

ANDREA DRAXLER

Freie Architektin Dipl.-Ing. (FH)
Ö. b. v. Sachverständige f. Wertermittlung (AK Rhl.-Pf.)

A. & M. Draxler, Hölderlinstraße 47, 69493 Hirschberg-Leutershausen

Amtsgericht Heidelberg
- Abteilung 50 -
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

Justiz Heidelberg
17. Sep. 2024
Eingang 5

Hölderlinstraße 47
69493 Hirschberg a. d. B.
Tel. 0 62 01 / 98 65 40
e-mail: info@draxler-architekten.de
www.draxler-architekten.de

An der Ziegelhütte 29
66484 Schmitshausen
Tel. 0 63 75 / 99 35 10

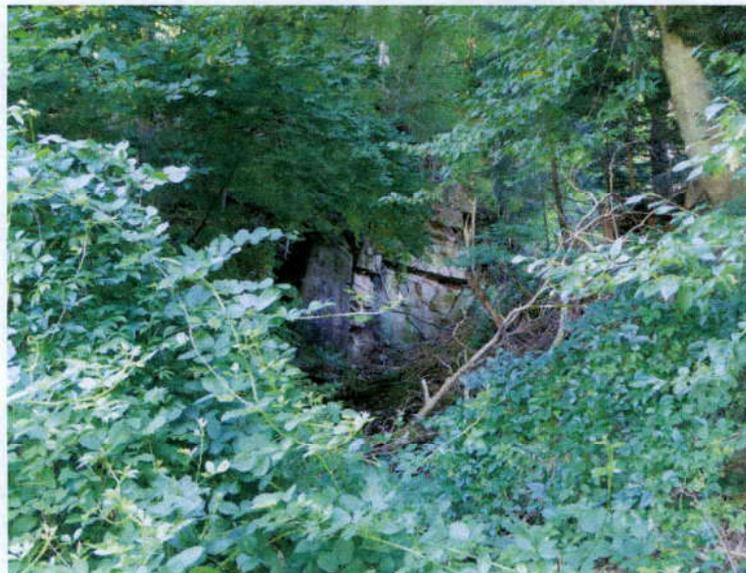


Hirschberg, 12.09.2024
Az.: (3) 2 K 2/24

GUTACHTEN

über den Verkehrs-/Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für das unbebaute Grundstück, Gewinn Ohrsbeg in 69412 Eberbach



Blick von Westen

Gemeinde:	Eberbach
Gemarkung:	Eberbach
Flurstück:	5573, im Grundbuch als Waldfläche bezeichnet
Grundbuch:	Eberbach Blatt Nr. 1626
Eigentümer lt. Grundbuchauszug vom 15.11.2023:	Siehe separates Deckblatt

Zum **Wertermittlungstichtag 17.07.2024** wurde der Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks **Flst.Nr. 5573**

mit **655,- €**
ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben.....	3
2.	Grundstücksbeschreibung.....	4
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften.....	4
2.2.	Gestalt und Form (vgl. Anlage 3).....	5
2.3.	Erschließungszustand.....	6
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	6
2.5.	Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks.....	10
3.	Verkehrswertermittlung.....	11
3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	11
3.2.	Bodenwertermittlung.....	12
3.3.	Verkehrswert.....	14
Anlagen:		
Anlage 1:	Rechtsgrundlagen und DIN-Normen, verwendete Literatur zur Wertermittlung.....	15
Anlage 2:	Auszug a. d. Stadtplan mit ungefährender Kennzeichnung der Lage des Objekts.....	16
Anlage 3:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht maßstabsgetreu).....	17
Anlage 4:	Grünrahmenplan mit ungefährender Kennzeichnung der Lage des Objekts.....	18
Anlage 5:	Fotos (6 Fotos auf 1 Seite).....	19

Dieses Gutachten enthält insgesamt 19 Seiten, davon 5 Anlagen mit 5 Seiten.
Es wurde in 4 Papieraufbereitungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.
Außerdem wurde ein elektronischer Datenträger erstellt und eine PDF-Datei an den Auftraggeber
versendet.

