

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

Hölderlinstraße 47 An der Ziegelhütte 29
69493 Hirschberg a. d. B. 66484 Schmitshausen
Tel. 0 62 01 / 98 65 40 Tel. 0 63 75 / 99 35 10
e-mail: info@draxler-architekten.de
www.draxler-architekten.de



Hirschberg, 13.06.2025
Az.: 2 K 80/24

GUTACHTEN

über den Verkehrs-/Marktwert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
für das landwirtschaftliche Grundstück „Gerberswiese“ in 69181 Leimen



Justiz Heidelberg
17. Juni 2025
Eingang 6

Blick von Westen

Stadt:	Leimen
Gemarkung:	St. Ilgen
Flurstück-Nr.:	1539
Objektart:	Landwirtschaftsfläche
Grundbuch von St. Ilgen Nr.:	1044 im Bestandsverzeichnis bezeichnet mit „Landwirtschaftsfläche Gerberswiese“
Eigentümer lt. Grundbuchauszug vom 08.01.2025:	Siehe separates Deckblatt

Zum **Wertermittlungstichtag 09.04.2025** wurde der Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks **Flst.Nr. 1539**

mit **1.500,- €**
ermittelt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben zur Gutachtenerstellung	3
2. Grundstücksbeschreibung und -merkmale	4
3. Verkehrswertermittlung	11

Anlagen:

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 3: Stadtplan

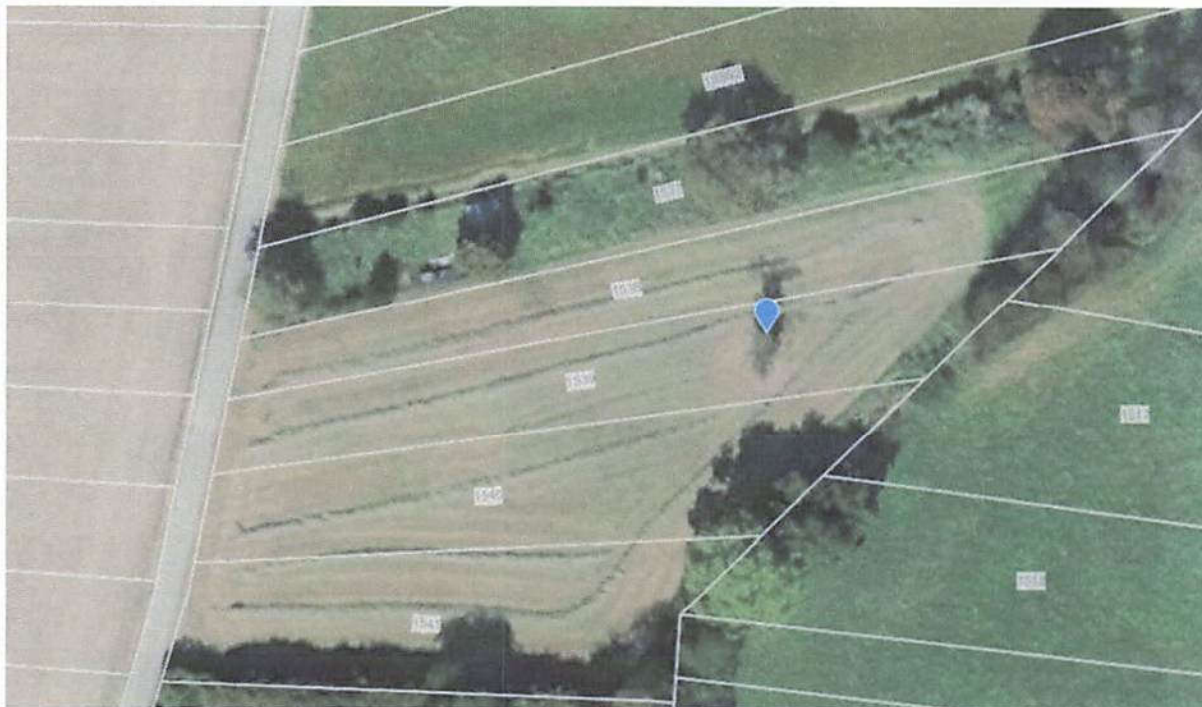
Dieses Gutachten enthält insgesamt 17 Seiten, davon 3 Anlagen mit 3 Seiten.
Es wurde in 4 Papieraufbereitungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.
Außerdem wurde eine PDF-Datei an den Auftraggeber versendet.

