

DIPLOM-SACHVERSTÄNDIGE ASTRID H. SPRENGER-HENTSCHEL

Dipl.-Sachverständige A. Sprenger-Hentschel, Wallstraße 2, 69123 Heidelberg

Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten (DIA)
Deutsche Immobilien-Akademie
an der Universität Freiburg

Wallstraße 2
69123 Heidelberg

Telefon: 06221 - 757 61 62
Email: astrid-sprenger@t-online.de

Datum: 09.01.2026
Zeichen: 12-25

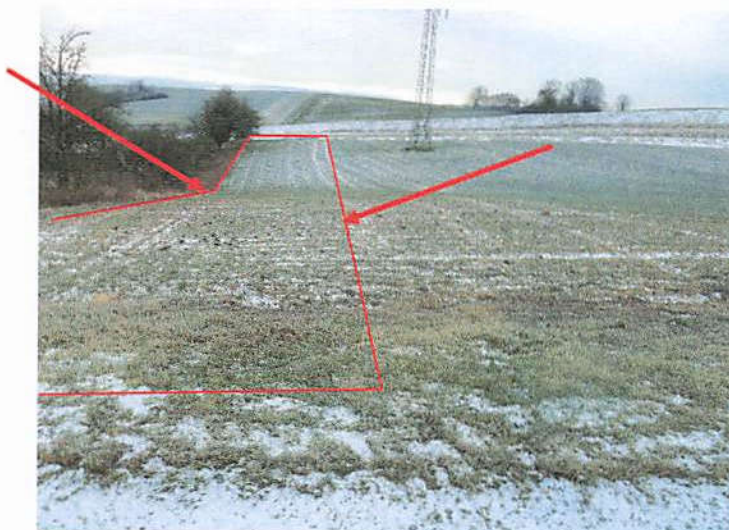
Az.: 1 K 78/25

Verkehrswert-/Marktwertermittlung

gemäß § 194 BauGB

Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Mauer Blatt 32475, Flurstück 2014/1
Landwirtschaftsfläche „Kreuzstein“, 1.804 m²
Gemarkung Mauer, nördlich der L 547 Schatthausen-Mauer
ca. 1 km vor dem Ortseingang Mauer



Verkehrswert: € 4.500,--

Inhaltsverzeichnis:

1. Wertermittlungsgrundlagen	Seite 2
1.1. verwendete Unterlagen	Seite 2
1.2. gesetzliche Grundlagen	Seite 3
1.3. Literatur (auszugsweise)	Seite 4
2. Vorbemerkungen	Seite 5
2.1. Auftraggeber	Seite 5
2.2. Versteigerungsobjekt	Seite 5
2.3. Ortstermin	Seite 5
2.4. Stichtage	Seite 5
2.4.1. Wertermittlungsstichtag	Seite 5
2.4.2. Qualitätsstichtag	Seite 5
3. Rechtliche Gegebenheiten	Seite 6
3.1. Grundbuchstand	Seite 6
3.2. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	Seite 7
3.3. Sonstiges	Seite 7
4. Grundstücksbeschreibung	Seite 7
5. Wertermittlung	Seite 8
5.1. Grundlagen und Definitionen	Seite 8
5.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 8
5.3. Bodenwertermittlung	Seite 9
5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 10
6. Zusammenfassung	Seite 10
7. Anlagen	Seite 11
8. Fotodokumentation	Seite 12

1. Wertermittlungsgrundlagen**1.1. Verwendete Unterlagen:**

- Grundbuch von Mauer, Grundbuchauszug Blatt 32475 vom 27.08.2025
- BORIS-BW, Bodenrichtwertsystem Baden-Württemberg
- Geoportal Baden-Württemberg
- Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Elsenzthal vom 29.09.2023
- Örtliche Feststellungen

1.2. gesetzliche Grundlagen (u.a.):

