

Beauftragte Sachverständige:

Christine Glünz-Muth

Immobilienbewertung

- Zertifizierte Sachverständige (esA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

- Dozentin der europäischen Sachverständigen Akademie



**CHRISTINE
GLÜNZ-MUTH**
Immobilienbewertung

Dunantstr. 14
75031 Eppingen
Mobil 0176 34934621
info@gluenz-immowert.de

Datum: 20.12.2024
Nummer: GA_1330_2407

Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg

Vollstreckungsgericht

Kurfürsten-Anlage 15

69115 Heidelberg

Justiz Heidelberg

14. Jan. 2025

Eingang 6

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das als
Landwirtschaftsfläche in 69168 Wiesloch-Schatthausen, Gewinn „Krummbach“
Flurstück 2493 im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
...../..... u.

Der Verkehrswert der landwirtschaftlichen Flächen wurde zum Stichtag 05.09.2024 ermittelt mit rd.

650 €

Az. des Gerichts:

2 K 22/24

Gutachtenauftrag:

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg vom 19.07.2024 soll zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts bestimmt werden.

Antragsteller:

Antragsgegner:

Antragsgegnerin:

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

Es wurde in 5 Papierausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich wurde eine 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	5
2.3	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	6
2.4	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
2.5	Beschreibung des Grundstücks.....	6
2.6	Analyse der Grundstücksqualität.....	7
2.7	Erläuterungen zur Bodenschätzung nach dem BodSchätzG.....	8
3	Ermittlung des Verkehrswerts.....	9
3.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	9
3.2	Wertermittlung für das Grundstück Flurstück 2493.....	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
3.3	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, Grünland
Objektadresse:	Gewann „Krummbach“ 69168 Wiesloch-Schatthausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schatthausen, Blatt 24, lfd. Nr. 13 (Flst.2493)
Katasterangaben:	Gemarkung Schatthausen, Flurstück 2493, zu bewertende Fläche 859 m ² ;

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg Vollstreckungsgericht Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg Auftrag vom 19.07.2024 (Datum der Beglaubigung des Beschlusses)
Aktenzeichen:	2K 22/24
Eigentümer:	Anteil in Bruchteilen: 1/2;
	Anteil in Bruchteilen: 1/4
	Anteil in Bruchteilen: 1/4

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg vom 19.07.2024, soll im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft der Verkehrswert durch ein schriftliches Sachverständigengutachten zur Vorbereitung des Versteigerungstermins erstellt werden.
Wertermittlungsstichtag:	05.09.2024 (Beginn der Informationsbeschaffung)
Qualitätsstichtag:	05.09.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
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 Stadt Wiesloch
- 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:	<p>Wiesloch ist eine Stadt mit rund 27.000 Einwohnern im nördlichen Baden-Württemberg, etwa 13 km südlich von Heidelberg. Sie ist nach Weinheim, Sinsheim und Leimen die viertgrößte Stadt des Rhein-Neckar-Kreises und bildet mit der Nachbarstadt Walldorf ein Mittelzentrum in der Metropolregion Rhein-Neckar. Nach der Eingemeindung von Baiertal und Schatthausen wurde Wiesloch 1973 zur großen Kreisstadt erhoben. Auf Wieslocher Gemarkung fließen fünf Bäche: Leimbach, Gauangelbach, Waldangelbach, Ochsenbach und Maisbach. Die Gemarkung erstreckt sich über 3026,2 Hektar. Davon sind 32,1 Prozent Siedlungs- und Verkehrsfläche, 55,5 Prozent werden landwirtschaftlich genutzt und 9,4 Prozent sind bewaldet. Seit keltischer Zeit ging intensiver Bergbau auf Zink, Eisen und Blei um. Im 19. Jahrhundert und bis 1954 wurde umfangreich Zink abgebaut.</p>

