

Gutachten

über den Verkehrswert
des unbebauten Grundstücks Flst. 3790 Schimmelfeld
in 74354 Besigheim



September 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Gegenstand und Zweck des Gutachtens.....	3
1.3	Ortsbesichtigung	3
1.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 12.07.2022	3
2	Beschreibung	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	8
3	Vorbereitung der Wertermittlung	10
3.1	Erläuterung zu den Grundlagen	10
3.2	Erläuterung der Vorgehensweise	11
3.3	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren.....	12
4	Durchführung der Wertermittlung	13
4.1	Ermittlung des Grundstückszustands zum Qualitätsstichtag	13
4.2	Vergleichsmaterialien.....	14
4.3	Ermittlung des Bodenwerts zum Wertermittlungsstichtag	18
5	Verkehrswertermittlung	21
6	Anhang	22
6.1	Unterlagen und Auskünfte.....	22
6.2	Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Literatur	23

Titelbild: Luftbild mit Grundstücksgrenzen, siehe Nr. 6.1.9

1 Vorbemerkung

1.1 Auftrag

Der Auftrag für die Erstellung dieses Gutachtens wurde der Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH schriftlich am 08.08.2022 von der Stadt Besigheim, vertreten durch Frau Heike Eckert-Maier, Erste Beigeordnete, erteilt.

1.2 Gegenstand und Zweck des Gutachtens

Gegenstand dieses Gutachtens ist das unbebaute Grundstück Flst. 3790 im Gewann Schimmelfeld in Besigheim. Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung „Schimmelfeld“. Die Satzung ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 09.07.2022 in Kraft getreten. Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB. Die Stadt Besigheim beabsichtigt das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Im Kaufvertrag ist ein Kaufpreis von 270.000 € für die Hälfte des Grundstücks vereinbart. Ausgehend von einem Flächenanteil von $1.349 \text{ m}^2 : 2 = 674,50 \text{ m}^2$ ergibt sich ein Kaufpreis von $270.000 \text{ €} : 674,50 \text{ m}^2 = 400,30 \text{ €/m}^2$, gerundet 400 €/m².

1.3 Ortsbesichtigung

Das unbebaute Grundstück und die Umgebung wurden am 20.09.2022 von Frau Katrin Britzelmayer besichtigt. Frau Britzelmayer ist von der IHK Region Stuttgart öffentlich bestellte und vereidigte (ö. b. u. v.) Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstands und der unmittelbaren Umgebung erfolgte ohne Anspruch auf Vollständigkeit und nur durch Inaugenscheinnahme. Die im Gutachten enthaltenen Fotos wurden bei der Besichtigung aufgenommen.

1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 12.07.2022

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der Werte bezieht. Maßgebend sind die allgemeinen Wertverhältnisse, wie sie an diesem Tag auf dem Immobilienmarkt bestehen (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021). Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand (Qualität) bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021).

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ergibt sich in diesem Gutachten aus den gesetzlichen Vorschriften zum Vorkaufsrecht der Gemeidne. Gemäß § 28 Abs. 3 BauGB ist der Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Kaufs zu ermitteln.

Als Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag wird daher in diesem Gutachten der Tag der Beurkundung des Kaufvertrags, der 12.07.2022, gewählt.

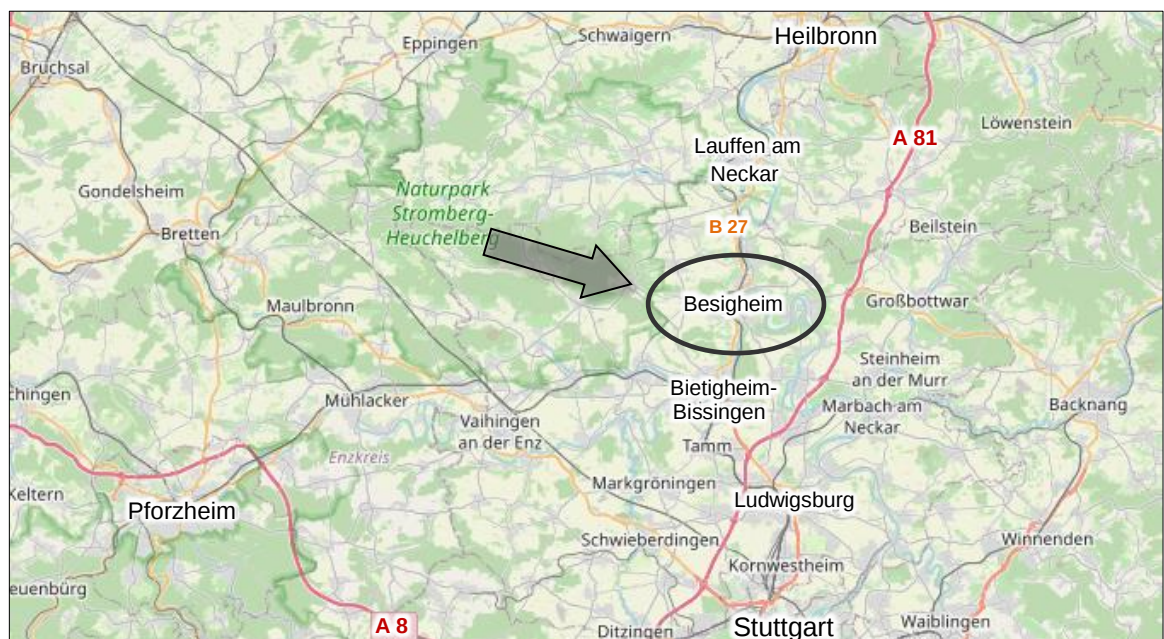
2 Beschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumliche Lagemerkmale (Makrolage)

Die Stadt Besigheim liegt mitten in Baden-Württemberg am Zusammenfluss von Enz und Neckar, ca. 25 km nördlich von Stuttgart und ca. 15 km südlich von Heilbronn. Die Stadt hat ungefähr 12.800 Einwohner¹. Sie gehört zum Regierungsbezirk Stuttgart und liegt im Landkreis Ludwigsburg. Besigheim gehört zur verfassten Region Stuttgart. Die Stadt ist im Regionalplan zusammen mit Bietigheim-Bissingen als Doppel-Mittelzentrum zur Versorgung der umliegenden Städte und Gemeinden ausgewiesen. Sie liegt auf der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Heilbronn.

In Besigheim ist das Angebot an Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gut. Neben zahlreichen Kindertageseinrichtungen, einer Gemeinschaftsschule, einer Grundschule, einer Realschule, einem Gymnasium und einem sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentrum mit Schwerpunkt Lernen verfügt die Stadt über ein vielseitiges Sport-, Kultur- und Freizeitangebot. Die medizinische Grundversorgung ist durch Allgemein- und Fachärzte sowie zwei Apotheken gesichert. Am Bahnhof hat sich ein führender Hersteller von Druckfarben und Pigmenten mit seinem Produktionsstandort niedergelassen. Südlich der Neckarschleife haben sich einige Betriebe der unterschiedlichsten Branchen angesiedelt. Besigheim ist ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Region.