- ImmoWertV
Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021, gültig ab 01.01.2022
- BauGB,
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 geändert worden ist.
- BBodSchG
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2011 geändert worden ist.
- WEG
Gesetz über das Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021, geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 07.11.2022
- BGB
Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Oktober 2023
- ErbbauRG
Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 01.10.2013
- WoFIV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003
- II. BV,
Zweite Berechnungsverordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990, zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007
- BeWertV
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken vom 12.05.2006, zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 14.10.2022, Beleihungswertermittlungsverordnung
- GEG
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023
- BetrKV,
Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003, die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 geändert worden ist.
- LBO
Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023
- BauNVO
Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 geändert worden ist.
- TrinkwV
Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch, Trinkwasserverordnung vom 20. Juni 2023
- FlurbG
Flurbereinigungsgesetz vom 14.07.1953 in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008
- BewG
Bewertungsgesetz vom 16.10.1934 in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991, zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023

1.3. Literatur (auszugsweise):

- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar
zur Ermittlung von Marktwerten, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung
der ImmoWertV
10. Auflage 2023
- Kröll, Hausmann, Rolf
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
5. Auflage 2015
- Grüneberg (vormals Palandt), Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar
81. Auflage 2022
- Gramlich, Bernhard
Mietrecht, Heizkostenverordnung, Betriebskostenverordnung
13. Auflage 2015
- Abramenko u.a.
Handbuch Wohnungseigentumsrecht
2. Auflage 2014
- Ross-Brachmann
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen von Peter
Holzner und Ulrich Renner
29. Auflage 2005
- Ross-Brachmann
Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien von Ulrich Renner und
Michael Sohni
30. Auflage 2012
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2020/2021
Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
24. Auflage
- Wertermittlerportal
Reguvis Verlag, bestehend u.a. aus
Kleiber digital, Zeitschrift: Der Wertermittler, einschlägige Fachliteratur und Rechtsprechung
- Tillmann/Seitz
Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Seitz
1. Auflage 2020
- Fischer/Biederbeck
Roland Fischer, Matthias Biederbeck
Bewertung im ländlichen Raum
1. Auflage März 2019
- Tillmann/Kleiber/Seitz
Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und Beleihungswertes von Grundstücken
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber und Wolfgang Seitz#
2. Auflage 2017
- Kleiber, Wolfgang
WertR 2016
Wertermittlungsrichtlinien 2016
November 2015
- Stumpe/Tillmann
Versteigerung und Wertermittlung
Bernd Stumpe und Hans-Georg Tillmann
2. Auflage 2017

2. Vorbemerkungen

2.1. Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürstenanlage 15
69115 Heidelberg

Beschluss vom 31.10.2025

Az.: 1 K 78/25

2.2. Versteigerungsobjekt:

Gemarkung Mauer, Flurstück 2014/1
Landwirtschaftsfläche „Kreuzstein“ 1.804 m²

2.3. Ortstermin:

Die Miteigentümer wurden mit Schreiben vom 19.11.2025 kontaktiert. Es wurde angefragt, ob eine Teilnahme an einem Ortstermin erwünscht oder beabsichtigt ist. Innerhalb der gesetzten Frist erfolgte keine Rückäußerung von den Beteiligten. Die Besichtigung erfolgte daher durch die Unterzeichnerin ohne nochmalige gesonderte Terminmitteilung.

2.4. Stichtage:

2.4.1. Wertermittlungsstichtag 05. Januar 2026

2.4.2. Qualitätsstichtag 05. Januar 2026

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuchstand:

Amtsgericht Tauberbischofsheim
Gemeinde Mauer
Grundbuch von Mauer Blatt 32475

Bestandsverzeichnis

laufende Nr. 1

Flurstück 2014/1	Landwirtschaftsfläche Kreuzstein	18 a 04 m ²
------------------	-------------------------------------	------------------------

Bestand und Zuschreibungen:

Nr. 1 bei Umschreibung 1157 zur Fortführung auf EDV als Bestand eingetragen am 06.02.2012.

Abteilung II:

laufende Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Überspannung mit einer elektrischen Leitung mit Unterlassungsverpflichtungen) für

Bundesrepublik Deutschland -Bundeseisenbahnvermögen-

Bezug: Bewilligung vom 15.08.1972.

Eingetragen am 11.04.1973.

Veränderungen:

Das Recht ist übertragen auf:

DB Energie GmbH, Frankfurt am Main.

Bezug: Übertragungsbewilligung vom 19.08.2013

(Notar John Flüh in Berlin, UR FI 572/2013).

Eingetragen (AS 1) am 01.10.2013.

laufende Nr. 2

Die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 25.08.2025 (1 K 78/25).

