

# **Hinweis:**

Das Verfahren für das Grundstück Flurstück Nr.14772, Untere Darr, wurde aufgehoben. Dieses Grundstück wird daher **nicht versteigert.**

SV-Büro Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr. 14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Heidelberg  
Zwangsversteigerungsabteilung  
Kurfürsten-Anlage 15  
69115 Heidelberg

**Marion Strunck**  
Dipl. Betriebswirtin (BA)  
Sachverständige für Immobilienbewertung

[www.BewertungvonImmobilien.de](http://www.BewertungvonImmobilien.de)

Datum: 02.06.2025

AZ.: HD 1K105/24

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für die landwirtschaftlichen Grundstücke  
(Wald-/Wiesenflächen, Freizeitgrundstück, Waldfläche)  
**in 69121 Heidelberg, Gewanne Waldwiesen, Untere Darr, Neustel**



Quelle: googlemaps.de

Der **Verkehrswert des Grundstücks** Waldwiesen - Flurstück 14642 wurde  
zum Stichtag 09.04.2025 ermittelt mit **rd. 10.000 €**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** Untere Darr - Flurstück 14772 wurde  
zum Stichtag 09.04.2025 ermittelt mit **rd. 3.200 €**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** Neustel - Flurstück 15518 wurde  
zum Stichtag 09.04.2025 ermittelt mit **rd. 6.400 €**

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten inkl. 10 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags .....	4
1.5	Fragen des Gerichtes.....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage .....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Erschließung, Baugrund etc. ....	5
2.3	Privatrechtliche Situation.....	5
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.4.1	Bauplanungsrecht .....	6
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	6
2.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	6
<b>3</b>	<b>Ermittlung der Verkehrswerte.....</b>	<b>7</b>
3.1	Grundstücksdaten .....	7
3.2	Wertermittlung.....	7
3.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	7
3.2.2	Bodenwertermittlung für das Grundstück Waldwiesen - Flurstück 14642.....	8
3.2.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	8
3.2.2.2	Bodenwertermittlung des Grundstücks .....	8
3.2.3	Vergleichswertermittlung .....	9
3.2.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	9
3.2.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	9
3.2.4	Vergleichswertermittlung für das Grundstück Waldwiesen - Flurstück 14642 .....	11
3.2.5	Wert des Grundstücks Waldwiesen - Flurstück 14642 .....	11
3.3	Wertermittlung für das Grundstück Untere Darr - Flurstück 14772 .....	12
3.3.1	Bodenwertermittlung .....	12
3.3.1.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	12
3.3.1.2	Bodenwertermittlung des Grundstücks .....	12
3.3.2	Vergleichswertermittlung für das Grundstück Untere Darr - Flurstück 14772 .....	13
3.3.3	Wert des Grundstücks Untere Darr - Flurstück 14772 .....	13
3.4	Wertermittlung für das Grundstück Neustel - Flurstück 15518.....	14
3.4.1	Bodenwertermittlung .....	14
3.4.1.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	14
3.4.1.2	Bodenwertermittlung des Grundstücks .....	14
3.4.2	Vergleichswertermittlung für das Grundstück Neustel - Flurstück 15518 .....	15
3.4.3	Wert des Grundstücks Neustel - Flurstück 15518 .....	15
<b>4</b>	<b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur .....</b>	<b>17</b>
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	17
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	17
<b>5</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>18</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	3 landwirtschaftliche Grundstücke, unbebaut, genutzt als Freizeitgrundstück, Wald-Wiesenfläche, Wald
Objektadressen:	Gewanne Waldwiesen, Untere Darr, Neustel 69121 Heidelberg, Stadtteil Handschuhsheim
Grundbuchangaben:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Grundbuch von Heidelberg, Blatt 7833, lfd. Nr. 11</li><li>2. Grundbuch von Heidelberg, Blatt 7833, lfd. Nr. 12</li><li>3. Grundbuch von Heidelberg, Blatt 7833, lfd. Nr. 14</li></ol>
Katasterangaben:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Gemarkung Heidelberg, Waldwiesen, Flurstück 14642, Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche, Fläche 1678 m<sup>2</sup></li><li>2. Gemarkung Heidelberg, Untere Darr, Flurstück 14772, Landwirtschaftsfläche, Fläche gemäß Grundbuch 433 m<sup>2</sup> Das Liegenschaftskataster stimmt mit dem Grundbuch nicht überein; VN 1974/117 wurde im Grundbuch nicht vollzogen. Gemäß Liegenschaftskataster wurde das Flurstück in Flurstück 14772, Fläche 221 m<sup>2</sup> und Flurstück 14772/1, Fläche 178 m<sup>2</sup> zerlegt → insgesamt 399 m<sup>2</sup>.</li><li>3. Gemarkung Heidelberg, Neustel, Flurstück 15518, Waldfläche, Fläche 795 m<sup>2</sup></li></ol>

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg Zwangsversteigerungsabteilung
	Auftrag vom 03.03.2025 (Datum des Beschlusses)

