

1. Zusammenfassung wichtiger Daten

Antragssteller/-in:	Amtsgericht Heilbronn Wilhelmstraße 2 - 6 74072 Heilbronn
Eigentümer/-innen:	-in Erbengemeinschaft -
Objektart:	Landwirtschaftsflächen (Äcker)
Flst.-Nr.:	2396, 3680, 3743, 1576, 1699/3, 1397/2, 684, 731/1, 4511
Gemarkung:	Obereisesheim
Grundbuchblatt Nr.:	11069 (Obereisesheim)
Eingang des Auftrags:	20.12.2022
Qualitätsstichtag: *	19.04.2023
Wertermittlungsstichtag: *	19.04.2023

Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale der Grundstücke wurde am 14.04.2023 abgeschlossen.

Die vorliegende Wertermittlung umfasst 22 Seiten.

**Begriffe*

Der **Qualitätsstichtag** ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale).

Der **Wertermittlungsstichtag** ist der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, d.h. zu dem die Marktverhältnisse und die Wertbildung festzustellen sind.

In der Regel bzw. sofern nichts anderes vermerkt ist, haben die beiden Stichtage das gleiche Datum.

2. Vorbemerkungen

2.1 Unterlagen

- Grundbuchauszug von Obereisesheim, Blatt Nr. 11069 vom 10.03.2023 (Datum des Abrufs)
- Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis
- Lagepläne
- Orthofoto (Luftbild)
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten für Obereisesheim zum Stichtag: 01.01.2022
- Bodenfunktion¹: Mittlerer Acker- und Grünlandzahl
- Überflutungskarte der Stadt Neckarsulm

2.2 Angewandte Rechts- und Verwaltungsvorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (zuletzt geändert durch EAG Bau v. 24.06.2004, BGBl. I S. 1359)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 3634)
- Immobilienmarktbericht Heilbronn 2022
- Literatur: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7.Auflage, Kleiber

Allgemeine Anmerkung:

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Wertermittlung und nicht um ein WERTGutachten.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Belastung mit Altablagerungen, etc.) wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht. Solche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Es wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet, wobei jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar waren. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit unterstellt.

¹ Quelle: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Regierungspräsidium Freiberg

3. Beschreibung des Grundstücks

3.1 Ortslage

Stadt Neckarsulm, Stadtteil Obereisesheim, Landkreis Heilbronn, Baden-Württemberg

3.2 Grundstückszuschnitt

Die Grundstücke weisen teilweise schmale, längliche, rechteckige als auch unregelmäßige Zuschnitte auf (s. Anlage).

3.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt weitestgehend über Feldwege.

3.4 Rechte, Belastungen – Grundbuch (ohne Abt. III)

Für die Flurstücke 2396, 3680,3743, 1576, 1699/3, 1397/2, 684,731/1, 4511 ist die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet.

3.5 Bauplanungsrecht

Sämtliche Grundstücke liegen im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

3.6 Nutzung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine Landwirtschaftsfläche Flächen (Ackerland). Bei der Wertermittlung des Ackerflächen, wurde bezüglich der Bodengüte, die Daten vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau² herangezogen.

4. Bodenwertermittlung

4.1 Bodenrichtwerte

Vorbemerkung:

Zur Ermittlung des Bodenwertes können Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken oder Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 40 ImmoWertV 2021). Da direkt vergleichbare Kauffälle für unbebaute Grundstücke in der Regel nicht verfügbar sind, wird in der Wertermittlung zumeist auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

Bodenrichtwerte sind auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene, exemplarische Werte für bestimmte Grundstückstypen in bestimmten Teilen der Stadt. Sie beziehen sich auf baureife, erschließungsbeitragsfreie und von sonstigen öffentlichen Beiträgen freie Grundstücke. Sie sind aus einer Vielzahl von Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. In bebauten Gebieten werden sie mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären (§ 196 BauGB). Nach Vorgaben von § 14 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind Bodenrichtwerte vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln.

² Regierungspräsidium Freiberg

Nach Einsicht in die Kaufpreissammlung liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden, vor. Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021 kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Die vorliegende Wertermittlung stützt sich auf die Bodenrichtwerte (BRW) der Gutachterausschüsse der Stadt Neckarsulm-Obereisesheim (zum Stichtag: 01.01.2022). Diese ermittelten BRW sind Durchschnittswerte und müssen hinsichtlich der Bodengüte angepasst werden.

