



ANDREA DRAXLER •

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 An der Ziegelhütte 29
69493 Hirschberg a. d. B. 66484 Schmitshausen
Tel. 0 62 01 / 98 65 40 Tel. 0 63 75 / 99 35 10
e-mail: info@draxler-architekten.de
www.draxler-architekten.de



Hirschberg, 27.01.2025
Az.: **1 K 20/24**

GUTACHTEN

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



Justiz Heidelberg
04. Feb. 2025
Eingang 6

Blick von Südwesten

Grundstück:	Gewann Gänsgartenwiesen in 69168 Wiesloch
Stadt:	Wiesloch
Gemarkung:	Schatthausen
Flurstück-Nr.:	2199/1
Objektart:	Landwirtschaftsfläche
Grundbuch von Schatthausen Nr.:	24 im Bestandsverzeichnis bezeichnet mit „Gänsgartenwiesen, Landwirtschaftsfläche“
Eigentümer lt. Grundbuchauszug vom 16.05.2024:	Siehe separates Deckblatt

Zum Wertermittlungsstichtag **04.12.2024** wurde der Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks **Fist.Nr. 2199/1**

mit **3.200,- €**
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

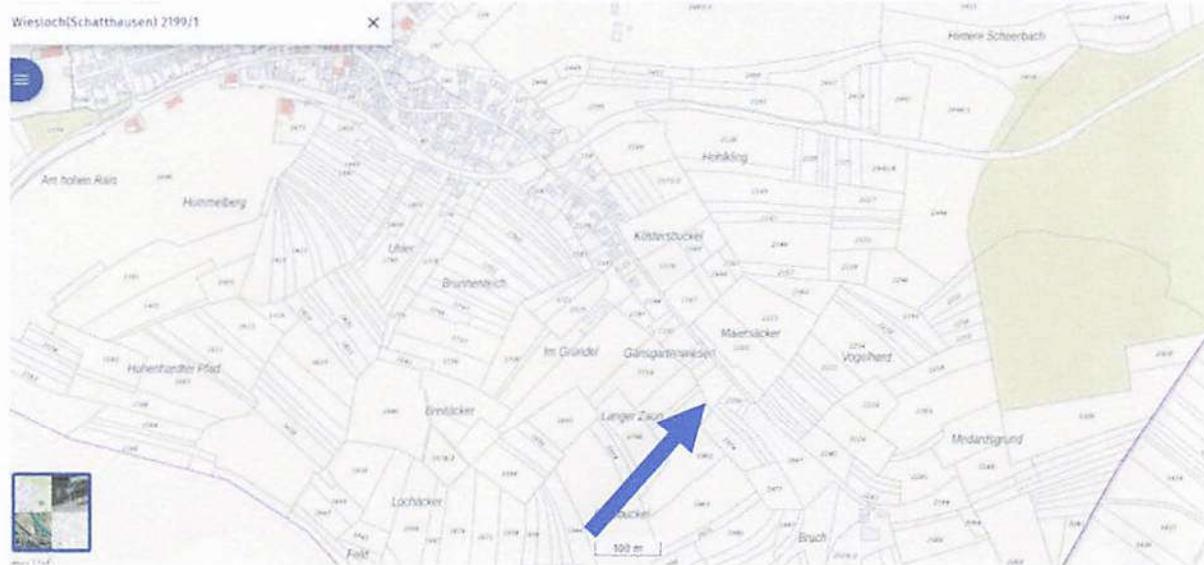
Dieses Gutachten enthält insgesamt 15 Seiten, davon 3 Anlagen mit 3 Seiten. Es wurde in 5 Papieraufstellungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Außerdem wurde eine PDF-Datei an den Auftraggeber versendet.