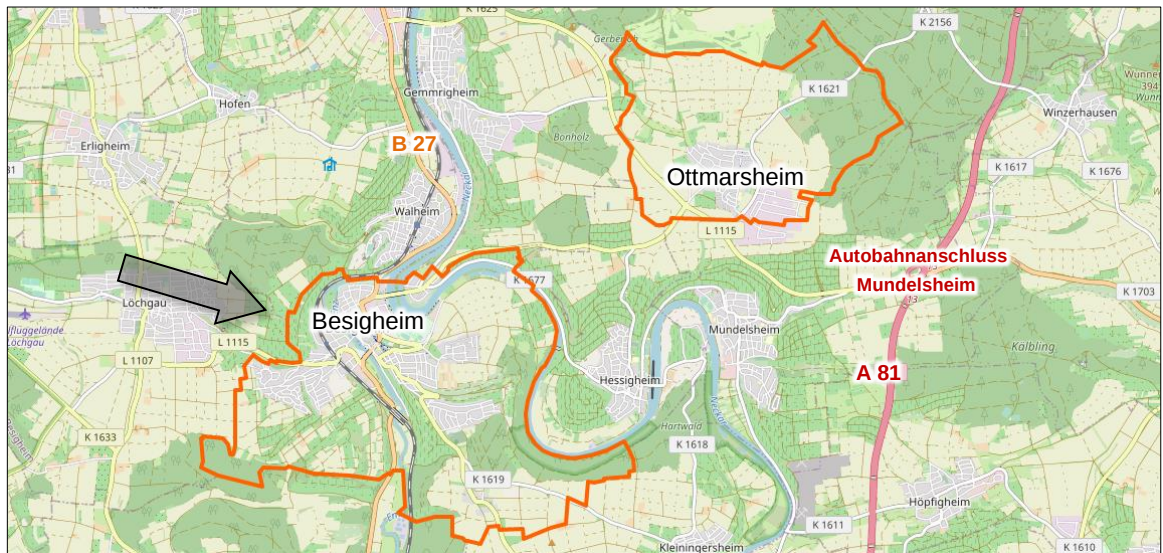


Auszug aus OpenStreetMap, siehe Nr. 6.1.2

Durch Besigheim verläuft die Bundesstraße B 27 (Stuttgart – Heilbronn). Die nächste Autobahnanschlussstelle „Mundelsheim“ an die Bundesautobahn A 81 (Singen – Heilbronn) ist in ungefähr 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. Besigheim ist über die Frankenbahn (Stuttgart – Würzburg) an das überregionale Schienennetz angebunden. Mit dem Zug ist Stuttgart und Heilbronn in ungefähr 30 Minuten erreichbar. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Stuttgart (VVS) organisiert. In Besigheim gibt es einen Stadtlinienverkehr, der die einzelnen Stadtgebiete bedient. Zudem gibt es mehrere Busverbindungen, die die Stadt mit den umliegenden Gemeinden verbindet.

¹ Stand: 31.03.2022, siehe Nr. 6.1.3

Besigheim liegt an der Württembergischen Weinstraße und an der Südroute der Deutschen Fachwerkstraße. Im Zuge der Gemeindegebietsreform in den 1970er-Jahren wurde die früher selbständige Gemeinde Ottmarsheim eingemeindet. Ottmarsheim liegt nordöstlich der Kernstadt als Exklave. Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Kernstadt Besigheim.



Auszug aus OpenStreetMap, siehe Nr. 6.1.2

Seit Oktober 2005 ist Besigheim ein staatlich anerkannter Erholungsort. Die nähere Umgebung ist durch die tief eingeschnittenen, steilen Flusstäler von Neckar und Enz landschaftlich geprägt. Die denkmalgeschützte Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern liegt umgeben von Weinbergen in Steillagen prominent auf dem Bergsporn zwischen Enz- und Neckarschleife.

2.1.2 Kleinräumliche Lagemerkmale (Mirkolage)



Auszug aus OpenStreetMap, siehe Nr. 6.1.2

Das zu bewertende Grundstück (schwarz gestrichelter Kreis) liegt im Außenbereich, südlich des Wohngebiets „Bülzen-Schimmelfeld“, südöstlich des Wohngebiets „Bülzen-Ost“ und östlich der Aussiedlerhöfe „Schimmelfeld“. Die genaue Lage des Grundstücks ist im Plan auf der folgenden Seite dargestellt.

2.1.3 Lageplan



Lageplan, siehe Nr. 6.1.5

Lage	Flst. Nr.	Markierung	Größe
Schimmelfeld	3790	rot	1.349 m ²

Das zu bewertende Grundstück (rot umrandet) ist handtuchförmig geschnitten. Es ist ungefähr 105,0 m lang und ca. 13,0 m breit. Das Gelände fällt Richtung Südosten ab.

Das Grundstück ist nicht bebaut und wird als Ackerfläche genutzt.

2.1.4 Fotos



Blick von Norden nach Südwesten



Blick von Süden nach Norden



Blick von Westen nach Südosten



Blick von Westen nach Nordosten

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Grundbuchangaben (auszugsweise)

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Besigheim	698	9	3790	Schimmelfeld Landwirtschaftsfläche	1.349 m²
Eigentümer/in	1.1	Eugen Bahmer, geb. am 02.09.1933			
	1.2	Sabinge Nestrasil, geb. Bahmer, geb. am 17.08.1964 - in Erbengemeinschaft - - Anteil 1/2 -			
	2	Hans Ebinger, geb. am 23.03.1952 - Anteil 1/6 -			
	3	Susanne Feddersen, geb. Ebinger, geb. am 19.03.1954 - Anteil 1/6 -			
	4	Heide Ebinger, geb. am 18.01.1963 - Anteil 1/6 -			
Abteilung II	zur lfd. Nr. 9:				
	1	Bezüglich Erbengemeinschaft Bahmer/Nestrasil: Testamentsvollstreckung ist angeordnet. Eingetragen am 15.09.2003			

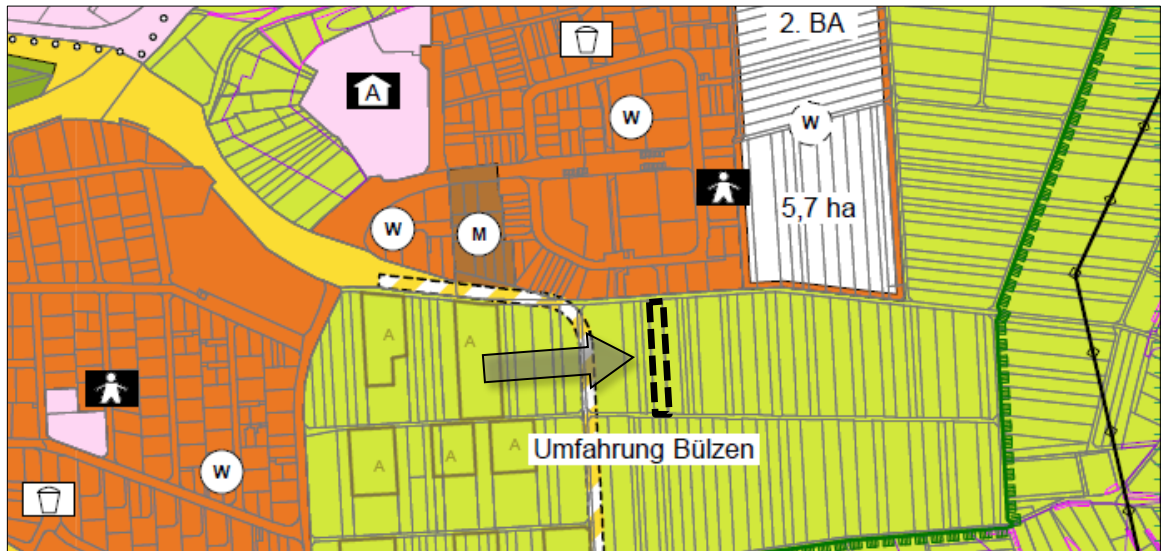
Die im Grundbuch unter 1.1 und 1.2 eingetragene Erbengemeinschaft Bahmer/Nestrasil (nach Elsbet Schwelger) mit einem Anteil von $\frac{1}{2}$ sind nicht Bestandteil des Kaufvertrags. Die Eintragung Nr. 1 in Abteilung II ist somit nicht wertrelevant.