5 Ermittlung des Bodenwerts

5.1 Flst. 2396, Biberacher Weg (Ackerland)

Grundstücksgröße: 13.197 m²
Bodenrichtwert (BRW): Ackerland: 3,00 €/m²
Bodengüte³: > 75 (sehr guter landwirtschaftlicher Standort)

Aufgrund der hohen Bodengüte erfolgt ein Aufschlag auf den festgesetzten BRW von 5 %.

Wertermittlung

Verkehrswert	=	Fläche	x	Bodenwertansatz	
Acker	=	13.197 m ²	x	3,00 €/m ²	= 39.591 €
Aufschlag 5 %					= 1.980 €
Verkehrswert (Flst. 2396)				rd.	41.571 €

5.2 Flst. 3680, Hinter der Kirche (Ackerland)

Grundstücksgröße: 14.812 m²
Bodenrichtwert (BRW): Ackerland: 3,00 €/m²
Bodengüte: > 75 (sehr guter landwirtschaftlicher Standort)

Aufgrund der hohen Bodengüte erfolgt ein Aufschlag auf den festgesetzten BRW von 5 %.

Wertermittlung

Verkehrswert	=	Fläche	x	Bodenwertansatz	
Acker	=	14.812 m ²	x	3,00 €/m ²	= 44.436 €
Aufschlag 5 %					= 2.222 €
Verkehrswert (Flst. 3680)				rd.	46.658 €

³ Quelle: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau; Regierungspräsidium Freiberg

103

5.3 Flst. 3743, Schellenberg (Ackerland)

Grundstücksgröße: 9.063 m²
 Bodenrichtwert (BRW): Ackerland: 3,00 €/m²
 Bodengüte: > 75 (sehr guter landwirtschaftlicher Standort)

Aufgrund der hohen Bodengüte erfolgt ein Aufschlag auf den festgesetzten BRW von 5 %.

Wertermittlung

Verkehrswert	=	Fläche	x	Bodenwertansatz	
Acker	=	9.063 m ²	x	3,00 €/m ²	= 27.189 €
Aufschlag 5 %					= 1.359 €

Verkehrswert (Flst. 3743) rd. 25.548 €

5.4 Flst. 1576, Au (Ackerland)

Grundstücksgröße: 222 m²
 Bodenrichtwert (BRW): Ackerland: 3,00 €/m²
 Bodengüte: > 75 (sehr guter landwirtschaftlicher Standort)

Aufgrund der hohen Bodengüte erfolgt ein Aufschlag auf den festgesetzten BRW von 5 %. Ein weiterer Aufschlag von 5% erfolgt aufgrund der Nähe zum Ortsrand. Ein Abschlag von 50 % erfolgt aufgrund der Überflutungsfläche (HQ10).

Wertermittlung

Verkehrswert	=	Fläche	x	Bodenwertansatz	
Acker	=	222 m ²	x	3,00 €/m ²	= 666 €
Aufschlag 40 %					= 266 €

Verkehrswert (Flst. 1576) rd. 400 €

5.5 Flst. 1699/3, Im unteren Hetzenberg (Ackerland und Öde)

Grundstücksgröße: 916 m²
 Bodenrichtwert (BRW): Ackerland: 3,00 €/m²
 Bodengüte: > 75 (sehr guter landwirtschaftlicher Standort)

Aufgrund der hohen Bodengüte erfolgt ein Aufschlag auf den festgesetzten BRW von 5 %. Ein weiterer Aufschlag von 5 % erfolgt aufgrund der Nähe zum Ortsrand.

Wertermittlung

Verkehrswert	=	Fläche	x	Bodenwertansatz	
Acker	=	916 m ²	x	3,00 €/m ²	= 2.748 €
Aufschlag 10 %					= 275 €

Verkehrswert (Flst. 1699/3) rd. 3.023 €

104

5.6 Flst. 1397/2, Au (Ackerland)

Grundstücksgröße: 925 m²
 Bodenrichtwert (BRW): Ackerland: 3,00 €/m²
 Bodengüte: > 75 (sehr guter landwirtschaftlicher Standort)

Aufgrund der hohen Bodengüte erfolgt ein Aufschlag auf den festgesetzten BRW von 5 %. Ein weiterer Aufschlag von 5% erfolgt aufgrund der Nähe zum Ortsrand. Ein Abschlag von 50 % erfolgt aufgrund der Überflutungsfläche (HQ10).

