

Arne Uhl
Dipl.-Ing. (FH)

Von der Industrie- und Handelskammer Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Ettlinger Straße 11
76137 Karlsruhe
Telefon:
E-Mail:
Internet:

0173 – 68 58 551
info@sv-uhl.de
www.sv-uhl.de

Gutachten-Nr.: 2405026

Ausfertigung __ von 4

Geschäftszeichen: 3 K 102/23

Verkehrswertgutachten



Ansicht vom östlichen Weg

Ort	69198 Schriesheim
Gewann	Unterer Zweifel
Wertermittlungsstichtag	08.02.2024
Ortstermin	08.02.2024

Bewertungsgegenstand:

Bebautes Grundstück im Außenbereich Blatt Nr. 4487 in Schriesheim, Flst. Nr. 1810, Gewann Unterer Zweifel, Landwirtschaftsfläche mit einer Größe von 2.152 m².

Das Gutachten besteht inklusive Anhang aus 23 Seiten.

Von diesem Gutachten wurden gefertigt:

- drei gedruckte Ausfertigungen für den Auftraggeber
- eine gedruckte Ausfertigung als Belegexemplar beim Sachverständigen
- eine digitale Ausfertigung für den Auftraggeber

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1. Wesentliche Ergebnisse der Wertermittlung.....	4
1.1 Zusammenfassung.....	5
1.2 Sonstige Angaben.....	5
2. Allgemeine Angaben.....	6
2.1 Bewertungszweck.....	6
2.2 Auftraggeber.....	6
2.3 Ortstermin.....	6
2.4 Stichtage.....	6
2.5 Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen.....	6
2.6 Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	7
2.7 Verwendete Literatur.....	7
3. Wertrelevante Merkmale.....	8
3.1 Großräumige Lage (Makrolage).....	8
3.2 Demographie.....	8
3.3 Kleinräumige Lage (Mikrolage).....	8
3.4 Grundstücksbeschreibung.....	9
3.5 Grenzbebauung.....	10
3.6 Bodenbeschaffenheit.....	10
3.7 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	10
3.7.1 Bebauungsplan.....	10
3.7.2 Flächennutzungsplan.....	11
3.7.3 Lärmkartierung.....	11
3.7.4 Hochwassergefährdung.....	11
3.7.5 Starkregengefährdung.....	11
3.7.6 Schutzgebiete.....	11
3.7.7 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
3.8 Baulasten.....	12
3.9 Denkmalschutz.....	12
3.10 Abgabenrechtlicher Zustand.....	12
3.11 Entwicklungszustand.....	12
3.12 Grundbuch.....	12
3.13 Beschreibung der baulichen Anlagen.....	13
3.14 Zustand der baulichen Anlagen.....	15
3.15 Energetischer Zustand.....	15

Inhaltsverzeichnis

3.16	Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	15
3.17	Beurteilung	15
4.	Verfahrenswahl	16
4.1	Zur Verfahrenswahl	16
4.2	Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	16
5.	Bodenwert	17
5.1	Rohhertrag	18
5.2	Zeitwert der baulichen Anlagen	18
6.	Verkehrswert	19
6.1	Ziel	19
6.2	Ableitung des Verkehrswertes	19
6.3	Abschließendes Ergebnis	19
7.	Anhang	21
7.1	Fotos	21
7.2	Stadtplanausschnitt	22
7.3	Unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster	23

1. Wesentliche Ergebnisse der Wertermittlung¹

Objektart	bebautes Flurstück 1810 im Außenbereich
Gewann	Unterer Zweifel 69198 Schriesheim
Ortstermin	08.02.2024
Wertermittlungsstichtag	08.02.2024
Qualitätsstichtag	08.02.2024
Grundstücksgröße	2.152 m ²
Bodenrichtwert	
Grundlandnutzung	4,5 €/m ²
Bodenwert	21.500 €
Zeitwert baulicher Anlagen	500 €
Verkehrswert	22.000 €

¹ Gerundete Werte

1.1 Zusammenfassung

Der Bewertungsgegenstand befindet sich im Außenbereich in Ortsrandnähe und ist beidseitig an das landwirtschaftliche Wegenetz angeschlossen. Die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse sind gut. Die Anbindung an das über-/regionale Straßensystem ist insgesamt als befriedigend zu bezeichnen.

