

GUTACHTEN

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



**Verkehrswert der landwirtschaftlich genutzten Fläche
in Neckarbischofsheim, Gemarkung Neckarbischofsheim
Gewann „Hörrle“, Flurstück 12129
zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2023:**

11.400 EURO (UNBELASTET)

**Aktenzeichen des Auftraggebers: (2) 4 K 140/22
Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
Gutachten-Nr. 51308, bestehend aus 28 Seiten**



ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Zusammenfassung zum Bewertungsgegenstand

Beauftragt ist die Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft. Gegenstand der Bewertung ist ein unbebautes Grundstück, belegen in Neckarbischofsheim, Gewann „Hörrle“.

Das Grundstück ist eingetragen im **Grundbuch** von Neckarbischofsheim, Blatt 436, unter der laufenden Nr. 2. In Abteilung II des Grundbuchs existiert unter der lfd. Nr. 1 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) und unter der Nr. 2 ein Zwangsversteigerungsvermerk.

Typologisch handelt es sich um ein als landwirtschaftliche Fläche genutztes Grundstück.

Eine Besichtigung des Grundstücks war möglich. Es verfügt über keine baulichen Anlagen. Nach Auskunft der Eigentümerin 2.2 ist die Fläche verpachtet.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert 11.400 € (Flurstück 12129)

Kennzahlen 2,30 €/m² Flächenfaktor (Verkehrswert/Grundstücksfläche)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Beschreibung des Grundstücks	6
2.1	Lagemerkmale	6
2.2	Grundstücksmerkmale	7
2.3	Privat- und öffentlich-rechtliche Situation	8
2.4	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	10
3.	Grundstücksmerkmale	11
4.	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Wertermittlungsverfahren	11
4.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	12
4.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	12
4.4	Bodenwert	13
5.	Unbelasteter Verkehrswert	14
6.	Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs	15
7.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)	16
8.	Verzeichnis der Anlagen	17

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 des im Grundbuch wie folgt eingetragenen Grundstücks 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 Neckarbischofsheim, Blatt 436 (Bestandsverzeichnis)

Nr. 2	• Eigentum	am Grundstück; Gemarkung Neckarbischofsheim
	• Flurstück	12129; Gewann „Hörrle“; Landwirtschaftsfläche
	• Größe	4.937 m ²

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, 16.05.2023, in der Zeit von 9.25 Uhr bis 9.35 Uhr statt und wurde fristgerecht durch Einwurf-Einschreiben angekündigt.

Anwesend zum Termin waren der Unterzeichner und der Eigentümer zu Abt. I Nr. 2.2. Eine Besichtigung des Bewertungsgrundstücks war möglich. Sie erfolgte von den benachbarten Wirtschaftswegen 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 dem Eigentümer (Abt. I Nr.2.2) lag die Information vor, dass die Fläche verpachtet sei.

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 bei 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

Stadt

Die Stadt **Neckarbischofsheim** liegt im östlichen Teil des Rhein-Neckar-Kreises an der Grenze zum benachbarten Landkreis Heilbronn. Das Stadtgebiet erstreckt sich in der **Hügellandschaft** des Kraichgau beiderseits des unteren Krebsbachtals und reicht im Nordosten noch bis in das Tal des Schwarzbachs. Naturräumlich gehört Neckarbischofsheim zur übergreifenden Einheit des **Kraichgaus**. Die Stadt hat 4.111 Einwohner, die sich auf 1.761 Haushalte verteilen, so dass sich die mittlere Haushaltsgröße mit 2,33 Personen ergibt.¹

Neckarbischofsheim hat sich seit 1945 sichtbar entwickelt. Der hohe Wohnungsbedarf nach dem Kriegsende wurde vorübergehend durch die Unterbringung von Vertriebenen in einem Barackenlager gelöst. Aus diesem gingen später die Schwarzbachsiedlung und der Waibstadter Ortsteil Bernau hervor. Bis zur Mitte der 1960er Jahre wurden am südlichen Ortsrand zwei Baugebiete erschlossen. Südwestlich entstand ein erstes Industrie- und Gewerbegebiet. In den 1970er Jahre kamen weitere große **Baulandflächen** im Norden, wo sich auch Betriebe ansiedelten, und im Nordosten hinzu. Das neue Wohnbaugebiet im Nordosten dehnte sich auch in den 1980er und 1990er Jahren weiter nach Osten zu aus. Mit dem Ende der 1990er Jahre nahm die **Bautätigkeit** dann merklich ab. Seitdem sind vorwiegend Baulücken geschlossen worden, doch wurden auch nochmals kleinere Baugebiete am Nordrand des Ortes und im Osten entlang des Krebsbaches erschlossen. Am westlichen Ortsrand begann jenseits des Krebsbaches die Bebauung eines weiteren Gewerbeareales in den Auwiesen, das sich inzwischen deutlich entwickelt hat.

