

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB



**Unbelastete Verkehrswerte der landwirtschaftlich genutzten Flächen  
in Sinsheim, Gemarkung Hoffenheim, Gewann „Unterer Wehrbuckel“**

**Flurstücke 3678 und 3679**

**zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2023:**

**FLURSTÜCK 3678: 3.100 EURO**

**FLURSTÜCK 3679: 3.500 EURO**

**Aktenzeichen des Auftraggebers: (2) 4 K 113/22**

**Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg**

**Gutachten-Nr. 51208, bestehend aus 36 Seiten**



## ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

### Zusammenfassung zum Bewertungsgegenstand

Beauftragt ist die Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft. Gegenstand der Bewertung sind zwei unbebaute Grundstücke, belegen in Sinsheim, Gemarkung Hoffenheim, Gewann „Unterer Wehrbuckel“.

Beide Flächen sind eingetragen im **Grundbuch** von Hoffenheim, Blatt 5431, unter den laufenden Nrn. 2 (Flst. 3678, 1.255 m<sup>2</sup> groß) und 3 (Flst. 3679, 1.396 m<sup>2</sup> groß). In Abteilung II des Grundbuchs sind unter der lfd. Nr. 1 Erdgasleitungsrechte und unter Nr. 2 Zwangsversteigerungsvermerke zu Lasten beider Flurstücke eingetragen.

**Typologisch** handelt es sich um als landwirtschaftliche Flächen genutzte Grundstücke.

Eine Besichtigung der Grundstücke war möglich. Sie verfügen über keine eigenen baulichen Anlagen, auf Teilflächen besteht für einen Dritten das Recht, eine Erdgasleitung einzubauen, zu betreiben und zu unterhalten. Auskunftsgemäß sind die Flächen nicht verpachtet.

### Ergebnisse der Wertermittlung

#### Flurstück 3678

**Verkehrswert** 3.100 € (unbelastet)

**Kennzahl** 2,47 €/m<sup>2</sup>    Flächenfaktor (Verkehrswert/Grundstücksfläche)

#### Flurstück 3679

**Verkehrswert** 3.500 € (unbelastet)

**Kennzahlen** 2,51 €/m<sup>2</sup>    Flächenfaktor (Verkehrswert/Grundstücksfläche)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Grundstücks</b>	<b>6</b>
2.1	Lagemerkmale	6
2.2	Grundstücksmerkmale	7
2.3	Privat- und öffentlich-rechtliche Situation	9
2.4	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	12
<b>3.</b>	<b>Grundstücksmerkmale</b>	<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>13</b>
4.1	Wertermittlungsverfahren	13
4.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	14
4.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	14
4.4	Bodenwert	15
<b>5.</b>	<b>Unbelastete Verkehrswerte</b>	<b>16</b>
5.1	Verkehrswert des Flurstücks 3678	16
5.2	Verkehrswert des Flurstücks 3679	17
<b>6.</b>	<b>Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs</b>	<b>17</b>
<b>7.</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)</b>	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>20</b>

### Abkürzungen

Abs.	Absatz	m.A.n.	meiner Auffassung nach
BGF	Bruttogrundfläche	MEA	Miteigentumsanteil
bzw.	beziehungsweise	RND	Restnutzungsdauer
GF	Grundstücksfläche	tlw.	teilweise
GFZ	Geschossflächenzahl	u.U.	unter Umständen
ggfs.	gegebenenfalls	v.a.	vor allem
GRZ	Grundflächenzahl	vgl.	vergleiche
i.d.R.	in der Regel	WF	Wohnfläche
i.S.v.	im Sinne von	WE	Wohneinheit
i.V.m.	in Verbindung mit	WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
i.W.	im Wesentlichen	z.B.	zum Beispiel

## 1. Allgemeine Angaben

Mit dem Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg, Vollstreckungsgericht, Kurfürsten-Anlage 15 in 69115 Heidelberg, vom 17.03.2023 wurde der Auftrag erteilt, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft den Verkehrswert von zwei im Grundbuch wie folgt eingetragener Grundstücke zu ermitteln. 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.“*

### Grundbuch von Hoffenheim, Blatt 5431 (Bestandsverzeichnis)

- |       |  |   |
|-------|--|---|
| Nr. 2 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Eigentum</li><li>• Flurstück</li><li>• Größe</li></ul> | am Grundstück; Gemarkung Hoffenheim<br>3678; Gewinn „Unterer Wehrbuckel“; Landwirtschaftsfläche<br>1.255 m <sup>2</sup> |
| Nr. 3 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Eigentum</li><li>• Flurstück</li><li>• Größe</li></ul> | Am Grundstück Gemarkung Hoffenheim<br>3679; Gewinn „Unterer Wehrbuckel“, Landwirtschaftsfläche<br>1.396 m <sup>2</sup>  |

### Wertermittlungs-/Ortstermin und Arbeitsunterlagen

Als Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zur Feststellung der hier maßgeblichen Verhältnisse und Grundstücksmerkmale wurde das Datum der **Ortsbesichtigung** bestimmt. Diese fand am Montag, 15.05.2023, in der Zeit von 9.20 Uhr bis 09.35 Uhr statt und wurde fristgerecht durch Einwurf-Einschreiben angekündigt.

Anwesend zum Termin war der Unterzeichner, nicht aber die Eigentümer zu Abt. I Nr. 5.1 bis 5.3, 6.1 und 6.2 oder andere Verfahrensbeteiligte. Eine Besichtigung des Bewertungsgrundstücks war möglich. Die Besichtigung erfolgte vom östlich angrenzenden Wirtschaftsweg sowie von südlich und westlich benachbarten Grünwegen aus. Teilbereiche bzw. durch Vegetation verdeckte Flächen waren nicht zugänglich/einsehbar.

Die erforderlichen **Arbeitsunterlagen** wurden von mir beschafft; so die Informationen zum Grundstück, zum Bauplanungsrecht sowie zum Grundstücksmarkt. Von einem Miteigentümer (Abt. I Nr. 6.1) lag die Information vor, dass die Fläche nicht verpachtet sei und keine Einnahmen aus dem Eigentum an dem Grundstück erzielt werden.

### Leistungsabgrenzung

Feststellungen werden im Gutachten insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung bzw. die Beantwortung der Sachfragen von Bedeutung sind. Für von Dritten vorgelegte Unterlagen sowie für mündliche **Angaben und Auskünfte** wird die Richtigkeit unterstellt.



Die **Beschreibungen** erfassen nur dominierende, wertrelevante Merkmale des Bewertungsobjekts, wie es bei der Besichtigung möglich war; sie stellen keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Für nicht einsehbare Bereiche gehe ich von der Übereinstimmung mit sonstigen Grundstücksmerkmalen bzw. mit den vorliegenden Informationen aus. Teilabschnitte können abweichend/unvollständig beschrieben sein.

Es werden ökologisch ungestörte, tragfähige **Boden-/Grundstücksverhältnisse** ohne schädliche Einflüsse unterstellt. Untersuchungen, zum Beispiel zu Bodengüte, Baugrund, Grundwasser, Altlasten, Kampfmittelablagerungen oder Immissionen, sind nicht Auftragsgegenstand gewesen und erfolgen hier nicht.

Es wird von einer formellen/materiellen Einhaltung von **öffentlich-/privatrechtlichen Anforderungen** bezüglich Bestand/Nutzung sowie die Abgaben-/Beitragsfreiheit ausgegangen, sofern nicht anders vermerkt. Die Prüfung einer (nachträglichen) Genehmigungsfähigkeit, von steuer-, immissions- und vertragsrechtlichen Aspekten sowie von etwaigen Ertragsflüssen erfolgen hier nicht. Es wird empfohlen, die Angaben vor einer vermögenswirksamen Disposition zu prüfen und von den zuständigen Stellen eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

Zum **Auffinden** des Bewertungsgrundstücks wurden Auszüge aus der Liegenschaftskarte der zuständigen Katasterbehörde verwendet. Nicht auffindbare Grenzsteine wurden mit einfachen Mitteln (Kompass, Schrittmaß) hinreichend festgestellt.

### Gutachtenverwendung und Haftungsausschluss

Ein Verkehrswertgutachten stellt eine Einschätzung des zum Zeitpunkt der Wertermittlung auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Preises dar. Dieser unterliegt Bandbreiten, z.B. wenn der Verwertungszeitpunkt und der Qualitätsstichtag oder Beurteilungen über die Objektverhältnisse differieren.

Ich habe an diesem Gutachten einschließlich der Fotografien ein Urheberrecht. Das verwendete Kartenmaterial (z.B. Übersichtspläne, Auszüge aus dem Katasterkartenwerk, Luftbilder) ist nur für die zweckgebundene Verwendung im Rahmen dieses Gutachtens lizenziert und darf nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck erstellt und darf auch nur für diesen verwendet werden. Dritte Personen dürfen das Gutachten ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht verwenden. Das Gutachten begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird daher ausgeschlossen.

Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und die Verbreitung des Gutachtens, auch auszugsweise oder sinngemäß, bedürfen meiner schriftlichen Zustimmung. Für die Ausfertigungen des Auftraggebers und die Verbreitung/Veröffentlichung – auch im Internet – durch den Auftraggeber oder durch eine von ihm legitimierte Stelle im Rahmen und für die Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens gilt die Genehmigung als erteilt.