Eingetragen (TBB011/569/2025) am 27.08.2025.

3.2. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt. Bei der Bewertung wird insoweit Lastenfreiheit unterstellt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen sind, sind in der Verkehrswertschätzung nicht berücksichtigt.

3.3. Sonstiges:

Die Wertermittlung wurde auf der Basis der zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie den Feststellungen im Ortstermin erstellt.

4. Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück befindet sich auf der Gemarkung Mauer, nördlich der L 547, Verbindungsstraße von Schatthausen nach Mauer, ca. 1 km vor dem Ortseingang von Mauer. Das Grundstück liegt nahe der Landesstraße und ist über eine befestigte Straße, frei nur für landwirtschaftliche Fahrzeuge sowie einen Wirtschaftsweg direkt anfahrbar.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung war das Grundstück, gemeinsam mit den angrenzenden Grundstücken bewirtschaftet und als Landwirtschaftsfläche genutzt. Informationen zu eventuellen Pachtverhältnissen, möglichen Pachteinahmen bzw. vertragliche Bindungen liegen nicht vor.

Unmittelbar im Süden angrenzend, in Richtung der L 547, werden derzeit die vorbereitenden Bauarbeiten für die Rohrverlegung der SEL, Süddeutsche Erdgasleitung, durchgeführt. Soweit ersichtlich, ist das zu bewertende Grundstück von den Arbeiten nicht betroffen. Ob ggf. bei weiteren Arbeiten Einschränkungen in der Nutzbarkeit eintreten könnten, konnte beim Ortstermin nicht geklärt werden.

Gemäß Flächennutzungsplan des GVV Neckargemünd von 2010, 2. Fortschreibung von 2025, ist das Grundstück als Fläche der Landwirtschaft ausgewiesen. Es besteht keine Möglichkeit, bauliche Anlagen zu errichten. Von einer Miteigentümerin wurde mitgeteilt, dass diesbezügliche Anträge von Seiten der Stadt Neckargemünd dementsprechend auch negativ beschieden wurden. Das Grundstück ist daher ausschließlich als Landwirtschaftsfläche nutzbar.

Über das Grundstück führt eine Hochspannungsleitung. Für die derzeitige Nutzung ergibt sich keine Einschränkung. Die Masten für die Leitung befinden sich auf einem Nachbargrundstück.

5. Wertermittlung

5.1. Grundlagen und Definitionen:

Der Verkehrswert wird wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ (§ 194 BauGB)

Ebenso zu berücksichtigen sind künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Erkenntnisse und Tatsachen realistisch zu erwarten sind, nachhaltiger Einfluss auf den Wert haben und dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Daten, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden oder werden, haben daher bei der Wertermittlung außer Betracht zu bleiben.

Die verschiedenen Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben und normiert. Dies sind gemäß § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren, die ggf. auch gemeinsam zur Wertermittlung heranzuziehen sind. Die gesetzlichen Regelungen finden sich in §§ 24-26 ImmoWertV für das Vergleichswertverfahren, in §§ 27-34 ImmoWertV für das Ertragswertverfahren und in §§ 35-39 ImmoWertV für das Sachwertverfahren.

Die jeweilige Verfahrenswahl richtet sich nach der Art der zu bewertenden Immobilie bzw. des Grundstücks unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der jeweiligen Umstände des Einzelfalls.

Zusätzlich sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit diese nach Art und Umfang erheblich sind und erheblich von dem üblichen örtlichen Grundstücksmarkt und den zugrunde gelegten Modellen abweichen.

8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Grundsätzlich sind alle genannten Wertermittlungsverfahren gleichrangig. Die Verfahrenswahl bestimmt sich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Das Vergleichswertverfahren ist in der Regel dann anzuwenden, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Grundlage ist die Wertermittlung auf der Basis von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Objekte.

Das Ertragswertverfahren findet Anwendung, wenn das Bewertungsobjekt üblicherweise zur Erzielung nachhaltiger Erträge (Renditeobjekt) dient. Für den Käufer steht die Verzinsung des von ihm investierten Kapitals in Form der durch Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge im Vordergrund.

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und des Wertes der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Wie bereits dargelegt, handelt es sich um ein Grundstück, welches ausschließlich als Landwirtschaftsfläche nutzbar ist und auf dem keine baulichen Anlagen zulässig sind. Daher sind weder das Sach- noch das Ertragswertverfahren als Wertermittlungsverfahren anwendbar. Es erfolgt daher eine Bodenwertermittlung unter Berücksichtigung von § 3 Abs. 1 ImmoWertV.

5.3. Bodenwertermittlung:

Der Bodenwert wird im Rahmen von Wertermittlungen getrennt von ggf. auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen ermittelt. Zugrunde gelegt wird dabei üblicher Weise der für die jeweilige Zone, in der sich das Grundstück befindet, ermittelte Bodenrichtwert oder, falls vorhanden, der sich aus Vergleichspreisen für derartige Grundstücke ermittelte Bodenwert.

Zusätzlich ist ggf. ein auf dem Grundstück befindlicher Aufwuchs zu berücksichtigen. Das Grundstück war zum Zeitpunkt der Besichtigung landwirtschaftlich genutzt, ein wertrelevanter Aufwuchs war nicht vorhanden.

Vergleichspreise aufgrund von zeitnahen Verkäufen vergleichbarer Grundstücke lagen als Basis für diese Wertermittlung nicht vor. Zugrunde gelegt werden daher die in BORIS veröffentlichten Bodenrichtwerte für die Zone, in der sich das Grundstück befindet.

Der Bereich, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, wird in der Legende der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2025 mit einem Bodenrichtwert von 2,50 €/m² angegeben. Er bezieht sich auf land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die weiteren in diesem Bereich vorhandenen Grundstücke weisen eine vergleichbare Lage mit nahezu identischen topographischen Gegebenheiten und Nutzungsmöglichkeiten auf. Es sind daher keine Anhaltspunkte ersichtlich, aufgrund derer eine Korrektur des Bodenrichtwertes wegen abweichender Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks erfolgen müsste.

Dies ergibt folgenden **Bodenwert:**

1.804 m ²	x	2,50 €/m ²	=	€	4.510,--
gerundet				€	<u>4.500,--</u>

5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Im Rahmen der Wertermittlung sind zudem solche Eigenschaften des Grundstücks zu berücksichtigen, die im Rahmen des Grundstücksmarktes Einfluss auf den Wert haben, soweit diese nicht bereits im Rahmen der obigen Bodenwertermittlung berücksichtigt wurden. Anhaltspunkte für Merkmale, die nicht bereits im Bodenrichtwert berücksichtigt sind, liegen für das Grundstück nicht vor, so dass diesbezüglich keine Anpassung des Bodenrichtwertes mehr erfolgen muss.

Auch die in der Zweiten Abteilung des Grundbuchs eingetragene Grunddienstbarkeit rechtfertigt keinen Abzug vom Bodenrichtwert, da zum einen keine Beeinträchtigung hinsichtlich einer landwirtschaftlichen Nutzung gegeben ist, auch die weiteren Grundstücke der Umgebung im gleichen Umfang betroffen sind und auch keine Beeinträchtigung des Grundstücks durch eventuelle Masten besteht.

6. Zusammenfassung

Bei der Bewertung wurden die vorhandenen Unterlagen sowie die Erhebungen im Rahmen des Ortstermins berücksichtigt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventueller Altlasten durchgeführt. Bei der Bewertung wurden daher kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Für den Fall des Vorliegens derartiger Altlasten wäre der Verkehrswert ggf. zu korrigieren.

Der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert abgeleitet und auf

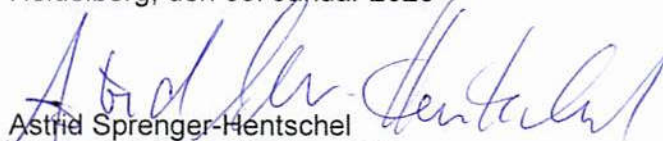
€ 4.500,--

in Worten: viertausendfünfhundert EURO

geschätzt.

Ich versichere, dass ich in der Sache unbeteiligt bin und die Bewertung eigenhändig und unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstattet habe.

Heidelberg, den 09. Januar 2026


Astrid Sprenger-Hentschel
Diplom-Sachverständige (DIA)

7. Anlagen

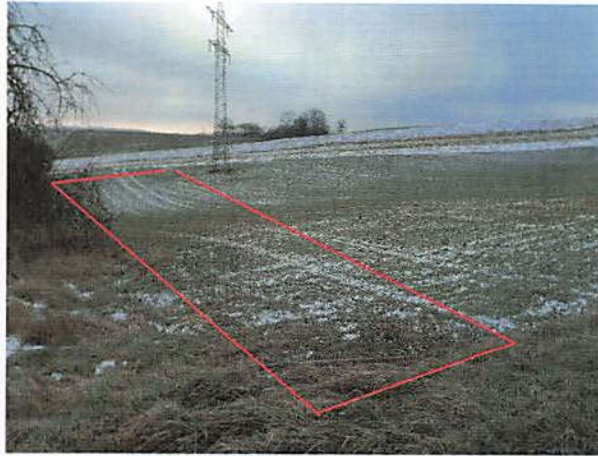
- Lageplan aus Geoportal, Hybridkarte mit Lage des Grundstücks
- Lageplan aus Geoportal mit Lage der Hochspannungsleitung
- Flächennutzungsplan GVV Elsenzthal vom 29.09.2023, Grundstück markiert
- vergrößerter Kartenausschnitt Flächennutzungsplan mit Lage der Hochspannungsleitungen
- Bodenrichtwertkarte aus BORIS-BW
- Trasse der künftigen Trasse der SEL, Süddeutsche Erdgasleitung
- Fotodokumentation mit 3 Lichtbildern, incl. Deckblatt

Die Verkehrswertschätzung wurde in 2 Ausfertigungen in Papierform erstellt. Eine weitere Ausfertigung wurde elektronisch im pdf-Format an das Amtsgericht Heidelberg übermittelt.

Die vorliegende Verkehrswertschätzung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Jede sonstige Verwendung bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung der Unterzeichnerin.

8. Fotodokumentation

Grundstück vom Weg gesehen, Fläche markiert



Gesamtüberblick, rechts vorgesehene Trasse der SEL,
Lage des Grundstücks vor den Bäumen



BORIS-BW

Bodenrichtwert

2,50 €/m²
(Acker)

Lage und Wert

Gemeinde Mauer

Gemarkungsname Mauer

Gemarkungsnummer 083140

Bodenrichtwertnummer 31400751

Bodenrichtwert 2,50 €/m²
(Acker)

Stichtag des

Bodenrichtwertes

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand Fläche der Land- und Forstwirtschaft

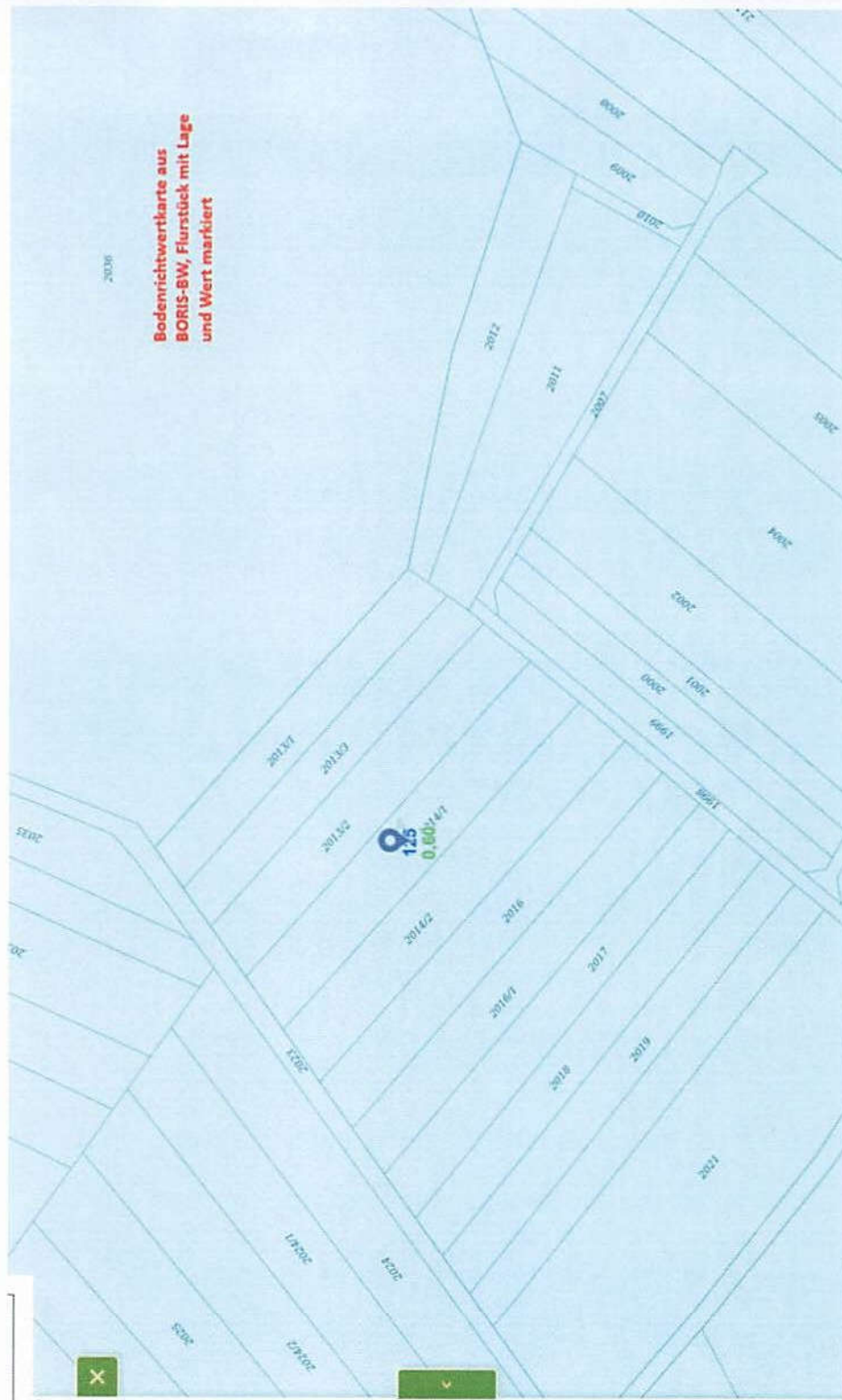
Beitragsrechtlicher
Zustand beitragsfrei

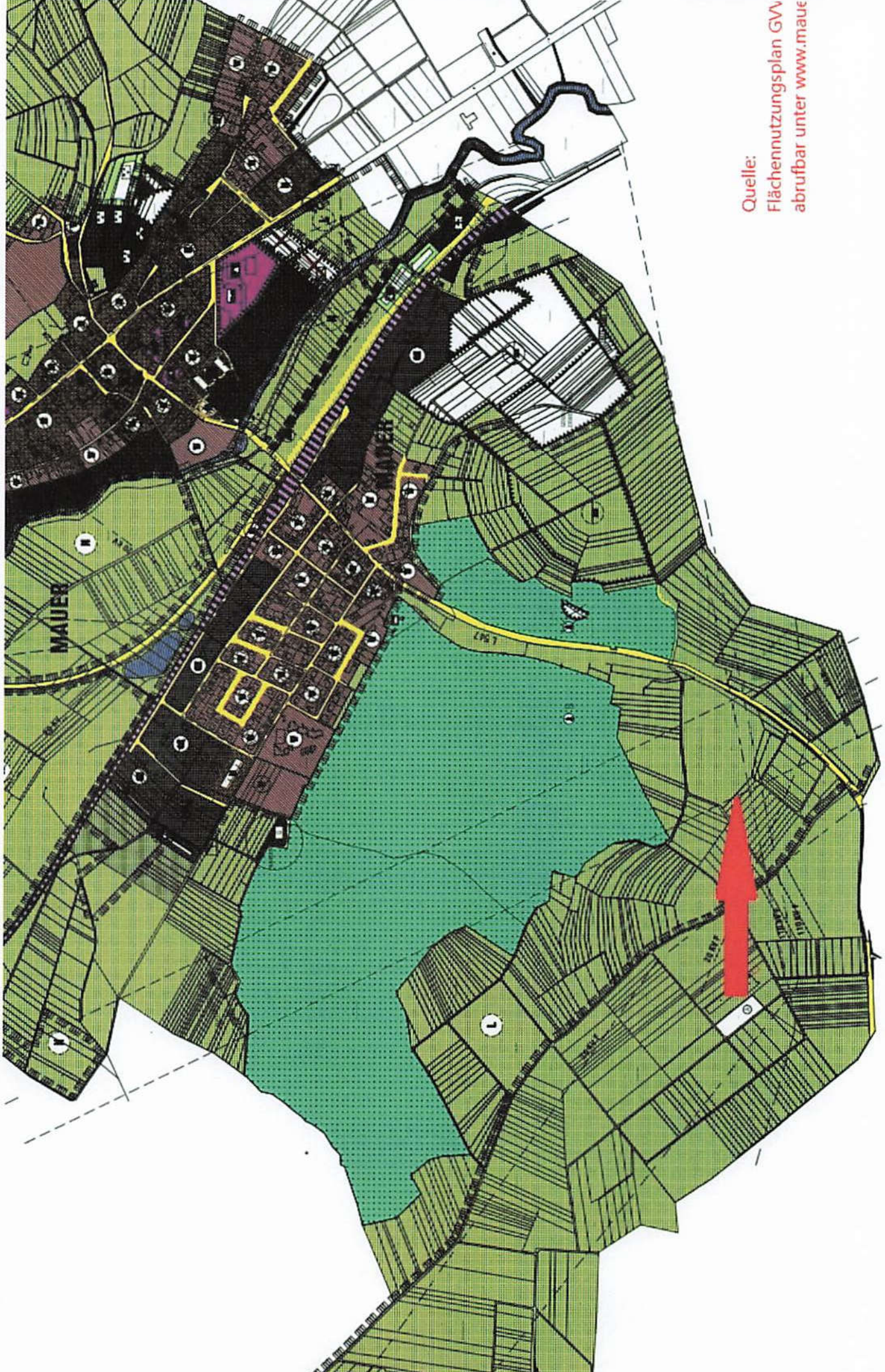
Art der Nutzung Acker

Bodenrichtwertkennung zonal

Basiskarte-Maßstab 1000

Bezugssystem ETRS89_UTM32





Quelle:
Flächennutzungsplan GV
abrufbar unter www.maue

Qu
Lag
Bac

Hinter dem Schenkeislag

Kreuzstein

Kramerhof

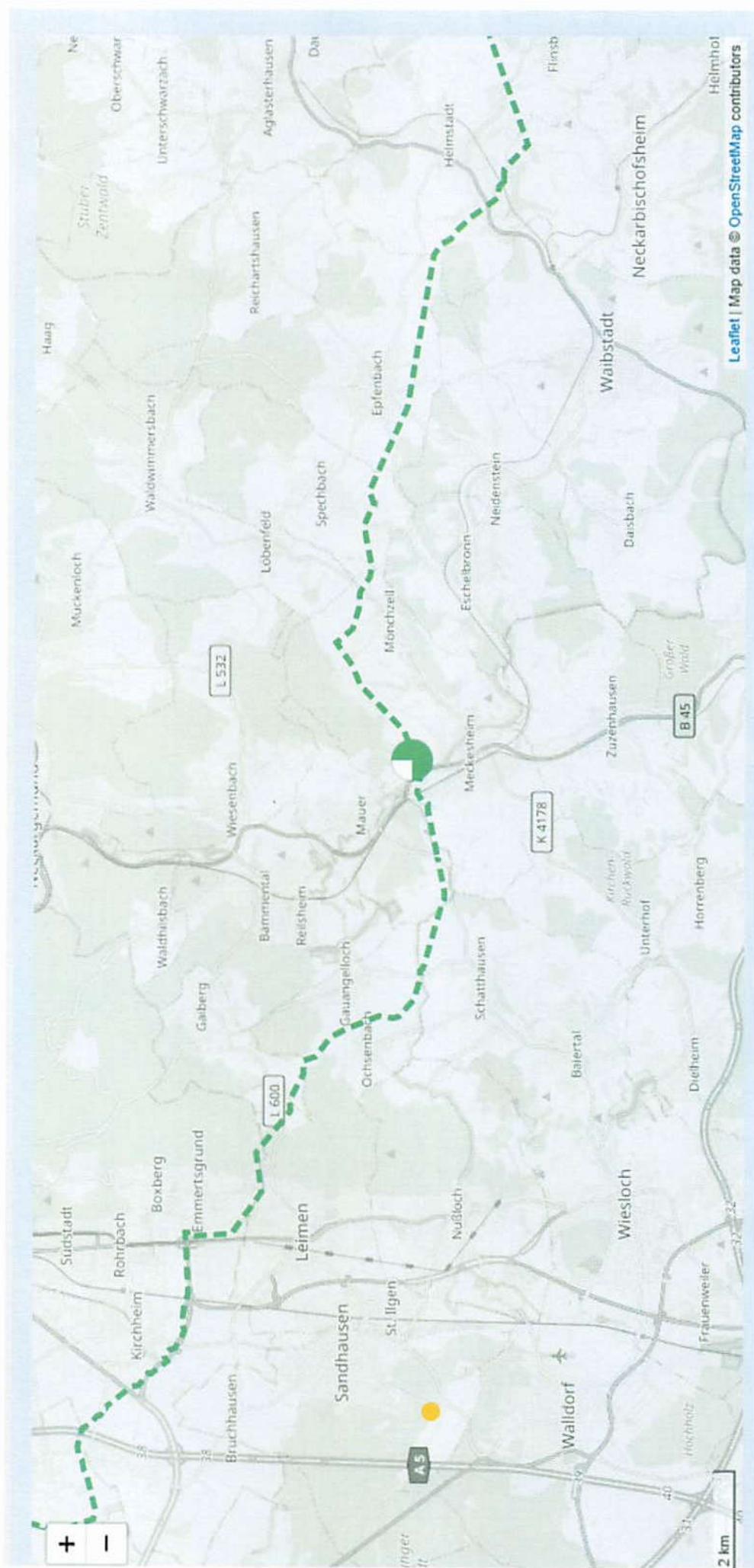
Eichwald

Kreuzstein

häuser Wald

Brähts am Sebat





DIPLOM-SACHVERSTÄNDIGE
ASTRID H. SPRENGER-HENTSCHEL

Dipl.-Sachverständige A. Sprenger-Hentschel, Wallstraße 2, 69123 Heidelberg

Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten (DIA)
Deutsche Immobilien-Akademie
an der Universität Freiburg

Wallstraße 2
69123 Heidelberg

Telefon: 06221 - 757 61 62
Email: astrid-sprenger@t-online.de

Datum: 09.01.2026
Zeichen: 12-25

Az.: 1 K 78/25

Verkehrswert-/Marktwertermittlung

gemäß § 194 BauGB

1. Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Mauer Blatt 32475, Flurstück 2014/1
Landwirtschaftsfläche „Kreuzstein“, 1.804 m²
Gemarkung Mauer, nördlich der L 547 Schatthausen-Mauer
ca. 1 km vor dem Ortseingang Mauer

