

DIPLOM-SACHVERSTÄNDIGE
ASTRID H. SPRENGER-HENTSCHEL

Dipl.-Sachverständige A. Sprenger-Hentschel, Wallstraße 2, 69123 Heidelberg

Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten (DIA)
Deutsche Immobilien-Akademie
an der Universität Freiburg

Wallstraße 2
69123 Heidelberg

Telefon: 06221 - 757 61 62
Email: astrid-sprenger@t-online.de

Datum: 20.04.2024
Zeichen: 32-23

Az.: (1) 2 K 102/23

Verkehrswertermittlung

(Marktwert)

gemäß § 194 BauGB

Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Baiertal Blatt 1168
Flurstück 652, Gewinn „In der Maisbach“ 1.842 m²
Unland, Waldfläche

in

69168 Wiesloch, Ortsteil Baiertal

Verkehrswert: € 1.850,--

Inhaltsverzeichnis:

1. Wertermittlungsgrundlagen	Seite 3
1.1. verwendete Unterlagen	Seite 3
1.2. gesetzliche Grundlagen	Seite 3
1.3. Literatur (auszugsweise)	Seite 4
2. Vorbemerkungen	Seite 5
2.1. Auftraggeber	Seite 5
2.2. Versteigerungsobjekt	Seite 5
2.3. Ortstermin	Seite 5
2.4. Stichtage	Seite 5
2.4.1. Wertermittlungsstichtag	Seite 5
2.4.2. Qualitätsstichtag	Seite 5
3. Rechtliche Gegebenheiten	Seite 6
3.1. Grundbuchstand	Seite 6
3.2. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	Seite 7
3.3. Sonstiges	Seite 7
4. Grundstücksbeschreibung	Seite 7
5. Wertermittlung	Seite 8
5.1. Einleitung	Seite 8
5.2. Verfahrenswahl und Wertermittlung	Seite 8
5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 9
6. Zusammenfassung	Seite 10
7. Anlagen	Seite 11
8. Fotodokumentation	Seite 12

1. Wertermittlungsgrundlagen

1.1. Verwendete Unterlagen:

- Grundbuch von Baiertal, Grundbuchauszug Blatt 1168 vom 19.07.2023
- Bodenrichtwertkarten aus BORIS-BW, Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg
- Diverse Karten aus Geoportal Baden-Württemberg
- Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim-Baiertal, zuletzt geändert im Jahr 2005
- mündliche und schriftliche Informationen der Verfahrensbeteiligten
- Erhebungen im Ortstermin

1.2. gesetzliche Grundlagen (u.a.):

- ImmoWertV
Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021, gültig ab 01.01.2022
- BauGB,
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 geändert worden ist.
- BBodSchG
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2011 geändert worden ist.
- BGB
Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Oktober 2023
- LBO
Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023
- BauNVO
Baubenutzungsverordnung vom 26.06.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 geändert worden ist.
- FlurbG
Flurbereinigungsgesetz vom 14.07.1953 in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008
- BewG
Bewertungsgesetz vom 16.10.1934 in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991, zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023

1.3. Literatur (auszugsweise):

- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar zur Ermittlung von Marktwerten, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
10. Auflage 2023
- Kröll, Hausmann, Rolf
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
5. Auflage 2015
- Grüneberg (vormals Palandt), *Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar*
81. Auflage 2022
- Gramlich, Bernhard
Mietrecht, Heizkostenverordnung, Betriebskostenverordnung
13. Auflage 2015
- Ross-Brachmann
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen von Peter Holzner und Ulrich Renner
29. Auflage 2005
- Ross-Brachmann
Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien von Ulrich Renner und Michael Sohni
30. Auflage 2012
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2020/2021
Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
24. Auflage
- *Wertermittlerportal*
Reguvis Verlag, bestehend u.a. aus
Kleiber digital, Zeitschrift: *Der Wertermittler, einschlägige Fachliteratur und Rechtsprechung*
- Tillmann/Seitz
Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Seitz
1. Auflage 2020
- Fischer/Biederbeck
Roland Fischer, Matthias Biederbeck
Bewertung im ländlichen Raum
1. Auflage März 2019
- Tillmann/Kleiber/Seitz
Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und Beleihungswertes von Grundstücken
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber und Wolfgang Seitz#
2. Auflage 2017
- Stumpe/Tillmann
Versteigerung und Wertermittlung
Bernd Stumpe und Hans-Georg Tillmann
2. Auflage 2017

