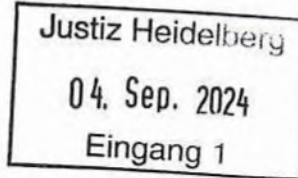


SV-Büro Strunck & Meinzer • Thaddenstr. 14 A • 69469 Weinheim

Amtsgericht Heidelberg  
Zwangsversteigerungsabteilung

Kurfürsten-Anlage 15  
69115 Heidelberg



Claus-Dieter Meinzer  
Dipl. Wirtschaftsingenieur  
Sachverständiger für Immobilienbewertung

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

Datum: 26.08.2024

AZ.: HD 1K40/24

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für die **landwirtschaftlichen Grundstücke (Wiese)**  
in **69412 Eberbach, Gewinn Deutsche Wiesen**



Der **Verkehrswert des Grundstücks A** wurde zum Stichtag  
02.08.2024 ermittelt mit **rd. 370 €**.

Der **Verkehrswert des Grundstücks B** wurde zum Stichtag  
02.08.2024 ermittelt mit **rd. 170 €**.

Dieses Gutachten besteht aus 18 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten. Das Gutachten wurde in neun Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                           | <b>Seite</b> |
|------------|------------------------------------------------------------|--------------|
| <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 .....                          | 3            |
| 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.....                            | 5            |
| 2.4        | Öffentlich-rechtliche Situation.....                       | 6            |
| 2.4.1      | Bauplanungsrecht .....                                     | 6            |
| 2.5        | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....           | 6            |
| 2.6        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....           | 6            |
| <b>3</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>                   | <b>7</b>     |
| 3.1        | Grundstücksdaten, Grundstücke .....                        | 7            |
| 3.2        | Verfahrenswahl mit Begründung.....                         | 7            |
| 3.3        | Wertermittlung für das Grundstück A - Flurstück 888 .....  | 8            |
| 3.3.1      | Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche..... | 8            |
| 3.3.2      | Vergleichswertermittlung .....                             | 9            |
| 3.3.3      | Wert des Grundstücks A - Flurstück 888.....                | 9            |
| 3.4        | Wertermittlung für das Grundstück B - Flurstück 892.....   | 10           |
| 3.4.1      | Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche..... | 10           |
| 3.4.2      | Vergleichswertermittlung .....                             | 10           |
| 3.4.3      | Wert des Grundstücks B - Flurstück 892.....                | 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: | Landwirtschaftsfläche, Wiese                                                          |
| Objektadresse:             | 69412 Eberbach, Gemarkung Rockenau,<br>Gewann Deutsche Wiesen                         |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Rockenau Nr. 1, lfd. Nr. 4<br>Grundbuch von Rockenau Nr. 1, lfd. Nr. 47 |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Rockenau, Flurstück 888<br>Gemarkung Rockenau, Flurstück 892                |

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

|               |                                                         |
|---------------|---------------------------------------------------------|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Heidelberg<br>Zwangsversteigerungsabteilung |
|               | Auftrag vom 29.05.2024 (Datum des Beschlusses)          |

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund der Gutachtenerstellung:                             | Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:                    | 02.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| herangezogene Unterlagen,<br>Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• beglaubigter Grundbuchauszug vom 25.04.2024</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Straßenkarte über Sprengnetter Datenportal</li><li>• Auszug aus der Kaufpreissammlung</li><li>• Bodenrichtwertauskunft</li><li>• Auskunft aus dem Flächennutzungsplan</li><li>• Altlastenauskunft</li><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Bodenschätzung</li></ul> |

## 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

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: | Stadt Eberbach (ca. 15.000 Einwohner)<br>Stadtteil Rockenau |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|                     |                                         |
|---------------------|-----------------------------------------|
| innerörtliche Lage: | südlich des Stadtteils Rockenau         |
| Topografie:         | leicht hängig, von der Straße abfallend |

### 2.2 Erschließung, Baugrund etc.

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart: | Rockenauer Straße                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Altlasten:  | Gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.07.2024 des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis besteht für das Bewertungsobjekt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht.                                                                                                        |
| Anmerkung:  | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Grund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

### 2.3 Privatrechtliche Situation

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | <p>Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Rockenau, folgende Eintragungen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Der Miterbenanteil des in Abt. I Nr. 4.1 eingetragenen Miteigentümers am ungeteilten Nachlass des...ist gepfändet für Landwirtschaftliche Altersklasse in der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau – Körperschaft des öffentlichen Rechts-, Kassel – nicht wertrelevant</li><li>• Der Miterbenanteil des in Abt. I Nr. 4.1 eingetragenen Miteigentümers am ungeteilten Nachlass des...ist gepfändet für Landwirtschaftliche Berufsgenossenschaft in der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau – Körperschaft des öffentlichen Rechts-, Kassel – nicht wertrelevant</li><li>• Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft<br/>Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.</li></ul> |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Möglicherweise sind die Grundstücke verpachtet; 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.

## **2.4 Öffentlich-rechtliche Situation**

### **2.4.1 Bauplanungsrecht**

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Flächen der Land- oder Forstwirtschaft dargestellt.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

## **2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation**

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

## **2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Die Bewertungsflächen sind landwirtschaftlich genutzt. Möglicherweise sind die Grundstücke verpachtet; ein Pachtvertrag wurde nicht vorgelegt.

### 3 Ermittlung des Verkehrswerts

#### 3.1 Grundstücksdaten, Grundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die landwirtschaftlichen Grundstücke (Wiesen) in 69412 Eberbach, Gewann Deutsche Wiesen zum Wertermittlungsstichtag 02.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|           |     |           |        |
|-----------|-----|-----------|--------|
| Grundbuch | Nr. | lfd. Nr.  |        |
| Rockenau  | 1   | 4         |        |
| Gemarkung |     | Flurstück | Fläche |
| Rockenau  |     | 888       | 238 m² |
| Grundbuch | Nr. | lfd. Nr.  |        |
| Rockenau  | 1   | 47        |        |
| Gemarkung |     | Flurstück | 111 m² |
| Rockenau  |     | 892       |        |

| Grundstücksbezeichnung | Nutzung/Bebauung | Fläche |
|------------------------|------------------|--------|
| A - Flurstück 888      | unbebaut         | 238 m² |
| B - Flurstück 892      | unbebaut         | 111 m² |

#### 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 Wertermittlung für das Grundstück A - Flurstück 888

#### 3.3.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

| Objekt →<br>↓ Merkmal                                                 | Bewertungs-<br>objekt | Vergleichsobjekte                  |                                    |                                    |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                                                                       |                       | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.4      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.3      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.2      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.1      |
| Lage                                                                  |                       | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen |
| Wert / Preis [€/m²]                                                   | gesucht               | 1,50                               | 1,50                               | 1,34                               | 1,50                               |
| Stichtag                                                              | 02.08.2024            | 08.12.2023                         | 14.12.2023                         | 15.12.2023                         | 15.12.2023                         |
| Anpassungsfaktor E1                                                   | —                     | × 1,06                             | × 1,06                             | × 1,06                             | × 1,06                             |
| angepasster Vergleichswert/-preis [€/m²]                              |                       | 1,59                               | 1,59                               | 1,42                               | 1,59                               |
| Gewicht                                                               |                       | × 1,00                             | × 1,00                             | × 1,00                             | × 1,00                             |
| angepasster beitragsfreier Vergleichswert/-<br>preis × Gewicht [€/m²] |                       | 1,59                               | 1,59                               | 1,42                               | 1,59                               |

Lage: 69412 Eberbach

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 14.08.2024

#### E1

Die Kaufpreise für Agrarflächen sind in den letzten Jahren stark gestiegen; in 10 Jahren haben sich die Bodenpreise mehr als verdreifacht. Zuletzt hat sich der Preisanstieg weiter beschleunigt (Quelle: agrarheute.com). In einer von destatis veröffentlichten Grafik lagen die durchschnittlichen Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Deutschland 2011 je Hektar bei rund 14.000 €, im Jahr 2021 bei knapp 30.000 € je Hektar. Eine Anpassung um 10% p.a. ist angemessen.

#### Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten (vgl. § 9 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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  $\pm 30,00\%$  als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1,08 €/m² - 2,01 €/m².

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) |          | 6,19 €/m²        |
| Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)                                        | :        | 4,00             |
| <b>vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert</b>                         | <b>=</b> | <b>1,55 €/m²</b> |

| Ermittlung des Bodenwerts                           |            |                  |
|-----------------------------------------------------|------------|------------------|
| vorläufiger relativer Bodenwert auf Vergleichsbasis |            | 1,55 €/m²        |
| <b>relativer Bodenwert</b>                          | <b>=</b>   | <b>1,55 €/m²</b> |
| Fläche                                              | ×          | 238,00 m²        |
| <b>vorläufiger Bodenwert</b>                        | <b>=</b>   | <b>368,90 €</b>  |
| Zu-/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert             | +          | 0,00 €           |
| <b>Bodenwert</b>                                    | <b>=</b>   | <b>368,90 €</b>  |
|                                                     | <b>rd.</b> | <b>369,00 €</b>  |

### 3.3.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

|                                                                           |            |                 |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                               |            | <b>0,00 €</b>   |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)                     | +          | <b>369,00 €</b> |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>                                         | =          | <b>369,00 €</b> |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                    | +          | <b>0,00 €</b>   |
| <b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>                        | =          | <b>369,00 €</b> |
| <b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> | -          | <b>0,00 €</b>   |
| <b>Vergleichswert</b>                                                     | =          | <b>369,00 €</b> |
|                                                                           | <b>rd.</b> | <b>370,00 €</b> |

### 3.3.3 Wert des Grundstücks A - Flurstück 888

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit **rd. 370,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das als Wiese genutzte Grundstück (Wiese) in 69412 Eberbach, Gewinn Deutsche Wiesen

|           |     |           |
|-----------|-----|-----------|
| Grundbuch | Nr. | lfd. Nr.  |
| Rockenau  | 1   | 4         |
| Gemarkung |     | Flurstück |
| Rockenau  |     | 888       |

wird zum Wertermittlungstichtag 02.08.2024 mit rd.

**370 €**

**in Worten: dreihundertsiebzig Euro**

geschätzt.

### 3.4 Wertermittlung für das Grundstück B - Flurstück 892

#### 3.4.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

| Objekt →<br>↓ Merkmal                                                 | Bewertungs-<br>objekt | Vergleichsobjekte                  |                                    |                                    |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                                                                       |                       | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.4      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.3      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.2      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.1      |
| Lage                                                                  |                       | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen |
| Wert / Preis [€/m²]                                                   | gesucht               | 1,50                               | 1,50                               | 1,34                               | 1,50                               |
| Stichtag                                                              | 02.08.2024            | 08.12.2023                         | 14.12.2023                         | 15.12.2023                         | 15.12.2023                         |
| Anpassungsfaktor E1                                                   | —                     | × 1,06                             | × 1,06                             | × 1,06                             | × 1,06                             |
| angepasster Vergleichswert/-preis [€/m²]                              |                       | 1,59                               | 1,59                               | 1,42                               | 1,59                               |
| Gewicht                                                               |                       | × 1,00                             | × 1,00                             | × 1,00                             | × 1,00                             |
| angepasster beitragsfreier Vergleichswert/-<br>preis × Gewicht [€/m²] |                       | 1,59                               | 1,59                               | 1,42                               | 1,59                               |

|                                                                               |   |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------|---|------------------|
| Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise<br>(ohne Ausreißer) |   | 6,19 €/m²        |
| Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)                                           | : | 4,00             |
| <b>vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert</b>                            | = | <b>1,55 €/m²</b> |

|                                                     |            |                  |
|-----------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Ermittlung des Bodenwerts</b>                    |            |                  |
| vorläufiger relativer Bodenwert auf Vergleichsbasis |            | 1,55 €/m²        |
| <b>relativer Bodenwert</b>                          | =          | <b>1,55 €/m²</b> |
| Fläche                                              | ×          | 111,00 m²        |
| <b>vorläufiger Bodenwert</b>                        | =          | <b>172,05 €</b>  |
| Zu-/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert             | +          | 0,00 €           |
| <b>Bodenwert</b>                                    | =          | <b>172,05 €</b>  |
|                                                     | <b>rd.</b> | <b>170,00 €</b>  |

#### 3.4.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

|                                                                           |            |                 |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                               |            | <b>172,00 €</b> |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)                     | +          | <b>0,00 €</b>   |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>                                         | =          | <b>172,00 €</b> |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                    | +          | <b>0,00 €</b>   |
| <b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>                        | =          | <b>172,00 €</b> |
| <b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> | –          | <b>0,00 €</b>   |
| <b>Vergleichswert</b>                                                     | =          | <b>172,00 €</b> |
|                                                                           | <b>rd.</b> | <b>172,00 €</b> |

### 3.4.3 Wert des Grundstücks B - Flurstück 892

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **170,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das landwirtschaftliche Grundstück (Wiese) in 69412 Eberbach, Gewinn Deutsche Wiesen

|           |     |           |
|-----------|-----|-----------|
| Grundbuch | Nr. | lfd. Nr.  |
| Rockenau  | 1   | 47        |
| Gemarkung |     | Flurstück |
| Rockenau  |     | 892       |

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.08.2024 mit rd.

**170 €**

**in Worten: einhundsiebzig 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 26. August 2024

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

**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, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage 2017
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 5. Auflage 2015
- [6] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag 2009

[Auszug]

## 5 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Anlage 3: Fotos

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte**

Seite 1 von 1



Abb. 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung**

Seite 1 von 3

| Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <div>Auszug aus dem<br/>Liegenschaftskataster</div> <div>Flurstücks- und Eigentumsnachweis<br/>mit Bodenschätzung</div> <div>Stand vom: 08.07.2024</div> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis</div> <div>Vermessungsbehörde</div> <div>Muthstraße 4</div> <div>74889 Sinsheim</div> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                          |
| <div>Flurstück 888, Gemarkung Rockenau</div>                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                          |
| <div>Angaben zum Flurstück</div>                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                          |
| Gebietszugehörigkeit:                                                                                                     | Gemeinde Eberbach<br>Kreis Rhein-Neckar-Kreis<br>Regierungsbezirk Karlsruhe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                          |
| Lage:                                                                                                                     | Deutsche Wiesen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                          |
| Fläche:                                                                                                                   | 238 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                          |
| Tatsächliche Nutzung:                                                                                                     | 238 m² Grünland                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                          |
| Bodenschätzung:                                                                                                           | <div>108 m² Grünland-Acker (GrA), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 1,<br/>Klimastufe 8°C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 72,<br/>Grünlandzahl 72, Ertragsmesszahl 78</div> <div>130 m² Grünland-Acker (GrA), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 1,<br/>Klimastufe 8°C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 72,<br/>Grünlandzahl 60, Ertragsmesszahl 78</div> <div>238 m² geschätzte Fläche<br/>Gesamtertragsmesszahl 156</div> |                                                                                                                                                          |
| <div>Angaben zu Buchung und Eigentum</div>                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                          |
| Buchungsart:                                                                                                              | Grundstück                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                          |
| Buchung:                                                                                                                  | Grundbuchamt Amtsgericht Mannheim<br>Grundbuchblatt 1<br>Laufende Nummer 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                          |

