

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.: **3 K 19/24**

GUTACHTEN

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



Blick von Südwesten

Grundstück:	Gewann Forlenwald in 69168 Wiesloch
Stadt:	Wiesloch
Gemarkung:	Schatthausen
Flurstück-Nr.:	2914/10
Objektart:	Landwirtschaftsfläche
Grundbuch von Schatthausen Blatt Nr.:	24 im Bestandsverzeichnis bezeichnet mit „Forlenwald, Landwirtschaftsfläche“
Eigentümer lt. Grundbuchauszug vom 16.05.2024:	Siehe separates Deckblatt

Zum **Wertermittlungstichtag 04.12.2024** wurde der Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks **Flst.Nr. 2914/10**

mit **8.500,- €**
ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Angaben zur Gutachtenerstellung	3
2. Grundstücksbeschreibung und -merkmale	4
3. Verkehrswertermittlung	8

Anlagen: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

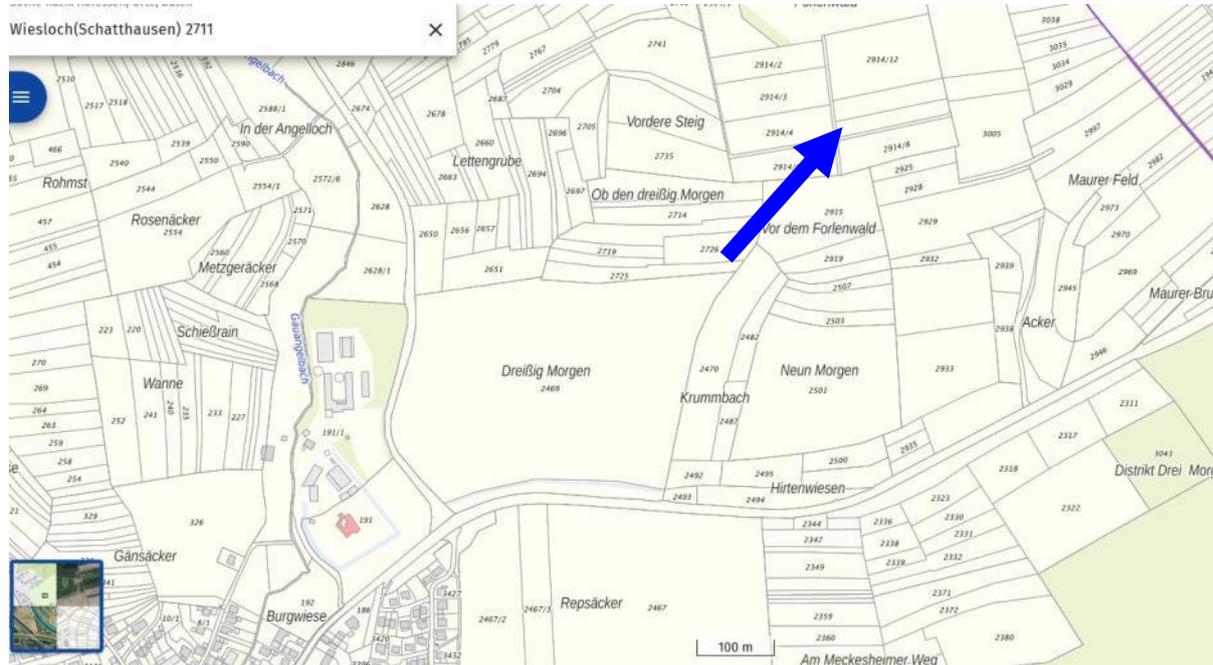
Dieses Gutachten enthält insgesamt 13 Seiten, davon 2 Anlagen mit 2 Seiten.
Es wurde in 5 Papieraufbereitungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.
Außerdem wurde eine PDF-Datei an den Auftraggeber versendet.