Schatthausen ist ein Dorf im Rhein-Neckar-Kreis im Nordwesten Baden-Württembergs. Es ist ein Ortsteil der Großen Kreisstadt Wiesloch und hat 1595 Einwohner. Schatthausen liegt im oberen Tal des Gauangelbach, welcher es in südwestlicher Richtung durchfließt. Im Ortsbereich münden nacheinander der Krumbach, der Gänsbach und der Ochsenbach. Man unterscheidet zwischen dem Unterdorf im Tal des Gauangelbachs, dem am Gänsbach im Südosten liegenden Oberdorf, dem hier noch der Scheerbach zuläuft, einem größeren Neubaugebiet, das sich rechts des Gauangelbachs den Störchelberg hinauf erstreckt, und einem kleineren Neubaugebiet westlich davon jenseits der Ochsenbachmulde

überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heidelberg (ca. 15 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B45 (ca. 4 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A5 (ca. 12 km entfernt)</p>
----------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.2 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 16.05.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 24, folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk (siehe Anlage 4)</p>
---------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Nach mündlicher Auskunft bei der Grundbucheinsichtsstelle in Wiesloch haben sich seit dem 16.05.2024 bis zum Abfragedatum (16.10.24) keine Änderungen im Grundbuch ergeben.

2.3 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

2.4 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück wird als Wiese mit Bäumen genutzt und dient keiner Erzielung eines Ertrages. Es ist derzeit verpachtet, der Pachtvertrag läuft noch bis 11.11.2033

2.5 Beschreibung des Grundstücks

Flurstück 2493:

Das Grundstück liegt im Gewann „Krummbach“ im Nord-Osten von Schatthausen und ist im Wesentlichen rechteckig geschnitten. Es schließt direkt an die Landstraße L547 und bildet ein Eckgrundstück mit einem im Westen des Grundstücks angrenzenden Feldweg. Das Grundstück hat eine mittlere Tiefe von ca. 21 m, die Breite im Bereich der L547 ist ca. 43 m.

An der nördlichen Grenze des Grundstücks verläuft die Krummbach, hier ist ein Gewässerschutzstreifen einzuhalten.

Die Entfernung vom Ortszentrum Schatthausen beträgt ca. 1200m, vom Ortsrand sind es ca. 500m.

