

GUTACHTEN

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



**Verkehrswert der landwirtschaftlich genutzten Fläche in Zuzenhausen,
Gemarkung Zuzenhausen, Gewinn „Traubenhecke“**

Flurstück 9312

zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2023:

22.300 EURO

Aktenzeichen des Auftraggebers: (2) 4 K 143/22

Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg

Gutachten-Nr. 51608, bestehend aus 32 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 Zuzenhausen, Gewinn „Traubenhecke“.

Das Grundstück ist eingetragen im **Grundbuch** von Zuzenhausen, Blatt 30170, unter der laufenden Nr. 3. In Abteilung II des Grundbuchs existiert unter der lfd. Nr. 1 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 22.300 € (Flurstück 9312)

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	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	15
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 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 Zuzenhausen, Blatt 30170 (Bestandsverzeichnis)

Nr. 3	<ul style="list-style-type: none">• Eigentum• Flurstück• Größe	am Grundstück; Gemarkung Zuzenhausen 9312; Gewinn „Traubenhecke“; Landwirtschaftsfläche, Unland 9.690 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 9.45 Uhr bis 10.15 Uhr statt und wurde fristgerecht durch Einwurf-Einschreiben angekündigt.

Anwesend zum Termin war der Unterzeichner, nicht aber die Eigentümer zu Abt. I Nr. 3.1 bis 3.3, 2.1 und 2.2 oder andere Verfahrensbeteiligte. Eine Besichtigung des Bewertungsgrundstücks war möglich. Sie erfolgte von den 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.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

Gemeinde

Zuzenhausen liegt im Osten des Rhein-Neckar-Kreises und hat 2.240 Einwohner, verteilt auf 1.022 Haushalte.¹ Das **Gemeindegebiet** erstreckt sich im nördlichen Kraichgau beiderseits des breiten Elsenztales, oberhalb der Einmündung des Schwarzbachs. Seit 1974 bildet Zuzenhausen mit Sinsheim und Angelbachtal eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft. Der alte Ortskern von Zuzenhausen liegt überwiegend östlich der Elsenz. Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges begann im Ort eine rege **Bautätigkeit**, die sich großflächig auf das Gebiet auf dem Westufer des Flusses ausdehnte. Bis zur Mitte der 1960er Jahre waren hier sowie nördlich des Ortes große Baugebiete erschlossen worden. In den 1970er und 1980er Jahren wurden weitere Siedlungsflächen überwiegend auf der Westseite der Elsenz, aber auch im Norden entlang der Bahnlinie entwickelt. Hier entstand auch ein in den 1990er Jahre erweitertes Gewerbegebiet. Ende der 1990er Jahre wurden zudem im Nordwesten neue Sportanlagen geschaffen. Weitere Siedlungsflächen entstanden in den letzten Jahren am südwestlichen und südlichen Ortsrand.

Der durchschnittliche jährliche **Wanderungssaldo** zwischen 2016 und 2021 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde auf 14 Personen. Damit weist Zuzenhausen 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

40,2 % der in Zuzenhausen ansässigen Haushalte zählten im Jahr 2021 zu den oberen **Schichten** (Deutschland: 33,4 %), 33,7 % der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7 %) und 26,0 % zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,9 %). Die Mehrheit, rund 32,7 % (Deutschland 25,1 %) kann der **Lebensphase** „Familie mit Kindern“ (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von „älteres Paar“ (55+ J.) mit 19,9 % (Deutschland: 18,2 %) und „älterer Single“ (55+ J.) mit 14,6 % (Deutschland: 19,3 %).³

Zuzenhausen ist über **Fernstraßen** an den überregionalen Individualverkehr angebunden: Autobahn A6 (Mannheim-Heilbronn) mit Anschlussstelle in Sinsheim (ca. 8 km) und A5 (Frankfurt/Karlsruhe) mit Anschlussstelle Walldorf/Wiesloch (ca. 18 km) sowie die Bundesstraße B45 (Sinsheim-Hanau), die durch die Gemeinde verläuft, aber als Tempo-30-Zone verkehrsberuhigt wurde. Die Gemeinde hat einen Anschluss an den **Schieneverkehr** (S-Bahn Rhein-Neckar, Regionalexpress).

¹ Vgl. Gemeindecheck Wohnen: Gemeinde Zuzenhausen, 3. Quartal 2023, abgerufen bei der Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE) am 18.08.2023.

² Vgl. Gemeindecheck Wohnen: Gemeinde Zuzenhausen, 3. Quartal 2023, abgerufen bei der Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE) am 18.08.2023.

³ Vgl. Gemeindecheck Wohnen: Gemeinde Zuzenhausen, 3. Quartal 2023, abgerufen bei der Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE) am 18.08.2023.

