

Bitte beachten Sie:

Die Flurstücke 2290 und 2291
sind **nicht** Bestandteil des
Verfahrens.

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

Amtsgericht Heidelberg
Zwangsversteigerungsabteilung
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

Justiz Heidelberg
n 4. Feb. 2025
Eingang 1

Marion Strunck
Dipl. Betriebswirtin (BA)
Sachverständige für Immobilienbewertung

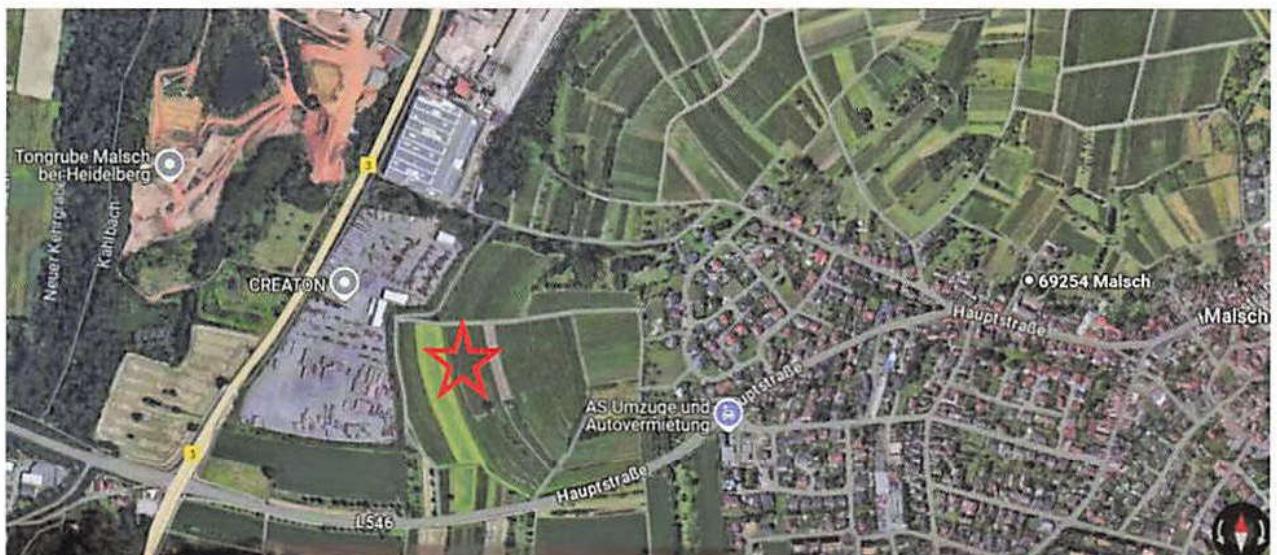
www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 31.01.2025

AZ.: HD 1K60/24

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für die als
**Wiese, Weinberg genutzten Grundstücke
in 69254 Malsch, Gewann Hinter der Bleit**



Der Verkehrswert des Grundstücks A Gewann Hinter der Bleit
wurde zum Stichtag 13.11.2024 ermittelt mit rd. 3.100 €

Der Verkehrswert des Grundstücks B Gewann Hinter der Bleit
wurde zum Stichtag 13.11.2024 ermittelt mit rd. 3.200 €

Der Verkehrswert des Grundstücks C Gewann Hinter der Bleit
wurde zum Stichtag 13.11.2024 ermittelt mit rd. 2.500 €

