

GUTACHTEN

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



**Verkehrswert der landwirtschaftlich genutzten Fläche in Sinsheim,
Gemarkung Hoffenheim, Gewann „Erlenwiesen“, Flurstück 3741,
zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2023:**

1.900 EURO

**Aktenzeichen des Auftraggebers: (2) 4 K 141/22
Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
Gutachten-Nr. 51108, bestehend aus 30 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 Sinsheim, Gemarkung Hoffenheim, Gewinn „Erlenwiesen“.

Die Fläche ist eingetragen im **Grundbuch** von Hoffenheim, Blatt 5431, unter der laufenden Nummer 1. Sie besteht aus dem Eigentum an dem 1.216 m² großen Flurstück 3741 der Gemarkung Hoffenheim. In Abteilung II ist zu Lasten des Bewertungsgegenstands unter der laufenden Nr. 2 der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

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

Eine Besichtigung des Grundstücks war möglich. Das Grundstück verfügt über keine baulichen Anlagen und ist auskunftsgemäß nicht verpachtet.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert 1.900 €

Kennzahlen 1,56 €/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	9
2.4	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	11
3.	Grundstücksmerkmale	11
4.	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Wertermittlungsverfahren	12
4.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	12
4.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13
4.4	Bodenwert	13
5.	Verkehrswert	16
6.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)	17
7.	Verzeichnis der Anlagen	18

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 eines 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 Hoffenheim, Blatt 5431 (Bestandsverzeichnis)

Nr. 1	• Eigentum	am Grundstück; Gemarkung Hoffenheim
	• Flurstück	3741; Gewinn „Erlenwiesen“; Landwirtschaftsfläche
	• Größe	1.216 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, 15.05.2023, in der Zeit von 9.00 Uhr bis 09.15 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 Grünweg 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 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

Gemeinde

Sinsheim ist Große Kreisstadt, mit rund 36.200 Einwohnern¹ 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 Einwohnern² 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 km entfernt, Hoffenheim liegt rund 2,5 km entfernt in südöstlicher Richtung. 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.

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.⁶

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 %).⁷ 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 %).

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

² Vgl. wie vor.

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. Gemeindecheck Wohnen: Stadt Sinsheim, abgerufen bei der Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE).

⁷ 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 den Mühlweg in südlicher Richtung. Am Ortsausgang existiert eine Brücke über den Mühlkanal. Hier schließt sich an den Mühlweg ein Wirtschaftsweg an, der in südliche Richtung verläuft. Nach knapp 100 m beschreibt der Weg eine Kurve in Richtung Osten. Nach rd. 30 m geht von diesem Wirtschaftsweg in südliche Richtung ein Grünweg ab.

Dieser **Grünweg** (Gemarkung Zuzenhausen, Flurstück 8793) endet am Flurstück 8792. Südlich des Flurstücks setzt sich der Grünweg als Flurstück 3744 auf Hoffenheimer Gemarkung bis zum südlichen Ende des Flurstücks 3744 fort, es fehlt aber eine Anbindung an öffentliche Wege. Das Bewertungsgrundstück 3741 ist das vierte Grundstück südlich der Gemarkungsgrenze zwischen Zuzenhausen und Hoffenheim, mangels Zuwegung stellt es sich als „**gefangenes Grundstück**“ dar.

Nachbarumfeld und Lageeinordnung

Das Bewertungsgrundstück (Flurstück Nr. 3741) in der Gemarkung Hoffenheim liegt im Gewinn „Erlenwiesen“, südlich von Zuzenhausen. Das Grundstück wird landwirtschaftlich als **Acker- oder Grünland** genutzt. Es grenzt im Osten an einen Grünweg (ohne Anbindung an öffentliche Straßen) und im Übrigen an forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen des Flurstücks verläuft der Mühlgraben, hier existieren Büsche, Sträucher und Bäume, die zu einem Biotop gehören.⁸ Im nördlichen und südlichen Bereich grenzen andere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Hinblick auf die (Folge-)Nutzung des Bewertungsgrundstücks ist hier die Lage für **landwirtschaftliche Zwecke** maßgeblich, wobei sich der fehlende Erschließungsweg nachteilig auswirkt.

2.2 Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße und -beschreibung

Bewertungsgegenstand ist das Flurstück 3741, Gemarkung Hoffenheim, Gewinn „Erlenwiesen“,⁹ das eine ebene Topografie aufweist.

