

Beauftragte Sachverständige:

Christine Glünz-Muth

Immobilienbewertung

- Zertifizierte Sachverständige (eSA – staatl. anerkannt)



In der Mulde 13

75031 Eppingen-Mühlbach

Mobil 0176 34934621

info@gluenz-immowert.de

www.gluenz-immowert.de

Datum: 04.03.2026

Nummer: GA_1363_2506

Az. des Gerichts: 3 K 11/25

Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg

Vollstreckungsgericht

Kurfürsten-Anlage 15

69115 Heidelberg

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

für die Landwirtschaftsfläche in 69436 Schwanheim, Eberbacher Straße, Flurstück 3993

Der Verkehrswert der landwirtschaftlichen Flächen wurde zum Stichtag 12.06.2025 ermittelt mit rd.

200 €

Az. des Gerichts:

3 K 11/25

Gutachtenauftrag:

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg vom 12.06.2025 soll zur Vorbereitung des Versteigerungstermins durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert bestimmt werden.

Versteigerungsobjekt:

Landwirtschaftsfläche, Eberbacher Straße Grundbuch von Schwanheim Blatt 201, lfd. Nr. 4 - Flst. 3993

Antragstellerin:

Prozessbevollmächtigte:

Antragsgegner:

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten.

Das Gutachten wurde als pdf über das elektronische Postfach übermittelt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.2	Privatrechtliche Situation	6
2.3	Planungsrechtliche Situation / Besonderheiten	6
2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	6
2.5	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
2.6	Beschreibung des Grundstücks.....	7
2.7	Analyse der Grundstücksqualität.....	7
3	Ermittlung des Verkehrswerts.....	9
3.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	9
3.2	Wertermittlung	9
3.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	9
3.2.2	Bodenwertermittlung	9
3.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	10
3.2.4	Vergleichswertermittlung	11
3.2.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	11
3.2.6	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	11
3.3	Verkehrswert	12
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	14
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	14
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	14
4.3	Links	15
5	Verzeichnis der Anlagen	16

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Landwirtschaftsfläche, genutzt als Ackerfläche
Objektadresse:	Eberbacher Straße 69436 Schwanheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schwanheim, Blatt 201, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Schwanheim, Flurstück 3993, 232 m ² ;

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg Vollstreckungsgericht Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg Auftrag vom 12.06.2025 (Datum des Beschlusses)
Aktenzeichen:	3K 11/25
Eigentümer:	

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg vom 12.06.2025, ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts zu schätzen.
Wertermittlungstichtag:	12.06.2025 (Tag des Beschlusses)
Qualitätsstichtag:	12.06.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Eine Ortsbesichtigung hat nicht stattgefunden, es wurden Daten von Google Earth und anderen kartographischen Quellen herangezogen (siehe Links und Quellennachweis)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • beglaubigter Grundbuchauszug vom 16.05.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug
- Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop
- Auskünfte bei der Gemeinde Schönbrunn
- Auskünfte beim Gutachterausschuss südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis
- Auskünfte beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
- Auskünfte beim Landesamt für Geoinformation
- Auskünfte bei der Landesanstalt für Umwelt BW

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Baden-Württemberg

Kreis:

Rhein-Neckar-Kreis

Ort und Einwohnerzahl:

Die Gemeinde Schönbrunn liegt im Rhein-Neckar-Kreis im Bundesland Baden-Württemberg und gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar.

Schönbrunn befindet sich im Bereich des Kleinen Odenwaldes südöstlich der Städte Heidelberg und Eberbach. Die Umgebung ist überwiegend durch Waldflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzungen geprägt.

Die Gemeinde Schönbrunn besteht aus mehreren Ortsteilen und weist insgesamt rund ca. 3.000 Einwohner auf. Der Ortsteil Schwanheim (Schönbrunn) liegt östlich des Gemeindezentrums und ist ebenfalls ländlich geprägt.