Der Verkehrswert des Grundstücks D Gewann Hinter der Bleit
wurde zum Stichtag 13.11.2024 ermittelt mit rd. 2.600 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
1.5	Fragen des Gerichtes.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Erschließung, etc.	6
2.3	Privatrechtliche Situation.....	7
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.4.1	Bauplanungsrecht	7
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	7
2.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Ermittlung des Verkehrswerts.....	8
3.1	Grundstücksdaten, Grundstücke	8
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	9
3.3	Wertermittlung für das Grundstück A - Flurstück 2291	10
3.3.1	Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	10
3.3.2	Vergleichswertermittlung	12
3.3.3	Wert des Grundstücks A - Flurstück 2291.....	12
3.4	Wertermittlung für das Grundstück B - Flurstück 2290	13
3.4.1	Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	13
3.4.2	Vergleichswertermittlung	14
3.4.3	Wert des Grundstücks B - Flurstück 2290.....	14
3.5	Wertermittlung für das Grundstück C - Flurstück 2288	15
3.5.1	Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	15
3.5.2	Vergleichswertermittlung	16
3.5.3	Wert des Grundstücks C - Flurstück 2288.....	16
3.6	Wertermittlung für das Grundstück D - Flurstück 2289	17
3.6.1	Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	17
3.6.2	Vergleichswertermittlung	18
3.6.3	Wert des Grundstücks D - Flurstück 2289.....	18
4	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	19
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	19
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	19
5	Verzeichnis der Anlagen.....	20

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Landwirtschaftsfläche (Wiese, Rebfläche)

Objektadresse: Gewann Hinter der Bleit, 69254 Malsch
Gewann Hinter der Bleit, 69254 Malsch
Gewann Hinter der Bleit, 69254 Malsch
Gewann Hinter der Bleit, 69254 Malsch

Grundbuchangaben: Grundbuch von Malsch, Blatt 909, lfd. Nr. 4
Grundbuch von Malsch, Blatt 909, lfd. Nr. 5
Grundbuch von Malsch, Blatt 909, lfd. Nr. 9
Grundbuch von Malsch, Blatt 909, lfd. Nr. 10

Katasterangaben: Gemarkung Malsch, Flurstück 2288, Fläche 1.532 m²
Gemarkung Malsch, Flurstück 2290, Fläche 1.557 m²
Gemarkung Malsch, Flurstück 2291, Fläche 1.230 m²
Gemarkung Malsch, Flurstück 2289, Fläche 1.270 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Heidelberg
Zwangsvorsteigerungsabteilung

Auftrag vom 18.09.2024 (Datum des Beschlusses)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsvorsteigerung

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 13.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 14.06.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Straßenkarte über Sprengnetter Datenportal
- Auszug aus der Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwertauskunft
- Auskunft aus dem Flächennutzungsplan
- Altlastenauskunft
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Bodenschätzung

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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 Grundbuchs 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 Grundbches zur Information des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter: nicht feststellbar

Zubehör, Maschinen: wurden nicht vorgefunden

•
•

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Baden-Württemberg
Kreis: Rhein-Neckar-Kreis
Ort und Einwohnerzahl: Gemeinde Malsch (rd. 3.500 Einwohner)

Malsch liegt an der nordwestlichen Ecke des Kraichgaus südlich der Städte Wiesloch und Walldorf am Rande der Oberrheinischen Tiefebene in der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Gemeinde befindet sich am Fuß des 244 m hohen Letzenbergs.
(Quelle: Wikipedia)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Heidelberg (rd. 20 km), Sinsheim (rd. 25 km),
Bruchsal (rd. 20 km)

Landeshauptstadt:
Stuttgart

Bundesstraßen:
B 3

Autobahnzufahrt:
A 5, A 6

Bahnhof:
Rot-Malsch

Flughafen:
Mannheim, Frankfurt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: westlich von Malsch

2.2 Erschließung, etc.

Straßenart: (Feld-)weg
Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 23.10.2024 des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis besteht für das Bewertungsobjekt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht.
Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- 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 unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.06.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Malsch, Blatt 909, jeweils folgende Eintragung:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Ein Pachtvertrag wurde nicht vorgelegt. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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 Immo WertV 21)