Das Ackergrundstück verfügt laut Grundbuchauszug über eine Fläche von **1.216 m²** und hat einen **rechteckigen Grundstückszuschnitt** mit einer durchschnittlichen Breite von ca. 9 m und einer Länge von knapp 124 m. Das Grundstück liegt vollständig im **Landschaftsschutzgebiet „Unteres und Mittleres Elsenztal“**,¹⁰ Der westliche Grundstücksbereich ist als **Biotop i.S.d. BNat-SchG** kartiert und betrifft auf dem Bewertungsgrundstück eine Fläche von **rd. 36 m²**. Die Restfläche umfasst **ca. 1.180 m²**. Das Bewertungsgrundstück ist nicht über einen landwirtschaftlichen Wirtschafts- oder Grünweg erschlossen, eine Zufahrt und Bewirtschaftung mit landwirtschaftlichen Maschinen ist daher nur im Zusammenhang mit angrenzenden Landwirtschaftsflächen möglich.

⁸ Vgl. Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg, Biotop „Naturnahe Elsenz mit begleitenden Auwaldstreifen zwischen Hoffenheim und Zuzenhausen“.

⁹ Vgl. Anlage 2.1 zu diesem Gutachten.

¹⁰ Internetbasierte Auskunft der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Abfrage vom 08.08.2023 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/api/processingChain?condition-ValuesSetHash=17CC985&selector=naturLand.Schutzgebiete.nais%3Anais%20z%20sgb%20at%20report%20objektinfo.sel&processings=nais%3Anais%20sgb%20datenauswertebogen%20fnaiss%20sgb%20datenauswertebogen.udo.rpt&sourceOrderAsc=false&columns=208f8d94-1c03-42e9-b298-84be2d00ed72&offset=0&limit=2147483647&executionConfirmed=false>.

Erschließungs- und abgabenrechtlicher Zustand

Es handelt sich um ein unbebautes landwirtschaftlich nutzbares Grundstück, das im Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB liegt. Es gilt im abgabenrechtlichen Sinne als **nicht erschlossen**.

Umwelteinwirkungen/Geräuschemissionen

Das Flurstück 3741 liegt im Einflussbereich des Straßenverkehrs der stark befahrenen Bundesstraße B45. Die „**Lärmkartierung** 2017 Straßenverkehr (L_{DEN}) 24 Stunden“ weist für den Bewertungsbereich (Lage des Bewertungsgrundstücks grün markiert) einen Lärmindex/Schallpegel „ L_{DEN} “ von über 55 bis 60 dB(A) aus, im westlichen Bereich von über 60 bis 65 d(B(A)).¹¹ Diese Werte sind für landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Verkehrswertrelevanz.

Hochwasserrisiko

Nach der **Hochwassergefahrenkarte** der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg¹² befindet sich das Flurstück 3741 im Gewässereinzugsgebiet „Elsenz uh. Baumbuschgraben oh. Schwarzach“. Es liegt im Bereich von Überflutungsflächen für 100-jährliches Hochwasser (HQ_{100}) mit einer Überflutungstiefe von 0,10 m und Extrem-Hochwasser (HQ_{Extrem}) mit einer Überflutungstiefe von 0,40 m.

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 beeinflussendes Grundstück kontaminiert sind oder dass Räumlichkeiten auf eine zur Kontaminierung führenden Weise benutzt werden, 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 das Flurstück 3741 folgende Angaben zur Bodenschätzung:

„290 m² Grünland (GR), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 1, Klimastufe 8°C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 70, Grünlandzahl 60, Ertragsmesszahl 174

926 m² Grünland (GR), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 1, Klimastufe 8°C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 70, Grünlandzahl 70, Ertragsmesszahl 648

1.216 m² geschätzte Fläche, Gesamtertragsmesszahl 822“

¹¹ Vgl. Anlage 4.2 zu diesem Gutachten.

¹² Vgl. Anlage 4.1 zu diesem Gutachten.

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; 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 betrifft die lfd. Nrn. 2 und 3 des Bestandsverzeichnisses
- lfd. Nr. 2 Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 14.09.2022

Aus den Eintragungen ergibt sich keine Verkehrswertrelevanz.

2.3.2 Bauleitplanung und Nutzbarkeit

Bauleitplanung

Das Flurstück 3741 liegt 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.

Das zu bewertende Grundstück liegt 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 liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist.¹³ Da für den Bereich des Wertermittlungsobjekts 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.¹⁴ 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.

¹³ Internetbasierte Abfrage am 08.08.2023 unter <https://www.sinsheim.de/wirtschaft-bauen-umwelt/bauen-wohnen/flaechennutzungsplan/rechtskraeftiger-flaechennutzungsplan>.

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

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.“*

Nach § 3 Abs. 1 ImmoWertV sollen die Flächen der Land- und Forstwirtschaft land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sein, so dass eine solche Nutzung schon allein deshalb nicht gegeben ist, wenn eine Fläche z.B. als Naturschutzschutzgebiet, Trocken- oder Feuchtbiotop oder Schutz-/Sperrstreifen unter Schutz gestellt ist.¹⁵

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 3741 wurden keine Hinweise 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.

