

Freie Architektin Dipl.-Ing. (FH)
Ö. b. v. Sachverständige f. Wertermittlung (AK Rhl.-Pf.)

A. & M. Draxler, Hölderlinstraße 47, 69493 Hirschberg-Leutershausen

Amtsgericht Heidelberg
- Abteilung 50 -
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

Hölderlinstraße 47
69493 Hirschberg a. d. B.
Tel. 0 62 01 / 98 65 40
e-mail: info@draxler-architekten.de
www.draxler-architekten.de

An der Ziegelhütte 29
66484 Schmitshausen
Tel. 0 63 75 / 99 35 10



Hirschberg, 27.01.2025
Az.: **1 K 17/24**

GUTACHTEN

über den Verkehrs-/Marktwert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)



Blick von Osten

Grundstück:

Gewann Am Meckesheimer Weg in 69168 Wiesloch

Stadt:

Wiesloch

Gemarkung:

Schatthausen

Flurstück-Nrn.:

2407 und 2406

Objektart:

Landwirtschaftsflächen

Grundbuch von Schatthausen Blatt Nr.:

24

im Bestandsverzeichnis jeweils bezeichnet mit „Am Meckesheimer Weg, Landwirtschaftsfläche“

Eigentümer lt. Grundbuchauszug vom
16.05.2024:

Siehe separates Deckblatt

Zum **Wertermittlungsstichtag 04.12.2024** wurde der Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks **Fist.Nr. 2407**

mit

13.600,- €

ermittelt.

Zum **Wertermittlungsstichtag 04.12.2024** wurde der Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks **Fist.Nr. 2406**

mit

3.400,- €

ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Angaben zur Gutachtenerstellung	3
2. Grundstücksbeschreibung und -merkmale	4
3. Verkehrswertermittlung	9

Anlagen: Fotos

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Dieses Gutachten enthält insgesamt 16 Seiten, davon 3 Anlagen mit 4 Seiten.
Es wurde in 5 Papierausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.
Außerdem wurde eine PDF-Datei an den Auftraggeber versendet.

1. Allgemeine Angaben zur Gutachtenerstellung

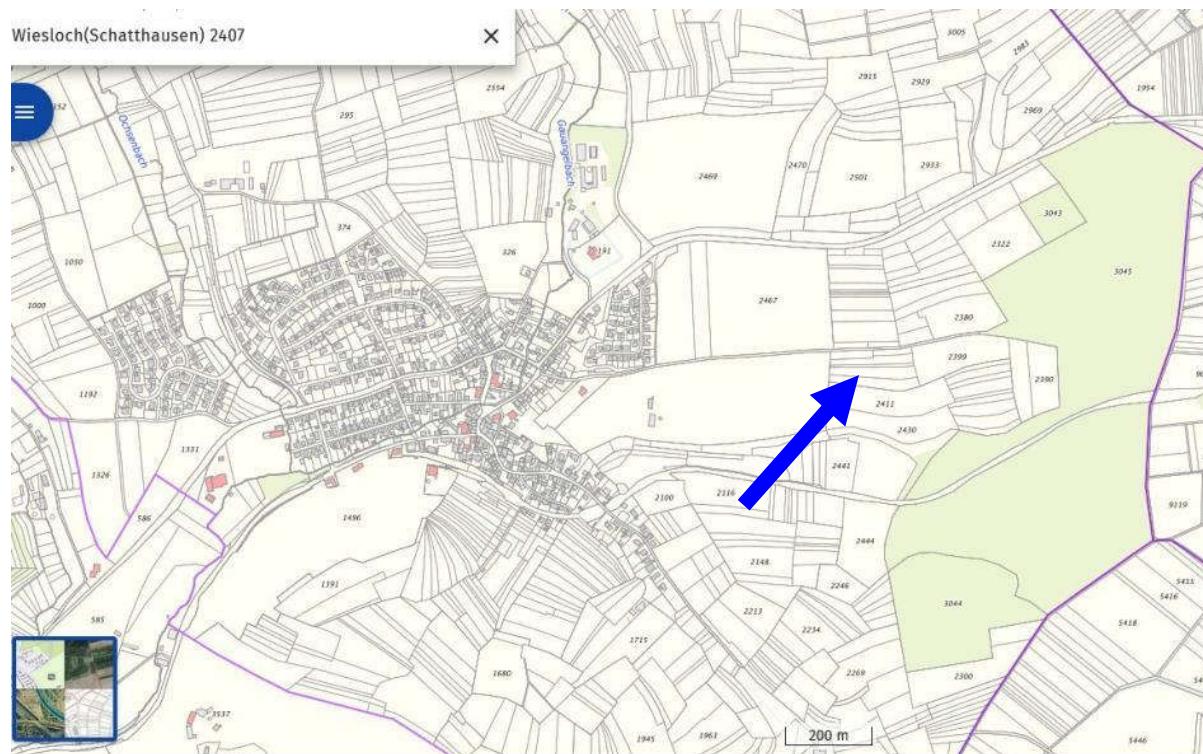
Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg - Abteilung 50 - Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg
Eigentümer laut Grundbuchauszug:	Siehe separates Deckblatt
Auftrag vom:	22.07.2024
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	04.12.2024
Folgende Unterlagen standen zur Verfügung:	<ul style="list-style-type: none">- Baugesetzbuch (BauGB)- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)- einschlägige Fachliteratur- Grundbuchauszug vom 16.05.2024- Bodenrichtwerte (BORIS BW)- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 28.10.2024- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 16.10.2024- Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch Dielheim, aktualisierte Fassung 02/2024- Daten aus LUBW und GEOPORTAL-BW (LGL, www.lgl-bw.de)- Lageplan vom 14.10.2024- Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentümernachweis mit Bodenschätzung und Bewertung vom 14.10.2024- Örtliche Feststellungen- Fotos am Ortstermin- von den Parteien vorgelegte Unterlagen (Gutachten vom 31.07.2020)

