

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 23/24**

GUTACHTEN

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



Blick nach Südwesten

Grundstück:	Gewann Vor dem Forlenwald in 69168 Wiesloch
Stadt:	Wiesloch
Gemarkung:	Schatthausen
Flurstück-Nr.:	2915
Objektart:	Landwirtschaftsfläche
Grundbuch von Schatthausen Blatt Nr.:	24 im Bestandsverzeichnis bezeichnet mit „Vor dem Forlenwald, Verkehrsfläche, Landwirtschaftsfläche“
Eigentümer lt. Grundbuchauszug vom 16.05.2024:	Siehe separates Deckblatt

Zum **Wertermittlungstichtag 04.12.2024** wurde der Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks **Flst.Nr. 2915**
mit **37.700,- €**
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:	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 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. 570 m
Umgebung:	Landwirtschaftliche Grundstücke
Immissionen:	Keine Wesentlichen
Topographische Grundstückslage:	Nach Süden hin leicht abfallend

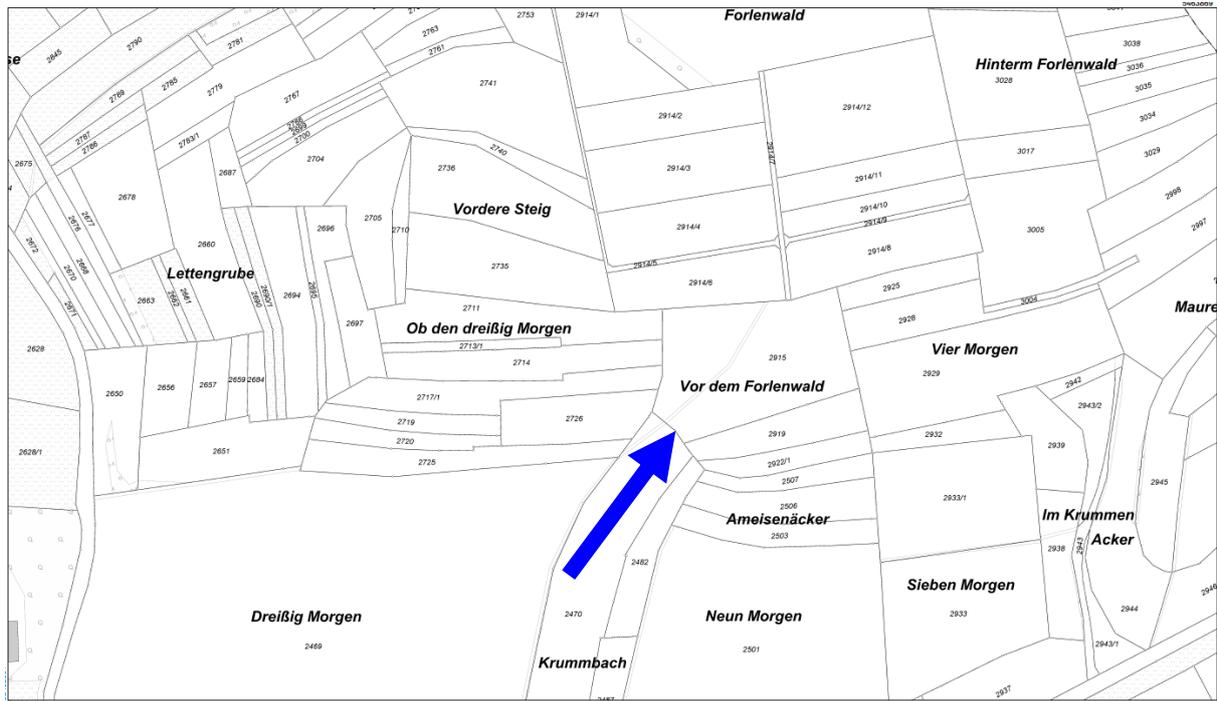
2.2 Erschließungszustand

Zuwegung zum Grundstück:	Unbefestigter Feldweg; das Grundstück ist Teil einer Bewirtschaftungseinheit
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Keine
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

Mittlere Breite:	Ca. 150 m
Mittlere Tiefe:	Ca. 90 m
Grundstücksgröße:	13.960 m ²
<u>Topographische Grundstückslage</u>	
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig
Oberflächenbeschaffenheit:	Ackerfläche, der unbefestigte Feldweg verläuft am nördlichen und östlichen Rand über das Grundstück, zerschneidet die nordöstliche Grundstücksecke