1. Allgemeine Angaben zur Gutachtenerstellung

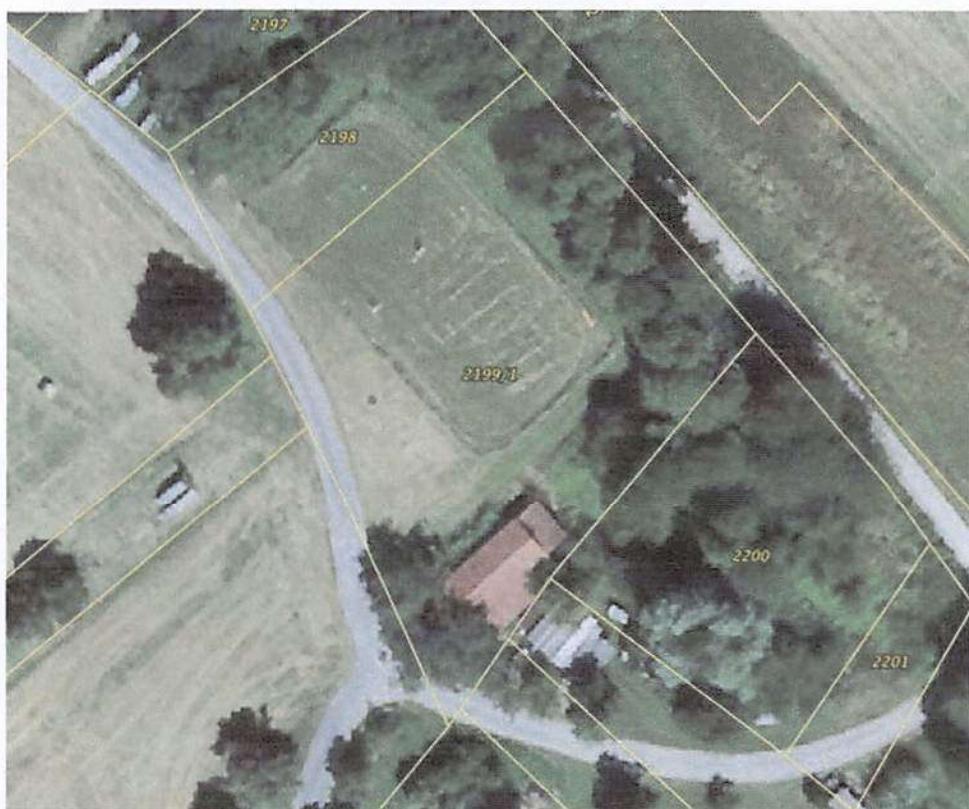
Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg - Abteilung 50 - Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg
Eigentümer laut Grundbuchauszug:	Siehe separates Deckblatt
Auftrag vom:	22.07.2024
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren
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 Eigentümer nachweis 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:	Das Grundstück konnte besichtigt werden. Es waren im Wesentlichen keine markanten Punkte zur Abgrenzung des Grundstücks erkennbar.
Angaben zu Mieten:	Laut Angabe des Antragstellers ist das Grundstück nicht verpachtet.
Zwangsverwalter:	Das Grundstück befindet sich nicht unter Zwangsverwaltung.

2. Grundstücksbeschreibung und -merkmale

Liegenschaftskarte – Übersicht, nicht maßstabsgetreu (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>	Das Grundstück liegt südöstlich von Wiesloch-Schatthausen.
Entfernung zur Wohnbebauung:	Luftlinie ca. 180 m
Umgebung:	Landwirtschaftliche Grundstücke
Immissionen:	Keine Wesentlichen
Topographische Grundstückslage:	Nahezu Eben