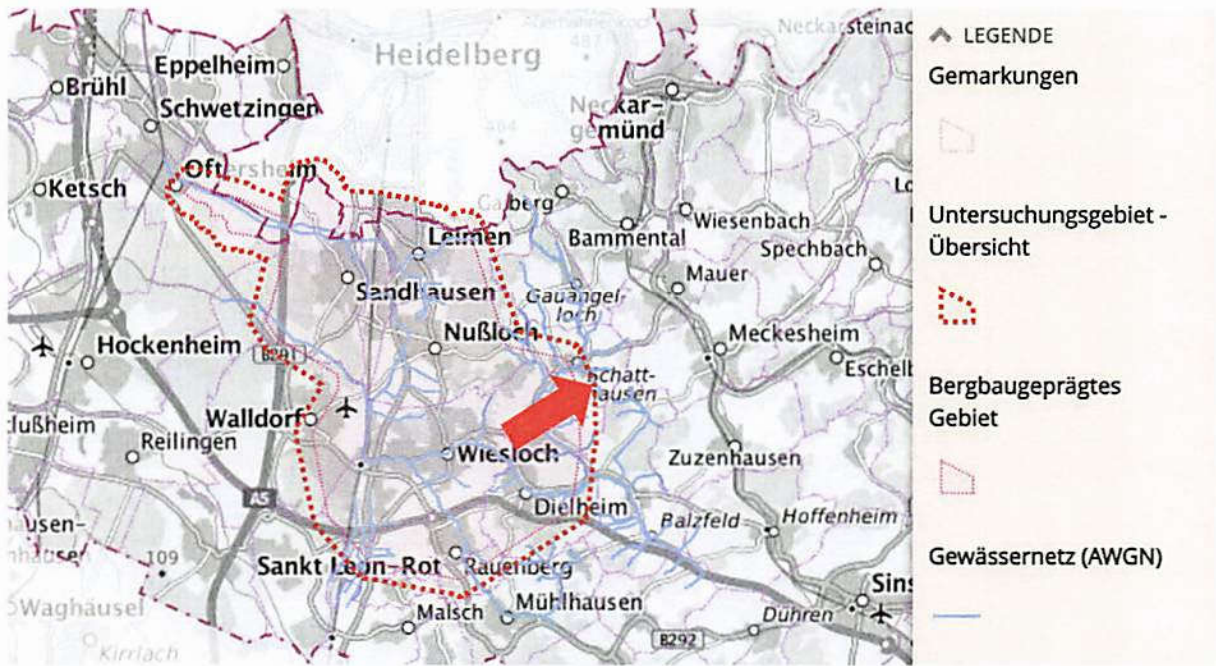


www.geoportal-bw.de

2.6 Analyse der Grundstücksqualität

Aufgrund der erhöhten Schwermetallbelastung von Böden in Folge historischen Bergbaus im Rhein-Neckar-Kreis wurde die Belastung des Flurstück 2493 im Gewann Krumbach überprüft.

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.



www.rhein-neckar-kreis.de/start/landratsamt/altlasten+und+bodenschutz.html

Die vom Landratsamt geprüften Werte auf Blei, Cadmium, Thallium, Arsen sind sowohl für die Futtermittelherstellung als auch für den Anbau von Lebensmitteln als „normal“ eingestuft. Der Anbau ist ohne Einschränkungen möglich, eine Vor-Ernteuntersuchung ist nicht erforderlich.

Eine Untersuchung hinsichtlich Überschwemmungsrisiko wurde anhand der Daten der Landesanstalt für Umwelt vorgenommen. Innenstädtisch wird Schatthausen als HQ 100 Gebiet ausgewiesen. Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen ist kein nennenswertes Risiko einer Überschwemmung gegeben.



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

2.7 Erläuterungen zur Bodenschätzung nach dem BodSchätzG

Im Rahmen der Grünlandschätzung werden in Abhängigkeit von Bodenmerkmalen Bodenstufe von I bis III vergeben. Wobei Bodenstufe I 1 für eine besonders günstige und die Bodenstufe III, für eine besonders ungünstige natürliche Ertragsfähigkeit steht.

Die Bodenschätzkarte (Anlage 3) weist eine Zustandsstufe I aus. Diese Stufe entspricht der höchsten Ertragsfähigkeit. Der Boden ist gekennzeichnet durch eine tiefe humusreiche Krume, (ca 50 cm), mit einem allmählichen Übergang zu einem humus- und kalkhaltigen Untergrund. Beste Krümelstruktur mit ausgezeichnetem Durchwurzelungsvermögen.

In der Bodenschätzkarte des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis werden Ertragsmesszahlen für die jeweilige Grünlandflächen, teilweise auch in Teilstücke gegliedert, ausgegeben. Der Boden mit der höchsten Ertragsfähigkeit hat die Wertzahl 100. Die Wertzahlen der Böden geben das prozentuale Ertragsverhältnis zum besten Boden an. Diese, aufgrund des Schätzungsrahmens festgelegten Wertzahlen, werden beim Acker „Bodenzahl“, beim Grünland „Grünlandgrundzahl“ genannt.

Aus den Boden- bzw. Grünlandgrundzahlen errechnen sich durch Ab- und Zuschläge für ertragsmindernde oder ertragsfördernde sonstige natürliche Ertragsfaktoren die endgültigen Acker- und Grünlandzahlen. Als sonstige natürliche Ertragsfaktoren kommen in Betracht:

Beim Acker die klimatischen Verhältnisse, beim Acker und Grünland, insbesondere die Geländegestaltung, Schädigungen durch Waldschatten, Nassstellen, Kiesköpfe u. dergleichen.