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	09.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• beglaubigter Grundbuchauszug vom 16.12.2024</li></ul> Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Straßenkarte über Sprengnetter Datenportal</li><li>• Bodenrichtwertauskünfte</li><li>• Auskunft aus dem Flächennutzungsplan</li><li>• Auszüge aus dem Liegenschaftskataster mit Bodenschätzung</li></ul>

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags

Das Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches allerdings nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte oder Lasten bestehen, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt "privatrechtliche Situation" erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Information des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

## 1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	nicht feststellbar
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wurden nicht vorgefunden

:

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Heidelberg, rd. 160.000 Einwohner Stadtteil Handschuhsheim, rd. 18.000 Einwohner

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	nordöstlich des Stadtteils Handschuhsheim
---------------------	---

### 2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Feld-/Waldweg, teilweise befestigt
Altlasten:	Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
------------	--

### 2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 16.12.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs Blatt 7833 jeweils folgende Eintragung:
---------------------------------------	--

- Zwangsversteigerungsvermerk  
Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Möglicherweise sind die Grundstücke verpachtet; ein Pachtvertrag wurde nicht vorgelegt. Weitere nicht eingetragene Lasten und Rechte sind nach Kenntnis der Sachverständigen nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
---------------------------------------	--

## 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.4.1 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich der Bewertungsobjekte ist im Flächennutzungsplan als Flächen der Land- oder Forstwirtschaft dargestellt.

Bodenordnungsverfahren: Die Grundstücke sind zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

## 2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

## 2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Bewertungsflächen werden als Wald-/Wiesefläche, als Freizeitgrundstück (Wald) bzw. als Wald genutzt. Ob die Grundstücke verpachtet sind, war nicht feststellbar. Es wurden keine Pachtverträge vorgelegt.

## 3 Ermittlung der Verkehrswerte

### 3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der jeweilige Verkehrswert für die landwirtschaftlichen Grundstücke in 69121 Heidelberg, Gewanne Waldwiesen, Untere Darr, bzw. Neustel zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nrn.	
Heidelberg	7833	11, 12 und 14	
Gemarkung		Flurstücke	Flächen
Heidelberg		14642	1.678 m <sup>2</sup>
Heidelberg		14772	399 m <sup>2</sup> (433 m <sup>2</sup> )
Heidelberg		15518	795 m <sup>2</sup>

Grundstücksbezeichnung	Nutzung	Fläche
Waldwiesen - Flurstück 14642	Waldfläche, Wasserfläche (Bachlauf)	1.678 m <sup>2</sup>
Untere Darr - Flurstück 14772	Freizeitgrundstück	399 m <sup>2</sup>
Neustel - Flurstück 15518	Waldfläche	795 m <sup>2</sup>

### 3.2 Wertermittlung

#### 3.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 3.2.2 Bodenwertermittlung für das Grundstück Waldwiesen - Flurstück 14642

#### 3.2.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **6,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	sonstige Flächen
Art der baulichen Nutzung	=	private Grünfläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.04.2025
Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Grundstücksfläche (f)	=	1.678 m <sup>2</sup>

#### 3.2.2.2 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert</b>	=	<b>6,00 €/m<sup>2</sup></b>	E1
--------------------------	---	-----------------------------	----

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.04.2025	× 1,000	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Nutzung	private Grünfläche	Grünland	× 1,000	
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag			= 6,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	1.678	× 1,000	
Entwicklungsstufe	sonstige Flächen	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft	× 1,000	
<b>objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert</b>			= <b>6,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert</b>			= <b>6,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche			× 1.678 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>			= 10.068,00 € <b><u>rd. 10.000,00 €</u></b>

**E1**

Bodenrichtwertzone Hh75 – Mühlthal-Waldwiesen

### 3.2.3 Vergleichswertermittlung

#### 3.2.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichsverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

#### 3.2.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

##### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

##### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

**Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

**Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

**Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 3.2.4 Vergleichswertermittlung für das Grundstück Waldwiesen - Flurstück 14642

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „Waldwiesen - Flurstück 14642“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>10.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	<b>+</b>	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>10.000,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>-</b>	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>10.000,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	<b>-</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>10.000,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>10.000,00 €</b>

### 3.2.5 Wert des Grundstücks Waldwiesen - Flurstück 14642

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **10.000,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert der Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche in 69121 Heidelberg, Gewinn Waldwiesen

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heidelberg	7833	11
Gemarkung		Flurstück
Heidelberg		14642

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 mit rd.

**10.000 €**  
in Worten: zehntausendneunhundert Euro

geschätzt.