1. Allgemeine Angaben zur Gutachtenerstellung

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg - Abteilung 50 - Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg
Eigentümer laut Grundbuchauszug:	Siehe separates Deckblatt
Auftrag vom:	19.07.2024
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 Eigentüternachweis 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 keine markanten Punkte zur Abgrenzung des Grundstücks erkennbar.
Angaben zu Mieten:	Laut Angabe der Parteien besteht ein Pachtvertrag für das Grundstück. Ein Pachtvertrag wurde nicht vorgelegt. Die Wirksamkeit eines Pachtvertrages 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 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 nordöstlich von Wiesloch-Schatthausen.
Entfernung zur Wohnbebauung:	Luftlinie ca. 750 m
Umgebung:	Landwirtschaftliche Grundstücke
Immissionen:	Keine Wesentlichen
Topographische Grundstückslage:	Nach Süden hin leicht abfallend

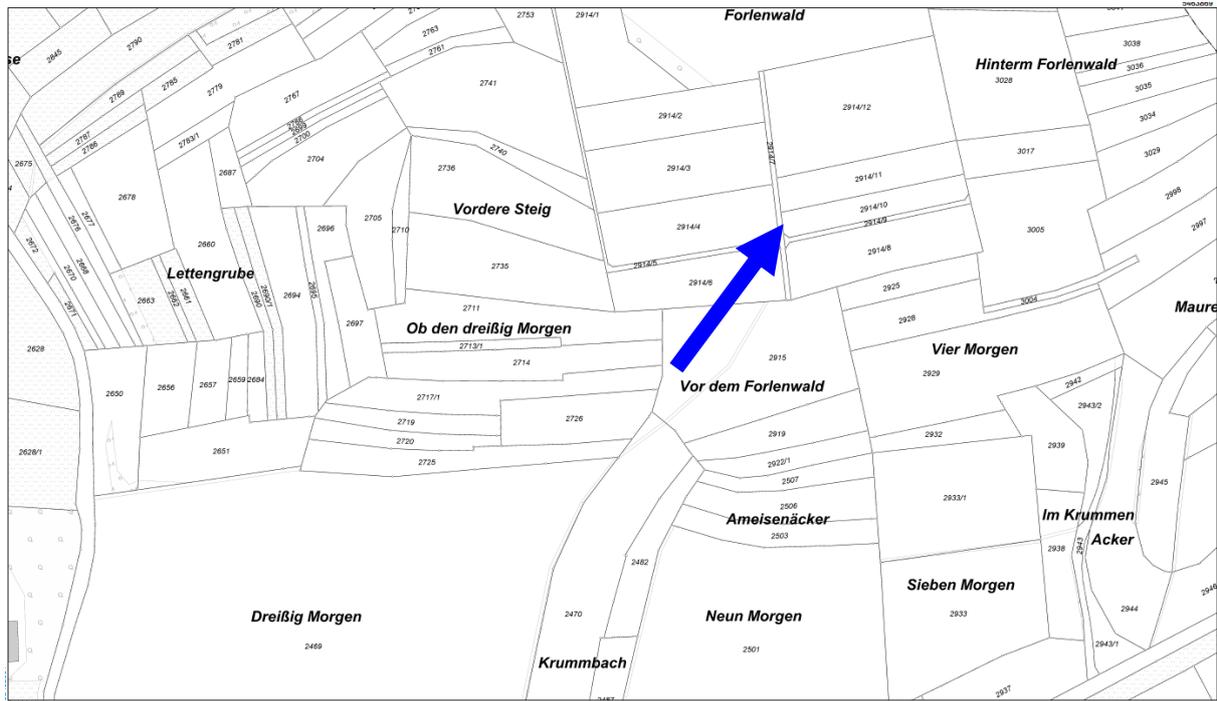
2.2 Erschließungszustand

Zuwegung zum Grundstück:	Keine direkte Zuwegung; das Grundstück ist Teil einer Bewirtschaftungseinheit (zu der führt südlich ein unbefestigter Feldweg)
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Keine
Baugrund, Grundwasser:	Nicht bekannt; das Grundstück ist nicht im Altlasten-/ Bodenschutzkatalog 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

