



ANDREA DRAXLER

Freie Architektin Dipl.-Ing. (FH)
Ö. b. v. Sachverständige f. Wertermittlung (AK Rhl.-Pf.)

A. & M. Draxler, Hölderlinstraße 47, 69493 Hirschberg-Leutershausen

Amtsgericht Heidelberg
- Abteilung 50 -
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

Justiz Heidelberg

04. Mai 2026

Eingang 3

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, 16.04.2026
Az.: 3 K 36/25

GUTACHTEN

über den Verkehrs-/Marktwert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
für das landwirtschaftliche Grundstück „Kurzer Morgen“ in 74909 Meckesheim



Blick von Norden

Gemeinde:	Meckesheim
Gemarkung:	Meckesheim
Flurstück-Nr.:	8382
Objektart:	Landwirtschaftsfläche
Grundbuch von Meckesheim Nr.:	22238 im Bestandsverzeichnis bezeichnet mit „Kurzer Morgen Landwirtschaftsfläche“
Eigentümer lt. Grundbuchauszug vom 12.08.2025:	Siehe separates Deckblatt

Zum **Wertermittlungsstichtag 03.03.2026** wurde der Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks

mit **5.950,- €**

ermittelt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben zur Gutachtenerstellung	3
2. Grundstücksbeschreibung und -merkmale	4
2.1 Lagemerkmale	4
2.2 Erschließungszustand	5
2.3 Gestalt und Form	5
2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	7
2.5 Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks	8
3. Verkehrswertermittlung	9
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	9
3.2 Bodenwertermittlung	10
4. Verkehrs-/Marktwert	12
Anlagen:	
Anlage 1 – Fotos	13
Anlage 2 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan (mit Kennzeichnung der ungefähren Lage)	14
Anlage 3 – Stadtplan (mit Kennzeichnung der ungefähren Lage des Objekts, nicht maßstabsgetreu)	15

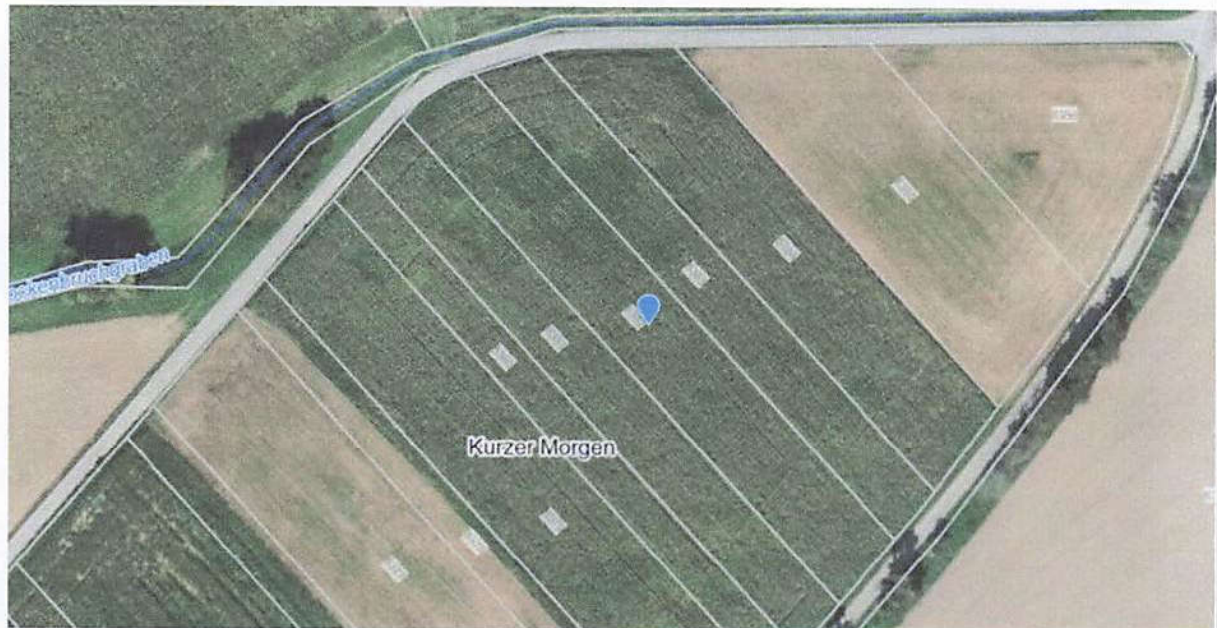
Dieses Gutachten enthält insgesamt 15 Seiten, davon 3 Anlagen mit 3 Seiten.
Es wurde in 9 Papieraufbereitungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.
Außerdem wurde eine PDF-Datei an den Auftraggeber versendet.