1.2 Sonstige Angaben

- Der Bewertungsgegenstand konnte eingeschränkt vom öffentlichen Straßenraum aus be-
sichtigt werden.
- Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen sowie eine Begehung des Grundstücks
des Bewertungsgegenstandes war nicht möglich.
- Es wird vermutlich kein Gewerbebetrieb in den Räumlichkeiten geführt.
- Es sind vermutlich keine Maschinen- oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- Miet-/Pachtsituation: nicht bekannt
- Ein Verdacht auf Hausschwamm ist nicht bekannt.
- Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- Eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 Wohnungsbindungsgesetz ist nicht bekannt.

2. Allgemeine Angaben

2.1 Bewertungszweck

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der Zwangsversteigerung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (Beschluss des Amtsgerichts Mannheim vom 08.01.2024, Aktenzeichen 3 K 102/23).

2.2 Auftraggeber

Amtsgericht Mannheim
Vollstreckungsgericht
Bismarckstraße 14
68159 Mannheim

2.3 Ortstermin

Während eines Ortstermins am 08.02.2024 wurde der Bewertungsgegenstandes besichtigt. Der Bewertungsgegenstand konnte dabei nur eingeschränkt vom öffentlichen Straßenraum aus besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen sowie eine Begehung des Grundstücks waren nicht möglich. Für etwaige nicht besichtigte bzw. nicht zugängliche Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und insoweit Schadens- und Mängelfreiheit besteht. Alle Beteiligten wurden ordnungsgemäß geladen. Anwesend war der Sachverständige.

2.4 Stichtage

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag ist der 08.02.2024. Die Wertermittlung wurde am 19.05.2024 abgeschlossen.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

2.5 Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

Folgende Dokumente und Informationen standen bei der Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsgegenstandes unter anderem zur Verfügung:

- Verschiedene Angaben der örtlichen Verwaltungen (z. B. Auskunft aus dem Baulastenkataster sowie Altlastenkataster, Informationen über den abgabenrechtlichen Zustand, planungsrechtliche Informationen).
- Bodenrichtwerte gemäß § 196 BauGB, festgestellt vom örtlichen Gutachterausschuss

- Lageinformationen der On-Geo GmbH vom 18.01.2024
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.10.2023
- Informationen zur Gemeinde Schriesheim unter www.wikipedia.de und www.schriesheim.de
- Eigene Aufzeichnungen des Sachverständigen (Protokoll und Fotodokumentation) vom Ortstermin.

2.6 Wesentliche rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in seiner am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021. In Kraft getreten am 01.01.2022 (BGBl 2021, 2805).

2.7 Verwendete Literatur

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag Köln, 9. neu bearbeitete Auflage 2020
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/21 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen, 24. Auflage

3. Wertrelevante Merkmale

Die folgenden Beschreibungen des Grundstücks und seiner Nachbarschaft dienen der allgemeinen Darstellung. Sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Des Weiteren basieren sie auf den beim Ortstermin vorgefundenen Gegebenheiten, den erteilten Auskünften und den vorgelegten Unterlagen.

3.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Schriesheim besteht aus den drei Teilen Schriesheim, Altenbach und Ursenbach. Die Ortsteile sind räumlich identisch mit den früheren Gemeinden gleichen Namens. Sie bilden zugleich Wohnbezirke im Sinne der baden-württembergischen Gemeindeordnung.

3.2 Demographie

Einwohnerzahl (Stand:31.12.2022)	rd. 15.100
Fläche	31,61 km ²
Bevölkerungsdichte	rd. 477 Einw. je km ²

3.3 Kleinräumige Lage (Mikrolage)

Die folgende Auflistung gibt einen Überblick über die für die Wertermittlung relevanten Lagefaktoren:

Gemeinde	Schriesheim
Gewann	Das Gewann „Unterer Zweifel“ befindet sich zwischen Hirschberg an der Bergstraße – Ortsteil Leutershausen und Schriesheim unmittelbar im südlichen Anschluss von Leutershausen östlich der Bundesstraße B3 im Bereich des Sonnenberg. Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker-/Grünlandnutzung) sowie ein Weinanbaugebiet. Öffentliche Parkmöglichkeiten stehen nicht zur Verfügung.
Nähere Umgebung	Die nähere Umgebung des Bewertungsgegenstandes wird überwiegend landwirtschaftlich (Acker-/Grünlandnutzung, Weinbau) genutzt. Der Ortsrand von Leutershausen befindet sich rd. 50 m entfernt.
Immissionen	Es sind nutzer- und lagetypische Immissionen vorhanden.