Wertermittlung

Verkehrswert	=	Fläche	x	Bodenwertansatz	
Acker	=	925 m ²	x	3,00 €/m ²	= 2.775 €
Aufschlag 40 %					= 1.110 €

Verkehrswert (Flst. 1397/2) rd. 1.665 €

5.7 Flst. 684, Auf der Breite (Ackerland)

Grundstücksgröße: 783 m²
 Bodenrichtwert (BRW): Ackerland: 3,00 €/m²
 Bodengüte: > 75 (sehr guter landwirtschaftlicher Standort)

Aufgrund der hohen Bodengüte erfolgt ein Aufschlag auf den festgesetzten BRW von 5 %. Ein weiterer Aufschlag von 5 % erfolgt aufgrund der Nähe zum Ortsrand.

Wertermittlung

Verkehrswert	=	Fläche	x	Bodenwertansatz	
Acker	=	783 m ²	x	3,00 €/m ²	= 2.349 €
Aufschlag 5 %					= 1.359 €

Verkehrswert (Flst. 684) rd. 2.584 €

5.8 Flst. 731/1, Fuchshalde (Ackerland)

Grundstücksgröße: 1.273 m²
 Bodenrichtwert (BRW): Ackerland: 3,00 €/m²
 Bodengüte: > 75 (sehr guter landwirtschaftlicher Standort)

Aufgrund der hohen Bodengüte erfolgt ein Aufschlag auf den festgesetzten BRW von 5 %. Ein weiterer Aufschlag von 5 % erfolgt aufgrund der Nähe zum Ortsrand.

Wertermittlung

Verkehrswert	=	Fläche	x	Bodenwertansatz	
Acker	=	1.273 m ²	x	3,00 €/m ²	= 3.819 €
Aufschlag 10 %					= 382 €

Verkehrswert (Flst. 731/1) rd. 4.201 €

108

5.9 Flst. 4511, Hinter dem Wald (Ackerland)

Grundstücksgröße: 2.251 m²
 Bodenrichtwert (BRW): Ackerland: 3,00 €/m²
 Bodengüte: 41 - 60 (mittlerer landwirtschaftlicher Standort)

Wertermittlung

Verkehrswert = Fläche x Bodenwertansatz
 Acker = 2.251 m² x 3,00 €/m² = 6.753 €

Verkehrswert (Flst. 4511) rd. 6.750 €

6. Zusammenfassung

Flst. 2396	Biberacher Weg (Ackerland)	41.571 €
Flst. 3680	Hinter der Kirche (Ackerland)	46.658 €
Flst. 3743	Schellenberg (Ackerland)	28.548 €
Flst. 1576	Au (Ackerland)	400 €
Flst. 1699/3	Im unteren Hetzenberg (Ackerland)	3.023 €
Flst. 1397/2	Au (Ackerland)	1.665 €
Flst. 684	Auf der Breite (Ackerland)	2.584 €
Flst. 731/1	Fuchshalde (Ackerland)	4.201 €
Flst. 4511	Hinter dem Wald (Ackerland)	6.750 €
Verkehrswert (Gesamtsumme aller Grundstücke)		= 135.400 €

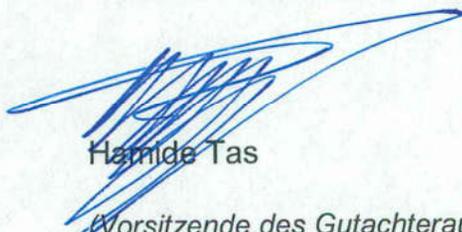
Verkehrswert (Gesamtsumme aller Grundstücke) runde 135.000 €

Zur Beurkundung

Bad Friedrichshall, den 19.04.2023

Ausgefertigt

Bad Friedrichshall, den 19.04.2023



Hamide Tas

(Vorsitzende des Gutachterausschusses
nördlicher Landkreis Heilbronn)




Peter THOMAS

(1. stellv. Vorsitz des Gutachterausschusses
nördlicher Landkreis Heilbronn)

Die Gebührenberechnung erfolgt auf einem separaten Gebührenbescheid.