Ortsbesichtigung:

Tag der Ortsbesichtigung:	04.12.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Eigentümer der Eigentümergemeinschaft (Antragsgegner, siehe separates Deckblatt); die Sachverständige Dipl.-Ing. (FH) Andrea Draxler, Dipl.-Ing. (FH) Markus Draxler.
Bemerkungen:	Die Grundstücke konnten besichtigt werden. Es waren keine markanten Punkte zur Abgrenzung der Grundstücke erkennbar.
Angaben zu Mieten:	Laut Angabe der Parteien bestehen Pachtverträge für die Grundstücke. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Die Wirksamkeit von Pachtverträgen konnte nicht geprüft werden. In dieser Wertermittlung werden vorhandene Pachtverhältnisse nicht berücksichtigt.
Zwangsverwalter:	Die Grundstücke befinden sich nicht unter Zwangsverwaltung.

2. Grundstücksbeschreibung und -merkmale

Liegenschaftskarte – Übersicht, nicht maßstabsgerecht (Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de)



Luftbild (Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de – digitale Orthophotos 2010-2019)



2.1 Lagemerkmale

Bundesland:

Baden-Württemberg

Ort und Einwohnerzahl:

Wiesloch (ca. 27.000 Einwohner)

Gemarkung:

Schatthausen

<u>Verkehrslage und Entfernungen:</u>	Die Grundstücke liegen östlich von Wiesloch-Schatthausen.
Entfernung zur Wohnbebauung:	Luftlinie ca. 400 m
Umgebung:	Landwirtschaftliche Grundstücke
Immissionen:	Keine Wesentlichen
Topographische Grundstückslage:	Nach Süden hin abfallend

2.2 Erschließungszustand

Zuwegung zu den Grundstücken:	Unbefestigter Feldweg; die Grundstücke sind Teil einer Bewirtschaftungseinheit
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Keine
Baugrund, Grundwasser:	Nicht bekannt; die Grundstücke sind nicht im Altlasten-/ Bodenschutzkataster verzeichnet; sie liegen nicht im Überschwemmungsgebiet; gewachsener Untergrund wird unterstellt.
Anmerkung:	<p><i>Im Rahmen dieses Gutachtens können Prüfungen der Bodenverhältnisse und Grundwassereinflüsse nicht erbracht werden.</i></p> <p><i>Dazu sind Untersuchungen von speziellen Fachfirmen erforderlich.</i></p> <p><i>Deshalb können ggf. vorhandene kontaminierte Bodenverhältnisse, bzw. Grundwassereinflüsse, in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden.</i></p> <p><i>Evtl. vorhandene Altlasten sind gesondert zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</i></p>