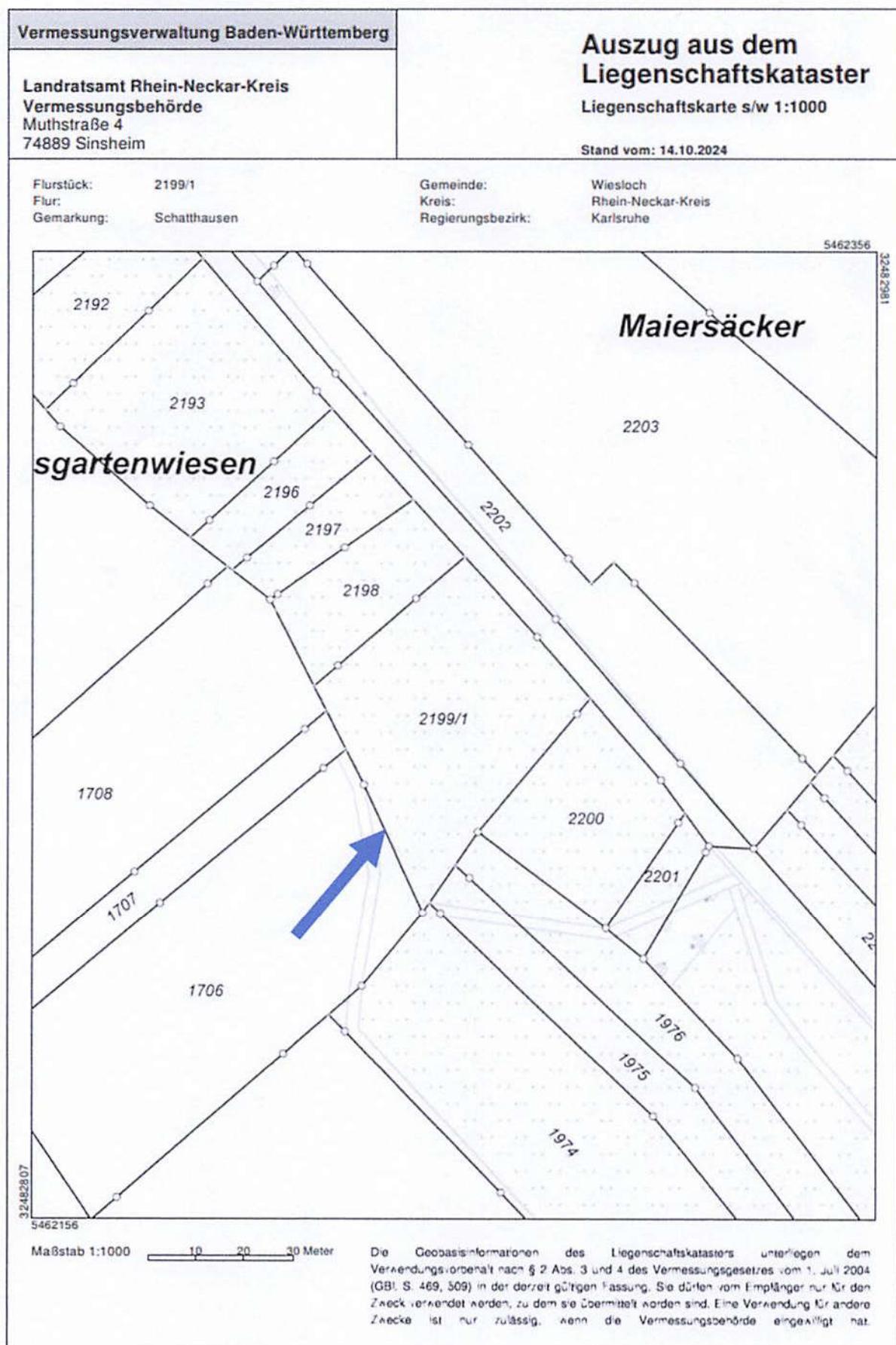
2.2 Erschließungszustand

Zuwegung zum Grundstück:	Feldweg (geschottert)
Höhenlage zur Straße:	Vom Feldweg leicht abfallend
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Keine
Anmerkung:	Eine Strom-Überlandleitung führt über das Grundstück (nach Angabe zum östlichen Aussiedlerhof).
Baugrund, Grundwasser:	Nicht bekannt; das Grundstück ist nicht im Altlasten-/ Bodenschutzkataster verzeichnet; es liegt nicht im Überschwemmungsgebiet; gewachsener Untergrund wird unterstellt.
Anmerkung:	<i>Im Rahmen dieses Gutachtens können Prüfungen der Bodenverhältnisse und Grundwassereinflüsse nicht erbracht werden. Dazu sind Untersuchungen von speziellen Fachfirmen erforderlich. Deshalb können ggf. vorhandene kontaminierte Bodenverhältnisse, bzw. Grundwassereinflüsse, in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden. Evtl. vorhandene Altlasten sind gesondert zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</i>

2.3 Gestalt und Form

Front zum Feldweg:	Ca. 52 m
Mittlere Tiefe:	Ca. 48 m
Grundstücksgroße:	2.080 m ²
<u>Topographische Grundstückslage</u>	
Grundstückszuschnitt:	Nahezu rechteckig, südliche Grundstücksecke spitz zulaufend
Oberflächenbeschaffenheit:	Am Nordöstlichen Grundstücksrand entlang des Bachlaufs (Gänsbach) Baumbestand (Bachbiotop), Wiese, Maisfeld, Holzschuppen auf der südlichen Grundstücksecke, der Feldweg verläuft an der südwestlichen Grundstücksgrenze teilweise auf dem Grundstück