7. Anlagen (Lagepläne / Luftbilder)

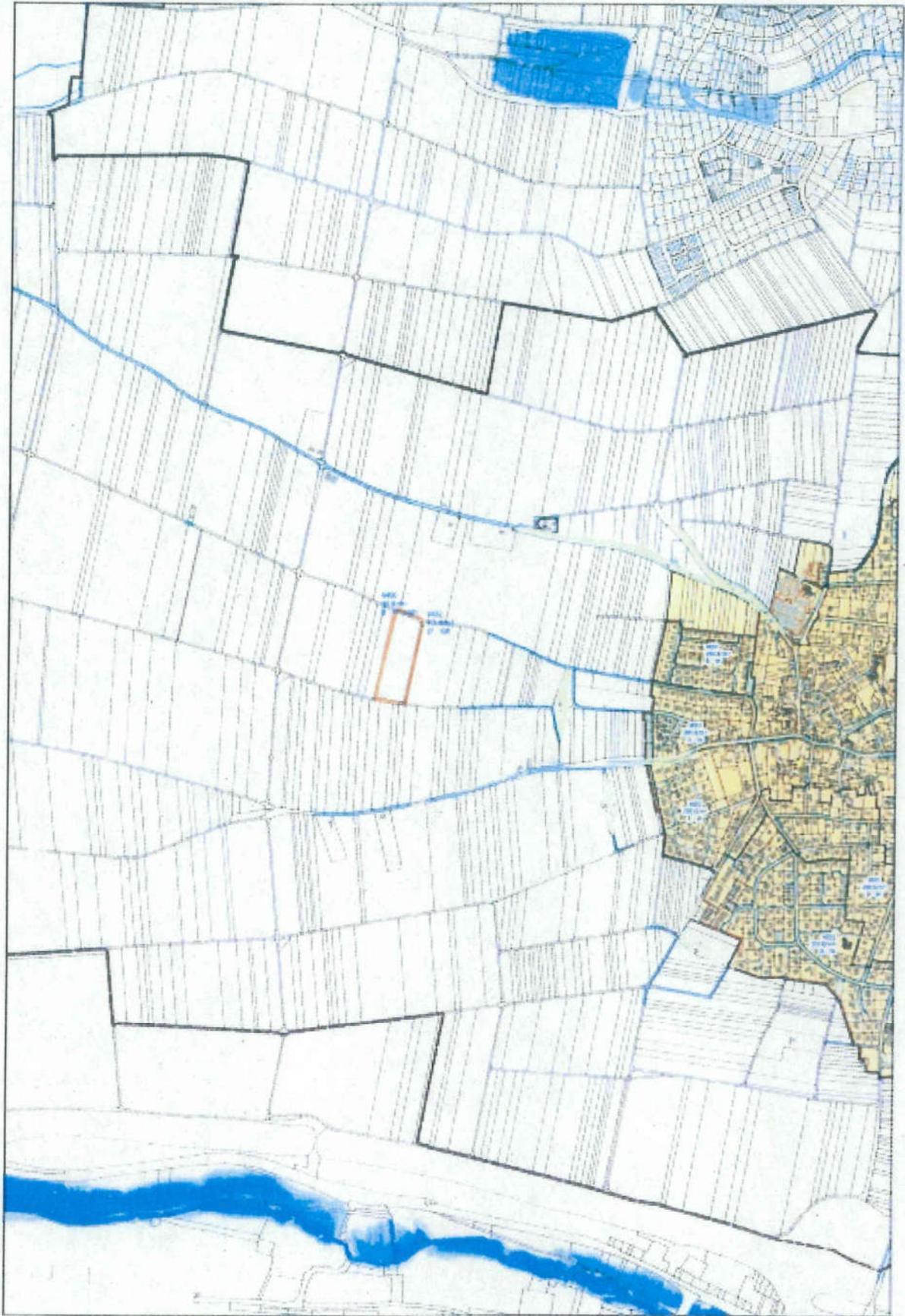


Lageplan, Flst. 2396 (Biberacher Weg)