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuchstand:

Amtsgericht Mannheim
Gemeinde Wiesloch
Grundbuch von Baiertal Blatt 1168

Bestandsverzeichnis

laufende Nr. 4

Flurstück 652
Gewann Maisbach
Landwirtschaftsfläche

18 a 42 m²

Bestand und Zuschreibungen:

Nr. 1-3 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 21.04.2017.

zur laufenden Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses:

Flurstücksbezeichnung berichtigt (FN2014/8).
Unter Neuvertrag eingetragen (MAN022/35/2018) am 25.07.2018.

Abteilung II:

laufende Nr. zur laufenden Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses

Die **Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg -Vollstreckungsgericht- vom 11.07.2023 (2 K 102/23).

Eingetragen (MAN020/237/2023) am 18.07.2023

3.2. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt. Bei der Bewertung wird insoweit Lastenfreiheit unterstellt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen sind, sind in der Verkehrswertschätzung nicht berücksichtigt.

Gemäß mündlicher Auskunft der Verfahrensbeteiligten ist das Grundstück nicht verpachtet.

3.3. Sonstiges:

Die Wertermittlung wurde auf der Basis des besichtigten Objekts sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen erstellt.

Soweit dieser Bewertung keine schriftlichen Auskünfte der Behörden beigelegt sind, wurden diese jeweils mündlich eingeholt.

4. Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück befindet sich in der Gemeinde Baiertal, Gewann Maisbach, östlich der Bebauung in ebener Lage, entlang eines landwirtschaftlichen Fahrwegs. Das Grundstück liegt nahe der sehr schmalen, teilweise einspurigen Straße von Baiertal nach Maisbach, in unmittelbarer Nähe eines größeren landwirtschaftlichen Anwesens. Es ist von Baiertal gut über öffentliche Straßen erreichbar und liegt nur wenige Meter von der öffentlichen Straße entfernt.

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten bei einer insgesamt eher unwirtschaftlichen Form. Es hat eine durchschnittliche Länge von ca. 124 m und eine durchschnittliche Breite von ca. 10 m. Diese Werte wurden überschlägig ermittelt aus den Karten in BORIS-BW, Bodenrichtwertsystem Baden-Württemberg. Auf die beigelegte Karte wird verwiesen.

Das Grundstück liegt im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB ohne Erschließung. Gemäß rechtsverbindlichem Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim-Baiertal bzw. der dortigen Legende handelt es sich bei dem Bereich, in dem sich das Grundstück befindet um „Landwirtschaftsfläche“. Im Richtwertportal Baden-Württemberg wird dieser Bereich als Unland bezeichnet, im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs jedoch als Landwirtschaftsfläche.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung war das gesamte Grundstück mit Gras bewachsen, ohne sonstige erkennbare landwirtschaftliche Nutzung. Auf dem Grundstück befanden sich zahlreiche Baumstämme und Holz zur Vorbereitung als Kaminholz. Diese eigene Nutzung wurde mündlich vom Antragsgegner bestätigt.

5. Wertermittlung

5.1. Einleitung:

Der Verkehrswert wird wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ (§ 194 BauGB)

Ebenso zu berücksichtigen sind künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Erkenntnisse und Tatsachen realistisch zu erwarten sind, nachhaltig Einfluss auf den Wert der Immobilie haben und dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Daten, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden oder werden, haben daher bei der Wertermittlung außer Betracht zu bleiben.