2. Eigentümer:

2.1.

2.2.

in Erbengemeinschaft

3. Mieter/Pächter

keine Informationen erhalten
keine Kenntnis über eventuelle Einnahmen
augenscheinlich wird das Grundstück bewirtschaftet

4. Stichtage:

- 4.1. Wertermittlungsstichtag 05. Januar 2026
- 4.2. Qualitätsstichtag 05. Januar 2026

5. Objektdaten:

5.1. Nutzungsart

Gemäß Grundbuch Landwirtschaftsfläche

5.2. Bodenwert

5.2.1. Bodenrichtwert			
Land- und forstwirtschaftliche Nutzung	€	2,50	
5.2.2. angemessener Bodenwert	€	2,50	
5.2.3. <u>Grundstücksgröße</u>		1.804 m ²	
1.804 m ² x 2,50 €/m ²	€	4.510,--	
gerundet	€	4.500,--	

6. Sonstiges:

6.1. Grunddienstbarkeit

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Recht zur Überspannung mit einer elektrischen Leitung mit Unterlassungsverpflichtung.

Kein Einfluss auf den Bodenwert bzw. den Verkehrswert

6.2. Bau der SEL-Trasse

Die künftige Trasse grenzt unmittelbar an das Grundstück. Ob hier ggf. zukünftig Belastungen bzw. Einschränkungen der Nutzbarkeit entstehen können, konnte im Ortstermin nicht festgestellt werden.