

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

Amtsgericht Heidelberg
Zwangsversteigerungsabteilung
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

Marion Strunck
Dipl. Betriebswirtin (BA)
Sachverständige für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 17.11.2025

AZ.: HD 1K21/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das
landwirtschaftliche Grundstück (Acker)
in **69436 Schönbrunn, Gewann Bauerwiesen**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
17.11.2025 ermittelt mit rd.

4.534 €

Dieses Gutachten besteht aus 14 Seiten inkl. 2 Anlagen mit insgesamt 3 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags	3
1.5	Fragen des Gerichtes	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Bauplanungsrecht	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
3	Ermittlung des Verkehrswerts	7
3.1	Grundstücksdaten	7
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	7
3.3	Bodenwertermittlung	8
3.3.1	Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	8
3.4	Vergleichswertermittlung	9
3.5	Verkehrswert	10
4	Verzeichnis der Anlagen	11

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Landwirtschaftsfläche (Acker)
Objektadresse:	Gewann Bauerwiesen 69436 Schönbrunn
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schwanheim Nr. 201, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Schönbrunn, Flurstück 4194, Fläche 4.160 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg Zwangsversteigerungsabteilung
	Auftrag vom 20.08.2025 (Datum des Beschlusses)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	17.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• beglaubigter Grundbuchauszug vom 31.03.2025 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Straßenkarte über Sprengnetter Datenportal• Auszug aus der Kaufpreissammlung• Bodenrichtwertauskunft• Auskunft aus dem Flächennutzungsplan• Altlastenauskunft• Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Bodenschätzung

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Das Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches allerdings nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte oder Lasten bestehen, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt "privatrechtliche Situation" erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Information des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	nicht feststellbar
Zwangsverwaltung:	nein
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wurden nicht vorgefunden

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Schönbrunn (rd. 2.900 Einwohner) Ortsteil Schwanheim
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Eberbach (rd. 10 km), Heidelberg (rd. 30 km)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	südlich des Ortsteils Schwanheim, unmittelbar an der L 590
---------------------	--

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 60 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 70 m
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 4160,00 m ²
	<u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	klassifizierte Straße (Landesstraße L 590), Feldweg
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 26.09.2025 des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis besteht für das Bewertungsobjekt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht. Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 31.03.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs Nr. 201 folgende Eintragung: <ul style="list-style-type: none">• Zwangsversteigerungsvermerk Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Ein Pachtvertrag wurde nicht vorgelegt. Weitere nicht eingetragene Lasten und Rechte sind nach Kenntnis der Sachverständigen nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Flächen der Land- oder Forstwirtschaft dargestellt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (vgl. § 3 Abs. 1 Immo WertV 21)
--	--

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Bewertungsflächen sind landwirtschaftlich (Acker) genutzt. Ob das Grundstück verpachtet ist, war nicht feststellbar. Ein Pachtvertrag wurde nicht vorgelegt.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das landwirtschaftliche Grundstück (Acker) in 69436 Schönbrunn, Gewann Bauerwiesen zum Wertermittlungsstichtag 17.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Nr.	lfd. Nr.	
Schwanheim	201	5	
Gemarkung		Flurstück	Fläche
Schönbrunn		4194	4.160 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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

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

3.3 Bodenwertermittlung

3.3.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Vergleichs- kaufpreis Nr.1	Vergleichs- kaufpreis Nr.2	Vergleichs- kaufpreis Nr.3	Vergleichs- kaufpreis Nr.4
Lage (Gewann)		Grundfeld	Hansen- wiesenschlag	Hansen- wiesenschlag	Eckwäldel
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	1,20	1,25	1,25	1,03
Vergleichswert/-preis [€/m ²]		1,20	1,25	1,25	1,03
Stichtag Anpassungsfaktor E1	17.11.2025 —	07.03.2022 × 1,00	05.12.2023 × 1,00	05.12.2023 × 1,00	26.08.2024 × 1,00
angepasster Vergleichswert/-preis [€/m ²]		1,20	1,25	1,25	1,03
Gewicht		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster Vergleichswert/-preis × Gewicht [€/m ²]		1,20	1,25	1,25	1,03