Über das örtliche Straßennetz bestehen Verbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden. Nächstegelegenes Mittelzentrum ist die Stadt Eberbach im Neckartal mit weiterführender Infrastruktur sowie Anschluss an das regionale Verkehrsnetz.

Die Region ist insgesamt ländlich strukturiert und durch Land- und Forstwirtschaft geprägt, was für die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen grundsätzlich als typisch einzustufen ist.

Landwirtschaftliche Standortfaktoren:

Die Gemeinde Schönbrunn liegt im Naturraum des Kleinen Odenwaldes, der durch eine hügelige Mittelgebirgslandschaft mit hohem Waldanteil geprägt ist. Die landwirtschaftliche Nutzung erfolgt überwiegend in den Tal- und Hanglagen zwischen den größeren Waldflächen.

Die landwirtschaftlichen Betriebe der Region sind überwiegend kleinstrukturiert. Neben Ackerbau spielt insbesondere die Grünlandbewirtschaftung aufgrund der topographischen Gegebenheiten eine wichtige Rolle.

Die Böden im Bereich des Kleinen Odenwaldes weisen im Vergleich zu den intensiv landwirtschaftlich genutzten Regionen der Rheinebene in der Regel mittlere bis teilweise geringere landwirtschaftliche Ertragsfähigkeiten auf.

Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten ist die landwirtschaftliche Nutzung insgesamt durch mittelgebirgstypische Standortbedingungen geprägt.

Agrarstrukturelle Situation:

Landwirtschaftliche Flächen in der Region werden überwiegend von ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet. Der Grundstücksmarkt für landwirtschaftliche Nutzflächen ist typischerweise durch eine geringe Anzahl an Transaktionen geprägt und erfolgt häufig zwischen regionalen Bewirtschaftern.

2.2 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 31.03.2025 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 24, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:
Zwangsversteigerungsvermerk (siehe Anlage 5)
Nach mündlicher Auskunft bei der Grundbucheinsichtsstelle in Schönbrunn haben sich seit dem 31.03.2025 bis zum Abfragedatum (02.02.2026) keine Änderungen im Grundbuch ergeben.

2.3 Planungsrechtliche Situation / Besonderheiten

Nach Auskunft aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönbrunn liegt das Bewertungsgrundstück in einem Bereich, der dem planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet ist. Demnach kann eine Bebauung grundsätzlich im Rahmen der Umgebungsbebauung zulässig sein.
Unabhängig hiervon ist das Grundstück derzeit weder erschlossen noch Bestandteil einer konkreten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme oder Umlegung. Eine gesicherte bauliche Nutzbarkeit ist somit aktuell nicht gegeben.

Zwar sind in der weiteren Umgebung geplante Wohnbauflächen dargestellt, das Bewertungsgrundstück selbst liegt jedoch außerhalb dieser Entwicklungsbereiche. Konkrete Planungen zur baulichen Inanspruchnahme des Grundstücks sind derzeit nicht ersichtlich.

Die Informationen wurden von _____ (Bauamt Schönbrunn) telefonisch erteilt, ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan wurde bereitgestellt.

Bestätigt wurde dies von _____ vom zuständigen Gutachterausschuss.

Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Wertermittlung weiterhin der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Nutzflächen zugrunde gelegt.

2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	reine landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
---	--

2.5 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

das Grundstück wird als landwirtschaftliche Anbaufläche genutzt und ist derzeit nach Angaben der Miteigentümerin _____ verpachtet. Ein Pachtvertrag konnte nicht eingesehen werden.

2.6 Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück liegt an der Eberbacher Straße an der Eberbacher Straße im Süd-Osten von Schwanheim und ist rechteckig geschnitten. Die Fläche hat eine Tiefe von ca. 45 m, die Breite beträgt ca. 5m. Die Entfernung vom Ortszentrum Schatthausen beträgt ca. 500m, vom Ortsrand sind es ca. 50m.



[https://www.geoportal-bw.de/#/\(sidenav:search-results/Eberbacher%20Stra%C3%9Fe%20Schwanheim\)](https://www.geoportal-bw.de/#/(sidenav:search-results/Eberbacher%20Stra%C3%9Fe%20Schwanheim))

Die Fläche liegt in einer land- und forstwirtschaftlich geprägten Umgebung. Die angrenzenden Grundstücke werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Das Grundstück grenzt unmittelbar an die Eberbacher Straße an und ist hierüber erreichbar. Weitere direkte Zuwegungen bestehen nach Auswertung der Luftbilder des Geoportals nicht.

Mit einer Größe von lediglich 232 m² handelt es sich um eine sehr kleine landwirtschaftliche Teilfläche, die für sich genommen keine eigenständige landwirtschaftliche Bewirtschaftung ermöglicht. Das Grundstück besitzt daher voraussichtlich lediglich eine arrondierende Bedeutung für angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen.

2.7 Analyse der Grundstücksqualität

Aufgrund der erhöhten Schwermetallbelastung von Böden in Folge historischen Bergbaus im Rhein-Neckar-Kreis wurde die Belastung des zu bewertenden Grundstücks überprüft.

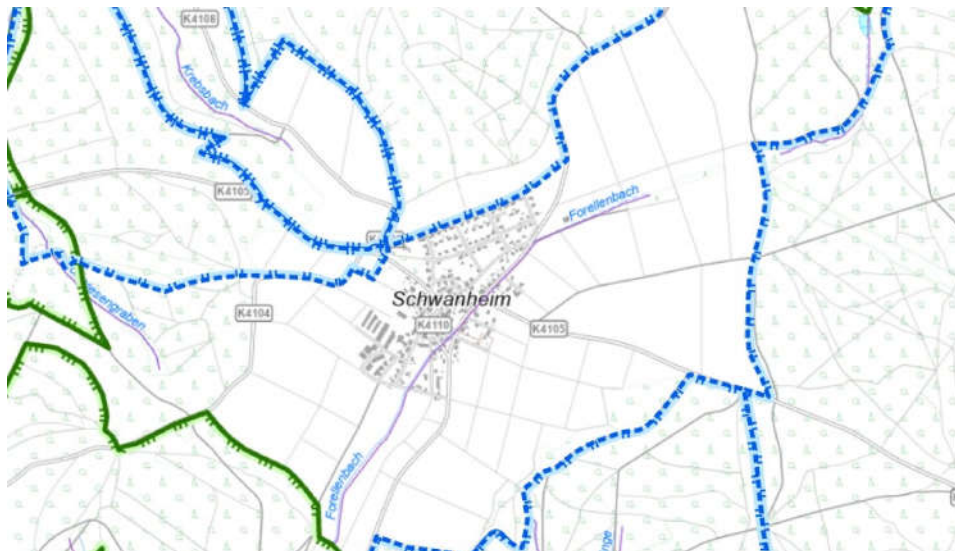
Die Recherche beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis waren in den Bereichen Ackerbau die Werte für Blei und Cadmium, im Bereich Grünland für Arsen, Blei und Cadmium, im Bereich Futtermittel für Thallium und im Bereich Gemüse für Blei, Cadmium und Thallium. Die Werte sind nach den Tabellen des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Altlasten und Bodenschutz ermittelt worden.

Schwanheim liegt nicht in einem belasteten Bereich.

Ergänzend wurde beim Landratsamt abgefragt ob das Grundstück in einem altlastenverdächtigen Bereich liegt. Das landwirtschaftliche Grundstück der Gemarkung Schwanheim, Eberbacher Straße, Flurstück Nr3993, ist aktuell nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) verzeichnet.

Damit liegt für diese Grundstücke nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

(, Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis -Wasserrechtsamt – 5.12.2025)



<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/>

Es besteht kein Gewässerschutz, es befindet sich kein Oberflächenwasser in der Nähe, die landwirtschaftliche Fläche liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

(, Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis -Wasserrechtsamt – 5.12.2025)

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die Landwirtschaftsfläche in 69436 Schönbrunn-Schwanheim, Eberbacher Straße zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schwanheim	201	4
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Schwanheim	3993	232 m ²

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flurstück 3993	Landwirtschaftliche Fläche	232 m ²

3.2 Wertermittlung

3.2.1 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 Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,10 €/m²** zum **Stichtag**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Wertermittlungsstichtag	=	01.01.2025
Entwicklungszustand	=	Ackerfläche / Landwirtschaftsfläche

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2025
Entwicklungszustand	=	Landwirtschaftsfläche
Grundstücksfläche (f)	=	232 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 12.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1,10 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	12.06.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage			× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 1,10 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	232	× 0,8	E2
Zuschnitt	rechteckig		× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 0,88 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	0,88 €/m ²	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 0,88 €/m²	
Fläche	× 232 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 204,16 € rd. <u>200,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 12.06.2025 insgesamt **200 €**.

3.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E1**

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist laut Auskunft des Gutachterausschusses örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da beim Ableiten der Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Flächen sich aus den Verkaufsfällen keine nennenswerte Wertsteigerung ableiten lässt.

E2

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Nutzflächen bezieht sich üblicherweise auf Grundstücke mit einer für die landwirtschaftliche Nutzung typischen Größe und Bewirtschaftungsstruktur.

Das Bewertungsgrundstück weist mit einer Fläche von lediglich 232 m² eine deutlich unterdurchschnittliche Grundstücksgröße auf. Aufgrund der hieraus resultierenden eingeschränkten wirtschaftlichen Nutzbarkeit sowie der im Grundstücksmarkt üblicherweise geringeren Nachfrage nach derartigen Kleinflächen wurde der Bodenrichtwert im Rahmen der Wertermittlung um 20 % reduziert. Die vorgenommene Anpassung berücksichtigt die vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks, insbesondere die deutlich geringere Grundstücksgröße.

3.2.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „Flurstück 3993“ 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)		204,16 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	204,16 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	204,16 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	204,16 €
	rd.	200,00 €

3.2.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

3.2.6 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Eine Anpassung ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG), die über die bereits vorgenommene Anpassung des Bodenrichtwertes hinausgehen, waren nicht zu berücksichtigen.

3.3 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **200,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Landwirtschaftsfläche genutzte Grundstück in 76848 Schwanheim, Eberbacher Straße 18

Grundbuch	Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flurstück
Schwanheim	Schwanheim	201	4	3993

wird zum Wertermittlungstichtag 12.06.2025 mit rd.

200,00 €

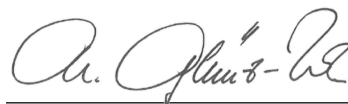
in Worten: zweihundert Euro

bewertet.

Sämtliche Wertermittlungsdaten wurden von mir ermittelt, das Gutachten wurde von mir selbst erstellt.

Der Sachverständige 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.

Eppingen, den 04.03.2026



Christine Glünz-Muth

- Zertifizierte Sachverständige (esA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Dozentin der europäischen Sachverständigen Akademie

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 250.000 € begrenzt.

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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] www.reguvis.de/xaver/wertermittlerportal (beinhaltet unter anderem die neuste Ausgabe der Verkehrswertermittlung von Wolfgang Kleiber)
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop
- [3] Sommer / Kröll - Lehrbuch zur Immobilienwertermittlung - 6. Auflage – Werner Verlag
- [4] Dipl. Ing. Werner Bischoff – ImmoWertV 21 – mg Fachverlag

4.3 Links

<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>
<https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/altlasten>
<https://www.service-bw.de/zufi/leistungen/1121?plz=69436&ags=08226081#title>
<https://www.rhein-neckar-kreis.de/start/landratsamt/altlasten+und+bodenschutz.html>
<https://www.landwirtschaft-bw.de/site/pbs-bw-new/get/documents/MLR.LEL/PB5Documents/mlr/Foerderwegweiser/AZL/19.10.2015%20-%20LVZ-%20und%20EMZ-Werte%20Baden-Wuerttemberg.xlsx>
https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_von_Bergwerken_im_Odenwald
<https://marktdatenshop.sprengnetter.de/SIMarktdatenShop/faces/login.xhtml>
https://www.reguvis.de/xaver/wertermittlerportal/start.xav?auth=forminner#__wertermittlerportal__%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27wertermittlerportal_Startseite_StartseitePortal%27%5D__1728450985911
<https://www.service-bw.de/zufi/leistungen/1121?plz=69436&ags=08226081#title>
[https://de.wikipedia.org/wiki/Sch%C3%B6nbrunn_\(Baden\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Sch%C3%B6nbrunn_(Baden))
<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>
https://www.reguvis.de/xaver/wertermittlerportal/start.xav?auth=forminner#__wertermittlerportal__%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27wertermittlerportal_Startseite_StartseitePortal%27%5D__1728450985911
<https://marktdatenshop.sprengnetter.de/SIMarktdatenShop/faces/serviceauswahl.xhtml>
https://www.google.de/maps/place/69436+Sch%C3%B6nbrunn-Schwanheim/@49.4022802,8.9697131,16z/data=!3m1!4b1!4m6!3m5!1s0x4797f274ed669663:0x18d21fd235bfc492!8m2!3d49.4027068!4d8.9753556!16s%2Fg%2F1232khdz8?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDMxMC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D
<https://www.genesis.destatis.de/datenbank/online>
[https://www.geoportal-bw.de/#/\(sidenav:search-results/Eberbacher%20Stra%C3%9Fe%2018,%20Sch%C3%B6n\)](https://www.geoportal-bw.de/#/(sidenav:search-results/Eberbacher%20Stra%C3%9Fe%2018,%20Sch%C3%B6n))
https://www.immobilienscout24.de/Suche/radius/haus-kaufen?centerofsearchaddress=Sch%25C3%25B6nbrunn;69436;;;;&geocoordinates=49.40876;8.93931;5.0&enteredFrom=one_step_search
<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=immobilienmarktbericht>
<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/>

Weitere Links siehe Fußnoten

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 02: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 03: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 04: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 05: Grundbuchauszug – Abteilung II
- Anlage 06: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte ¹

Seite 1 von 1



¹ <https://marktdatenshop.sprengnetter.de/SIMarktdatenShop/faces/login.xhtml>

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte ²

Seite 1 von 1

Geoportal Baden-Württemberg



<https://www.geoportal-bw.de>
Dienste: siehe <https://www.geoportal-bw.de/quelle> & <https://www.geoportal-bw.de/nutzungsbedingungen>



² <https://www.geoportal-bw.de/>

Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster ³

Seite 1 von 1

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg		Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung und Bewertung Stand vom: 30.03.2026
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsbehörde Muthstraße 4 74889 Sinsheim		
Flurstück 3993, Gemarkung Schwanheim		
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Schönbrunn Kreis Rhein-Neckar-Kreis Regierungsbezirk Karlsruhe	
Lage:	Eberbacher Straße	
Fläche:	232 m²	
Tatsächliche Nutzung:	232 m² Ackerland	
Bodenschätzung:	232 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Löß (Lö), Bodenzahl 58, Ackerzahl 51, Ertragsmesszahl 118 232 m² geschätzte Fläche insgesamt Gesamtertragsmesszahl 118	
Buchungsart:	Grundstück	
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Mannheim Grundbuchbezirk Schwanheim Grundbuchblatt 201 Laufende Nummer 4	