### 3.3 Wertermittlung für das Grundstück Untere Darr - Flurstück 14772

#### 3.3.1 Bodenwertermittlung

##### 3.3.1.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **8,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Art der baulichen Nutzung	=	forstwirtschaftliche Fläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

##### Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.04.2025
Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Art der baulichen Nutzung	=	Freizeitgrundstück, Wald
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	399 m <sup>2</sup> (gemäß Grundbuch 433 m <sup>2</sup> )

##### 3.3.1.2 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert</b>	=	<b>8,00 €/m<sup>2</sup></b>	E1
--------------------------	---	-----------------------------	----

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.04.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Nutzung	forstwirtschaftliche Fläche	Freizeitgrundstück, Gartenbauland, Unland	× 1,000	
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag			= 8,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	433	× 1,000	
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert</b>			= <b>8,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert</b>		= <b>8,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		× 399 m <sup>2</sup>	E2
<b>Bodenwert</b>		= 3.192,00 € <b>rd. 3.200,00 €</b>	

#### E1

Bodenrichtwertzone Hh74 – Hanglage nördlich des Ortskerns (F)

#### E2

Das Liegenschaftskataster stimmt mit dem Grundbuch nicht überein; VN 1974/117 wurde im Grundbuch nicht vollzogen. Gemäß Liegenschaftskataster wurde das Flurstück in Flurstück 14772, Fläche 221 m<sup>2</sup> und Flurstück 14772/1, Fläche 178 m<sup>2</sup> insgesamt **399 m<sup>2</sup>** zerlegt.

### 3.3.2 Vergleichswertermittlung für das Grundstück Untere Darr - Flurstück 14772

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>3.200,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>3.200,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>3.200,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>3.200,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>3.200,00 €</b>

### 3.3.3 Wert des Grundstücks Untere Darr - Flurstück 14772

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **3.200,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für die Landwirtschaftsfläche (Freizeitgrundstück, Wald) in 69121 Heidelberg, Gewinn Untere Darr

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heidelberg	7833	12
Gemarkung		Flurstücke
Heidelberg		14772

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 mit rd.

**3.200 €**  
in Worten: dreitausendzweihundert Euro

geschätzt.

### 3.4 Wertermittlung für das Grundstück Neustel - Flurstück 15518

#### 3.4.1 Bodenwertermittlung

##### 3.4.1.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **8,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Art der baulichen Nutzung	=	forstwirtschaftliche Fläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

##### Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.04.2025
Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Art der baulichen Nutzung	=	forstwirtschaftliche Fläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	795 m <sup>2</sup>

##### 3.4.1.2 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert</b>	=	<b>8,00 €/m<sup>2</sup></b>
--------------------------	---	-----------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.04.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Nutzung	forstwirtschaftliche Fläche	forstwirtschaftliche Fläche, Laubholz	× 1,000	
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag			= 8,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	795	× 1,000	
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert</b>			=	<b>8,00 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert</b>		=	<b>8,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche		×	795 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>		=	6.360,00 €
			<b>rd. 6.400,00 €</b>

#### E1

Bodenrichtwertzone Hh74 – Hanglage nördlich des Ortskerns (F)

### 3.4.2 Vergleichswertermittlung für das Grundstück Neustel - Flurstück 15518

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>6.400,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>6.400,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>6.400,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>6.400,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>6.400,00 €</b>

### 3.4.3 Wert des Grundstücks Neustel - Flurstück 15518

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **6.400,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert die Landwirtschaftsfläche in 69121 Heidelberg, Gewinn Neustel

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heidelberg	7833	14
Gemarkung		Flurstücke
Heidelberg		15518

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 mit rd.

**6.400 €**

**in Worten: sechstausendvierhundert Euro**

geschätzt.

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 28. Mai 2025



**Wertermittlungsergebnisse**Für das **landwirtschaftliche Grundstück**in **Heidelberg, Gewinn Waldwiesen**Wertermittlungsstichtag: **09.04.2025**

<b>Bodenwert</b>						
	<b>Bewertungs- bereich</b>	<b>Entwicklungs- stufe</b>	<b>abgaben- rechtlicher- Zustand</b>	<b>rel. BW [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Bodenwert [€]</b>
	Waldwiesen - Flurstück 14642	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft		5,96	1.678,00	10.000,00
			Summen:	5,96	1.678,00	10.000,00

**Wertermittlungsergebnisse**Für das **landwirtschaftliche Grundstück**in **Heidelberg, Gewinn, Untere Darr**Wertermittlungsstichtag: **09.04.2025**

<b>Bodenwert</b>						
	<b>Bewertungs- bereich</b>	<b>Entwicklungs- stufe</b>	<b>abgaben- rechtlicher- Zustand</b>	<b>rel. BW [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Bodenwert [€]</b>
	Untere Darr - Flurstück 14772	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft		8,02	399,00 (433,00)	3.200,00
			Summen:	8,02	399,00	3.200,00

**Wertermittlungsergebnisse**Für das **landwirtschaftliche Grundstück**in **Heidelberg, Gewinn, Neustel**Wertermittlungsstichtag: **09.04.2025**

<b>Bodenwert</b>						
	<b>Bewertungs- bereich</b>	<b>Entwicklungs- stufe</b>	<b>abgaben- rechtlicher- Zustand</b>	<b>rel. BW [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Bodenwert [€]</b>
	Neustel - Flurstück 15518	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft		8,05	795,00	6.400,00
			Summen:	8,05	795,00	6.400,00

