

# Verkehrswertgutachten

**Bewertungsobjekt:** Waldgrundstück

**Adresse:** 69151 Neckargemünd Mückenloch  
Fl. St. Nr. 3711 Buchklingerwald

**Auftraggeber:** Amtsgericht Heidelberg  
Vollstreckungsgericht

**Aktenzeichen/Name:** **3 K 15/23**

**Wertermittlungstichtag:** 14. August 2023

**Verkehrswert  
Grundstück** **8.000 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](http://www.architekt-gross.de)



## Zusammenstellung wesentlicher Daten

|        |   |
|--------|---|
| Objekt | Unbebautes Waldgrundstück<br>Neckargemünd Ortsteil Mückenloch<br>Fl. St. Nr. 3711 Buchklingerwald |
|--------|---|

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Wertermittlungsstichtag und Abschluss der Recherchen            | 14.August 2023             |
| Ortstermin  | 14.August 2023             |
| <b>Grundstück Fl. St. Nr.</b>                                   | <b>3711</b>                |
| Größe   | 3.106 m <sup>2</sup>       |
| Qualität nach Boris BW  | Landwirtschaftsfläche Wald |
| Qualität gemäß Amt für Baurecht und Denkmalpflege Neckargemünd  | Waldfläche, Naturpark      |
| Bodenwert nach Boris BW und Gutachterausschuss                  | 0,60 €/m <sup>2</sup>      |
| Waldwert nach Statistik Baden-Württemberg und eigener Recherche | 2.50 €/m <sup>2</sup>      |
| <b>Verkehrswert</b>   | <b>8.000 €</b>             |

## 1 Allgemeines

|  |  |
|--|--|
| <b>Zweck des Gutachtens</b>            | Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung zu Aufhebung der Gemeinschaft   |
| <b>Bewertungsobjekt Flurstück 3711</b> | <p>Bei dem zu bewertenden Grundstück mit der Flurstücknummer 3711 handelt es sich um ein Grundstück in Neckargemünd Ortsteil Mückenloch am östlichen Rand der Gemeinde am Übergang zur Gemeinde Lobenfeld, weit entfernt von der vorhandenen Bebauung<br/>Das Gebiet trägt die Bezeichnung Buchklingerwald.</p> <p>Das Grundstück 3711 hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt.<br/>Das Grundstück ist eine Waldfläche</p> |
| <b>Grundbuchangaben</b>                | <p>Amtsgericht Mannheim<br/>Gemeinde Neckargemünd<br/>Grundbuch von. Mückenloch<br/>Nummer ..... 325</p> <p>Gemarkung<br/>Flurkarte ..... 46.102<br/>Flurstück- Nr..... 3711<br/>Größe ..... 3.106 m<sup>2</sup></p>   |
| <b>Ortsbesichtigung</b>                | <p>Die Ortsbesichtigung fand am 14.August 2023 statt. Anwesend waren:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Herr Architekt Groß</li><li>• Der Antragssteller</li><li>• Ein Antragsgegner</li></ul>   |
| <b>Wertermittlungsstichtag</b>         | 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
- Mündliche Auskunft des Forstamts des Landratsamts Rhein-Neck-Kreis vom 27. 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**

