



Kein Original  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

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

Amtsgericht Mannheim  
Vollstreckungsgericht

68149 Mannheim

Claus-Dieter Meinzer

Dipl. Wirtschaftsingenieur  
Sachverständiger für Immobilienbewertung

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

Datum: 24.08.2023

AZ.: MA 1K45/22

## G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das als

**Gartenland genutzte Grundstück  
in 68259 Mannheim, Auf die Heggewann**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
20.06.2023 ermittelt mit rd.

**50.000 €**

Dieses Gutachten besteht aus **20** Seiten inkl. **5** Anlagen mit insgesamt **7** Seiten. Das Gutachten wurde in **sechs** Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
<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 .....	4
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	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.3	Privatrechtliche Situation.....	6
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.4.1	Bauplanungsrecht .....	6
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	6
2.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	6
2.7	Außenanlagen.....	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
3.4	Vergleichswertermittlung .....	9
3.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	9
3.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	9
3.4.3	Vergleichswertberechnung .....	10
3.5	Verkehrswert.....	11
<b>4</b>	<b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....</b>	<b>12</b>
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	12
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	12
<b>5</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>13</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	landwirtschaftliches Grundstück, unbebauht, genutzt als Gartenland
Objektadresse:	Auf die Heggewann, 68259 Mannheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mannheim, Blatt 65.256, Ifd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Mannheim, Flurstück 21.207 (3.184 m <sup>2</sup> )

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim Vollstreckungsgericht  68149 Mannheim
	Auftrag vom 16.11.2022 (Datum des Beschlusses)

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Teilungsversteigerung)
Wertermittlungsstichtag:	20.06.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	20.06.2023 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	20.06.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Grundstück konnte vollumfänglich besichtigt werden.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.07.2022</li></ul> Von Eigentümerseite wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Pachtvertrag vom 08.07.2019</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Lageplan über Geoportal Baden-Württemberg</li><li>• Straßenkarten über Sprengnetter Datenportal</li><li>• Auskunft aus der Altlastenkartei</li><li>• Grundstücksmarktbericht 2020 Stadt Mannheim</li></ul>

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags

Das nachfolgende Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV21) 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 Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

## 1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	verpachtet
Hausverwalter:	entfällt
Zwangsvorwalter:	nicht bestellt
Gewerbebetrieb:	es wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör, Maschinen:	keine
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt
Altlasten:	kein Verdacht

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Baden-Württemberg  
 Kreis: Rhein-Neckar-Kreis  
 Ort und Einwohnerzahl: Mannheim (ca. 300.000 Einwohner); Randgebiet Feudenheim  
 überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:  
 Mannheim Zentrum ca. 5 km, Heidelberg ca. 15 km  
Landeshauptstadt:  
 Stuttgart ca. 130 km  
Bundes- und Landesstraßen:  
 B 36 vorort  
Autobahnzufahrt:  
 A 6 Mannheim/Schwezingen  
Bahnhof:  
 Mannheim, Heidelberg  
Flughafen:  
 Mannheim, Frankfurt

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: nordöstlicher Ortsrand von Feudenheim  
 Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: landwirtschaftliche Flächen im Umbruch zu ortsnahem Gartenland; tlw. bebaut und umgenutzt  
 Beeinträchtigungen: keine wesentlichen  
 Topografie: eben

### 2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Feldrandstraße  
 Straßenausbau: tlw. ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen  
 Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: keine  
 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Einfriedungen (Zaun, Hecken)  
 Altlasten: gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim vom 05.12.2022 ist für das Grundstück keine Altlast bzw. altlastenverdächtiger Flächen verzeichnet.

## 2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.07.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgender Eintrag:

- Zwangsversteigerungsvermerk

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Es besteht ein Pachtvertrag. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Miet- oder Pachtbindungen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.4.1 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Landwirtschaftsfläche

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

## 2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück wird als private Grünfläche (Freizeitgrundstück) genutzt. Das Objekt ist verpachtet. Der Pachtzins beträgt 1.400 €/anno. Der Pachtvertrag ist jeweils zum Jahresende mit einer Frist von 6 Monaten kündbar.

## 2.7 Außenanlagen

Gartenhütten und Unterstände, Freizeitanlagen (Imkerstände u. ä.), Einfriedung (Zaun, Hecken)

### 3 Ermittlung des Verkehrswerts

#### 3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Gartenland genutzte Grundstück in 68259 Mannheim, Auf die Heggewann zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Mannheim	65.256	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mannheim		21.207

Fläche  
3.184 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 (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, Lagemerkale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 3.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **7,50 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Landwirtschaftsflächen
-------------------	---	------------------------

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.06.2023
-------------------------	---	------------

Entwicklungsstufe	=	sonstige Flächen (Grünland)
-------------------	---	-----------------------------

Grundstücksfläche (f)	=	3.184 m <sup>2</sup>
-----------------------	---	----------------------

#### Bodenrichtwert für Grünlandflächen (direkt angrenzend)

Der **Bodenrichtwert** beträgt **23,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Grundstück weist die Beschaffenheit von Grünland aus, sodass ein vermittelter Bodenwert mit 15,00 €/m<sup>2</sup> zum Ansatz kommt.