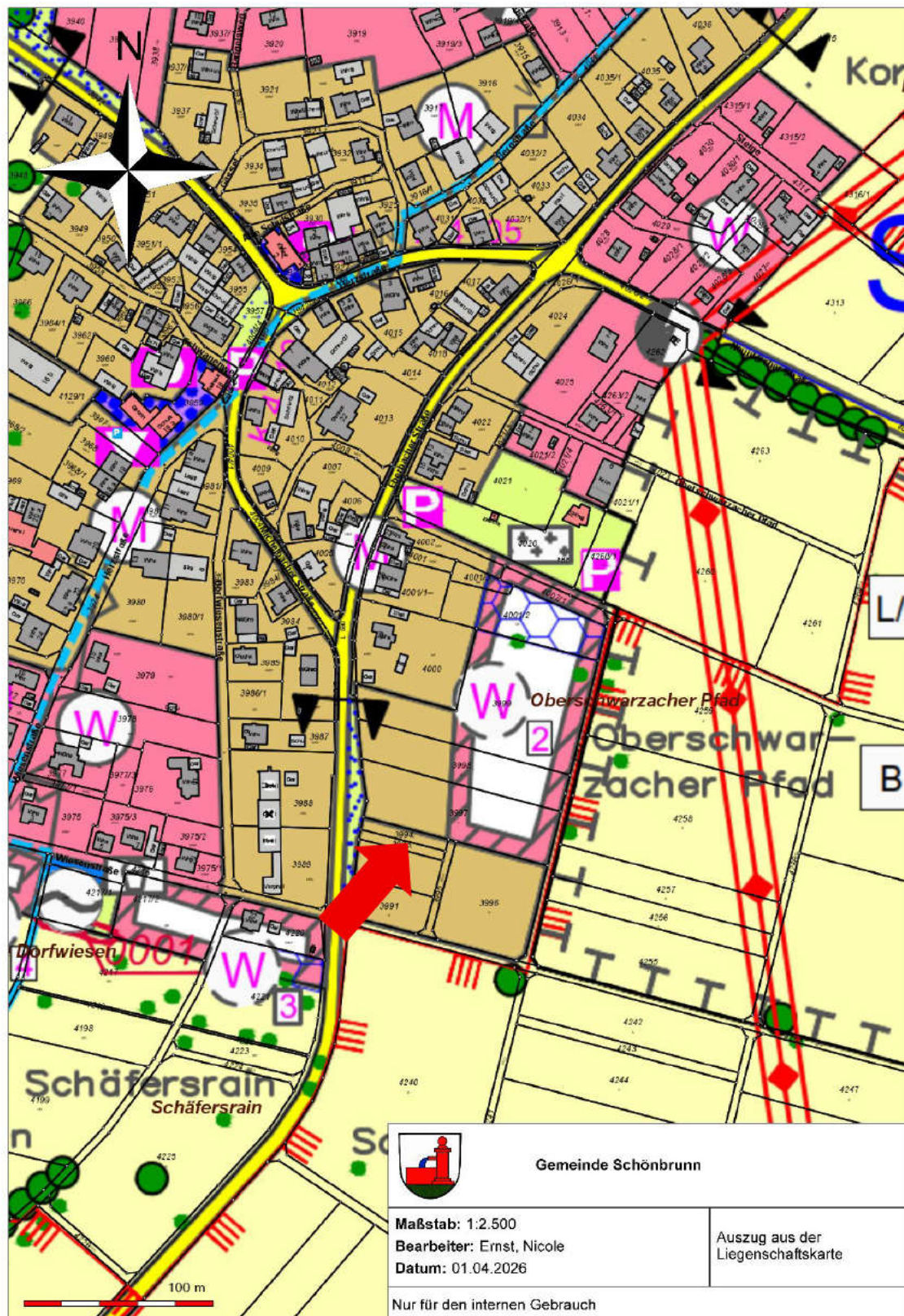
Die Geobasisinformationen des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

Seite 1 von 1

³ <https://geodatenshop.lgl-bw.de/application/main.aspx>

Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Seite 1 von 1



Anlage 5: Grundbuchauszug – Abteilung II

Seite 1 von 1

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Eisentraff...
Mannheim	Schönbrunn	Schwanheim	201	12

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	3	Lastend auf dem früheren Flurstück 4018 (BV 1) mit 3 a 60 qm: Grunddienstbarkeit (Weg- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 4016. Bezug: Bewilligung vom 14.03.1929. Eingetragen am 08.04.1929 in Band 12 Heft 6. Hierher übertragen am 02.02.1989.
2	3	Wohnungsrecht für , geb. , geb. am Bezug: Bewilligungen vom 30.01.2013 und 06.03.2013 (Notariat Aglasterhausen, UR 183 und 422/2013). Eingetragen am 14.03.2013. (AS 43) Nr. 1-2 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 05.02.2015. Zilgen
3	3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts - Vollstreckungsgericht - Heidelberg vom 19.03.2025 (3 K 10/25). Eingetragen (MAN004/48/2025) am 31.03.2025. Wohlrab
4	4	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts - Vollstreckungsgericht - Heidelberg vom 19.03.2025 (3 K 11/25). Eingetragen (MAN004/49/2025) am 31.03.2025. Wohlrab

Amtlicher Ausdruck 31.03.2025 19:24:35 Seite 7 von 10

Anlage 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ⁴

Seite 1 von 1

Auszug aus dem
Bodenrichtwertinformationssystem
Baden-Württemberg



Gutachterausschuss Sinsheim
Wilhelmstraße 14-18, 74889 Sinsheim
Tel.: 07261 404-886

Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2025

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Schönbrunn.

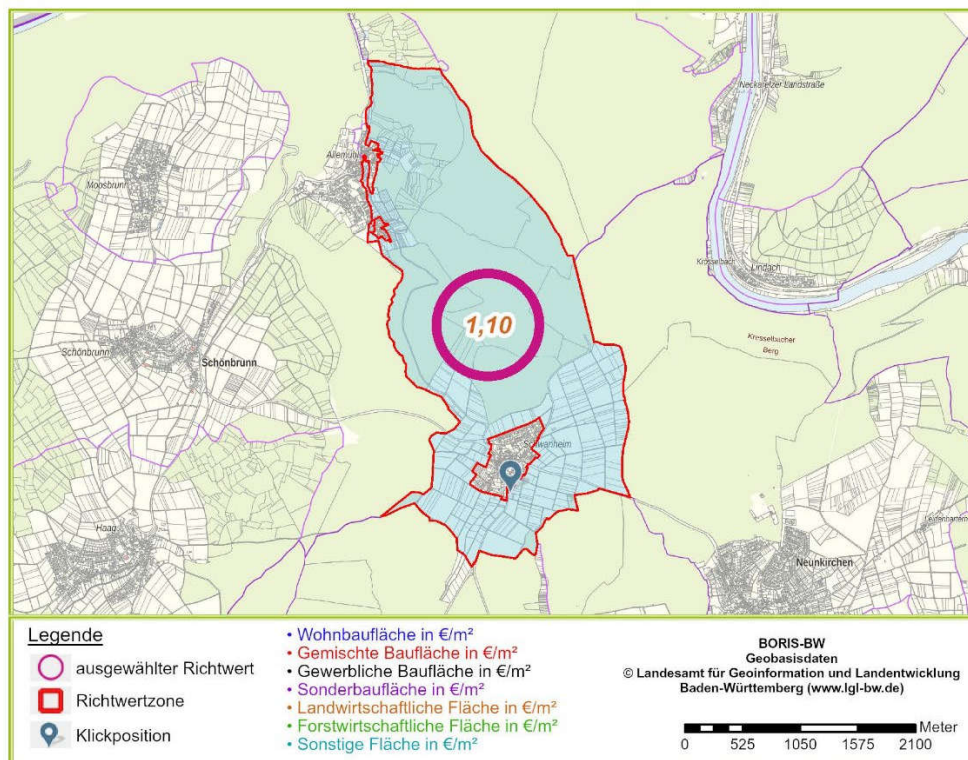


Abbildung 1: Darstellung der Richtwertzone

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Schönbrunn
Gemarkungsname	Schwanheim
Gemarkungsnummer	083043
Bodenrichtwertnummer	30432601
Bodenrichtwert	1,10 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Acker

Tabelle 1: Richtwertdetails

⁴ [https://www.geoportal-bw.de/#/\(sidenav:search-results/Schwanheim,%20Eberbacher%20Stra%C3%9Fe](https://www.geoportal-bw.de/#/(sidenav:search-results/Schwanheim,%20Eberbacher%20Stra%C3%9Fe)