Mittlere Breite:	Ca. 20 m
Mittlere Tiefe:	Ca. 148 m
Grundstücksgröße:	3.029 m ²
<u>Topographische Grundstückslage</u>	
Grundstückszuschnitt:	Rechteckig
Oberflächenbeschaffenheit:	Ackerfläche

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



Maßstab 1:2500 0 20 40 60 80 100 Meter

Die Geobasisinformationen des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verordnungsrecht nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (BGBl. S. 469, 509) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermisst worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Vermessungsbehörde
Mühlstraße 4
74889 Sinsheim

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte s/w 1:2500

Stand vom: 14.10.2024

Flurstück: 2714
Flur: Schatthausen

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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbucheintragen in Abteilung II: Grundbuch-Nr.: 24

Auszug vom: 16.05.2024

Es besteht folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 8 betr. lfd. Nr. 9 im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg - Vollstreckungsgericht- vom 08.05.2024 (3 K 19/24).
Eingetragen (MAN015/145/2024) 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:
Es 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, laut RIPS der LUBW, 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“).

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. 2914/10:

Das Grundstück befindet sich außerhalb der bebauten Ortslage und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Das Grundstück ist Teil einer Bewirtschaftungseinheit und hat keine direkte Zuwegung.

Einordnung:

Es handelt sich bei dem Grundstück um: Landwirtschaftsfläche (im Liegenschaftskataster als „Ackerland“ 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 das landwirtschaftliche Grundstück, Gewann Forlenwald

Gemarkung: Schatthausen

Flurstück: 2914/10

Grundstücksgröße: 3.029 m²

zum Wertermittlungstichtag: 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 Vergleichsverfahren 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 des Bewertungsgrundstücks Flst.Nr. 2914/10:

Wertermittlungsstichtag: 04.12.2024
Gebiet: Landwirtschaftliche Flächen
Entwicklungszustand: Fläche der Landwirtschaft - Ackerland
Beitragsrechtlicher Zustand: Frei
Grundstücksfläche: 3.029 m²

Bodenwert: Das Grundstück ist als Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich zu bewerten. Es handelt sich um ein Ackerlandgrundstück innerhalb einer Bewirtschaftungseinheit ohne direkte Zuwegung.

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 ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Eigenschaft	Kaufpreis [€]	Kaufpreis [€/m ²]
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.Nr. 2914/10:

Unter Berücksichtigung des Entwicklungszustands, der Beschaffenheit und Lage, wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 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,- €/m ² |
| ➤ Wertabschlag keine direkte Zuwegung, geschätzt ca. | - 10 % | - 0,20 €/m ² |
| | | <hr/> |

Bodenwert des Grundstücks **2,80 €/m²**

Grundstücksgröße: 3.029 m²

- Bodenwert
3.029 m² * 2,80 €/m² = 8.481,- €

Bodenwert Flst.Nr. 2914/10: **rd. 8.500,- €**

4. Verkehrs-/Marktwert

Es erfolgte eine Bodenwertermittlung.

Der Verkehrswert für das landwirtschaftliche Grundstück, Forlenwald in 69168 Wiesloch

Gemarkung: Schatthausen

Flurstück: **2914/10**

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2024 mit rd.

8.500,- €

in Worten: **Achttausendfünfhundert EURO**

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

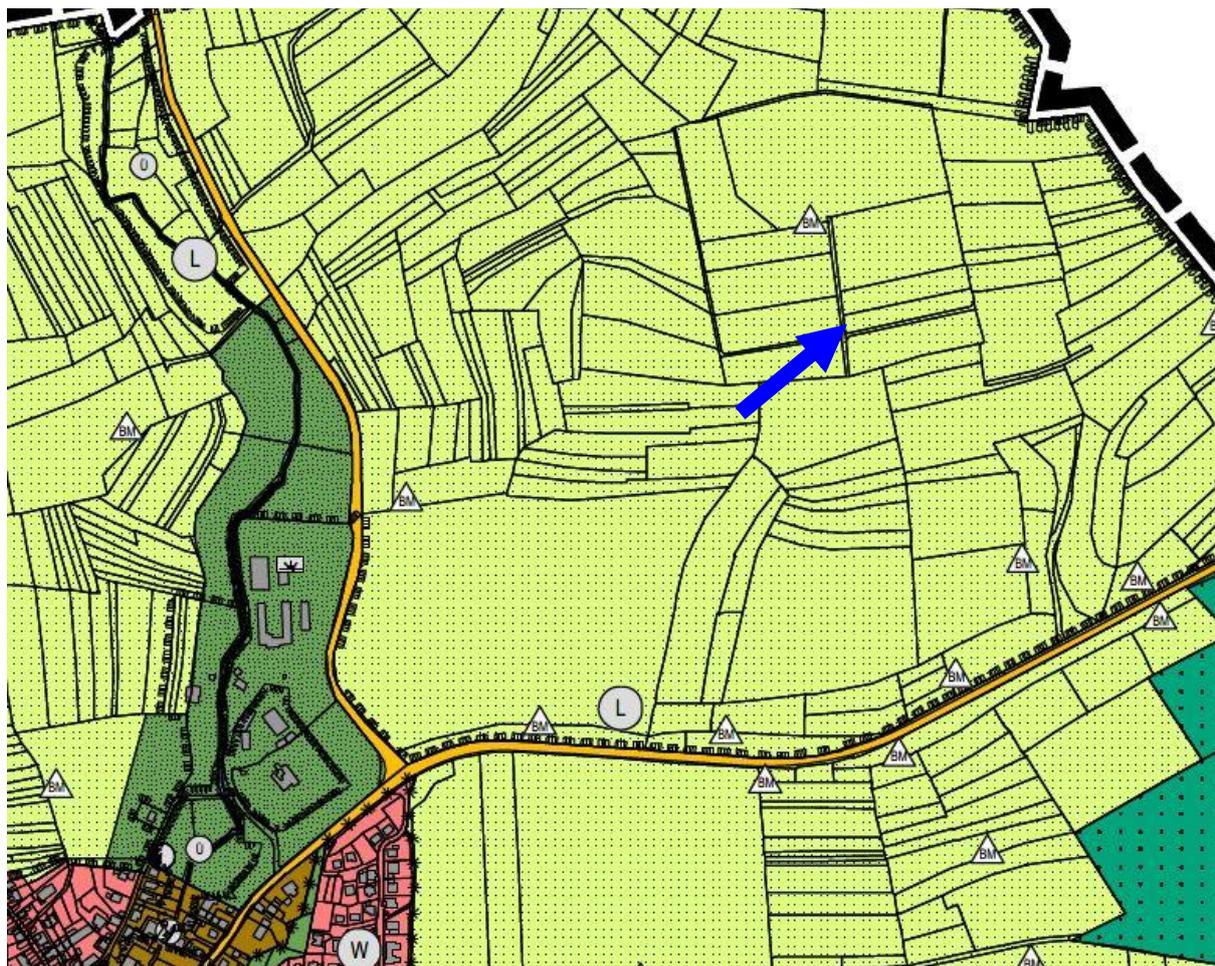
Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Hirschberg, 27.01.2025

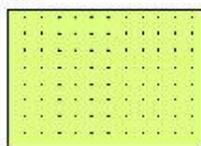
Andrea Draxler, Dipl.-Ing. (FH) Freie Architektin

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 – 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 2 – 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 2914/10, Gemarkung Schatthausen

Angaben zum Flurstück

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Wiesloch Kreis Rhein-Neckar-Kreis Regierungsbezirk Karlsruhe
Lage:	Forlenwald
Fläche:	3 029 m ²
Tatsächliche Nutzung:	3 029 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	478 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), LÖB (Lö), Bodenzahl 57, Ackerzahl 62, Ertragsmesszahl 296 640 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), LÖB (Lö), Bodenzahl 57, Ackerzahl 59, Ertragsmesszahl 378 1 911 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), LÖB (Lö), Bodenzahl 69, Ackerzahl 72, Ertragsmesszahl 1376 3 029 m ² geschätzte Fläche insgesamt Gesamtertragsmesszahl 2050

Quelle: Vermessungsbehörde Sinsheim

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.: **3 K 19/24**

GUTACHTEN

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



Blick von Südwesten

Grundstück:	Gewann Forlenwald in 69168 Wiesloch
Stadt:	Wiesloch
Gemarkung:	Schatthausen
Flurstück-Nr.:	2914/8
Objektart:	Landwirtschaftsfläche
Grundbuch von Schatthausen Blatt Nr.:	928 im Bestandsverzeichnis bezeichnet mit „Forlenwald, Landwirtschaftsfläche“
Eigentümer lt. Grundbuchauszug vom 16.05.2024:	Siehe separates Deckblatt

Zum **Wertermittlungstichtag 04.12.2024** wurde der Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks **Flst.Nr. 2914/8**

mit **18.800,- €**

ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Angaben zur Gutachtenerstellung	3
2. Grundstücksbeschreibung und -merkmale	4
3. Verkehrswertermittlung	8

Anlagen: Fotos

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

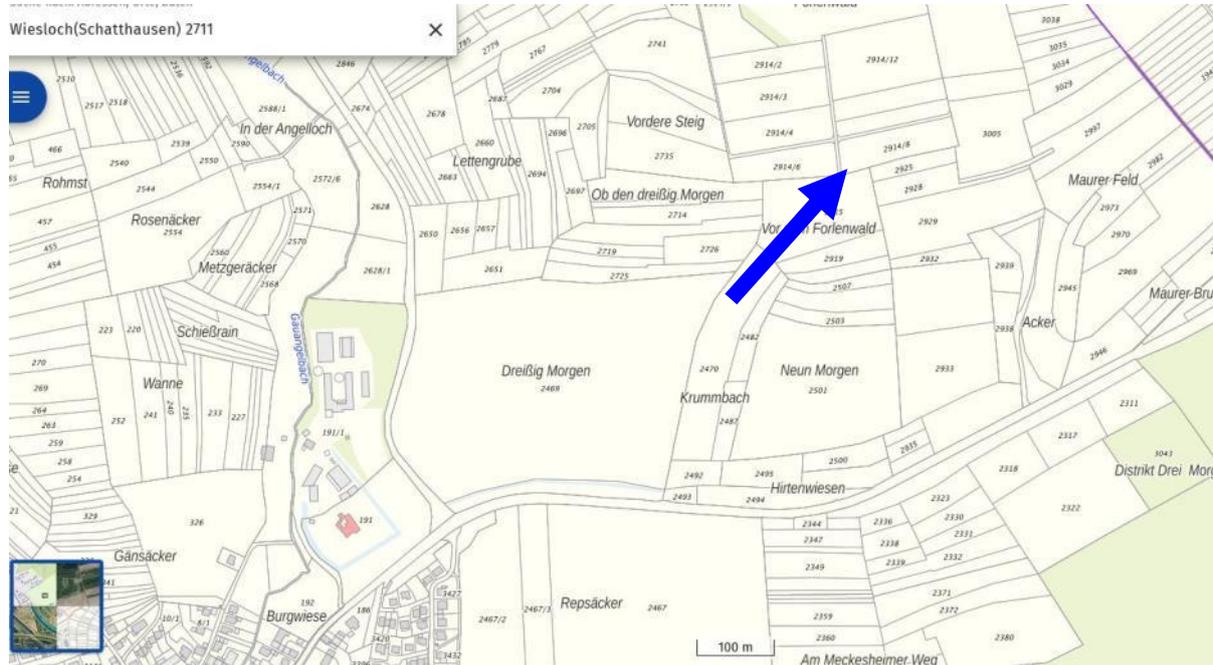
Dieses Gutachten enthält insgesamt 14 Seiten, davon 3 Anlagen mit 3 Seiten.
Es wurde in 5 Papieraufbereitungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.
Außerdem wurde eine PDF-Datei an den Auftraggeber versendet.