1. Allgemeine Angaben zur Gutachtenerstellung

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg - Abteilung 50 - Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg
Eigentümer laut Grundbuchauszug:	Siehe separates Deckblatt
Auftrag vom:	05.11.2025
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	03.03.2026
Folgende Unterlagen standen zur Verfügung:	- Baugesetzbuch (BauGB) - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) - einschlägige Fachliteratur - Grundbuchauszug vom 12.08.2025 - Bodenrichtwerte (BORIS BW) - Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 05.02.2026 - Auskunft über planungsrechtlichen Zustand, Landschaftsschutz, beitragsrechtlichen Zustand erhalten vom Bauamt Meckesheim am 13.02.2026 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Meckesheim, Entwurfsplanung vom 13.02.2020 erhalten vom Bauamt Meckesheim am 13.02.2026 - Daten aus LUBW und GEOPORTAL-BW (LGL, www.lgl-bw.de) - Stadtplan über LGL, www.lgl-bw.de (basemap.bw) - Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 04.02.2026 mit Flurstücks- und Eigentüternachweis vom 03.02.2026 - Auskunft aus der Kaufpreissammlung erhalten vom Gutachterausschuss Sinsheim am 05.02.26 - Örtliche Feststellungen - Fotos am Ortstermin
Ortsbesichtigung:	
Tag der Ortsbesichtigung:	03.03.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Antragstellerin und anfangs deren Ehemann (siehe separates Deckblatt); die Sachverständige Dipl.-Ing. (FH) Andrea Draxler
Bemerkungen:	Das Grundstück konnte besichtigt werden. Es waren im Wesentlichen keine markanten Punkte zur Abgrenzung des Grundstücks erkennbar.
Angaben zu Mieten:	Laut Angabe der Antragstellerin und eines Antragsgegners ist das Grundstück verpachtet (Pächter siehe 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

Luftbild (Datenquelle: udo.lubw.baden-wuerttemberg.de)



2.1 Lagemerkmale

Großräumige Lage:

Bundesland:

Baden-Württemberg

Kreis:

Rhein-Neckar-Kreis

Regierungsbezirk:

Karlsruhe

Gemarkung:

Meckesheim

Ort und Einwohnerzahl:

Meckesheim mit Dorf Mönchzell (Ca. 5.300 Einwohner) Meckesheim liegt im Kraichgau, ca. 20 km südöstlich von der Universitätsstadt Heidelberg und wird von der Elsenz durchflossen. In 1960 noch eine landwirtschaftlich geprägte Gemeinde, wandelte sich der Ort im Laufe der Zeit zu einem Standort kleinerer und mittlerer Unternehmen und zu einem Wohnort für Auspendler. Die Gemeinde gehört zum Gemeindeverwaltungsverband GVV Elsenz-tal.

Infrastruktur:

Gut, Geschäfte, medizinische Versorgungseinrichtungen ausreichend vorhanden.
Kindergärten, Grundschule sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen sind vor Ort vorhanden.
Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten (z. B. Neckargemünd, Sinsheim) vorhanden.

Anbindung an Landes- und Bundesstraßen, sowie Autobahnen:

Meckesheim bietet eine günstige Verkehrsanbindung mit fünf Zu- und Abfahrten in anschließende größere Bereiche und Räume mit Nähe zu den Autobahnen BAB 5 und BAB 6 mit den Auffahrten Sinsheim, Rauenberg (Auffahrt BAB 6 Sinsheim/Rauenberg ca. 11 km entfernt),

