

SV-Büro Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr. 14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Heidelberg  
Zwangsversteigerungsabteilung

Kurfürsten-Anlage 15  
69115 Heidelberg

**Marion Strunck**  
Dipl. Betriebswirtin (BA)  
Sachverständige für Immobilienbewertung

[www.BewertungvonImmobilien.de](http://www.BewertungvonImmobilien.de)

Datum: 22.12.2023

AZ.: HD 2K111/23

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das  
**landwirtschaftliche Grundstück (Acker)**  
in **69181 Leimen, Oberer Speck**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
07.12.2023 ermittelt mit rd.

**5.000 €**

Dieses Gutachten besteht aus 15 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 4 Seiten. Das Gutachten wurde in 10 Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags.....	3
1.5	Fragen des Gerichtes .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.1.1	Großräumige Lage .....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation .....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	6
2.5.1	Bauplanungsrecht .....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	6
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	6
<b>3</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>7</b>
3.1	Grundstücksdaten .....	7
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	7
3.3	Bodenwertermittlung .....	8
3.3.1	Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche .....	8
3.4	Vergleichswertberechnung .....	9
3.5	Verkehrswert .....	10
<b>4</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>11</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Landwirtschaftsfläche (Acker)
Objektadresse:	Oberer Speck 69181 Leimen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von St. Ilgen, Blatt 4377, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung St. Ilgen, Flurstück 3966 (1.153 m <sup>2</sup> )

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg Zwangsversteigerungsabteilung
	Auftrag vom 09.11.2023 (Datum des Beschlusses)

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	07.12.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:
	<ul style="list-style-type: none"><li>• beglaubigter Grundbuchauszug vom 21.09.2022</li></ul>
	Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Straßenkarte über Sprengnetter Datenportal</li><li>• Bodenrichtwertauskunft</li><li>• Auszug aus der Kaufpreissammlung</li><li>• Auskünfte aus dem Flächennutzungsplan</li><li>• Altlastenauskunft</li><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Bodenschätzung</li></ul>

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags

Das Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches allerdings nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte oder Lasten bestehen, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt "privatrechtliche Situation" erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Information des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

**1.5 Fragen des Gerichtes**

Mieter oder Pächter:

nicht feststellbar

Zubehör, Maschinen:

wurden nicht vorgefunden

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Große Kreisstadt, rd. 27.000 Einwohner Stadtteil St. Ilgen

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Lage:	Das Bewertungsgrundstück liegt zwischen St. Ilgen und Sandhausen, nördlich der Kläranlage AZV Untere Hardt.
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>mittlere Breite:</u> ca. 8 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 140 m
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1.153 m <sup>2</sup>
	<u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Feldweg (asphaltiert)
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom Gemäß schriftlicher Auskunft vom des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis besteht für das Bewertungsobjekt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht.  Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.09.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

- Testamentsvollstreckung angeordnet
- Zwangsversteigerungsvermerk

Die Eintragungen werden nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Sie sind nicht wertrelevant.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Vermutlich ist das Grundstück verpachtet; ein Pachtvertrag wurde nicht vorgelegt. Weitere nicht eingetragene Lasten und Rechte sind nach Kenntnis der Sachverständigen nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

“reine” landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Bewertungsfläche ist ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Ob das Grundstück verpachtet ist, war nicht feststellbar.

## 3 Ermittlung des Verkehrswerts

### 3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Acker genutzte Grundstück in 69181 Leimen, Oberer Speck zum Wertermittlungsstichtag 07.12.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
St. Ilgen	4377	2	
Gemarkung		Flurstück	Fläche
St. Ilgen		3966	1.153 m <sup>2</sup>

### 3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 3.3 Bodenwertermittlung

#### 3.3.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Kaufpreis Nr.6	Kaufpreis Nr.5 (A)	Kaufpreis Nr.4	Kaufpreis Nr.3
Lage Gewinn	Oberer Speck	Bruchwiesen	Oberer Speck Settel	Heidelsbach	Bruchwiesen
Wert / Preis [€/m <sup>2</sup> ]	gesucht	3,18	2,78	4,00	4,00
Stichtag Anpassungsfaktor <b>E1</b>	07.12.2023 —	(01.07.)2023 × 1,04	(01.07.)2023 × 1,04	(01.07.)2023 × 1,04	(01.07.)2023 × 1,04
Fläche [m <sup>2</sup> ] Anpassungsfaktor <b>E2</b>	1.153 —	6.295 × 1,11	2.881 × 1,11	684 × 0,90	14.000 × 1,11
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis [€/m <sup>2</sup> ]		3,67	3,21	3,74	4,62
Gewicht		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/ -preis × Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		3,67	3,21	3,74	4,62

