgebiet an. Waldschatten beeinflusst damit eine Teilfläche des Flurstücks 5211.

4 Wertermittlung

4.1 Landwirtschaftlicher Grundstücksmarkt allgemein

Baden-Württemberg

Laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg lagen die Kaufwerte je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar im Jahr 2018 bei 29.244 €, im

Jahr 2019 bei 28.677 € und im Jahr 2020 bei einem Kaufwert von 29.577 €, im Vergleich zu den Vorjahren, auf hohem Niveau.

Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

Laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg lag der durchschnittliche Kaufpreis für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- und Grünland) im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald im Jahr 2020, mit 101 ausgewerteten Kauffällen und einer mittleren Ertragsmeßzahl von 48 EMZ/ar, bei 27.501 €/ha. Der durchschnittliche Kaufpreis für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Land Baden-Württemberg lag über dem durchschnittlichen Kaufpreis, im Vergleich zu den Kaufpreisen im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald.

Betzholz, Statistisches Monatsheft 9/2018, teilte mit, dass für Ackerland mit 29.860 €/ha im Landesdurchschnitt ein durchschnittlich höherer Kaufpreis entrichtet wurde als für Grünland mit 20.310 €/ha. Grünland hatte im Verhältnis zu Ackerland einen Wert von 0,68 zu 1.

4.2 Bodenrichtwerte und Auswertung der Kaufpreissammlung

Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses (GGA), Hacher Straße 7, 79379 Müllheim im Markgräflerland weist, mit Stichtag 01.01.2023, für die Gemarkungen Ehrenstetten, Gottenheim, Kirchhofen, Pfaffenweiler, Schallstadt, Scherzingen und Wolfenweiler nachfolgend aufgeführte Bodenrichtwerte aus.

Tab. 2 - Bodenrichtwerte land- u. forstwirtschaftlicher Flächen mit Stichtag 01.01.2023

Nutzung	Bemerkung	Bodenrichtwert [€/m ²] Ehrenstetten	Bodenrichtwert [€/m ²] Gottenheim	Bodenrichtwert [€/m ²] Kirchhofen	Bodenrichtwert [€/m ²] Pfaffenweiler	Bodenrichtwert [€/m ²] Schallstadt	Bodenrichtwert [€/m ²] Scherzingen	Bodenrichtwert [€/m ²] Wolfenweiler
Grünland		1,50	2,70	1,50	3,50	2,00	1,50	2,00
Ackerland	Vorbergzone	2,50		2,50			2,50	
Ackerland	übrige Lagen	3,50	3,00	3,50	3,50	4,50	3,50	4,50
Weingarten		4,50	6,00	4,50	4,50	6,20	4,50	6,20
Unland		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Wald	ohne Aufwuchs				0,50	0,50		0,50

Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses (GGA), Hacher Straße 7, 79379 Müllheim im Markgräflerland teilte mir Kauffälle von Acker- und Rebflächen in den Gemarkungen von Gottenheim, Pfaffenweiler und Schallstadt mit.

4.2.1 Ackerland

Die Kaufpreise für Ackerland in den Gemarkungen Gottenheim und Schallstadt lagen in den Jahren 2022 bis 2024 zwischen 2,69 €/m² und 5,23 €/m² mit einem Mittelwert von 3,77 €/m² und einem Median von 3,50 €/m². In der nachfolgenden Tabelle sind diese Kauffälle für Ackerland mit Datum, Gemarkung, Fläche, Kaufpreis und Bodenwert in €/m² aufgeführt. Ausreißer im Bodenwert nach unten bzw. oben wurden nicht eliminiert.

Tab. 3 - Kauffälle für Ackerland in den Gemarkungen Gottenheim und Schallstadt

Lfd. Nr.	Datum	Gemarkung	Nutzung	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis [€/m ²]
	[MM / JJ]			[m ²]	[€]	[€/m ²]
1	Mai 22	Gottenheim	Ackerland	781	2.100,00 €	2,69 €
2	Aug 22	Gottenheim	Ackerland	164	574,00 €	3,50 €
3	Nov 22	Gottenheim	Ackerland	531	1.593,00 €	3,00 €
4	Nov 22	Gottenheim	Ackerland	271	800,00 €	2,95 €
5	Mrz 23	Gottenheim	Ackerland	430	1.384,00 €	3,22 €
6	Dez 23	Gottenheim	Ackerland	791	3.955,00 €	5,00 €
7	Mai 23	Gottenheim	Ackerland	1.099	3.300,00 €	3,00 €
8	Feb 22	Schallstadt	Ackerland	1.147	6.000,00 €	5,23 €
9	Apr 22	Schallstadt	Ackerland	1.678	7.550,00 €	4,50 €
10	Apr 22	Schallstadt	Ackerland	7.553	31.723,00 €	4,20 €
11	Mai 24	Schallstadt	Ackerland	1.426	6.000,00 €	4,21 €
Anzahl						11
Median						3,50
Mittelwert						3,77
Standardabweichung						0,89
Standardabweichung [%]						0,24
Min						2,69
Max						5,23