Nachbarumfeld, Verkehrsanbindung und Lageeinordnung

Das Bewertungsgrundstück liegt nahe dem **nordöstlichen Ortsrand von Zuzenhausen**. Der Friedhof liegt etwa 250 m westlich, das Ortszentrum (Rathaus) etwa 550 m südwestlich, jeweils Luftlinie. Etwa 100 m nordwestlich des Bewertungsgrundstücks existiert ein Reiterhof. Die regionale Lage ist aus der Übersichtskarte,⁴ die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung aus der Regionalkarte und dem Orthophoto/Luftbild⁵ sowie der Liegenschaftskarte⁶ zu ersehen.

Die zu bewertende landwirtschaftliche Fläche ist erreichbar vom Ortszentrum Zuzenhausens über die **Eschelbronner Straße** und den Friedhofsparkplatz. Von diesem führt ein Grünweg (Flst. 9290) nach Südosten und trifft nach einer Kurve in Richtung Nordosten auf einen weiteren Grünweg (Flst. 9223). Das Bewertungsgrundstück kann auch über den nördlich vorbei führenden Grünweg (Flst. 9318) erreicht werden, der ebenfalls von der Eschelbronner Straße abgeht. Zudem existiert über den Grünweg (Flst. 9223) eine Anbindung an den asphaltierten Wirtschaftsweg im Gewann „Reichartsloch“. Die nördliche und die südliche Schmalseite des Bewertungsgrundstücks grenzen an Grünwege (im Norden: Flst.9318, im Süden: Flst. 9290).

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Böschung, die mit Hecken und Laubbäumen bewachsen ist (Unland). Westlich im Anschluss an diese Böschung sowie unmittelbar östlich angrenzend befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen (**Grün- bzw. 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

Bewertungsgegenstand ist das Flurstück 9312, Gemarkung Zuzenhausen, Gewann „Traubenhecke“.⁷ Das Gelände hat **Gefälle** von Osten nach Westen; dabei ist die Neigung im Bereich der **Erosion** entlang der westlichen Grenze besonders stark. Die Grenze des Ackergrundstücks verläuft im Westen **bogenförmig**, die nördliche und südliche Grenzen zu den Schmalseiten sind gerade und orientieren sich an den Grünwegen. Im Ergebnis ist der Zuschnitt **unregelmäßig**. Zu den angrenzenden Ackerflächen im Osten verläuft die Grenze gekrümmt und orientiert sich an der Geländetopografie.

Laut Angaben im Grundbuchauszug ist das **Flurstück Nr. 9312: 9.690 m² groß**. Es misst auf der Südseite (zum Grünweg, Flst. 9290) rd. 24 m, auf der Nordseite (Grünweg Flst 9318) rd. 55 m. Die Grenze auf der Westseite (Unland) misst etwa 213 m, die auf der Ostseite rd. 199 m.

Das Grundstück liegt im **Landschaftsschutzgebiet „Unteres und Mittleres Elsenztal“**.⁸

⁴ Vgl. Anlage 1.1 zu diesem Gutachten.

⁵ Vgl. Anlage 1.2 zu diesem Gutachten.

⁶ Vgl. Anlage 2.1 zu diesem Gutachten.

⁷ Vgl. Anlage 2.1 zu diesem Gutachten.

⁸ Internetbasierte Auskunft der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Abfrage vom 18.08.2023 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=9279f7ff-4ec4-4d03-bdbc-70a9a48d8295&repositoryItemGlobalId=Natur+und+Landschaft.Schutzgebiete.alleSchutzgebiete.mml&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=487502.2740368752%2C5460724.805490225%2C487980.7157342485%2C5460948.476983747>.



Zudem ist das westlich angrenzende Unland als Feldhecke und Feldgehölz nach dem Naturschutzgesetz geschützt und in die Offenlandbiotopkartierung aufgenommen worden.⁹

Erschließungs- und abgabenrechtlicher Zustand

Es handelt sich um ein unbebautes, landwirtschaftlich nutzbares Grundstück mit landwirtschaftlicher Erschließung durch Grünwege auf den Schmalseiten. Es liegt im Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB und gilt im abgabenrechtlichen Sinne als **nicht erschlossen**.

Umwelteinwirkungen/Geräuschimmissionen

Das zu bewertende Flurstück liegt nicht im Einflussbereich von Immissionen des Straßenverkehrs.

Hochwasserrisiko

Nach der **Hochwassergefahrenkarte** der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg¹⁰ liegt das Flurstück 9312 im Gewässereinzugsgebiet „Elsenz uh. Baumbuschgraben oh. Schwarzach“, wobei keine Überflutungsflächen für das Grundstück ausgewiesen sind.

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, 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:

„531 m² Ackerland (A), Bodenart stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe 4, Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 53, Ackerzahl 51, Ertragsmesszahl 271
950 m² Unland (U)
1.173 m² Ackerland (A), Bodenart sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe 4, Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 61, Ackerzahl 61, Ertragsmesszahl 716
1.567 m² Ackerland (A), Bodenart sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe 3, Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 67, Ackerzahl 68, Ertragsmesszahl 1.066
2.335 m² Ackerland (A), Bodenart sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe 4, Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 61, Ackerzahl 59, Ertragsmesszahl 1.378

⁹ Biotop Nr. 166182260483: „Hecken – Traubenhecke – nördlich Zuzenhausen“, Abfrage vom 18.08.2023 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=9279f7f-4ec4-4d03-bdbc-70a9a48d8295&repositoryItemGlobalId=Natur+und+Landschaft+Schutzgebiete.alleSchutzgebiete.mml&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=487502.2740368752.%2C5460724.805490225%2C487980.7157342485%2C5460948.476983747>.