¹⁵ Vgl. Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Aufl. 2022, § 3 Rn. 20.
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO WANITSCHKE | Lelegasse 6 | 74939 Zuzenhausen

Der westliche Grundstücksbereich liegt im Bereich des Biotops „Naturnahe Elsenz mit begleitenden Auwaldstreifen zwischen Hoffenheim und Zuzenhausen“.¹⁶ Aus § 30 Abs. 1 BNatSchG ergibt sich für den Bereich des festgesetzten Biotops das generelle Verbot für alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können. Dabei muss die erhebliche Beeinträchtigung keinen Eingriff i.S.d. § 14 BNatSchG darstellen. Schon stoffliche Einträge oder Beeinträchtigungen des Grundwasserspiegels können hiervon erfasst werden, so dass der gesetzliche Biotopschutz einen zwingenden Versagungsgrund für die Erteilung einer Genehmigung eines damit unvereinbaren Vorhabens bedeutet.¹⁷

Die Belegung des Bewertungsgrundstücks im **Landschaftsschutzgebiet** steht der Einstufung der Fläche selbst als besondere land- oder forstwirtschaftliche Fläche nicht entgegen, die Festsetzung als **Biotop** im westlichen Grundstücksbereich schließt dessen landwirtschaftliche Nutzung hingegen aus.

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

Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
Bauplanungsrecht	unbeplanter Außenbereich (§ 30 BauGB)
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Tatsächliche Art der Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung
Schutzgebiete	Landschaftsschutzgebiet, Biotop (36 m ²)
Nachbarumfeld	Acker- und Grünland, Wald
Umwelteinwirkungen	Verkehrsimmissionen: 55-65 dB(A)
Hochwasserrisiko	Überflutungstiefe: bis 0,40 m HQ _{extrem}
Dienstbarkeiten	-
(Nutzungs-)Rechte	-
Verkehrliche Erschließung	„gefangenes Grundstück“, Grünweg, aber nicht bis zum Bewertungsgrundstück
Abgabenrechtlicher Zustand	nicht erschlossen
Bodenschätzung	Gesamtertragsmesszahl 822
Grundstücksgröße	1.216 m ²
Grundstücksausmaße	rd. 9 m x 124 m
Grundstückszuschnitt	annähernd rechteckig

¹⁶ Biotopnummer 167182260197, erfasst am 01.11.1999 und überarbeitet am 12.09.2021.

¹⁷ Vgl. Johlen/Oerder: Verwaltungsrecht, 4. Aufl. 2017, § 11 Rn. 82.

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 Geschäftsverkehr 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 die Kaufpreise bekannt; zu Acker- und Grünlandzahlen, Bodenart und anderen Grundstücksmerkmalen liegen mir keine Informationen vor. Ich habe die einzelnen Vergleichsflächen lokalisiert und miteinander verglichen.



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.

Wegen der Nähe der Kaufvertragsabschlüsse zum Wertermittlungsstichtag ist eine Anpassung für die Preisentwicklung nicht erforderlich. Für Grünland, Unland- oder Geringstlandflächen habe ich keine Vergleichspreise.

Bodenrichtwerte

Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim wurde für „Unland, Geringstland, Bergweide, Moor“ ein **Bodenrichtwert** von 0,50 €/m² festgesetzt, für „Grünland“ von 1,40 €/m² und für „Acker“ von 2,20 €/m².¹⁸ Die genannten Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023; auch hier ist keine Anpassung aufgrund zeitlicher Entwicklungen erforderlich.

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

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Das Bewertungsgrundstück ist im Liegenschaftskataster als **Grünland** bezeichnet. Unter Grünland wird i.d.R. Dauergrünland verstanden. Im Vergleich zu Ackerland gelten für Grünland einige Besonderheiten. So hat z.B. die Grünlandzahl für Grünlandflächen weniger Bedeutung als die Ackerzahl für Ackerflächen. Wenn Grünlandflächen als Weide und nicht zum Schnitt genutzt werden, sind auch Größe, Form und Hangneigung der Fläche weniger bedeutsam. Andererseits sind die Wasserverhältnisse wichtig für die Nutzungsmöglichkeiten. Flächen mit einem hohen Grundwasserstand oder Staunässe sind kaum intensiv nutzbar, sowohl für die Schnitt- als auch die Weidenutzung. Speziell für Milchviehweiden ist auch ihre Erreichbarkeit vom Hof wichtig.

Bei dem Bewertungsgrundstück hat in den vergangenen Jahren keine Weidenutzung mehr stattgefunden. Die Landwirte in der Umgebung haben den Viehhaltungszweig aufgegeben. Sie wandeln Grünlandflächen zu Ackerflächen um oder verwenden sie zur Schnittnutzung für den Verkauf von Heu oder Frischgrün zur Silierung, die Pensionstierhaltung oder auch zur Verpachtung. Aus der Nähe zu Schutzgebieten und Gewässern können sich Auflagen und Beschränkungen ergeben.

Nach meiner Auffassung liegt der vorläufige Vergleichswert für das Bewertungsgrundstück zwischen den Preisen für Grün- und Ackerland, da die Fläche in der Vergangenheit zeitweise als Grünland zur Schnittnutzung genutzt wurde, zeitweise aber auch als Ackerfläche. Insoweit ist ein **vorläufiger Vergleichswert** von 1,80 €/m² für die landwirtschaftlich genutzte Fläche und von 0,50 €/m² für die Biotopfläche angemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteeinfluss 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).

¹⁸ Vgl. Anlage 6.1 zu diesem Gutachten.

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 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 das Bewertungsgrundstück nur über ein Nachbargrundstück erreichbar ist („**gefangenes Grundstück**“). Zudem schränkt die Nähe zu Schutzgebieten und das Hochwasserrisiko die Grundstücksnutzung ein. Nach sachverständiger Einschätzung werden diese Besonderheiten bei der landwirtschaftlichen Fläche mit einem **Abschlag von 10 %** sachgerecht berücksichtigt, so dass sich folgende Vergleichswerte ergeben:

Landwirtschaftliche Fläche	1,62 €/m²
Biotopfläche	0,50 €/m²

4.4.3 Bodenwertermittlung

Dann ergibt sich folgender Bodenwert:

1.180 m ²	Grünland	x	1,62 €/m ²	=	1.912 €
36 m ²	Biotop	x	0,50 €/m ²	=	18 €
1.216 m ²					1.930 €

Der Bodenwert ergibt sich daraus mit rd. 1.900 €.

5 Verkehrswert des Bewertungsobjekts

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.



Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	1.900 €
• Je m ² Grundstücksfläche (1.900 €/1.216 m ²)	1,56 €/m ²

Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und der Plausibilitätsprüfung halte ich das Verfahrensergebnis für marktgerecht. Danach resultiert ein (vorläufiger) Verkehrswert von 1.930 €.

Der Verkehrswert der landwirtschaftlich genutzten Fläche in 74889 Sinsheim (Hoffenheim), Gewann „Erlenwiesen“, Flurstück 3741, eingetragen im Grundbuch von Hoffenheim in Blatt 5431, wird zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2023 geschätzt auf:

1.900 Euro (Verkehrswert gerundet)

(in Worten: eintausendneunhundert EURO)

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

Zuzenhausen, den 12.08.2023

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

6. 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)

7. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 19
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 21
Anlage 2.1	Liegenschaftskataster	Seite 23
Anlage 3	Flächennutzungsplan	Seite 24
Anlage 4.1	Biotopkartierung und Hochwasserrisiko	Seite 25
Anlage 4.2	Lärmkartierung	Seite 26
Anlage 5.1	Fotodokumentation	Seite 27
Anlage 6.1	Bodenrichtwert	Seite 29

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.