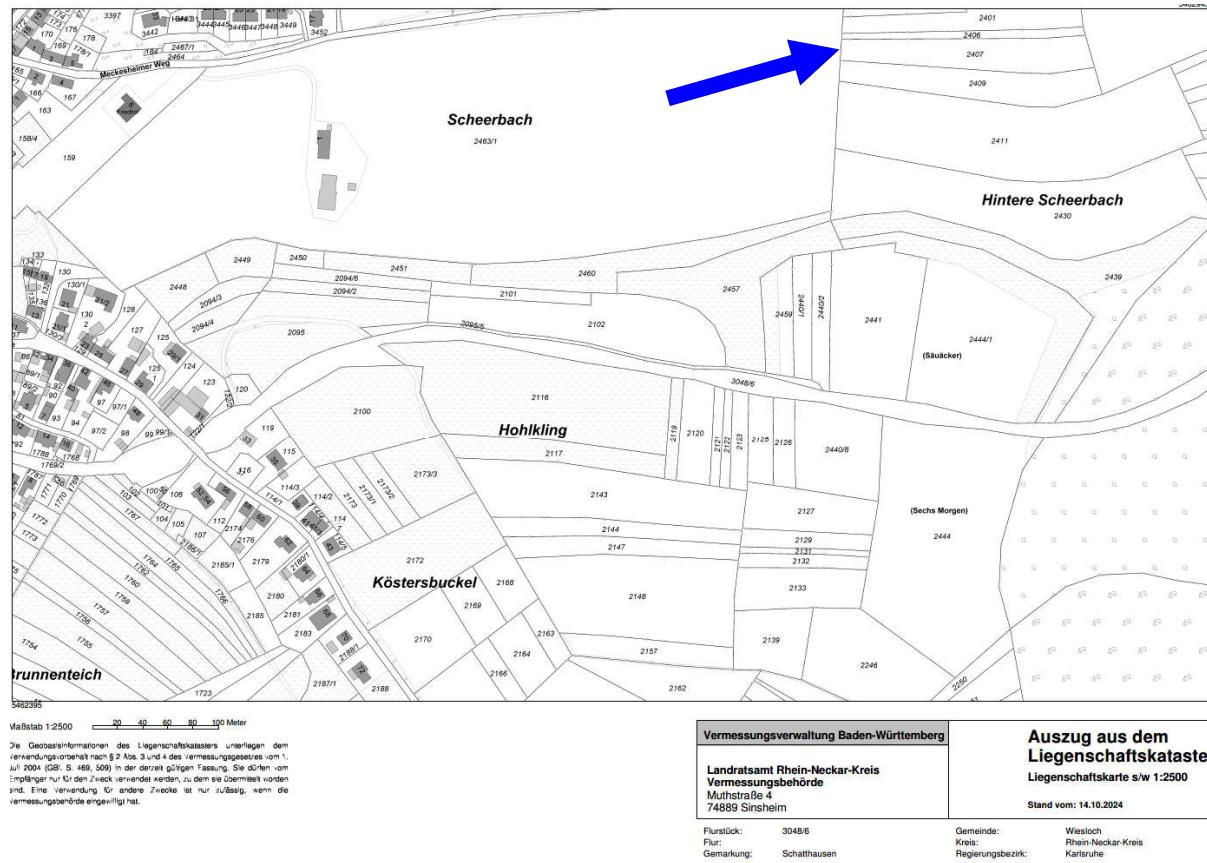
2.3 Gestalt und Form

Mittlere Breite:	Flst.Nr. 2407: Ca. 25 m Flst.Nr. 2406: Ca. 6 m
Mittlere Tiefe:	Flst.Nr. 2407: Ca. 197 m Flst.Nr. 2406: Ca. 192 m
Grundstücksgröße:	Flst.Nr. 2407: 4.680 m ² Flst.Nr. 2406: 1.172 m ²

Topographische Grundstückslage

Grundstückszuschnitt:	Langgezogen, das Flst.Nr. 2406 ist sehr schmal
Oberflächenbeschaffenheit:	Ackerfläche, der unbefestigte Feldweg verläuft am östlichen Rand über die Grundstücke

Lageplan (Auszug aus dem Liegenschaftskataster, nicht maßstabsgetreu, Quelle: Vermessungsbehörde Sinsheim)



2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbucheintragungen in Abteilung II: Grundbuch-Nr.: 24

Auszug vom: 16.05.2024

Es besteht folgende Eintragung:

Ifd. Nr. 3 betr. Ifd. Nr. 1, 2 im Be-

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg -
Vollstreckungsgericht- vom 08.05.2024 (1 K 17/24).
Eingetragen (MAN015/126/2024) am 16.05.2024.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte:
Feldwege zu landwirtschaftlichen Grundstücken führen im Gebiet über private Grundstücke. Ein allgemein genutzter Feldweg befindet sich auch am Rand der Bewertungsgrundstücke. Eintragungen im Grundbuch bestehen nicht.

Ansonsten ist nichts bekannt. Bei der Bewertung wird insoweit Lastenfreiheit unterstellt (Abweichungen sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen).

Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP):

Flächen für die Landwirtschaft

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Kein Bebauungsplan vorhanden.
Die Flurstücke befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich und wären daher gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Wasserschutzgebiet:

Die Grundstücke liegen im Wasserschutzgebiet „Ochsenbachqu., Br. Baiertal Wiesloch Schatthausen/Baiertal“, in der Wasserschutzzone III (Risikobewertung mittel)

Biotopt:

Auf den Grundstücken befindet sich, laut RIPS der LUBW, entlang der westlichen Grundstücksgrenze, ein geschütztes Biotop („Feldhecke ö. Schatthausen“).



Biotop, Datenquelle: lubw.baden-wuerttemberg.de

2.5 Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks

Allgemein:

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV definiert.

Die Einteilung erfolgt in 5 Stufen:

1. Flächen der Land- und Forstwirtschaft
2. Bauerwartungsland
3. Rohbauland
4. Baureifes Land
5. Sonstige Flächen

Die Bodenwertermittlung insgesamt und auch die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen lassen sich weder absolut, noch generell bestimmen;
diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Grundstücke Flst. Nrn. 2407 und 2406:

Die Grundstücke befinden sich außerhalb der bebauten Ortslage und sind nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Die Grundstücke sind Teil einer Bewirtschaftungseinheit und sind über einen unbefestigten Feldweg zu erreichen.

Einordnung:

Es handelt sich bei den Grundstücken um:

Landwirtschaftsflächen (im Liegenschaftskataster als „Ackerland“ bezeichnet)

Die Wertermittlung wurde auf der Basis des besichtigen Objekts sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen erstellt.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf persönlichen Recherchen der Sachverständigen.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3. Verkehrswertermittlung

für die landwirtschaftlichen Grundstücke, Gewann Am Meckesheimer Weg

Gemarkung: Schatthausen

Flurstücke: 2407
2406

Grundstücksgrößen: 4.680 m²
1.172 m²

zum Wertermittlungsstichtag: 04.12.2024

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Es erfolgt eine Bodenwertermittlung. Der Aufwuchs wird nicht mitberücksichtigt.

Für die Wertfindung werden auch Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses Sinsheim herangezogen.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden 5 Vergleichskaufpreise für landwirtschaftliche Flächen (Ackerfläche) in Wiesloch-Schatthausen zur Verfügung gestellt. Die Lage und der Zustand der Grundstücke sind nicht bekannt.

3.1 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts

zum Stichtag 01.01.2023:

- = 2,- €/m² für Ackerfläche
- = 1,- €/m² für Grünland
- = 0,30 €/m² für Unland, Geringstland, Bergweide, Moor
- = 3,50 €/m² für Weingarten
- = 1,- €/m² für forstwirtschaftliche Fläche

Der Bodenrichtwert wurde bei BORIS-BW recherchiert.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Wertermittlungsstichtag:	01.01.2024
Gebiet:	Landwirtschaftliche Flächen
Entwicklungszustand:	Flächen der Landwirtschaft
Beitragsrechtlicher Zustand:	Frei

Beschreibung der Bewertungsgrundstücke Flst.Nrn. 2407 und 2406:

Wertermittlungsstichtag:	04.12.2024
Gebiet:	Landwirtschaftliche Flächen
Entwicklungszustand:	Fläche der Landwirtschaft - Ackerland
Beitragsrechtlicher Zustand:	Frei
Grundstücksfläche:	Flst.Nr. 2407: 4.680 m ² Flst.Nr. 2406: 1.172 m ²

Bodenwert: Die Grundstücke sind als Flächen der Landwirtschaft im Außenbereich zu bewerten. Es handelt sich um Ackerlandgrundstücke innerhalb einer Bewirtschaftungseinheit. Die Grundstücke sind gut zu erreichen (befestigter Feldweg und direkte Zuwegung über einen unbefestigten Feldweg). Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft ein geschütztes Biotop (Feldhecke).

Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Leimen:

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis - Geschäftsstelle -**

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Geschäftszeichen: R2-/ Auftragsdatum: 14.10.2024 Ihr Zeichen:
Auftragsart: Land- und forstw. Fläche Auftragsnummer: If.0004

Lfd. Nr.	Datum (Jahr)	Gemeinde	Fläche [m²]	Boden-richtwert [€/m²]	Eigenschaft	Kauf-preis [€]	Kauf-preis [€/m²]
1	05.2023	Schatthausen	1.600	2,00	LF / A	6.550	4,04
2	09.2023	Schatthausen	6.100	2,00	LF / A	27.530	4,50
3	09.2023	Schatthausen	6.400	2,00	LF / A	22.520	3,50
4	07.2024	Schatthausen	2.100	2,00	LF / A	5.170	2,49
5	07.2024	Schatthausen	5.800	2,00	LF / A	14.390	2,49
Mittel:			4.400	2,00		15.232	3,40

Bodenwertermittlung Flst.Nrn. 2407 und 2406:

Unter Berücksichtigung
des Entwicklungszustands,
der Beschaffenheit und Lage,
wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2024 wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert für Landwirtschaftsfläche (vgl. § 3 i.V.m. § 5 ImmoWertV) – hier Ackerfläche:

2,- €/m²

Wertzuschläge/Wertabschläge zur **Anpassung an** die Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks (vgl. § 2 und § 5 ImmoWertV):

- Wertzuschlag für wirtschaftliche Entwicklung, siehe Vergleichskaufpreise, geschätzt ca. + 50 % + 1,- €/m²
- Wertabschlag Feldweg verläuft am Rand der Grundstücke, ein kleiner Teil der Grundstücke ist Biotopfläche, geschätzt ca. - 5 % - 0,10 €/m²

Bodenwert des Grundstücks

2,90 €/m²

Bodenwert Flst.Nr. 2407:

Grundstücksgröße: 4.680 m²

- Bodenwert
 $4.680 \text{ m}^2 * 2,90 \text{ €/m}^2 = 13.572,- \text{ €}$

Bodenwert Flst.Nr. 2407: **rd. 13.600,- €**

Bodenwert Flst.Nr. 2406:

Grundstücksgröße: 1.172 m²

- Bodenwert
 $1.172 \text{ m}^2 * 2,90 \text{ €/m}^2 = 3.399,- \text{ €}$

Bodenwert Flst.Nr. 2406: **rd. 3.400,- €**

4. Verkehrs-/Marktwert

Es erfolgte eine Bodenwertermittlung.

Der Verkehrswert für das landwirtschaftliche Grundstück, Am Meckesheimer Weg in 69168 Wiesloch

Gemarkung: Schatthausen

Flurstück: **2407**

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2024 mit rd.

13.600,- €

in Worten: **Dreizehntausendsechshundert EURO**

geschätzt.

Der Verkehrswert für das landwirtschaftliche Grundstück, Am Meckesheimer Weg in 69168 Wiesloch

Gemarkung: Schatthausen

Flurstück: **2406**

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2024 mit rd.

3.400,- €

in Worten: **Dreitausendvierhundert EURO**

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Hirschberg, 27.01.2025

Andrea Draxler, Dipl.-Ing. (FH) Freie Architektin

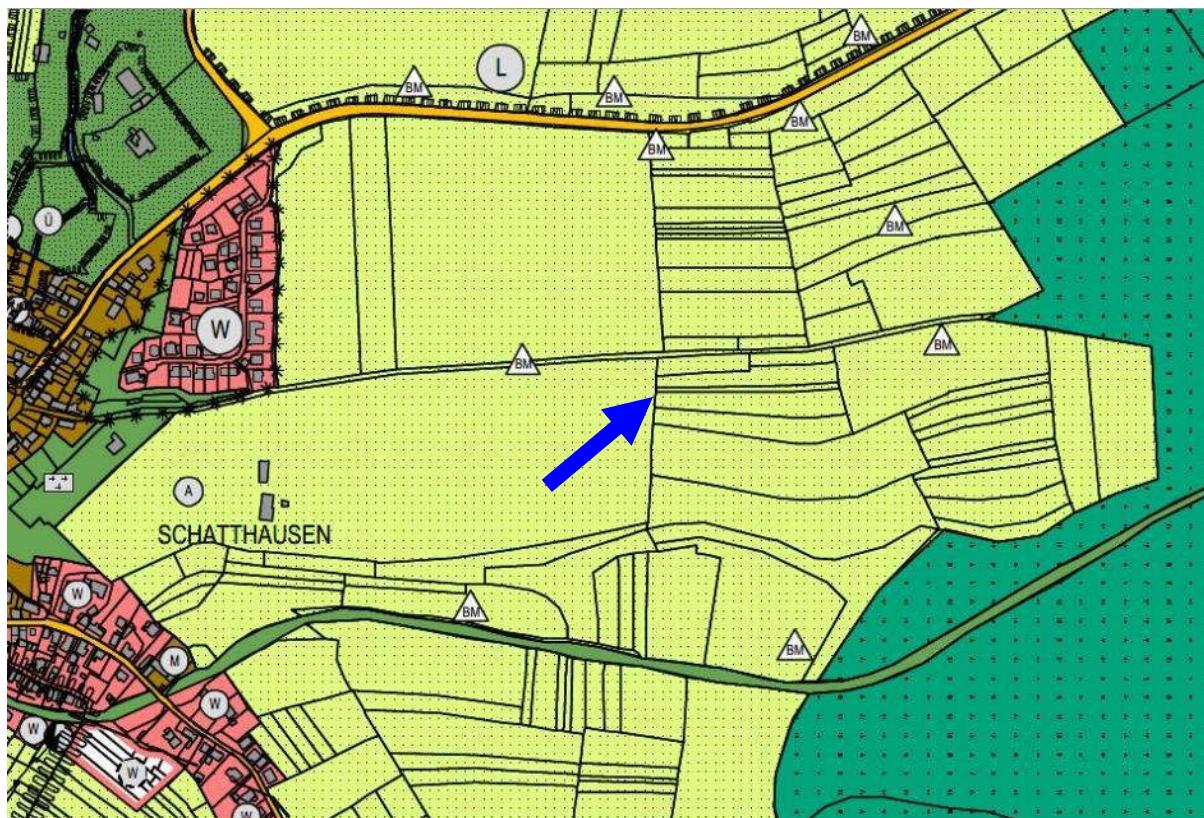
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1 – Foto

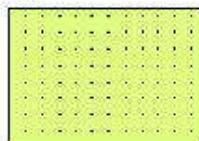


Östliche Zuwegung

Anlage 2 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch Dielheim

Anlage 3 – Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg	Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung und Bewertung Stand vom: 14.10.2024
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsbehörde Muthstraße 4 74889 Sinsheim	

Flurstück 2407, Gemarkung Schatthausen

Angaben zum Flurstück

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Wiesloch Kreis Rhein-Neckar-Kreis Regierungsbezirk Karlsruhe
Lage:	Am Meckesheimer Weg
Fläche:	4 680 m ²
Tatsächliche Nutzung:	4 680 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	225 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Löß (Lö), Bodenzahl 62, Ackerzahl 61, Ertragsmesszahl 137
	256 m ² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Löß (Lö), Bodenzahl 50, Ackerzahl 55, Ertragsmesszahl 141
	918 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (3), Löß (Lö), Bodenzahl 67, Ackerzahl 66, Ertragsmesszahl 606
	3 281 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (3), Löß (Lö), Bodenzahl 67, Ackerzahl 72, Ertragsmesszahl 2362
	4 680 m ² geschätzte Fläche insgesamt Gesamtertragsmesszahl 3246

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg	Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsbehörde Muthstraße 4 74889 Sinsheim	Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung und Bewertung Stand vom: 14.10.2024

Flurstück 2406, Gemarkung Schatthausen

Angaben zum Flurstück

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Wiesloch
Kreis Rhein-Neckar-Kreis
Regierungsbezirk Karlsruhe

Lage: Am Meckesheimer Weg

Fläche: 1 172 m²

Tatsächliche Nutzung: 1 172 m² Ackerland

Bodenschätzung:
172 m² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Löß (Lö), Bodenzahl 50, Ackerzahl 55, Ertragsmesszahl 95
1 000 m² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (3), Löß (Lö), Bodenzahl 67, Ackerzahl 72, Ertragsmesszahl 720
1 172 m² geschätzte Fläche insgesamt
Gesamtertragsmesszahl 815

Quelle: Vermessungsbehörde Sinsheim