	Wiesloch/Walldorf (Auffahrt BAB 5 ca. 18 km entfernt) und Heidelberg über die Bundesstraße 45 (Entfernung mit dem PKW ca. 1.000 m), Landstraße L 549, Kreisstraße K 4178. Die nächsten zivilen Flughäfen befinden sich in Mannheim, Frankfurt und Stuttgart.
Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr:	Meckesheim liegt an der Elsenzalbahn und ist gut an Heidelberg, Sinsheim und die Region angebunden. Busverbindungen ergänzen den Bahnverkehr.
<u>Verkehrslage und Entfernungen des Grundstücks (siehe Anlage 3):</u>	Das Grundstück liegt nordöstlich von Meckesheim.
Entfernung zur Bebauung:	Ca. 150 m
Umgebung:	Landwirtschaftliche Grundstücke
Immissionen:	Keine Wesentlichen
Topographische Grundstückslage:	Leichte Hanglage (Nordwesthang)

2.2 Erschließungszustand

Zuwegung zum Grundstück:	Beidseitig befestigte Feldwege (asphaltiert)
Höhenlage zum Feldweg:	Vom südöstlichen zum nordwestlichen Feldweg abfallend
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Keine
Baugrund, Grundwasser:	Nicht bekannt; das Grundstück ist nicht im Altlasten-/ Bodenschutzkataster verzeichnet; es liegt gemäß „IUBW.baden-wuerttemberg“ 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. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.</i>
------------	--

2.3 Gestalt und Form

Mittlere Tiefe:	Ca. 123 m
Mittlere Breite:	Ca. 16 m

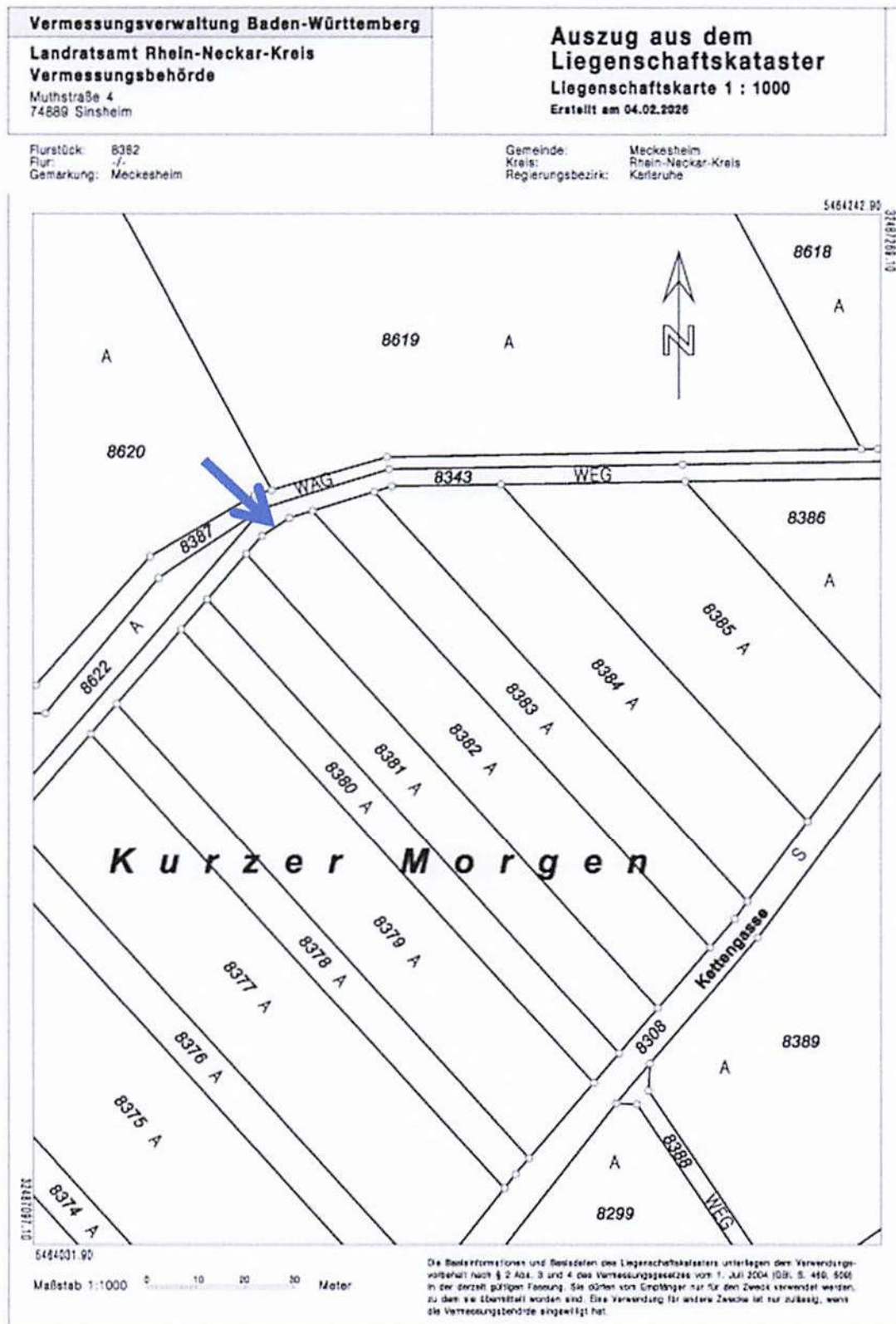
GUTACHTEN über den Verkehrs-/Marktwert (i. S. d. § 194 BauGB) für das landwirtschaftliche Grundstück, Kurzer Morgen in 74909 Meckesheim