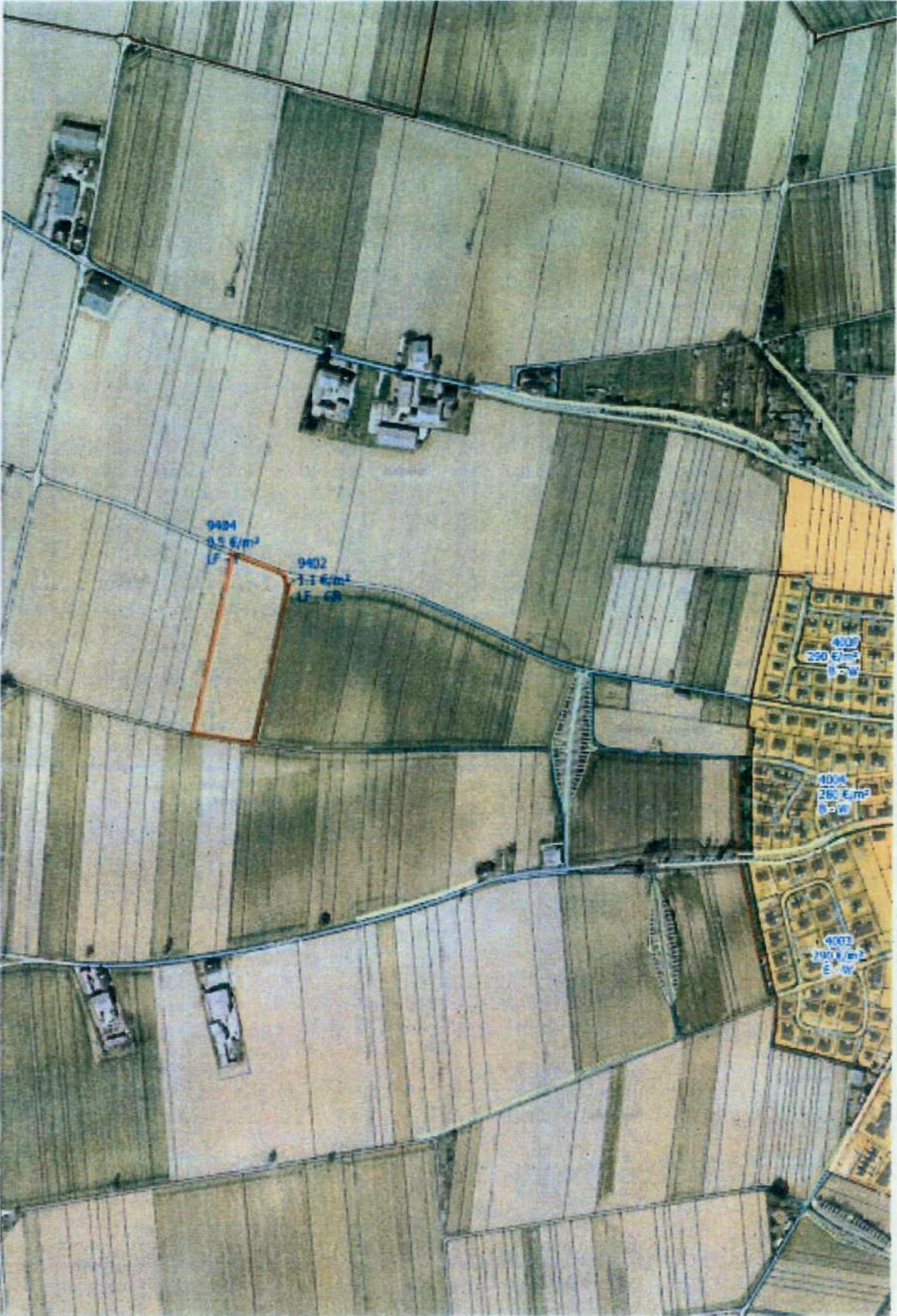
107



Luftbild, Flst. 2396 (Biberacher Weg)