Die verschiedenen Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben und normiert. Dies sind gemäß § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren, die ggf. auch gemeinsam zur Wertermittlung heranzuziehen sind. Die gesetzlichen Regelungen finden sich in §§ 24-26 ImmoWertV für das Vergleichswertverfahren, in §§ 27-34 ImmoWertV für das Ertragswertverfahren und in §§ 35-39 ImmoWertV für das Sachwertverfahren.

Die jeweilige Verfahrenswahl richtet sich nach der Art der zu bewertenden Immobilie bzw. des Grundstücks unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der jeweiligen Umstände des Einzelfalls.

Zusätzlich sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit diese nach Art und Umfang erheblich sind und erheblich von dem üblichen örtlichen Grundstücksmarkt und den zugrunde gelegten Modellen abweichen.

5.2. Verfahrenswahl und Wertermittlung

Grundsätzlich sind alle genannten Wertermittlungsverfahren gleichrangig. Die Verfahrenswahl bestimmt sich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein im Außenbereich gelegenes unbebautes Grundstück, welches im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs als „Landwirtschaftsfläche“ bezeichnet ist.

Derartige Grundstücke werden in der Regel zum Bodenrichtwert veräußert, wie dieser aus der Kaufpreissammlung bis zum Stichtag der Richtwertermittlung abgeleitet wurde.

Nachfolgend wird daher die Wertermittlung auf der Basis des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren vorgenommen.

Zu berücksichtigen ist dabei insbesondere der Entwicklungszustand des Grundstücks im Sinne von § 3 Abs. 1 ImmoWertV; hierunter versteht man die wertmäßige Entwicklungsstufe des jeweiligen Wertermittlungsobjekts hinsichtlich des Bodens unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen und tatsächlichen Kriterien. Aufgrund der Vorgaben im einschlägigen Flächennutzungsplan ist hier von Land- und Forstwirtschaftsfläche auszugehen.

Das Grundstück liegt gemäß BORIS-BW in der Richtwertzone 320168027. Dort wird das Grundstück als „forstwirtschaftliche Fläche“ eingestuft. Der Richtwert wird mit 1 €/m² angegeben. In der Legende des Flächennutzungsplans ist dieser gesamte Bereich als „Landwirtschaftsfläche“ ausgewiesen. Das Grundstück ist vorwiegend bewaldet, jedoch ausgehend vom Zustand beim Ortstermin nicht im Sinne der Erzielung von nachhaltigen Erträgen bewirtschaftet.

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist dieser Bereich bezeichnet als „Unland Waldfläche“. Insgesamt ist eine Einschätzung als „Unland“ aufgrund der tatsächlichen Nutzung bzw. des vorhandenen Bewuchses nicht sachgerecht. Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird daher der Richtwert für Forstwirtschaft als sachgerechter Bodenwert zugrunde gelegt.

Dies ergibt folgende Berechnung:

Grundstücksgröße	x	Richtwert	=	Bodenwert
1.842 m ²	x	1,00 €/m ²	=	€ 1.842,--
Bodenwert gerundet				€ 1.850,--

5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Merkmale des Grundstücks, die bisher nicht bei der Wertermittlung berücksichtigt wurden und die einen Einfluss auf den Wert haben können, sind nicht ersichtlich. Es kommen daher keine weiteren Zu- oder Abschläge in Betracht.

6. Zusammenfassung

Bei der Bewertung wurden der der zum Zeitpunkt der Besichtigung vorgefundene Zustand des Grundstücks unter Berücksichtigung der zulässigen und üblichen Nutzung entsprechend dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegt. Ebenfalls berücksichtigt wurde die gute Erreichbarkeit des Grundstücks.

Bei der Besichtigung des Objekts wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventueller Altlasten durchgeführt. Bei der Bewertung wurden daher kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Für den Fall des Vorliegens derartiger Altlasten wäre der Verkehrswert ggf. zu korrigieren.