¹⁰ Vgl. Anlage 4.1 zu diesem Gutachten.



3.134 m² Ackerland (A), Bodenart stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe 4, Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 53, Ackerzahl 51, Ertragsmesszahl 1.598
8.740 m² geschätzte Fläche, Gesamtertragsmesszahl 5.029“

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 Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 14.09.2022

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

2.3.2 Bauleitplanung und Nutzbarkeit

Bauleitplanung

Das Flurstück 9312 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.

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.¹¹ 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.¹² 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.

¹¹ Internetbasierte Abfrage am 18.08.2023 unter <https://www.sinsheim.de/wirtschaft-bauen-umwelt/bauen-wohnen/flaechennutzungsplan/rechtskraeftiger-flaechennutzungsplan>.

¹² 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 nicht gegeben ist, wenn eine Fläche z.B. als Naturschutzschutzgebiet, Trocken- oder Feuchtbiotop oder Schutz-/ Sperrstreifen unter Schutz gestellt ist.¹³

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 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.

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.

¹³ Vgl. Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Aufl. 2022, § 3 Rn. 20.

Ein Teilbereich des Grundstücks, entlang der westlichen Grenze, liegt im ausgewiesenen Biotop „Hecken – Traubenhecke – nördlich Zuzenhausen“.¹⁴ 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.¹⁵

Die Belegung des Bewertungsgrundstücks im **Landschaftsschutzgebiet** steht der Einstufung der Fläche selbst als besondere land- oder forstwirtschaftliche Fläche nicht entgegen, die Festsetzung des Biotops für den westlichen Grundstücksbereich schließt aber die landwirtschaftliche Nutzung für diesen Teilbereich aus.

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 verpachtet. Der Eigentümer erhält danach vom Pächter an einen **Pachtzins** in Höhe von 159 €. Über weitere Einzelheiten zum **Pachtverhältnis** liegen keine Informationen vor. Ich gehe davon aus, dass das bestehende Pachtverhältnis ohne Werteeinfluss bleibt. Sonstige entgeltliche oder unentgeltliche **Nutzungsverhältnisse** wurden 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	Landschaftsschutzgebiet, Biotop (950 m ²)
Nachbarumfeld	Acker- und Grünland
Umwelteinwirkungen	-
Hochwasserrisiko	-
Dienstbarkeiten	-
(Nutzungs-)Rechte	Pachtverhältnis
Verkehrliche Erschließung	Grünwege
Abgabenrechtlicher Zustand	nicht erschlossen
Bodenschätzung	Gesamtertragsmesszahl 5.029
Grundstücksgröße	9.690 m ²
Grundstücksausmaße	rd. 25/55 m x 199/213 m
Grundstückszuschnitt	Bogenförmig, unregelmäßig

¹⁴ Biotopnummer 166182260483, erfasst am 27.10.1997 und überarbeitet am 22.09.2021.

¹⁵ Vgl. Jöhlen/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 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 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 herangezogenen 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 Kaufpreise bekannt; zu Ackerlandzahlen, Bodenart und anderen Grundstücksmerkmalen liegen mir keine Informationen vor. Ich habe die einzelnen Vergleichsflächen lokalisiert und miteinander verglichen.

Die Grundstücke wurden zu Kaufpreisen zwischen $0,92 \text{ €/m}^2$ (Minimum) und $4,50 \text{ €/m}^2$ (Maximum) verkauft. Ein Mittelwert ergibt sich mit $2,46 \text{ €/m}^2$, der Medianwert mit $2,41 \text{ €/m}^2$.¹⁶

Für Grünland, Unland- oder Geringstlandflächen habe ich keine Vergleichspreise. 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 ein **Bodenrichtwert** von $2,20 \text{ €/m}^2$ festgesetzt und für „Unland, Geringstland, Bergweide, Moor“ von $0,50 \text{ €/m}^2$.¹⁷ 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.

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Das Bewertungsgrundstück stellt sich als **Ackerland** dar und entspricht damit der Grundstücksart der Vergleichspreise und des Bodenrichtwerts. Die Größe, Topografie und die Erreichbarkeit durch öffentliche Straßen bzw. Wirtschaftswege sind bei dem Bewertungsgrundstück gut. Vergleichspreise zeichnen sich gegenüber Bodenrichtwerten i.d.R. durch eine **größere Marktnähe** aus. Ich schätze daher den **vorläufigen Vergleichswert** für die landwirtschaftlich genutzte Fläche des Bewertungsgrundstücks auf $2,50 \text{ €/m}^2$ und für die Biotopfläche auf $0,50 \text{ €/m}^2$.

¹⁶ Vgl. Anlage 6.2 zu diesem Gutachten.