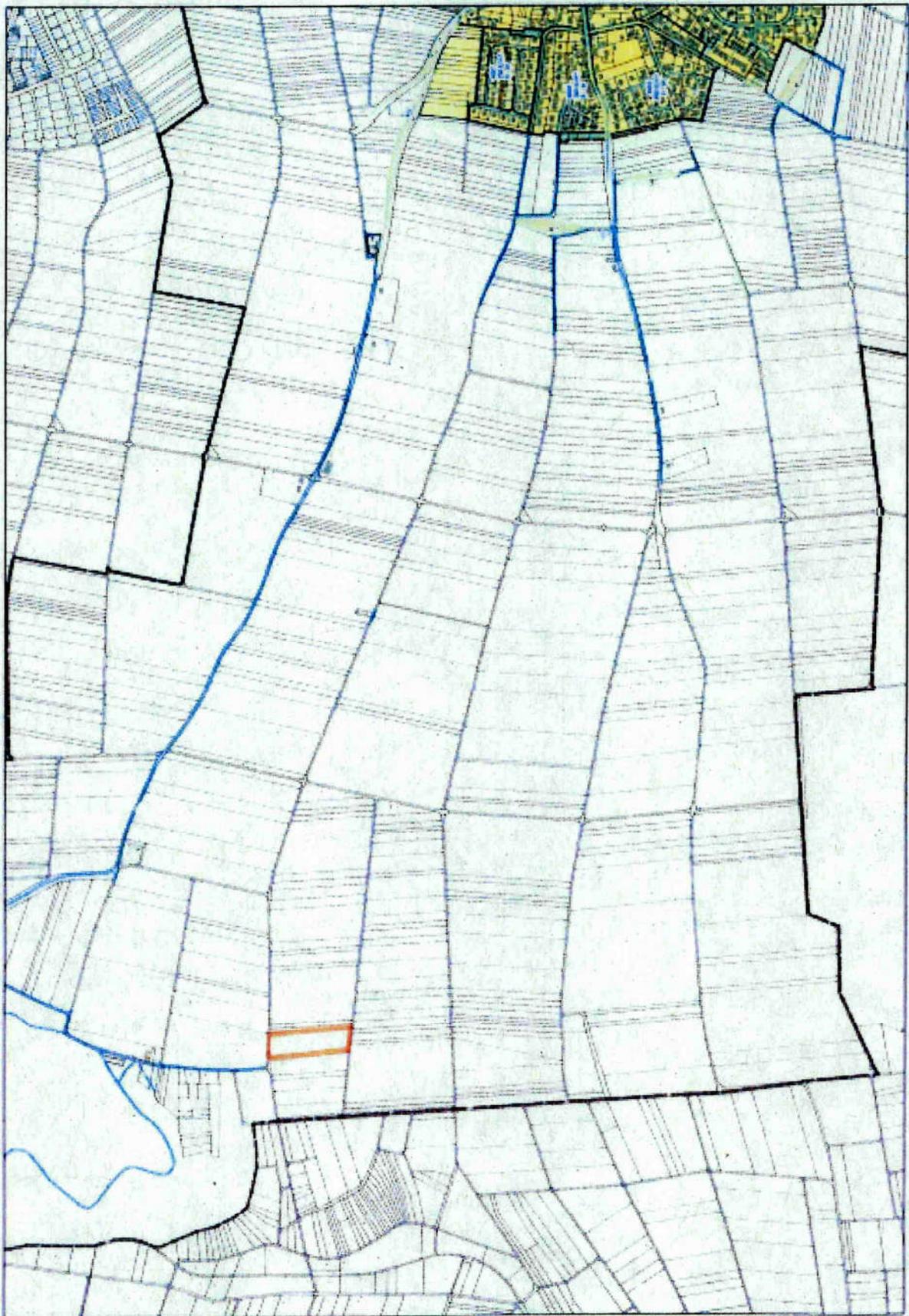


Lageplan, Flst. 3680 (Hinter der Kirche)