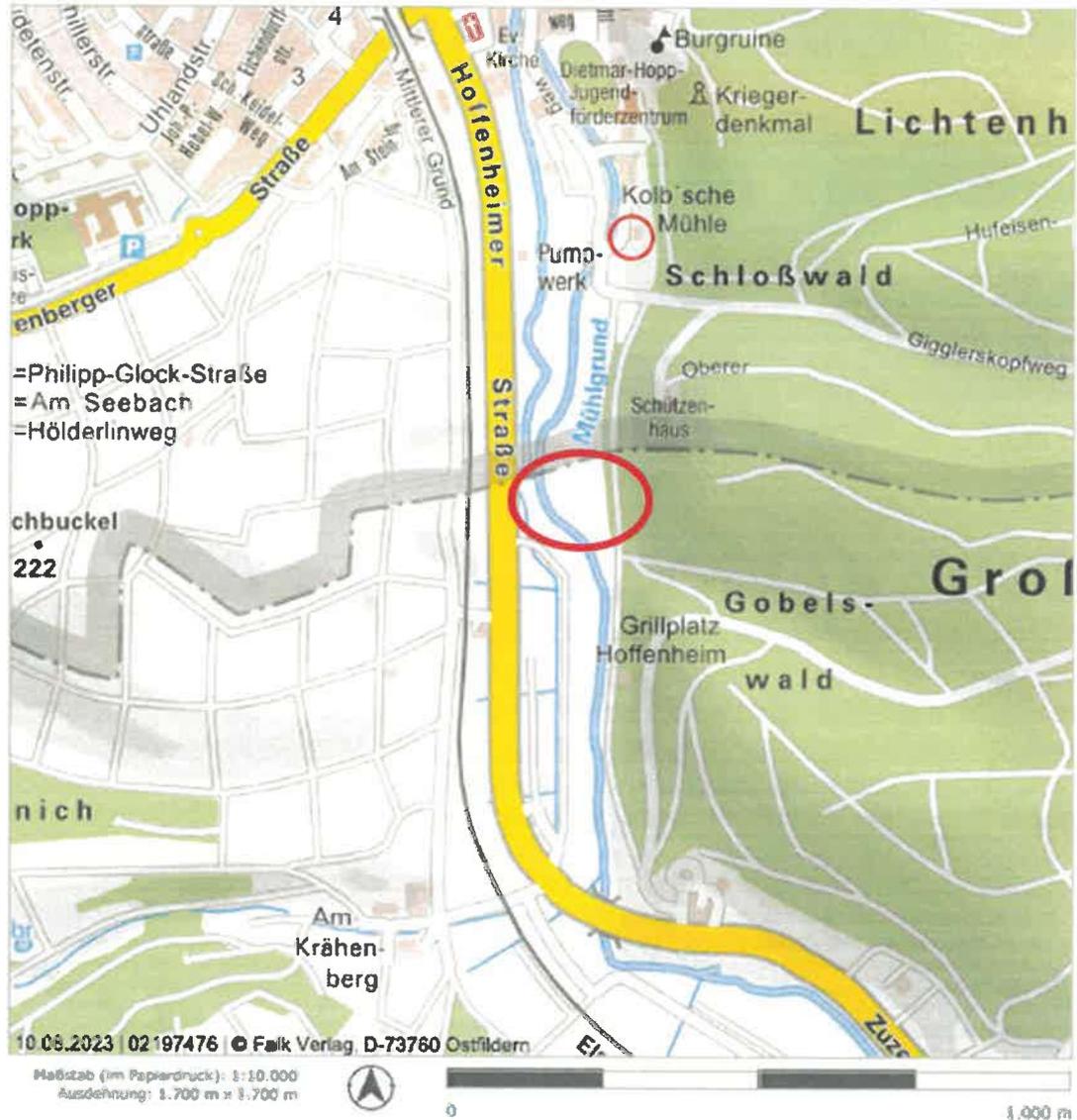


ÜBERSICHTSKARTE MIT VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2023, lizenziert am 08.08.2023 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.“)