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Vergleichs- kaufpreis Nr.5	Vergleichs- kaufpreis Nr.6	Vergleichs- kaufpreis Nr.7	Vergleichs- kaufpreis Nr.8
Lage (Gewann)		Steinmauer	Wüstfeld	Nach Haag	Büschel
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	1,00	1,00	1,10	1,07
Vergleichswert/-preis [€/m ²]		1,00	1,00	1,10	1,07
Stichtag Anpassungsfaktor E1	17.11.2025 —	02.11.2024 × 1,00	21.11.2024 × 1,00	06.03.2025 × 1,00	28.05.2025 × 1,00
angepasster Vergleichswert/-preis [€/m ²]		1,00	1,00	1,10	1,07
Gewicht		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster Vergleichswert/-preis × Gewicht [€/m ²]		1,00	1,00	1,10	1,07

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Vergleichs- kaufpreis Nr.9			
Lage (Gewann)		Ober dem Neunkircher Weg			
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	0,93			
Vergleichswert/-preis [€/m ²]		0,93			
Stichtag Anpassungsfaktor E1	17.11.2025 —	26.06.2025 × 1,00	×	×	×
angepasster Vergleichswert/-preis [€/m ²]		0,93			
Gewicht		× 1,00	×	×	×
angepasster Vergleichswert/-preis × Gewicht [€/m ²]		0,93			

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

Lage: 69435 Schönbrunn

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 19.09.2025 der Stadtverwaltung Sinsheim, Amt für Stadt- und Flächenentwicklung, Geschäftsstelle Gutachterausschuss für Immobilienwerte

E1

Aus den Kaufpreisen der Kaufpreissammlung ergibt sich keine signifikante zeitliche Preisentwicklung während der letzten 3 Jahre. Es erfolgt keine Anpassung.

Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten (vgl. § 9 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV)

Aus der Summe aller angepassten und für diese Bodenwertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 20,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach $0,87 \text{ €/m}^2 - 1,31 \text{ €/m}^2$.

Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Bodenwert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		9,83 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	9,00
vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert	=	1,09 €/m²

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
vorläufiger relativer Bodenwert auf Vergleichsbasis		1,09 €/m ²
relativer Bodenwert	=	1,09 €/m²
Fläche	×	4.160,00 m ²
vorläufiger Bodenwert	=	4.534,40 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert	+	0,00 €
Bodenwert	=	4.534,40 €
	rd.	<u>4.534,00 €</u>

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)		4.534,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	4.534,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	4.534,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	4.534,00 €
	rd.	<u>4.534,00 €</u>

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. **4.534,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das landwirtschaftliche Grundstück (Acker) in 69436 Schönbrunn, Gewinn Bauerwiesen

Grundbuch	Nr.	lfd. Nr.
Schwanheim	201	5
Gemarkung		Flurstück
Schönbrunn		4194

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.11.2025 mit rd.

4.534 €

in Worten: viertausendfünfhundertvierunddreißig Euro

geschätzt.