Wertrelevante Merkmale

Öffentliche Einrichtungen	Der Sitz der Verwaltung ist Schriesheim (Stadtverwaltung 1,8 km entfernt). Kindergärten und allgemeinbildende Schulen sind im Stadtgebiet vorhanden.
Infrastruktur	Infrastrukturelle Einrichtungen (zum Beispiel Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen) sind im Stadtgebiet und der angrenzenden Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße vorhanden
Lage	Feldrandlage in Ortsnähe

Verkehrsanbindung des Bewertungsgegenstandes²

Nächste Autobahnanschlussstelle Ladenburg	2,3 km
Bahnhof Schriesheim	2,2 km
Straßenbahnhaltestelle	0,7 km
Bushaltestelle	0,8 km
Nächster ICE-Bahnhof (Heidelberg)	10 km
Flughafen (national) Mannheim-City	10,6 km

Nächst gelegene Zentren

Schriesheim	1,8 km
Hirschberg an der Bergstraße (Gemeindeverwaltung)	1,1 km
Heidelberg (Marktplatz)	8 km

3.4 Grundstücksbeschreibung

Das Flurstück 1810 zeigt einen regelmäßigen Zuschnitt ähnlich dem eines Rechtecks. Die mittlere Breite beträgt rd. 21 m bei einer mittleren Tiefe von rd. 103 m. Das Gelände ist in sich nahezu eben und fällt in westlicher Richtung ab. Objektspezifische Geländemodellierungen sind vorhanden. Die Bebauung besteht soweit erkennbar aus teils befestigten Nebengebäuden (Gewächs-/Gartenhäuser sowie Lager-/Abstellgebäuden). Die unbefestigten Flächen dienen als Zuwegung / Abstellmöglichkeiten und sind als Acker-/Gartenland mit Rasen, Sträuchern und Bäumen angelegt. Der Bewertungsgegenstand ist an das landwirtschaftliche

²Entfernungsangaben: ca.-Angaben Luftlinie

Wegenetz angeschlossen. Im östlichen Bereich an einen mit Schwarzdecke befestigten Weg und im westlichen Bereich an einen unbefestigten Feldweg (siehe Kapitel 7.1 Fotos).

3.5 Grenzbebauung

Es liegt keine Grenzbebauung vor (siehe Kapitel 7.3 Unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster). Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.

3.6 Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit wurde im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem Fachgutachter vorgenommen werden. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.

Vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis (Wasserrechtsamt) wurde am 24.01.2024 schriftlich mitgeteilt,

das Grundstück mit der Flurstücknummer 1810 in Schriesheim, Unterer Zweifel ist nicht in unserem Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

Diese Angaben beruhen auf dem Stand der (Nach-)Erhebungen altlastenverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018.

Falls im Rahmen der derzeitigen oder früheren Nutzungen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. worden ist, können Verunreinigungen der Bausubstanz und/oder des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden. Es wird eine ortsübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten vorausgesetzt. Eine Garantie für völlige Schadstofffreiheit kann nicht gegeben werden.

3.7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

3.7.1 Bebauungsplan

Der Bewertungsgegenstand liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

3.7.2 Flächennutzungsplan

Die planungsrechtliche Grundlage ist § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) (schriftliche Auskunft der örtlichen Gemeindeverwaltung vom 22.01.2024). Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim (Stand: Aktualisierung: 22.12.2023) ist der Bewertungsgegenstand als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die schriftlichen Festsetzungen der planungsrechtlichen Grundlagen sind hier nicht abschließend und nicht vollständig aufgeführt. Die vorerwähnten Kriterien dienen lediglich der Ermittlung des Bodenwertes. Es wird empfohlen vor Durchführung von Baumaßnahmen weitere Auskünfte bei den zuständigen Behörden einzuholen.

3.7.3 Lärmkartierung

Der Bewertungsgegenstand liegt innerhalb lärmbeeinflusster Zonen – Straßenlärm bis zu 59 dB(A) (Datenabruf am 18.01.2024 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>).

3.7.4 Hochwassergefährdung

Der Bewertungsgegenstand liegt im Bereich einer sehr geringen Gefährdung - statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft) - Gefährdungsklasse 1 nach ZÜRS-Hochwassergefährdung³ (Datenabruf am 18.01.2024).