¹⁷ Vgl. Anlage 6.1 zu diesem Gutachten.

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 liegen keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor.

4.4.3 Bodenwertermittlung

Dann ergibt sich folgender Bodenwert:

8.740 m ²	Ackerland	x	2,50 €/m ²	~	21.850 €
950 m ²	Biotop	x	0,50 €/m ²	~	475 €
9.690 m ²					22.325 €

Der Bodenwert beträgt rd. 22.300 €.

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.

Vergleichswert bei Flurstück 9312	22.300 €
• Je m ² Grundstücksfläche (22.300 €/9.690 m ²)	2,30 €/m ²



Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und der Plausibilitätsprüfung halte ich das Verfahrensergebnis für marktgerecht. Danach resultiert ein Verkehrswert in Höhe von rd. 22.300 €.

Der Verkehrswert der landwirtschaftlich genutzten Fläche in 74939 Zuzenhausen, Gewinn „Traubenhecke“, Flurstück 9312, eingetragen im Grundbuch von Zuzenhausen in Blatt 30170, wird zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2023 geschätzt auf:

22.300 Euro (Verkehrswert gerundet)

(in Worten: zweiundzwanzigtausenddreihundert EURO)

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

Zuzenhausen, den 19.08.2023

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)
 - Vergleichsrichtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (in Kraft getreten März 2014)

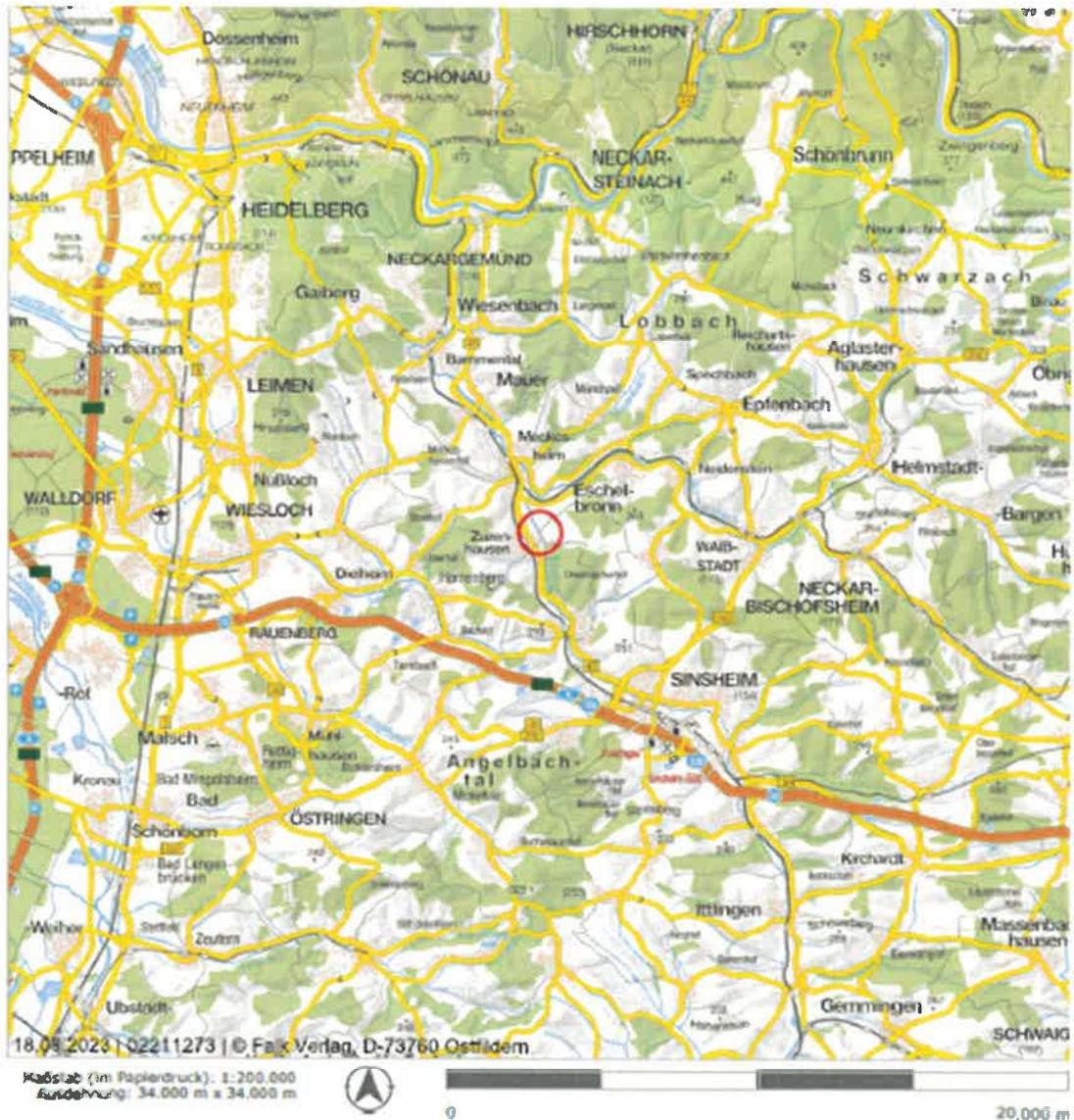
7. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Übersicht