**Hinweise zum Urheberschutz**

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. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

## 4 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

### 4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

### 4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Markt- und Praxishilfen, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage 2017
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 5. Auflage 2015
- [6] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag 2009

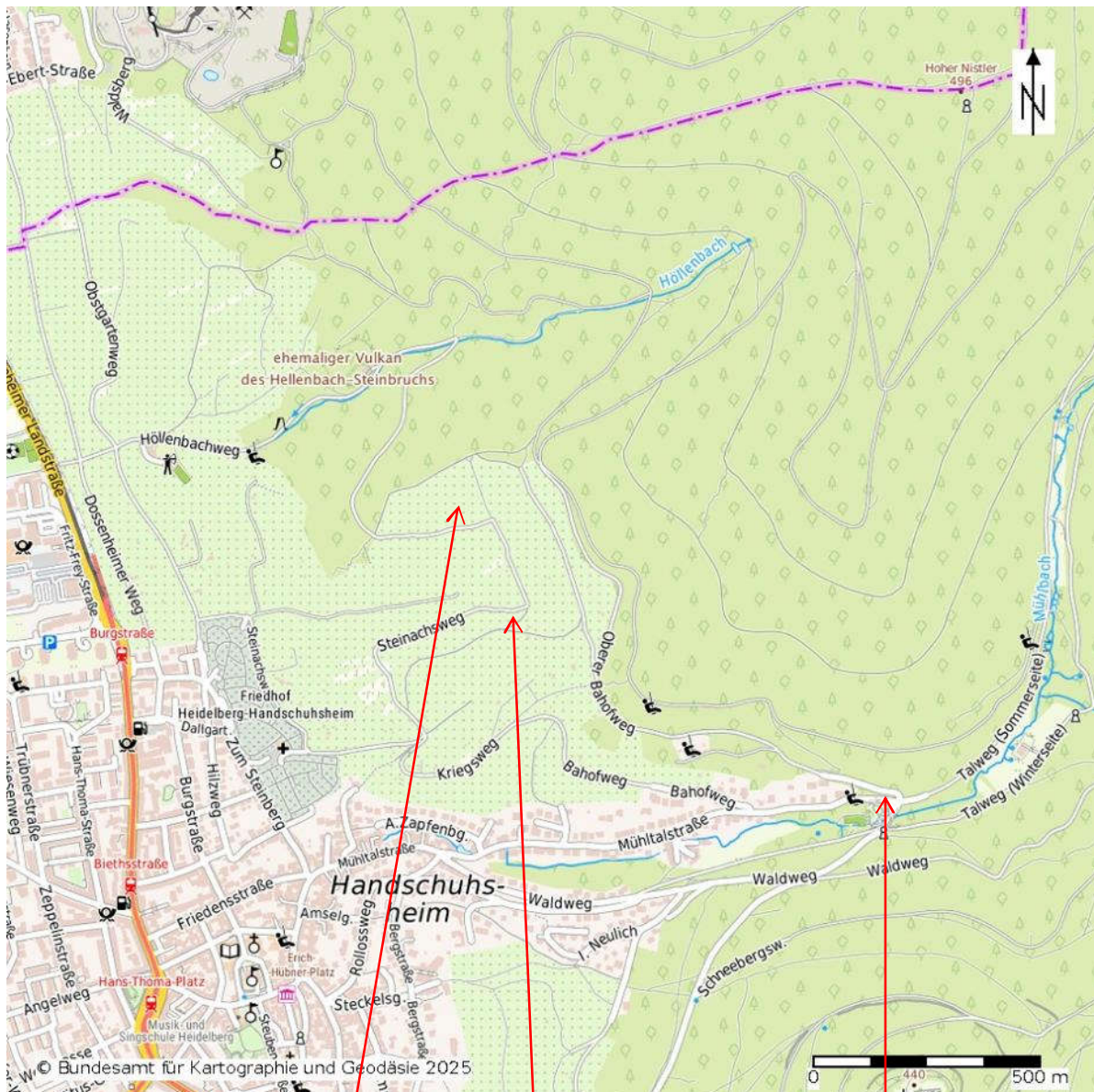
[Auszug]

## 5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 2a: Lageplan Flurstück 14642, Gewinn Waldwiesen
- Anlage 2b: Flurstück 14642 Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Bodenschätzung
- Anlage 2c: Fotos Flurstück 14642, Gewinn Waldwiesen
- Anlage 3a: Lageplan Flurstück 14772, Gewinn Untere Darr
- Anlage 3b: Flurstück 14772 Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Bodenschätzung
- Anlage 3c: Fotos 14772, Gewinn Untere Darr
- Anlage 4a: Lageplan Flurstück 15518, Gewinn Neustel
- Anlage 4b: Flurstück 15518 Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Bodenschätzung
- Anlage 4c: Fotos Flurstück 15518, Gewinn Neustel

Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



Gewann

Neustel

Untere Darr

Waldwiesen

(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2a: Lageplan Flurstück 14642, Gewinn Waldwiesen

Seite 1 von 1



geoportal Baden-Württemberg

**Anlage 2b: Flurstück 14642 Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Bodenschätzung**

Seite 1 von 2

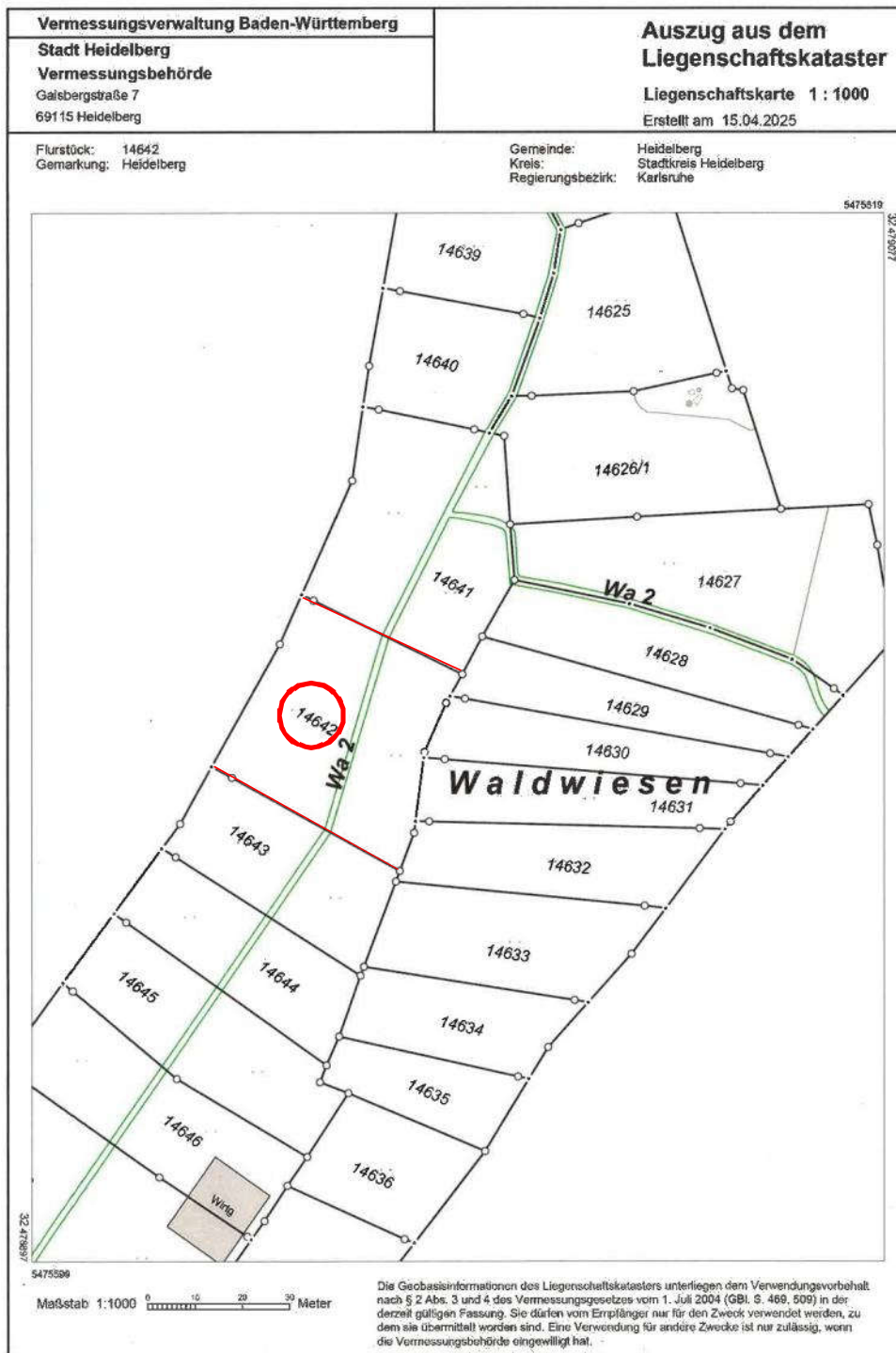


Abb. 1

**Anlage 2b: Flurstück 14642 Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Bodenschätzung**

Seite 2 von 2

<b>Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg</b>	<b>Auszug aus dem Liegenschaftskataster</b>  Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung u. Bewertung  Erstellt am 15.04.2025
<b>Stadt Heidelberg</b> <b>Vermessungsbehörde</b>  Gaisbergstraße 7 69115 Heidelberg	
<b>Flurstück 14642, Gemarkung Heidelberg</b>	
<b>Angaben zum Flurstück</b>	
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Heidelberg Stadtkreis Heidelberg Regierungsbezirk Karlsruhe
Lage:	Waldwiesen
Fläche:	1 678 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	60 m <sup>2</sup> Bach "Mühlbach" 1 618 m <sup>2</sup> Grünland
Klassifizierung:	Gewässer II. Ordnung
Bodenschätzung:	676 m <sup>2</sup> , Bodenart Lehm (L), Bodenstufe II, Grünlandgrundzahl 53, Grünlandzahl 46, Ertragsmesszahl 311 .  941 m <sup>2</sup> , Bodenart Lehm (L), Bodenstufe II, Grünlandgrundzahl 53, Grünlandzahl 49, Ertragsmesszahl 461  Gesamtertragsmesszahl 772
<b>Angaben zu Buchung und Eigentum</b>	
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Mannheim - Grundbuchamt Grundbuchblatt 7833 Laufende Nummer 11

Abb. 2

**Anlage 2c: Fotos Flurstück 14642, Gewinn Waldwiesen**

Seite 1 von 1

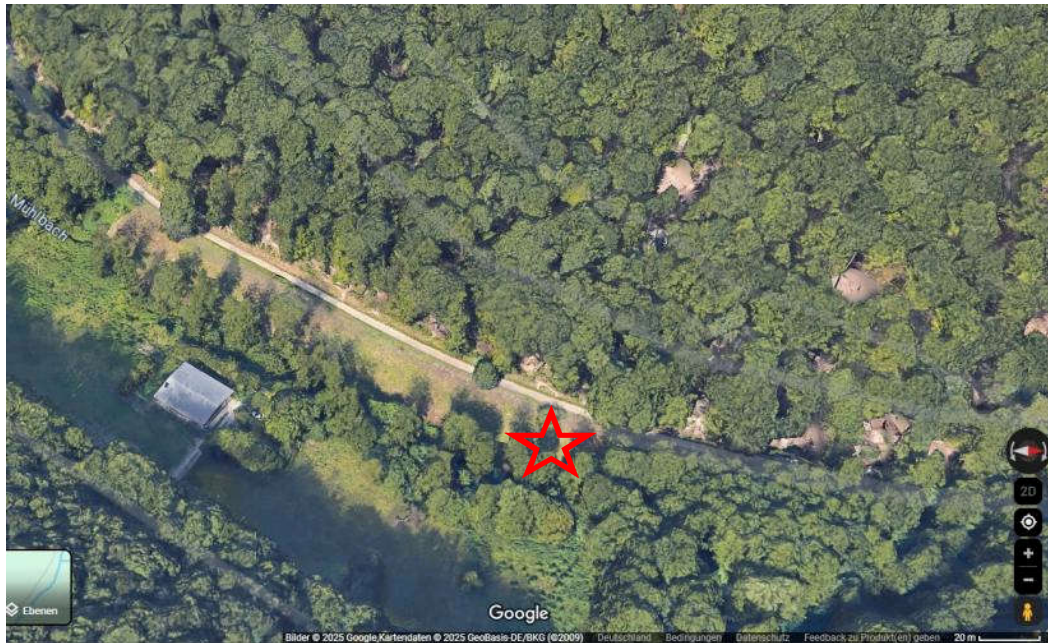


Bild 1: Luftbild, google/maps



Bild 2



**Anlage 3b: Flurstück 14772 Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Bodenschätzung**

Seite 1 von 3

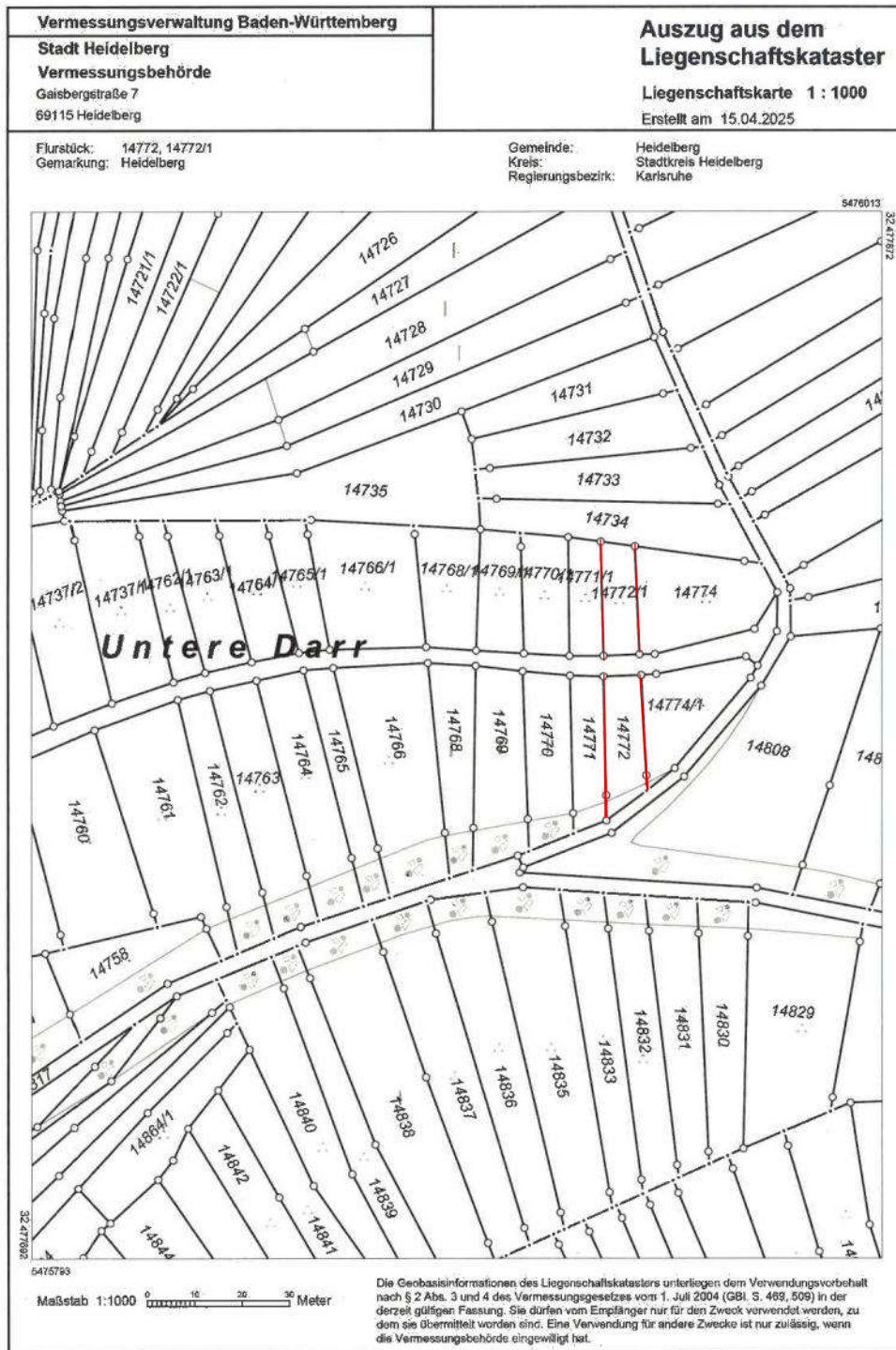


Bild 1

**Anlage 3b: Flurstück 14772 Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Bodenschätzung**

Seite 2 von 3

<b>Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg</b>	<b>Auszug aus dem Liegenschaftskataster</b>  Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung u. Bewertung  Erstellt am 15.04.2025
<b>Stadt Heidelberg Vermessungsbehörde</b>  Gaisbergstraße 7 69115 Heidelberg	
<b>Flurstück 14772, Gemarkung Heidelberg</b>	
<b>Angaben zum Flurstück</b>	
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Heidelberg Stadtkreis Heidelberg Regierungsbezirk Karlsruhe
Lage:	Untere Darr
Fläche:	221 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	198 m <sup>2</sup> Gartenbauland 23 m <sup>2</sup> Unland / Vegetationslose Fläche
Bodenschätzung:	198 m <sup>2</sup> , Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe 4, Bodenzahl 69, Ackerzahl 69, Ertragsmesszahl 137  Gesamtertragsmesszahl 137