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



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

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
 Vermessungsbehörde
 Mülhstraße 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. 9 betr. lfd. Nr. 10 im Bestandsverzeichnis:
 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
 Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg - Vollstreckungsgericht- vom 08.05.2024 (3 K 23/24).
 Eingetragen (MAN015/146/2024) 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 des Bewertungsgrundstücks. Eintragungen im Grundbuch bestehen nicht. 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. 2915:

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“ mit 13.669 m² und „Weg“ mit 291 m² 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 Vor dem Forlenwald

Gemarkung: Schatthausen

Flurstück: 2915

Grundstücksgröße: 13.960 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 des Bewertungsgrundstücks Flst.Nr. 2915:

Wertermittlungsstichtag: 04.12.2024
Gebiet: Landwirtschaftliche Flächen
Entwicklungszustand: Fläche der Landwirtschaft - Ackerland
Beitragsrechtlicher Zustand: Frei
Grundstücksfläche: 13.960 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.

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: lf.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. 2915:

Unter Berücksichtigung des Entwicklungszustands, der Beschaffenheit und Lage, der Grundstücksgröße, 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
- Wertabschlag Feldweg verläuft am Rand des Grundstücks, großes Grundstück, insgesamt geschätzt ca. - 15 % - 0,30 €/m²

Bodenwert des Grundstücks **2,70 €/m²**

Grundstücksgröße: 13.960 m²

- Bodenwert
13.960 m² * 2,70 €/m² = 37.692,- €

Bodenwert Flst.Nr. 2915: **rd. 37.700,- €**

4. Verkehrs-/Marktwert

Es erfolgte eine Bodenwertermittlung.

Der Verkehrswert für das landwirtschaftliche Grundstück, Vor dem Forlenwald in 69168 Wiesloch

Gemarkung: Schatthausen

Flurstück: **2915**

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2024 mit rd.

37.700,- €

in Worten: **Siebenunddreißigtausendsiebenhundert 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 nach Osten