1. Allgemeine Angaben zur Gutachtenerstellung

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg - Abteilung 50 - Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg
Eigentümer laut Grundbuchauszug:	Siehe separates Deckblatt
Auftrag vom:	15.02.2025
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	09.04.2025
Folgende Unterlagen standen zur Verfügung:	<ul style="list-style-type: none">- Baugesetzbuch (BauGB)- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)- einschlägige Fachliteratur- Grundbuchauszug vom 08.01.2025- Bodenrichtwerte (BORIS BW)- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 13.03.2025- Auskunft über planungsrechtlichen Zustand u.a. erhalten vom Bauamt Leimen am 08.04.2025- Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Bekanntmachung am 07.07.2020, Stand 16.05.2025- Landschaftsplan (LP) mit Konfliktplan und Konflikttabellen, August 1999- Daten aus LUBW und GEOPORTAL-BW (LGL, www.lgl-bw.de)- Stadtplan über LGL, www.lgl-bw.de (basemap.bw)- Lageplan vom 14.10.2024- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 12.03.2025 mit Flurstücks- und Eigentüternachweis vom 11.03.2025- Örtliche Feststellungen- Fotos am Ortstermin
Ortsbesichtigung:	
Tag der Ortsbesichtigung:	09.04.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Antragstellerin und 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 ist das Grundstück nicht verpachtet.
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

Ort und Einwohnerzahl:

Leimen mit Stadtteilen St. Ilgen, Gauangelloch, Lingental und Ochsenbach (insgesamt rd. 27.000 Einwohner). Leimen ist drittgrößte Stadt im Rhein-Neckar-Kreis, liegt rund sieben Kilometer südlich von Heidelberg und ist Teil der europäischen Metropolregion Rhein-Neckar. Die Stadt gehört zum Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, der den regionalen Flächennutzungsplan erstellt.

Leimen ist ein traditionsreicher Weinbauort und liegt an drei bedeutenden touristischen Straßen, der Bergstraße von Darmstadt nach Wiesloch, der Berta Benz Memorial Route von Mannheim nach Pforzheim und der Badischen Weinstraße von Laudenbach nach Weil am Rhein. Leimen ist an Heidelbergs Straßenbahnnetz angeschlossen.

Die Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist gut.

Die nächsten zivilen Flughäfen befinden sich in Mannheim, Frankfurt und Stuttgart.

Gemarkung:

St. Ilgen

Verkehrslage und Entfernungen des Grundstücks (siehe Anlage 3):

	Das Grundstück liegt südlich von St. Ilgen.
Entfernung zur Bebauung:	Ca. 160 m
Umgebung:	Landwirtschaftliche Grundstücke
Immissionen:	Keine Wesentlichen
Topographische Grundstückslage:	Nahezu Eben

