

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](mailto: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.: **3 K 31/24**

## GUTACHTEN

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



Blick von Norden

<b>Grundstück:</b>	<b>Gewann Hintere Rötttere in 69168 Wiesloch</b>
Stadt:	Wiesloch
Gemarkung:	Baiertal
Flurstück-Nr.:	3286/1
Objektart:	Landwirtschaftsfläche
Grundbuch von Baiertal Blatt Nr.:	597 im Bestandsverzeichnis bezeichnet mit „Hintere Rötttere, Landwirtschaftsfläche“
Eigentümer lt. Grundbuchauszug vom 05.08.2024:	Siehe separates Deckblatt

Zum **Wertermittlungstichtag 04.12.2024** wurde der Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks **Flst.Nr. 3286/1**

mit **5.400,- €**  
ermittelt.

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

Anlagen:    Foto  
              Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
              Auszug aus dem Liegenschaftskataster

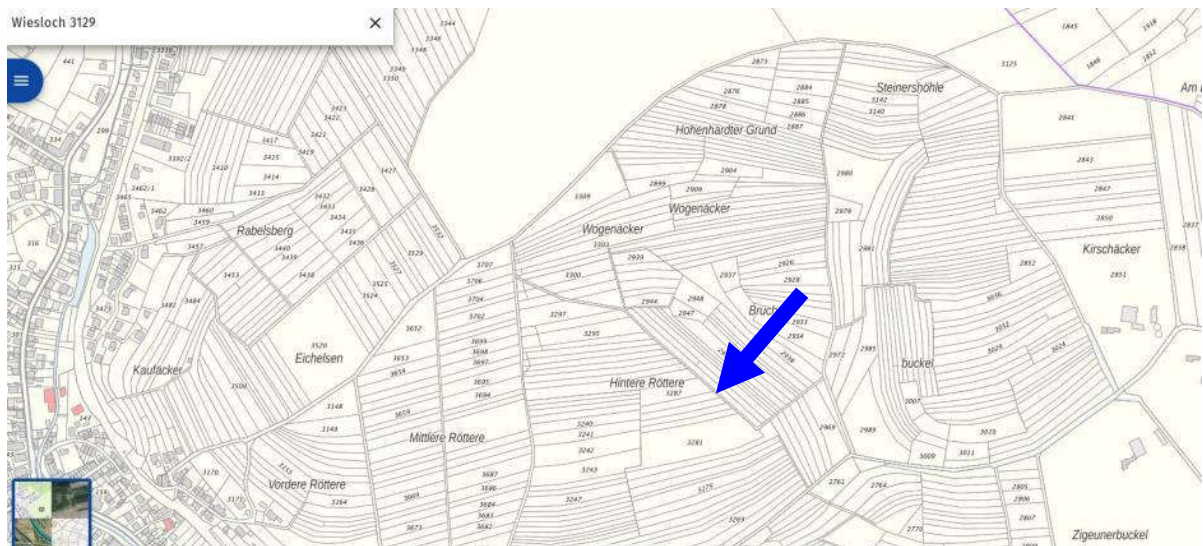
Dieses Gutachten enthält insgesamt 15 Seiten, davon 3 Anlagen mit 3 Seiten.  
Es wurde in 5 Papierausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.  
Außerdem wurde eine PDF-Datei an den Auftraggeber versendet.

## 1. Allgemeine Angaben zur Gutachtenerstellung

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg - Abteilung 50 - Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg
Eigentümer laut Grundbuchauszug:	Siehe separates Deckblatt
Auftrag vom:	12.08.2024
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, <a href="http://www.lgl-bw.de">www.lgl-bw.de</a>)</li><li>- Lageplan vom 14.10.2024</li><li>- Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentüternachweis mit Bodenschätzung und Bewertung vom 14.10.2024</li><li>- Örtliche Feststellungen, Fotos am Ortstermin</li><li>- von den Parteien vorgelegte Unterlagen (Gutachten vom 31.07.2020)</li></ul>
<b>Ortsbesichtigung:</b>	
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 (siehe auch separates Deckblatt). Ein Pachtvertrag wurde nicht vorgelegt. Die Wirksamkeit eines Pachtvertrages konnte nicht geprüft werden. In dieser Wertermittlung werden vorhandene Pachtverhältnisse nicht berücksichtigt.
Zwangsverwalter:	Das Grundstück befindet sich nicht unter Zwangsverwaltung.