Abb. 1

**Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung**

Seite 2 von 3

|                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg</b>                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Auszug aus dem<br/>Liegenschaftskataster</b><br><br>Flurstücks- und Eigentumsnachweis<br>mit Bodenschätzung<br><br>Stand vom: 08.07.2024 |
| Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis<br>Vermessungsbehörde<br>Muthstraße 4<br>74889 Sinsheim |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                             |
| <b>Flurstück 892, Gemarkung Rockenau</b>                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                             |
| <b>Angaben zum Flurstück</b>                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                             |
| Gebietszugehörigkeit:                                                                  | Gemeinde Eberbach<br>Kreis Rhein-Neckar-Kreis<br>Regierungsbezirk Karlsruhe                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                             |
| Lage:                                                                                  | Deutsche Wiesen                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                             |
| Fläche:                                                                                | 111 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                             |
| Tatsächliche Nutzung:                                                                  | 111 m <sup>2</sup> Grünland                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                             |
| Bodenschätzung:                                                                        | 111 m <sup>2</sup> Grünland-Acker (GrA), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 1,<br>Klimastufe 8°C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 72,<br>Grünlandzahl 72, Ertragsmesszahl 80<br><br>111 m <sup>2</sup> geschätzte Fläche<br>Gesamtertragsmesszahl 80 |                                                                                                                                             |
| <b>Angaben zu Buchung und Eigentum</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                             |
| Buchungsart:                                                                           | Grundstück                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                             |
| Buchung:                                                                               | Grundbuchamt Amtsgericht Mannheim<br>Grundbuchblatt 1<br>Laufende Nummer 47                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                             |

Abb. 2

**Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung**

Seite 3 von 3

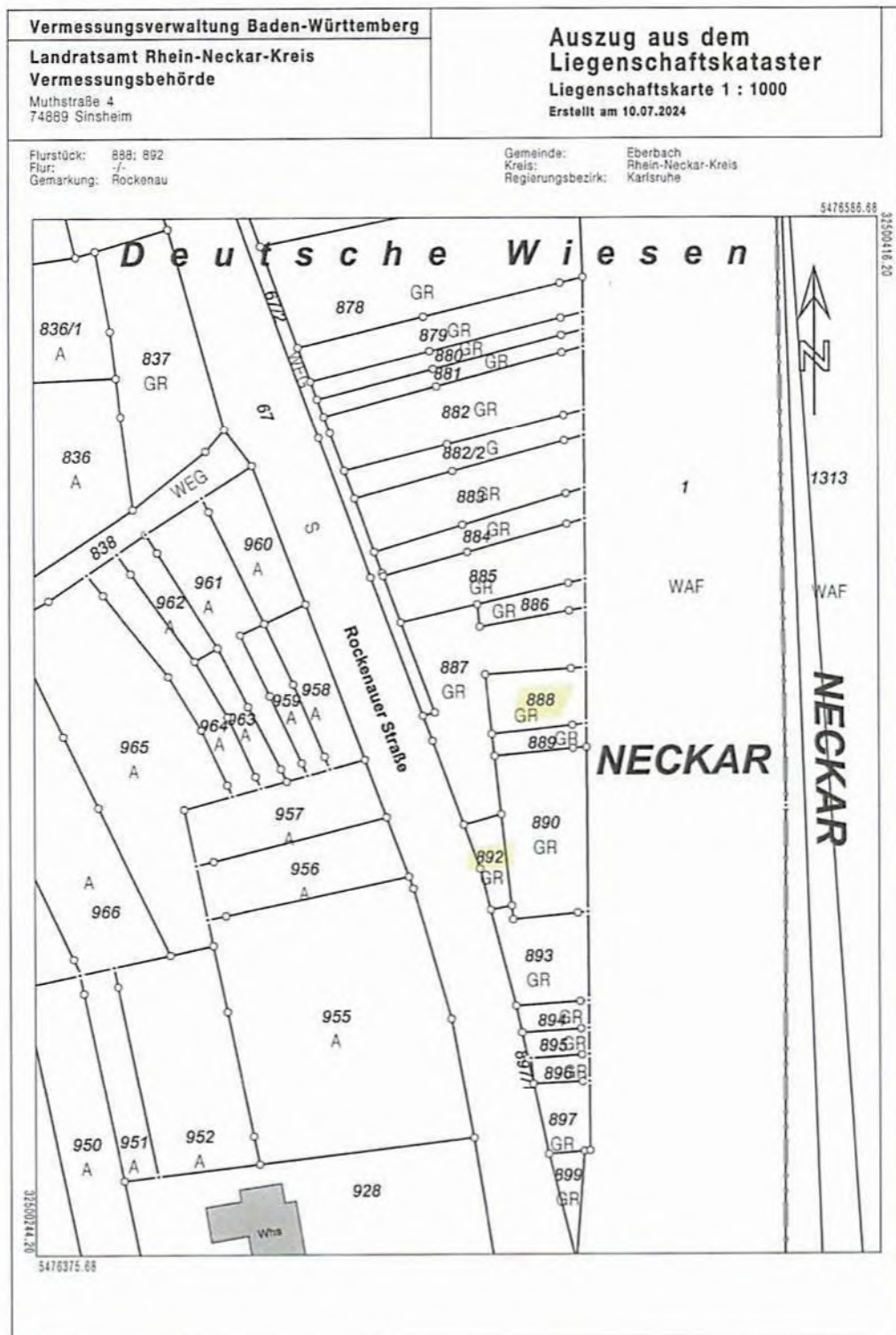


Abb. 3: Lageplan

**Anlage 3: Fotos**

Seite 1 von 1



Bild 1: Gewinn Deutsche Wiesen

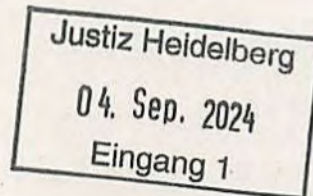


Bild 2

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

Amtsgericht Heidelberg  
Zwangsversteigerungsabteilung

Kurfürsten-Anlage 15  
69115 Heidelberg



Claus-Dieter Meinzer  
Dipl. Wirtschaftsingenieur  
Sachverständiger für Immobilienbewertung

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

Datum: 26.08.2024

AZ.: HD 1K41/24

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für die **landwirtschaftlichen Grundstücke (verwaldet)**  
in 69412 Eberbach, Gewann Oberer Garten



Der **Verkehrswert des Grundstücks A** wurde zum Stichtag  
02.08.2024 ermittelt mit **rd. 150 €**.

Der **Verkehrswert des Grundstücks B** wurde zum Stichtag  
02.08.2024 ermittelt mit **rd. 1.050 €**.

Der **Verkehrswert des Grundstücks C** wurde zum Stichtag  
02.08.2024 ermittelt mit **rd. 345 €**.

Der **Verkehrswert des Grundstücks D** wurde zum Stichtag  
02.08.2024 ermittelt mit **rd. 490 €**.

Der **Verkehrswert des Grundstücks E** wurde zum Stichtag  
02.08.2024 ermittelt mit **rd. 335 €**.

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten. Das Gutachten wurde in neun Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                            | <b>Seite</b> |
|------------|-------------------------------------------------------------|--------------|
| <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.....                             | 5            |
| 2.4        | Öffentlich-rechtliche Situation .....                       | 6            |
| 2.4.1      | Bauplanungsrecht .....                                      | 6            |
| 2.5        | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....            | 6            |
| 2.6        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....            | 6            |
| <b>3</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>                    | <b>7</b>     |
| 3.1        | Grundstücksdaten, Grundstücke .....                         | 7            |
| 3.2        | Verfahrenswahl mit Begründung.....                          | 8            |
| 3.3        | Wertermittlung für das Grundstück A - Flurstück 546/1 ..... | 9            |
| 3.3.1      | Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....  | 9            |
| 3.3.2      | Vergleichswertermittlung .....                              | 10           |
| 3.3.3      | Wert des Grundstücks A - Flurstück 546/1.....               | 10           |
| 3.4        | Wertermittlung für das Grundstück B- Flurstück 536.....     | 11           |
| 3.4.1      | Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....  | 11           |
| 3.4.2      | Vergleichswertermittlung .....                              | 11           |
| 3.4.3      | Wert des Grundstücks B- Flurstück 536.....                  | 12           |
| 3.5        | Wertermittlung für das Grundstück C- Flurstück 545.....     | 13           |
| 3.5.1      | Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....  | 13           |
| 3.5.2      | Vergleichswertermittlung .....                              | 13           |
| 3.5.3      | Vergleichswertermittlung .....                              | 14           |
| 3.5.4      | Wert des Grundstücks C- Flurstück 545 .....                 | 14           |
| 3.6        | Wertermittlung für das Grundstück D - Flurstück 544.....    | 15           |
| 3.6.1      | Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....  | 15           |
| 3.6.2      | Vergleichswertermittlung .....                              | 15           |
| 3.6.3      | Vergleichswertermittlung .....                              | 16           |
| 3.6.4      | Wert des Grundstücks D - Flurstück 544 .....                | 16           |
| 3.7        | Wertermittlung für das Grundstück E - Flurstück 546.....    | 17           |
| 3.7.1      | Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....  | 17           |
| 3.7.2      | Vergleichswertermittlung .....                              | 17           |
| 3.7.3      | Vergleichswertermittlung .....                              | 18           |
| 3.7.4      | Wert des Grundstücks E - Flurstück 546.....                 | 18           |
| <b>4</b>   | <b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur .....</b>      | <b>19</b>    |
| 4.1        | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....           | 19           |
| 4.2        | Verwendete Wertermittlungsliteratur.....                    | 19           |
| <b>5</b>   | <b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>                         | <b>20</b>    |

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Landwirtschaftsfläche (verwaldet)                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Objektadresse:             | 69412 Eberbach, Gewann Oberer Garten                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Rockenau, Nr. 1, lfd. Nr. 6<br>Grundbuch von Rockenau, Nr. 1, lfd. Nr. 7<br>Grundbuch von Rockenau, Nr. 1, lfd. Nr. 15<br>Grundbuch von Rockenau, Nr. 1, lfd. Nr. 17<br>Grundbuch von Rockenau, Nr. 1, lfd. Nr. 36                                                                                               |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Rockenau, Flurstück 546/1, Fläche 214 m <sup>2</sup><br>Gemarkung Rockenau, Flurstück 536, Fläche 675 m <sup>2</sup><br>Gemarkung Rockenau, Flurstück 545, Fläche 223 m <sup>2</sup><br>Gemarkung Rockenau, Flurstück 544, Fläche 316 m <sup>2</sup><br>Gemarkung Rockenau, Flurstück 546, Fläche 215 m <sup>2</sup> |

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

|               |                                                                                                               |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Heidelberg<br>Zwangsversteigerungsabteilung<br><br>Auftrag vom 29.05.2024 (Datum des Beschlusses) |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund der Gutachtenerstellung:                          | Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:                 | 02.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• beglaubigter Grundbuchauszug vom 25.04.2024</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Straßenkarte über Sprengnetter Datenportal</li><li>• Auszug aus der Kaufpreissammlung</li><li>• Bodenrichtwertauskunft</li><li>• Auskunft aus dem Flächennutzungsplan</li><li>• Altlastenauskunft</li><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Bodenschätzung</li></ul> |

## 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

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: | Stadt Eberbach (ca. 15.000 Einwohner)<br>Stadtteil Rockenau |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
| innerörtliche Lage: | ca. 100 m westlich des Stadtteils Rockenau |
| Topografie:         | Hanglage                                   |

### 2.2 Erschließung, Baugrund etc.

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart: | befestigter Weg (Bitumen)                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Alllasten:  | Gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.07.2024 des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis besteht für das Bewertungsobjekt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Alllastenverdacht.                                                                                                        |
| Anmerkung:  | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Grund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

### 2.3 Privatrechtliche Situation

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | <p>Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Rockenau, folgende Eintragungen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Der Miterbenanteil des in Abt. I Nr. 4.1 eingetragenen Miteigentümers am ungeteilten Nachlass des...ist gepfändet für Landwirtschaftliche Altersklasse in der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau – Körperschaft des öffentlichen Rechts-, Kassel – nicht wertrelevant</li><li>• Der Miterbenanteil des in Abt. I Nr. 4.1 eingetragenen Miteigentümers am ungeteilten Nachlass des...ist gepfändet für Landwirtschaftliche Berufsgenossenschaft in der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau – Körperschaft des öffentlichen Rechts-, Kassel – nicht wertrelevant</li><li>• Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft<br/>Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.</li></ul> |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Möglicherweise sind die Grundstücke verpachtet; 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.

## 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.4.1 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.

## 2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

## 2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Bewertungsflächen sind landwirtschaftlich genutzt (verwaldet). Möglicherweise sind die Grundstücke verpachtet; ein Pachtvertrag wurde nicht vorgelegt.

### 3 Ermittlung des Verkehrswerts

#### 3.1 Grundstücksdaten, Grundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die landwirtschaftlichen Grundstücke in 69412 Eberbach, Gewinn Oberer Garten zum Wertermittlungsstichtag 02.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|           |     |           |        |
|-----------|-----|-----------|--------|
| Grundbuch | Nr. | lfd. Nr.  |        |
| Rockenau  | 1   | 6         |        |
| Gemarkung |     | Flurstück | Fläche |
| Rockenau  |     | 546/1     | 214 m² |
| Grundbuch | Nr. | lfd. Nr.  |        |
| Rockenau  | 1   | 7         |        |
| Gemarkung |     | Flurstück | Fläche |
| Rockenau  |     | 536       | 675 m² |
| Grundbuch | Nr. | lfd. Nr.  |        |
| Rockenau  | 1   | 15        |        |
| Gemarkung |     | Flurstück | Fläche |
| Rockenau  |     | 545       | 223 m² |
| Grundbuch | Nr. | lfd. Nr.  |        |
| Rockenau  | 1   | 17        |        |
| Gemarkung |     | Flurstück | Fläche |
| Rockenau  |     | 544       | 316 m² |
| Grundbuch | Nr. | lfd. Nr.  |        |
| Rockenau  | 1   | 36        |        |
| Gemarkung |     | Flurstück | Fläche |
| Rockenau  |     | 546       | 215 m² |

| Grundstücksbezeichnung | Nutzung/Bebauung | Fläche |
|------------------------|------------------|--------|
| A - Flurstück 546/1    | unbebaut         | 214 m² |
| B - Flurstück 536      | unbebaut         | 675 m² |
| C - Flurstück 545      | unbebaut         | 223 m² |
| D - Flurstück 544      | unbebaut         | 316 m² |
| E - Flurstück 546      | unbebaut         | 215 m² |

### 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 Wertermittlung für das Grundstück A - Flurstück 546/1

#### 3.3.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

| Objekt →<br>↓ Merkmal                                                 | Bewertungs-<br>objekt | Vergleichsobjekte                  |                                    |                                    |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                                                                       |                       | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.4      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.3      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.2      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.1      |
| Lage                                                                  |                       | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen |
| Wert / Preis [€/m²]                                                   | gesucht               | 1,50                               | 1,50                               | 1,34                               | 1,50                               |
| Stichtag                                                              | 02.08.2024            | 08.12.2023                         | 14.12.2023                         | 15.12.2023                         | 15.12.2023                         |
| Anpassungsfaktor E1                                                   | —                     | × 1,06                             | × 1,06                             | × 1,06                             | × 1,06                             |
| angepasster Vergleichswert/-preis [€/m²]                              |                       | 1,59                               | 1,59                               | 1,42                               | 1,59                               |
| Gewicht                                                               |                       | × 1,00                             | × 1,00                             | × 1,00                             | × 1,00                             |
| angepasster beitragsfreier Vergleichswert/-<br>preis × Gewicht [€/m²] |                       | 1,59                               | 1,59                               | 1,42                               | 1,59                               |

Lage: 69412 Eberbach

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 14.08.2024

#### E1

Die Kaufpreise für Agrarflächen sind in den letzten Jahren stark gestiegen; in 10 Jahren haben sich die Bodenpreise mehr als verdreifacht. Zuletzt hat sich der Preisanstieg weiter beschleunigt (Quelle: agrarheute.com). In einer von destatis veröffentlichten Grafik lagen die durchschnittlichen Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Deutschland 2011 je Hektar bei rund 14.000 €, im Jahr 2021 bei knapp 30.000 € je Hektar. Eine Anpassung um 10% p.a. ist angemessen.

#### Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten (vgl. § 9 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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  $\pm 30,00\%$  als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1,08 €/m² - 2,01 €/m².