## 2. Beschreibung des Grundstücks

### 2.1 Lagemerkmale

#### Gemeinde

**Sinsheim** ist Große Kreisstadt, mit rund 36.200 Einwohnern<sup>1</sup> nach Weinheim die zweitgrößte Stadt des Rhein-Neckar-Kreises und Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Die Stadt liegt im südöstlichen Teil des Rhein-Neckar-Kreises und grenzt an die Landkreise Heilbronn und Karlsruhe. Sinsheim besteht aus der Kernstadt (etwa 13.100 Einwohner) und zwölf Stadtteilen. Hoffenheim ist nach der Kernstadt mit 3.314 Einwohnern<sup>2</sup> der größte Sinsheimer Stadtteil.

Sinsheim ist über **Fernstraßen** an den überregionalen Individualverkehr angebunden: Autobahn A6 (Mannheim-Heilbronn) mit drei Anschlussstellen in Sinsheim sowie die Bundesstraßen B3 (Speyer-Heilbronn), B45 (Sinsheim-Hanau) und B292 (Bad Schönborn-Mosbach). Die Stadt hat einen Anschluss an den **Schieneverkehr** (S-Bahn Rhein-Neckar, Regionalexpress). Sowohl im Stadtteil Hoffenheim als auch in der benachbarten Gemeinde Zuzenhausen bestehen Haltestellen.

Das Bewertungsgrundstück liegt am nördlichen Rand des Stadtteils **Hoffenheim**, nahe der Grenze zur Gemeinde Zuzenhausen. Das Ortszentrum von Zuzenhausen liegt nördlich und ist etwa 1,25 km entfernt, Hoffenheim liegt rund 2,25 km entfernt in südöstlicher Richtung. Die regionale Lage ist aus der Übersichtskarte,<sup>3</sup> die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung aus der Regionalkarte und dem Orthophoto/Luftbild<sup>4</sup> sowie der Liegenschaftskarte<sup>5</sup> zu ersehen.

Sinsheim weist eine mittlere **Besiedlungsdichte** auf und liegt gemäß Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) außerhalb eines definierten Verdichtungsraums. Das BBSR teilt Sinsheim räumlich der Wohnungsmarktregion Heidelberg zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird. Der durchschnittliche jährliche **Wanderungssaldo** zwischen 2016 und 2021 beläuft sich für Sinsheim auf 122 Personen.<sup>6</sup>

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen **Prognosen** auf Ebene des Landkreises mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2020 bis 2035 um 2,8 % bzw. 15.200 Personen (Deutschland: -0,7%). Bei den Haushalten wird mit einer Veränderung von 3,4 % bzw. einer Zunahme von 8.800 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,1 %).<sup>7</sup> Es fällt auf, dass in Sinsheim Singles in allen **Lebensphasen** unterrepräsentiert sind, besonders ältere Singles. Zudem weist Sinsheim einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Familien mit Kindern auf (31,8 % statt dem Bundesdurchschnitt von 25,1 %).

<sup>1</sup> Stand: 31.12.2021, vgl. Bevölkerungsstatistik der Stadt Sinsheim, Internetabfrage vom 10.08.2023 unter <https://www.sinsheim.de/stadt-info/stadtinfo/statistik>.

<sup>2</sup> Vgl. wie vor.

<sup>3</sup> Vgl. Anlage 1.1 zu diesem Gutachten.

<sup>4</sup> Vgl. Anlage 1.2 zu diesem Gutachten.

<sup>5</sup> Vgl. Anlage 2.1 zu diesem Gutachten.

<sup>6</sup> Vgl. Gemeindecheck Wohnen: Stadt Sinsheim, abgerufen bei der Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE).

<sup>7</sup> Vgl. Gemeindecheck Wohnen: Stadt Sinsheim, abgerufen bei der Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE).

## Verkehrsanbindung

Die zu bewertende landwirtschaftliche Fläche ist erreichbar vom Ortszentrum Zuzenhausens über die Horrenberger Straße und die **Straße „Mittlerer Grund“**. Am Ortsausgang existiert ein **asphaltierter Wirtschaftsweg** in südliche Richtung nach Hoffenheim, der vom landwirtschaftlichen Verkehr genutzt wird, aber auch als Radweg stark frequentiert ist. Die beiden zu bewertenden Grundstücke grenzen mit ihrer Schmalseite westlich an diesen Wirtschaftsweg an und liegen etwa 600 m vom letzten bebauten Grundstück entfernt. Alternativ bestehen Zufahrten von Hoffenheim über den asphaltierten Wirtschaftsweg, über den Bahnübergang am Aussiedlerhof „Himmelberg“ von der Bundesstraße B45 aus und von den Aussiedlerhöfen „Neufeldsiedlung“.

Rund 30 m südlich der Bewertungsgrundstücke, parallel zur Längesseite des benachbarten Flurstücks 3676 sowie westlich der Schmalseite der Bewertungsgrundstücke verlaufen **Grünwege** (Längsseite = Flst. 3658, Schmalseite = Flst. 3668). Die verkehrliche Erschließung der Bewertungsgrundstücke ist als sehr gut einzustufen.

## Nachbarumfeld und Lageeinordnung

Die Bewertungsgrundstücke (Flurstück Nrn. 3678 und 3679) liegen unmittelbar nebeneinander in der Gemarkung Hoffenheim, Gewinn „Unterer Wehrbuckel“, und werden landwirtschaftlich als **Ackerland** genutzt. Auf den Schmalseiten im Westen und Osten grenzen die Flurstücke jeweils an Grünwege, auf den Längsseiten existieren andere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Hinblick auf die (Folge-)Nutzung des Bewertungsgrundstücks ist hier maßgeblich die Lage für **landwirtschaftliche Zwecke** zu qualifizieren.

## 2.2 Grundstücksmerkmale

### Grundstücksgröße und -beschreibung

Bewertungsgegenstand sind die Flurstücke 3678 und 3679, Gemarkung Hoffenheim, Gewinn „Unterer Wehrbuckel“.<sup>8</sup> Das Gelände hat leichtes Gefälle von Nordwesten nach Südosten.

Die Ackergrundstücke liegen an der Längsseite nebeneinander (Flurstück Nr. 3679 nördlich) und haben **rechteckige Zuschnitte**.

Laut Angaben im Grundbuchauszug ist das **Flurstück Nr. 3678: 1.255 m<sup>2</sup> groß**. Es misst auf der Ostseite rd. 11,50 m und der Westseite rd. 8,60 m, bei einer Länge von rd. 123,50 m. Das **rund 1.396 m<sup>2</sup> große Flurstück 3679** ist gleich lang, misst aber auf der Ostseite rd. 13,00 m und auf der Westseite rd. 9,50 m.

Beide Grundstücke liegen vollständig im **Landschaftsschutzgebiet** „Unteres und Mittleres Elsenzthal“.<sup>9</sup> Biotop sind nicht ausgewiesen.

<sup>8</sup> Vgl. Anlage 2.1 zu diesem Gutachten.

<sup>9</sup> Internetbasierte Auskunft der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Abfrage vom 15.08.2023 unter [https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/api/processingChain?condition-ValuesSetHash=17CC985&selector=naturLand.Schutzgebiete.nais%3Anais z sgb at report objek-tinfo.sel&processings=nais%3Anais sgb datenauswertebogen%2Fnais sgb datenauswertebogen\\_udo.rpt&sourceOrderAsc=false&columns=208f8d94-1c03-42e9-b298-84be2d00ed72&offset=0&limit=2147483647&executionConfirmed=false](https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/api/processingChain?condition-ValuesSetHash=17CC985&selector=naturLand.Schutzgebiete.nais%3Anais z sgb at report objek-tinfo.sel&processings=nais%3Anais sgb datenauswertebogen%2Fnais sgb datenauswertebogen_udo.rpt&sourceOrderAsc=false&columns=208f8d94-1c03-42e9-b298-84be2d00ed72&offset=0&limit=2147483647&executionConfirmed=false).

## Erschließungs- und abgabenrechtlicher Zustand

Es handelt sich um unbebaute landwirtschaftlich nutzbare Grundstücke mit landwirtschaftlicher Erschließung durch Wirtschafts-/Grünwege auf den Schmalseiten. Beide Grundstücke liegen im Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB und gelten im abgabenrechtlichen Sinne als **nicht erschlossen**.

## Umwelteinwirkungen/Geräuschimmissionen

Die Flurstücke liegen im Einflussbereich des Straßenverkehrs der stark befahrenen Bundesstraße B45. Die „**Lärmkartierung** 2017 Straßenverkehr (L<sub>DEN</sub>) 24 Stunden“ weist für das jeweils östliche Drittel der Grundstücke (Lage des Bewertungsgrundstücks grün markiert) einen Lärmindex/Schallpegel „L<sub>DEN</sub>“ von über 55 bis 60 dB(A) aus, für den grenznahen östlichen Bereich von über 60 bis 65 dB(A).<sup>10</sup> Zwischen der Bundesstraße und dem asphaltierten Wirtschaftsweg verläuft auch die Bahntasse der Elsenztalbahn. Die Verkehrsimmissionen sind für landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Verkehrswertrelevanz.