Mögliche Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind nicht wertrelevant. Sie werden im Gutachten nicht dargestellt.

2.2.2 Planungsrechtliche Verhältnisse

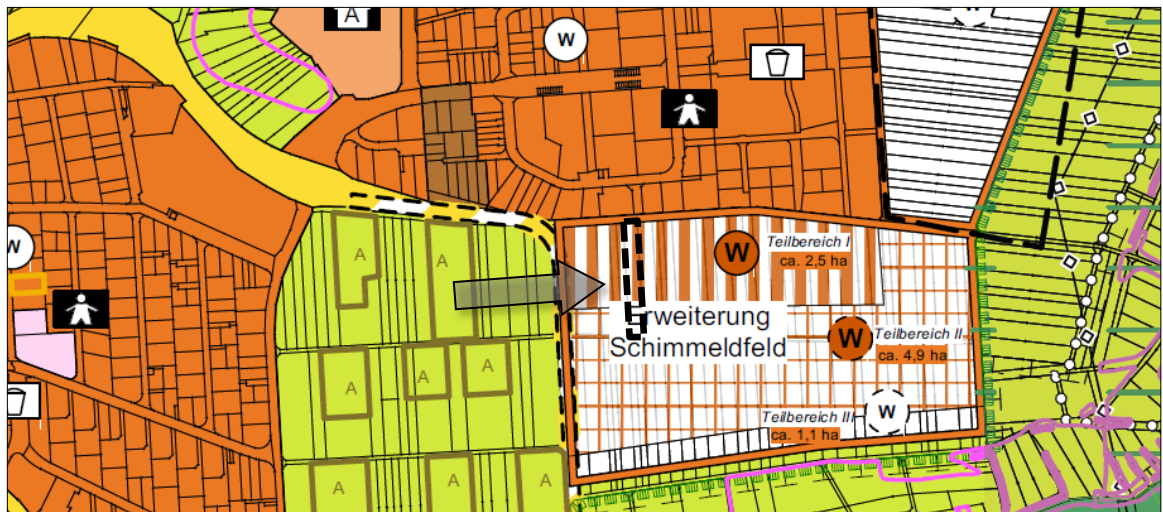
Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2005 – 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Besigheim ist seit 18.07.2006 wirksam. Das zu bewertende Grundstück (schwarz gestrichelt) ist als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2005 – 2020, siehe Nr. 6.1.6

Die Verbandsversammlung hat am 06.05.2019 die Aufstellung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 – 2035 beschlossen. Die Fortschreibung befindet sich derzeit noch im Verfahren, allerdings ist ein Planungswille insbesondere im Bereich des zu bewertenden Grundstücks (schwarz gestrichelt) erkennbar.



Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans 2020 – 2035 vom 13.06.2022, siehe Nr. 6.1.7

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der geplanten Wohnbauflächen „Erweiterung Schimmelfeld“. Die Flächen sind als Wohnbauschwerpunkt (Teilbereich I) und als geplanter Wohnbauschwerpunkt (Teilbereich II) dargestellt. Gemäß Erläuterungsbericht zur Fortschreibung wurde der Bereich des Wohnbauschwerpunkts (Teilbereich I) zudem „im Rahmenplan von KPS bereits im Jahr 1993 als weiterer Bauabschnitt nach „Bülzen-Ost“ vorgesehen“.

3 Vorbereitung der Wertermittlung

3.1 Erläuterung zu den Grundlagen

3.1.1 Das Verkehrswertprinzip

„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.“
(§ 194 BauGB)

Der Begriff des Marktwerts hat sich 2004 bei der Anpassung des BauGB an die EU-Richtlinien² und in Anlehnung an den angelsächsischen „market-value“ zusätzlich zum deutschen Begriff des Verkehrswerts eingestellt. Der Marktwert wird in den Rechtsvorschriften seither in Klammern hinter den Verkehrswert gesetzt. Verkehrswert und Marktwert haben dieselbe Bedeutung.

3.1.2 Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken besteht aus dem Bodenwert und bei bebauten Grundstücken zusätzlich aus dem Gebäudewert, ggf. kommt noch Zubehör hinzu (Aufwuchs etc.). Zur Ermittlung des Verkehrswerts stehen nach den Vorschriften der ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren zur Verfügung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Der Bodenwert ist nach § 40 ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der Gebäudewert kann mit einem oder mehreren vorstehenden Verfahren ermittelt werden. Die Verfahren sind je nach Art des Objekts, der Umstände des Einzelfalls und insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

3.1.3 Verfahrenswahl und Begründung

Bodenwertermittlung

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021) setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von vergleichbaren Grundstücken bekannt ist. Zum Vergleich können Kaufpreise von einzelnen Grundstücken, andere Informationsquellen (Berichte von Gutachterausschüssen, von Maklerhäusern, von Industrie- und Handelskammern, von Wirtschaftsförderinstitutionen, usw.) oder ein objekt-spezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann nach § 40 Abs. 3 ImmoWertV 2021 der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Das zu bewertende Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag 12.07.2022 nicht bebaut, daher wird nachfolgend nur der Bodenwert ermittelt.

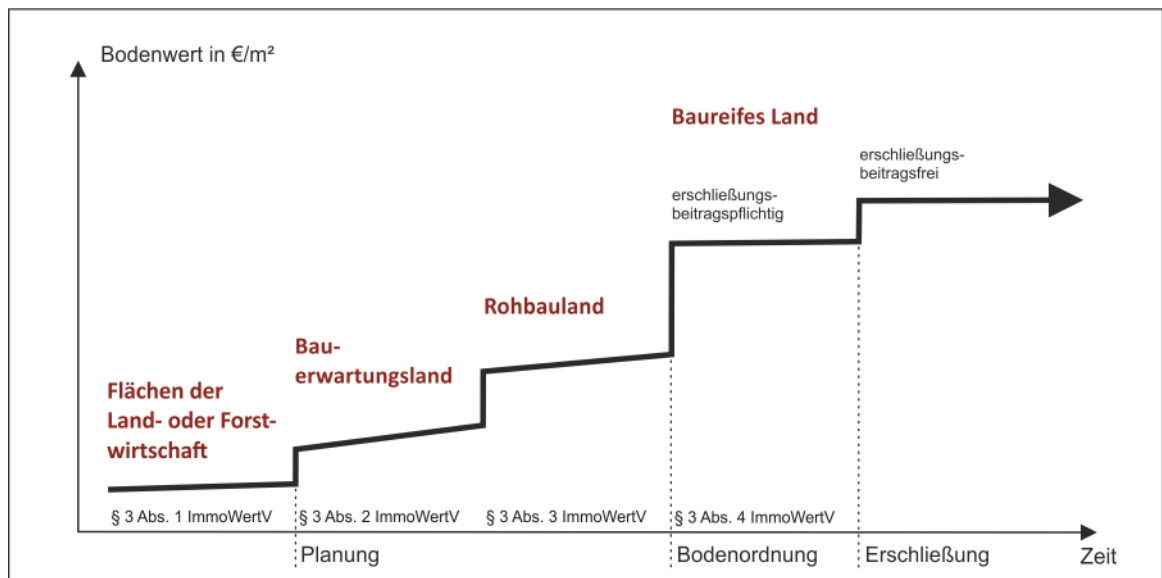
² (EAG Bau) Europaanpassungsgesetz Bau, Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 31, S. 1359

3.2 Erläuterung der Vorgehensweise

Bei der Bodenwertermittlung sind zwei Aufgaben zu lösen: die Ermittlung des Grundstückszustands (Qualität) zum Qualitätsstichtag und die Ermittlung des Bodenwerts (Preise) zum Wertermittlungsstichtag in der entsprechenden Qualität.