1. Allgemeine Angaben zur Gutachtenerstellung

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg - Abteilung 50 - Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg
Eigentümer laut Grundbuchauszug:	Siehe separates Deckblatt
Auftrag vom:	19.07.2024
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 Eigentüternachweis 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 keine markanten Punkte zur Abgrenzung des Grundstücks erkennbar.
Angaben zu Mieten:	Laut Angabe der Parteien besteht ein Pachtvertrag für das Grundstück. Ein Pachtvertrag wurde nicht vorgelegt. Die Wirksamkeit eines Pachtvertrages 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 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 nordöstlich von Wiesloch-Schatthausen.
Entfernung zur Wohnbebauung:	Luftlinie ca. 730 m
Umgebung:	Landwirtschaftliche Grundstücke
Immissionen:	Keine Wesentlichen
Topographische Grundstückslage:	Nach Süden hin leicht abfallend

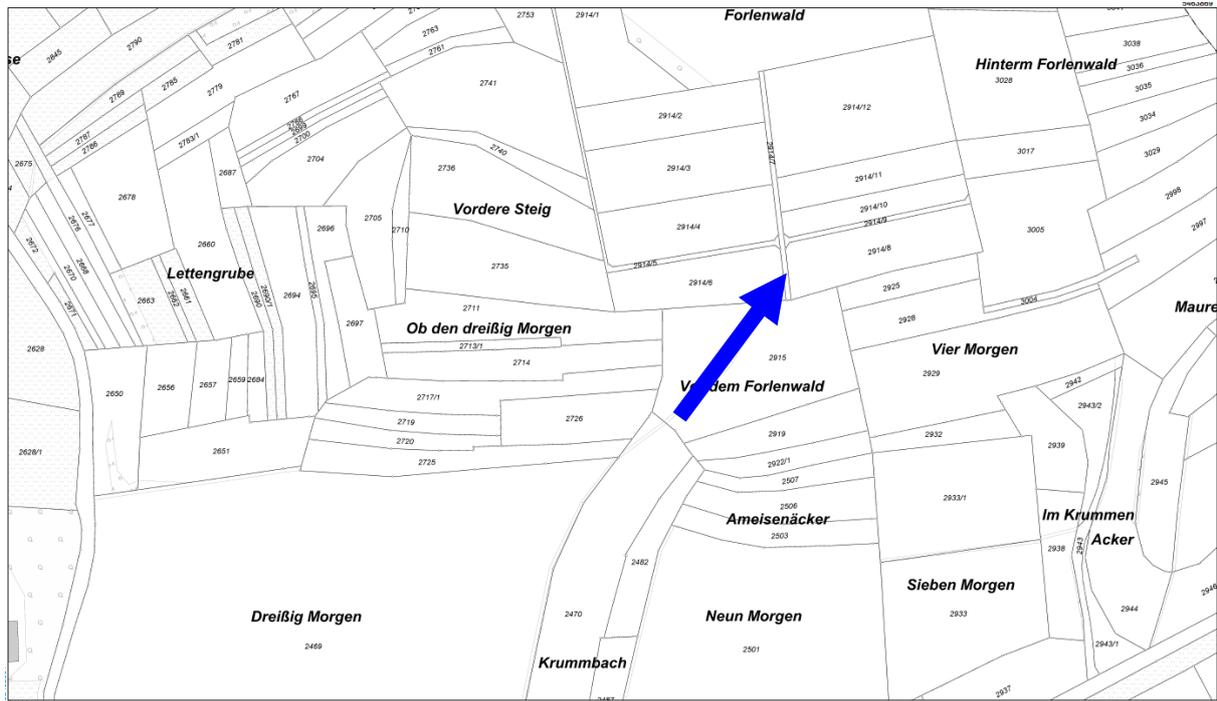
2.2 Erschließungszustand

Zuwegung zum Grundstück:	Unbefestigter Feldweg (tangiert die südwestliche Ecke des Grundstücks); das Grundstück ist Teil einer Bewirtschaftungseinheit
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Keine
Baugrund, Grundwasser:	Nicht bekannt; das Grundstück ist nicht im Altlasten-/ Bodenschutzkatas- ter 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

Mittlere Breite:	Ca. 40 m
Mittlere Tiefe:	Ca. 153 m
Grundstücksgröße:	2.378 m ²
<u>Topographische Grundstückslage</u>	
Grundstückszuschnitt:	Rechteckig
Oberflächenbeschaffenheit:	Ackerfläche

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



Maßstab 1:2500 0 20 40 60 80 100 Meter

Die Geobasisinformationen des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verordnungsrecht nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (BGBl. S. 469, 509) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermisst worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Vermessungsbehörde
Mühlstraße 4
74889 Sinsheim

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte s/w 1:2500

Stand vom: 14.10.2024

Flurstück: 2714
Flur: Schatthausen

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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbucheintragen in Abteilung II: Grundbuch-Nr.: 928

Auszug vom: 16.05.2024

Es besteht folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 3 betr. lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg - Vollstreckungsgericht- vom 08.05.2024 (3 K 19/24).
Eingetragen (MAN015/145/2024) 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:
Es 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, laut RIPS der LUBW, 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“).

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. 2914/8:

Das Grundstück befindet sich außerhalb der bebauten Ortslage und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Das Grundstück ist Teil einer Bewirtschaftungseinheit und ist über einen unbefestigten Feldweg zu erreichen.

Einordnung:

Es handelt sich bei dem Grundstück um: Landwirtschaftsfläche (im Liegenschaftskataster als „Ackerland“ 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 das landwirtschaftliche Grundstück, Gewann Forlenwald

Gemarkung: Schatthausen

Flurstück: 2914/8

Grundstücksgröße: 6.269 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 Vergleichsverfahren 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 des Bewertungsgrundstücks Flst.Nr. 2914/8:

Wertermittlungsstichtag: 04.12.2024
 Gebiet: Landwirtschaftliche Flächen
 Entwicklungszustand: Fläche der Landwirtschaft - Ackerland
 Beitragsrechtlicher Zustand: Frei
 Grundstücksfläche: 6.269 m²

Bodenwert: Das Grundstück ist als Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich zu bewerten. Es handelt sich um ein Ackerlandgrundstück innerhalb einer Bewirtschaftungseinheit mit direkter Zuwegung über einen unbefestigten Feldweg.

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 ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Eigenschaft	Kaufpreis [€]	Kaufpreis [€/m ²]
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.Nr. 2914/8:

Unter Berücksichtigung des Entwicklungszustands, der Beschaffenheit und Lage, wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 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

Bodenwert des Grundstücks **3,- €/m²**

Grundstücksgröße: 6.269 m²

- Bodenwert
 $6.269 \text{ m}^2 * 3,- \text{ €/m}^2 = 18.807,- \text{ €}$

Bodenwert Flst.Nr. 2914/8: **rd. 18.800,- €**

4. Verkehrs-/Marktwert

Es erfolgte eine Bodenwertermittlung.

Der Verkehrswert für das landwirtschaftliche Grundstück, Forlenwald in 69168 Wiesloch

Gemarkung: Schatthausen

Flurstück: **2914/8**

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2024 mit rd.

18.800,- €

in Worten: **Achtzehntausendachthundert 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

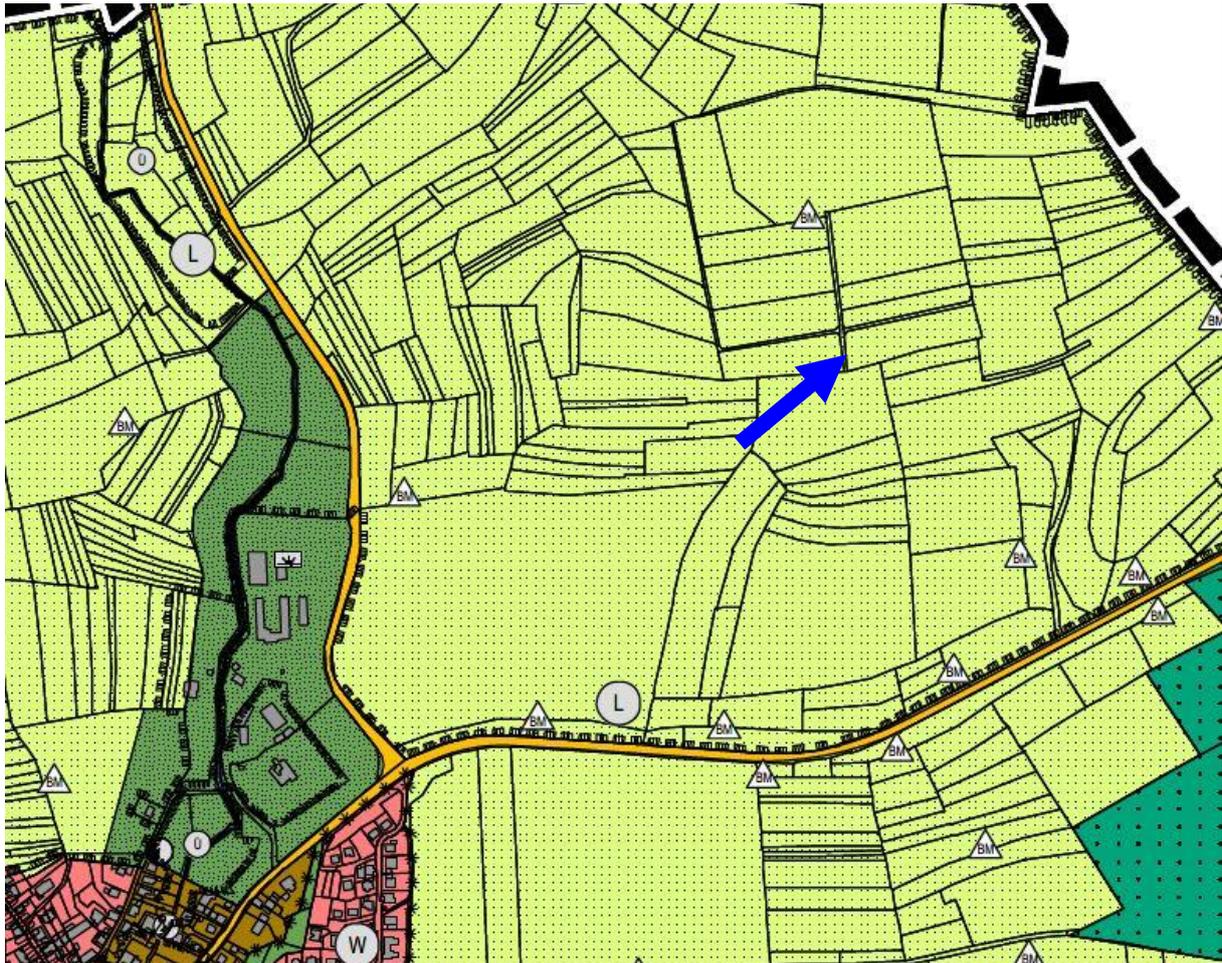


Zuwegung von Süden

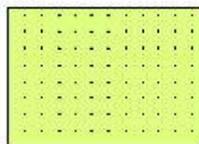


Zuwegung von Westen

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 2914/8, Gemarkung Schatthausen	
Angaben zum Flurstück	
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Wiesloch Kreis Rhein-Neckar-Kreis Regierungsbezirk Karlsruhe
Lage:	Forlenwald
Fläche:	6 269 m ²
Tatsächliche Nutzung:	6 269 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	449 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), LÖB (Lö), Bodenzahl 57, Ackerzahl 59, Ertragsmesszahl 265 1 547 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), LÖB (Lö), Bodenzahl 69, Ackerzahl 72, Ertragsmesszahl 1114 4 273 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), LÖB (Lö), Bodenzahl 69, Ackerzahl 68, Ertragsmesszahl 2906 6 269 m ² geschätzte Fläche insgesamt Gesamtertragsmesszahl 4285

Quelle: Vermessungsbehörde Sinsheim