## Hochwasserrisiko

Nach der **Hochwassergefahrenkarte** der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg<sup>11</sup> befinden sich die Flurstücke 3678 und 3679 im Gewässereinzugsgebiet „Elsenz uh. Baumbuschgraben oh. Schwarzach“. Überflutungsflächen sind für den Grundstücksbereich nicht ausgewiesen.

## Altlasten/Bodengüte

Es wurde keine Untersuchung auf **Altlasten** bzw. Altablagerungen durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Sollte nachträglich festgestellt werden, dass das Bewertungsgrundstück oder ein dieses beeinflussen des Grundstück kontaminiert sind, kann sich dies auf den ermittelten Wert negativ auswirken.

## Bodenschätzung

In der Liegenschaftskarte mit den Ergebnissen der **Bodenschätzung** wird in einem geologisch-bodenkundlichen Teil Aufschluss über die Entstehung, den Aufbau, die Beschaffenheit und die Gliederung des Bodens gegeben. Sie enthält für die Flurstücke folgende Angaben zur Bodenschätzung:

### Flurstück 3678

„171 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart stark lehmiger Sand (sL), Zustandsstufe 3, Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 57, Ackerzahl 60, Ertragsmesszahl 103  
362 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart stark lehmiger Sand (sL), Zustandsstufe 4, Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 62, Ackerzahl 67, Ertragsmesszahl 243  
722 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart stark lehmiger Sand (sL), Zustandsstufe 3, Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 69, Ackerzahl 75, Ertragsmesszahl 542  
1.255 m<sup>2</sup> geschätzte Fläche, Gesamtertragsmesszahl 888“

<sup>10</sup> Vgl. Anlage 4.2 zu diesem Gutachten.

<sup>11</sup> Vgl. Anlage 4.1 zu diesem Gutachten.



### Flurstück 3679

„98 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart stark lehmiger Sand (sL), Zustandsstufe 3, Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 57, Ackerzahl 60, Ertragsmesszahl 59  
183 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart stark lehmiger Sand (sL), Zustandsstufe 4, Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 53, Ackerzahl 56, Ertragsmesszahl 102  
553 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart stark lehmiger Sand (sL), Zustandsstufe 4, Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 62, Ackerzahl 67, Ertragsmesszahl 371  
562 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart stark lehmiger Sand (sL), Zustandsstufe 3, Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 69, Ackerzahl 75, Ertragsmesszahl 422  
1.396 m<sup>2</sup> geschätzte Fläche, Gesamtertragsmesszahl 954“

## 2.3 Privat- und öffentlich-rechtliche Situation

### 2.3.1 Grundbuch

#### Amtsgericht Tauberbischofsheim, Grundbuch von Hoffenheim, Blatt 5431

Das Amtsgericht Heidelberg hat dem Unterzeichner einen am 14.09.2022 abgerufenen Ausdruck aus dem Grundbuch übermittelt, der hier inhaltlich zugrunde gelegt wird. Wegen des bestehenden Erdgasleitungsrechts habe ich beim Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg Kopien aus den Grundakten beschafft. Nicht eingetragene Rechte/Aktivvermerke/Beschränkungen sind nicht bekannt. Etwaige Hypotheken/Grundschulden sind hier nicht wertbeeinflussend bzw. gesondert zu würdigen.

#### Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

- **lfd. Nr. 1<sup>12</sup>** Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdgasleitungsrecht) für die Energie- und Wasserwerke AG in Mannheim. Bezug: Bewilligung vom 16.10.1989, eingetragen am 07.11.1989.
- **lfd. Nr. 2** Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 14.09.2022

Der Eintragung II/1 liegen zwei weitgehend gleichlautende **Dienstbarkeitsverträge**, jeweils datiert vom 16.10.1989, zugrunde. Darin wurde der Energie- und Wasserwerke Rhein-Neckar AG in Mannheim vom Eigentümer gestattet, auf einer Teilfläche eine Erdgasleitung DN 150 zu betreiben und zu unterhalten. Beiderseits der Leitungssachse sind Schutzstreifen einzuhalten. Das Recht wurde durch eine einmalige Zahlung des Berechtigten entschädigt.

Die zu Lasten des Berechtigten bestehenden Dienstbarkeitsverträge haben folgenden Inhalt (§ 3 Abs. 1-5):

„(1) Die Energie- und Wasserwerke Rhein-Neckar Aktiengesellschaft [Anm. des Sachverständigen: Anschrift hier nicht abgedruckt] ist berechtigt, auf dem vorgenannten Grundstück eine Erdgasleitung DN 150 und das Betriebszubehör zu verlegen, dauernd dort zu belassen, zu betreiben, zu ändern, instandzusetzen, zu erneuern, zu entfernen, zu ergänzen, stillzulegen und für die Ausführung aller hiermit verbundenen Arbeiten das Grundstück jederzeit durch ihre Beauftragten betreten und befahren zu lassen.“

<sup>12</sup> Belastet sind die laufenden Nrn. 2 (Flst. 3678) und 3 (Flst. 3679) des Grundbuchs.



Beiderseits der Leitungssachse ist der im beigegefügt Lageplan ausgewiesene Schutzstreifen einzuhalten. In diesem Schutzstreifen dürfen weder Bäume und tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt, noch eine Überbauung vorgenommen werden. Vor der Errichtung von Baugruben, deren Tiefe größer ist, als der Abstand zwischen Baugrubenanfang und Leitungssachse, ist die Gesellschaft zu unterrichten. Jegliche Aufgrabungen im Schutzstreifenbereich sind nur im Einvernehmen mit der Gesellschaft zulässig.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden.

(2) Die Gesellschaft verpflichtet sich, das Betretungsrecht schonend auszuüben.

(3) Während der Bauzeit ist die Baustelle in ausreichendem Maße auf Kosten der Gesellschaft zu beleuchten und abzusichern.

(4) Die Eigentümer/der Eigentümer wird in allen Planungen und Baumaßnahmen die vorhandene Leitung einbeziehen und alles tun, um eine Änderung der Leitung zu vermeiden.

(5) Jeder Vertragspartner darf die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Rechtsnachfolger übertragen. Hiervon ist der andere Vertragspartner unverzüglich schriftlich zu unterrichten.“

Die Leitungsrechte bedeuten für die Grundstückseigentümer **Belastungen zugunsten eines Dritten**, weil dieser die Grundstücke mitbenutzen kann. Im Bewertungsfall ist er z.B. berechtigt, in einer bestimmten Teilfläche eine **Erdgasleitung** über die Grundstücke zu führen. Die Entschädigung für die mit dem Leitungsrecht verbundenen Einschränkungen haben die Eigentümer bzw. ihre Rechtsnachfolger in der Vergangenheit bereits erhalten. Die Nachteile bestehen hingegen fort. In dieser Wertermittlung werden zunächst die Verkehrswerte ohne Berücksichtigung des Leitungsrechts ermittelt. Von den so ermittelten unbelasteten Verkehrswerten wird die Wertminderung aufgrund der Beeinträchtigung, welche die Grundstücke durch die Einräumung der Rechte erfahren, abgezogen und **als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** berücksichtigt.

Gemäß § 2 Abs. 1 der jeweiligen Verträge misst die vom Leitungsrecht **beanspruchte Fläche** bei **Flurstück 3678: 12 m<sup>2</sup>** und bei **Flurstück 3679: 14 m<sup>2</sup>**.

Aus dem **Zwangsversteigerungsvermerk** ergibt sich keine Verkehrswertrelevanz.

### 2.3.2 Bauleitplanung und Nutzbarkeit

#### Bauleitplanung

Die Flurstücke 3678 und 3679 liegen im Bereich des **Flächennutzungsplans** der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVg) Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen, der das letzte Mal von 2003 bis 2006 überarbeitet wurde und seit dem 06.07.2006 rechtswirksam ist.

Sie befinden sich im **planungsrechtlichen Außenbereich**, die Zulässigkeit baulicher Anlagen richtet sich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

#### Nutzbarkeit

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücksergeben sich i.d.R. aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 bis 35 BauGB und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Im Flächennutzungsplan liegen die zu bewertenden Grundstücke in einem Gebiet, das als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist.<sup>13</sup> Da für den Bereich der Wertermittlungsobjekte weder ein Bebauungsplan vorliegt, noch der Bereich als Innenbereich (§ 34 BauGB) einzustufen ist, handelt es sich um einen **unbeplanten Außenbereich**. Solche Flächen sollen grundsätzlich nicht bebaut werden.<sup>14</sup> Danach hat der Gesetzgeber durch nahezu planersetzende Zulässigkeitsregelungen bestimmt, welche Vorhaben privilegiert zulässig sind (§ 35 Abs. 1 BauGB) und welche Vorhaben im Außenbereich grundsätzlich nicht ausgeführt werden sollen (§ 35 Abs. 2 BauGB). Wenn darüber hinaus Teile des Außenbereichs einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, bedarf es hierzu einer gemeindlichen Bauleitplanung.

### Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie z.B. absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und Kommunalplanungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Bewertungsgrundstücks sind aktuell nicht zu erwarten.