2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Bewertungsflächen sind landwirtschaftlich genutzt (Wiese, Rebfläche). Ob die Grundstücke verpachtet sind, war nicht feststellbar. Ein Pachtvertrag wurde nicht vorgelegt.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten, Grundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die als Wiese, Weinberg genutzten Grundstücke in 69254 Malsch, Hinter der Bleit zum Wertermittlungstichtag 13.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Malsch	Blatt 909	Ifd. Nr. 4	
Gemarkung Malsch		Flurstück 2291	Fläche 1.532 m ²

Grundbuch Malsch	Blatt 909	Ifd. Nr. 5	
Gemarkung Malsch		Flurstück 2290	Fläche 1.557 m ²

Grundbuch Malsch	Blatt 909	Ifd. Nr. 9	
Gemarkung Malsch		Flurstück 2288	Fläche 1.230 m ²

Grundbuch Malsch	Blatt 909	Ifd. Nr. 10	
Gemarkung Malsch		Flurstück 2289	Fläche 1.270 m ²

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstück 2291	unbebaut (Wiese, Weinberg)	1.532 m ²
B - Flurstück 2290	unbebaut (Wiese, Weinberg)	1.557 m ²
C - Flurstück 2288	unbebaut (Wiese, Weinberg)	1.230 m ²
D - Flurstück 2289	unbebaut (Wiese, Weinberg)	1.270 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Östlicher Rhein-Neckarkreis konnte Vergleichskaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke in Malsch vorlegen. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

3.3 Wertermittlung für das Grundstück A - Flurstück 2291

3.3.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Bodenricht- wert Nr.8	Bodenricht- wert Nr.7	Bodenricht- wert Nr.6	Bodenricht- wert Nr.5
Lage	Grietwiesen Obere Wiesen- äcker Weihgärten Zwerggewann II Obere Au		Langheck	Obere Au	Weihgärten
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	1,50	1,51	2,14	2,14
Stichtag Anpassungsfaktor E1	13.11.2024 —	2023 × 1,14	2023 × 1,14	2023 × 1,14	2023 × 1,14
Größe [m ²] Anpassungsfaktor E2	insg. 8.203 × 1,00		2.380 × 1,00	5.092 × 1,00	163 × 1,00
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis [€/m ²]		1,71	1,72	2,44	2,44

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Bodenricht- wert Nr.4	Bodenricht- wert Nr.3	Bodenricht- wert Nr.2 (A)	Bodenricht- wert Nr.1
Lage	Hinter der Bleit	Stegmorgen	Hölzel	Ameisenbaum	
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	2,14	1,50	3,77	1,50
Stichtag Anpassungsfaktor E1	13.11.2024 —	2023 × 1,14	2023 × 1,14	2022 × 1,25	2022 × 1,25
Größe [m ²] Anpassungsfaktor E2	1.800 × 1,00		771 × 1,00	265 × 1,00	369 × 1,00
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis [€/m ²]		2,44	1,71	4,71	1,88

Lage: 69254 Malsch

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss Östlicher Rhein-Neckar-Kreis vom 10.10.2024

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.

E2

Der Auszug aus der Kaufpreissammlung beinhaltet Grundstücksflächen zwischen 163 und 5.092 m²; bei den gezahlten Kaufpreisen ist keine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße erkennbar. Es erfolgt keine Anpassung.

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 1,67 €/m² - 3,10 €/m².

Ein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Bei Nichtberücksichtigung dieses „Ausreißers“ ergibt sich der relative Bodenwert wie folgt:

Summe der angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		14,34 €/m ²
Anzahl der Kaufpreise (ohne Ausreißer)	:	7,00
vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert	=	2,05 €/m²

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
vorläufiger relativer Bodenwert auf Vergleichsbasis		2,05 €/m ²
relativer Bodenwert	=	2,05 €/m²
Fläche	×	1.532,00 m ²
vorläufiger Bodenwert	=	3.140,60 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert	+	0,00 €
Bodenwert	=	3.140,60 €
	rd.	3.140,00 €

3.3.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „A - Flurstück 2291“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	3.140,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 3.140,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 3.140,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert	= 3.140,00 €
	rd. 3.100,00 €

3.3.3 Wert des Grundstücks A - Flurstück 2291

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **3.100 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das als Wiese, Weinberg genutzte Grundstück in 69254 Malsch, Gewann Hinter der Bleit

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Malsch	909	4
Gemarkung		Flurstück
Malsch		2291

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 mit rd.