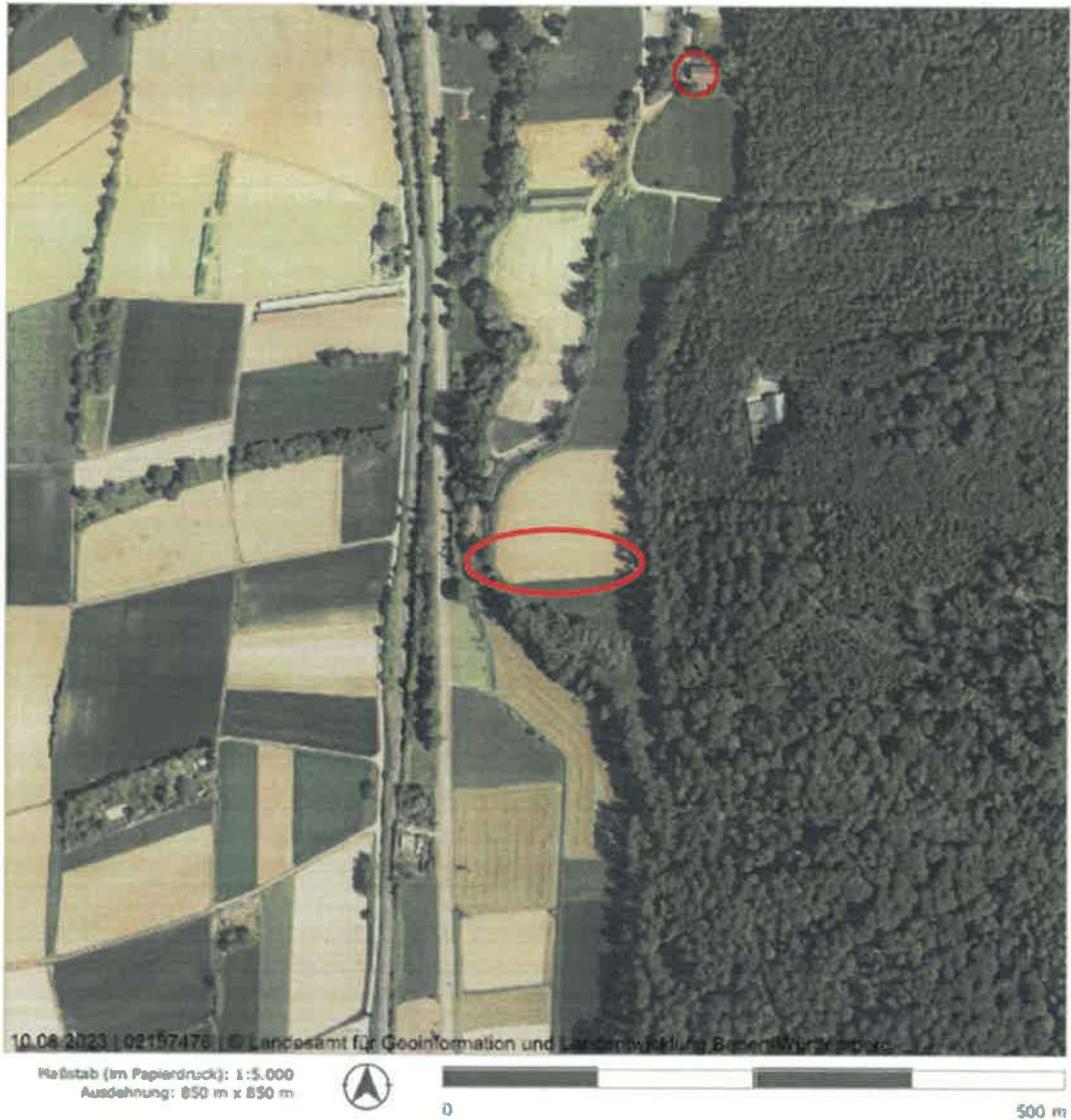


LAGE DER STADT SINSHAIM IM RHEIN-NECKAR-KREIS
Quelle: Wikimedia Commons



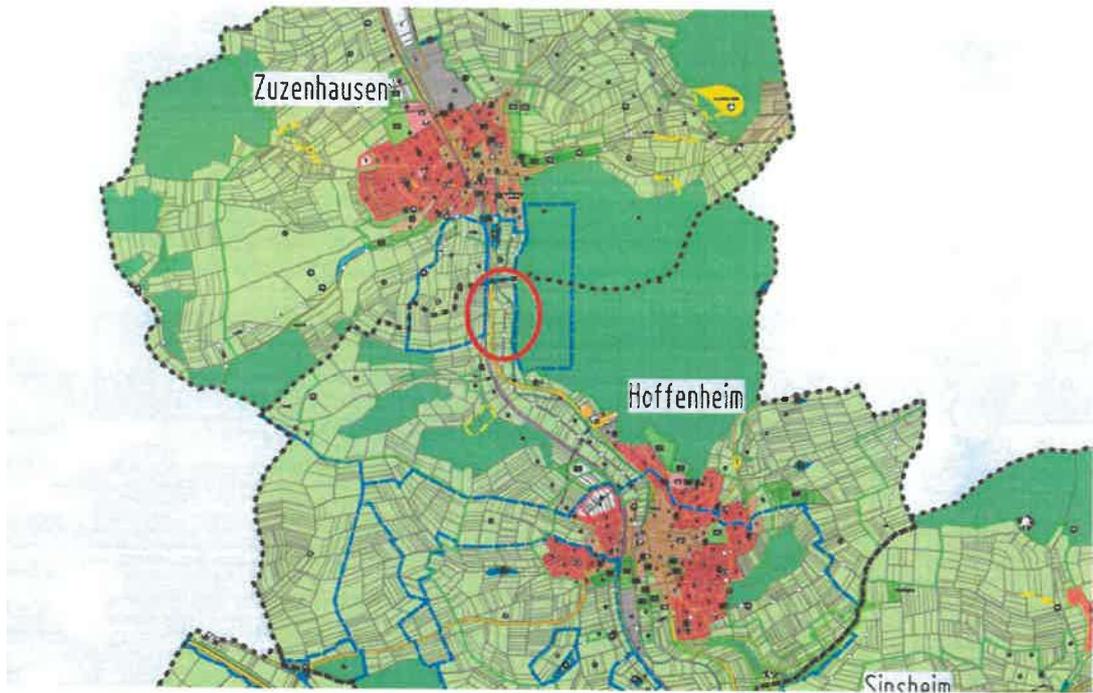
REGIONALKARTE MIT VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2023, lizenziert am 08.08.2023 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 08.08.2023 durch die on-geo GmbH, Erfurt