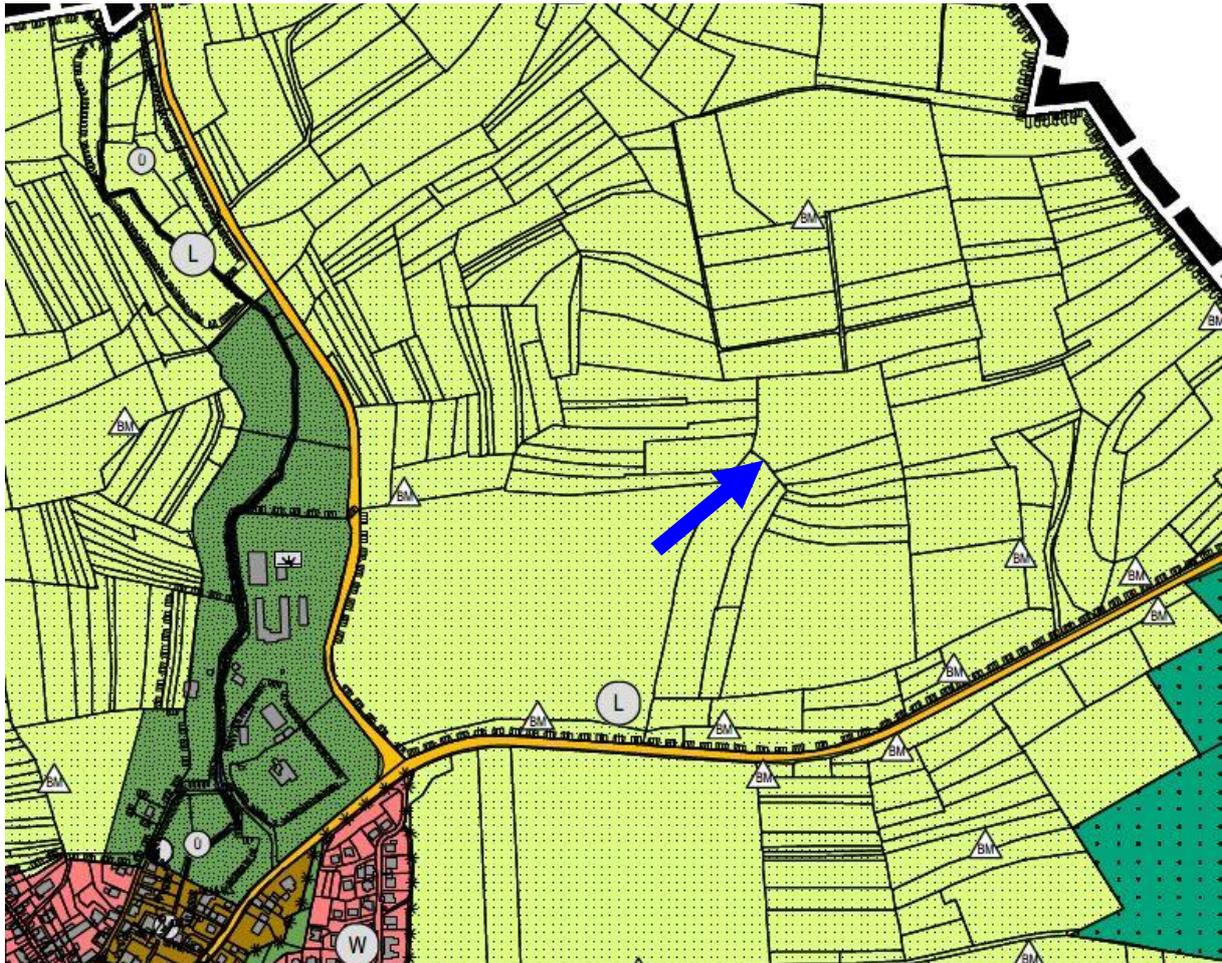


Blick nach Süden - Zuwegung

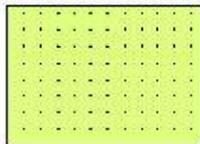


Blick nach Westen - Zuwegung

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
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsbehörde Muthstraße 4 74889 Sinsheim	Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung und Bewertung Stand vom: 14.10.2024
Flurstück 2915, Gemarkung Schatthausen	
Angaben zum Flurstück	
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Wiesloch Kreis Rhein-Neckar-Kreis Regierungsbezirk Karlsruhe
Lage:	Vor dem Forlenwald
Fläche:	13 960 m ²
Tatsächliche Nutzung:	13 669 m ² Ackerland 291 m ² Weg
Bodenschätzung:	667 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Löß (Lö), Bodenzahl 56, Ackerzahl 56, Ertragsmesszahl 374 1 349 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Löß (Lö), Bodenzahl 69, Ackerzahl 68, Ertragsmesszahl 917 1 355 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Löß (Lö), Bodenzahl 69, Ackerzahl 72, Ertragsmesszahl 976 1 386 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Löß (Lö), Bodenzahl 69, Ackerzahl 68, Ertragsmesszahl 942 3 092 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Löß (Lö), Bodenzahl 56, Ackerzahl 56, Ertragsmesszahl 1732 5 796 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Löß (Lö), Bodenzahl 69, Ackerzahl 75, Ertragsmesszahl 4347 13 645 m ² geschätzte Fläche insgesamt Gesamtertragsmesszahl 9288
Angaben zu Buchung und Eigentum	
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Mannheim Grundbuchblatt 24 Laufende Nummer 10

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 23/24**

GUTACHTEN

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



Blick nach Osten

Grundstück:	Gewann Vier Morgen in 69168 Wiesloch
Stadt:	Wiesloch
Gemarkung:	Schatthausen
Flurstück-Nr.:	2925
Objektart:	Landwirtschaftsfläche
Grundbuch von Schatthausen Blatt Nr.:	24 im Bestandsverzeichnis bezeichnet mit „Vier Morgen, Landwirtschaftsfläche“
Eigentümer lt. Grundbuchauszug vom 16.05.2024:	Siehe separates Deckblatt

Zum **Wertermittlungstichtag 04.12.2024** wurde der Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks **Flst.Nr. 2925** mit **7.000,- €** 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

