

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](http://www.draxler-architekten.de)

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



Hirschberg, 27.01.2025  
Az.: **1 K 21/24**

## GUTACHTEN

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



Blick von Norden

**Grundstück:**

**Gewann Lettengrube in 69168 Wiesloch**

Stadt:

Wiesloch

Gemarkung:

Schatthausen

Flurstück-Nrn.:

2650 und 2656

Objektart:

Landwirtschaftsflächen

Grundbuch von Schatthausen Blatt Nr.:

24

im Bestandsverzeichnis jeweils bezeichnet mit „Lettengrube,  
Landwirtschaftsfläche“

Eigentümer lt. Grundbuchauszug vom  
16.05.2024:

Siehe separates Deckblatt

Zum **Wertermittlungsstichtag 04.12.2024** wurde der Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks **Fist.Nr. 2650**

mit **12.000,- €** ermittelt.

Zum **Wertermittlungsstichtag 04.12.2024** wurde der Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks **Fist.Nr. 2656**

mit **8.000,- €** 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 17 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

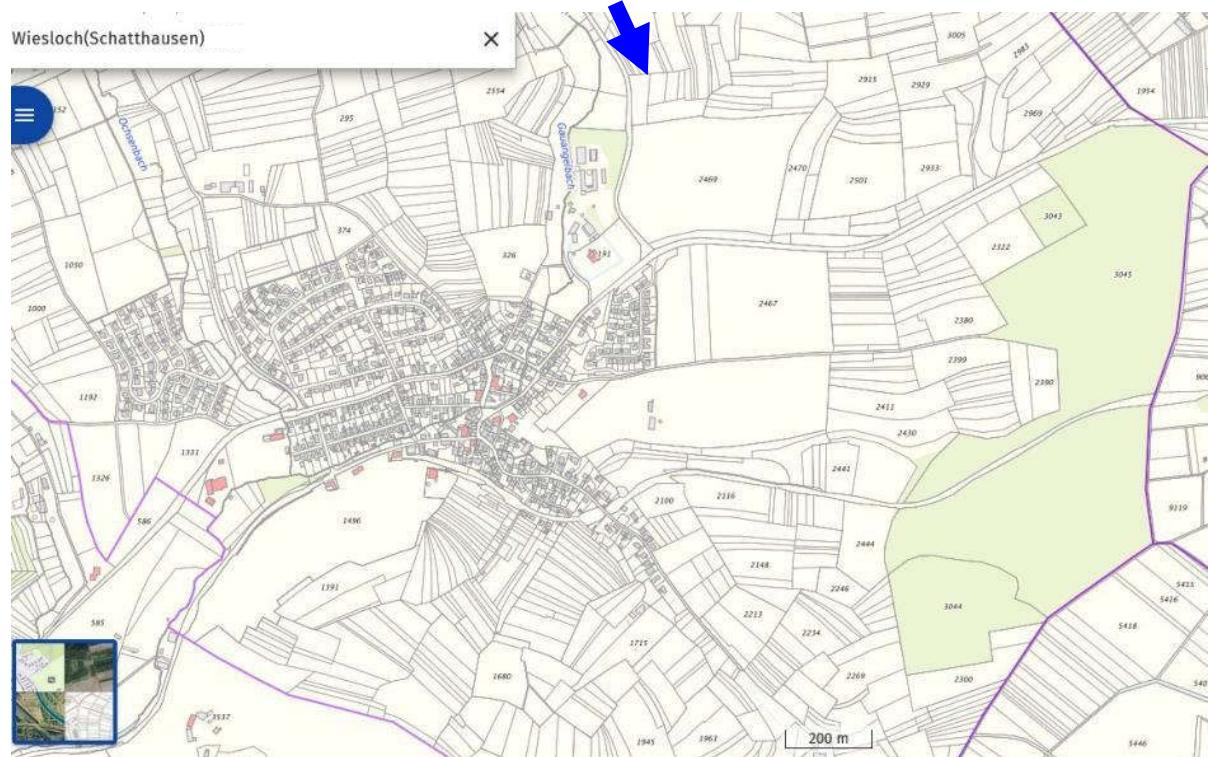
Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg - Abteilung 50 - Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg
Eigentümer laut Grundbuchauszug:	Siehe separates Deckblatt
Auftrag vom:	10.09.2024
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	04.12.2024
Folgende Unterlagen standen zur Verfügung:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Baugesetzbuch (BauGB)</li><li>- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)</li><li>- einschlägige Fachliteratur</li><li>- Grundbuchauszug vom 16.05.2024</li><li>- Bodenrichtwerte (BORIS BW)</li><li>- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 28.10.2024</li><li>- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 16.10.2024</li><li>- Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch Dielheim, aktualisierte Fassung 02/2024</li><li>- Daten aus LUBW und GEOPORTAL-BW (LGL, www.lgl-bw.de)</li><li>- Lageplan vom 14.10.2024</li><li>- Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung und Bewertung vom 14.10.2024</li><li>- Örtliche Feststellungen</li><li>- Fotos am Ortstermin</li><li>- von den Parteien vorgelegte Unterlagen (Gutachten vom 31.07.2020)</li></ul>