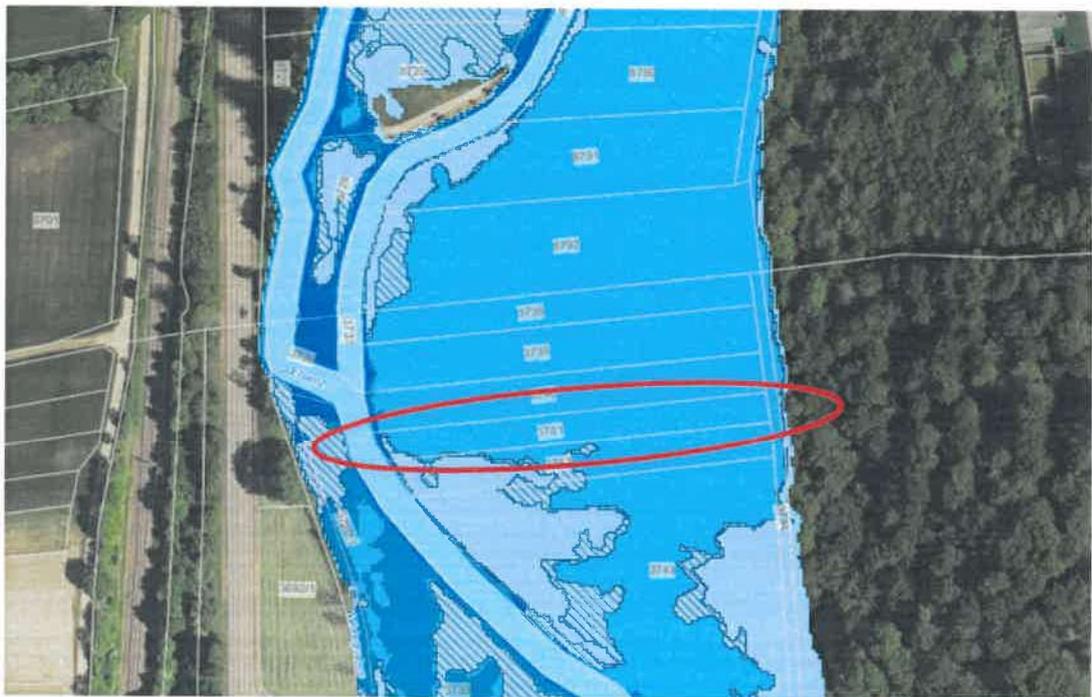
AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, FASSUNG VOM 06.07.2006

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



OFFENLANDBIOTOPKARTIERUNG

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg



ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN NACH HOCHWASSERMANAGEMENT-ABFRAGE

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg



LÄRMKARTIERUNG 2017 – STRAßENLÄRM (LDEN 24 STUNDEN)

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Blick in Richtung
Südwesten, rechts
Baumbestand entlang
des Mühlgrabens,
links Zuwegung
(reicht nicht bis zum
Bewertungsgrund-
stück) über Grünweg
von Norden aus
Zuzenhausen