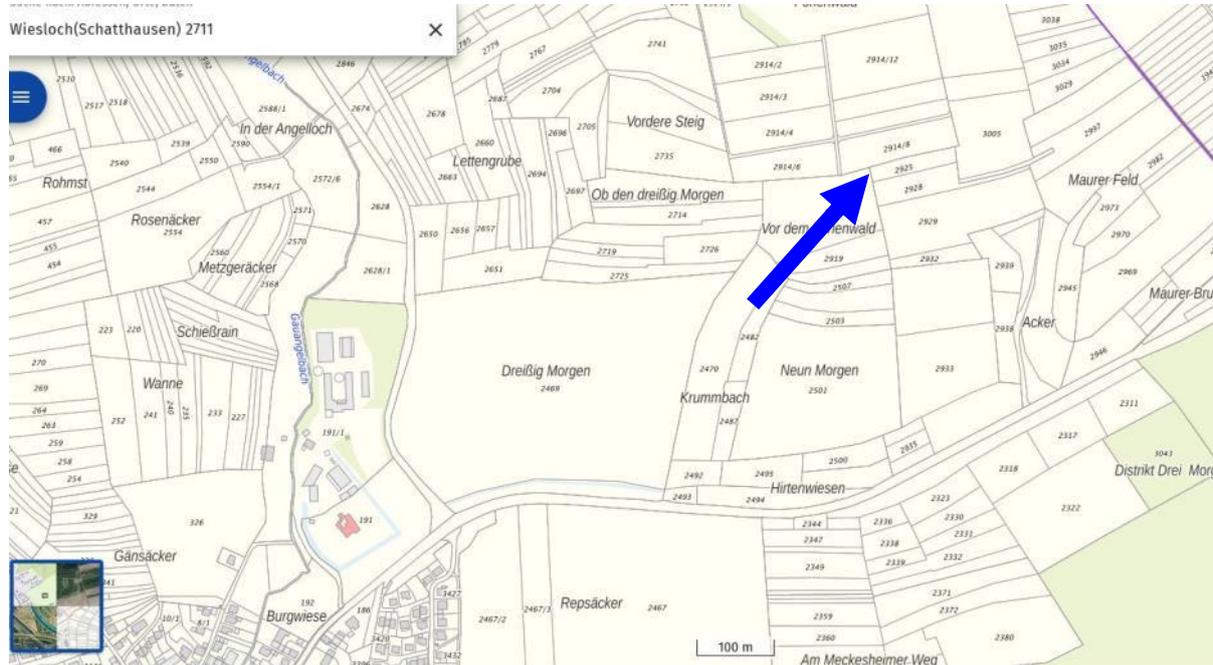
Dieses Gutachten enthält insgesamt 14 Seiten, davon 3 Anlagen mit 3 Seiten.
Es wurde in 5 Papierausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.
Außerdem wurde eine PDF-Datei an den Auftraggeber versendet.

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 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