	Darstellungen zu den Lageverhältnissen	
Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 19
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 21
Anlage 2.1	Liegenschaftskataster	Seite 23
Anlage 3.1	Flächennutzungsplan	Seite 24
	Umweltkartierungen	
Anlage 4.1	Hochwasserrisiko	Seite 25
Anlage 4.2	Biotopkartierung	Seite 26
Anlage 5.1	Fotodokumentation	Seite 27
Anlage 6.1	Bodenrichtwert	Seite 30
Anlage 6.2	Vergleichspreise	Seite 32

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.

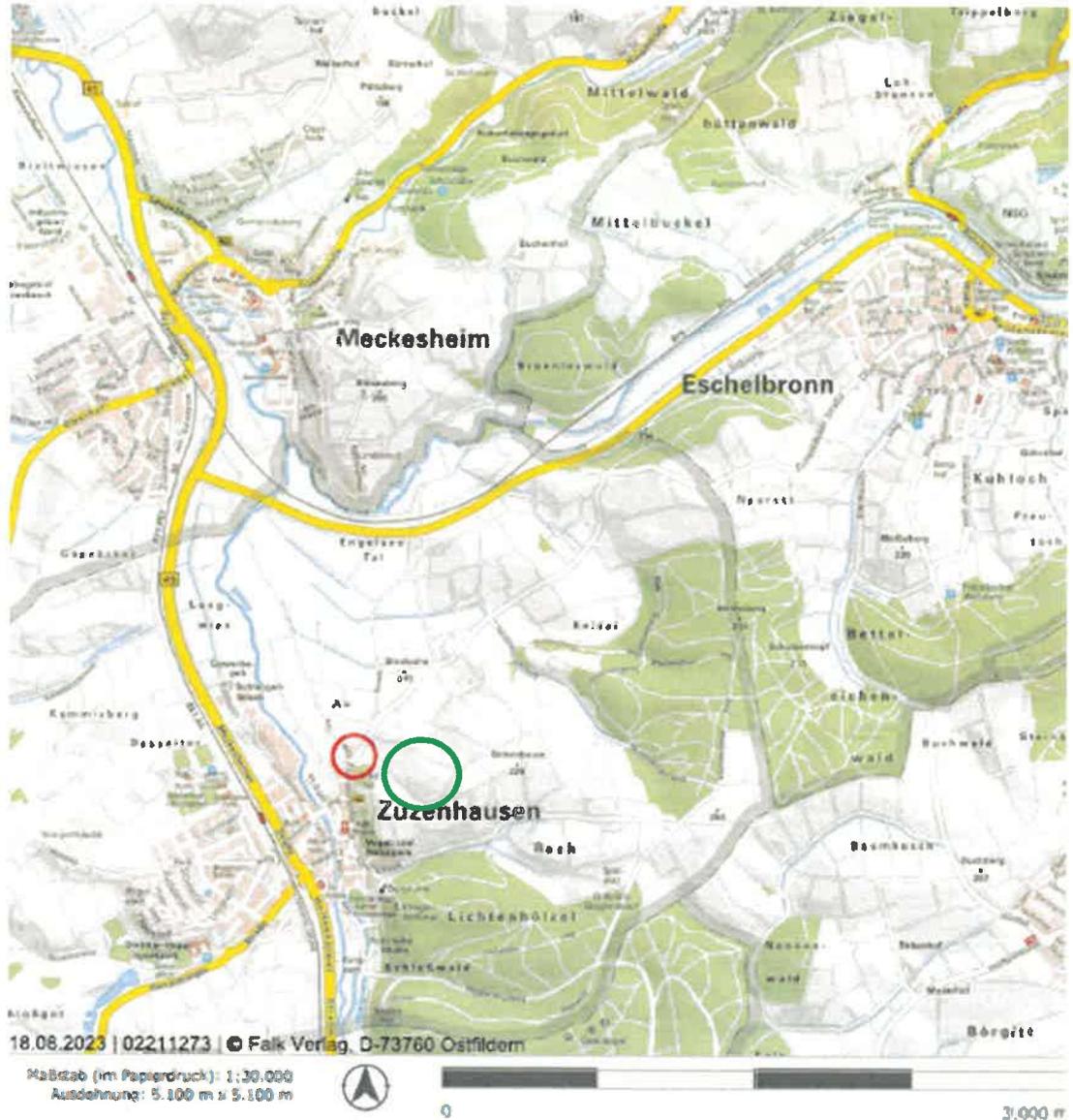


ÜBERSICHTSKARTE MIT VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2023, lizenziert am 18.08.2023 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 GEMEINDE ZUZENHAUSEN IM RHEIN-NECKAR-KREIS
 Quelle: Wikimedia Commons