### 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](http://www.lgl-bw.de))



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



## 2.1 Lagemarkmale

Bundesland:	Baden-Württemberg
Ort und Einwohnerzahl:	Wiesloch (ca. 27.000 Einwohner)
Gemarkung:	Schatthausen
<u>Verkehrslage und Entfernungen:</u>	Die Grundstücke liegen nordöstlich von Wiesloch-Schatthausen.
Entfernung zur Wohnbebauung:	Luftlinie ca. 400 m
Umgebung:	Landwirtschaftliche Grundstücke, südwestlich Aussiedlerhof
Immissionen:	Straßenverkehr (K 4160)
Topographische Grundstückslage:	Nach Norden hin abfallend (Flst.Nr. 2650 im südlichen Bereich stark)

## 2.2 Erschließungszustand

Zuwegung zu den Grundstücken:	Über die Kreisstraße K 4160 und nördlich über einen unbefestigten Feldweg; die Grundstücke sind augenscheinlich 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:	<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

Mittlere Breite:	Flst.Nr. 2650: Ca. 40 m Flst.Nr. 2656: Ca. 38 m
Mittlere Tiefe:	Flst.Nr. 2650: Ca. 115 m Flst.Nr. 2656: Ca. 70 m
Grundstücksgröße:	Flst.Nr. 2650: 4.511 m <sup>2</sup> Flst.Nr. 2656: 2.718 m <sup>2</sup>

## Topographische Grundstückslage

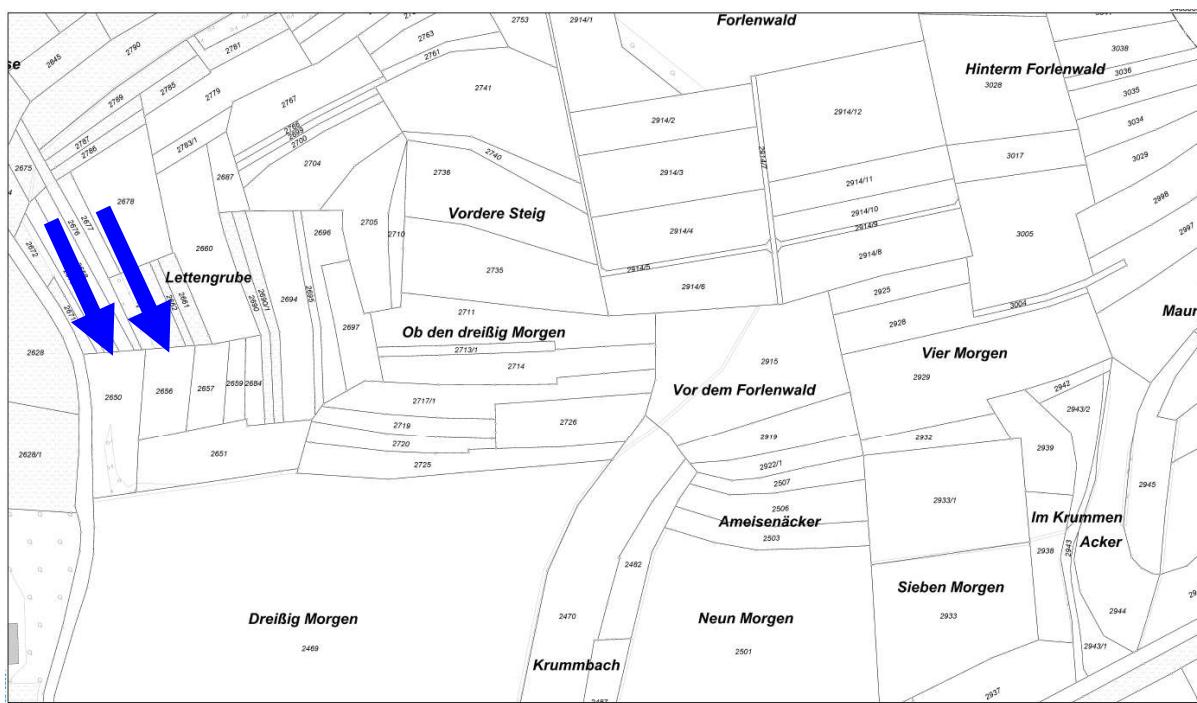
## Grundstückszuschnitte:

Nahezu rechteckig

#### Oberflächenbeschaffenheit:

Ackerfläche (Wiese), vereinzelt Bäume, auf dem Flst.Nr. 2650 befindet sich auf der südlichen Grundstückshälfte ein Biotop, der unbefestigte Feldweg verläuft am nördlichen Rand über die Grundstücke

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



Maßstab 1:2500  Die Geobasisinformationen des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Vermessungsrecht nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen als Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt wurden. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die vermessungsberechtigte eingewilligt hat.

**Ladtratsamt Rhein-Neckar-Kreis  
Vermessungsbehörde  
Mühlstraße 4  
74889 Sinsheim**

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Liegenschaftskarte s/w 1:2500  
Stand vom: 14.10.2024

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbucheintragungen in Abteilung II: Grundbuch-Nr.: 24

Auszug vom: 16.05.2024

Es besteht folgende Eintragung:

I fd Nr. 1 betr. I fd Nr. 4 im Bestand

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der Erben der  
in Schatthausen auf Auflassung. Belastet  
ist von Flst.Nr. 2650 nur ein 4/9 Anteil. Mitbelastet sind die  
Flst.Nrn. 726 und 727 der Gemarkung Wiesloch-  
Schatthausen. Bezug: Bewilligung vom 3. Juni 1955, AS.  
59 ff. Eingetragen in Band 19 Blatt 4; Hierher übertragen  
am 25. November 1980. Nr. 1 bei Naufassung der Abteil-  
lung eingetragen am 22. April 2005.

Anmerkung: Diese Eintragung soll auftragsgemäß nicht berücksichtigt werden.

Lfd. Nr. 3 betr. lfd. Nr. 4, 5 im Bestandsverzeichnis:  
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.  
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg - Vollstreckungsgericht- vom 08.05.2024 (1 K 21/24).  
Eingetragen (MAN015/127/2024) 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.  
Das Flurstück befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich und wäre daher gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Wasserschutzgebiet:

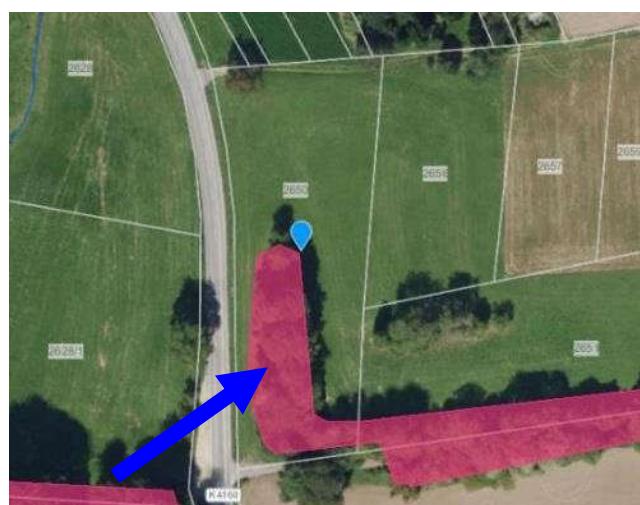
Das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet „Ochsenbachqu., Br. Baiertal Wiesloch Schatthausen/Baiertal“, in der Wasserschutzzone IIIB

Landschaftsschutzgebiet:

Das Grundstück befindet sich, laut RIPS der LUBW, in einem Landschaftsschutzgebiet („Bergstraße-Süd“).

Biotopt:

Auf dem Grundstück befindet sich, laut RIPS der LUBW, auf dem Flst.Nr. 2650 auf der südlichen Grundstückshälfte ein Biotop („Feldgehölze und -hecke - Krummbach - nordöstlich Schatthausen“).



Biotopt, Datenquelle: [lubw.baden-wuerttemberg.de](http://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. 2650 und 2656:

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

Die Grundstücke sind gut über die Kreisstraße und nördlich über einen unbefestigten Feldweg zu erreichen.

### Einordnung:

Es handelt sich bei den Grundstücken um:

Landwirtschaftsflächen (im Liegenschaftskataster als „Ackerland“, Flst.Nr. 2650 als „Ackerland“ mit 4.081 m<sup>2</sup> und „Gehölz“ mit 430 m<sup>2</sup> bezeichnet)

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 die landwirtschaftlichen Grundstücke, Gewann Lettengrube

Gemarkung: Schatthausen

Flurstücke: 2650  
2656

Grundstücksgrößen: 4.511 m<sup>2</sup>  
2.718 m<sup>2</sup>

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,- €/m<sup>2</sup> für Ackerfläche
- = 1,- €/m<sup>2</sup> für Grünland
- = 0,30 €/m<sup>2</sup> für Unland, Geringstland, Bergweide, Moor
- = 3,50 €/m<sup>2</sup> für Weingarten
- = 1,- €/m<sup>2</sup> 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. 2650 und 2656:

Wertermittlungsstichtag:	04.12.2024
Gebiet:	Landwirtschaftliche Flächen
Entwicklungszustand:	Fläche der Landwirtschaft - Ackerland
Beitragsrechtlicher Zustand:	Frei
Grundstücksfläche:	Flst.Nr. 2650: 4.511 m <sup>2</sup> Flst.Nr. 2656: 2.718 m <sup>2</sup>

Bodenwert: Die Grundstücke sind als Flächen der Landwirtschaft im Außenbereich zu bewerten. Die Grundstücke sind gut zu erreichen (Kreisstraße und direkte Zuwegung über einen unbefestigten Feldweg). Sie liegen nicht weit entfernt zur Wohnbebauung. Auf dem südlichen Teil des Grundstücks Flst.Nr. 2650 befindet sich ein geschütztes Biotop (Feldgehölze und -hecke).

**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 [m <sup>2</sup> ]	Boden-richtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Eigenschaft	Kauf-preis [€]	Kauf-preis [€/m <sup>2</sup> ]
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
<b>Mittel:</b>			<b>4.400</b>	<b>2,00</b>		<b>15.232</b>	<b>3,40</b>

**Bodenwertermittlung Flst.Nr. 2650:**

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,- €/m<sup>2</sup>**

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

- Wertzuschlag für wirtschaftliche Entwicklung, siehe Vergleichskaufpreise, geschätzt ca. + 50 % + 1,- €/m<sup>2</sup>
- Wertzuschlag für gute Erreichbarkeit, geschätzt ca. + 5 % + 0,10 €/m<sup>2</sup>
- Wertabschlag Feldweg verläuft am Rand des Grundstücks, ein Teil des Grundstücks ist Biotopfläche, insgesamt geschätzt ca. - 20 % - 0,40 €/m<sup>2</sup>