2.2 Erschließungszustand

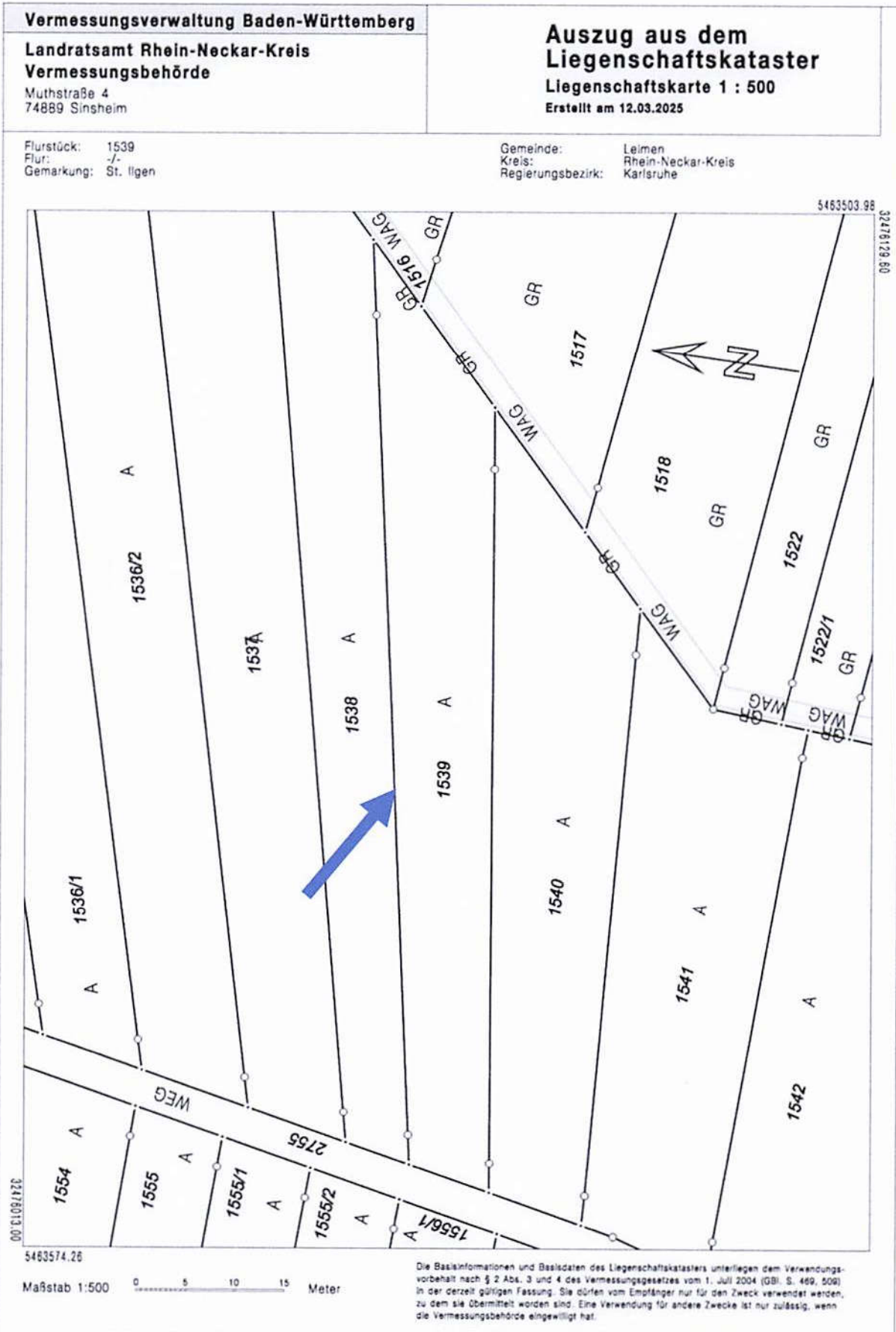
Zuwegung zum Grundstück:	Befestigter Feldweg (asphaltiert)
Höhenlage zur Straße:	Vom Feldweg leicht abfallend
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Keine
Baugrund, Grundwasser:	Nicht bekannt; das Grundstück ist nicht im Altlasten-/ Bodenschutzkatalog verzeichnet; es liegt im Überschwemmungsgebiet bei 100-jährlichem Hochwasser und Extrem-Hochwasser; 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.
In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.*

2.3 Gestalt und Form

Front zum Feldweg:	Ca. 8,5 m
Mittlere Tiefe:	Ca. 87 m
Mittlere Breite:	Ca. 10 m
Grundstücksgröße:	872 m ²
<u>Topographische Grundstückslage</u>	
Grundstückszuschnitt:	Langgestreckt, schmal, nordöstliche Grundstücksecke spitz zulaufend
Oberflächenbeschaffenheit:	Wiese, ein Baum, östlich Hecken

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



2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbucheintragungen in Abteilung II: Grundbuch-Nr.: 1.044

Auszug vom: 08.01.2025

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 - Vollstreckungsgericht- vom 18.12.2024 (2 K 80/2024).
Eingetragen (MAN026/4/2025) am 08.01.2025.

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):

Fläche zur Landschaftsentwicklung, festgesetztes Überschwemmungsgebiet, Natur-/Landschaftsschutzgebiet

Darstellung im Landschaftsplan (LP):

Darstellung im Konfliktplan:



Entwicklungsfläche aus dem FNP 2015/2020, Landschaftsplanerische Beurteilung von städtebaulichen Planungsabsichten: „Landschaftsplanerisch nicht vereinbar, sehr hohe oder überwiegend hohe Konflikte, sehr hoher Kompensationsbedarf, trotz umfassender Kompensationsmaßnahmen sind Konflikte nicht vollständig lösbar“

Maßnahmen im Siedlungsbereich: Darstellung „B“: „Freihaltung besonderer Bodenbildungen oder morphologischer Strukturen von Bebauung (entsprechend Texterläuterung 7.2.4.1).

Landschaftsplan Textteil, Texterläuterung 7.2.4.1:
„Besondere Nutzungsregelungen für Bodenschutz
Von der geplanten Bebauung sind in den entsprechend dargestellten Bereichen kleinflächig besondere Bodenbildungen oder morphologische Ausprägungen betroffen. Die besonderen Bildungen sollen weitestgehend von Bebauung freigehalten und entsprechend ihrem Potential als Freiflächen genutzt werden (z. B. Muldenversickerung im Bereich von Gleyböden, Grünverbindungen im Verlauf ehemaliger Bach- und Flußläufe, vgl. a. Planungshinweise in Tabelle VI-1, Anhang).

Planungshinweise in Tabelle VI-1, Anhang: „Lage im regionalen Grünzug, keine weitere Ausdehnung der Bebauung nach Süden, Natur- und Landschaftsschutz entsprechend dem bestehenden Schutzstatus“

Konfliktplan, Datenquelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim - Geobasisdaten Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Kein Bebauungsplan vorhanden.

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

Weitere Angaben des Bauamtes Leimen (Quelle: GIS-System): Das Grundstück liegt im Hochwassergebiet, Überflutungsfläche bei HQ100 und HQextrem), das Grundstück liegt in einem Landschaftsschutzgebiet und teilweise in einem Flora-Fauna-Habitat (Mähwiese) sowie teilweise in einem geschützten Biotop nach § 32 NatSchG (Offenland).

Biotop:

Auf dem Grundstück befindet sich, laut RIPS der LUBW, auf dem östlichen Teil des Grundstücks, ein geschütztes Biotop („Flachland-Mähwiesen im NSG "Nusslocher Wiesen" III.“). Nach BNatSchG geschützt als Magere Flachland-Mähwiesen und Berg-Mähwiesen.



Auf dem Grundstück befindet sich, laut RIPS der LUBW, in der nordöstlichen Ecke des Grundstücks, ein geschütztes Biotop („Feldgehölze und Feldhecken im NSG "Nusslocher Wiesen" südöstlich St. Ilgen“). Nach NatSchG geschützt als Feldhecken und Feldgehölze.



Biotope, Datenquelle: lubw.baden-wuerttemberg.de

Wasserschutzgebiet:

Das Grundstück liegt, laut RIPS der LUBW, im Wasserschutzgebiet „Br. Nußloch“, Wasserschutzgebietszone Zone III und IIIA;

Landschaftsschutzgebiet:

Das Grundstück befindet sich, laut RIPS der LUBW, in einem Landschaftsschutzgebiet („Nußlocher Wiesen“). Kurzbeschreibung: „Puffer- und Ergänzungsraum zum gleichnamigen NSG; Obstbaumwiesen und ackerbaulich genutzte Flächen; Naherholungsgebiet.“

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. 1539:

Das Grundstück befindet sich außerhalb der bebauten Ortslage und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Das Grundstück ist über einen befestigten Feldweg zu erreichen.