Bei den Ab- und Zuschlägen für die klimatischen Verhältnisse zur Errechnung der Ackerzahlen wird von einer mittleren Klimalage von 8°C Jahreswärme und 600 mm Jahresniederschlag ausgegangen. Abweichungen von diesem Klima bedingen die Höhe der Zu- oder Abschläge, je nach ihrer Auswirkung auf den betreffenden Boden.

Für das Flurstück 2493 ergibt sich aus der Fläche von 859 m² und einer Gesamtertragsmesszahl von 584 eine Wertzahl des Bodens von 68,0.

Der Einfluss dieser Bodenschätzung nach dem BodSchätzG auf die zu bewertende Fläche werden bei der Bodenwertermittlung erläutert.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Grünfläche genutzte Grundstück in 69168 Wiesloch-Schatthausen, Gewann „Krummbach“ zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schatthausen	24	13
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Wiesloch-Schatthausen	2493	859 m ²

3.2 Wertermittlung für das Grundstück Flurstück 2493

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.

Im vorliegenden Fall wird von der, durch den Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis ermittelte Wert, als Grundlage zur Wertermittlung herangezogen.

3.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Wertermittlungsstichtag	=	01.01.2023
Entwicklungszustand	=	Grünland

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.09.2024
Entwicklungszustand	=	Grünland
Grundstücksfläche (f)	=	859 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks Flurstück 939

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2024 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)	= 1,00 €/m ²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	05.09.2024	× 1,00	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage			× 1,05	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	12.023	× 0,90	E4
Gewässerrandstreifen			× 0,80	E5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 0,756 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 0,756 €/m ²	
Fläche	× 859 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 649,40 € rd. <u>650,00 €</u>	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2024 insgesamt **650,00 €**.

3.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E1**

Laut Boris wird das Flurstück als „Unland, Geringstland, Bergweide, Moor“ eingestuft. Gemäß Definition bezeichnet man als Unland Flächen, die nicht kulturfähig sind, bei denen eine Bewirtschaftung aufgrund der natürlichen Gegebenheiten nicht möglich ist. Die Beschaffenheit lässt auch Kultiviermaßnahmen nicht zu. Die Unwirtschaftlichkeit einer Fläche ist allerdings nicht ausreichend, damit diese als Unland deklariert wird.

Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster kategorisiert das Flurstück als Grünland, dies scheint sachverständig plausibel, daher wird der Bodenrichtwert für Grünland angesetzt.

E2

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 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.

E3

Auf Grund der Erreichbarkeit der Ackerfläche direkt über einen Feldweg sowie die Nähe zum Ortsrand von Schatthausen ist eine Anpassung von +10% sachverständig gerechtfertigt.

Die Lage direkt an der Landstraße wird mit -5% gewichtet, da ein Anbau von Obst oder ähnlichem, was auf dieser Grundfläche grundsätzlich möglich wäre, weniger in Betracht kommt.

Somit ergibt sich in Summe sachverständig eine Anpassung der Lage von +5%.

E4

Auf Grund der Größe des Grundstücks und des Zuschnitts ist eine Bearbeitung, der Fläche, gerade in Bezug auf die Bearbeitungstechnik, unwirtschaftlich, dies wird mit einer Wertminderung von -10% gewürdigt.

E5

Aufgrund der direkten Nähe der Krumbach und dem damit verbundenen Einschränkungen (Gewässerrandstreifen) wird eine Anpassung von -20% vorgenommen.

3.2.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 939“ 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)		650,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	650,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	650,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	650,00 €
	rd.	650,00 €

3.2.5 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.

Die Zustandsstufen sowie die Ertragsmesszahlen, wie unter Punkt 2.7 aufgeführt, wurden untersucht. Auf Grund der Nutzungsmöglichkeit und eines zu erwartenden geringen Ertrages bei Bewirtschaftung wird im vorliegenden Fall keine Anpassung vorgenommen.

3.3 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Als Vergleichswert wurde der vom Gutachterausschuss ermittelte Richtwert angesetzt und den Abweichungen entsprechend angepasst.