Der durchschnittliche jährliche **Wanderungssaldo** zwischen 2016 und 2021 beläuft sich auf Ebene der Stadt auf 26 Personen. Damit weist Neckarbischofsheim im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. 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 %).²

Neckarbischofsheim ist über Sinsheim an die Autobahn A6 (Mannheim-Heilbronn, Anschlussstelle Sinsheim, ca. 12 km), die Bundesstraße B292 (Mosbach-Bad Schönborn) und Landes- und Kreisstraßen an das **Fernstraßennetz** angeschlossen. Die Stadt verfügt nur im Ortsteil Bernau über einen Anschluss an den **Schiienenverkehr** (S-Bahn Rhein-Neckar), der weitere ÖPNV erfolgt durch Buslinien.

¹ Vgl. Gemeindecheck Wohnen: Stadt Neckarbischofsheim, 3. Quartal 2023, abgerufen bei der Fährländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE) am 21.08.2023.

² Vgl. Gemeindecheck Wohnen: Stadt Neckarbischofsheim, 3. Quartal 2023, abgerufen bei der Fährländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE) am 21.08.2023.

Nachbarumfeld, Verkehrsanbindung und Lageeinordnung

Das Bewertungsgrundstück liegt im Westen und nahe der Grenze der Neckarbischofsheimer Gemarkung, das Stadtzentrum ist etwa 1,6 km entfernt. Das Stadtzentrum von Waibstadt liegt etwa 2,1 km nordwestlich, das Ortszentrum von Adersbach liegt etwa 2,7 km südlich, jeweils Luftlinie. Die regionale Lage ist aus der Übersichtskarte,³ die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung aus der Regionalkarte und dem Orthophoto/Luftbild⁴ sowie der Liegenschaftskarte⁵ zu ersehen.

Die zu bewertende landwirtschaftliche Fläche ist erreichbar vom Stadtzentrum Neckarbischofsheims über die Sinsheimer Straße. Südwestlich des Aussiedlerhofs „Lindenhof“ biegt ein betonierter Wirtschaftsweg nach Südwesten ab, der später eine Kurve nach Westen beschreibt. Ab dem „Lindenhof“ sind es etwa 700 m bis zum Bewertungsgrundstück.

Im Osten, Süden und Südwesten wird das Bewertungsgrundstück von geschotterten Wirtschaftswegen und Grünwegen begrenzt, nach Nordwesten liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen (**Ackerland**).

Im Hinblick auf die (Folge-)Nutzung des Bewertungsgrundstücks ist hier maßgeblich die Lage für **landwirtschaftliche Zwecke** zu qualifizieren. Die verkehrliche **Erschließung** des Bewertungsgrundstücks ist als normal einzustufen.

2.2 Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße und -beschreibung

Gegenstand der Bewertung ist das Flurstück 12192, Gemarkung Neckarbischofsheim, Gewann „Hörrle“.⁶ Das Grundstück hat einen annähernd **trapezförmigen Zuschnitt** und **Gefälle** von Nordwesten nach Südosten.

Laut Angaben im Grundbuchauszug ist das **Flurstück Nr. 12129: 4.932 m² groß**. Es hat im Süden eine Breite von rd. 41 m, im Nordwesten von rd. 82 m. Die Länge der südwestlichen Grenze beträgt etwa 78 m, die der östlichen Grenze etwa 90 m.

Das Grundstück liegt im **Landschaftsschutzgebiet** „Neckarbischofsheimer Höhen“ (Schutzgebiet Nr. 2.26.033) und im **Naturpark** „Neckartal-Odenwald“ (Schutzgebiet Nr. 3).⁷

Erschließungs- und abgabenrechtlicher Zustand

Es handelt sich um ein unbebautes, landwirtschaftlich nutzbares Grundstück mit landwirtschaftlicher Erschließung durch Wirtschafts-/Grünwege auf der Ost, Süd- und Südwestseite. Es liegt im Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB und gilt im abgabenrechtlichen Sinne als **nicht erschlossen**.

³ Vgl. Anlage 1.1 zu diesem Gutachten.

⁴ Vgl. Anlage 1.2 zu diesem Gutachten.

⁵ Vgl. Anlage 2.1 zu diesem Gutachten.

⁶ Vgl. Anlage 2.1 zu diesem Gutachten.

⁷ Internetbasierte Auskunft der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Abfrage vom 19.08.2023 unter https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/api/processingChain?condition-ValuesSetHash=0D2A479&selector=naturLand.Schutzgebiete.nais%3Anais z sgb at report objektinfo.sel&processings=nais%3Anais sgb datenauswertebogen%2Fnais sgb datenauswertebogen_udo.rpt&sourceOrderAsc=false&columns=f21a6593-906e-4c8a-a8d5-a38fc670359f&offset=0&limit=2147483647&executionConfirmed=false.

Umwelteinwirkungen/Geräuschemissionen

Das Bewertungsgrundstück liegt augenscheinlich nicht im Einflussbereich des Straßenverkehrs oder anderen Umwelteinwirkungen bzw. Geräuschemissionen.

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:

*„4.937 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe 4, Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 69, Ackerzahl 73, Ertragsmesszahl 3.604
4.937 m² geschätzte Fläche, Gesamtertragsmesszahl 3.604“*

2.3 Privat- und öffentlich-rechtliche Situation

2.3.1 Grundbuch

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Grundbuch von Zuzenhausen, Blatt 30170

Das Amtsgericht Heidelberg hat dem Unterzeichner einen am 14.09.2022 abgerufenen Ausdruck aus dem Grundbuch übermittelt, der hier inhaltlich zugrunde gelegt wird. 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** „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Energie- und Wasserwerke Rhein-Neckar Aktiengesellschaft, Mannheim, bestehend in dem Recht, eine Gasleitung zu verlegen und zu betreiben. Die Ausübung kann Dritten überlassen werden. Bezug: Bewilligung vom 30.08.1983 eingetragen am 11.10.1983. Von Blatt 948 hierher übertragen am 24.04.1984.“
- **lfd. Nr. 2** Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 14.09.2022

Aus dem **Zwangsversteigerungsvermerk** ergibt sich keine Verkehrswertrelevanz. Wegen der **Dienstbarkeit** hatte ich das Grundbuchamt am 03.04.2023 angeschrieben und um Übersendung einer Kopie der Grundakte gebeten. Das Grundbuchzentralarchiv teilte mir am 10.07.2023 mit, dass die Bewilligung vom 30.08.1983 auch nach intensiver Recherche nicht ermittelt werden konnte. Vor Ort waren keine Hinweise auf die Lage der **Erdgasleitung** erkennbar. Leitungsrechte ziehen i.d.R. eine **Wertminderung** hinsichtlich der belasteten Fläche nach sich und werden als sonstiges objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Mangels genauerer Informationen muss der Werteinfluss hier frei geschätzt werden. Er wird mit einem Abzug von **pauschal 200 €** berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhe des Wertabzugs bei Kenntnis von Details (auch deutlich) höher oder niedriger ausfallen kann.

2.3.2 Bauleitplanung und Nutzbarkeit

Bauleitplanung

Das Flurstück 12129 liegt im Bereich des **Flächennutzungsplans** des Gemeindeverwaltungsverbands Waibstadt, dessen 2. allgemeine Fortschreibung am 25.04.2013 aufgestellt, am 22.01.2019 geändert und am 05.05.2021 genehmigt wurde.

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.⁸ 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.⁹ 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.

⁸ Internetbasierte Abfrage am 21.08.2023 unter <https://www.neckarbischofsheim.de/pb/1690274.html>; Schreiben der Stadtverwaltung Neckarbischofsheim vom 12.04.2023.

⁹ Vgl. Rixner/Biedermann/Charlier: Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, 3. Aufl. 2018, § 35 BauGB Rn. 1 mit Verweis BVerwG, Urt. vom 30.6.1964.

2.3.3 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 das Bewertungsgrundstück der Entwicklungszustand einer **„Fläche der Land- oder Forstwirtschaft“** (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV).

2.3.4 Besonderes Städtebaurecht

Für das Flurstück 12129 wurde kein Hinweis auf ein Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren (§ 136 BauGB), Erhaltungsverordnungen (§ 172 BauGB), städtebauliche Instandsetzungs-/Modernisierungsgebote (§ 175 ff. BauGB) oder eine Gestaltungsverordnung bekannt.

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** und im **Naturpark** steht der Einstufung der Fläche als besondere land- oder forstwirtschaftliche Fläche nicht entgegen.

2.4 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist zum Stichtag **zu landwirtschaftlichen Zwecken bzw. als Ackerland nutzbar**. Nach Auskunft des in Abt. I Nr. 2.2 eingetragenen Miteigentümers ist die Fläche für einen **Pachtzins** in Höhe von 120 € verpachtet, zahlbar an . Weitere Einzelheiten zum **Pachtverhältnis** sind nicht bekannt. Ich gehe davon aus, dass das bestehende Pachtverhältnis ohne Werteeinfluss bleibt. Sonstige entgeltliche oder unentgeltliche **Nutzungsverhältnisse** wurden ebenfalls nicht bekannt.

3. Grundstücksmerkmale

Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
Bauplanungsrecht	unbeplanter Außenbereich (§ 30 BauGB)
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Tatsächliche Art der Nutzung	Ackerland
Schutzgebiete	Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiet
Nachbarumfeld	Ackerland
Umwelteinwirkungen	-
Hochwasserrisiko	-
Dienstbarkeiten	Gasleitungsrecht
(Nutzungs-)Rechte	Pachtverhältnis
Verkehrliche Erschließung	Wirtschafts- /Grünwege
Abgabenrechtlicher Zustand	nicht erschlossen
Bodenschätzung	Gesamtertragsmesszahl 3.604
Grundstücksgröße	4.937 m ²
Grundstücksausmaße	rd. 41/82 m x 78/90 m
Grundstückszuschnitt	trapezförmig

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 Werteeinfluss 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 Sinsheim, Neckarbischofsheim und Zuzenhausen in Erfahrung gebracht. Die Stichprobe enthält Kaufverträge von Grundstücken für Ackerflächen aus dem Zeitraum vom Januar 2022 bis Mai 2023. Dabei sind die jeweiligen Flächengrößen und die Kaufpreise bekannt; zu Ackerlandzahlen, Bodenart und anderen Grundstücksmerkmalen liegen mir keine Informationen vor.

Die Grundstücke wurden zu Kaufpreisen zwischen 0,92 €/m² (Minimum) und 4,50 €/m² (Maximum) verkauft. Der Mittelwert ergibt sich mit **2,46 €/m²**, der Medianwert mit **2,41 €/m²**.¹⁰

Ich habe die einzelnen Vergleichsflächen lokalisiert und miteinander verglichen. Wegen der Nähe der Kaufvertragsabschlüsse zum Wertermittlungstichtag ist eine Anpassung für die Preisentwicklung nicht erforderlich.

Bodenrichtwerte

Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim wurde für Ackerflächen in Neckarbischofsheim ein **Bodenrichtwert** von 2,00 €/m² festgesetzt, für solche Flächen in Sinsheim und Zuzenhausen von **2,20 €/m²**.¹¹ Der Bodenrichtwert wurde festgesetzt zum 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.

¹⁰ Vgl. Anlage 5.2 zu diesem Gutachten.

¹¹ Vgl. Anlage 5.1 zu diesem Gutachten.

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Das Bewertungsgrundstück stellt sich als **Ackerland** dar und entspricht damit der Grundstücksart der Vergleichspreise und des Bodenrichtwerts. Vergleichspreise zeichnen sich gegenüber Bodenrichtwerten i.d.R. durch eine **größere Marktnähe** aus. Die Größe, Topografie und die Erreichbarkeit durch öffentliche Straßen bzw. Wirtschaftswege sind bei dem Bewertungsgrundstück normal. Allerdings liegt das Grundstück am Rande der Gemarkung Neckarbischofsheim, auch andere Orte liegen weiter entfernt. Ich schätze den **vorläufigen Vergleichswert** für das Bewertungsgrundstück auf **2,30 €/m²**.

4.4.3 Bodenwertermittlung

Dann ergibt sich folgender Bodenwert:

4.937 m ²	Ackerland	x	2,30 €/m ²	~	11.355 €
----------------------	-----------	---	-----------------------	---	----------

Der Bodenwert beträgt rd. 11.400 €.

5 Unbelasteter Verkehrswert

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.

Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und der Plausibilitätsprüfung halte ich das Verfahrensergebnis für marktgerecht. Danach resultiert ein (vorläufiger) Verkehrswert in Höhe von rd. 11.400 €.

Der unbelastete Verkehrswert der landwirtschaftlich genutzten Fläche in 74924 Neckarbischofsheim, Gewinn „Hörrle“, Flurstück 12129, eingetragen im Grundbuch von Neckarbischofsheim in Blatt 436, wird zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2023 geschätzt auf rund:

11.400 Euro (Verkehrswert gerundet)

(in Worten: elftausendvierhundert EURO)

6 Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. 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 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 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 liegt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit in der Form eines Leitungsrechts vor,¹² die in Abteilung II unter der laufenden Nummer 2 eingetragen ist. Für das bestehende Gasleitungsrecht, zu dem im Grundbuchzentralarchiv keine Grundakte recherchiert werden konnte, wird ein **pauschaler Abzug von 200 €** vorgenommen.

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

Zuzenhausen, den 21.08.2023

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

¹² Vgl. Ziffer 2.3.1 dieses Gutachtens.

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

	Darstellungen zu den Lageverhältnissen	
Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 18
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 20
Anlage 2.1	Liegenschaftskataster	Seite 22
Anlage 3.1	Flächennutzungsplan	Seite 23
Anlage 4.1	Fotodokumentation	Seite 24
Anlage 5.1	Bodenrichtwert	Seite 26
Anlage 5.2	Vergleichspreise	Seite 28

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.

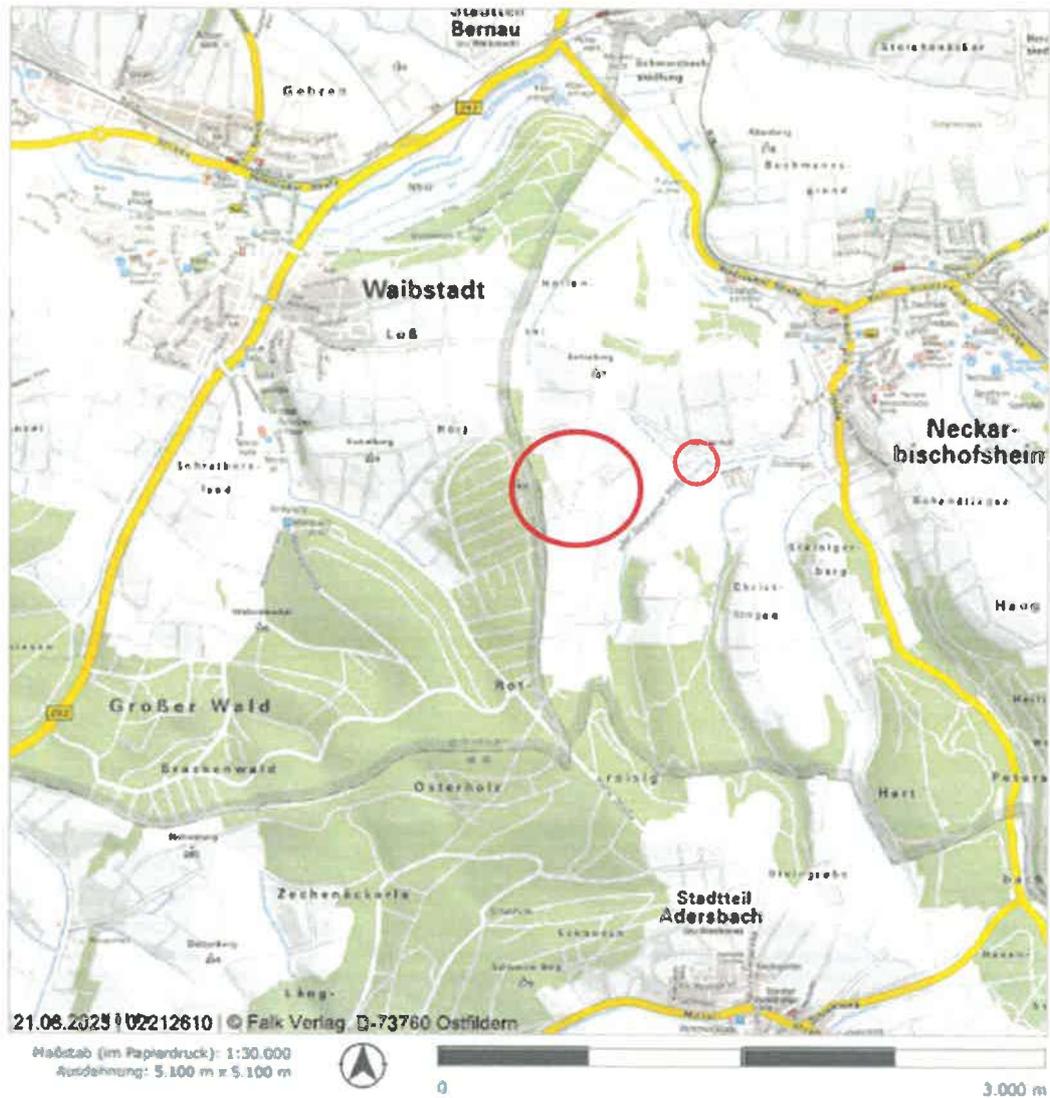


ÜBERSICHTSKARTE MIT VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2023, lizenziert am 21.08.2023 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 NECKARBISCHOFSHAIM IM RHEIN-NECKAR-KREIS
 Quelle: Wikimedia Commons



REGIONALKARTE MIT VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2023, lizenziert am 21.08.2023 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.“



Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m

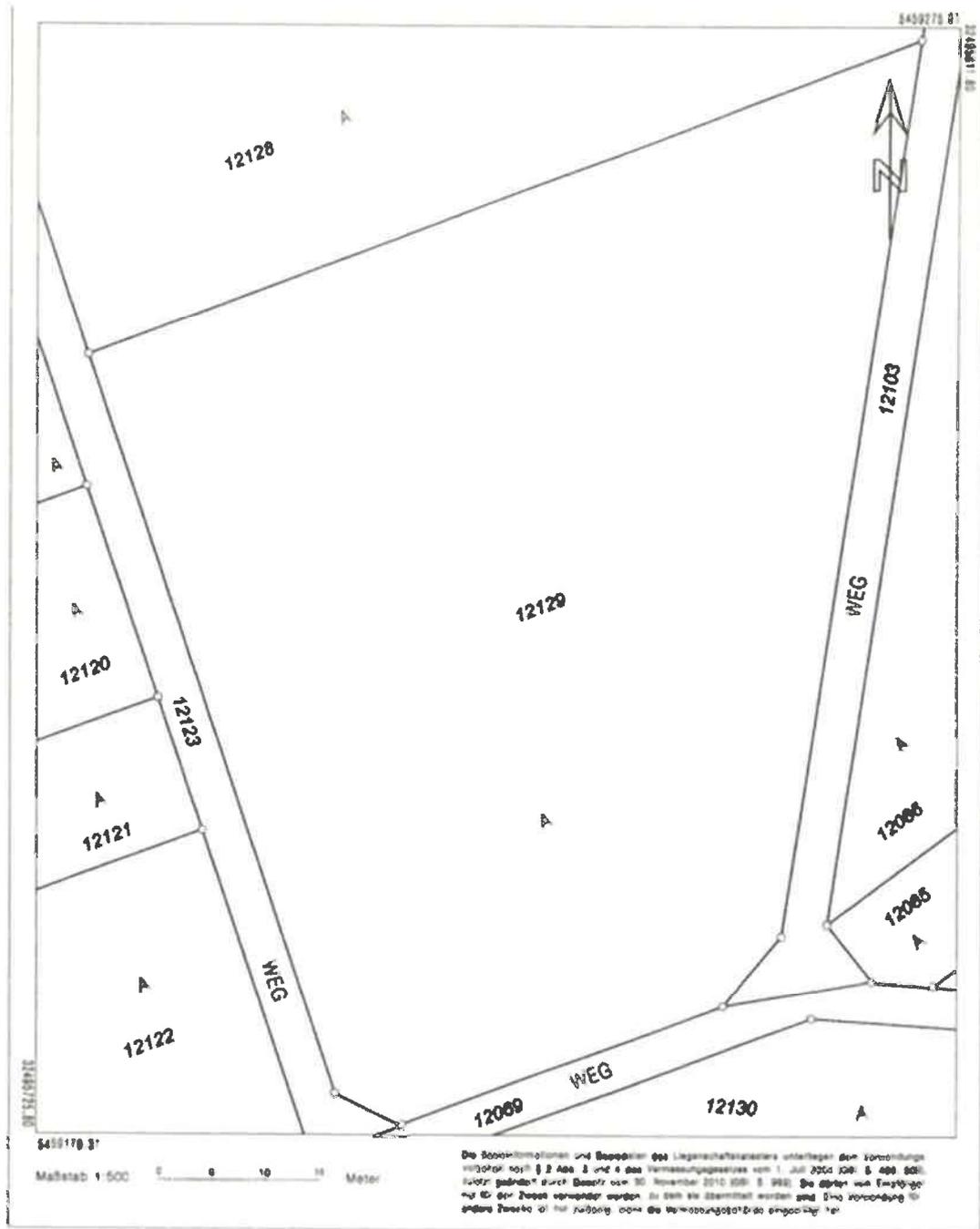


0

500 m

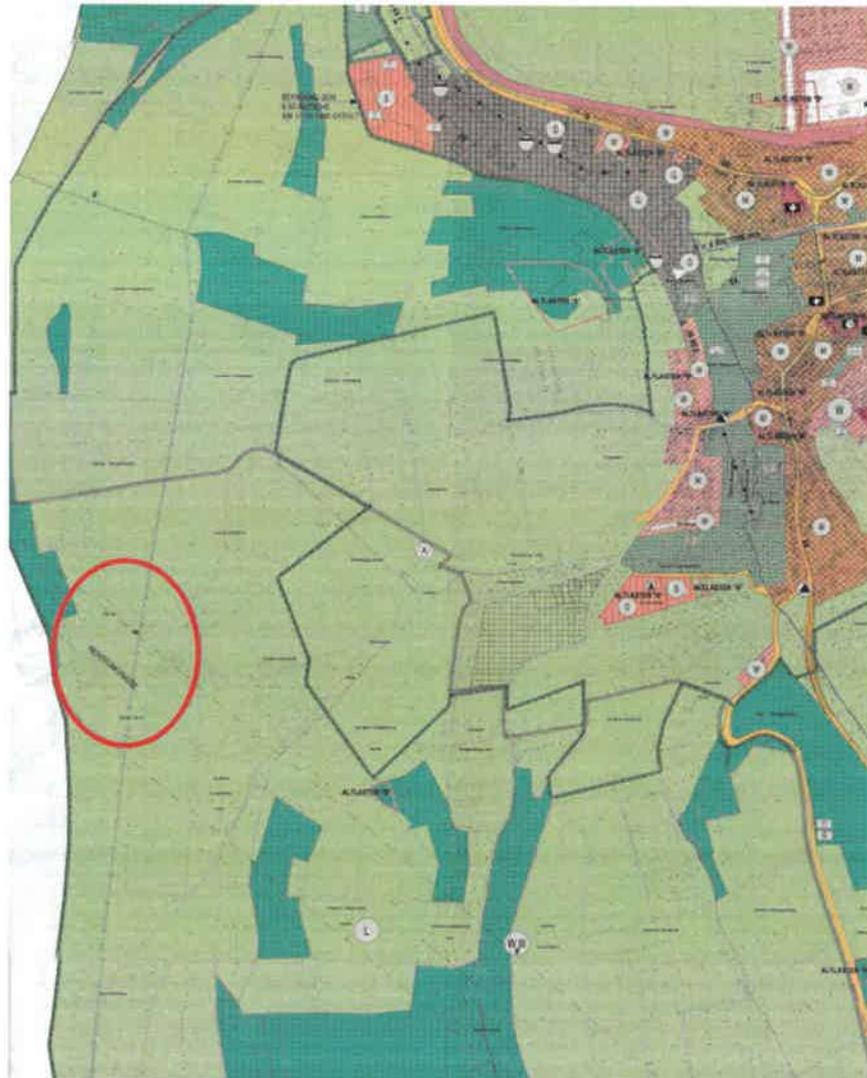
ORTHOPHOTO/LUFTBILD

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg



AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

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



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
Quelle: Stadtverwaltung Neckarbischofsheim

Rückblick in Richtung Nordosten nach Neckarbischofsheim und zum Aussiedlerhof „Lindenhof“



Grünweg (Flurstück 12069) als Zufahrt zum Bewertungsgrundstück in Richtung Osten



Grünweg (Flurstück 12069) an südlicher Grenze des Bewertungsgrundstücks in Richtung Westen



Grünweg (Flurstück
12103) an östlicher
Grenze des Bewer-
tungsgrundstücks in
Richtung Norden



Umgebung in
Richtung Süden



Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2023

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

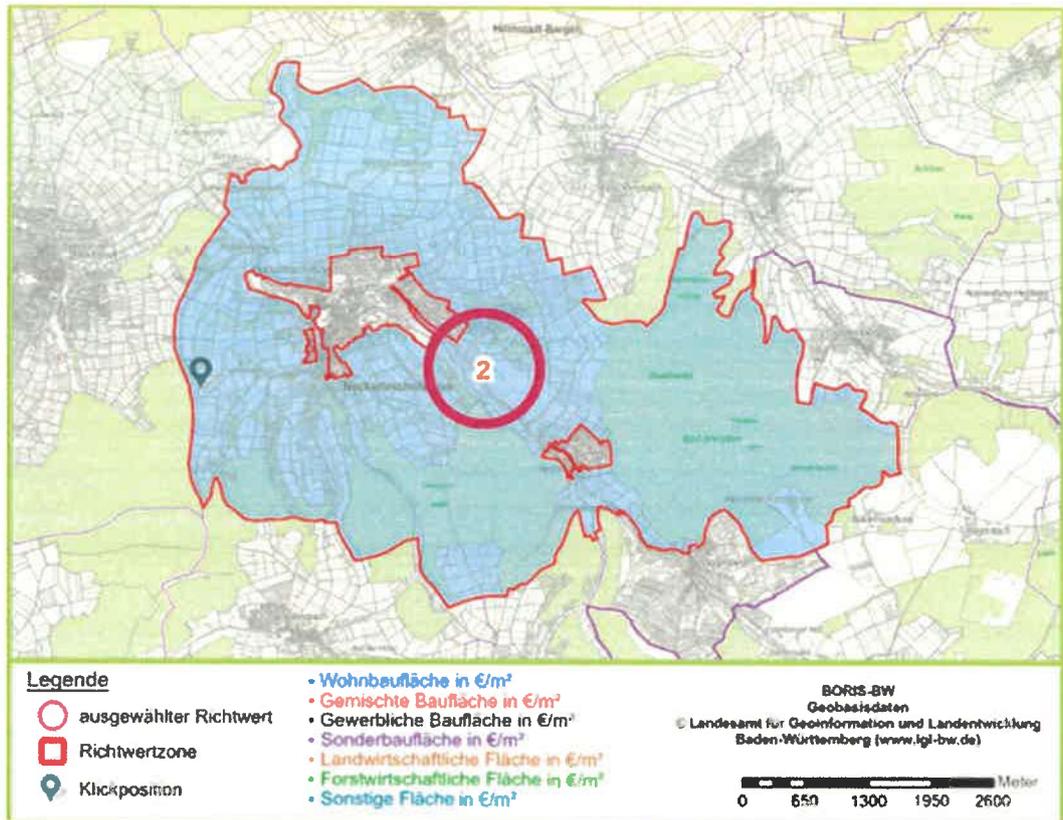


Abbildung 1: Darstellung der Richtwertzone

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 Neckarbischofsheim. Die Darstellung dieses Kartenbereichs kann durch den Anwender individuell beeinflusst werden, z.B. durch Ändern der Klickposition, des Zoommaßstabs oder der Auswahl der Hintergrundkarte.

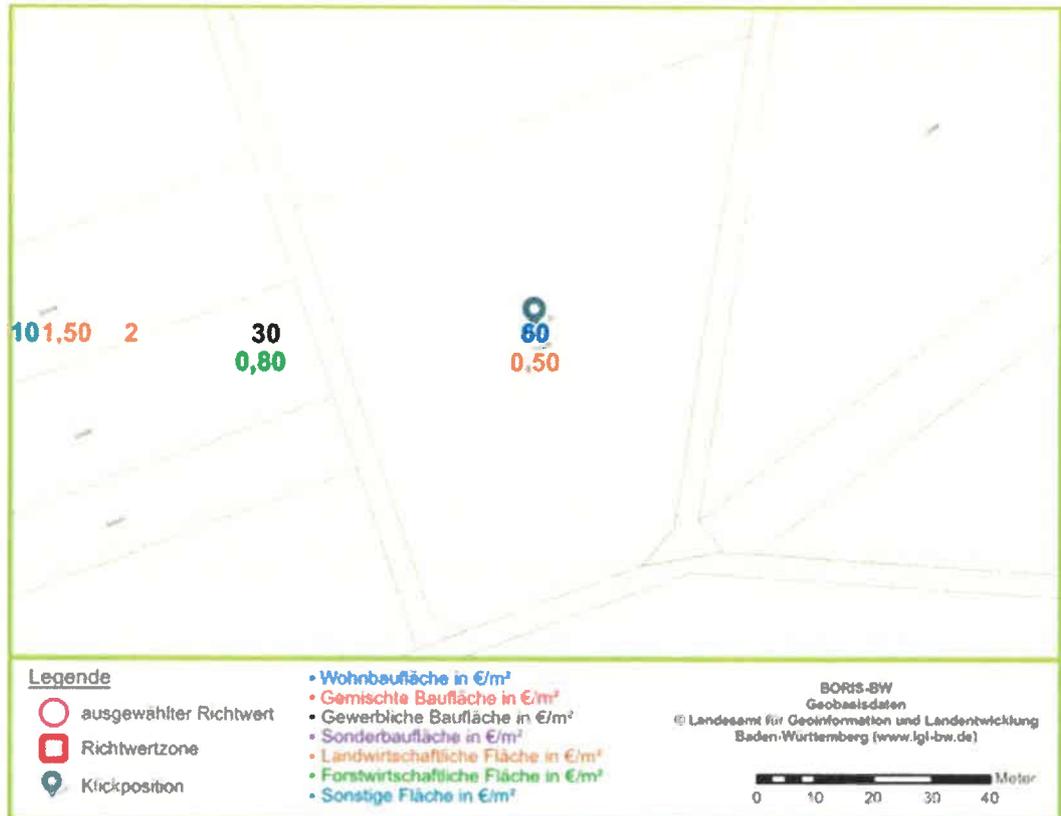


Abbildung 2. zentralisierte Darstellung der Klickposition mit den gewählten Einstellungen von Maßstab und Hintergrundkarte am Bildschirm

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Neckarbischofsheim
Gemarkungsname	Neckarbischofsheim
Gemarkungsnummer	083180
Bodenrichtwertnummer	31801501
Bodenrichtwert	2 €/m²
Sichttag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrag- und kostenersatzungsbeitragsfrei
Art der Nutzung	Acker

Tabelle 1: Richtwertdetails

ZENTRALISIERTE DARSTELLUNG DER KLIKKPOSITION 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	08.05.2023	164,84
Kaufpreis	18	8990	8674	2488	26.000	6.514,73
Fläche	18	4017	3660	1215	9188	2.301,49
Bodenschwert 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	0,48	2,25	0,44

AUSWERTUNG VON KAUFPREISEN

QUELLE: KAUFPREISSAMMLUNG DES GUTACHTERAUSSCHUSSES BEI DER STADT SINSHEIM