4.2.2 Rebland

Die Kaufpreise für Reben in den Gemarkungen Pfaffenweiler und Scherzingen liegen in den Jahren 2022 und 2023 zwischen 3,00 €/m² und 10,00 €/m² mit einem Mittelwert von 6,20 €/m² und einem Median von 6,00 €/m². In der nachfolgenden Tabelle sind diese Kauffälle mit Datum, Gemarkung, Kaufpreis, Fläche und Bodenwert in €/m² aufgeführt.

Die hier veröffentlichten Kauffälle beinhalten den Wert des Bodens und den Wert des Aufwuchses. Höhere Kaufpreise sind damit zu erklären, dass die Rebanlage jüngeren Datums ist.

Die Erstellung einer Rebanlage als Direktzug in leicht hängiger Lage kostet rd. 60.000 €/ha. Dies beinhaltet die Materialkosten, die Kosten für die Arbeitszeit, Maschinen und Lohnunternehmer, die Kosten der Jungfeldpflege im 1. und 2. Standjahr, sowie die Verzinsung des eingesetzten Kapitals (Oberhofer, J. Rebe & Wein, 3/2023). Umgerechnet auf einen Quadratmeter sind das 6,00 € für die Rebanlage bei einer Nutzungsdauer von 25 Jahren.

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses kann keine Aussage zum Alter der Rebanlagen getroffen werden. Der Unterzeichner geht davon aus, dass bei niedrigeren Kaufpreisen die Rebanlagen älter als 25 Jahre sind.

Tab. 4 - Kauffälle für Reben in den Gemarkungen Pfaffenweiler und Scherzingen

Lfd. Nr.	Datum	Gemarkung	Nutzung	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis [€/m ²]
	[MM / JJ]			[m ²]	[€]	[€/m ²]
1	Jan 22	Pfaffenweiler	Weingarten	1.246	4.984,00 €	4,00 €
2	Feb 22	Pfaffenweiler	Weingarten	2.961	13.325,00 €	4,50 €
3	Apr 22	Pfaffenweiler	Weingarten	764	6.530,00 €	8,55 €
4	Nov 22	Pfaffenweiler	Weingarten	1.310	3.930,00 €	3,00 €
5	Nov 22	Pfaffenweiler	Weingarten	3.437	34.370,00 €	10,00 €
6	Jun 23	Pfaffenweiler	Weingarten	2.374	14.244,00 €	6,00 €
7	Sep 23	Pfaffenweiler	Weingarten	1.700	10.200,00 €	6,00 €
8	Sep 23	Pfaffenweiler	Weingarten	692	3.500,00 €	5,06 €
9	Nov 23	Pfaffenweiler	Weingarten	1.028	8.224,00 €	8,00 €
10	Jan 23	Scherzingen	Weingarten	3.650	25.000,00 €	6,85 €
Anzahl						10
Median						6,00
Mittelwert						6,20
Standardabweichung						2,19
Standardabweichung [%]						0,35
Min						3,00
Max						10,00

4.3 Bewertung der Flurstücke

Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses (GGA), Hacher Straße 7, 79379 Müllheim im Markgräflerland, weist mit Stichtag 01.01.2023 für die Gemeinde Ehrenkirchen einen Bodenrichtwert für Grünland von 1,50 €/m² aus. **Nach sachverständiger Erfahrung wird für Grünland in der Gemarkung Ehrenstetten ein Bodenwert von 1,50 €/m² festgelegt.**

Der GGA Müllheim weist mit Stichtag 01.01.2023 für die Gemeinde Gottenheim einen Bodenrichtwert für Ackerland von 3,00 €/m² aus. Der Mittelwert der Vergleichspreise für Ackerland in den Jahren 2022 und 2023 lag bei 3,34 €/m². **Nach sachverständiger Erfahrung wird für Ackerland in der Gemarkung Gottenheim ein Bodenwert von 3,30 €/m² festgelegt.**