3.2.1 Ermittlung des Grundstückszustands (Qualität) zum Qualitätsstichtag

Maßgeblich für die Qualitätsbestimmung sind die im § 2 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ausgeführten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale, unter anderem der Entwicklungszustand, die planungsrechtliche Nutzungsmöglichkeit, die Lage und die Beschaffenheit eines Grundstücks.



Entwicklungsstufen nach § 3 ImmoWertV 2021

© Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH

Im § 3 ImmoWertV 2021 werden vier Entwicklungsstufen vorgegeben, die eine rechtliche Einordnung der Grundstücke ermöglichen:

- **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021)**
Flächen im Außenbereich, die land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind und kein Bauerwartungsland, Rohbauland oder Baureifes Land sind.
- **Bauerwartungsland (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV 2021)**
Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen, z. B. durch Darstellungen im Flächennutzungsplan, entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder allgemeine Entwicklungen im Gemeindegebiet.
- **Rohbauland (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV 2021)**
Flächen die nach §§ 30, 33 und 34 BauGB 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.
- **Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)**
Flächen, die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten, sofort baulich nutzbar sind.

Der Bodenwert eines Grundstücks ist bei einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht automatisch ein Wert von Flächen der Land- oder Forstwirtschaft.

Ein ganz gewöhnlicher Acker, der ohne Zweifel baurechtlich Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist, hat nicht nur einen landwirtschaftlichen Wert, sondern als Bauerwartungsland einen höheren Wert, wenn der Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde, eine bauliche Nutzung aufgrund von konkreten Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

3.2.2 Ermittlung des Bodenwerts (Preis) zum Wertermittlungstichtag

Auf der Grundlage des ermittelten Grundstückszustands zum Qualitätsstichtag erfolgt die Ermittlung des Bodenwerts unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag.

3.3 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

3.3.1 Vergleichswertverfahren

Kaufpreise, Vergleichspreise

Kaufpreise von Grundstücken aus dem Entwicklungsbereich selbst oder aus anderen Gebieten werden zu Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021, indem Unterschiede der wertbeeinflussenden Merkmale der gehandelten Grundstücke durch Umrechnung auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten oder durch sonstige Zu- und Abschläge ausgeglichen und dadurch vergleichbar gemacht werden. Erst die umgerechneten Kaufpreise sind Vergleichspreise.

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte. Sie werden von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt und gelten für Gebiete mit annähernd gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureife, erschließungsbeitragsfreie (ebf) Grundstücke. In bebauten Gebieten werden sie mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke nicht bebaut wären (§ 196 BauGB). Manche Gemeinden veröffentlichen auch Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland oder Rohbauland, wenn es darüber in der Gemeinde Kaufverträge gegeben hat.

3.3.2 Deduktives Wertermittlungsverfahren

Wegen fehlender oder einer zu geringen Anzahl an Vergleichspreisen oder fehlender Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand „Rohbauland“ oder „Bauerwartungsland“ kann der Bodenwert unter Anwendung des deduktiven Verfahrens nach § 42 ImmoWertV 2021 ermittelt werden. Zunächst wird der Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land aus Bodenrichtwerten und Vergleichspreisen ermittelt, um daraus durch Abzug von kalkulatorischen Wertansätzen für die Entwicklungskosten, für den öffentlichen Flächenbedarf sowie für Kosten der Bodenordnung und unter Berücksichtigung der Wartezeit und eines Realisierungsrisikos den Wert für Rohbauland oder Bauerwartungsland abzuleiten.

4 Durchführung der Wertermittlung

4.1 Ermittlung des Grundstückszustands zum Qualitätsstichtag

Der Zustand eines Grundstücks ergibt sich aus allen rechtlichen und tatsächlichen Grundstücksmerkmalen, die den Verkehrswert beeinflussen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands, beispielsweise eine absehbare anderweitige Nutzung, sind gemäß § 11 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen, wenn eine qualifizierte Erwartung vorliegt. Dabei ist die Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung auch in Verbindung mit einem Realisierungsrisiko angemessen zu berücksichtigen.



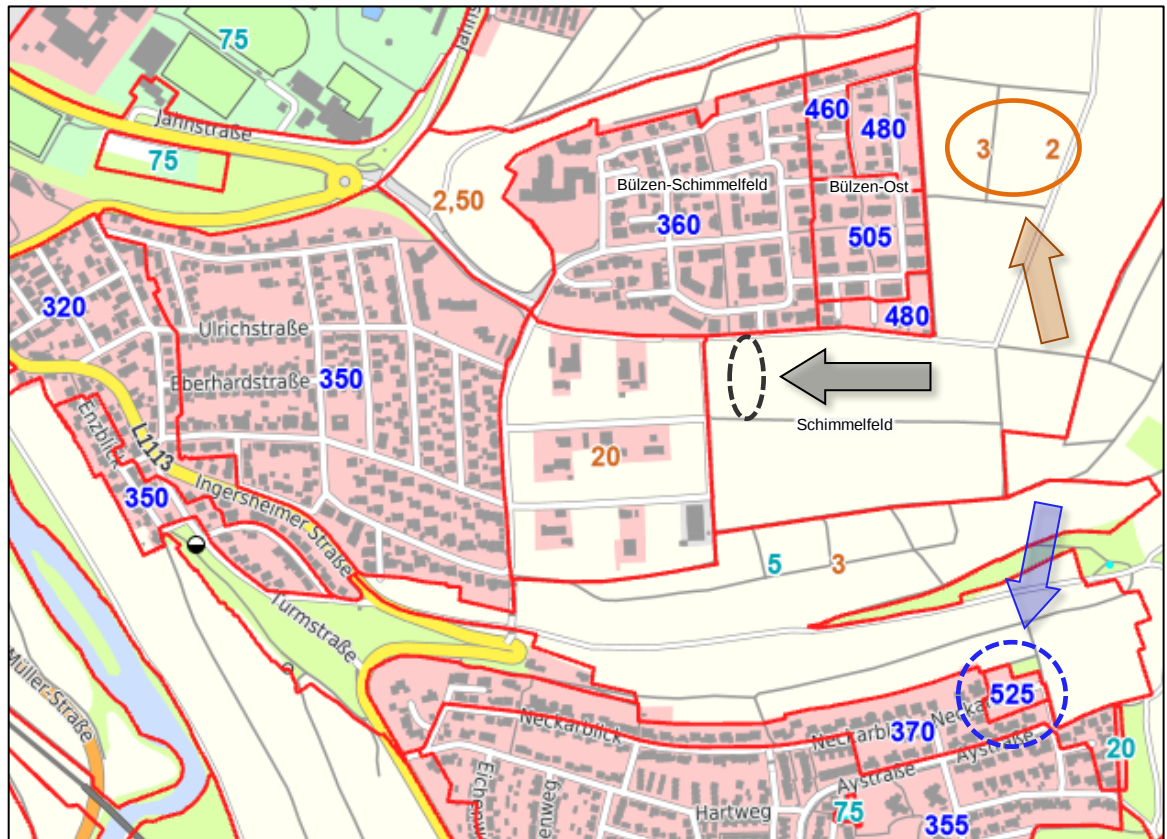
Luftbild, siehe Nr. 6.1.8

Das zu bewertende Grundstück (rot umrandet) liegt zum Qualitätsstichtag im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und wird landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund des Stands der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung weist das Grundstück jedoch eine Bauerwartung für Wohnbauland auf. Um die Flächen einer Wohnnutzung zuführen zu können, muss entsprechendes Planungsrecht geschaffen werden und Bodenordnung durchgeführt werden. In Anbetracht der vorliegenden Informationen stufen wir daher das zu bewertende Grundstück als Bauerwartungsland nach § 3 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ein.

4.2 Vergleichsmaterialien

4.2.1 Bodenrichtwerte zum 01.01.2022

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Besigheim hat zuletzt die Bodenrichtwerte (BRW) für Besigheim zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt und im Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW) veröffentlicht.



Auszug aus BORIS-BW zum Stichtag 01.01.2022, siehe Nr. 6.1.10

Das zu bewertende Grundstück (schwarz gestricheltes Oval) liegt in zwei deckungsgleichen Bodenrichtwertzonen mit folgenden Bodenrichtwerten (oranges Oval):

Zone		BRW	Art der Nutzung
1248	Kreuzbergweg, Acker	3,00 €/m²	Acker
1266	Kreuzbergweg, Baumwiese	2,00 €/m²	Baumwiese

Für Bauerwartungsland hat der Gemeinsame Gutachterausschuss keine Werte ermittelt und veröffentlicht.

Für die nördlich angrenzenden Wohnbaulandflächen liegen die Bodenrichtwerte zwischen 360 €/m² im Wohngebiet „Bülzen/Schimmelfeld“ und 460 €/m² bis 505 €/m² im Wohngebiet „Bülzen-Ost“. Die Höhe der Bodenrichtwerte im Bereich „Bülzen-Ost“ ist von der baulichen Ausnutzung abhängig. Je höher die Zahl der Geschosse und der Wohneinheiten, desto höher der Bodenrichtwert.

Der höchste Bodenrichtwert für Wohnen wurde im Neubaugebiet „Ingersheimer Feld, Neckarblick“ mit 525 €/m² veröffentlicht. Hierbei handelt es sich um ein Neubaugebiet in exklusive Lage, südöstlich des zu bewertenden Grundstücks (blau gestrichelter Kreis).

Entwicklung der Bodenrichtwerte der angrenzenden Wohnbauflächen

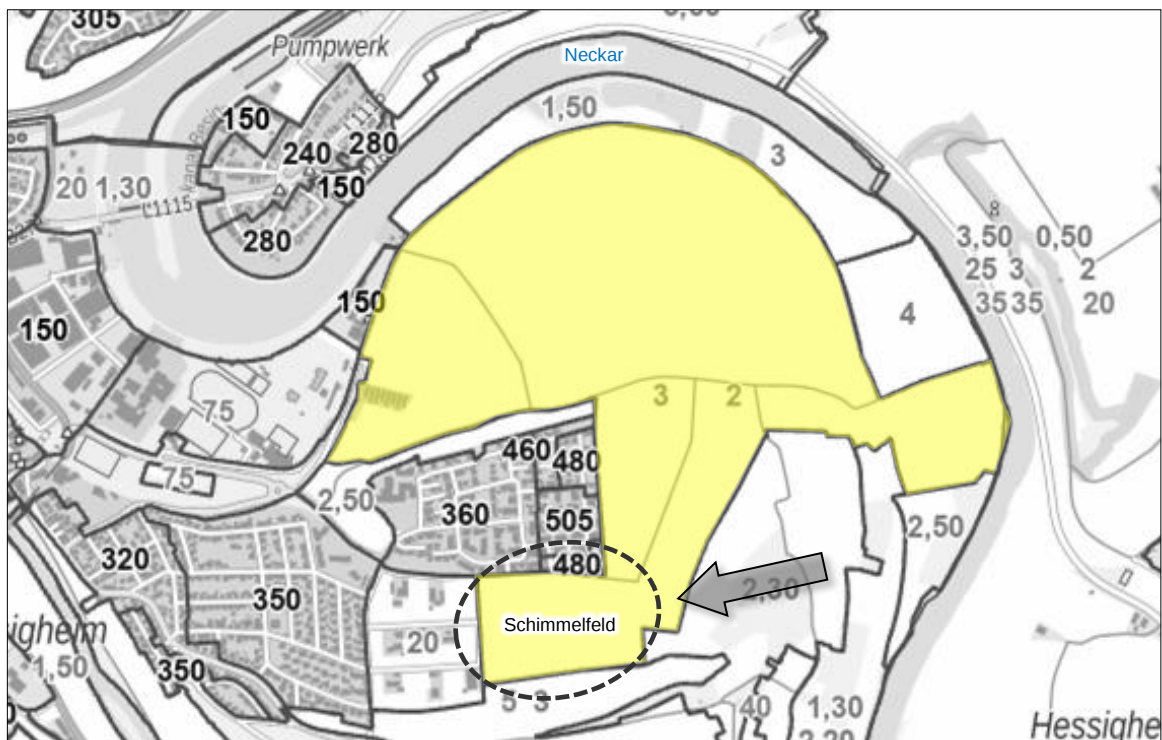
Zone		31.12.2016	31.12.2018	31.12.2020	01.01.2022
1110	Bülzen-Schimmelfeld	340 €/m ²	350 €/m ²	355 €/m ²	360 €/m ²
1113	Bülzen-Ost	450 €/m ²	450 €/m ²	455 €/m ²	460 €/m ²
1114	Bülzen-Ost	470 €/m ²	470 €/m ²	475 €/m ²	480 €/m ²
1115	Bülzen-Ost	480 €/m ²	490 €/m ²	500 €/m ²	505 €/m ²
1116	Bülzen-Ost	470 €/m ²	470 €/m ²	475 €/m ²	480 €/m ²

Die Bodenrichtwerte sind in den letzten fünf Jahren zwischen 2% und 6% gestiegen. Das entspricht einer jährlichen Steigerung von höchstens 1,2%.

4.2.2 Kaufpreise, Vergleichspreise

Bereich „Schimmelfeld“

Der Gemeinsame Gutachterausschuss stellte uns einen Auszug aus der Kaufpreissammlung für die unbebauten Grundstücke in der Bodenrichtwertzone „Kreuzbergweg, Acker“ für den Zeitraum 2017 bis heute zur Verfügung. Die Bodenrichtwertzone (gelbe Markierung) erstreckt sich vom Erweiterungsbereich „Schimmelfeld“ im Süden bis an den Randbereich des Neckars im Norden und Osten und enthält Flächen mit und ohne Bauerwartung.



Auszug aus BORIS-BW zum Stichtag 01.01.2022, siehe Nr. 6.1.10

Im gewählten Zeitraum haben zehn Grundstücksverkäufe innerhalb der Bodenrichtwertzone stattgefunden. Lediglich ein Kaufpreis aus dem Jahr 2020 lag im Bereich „Schimmelfeld“ (schwarz gestricheltes Oval) und hatte eine Bauerwartung. Die übrigen neun Kaufpreise eignen sich nicht zum Vergleich, da sie außerhalb der Bereiche mit Bauerwartung liegen. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche mit knapp 1.000 m² wurde zu einem Preis von 6,23 €/m² an die Stadt veräußert. Die genaue Lage des Grundstücks ist nicht bekannt.

Im aktuell vorliegenden Kaufvertrag wurde für die Hälfte des zu bewertenden Grundstücks Flst. 3790, das ebenfalls im Wohnbauschwerpunkt (Teilbereich I) liegt, ein Kaufpreis von 400 €/m² vereinbart.

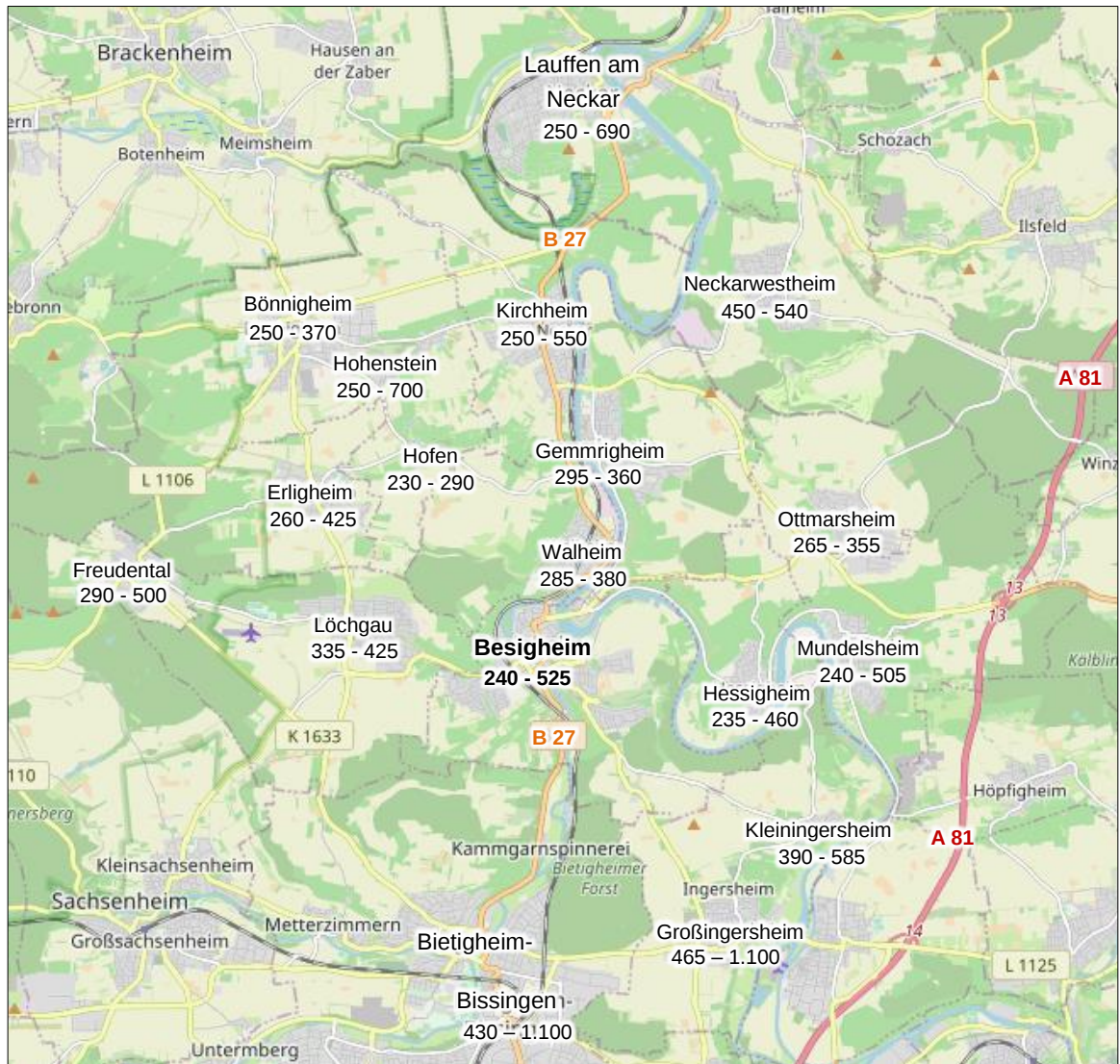
Der Gemeinsame Gutachterausschuss stellte uns einen Auszug aus der Kaufpreissammlung für die unbebauten Grundstücke in den Bodenrichtwertzonen „Bülzen-Schimmelfeld“ und „Bülzen-Ost“ (rote Markierung) für den Zeitraum 2017 bis heute zur Verfügung.



Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH – Besigheim, Flst. 3790, Schimmelfeld – September 2022

4.2.3 Bodenrichtwerte für Wohngebiete in der Umgebung

Die Bodenrichtwerte für Wohngebiete in Besigheim werden nachfolgend mit den Werten der benachbarten Städte und Gemeinden verglichen.



Auszug aus OpenStreetMap, siehe Nr. 6.1.2

Der Vergleich der Bodenrichtwerte in der Umgebung zeigt, dass die Gemeinden entlang des Neckars und der Enz ein ähnliches Bodenwertniveau haben. Die Bodenrichtwerte sinken in Abhängigkeit der Ortsgröße mit zunehmender Entfernung zu Bietigheim-Bissingen, zur Bundesautobahn A 81 und zur Bundesstraße B 27.

4.2.4 Schlussfolgerung aus den Vergleichsdaten

Die Anzahl der Kaufpreise mit Bauerwartung reicht nicht aus, um daraus einen Vergleichswert bzw. einen Bodenwert für Bauerwartungsland im Bereich „Schimmelfeld“ abzuleiten. Zudem hat der Gemeinsame Gutachterausschuss keine Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland in Besigheim und den anderen zuständigen Gemeinden ermittelt und veröffentlicht. Aus den genannten Gründen ermitteln wir nachfolgend den entsprechenden Bauerwartungslandwert des zu bewertenden Grundstücks Flst. 3790 in einem deduktiven Wertermittlungsverfahren (siehe Nr. 3.3.2).

4.3 Ermittlung des Bodenwerts zum Wertermittlungsstichtag

4.3.1 Erläuterung des deduktiven Verfahrens

Die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif) hat zur Ermittlung des Marktwerts (Verkehrswert) von werdendem Bauland ein deduktives Wertermittlungsverfahren entwickelt und zur Anwendung empfohlen. Das Verfahren beruht auf kaufmännischen Überlegungen, welchen Kaufpreis ein Investor für werdendes Bauland bezahlen könnte. Die dabei zu treffenden Annahmen über Zeiträume und Kosten können naturgemäß keine präzisen Rechengrößen sein, sondern sachkundige Einschätzungen. Ausgangswert für das deduktive Verfahren ist der Wert für baureifes Land. Dieser wird um Wertansätze für gewöhnlich entstehende Kosten und Abgaben, einen Abzinsungsfaktor für die Wartezeit, einen Wertansatz für die Verfahrenskosten und das Realisierungsrisiko vermindert.

4.3.2 Wert für baureifes Wohnbauland

Der Wert für baureifes Land wird aufgrund der vergleichbaren Lage aus dem nordöstlich angrenzenden Wohngebiet „Bülzen-Ost“ abgeleitet. Aufgrund der derzeit hohen Nachfrage nach Geschosswohnungsbau gehen wir davon aus, dass auch im künftigen Gebiet „Schimmelfeld“ eine Durchmischung von individuellem Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau realisiert werden soll. Aufgrund der fehlenden städtebaulichen Planungen leiten wir als Ausgangswert für das deduktive Verfahren einen durchschnittlichen Wert für baureifes Wohnbauland unabhängig vom Maß der baulichen Nutzung und der Lagequalität der künftigen Baugrundstücke ab.

Für die Ermittlung eines durchschnittlichen Ausgangswerts haben wir die Flächenanteile der Bodenrichtwerte im Wohngebiet „Bülzen-Ost“ überschlägig aus dem Liegenschaftskataster des Geoportals Baden-Württemberg ermittelt und gewichtet.

Zone	Flächenanteil	in %	BRW	anteilig
1113 Bülzen-Ost, 1 Geschoss, 2 Wohneinheiten	10.100 m ²	19,57%	460 €/m ²	90 €/m ²
1114 Bülzen-Ost, 2 Geschosse, 2 Wohneinheiten	12.500 m ²	24,22%	480 €/m ²	116 €/m ²
1115 Bülzen-Ost, 2 bis 3 Geschosse, 3+ Wohneinheiten	22.000 m ²	42,64%	505 €/m ²	215 €/m ²
1116 Bülzen-Ost, 2 Geschosse, 2 Wohneinheiten	7.000 m ²	13,57%	480 €/m ²	65 €/m ²
	51.600 m ²			487 €/m ²

Aus dem flächengewichteten Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 für das Gebiet „Bülzen-Ost“ leiten wir einen durchschnittlichen Ausgangswert für baureifes Wohnbauland im künftigen Gebiet „Schimmelfeld“ von gerundet 490 €/m² ab. Aufgrund der unsicheren gesamtwirtschaftlichen Situation kann derzeit keine Aussage über eine mögliche Entwicklung des Grundstücksmarkts getroffen werden, daher wird keine konjunkturelle Anpassung des ermittelten Ausgangswert auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag 01.07.2022 vorgenommen.

4.3.3 Wertansätze für das deduktive Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung der Wertansätze liegen uns keine Kostenschätzungen vor, daher werden die Wertansätze nachfolgend aus Erfahrungswerten abgeleitet.

Wertansatz für Erschließungsbaukosten:

Die Erschließungsanlagen sind die Anlagen und Einrichtungen für die öffentliche Erschließung i. S. d. §§ 127 BauGB und des Kommunalabgabengesetzes (KAG). Dies sind insbesondere die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Grünanlagen sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen für Wasser und Abwasser.

Die Erschließungsbaukosten im ländlichen Raum liegen erfahrungsgemäß bei mindestens 110 €/m² Nettobauland, hingegen ist im Großraum Stuttgart mit Erschließungsbaukosten von mindestens 150 €/m² Nettobauland zu rechnen. Gemäß Erläuterungsbericht zur Fortschreibung des Flächennutzplans 2020 – 2035 ist eine verkehrliche Erschließung des Gebiets relativ aufwändig, grundsätzlich aber realisierbar. Zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich. Vor diesem Hintergrund wählen wir einen geschätzten Wertansatz für die Erschließungsbaukosten von 150 €/m² Nettobauland.

Wertansätze für weitere Kosten:

Weitere Ansätze sind unter anderem für Kosten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich, für Kosten aufgrund von Vornutzungen oder für sonstige, zum Teil auch freiwillig vereinbarte Abgaben, zu treffen. Die Kosten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich liegen in der Regel zwischen 5 €/m² und 30 €/m². Gemäß Erläuterungsbericht zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 – 2035 werden die Flächen im Gebiet hauptsächlich ackerbaulich genutzt. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mit hoch bis sehr hoch zu bewerten. Aufgrund der vorwiegenden Nutzung als Ackerland wird ein geschätzter Wertansatz im unteren Bereich Spanne von 10 €/m² gewählt.

Wertansatz für öffentliche Flächenabgaben:

Für den geordneten Ausbau der gebietsbezogenen, öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen wählen wir einen Flächenbedarf für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen von ca. 20%, bezogen auf den Geltungsbereich. Der Bedarf wurde überschlägig aus dem Wohngebiet „Bülzen-Ost“ abgeleitet.

Wartezeit und Entwicklungszinssatz:

Die Wartezeit umfasst die Zeitspanne, die vergeht, bis die Entwicklung zu baureifem Land abgeschlossen ist. Erst nach Abschluss der Bodenordnung und Erschließungsmaßnahmen haben die Flächen den Wert von baureifem Land. Die Bemessung der Wartezeit hängt von der geplanten Entwicklung des Gebiets, der Größe des Gebiets, der Vielzahl der Beteiligten und der Schwierigkeit der Grundstücksverhältnisse ab. Der Flächennutzungsplan zielt auf einen Planungshorizont von 15 Jahren ab. Dadurch, dass die Flächen im Bereich „Schimmelfeld“ überwiegend als (geplanter) Wohnbauschwerpunkt (Teilbereich I + II) ausgewiesen sind, aber bisher noch keine städtebaulichen Planungen stattgefunden haben, wählen wir in diesem Gutachten einen Entwicklungszeitraum (Wartezeit) von 10 Jahren.

Der Entwicklungszinssatz wird aus dem Liegenschaftszinssatz abgeleitet. Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Besigheim hat keine Liegenschaftszinssätze für Wohnbauland ermittelt. Im Grundstücksmarktbericht 2021 des Gemeinsamen Gutachterausschusses Ludwigsburg und Umgebung wurde eine mittlere Liegenschaftszinssatzspanne von -0,84% bis 3,53% und ein Mittelwert von 1,0% für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht, mit dem Zusatz, dass der Liegenschaftszinssatz stark lageabhängig ist. Aufgrund der Lage nicht in Ludwigsburg und Umgebung, wegen der geplanten Wohnnutzung mit unterschiedlichen Wohnformen (individueller Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau) und der unsicheren Zinsentwicklung wählen wir ein Liegenschaftszins 2,0%.

Wertansatz für Verfahrenskosten:

Die Verfahrenskosten entstehen für die Bodenordnung und beinhalten insbesondere die Beratungs-, Notar-, Vermessungs- und Vermarktungskosten. Die Kosten liegen in der Regel zwischen 2 €/m² und 20 €/m². Für die Verfahrenskosten wählen wir einen geschätzten Wertansatz von 5 €/m² Nettobauland.

Realisierungsrisiko

Im Unterschied zu Rohbauland, welches bereits Planungsrecht hat, besteht bei Bauerwartungsland neben nicht vorhersehbaren Entwicklungen auch das Risiko des Nichtbaulandwerdens. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde der Bereich „Schimmelfeld“, unter anderem wegen Ausweisung eines flächenhaften Naturdenkmals im Bereich der ehemaligen Lehmgrube, mehrfach vergrößert. Das Risiko des Erlöschens der Bauerwartung im Bereich „Schimmelfeld“ ist somit moderat, daher wählen wir einen Ansatz von 10%.

4.3.4 Deduktives Wertermittlungsverfahren

Marktwert von baureifem Land (Verkehrswert) beitragsfrei		490 €/m²	* 1.079 m²	528.128 €
deduktives Verfahren	abzüglich Wertansätze für Kosten			
	- Herstellung der Erschließungsanlagen	150 €/m²	* 1.079 m²	161.850 €
	- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben	10 €/m²	* 1.079 m²	10.790 €
	- Sonstige freiwillige oder vertragliche Abgaben	0 €/m²	* 1.079 m²	0 €
	- Kosten aufgrund von Vornutzung (Altlasten)	0 €/m²	* 1.079 m²	0 €
	Wert des flächenbeitragsfreien Baulands kostenbeitragspflichtig	330 €/m²	* 1.079 m²	355.488 €
	abzüglich Ansätze für Flächenabgaben			
	- Öffentliche Erschließungsflächen 20,0%	66 €/m²	-270 m²	
	mögliche weitere Flächenabgaben:			
	- Naturschutzrechtl. Ausgleich (Wasserflächen) 0,0%	0 €/m²	0 m²	
	- Vertragliche Flächenabgaben 0,0%	0 €/m²	0 m²	
Wert des beitragspflichtigen Baulands flächen- und kostenbeitragspflichtig		264 €/m²	* 1.349 m² =	355.488 €
Berücksichtigung der Wartezeit				
- Wartezeit 10,0 Jahre		abzinsen	1,220	Aufzinsungsfaktor
- Zinssatz 2,0%		↓		↑
Abzinsungsfaktor 0,82		216 €/m²	* 1.349 m² =	291.384 €
abzüglich Wertansatz für Verfahrenskosten und zur Rundung		5 €/m²	* 1.349 m² =	6.745 €
Wert des Bauerwartungsland		211 €/m²	* 1.349 m² =	284.639 €
weitere Ansätze				
- Abschlag für Realisierungsrisiko 10%		21 €/m²	* 1.349 m² =	28.329 €
kalkulatorischer Kaufpreis		190 €/m² (gerechnet)	* 1.349 m² =	256.310 €
für Bauerwartungsland		190 €/m² (gerundet)		256.000 €

Der Wert für Bauerwartungsland im Gebiet „Schimmelfeld“ wurde mit 190 €/m² ermittelt. Ausgehend von einer Gesamtfläche von 1.349 m² ergibt sich für das zu bewertende Grundstück Flst. 3790 somit ein Bodenwert von 256.000 €.

5 Verkehrswertermittlung

Kein Wertermittlungsverfahren führt unmittelbar zum Verkehrswert (Marktwert). Der Verkehrswert lässt sich nicht „ausrechnen“. Er ist die Fiktion des am Immobilienmarkt am wahrscheinlichsten erzielbaren Kaufpreises der zu bewertenden Immobilie. Die angewandten Berechnungsverfahren (Vergleichswert-, Sachwert-, Ertragswertverfahren) sind normierte Hilfsmittel der Verkehrswertermittlung, kein mathematischer Beweis.

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert sachkundig aus den Ergebnissen der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB wird aus dem ermittelten Bodenwert abgeleitet. Der Verkehrswert (Marktwert) für das Grundstück Flst. 3790 im Gewinn Schimmelfeld in Besigheim wird zum Wertermittlungstichtag 12.07.2022 gutachterlich geschätzt mit

256.000 €

(in Worten: zweihundertsechsfünzigtausend Euro).

Dieses Gutachten wurde nach den Grundsätzen der Sachverständigenordnung unabhängig, weisungsfrei, gewissenhaft und unparteiisch unter Berücksichtigung des aktuellen Stands von Wissenschaft und Technik erstellt.

Esslingen, 21.09.2022

Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH

Katrin Britzelmayer
ö. b. u. v. Sachverständige

6 Anhang

6.1 Unterlagen und Auskünfte

- 6.1.1 Homepage der Stadt Besigheim, <http://www.besigheim.de>, letzter Abruf: 14.09.2022
- 6.1.2 Auszug aus OpenStreetMap (ohne Maßstabsangabe), <http://www.openstreetmap.org>, Abruf: 14.09.2022
- 6.1.3 Regionaldaten, Statistisches Landesamt, <http://www.statistik-bw.de>, Stand: 31.03.2022, Abruf: 14.09.2022
- 6.1.4 Strukturlkarte (Maßstab 1 : 200.000), Regionalplan, Verband Region Stuttgart, Stand: 22.07.2009
- 6.1.5 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Karte (Maßstab 1 : 1.500) und Flurstücksnachweis, Landratsamt Ludwigsburg, Vermessungsbehörde, Stand: 08.09.2022
- 6.1.6 Fortschreibung Flächennutzungsplan 2005 – 2020, Gemeindeverwaltungsverband Besigheim (Maßstab 1 : 5.000), Stand: 27.03.2006
- 6.1.7 Entwurf der Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 – 2035, Gemeindeverwaltungsverband Besigheim (Maßstab 1 : 10.000), Stand: 13.06.2022
- 6.1.8 Luftbild (1 : 2.500), Stadt Besigheim, Stand: 02.08.2022
- 6.1.9 Luftbild (ohne Maßstabsangabe), Geoportal Baden-Württemberg, <http://www.geoportal-bw.de>, letzter Abruf: 21.09.2022
- 6.1.10 Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW), <http://www.gutachterausschuesse-bw.de>, Abruf: 21.09.2022
- 6.1.11 Bodenrichtwertkarten 2016 bis 2020, Gutachterausschuss der Stadt Besigheim,
- 6.1.12 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung 2017 bis 2021, Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Besigheim, Stand: 09.09.2022/21.09.2022
- 6.1.13 Kaufvertrag UR-Nr. 4670/2021 vom 28.09.2021, Notarin Anna Fessler, Ludwigsburg
- 6.1.14 Kaufvertrag UR-Nr. 3544/2022 AF vom 12.07.2022, Notarin Anna Fessler, Ludwigsburg,
- 6.1.15 Grundstücksmarktbericht Ludwigsburg 2021, Gemeinsamer Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung, Stand: 08/2021

6.2 Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Literatur

- 6.2.1 (BauGB) Baugesetzbuch vom 03.11.2017
- 6.2.2 (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21.11.2017
- 6.2.3 (ImmoWertV 2021) Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021
- 6.2.4 Ermittlung des Marktwerts (Verkehrswerts) von werdendem Bauland, Empfehlung der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) e.V., Oktober 2008
- 6.2.5 Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 9. aktualisierte Auflage 2020 und Onlineportal Kleiber-digital, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- 6.2.6 Praxis der Grundstücksbewertung, Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff, Loseblattsammlung und Onlineportal, Mediengruppe Oberfranken – Fachverlage GmbH & Co. KG, Kulmbach
- 6.2.7 Grundstücks- und Gebäudewertermittlung, Sommer, Kröll, Haack, Loseblattsammlung, Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg
- 6.2.8 Immobilienwertermittlung, Gottschalk, 3. Auflage 2014, Verlag C.H.Beck, München
- 6.2.9 Verkehrswertermittlung von Immobilien, Petersen, Schnoor, Seitz, 3. Auflage 2018, Boorberg Verlag
- 6.2.10 BauGB-Kommentar, Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger, Loseblattsammlung, Verlag C.H. Beck
- 6.2.11 Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Rixner, Biedermann, Charlier, 4. aktualisierte Auflage 2022, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- 6.2.12 Kommentar zur Landesbauordnung für Baden-Württemberg, Sauter, 3. Auflage, Kohlhammer