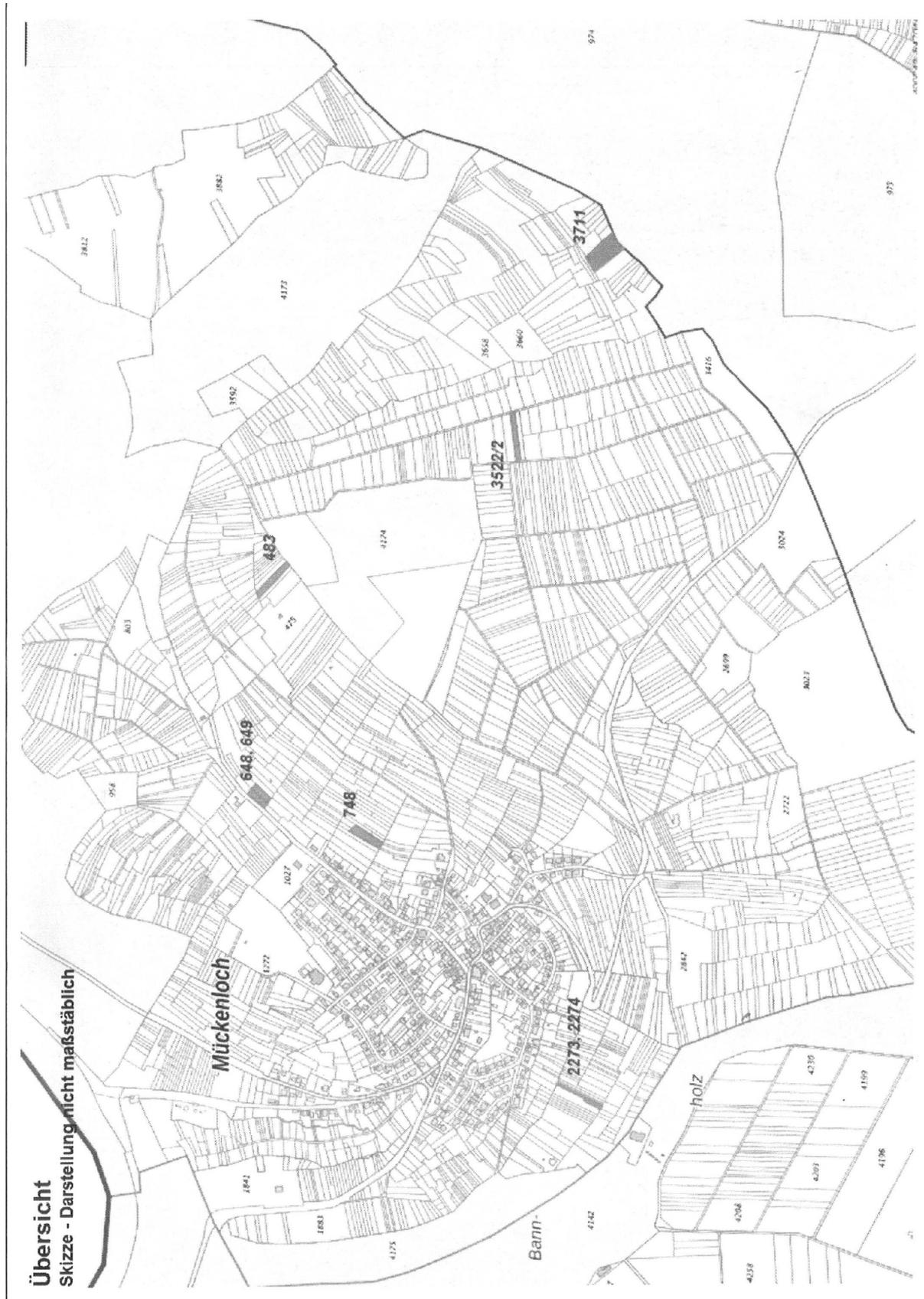
- Gerardy, Theo, Rainer Möckel, Herbert Troff, Praxis der Grundstücksbewertung, Landsberg am Lech, Verlag Moderne Industrie
- WertR 06 Wertermittlungsrichtlinien  
9. Auflage 2006  
Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber, Wolfgang, Jürgen Simon  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch 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.

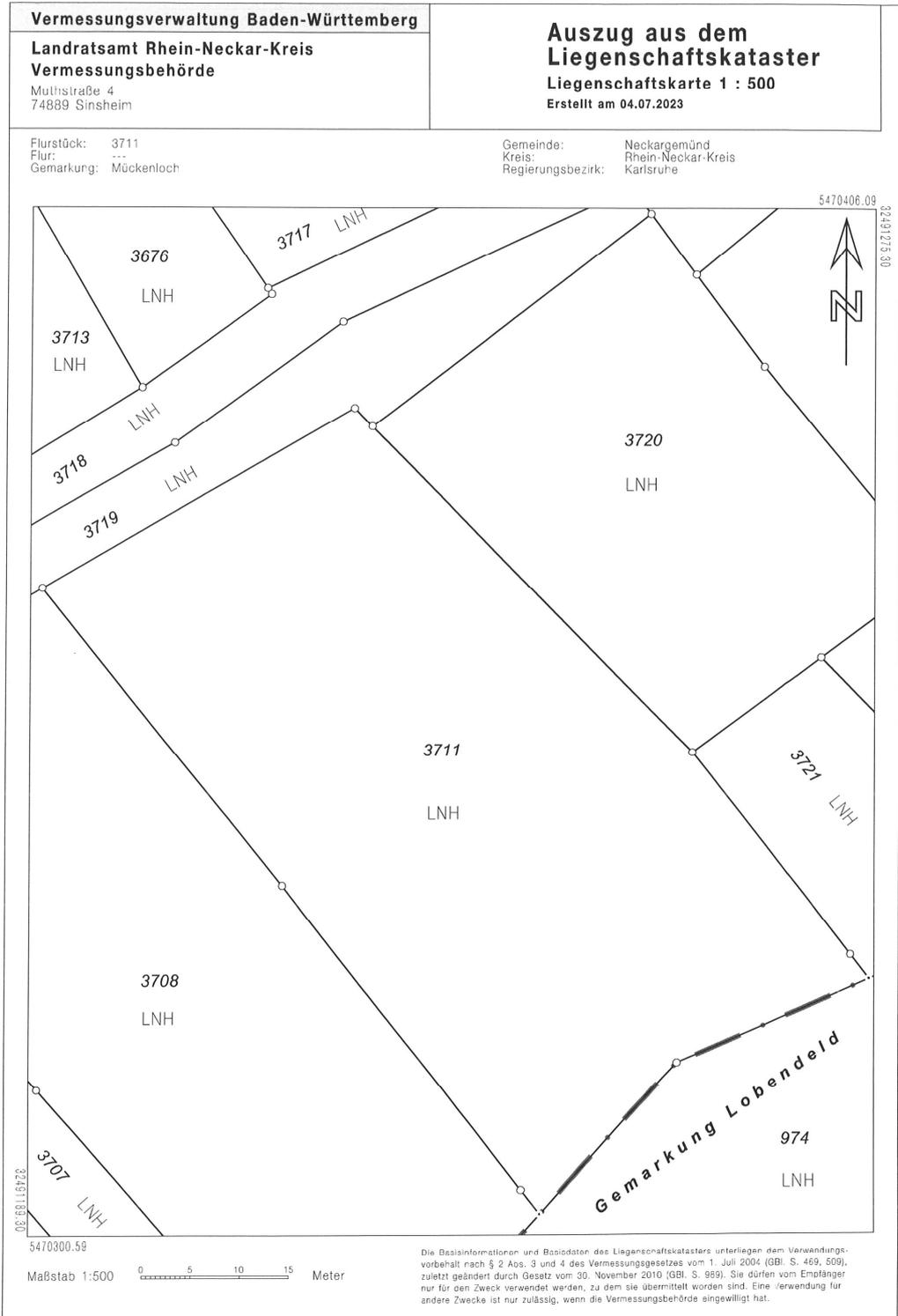
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- Sommer, Goetz und Jürgen Piehler, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand 07/23, Freiburg, Haufe Mediengruppe
- Sprengnetter Grundstücksbewertung Wertermittlungsforum Sinzig Stand 07/23

## Fotos

# Flurkarte Übersicht



# Auszug aus der Flurkarte



## 2 Wertrelevante Merkmale

### 2.1. Lage

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>Ortslage</b>                       | Östlicher Ortsrand der Gemeinde Mückenloch weit entfernt von der vorhandenen Bebauung an der Grenze zur Gemeinde Lobenfeld    |
| <b>Nähere Umgebung</b>                | Wald- und Forstflächen  |
| <b>Verkehrsanbindung</b>              | Zugang über einen nicht öffentlichen Wirtschaftsweg   |
| <b>Immissions-<br/>Belastung</b>      | Bei der Ortsbesichtigung und auch beim Studium der Unterlagen ergaben sich keine Hinweise auf wertbeeinflussende Immissionen. |
| <b>Öffentliche<br/>Einrichtungen</b>  | Bushaltestelle im Ortskern von Mückenloch<br>Entfernung ca. 6 km  |
| <b>Infrastruktur</b>                  | Keine Strom- Wasser- oder Abwasserversorgung  |
| <b>Insgesamte<br/>Lagebeurteilung</b> | Waldfläche  |

## 2.2. Rechtliche Gegebenheiten

|   |  |
|---|--|
| <b>Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs</b>                                    | In Abt. II des Grundbuchs sind keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.  |
| <b>Planungsrechtliche Nutzungsmöglichkeit</b>   | Keine Angaben  |
| <b>Baulasten</b>  | 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.  |
| <b>Abgabenrechtliche Situation</b>  | 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.  |
| <b>Wo werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuch Abt. II..... keine Eintragungen vorhanden</li><li>• Planungsrechtl. Situation .. im Bodenwert</li><li>• Erschließungskosten..... als sonstige wertbeeinflussende Umstände</li><li>• Baulast..... keine Baulasten vorhanden</li></ul> |

## 2.3. Sonstiges

### **Boden Beschaffenheit**

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**

Das Grundstück wird aufgrund seiner Lage in keine hochwassergefährdete Zone eingeordnet.