<b>Angaben zu Buchung und Eigentum</b>	
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Buchungsblatt 7833 Laufende Nummer >>12

Bild 2

**Anlage 3b: Flurstück 14772 Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Bodenschätzung**

Seite 3 von 3

<b>Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg</b>		<b>Auszug aus dem Liegenschaftskataster</b>  Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung u. Bewertung  Erstellt am 15.04.2025
<b>Stadt Heidelberg</b> <b>Vermessungsbehörde</b>  Gaisbergstraße 7 69115 Heidelberg		
<b>Flurstück 14772/1, Gemarkung Heidelberg</b>		
<b>Angaben zum Flurstück</b>		
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Heidelberg Stadtkreis Heidelberg Regierungsbezirk Karlsruhe	
Lage:	Untere Darr	
Fläche:	178 m <sup>2</sup>	
Tatsächliche Nutzung:	178 m <sup>2</sup> Gartenbauland	
Bodenschätzung:	178 m <sup>2</sup> , Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe 4, Bodenzahl 69, Ackerzahl 76, Ertragsmesszahl 135  Gesamtertragsmesszahl 135	
<b>Angaben zu Buchung und Eigentum</b>		
Buchungsart:	Grundstück	
Buchung:	Buchungsblatt 7833 Laufende Nummer >>12	