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) |          | 6,19 €/m²        |
| Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)                                        | :        | 4,00             |
| <b>vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert</b>                         | <b>=</b> | <b>1,55 €/m²</b> |

| Ermittlung des Bodenwerts                           |            |                  |
|-----------------------------------------------------|------------|------------------|
| vorläufiger relativer Bodenwert auf Vergleichsbasis |            | 1,55 €/m²        |
| <b>relativer Bodenwert</b>                          | <b>=</b>   | <b>1,55 €/m²</b> |
| Fläche                                              | ×          | 214,00 m²        |
| <b>vorläufiger Bodenwert</b>                        | <b>=</b>   | <b>149,80 €</b>  |
| Zu-/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert             | +          | 0,00 €           |
| <b>Bodenwert</b>                                    | <b>=</b>   | <b>149,80 €</b>  |
|                                                     | <b>rd.</b> | <b>150,00 €</b>  |

### 3.3.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

|                                                                           |            |                 |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                               |            | <b>150,00 €</b> |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)                     | +          | <b>0,00 €</b>   |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>                                         | =          | <b>150,00 €</b> |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                    | +          | <b>0,00 €</b>   |
| <b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>                        | =          | <b>150,00 €</b> |
| <b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> | -          | <b>0,00 €</b>   |
| <b>Vergleichswert</b>                                                     | =          | <b>150,00 €</b> |
|                                                                           | <b>rd.</b> | <b>150,00 €</b> |

### 3.3.3 Wert des Grundstücks A - Flurstück 546/1

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **150,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das landwirtschaftliche Grundstück in 69412 Eberbach, Gewinn Oberer Garten

|           |     |           |
|-----------|-----|-----------|
| Grundbuch | Nr. | lfd. Nr.  |
| Rockenau  | 1   | 6         |
| Gemarkung |     | Flurstück |
| Rockenau  |     | 546/1     |

wird zum Wertermittlungstichtag 02.08.2024 mit rd.

**150 €**

in Worten: einhundertfünfzig Euro

geschätzt.

### 3.4 Wertermittlung für das Grundstück B - Flurstück 536

#### 3.4.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

| Objekt →<br>↓ Merkmal                                                 | Bewertungs-<br>objekt | Vergleichsobjekte                  |                                    |                                    |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                                                                       |                       | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.4      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.3      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.2      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.1      |
| Lage                                                                  |                       | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen |
| Wert / Preis [€/m²]                                                   | gesucht               | 1,50                               | 1,50                               | 1,34                               | 1,50                               |
| Stichtag                                                              | 02.08.2024            | 08.12.2023                         | 14.12.2023                         | 15.12.2023                         | 15.12.2023                         |
| Anpassungsfaktor E1                                                   | —                     | × 1,06                             | × 1,06                             | × 1,06                             | × 1,06                             |
| angepasster Vergleichswert/-preis [€/m²]                              |                       | 1,59                               | 1,59                               | 1,42                               | 1,59                               |
| Gewicht                                                               |                       | × 1,00                             | × 1,00                             | × 1,00                             | × 1,00                             |
| angepasster beitragsfreier Vergleichswert/-<br>preis × Gewicht [€/m²] |                       | 1,59                               | 1,59                               | 1,42                               | 1,59                               |

|                                                                               |   |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------|---|------------------|
| Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise<br>(ohne Ausreißer) |   | 6,19 €/m²        |
| Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)                                           | : | 4,00             |
| <b>vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert</b>                            | = | <b>1,55 €/m²</b> |

| Ermittlung des Bodenwerts                           |            |                          |
|-----------------------------------------------------|------------|--------------------------|
| vorläufiger relativer Bodenwert auf Vergleichsbasis |            | 1,55 €/m²                |
| <b>relativer Bodenwert</b>                          | =          | <b>1,55 €/m²</b>         |
| Fläche                                              | ×          | 675,00 m²                |
| <b>vorläufiger Bodenwert</b>                        | =          | <b>1.046,25 €</b>        |
| Zu-/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert             | +          | 0,00 €                   |
| <b>Bodenwert</b>                                    | =          | <b>1.046,25 €</b>        |
|                                                     | <b>rd.</b> | <b><u>1.050,00 €</u></b> |

#### 3.4.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

|                                                                           |            |                          |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                               |            | <b>1.050,00 €</b>        |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)                     | +          | <b>0,00 €</b>            |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>                                         | =          | <b>1.050,00 €</b>        |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                    | +          | <b>0,00 €</b>            |
| <b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>                        | =          | <b>1.050,00 €</b>        |
| <b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> | –          | <b>0,00 €</b>            |
| <b>Vergleichswert</b>                                                     | =          | <b>1.050,00 €</b>        |
|                                                                           | <b>rd.</b> | <b><u>1.050,00 €</u></b> |

### 3.4.3 Wert des Grundstücks B - Flurstück 536

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.050,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das landwirtschaftliche Grundstück in 69412 Eberbach, Gewinn Oberer Garten

|           |     |           |
|-----------|-----|-----------|
| Grundbuch | Nr. | lfd. Nr.  |
| Rockenau  | 1   | 7         |
| Gemarkung |     | Flurstück |
| Rockenau  |     | 536       |

wird zum Wertermittlungstichtag 02.08.2024 mit rd.

**1.050 €**

in Worten: eintausendfünzig Euro

geschätzt.

### 3.5 Wertermittlung für das Grundstück C - Flurstück 545

#### 3.5.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

| Objekt →<br>↓ Merkmal                                                 | Bewertungs-<br>objekt | Vergleichsobjekte                  |                                    |                                    |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                                                                       |                       | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.4      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.3      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.2      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.1      |
| Lage                                                                  |                       | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen |
| Wert / Preis [€/m²]                                                   | gesucht               | 1,50                               | 1,50                               | 1,34                               | 1,50                               |
| Stichtag                                                              | 02.08.2024            | 08.12.2023                         | 14.12.2023                         | 15.12.2023                         | 15.12.2023                         |
| Anpassungsfaktor E1                                                   | —                     | × 1,06                             | × 1,06                             | × 1,06                             | × 1,06                             |
| angepasster Vergleichswert/-preis [€/m²]                              |                       | 1,59                               | 1,59                               | 1,42                               | 1,59                               |
| Gewicht                                                               |                       | × 1,00                             | × 1,00                             | × 1,00                             | × 1,00                             |
| angepasster beitragsfreier Vergleichswert/-<br>preis × Gewicht [€/m²] |                       | 1,59                               | 1,59                               | 1,42                               | 1,59                               |

|                                                                               |   |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------|---|------------------|
| Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise<br>(ohne Ausreißer) |   | 6,19 €/m²        |
| Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)                                           | : | 4,00             |
| <b>vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert</b>                            | = | <b>1,55 €/m²</b> |

|                                                     |            |                  |
|-----------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Ermittlung des Bodenwerts</b>                    |            |                  |
| vorläufiger relativer Bodenwert auf Vergleichsbasis |            | 1,55 €/m²        |
| <b>relativer Bodenwert</b>                          | =          | <b>1,55 €/m²</b> |
| Fläche                                              | ×          | 223,00 m²        |
| <b>vorläufiger Bodenwert</b>                        | =          | <b>345,65 €</b>  |
| Zu-/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert             | +          | 0,00 €           |
| <b>Bodenwert</b>                                    | =          | <b>345,65 €</b>  |
|                                                     | <b>rd.</b> | <b>345,00 €</b>  |

#### 3.5.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

|                                                                           |            |                 |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                               |            | <b>345,00 €</b> |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)                     | +          | <b>0,00 €</b>   |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>                                         | =          | <b>345,00 €</b> |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                    | +          | <b>0,00 €</b>   |
| <b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>                        | =          | <b>345,00 €</b> |
| <b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> | —          | <b>0,00 €</b>   |
| <b>Vergleichswert</b>                                                     | =          | <b>345,00 €</b> |
|                                                                           | <b>rd.</b> | <b>345,00 €</b> |

### 3.5.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks 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)                               |     | 345,00 € |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)                     | +   | 0,00 €   |
| vorläufiger Vergleichswert                                         | =   | 345,00 € |
| marktübliche Zu- oder Abschläge                                    | +   | 0,00 €   |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert                        | =   | 345,00 € |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | -   | 0,00 €   |
| Vergleichswert                                                     | =   | 345,00 € |
|                                                                    | rd. | 345,00 € |

### 3.5.4 Wert des Grundstücks C - Flurstück 545

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **345,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das landwirtschaftliche Grundstück in 69412 Eberbach, Gewinn Oberer Garten

|           |     |           |
|-----------|-----|-----------|
| Grundbuch | Nr. | lfd. Nr.  |
| Rockenau  | 1   | 15        |
| Gemarkung |     | Flurstück |
| Rockenau  |     | 545       |

wird zum Wertermittlungstichtag 02.08.2024 mit rd.

**345 €**

in Worten: dreihundertfünfundvierzig Euro

geschätzt.

### 3.6 Wertermittlung für das Grundstück D - Flurstück 544

#### 3.6.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

| Objekt →<br>↓ Merkmal                                                 | Bewertungs-<br>objekt | Vergleichsobjekte                  |                                    |                                    |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                                                                       |                       | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.4      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.3      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.2      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.1      |
| Lage                                                                  |                       | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen |
| Wert / Preis [€/m²]                                                   | gesucht               | 1,50                               | 1,50                               | 1,34                               | 1,50                               |
| Stichtag                                                              | 02.08.2024            | 08.12.2023                         | 14.12.2023                         | 15.12.2023                         | 15.12.2023                         |
| Anpassungsfaktor E1                                                   | —                     | × 1,06                             | × 1,06                             | × 1,06                             | × 1,06                             |
| angepasster Vergleichswert/-preis [€/m²]                              |                       | 1,59                               | 1,59                               | 1,42                               | 1,59                               |
| Gewicht                                                               |                       | × 1,00                             | × 1,00                             | × 1,00                             | × 1,00                             |
| angepasster beitragsfreier Vergleichswert/-<br>preis × Gewicht [€/m²] |                       | 1,59                               | 1,59                               | 1,42                               | 1,59                               |

|                                                                               |   |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------|---|------------------|
| Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise<br>(ohne Ausreißer) |   | 6,19 €/m²        |
| Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)                                           | : | 4,00             |
| <b>vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert</b>                            | = | <b>1,55 €/m²</b> |

| Ermittlung des Bodenwerts                           |            |                  |
|-----------------------------------------------------|------------|------------------|
| vorläufiger relativer Bodenwert auf Vergleichsbasis |            | 1,55 €/m²        |
| <b>relativer Bodenwert</b>                          | =          | <b>1,55 €/m²</b> |
| Fläche                                              | ×          | 316,00 m²        |
| <b>vorläufiger Bodenwert</b>                        | =          | <b>489,80 €</b>  |
| Zu-/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert             | +          | 0,00 €           |
| <b>Bodenwert</b>                                    | =          | <b>489,80 €</b>  |
|                                                     | <b>rd.</b> | <b>490,00 €</b>  |

#### 3.6.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

|                                                                           |            |                 |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                               |            | <b>490,00 €</b> |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)                     | +          | <b>0,00 €</b>   |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>                                         | =          | <b>490,00 €</b> |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                    | +          | <b>0,00 €</b>   |
| <b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>                        | =          | <b>490,00 €</b> |
| <b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> | –          | <b>0,00 €</b>   |
| <b>Vergleichswert</b>                                                     | =          | <b>490,00 €</b> |
|                                                                           | <b>rd.</b> | <b>490,00 €</b> |

### 3.6.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „D - Flurstück 544“ 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)                               |     | 490,00 € |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)                     | +   | 0,00 €   |
| vorläufiger Vergleichswert                                         | =   | 490,00 € |
| marktübliche Zu- oder Abschläge                                    | +   | 0,00 €   |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert                        | =   | 490,00 € |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | -   | 0,00 €   |
| Vergleichswert                                                     | =   | 490,00 € |
|                                                                    | rd. | 490,00 € |

### 3.6.4 Wert des Grundstücks D - Flurstück 544

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **490,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das landwirtschaftliche Grundstück in 69412 Eberbach, Gewinn Oberer Garten

|           |     |           |
|-----------|-----|-----------|
| Grundbuch | Nr. | lfd. Nr.  |
| Rockenau  | 1   | 17        |
| Gemarkung |     | Flurstück |
| Rockenau  |     | 544       |

wird zum Wertermittlungstichtag 02.08.2024 mit rd.

**490 €**

in Worten: vierhundertneunzig Euro

geschätzt.

### 3.7 Wertermittlung für das Grundstück E - Flurstück 546

#### 3.7.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

| Objekt →<br>↓ Merkmal                                                 | Bewertungs-<br>objekt | Vergleichsobjekte                  |                                    |                                    |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                                                                       |                       | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.4      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.3      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.2      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.1      |
| Lage                                                                  |                       | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen |
| Wert / Preis [€/m²]                                                   | gesucht               | 1,50                               | 1,50                               | 1,34                               | 1,50                               |
| Stichtag                                                              | 02.08.2024            | 08.12.2023                         | 14.12.2023                         | 15.12.2023                         | 15.12.2023                         |
| Anpassungsfaktor E1                                                   | —                     | × 1,06                             | × 1,06                             | × 1,06                             | × 1,06                             |
| angepasster Vergleichswert/-preis [€/m²]                              |                       | 1,59                               | 1,59                               | 1,42                               | 1,59                               |
| Gewicht                                                               |                       | × 1,00                             | × 1,00                             | × 1,00                             | × 1,00                             |
| angepasster beitragsfreier Vergleichswert/-<br>preis × Gewicht [€/m²] |                       | 1,59                               | 1,59                               | 1,42                               | 1,59                               |

|                                                                               |   |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------|---|------------------|
| Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise<br>(ohne Ausreißer) |   | 6,19 €/m²        |
| Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)                                           | : | 4,00             |
| <b>vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert</b>                            | = | <b>1,55 €/m²</b> |

| Ermittlung des Bodenwerts                           |            |                  |
|-----------------------------------------------------|------------|------------------|
| vorläufiger relativer Bodenwert auf Vergleichsbasis |            | 1,55 €/m²        |
| <b>relativer Bodenwert</b>                          | =          | <b>1,55 €/m²</b> |
| Fläche                                              | ×          | 215,00 m²        |
| <b>vorläufiger Bodenwert</b>                        | =          | <b>333,25 €</b>  |
| Zu-/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert             | +          | 0,00 €           |
| <b>Bodenwert</b>                                    | =          | <b>333,25 €</b>  |
|                                                     | <b>rd.</b> | <b>335,00 €</b>  |

#### 3.7.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

|                                                                           |            |                 |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                               |            | <b>335,00 €</b> |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)                     | +          | <b>0,00 €</b>   |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>                                         | =          | <b>335,00 €</b> |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                    | +          | <b>0,00 €</b>   |
| <b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>                        | =          | <b>335,00 €</b> |
| <b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> | –          | <b>0,00 €</b>   |
| <b>Vergleichswert</b>                                                     | =          | <b>335,00 €</b> |
|                                                                           | <b>rd.</b> | <b>335,00 €</b> |

### 3.7.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks 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)                               |     | 335,00 €        |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)                     | +   | 0,00 €          |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>                                  | =   | <b>335,00 €</b> |
| marktübliche Zu- oder Abschläge                                    | +   | 0,00 €          |
| <b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>                 | =   | <b>335,00 €</b> |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | -   | 0,00 €          |
| <b>Vergleichswert</b>                                              | =   | <b>335,00 €</b> |
|                                                                    | rd. | <b>335,00 €</b> |

### 3.7.4 Wert des Grundstücks E - Flurstück 546

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **335,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das landwirtschaftliche Grundstück in 69412 Eberbach, Gewinn Oberer Garten

|           |     |           |
|-----------|-----|-----------|
| Grundbuch | Nr. | lfd. Nr.  |
| Rockenau  | 1   | 36        |
| Gemarkung |     | Flurstück |
| Rockenau  |     | 546       |

wird zum Wertermittlungstichtag 02.08.2024 mit rd.

**335 €**

in Worten: dreihundertfünfunddreißig 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 26. August 2024

Claus-Dieter Meinzer



## 4 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

### 4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**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, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage 2017
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 5. Auflage 2015
- [6] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag 2009

[Auszug]

**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.

## 5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung
- Anlage 3: Fotos

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte**

Seite 1 von 1



Abb. 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung**

Seite 1 von 7



Abb. 1: Lageplan

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung  
Seite 2 von 7



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Lageplan

**Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung**

Seite 3 von 7

|                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg</b>                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Auszug aus dem<br/>Liegenschaftskataster</b><br><br><b>Flurstücks- und Eigentumsnachweis<br/>mit Bodenschätzung</b><br><br>Stand vom: 08.07.2024 |
| Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis<br>Vermessungsbehörde<br>Muthstraße 4<br>74889 Sinsheim |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                     |
| <b>Flurstück 546/1, Gemarkung Rockenau</b>                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                     |
| <b>Angaben zum Flurstück</b>                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                     |
| Gebietszugehörigkeit:                                                                  | Gemeinde Eberbach<br>Kreis Rhein-Neckar-Kreis<br>Regierungsbezirk Karlsruhe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                     |
| Lage:                                                                                  | Oberer Garten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                     |
| Fläche:                                                                                | 214 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                     |
| Tatsächliche Nutzung:                                                                  | 214 m <sup>2</sup> Grünland                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                     |
| Bodenschätzung:                                                                        | 101 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 2, Klimastufe 8°C<br>und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 62, Grünlandzahl<br>58, Ertragsmesszahl 59<br><br>113 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 2, Klimastufe 8°C<br>und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 62, Grünlandzahl<br>50, Ertragsmesszahl 57<br><br>214 m <sup>2</sup> geschätzte Fläche<br>Gesamtertragsmesszahl 116 |                                                                                                                                                     |
| <b>Angaben zu Buchung und Eigentum</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                     |
| Buchungsart:                                                                           | Grundstück                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                     |
| Buchung:                                                                               | Grundbuchamt Amtsgericht Mannheim<br>Grundbuchblatt 1<br>Laufende Nummer 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                     |

Abb. 3

**Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung**

Seite 4 von 7

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg</b>                                                       |                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Auszug aus dem<br/>Liegenschaftskataster</b><br><br><b>Flurstücks- und Eigentumsnachweis<br/>mit Bodenschätzung</b><br><br>Stand vom: 08.07.2024 |
| <b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis</b><br><b>Vermessungsbehörde</b><br>Muthstraße 4<br>74889 Sinsheim |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                     |
| <b>Flurstück 536, Gemarkung Rockenau</b>                                                             |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                     |
| <b>Angaben zum Flurstück</b>                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                     |
| Gebietszugehörigkeit:                                                                                | Gemeinde Eberbach<br>Kreis Rhein-Neckar-Kreis<br>Regierungsbezirk Karlsruhe                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                     |
| Lage:                                                                                                | Oberer Garten                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                     |
| Fläche:                                                                                              | 675 m²                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                     |
| Tatsächliche Nutzung:                                                                                | 675 m² Grünland                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                     |
| Bodenschätzung:                                                                                      | 675 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 2, Klimastufe 8°C<br>und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 62, Grünlandzahl<br>58, Ertragsmesszahl 392<br><br>675 m² geschätzte Fläche<br>Gesamtertragsmesszahl 392 |                                                                                                                                                     |
| <b>Angaben zu Buchung und Eigentum</b>                                                               |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                     |
| Buchungsart:                                                                                         | Grundstück                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                     |
| Buchung:                                                                                             | Grundbuchamt Amtsgericht Mannheim<br>Grundbuchblatt 1<br>Laufende Nummer 7                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                     |

Abb. 4

**Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung**  
Seite 5 von 7

|                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg</b>                                         |                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Auszug aus dem<br/>Liegenschaftskataster</b><br><br><b>Flurstücks- und Eigentumsnachweis<br/>mit Bodenschätzung</b><br><br>Stand vom: 08.07.2024 |
| Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis<br>Vermessungsbehörde<br>Muthstraße 4<br>74889 Sinsheim |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                     |
| <b>Flurstück 545, Gemarkung Rockenau</b>                                               |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                     |
| <b>Angaben zum Flurstück</b>                                                           |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                     |
| Gebietszugehörigkeit:                                                                  | Gemeinde Eberbach<br>Kreis Rhein-Neckar-Kreis<br>Regierungsbezirk Karlsruhe                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                     |
| Lage:                                                                                  | Oberer Garten                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                     |
| Fläche:                                                                                | 223 m²                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                     |
| Tatsächliche Nutzung:                                                                  | 223 m² Grünland                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                     |
| Bodenschätzung:                                                                        | 223 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 2, Klimastufe 8°C<br>und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 62, Grünlandzahl<br>50, Ertragsmesszahl 112<br><br>223 m² geschätzte Fläche<br>Gesamtertragsmesszahl 112 |                                                                                                                                                     |
| <b>Angaben zu Buchung und Eigentum</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                     |
| Buchungsart:                                                                           | Grundstück                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                     |
| Buchung:                                                                               | Grundbuchamt Amtsgericht Mannheim<br>Grundbuchblatt 1<br>Laufende Nummer 15                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                     |

Abb. 5

**Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung**

Seite 6 von 7

|                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Auszug aus dem<br/>Liegenschaftskataster</b><br><br>Flurstücks- und Eigentumsnachweis<br>mit Bodenschätzung<br><br>Stand vom: 08.07.2024 |
| Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis<br>Vermessungsbehörde<br>Muthstraße 4<br>74889 Sinsheim |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                             |
| <b>Flurstück 544, Gemarkung Rockenau</b>                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                             |
| <b>Angaben zum Flurstück</b>                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                             |
| Gebietszugehörigkeit:                                                                  | Gemeinde Eberbach<br>Kreis Rhein-Neckar-Kreis<br>Regierungsbezirk Karlsruhe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                             |
| Lage:                                                                                  | Oberer Garten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                             |
| Fläche:                                                                                | 316 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                             |
| Tatsächliche Nutzung:                                                                  | 316 m <sup>2</sup> Grünland                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                             |
| Bodenschätzung:                                                                        | 131 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 2, Klimastufe 8°C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 62, Grünlandzahl 50, Ertragsmesszahl 66<br><br>185 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 2, Klimastufe 8°C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 62, Grünlandzahl 58, Ertragsmesszahl 107<br><br>316 m <sup>2</sup> geschätzte Fläche<br>Gesamtertragsmesszahl 173 |                                                                                                                                             |
| <b>Angaben zu Buchung und Eigentum</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                             |
| Buchungsart:                                                                           | Grundstück                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                             |
| Buchung:                                                                               | Grundbuchamt Amtsgericht Mannheim<br>Grundbuchblatt 1<br>Laufende Nummer 17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                             |

Abb. 6

**Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung**

Seite 7 von 7

|                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Auszug aus dem<br/>Liegenschaftskataster</b><br><br><b>Flurstücks- und Eigentumsnachweis<br/>mit Bodenschätzung</b><br><br>Stand vom: 08.07.2024 |
| Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis<br>Vermessungsbehörde<br>Muthstraße 4<br>74889 Sinsheim |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                     |
| <b>Flurstück 546, Gemarkung Rockenau</b>                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                     |
| <b>Angaben zum Flurstück</b>                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                     |
| Gebietszugehörigkeit:                                                                  | Gemeinde Eberbach<br>Kreis Rhein-Neckar-Kreis<br>Regierungsbezirk Karlsruhe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                     |
| Lage:                                                                                  | Oberer Garten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                     |
| Fläche:                                                                                | 215 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                     |
| Tatsächliche Nutzung:                                                                  | 215 m <sup>2</sup> Grünland                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                     |
| Bodenschätzung:                                                                        | 95 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 2, Klimastufe 8°C<br>und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 62, Grünlandzahl<br>58, Ertragsmesszahl 55<br><br>120 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 2, Klimastufe 8°C<br>und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 62, Grünlandzahl<br>50, Ertragsmesszahl 60<br><br>215 m <sup>2</sup> geschätzte Fläche<br>Gesamtertragsmesszahl 115 |                                                                                                                                                     |
| <b>Angaben zu Buchung und Eigentum</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                     |
| Buchungsart:                                                                           | Grundstück                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                     |
| Buchung:                                                                               | Grundbuchamt Amtsgericht Mannheim<br>Grundbuchblatt 1<br>Laufende Nummer 36                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                     |

Abb. 7

**Anlage 3: Fotos**  
Seite 1 von 2



Bild 1: Gewinn Oberer Garten (aus südwestlicher Richtung)



Bild 2: Gewinn Oberer Garten (aus nordöstlicher Richtung)

**Anlage 3: Fotos**

Seite 2 von 2



Bild 3

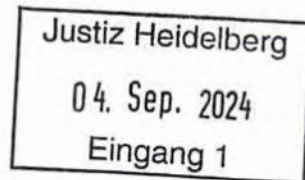


Bild 4

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

Amtsgericht Heidelberg  
Zwangsversteigerungsabteilung

Kurfürsten-Anlage 15  
69115 Heidelberg



Claus-Dieter Meinzer  
Dipl. Wirtschaftsingenieur  
Sachverständiger für Immobilienbewertung

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

Datum: 26.08.2024

AZ.: HD 1K44/24

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das  
**land-/forstwirtschaftlich genutzte Grundstück**  
in 69412 Eberbach, Gewann Sommerhölde



geoportal.bw

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
02.08.2024 ermittelt mit rd.

**260 €**

Dieses Gutachten besteht aus 16 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 4 Seiten. Das Gutachten wurde in neun Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                           | <b>Seite</b> |
|------------|------------------------------------------------------------|--------------|
| <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 .....                          | 3            |
| 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.....                            | 5            |
| 2.4        | Öffentlich-rechtliche Situation.....                       | 6            |
| 2.4.1      | Bauplanungsrecht .....                                     | 6            |
| 2.5        | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....           | 6            |
| 2.6        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....           | 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            |
| 3.3.1      | Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche..... | 8            |
| 3.4        | Vergleichswertermittlung .....                             | 9            |
| 3.5        | Verkehrswert.....                                          | 10           |
| <b>4</b>   | <b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur .....</b>     | <b>11</b>    |
| 4.1        | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....          | 11           |
| 4.2        | Verwendete Wertermittlungsliteratur.....                   | 11           |
| <b>5</b>   | <b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>                        | <b>12</b>    |

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                           |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Landwirtschaftsfläche, Waldfläche                         |
| Objektadresse:             | 69412 Eberbach, Gemarkung Rockenau,<br>Gewann Sommerhölde |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Rockenau Nr. 1, lfd. Nr. 14                 |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Rockenau, Flurstück 997, Fläche 538 m²          |

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

|               |                                                         |
|---------------|---------------------------------------------------------|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Heidelberg<br>Zwangsversteigerungsabteilung |
|               | Auftrag vom 29.05.2024 (Datum des Beschlusses)          |

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund der Gutachtenerstellung:                             | Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:                    | 02.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| herangezogene Unterlagen,<br>Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• beglaubigter Grundbuchauszug vom 25.04.2024</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Straßenkarte über Sprengnetter Datenportal</li><li>• Auszug aus der Kaufpreissammlung</li><li>• Bodenrichtwertauskunft</li><li>• Auskunft aus dem Flächennutzungsplan</li><li>• Altlastenauskunft</li><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Bodenschätzung</li></ul> |

## 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

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: | Stadt Eberbach (ca. 15.000 Einwohner)<br>Stadtteil Rockenau |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| innerörtliche Lage: | südlich des Stadtteils Rockenau |
|---------------------|---------------------------------|

### 2.2 Erschließung, Baugrund etc.

|            |                                                                                                                                                                          |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Altlasten: | Gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.07.2024 des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis besteht für das Bewertungsobjekt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht. |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Grund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 2.3 Privatrechtliche Situation

|                                       |                                                                                                                                               |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Rockenau, folgende Eintragungen: |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- Der Miterbenanteil des in Abt. I Nr. 4.1 eingetragenen Miteigentümers am ungeteilten Nachlass des...ist gepfändet für Landwirtschaftliche Altersklasse in der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau – Körperschaft des öffentlichen Rechts-, Kassel – nicht wertrelevant
- Der Miterbenanteil des in Abt. I Nr. 4.1 eingetragenen Miteigentümers am ungeteilten Nachlass des...ist gepfändet für Landwirtschaftliche Berufsgenossenschaft in der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau – Körperschaft des öffentlichen Rechts-, Kassel – nicht wertrelevant
- Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft  
Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Möglicherweise ist das Grundstück verpachtet; 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. |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.4.1 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Flächen der Land- oder Forstwirtschaft dargestellt.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

## 2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

## 2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Bewertungsfläche ist land-/forstwirtschaftlich genutzt. Möglicherweise ist das Grundstück verpachtet; ein Pachtvertrag wurde nicht vorgelegt.

### 3 Ermittlung des Verkehrswerts

#### 3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das land-/forstwirtschaftlich genutzte Grundstück in 69412 Eberbach, Gewinn Sommerhölde zum Wertermittlungstichtag 02.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|           |     |           |        |
|-----------|-----|-----------|--------|
| Grundbuch | Nr. | lfd. Nr.  |        |
| Rockenau  | 1   | 14        |        |
| Gemarkung |     | Flurstück | Fläche |
| Rockenau  |     | 997       | 538 m² |

#### 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 land-/forstwirtschaftliche Grundstücke in Eberbach vorlegen. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

### 3.3 Bodenwertermittlung

#### 3.3.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

| Objekt →<br>↓ Merkmal                                       | Bewertungs-<br>objekt | Vergleichsobjekte             |                               |                                                     |   |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------|---|
|                                                             |                       | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.3 | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.2 | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.1                       |   |
| Lage                                                        |                       | Eberbach<br>Ohrsberg          | Eberbach<br>Ohrsberg          | Eberbach<br>Pleutersbach<br>Zwingenber-<br>ger Rain |   |
| Wert / Preis [€/m²]                                         | gesucht               | 0,40                          | 0,54                          | 0,50                                                |   |
| beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m²]                 |                       | 0,40                          | 0,54                          | 0,50                                                |   |
| Stichtag                                                    | 02.08.2024            | 11.04.2024                    | 11.04.2024                    | 11.01.2024                                          |   |
| Anpassungsfaktor                                            | —                     | × 1,00                        | × 1,00                        | × 1,00                                              | × |
| angepasster beitragsfreier Vergleichswert/-<br>preis [€/m²] |                       | 0,40                          | 0,54                          | 0,50                                                |   |
| Gewicht                                                     |                       | × 1,00                        | × 1,00                        | × 1,00                                              | × |
| angepasster Vergleichswert/-preis ×<br>Gewicht [€/m²]       |                       | 0,40                          | 0,54                          | 0,50                                                |   |

#### Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten (vgl. § 9 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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  $\pm 30,00\%$  als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach  $0,34 \text{ €/m}^2$  -  $0,62 \text{ €/m}^2$ .

Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen. Damit ergibt sich der relative Bodenwert wie folgt:

|                                                                               |          |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------|
| Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise<br>(ohne Ausreißer) |          | 1,44 €/m²        |
| Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)                                           | :        | 3,00             |
| <b>vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert</b>                            | <b>=</b> | <b>0,48 €/m²</b> |

| Ermittlung des Bodenwerts                           |            |                  |
|-----------------------------------------------------|------------|------------------|
| vorläufiger relativer Bodenwert auf Vergleichsbasis |            | 0,48 €/m²        |
| <b>relativer Bodenwert</b>                          | <b>=</b>   | <b>0,48 €/m²</b> |
| Fläche                                              | ×          | 538,00 m²        |
| <b>vorläufiger Bodenwert</b>                        | <b>=</b>   | <b>258,24 €</b>  |
| Zu-/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert             | +          | 0,00 €           |
| <b>Bodenwert</b>                                    | <b>=</b>   | <b>258,24 €</b>  |
|                                                     | <b>rd.</b> | <b>258,00 €</b>  |

### 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.

|                                                                           |            |                 |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                               |            | <b>258,00 €</b> |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)                     | +          | <b>0,00 €</b>   |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>                                         | =          | <b>258,00 €</b> |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                    | +          | <b>0,00 €</b>   |
| <b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>                        | =          | <b>258,00 €</b> |
| <b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> | –          | <b>0,00 €</b>   |
| <b>Vergleichswert</b>                                                     | =          | <b>258,00 €</b> |
|                                                                           | <b>rd.</b> | <b>260,00 €</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. **260,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das land-/fortwirtschaftlich genutzte Grundstück in 69412 Eberbach, Gewinn Sommerhölde

|           |     |           |
|-----------|-----|-----------|
| Grundbuch | Nr. | lfd. Nr.  |
| Rockenau  | 1   | 14        |
| Gemarkung |     | Flurstück |
| Rockenau  |     | 997       |

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.08.2024 mit rd.

**260 €**

**in Worten: zweihundertsechzig 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 26. August 2024

Claus-Dieter Meinzer



#### Hinweise zum Urhaberschut

Urhaberschut, 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

**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, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage 2017
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 5. Auflage 2015
- [6] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag 2009

[Auszug]

## 5 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Anlage 3: Fotos

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte**

Seite 1 von 1



Abb. 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

## Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Seite 1 von 2

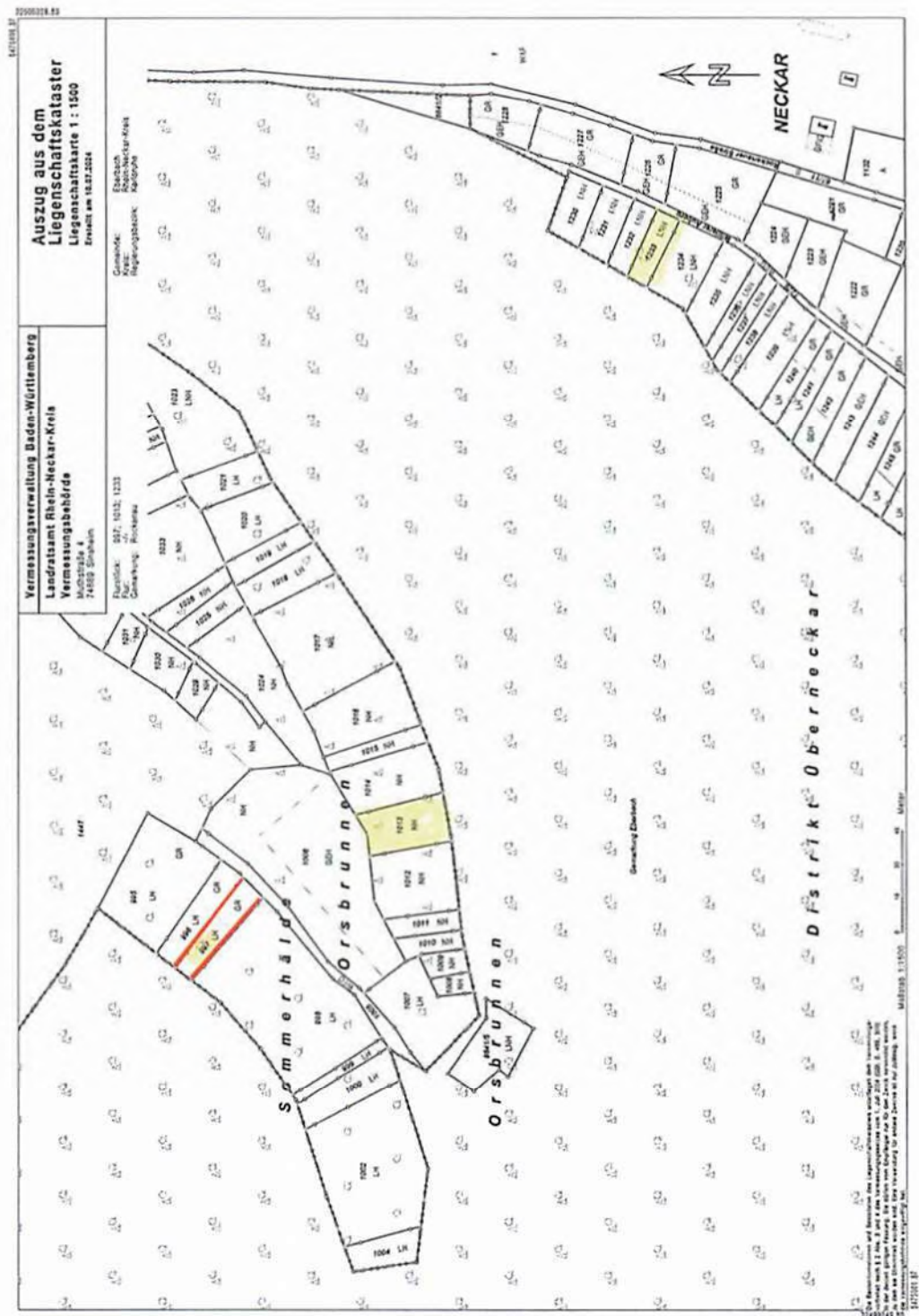


Abb. 1: Lageplan

**Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung**

Seite 2 von 2

|                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Auszug aus dem<br/>Liegenschaftskataster</b><br><br>Flurstücks- und Eigentumsnachweis<br>mit Bodenschätzung<br><br>Stand vom: 08.07.2024 |
| Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis<br>Vermessungsbehörde<br>Muthstraße 4<br>74889 Sinsheim |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                             |
| <b>Flurstück 997, Gemarkung Rockenau</b>                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                             |
| <b>Angaben zum Flurstück</b>                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                             |
| Gebietszugehörigkeit:                                                                  | Gemeinde Eberbach<br>Kreis Rhein-Neckar-Kreis<br>Regierungsbezirk Karlsruhe                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                             |
| Lage:                                                                                  | Sommerhölde                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                             |
| Fläche:                                                                                | 538 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                             |
| Tatsächliche Nutzung:                                                                  | 289 m <sup>2</sup> Laubholz<br>249 m <sup>2</sup> Grünland                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                             |
| Bodenschätzung:                                                                        | 254 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart lehmiger Sand (IS), Bodenstufe 1,<br>Klimastufe 8 °C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 58,<br>Grünlandzahl 37, Ertragsmesszahl 94<br><br>284 m <sup>2</sup> Holzung (H)<br><br>254 m <sup>2</sup> geschätzte Fläche<br>Gesamtertragsmesszahl 94 |                                                                                                                                             |
| <b>Angaben zu Buchung und Eigentum</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                             |
| Buchungsart:                                                                           | Grundstück                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                             |
| Buchung:                                                                               | Grundbuchamt Amtsgericht Mannheim<br>Grundbuchblatt 1<br>Laufende Nummer 14                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                             |

Abb. 2

**Anlage 3: Fotos**

Seite 1 von 1



Bild 1: Gewinn Sommerhölde



Bild 2

SV-Büro Strunck & Meinzer • Thaddenstr.23 A • 69469 Weinheim

Amtsgericht Heidelberg  
Zwangsversteigerungsabteilung

Kurfürsten-Anlage 15  
69115 Heidelberg

Justiz Heidelberg

04. Sep. 2024

Eingang 1

Claus-Dieter Meinzer  
Dipl. Wirtschaftsingenieur  
Sachverständiger für Immobilienbewertung

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

Datum: 26.08.2024

AZ.: HD 1K45/24

## GUTACHTEN

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

**landwirtschaftliche Grundstück**  
**in 69412 Eberbach, Gewann Orsbrunnen**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
02.08.2024 ermittelt mit rd.

**1.200 €**

Dieses Gutachten besteht aus 16 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 4 Seiten. Das Gutachten wurde in neun Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                           | <b>Seite</b>                       |
|------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <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 .....                          | 3                                  |
| 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.....                            | 5                                  |
| 2.4        | Öffentlich-rechtliche Situation .....                      | 6                                  |
| 2.4.1      | Bauplanungsrecht .....                                     | 6                                  |
| 2.5        | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....          | 6                                  |
| 2.6        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....           | 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                                  |
| 3.3.1      | Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche..... | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 3.4        | Vergleichswertermittlung .....                             | 9                                  |
| 3.5        | Verkehrswert.....                                          | 10                                 |
| <b>4</b>   | <b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur .....</b>     | <b>11</b>                          |
| 4.1        | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....          | 11                                 |
| 4.2        | Verwendete Wertermittlungsliteratur .....                  | 11                                 |
| <b>5</b>   | <b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>                        | <b>12</b>                          |

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                               |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Landwirtschaftsfläche                                         |
| Objektadresse:             | 69412 Eberbach, Gemarkung Rockenau,<br>Gewann Orsbrunnen      |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Rockenau Nr. 1, lfd. Nr. 23                     |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Rockenau, Flurstück 1013, Fläche 781 m <sup>2</sup> |

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

|               |                                                         |
|---------------|---------------------------------------------------------|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Heidelberg<br>Zwangsversteigerungsabteilung |
|               | Auftrag vom 29.05.2024 (Datum des Beschlusses)          |

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund der Gutachtenerstellung:                           | Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:                  | 02.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| herangezogene Unterlagen,<br>Erkundungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• beglaubigter Grundbuchauszug vom 25.04.2024</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Straßenkarte über Sprengnetter Datenportal</li><li>• Auszug aus der Kaufpreissammlung</li><li>• Bodenrichtwertauskunft</li><li>• Auskunft aus dem Flächennutzungsplan</li><li>• Altlastenauskunft</li><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Bodenschätzung</li></ul> |

## 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

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: | Stadt Eberbach (ca. 15.000 Einwohner)<br>Stadtteil Rockenau |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| innerörtliche Lage: | südlich des Stadtteils Rockenau |
|---------------------|---------------------------------|

### 2.2 Erschließung, Baugrund etc.

|            |                                                                                                                                                                          |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Altlasten: | Gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.07.2024 des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis besteht für das Bewertungsobjekt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht. |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Grund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 2.3 Privatrechtliche Situation

|                                       |                                                                                                                                               |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Rockenau, folgende Eintragungen: |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- Der Miterbenanteil des in Abt. I Nr. 4.1 eingetragenen Miteigentümers am ungeteilten Nachlass des...ist gepfändet für Landwirtschaftliche Altersklasse in der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau – Körperschaft des öffentlichen Rechts-, Kassel – nicht wertrelevant
- Der Miterbenanteil des in Abt. I Nr. 4.1 eingetragenen Miteigentümers am ungeteilten Nachlass des...ist gepfändet für Landwirtschaftliche Berufsgenossenschaft in der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau – Körperschaft des öffentlichen Rechts-, Kassel – nicht wertrelevant
- Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft  
Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Möglicherweise ist das Grundstück verpachtet; 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. |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.4.1 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.

## 2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

## 2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Bewertungsfläche ist landwirtschaftlich genutzt. Möglicherweise ist das Grundstück verpachtet; ein Pachtvertrag wurde nicht vorgelegt.

### 3 Ermittlung des Verkehrswerts

#### 3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das landwirtschaftlich genutzte Grundstück in 69412 Eberbach, Gewann Orsbrunnen zum Wertermittlungstichtag 02.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|           |     |           |        |
|-----------|-----|-----------|--------|
| Grundbuch | Nr. | lfd. Nr.  |        |
| Rockenau  | 1   | 23        |        |
| Gemarkung |     | Flurstück | Fläche |
| Rockenau  |     | 1013      | 781 m² |

#### 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 land-/forstwirtschaftliche Grundstücke in Eberbach vorlegen. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

### 3.3 Bodenwertermittlung

#### 3.3.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

| Objekt →<br>↓ Merkmal                                                 | Bewertungs-<br>objekt | Vergleichsobjekte                  |                                    |                                    |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                                                                       |                       | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.4      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.3      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.2      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.1      |
| Lage                                                                  |                       | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen |
| Wert / Preis [€/m²]                                                   | gesucht               | 1,50                               | 1,50                               | 1,34                               | 1,50                               |
| Stichtag                                                              | 02.08.2024            | 08.12.2023                         | 14.12.2023                         | 15.12.2023                         | 15.12.2023                         |
| Anpassungsfaktor <b>E1</b>                                            | —                     | × 1,06                             | × 1,06                             | × 1,06                             | × 1,06                             |
| angepasster Vergleichswert/-preis [€/m²]                              |                       | 1,59                               | 1,59                               | 1,42                               | 1,59                               |
| Gewicht                                                               |                       | × 1,00                             | × 1,00                             | × 1,00                             | × 1,00                             |
| angepasster beitragsfreier Vergleichswert/-<br>preis × Gewicht [€/m²] |                       | 1,59                               | 1,59                               | 1,42                               | 1,59                               |

Lage: 69412 Eberbach

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 14.08.2024

#### E1

Die Kaufpreise für Agrarflächen sind in den letzten Jahren stark gestiegen; in 10 Jahren haben sich die Bodenpreise mehr als verdreifacht. Zuletzt hat sich der Preisanstieg weiter beschleunigt (Quelle: agrarheute.com). In einer von destatis veröffentlichten Grafik lagen die durchschnittlichen Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Deutschland 2011 je Hektar bei rund 14.000 €, im Jahr 2021 bei knapp 30.000 € je Hektar. Eine Anpassung um 10% p.a. ist angemessen.

#### Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten (vgl. § 9 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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  $\pm 30,00\%$  als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1,08 €/m² - 2,01 €/m².

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) |   | 6,19 €/m²        |
| Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)                                        | : | 4,00             |
| <b>vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert</b>                         | = | <b>1,55 €/m²</b> |

| Ermittlung des Bodenwerts                           |            |                   |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------------|
| vorläufiger relativer Bodenwert auf Vergleichsbasis |            | 1,55 €/m²         |
| <b>relativer Bodenwert</b>                          | =          | <b>1,55 €/m²</b>  |
| Fläche                                              | ×          | 781,00 m²         |
| <b>vorläufiger Bodenwert</b>                        | =          | <b>1.210,55 €</b> |
| Zu-/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert             | +          | 0,00 €            |
| <b>Bodenwert</b>                                    | =          | <b>1.210,55 €</b> |
|                                                     | <b>rd.</b> | <b>1.210,00 €</b> |

### 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.

|                                                                           |     |                   |
|---------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                               |     | <b>1.210,00 €</b> |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)                     | +   | <b>0,00 €</b>     |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>                                         | =   | <b>1.210,00 €</b> |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                    | +   | <b>0,00 €</b>     |
| <b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>                        | =   | <b>1.210,00 €</b> |
| <b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> | -   | <b>0,00 €</b>     |
| <b>Vergleichswert</b>                                                     | =   | <b>1.210,00 €</b> |
|                                                                           | rd. | <b>1.200,00 €</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. **1.200,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das landwirtschaftliche Grundstück in 69412 Eberbach, Gewinn Orsbrunnen

|           |     |           |
|-----------|-----|-----------|
| Grundbuch | Nr. | lfd. Nr.  |
| Rockenau  | 1   | 23        |
| Gemarkung |     | Flurstück |
| Rockenau  |     | 1013      |

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.08.2024 mit rd.

**1.200 €**

**in Worten: eintausendzweihundert 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 26. August 2024

Claus-Dieter Meinzer



#### 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 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

### 4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**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, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage 2017
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 5. Auflage 2015
- [6] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag 2009

[Auszug]

## 5 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Anlage 3: Fotos

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte**

Seite 1 von 1



Abb. 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung**

Seite 1 von 2

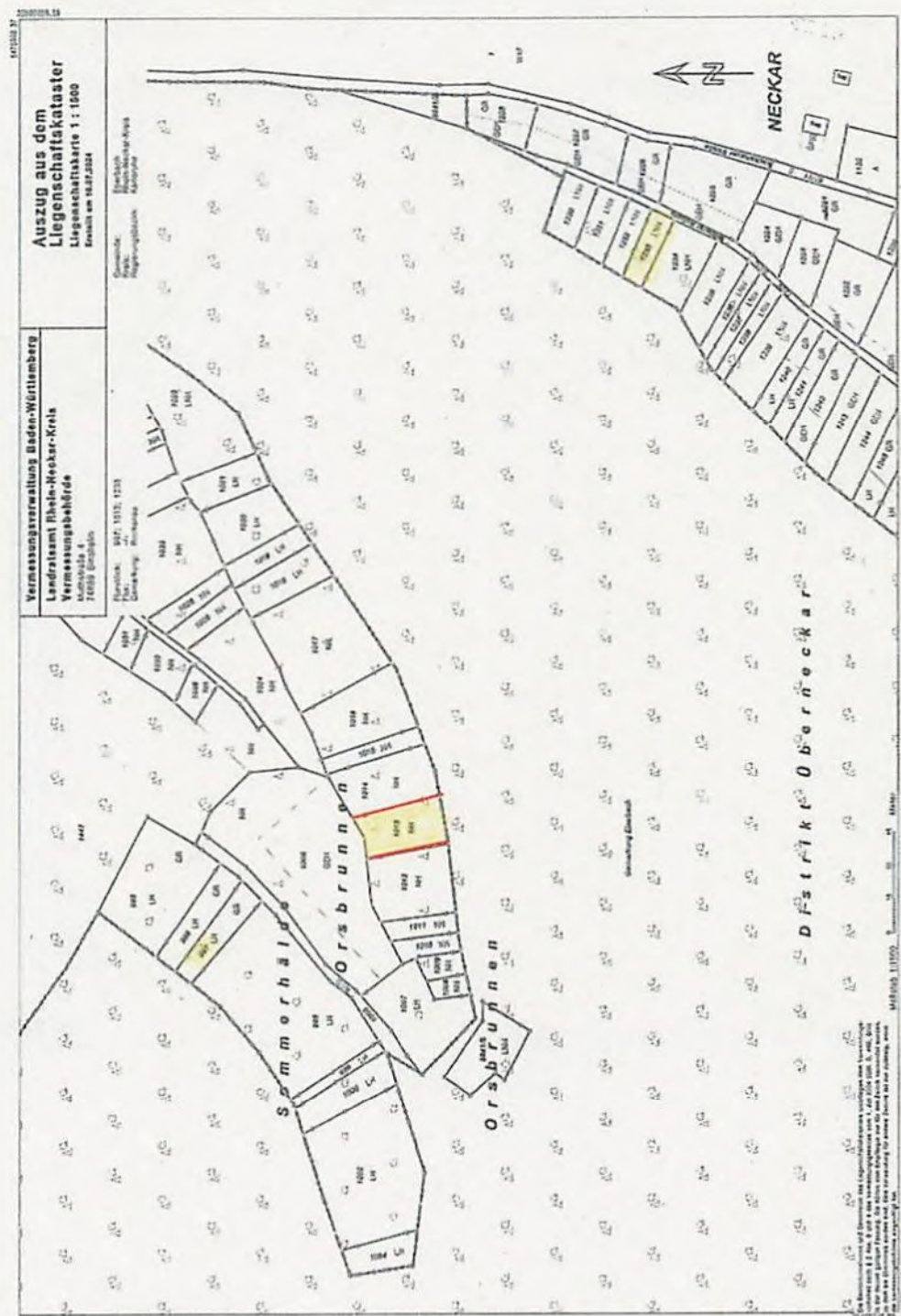


Abb. 1: Lageplan

**Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung**  
Seite 2 von 2

|                                                                                        |                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg</b>                                         | <b>Auszug aus dem<br/>Liegenschaftskataster</b>                                  |
| Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis<br>Vermessungsbehörde<br>Muthstraße 4<br>74889 Sinsheim | Flurstücks- und Eigentumsnachweis<br>mit Bodenschätzung<br>Stand vom: 08.07.2024 |
| <b>Flurstück 1013, Gemarkung Rockenau</b>                                              |                                                                                  |
| <b>Angaben zum Flurstück</b>                                                           |                                                                                  |
| Gebietszugehörigkeit:                                                                  | Gemeinde Eberbach<br>Kreis Rhein-Neckar-Kreis<br>Regierungsbezirk Karlsruhe      |
| Lage:                                                                                  | Orsbrunnen                                                                       |
| Fläche:                                                                                | 781 m <sup>2</sup>                                                               |
| Tatsächliche Nutzung:                                                                  | 781 m <sup>2</sup> Nadelholz                                                     |
| Bodenschätzung:                                                                        | 781 m <sup>2</sup> Holzung (H)                                                   |
|                                                                                        | Gesamtertragsmesszahl 0                                                          |
| <b>Angaben zu Buchung und Eigentum</b>                                                 |                                                                                  |
| Buchungsart:                                                                           | Grundstück                                                                       |
| Buchung:                                                                               | Grundbuchamt Amtsgericht Mannheim<br>Grundbuchblatt 1<br>Laufende Nummer 23      |

Abb. 2

**Anlage 3: Fotos**  
Seite 1 von 1



Bild 1: Gewinn Orsbrunnen



Bild 2

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

Amtsgericht Heidelberg  
Zwangsversteigerungsabteilung

Kurfürsten-Anlage 15  
69115 Heidelberg

Justiz Heidelberg

04. Sep. 2024

Eingang 1

Claus-Dieter Meinzer  
Dipl. Wirtschaftsingenieur  
Sachverständiger für Immobilienbewertung

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

Datum: 26.08.2024

AZ.: HD 1K48/24

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für die **landwirtschaftlichen Grundstücke**  
in **69412 Eberbach, Gewann Krautgarten**



Der **Verkehrswert des Grundstücks A** wurde zum Stichtag  
02.08.2024 ermittelt mit **rd. 140 €**.

Der **Verkehrswert des Grundstücks B** wurde zum Stichtag  
02.08.2024 ermittelt mit **23 rd. 23 €**.

Der **Verkehrswert des Grundstücks C** wurde zum Stichtag  
02.08.2024 ermittelt mit **rd. 12 €**.

Dieses Gutachten besteht aus 23 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten. Das Gutachten wurde in neun Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                           | <b>Seite</b> |
|------------|------------------------------------------------------------|--------------|
| <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.....                            | 5            |
| 2.4        | Öffentlich-rechtliche Situation .....                      | 6            |
| 2.4.1      | Bauplanungsrecht .....                                     | 6            |
| 2.5        | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....           | 6            |
| 2.6        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....           | 6            |
| <b>3</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>                   | <b>7</b>     |
| 3.1        | Grundstücksdaten, Grundstücke .....                        | 7            |
| 3.2        | Verfahrenswahl mit Begründung.....                         | 8            |
| 3.3        | Wertermittlung für das Grundstück A - Flurstück 475 .....  | 9            |
| 3.3.1      | Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche..... | 9            |
| 3.3.2      | Vergleichswertermittlung .....                             | 10           |
| 3.3.3      | Wert des Grundstücks A - Flurstück 475.....                | 10           |
| 3.4        | Wertermittlung für das Grundstück B - Flurstück 409.....   | 11           |
| 3.4.1      | Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche..... | 11           |
| 3.4.2      | Vergleichswertermittlung .....                             | 11           |
| 3.4.3      | Wert des Grundstücks B - Flurstück 409.....                | 12           |
| 3.5        | Wertermittlung für das Grundstück C - Flurstück 438.....   | 13           |
| 3.5.1      | Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche..... | 13           |
| 3.5.2      | Vergleichswertermittlung .....                             | 13           |
| 3.5.3      | Vergleichswertermittlung .....                             | 14           |
| 3.5.4      | Wert des Grundstücks C - Flurstück 438 .....               | 14           |
| <b>4</b>   | <b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur .....</b>     | <b>15</b>    |
| 4.1        | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....          | 15           |
| 4.2        | Verwendete Wertermittlungsliteratur.....                   | 15           |
| <b>5</b>   | <b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>                        | <b>16</b>    |

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Landwirtschaftsfläche                                                                                                                                                                    |
| Objektadresse:             | 69412 Eberbach, Gewinn Krautgarten                                                                                                                                                       |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Rockenau, Nr. 1, lfd. Nr. 35<br>Grundbuch von Rockenau, Nr. 1, lfd. Nr. 51<br>Grundbuch von Rockenau, Nr. 1, lfd. Nr. 57                                                   |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Rockenau, Flurstück 475, Fläche 90 m <sup>2</sup><br>Gemarkung Rockenau, Flurstück 409, Fläche 15 m <sup>2</sup><br>Gemarkung Rockenau, Flurstück 438, Fläche 8 m <sup>2</sup> |

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

|               |                                                         |
|---------------|---------------------------------------------------------|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Heidelberg<br>Zwangsversteigerungsabteilung |
|               | Auftrag vom 29.05.2024 (Datum des Beschlusses)          |

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund der Gutachtenerstellung:                             | Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:                    | 02.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| herangezogene Unterlagen,<br>Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• beglaubigter Grundbuchauszug vom 25.04.2024</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Straßenkarte über Sprengnetter Datenportal</li><li>• Auszug aus der Kaufpreissammlung</li><li>• Bodenrichtwertauskunft</li><li>• Auskunft aus dem Flächennutzungsplan</li><li>• Altlastenauskunft</li><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Bodenschätzung</li></ul> |

## 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

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: | Stadt Eberbach (ca. 15.000 Einwohner)<br>Stadtteil Rockenau |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| innerörtliche Lage: | südöstlich des Stadtteils Rockenau |
| Topografie:         | eben                               |

### 2.2 Erschließung, Baugrund etc.

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart: | Rockenauer Straße                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Altlasten:  | Gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.07.2024 des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis besteht für das Bewertungsobjekt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht.                                                                                                        |
| Anmerkung:  | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Grund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

### 2.3 Privatrechtliche Situation

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | <p>Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Rockenau, folgende Eintragungen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Der Miterbenanteil des in Abt. I Nr. 4.1 eingetragenen Miteigentümers am ungeteilten Nachlass des...ist gepfändet für Landwirtschaftliche Altersklasse in der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau – Körperschaft des öffentlichen Rechts-, Kassel – nicht wertrelevant</li><li>• Der Miterbenanteil des in Abt. I Nr. 4.1 eingetragenen Miteigentümers am ungeteilten Nachlass des...ist gepfändet für Landwirtschaftliche Berufsgenossenschaft in der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau – Körperschaft des öffentlichen Rechts-, Kassel – nicht wertrelevant</li><li>• Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft<br/>Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.</li></ul> |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Möglicherweise sind die Grundstücke verpachtet; 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.

## **2.4 Öffentlich-rechtliche Situation**

### **2.4.1 Bauplanungsrecht**

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Flächen der Land- oder Forstwirtschaft dargestellt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

## **2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation**

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (vgl. § 3 Abs. 1  
ImmoWertV 21)

## **2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Die Bewertungsflächen sind landwirtschaftlich genutzt (Wiese). Möglicherweise sind die Grundstücke verpachtet; ein Pachtvertrag wurde nicht vorgelegt.

### 3 Ermittlung des Verkehrswerts

#### 3.1 Grundstücksdaten, Grundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die landwirtschaftlichen Grundstücke in 69412 Eberbach, Gewinn Krautgarten zum Wertermittlungsstichtag 02.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|           |     |           |        |
|-----------|-----|-----------|--------|
| Grundbuch | Nr. | lfd. Nr.  |        |
| Rockenau  | 1   | 35        |        |
| Gemarkung |     | Flurstück | Fläche |
| Rockenau  |     | 475       | 90 m²  |
| Grundbuch | Nr. | lfd. Nr.  |        |
| Rockenau  | 1   | 51        |        |
| Gemarkung |     | Flurstück | Fläche |
| Rockenau  |     | 409       | 15 m²  |
| Grundbuch | Nr. | lfd. Nr.  |        |
| Rockenau  | 1   | 57        |        |
| Gemarkung |     | Flurstück | Fläche |
| Rockenau  |     | 438       | 8 m²   |

| Grundstücksbezeichnung | Nutzung/Bebauung | Fläche |
|------------------------|------------------|--------|
| A - Flurstück 475      | Wiese / unbebaut | 90 m²  |
| B - Flurstück 409      | Wiese / unbebaut | 15 m²  |
| C - Flurstück 438      | Wiese / unbebaut | 8 m²   |

### 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 Wertermittlung für das Grundstück A - Flurstück 475

#### 3.3.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

| Objekt →<br>↓ Merkmal                                                 | Bewertungs-<br>objekt | Vergleichsobjekte                  |                                    |                                    |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                                                                       |                       | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.4      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.3      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.2      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.1      |
| Lage                                                                  |                       | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen |
| Wert / Preis [€/m²]                                                   | gesucht               | 1,50                               | 1,50                               | 1,34                               | 1,50                               |
| Stichtag                                                              | 02.08.2024            | 08.12.2023                         | 14.12.2023                         | 15.12.2023                         | 15.12.2023                         |
| Anpassungsfaktor E1                                                   | —                     | × 1,06                             | × 1,06                             | × 1,06                             | × 1,06                             |
| angepasster Vergleichswert/-preis [€/m²]                              |                       | 1,59                               | 1,59                               | 1,42                               | 1,59                               |
| Gewicht                                                               |                       | × 1,00                             | × 1,00                             | × 1,00                             | × 1,00                             |
| angepasster beitragsfreier Vergleichswert/-<br>preis × Gewicht [€/m²] |                       | 1,59                               | 1,59                               | 1,42                               | 1,59                               |

Lage: 69412 Eberbach

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 14.08.2024

#### E1

Die Kaufpreise für Agrarflächen sind in den letzten Jahren stark gestiegen; in 10 Jahren haben sich die Bodenpreise mehr als verdreifacht. Zuletzt hat sich der Preisanstieg weiter beschleunigt (Quelle: agrarheute.com). In einer von destatis veröffentlichten Grafik lagen die durchschnittlichen Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Deutschland 2011 je Hektar bei rund 14.000 €, im Jahr 2021 bei knapp 30.000 € je Hektar. Eine Anpassung um 10% p.a. ist angemessen.

#### Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten (vgl. § 9 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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  $\pm 30,00\%$  als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1,08 €/m² - 2,01 €/m².