**Bodenwert des Grundstücks**

**2,70 €/m<sup>2</sup>**

**Bodenwert Flst.Nr. 2650:**

Grundstücksgröße: 4.511 m<sup>2</sup>

- Bodenwert  
4.511 m<sup>2</sup> \* 2,70 €/m<sup>2</sup> = 12.180,- €

**Bodenwert Flst.Nr. 2650:**

**rd. 12.000,- €**

**Bodenwertermittlung Flst.Nr. 2656:**

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,- €/m<sup>2</sup>**

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

➤ Wertzuschlag für wirtschaftliche Entwicklung, siehe Vergleichskaufpreise, geschätzt ca.	+ 50 %	+ 1,- €/m <sup>2</sup>
➤ Wertzuschlag für gute Erreichbarkeit, geschätzt ca.	+ 5 %	+ 0,10 €/m <sup>2</sup>
➤ Wertabschlag Feldweg verläuft am Rand des Grundstücks, geschätzt ca.	- 5 %	- 0,10 €/m <sup>2</sup>
<hr/>		<b>3,- €/m<sup>2</sup></b>

**Bodenwert des Grundstücks**

**3,- €/m<sup>2</sup>**

**Bodenwert Flst.Nr. 2656:**

Grundstücksgröße: 2.718 m<sup>2</sup>

- Bodenwert  
 $2.718 \text{ m}^2 * 3,- \text{ €/m}^2 = 8.154,- \text{ €}$

**Bodenwert Flst.Nr. 2656:**

**rd. 8.000,- €**

#### 4. Verkehrs-/Marktwert

Es erfolgte eine Bodenwertermittlung.

Der Verkehrswert für das landwirtschaftliche Grundstück, Lettengrube in 69168 Wiesloch

Gemarkung: Schatthausen

Flurstück: **2650**

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2024 mit rd.

**12.000,- €**

in Worten:

**Zwölftausend EURO**

geschätzt.

Der Verkehrswert für das landwirtschaftliche Grundstück, Lettengrube in 69168 Wiesloch

Gemarkung: Schatthausen

Flurstück: **2656**

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2024 mit rd.

**8.000,- €**

in Worten:

**Achttausend 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**



Flst.Nr. 2650 - Blick von Norden



Flst.Nr. 2650 und 2656 - Blick von Nordwesten

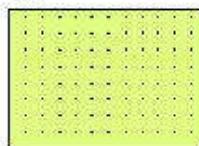


Zuwegung (nördlicher Teil der Grundstücke)

**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**

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

**Flurstück 2650, Gemarkung Schatthausen**

**Angaben zum Flurstück**

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Wiesloch Kreis Rhein-Neckar-Kreis Regierungsbezirk Karlsruhe
Lage:	Lettengrube
Fläche:	4 511 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	4 081 m <sup>2</sup> Ackerland 430 m <sup>2</sup> Gehölz
Bodenschätzung:	286 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (3), Löß (Lö), Bodenzahl 71, Ackerzahl 60, Ertragsmesszahl 172 341 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Löß (Lö), Bodenzahl 50, Ackerzahl 41, Ertragsmesszahl 140 466 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Löß (Lö), Bodenzahl 50, Ackerzahl 51, Ertragsmesszahl 238 557 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (3), Löß (Lö), Bodenzahl 71, Ackerzahl 68, Ertragsmesszahl 379 782 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (3), Löß (Lö), Bodenzahl 71, Ackerzahl 75, Ertragsmesszahl 587 1 645 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (3), Löß (Lö), Bodenzahl 76, Ackerzahl 84, Ertragsmesszahl 1382 4 077 m <sup>2</sup> geschätzte Fläche insgesamt Gesamtertragsmesszahl 2898

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

**Flurstück 2656, Gemarkung Schatthausen**

**Angaben zum Flurstück**

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

Lage: Lettengrube

Fläche: 2 718 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 2 718 m<sup>2</sup> Ackerland

Bodenschätzung:

387 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (3), Löß (Lö), Bodenzahl 71, Ackerzahl 68, Ertragsmesszahl 263

505 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (3), Löß (Lö), Bodenzahl 71, Ackerzahl 60, Ertragsmesszahl 303

895 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Löß (Lö), Bodenzahl 67, Ackerzahl 70, Ertragsmesszahl 627

931 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Löß (Lö), Bodenzahl 67, Ackerzahl 63, Ertragsmesszahl 587

2 718 m<sup>2</sup> geschätzte Fläche insgesamt  
Gesamtertragsmesszahl 1780

Quelle: Vermessungsbehörde Sinsheim