Grundstücksgröße: 1.982 m²

Grundstückszuschnitt: Langgestreckt, nahezu rechteckig

Oberflächenbeschaffenheit: Ackerfläche;
das Grundstück ist Teil einer Bewirtschaftungseinheit

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



2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbucheintragungen in Abteilung II: Grundbuch-Nr.: 22.238

Auszug vom: 12.08.2025

Es besteht folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 1 betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 08.08.2025 (3 K 36/25).
Eingetragen (TBB004/503/2025) am 12.08.2025.

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 – siehe Anlage 2):

Landwirtschaftliche Fläche

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Landschaftsschutzgebiet:

Das Grundstück befindet sich, laut RIPS der LUBW, in einem Landschaftsschutzgebiet („Unteres und Mittleres Elsenzthal“).
Kurzbeschreibung: „In das Umland eingeschnittene Flußlandschaft, bestehend aus einer Abfolge von Engtalstrecken und Talweitungen, mit Flußaue, Talflanken, Seitentälern und einzelnen, optisch markant in die Flußlandschaft hineinwirkenden Erhebungen; Klingen, Hohlwege, Steilhänge, Böschungen und Terrassen; ein Fließgewässersystem aus Flüssen, Bächen und Gräben mit Kraut- und Gehölzsäumen, Ackerfluren, durchsetzt mit Feldgehölzen, Hecken, Gebüsch, Bäumen und Baumreihen, einzelne, großflächige Wiesenareale und Obstbaumbestände, Laubmischwälder auf Kuppen und Steilhängen; ökologisch notwendiger Ergänzungsraum für die Naturschutzgebiete und flächenhafte Naturdenkmale und ihrer Tierwelt, insbesondere durch Erhaltung der landschaftlichen und ökologischen Einheit des Elsenztales; hoher Erholungswert.“

Naturpark:

Es befindet sich im Naturpark „Neckartal-Odenwald“.

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. 8382:

Das Grundstück befindet sich außerhalb der bebauten Ortslage und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Das Grundstück ist über zwei befestigte Feldwege gut 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 „Kurzer Morgen“

Gemarkung:	Meckesheim
Flurstück:	8382
Grundstücksgrößen:	1.982 m ²
zum Wertermittlungsstichtag:	03.03.2026

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 10 Vergleichskaufpreise für landwirtschaftliche Flächen (Ackernutzung) in Meckesheim zur Verfügung gestellt. Davon befinden sich 2 Verkaufsobjekte auf Meckesheimer, 3 Grundstücke auf Wiesenbacher, 3 Grundstücke auf Eschelbronner Gemarkung, 2 Grundstücke auf der Gemarkung Mauer.

3.2 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 01.01.2025:

= 2,50 €/m² für Ackerfläche

= 1,50 €/m² für Grünland

= 0,50 €/m² für Unland, Geringstland, Bergweide, Moor

= 0,60 €/m² für forstwirtschaftliche Fläche

Der Bodenrichtwert wurde bei BORIS-BW recherchiert.

Grundstücke in der Richtwertzone 31454501 weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Wertermittlungsstichtag: 01.01.2025
Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung: Acker
Beitragsrechtlicher Zustand: Frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flst.Nr. 8382:

Wertermittlungsstichtag: 03.03.2026
Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung: Acker
Beitragsrechtlicher Zustand: Frei
Grundstücksfläche: 1.982 m²

Bodenwert: Das Grundstück ist als Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich zu bewerten. Es handelt sich um ein Ackerlandgrundstück als Teil einer Bewirtschaftungseinheit. Das Grundstück ist von zwei Seiten gut über befestigte, asphaltierte Feldwege zu erreichen. Es liegt in der Nähe zur Bebauung. Die ortsnahe Lage, die gute Erschließung werden bei der Bewertung berücksichtigt.

Ausgewertete Statistik des Gutachterausschusses Sinsheim:

Elementname	Anzahl	Mittelwert	Medianwert	Minimum	Maximum	Standardabweichung
Datum des Vertrages	10	17.02.2025	15.01.2025	17.06.2024	11.11.2025	228,87
Kaufpreis	10	5531	4789	2090	10.398	2.841,36
Fläche	10	2358	2036	836	4449	1.317,03
Bodenrichtwert Bauland	0	0,00	0,00		0,00	0,00
Vergleichsmaßstab	10	2,43	2,50	2,00	3,01	0,41
Verhältnis Vergl.maßstab/Richtwert	0	0,00	0,00		0,00	0,00

Davon liegen 3 Kaufpreise auf Eschelbronner Gemarkung mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 2,- €/m². Der Bodenrichtwert für Ackerfläche beträgt in Eschelbronn 2,- €/m².

In Mauer, Wiesenbach beträgt der Bodenrichtwert, entsprechend Meckesheim, 2,50 €/m². Der durchschnittliche Kaufpreis (exkl. Eschelbronn) beträgt 2,61 €/m².

Bodenwertermittlung Flst.Nr. 8382:

Unter Berücksichtigung
des Entwicklungszustands,
der Beschaffenheit und Lage,
wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 03.03.2026 wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert für Landwirtschaftsfläche (vgl. § 3 i.V.m. § 5 ImmoWertV) – hier
Ackerfläche:

2,50 €/m²

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

- Wertzuschlag für gute Zuwegung, gute Lage in der Nähe der Bebauung,
geschätzt ca.

+ 20 %

+ 0,50 €/m²

Bodenwert des Grundstücks

3,- €/m²

Grundstücksgröße:

1.982 m²

- Bodenwert

1.982 m² x 3,- €/m² = 5.946,- €

Bodenwert Flst.Nr. 8382:

rd. 5.950,- €

4. Verkehrs-/Marktwert

Es erfolgte eine Bodenwertermittlung.

Der Verkehrswert für das landwirtschaftliche Grundstück, Kurzer Morgen in 74909 Meckesheim

Gemarkung: Meckesheim

Flurstück: 8382

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2026 mit rd.

5.950,- €

in Worten: **Fünftausendneunhundertfünfzig 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, 16.04.2026



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

Urhaberschut, 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 vom südwestlich gelegenen Wohngebiet aus



Ca. auf Höhe des Grundstücks - Blick Richtung Südwesten, zum Wohngebiet Meckesheim



Blick von Südosten auf das Grundstück



Blick von Nordosten auf das Grundstück



Blick von Norden auf das Grundstück

Anlage 2 – Auszug aus dem **Flächennutzungsplan** (mit Kennzeichnung der ungefähren Lage)



Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	
	Wasserfläche
	Rückhaltebecken
	Wasserschutzgebiete (Zone II und III)
Land- und Forstwirtschaft	
	Landwirtschaftliche Fläche
	Forstwirtschaftliche Fläche
	Gärtnerei
Aufschüttungen und Abgrabungen	
	Flächen für Aufschüttungen
	Flächen für Abgrabungen
Schutzgebiete	
	Landschaftsschutzgebiet
	Naturschutzgebiet
	Flächenhaftes Naturdenkmal
	Bodendenkmal
	Baudenkmal
	Naturdenkmal

Datenquelle: Gemeinde Meckesheim

Anlage 3 – **Stadtplan** (mit Kennzeichnung der ungefähren Lage des Objekts, nicht maßstabsgetreu)



Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de (basemap.bw)