

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

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

Amtsgericht Mannheim
Vollstreckungsgericht

Claus-Dieter Meinzer

Dipl. Wirtschaftsingenieur
Sachverständiger für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

68149 Mannheim

Datum: 15.07.2025

AZ.: MA 2K15/25

GUTACHTEN

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

**Acker genutzte landwirtschaftliche Grundstück
in 68766 Hockenheim, Gewann Obermörsch**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
14.07.2025 ermittelt mit rd.

3.400 €

Dieses Gutachten besteht aus 12 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 3 Seiten. Das Gutachten wurde in 12 Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
3	Ermittlung des Verkehrswerts	5
3.1	Grundstücksdaten	5
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	5
3.3	Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	6
3.4	Vergleichswertermittlung	7
3.5	Verkehrswert	7
4	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	8
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	8
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	8
5	Verzeichnis der Anlagen	9

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	landwirtschaftliches Grundstück
Objektadresse:	Gewann Obermörsch, 68766 Hockenheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hockenheim, Blatt 4.894, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Hockenheim, Flurstück 6155, Fläche 621 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim Vollstreckungsgericht 68149 Mannheim Auftrag vom 01.04.2025 (Datum des Beschlusses)
---------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Teilungsversteigerung)
Wertermittlungstichtag:	14.07.2025
Qualitätstichtag:	14.07.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.03.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000; Eigentümer- und Flurstücksnachweis) • Lageplan und Straßenkarten über Sprengnetter Datenportal • Luftbild aus Boris-BW • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte • Auszug aus der Kaufpreissammlung (Vergleichskaufpreise) • Grundstücksmarktbericht 2023 Bezirk Schwetzingen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Hockenheim (ca. 22.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Speyer ca. 12 km, Mannheim ca. 20 km, Karlsruhe ca. 40 km <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart ca. 120 km <u>Bundesstraßen:</u> B 36 und B 39 direkt am Stadtrand von Hockenheim <u>Autobahnzufahrten:</u> A 61 (Ausfahrt Hockenheim) ca. 3 km, A 5 und A 6 (über Ausfahrt Hockenheim (A 61) oder Walldorf-Wiesloch (A 5)) <u>Bahnhof:</u> Hockenheim <u>Flughäfen:</u> Stuttgart ca. 125 km, Frankfurt 85 km, Mannheim ca. 20 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	westlich von Hockenheim-Talhaus (nördlich der Autobahn A 61)
Topografie:	eben

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Acker genutzte landwirtschaftliche Grundstück in 68766 Hockenheim, Gewinn Obermörsch zum Wertermittlungstichtag 14.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hockenheim	4.894	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hockenheim		6155	621 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 (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind (§ 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 Grundstückmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Der zuständige Gutachterausschuss konnte ausreichend Vergleichskauffälle vorlegen, von denen die jüngsten 12 zur Bewertung herangezogen wurden.

3.3 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Vergleichs- kaufpreis Nr.25	Vergleichs- kaufpreis Nr.24	Vergleichs- kaufpreis Nr.23	Vergleichs- kaufpreis Nr.22
Kaufpreis		13.020 €	22.036 €	6.720 €	7.830 €
Fläche [m²]	frei	2.038 m²	3.148 m²	1.344 m²	1.566 m²
Vergleichswert/-preis [€/m²]		6,39	7,00	5,00	5,00
Stichtag	14.07.2025	27.09.2024	27.04.2024	15.08.2024	11.07.2024
Anpassungsfaktor	—	1,00	1,00	1,00	1,00
Vergleichswert/-preis [€/m²]		6,39	7,00	5,00	5,00

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Vergleichs- kaufpreis Nr.21	Vergleichs- kaufpreis Nr.20	Vergleichs- kaufpreis Nr.19	Vergleichs- kaufpreis Nr.18
Kaufpreis		3.580 €	3.100 €	7.900 €	30.000 €
Fläche [m²]	frei	1.325 m²	1.149 m²	1.580 m²	3.014 m²
Vergleichswert/-preis [€/m²]		2,70	2,70	5,00	9,95
Stichtag	14.07.2025	06.05.2024	06.05.2024	16.05.2024	02.05.2024
Anpassungsfaktor	—	1,00	1,00	1,00	1,00
Vergleichswert/-preis [€/m²]		2,70	2,70	5,00	9,95

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Vergleichs- kaufpreis Nr.17	Vergleichs- kaufpreis Nr.16	Vergleichs- kaufpreis Nr.15	Vergleichs- kaufpreis Nr.14
Kaufpreis	gesucht	20.874 €	5.635 €	4.465 €	5.355 €
Fläche [m²]	frei	2.982 m²	1.127 m²	893 m²	1.071 m²
Vergleichswert/-preis [€/m²]		7,00	5,00	5,00	5,00
Stichtag	14.07.2025	02.05.2024	02.05.2024	02.05.2024	12.10.2023
Anpassungsfaktor	—	1,00	1,00	1,00	1,00
Vergleichswert/-preis [€/m²]		7,00	5,00	5,00	5,00

Summe der Vergleichswerte/-preise		65,74 €/m²
Summe der Gewichte	:	12,00
relativer Bodenwert	=	5,48 €/m²

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
relativer Bodenwert	=	5,48 €/m²
Fläche	×	621,00 m²
beitragsfreier Bodenwert	=	3.403,08 €
	rd.	3.400,00 €

3.4 Vergleichswertermittlung

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

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.400,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	3.400,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	3.400,00 €
	rd.	3.400,00 €

3.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das als Acker genutzte landwirtschaftliche Grundstück in 68766 Hockenheim, Gewinn Obermörsch

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hockenheim	4.894	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hockenheim		6155

wird zum Wertermittlungstichtag 14.07.2025 mit rd.

3.400 €

in Worten: dreitausendvierhundert 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 15. Juli 2025

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

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

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, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin
- [5] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag

[Auszug]

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Luftbild mit Standortangabe

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 2

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 3: Luftbild mit Standortangabe

Seite 1 von 1

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Lageplan über Geoportal Baden-Württemberg