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg - Abteilung 50 - Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg
Eigentümer laut Grundbuchauszug:	Siehe separates Deckblatt
Auftrag vom:	05.04.2024 (Posteingang am 10.04.2024)
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	17.07.2024
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Das Gutachten stützt sich auf folgende Unterlagen:	Grundbuchauszug, Stand 15.11.2023, erhalten vom Auftraggeber am 10.04.24; Auskunft über planungsrechtlichen Zustand, Flächennutzungs-, Grünrahmenplan erhalten vom Stadtbauamt Eberbach am 23.07.24 und 11.09.24; Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 03.06.24 und Flurstücks- und Eigentümnachweis vom 31.05.24 erhalten von der Vermessungsbehörde Sinsheim; Auskunft aus der (Nach-)Erhebung altlastverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018 erhalten vom Landratsamt Rhein-Neckar am 07.06.2024; Auskunft über Schutzgebiete, Biotope eingeholt über „udo.lubw.baden-württemberg.de“; Auskunft aus der Kaufpreissammlung erhalten vom Gutachterausschuss Sinsheim am 14.08.24; Bodenrichtwertauskunft über Boris-BW; örtliche Feststellungen, Fotos am Ortstermin
Angewandte Vorschriften u. Gesetze:	Baugesetzbuch (BauGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils gültigen Fassung
Literatur (allgemein erforderliche Daten, siehe Anlage 1):	H.O. Sprengnetter „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“, Band 1-16; Wolfgang Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“
Ortsbesichtigung:	
Tag der Ortsbesichtigung:	17.07.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständige Dipl.-Ing. (FH) Andrea Draxler, Dipl.-Ing. (FH) Markus Draxler. Die Eigentümer waren bei der Ortsbesichtigung nicht zugegen.
Bemerkungen:	Wegen der Unwegsamkeit konnte das Grundstück nur teilweise besichtigt werden. Es waren im Wesentlichen keine markanten Punkte zur Abgrenzung des Grundstücks erkennbar.
Angaben zu Mieten:	Das Anwesen ist nicht verpachtet. Es wird nicht bewirtschaftet.
Zwangsverwalter:	Das Grundstück befindet sich nicht unter Zwangsverwaltung.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Eberbach hat ca. 14.500 Einwohner (Stand Dezember 2023) und liegt am Neckar, östlich von der etwa 32 km entfernten Universitätsstadt Heidelberg und nordwestlich von der etwa 50 km entfernten Stadt Heilbronn. Eberbach verfügt über einen eigenen S-Bahnhof (Bahnstrecke Heilbronn - Heidelberg). Die Bundesstraße B 37 führt durch Eberbach. Der Anschluss an die A 6 erfolgt in Sinsheim (ca. 35 km) und Heilbronn (ca. 45 km); der Anschluss an die A5 in Heidelberg (ca. 35 km). Die nächsten zivilen Flughäfen befinden sich in Frankfurt und Stuttgart (jeweils ca. 100 km entfernt). Der Ohrsbarg ist eine Erhebung der Stadt Eberbach und von der städtischen Bebauung inzwischen vollständig unmittelbar bis zu seiner Hanglage umgeben. Die Altstadt von Eberbach liegt südlich vom Ohrsbarg am Neckarufer. Der Ohrsbarg prägt das Eberbacher Stadtbild.
Infrastruktur:	Die Stadt Eberbach verfügt über ausreichend Versorgungs-, Bildungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen. Insgesamt gibt es zwei Grundschulen, eine Sonderschule, eine Gemeinschaftsschule, eine Realschule, ein Gymnasium und eine Wirtschaftsschule. Ansonsten gibt es in Leimen drei Alten- und Pflegeheime, mehrere Kindergärten, eine Volkshochschule, eine Musikschule, zahlreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen und ein Krankenhaus.
Zur Stadtverwaltung Eberbach:	Ca. 850 m entfernt (fußläufig)
Anmerkung:	Das Grundstück ist nur durch einen Fußweg zu erreichen und liegt ca. 100 m von der nächsten Fahrstraße „Neuer Weg“ entfernt.
Zu Geschäften des täglichen Bedarfs:	Bäckereien und Apotheken ca. 600 m fußläufig entfernt, Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 300 m (Supermarkt), ca. 900 m und ca. 1.200 km (Discounter) fußläufig entfernt.
Anbindung an Landes- und Bundesstraßen, sowie Autobahnen:	Befriedigend
Bundesstraße:	Die Bundesstraße B37 (zu Fuß und mit dem Auto ca. 1,2 km entfernt) verläuft durch Eberbach in Ost-West-Richtung.
Autobahnen:	Zur Autobahn A5 (AS Heidelberger Kreuz) sind es ca. 35 km. Zur Autobahn A6 (AS Sinsheim) sind es ca. 40 km.
Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr:	Gut
Bushaltestellen:	Haltestelle „Neuer Weg“ ca. 400 m entfernt; Haltestelle „Einkaufszentrum“ (3 Buslinien) ca. 950 m entfernt

Anbindung an den öffentlichen Regional- und Fernverkehr:	Gut
S-Bahn und DB-Bahnhof:	Haltestelle „Eberbach“ ca. 650 m entfernt
Parksituation:	Fußweg, keine Parkmöglichkeiten vorhanden, in der nächstgelegenen Straße „Neuer Weg“ sind nur eingeschränkt Parkmöglichkeiten vorhanden
Art der umgebenen Bebauung:	Westliche Wohnbebauung direkt gegenüber des Grundstücks an den Fußweg anschließend, südliche Wohnbebauung über den Fußweg in ca. 90 m zu erreichen, ansonsten ist das Grundstück umgeben von Wald
Immissionen:	Hoch, durch Straßenverkehr (Straße „Neuer Weg“ Luftlinie ca. 25 m entfernt)
Topographische Grundstückslage:	Starke Hanglage

Demographische Situation:

Demografietyt:	Eberbach ist in den Demografietyt 3 (kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung) eingeordnet. Die Gemeinden des Typs 3 haben eine sehr geringe Einwohnerdichte und sind eher als ländliche Gemeinden zu charakterisieren. Die Faktoren „Urbanität/Wirtschaftsstandort“ und „Demographie“ erreichen im Mittel nur unterdurchschnittliche Werte. Leicht unterdurchschnittliche Anteile an Kindern und Jugendlichen und ein über dem Mittel liegendes Medianalter von 50,2 Jahren sprechen für eine moderate Schrumpfung und Alterung in diesen Gemeinden. Der Faktor „Sozioökonomie“ zeigt einen leicht überdurchschnittlichen Wert, sozioökonomischen Faktoren zeigen sich weitgehend stabil bis leicht überdurchschnittlich, die Kaufkraft der Privathaushalte liegt im Durchschnitt.
----------------	--

Indikatoren der Stadt Eberbach (Stand 2022):

- Bevölkerungsentwicklung seit 2011: 0,6%
- Durchschnittsalter: 43,4
- Anteil unter 18 Jahre: 16,1%
- Anteil 65 bis 79 Jahre: 17,2%
- Wohnfläche pro Person: 50,3 m²
- Beschäftigungsquote: 63,6%

Quelle: Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune

2.2. Gestalt und Form (vgl. Anlage 3)

Fußwegfront:	Ca. 22 m
Mittlere Tiefe:	Ca. 68 m
Grundstücksgröße:	1.309 m ²
Grundstückszuschnitte:	Nahezu rechteckiges, tiefes Grundstück
Oberflächenbeschaffenheit:	Bewaldet, verwildert, Felswand (ehemaliger Steinbruch)

2.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Über einen schmalen unbefestigten Fußweg („Panoramaweg“)
Höhenlage zum Fußweg:	Vom Weg teilweise stark ansteigend
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Keine
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine erkennbar
Baugrund, Grundwasser:	Nicht bekannt; das Grundstück ist nicht im Altlasten-/Bodenschutzkataster verzeichnet; es liegt nicht im Überschwemmungsgebiet; gewachsener Untergrund, teilweise Fels
Anmerkung:	<i>Im Rahmen dieses Gutachtens können Prüfungen der Bodenverhältnisse und Grundwassereinflüsse nicht erbracht werden. Dazu sind Untersuchungen von speziellen Fachfirmen erforderlich. Deshalb können ggf. vorhandene kontaminierte Bodenverhältnisse, bzw. Grundwassereinflüsse, in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden. Evtl. vorhandene Altlasten sind gesondert zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.</i>

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Eberbach Blatt Nr. 1626 bestehen folgende Eintragungen: Lfd. Nr. 1 betr. lfd. Nr. 1, 2, 3 im Bestandsverzeichnis: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg –Vollstreckungsgericht– vom 30.10.2023 (2K 144/23). Eingetragen (MAN025/383/2023) am 15.11.2023.
Anmerkung:	<i>Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.</i>
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Der Grünrahmenplan (siehe unten) beinhaltet, laut Stadtbauplanamt Eberbach, u. a. auch ein Vorkaufsrecht der Stadt Eberbach für alle Flurstücke, die sich in diesem Gebiet befinden. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten):

	Nicht bekannt (sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen).
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Grundstück ist nicht mit einer Baulast belastet.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Die Grundstücke sind derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Sie liegen jedoch im Bereich eines beurkundeten Grünrahmenplans (siehe unten).
Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP):	Überwiegend „Flächen für Wald“, südwestlich teilweise „Sonstige Grünfläche wie Verkehrsgrün, Hausgärten, landschaftlich zusammenhängende Grünstrukturen mit Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild“
Landschaftsplan (LP):	„Nach dem Landschaftsplan sollen besonders schützenswerte Bereiche des Stadtgebietes erhalten, Flächenverluste und zukünftige Bebauungen verhindert werden. Der zunehmenden freizeithlichen Nutzung von Flurstücken in der freien Landschaft ist entgegenzuwirken, da damit der Charakter der freien Landschaft zulasten eines siedlungsgeprägten Landschaftsbilds verloren geht. Eine konsequente Kontrolle und Durchsetzung der Verbote ist anzustreben (STADT EBERBACH 2019 [3]). Bezogen auf das Stadtbild hat der Ohrsbach eine sehr hohe Bedeutung. Der Landschaftsbildwert und die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes des Ohrsbachs ist im Landschaftsplan ebenfalls als sehr hoch bewertet (LANDSCHAFTSPLAN 2006).“ Quelle: Grünrahmenplan
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Kein Bebauungsplan vorhanden. Die Flurstücke Nr. 5453 und 5573 der Gemarkung Eberbach befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich und wären daher gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 35 BauGB sind im Außenbereich nur privilegierte Vorhaben zulässig bzw. ergänzend auch Nutzungen, die den Vorgaben des Flächennutzungsplans (FNP) und Landschaftsplans (LP) nicht entgegenstehen. Es existiert ein Grünrahmenplan „Ohrsbach“ der Stadt Eberbach, der am 14.12.2022 beurkundet wurde. Bei dem Grünrahmenplan „Ohrsbach“ handelt es sich um eine sonstige städtebauliche Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB. Bei der Bauleitplanung wäre, nach entsprechender Beschlussfassung, diese Planung als informeller städtebaulicher Plan zu berücksichtigen. Die informellen städtebaulichen Pläne können sich auf alle Bereiche des Städtebaus beziehen, so auch beispielsweise im konkreten Fall auf den Bereich des Ohrsbachs, um diesen für den Tourismus, Freizeit und Naherholung attraktiv für die Zukunft zu gestalten. Der Grünrahmenplan „Ohrsbach“ wurde entwickelt, um die positiven Qualitäten des Ohrsbachs zu erhalten und negativen Tendenzen, wie Flächenversiegelungen, entgegenzuwirken. Rund um den Ohrsbach soll ein Natur- und Naherholungsgebiet entstehen.

Darstellung des Grundstücks im Grünrahmenplan:

Wald



Auszug dazu aus dem Grünrahmenplan:

„Pkt. 7.7 Steinbruch

Maßnahmen-Karte Nr. 6: Mit dem Steinbruch besitzt der Ohrsbach eine zusätzliche Attraktion. Um die Naherholung zu stärken ist es denkbar, die Felswand als Kletterwand zu sichern. Ein Picknickplatz mit ausreichend Sitzmöglichkeiten und Schutzdach dient ebenfalls der Verbesserung der Naherholungssituation. In der Steinbruchwand sollten Quartiere für Fledermäuse und Nisthilfen oder Brutnischen für typische Brutvögel in Steinbrüchen wie beispielsweise Wanderfalke, Mauersegler oder Uhu (GILCHER 1995) geschaffen werden (s. Abb. 44). Es können Informationsschilder zur ehemaligen Nutzung und zur ökologischen Bedeutung des Steinbruchs aufgestellt werden. Der aufgelassene Steinbruch bietet sich darüber hinaus für eine geotouristische Erschließung mit entsprechenden Hinweisschildern an.

Maßnahmenempfehlungen:

Der Steinbruch ist ein gesetzlich geschütztes Biotop, so dass keine Nutzung als Kletterwand stattfinden kann. Gleichzeitig ist er in Privatbesitz, so dass von Seiten der Stadt Eberbach keine Zugriffsrechte bestehen.

Die Schaffung von Quartieren und Nisthilfen für Fledermäuse und Brutvögel wird dagegen begrüßt und kann grundsätzlich umgesetzt werden. Vorgeschlagen wird, habitatgebundene Maßnahmen mit dem Eigentümer abzustimmen. Gegebenenfalls kann die Umsetzung im Rahmen von erforderlichen CEF-Maßnahmen erfolgen. Die Maßnahmen haben daher verwaltungsintern aktuell keine Priorität.

Die Aufstellung einer Sitzgruppe oberhalb des Steinbruchs kann aus Verkehrssicherungsgründen nicht befürwortet werden.“

Anmerkung:

Der Ohrsbach-Steinbruch im Bereich der Gemarkung Eberbach wurde genutzt von 1590 bis 1932 (am längsten betriebener Steinbruch im Bereich Eberbach).

Schutzgebiete:

Das Grundstück liegt im Naturpark Neckartal-Odenwald.

Das Grundstück liegt in dem Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II – Eberbach“

Kurzbeschreibung:

„Ansprechende Landschaft des Neckartales mit abwechslungsreichen Erscheinungsformen; hervorragende natürliche Erholungseignung.“

Auf dem Grundstück befindet sich ein Waldbiotop (geschütztes Biotop).

„Biotopname: Felswand SW Ohrsbach

Leitbiotoptyp: Naturgebilde

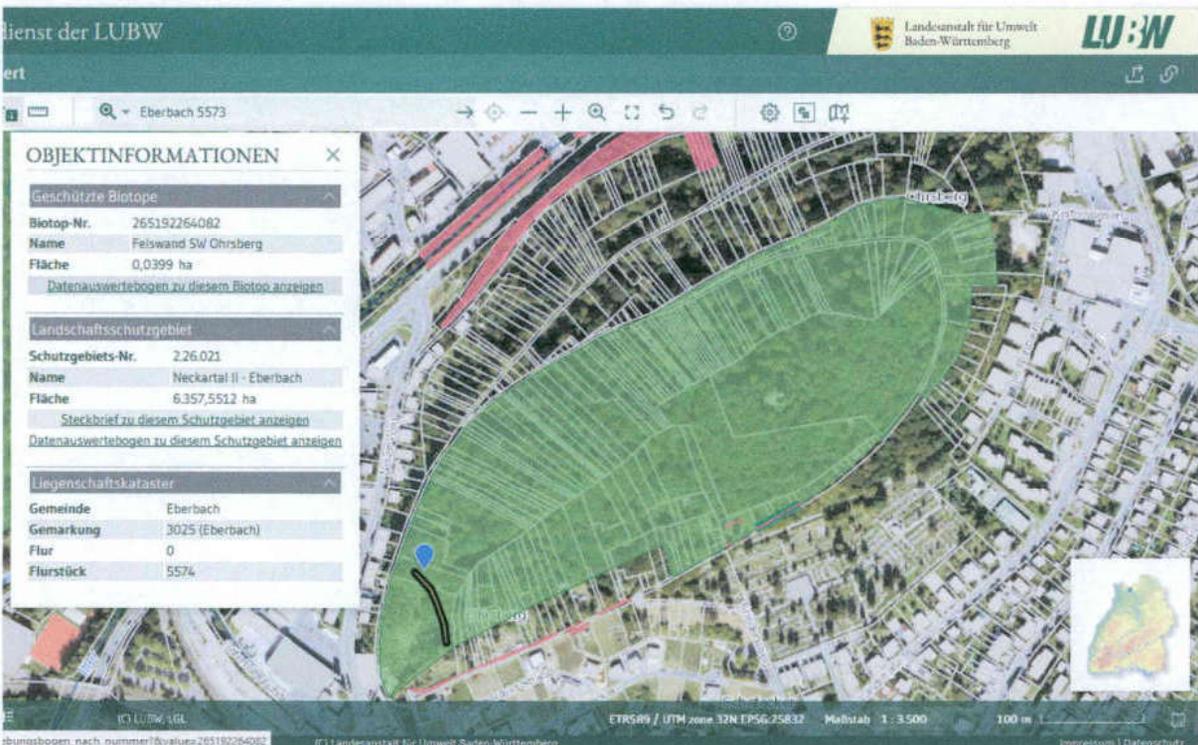
Biotopbeschreibung:

2017 und früher: Südwestexponierte, etwa 30 Meter hohe Buntsandstein-Felswand in einem ehemaligen Steinbruch; Morph. Struktur: Im Norden etwas von Gehölzen bewachsen. Insgesamt vegetationsarm und nur von Flechten bewachsen, in den oberen glatten Wandpartien auch völlig vegetationsfrei. Der weit überwiegende Teil der Wand liegt in einem umzäunten Hausgarten und ist nicht öffentlich zugänglich.

Biotoptyp: Natürliche offene Felsbildung (einschließlich Felsbänder) (100%)

Nach BNatSchG geschützt als Offene Felsbildungen.

Lebensraumtyp: Silikاتفelsen mit Felsspaltenvegetation (100%)“



Quellen: LUBW

Anmerkung:

Eigentümer und Pächter müssen die gesetzlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sowie der jeweiligen Landesnaturschutzgesetze beachten. Dazu gehören unter anderem das Verbot von Eingriffen in das geschützte Biotop, die Durchführung von Pflegemaßnahmen, die Mitteilungspflicht gegenüber Naturschutzbehörden oder die Einholung von Genehmigungen für bestimmte Handlungen.

2.5. Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks

Allgemein:

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV definiert.

Die Einteilung erfolgt in 5 Stufen:

1. Flächen der Land- und Forstwirtschaft
2. Bauerwartungsland
3. Rohbauland
4. Baureifes Land
5. Sonstige Flächen

Die Bodenwertermittlung insgesamt und auch die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen lassen sich weder absolut, noch generell bestimmen;

diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Grundstück Flst. Nr. 5573:

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine unbebaute, nicht bewirtschaftete Waldfläche mit einem geschützten Biotop.

Das Grundstück befindet sich außerhalb der bebauten Ortslage und ist in seiner Bebaubarkeit nach § 35 BauGB in Verbindung mit dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan zu beurteilen.

Das Grundstück ist nicht erschlossen.

Einordnung:

Es handelt sich bei dem Grundstück um:

Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf persönlichen Recherchen der Sachverständigen.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3. Verkehrswertermittlung

für das unbebaute Grundstück, Gewann Ohrsbach

Gemarkung:	Eberbach
Flurstück:	5573
Grundstücksgröße:	1.309 m ²
zum Wertermittlungsstichtag:	17.07.2024

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Es erfolgt eine Bodenwertermittlung auf Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwertes. Der Aufwuchs wird nicht mitberücksichtigt.

Für die Wertfindung werden auch Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses Sinsheim herangezogen.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden 10 Vergleichskaufpreise für forstwirtschaftliche Flächen in Eberbach zur Verfügung gestellt. Davon befinden sich 5 Verkaufsobjekte im Gewann „Ohrsbach“ und 5 Objekte in Eberbach-Brombach in den Gewannen „Eppelter“, „Hundsbucket“, „Birnbauumsacker“, „Wildebusch“. Die genaue Lage und der Zustand der Grundstücke sind nicht bekannt.

3.2. Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2024

- = 0,50 €/m² für forstwirtschaftliche Fläche
- = 0,50 €/m² für Unland, Geringstland, Bergweide, Moor
- = 0,70 €/m² für Grünland
- = 1,30 €/m² für Ackerfläche
- = 5,- €/m² für Sonstige Flächen (Freizeitgartenfläche)

Der Bodenrichtwert wurde bei BORIS-BW recherchiert. Laut Auskunft des Gutachterausschusses, keine Veränderung bis zum Wertermittlungsstichtag.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Wertermittlungsstichtag: 01.01.2024
Gebiet: Überwiegend forstwirtschaftliche Fläche, teilweise Sonstige Fläche
Entwicklungszustand: Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Beitragsrechtlicher Zustand: Frei

Beschreibung der Bewertungsgrundstücks Flst.Nr. 5573:

Wertermittlungsstichtag: 17.07.2024
Gebiet: Überwiegend forstwirtschaftliche Fläche, teilweise Sonstige Fläche
Entwicklungszustand: Fläche der Forstwirtschaft
Beitragsrechtlicher Zustand: Frei
Grundstücksfläche: 1.309 m²

Bodenwert: Es handelt sich um eine nicht bewirtschaftete, verwilderte, Waldfläche mit Gebüsch und Baumbestand (der Aufwuchs wird nicht mitberücksichtigt). Das Grundstück liegt in einem Landschaftsschutzgebiet und auf dem Grundstück befindet sich ein geschütztes Biotop in Form einer Felswand (Anforderungen und Pflichten aus dem BNatSchG sind zu beachten). Das Grundstück ist über einen schmalen, unbefestigten Fußweg (Panoramaweg zum Ohrsbergturm) in Verlängerung des „Neuen Weges“ zu erreichen.

Ausgewertete Statistik des Gutachterausschusses Sinsheim:

Elementname	Anzahl	Mittelwert	Medianwert	Minimum	Maximum	Standardabweichung
Datum des Vertrages	10	25.11.2023	25.10.2023	17.04.2023	11.04.2024	131,56
Kaufpreis	10	398	230	107	1177	367,98
Fläche	10	1009	656	414	2692	799,24
Bodenrichtwert Landwirtschaft	10	0,50	0,50	0,50	0,50	0,00
Vergleichsmaßstab	10	0,37	0,35	0,25	0,54	0,07
Ackerzahl	0	0	0		0	0,00
Verhältnis Vergl.maßstab/Richtwert	10	0,73	0,70	0,50	1,08	0,15

Man erkennt, dass die Grundstücke überwiegend zu einem niedrigeren Wert verkauft wurden, wobei sich der Verkaufsfall mit dem höchsten Wert am Ohrsborg befindet.

Bodenwertermittlung Flst.Nr. 5452:

Unter Berücksichtigung
des Entwicklungszustands,
der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Grundstücks,
wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 17.07.2024 wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert für Forstwirtschaftsfläche (vgl. § 3 i.V.m. § 5 ImmoWertV): **0,50 €/m²**

Wertzuschläge/Wertabschläge zur **Anpassung an** die Zustandsmerkmale des
Bewertungsgrundstücks (vgl. § 2 und § 5 ImmoWertV):

- Der Bodenwert wird im Bereich des Bodenrichtwertes als angemessen
erachtet, deshalb erfolgen hier keine Zu- bzw. Abschläge ---
Erläuterung: Es handelt sich um ein sich von einem normalen Waldgrund-
stück abhebendes Grundstück mit einem besonderen Merkmal. Daraus
entstehen zwar Anforderungen und Pflichten, der Wert wird jedoch nicht
unterhalb des Wertes für „Unland, Geringstland, Bergweide, Moor“ einge-
schätzt.

Bodenwert des Grundstücks **0,50 €/m²**

Grundstücksgröße: 1.309 m²

- Bodenwert
 $1.309 \text{ m}^2 * 0,50 \text{ €/m}^2 = 654,50 \text{ €}$

Bodenwert: **rd. 655,- €**

3.3. Verkehrswert

Es erfolgte eine Bodenwertermittlung.

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück, Gewann Ohrsbach in 69412 Eberbach

Gemarkung: Eberbach

Flurstück: **5573**

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.07.2024 mit rd.

655,- €

in Worten: **Sechshundertfünfundfünfzig EURO**

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Hirschberg, 12.09.2024

Andrea Draxler, Dipl.-Ing. (FH) Freie Architektin



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.

Anlage 1: **Rechtsgrundlagen und DIN-Normen, verwendete Literatur** zur Wertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des BauGBuaÄndG vom 03. Juli 2023 (BGBl. I, Nr. 176)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).

ImmoWertV 2021

Immobilienwertermittlungsverordnung - Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 BGBl. I S. 2805)

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA). Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72)

LBO - Landesbauordnung

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

Wolfgang Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten
(Verkehrswerten), Beleihungswerten sowie zur steuerlichen
Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
7. Auflage 2014, 8. Auflage 2017
Bundesanzeiger Verlag

Sprengnetter, Dr. Hans Otto:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstigen Wertermittlungen.
Band 1-2: Amtliche Texte
Band 3: Erforderliche Daten
Band 4: Formulare/ Schemata
Band 5-16: Lehrbuch und Kommentar
Loseblattsammlung
Eigenverlag Sinzig, Rechtsstand: August 2024

Kröll/Hausmann

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung
von Grundstücken
4. Auflage 2011
Luchterhand Verlag

Rössler/Langner

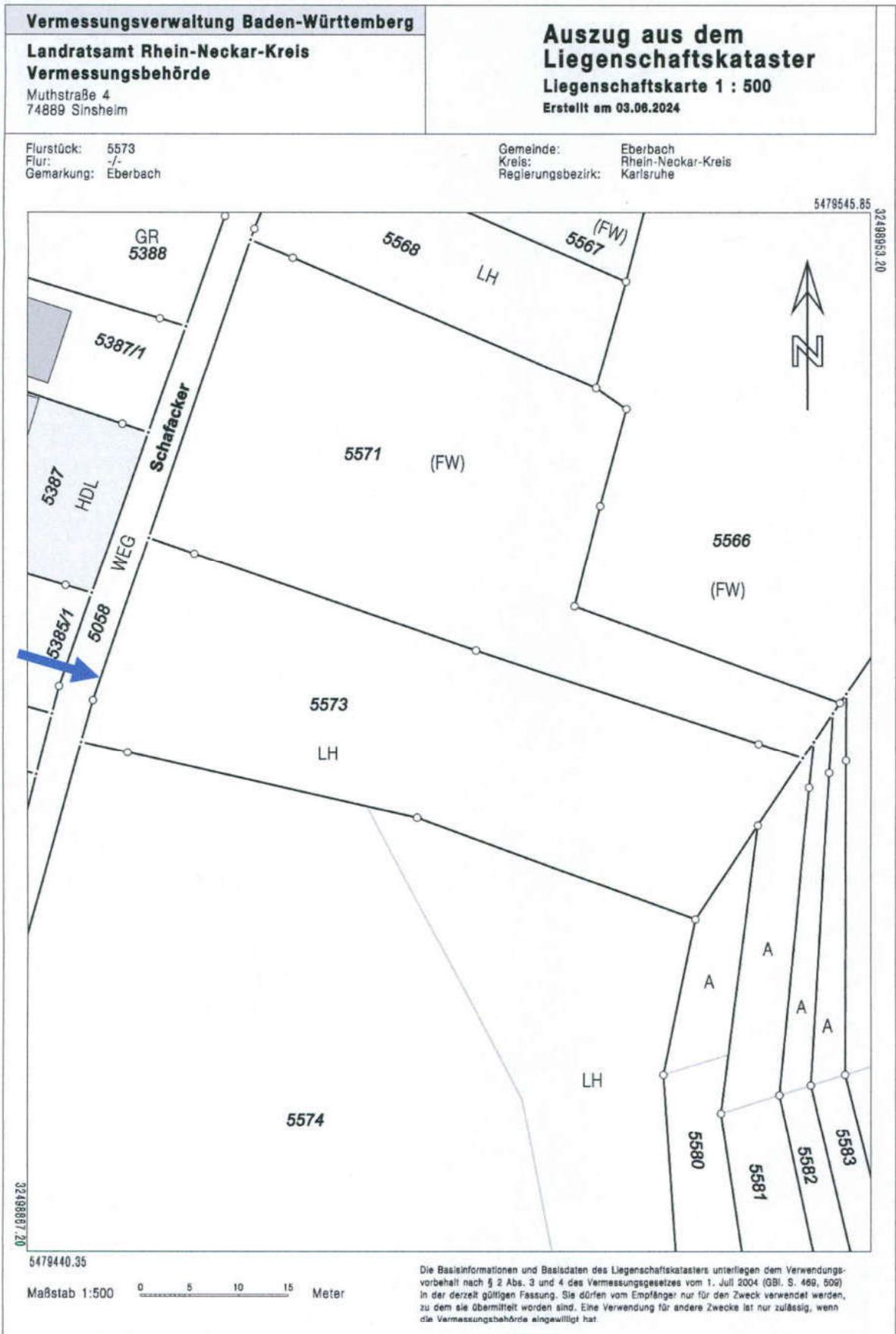
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
8. Auflage 2004
Luchterhand Verlag

Anlage 2: Auszug a. d. **Stadtplan** mit ungefährender Kennzeichnung der Lage des Objekts (nicht maßstabsgetreu)



Quelle: Stadt Eberbach - DvvMap data © [OpenStreetMap](#) contributors, [CC-BY-SA](#)

Anlage 3: Auszug aus dem **Liegenschaftskataster** (nicht maßstabsgetreu)



Quelle: Vermessungsbehörde Sinsheim

Anlage 4: **Grünrahmenplan** mit ungefährender Kennzeichnung der Lage des Objekts (nicht maßstabsgetreu)



Anlage 5: **Fotos** (6 Fotos auf 1 Seite)



1. Zuwegung zunächst von der Straße
„Neuer Weg“



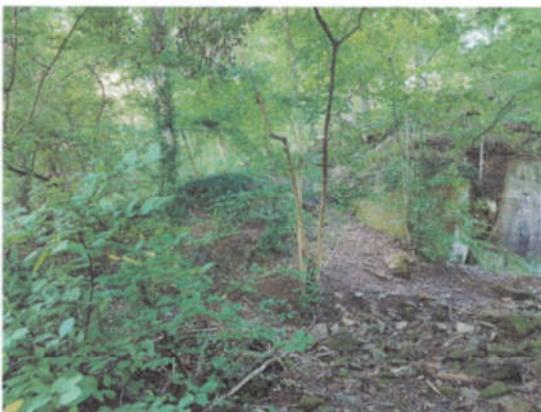
2. Zuwegung zum Grundstück über unbefestigten
Fußweg



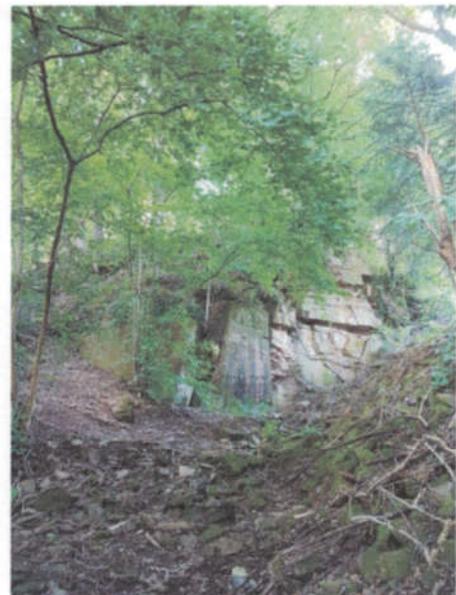
3. Blick von Südwesten



4. Standort auf dem Grundstück – Blick von Wes-
ten



5. Standort auf dem Grundstück – Blick
nach Nordosten



6. Standort auf dem Grundstück – Blick von Wes-
ten