3.100 €
in Worten: dreitausendeinhundert Euro

geschätzt.

3.4 Wertermittlung für das Grundstück B - Flurstück 2290

3.4.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Bodenricht- wert Nr.8	Vergleichsobjekte		
			Bodenricht- wert Nr.7	Bodenricht- wert Nr.6	Bodenricht- wert Nr.5
Lage		Grietwiesen Obere Wiesen- äcker Weihgärten Zwerggewann II Obere Au	Langheck	Obere Au	Weihgärten
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	1,50	1,51	2,14	2,14
Stichtag Anpassungsfaktor E1	13.11.2024 —	2023 × 1,14	2023 × 1,14	2023 × 1,14	2023 × 1,14
Größe [m ²] Anpassungsfaktor E2		insg. 8.203 × 1,00	2.380 × 1,00	5.092 × 1,00	163 × 1,00
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis [€/m ²]		1,71	1,72	2,44	2,44

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Bodenricht- wert Nr.4	Vergleichsobjekte		
			Bodenricht- wert Nr.3	Bodenricht- wert Nr.2 (A)	Bodenricht- wert Nr.1
Lage		Hinter der Bleit	Stegmorgen	Hölzel	Ameisenbaum
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	2,14	1,50	3,77	1,50
Stichtag Anpassungsfaktor E1	13.11.2024 —	2023 × 1,14	2023 × 1,14	2022 × 1,25	2022 × 1,25
Größe [m ²] Anpassungsfaktor E2		1.800 × 1,00	771 × 1,00	265 × 1,00	369 × 1,00
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis [€/m ²]		2,44	1,71	4,71	1,88

Summe der angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	14,34 €/m ²
Anzahl der Kaufpreise (ohne Ausreißer)	: 7,00
vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert	= 2,05 €/m ²

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
vorläufiger relativer Bodenwert auf Vergleichsbasis		2,05 €/m ²
relativer Bodenwert	=	2,05 €/m ²
Fläche	×	1.557,00 m ²
vorläufiger Bodenwert	=	3.191,85 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert	+	0,00 €
Bodenwert	=	3.191,85 €
	rd.	3.190,00 €

3.4.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „B - Flurstück 2290“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	3.190,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 3.190,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 3.190,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert	= 3.190,00 €
	rd. 3.200,00 €

3.4.3 Wert des Grundstücks B - Flurstück 2290

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **3.200,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das als Wiese, Weinberg genutzte Grundstück in 69254 Malsch Gewann Hinter der Bleit

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Malsch	909	5
Gemarkung		Flurstück
Malsch		2290

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 mit rd.

3.200 €

in Worten: dreitausendzweihundert Euro

geschätzt.

3.5 Wertermittlung für das Grundstück C - Flurstück 2288

3.5.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Bodenricht- wert Nr.8	Bodenricht- wert Nr.7	Bodenricht- wert Nr.6	Bodenricht- wert Nr.5
Lage	Grietwiesen Obere Wiesen- äcker Weihgärten Zwerggewann II Obere Au		Langheck	Obere Au	Weihgärten
Wert / Preis [€/m²]	gesucht	1,50	1,51	2,14	2,14
Stichtag Anpassungsfaktor E1	13.11.2024 —	2023 × 1,14	2023 × 1,14	2023 × 1,14	2023 × 1,14
Größe [m²] Anpassungsfaktor E2	insg. 8.203 × 1,00		2.380 × 1,00	5.092 × 1,00	163 × 1,00
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis [€/m²]		1,71	1,72	2,44	2,44