3.7.5 Starkregengefährdung

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden. Der Bewertungsgegenstand liegt im Bereich einer mittleren Gefährdung (Datenabruf am 18.01.2024, Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017).

3.7.6 Schutzgebiete

Der Bewertungsgegenstand liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets Bergstraße-Nord sowie dem Naturpark Neckartal-Odenwald und des Naturpark Neckar-Odenwald als auch dem Wasserschutzgebiet WSG-039 Mannheim-Käfertal (Datenabruf am 18.01.2024 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>).

³ Zonierungssystem für Überschwemmung, Rückstau und Starkregen vom Gesamtverband der deutschen Versicherungsgesellschaft

3.7.7 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Über Bodenordnungsverfahren (z.B. Umlegungsverfahren) sowie weitere planungsrechtliche Satzungen (z.B. Erhaltungssatzungen) sind derzeit auch aufgrund fehlender Grundbucheintragungen nichts bekannt.

3.8 Baulasten

Das Baulastenverzeichnis der Stadt Schriesheim enthält für das Grundstück Flst.-Nr. 1810, Unterer Zweifel keine Eintragungen (schriftliche Auskunft der örtlichen Gemeindeverwaltung vom 22.01.2024).

3.9 Denkmalschutz

Es wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass eine Denkmalschutzeigenschaft für den Bewertungsgegenstand nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.10 Abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück Flst.-Nr. 1810 befindet sich im Außenbereich und ist somit nicht erschlossen (schriftliche Auskunft der örtlichen Gemeindeverwaltung vom 18.01.2024).

3.11 Entwicklungszustand

Der Entwicklungszustand eines Grundstücks richtet sich nach den planungsrechtlichen Vorgaben. Es handelt sich beim Bewertungsgegenstand um ein bebautes, nicht erschlossenes Grundstück. Bei nicht erschlossenen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, (wie im Bewertungsfall), ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

3.12 Grundbuch⁴

Amtsgericht	Mannheim
Gemeinde	Schriesheim
Grundbuch von	Schriesheim
Blattnummer	4487
Lfd.-Nr. 3	Flurstücknummer 1810, Landwirtschaftsfläche, Gewinn Unterer Zweifel mit einer Größe von 2152 m ²

⁴ Auszugswiese und ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit wiedergegeben.

Abteilung II (Rechte und Lasten)

Lfd. Nr. 1 bis 3 bereits gelöscht

Lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim – Vollstreckungsgericht – vom 17.10.2023 (3 K 102/23).

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Es wird davon ausgegangen, dass Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, gegebenenfalls gelöscht werden; oder durch eine Reduzierung des Preises ausgeglichen werden. Mögliche Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert und werden daher hier nicht beachtet.

3.13 Beschreibung der baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsgegenstandes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine dem Standard des Baujahres entsprechende Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich

Wertrelevante Merkmale

Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen ist nicht erfolgt. Vom Sachverständigen wurden keine Maß-, Baustoff- und Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Messbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionsgrenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis der regelmäßigen Überwachungen lagen nicht vor. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens werden wegen insoweit fehlender Fachkenntnisse nicht die Fragen beispielsweise bezüglich Baumängel / Bauschäden und bedingte Anforderungen bzw. Nachrüstpflichten nach der Energieeinsparverordnung beurteilt. Diese Fragestellungen können nur sachgerecht von einem Sachverständigen auf dem jeweiligen Fachgebiet beantwortet werden. Bei der Erstellung des Verkehrswertgutachtens sind bei bebauten Grundstücken unter anderem der bauliche Zustand und damit auch Baumängel / Bauschäden einfließen zu lassen. Daraus folgt gerade nicht die Pflicht, die im Rahmen einer möglichen Renovierung bzw. Sanierung entstehenden Kosten genau zu ermitteln und die erforderlichen Maßnahmen vollständig zu beschreiben. Es wird davon ausgegangen, dass die Prüf- und Anzeigepflichten der Trinkwasserverordnung eingehalten wurden. Sie betreffen vor allem Großanlagen zur Trinkwassererwärmung oder Warmwasserleitungen mit mehr als 3 Liter Inhalt zwischen Trinkwasserspeicher und Entnahmestelle.

Hinweis:

Eine Begehung des Bewertungsgegenstandes sowie eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war nicht möglich. Eine Baubeschreibung nur aufgrund der Besichtigung vom öffentlichen Straßenraum ist nicht möglich.