### 2.3.3 Entwicklungszustand des Grundstücks

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Werteskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

§ 201 BauGB enthält eine Legaldefinition für die Landwirtschaft: *„Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzes sind 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.“*

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der Erschließungssituation sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für die Bewertungsgrundstücke der Entwicklungszustand von **„Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“** (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV).

### 2.3.4 Besonderes Städtebaurecht

Für die Flurstücke 3678 und 3679 wurden keine Hinweise auf ein Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren (§ 136 BauGB), Erhaltungsverordnungen (§ 172 BauGB), städtebauliche Instandsetzungs-/Modernisierungsgebote (§ 175 ff. BauGB) oder eine Gestaltungsverordnung bekannt.

<sup>13</sup> Internetbasierte Abfrage am 15.08.2023 unter <https://www.sinsheim.de/wirtschaft-bauen-umwelt/bauen-wohnen/flaechennutzungsplan/rechtskraeftiger-flaechennutzungsplan>.

<sup>14</sup> Vgl. Rixner/Biedermann/Charlier: Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, 3. Aufl. 2018, § 35 BauGB Rn. 1 mit Verweis BVerwG, Urt. vom 30.6.1964.

### 2.3.5 Ökologische Schutzzonen

**Schutzgebiete** können auch die landwirtschaftliche Nutzung einschränken. So hat die Lage in einem Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG) zur Folge, dass Handlungen verboten sind, die den Gebietscharakter verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen.

Die Belegung des Bewertungsgrundstücks im **Landschaftsschutzgebiet** steht der Einstufung der Fläche als land- oder forstwirtschaftliche Fläche nicht entgegen.

## 2.4 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

### Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist zum Stichtag **zu landwirtschaftlichen Zwecken nutzbar**. Nach Auskunft des in Abt. I Nr. 6.1 eingetragenen Miteigentümers ist die Fläche nicht verpachtet. Sonstige entgeltliche oder unentgeltliche **Nutzungsverhältnisse** wurden ebenfalls nicht bekannt.

## 3. Grundstücksmerkmale

### Flurstück 3678

Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
Bauplanungsrecht	unbeplanter Außenbereich (§ 30 BauGB)
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Tatsächliche Art der Nutzung	Ackerland
Schutzgebiete	Landschaftsschutzgebiet
Nachbarumfeld	Acker- und Grünland
Umwelteinwirkungen	Verkehrsimmissionen
Hochwasserrisiko	-
Dienstbarkeiten	Erdgasleitungsrecht, betroffene Fläche: 12 m <sup>2</sup>
(Nutzungs-)Rechte	-
Verkehrliche Erschließung	asphaltierter Wirtschaftsweg, Grünwege
Abgabenrechtlicher Zustand	nicht erschlossen
Bodenschätzung	Gesamtertragsmesszahl 888
Grundstücksgröße	1.255 m <sup>2</sup>
Grundstücksausmaße	rd. 11,5/8,6 m x 123,5 m
Grundstückszuschnitt	annähernd rechteckig

## Flurstück 3679

Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
Bauplanungsrecht	unbeplanter Außenbereich (§ 30 BauGB)
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Tatsächliche Art der Nutzung	Ackerland
Schutzgebiete	Landschaftsschutzgebiet
Nachbarumfeld	Acker- und Grünland
Umwelteinwirkungen	Verkehrsimmissionen
Hochwasserrisiko	-
Dienstbarkeiten	Erdgasleitungsrecht, betroffene Fläche: 14 m <sup>2</sup>
(Nutzungs-)Rechte	-
Verkehrliche Erschließung	asphaltierter Wirtschaftsweg, Grünwege
Abgabenrechtlicher Zustand	nicht erschlossen
Bodenschätzung	Gesamtertragsmesszahl 954
Grundstücksgröße	1.396 m <sup>2</sup>
Grundstücksausmaße	rd. 13,0/9,5 m x 123,5 m
Grundstückszuschnitt	annähernd rechteckig

## 4. Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Wertermittlungsverfahren

Die **normierten Verfahren** zur Ermittlung des Verkehrswerts sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

#### Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der **Vergleichspreise** sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten **Vergleichsfaktoren**, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

#### Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage **marktüblich erzielbarer Erträge** ermittelt. Aus diesem Grund wird das Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter **Renditegesichtspunkten** gehandelt werden.

## Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der **durchschnittlichen Herstellungskosten** der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene **Bausubstanz** und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

### 4.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren ist gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV regelmäßig folgende Reihenfolge einzuhalten: Zunächst werden die **allgemeinen Wertverhältnisse** auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt (Marktanpassung), danach besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat dabei marktgerecht zu erfolgen.

### 4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswerts anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird i.d.R. nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogene Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Ich wende hier das **Vergleichswertverfahren** an, da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt. Solche werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Vergleichswerts aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Sinsheim und Bodenrichtwerten zur Verfügung.

## 4.4 Bodenwert

### 4.4.1 Verfahrensgrundsätze

Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert i.d.R. vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV, ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen, zu ermitteln. Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehre zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die i.W. gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen (z.B. Art der Nutzung, Bodengüte oder Erschließungszustand) bzw. Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können.

### 4.4.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

#### Vergleichspreise

Ich habe über den Gemeinsamen Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim insgesamt **18 Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen** mit Ackernutzung in Erfahrung gebracht. Die Stichprobe enthält Kaufverträge von Grundstücken für Ackerflächen aus dem Zeitraum von Januar 2022 bis Mai 2023. Dabei sind die jeweiligen Flächengrößen und Kaufpreise bekannt, zu Ackerlandzahlen, Bodenart und anderen Grundstücksmerkmalen liegen mir keine Informationen vor.

Die Grundstücke wurden zu Kaufpreisen zwischen 0,92 €/m<sup>2</sup> (Minimum) und 4,50 €/m<sup>2</sup> (Maximum) verkauft. Der Mittelwert ergibt sich mit 2,46 €/m<sup>2</sup>, der Medianwert mit 2,41 €/m<sup>2</sup>.<sup>15</sup> Ich habe die einzelnen Vergleichsflächen lokalisiert und miteinander verglichen.

Für landwirtschaftliche Grundstücke, die mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Erdgasleitungsrecht) belastet sind, habe ich keine Vergleichspreise. Wegen der Nähe der Kaufvertragsabschlüsse zum Wertermittlungsstichtag ist eine Anpassung für die Preisentwicklung nicht erforderlich.

#### Bodenrichtwerte

Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim wurde für Ackerflächen ein **Bodenrichtwert** von 2,20 €/m<sup>2</sup> festgesetzt.<sup>16</sup> Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2023; auch hier ist eine Anpassung aufgrund zeitlicher Entwicklungen nicht erforderlich.

Umrechnungskoeffizienten oder Indexreihen zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks vom Wertermittlungsgrundstück liegen nicht vor.

<sup>15</sup> Vgl. Anlage 6.2 zu diesem Gutachten.

<sup>16</sup> Vgl. Anlage 6.1 zu diesem Gutachten.

### Objektspezifischer Bodenwertansatz

Das Bewertungsgrundstück stellt sich als **Ackerland** dar und entspricht damit der Grundstücksart der Vergleichspreise und des Bodenrichtwerts. Die Erreichbarkeit des Bewertungsgrundstücks ist als sehr gut einzustufen, die Topografie und Größe als eingeschränkt bzw. normal. Vergleichspreise haben i.d.R. eine größere Marktnähe als Bodenrichtwerte. In der Folge schätze ich den **vorläufigen Vergleichswert** für die zu bewertenden Flurstücke auf **2,50 €/m<sup>2</sup>**.

#### 4.4.3 Bodenwertermittlung für Flurstück 3678

Dann ergibt sich folgender Bodenwert für Flurstück 3678:

$$1.255 \text{ m}^2 \text{ Ackerland} \quad \times \quad 2,50 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 3.137,50 \text{ €}$$

Der Bodenwert des Flurstücks 3678 beträgt rd. 3.100 €.

#### 4.4.4 Bodenwertermittlung für Flurstück 3679

Für das Flurstück 3679 ergibt sich folgender Bodenwert:

$$1.396 \text{ m}^2 \text{ Ackerland} \quad \times \quad 2,50 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 3.490,00 \text{ €}$$

Der Bodenwert des Flurstücks 3679 beträgt rd. 3.500 €.

## 5 Unbelastete Verkehrswerte

### 5.1 Unbelasteter Verkehrswert des Flurstücks 3678

Zur Wertermittlung sind entsprechend § 6 ImmoWertV das Vergleichs-, das Ertrags- bzw. das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Würdigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und v.a. der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Im Gutachten wurden die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt und der Grundstückszustand zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zugrunde gelegt. Berücksichtigt wurden die Entwicklungen des Gebiets, die rechtlichen Gegebenheiten und die sonstigen Grundstücksmerkmale im Bewertungsfall (vgl. § 2 ImmoWertV). Die verwendeten Eingangsdaten bilden den betreffenden Grundstücksteilmarkt repräsentativ ab.

Der Verkehrswert wird im Bewertungsfall unter Würdigung des **Vergleichswertverfahrens** ermittelt. Dem Ertragswertverfahren zugrunde liegende ertragsorientierte Merkmale sind nicht wertbestimmend. Marktteilnehmer orientieren sich bei derartigen Immobilien auch nicht an technischen Merkmalen.