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Bodenricht- wert Nr.4	Bodenricht- wert Nr.3	Bodenricht- wert Nr.2 (A)	Bodenricht- wert Nr.1
Lage	Hinter der Bleit	Stegmorgen	Hölzel	Ameisenbaum	
Wert / Preis [€/m²]	gesucht	2,14	1,50	3,77	1,50
Stichtag Anpassungsfaktor E1	13.11.2024 —	2023 × 1,14	2023 × 1,14	2022 × 1,25	2022 × 1,25
Größe [m²] Anpassungsfaktor E2	1.800 × 1,00		771 × 1,00	265 × 1,00	369 × 1,00
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis [€/m²]		2,44	1,71	4,71	1,88

Summe der angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	14,34 €/m²
Anzahl der Kaufpreise (ohne Ausreißer)	:
vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert	= 2,05 €/m²

Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
vorläufiger relativer Bodenwert auf Vergleichsbasis	2,05 €/m²
relativer Bodenwert	= 2,05 €/m²
Fläche	× 1.230,00 m²
vorläufiger Bodenwert	= 2.521,50 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert	+ 0,00 €
Bodenwert	= rd. 2.520,00 €

3.5.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „C - Flurstück 2288“ 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)	2.520,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 2.520,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 2.520,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert	= 2.520,00 €
	rd. 2.500,00 €

3.5.3 Wert des Grundstücks C - Flurstück 2288

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **2.500,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das als Wiese, Weinberg genutzte Grundstück in 69254 Malsch Gewann Hinter der Bleit

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Malsch	909	9
Gemarkung		Flurstück
Malsch		2288

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 mit rd.

2.500 €

in Worten: zweitausendfünfhundert Euro

geschätzt.

3.6 Wertermittlung für das Grundstück D - Flurstück 2289

3.6.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Bodenricht- wert Nr.8	Bodenricht- wert Nr.7	Bodenricht- wert Nr.6	Bodenricht- wert Nr.5
Lage	Grietwiesen Obere Wiesen- äcker Weihgärten Zwerggewann II Obere Au		Langheck	Obere Au	Weihgärten
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	1,50	1,51	2,14	2,14
Stichtag Anpassungsfaktor E1	13.11.2024 —	2023 × 1,14	2023 × 1,14	2023 × 1,14	2023 × 1,14
Größe [m ²] Anpassungsfaktor E2	insg. 8.203 × 1,00		2.380 × 1,00	5.092 × 1,00	163 × 1,00
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis [€/m ²]		1,71	1,72	2,44	2,44

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Bodenricht- wert Nr.4	Bodenricht- wert Nr.3	Bodenricht- wert Nr.2 (A)	Bodenricht- wert Nr.1
Lage	Hinter der Bleit	Stegmorgen	Hölzel	Ameisenbaum	
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	2,14	1,50	3,77	1,50
Stichtag Anpassungsfaktor E1	13.11.2024 —	2023 × 1,14	2023 × 1,14	2022 × 1,25	2022 × 1,25
Größe [m ²] Anpassungsfaktor E2	1.800 × 1,00		771 × 1,00	265 × 1,00	369 × 1,00
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis [€/m ²]		2,44	1,71	4,71	1,88

Summe der angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	14,34 €/m ²
Anzahl der Kaufpreise (ohne Ausreißer)	: 7,00
vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert	= 2,05 €/m²

Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
vorläufiger relativer Bodenwert auf Vergleichsbasis	2,05 €/m ²
relativer Bodenwert	= 2,05 €/m²
Fläche	× 1.270,00 m ²
vorläufiger Bodenwert	= 2.603,50 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert	+ 0,00 €
Bodenwert	= 2.603,50 € <u>rd.</u> 2.600,00 €

3.6.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „D - Flurstück 2289“ 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)	2.600,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelauflistung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 2.600,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 2.600,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert	= 2.600,00 €
	rd. 2.600,00 €

3.6.3 Wert des Grundstücks D - Flurstück 2289

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **2.600,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das als Wiese, Weinberg genutzte Grundstück in 69254 Malsch Gewann Hinter der Bleit

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Malsch	909	10
Gemarkung		Flurstück
Malsch		2289

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 mit rd.