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 17. November 2025



Hinweise zum Urheberrecht

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

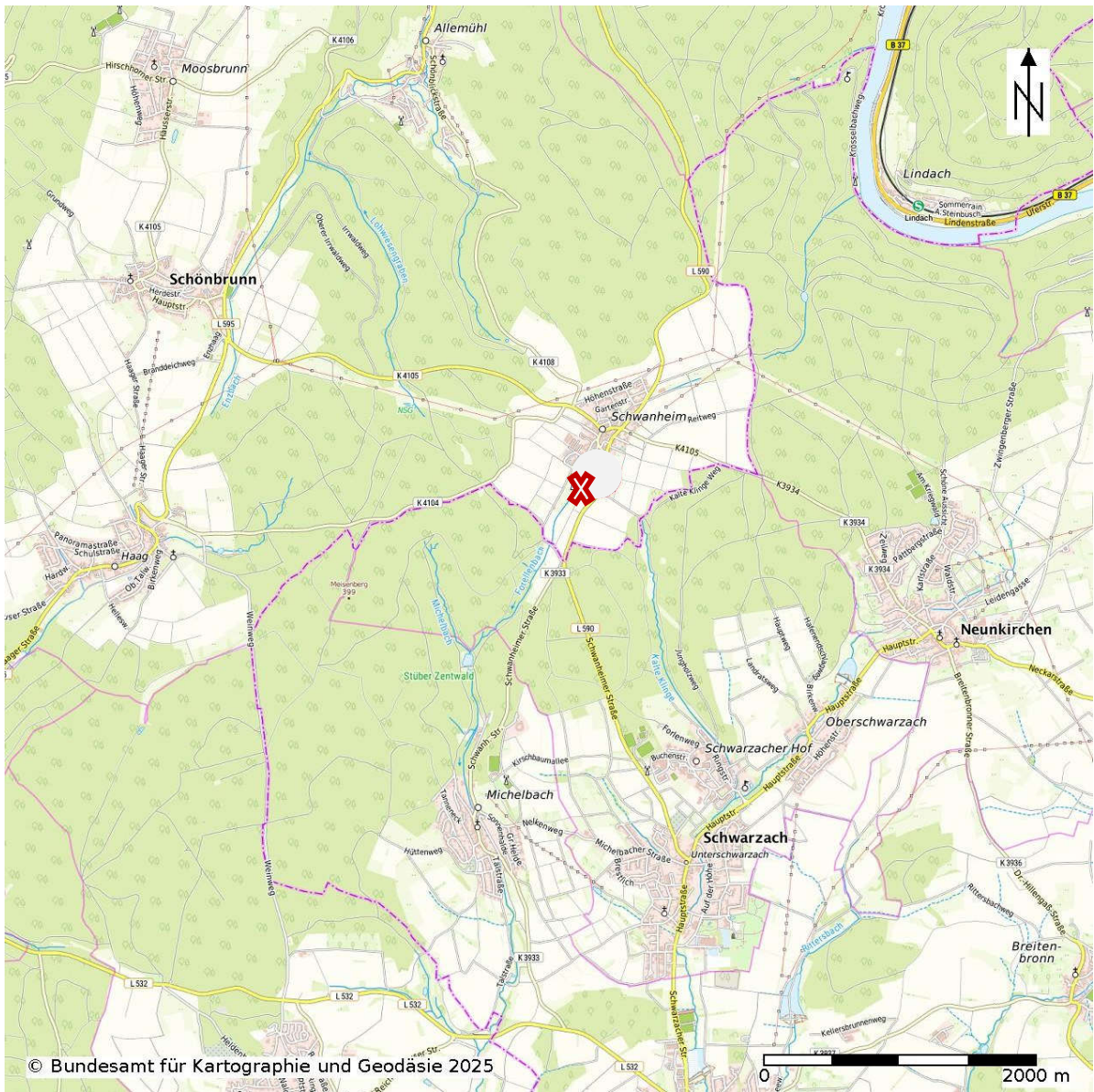
4 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Seite 1 von 2