Vergleichswert bei Flurstück 3678, rd.	3.100 €
• Je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (3.100 €/1.255 m <sup>2</sup> )	2,47 €/m <sup>2</sup>

Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und der Plausibilitätsprüfung halte ich das Verfahrensergebnis für marktgerecht. Danach resultiert ein unbelasteter Verkehrswert von rd. 3.100 €.



Der unbelastete Verkehrswert der landwirtschaftlich genutzten Fläche in 74889 Sinsheim (Hoffenheim), Gewinn „Unterer Wehrbuckel“, Flurstück 3678, eingetragen im Grundbuch von Hoffenheim in Blatt 5431, wird zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2023 geschätzt auf:

### **3.100 Euro (unbelasteter Verkehrswert, gerundet)**

*(in Worten: dreitausendeinhundert EURO)*

## **5.2 Unbelasteter Verkehrswert des Flurstücks 3679**

Auch der unbelastete Verkehrswert des Flurstücks 3679 wird auf diese Weise abgeleitet:

Vergleichswert bei Flurstück 3679, rd.	3.500 €
Je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (3.500 €/1.396 m <sup>2</sup> )	2,51 €/m <sup>2</sup>

Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und der Plausibilitätsprüfung halte ich das Verfahrensergebnis für marktgerecht. Danach resultiert ein vorläufiger Verkehrswert von rd. 3.500 €.

Der unbelastete Verkehrswert der landwirtschaftlich genutzten Fläche in 74889 Sinsheim (Hoffenheim), Gewinn „Unterer Wehrbuckel“, Flurstück 3679, eingetragen im Grundbuch von Hoffenheim in Blatt 5431, wird zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2023 geschätzt auf:

### **3.500 Euro (unbelasteter Verkehrswert, gerundet)**

*(in Worten: dreitausendfünfhundert EURO)*

## **6. Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs**

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Bei der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beibringt. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beibringt. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen. Zu solchen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören i.W. besondere Ertragsverhältnisse, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (z.B. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte).

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass die zu bewertenden Grundstücke jeweils mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit belastet sind (Erdgasleitungsrecht). Nach sachverständiger Einschätzung wird diese Besonderheit bei der landwirtschaftlichen Fläche mit einem **Abschlag von 20 %, bezogen auf die belastete Fläche**, sachgerecht berücksichtigt.

#### Werteinfluss des Leitungsrechts auf Flurstück 3678

Der Werteinfluss auf das Flurstück Nummer 3678 bemisst sich wie folgt: Betroffen von dem Erdgasleitungsrecht ist bei Flurstück 3678 eine Teilfläche von 12 m<sup>2</sup>. Der Werteinfluss beträgt hier 6 € (12 m<sup>2</sup> x 0,50 €/m<sup>2</sup>).

#### Werteinfluss des Leitungsrechts auf Flurstück 3679

Der Werteinfluss auf das Flurstück Nummer 3679 bezieht sich auf eine Teilfläche von 14 m<sup>2</sup> und beträgt 7 € (14 m<sup>2</sup> x 0,50 €/m<sup>2</sup>).

Hiermit bescheinige ich, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und selbst erstellt zu haben.

Zuzenhausen, den 15.08.2023

Michael Wanitschke  
Diplom-Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten sowie für Beleihungswertermittlung

## 7. RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG (AUSWAHL)

- **Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), geändert durch Artikel 78 Satz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614)
- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003, I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 72)
- **Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)**  
in der Fassung vom 12.05.2006 (BGBl. I S. 1175), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 04.10.2022 (BGBl. I S. 1614)
- **Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG)**  
in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten, bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 7 des Gesetzes vom 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719)
- **Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiesetz – GEG)**  
vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237)
- **ImmoWertA 2022**  
Vorschlag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen für eine entsprechende Beschlussfassung der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz – Entwurf (Stand: 22.12.2021)
- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)**  
vom 14. 07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)**  
vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- **Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG)**  
in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 310-14 veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606)
- **Vor 01/2021 relevant:**
  - Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL, in Kraft getreten Januar 2011)
  - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (EW-RL, in Kraft getreten Dezember 2015)
  - Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (SW-RL, in Kraft getreten Oktober 2012)
  - Vergleichswertrichtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (in Kraft getreten März 2014)

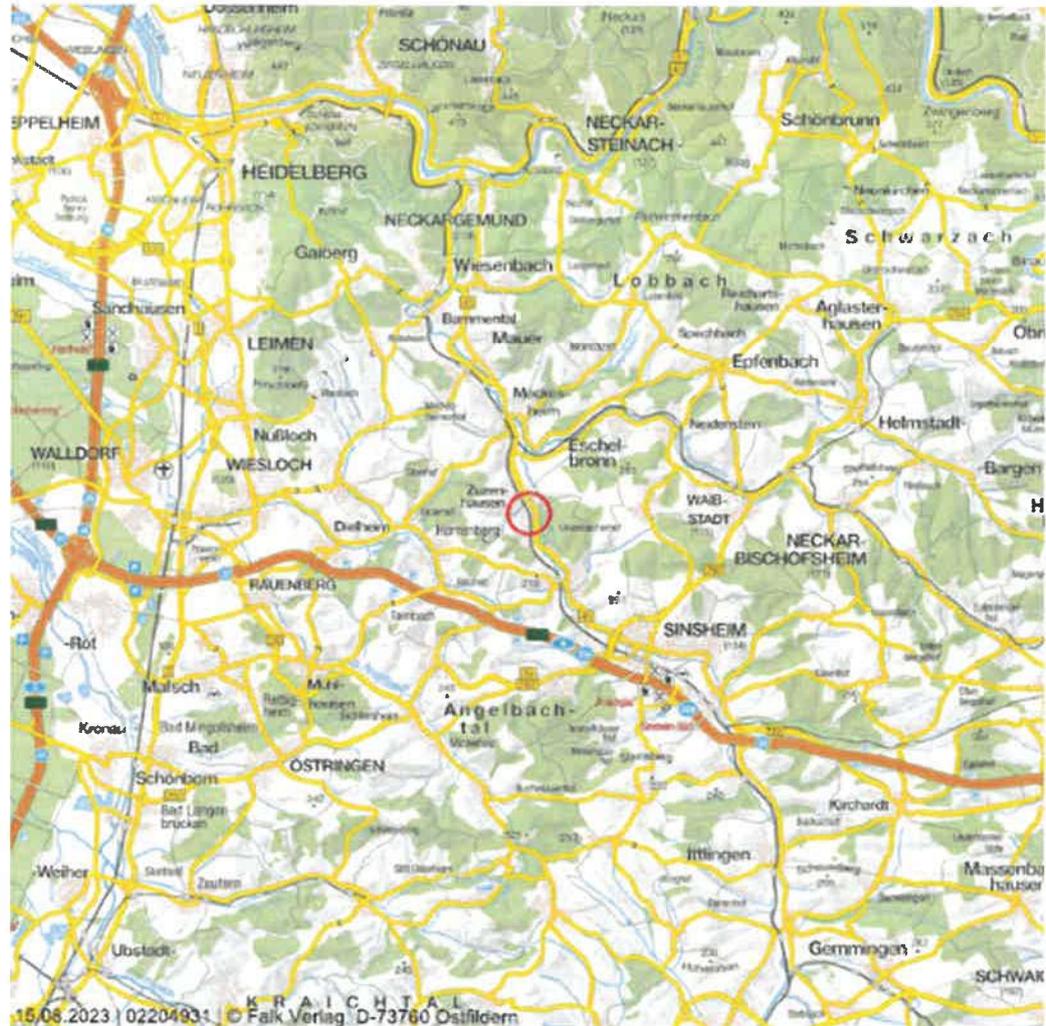
## 8. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

### Übersicht

Anlage 1.1	Darstellungen zu den Lageverhältnissen	Seite 21
Anlage 1.2	Regionale Lageverhältnisse Örtliche Lageverhältnisse	Seite 23
Anlage 2.1	Liegenschaftskataster	Seite 25
Anlage 3.1	Flächennutzungsplan	Seite 26
Anlage 4.1	Umweltkartierungen	Seite 27
Anlage 4.2	Hochwasserrisiko Lärmkartierung	Seite 28
Anlage 5.1	Fotodokumentation	Seite 29
Anlage 6.1	Bodenrichtwert	Seite 32
Anlage 6.2	Vergleichspreise	Seite 34
Anlage 7.1	Grunddienstbarkeitsvertrag	Seite 35
Anlage 7.2	Anlage zum Grunddienstbarkeitsvertrag Flst. 3678 Anlage zum Grunddienstbarkeitsvertrag Flst. 3679	Seite 36

### Hinweis zum Urheberrecht

Die im Gutachten bzw. in den Anlagen enthaltenen Texte, Karten und Tabellen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