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) |          | 6,19 €/m²        |
| Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)                                        | :        | 4,00             |
| <b>vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert</b>                         | <b>=</b> | <b>1,55 €/m²</b> |

| Ermittlung des Bodenwerts                           |            |                  |
|-----------------------------------------------------|------------|------------------|
| vorläufiger relativer Bodenwert auf Vergleichsbasis |            | 1,55 €/m²        |
| <b>relativer Bodenwert</b>                          | <b>=</b>   | <b>1,55 €/m²</b> |
| Fläche                                              | ×          | 90,00 m²         |
| <b>vorläufiger Bodenwert</b>                        | <b>=</b>   | <b>139,50 €</b>  |
| Zu-/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert             | +          | 0,00 €           |
| <b>Bodenwert</b>                                    | <b>=</b>   | <b>139,50 €</b>  |
|                                                     | <b>rd.</b> | <b>140,00 €</b>  |

### 3.3.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

|                                                                           |            |                 |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                               |            | <b>140,00 €</b> |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)                     | +          | <b>0,00 €</b>   |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>                                         | =          | <b>140,00 €</b> |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                    | +          | <b>0,00 €</b>   |
| <b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>                        | =          | <b>140,00 €</b> |
| <b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> | -          | <b>0,00 €</b>   |
| <b>Vergleichswert</b>                                                     | =          | <b>140,00 €</b> |
|                                                                           | <b>rd.</b> | <b>140,00 €</b> |

### 3.3.3 Wert des Grundstücks A - Flurstück 475

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **140,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das landwirtschaftliche Grundstück in 69412 Eberbach, Gewinn Krautgarten

|           |     |           |
|-----------|-----|-----------|
| Grundbuch | Nr. | lfd. Nr.  |
| Rockenau  | 1   | 35        |
| Gemarkung |     | Flurstück |
| Rockenau  |     | 475       |

wird zum Wertermittlungstichtag 02.08.2024 mit rd.

**140 €**  
in Worten: einhundertvierzig Euro

geschätzt.

### 3.4 Wertermittlung für das Grundstück B - Flurstück 409

#### 3.4.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

| Objekt →<br>↓ Merkmal                                                 | Bewertungs-<br>objekt | Vergleichsobjekte                  |                                    |                                    |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                                                                       |                       | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.4      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.3      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.2      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.1      |
| Lage                                                                  |                       | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen |
| Wert / Preis [€/m²]                                                   | gesucht               | 1,50                               | 1,50                               | 1,34                               | 1,50                               |
| Stichtag                                                              | 02.08.2024            | 08.12.2023                         | 14.12.2023                         | 15.12.2023                         | 15.12.2023                         |
| Anpassungsfaktor E1                                                   | —                     | × 1,06                             | × 1,06                             | × 1,06                             | × 1,06                             |
| angepasster Vergleichswert/-preis [€/m²]                              |                       | 1,59                               | 1,59                               | 1,42                               | 1,59                               |
| Gewicht                                                               |                       | × 1,00                             | × 1,00                             | × 1,00                             | × 1,00                             |
| angepasster beitragsfreier Vergleichswert/-<br>preis × Gewicht [€/m²] |                       | 1,59                               | 1,59                               | 1,42                               | 1,59                               |

|                                                                               |   |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------|---|------------------|
| Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise<br>(ohne Ausreißer) |   | 6,19 €/m²        |
| Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)                                           | : | 4,00             |
| <b>vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert</b>                            | = | <b>1,55 €/m²</b> |

| Ermittlung des Bodenwerts                           |            |                  |
|-----------------------------------------------------|------------|------------------|
| vorläufiger relativer Bodenwert auf Vergleichsbasis |            | 1,55 €/m²        |
| <b>relativer Bodenwert</b>                          | =          | <b>1,55 €/m²</b> |
| Fläche                                              | ×          | 15,00 m²         |
| <b>vorläufiger Bodenwert</b>                        | =          | <b>23,25 €</b>   |
| Zu-/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert             | +          | 0,00 €           |
| <b>Bodenwert</b>                                    | =          | <b>23,25 €</b>   |
|                                                     | <b>rd.</b> | <b>23,00 €</b>   |

#### 3.4.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

|                                                                           |            |                |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                               |            | <b>23,00 €</b> |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)                     | +          | <b>0,00 €</b>  |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>                                         | =          | <b>23,00 €</b> |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                    | +          | <b>0,00 €</b>  |
| <b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>                        | =          | <b>23,00 €</b> |
| <b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> | –          | <b>0,00 €</b>  |
| <b>Vergleichswert</b>                                                     | =          | <b>23,00 €</b> |
|                                                                           | <b>rd.</b> | <b>23,00 €</b> |

### 3.4.3 Wert des Grundstücks B - Flurstück 409

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **23,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das landwirtschaftliche Grundstück in 69412 Eberbach, Gewinn Krautgarten

|           |     |           |
|-----------|-----|-----------|
| Grundbuch | Nr. | lfd. Nr.  |
| Rockenau  | 1   | 51        |
| Gemarkung |     | Flurstück |
| Rockenau  |     | 409       |

wird zum Wertermittlungstichtag 02.08.2024 mit rd.

**23 €**

in Worten: dreiundzwanzig Euro

geschätzt.

### 3.5 Wertermittlung für das Grundstück C - Flurstück 438

#### 3.5.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

| Objekt →<br>↓ Merkmal                                                 | Bewertungs-<br>objekt | Vergleichsobjekte                  |                                    |                                    |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                                                                       |                       | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.4      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.3      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.2      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.1      |
| Lage                                                                  |                       | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen |
| Wert / Preis [€/m²]                                                   | gesucht               | 1,50                               | 1,50                               | 1,34                               | 1,50                               |
| Stichtag                                                              | 02.08.2024            | 08.12.2023                         | 14.12.2023                         | 15.12.2023                         | 15.12.2023                         |
| Anpassungsfaktor E1                                                   | —                     | × 1,06                             | × 1,06                             | × 1,06                             | × 1,06                             |
| angepasster Vergleichswert/-preis [€/m²]                              |                       | 1,59                               | 1,59                               | 1,42                               | 1,59                               |
| Gewicht                                                               |                       | × 1,00                             | × 1,00                             | × 1,00                             | × 1,00                             |
| angepasster beitragsfreier Vergleichswert/-<br>preis × Gewicht [€/m²] |                       | 1,59                               | 1,59                               | 1,42                               | 1,59                               |

|                                                                               |   |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------|---|------------------|
| Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise<br>(ohne Ausreißer) |   | 6,19 €/m²        |
| Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)                                           | : | 4,00             |
| <b>vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert</b>                            | = | <b>1,55 €/m²</b> |

| Ermittlung des Bodenwerts                           |            |                  |
|-----------------------------------------------------|------------|------------------|
| vorläufiger relativer Bodenwert auf Vergleichsbasis |            | 1,55 €/m²        |
| <b>relativer Bodenwert</b>                          | =          | <b>1,55 €/m²</b> |
| Fläche                                              | ×          | 8,00 m²          |
| <b>vorläufiger Bodenwert</b>                        | =          | <b>12,40 €</b>   |
| Zu-/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert             | +          | 0,00 €           |
| <b>Bodenwert</b>                                    | =          | <b>12,40 €</b>   |
|                                                     | <b>rd.</b> | <b>12,00 €</b>   |

#### 3.5.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

|                                                                           |            |                |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                               |            | <b>12,00 €</b> |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)                     | +          | <b>0,00 €</b>  |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>                                         | =          | <b>12,00 €</b> |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                    | +          | <b>0,00 €</b>  |
| <b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>                        | =          | <b>12,00 €</b> |
| <b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> | –          | <b>0,00 €</b>  |
| <b>Vergleichswert</b>                                                     | =          | <b>12,00 €</b> |
|                                                                           | <b>rd.</b> | <b>12,00 €</b> |

### 3.5.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

|                                                                           |            |                |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                               |            | <b>12,65 €</b> |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)                     | +          | <b>0,00 €</b>  |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>                                         | =          | <b>12,65 €</b> |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                    | +          | <b>0,00 €</b>  |
| <b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>                        | =          | <b>12,65 €</b> |
| <b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> | -          | <b>0,00 €</b>  |
| <b>Vergleichswert</b>                                                     | =          | <b>12,65 €</b> |
|                                                                           | <b>rd.</b> | <b>12,00 €</b> |

### 3.5.4 Wert des Grundstücks C - Flurstück 438

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **12,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das landwirtschaftliche Grundstück in 69412 Eberbach, Gewinn Krautgarten

|           |     |           |
|-----------|-----|-----------|
| Grundbuch | Nr. | lfd. Nr.  |
| Rockenau  | 1   | 57        |
| Gemarkung |     | Flurstück |
| Rockenau  |     | 438       |

wird zum Wertermittlungstichtag 02.08.2024 mit rd.

**12 €**

**in Worten: zwölf 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 26. August 2024

Claus-Dieter Meinzer



## 4 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

### 4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**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, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage 2017
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 5. Auflage 2015
- [6] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag 2009

[Auszug]

**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.

## 5 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Anlage 3: Fotos

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte**

Seite 1 von 1



Abb. 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

## Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Seite 1 von 5

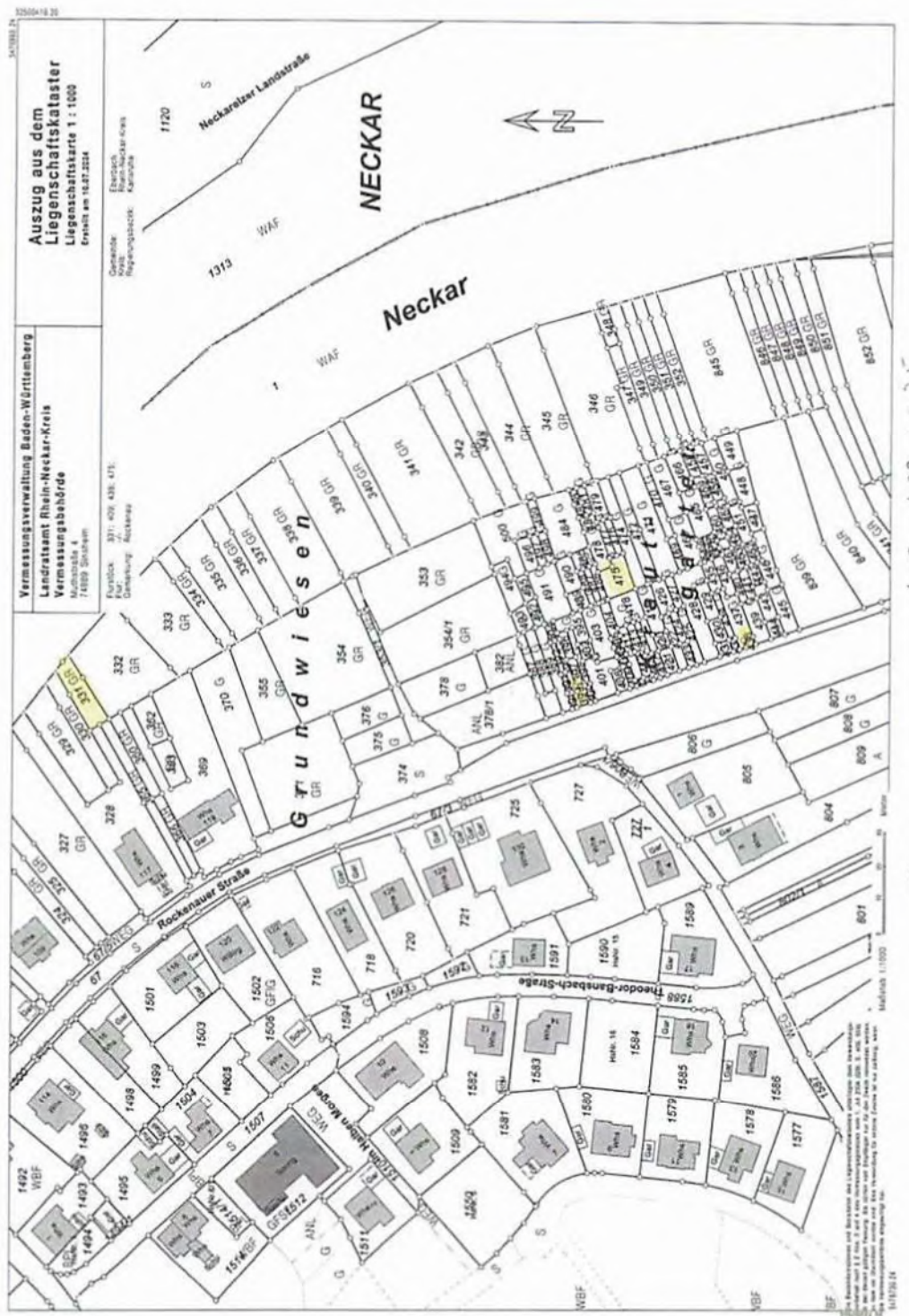


Abb. 1: Lageplan

**Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung**

Seite 2 von 5



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Lageplan

**Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung**

Seite 3 von 5

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Auszug aus dem<br/>Liegenschaftskataster</b><br><br>Flurstücks- und Eigentumsnachweis<br>mit Bodenschätzung<br><br>Stand vom: 08.07.2024 |
| Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis<br>Vermessungsbehörde<br>Muthstraße 4<br>74889 Sinsheim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                             |
| <p><b>Flurstück 475, Gemarkung Rockenau</b></p> <p><b>Angaben zum Flurstück</b></p> <p>Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Eberbach<br/>Kreis Rhein-Neckar-Kreis<br/>Regierungsbezirk Karlsruhe</p> <p>Lage: Krautgarten</p> <p>Fläche: 90 m<sup>2</sup></p> <p>Tatsächliche Nutzung: 90 m<sup>2</sup> Gartenbauland</p> <p>Bodenschätzung: 90 m<sup>2</sup> Gartenland (G), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 1, Klimastufe 8°C<br/>und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 72, Grünlandzahl<br/>72, Ertragsmesszahl 65</p> <p>90 m<sup>2</sup> geschätzte Fläche<br/>Gesamtertragsmesszahl 65</p> <p><b>Angaben zu Buchung und Eigentum</b></p> <p>Buchungsart: Grundstück</p> <p>Buchung: Grundbuchamt Amtsgericht Mannheim<br/>Grundbuchblatt 1<br/>Laufende Nummer 35</p> |                                                                                                                                             |

Abb. 3

**Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung**

Seite 4 von 5

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Auszug aus dem<br/>Liegenschaftskataster</b><br><br><b>Flurstücks- und Eigentumsnachweis<br/>mit Bodenschätzung</b><br><br>Stand vom: 08.07.2024 |
| Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis<br>Vermessungsbehörde<br>Muthstraße 4<br>74889 Sinsheim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                     |
| <p><b>Flurstück 409, Gemarkung Rockenau</b></p> <p><b>Angaben zum Flurstück</b></p> <p>Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Eberbach<br/>Kreis Rhein-Neckar-Kreis<br/>Regierungsbezirk Karlsruhe</p> <p>Lage: Krautgarten</p> <p>Fläche: 15 m<sup>2</sup></p> <p>Tatsächliche Nutzung: 15 m<sup>2</sup> Gartenbauland</p> <p>Bodenschätzung: 15 m<sup>2</sup> Gartenland (G), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 1, Klimastufe 8°C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 72, Grünlandzahl 72, Ertragsmesszahl 11</p> <p>15 m<sup>2</sup> geschätzte Fläche<br/>Gesamtertragsmesszahl 11</p> <p><b>Angaben zu Buchung und Eigentum</b></p> <p>Buchungsart: Grundstück</p> <p>Buchung: Grundbuchamt Amtsgericht Mannheim<br/>Grundbuchblatt 1<br/>Laufende Nummer 51</p> |                                                                                                                                                     |

Abb. 4

**Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung**

Seite 5 von 5

|                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg                                                |                                                                                                                                                                                                                                | <b>Auszug aus dem<br/>Liegenschaftskataster</b><br><br>Flurstücks- und Eigentumsnachweis<br>mit Bodenschätzung<br><br>Stand vom: 08.07.2024 |
| Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis<br>Vermessungsbehörde<br>Muthstraße 4<br>74889 Sinsheim |                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                             |
| <b>Flurstück 438, Gemarkung Rockenau</b>                                               |                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                             |
| <b>Angaben zum Flurstück</b>                                                           |                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                             |
| Gebietszugehörigkeit:                                                                  | Gemeinde Eberbach<br>Kreis Rhein-Neckar-Kreis<br>Regierungsbezirk Karlsruhe                                                                                                                                                    |                                                                                                                                             |
| Lage:                                                                                  | Krautgarten                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                             |
| Fläche:                                                                                | 8 m²                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                             |
| Tatsächliche Nutzung:                                                                  | 8 m² Gartenbauland                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                             |
| Bodenschätzung:                                                                        | 8 m² Gartenland (G), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 1, Klimastufe 8°C<br>und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 72, Grünlandzahl<br>72, Ertragsmesszahl 6<br><br>8 m² geschätzte Fläche<br>Gesamtertragsmesszahl 6 |                                                                                                                                             |
| <b>Angaben zu Buchung und Eigentum</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                             |
| Buchungsart:                                                                           | Grundstück                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                             |
| Buchung:                                                                               | Grundbuchamt Amtsgericht Mannheim<br>Grundbuchblatt 1<br>Laufende Nummer 57                                                                                                                                                    |                                                                                                                                             |

Abb. 5

**Anlage 3: Fotos**

Seite 1 von 1



Bild 1: Gewinn Krautgarten

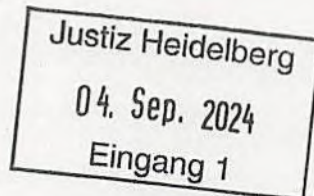


Bild 2: Gewinn Krautgarten

SV-Büro Strunck & Meinzer • Thaddenstr.23 A • 69469 Weinheim

Amtsgericht Heidelberg  
Zwangsversteigerungsabteilung

Kurfürsten-Anlage 15  
69115 Heidelberg



Claus-Dieter Meinzer  
Dipl. Wirtschaftsingenieur  
Sachverständiger für Immobilienbewertung

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

Datum: 26.08.2024

AZ.: HD 1K49/24

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das  
**landwirtschaftliche Grundstück**  
in 69412 Eberbach, Gewann Rohrsacker



geoportal.bw

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
02.08.2024 ermittelt mit rd.

**3.330 €**

Dieses Gutachten besteht aus 16 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 4 Seiten. Das Gutachten wurde in neun Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                            | <b>Seite</b> |
|------------|-------------------------------------------------------------|--------------|
| <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 .....                           | 3            |
| 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 .....                            | 5            |
| 2.4        | Öffentlich-rechtliche Situation .....                       | 6            |
| 2.4.1      | Bauplanungsrecht .....                                      | 6            |
| 2.5        | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....           | 6            |
| 2.6        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....           | 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            |
| 3.3.1      | Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche ..... | 8            |
| 3.4        | Vergleichswertermittlung .....                              | 9            |
| 3.5        | Verkehrswert .....                                          | 10           |
| <b>4</b>   | <b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur .....</b>      | <b>11</b>    |
| 4.1        | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....           | 11           |
| 4.2        | Verwendete Wertermittlungsliteratur .....                   | 11           |
| <b>5</b>   | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>                        | <b>12</b>    |

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                                  |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Landwirtschaftsfläche                                            |
| Objektadresse:             | 69412 Eberbach, Gemarkung Rockenau,<br>Gewann Rohrsacker         |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Rockenau Nr. 1, lfd. Nr. 42                        |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Rockenau, Flurstück 590/1, Fläche 2.146 m <sup>2</sup> |

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

|               |                                                         |
|---------------|---------------------------------------------------------|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Heidelberg<br>Zwangsversteigerungsabteilung |
|               | Auftrag vom 29.05.2024 (Datum des Beschlusses)          |

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund der Gutachtenerstellung:                             | Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:                    | 02.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| herangezogene Unterlagen,<br>Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• beglaubigter Grundbuchauszug vom 25.04.2024</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Straßenkarte über Sprengnetter Datenportal</li><li>• Auszug aus der Kaufpreissammlung</li><li>• Bodenrichtwertauskunft</li><li>• Auskunft aus dem Flächennutzungsplan</li><li>• Altlastenauskunft</li><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Bodenschätzung</li></ul> |

## 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

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: | Stadt Eberbach (ca. 15.000 Einwohner)<br>Stadtteil Rockenau |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| innerörtliche Lage: | westlich des Stadtteils Rockenau |
|---------------------|----------------------------------|

### 2.2 Erschließung, Baugrund etc.

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart: | asphaltierter Weg                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Altlasten:  | Gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.07.2024 des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis besteht für das Bewertungsobjekt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht.                                                                                                        |
| Anmerkung:  | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Grund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

### 2.3 Privatrechtliche Situation

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | <p>Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Rockenau, folgende Eintragungen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Der Miterbenanteil des in Abt. I Nr. 4.1 eingetragenen Miteigentümers am ungeteilten Nachlass des...ist gepfändet für Landwirtschaftliche Altersklasse in der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau – Körperschaft des öffentlichen Rechts-, Kassel – nicht wertrelevant</li><li>• Der Miterbenanteil des in Abt. I Nr. 4.1 eingetragenen Miteigentümers am ungeteilten Nachlass des...ist gepfändet für Landwirtschaftliche Berufsgenossenschaft in der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau – Körperschaft des öffentlichen Rechts-, Kassel – nicht wertrelevant</li><li>• Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft<br/>Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.</li></ul> |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Möglicherweise ist das Grundstück verpachtet; 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.

## **2.4 Öffentlich-rechtliche Situation**

### **2.4.1 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.

## **2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation**

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

## **2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Die Bewertungsfläche ist landwirtschaftlich genutzt (Wiese). Möglicherweise ist das Grundstück verpachtet; ein Pachtvertrag wurde nicht vorgelegt.

### 3 Ermittlung des Verkehrswerts

#### 3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das landwirtschaftlich genutzte Grundstück in 69412 Eberbach, Gewann Rohrsacker zum Wertermittlungsstichtag 02.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|           |     |           |                      |
|-----------|-----|-----------|----------------------|
| Grundbuch | Nr. | lfd. Nr.  |                      |
| Rockenau  | 1   | 42        |                      |
| Gemarkung |     | Flurstück | Fläche               |
| Rockenau  |     | 590/1     | 2.146 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, 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 land-/forstwirtschaftliche Grundstücke in Eberbach vorlegen. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

### 3.3 Bodenwertermittlung

#### 3.3.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

| Objekt →<br>↓ Merkmal                                                              | Bewertungs-<br>objekt | Vergleichsobjekte                  |                                    |                                    |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                                                                                    |                       | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.4      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.3      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.2      | Vergleichs-<br>kaufpreis Nr.1      |
| Lage                                                                               |                       | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen | Rockenau<br>Jägersacker-<br>wiesen |
| Wert / Preis [€/m <sup>2</sup> ]                                                   | gesucht               | 1,50                               | 1,50                               | 1,34                               | 1,50                               |
| Stichtag                                                                           | 02.08.2024            | 08.12.2023                         | 14.12.2023                         | 15.12.2023                         | 15.12.2023                         |
| Anpassungsfaktor E1                                                                | —                     | × 1,06                             | × 1,06                             | × 1,06                             | × 1,06                             |
| angepasster Vergleichswert/-preis [€/m <sup>2</sup> ]                              |                       | 1,59                               | 1,59                               | 1,42                               | 1,59                               |
| Gewicht                                                                            |                       | × 1,00                             | × 1,00                             | × 1,00                             | × 1,00                             |
| angepasster beitragsfreier Vergleichswert/-<br>preis × Gewicht [€/m <sup>2</sup> ] |                       | 1,59                               | 1,59                               | 1,42                               | 1,59                               |

Lage: 69412 Eberbach

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 14.08.2024

#### E1

Die Kaufpreise für Agrarflächen sind in den letzten Jahren stark gestiegen; in 10 Jahren haben sich die Bodenpreise mehr als verdreifacht. Zuletzt hat sich der Preisanstieg weiter beschleunigt (Quelle: agrarheute.com). In einer von destatis veröffentlichten Grafik lagen die durchschnittlichen Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Deutschland 2011 je Hektar bei rund 14.000 €, im Jahr 2021 bei knapp 30.000 € je Hektar. Eine Anpassung um 10% p.a. ist angemessen.

#### Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten (vgl. § 9 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 ±30,00% als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1,08 €/m<sup>2</sup> - 2,01 €/m<sup>2</sup>.

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) |   | 6,19 €/m <sup>2</sup>       |
| Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)                                        | : | 4,00                        |
| <b>vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert</b>                         | = | <b>1,55 €/m<sup>2</sup></b> |

| Ermittlung des Bodenwerts                           |            |                             |
|-----------------------------------------------------|------------|-----------------------------|
| vorläufiger relativer Bodenwert auf Vergleichsbasis |            | 1,55 €/m <sup>2</sup>       |
| <b>relativer Bodenwert</b>                          | =          | <b>1,55 €/m<sup>2</sup></b> |
| Fläche                                              | ×          | 2.146,00 m <sup>2</sup>     |
| <b>vorläufiger Bodenwert</b>                        | =          | <b>3.326,30 €</b>           |
| Zu-/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert             | +          | 0,00 €                      |
| <b>Bodenwert</b>                                    | =          | <b>3.326,30 €</b>           |
|                                                     | <b>rd.</b> | <b>3.326,00 €</b>           |

### 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.

|                                                                           |            |                   |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                               |            | <b>3.326,00 €</b> |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)                     | +          | <b>0,00 €</b>     |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>                                         | =          | <b>3.326,00 €</b> |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                    | +          | <b>0,00 €</b>     |
| <b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>                        | =          | <b>3.326,00 €</b> |
| <b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> | -          | <b>0,00 €</b>     |
| <b>Vergleichswert</b>                                                     | =          | <b>3.326,00 €</b> |
|                                                                           | <b>rd.</b> | <b>3.330,00 €</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. **3.330,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das landwirtschaftliche Grundstück in 69412 Eberbach, Gewinn Rohrsacker

|           |     |           |
|-----------|-----|-----------|
| Grundbuch | Nr. | lfd. Nr.  |
| Rockenau  | 1   | 42        |
| Gemarkung |     | Flurstück |
| Rockenau  |     | 590/1     |

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.08.2024 mit rd.

**3.330 €**

**in Worten: dreitausenddreihundertdreißig 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 26. August 2024

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

**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, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage 2017
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 5. Auflage 2015
- [6] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag 2009

[Auszug]

## 5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung
- Anlage 3: Fotos

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte**

Seite 1 von 1



Abb. 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

## Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Seite 1 von 2

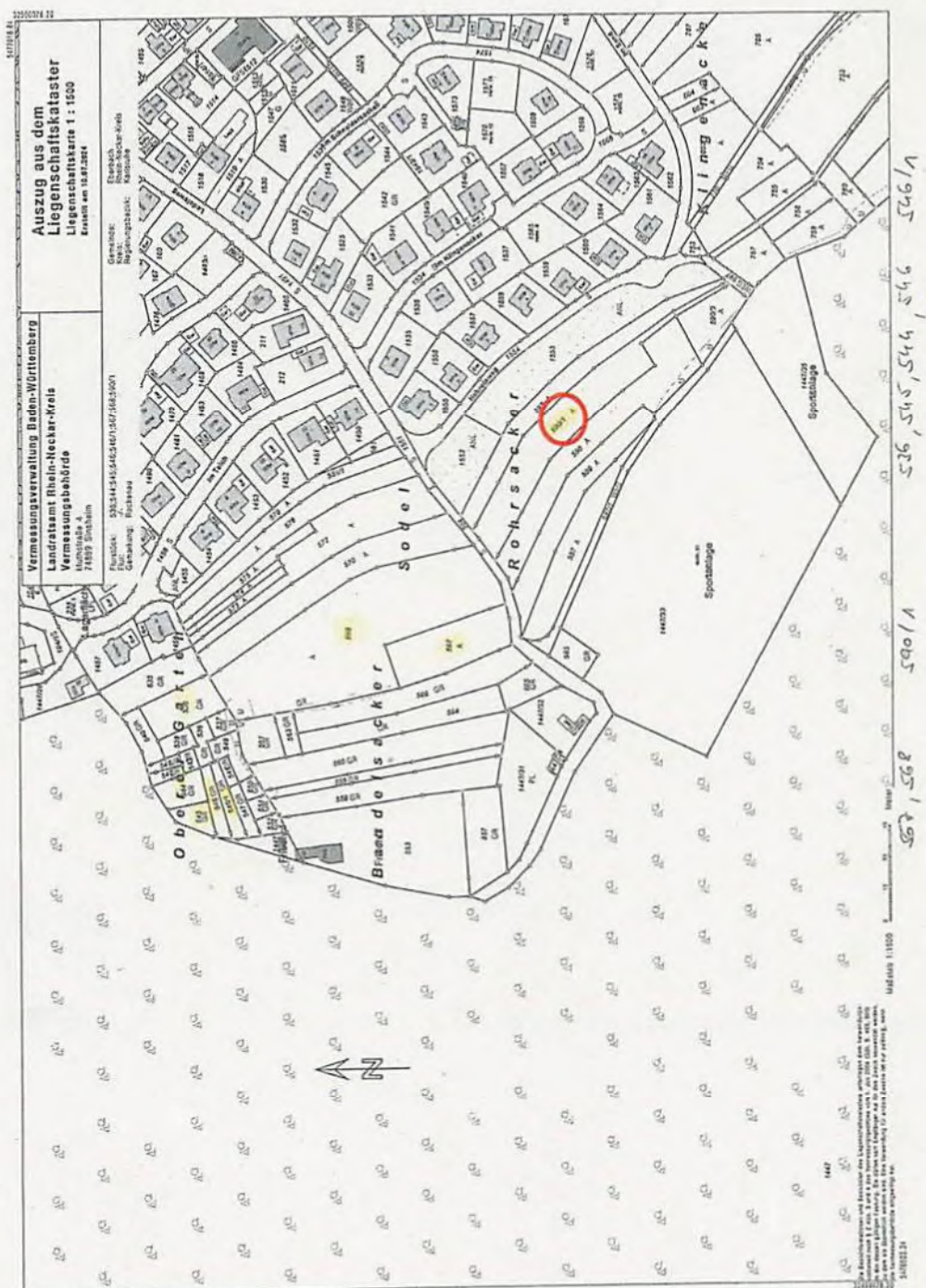


Abb. 1: Lageplan

**Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung**

Seite 2 von 2

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Auszug aus dem<br/>Liegenschaftskataster</b><br><br><b>Flurstücks- und Eigentumsnachweis<br/>mit Bodenschätzung</b><br><br>Stand vom: 08.07.2024 |
| Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis<br>Vermessungsbehörde<br>Muthstraße 4<br>74889 Sinsheim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                     |
| <p><b>Flurstück 590/1, Gemarkung Rockenau</b></p> <p><b>Angaben zum Flurstück</b></p> <p>Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Eberbach<br/>Kreis Rhein-Neckar-Kreis<br/>Regierungsbezirk Karlsruhe</p> <p>Lage: Rohrsacker</p> <p>Fläche: 2 146 m<sup>2</sup></p> <p>Tatsächliche Nutzung: 2 146 m<sup>2</sup> Ackerland</p> <p>Bodenschätzung:</p> <p>84 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe 3, Entstehungsart Verwitterungsboden (V), Bodenzahl 62, Ackerzahl 55, Ertragsmesszahl 46</p> <p>848 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe 4, Entstehungsart Verwitterungsboden (V), Bodenzahl 58, Ackerzahl 61, Ertragsmesszahl 517</p> <p>1 214 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe 4, Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 69, Ackerzahl 72, Ertragsmesszahl 874</p> <p>2 146 m<sup>2</sup> geschätzte Fläche<br/>Gesamtertragsmesszahl 1437</p> <p><b>Angaben zu Buchung und Eigentum</b></p> <p>Buchungsart: Grundstück</p> <p>Buchung: Grundbuchamt Amtsgericht Mannheim<br/>Grundbuchblatt 1<br/>Laufende Nummer 42</p> |                                                                                                                                                     |

Abb. 2

**Anlage 3: Fotos**

Seite 1 von 1



Bild 1: Gewinn Rohrsacker



Bild 2