

Kein Original  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

# Gutachten

Verkehrswertermittlung Grundstück FINr. 4308,  
Gemarkung Honhardt in 74586 Frankenhardt,  
entsprechend Beschluss vom 14.06.2024,  
Amtsgericht Crailsheim, AZ: 1 1 K 38/23

Bewertungsstichtag: 01.09.2024

Tag der Besichtigung: 04.09.2024

Auftraggeber:

Amtsgericht Crailsheim  
Vollstreckungsgericht  
Schlossplatz 1  
74564 Crailsheim

Gutachter:

Ingenieurbüro Bierlein  
Ernst Bierlein, Dipl.Ing.(FH)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für  
landwirtschaftliche Bewertung, Schätzung und  
Betriebsführung, Reg.Präsidium Stuttgart  
Hergershof 7  
74542 Braunsbach

## Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Verwendungszweck.....	3
1.1 Ortsbesichtigung und Bewertungsstichtag.....	3
1.2 Verwendete Unterlagen.....	3
2 Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	3
2.1 Begriff Verkehrswert.....	3
2.2 Bewertung von unbebauten Grundstücken.....	4
3 Lage und Standortbedingungen.....	6
3.1 Makrolage.....	6
3.2 Mikrolage.....	7
3.3 Natürliche Bedingungen.....	7
3.4 Schutzausweisungen.....	8
3.5 Altlasten.....	8
3.6 Bodendenkmäler.....	8
4 Bodenrichtwerte, Vergleichspreise und Marktentwicklung.....	8
5 Wertermittlung des Bewertungsobjektes.....	10
6 Zusammenfassung.....	12
7 Anhang.....	13
7.1 Grundbuchauszug Nr. 2.685, Abteilung I und II.....	13
7.2 Liegenschaftsauszug.....	15
7.3 Marktentwicklung.....	16
7.4 Fotodokumentation.....	17

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Äußere Verkehrslage des Bewertungsobjektes.....	6
Abbildung 2: Innere Verkehrslage des Bewertungsobjektes.....	7
Abbildung 3: Karte Gemarkung Honhardt mit Grundstück FINr. 4308.....	10

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Auswertung Kaufpreissammlung Gutachterausschuss.....	9
Tabelle 2: Verkehrswertermittlung Grundstück mit FINr. 4308, Gemarkung Honhardt.....	11
Tabelle 3: Zusammenfassung des Verkehrswertes, Stichtag 01.09.2024.....	12

## 1 Auftrag und Verwendungszweck

Der Gutachter wurde vom Amtsgericht Crailsheim entsprechend Beschluss vom 14.06.2024 zum Verfahren mit AZ: 1 1 K 38/23 mit einer Verkehrswertermittlung des Grundstückes FlNr. 4308, Gemarkung Frankenhardt (Honhardt), 74586 Frankenhardt beauftragt.

Das Gutachten dient dem Zweck eines Zwangsversteigerungsverfahrens wegen Aufhebung der Gemeinschaft.

### 1.1 Ortsbesichtigung und Bewertungsstichtag

Die Ortsbesichtigung des zu bewertenden unbebauten Grundstückes erfolgte am 04.09.2024.

Als Bewertungsstichtag wird der 01.09.2024 festgesetzt.

### 1.2 Verwendete Unterlagen

- Praxis der Grundstücksbewertung, Grundwerk inkl. 124 Ausgabe 12/2018, Theo Gerardy / Rainer Möckel / Herbert Troff / Bernhard Bischoff, Mediengruppe Oberfranken
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis
- BauGB
- ImmoWertV 2021, Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, 1. Auflage 2021
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Schwäbisch Gmünd
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Vermessungsbehörde Crailsheim, LRA SHA
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Gutachterausschuss Altkreis Crailsheim
- landw. Betriebs- und Buchführungsdaten, WJ 20/21, LEL Schwäbisch Gmünd
- Geologische Kartendienste und Geodatenbanken, BW
- Naturräume Baden-Württemberg LUBW
- Datenbank QGIS
- Tabellenkalkulationsprogramm LibreOffice Calc

## 2 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

### 2.1 Begriff Verkehrswert

Ziel einer gutachterlichen Ermittlung des Verkehrswertes eines Bewertungsobjektes ist es, einen marktgerechten Wert darzustellen, der einen Preis wieder spiegelt, der weder einen fiktiven Käufer noch einen Verkäufer übervorteilt. Dieses Prinzip bestimmt den Inhalt des vorliegenden Gutachtens

nerterierung an die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken nach BauGB<sup>1</sup> und in der Immobilienwertermittlungsverordnung<sup>2</sup>.

