

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!**



STRUNCK & MEINZER

Bewertung von Immobilien

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

Datum: 15.07.2025

AZ.: MA 1K14/25

GUTACHTEN

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

**landwirtschaftliche Fläche
(als Freizeitgartenfläche nutzbar)**

in 68766 Hockenheim, Über den Reilinger Weg

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
14.07.2025 ermittelt mit rd.

3.700 €

Dieses Gutachten besteht aus **11** Seiten inkl. **3** Anlagen mit insgesamt **3** Seiten. Das Gutachten wurde in **12** 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 und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
3	Ermittlung des Verkehrswerts	5
3.1	Grundstücksdaten	5
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	5
3.3	Bodenwertermittlung	5
3.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	5
3.3.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	5
3.4	Vergleichswertermittlung.....	6
3.5	Verkehrswert.....	6
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	7
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	7
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	7
5	Verzeichnis der Anlagen	8

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	landwirtschaftliches Grundstück (als Freizeitgartenfläche nutzbar)
Objektadresse:	Über den Reilinger Weg, 68766 Hockenheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hockenheim, Blatt 4.894, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Hockenheim, Flurstück 1203, Fläche 148 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim Vollstreckungsgericht 68149 Mannheim Auftrag vom 01.04.2025 (Datum des Beschlusses)
---------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Teilungsversteigerung)
Wertermittlungsstichtag:	14.07.2025
Qualitätsstichtag:	14.07.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.03.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000; Eigentümer- und Flurstücksnachweis)• Lageplan und Straßenkarten über Sprengnetter Datenportal• Luftbild aus Boris-BW• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte• Auszug aus der Kaufpreissammlung (Vergleichskaufpreise)• Grundstücksmarktbericht 2023 Bezirk Schwetzingen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Hockenheim (ca. 22.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Speyer ca. 12 km, Mannheim ca. 20 km, Karlsruhe ca. 40 km <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart ca. 120 km <u>Bundesstraßen:</u> B 36 und B 39 direkt am Stadtrand von Hockenheim <u>Autobahnzufahrten:</u> A 61 (Ausfahrt Hockenheim) ca. 3 km, A 5 und A 6 (über Ausfahrt Hockenheim (A 61) oder Walldorf-Wiesloch (A 5)) <u>Bahnhof:</u> Hockenheim <u>Flughäfen:</u> Stuttgart ca. 125 km, Frankfurt 85 km, Mannheim ca. 20 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	direkt am Blibliser Lachgartenweg (gegenüber Verkehrskreisel am Hubäckerring)
Topografie:	eben

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die landwirtschaftliche Fläche (als Freizeitgartenfläche nutzbar) in 68766 Hockenheim, Über den Reilinger Weg zum Wertermittlungsstichtag 14.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hockenheim	4.894	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hockenheim		1203	148 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 (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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

3.3 Bodenwertermittlung

3.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **25,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Beschreibung des Richtwertgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 14.07.2025
Entwicklungsstufe	= Freizeitgartenfläche
Grundstücksfläche	= 148 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 14.07.2025
Entwicklungsstufe	= Freizeitgartenfläche
Grundstücksfläche	= 148 m ²

3.3.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	= 25,00 €/m²	
Fläche	× 148 m ²	
Bodenwert	= 3.700,00 € rd. 3.700,00 €	

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)		3.700,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	3.700,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	3.700,00 €
	rd.	3.700,00 €

3.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für die landwirtschaftliche Fläche (als Freizeitgartenfläche nutzbar) in 68766 Hockenheim, Über den Reilinger Weg

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hockenheim	4.894	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hockenheim		1203

wird zum Wertermittlungstichtag 14.07.2025 mit rd.

3.700 €

in Worten: dreitausendsiebenhundert 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 Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 15. Juli 2025

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, verwendete Literatur und Software

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 / Marktdaten

- [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] 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 der Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Luftbild mit Standortangabe

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

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1

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

(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1

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

Anlage 3: Luftbild mit Standortangabe

Seite 1 von 1

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

Lageplan über Geoportal Baden-Württemberg