### **Bodengüte**

Waldfläche

### **Reste ehemaliger baulicher Anlagen**

Auf dem Grundstück stehen keine Baulichen Anlagen oder Reste von diesen.

### 3. Wertermittlung

|  |  |
|--|--|
| <b>Vorgehensweise</b>                          | <p>Der Verkehrswert des Grundstücks ergibt sich wie folgt:</p> <p style="padding-left: 40px;">Bodenwert<br/>– sonstige wertbeeinflussende Umstände<br/>= Verkehrswert</p> <p>Dabei versteht man unter dem Bodenwert den Wert des "reinen" Grundstücks unter Berücksichtigung der Lage und der Nutzbarkeit.</p> <p>Sonstige wertbeeinflussende Umstände, werden gesondert berücksichtigt.</p>   |
| <b>Entwicklungs-<br/>zustand</b>               | <p>Bei dem Grundstück handelt es sich gemäß Angabe des Baurechtsamtes um Flächen des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens unter der Bezeichnung „Waldfläche“</p>  |
| <b>Bodenrichtwert im<br/>vorliegenden Fall</b> | <p>Laut Auskunft des Gutachterausschusses wurde für das Gebiet, in dem auch das Bewertungsgrundstück liegt, ein Bodenrichtwert von 0,60 €/m<sup>2</sup> festgestellt.</p> <p>Dieser Bodenrichtwert kann im vorliegenden Fall zunächst als Ausgangswert zur Ermittlung des Bodenwerts des Bewertungsgrundstücks dienen.</p> <p>BorisBW bezeichnet diese Fläche in seinen Flurkarten ebenfalls als Waldfläche und hat die Werte von Gutachterausschuss übernommen.</p> |
| <b>Bodenwert<br/>Grundstück 3711</b>           | <p>Gemäß Angaben aus dem Flurstücknachweis ergibt sich die Größe des Grundstücks mit 3.106 m<sup>2</sup>. Der Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:</p>   |

|   |                |                       |
|---|----------------|-----------------------|
|   | Bodenrichtwert | 0,60 €/m <sup>2</sup> |
| x | Größe          | 3.106 m <sup>2</sup>  |
| = | Bodenwert      | 1.864 €               |

**Sonstige  
wertbeeinflussende  
Umstände**

Es müssen weitere Aspekte berücksichtigt werden

Nach Aussage des zuständigen Forstamts ist eine Einordnung in den Bereich Landschaftsschutzgebiet vorgenommen, es handelt sich jedoch nicht um ein Altbiotop oder einen Bannwald, sondern um den Oberbegriff eines Naturparks.

Daher kann der Holzbestand einer wirtschaftlichen Verwertung unterzogen werden.

Der statistische Wert für forstwirtschaftlich nutzbare Waldgrundstücke in Baden Württemberg beträgt im Jahr 2023 je Hektar Waldfläche zwischen 21.600 und 29.000 €.

Hier muss berücksichtigt werden, in welcher Lage die Waldfläche in Bezug auf Abständen zu größeren Städten liegt.

In Randlage von größeren Städten können auch deutlich höhere Preise gezahlt werden, Dies ist hier jedoch nicht der Fall.

Weiterhin ist die Größe des Grundstücks von entscheidender Bedeutung, da für Investoren Waldflächen unter 1 Hektar nicht interessant sind.

Da die statistischen Werte jedoch auch die Bodenwerte beinhalten, ist in diesem Fall der Bodenrichtwert nicht von erheblichem Belang.

Da keine weiteren Besonderheiten vorliegen gehe ich daher von einem Mittelwert in Höhe von 25.000 €/Hektar, entspricht 2,50 €/m<sup>2</sup> aus.

Der Wert des Grundstücks ergibt sich daher wie folgt

|   |           |                       |
|---|-----------|-----------------------|
|   | Bodenwert | 2,50 €/m <sup>2</sup> |
| x | Größe     | 3.106 m <sup>2</sup>  |
| = | Bodenwert | 7.765 €               |

## 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.

### Verkehrswert im vorliegenden Fall

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 14. August 2023 wie folgt geschätzt:

**Flurstück Nr. 3.711: 8.000 EURO**

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

Heidelberg im August 2023