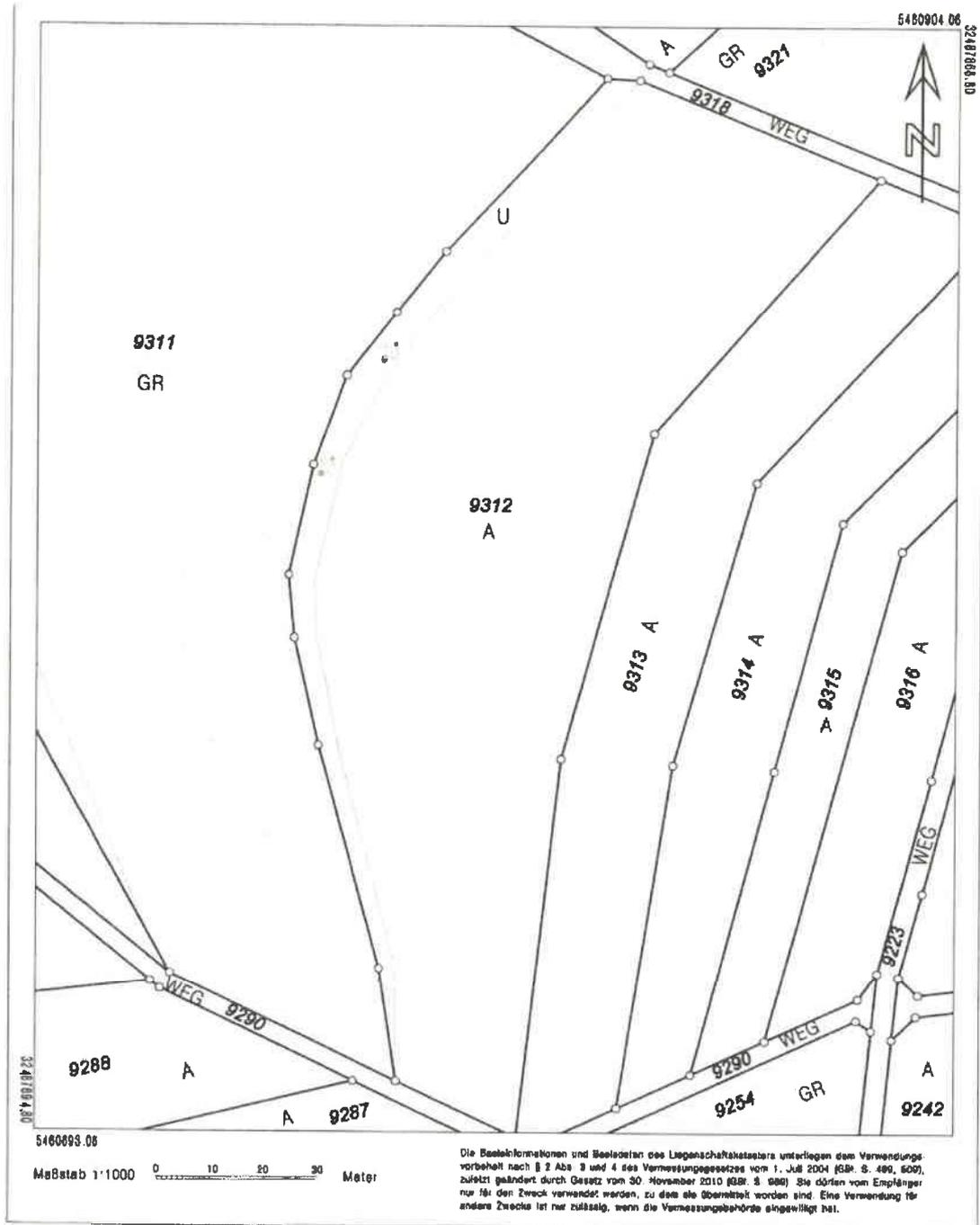
REGIONALKARTE MIT VERKEHRSFRAKTUR

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2023, lizenziert am 18.08.2023 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.“