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:

Lfd. Nr. 7 betr. lfd. Nr. 12 im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg - Vollstreckungsgericht- vom 08.05.2024 (1 K 20/24).
Eingetragen (MAN015/144/2024) 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 tlw. auf dem Bewertungsgrundstück. Über das Grundstück führt eine Stromfreileitung. 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.
Das Flurstück befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich und wäre daher gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Wasserschutzgebiet:

Das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet „Ochsenbachqu., Br. Baiertal Wiesloch Schatthausen/Baiertal“, in der Wasserschutzzone III (Risikobewertung mittel)

Gewässerrandstreifen:

Das Grundstück verläuft entlang eines Bachlaufs.
Nach § 29 Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg besteht außerorts ein Gewässerrandstreifen auf einer Breite von 10 m.

Biotopt:

Auf dem Grundstück befindet sich, laut RIPS der LUBW, in nordöstlicher Richtung entlang des Bachlaufs, ein geschütztes Biotop („Bachbiotop Zollstockgraben – Bruch südö. 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.

Grundstück Flst. Nr. 2199/1:

Das Grundstück befindet sich außerhalb der bebauten Ortslage und ist in seiner Bebaubarkeit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Das Grundstück ist über einen Feldweg zu erreichen.

Einordnung:

Es handelt sich bei dem Grundstück um:

Landwirtschaftsfläche (gemäß Liegenschaftskataster „Grünland“)

Die Wertermittlung wurde auf der Basis des besichtigten 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 das landwirtschaftliche Grundstück, Gewann Gänsgartenwiesen

Gemarkung: Schatthausen

Flurstück: 2199/1

Grundstücksgrößen: 2.080 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:

- = 1,- €/m² für Grünland
- = 0,30 €/m² für Unland, Geringstland, Bergweide, Moor
- = 2,- €/m² für Ackerfläche
- = 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 des Bewertungsgrundstücks Flst.Nr. 2199/1:

Wertermittlungsstichtag:	04.12.2024
Gebiet:	Landwirtschaftliche Flächen
Entwicklungszustand:	Fläche der Landwirtschaft - Grünland
Beitragsrechtlicher Zustand:	Frei
Grundstücksfläche:	2.080 m ²

Bodenwert: Das Grundstück ist als Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich zu bewerten. Es handelt sich um ein landwirtschaftliches Grundstück mit kleinem Maisfeld, Wiese, Baumbestand (Bachbiotop, ca. 20 % der Grundstücksfläche). Es liegt an einem Bachlauf. Auf dem Grundstück befindet sich ein Holzschuppen mit Ziegeldeckung (in schlechtem Zustand) als Unterstand für Holz, Heu. Das Grundstück ist über einen schmalen, geschotterten Feldweg zu erreichen. Es liegt in der Nähe zur Wohnbebauung. Die ortsnahe Lage, die Erschließung werden bei der Bewertung berücksichtigt.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Leimen:

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

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Geschäftszeichen: R2-/
Auftragsart: Land- und forstw. Fläche

Auftragsdatum: 14.10.2024 Ihr Zeichen:
Auftragsnummer: II.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

Ausgewertet wurden Ackerlandflächen. Wie in den Bodenrichtwerten erkennbar ist, wurden Grünlandflächen mit der Hälfte des Wertes für Ackerlandflächen ausgewiesen.

Bodenwertermittlung Flist.Nr. 2199/1:

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
Grünland:

1,- €/m²

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

- Wertzuschlag für direkte Zuwegung, Lage in der Nähe der Wohnbebauung, geschätzt ca. **+ 50 %**
+ 0,50 €/m²
- Wertabschlag - ein Teil der Fläche ist Biotopfläche, der Feldweg verläuft teilweise am Rand des Grundstücks, geschätzt ca. **- 20 %**
- 0,20 €/m²

Bodenwert des Grundstücks **1,30 €/m²**

Grundstücksgröße: **2.080 m²**

- Bodenwert
2.080 m² * 1,30 €/m² = 2.704,- €

Bodenwert Flist.Nr. 2199/1: **rd. 2.700,- €**

- Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
Holzschuppen, pauschale Substanzwertschätzung zum Zeitwert: **+ 500,- €**

Bodenwert des Grundstücks inkl. bauliche Anlagen **3.200,- €**

4. Verkehrs-/Marktwert

Es erfolgte eine Bodenwertermittlung.

Der Verkehrswert für das landwirtschaftliche Grundstück, Gänsgartenwiesen in 69168 Wiesloch

Gemarkung: Schatthausen

Flurstück: 2199/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2024 mit rd.

3.200,- €

in Worten: **Dreitausendzweihundert 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 – Fotos



Blick von Süden



Blick Richtung Norden

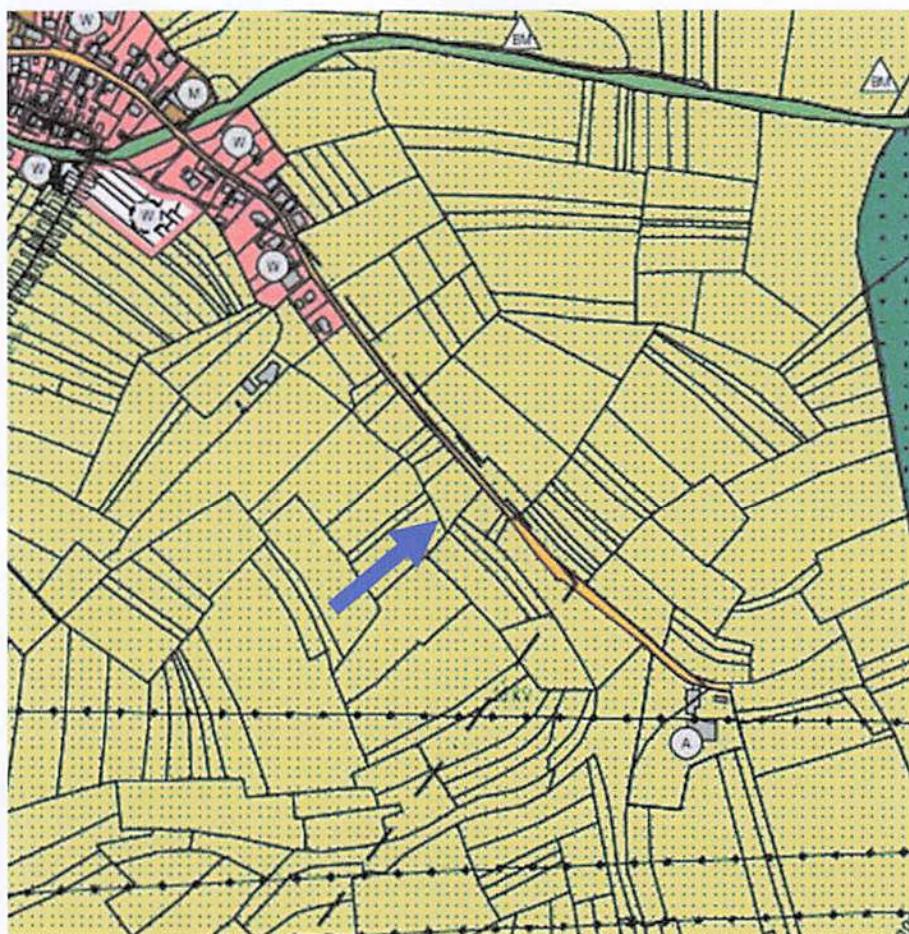


Blick von Nordosten

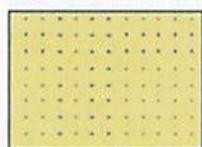


Blick Richtung Nordwesten entlang des Bachlaufs

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
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsbehörde Mühlstraße 4 74889 Sinsheim	Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung und Bewertung Stand vom: 14.10.2024

Flurstück 2199/1, Gemarkung Schatthausen

Angaben zum Flurstück

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Wiesloch Kreis Rhein-Neckar-Kreis Regierungsbezirk Karlsruhe
Lage:	Gänsgartenwiesen
Fläche:	2 080 m ²
Tatsächliche Nutzung:	2 080 m ² Grünland
Bodenschätzung:	945 m ² Unbedingtes Wiesenland (W), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 3, Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 50, Ertragsmesszahl 473 1 135 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 1, Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 75, Grünlandzahl 75, Ertragsmesszahl 851 2 080 m ² geschätzte Fläche insgesamt Gesamtertragsmesszahl 1324

Quelle: Vermessungsbehörde Sinsheim