Der GGA Müllheim weist mit Stichtag 01.01.2023 für die Gemeinden Pfaffenweiler und Schallstadt einen Bodenrichtwert für Waldflächen ohne Aufwuchs von 0,50 €/m² aus. **Nach sachverständiger Erfahrung wird für Wald in den Gemarkungen Gottenheim und Pfaffenweiler ein Bodenwert ohne Aufwuchs von 0,50 €/m² festgelegt.**

Der GGA Müllheim weist mit Stichtag 01.01.2023 für die Gemeinde Ehrenkirchen einen Bodenrichtwert für Ackerland in den übrigen Lagen von 3,50 €/m² aus. **Nach sachverständiger Erfahrung wird für Ackerland in den Gemarkungen Kirchhofen und Scherzungen ein Bodenwert von 3,50 €/m² festgelegt.**

Der GGA Müllheim weist zum 01.01.2023 einen Bodenrichtwert für die Gemeinden Ehrenkirchen und Pfaffenweiler für Reben von 4,50 €/m² aus. Die Auswertung der Kaufpreise für Reben in den Jahren 2022 und 2023 in den Gemarkungen Pfaffenweiler und Scherzungen ergab einen mittleren Kaufpreis von 6,20 €/m². Die Kaufpreise des GGA beinhalten den Wert der Drahtanlage und der Rebstöcke. **Nach sachverständiger Erfahrung wird für Reben in den Gemarkungen Pfaffenweiler und Scherzungen ein Bodenwert ohne Drahtanlage und Rebstöcke von 3,50 €/m² festgelegt.**

Der GGA Müllheim weist mit Stichtag 01.01.2023 für die Gemeinde Schallstadt einen Bodenrichtwert für Ackerland von 4,50 €/m² aus. **Nach sachverständiger Erfahrung wird für Ackerland in der Gemarkung Wolfenweiler ein Bodenwert von 4,50 €/m² festgelegt.**

Die detaillierte Bewertung der 16 unbebauten Flurstücke, im Eigentum der Erbengemeinschaft ist in Anlage 1 im Anhang aufgeführt.

5 Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien, ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert der Grünlandfläche des Flurstücks **5852** in der Gemarkung Ehrenstetten mit rd. **1.700 €**.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien, ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Ackerlands und der Waldfläche des Flurstücks **3277** in der Gemarkung Gottenheim mit rd. **4.400 €**. Der Hochstammobstbaumbestand ist hierbei mitberücksichtigt.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien, ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert der Ackerlandfläche des Flurstücks **3494** in der Gemarkung Gottenheim mit rd. **6.000 €**.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien, ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert der Ackerlandfläche des Flurstücks **5866** in der Gemarkung Kirchhofen mit rd. **4.700 €**.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien, ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert der Waldfläche einschließlich Aufwuchs des Flurstücks **5626** in der Gemarkung Pfaffenweiler mit rd. **900 €**.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien, ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert der Waldfläche einschließlich Aufwuchs des Flurstücks **5638** in der Gemarkung Pfaffenweiler mit rd. **1.000 €**.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien, ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert der Waldfläche einschließlich Aufwuchs des Flurstücks **6040** in der Gemarkung Pfaffenweiler mit rd. **700 €**.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien, ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **6511** in der Gemarkung Pfaffenweiler mit rd. **8.400 €**. Die Rebanlage, bestehend aus Rebstöcken und Drahtanlage, ist nach Mitteilung am Ortstermin eine Leistung des Pächters und nicht im Verkehrswert mitberücksichtigt.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien, ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **6776** in der Gemarkung Pfaffenweiler mit rd. **3.300 €**. Die Rebanlage, bestehend aus Rebstöcken und Drahtanlage, ist nach Mitteilung am Ortstermin eine Leistung des Pächters und nicht im Verkehrswert mitberücksichtigt.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien, ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **7790** in der Gemarkung Pfaffenweiler mit rd. **1.300 €**. Die Rebanlage, bestehend aus Rebstöcken und Drahtanlage, ist nach Mitteilung am Ortstermin eine Leistung des Pächters und nicht im Verkehrswert mitberücksichtigt.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien, ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **7791** in der Gemarkung Pfaffenweiler mit rd. **3.100 €**. Die Rebanlage, bestehend aus Rebstöcken und Drahtanlage, ist nach Mitteilung am Ortstermin eine Leistung des Pächters und nicht im Verkehrswert mitberücksichtigt.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien, ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert der Ackerlandfläche des Flurstücks **259** in der Gemarkung Scherzingen mit rd. **5.300 €**.

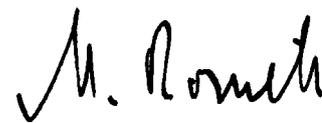
Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien, ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert des Flurstücks **1275** in der Gemarkung Scherzingen mit rd. **3.700 €**. Die Rebanlage, bestehend aus Rebstöcken und Drahtanlage, ist nach Mitteilung am Ortstermin eine Leistung des Pächters und nicht im Verkehrswert mitberücksichtigt.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien, ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert der Ackerlandfläche des Flurstücks **5085** in der Gemarkung Wolfenweiler mit rd. **4.100 €**.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien, ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert der Ackerlandfläche des Flurstücks **5085/1** in der Gemarkung Wolfenweiler mit rd. **3.300 €**.

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien, ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert der Ackerlandfläche des Flurstücks **5211** in der Gemarkung Wolfenweiler mit rd. **3.400 €**.

Bühl, 27. September 2024


Dr. Martin Rometsch



Anlagen

1. zu bewertende Flurstücke im Eigentum der Erbengemeinschaft
2. Fotodokumentation

Seiten

1

4

Anlagen- Seiten insgesamt: 5

Anlage 1

Hfd. Nr.	Gemeinde	Gemarkung	Gmk.-Nr.	Blatt Nr.	Flurstücks-Nr.	Lage	Katasterfläche [m²]	Nutzung	Bemerkungen	Nutzfläche [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]	Zu-, Abschlag [%]	Bodenwert [€]
1	Ehrenkirchen	Ehrenstetten	5510	9063	5852	Jägermatten	1.419	Grünland	Waldschatten	1.419	1,50	-20%	1.703
2	Gottenheim	Gottenheim	5285	111	3277	Breitmatt	1.973	Acker Go.	Waldschatten	1.288	3,30	-20%	3.400
								Wald Go.		685	1,50		1.028
3	Gottenheim	Gottenheim	5285	111	3494	Hinter Falter	1.825	Acker Go.	Vorgewende Randstreifen	1.825	3,30		6.023
4	Ehrenkirchen	Kirchhofen	5511	4764	5866	Weihematten	1.341	Acker		1.341	3,50		4.694
5	Pfaffenweiler	Pfaffenweiler	5385	340	5626	Hüttenrein	564	Wald		564	1,50		846
6	Pfaffenweiler	Pfaffenweiler	5385	340	5638	Hüttenrein	648	Wald		648	1,50		972
7	Pfaffenweiler	Pfaffenweiler	5385	340	6040	Grünwasen	455	Wald		455	1,50		683
8	Pfaffenweiler	Pfaffenweiler	5385	340	6511	Feldreben	2.385	Reben	ohne Anlage	2.385	3,50		8.348
9	Pfaffenweiler	Pfaffenweiler	5385	340	6776	Oberbatzenberg	937	Reben	ohne Anlage	937	3,50		3.280
10	Pfaffenweiler	Pfaffenweiler	5385	340	7790	Ußberberg	383	Reben	ohne Anlage	383	3,50		1.341
11	Pfaffenweiler	Pfaffenweiler	5385	340	7791	Ußberberg	1.491	Reben	ohne Anlage, Waldschatten	661	3,50	-20%	1.851
								Wald		830	1,50		1.245
12	Ehrenkirchen	Scherzingen	5514	1149	259	Oberbuck	1.511	Acker		1.511	3,50		5.289
13	Ehrenkirchen	Scherzingen	5514	1149	1275	Oberer Tiergarten	1.045	Reben	ohne Anlage	1.045	3,50		3.658
14	Schallstadt	Wolfenweiler	5372	1499	5085	Im Loch	909	Acker S.		909	4,50		4.091
15	Schallstadt	Wolfenweiler	5372	1499	5085/1	Im Loch	727	Acker S.		727	4,50		3.272
16	Schallstadt	Wolfenweiler	5372	1499	5211	Unter dem Wöldele	940	Acker S.	Waldschatten	940	4,50	-20%	3.384
Gesamt							18.553			18.553			55.102



Bild 6: Blick von Südosten auf das Flurstück 1275, Gemarkung Scherzingen