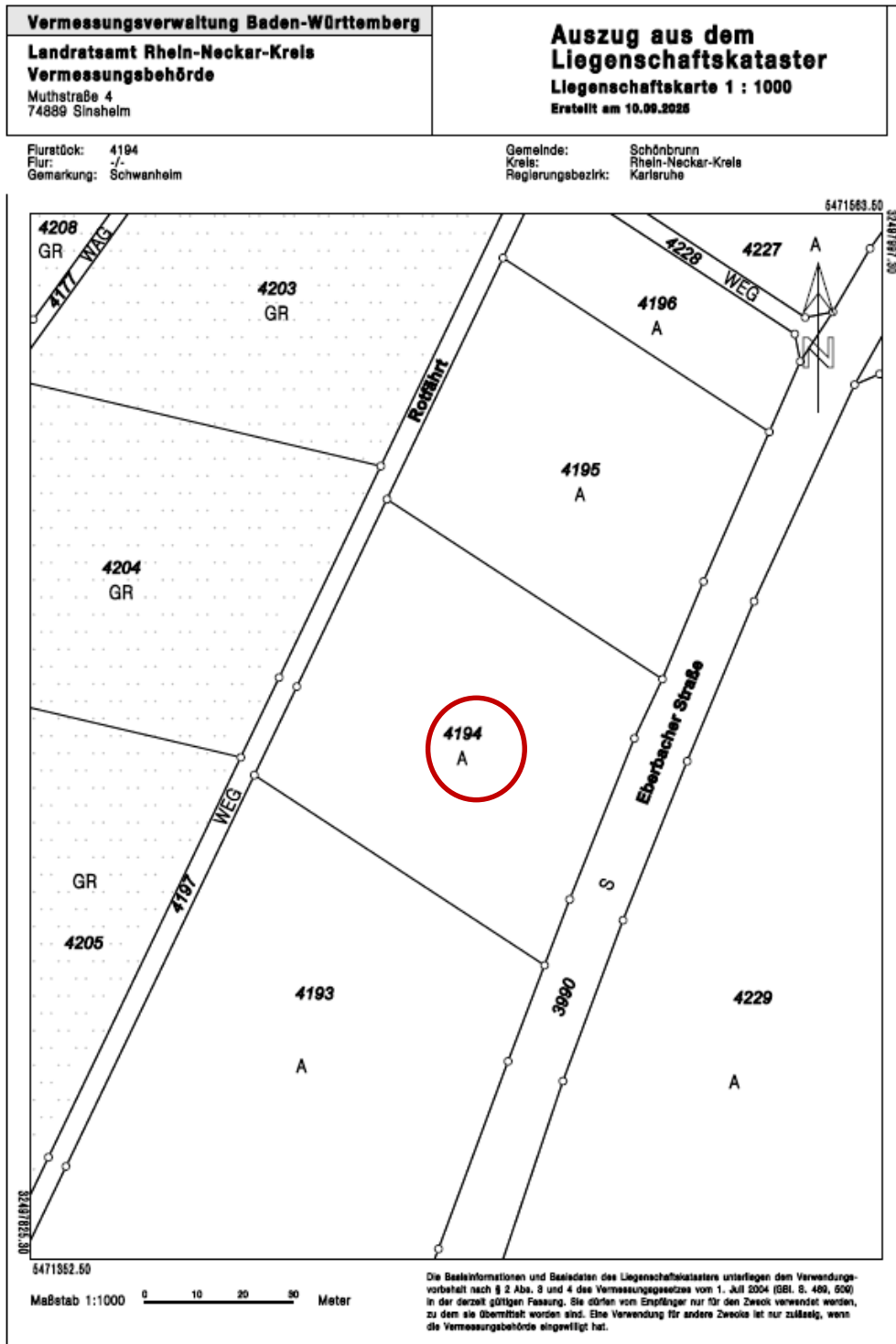


Abb. 1: Liegenschaftskarte

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Seite 2 von 2

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg	Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung und Bewertung Stand vom: 09.09.2025
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsbehörde Muthstraße 4 74889 Sinsheim	
Flurstück 4194, Gemarkung Schwanheim	
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Schönbrunn Kreis Rhein-Neckar-Kreis Regierungsbezirk Karlsruhe
Lage:	Bauerwiesen
Fläche:	4 160 m ²
Tatsächliche Nutzung:	4 160 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	735 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 54, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 353 1 134 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 47, Ackerzahl 42, Ertragsmesszahl 476 2 291 m ² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 46, Ackerzahl 41, Ertragsmesszahl 939 4 160 m ² geschätzte Fläche insgesamt Gesamtertragsmesszahl 1768
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Mannheim Grundbuchbezirk Schwanheim Grundbuchblatt 201 Laufende Nummer 5

Abb. 2: Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung und Bewertung