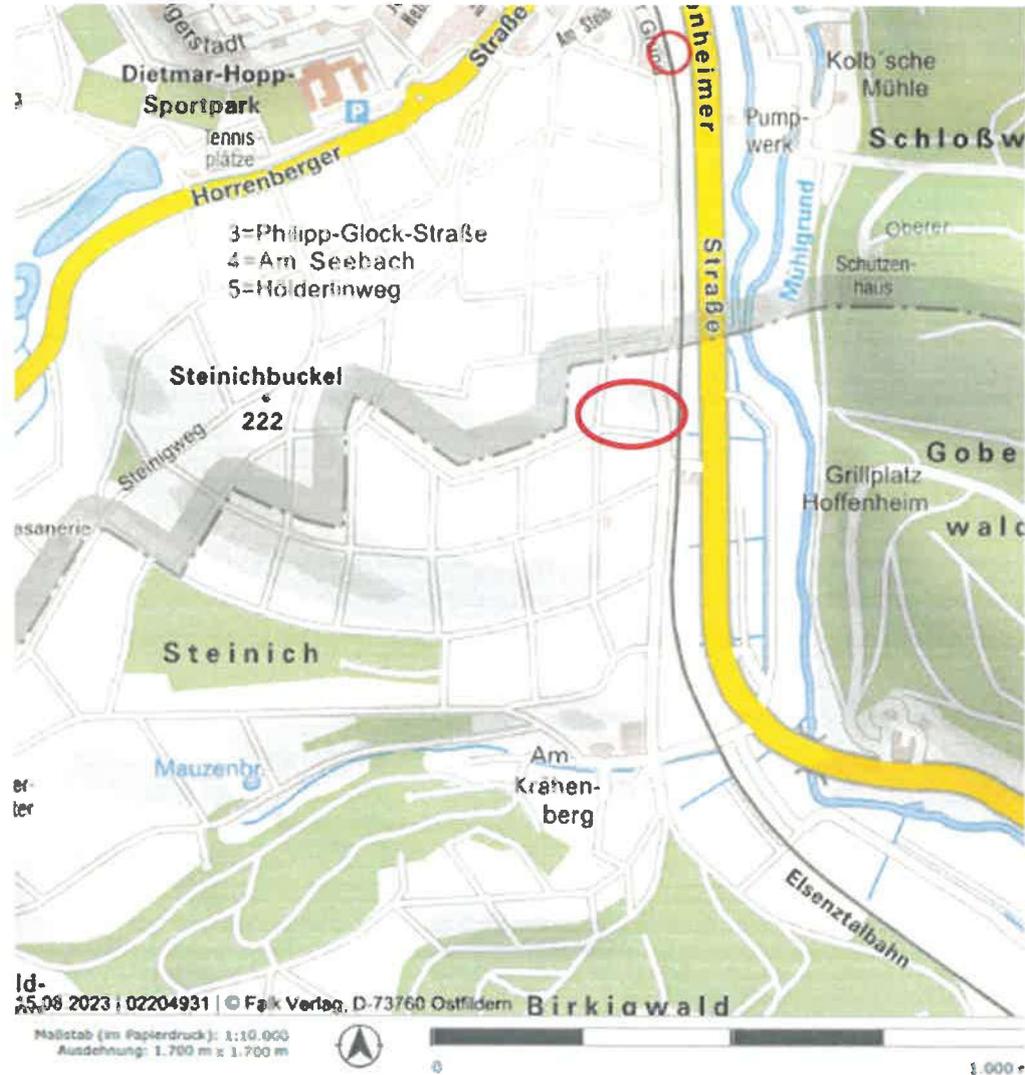


**ÜBERSICHTSKARTE MIT VERKEHRSINFRASTRUKTUR**

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2023, lizenziert am 15.08.2023 durch die on-geo GmbH, Erfurt: „Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von 30-40 Druckexemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. Die Gutachten bzw. Exposés dürfen als PDF-Dokument im Internet veröffentlicht werden. Die Veröffentlichungszeit ist auf 6 Monate begrenzt. Eine Ausnahme sind Gutachten zu Zwangsversteigerungen. Diese dürfen längstens für die Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens im Internet veröffentlicht werden.“

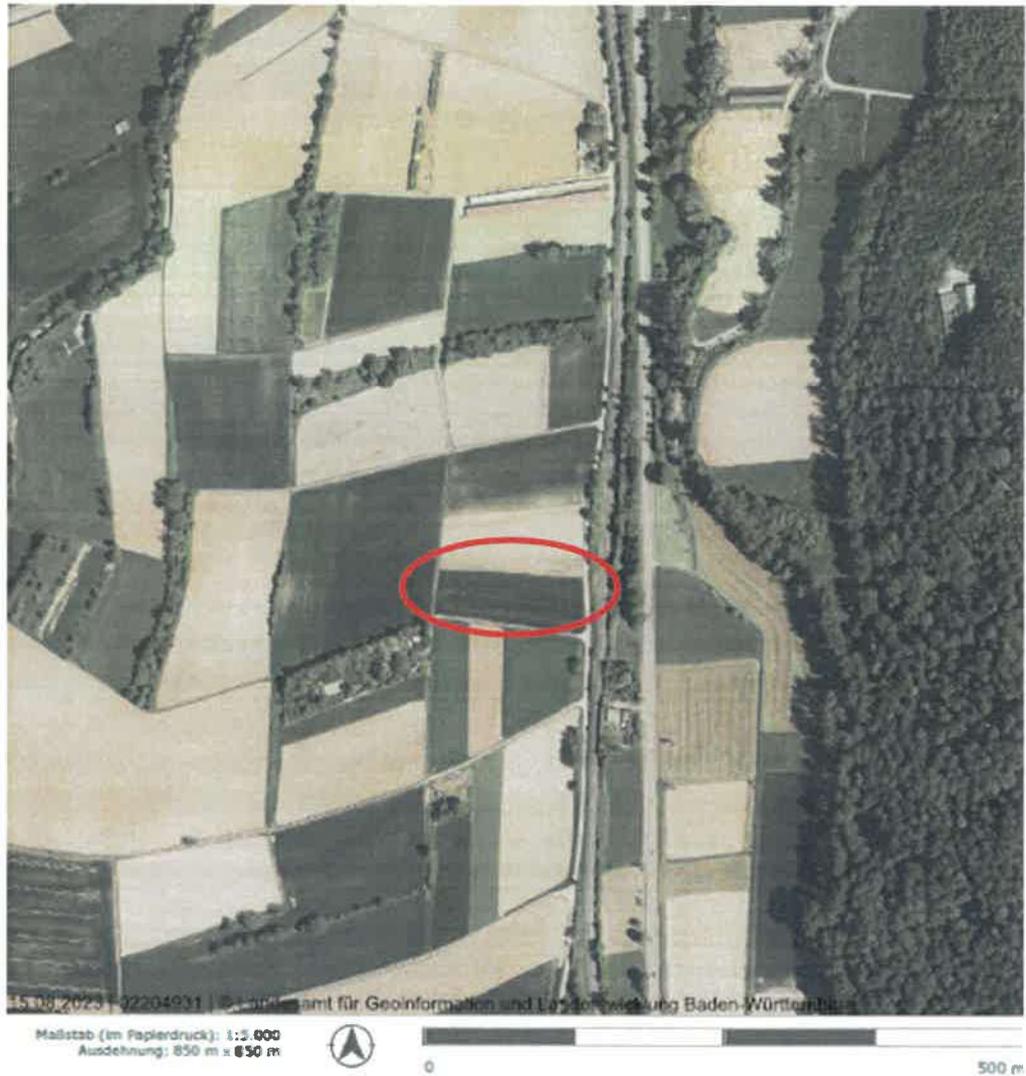


**LAGE DER STADT SINSHAIM IM RHEIN-NECKAR-KREIS**  
Quelle: Wikimedia Commons



**REGIONALKARTE MIT VERKEHRSINFRASTRUKTUR**

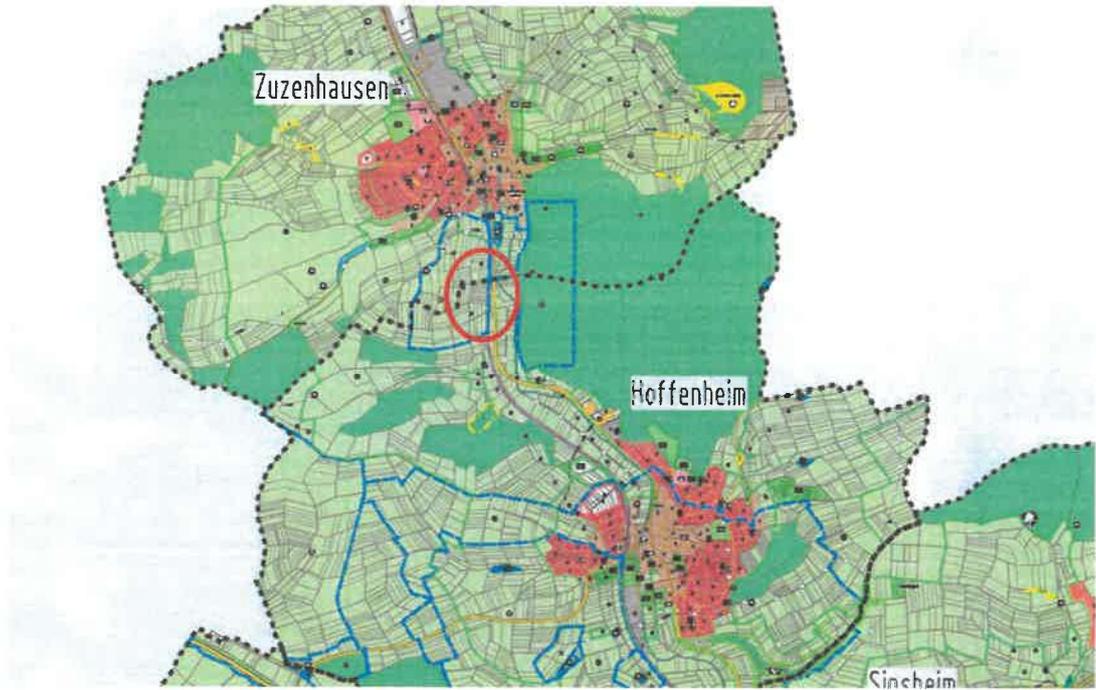
Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2023, lizenziert am 15.08.2023 durch die on-geo GmbH, Erfurt: „Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.“



### ORTHOPHOTO/LUFTBILD

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet), lizenziert am 15.08.2023 durch die on-geo GmbH, Erfurt





AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, FASSUNG VOM 06.07.2006

Quelle: Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg, Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsbehörde



**ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN NACH HOCHWASSERMANAGEMENT-ABFRAGE**  
 Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg



**LÄRMKARTIERUNG 2017 – STRAßENLÄRM (LDEN 24 STUNDEN)**

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Wirtschaftsweg in  
Richtung Süden (nach  
Hoffenheim), links  
Bahntrasse



Wirtschaftsweg in  
Richtung Norden  
(nach Zuzenhausen),  
rechts Bahntrasse



Landwirtschaftliche  
Flächen, vom asphal-  
tierten Wirtschafts-  
weg in Richtung  
Südwesten



Landwirtschaftliche Flächen, vom asphaltierten Wirtschaftsweg in Richtung Westen



Grünweg südlich des Flurstück 3076, in Richtung Osten zum asphaltierten Wirtschaftsweg und zur Bahntrasse



Grünweg auf westlicher Schmalseite in Richtung Norden



Landwirtschaftliche  
Flächen, vom  
westlichen Grünweg  
in Richtung Osten,  
zum asphaltierten  
Wirtschaftsweg und  
zur Bahntrasse



Grünweg auf west-  
licher Schmalseite  
in Richtung Süden



**Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2023**

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Sinsheim.

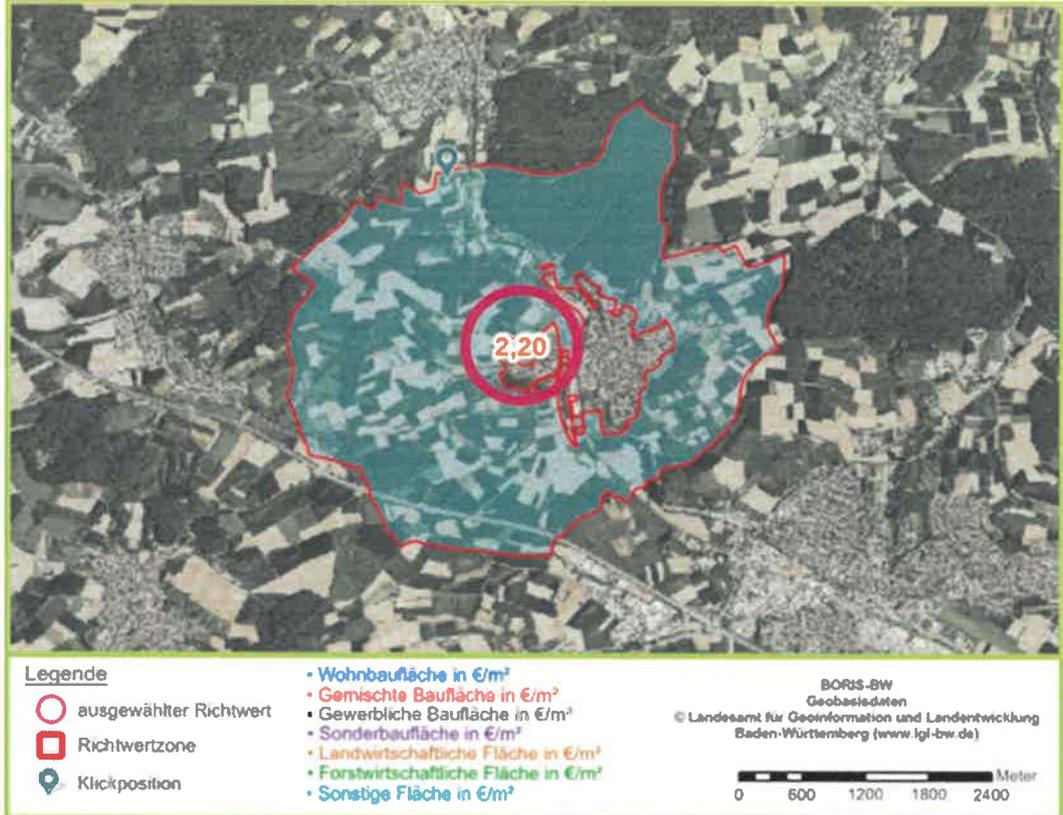


Abbildung 1: Darstellung der Richtwertzone

**DARSTELLUNG DER RICHTWERTZONE**

QUELLE: BODENRICHTWERTINFORMATIONSSYSTEM BADEN-WÜRTTEMBERG BORIS-BW

### Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2023

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Sinsheim. Die Darstellung dieses Kartenbereichs kann durch den Anwender individuell beeinflusst werden, z.B. durch Ändern der Klickposition, des Zoommaßstabs oder der Auswahl der Hintergrundkarte.

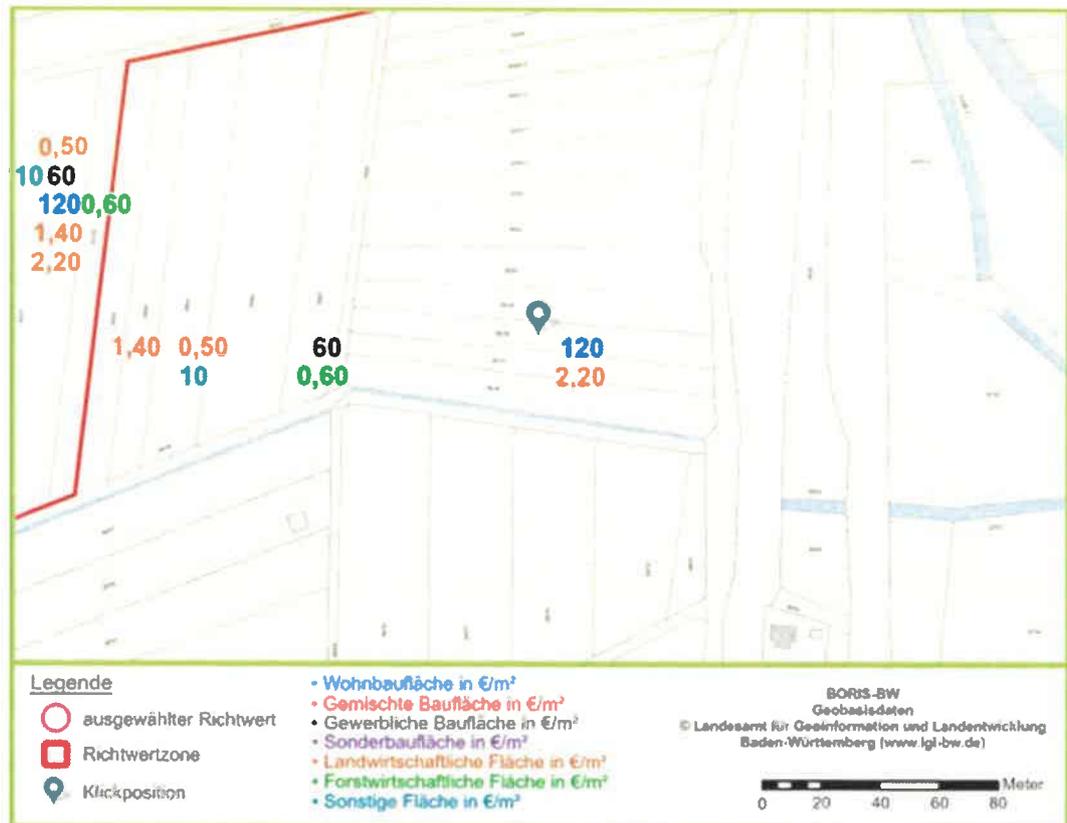


Abbildung 2: zentralisierte Darstellung der Klickposition mit den gewählten Einstellungen von Maßstab und Hintergrundkarte am Bildschirm

### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Sinsheim
Gemarkungsname	Hoffenheim
Gemarkungsnummer	083287
Bodenrichtwertnummer	32871591
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>2,20 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung	Acker

Tabelle 1: Richtwertdetails

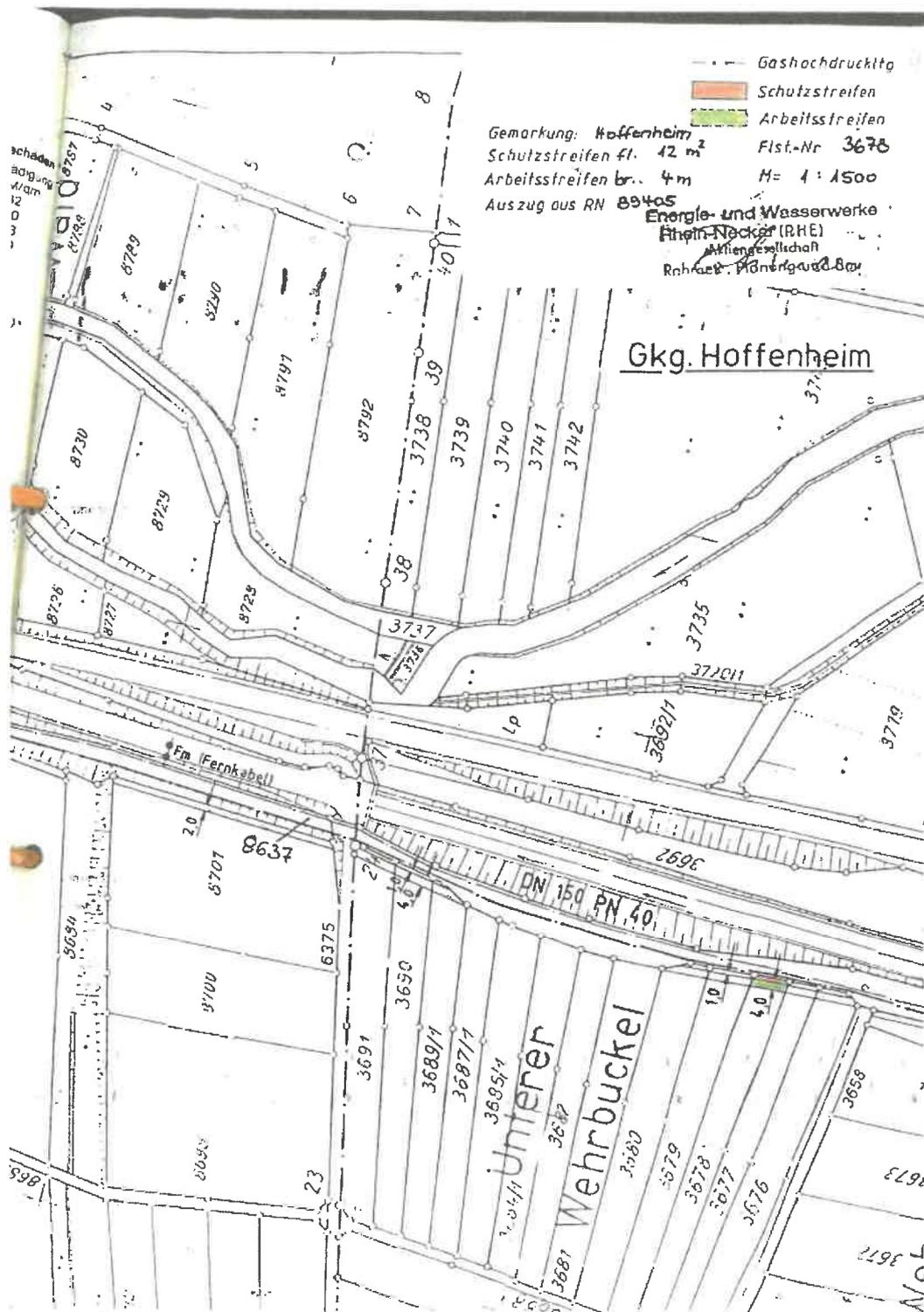
### ZENTRALISIERTE DARSTELLUNG DER KLIKPOSITION MIT DEN GEWÄHLTEN EINSTELLUNGEN VON MAßSTAB UND HINTERGRUNDKARTE AM BILDSCHIRM

QUELLE: BODENRICHTWERTINFORMATIONSSYSTEM BADEN-WÜRTTEMBERG BORIS-BW

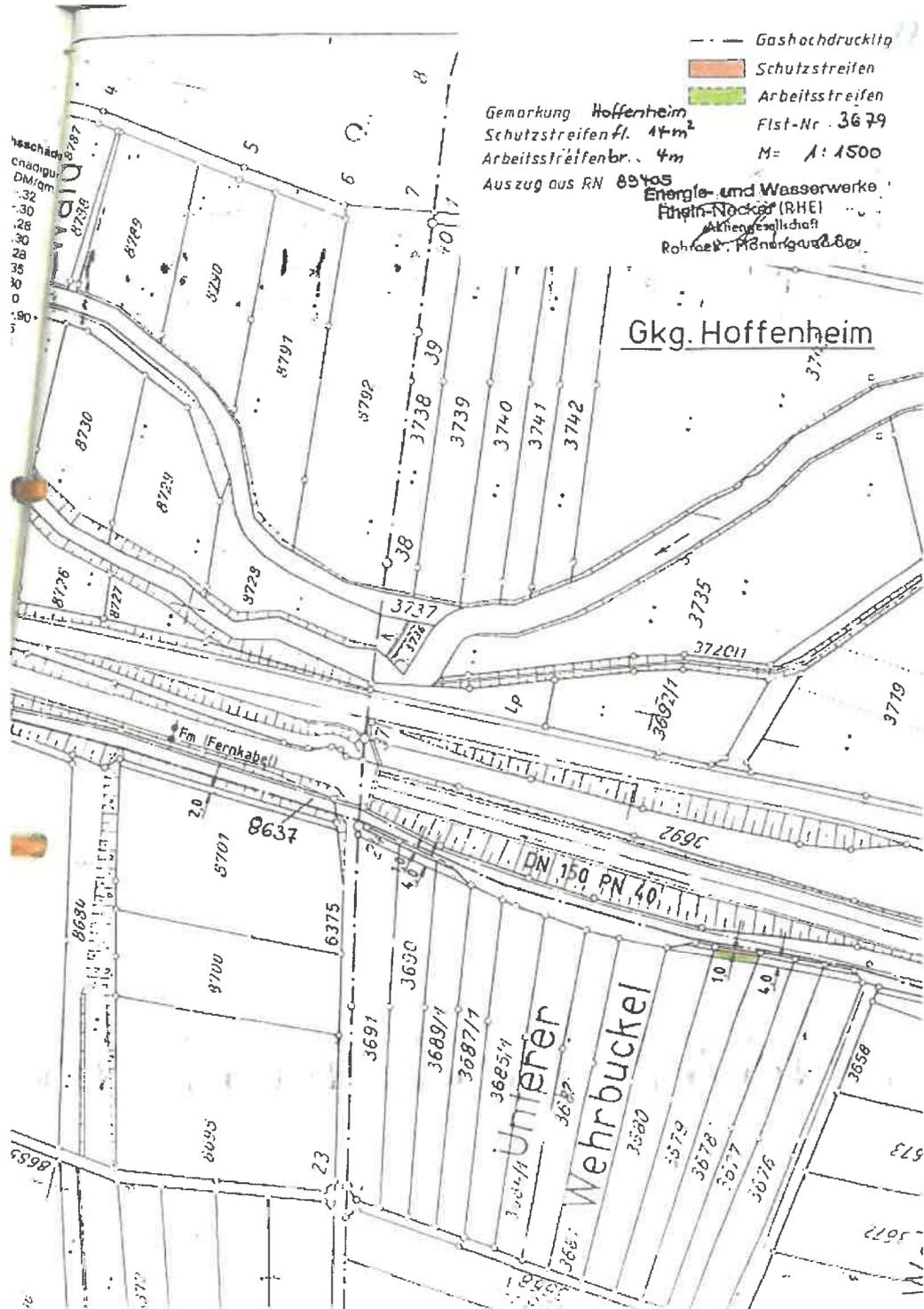
Elementname	Anzahl	Mittelwert	Medianwert	Minimum	Maximum	Standardabweichung
Datum des Vertrages	18	25.10.2022	27.11.2022	05.01.2022	05.05.2023	164,84
Kaufpreis	18	9890	8674	2488	28.000	6.514,73
Fläche	18	4037	3660	1215	9198	2.301,49
Bodenrichtwert Landwirtschaft	18	2,10	2,10	2,00	2,20	0,10
Vergleichsmaßstab	18	2,46	2,41	0,92	4,50	0,86
Ackerzahl	0	0	0	0	0	0,00
Verhältnis Vergleichsmaßstab/Richtwert	18	1,18	1,10	0,46	2,25	0,44

**AUSWERTUNG VON KAUFPREISEN**

QUELLE: KAUFPREISSAMMLUNG DES GUTACHTERAUSSCHUSSES BEI DER STADT SINSHEIM



DARSTELLUNG SCHUTZ- UND ARBEITSSTREIFEN ERDGASLEITUNG  
 (QUELLE: GRUNDBUCHZENTRALARCHIV BADEN-WÜRTTEMBERG)



DARSTELLUNG SCHUTZ- UND ARBEITSSTREIFEN ERDGASLEITUNG  
 (QUELLE: GRUNDBUCHZENTRALARCHIV BADEN-WÜRTTEMBERG)