2.600 €

in Worten: zweitausendsechshundert Euro

geschätzt.

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

Weinheim, den 31. Januar 2025



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 Urheberschutz

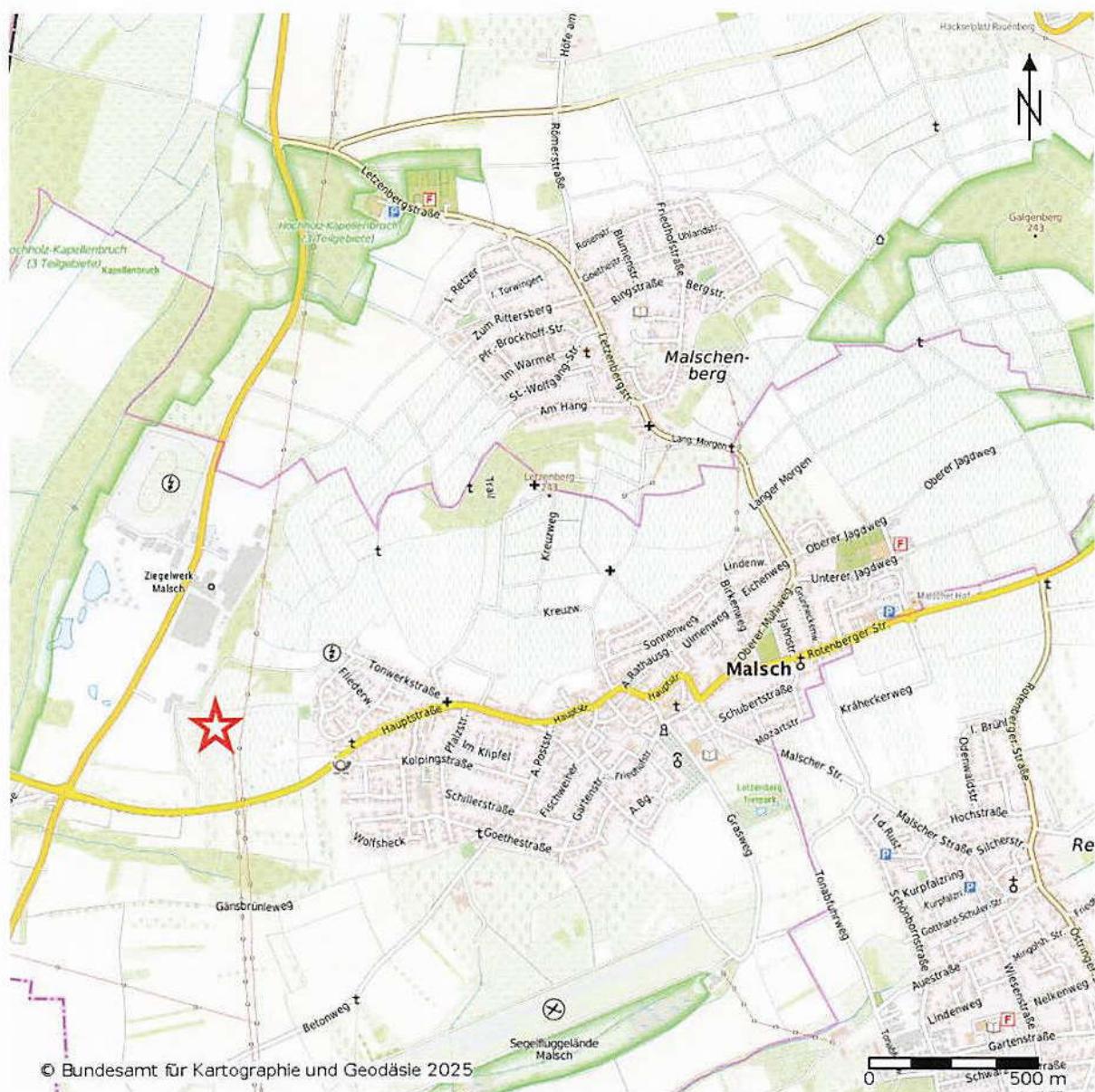
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, 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.

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis
Lageplan (BORIS-BW)
- Anlage 3: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 5

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg	Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung und Bewertung Stand vom: 21.10.2024
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsbehörde Muthstraße 4 74889 Sinsheim	
Flurstück 2291, Gemarkung Malsch	
Angaben zum Flurstück	
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Malsch Kreis Rhein-Neckar-Kreis Regierungsbezirk Karlsruhe
Lage:	Hinter der Bleit
Fläche:	1 532 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 532 m ² Rebfläche
Bodenschätzung:	1 532 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 58, Ackerzahl 66, Ertragsmesszahl 1011 1 532 m ² geschätzte Fläche insgesamt Gesamtertragsmesszahl 1011
Angaben zu Buchung und Eigentum	
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Mannheim Grundbuchblatt 909 Laufende Nummer 4

Abb. 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster Hinter der Bleit

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 2 von 5

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsbehörde Muthstraße 4 74889 Sinsheim	Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung und Bewertung Stand vom: 21.10.2024
Flurstück 2290, Gemarkung Malsch	
Angaben zum Flurstück	
Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Malsch Kreis Rhein-Neckar-Kreis Regierungsbezirk Karlsruhe	
Lage:	Hinter der Bleit
Fläche:	1 557 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 557 m ² Rebfläche
Bodenschätzung:	1 557 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 58, Ackerzahl 66, Ertragsmesszahl 1028 1 557 m ² geschätzte Fläche insgesamt Gesamtertragsmesszahl 1028
Angaben zu Buchung und Eigentum	
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Mannheim Grundbuchblatt 909 Laufende Nummer 5

Abb. 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster Hinter der Bleit

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 3 von 5

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg	Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsbehörde Muthstraße 4 74889 Sinsheim	Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung und Bewertung Stand vom: 21.10.2024
Flurstück 2288, Gemarkung Malsch	
Angaben zum Flurstück	
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Malsch Kreis Rhein-Neckar-Kreis Regierungsbezirk Karlsruhe
Lage:	Hinter der Bleit
Fläche:	1 230 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 230 m ² Rebfläche
Bewertung:	1 230 m ² Weinbauliche Nutzung, allgemein (WG) 1 230 m ² bewertete Fläche
Angaben zu Buchung und Eigentum	
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Mannheim Grundbuchblatt 909 Laufende Nummer 9

Abb. 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster Hinter der Bleit

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 4 von 5

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg	Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsbehörde Muthstraße 4 74889 Sinsheim	Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung und Bewertung Stand vom: 21.10.2024
Flurstück 2289, Gemarkung Malsch	
Angaben zum Flurstück	
Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Malsch Kreis Rhein-Neckar-Kreis Regierungsbezirk Karlsruhe	
Lage:	Hinter der Bleit
Fläche:	1 270 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 270 m ² Rebfläche
Bodenschätzung:	1 270 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 58, Ackerzahl 66, Ertragsmesszahl 838 1 270 m ² geschätzte Fläche insgesamt Gesamtertragsmesszahl 838
Angaben zu Buchung und Eigentum	
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Mannheim Grundbuchblatt 909 Laufende Nummer 10

Abb. 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster Hinter der Bleit

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 5 von 5

Abb. 5: Lageplan (BORIS-BW)

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 1



Abb. 1: Gebiet westlich von Malsch, Gewann Hinter der Bleit



Abb. 2: Gebiet westlich von Malsch, Gewann Hinter der Bleit