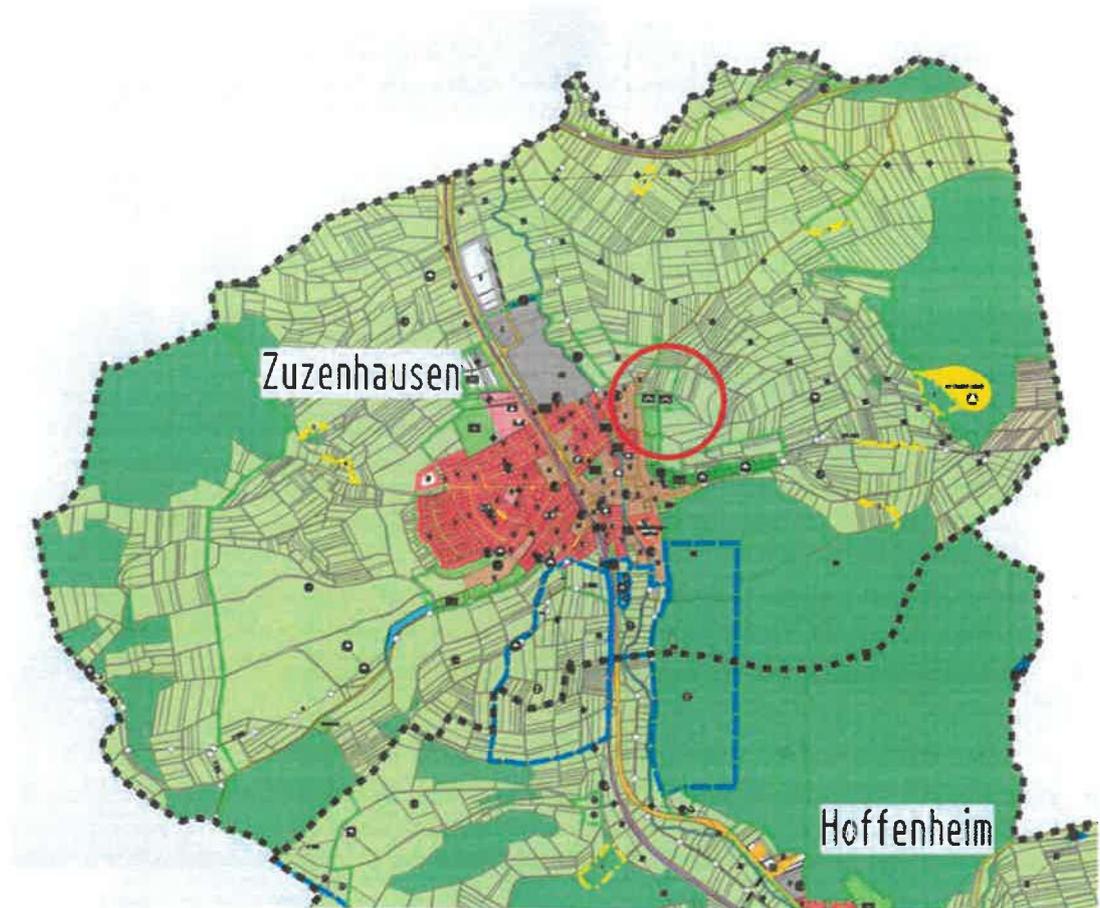
ORTHOPHOTO/LUFTBILD

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg



AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

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



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



OFFENLANDBIOTOPKARTIERUNG

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Grünweg (Flst. 9290)
vom Friedhofspark-
platz in Richtung Süd-
osten



Grünweg (Flst. 9290)
in Richtung Friedhof



Flurstück 9312 in
Richtung Norden,
links Biotopflächen,
vom Grünweg auf
südlicher Schmal-
seite (Flst. 9290)



Grünweg (Flst. 9290)
in Richtung Osten
nahe der Bäume die
Kreuzung mit dem
Grünweg (Flst. 9223)



Flurstück 9312 in
Richtung Südwesten,
mit Biotopflächen,
vom Grünweg auf
nördlicher Schmal-
seite (Flst. 9318)



Grünweg auf nörd-
licher Schmalseite
(Flst. 9318), in
Richtung Eschel-
bronner Straße



Wirtschaftsweg von
Eschelbronner Straße
in Richtung Südosten
(Flst. 9318) zur nörd-
lichen Schmalseite
des Flst. 9312 (ober-
halb der Baumreihe
in der Bildmitte)



Eschelbronner Straße
in Richtung Süden,
nach Zuzenhausen,
links im Hinter-
grund der Friedhof



Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2023

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

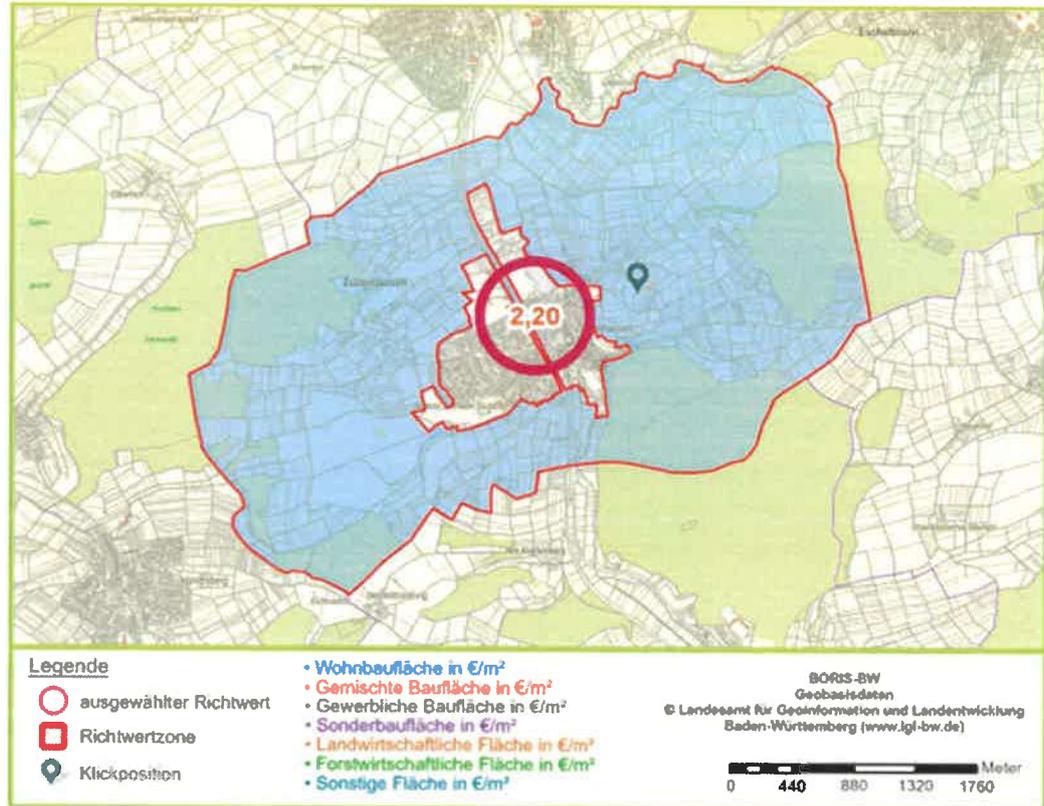


Abbildung 1: Darstellung der Richtwertzone

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

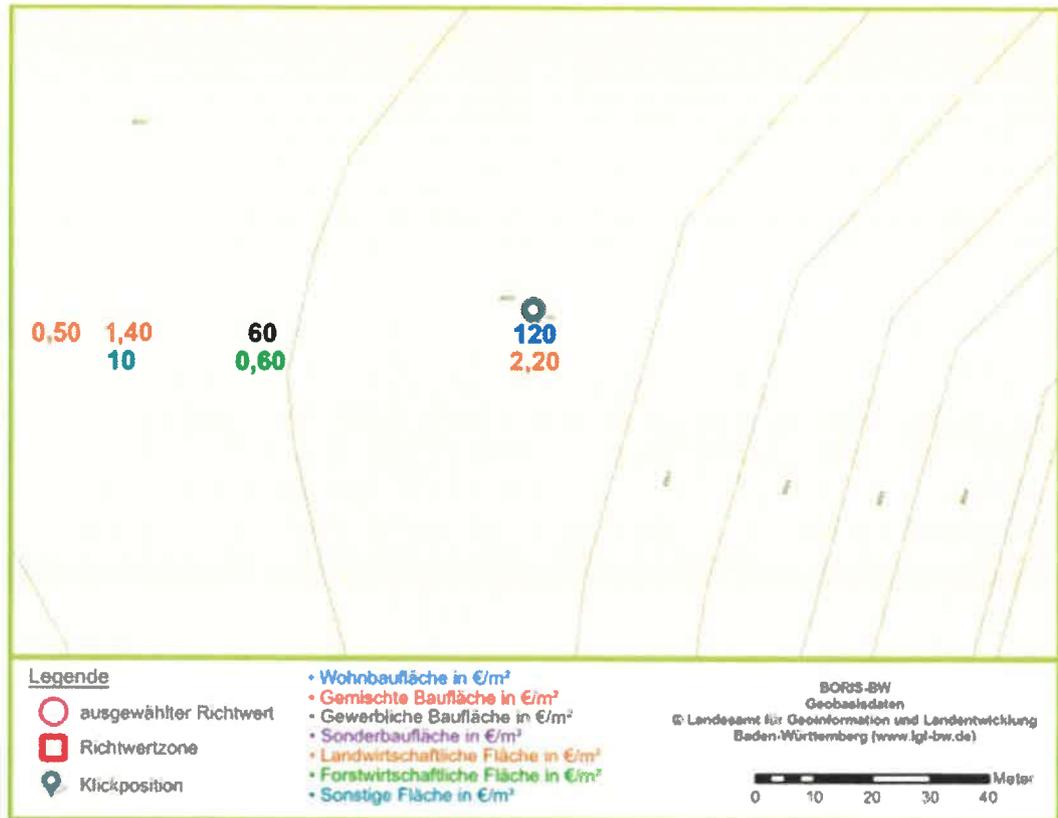


Abbildung 2: zentralisierte Darstellung der Klickposition mit den gewählten Einstellungen von Maßstab und Hintergrundkarte am Bildschirm

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Zuzenhausen
Gemarkungsname	Zuzenhausen
Gemarkungsnummer	083275
Bodenrichtwertnummer	32753501
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 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	08.05.2023	164,84
Kaufpreis	18	9890	8874	2486	26.000	6.514,73
Fläche	18	4037	3660	1215	9198	2.301,49
Bodenzichtwert 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 Vergl.maßstab/Richtwert	18	1,18	1,10	0,46	2,25	0,44

AUSWERTUNG VON KAUFPREISEN

QUELLE: KAUFPREISSAMMLUNG DES GUTACHTERAUSSCHUSSES BEI DER STADT SINSHEIM