Bei den vorhanden baulichen Anlagen handelt es sich soweit erkennbar um Gebäude in einfacher Bauweise für untergeordneter Nutzung (Lager-/Abstellzwecke) sowie Gewächshäuser. Zumindest ein Teil der Gebäude ist fest mit dem Untergrund verbunden. Die Baualtersklasse der baulichen Anlagen konnte im Rahmen dieser Gutachtenerstellung ebenso nicht ermittelt werden wie das Vorhandensein entsprechender Planunterlagen bzw. Baugenehmigungen.

In einem Luftbild aus dem Zeitraum 1980 bis 1989 sind zumindest in Teilbereichen des Bewertungsgegenstandes bauliche Anlagen erkennbar.

3.14 Zustand der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen entsprechen soweit erkennbar in seiner Konstruktion, seinem Zustand und seinem Grundrissaufbau überwiegend der Baualtersklasse. Aufgrund der Baualtersklasse können sich Einschränkungen bezüglich des Brand- und Feuchteschutzes sowie des Schall- und Wärmeschutzes ergeben.

3.15 Energetischer Zustand

Bezüglich des energetischen Zustands des Bewertungsgegenstandes können über die Beschreibung der baulichen Anlagen sowie der Innenausstattung hinaus keine weiteren Aussagen getroffen werden. Diese Fragestellungen können nur sachgerecht von einem Sachverständigen auf dem jeweiligen Fachgebiet bzw. einem Energieberater beantwortet werden. Ein Energieausweis lag nicht vor.

3.16 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Die Darstellung im Flächennutzungsplan als Flächen der Landwirtschaft entspricht nicht der vorhandenen Nutzung. Aufgrund der zumindest in Teilbereichen vorhandenen baulichen Nutzung über einen längeren Zeitraum wird die derzeitige Nutzung als Freizeitgrundstück aufgrund der Lage, der vermutlich einfachen Ausstattung der baulichen Anlagen sowie der Grundrissgestaltung zukünftig in Frage kommen.

3.17 Beurteilung

Der Bewertungsgegenstand befindet sich im Außenbereich in Ortsrandnähe und ist beidseitig an das landwirtschaftliche Wegenetz angeschlossen. Die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse sind gut. Die Anbindung an das über-/regionale Straßensystem ist insgesamt als befriedigend zu bezeichnen.

4. Verfahrenswahl

4.1 Zur Verfahrenswahl

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

4.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs

In vorliegendem Bewertungsfall handelt es sich nach der einschlägigen Fachliteratur um ein Sachwertobjekt, so dass zur Ermittlung des Verkehrswertes vorrangig das Sachwertverfahren in Betracht kommt. Eine ausreichende Anzahl von zeitnahen geeigneten Kaufpreisen steht nicht zur Verfügung, so dass eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht möglich ist.

Der Wert des Bewertungsgegenstandes ergibt sich durch den Bodenwert zuzüglich des Zeitwerts der baulichen Anlagen.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung in einfacher Bauweise werden die baulichen Anlagen noch über einen gewissen Gebrauchswert verfügen. Dieser wird als Zeitwert in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

5. Bodenwert

Der Bodenwert eines Grundstücks ist aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen. Folgende Merkmale können besonders auf den Wert eines Grundstücks einwirken:

- Lage (Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage)
- Nutzbarkeit nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften
- Beschaffenheit (Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit)
- Erschließungszustand

Im Bewertungsfall liegen zeitnahen Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen, nicht im erforderlichen Umfang vor. Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete durchschnittliche Lagewerte (Bodenrichtwerte) herangezogen werden. Deshalb wird für den Bewertungsgegenstand auf die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

Der örtliche Gutachterausschuss gibt folgenden Bodenrichtwert für den Bewertungsgegenstand zum 01.01.2022 an:

Bodenrichtwert €/m ²	4,50
Bodenrichtwertkennung	Zonal
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung	Grünland

Dieser Bodenrichtwert wird in die weiteren Berechnungen eingepflegt. Aufgrund der wirtschaftlichen Situation zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungstichtag (08.02.2024) wird kein Zuschlag in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

Der Bewertungsgegenstand wird nicht als Fläche der Land- und Forstwirtschaft genutzt. Die Nutzung als Freizeitgrundstück in Ortsrandnähe wird vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr als höherwertig eingestuft. Dies erfolgt unter Berücksichtigung eines Zuschlags auf den Bodenwert.