In §194 BauGB ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

## 2.2 Bewertung von unbebauten Grundstücken

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert unbebauter, aber auch bebauter Grundstücke vorrangig und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Detaillierte Hinweise zur Vergleichswertermittlung ergeben sich aus der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL<sup>3</sup>) entsprechend nachfolgendem Schaubild.

1.	Geeignete Kaufpreise	Vergleichsfaktor/Bodenrichtwert im Rahmen der Bodenwertermittlung (Gutachterausschuss am zuständigen LRA)
2.	i.d.R. Anpassung wegen abweichender Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts bzw. wegen des Wertermittlungsstichtages	
3.	Vergleichspreise	Angepasster Vergleichsfaktor
4.	(ggf. gewichteter) Mittelwert	Multiplikation mit Bezugsgröße
5.	Vorläufiger Vergleichswert	
6.	Ggf. zusätzliche Marktanpassung	
7.	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	
8.	Ggf. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	
9.	Vergleichswert	

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021 zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte oder andere objektspezifische angepasste Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Für die Ableitung der Vergleichspreise nach § 25 ImmoWertV 2021 sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend

1 BauGB-Baugesetzbuch i.d.F. v. 03.11.2017 zuletzt geändert am 8.8.2020

2 ImmoWertV 2021 i.d.F. v. 14. Juli 2021

3 ImmoWertV 2021 i.d.F. v. 14.07.2021

übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung i.S.d. §9 ImmoWertV 2021 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen.

Mögliche Änderungen der allgemeinen Werteverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen (§§18 und 19 ImmoWertV 2021).

Wesentlich für die Auswahl von Vergleichsobjekten sollte insbesondere die Zuordnung des Bewertungsobjektes zu einer Entwicklungsstufe sein.

Im Hinblick auf die Grundstücksqualität sind gemäß §3 ImmoWertV 2021 grundsätzliche folgende Entwicklungsstufen zu unterscheiden:

- (1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) Sonstige Fläche sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine unbebaute Grünlandfläche im Außenbereich nach § 35 BauGB<sup>4</sup>, die der Entwicklungsstufe (1) als Fläche der Landwirtschaft zuzuordnen ist.

Dem Gutachter liegen ausreichend viele vergleichbare Kaufvorfälle von Grünlandflächen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für eine Vergleichspreisermittlung vor, welche als Ausgangswert zur fachkundigen Ermittlung des Bodenwertes des Bewertungsgrundstückes herangezogen werden können.

Individuelle Grundstücksmerkmale, wie Erschließungszustand, Lage, Zuschnitt, Größe und Standortbedingungen etc. werden durch Zu- und Abschläge vom ermittelten Vergleichspreis sachverständig berücksichtigt. Zusätzlich fließt die allgemeine Marktpreisentwicklung bis zum Bewertungsstichtag in die Wertfindung mit ein.

---

4 Auskunft LRA Augsburg vom 15.03.2023

Bei Wertbestimmenden Qualitätsunterschieden innerhalb einer Bewertungsfläche nimmt der Gutachter eine Unterteilung in Teilflächen vor, um die Wertfindung differenzierter und nachvollziehbarer darstellen zu können.

### 3 Lage und Standortbedingungen

#### 3.1 Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Honhardt, dem zweitgrößten Ortsteil der Gemeinde Frankenhardt im Landkreis Schwäbisch Hall im fränkisch geprägten Nordosten Baden-Württembergs. Die Gemeinde zählt insgesamt rund 5.000 Einwohner und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim. Frankenhardt verfügt über Kinderbetreuungseinrichtungen, eine Grund- und Gemeinschaftsschule, eine ärztliche Einrichtung, Einkaufsmöglichkeiten und Gasthöfe.

Abbildung 1: Äußere Verkehrslage des Bewertungsobjektes

Wichtige Verkehrsanbindungen bilden die durch die Gemeinde verlaufenden Landesstraßen L 1066 und L1068 in Richtung der rund 10 km entfernten Stadt Crailsheim und der Bundesstraße B 290. Infrastrukturell ist Crailsheim mit der Nähe zur A6 und A7 sowie den Bahnanbindungen Würzburg/Ulm und Nürnberg/Heilbronn begünstigt ausgestattet.

## **rlage**

Die Bewertungsfäche findet sich im Außenbereich, südlich von Honhardt, ein rund 1300 Einwohner zählender Ortsteil der Gemeinde Frankenhardt. Die Landesstraße L1068 verläuft von West nach Ost durch das Dorf mit Anbindungsmöglichkeit an die Bundesstraße B290. Als öffentlicher Nahverkehr steht die Buslinie 61 mit Anbindung an Crailsheim und der Gemeinde Rosenberg zur Verfügung.