3. Verkehrswertermittlung

für das landwirtschaftliche Grundstück „Gerberswiese“

Gemarkung:	St. Ilgen
Flurstück:	1539
Grundstücksgrößen:	872 m ²
zum Wertermittlungsstichtag:	09.04.2025

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.

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:

- = 1,- €/m² für Grünland
- = 0,30 €/m² für Unland, Geringstland, Bergweide, Moor
- = 2,50 €/m² für Ackerfläche
- = 3,50 €/m² für Weingarten
- = 1,- €/m² für forstwirtschaftliche Fläche

Der Bodenrichtwert wurde bei BORIS-BW recherchiert. Vergleichskaufpreise liegen, nach Angabe des Gutachterausschusses Leimen, nicht vor.

Grundstücke in der Richtwertzone 31126058 weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Wertermittlungsstichtag:	01.01.2023
Gebiet:	Landwirtschaftliche Flächen
Entwicklungszustand:	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Beitragsrechtlicher Zustand:	Frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flst.Nr. 1539:

Wertermittlungsstichtag:	09.04.2025
Gebiet:	Landwirtschaftliche Flächen
Entwicklungszustand:	Fläche der Landwirtschaft - Grünland
Beitragsrechtlicher Zustand:	Frei
Grundstücksfläche:	872 m ²

Bodenwert: Das Grundstück ist als Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich zu bewerten. Es handelt sich um ein landwirtschaftliches Wiesengrundstück mit Biotopen („Flachland-Mähwiesen“ und „Feldgehölze und Feldhecken“, rd. 45 % der Grundstücksfläche).

Das Grundstück ist über einen asphaltierten Feldweg gut zu erreichen. Es liegt in der Nähe zur Bebauung (Gewerbegebiet).

Die ortsnahe Lage, die gute Erschließung werden bei der Bewertung berücksichtigt.

Bodenwertermittlung Flst.Nr. 1539:

Unter Berücksichtigung
des Entwicklungszustands,
der Beschaffenheit und Lage,
wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 09.04.2025 wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert für Landwirtschaftsfläche (vgl. § 3 i.V.m. § 5 ImmoWertV) – hier Grünland: 1,- €/m²

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

- Wertzuschlag für gute Zuwegung, Lage in der Nähe der Bebauung, geschätzt (vgl. auch Bodenrichtwertzone 31206002) ca. + 100 %
+ 1,- €/m²
- Wertabschlag - ein großer Teil der Fläche ist Biotopfläche, geschätzt ca. - 30 %
- 0,30 €/m²

Bodenwert des Grundstücks **1,70 €/m²**

Grundstücksgröße: 872 m²

- Bodenwert
872 m² * 1,70 €/m² = 1.482,- €

Bodenwert Flst.Nr. 1539: **rd. 1.500,- €**

4. Verkehrs-/Marktwert

Es erfolgte eine Bodenwertermittlung.

Der Verkehrswert für das landwirtschaftliche Grundstück, Gerberswiese in 69181 Leimen

Gemarkung: St. Ilgen

Flurstück: 1539

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 mit rd.

1.500,- €

in Worten: **Eintausendfünfhundert 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, 13.06.2025

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

Urberschutz, 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 nördlich gelegenen Gewerbegebiet aus



Zuwegung - Blick Richtung Norden

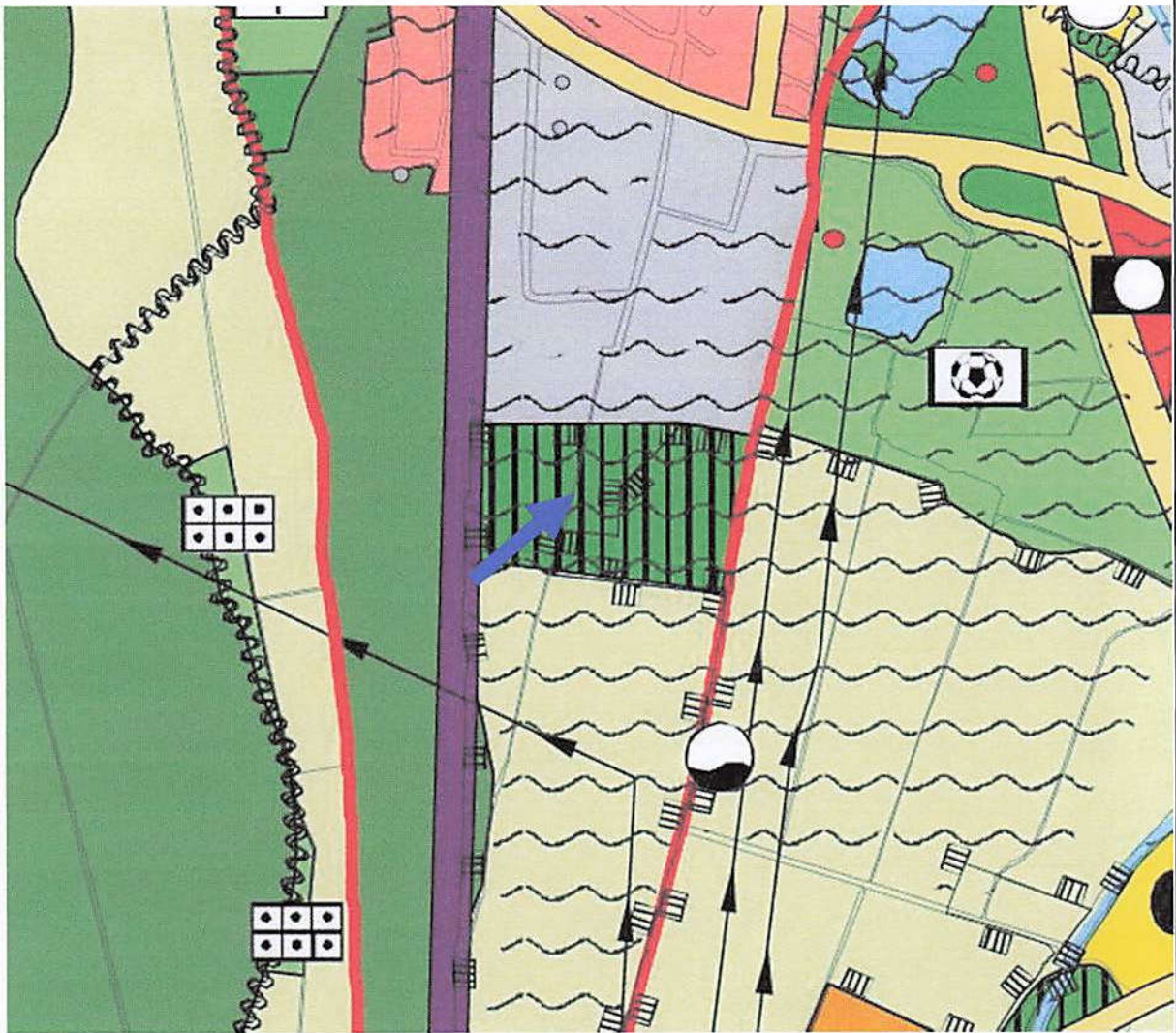


Blick von Westen auf das Grundstück



Blick Richtung Süden

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



Nachrichtliche Übernahmen

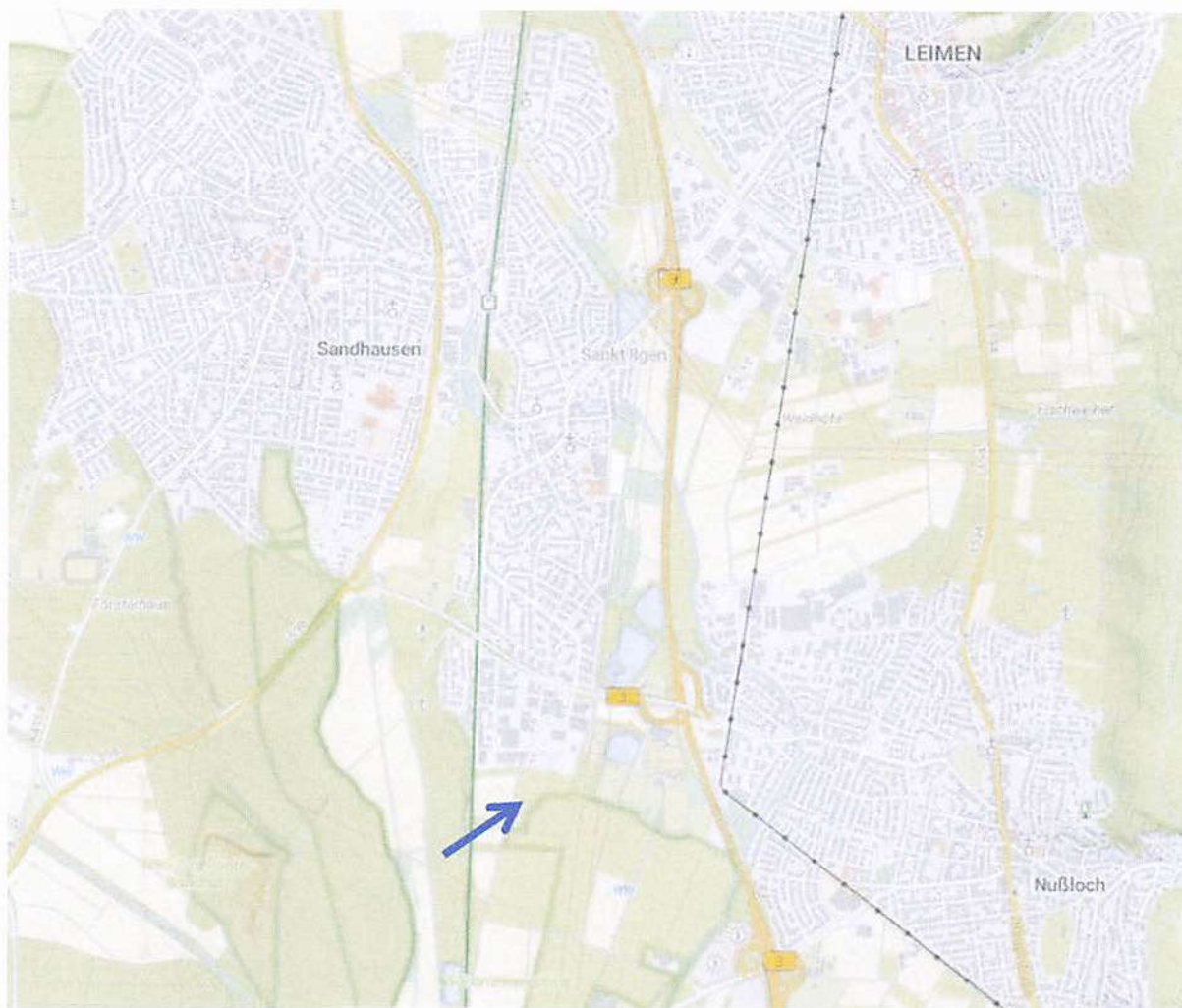
Freiraum

- Fläche für die Landwirtschaft
- A=Aussiedlerschwerpunkt / M=Schwerpunkt für Massentierhaltung
- Wald
- Grünfläche
- Parkanlage
- Sport und Freizeitfläche
- Sport und Freizeitflächen mit textlichen Darstellungen*
- Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage
- Friedhof
- Fläche zur Landschaftsentwicklung
- Sonderbaufläche Landschaftsbau
- Abbaufäche
- Gewässer / Fließgewässer

- Entwicklungsfläche
- Zeitstufe I
- Zeitstufe II
- Altlast
- Altlastverdachtsfläche
- Störfallbetrieb
- Natur- / Landschaftsschutzgebiet
- Natura 2000 Gebiete
- Wasserschutzgebiet
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Bauschutz- und Bauüberwachungsbereich nach Luftverkehrsgesetz
- Genehmigte Abbaufäche
- Gemarkungsgrenzen
- wichtige Straße - Planung

Datenquelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

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



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