Bodenwert

Die Bodenwertanteile für den Bewertungsgegenstand errechnen sich aufgrund der Lage und Beschaffenheit des zu bewertenden Grundstücks, der Nutzung und Bebauung, der Größe und des Zuschnitts wie folgt:

Bodenrichtwert	4,5 €/m ²
Zuschlag	
100%	<u>4,5 €/m²</u>
Summe	9,0 €/m ²
gerundet	10 €/m ²
Grundstücksgröße	2.152 m ²

Grundstücksgröße	Bodenrichtwert	Bodenwert
2.152 m ²	x	10 €/m ²
		= 21.520,00 €
Summe		21.520,00 €
gerundet		21.500 €

5.1 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Der Rohertrag wird unter Berücksichtigung der vermietbaren Flächen und sonstigen Einnahmen ermittelt. Eine Verpachtung / Vermietung des Bewertungsgegenstandes ist nicht bekannt.

5.2 Zeitwert der baulichen Anlagen

Aufgrund der vorhandenen Bebauung in einfacher Bauweise werden die baulichen Anlagen noch über einen gewissen Gebrauchswert verfügen. Dieser wird als Zeitwert in Höhe von 500 € (pauschal) in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

Es ergibt sich folgende Berechnung:

Bodenwert	
gerundet	21.500 €
Zeitwert baulichen Anlagen	500 €
Summe	<u>22.000 €</u>

6. Verkehrswert

6.1 Ziel

Für den zu begutachtende Bewertungsgegenstand ist gemäß den bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Das Verhandlungsgeschick der Beteiligten spielt ebenso wie die finanzielle Situation oder der individuelle Geschmack Einzelner keine Rolle bei der Verkehrswertermittlung. Vor diesem Hintergrund sind Abweichungen vom ermittelten Verkehrswert möglich.

6.2 Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes ist unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten.

Die derzeitigen Unsicherheiten bedingt durch die steigenden Bauzinsen und Baukosten sowie den Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmendaten (z. B. durch den Anstieg der Inflation sowie steigende Energiepreise) und der geopolitischen Lage (z. B. Ukraine-Kriegs) können zu Veränderungen in nahezu allen Lebensbereichen und damit auch zu komplexen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt führen. Die konkreten Effekte auf die wertbestimmenden Merkmale werden hier aufgrund der derzeit vorliegenden Informationen über diese Effekte beurteilt. Maßgebend in diesem Gutachten sind die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag auf Basis der amtlichen Kaufpreissammlung und der hieraus ermittelten wertrelevanten Daten. Schlussfolgerungen zu aktuellen damit verbundenen Werteeinflüssen auf den Immobilienmarkt sind mit größeren Unsicherheiten verbunden.

6.3 Abschließendes Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller rechtlichen, tatsächlichen und wirtschaftlichen Umstände, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs sowie aller wertbeeinflussender Merkmale, ergibt sich der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag zu:

22.000 €

in Worten Zweiundzwanzigtausend Euro

Verkehrswert

Somit ergibt sich folgender Vergleichsfaktor:

$$\frac{22.000 \text{ €}}{2.152 \text{ m}^2} = 10,2 \text{ €/m}^2$$

Ein Auszug aus der Kaufpreissammlung für die Jahre 2021 bis 2022 zeigt für vergleichbare Lagen in Weinheim und Schriesheim fünf Kauffälle für Eigentumsärten sowie Grundstücke für Grünlandnutzung mit einer mittleren Größe von rd. 2050 m² (Median: 2100 m²) mit einer Spanne von 12,1 €/m² bis 8,6 €/m² bei einem arithmetischen Mittelwert von 10,3 €/m² (Median: 10,0 €/m²). Diese Daten stützen den ermittelten Verkehrswert.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Photographien ein Urheberrecht. Die enthaltenen Daten und Karten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Karlsruhe, den 19.05.2024

Der Sachverständige

Von der Industrie- und Handelskammer Karlsruhe öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied im Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter des Gutachterausschusses Mannheim



7. Anhang

7.1 Fotos



Foto 1 Östlicher Zugang



Foto 2 Blickrichtung Leutershausen



Foto 3 Blick auf das Grundstück



Foto 4 Westlicher Zugang



Foto 5 Blick auf das Grundstück