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>15,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 3.184 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 47.760,00 € rd. <b>48.000,00 €</b>	

## 3.4 Vergleichswertermittlung

### 3.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 3.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).
- 

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### **3.4.3 Vergleichswertberechnung**

**Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)  
**Wert der Außenanlagen** (Einfriedungen)  
**Vergleichswert**

<b>48.000,00 €</b>
<b>+ 2.000,00 €</b>
<b>= 50.000,00 €</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. **50.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Gartenland genutzte Grundstück in 68259 Mannheim, Auf die Heggewann

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Mannheim	65.256	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mannheim		21.207

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2023 mit rd.

**50.000 €**

**in Worten: fünfzigtausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und er an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweze oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 24. August 2023

Claus-Dieter Meinzer



#### 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 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

### 4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**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, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin
- [6] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag

[Auszug]

## 5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Fotos

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!  
Oder Verkauf durch

## Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan**

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 5: Fotos**

Seite 1 von 3



Bild 1: östlicher Feldrandweg



Bild 2: Hauptzugang zum Grundstück

**Anlage 5: Fotos**

Seite 2 von 3

Bild 3: Gartenhütte (pächterseitig)

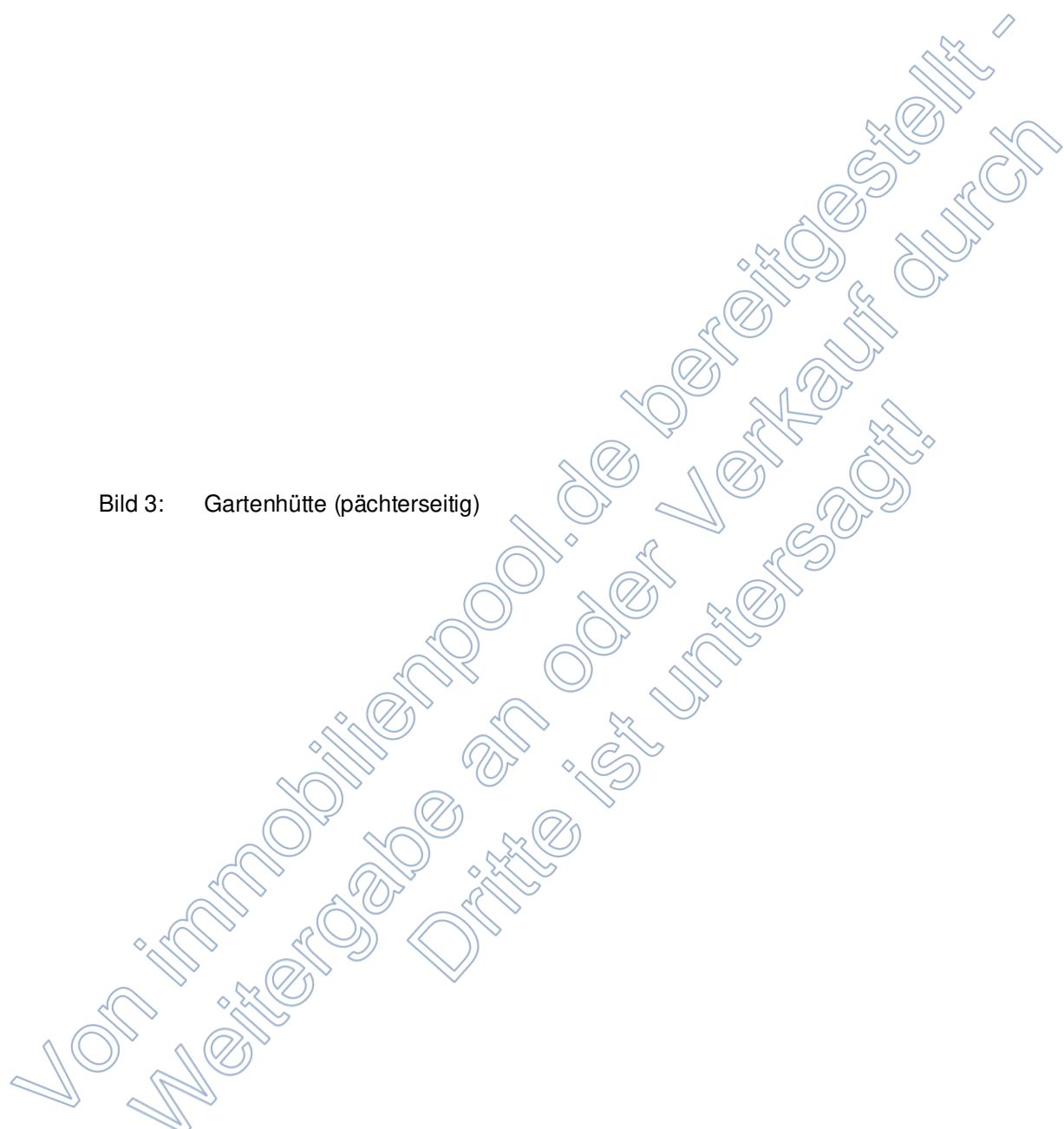


Bild 4: Imkerstände

**Anlage 5: Fotos**

Seite 3 von 3



Bild 5: nördlicher Feldrandweg



Bild 6: Einfriedung nördlicher Bereich