Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt:	Zwei unbebaute Grundstücke
Adresse:	69151 Neckargemünd Mückenloch Fl. St. Nr. 2273 Fl. St. Nr. 2274
Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg Vollstreckungsgericht
Aktenzeichen/Name:	**2 K 12/23**
Wertermittlungsstichtag:	14.August 2023
Verkehrswert Grundstück 2273	**100 EURO**
Verkehrswert Grundstück 2274	**300 EURO**

Wolfgang Groß

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Friedrich-Ebert-Anlage 60
69117 HEIDELBERG
Fon: 0171 2427070
Internet: www.architekt-gross.de

geprüfter Sachverständiger
für
Immobilienbewertung
Reg.-Nr.: 1264-04-2004
EIPOS e.V.

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Zwei unbebaute Grundstücke Neckargemünd Ortsteil Mückenloch Fl. St. Nr. 2273 und Fl. St. Nr. 2274

Wertermittlungsstichtag und Abschluss der Recherchen	14.August 2023
Ortstermin	14.August 2023
Grundstück Fl. St. Nr.	**2273**
Größe	191 m²
Qualität nach Boris BW	Landwirtschaftsfläche Unland
Qualität gemäß Amt für Baurecht und Denkmalpflege Neckargemünd	Landschaftsschutzgebiet
Bodenwert nach Boris BW und Gutachterausschuss	0,50 €/m²
Verkehrswert	**100 €**

Grundstück Fl. St. Nr.	**2274**
Größe	554 m²
Qualität nach Boris BW	Landwirtschaftsfläche Unland
Qualität gemäß Amt für Baurecht und Denkmalpflege Neckargemünd	Landschaftsschutzgebiet
Bodenwert nach Boris BW und Gutachterausschuss	0,50 €/m²
Verkehrswert	**300 €**

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung zu Aufhebung der Gemeinschaft

Bewertungsobjekt Flurstück 2273 und 2274

Bei den zu bewertenden Grundstücken mit den Flurstücknummern 2273 und 2274 handelt es sich um Grundstücke in Neckargemünd Ortsteil Mückenloch am südlichen Rand der Gemeinde in der Nähe der Almstraße. Das Gebiet trägt die Bezeichnung Ruthberg.

Die Grundstücke 2273 und 2274 haben einen rechteckigen Zuschnitt, wobei das Grundstück 2274 in Nordwestlicher Richtung stark in die Länge gezogen ist.
Die Grundstücke sind reine Wiesengrundstücke

Grundbuchangaben Grundstück 2273

Amtsgericht Mannheim
Gemeinde Neckargemünd
Grundbuch von. Mückenloch
Nummer 325

Gemarkung
Flurkarte ..... 47.101 Ruthberg
Flurstück- Nr..... 2273
Größe ..... 191 m²

Grundbuchangaben Grundstück 2274

Amtsgericht Mannheim
Gemeinde Neckargemünd
Grundbuch von. Mückenloch
Nummer 325

Gemarkung
Flurkarte ..... 47.101 Ruthberg
Flurstück- Nr..... 2274
Größe ..... 554 m²

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 14.August 2023 statt. Anwesend waren:

- Herr Architekt Groß
- Der Antragssteller
- Ein Antragsgegner

Wertermittlungs-Stichtag

Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsgrundstücks wurde am 14.August 2023 abgeschlossen. Dieser Tag ist auch der Wertermittlungsstichtag.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 07. 02. 2023, vom Amtsgericht zur Verfügung gestellt.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 04. 07. 2023
- Schriftliche Auskunft des Bauamts Neckargemünd über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 09. 07. 2023
- Luftbilder der Grundstücke, vom Antragsteller zur Verfügung gestellt
- Angaben insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen oder Nachbarn.

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Wesentliche Literatur

- Gerardy, Theo, Rainer Möckel, Herbert Troff, Praxis der Grundstücksbewertung, Landsberg am Lech, Verlag Moderne Industrie
- WertR 06 Wertermittlungsrichtlinien
  9. Auflage 2006
  Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber, Wolfgang, Jürgen Simon
  Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV., 5. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln, 2007

- Rössler/Langner fortgeführt von Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Verkehrswertermittlung, 8. überarbeitete und erweiterte Auflage, Neuwied, Luchterhand, 2019.

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021

- Sommer, Goetz und Jürgen Piehler, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand 07/23, Freiburg, Haufe Mediengruppe

- Sprengnetter Grundstücksbewertung Wertermittlungsforum Sinzig Stand 07/23

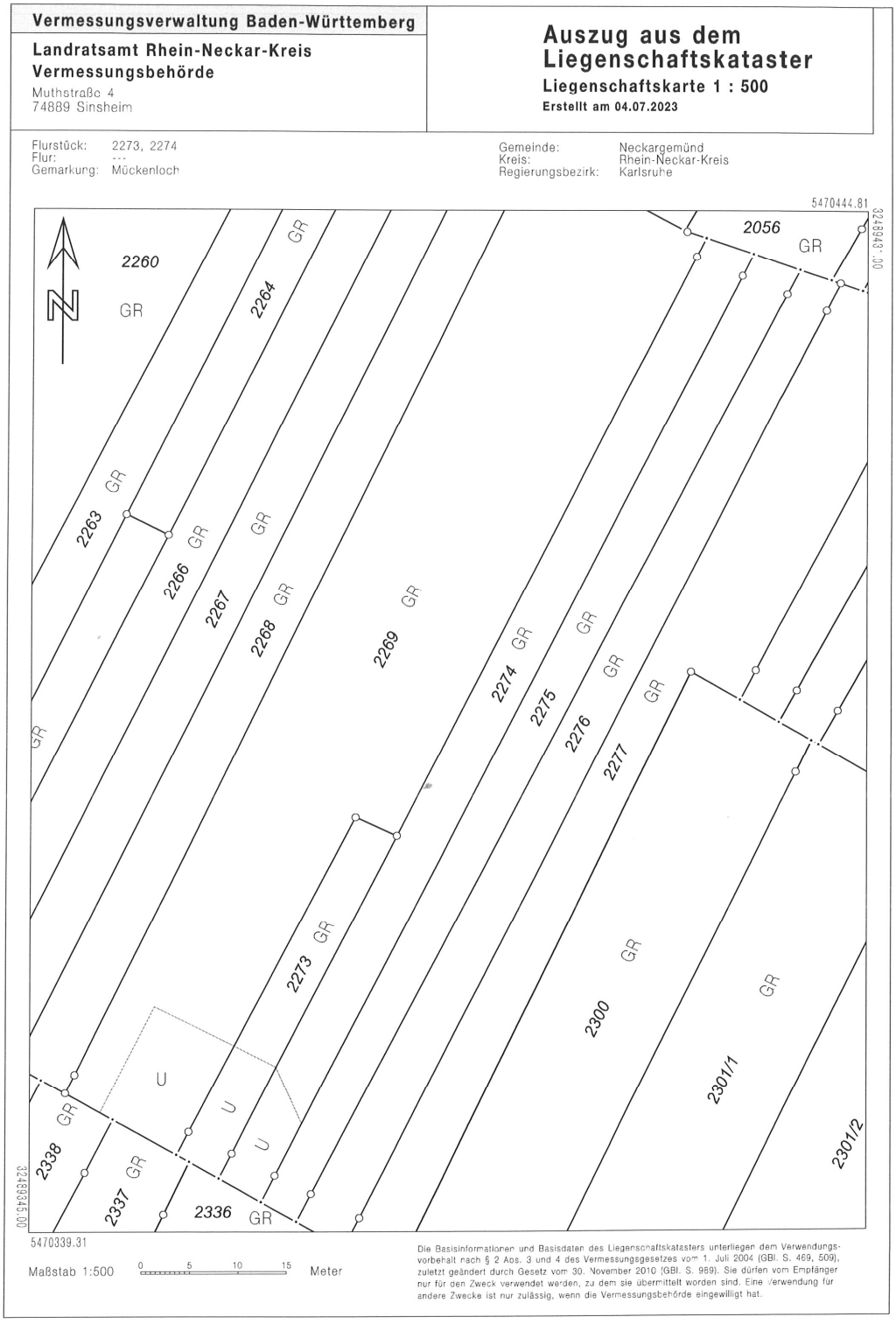
Fotos

Wiesengrundstücke durch Zäune abgetrennt

Flurkarte Übersicht

Auszug aus der Flurkarte

Grundstücke 2273 und 2274



2 Wertrelevante Merkmale

2.1. Lage

Stadtteil	Südlicher Ortsrand der Gemeinde Mückenloch
Nähere Umgebung	Mückenloch Bereich in der Nähe der Almstraße
Verkehrsanbindung	Zugang über einen nicht öffentlichen Wirtschaftsweg
Immissions-Belastung	Bei der Ortsbesichtigung und auch beim Studium der Unterlagen ergaben sich keine Hinweise auf wertbeeinflussende Immissionen.
Öffentliche Einrichtungen	Bushaltestelle im Ortskern von Mückenloch
Infrastruktur	Keine Strom- Wasser- oder Abwasserversorgung
Insgesamte Lagebeurteilung	Acker/ Grünland ohne wirtschaftliche Verwendung Unland Weidefläche für Schafe und Lamas

2.2. Rechtliche Gegebenheiten

Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs sind keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.

Planungsrechtliche Nutzungs-möglichkeit

Das Grundstück liegt im Bereich eines Flächennutzungsplanes, der die zu bewertenden Flächen als Landschaftsschutzgebiet ausweist.

Baulasten

Beim Ortstermin und beim Studium der Bewertungsunterlagen konnten weiterhin keine Hinweise auf begünstigende Baulasten entdeckt werden. Insofern wird davon ausgegangen, dass auch keine begünstigenden Baulasten vorhanden sind.

Abgabenrechtliche Situation

Es konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag Erschließungskosten noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren, es haben sich aber keine Anzeichen dafür ergeben.

Wo werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- Grundbuch Abt. II..... keine Eintragungen vorhanden
- Planungsrechtl. Situation .. im Bodenwert
- Erschließungskosten..... als sonstige wertbeeinflussende Umstände
- Baulast..... keine Baulasten vorhanden

2.3. Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Ebenfalls können archäologische Risiken aufgrund von Bodenfunden o. ä. hier nicht bewertet werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.

Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt

Hochwasser-Gefährdung

Die Grundstücke werden aufgrund ihrer Lage in keine hochwassergefährdete Zone eingeordnet.

Bodengüte

Die Grundstücke werden als Wiesenfläche genutzt.

Reste ehemaliger baulicher Anlagen

Auf den Grundstücken stehen keine Baulichen Anlagen oder Reste von diesen.

3. Wertermittlung

Vorgehensweise

Der Verkehrswert des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Bodenwert
– sonstige wertbeeinflussende Umstände
= Verkehrswert

Dabei versteht man unter dem Bodenwert den Wert des "reinen" Grundstücks unter Berücksichtigung der Lage und der Nutzbarkeit.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände, werden gesondert berücksichtigt.

Entwicklungs-zustand

Bei dem Grundstück handelt es sich gemäß Angabe des Baurechtsamtes um Flächen des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens unter der Bezeichnung „Unland“

Bodenrichtwert im vorliegenden Fall

Laut Auskunft des Gutachterausschusses wurde für das Gebiet, in dem auch die beiden Bewertungsgrundstücke liegen, ein Bodenrichtwert von 0,50 €/m² festgestellt.

Dieser Bodenrichtwert kann im vorliegenden Fall zunächst als Ausgangswert zur Ermittlung des Bodenwerts des Bewertungsgrundstücks dienen.

BorisBW bezeichnet diese Fläche in seinen Flurkarten ebenfalls als Landwirtschaftsfläche und hat die Werte von Gutachterausschuss übernommen.

Bodenwert Grundstück 2273

Gemäß Angaben aus dem Flurstücknachweis ergibt sich die Größe des Grundstücks mit m². Der Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

	Bodenrichtwert	0,50 €/m²
x	Größe	191 m²
=	Bodenwert	95,50 €

Bodenwert Grundstück 2274

Gemäß Angaben aus dem Flurstücknachweis ergibt sich die Größe des Grundstücks mit 554 m². Der Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

	Bodenrichtwert	0,50 €/m²
x	Größe	554 m²
=	Bodenwert	277 €

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Es müssen keine weiteren Aspekte berücksichtigt werden:

4. Verkehrswert

Definition des Verkehrswerts

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

4.1. Grundstück 2273

Verkehrswert im vorliegenden Fall

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände werden die Verkehrswerte zum Wertermittlungsstichtag 14.August 2023 wie folgt geschätzt:

Grundstück Flurstück Nr. 2273: 100 EURO

4.2. Grundstück 2274

Verkehrswert im vorliegenden Fall

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände werden die Verkehrswerte zum Wertermittlungsstichtag 14.August 2023 wie folgt geschätzt:

Grundstück Flurstück Nr. 2274: 300 EURO

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Heidelberg im August 2023