Der Verkehrswert für das als Streuobstwiese genutzte Grundstück in 69168 Wiesloch-Schatthausen, Gewinn „Krummbach“

Grundbuch	Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flurstück
Schatthausen	Schatthausen	24	13	2493

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2024 mit rd.

650,00 €

in Worten: sechshundertfünfzig 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 Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Eppingen, den 20.12.2024



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=69115-69126-69124-69118-69117-69123-69121-69120&ags=08221000#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://de.wikipedia.org/wiki/Wiesloch>

<https://de.wikipedia.org/wiki/Schatthausen>

<https://www.wiesloch.de/bauen--stadtentwicklung/stadtentwicklung/flaechennutzungsplan>

https://www.google.de/maps/place/69168+Wiesloch-Schatthausen/@49.3186717,8.7488538,1272m/data=!3m2!1e3!4b1!4m6!3m5!1s0x4797959df7278eff:0x79f33f1b40903bcf18m2!3d49.3185265!4d8.7547157!16s%2Fg%2F122xw3g4?entry=tту&g_ep=EgoyMDI0MTIxMS4wIWKXMDSoASAFQAw%3D%3D

[https://www.geoportal-bw.de/#/\(sidenav:search-results/Schatthausen%20Flurst%C3%BCck%20939\)](https://www.geoportal-bw.de/#/(sidenav:search-results/Schatthausen%20Flurst%C3%BCck%20939))

<https://www.imv-online.de/login.php>

<https://pricehubble.com/de/>

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

https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris_bw&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.landesrecht-bw.de/perma?d=jlr-WasGBW2014pP32>

<https://www.heid-immobilienbewertung.de/ratgeber/unland/#:~:text=Der%20Begriff%20%E2%80%9EUmland%E2%80%9C%20beschreibt%20forst,stillgelegte%20und%20ausgebeutete%20Kiesgruben%20sein.>

Weitere Links siehe Fußnoten

5 Verzeichnis der Anlagen

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

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/>

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg	Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung und Bewertung Stand vom: 03.12.2024
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsbehörde Muthstraße 4 74889 Sinsheim	
Flurstück 2493, Gemarkung Schatthausen	
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Wiesloch Kreis Rhein-Neckar-Kreis Regierungsbezirk Karlsruhe
Lage:	Krummbach
Fläche:	859 m ²
Tatsächliche Nutzung:	859 m ² Grünland
Bodenschätzung:	859 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 1, Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 68, Grünlandzahl 68, Ertragsmesszahl 584 859 m ² geschätzte Fläche insgesamt Gesamtertragsmesszahl 584
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Mannheim Grundbuchbezirk Schatthausen Grundbuchblatt 24 Laufende Nummer 13

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://www.lgl-bw.de/LGL-Shop/>

Anlage 4: Abteilung II - Grundbuchauszug

Seite 1 von 1

I. d. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	4	<p>Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der Erben der auf Auflassung.</p> <p>Belastet ist von Flurst. Nr. 2650 nur ein 4/9 Anteil. Mitbelastet sind die Grundstücke Flurst. Nr. 726 und 727 der Gemarkung Wiesloch-Schatthausen.</p> <p>Bezug: Bewilligung vom 3. Juni 1955, AS. 59 ff. Eingetragen in Band 19 Blatt 4; Hierher übertragen am 25. November 1980. Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 22. April 2005.</p> <p style="text-align: center;">Röderer</p>
2	7	<p><u>Das Umlegungsverfahren ist eingeleitet.</u> <u>Eingetragen (AS 121) am 14. Juni 2005.</u></p> <p style="text-align: center;"><u>Eckert</u></p>
3	1, 2	<p>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.</p> <p>Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts -Vollstreckungsgericht- Heidelberg vom 08.05.2024 (1 K 17/24). Eingetragen (MAN015/126/2024) am 16.05.2024.</p> <p style="text-align: center;">Seidel</p>
4	4, 5	<p>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.</p> <p>Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts -Vollstreckungsgericht- Heidelberg vom 08.05.2024 (1 K 21/24). Eingetragen (MAN015/127/2024) am 16.05.2024.</p> <p style="text-align: center;">Seidel</p>
5	13	<p>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.</p> <p>Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts -Vollstreckungsgericht- Heidelberg vom 08.05.2024 (2 K 22/24). Eingetragen (MAN015/137/2024) am 16.05.2024.</p> <p style="text-align: center;">Seidel</p>
6	3, 8	<p>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.</p> <p>Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts -Vollstreckungsgericht- Heidelberg vom</p>