*Abbildung 2: Innere Verkehrslage des Bewertungsobjektes*

Die Bewertungsfläche grenzt mit ihrer Südseite an die K2671, die im weiteren Verlauf zum Ortsteil Hummelsweiler, Gemeinde Rosenberg, führt. Nach Norden bildet der Sobach, ein Zufluss der Jagst die natürliche Grenze.

## **atürliche Bedingungen**

Der Ortsteil Honhardt gehört, wie fast das gesamte Gemeindegebiet von Frankenhardt naturräumlich fast ausschließlich, den durch ausgedehnte und mächtige Sandsteinschichten geprägten Schwäbisch-Fränkischen Waldbergen an. Begrenzt wird das Gebiet im Norden und Westen zu den Gäuflächen durch einen ausgeprägten Stufenrand. Nach Süden bildet die flache Stufe der Liasauflagerung die Grenze. Entwässert wird das Gebiet im Norden durch Kocher und

agst, im Westen durch Murr und Bottwar. Das Landschaftsbild prägen die reiche Gliederung der Offenlandbereiche an Gewässern und der teilweise kleinräumige Wechsel mit Waldgebieten. Einige kleinflächige Gebiete der Landschaft sind unter Naturschutz gestellt, wie das naturnahe Gewässer Sobach (Henkenbach), an der das Bewertungsgrundstück angrenzt.

Die vielseitige Landschaft abseits starker Verkehrsströme wird als naturnahes Erholungsgebiet genutzt. Und zählt zum Fördergebiet der EU-Gemeinschaftsinitiative LEADER +.

Kennzeichnend ist eine Höhenlage von 400 – 550 m ü. NN, eine durchschnittliche Jahrestemperatur von 7 °C mit einer Jahresniederschlagsmenge von 900 mm. Mit einem Ackeranteil von 30 bis max. 50 % der Landwirtschaftsfläche überwiegt die Grünlandnutzung. Beim Ackerbau sind der Futter- und Getreideanbau vorherrschend.

Die bewertungsgegenständliche Grünlandfläche findet sich auf 454 m ü. NN.

### **nutzausweisungen**

Für die Erfassung von Bereichen des Landschafts- oder Naturschutzes, HQ-Hochwasser und des übrigen Wasser- und Denkmalschutzes greift der Unterzeichner auf das hinterlegte Datenmaterial bei Geoportal BW zurück. Von Schutzausweisungen (Biotopkataster) ist das Bewertungsgrundstück an der Nordseite entlang des Sobachs betroffen.

### **Altlasten**

Registrierte Altlasten sind nicht bekannt.

### **Bodendenkmäler**

Angaben zu Bodendenkmälern sind nicht bekannt.

## **4 Bodenrichtwerte, Vergleichspreise und Marktentwicklung**

Dem Unterzeichner liegen vom Gutachterausschuss Crailsheim ausreichend Werte aus der Kaufpreissammlung für Grünland aus der Gemarkung Honhardt vor.

Insgesamt kommen 5 Kaufvorfälle aus dem Jahr 2023 zur Ermittlung eines Vergleichspreises zur Anwendung.

Lage und Beschaffenheit der Vergleichsgrundstücke sind dem Gutachter bekannt.

nter Berücksichtigung der vom Gutachter erfassten Grundstückseigenschaften erfolgt anschließend eine Berichtigung zur Ermittlung des Preises des Vergleichsgrundstücks (siehe Tabelle 1, Spalte berichtigter Preis).

Nach Korrektur der Preise durch die Wertung des Gutachters<sup>5</sup> ergibt sich zum „Durchschnittsdatum“ 15.10.23 ein durchschnittlicher Preis von 2,13 €/m<sup>2</sup> für Grünlandfläche.

*Tabelle 1: Auswertung Kaufpreissammlung Gutachterausschuss*

Zur Anonymisierung der Wertangaben werden die Werte in der Tabelle 1 ohne Angabe der Flurstücks-Nummern, Gemarkung und Flächengröße dargestellt.

Nach Bereinigung der Vergleichsgrundstücke durch die statistische Standardabweichung ergibt sich ein Vergleichspreis von 2,03 €/m<sup>2</sup>, siehe Tabelle 1, letzte Spalte. Aufgrund des zurückliegenden zeitlichen Ursprungs ist der Wert noch marktgerecht auf den Bewertungsstichtag anzupassen (§ 18 ImmoWertV).

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Marktentwicklung greift der Verfasser hierbei auf eine veröffentlichte Kaufpreisstatistik des Informationszentrums Proplanta zurück, siehe Ziffer 7.3. Danach ergibt sich für landwirtschaftliche Grundstücke im Landkreis Schwäbisch Hall im Zeitraum 2002 bis 2020 eine jährliche Steigerung von durchschnittlich rund 3,04 %.

Für die Zeitdifferenz zwischen dem zur Anwendung kommenden „Durchschnittsdatum“ mit 15.10.23 und dem festgesetzten Bewertungsstichtag (01.09.2024) wird die Zeitdifferenz taggenau erfasst und über einen prozentualen Zuschlag von 2,68 % bei der Wertfindung für Grünlandfläche berücksichtigt.

Zusätzlich werden für wertbestimmende Faktoren wie Erschließung, Größe, Zuschnitt, Lage Nutzungsmöglichkeit und Belastungen durch Grunddienstbarkeiten entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt.

---

5 Berücksichtigung v. Lage, Grundstückseigenschaften, Erschließung, Schutzausweisungen etc.

## 5 Wertermittlung des Bewertungsobjektes

Es handelt sich um ein 78 87 m<sup>2</sup> großes Grundstück südlich des Gemeindeteils Honhardt an der Kreisstraße K 2671, zwischen den Orten Sandhof und Hummelsweiler. Entsprechend den Ausführungen unter Ziffer 3.2 befindet sich das Bewertungsgrundstück im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die bewertungsgegenständliche Fläche liegt nördlich der Kreisstraße K 2671, die mit einer Stufenkante deutlich höher vorbeiführt, siehe Ziffer 7.4. Über einen parallel zur Kreisstraße führenden Grünweg kann das Bewertungsgrundstück angefahren werden.

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

*Abbildung 3: Karte Gemarkung Honhardt mit Grundstück FlNr. 4308*

Es handelt sich um eine parallel zugeschnittene Grünlandfläche die zusammenhängend mit westlich und östlich angrenzenden Grünflächen bewirtschaftet wird.

Da Grund t c t n chtung Sobach ab und ist von leicht welliger Struktur. Vorherrschend ist ein lehmiger Boden, siehe Liegenschaftsauszug unter Ziffer 7.2, der zum Sobach hin feuchter wird.

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

*Tabelle 2: Verkehrswertermittlung Grundstück mit FlNr. 4308, Gemarkung Honhardt*

**Zum Bewertungsstichtag ergibt sich für die bewertungsgegenständliche Fläche mit 78 87 m<sup>2</sup> Größe ein Verkehrswert von ~ 16.000 €.**

## 6 Zusammenfassung

Im vorliegenden Gutachten war der Verkehrswert für das Grundstück mit FlNr. 4308, Gemarkung Honhardt, 74586 Frankenhardt wegen eines anstehenden Zwangsversteigerungsverfahrens zu bewerten.

Hierzu wurden – nach einer ausführlichen Darstellung des methodischen Vorgehens und der Beschreibung des Bewertungsgrundstückes - ein Bodenwertansatz aus dem Vergleichspreis für „Grünland“ abgeleitet.

Zusammenfassung Verkehrswerte				Gutachten		Stichtag				
Gemarkung	Fl.Nr.	Fläche	Grundstücks- qualitäten	Verkehrswert Wiese	Stk Honhardt	01.09.24				
				Teil- fläche	Wert	Zusammen- fassung				
Übertrag										
01	Honhardt	4308	00 78 87 m <sup>2</sup>	landw. Nutzfläche Wiese	00 78 77 m <sup>2</sup>	15.428 €	16.351 €			
				landw. Nutzfläche Gewässerband	00 00 10 m <sup>2</sup>	912 €				
				Gebäudewert (Zuwerf Normalversteigerungskosten Ertragwert) + Sonstiges (Zeile 70 + 71 + 72)						
				Summe				00 78 87 m <sup>2</sup>	16.351 €	

Tabelle 3: Zusammenfassung des Verkehrswertes, Stichtag 01.09.2024

Anschließend wurde der Wert des bewertungsgegenständlichen Grundstückes gemäß den festgestellten Qualitäten sowie den besonderen Merkmalen ermittelt.

Aus den o.g. Grundstückseigenschaften und den vorliegenden Marktverhältnissen ergibt sich für die Bewertungsfläche zum Bewertungsstichtag, den 01.09.2024 ein

**Verkehrswert von insgesamt rund 16.000 €.**

Hergershof, den 08.09.2024



## 7.4 Fotodokumentation



Foto 1: Gemarkung Honhardt, FlNr. 4308, Südwest-Ansicht mit Zufahrt entlang der K 671



Foto 2: Gemarkung Honhardt, FlNr. 4308, Südansicht mit begrüntem Sobach (nördl. Grenze)