## 2. Grundstücksbeschreibung und -merkmale

**Liegenschaftskarte – Übersicht, nicht maßstabsgetreu** (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 Lagemerkmale

Bundesland:	Baden-Württemberg
Ort und Einwohnerzahl:	Wiesloch (ca. 27.000 Einwohner)
Gemarkung:	Baiertal
<u>Verkehrslage und Entfernungen:</u>	Das Grundstück liegt nordöstlich von Wiesloch-Baiertal.
Entfernung zur Wohnbebauung:	Luftlinie ca. 350 m
Umgebung:	Landwirtschaftliche Grundstücke
Immissionen:	Keine Wesentlichen

Topographische Grundstückslage: Nach Süden hin leicht abfallend

## 2.2 Erschließungszustand

Zuwegung zum Grundstück: Direkte Zuwegung über einen unbefestigten 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;  
sie liegen nicht im Überschwemmungsgebiet;  
gewachsener Untergrund wird unterstellt.

Anmerkung: *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.*

## 2.3 Gestalt und Form

Mittlere Breite: Ca. 12 m

Mittlere Tiefe: Ca. 117 m

Grundstücksgröße: 1.343 m<sup>2</sup>

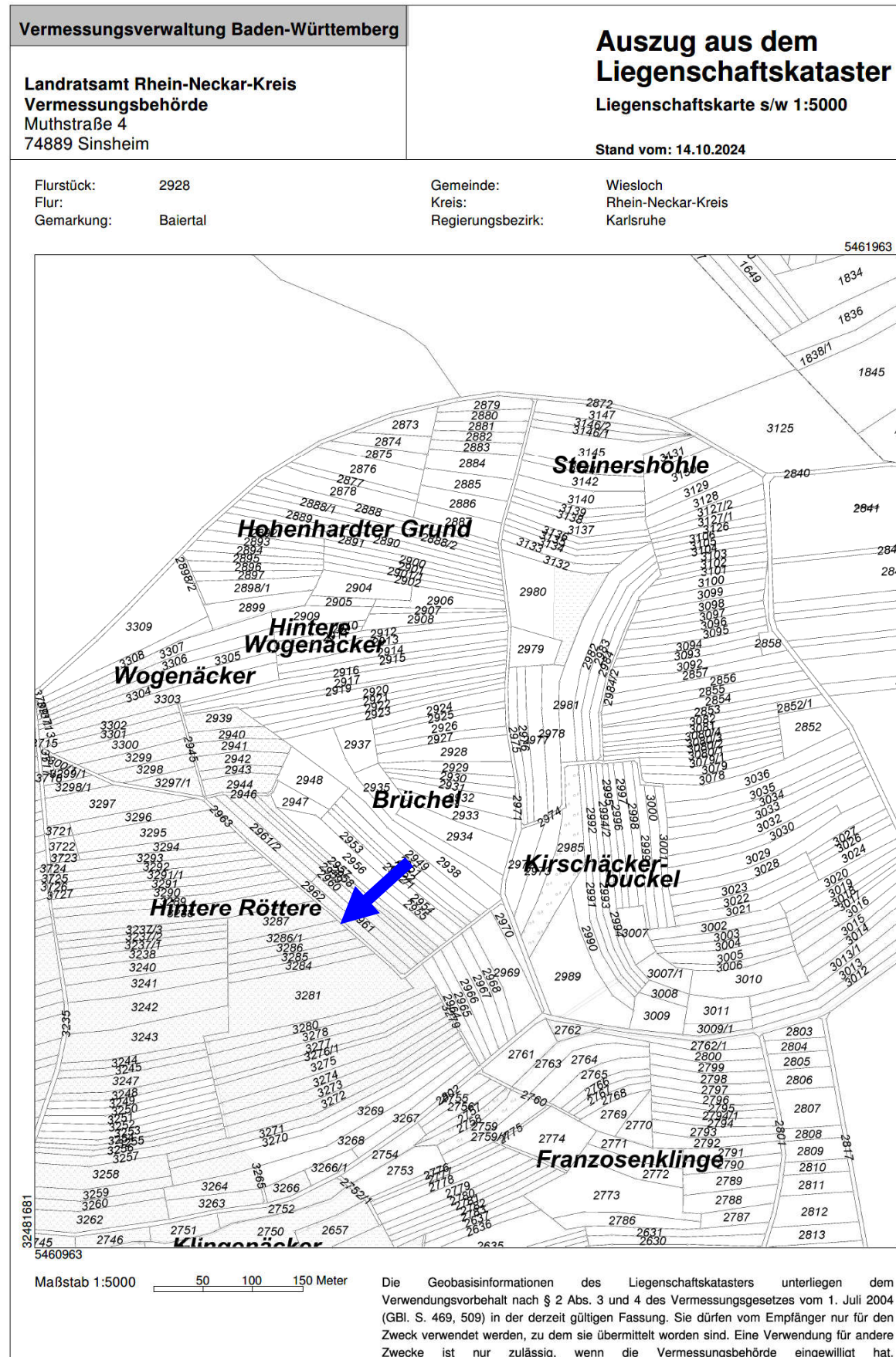
### Topographische Grundstückslage

Grundstückszuschnitte: Nahezu rechteckig, langgestreckt

Oberflächenbeschaffenheit: Obstplantage (eingezäunt)