Amtlicher Ausdruck 16.05.2024 08:24:41 Seite 9 von 14

Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 1 von 1

Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2023

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

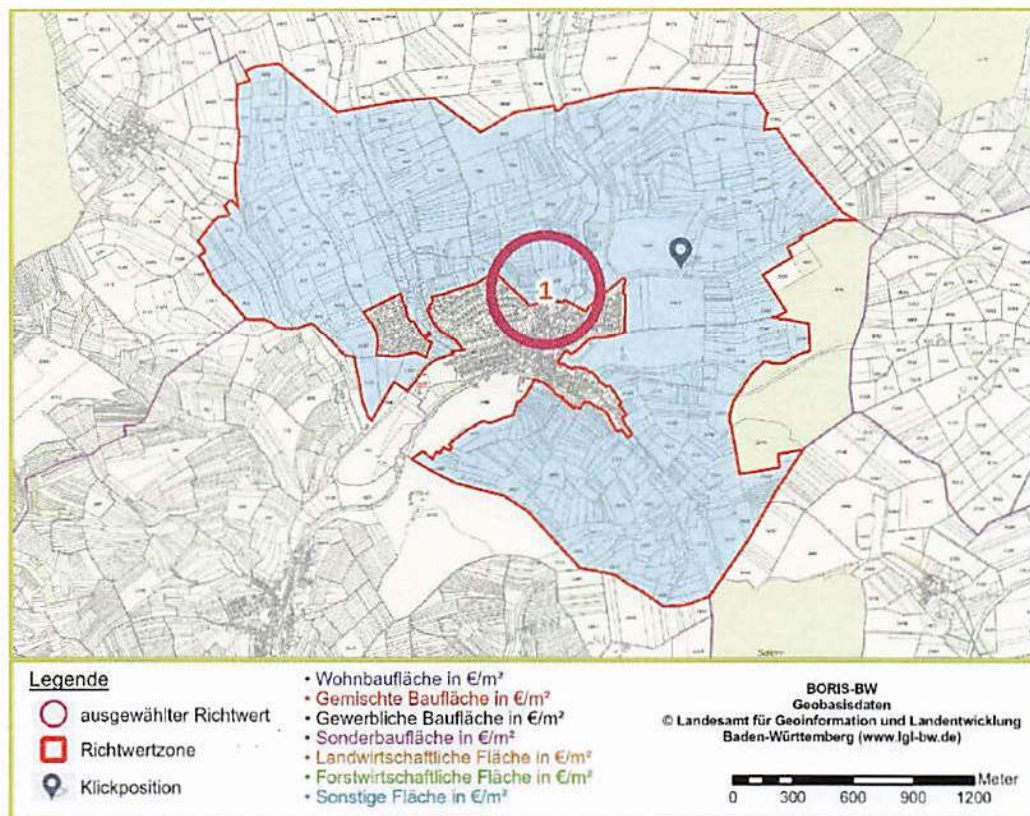


Abbildung 1: Darstellung der Richtwertzone

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Wiesloch
Gemarkungsname	Schatthausen
Gemarkungsnummer	083202
Bodenrichtwertnummer	32026101
Bodenrichtwert	1 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung	Grünland

Tabelle 1: Richtwertdetails

⁴ <https://earth.google.com/web/search/Schatthausen>

Anlage 6: Luftaufnahme

Seite 1 von 1