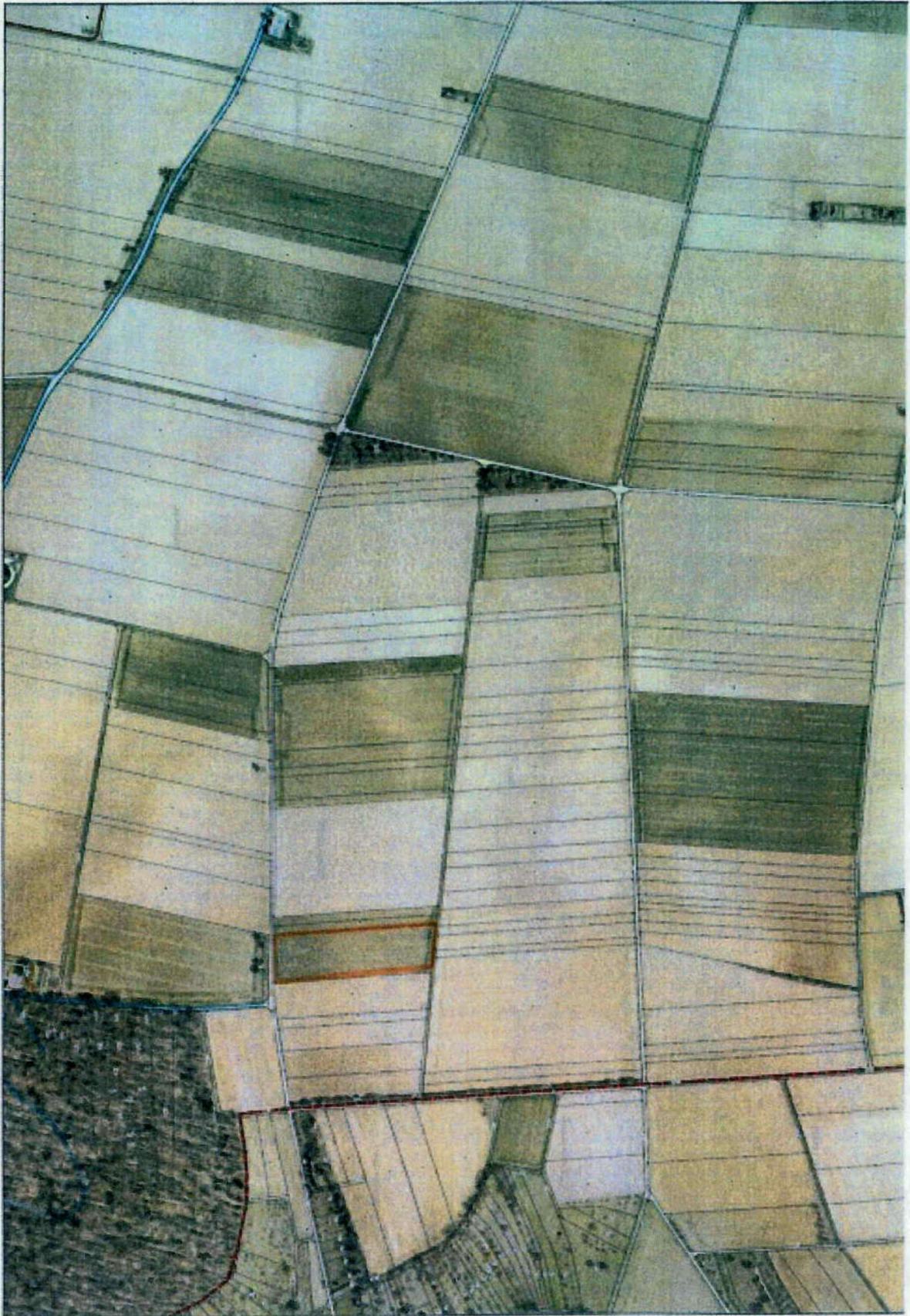
Luftbild, Flst. 3680 (Hinter der Kirche)

A.10



Lageplan, Flst. 3743 (Schellenberg)

AAA



Luftbild, Flst. 3743 (Schellenberg)

AMS



Luftbild, Flst. 1699/3, 1576, 1397/2 (Au, Im unteren Hetzenberg)

AMS



Luftbild, Flst. 684, 731/1 (Auf der Breite, Fuchshalde)

AA7



Luftbild, 4511 (Hinter dem Wald)

7. Haftungsausschluss

Angaben des Auftraggebers:

Für Angaben des Auftraggebers und für unvollständige oder vorenthaltene Informationen wird keine Haftung übernommen, soweit den Auftragnehmer bei deren Nutzung kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden trifft.

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

Prüfungen von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung erfolgten nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung notwendig waren.

Verwendungszweck:

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

Urheberrecht:

Die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, i.a.) und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus der Wertermittlung separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Haftung gegenüber Dritten:

Die Verwertung der vorliegenden Wertermittlung ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrundeliegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten.