

Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB



Richard Röschke MRICS
 Immobiliengutachter HypZert (F)
 M.Sc. Immobilienbewertung



Pfaffenweg 31
 70180 Stuttgart

Aktenzeichen	2 K 7/23
Bewertungsobjekt	Zwei landwirtschaftliche und ein forstwirtschaftliches Grundstück
Adressen	Heideloch, Hochholz und Heideloch in 72213 Altensteig
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß §194 BauGB
Auftraggeber	Amtsgericht Calw Insolvenzabteilung, Zwangsversteigerung Schillerstraße 11, 75365 Calw
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	04.09.2023
Verkehrswert	17.415 €
aufgeteilt auf	8.893 € (Flurstück Nr. 753, landwirtschaftliche Fläche) 6.438 € (Flurstück Nr. 824, landwirtschaftliche Fläche) 2.084 € (Flurstück Nr. 831, forstwirtschaftliche Fläche)
gefertigt	Sachverständiger Richard Röschke 13.11.2023 Das Gutachten umfasst 23 Seiten (inkl. Anlagen) Fertigung 1 von 1

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Ergebnisse	- 3 -
2. Allgemeiner Teil	- 4 -
2.1 Allgemeines	- 4 -
2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	- 6 -
3. Grundstücksmerkmale	- 7 -
3.1 Lage	- 7 -
3.1.1 Makrolage	- 7 -
3.1.2 Mikrolage	- 7 -
3.2 Grundstücksbeschaffenheit	- 8 -
3.3 Planungs- und Entwicklungszustand	- 9 -
3.4 Rechtliche Gegebenheiten	- 9 -
4. Grundbuch	- 10 -
5. Wertermittlung	- 11 -
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	- 11 -
5.2 Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen	- 12 -
5.3 Bodenwert	- 14 -
5.4 Ergebnisübersicht	- 16 -
6. Verkehrswert	- 17 -
Anlagen	- 18 -
Amtliche Liegenschaftskarte Flst. 753 (Ackerfläche)	- 18 -
Amtliche Liegenschaftskarte Flst. 824 (Grünfläche)	- 19 -
Amtliche Liegenschaftskarte Flst. 831 (Waldfläche)	- 20 -
Grundstücksbilder	- 21 -

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsgegenstand	Flurstücke Nrn. 753 und 824, bei denen es sich jeweils um ein landwirtschaftliches Grundstück (Grünfläche & Acker) sowie Flurstück Nr. 831, bei dem es sich um ein forstwirtschaftliches Grundstück (Waldfläche) im Außenbereich handelt.
Objektadresse	Heideloch, Hochholz und Heideloch in 72213 Altensteig
Baujahr	Entfällt.
Vermietung/Verpachtung	Die beiden landwirtschaftlichen Grundstücke sind aussagegemäß verpachtet. Informationen zum Pächter oder der Höhe des Pachtzinses liegen nicht vor. Das forstwirtschaftliche Grundstück wird eigengenutzt.
Rechte und Belastungen	Unter der lfd. Nr. 1 ist die Anordnung zur Zwangsversteigerung eingetragen. Es besteht kein Werteeinfluss.
Grundstücksgröße	17.786 m ² Flurstück Nr. 753 12.877 m ² Flurstück Nr. 824 2.057 m ² Flurstück Nr. 831
Bodenwert	16.359 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	+1.056 € (Abtriebswert Waldfläche Flst. Nr. 831)
Verkehrswert	17.415 €

2. Allgemeiner Teil

2.1 Allgemeines

Bewertungsobjekt	Zwei landwirtschaftliche Grundstücke und eine Waldfläche.
Auftraggeber	Siehe Deckblatt.
Auftragserteilung	Die Auftragserteilung erfolgte schriftlich am 24.07.2023.
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB. Beschluss vom 24.07.2023.
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	04.09.2023
Ortstermin	Am 04.09.2023 wurde die Ortsbesichtigung durchgeführt. Anwesende: - Richard Röschke (Sachverständiger)
Zur Verfügung gestellte Unterlagen	- Grundbuchauszug Blatt Nr. 7100 (Kopie) vom 12.04.2023
Vom Gutachter eingeholte Unterlagen	- amtliche Liegenschaftskarten vom 29.07.2023 - Baulastenauskunft (E-Mail von der Gemeindeverwaltung Egenhausen) vom 07.08.2023 - Altlastenauskunft (E-Mail von der Gemeindeverwaltung Egenhausen) vom 07.08.2023 - Denkmalschutzauskunft (E-Mail von der Gemeindeverwaltung Egenhausen) vom 07.08.2023 - Erschließungsbeitragsauskunft (E-Mail von der Gemeindeverwaltung Egenhausen) vom 07.08.2023 - Auskunft Bebauungsplan (E-Mail von der Gemeindeverwaltung Egenhausen) vom 07.08.2023 - Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2023 (Quelle: Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Altensteig und der Gemeinde Egenhausen)

Gesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.01.2017
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01.01.2022
- Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 (WaldR 2000) vom 12.07.2000
- Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 02.05.1975
- Landeswaldgesetz Baden-Württemberg (LWaldG) vom 31.08.1995
- Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG) vom 28.07.1961

Fachliteratur/Quellen

- Wertermittlerportal von Reguvis (Kleiber-Online)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage (Kröll, Hausmann, Rolf)
- Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage (Bienert, Wagner)
- Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage (Stumpe, Tillmann)
- Bewertung im ländlichen Raum (Fischer, Biederbeck)

Verwendete Programme

Der Berechnungsteil sowie die Grundbuch- und Ergebnisübersicht wurden mit dem Bewertungsprogramm LORA 3.0 der on-geo GmbH erstellt.

2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

Unterlagen	Es wird in der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig.
Bausubstanz	Feststellungen zur Bausubstanz werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/ pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.
Besichtigung	Es wurden beide landwirtschaftlichen Grundstücke sowie die Waldfläche vollständig besichtigt.
Zulässigkeit der vorh. Bebauung und Nutzung	Es wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen und Nutzungen nach genehmigten Plänen erfolgte und alle gesetzlichen Bestimmungen und privatrechtlichen Vereinbarungen eingehalten wurden.
Flächen/ Maße	Die Nutzungsflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen. Für nicht vorhandene Flächenangaben wurden anhand der Grundrisse und/ oder eines überschlägigen Abgriffs im Geoportal die Flächen eigenermittelt. Dementsprechend können Abweichungen zum Ist-Zustand auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss auf das Ergebnis haben. Die Nutzungsflächen wurden sinnvoll gerundet.
Altlasten	Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen an Grund und Boden sowie Baugrunduntersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.
Urheberrecht	Vorliegendes Verkehrswertgutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Sowohl Vervielfältigung als auch Verwertung durch Dritte bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

3. Grundstücksmerkmale

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Calw
Gemeinde/ Stadt	Altensteig
Einwohnerzahl	ca. 10.915 (Stand 31.12.2022)
Umliegende Städte/ Gemeinden	Nagold (rd. 14 km) Freudenstadt (rd. 25 km) Stuttgart (rd. 63 km)
Kaufkraftindex	103,7 (Kreis Calw, Stand 2022, MB-Research)
Arbeitslosenquote	3,7 % (Kreis Calw, Stand September 2023, Bundesagentur für Arbeit)

3.1.2 Mikrolage

Lage des Objektes	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Altensteig in der Gemarkung Spielberg.
Entfernung zum nächsten Stadt-/ Gemeindezentrum	Das Gemeindezentrum von Altensteig befindet sich in rd. 7 bzw. 8 km nördlicher Richtung.

3.2 Grundstücksbeschaffenheit

Topographische Lage	Die zu bewertenden Grundstücke Flst. Nrn. 831 und 753 sind jeweils von Norden nach Süden hin abfallend. Das Flst. Nr. 824 ist nach Norden hin stark abschüssig.
Grundstücksform	Jeweils unregelmäßiger Zuschnitt.
Erschließung	Jeweils über öffentliches Straßenland (Feldwege).
Straßenart- und ausbau	Die Erschließungsstraßen sind asphaltiert bzw. geschottert.
Mittlere Grundstückstiefe	Rd. 161 m Flurstück Nr. 753 Rd. 208 m Flurstück Nr. 824 Rd. 85 m Flurstück Nr. 831
Straßenfront	Rd. 134 m Flurstück Nr. 753 Rd. 87 m Flurstück Nr. 824 Rd. 33 m Flurstück Nr. 831
Grenzverhältnisse	Geregelt.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Bei der Objektbesichtigung waren jedoch keine Auffälligkeiten feststellbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Ver- und Entsorgung	Entfällt.
Abgaben und beitrags- rechtlicher Zustand	Entfällt.
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Egenhausen vom 07.08.2023 besteht für die Wertermittlungsgrundstücke kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten oder Bodenverunreinigungen.

3.3 Planungs- und Entwicklungszustand

Entwicklungsstufe	Es handelt sich bei dem Bewertungsgrundstücken um zwei landwirtschaftliche Flächen (Grünfläche & Ackerfläche) sowie eine forstwirtschaftliche Fläche (Waldfläche).
Bebauungsplan	Die zu bewertenden Grundstücke liegen nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Demnach richtet sich das Vorhaben nach § 35 BauGB Außenbereich.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Siehe Kapitel 4.
Baulasten	<p>Eine Baulast stellt eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde dar, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Diese werden in einem Baulastenverzeichnis geführt. Die einzelnen Regelungen finden sich in den Landesbauordnungen der jeweiligen Länder wieder. In Bayern gibt es keine Baulasten.</p> <p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Egenhausen vom 07.08.2023 sind für die Wertermittlungsgrundstücke keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.</p>
Denkmalschutz	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Egenhausen vom 07.08.2023 liegen die Flurstücke nicht im Bereich archäologischer Kulturdenkmale oder Prüffälle.
Sonstige Rechte und Lasten	Nicht bekannt.
Überschwemmungsgebiet	Gemäß einer Abfrage im Hochwasserrisikomanagementsystem (LUBW) am 23.10.2023 liegen die Bewertungsgrundstücke nicht im Bereich von Überflutungsflächen (HQ-10, HQ-50, HQ-100 oder HQ-extrem). Dementsprechend wird von keinem Einfluss durch Hochwasser ausgegangen.

4. Grundbuch

Auszug vom: 12.04.2023

Amtsgericht: Böblingen

Grundbuch von: Spielberg

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	7100	1	Altensteig		831	2.057,00
	7100	2	Altensteig		753	17.786,00
	7100	4	Altensteig		824	12.877,00

Gesamtfläche 32.720,00

davon zu bewerten 32.720,00

Abteilung I, Eigentümer

Michael Allgaier, geb. am 16.03.1972; Egenhausen

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr. Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
7100	1	1, 2, 4	831, 753, 824	Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 12.04.2023.	siehe Erläuterungen.	

Erläuterungen zur

Abteilung II

Die Eintragung unter der lfd. Nr. 1 wurde im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens eingetragen. Es besteht kein Werteeinfluss.

5. Wertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- Wertermittlungsverfahren** Zur Ermittlung des Verkehrswertes können gem. § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. 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 des oder der Verfahren ist zu begründen.
- Vergleichswertverfahren** Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (einzelne Wohnungs- und Teileigentümer, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.
- Sachwertverfahren** Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 35 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten; § 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.
- Ertragswertverfahren** Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Portfolien vermieteter Einheiten, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe des Bodenwerts und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.
- Liquidationsverfahren** Wenn die vorhandene Bebauung nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist, wird der Bodenwert um die Freilegungskosten gemindert, um den Verkehrswert zu ermitteln.

Begründung und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert abgeleitet. Für die Waldfläche wird zusätzlich der Wert des aufstehenden Gehölzes (Abtriebswert) ermittelt.

5.2 Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen**Grundlagen**

In Deutschland gibt es verschiedene Gesetze und Verordnungen, welche für den wirtschaftlichen Nutzen von land- und forstwirtschaftlichen Flächen heranzuziehen sind. So finden das Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (GrdstVG) oder das Bundeswaldgesetz (BWaldG) Anwendung. Des Weiteren gibt es auf Landesebene einzelne Gesetze wie beispielsweise das Waldgesetz für Baden-Württemberg (LWaldG). Aber auch im Baugesetzbuch (BauGB) finden sich Definitionen. In der Wertermittlung findet zur Ermittlung des Verkehrswertes die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Anwendung. Für die Bewertung von Waldflächen hat sich in der Bewertungspraxis die Waldwertermittlungsrichtlinie (WaldR 2000) durchgesetzt.

Definitionen

In § 201 BauGB wird Landwirtschaft definiert als insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.

In § 2 BWaldG wird Wald definiert als jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen.

Methodik

Landwirtschaftliche Flächen werden üblicherweise in Zusammenhang mit ganzen Betrieben veräußert. Wie in der Wertermittlung üblich werden diese anhand von Vergleichspreisen (Bodenrichtwerte) bewertet. Eine Berechnung des möglichen Ertrages ist nur in Einzelfällen möglich. Entscheidend ist die Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten.

Für Waldflächen spielt neben dem Boden noch das aufstehende Gehölz eine wertmäßig zu erfassende Rolle. Gemäß WaldR 2000 gilt es den Abtriebswert zu ermitteln, welcher dem Marktpreis entspricht, der beim Verkauf des gefällten und aufgearbeiteten Holzes nach Abzug der Holzerntekosten erzielbar wäre. Dabei ist der Waldbestand anhand der in der jeweiligen Gegend marktüblich erzielbaren Bruttoholzpreises (Nettoholzpreis zzgl. USt.) anzusetzen. Diese sind um die üblichen Holzerntekosten zu mindern. Dazu zählen die Kosten

des Holzeinschlags unter Berücksichtigung der besonderen Hiebs- und Arbeitsbedingungen, der Holzvermessung, der Holzbringung und die anteiligen Lohnnebenkosten. Als zweites Verfahren kann der Bestandswert anhand des Alterswertfaktorverfahrens ermittelt werden. Dabei findet die nachwachsende Holzart (Umtriebszeit) ebenfalls Berücksichtigung.

Wertermittlungsgrundstücke Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken handelt es sich um eine Grünfläche (Flst. Nr. 824) sowie eine Ackerfläche (Flst. Nr. 753). Informationen zur Bodengüte (z.B. Ackerzahl) liegen gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Calw nicht vor. Die beiden Grundstücke werden eigengenutzt. Informationen zu Pachtverhältnissen liegen ebenfalls nicht vor.

Das forstwirtschaftliche Grundstück (Waldfläche) besteht gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Försterin (Landratsamt Calw) überwiegend aus Tannen und Fichten im Westen sowie vereinzelt Laubbäumen im Osten. Das Altholz wird auf ca. 15 bis 20 Festmeter geschätzt. Der Grundstücksbereich im Westen ist noch sehr jung und kann noch nicht geerntet werden. Positiv werden die Erschließung (im Westen Maschinenweg angrenzend; im Osten Feldweg) sowie eine volle Bestockung genannt. Es besteht eine natürliche Naturverjüngung, wodurch keine Pflanzung notwendig ist. Negativ werden das tlw. vorhandene Altholz (absterbende Tannen, welche jedoch zum Stichtag noch verwertet werden können) sowie fehlende Pflege im Stangenholz genannt. Außerdem wird eine Mischwuchsregulierung zugunsten der Laubbäume empfohlen.

Das Waldgrundstück kann normal bewirtschaftet werden, es sind keine Restriktionen (z.B. Naturschutzvorgaben) vorhanden. Das Grundstück wird eigengenutzt. Informationen zu einem Pachtverhältnis liegen nicht vor.

5.3 Bodenwert

Bodenwert

Der Wert des Bodens ist gemäß § 14 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 16 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Erläuterung Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist in den §§ 13 bis 16 ImmoWertV näher erläutert und stellt einen durchschnittlichen zonalen Lagewert eines Gebietes dar, welcher aus vergangenen Kaufpreisen durch die örtlichen Gutachterausschüsse abgeleitet wurde und über wertbestimmende Grundstücksmerkmale verfügt. Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln.

Bodenrichtwert**Bewertungsobjekt**

Der Bodenrichtwert für die unbebauten, erschlossenen Grundstücke der Gemeinde Egenhausen wird zum 01.01.2023 mit 0,50 €/m² (Gemarkungsnummer: 084265; Bodenrichtwertnummer: 42650280; Entwicklungszustand: Flächen der Land- und Forstwirtschaft; Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei; Art der Nutzung: Unland, Geringstland, Bergweide, Moor) angegeben. Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg.

Beurteilung

Das Bewertungsobjekt fügt sich in die Bodenrichtwertzone ein. Der Bodenrichtwert wird unangepasst für alle drei Grundstücke übernommen.

Berechnung des Bodenwertes

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Waldfläche (Flst. Nr. 831)	2.057	0,50					Ja	1.028
2	Landwirtschaftsfläche (Flst. Nr. 753)	17.786	0,50					Ja	8.893
3	Landwirtschaftsfläche (Flst. Nr. 824)	12.877	0,50					Ja	6.438

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)**16.359**

Landwirtschaftsgrundstücke Für die beiden Landwirtschaftsgrundstücke Flst. Nrn. 753 und 824 wird der ausgewiesene Bodenrichtwert unangepasst übernommen.

Waldfläche Für die forstwirtschaftliche Fläche Flst. Nr. 831 wird der ausgewiesene Bodenrichtwert unangepasst übernommen. Des Weiteren wird der Abtriebswert wie folgt ermittelt:

	Stammholz (70 %)	Nichtstammholz (30 %)	Rechengang
Menge (15 Festmeter insg.)	10,5	4,5	A
Holzpreis	110,00 €	35,00 €	B
abzgl. Erntekosten	- 18,00 €	- 15,00 €	C
erntekostenfreier Holzerlös	92,00 €	20,00 €	D = B + C
erntekostenfreier Holzerlös	966,00 €	90,00 €	E = A x D
Summe (Abtriebswert)		1.056 €	

Erläuterung

Die Menge von 15 Festmetern (m³) gibt das untere Spannenende an und wurde von der zuständigen Försterin des Landratsamtes Calw geschätzt und in der Wertermittlung übernommen. Aufgrund der geringen Flächengröße wird eine weitere Berücksichtigung der Umtriebszeit nicht als sachgerecht beurteilt. Dementsprechend ergibt sich für das forstwirtschaftliche Grundstück (Waldfläche) ein Verkehrswert von **2.084 €** (Bodenwert zzgl. Abtriebswert).

5.4 Ergebnisübersicht

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert (für alle drei Grundstücke)	16.359
Zuschläge	Abtriebswert Waldfläche (Flst. Nr. 831)	1.056
Marktwert	Ableitung vom Bodenwert	17.415

6. Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu 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. (Siehe § 194 BauGB)

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller Wert und Markt beeinflussenden Umstände ermittle ich zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2023 den

Verkehrswert 17.415 EUR

(in Worten: siebzehntausendvierhundertfünfzehn Euro)

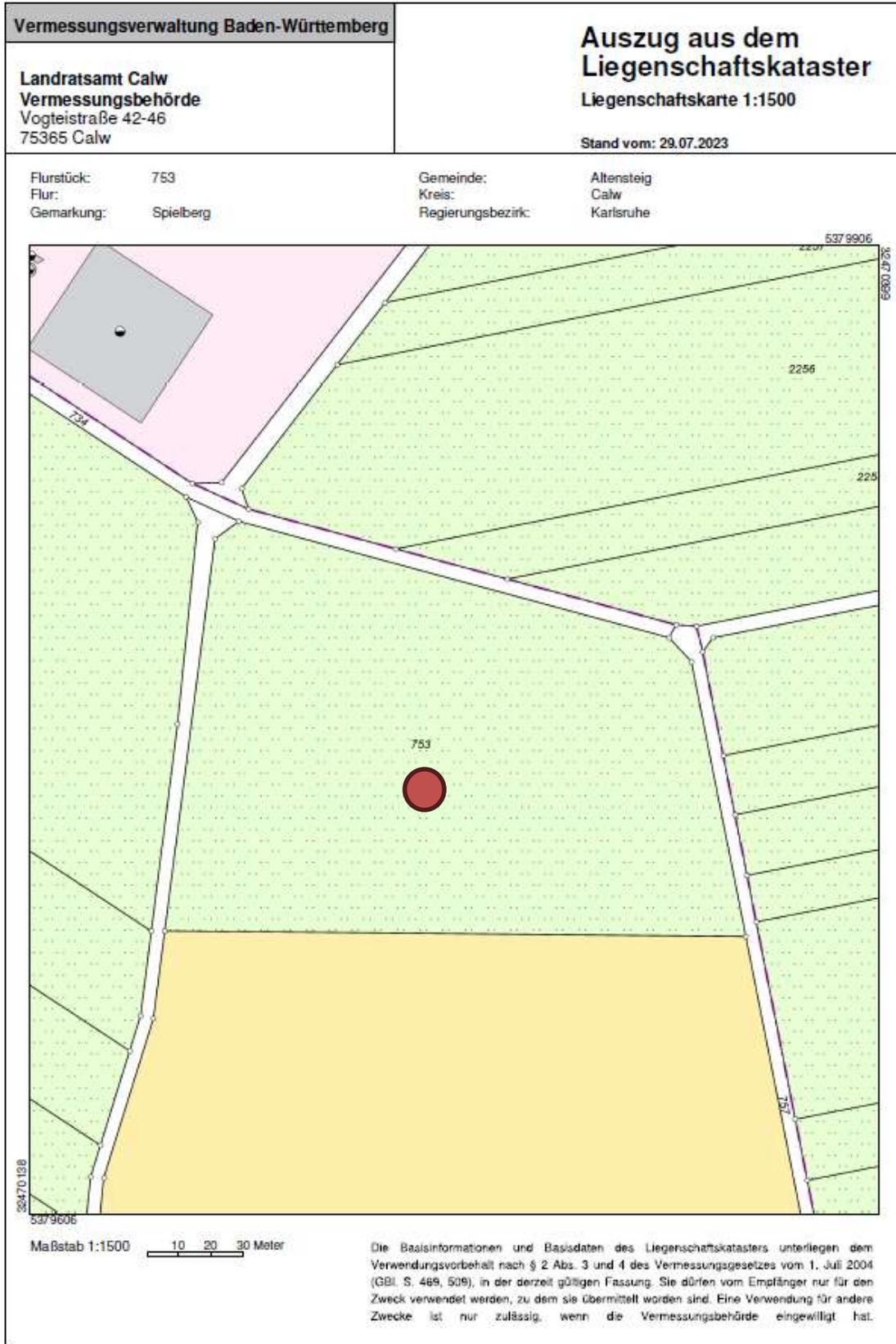
Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere hiermit, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



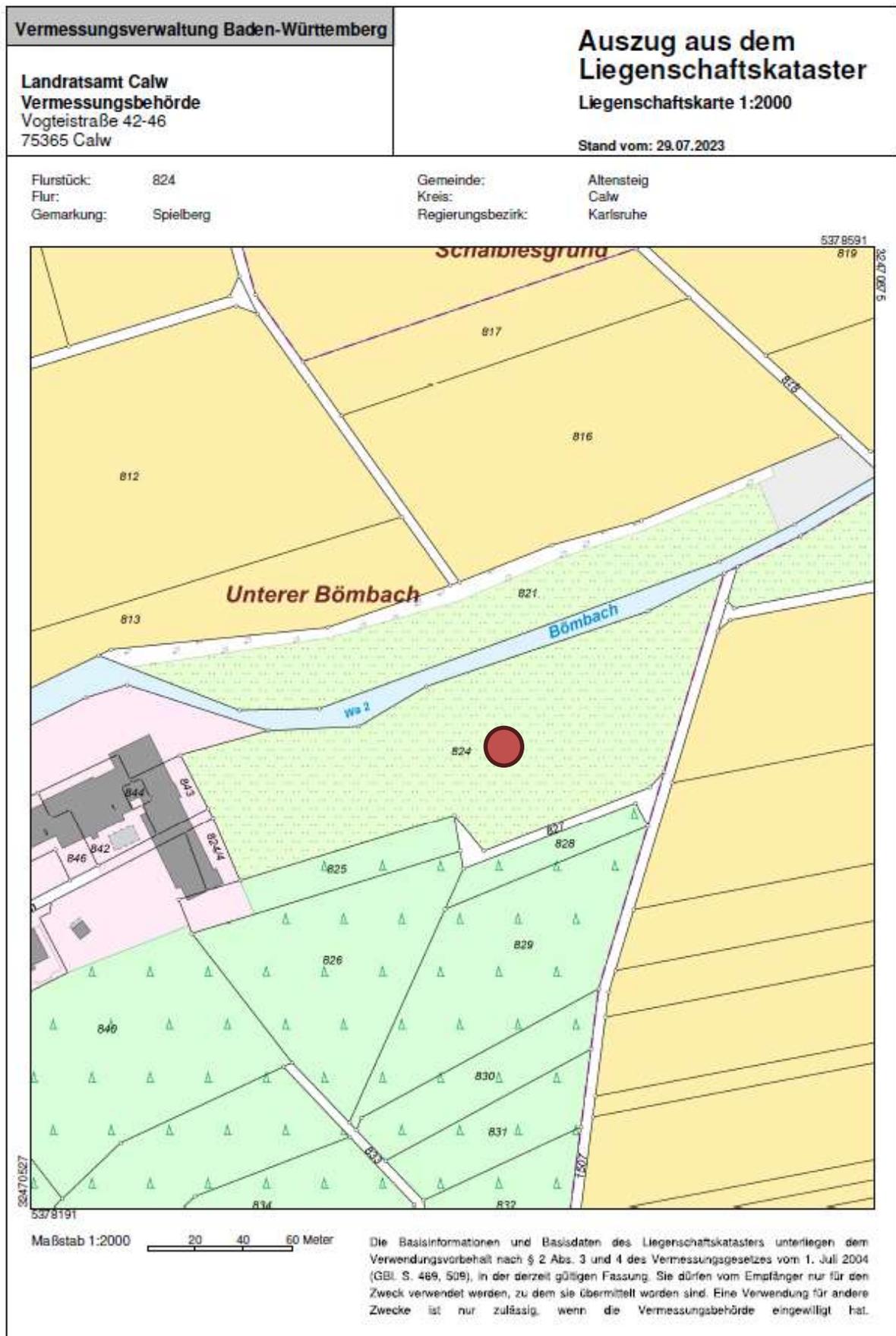
Sachverständiger Richard Röschke M.Sc. MRICS
Immobiliengutachter HypZert (F)

Anlagen

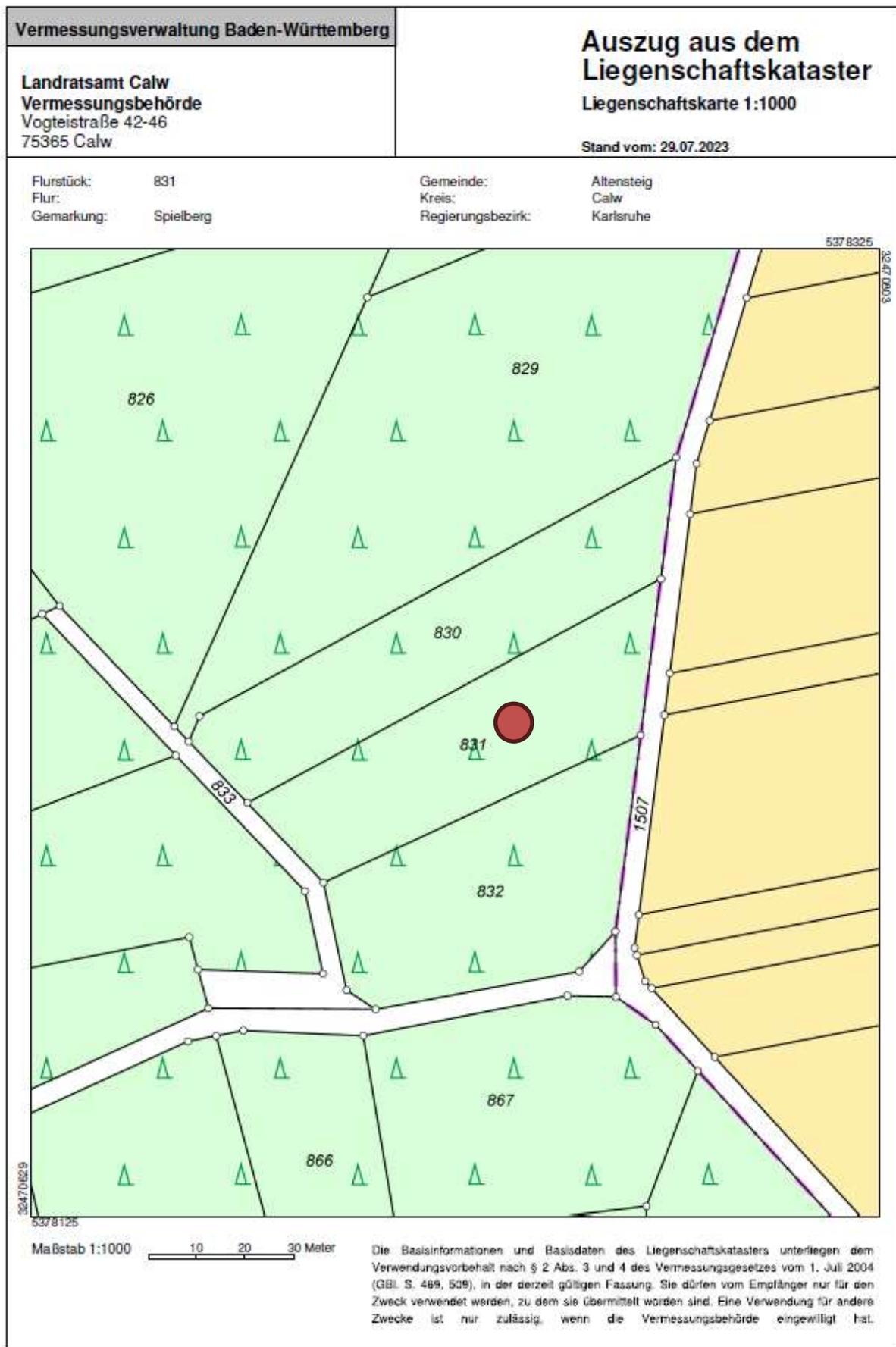
Amtliche Liegenschaftskarte Flst. 753 (Ackerfläche)



Amtliche Liegenschaftskarte Flst. 824 (Grünfläche)



Amtliche Liegenschaftskarte Flst. 831 (Waldfläche)



Grundstücksbilder

**Landwirtschaftliches
Grundstück Flst. Nr. 753
(Ackerfläche)**



**Landwirtschaftliches
Grundstück Flst. Nr. 753
(Ackerfläche)**



**Landwirtschaftliches
Grundstück Flst. Nr. 753
(Ackerfläche)**



**Landwirtschaftliches
Grundstück Flst. Nr. 824
(Grünfläche)**



**Landwirtschaftliches
Grundstück Flst. Nr. 824
(Grünfläche)**



**Landwirtschaftliches
Grundstück Flst. Nr. 824
(Grünfläche)**



**Forstwirtschaftliches
Grundstück Flst. Nr. 831
(Waldfläche)**



**Forstwirtschaftliches
Grundstück Flst. Nr. 831
(Waldfläche)**



**Forstwirtschaftliches
Grundstück Flst. Nr. 831
(Waldfläche)**