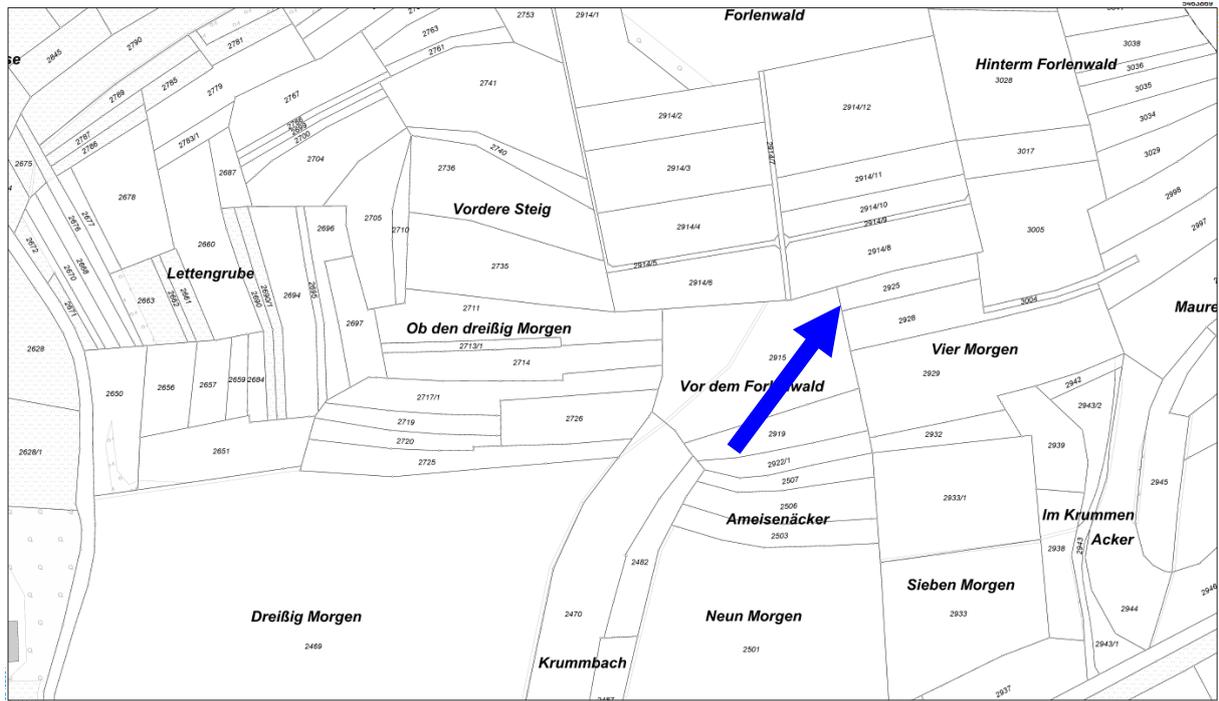
Zuwegung zum Grundstück:	Unbefestigter Feldweg; das Grundstück ist Teil einer Bewirtschaftungseinheit
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Keine
Baugrund, Grundwasser:	Nicht bekannt; das Grundstück ist nicht im Altlasten-/ Bodenschutzkatalog verzeichnet; es liegt nicht im Überschwemmungsgebiet; 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. 112 m
Grundstücksgröße:	2.378 m ²
<u>Topographische Grundstückslage</u>	
Grundstückszuschnitt:	Rechteckig
Oberflächenbeschaffenheit:	Ackerfläche, westlich befindet sich eine kleine Grünfläche, der unbefestigte Feldweg liegt teilweise in der südwestlichen Ecke des Grundstücks

GUTACHTEN über den Verkehrs-/Marktwert (i. S. d. § 194 BauGB) für das landwirtschaftliche Grundstück, Flst.Nr. 2925, Vier Morgen, 69168 Wiesloch

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. 9 betr. lfd. Nr. 11 im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg -
Vollstreckungsgericht- vom 08.05.2024 (3 K 23/24).
Eingetragen (MAN015/146/2024) 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 be-
rücksichtigt werden.*

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünsti-
gende) Rechte:
Es ist nichts bekannt. Bei der Bewertung wird insoweit
Lastenfreiheit unterstellt (Abweichungen sind ggf. zusätz-
lich 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. 2925:

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, Gewinn Vier Morgen

Gemarkung: Schatthausen

Flurstück: 2925

Grundstücksgröße: 2.378 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 des Bewertungsgrundstücks Flst.Nr. 2925:

Wertermittlungsstichtag: 04.12.2024
Gebiet: Landwirtschaftliche Flächen
Entwicklungszustand: Fläche der Landwirtschaft - Ackerland
Beitragsrechtlicher Zustand: Frei
Grundstücksfläche: 2.378 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. 2925:

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: 2.378 m²

- Bodenwert
2.378 m² * 3,- €/m² = 7.134,- €

Bodenwert Flst.Nr. 2925: **rd. 7.000,- €**

4. Verkehrs-/Marktwert

Es erfolgte eine Bodenwertermittlung.

Der Verkehrswert für das landwirtschaftliche Grundstück, Vier Morgen in 69168 Wiesloch

Gemarkung: Schatthausen

Flurstück: **2925**

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2024 mit rd.

7.000,- €

in Worten: **Siebentausend 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

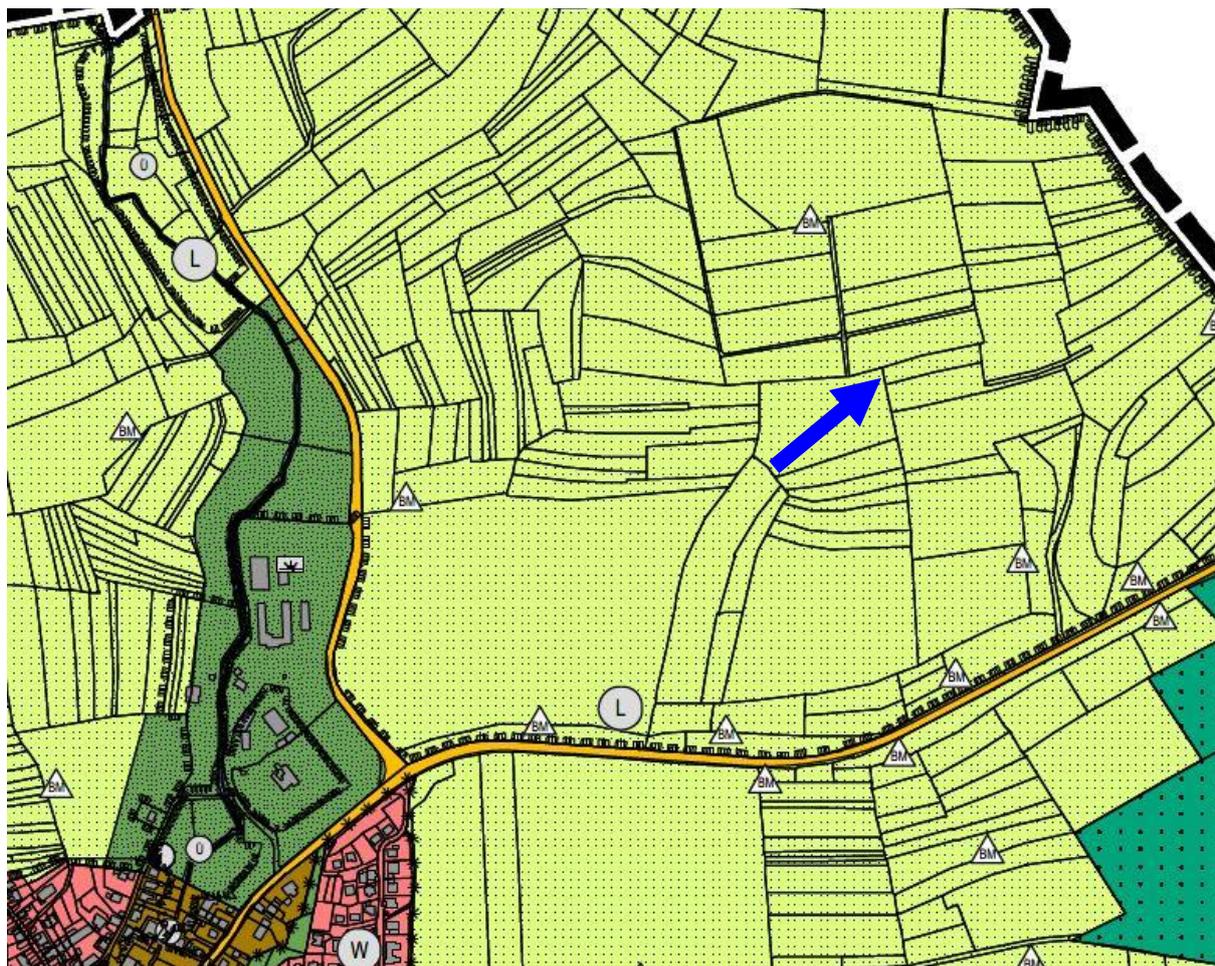


Zuwegung von Süden

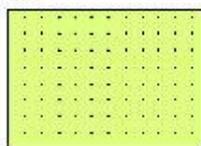


Zuwegung von Westen

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 2925, Gemarkung Schatthausen	
Angaben zum Flurstück	
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Wiesloch Kreis Rhein-Neckar-Kreis Regierungsbezirk Karlsruhe
Lage:	Vier Morgen
Fläche:	2 378 m ²
Tatsächliche Nutzung:	2 378 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	461 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Löß (Lö), Bodenzahl 69, Ackerzahl 68, Ertragsmesszahl 313 1 917 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Löß (Lö), Bodenzahl 69, Ackerzahl 72, Ertragsmesszahl 1380 2 378 m ² geschätzte Fläche insgesamt Gesamtertragsmesszahl 1693

Quelle: Vermessungsbehörde Sinsheim