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



## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbucheintragungen in Abteilung II: Grundbuch-Nr.: 597

Auszug vom: 06.06.2024

Es besteht folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 2 betr. lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis:  
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.  
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg - Vollstreckungsgericht- vom 08.05.2024 (3 K 31/24).  
Eingetragen (MAN004/383/2024) am 02.08.2024.

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:  
Laut einem Mail der Antragsgegnerin besitzt diese ein lebenslanges Ernterecht an Obst, sofern auf den Grundstücken Obst angebaut wird. Angehängt wurde ein handschriftliches Protokoll der Erbaueinandersetzung vom 24.06.2020 auf dem vermerkt ist, dass für den Eigenbedarf auf Lebzeit für 2 Personen Obst geerntet werden kann.

Anmerkung: Schuldrechtliche Vereinbarungen werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Ansonsten 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):

Grünflächen privat (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Kein Bebauungsplan vorhanden.  
Das Flurstück befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich und wäre daher gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

## **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. 3286/1:**

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

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

### Einordnung:

Es handelt sich bei den Grundstücken um:

Landwirtschaftsfläche (im Liegenschaftskataster als „Gartenbauland“ 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 Hintere Rötttere

Gemarkung:	Baiertal
Flurstück:	3286/1
Grundstücksgröße:	1.343 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-Baiertal 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:

= 3,50 €/m<sup>2</sup> für Weingarten

= 2,50 €/m<sup>2</sup> für Ackerfläche

= 1,- €/m<sup>2</sup> für Grünland

= 0,30 €/m<sup>2</sup> für Unland, Geringstland, Bergweide, Moor

= 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 des Bewertungsgrundstücks Flst.Nr. 3286/1:

Wertermittlungsstichtag:	04.12.2024
Gebiet:	Landwirtschaftliche Flächen
Entwicklungszustand:	Fläche der Landwirtschaft – Grünfläche, Gartenbauland (hier Obstplantage)
Beitragsrechtlicher Zustand:	Frei
Grundstücksfläche:	1.343 m <sup>2</sup>

**Bodenwert:** Das Grundstück ist als Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich zu bewerten. Es handelt sich um ein als Obstplantage bewirtschaftetes Grundstück innerhalb einer Bewirtschaftungseinheit. Es wird von einer höheren Wertigkeit als bei reiner Ackerlandfläche ausgegangen. Das Grundstück ist über einen unbefestigten Feldweg zu erreichen.

**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: lf.0004

Lfd. Nr.	Datum (Jahr)	Gemeinde	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Eigenschaft	Kaufpreis [€]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
1	07.2023	Baiertal	2.000	2,50	LF / A	7.000	3,55
2	09.2023	Baiertal	1.800	2,50	LF / A	8.200	4,50
3	09.2023	Baiertal	2.300	2,50	LF / A	10.170	4,50
4	05.2024	Baiertal	1.600	2,50	LF / A	4.790	3,00
5	05.2024	Baiertal	2.000	2,50	LF / A	5.870	3,00
Mittel:			1.940	2,50		7.206	3,71

Ausgewertet wurden Ackerlandflächen. Das Grundstück wird als Gartenbaufläche im Bereich des Bodenrichtwertes für „Weingarten“ gesehen. Wie in den Bodenrichtwerten erkennbar ist, wurden Weingartenflächen mit einem höheren Bodenrichtwert als Ackerlandflächen ausgewiesen.

**Bodenwertermittlung Flst.Nr. 3286/1:**

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  
in Anlehnung an Weingarten:

**3,50 €/m<sup>2</sup>**

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

- Wertzuschlag für wirtschaftliche Entwicklung (siehe auch Vergleichskaufpreise Ackerfläche), geschätzt ca.

+ 15 %

+ 0,53 €/m<sup>2</sup>

**Bodenwert des Grundstücks**

**rd. 4,- €/m<sup>2</sup>**

**Bodenwert Flst.Nr. 3286/1:**

Grundstücksgröße: 1.343 m<sup>2</sup>

- Bodenwert  
1.343 m<sup>2</sup> \* 4,- €/m<sup>2</sup> = 5.372,- €

**Bodenwert Flst.Nr. 3286/1:**

**rd. 5.400,- €**

#### 4. Verkehrs-/Marktwert

Es erfolgte eine Bodenwertermittlung.

Der Verkehrswert für das landwirtschaftliche Grundstück, Hintere Rötttere in 69168 Wiesloch

Gemarkung: Baiertal

Flurstück: **3286/1**

wird zum Wertermittlungstichtag 04.12.2024 mit rd.

**5.400,- €**

in Worten: **Fünftausendvierhundert 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 Osten



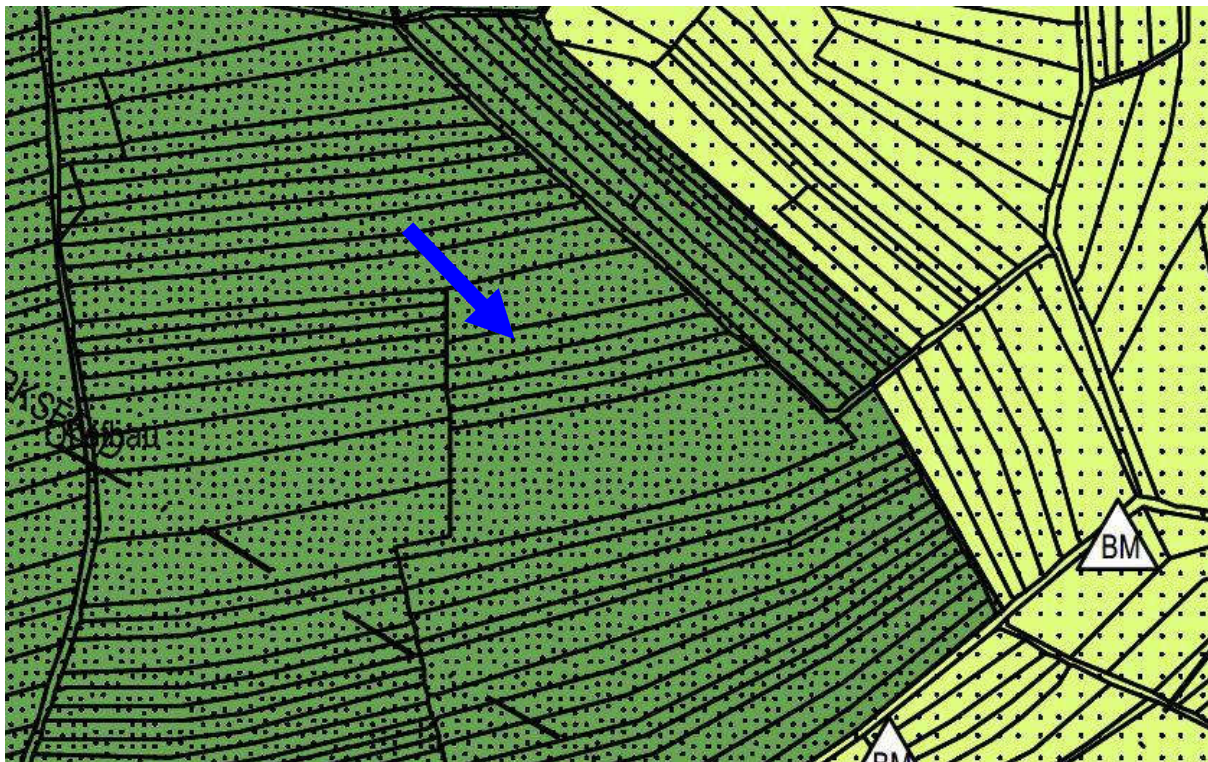
Blick von Südosten



Blick von Norden



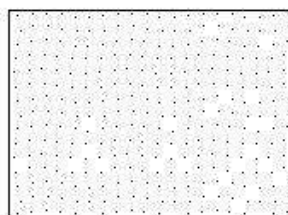
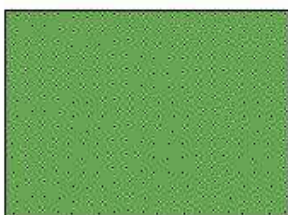
**Anlage 2 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan**



**Grünflächen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)**



Grünflächen, öffentlich



Grünflächen, privat

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>		
<b>Flurstück 3286/1, Gemarkung Baiertal</b>		
<b>Angaben zum Flurstück</b>		
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Wiesloch Kreis Rhein-Neckar-Kreis Regierungsbezirk Karlsruhe	
Lage:	Hintere Rötttere	
Fläche:	1 343 m²	
Tatsächliche Nutzung:	1 343 m² Gartenbauland	
Bewertung:	408 m² Obstbau – Freiland (OB) 935 m² Obstbau – Freiland (OB)  1 343 m² bewertete Fläche	

Quelle: Vermessungsbehörde Sinsheim