Bild 3

**Anlage 3c: Fotos 14772, Gewinn Untere Darr**

Seite 1 von 1



Bild 1: Ansicht aus nördlicher Richtung, Flurstück 14772



Bild 2: Ansicht aus südlicher Richtung, Flurstück 14772

**Anlage 4a: Lageplan Flurstück 15518, Gewinn Neustel**  
Seite 1 von 1



geoportal Baden-Württemberg

**Anlage 4b: Flurstück 15518 Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Bodenschätzung**

Seite 1 von 2

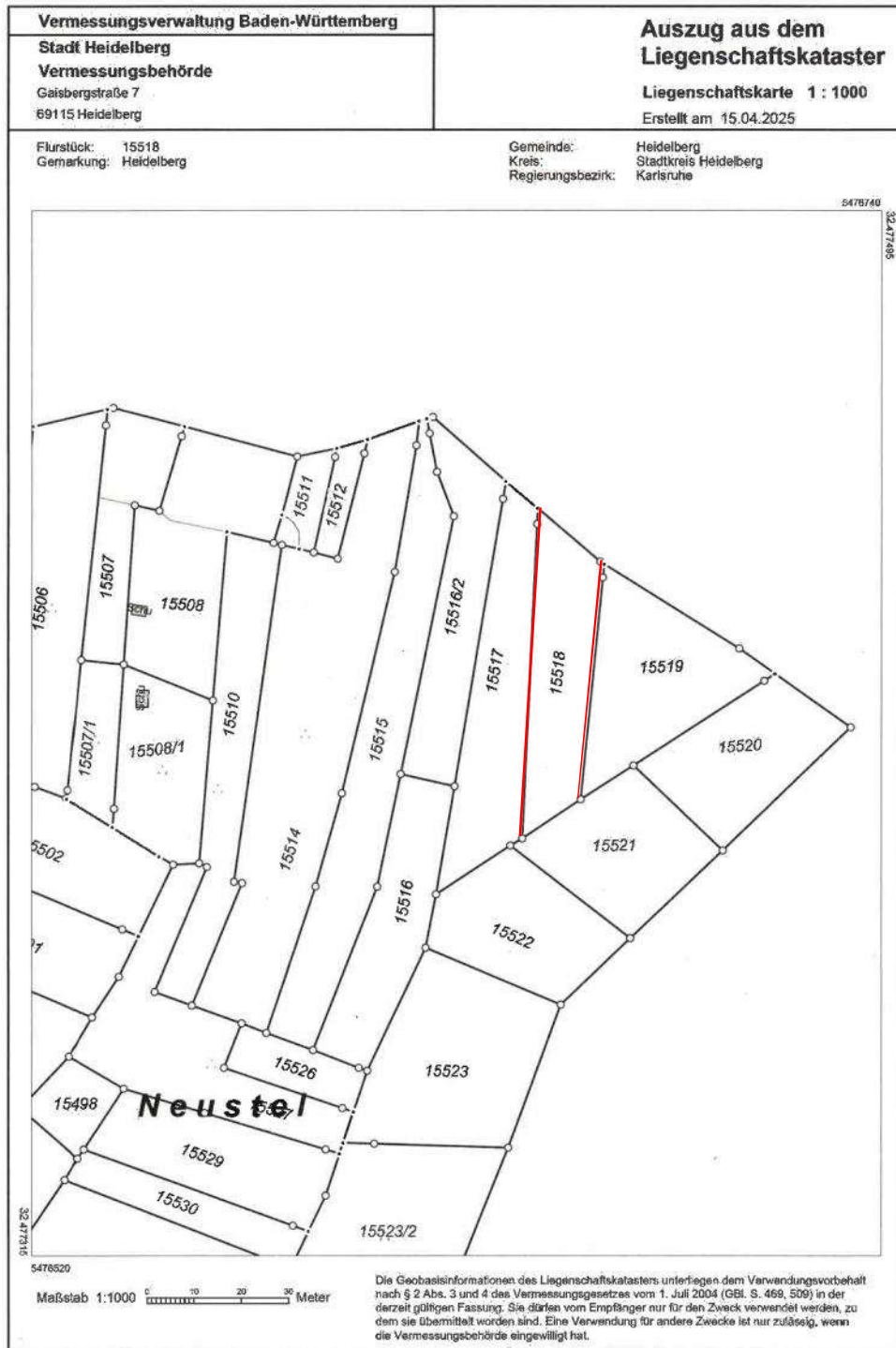


Abb. 1:

**Anlage 4b: Flurstück 15518 Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Bodenschätzung**

Seite 2 von 2

<b>Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg</b>	<b>Auszug aus dem Liegenschaftskataster</b>  Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung u. Bewertung  Erstellt am 15.04.2025
<b>Stadt Heidelberg</b> <b>Vermessungsbehörde</b>  Gaisbergstraße 7 69115 Heidelberg	
<b>Flurstück 15518, Gemarkung Heidelberg</b>	
<b>Angaben zum Flurstück</b>	
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Heidelberg Stadtkreis Heidelberg Regierungsbezirk Karlsruhe
Lage:	Neustel
Fläche:	795 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	795 m <sup>2</sup> Laubholz
<b>Angaben zu Buchung und Eigentum</b>	
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Mannheim - Grundbuchamt Grundbuchblatt 7833 Laufende Nummer 14

Abb. 2:

**Anlage 4c: Fotos Flurstück 15518, Gewinn Neustel**

Seite 1 von 1



Bild 1:



Bild 2: