

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

Datum: 29.05.2024

AZ.: HD (3)2K120/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das als
landwirtschaftliche Grundstück (Grünland)
in 69412 Eberbach, Obere Lautenbach



geoprotal-bw.de

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
29.05.2024 ermittelt mit rd.

3.300 €

Dieses Gutachten besteht aus 15 Seiten inkl. 2 Anlagen mit insgesamt 3 Seiten. Das Gutachten wurde in zwölf Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
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
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
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
3	Ermittlung des Verkehrswerts	7
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	Vergleichswertermittlung	9
3.5	Verkehrswert.....	10
4	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	11
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	11
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	11
5	Verzeichnis der Anlagen.....	12

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Landwirtschaftsfläche (Grünland, Wiese)
Objektadresse:	Obere Lautenbach, 69412 Eberbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eberbach, Blatt 1.870, lfd. Nr. 6
Katasterangaben:	Gemarkung Eberbach, Flurstück 2893, Fläche 3.785 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg Zwangsversteigerungsabteilung
	Auftrag vom 17.04.2024 (Datum des Beschlusses)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	29.05.2024 (Erstellung der Verkehrswertermittlung)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• beglaubigter Grundbuchauszug vom 08.01.2024 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Straßenkarte über Sprengnetter Datenportal• Bodenrichtwertauskunft• Auszug aus der Kaufpreissammlung• Auskünfte aus dem Flächennutzungsplan• Altlastenauskunft• Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Bodenschätzung

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,
Betriebseinrichtungen: vermutlich keine

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Eberbach (ca. 15.000 Einwohner)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück liegt etwa 3,5 km südlich des Stadtrandes von Eberbach auf Höhe der Staustufe Rockenau, Nähe B 37 bzw. Eisenbahnlinie.
Topografie:	Hanglage

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>mittlere Breite:</u> ca. 45 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 90 m
	<u>Bemerkungen:</u> leicht trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Feldweg
Alllasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 15.05.2024 des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis besteht für das Bewertungsobjekt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Alllastenverdacht.
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 Grundbuchauszug vom 08.01.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Eberbach, Blatt 1.870, folgende Eintragungen:

- Pfändung eines Miterbenanteils am ungeteilten Nachlass für Landwirtschaftliche Alterskasse in der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau – nicht wertrelevant
- Pfändung eines Miterbenanteils am ungeteilten Nachlass für Landwirtschaftliche Berufsgenossenschaft für Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau – nicht wertrelevant
- Zwangsversteigerungsvermerk
Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist 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

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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 landwirtschaftliche Grundstück (Grünland) in 69412 Eberbach, Obere Lautenbach zum Wertermittlungsstichtag 29.05.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eberbach	1.870	6	
Gemarkung		Flurstück	Fläche
Eberbach		2893	3.785 m ²

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 (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 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.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte in Sinsheim konnte Vergleichskaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke in Eberbach vorlegen. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

3.3 Bodenwertermittlung

3.3.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Kaufpreis Nr.10	Kaufpreis Nr.9	Kaufpreis Nr.8	Kaufpreis Nr.7
Lage		Eberbach	Eberbach	Lindach	Lindach
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	0,90	0,90	0,60	0,75
Vergleichswert/-preis [€/m ²]		0,90	0,90	0,60	0,75
Stichtag	29.05.2024	16.09.2022	16.09.2022	16.09.2022	16.09.2022
Anpassungsfaktor E1		× 1,18	× 1,18	× 1,18	× 1,18
Fläche [m ²]	3.785	1.984	2.913	4.346	2.399
Anpassungsfaktor E2		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster Vergleichswert/-preis [€/m ²]		1,06	1,06	0,71	0,89

↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Kaufpreis Nr.6	Kaufpreis Nr.5	Kaufpreis Nr.4	Kaufpreis Nr.3
Lage		Lindach	Friedrichsdorf	Brombach	Friedrichsdorf
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	0,70	0,70	0,54	0,75
Vergleichswert/-preis [€/m ²]		0,70	0,70	0,54	0,75
Stichtag	29.05.2024	16.09.2022	02.05.2022	19.05.2021	10.05.2021
Anpassungsfaktor E1		× 1,18	× 1,22	× 1,33	× 1,34
Fläche [m ²]	3.785	2.887	3.342	3695	5.614
Anpassungsfaktor E2		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster Vergleichswert/-preis [€/m ²]		0,83	0,85	0,72	1,01

↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Kaufpreis Nr.2	Kaufpreis Nr.1 (A)		
Lage		Friedrichsdorf	Eberbach		
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	0,50	0,92		
Vergleichswert/-preis [€/m ²]		0,50	0,92		
Stichtag	29.05.2024	04.05.2021	25.02.2021		
Anpassungsfaktor E1		× 1,34	× 1,36	×	×
Fläche [m ²]	3.785	2.718	1952		
Anpassungsfaktor E2		× 1,00	× 1,00	×	×
angepasster Vergleichswert/-preis [€/m ²]		0,67	1,25		

Lage: 69412 Eberbach

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 21.05.2010

E1

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.

E2

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 $\pm 30,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach $0,63 \text{ €/m}^2$ - $1,18 \text{ €/m}^2$.

Ein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Bei Nichtberücksichtigung dieses „Ausreißers“ ergibt sich der relative Bodenwert wie folgt:

Summe der angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		7,80 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	9,00
vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert	=	0,87 €/m²

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
vorläufiger relativer Bodenwert auf Vergleichsbasis		0,87 €/m ²
relativer Bodenwert	=	0,87 €/m²
Fläche	×	3.785,00 m ²
Bodenwert	=	3.292,95 €
	rd.	3.300,00 €

3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten 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.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.300,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	3.300,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	3.300,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	3.300,00 €
	rd.	3.300,00 €

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. **3.300,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das landwirtschaftliche Grundstück (Grünland) in 69412 Eberbach, Obere Lautenbach

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eberbach	1.870	6
Gemarkung		Flurstück
Eberbach		2893

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.05.2024 mit rd.

3.300 €

in Worten: dreitausenddreihundert 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 29. Mai 2024



Hinweise zum Urheberrecht

Urheberrecht, 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 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage 2017
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 5. Auflage 2015
- [6] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag 2009

[Auszug]

5 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1

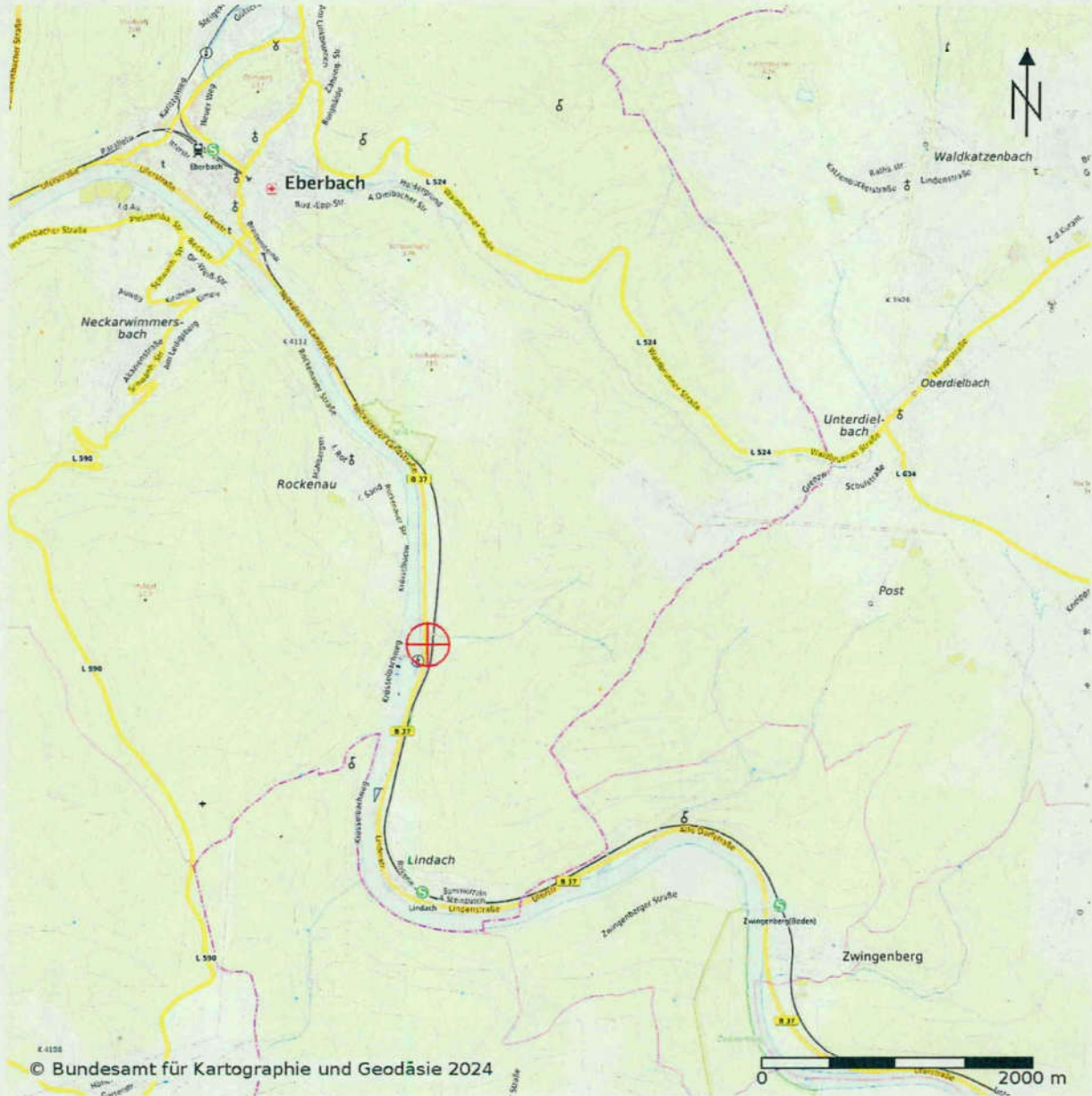


Abb. 1: (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Seite 1 von 2

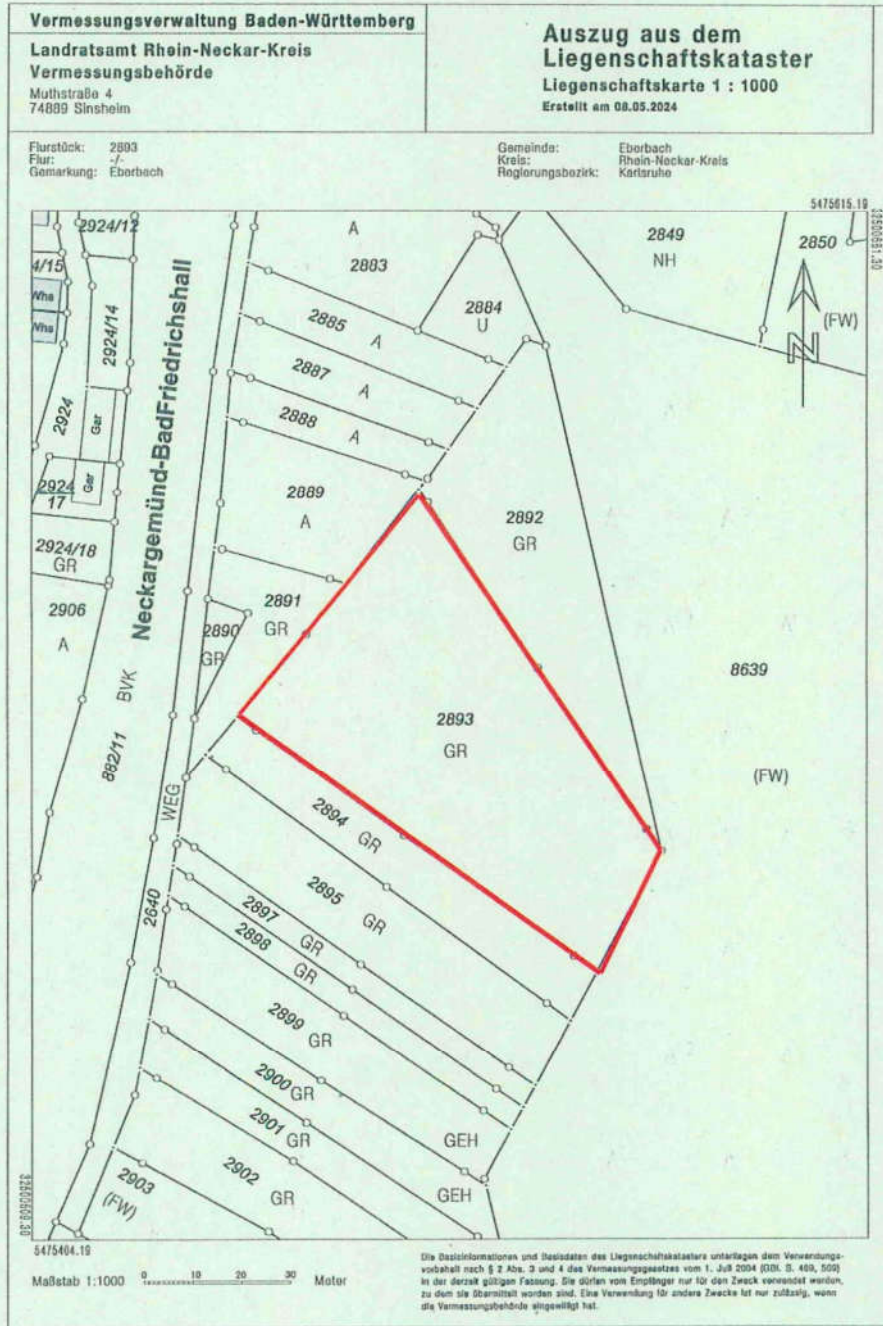


Abb. 1: Liegenschaftskarte

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Seite 2 von 2

<p>Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg</p> <p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsbehörde Muthstraße 4 74889 Sinsheim</p>	<p style="text-align: center;">Auszug aus dem Liegenschaftskataster</p> <p style="text-align: center;">Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung</p> <p style="text-align: right;">Stand vom: 07.05.2024</p>
<p>Flurstück 2893, Gemarkung Eberbach</p>	
<p>Angaben zum Flurstück</p>	
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Eberbach Kreis Rhein-Neckar-Kreis Regierungsbezirk Karlsruhe
Lage:	Obere Lautenbach
Fläche:	3 785 m ²
Tatsächliche Nutzung:	3 785 m ² Grünland
Bodenschätzung:	<p>1 000 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 2, Klimastufe 8°C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 48, Grünlandzahl 36, Ertragsmesszahl 360</p> <p>2 785 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 2, Klimastufe 8°C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 48, Grünlandzahl 45, Ertragsmesszahl 1253</p> <p>3 785 m² geschätzte Fläche Gesamtertragsmesszahl 1613</p>
<p>Angaben zu Buchung und Eigentum</p>	
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Mannheim Grundbuchblatt 1870 Laufende Nummer 6
Eigentümer:	

Seite 1 von 2

Abb. 2: Bodenschätzung