Blick in Richtung
Südwesten



Blick in Richtung
Norden
(Zuzenhausen),
rechts Grünweg





Blick in Richtung
Norden nach
Zuzenhausen

Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2023

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

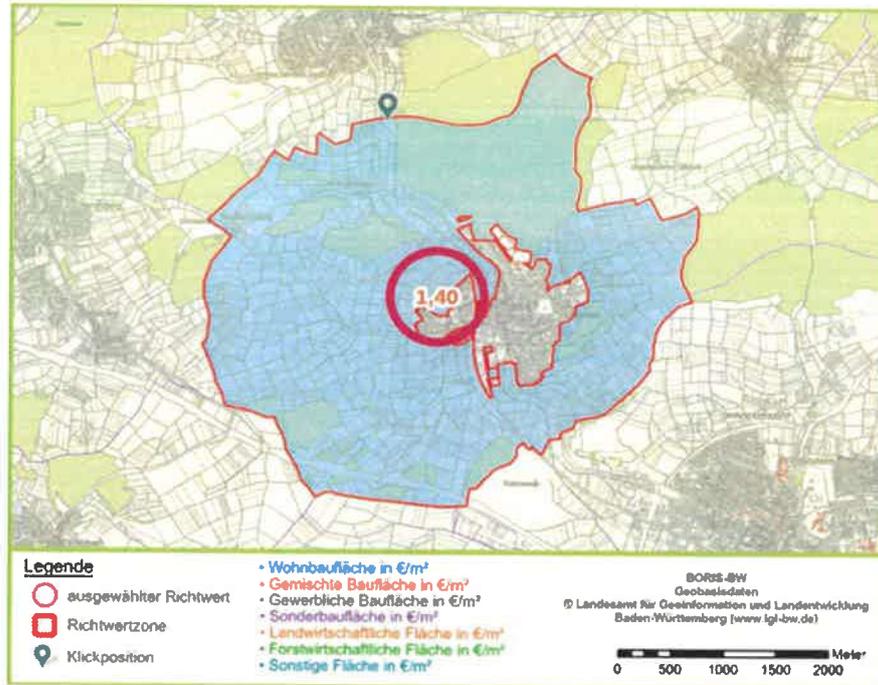


Abbildung 1. Darstellung der Richtwertzone

Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2023

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

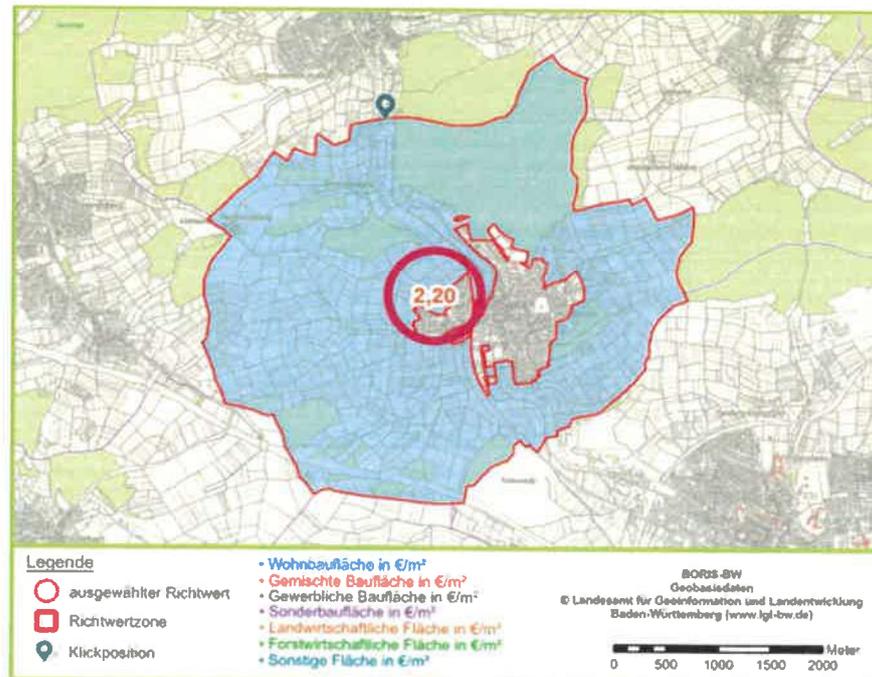


Abbildung 1. Darstellung der Richtwertzone

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.

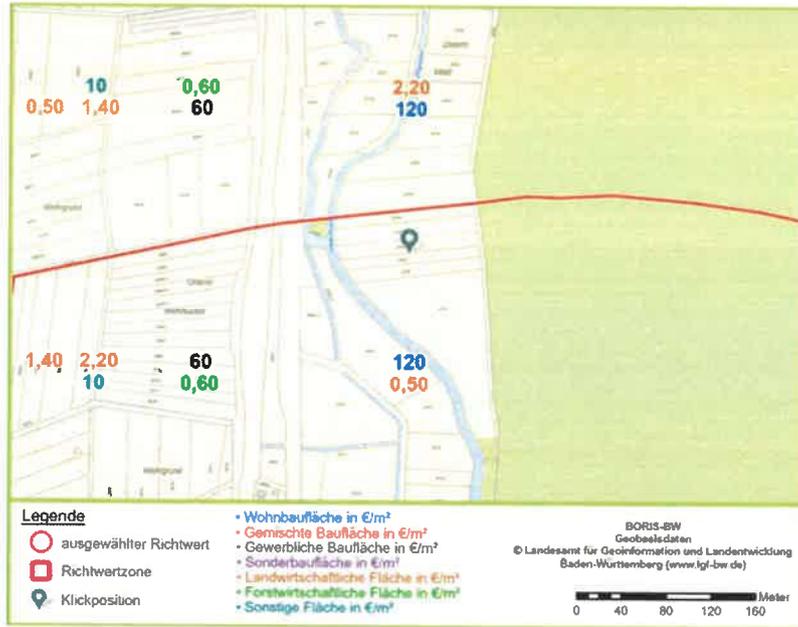


Abbildung 2: zentralisierte Darstellung der Klickposition mit den gewählten Einstellungen von Maßstab und Hintergrundkarte am Bildschirm

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Sinsheim
Gemarkungsname	Hoffenheim
Gemarkungsnummer	083287
Bodenrichtwertnummer	32871592
Bodenrichtwert	1,40 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei
Art der Nutzung	Grünland

Tabelle 1: Richtwertdetails

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Sinsheim
Gemarkungsname	Hoffenheim
Gemarkungsnummer	083287
Bodenrichtwertnummer	32871591
Bodenrichtwert	2,20 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei
Art der Nutzung	Acker

Tabelle 1: Richtwertdetails

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

(QUELLE: BODENRICHTWERTINFORMATIONSSYSTEM BADEN-WÜRTTEMBERG BORIS-BW)