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Kaufpreis Nr.2	Kaufpreis Nr.1 (A)		
Lage Gewinn	Oberer Speck	Hohe Rot	Sandbuckel		
Wert / Preis [€/m <sup>2</sup> ]	gesucht	4,00	8,44		
Stichtag Anpassungsfaktor <b>E1</b>	07.12.2023 —	(01.07.)2021 × 1,26	(01.07.)2020 × 1,39	×	×
Fläche [m <sup>2</sup> ] Anpassungsfaktor <b>E2</b>	1.153 —	1.250 × 1,02	.2369 × 1,11	×	×
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis [€/m <sup>2</sup> ]		5,14	13,02		
Gewicht		× 1,00	× 1,00	×	×
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/ -preis × Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		5,14	13,02		

Quelle: Auszug aus der Kaufpreissammlung Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis vom 18.12.2023, landwirtschaftliche Grundstücke in Leimen – St. Ilgen

#### B1

Die Kaufpreise für Agrarflächen sind in den letzten Jahren stark gestiegen; in 10 Jahren haben sich die Bodenpreise mehr als verdreifacht. Zuletzt hat sich der Preisanstieg weiter beschleunigt (Quelle: agrarheute.com). In einer von Destatis veröffentlichten Grafik lagen die durchschnittlichen Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Deutschland 2011 je Hektar bei rund 14.000 €, im Jahr 2021 bei knapp 30.000 € je Hektar. Eine Anpassung um 10% p.a. ist angemessen.

#### B2

Abhängigkeit des Ackerlandwertes von der Grundstücksfläche (siehe [1] Sprengnetter Marktdaten und Praxis-hilfen S. 3.10.21/1 94. Ergänzung).

### Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten (vgl. § 9 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Aus der Summe aller angepassten und für diese Bodenwertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten  $\pm 35,00\%$  als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach  $3,62 \text{ €/m}^2$  -  $7,52 \text{ €/m}^2$ .

2 angepasste Vergleichswerte/-preise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Bei Nichtberücksichtigung dieser „Ausreißer“ ergibt sich der relative Bodenwert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		17,17 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	4,00
<b>vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert</b>	=	<b>4,29 €/m<sup>2</sup></b>

<b>Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		
vorläufiger relativer Bodenwert auf Vergleichsbasis		4,29 €/m <sup>2</sup>
<b>relativer Bodenwert</b>	=	<b>4,29 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	1.153,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Bodenwert</b>	=	<b>4.946,37 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert	+	0,00 €
<b>Bodenwert</b>	=	<b>4.946,37 €</b>
	<b>rd.</b>	<b><u>5.000,00 €</u></b>

### 3.4 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des landwirtschaftlichen Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>5.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>5.000,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>5.000,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>5.000,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b><u>5.000,00 €</u></b>

### 3.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **5.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das landwirtschaftliche Grundstück (Acker) in 69181 Leimen, Oberer Speck

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
St. Ilgen	4377	2
Gemarkung		Flurstück
St. Ilgen		3966

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.12.2023 mit rd.

**5.000 €**  
in Worten: fünftausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 22. Dezember 2023



#### Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

## 4 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte  
Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte  
Anlage 3: Fotos

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte**

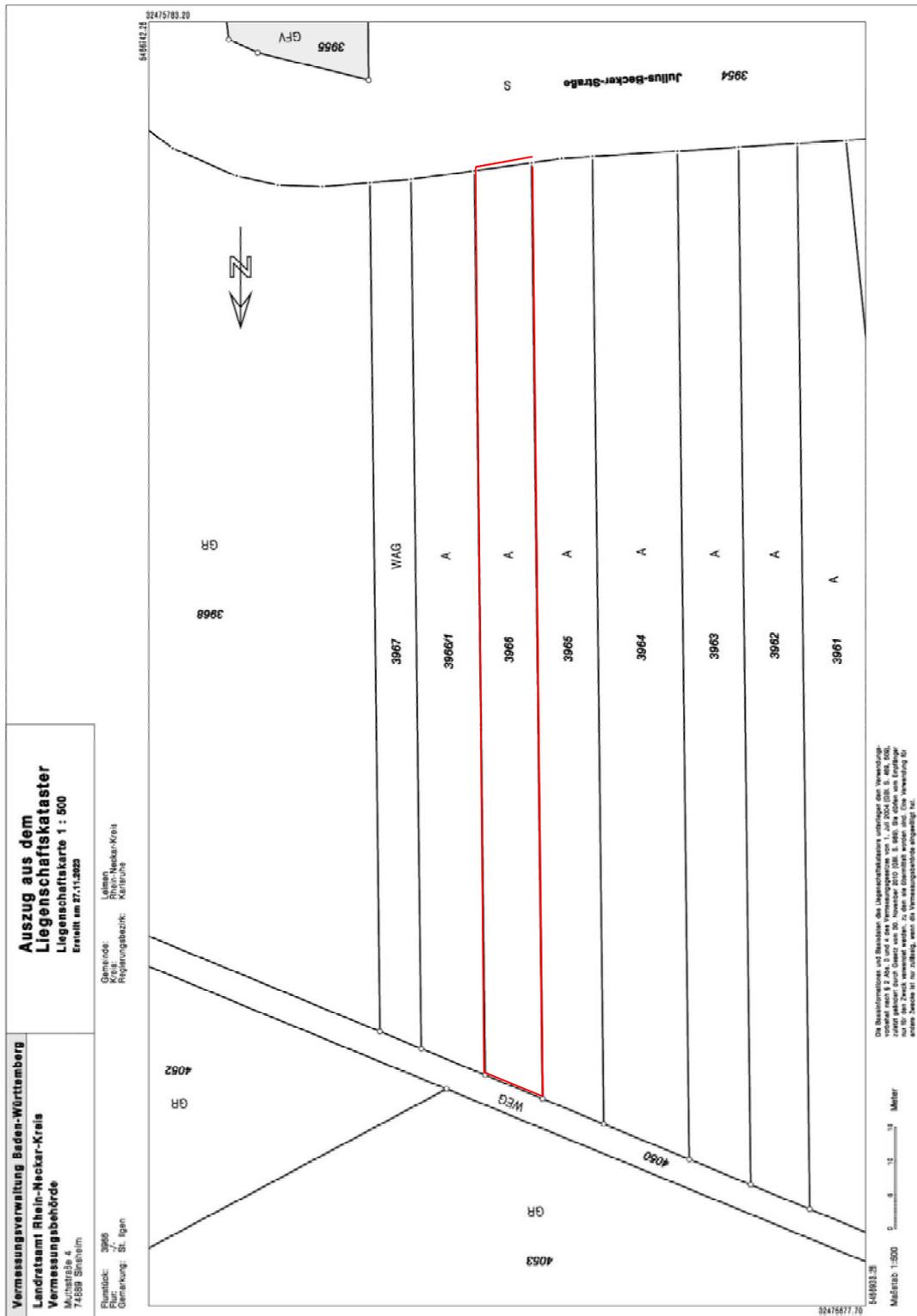
Seite 1 von 1



Abb. 1: google.de

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 2



**Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte**

Seite 2 von 2

<b>Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg</b>	<b>Auszug aus dem Liegenschaftskataster</b>  <b>Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung</b>  Stand vom: 23.11.2023
<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsbehörde Muthstraße 4 74889 Sinsheim</b>	
<b>Flurstück 3966, Gemarkung St. Ilgen</b>	
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Leimen Kreis Rhein-Neckar-Kreis Regierungsbezirk Karlsruhe
Lage:	Ober Speck
Fläche:	1 153 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	1 153 m <sup>2</sup> Ackerland
Bodenschätzung:	339 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe 4, Entstehungsart Alluvium (Al), Bodenzahl 59, Ackerzahl 68, Ertragsmesszahl 231  814 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe 5, Entstehungsart Alluvium (Al), Bodenzahl 52, Ackerzahl 60, Ertragsmesszahl 488  1 153 m <sup>2</sup> geschätzte Fläche Gesamtertragsmesszahl 719
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Mannheim Grundbuchbezirk St. Ilgen Grundbuchblatt 4377 Laufende Nummer 2

Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

**Anlage 3: Fotos**

Seite 1 von 1



Abb. 1



Abb. 2