Der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert bzw. Vergleichswert abgeleitet und auf

€ 1.850,--

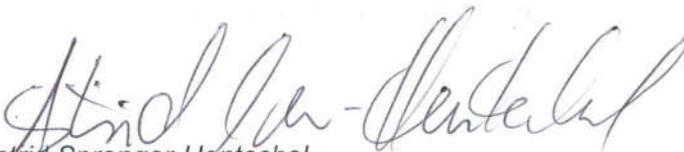
in Worten: eintausendachthundertfünfzig EURO

geschätzt.

Die Bewertung habe ich aufgrund einer eingehenden persönlichen Besichtigung des Grundstücks sowie der Umgebung ohne Anwesenheit eines Verfahrensbeteiligten vorgenommen.

Ich versichere, dass ich in der Sache unbeteiligt bin und die Bewertung eigenhändig und unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstattet habe.

Heidelberg, den 20. April 2024


Astrid Sprenger-Hentschel
Diplom-Sachverständige

7. Anlagen

- *Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim-Baiertal mit Legende*
- *Lageplan aus Geoportal Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de*
- *Fotodokumentation mit 5 Lichtbildern*

Die Verkehrswertschätzung wurde in 3 Ausfertigungen in Papierform sowie in 2 Ausfertigungen auf CD-ROM im pdf-Format, davon eine für das Archiv der Unterzeichnerin, erstellt. Eine weitere Ausfertigung wurde elektronisch im pdf-Format an das Amtsgericht Heidelberg übermittelt.

Die vorliegende Verkehrswertschätzung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Jede sonstige Verwendung bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung der Unterzeichnerin.

8. Fotodokumentation

Grundstück von aller. Seiten





DIPLOM-SACHVERSTÄNDIGE
ASTRID H. SPRENGER-HENTSCHEL

Dipl.-Sachverständige A. Sprenger-Hentschel, Wallstraße 2, 69123 Heidelberg

*Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg*

für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten (DIA)
Deutsche Immobilien-Akademie
an der Universität Freiburg

Wallstraße 2
69123 Heidelberg

Telefon: 06221 - 757 61 62
Email: astrid-sprenger@t-online.de

Datum: 20.04.2024
Zeichen: 32-23

Az.: (1) 2 K 102/23

Verkehrswertschätzung

(Marktwertermittlung)

gemäß § 194 BauGB

1. Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Baiertal Blatt 1168
Flurstück 652, Gewinn „In der Maisbach“ 1.842 m²
Unland, Waldfläche

in

69168 Wiesloch, Ortsteil Baiertal

2. Eigentümer:

2.1. Antragstellerin

2.2. Antragsgegner

in Erbengemeinschaft

3. Stichtage:

3.1. Wertermittlungsstichtag 28. Februar 2024

3.2. Qualitätsstichtag 28. Februar 2024

4. Wertermittlung

4.1. Bodenrichtwert	€	1,00
4.2. angemessener Bodenwert	€	1,00
4.3. Grundstücksgröße		1.842 m ²
4.4. Bodenwert	€	1.842,--
4.5. Verkehrswert	€	1.850,--

5. Sonstiges:**5.1. Altlasten**

- keine Erkenntnisse

5.2. Grunddienstbarkeiten

- keine Eintragungen in der Zweiten Abteilung des Grundbuchs

	WOHNBAUFLÄCHEN		ÖFF. GRÜNFLÄCHEN
	WOHNBAUFLÄCHEN		PRIV. GRÜNFLÄCHEN
	GEMISCHTE BAUFLÄCHEN		SCHNITTZUGRUNDSTAND
	GEMISCHTE BAUFLÄCHEN		PARKANLAGE
	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN		DAUERPLENKARTEN
	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN		SPORTPLATZ
	SONDERBAUFLÄCHEN		SPIELPLATZ
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEDIENST		FRIEDHOF
	ÖFFENTLICHE VERWALTUNGEN		BADEPLATZ
	SCHULE		ERTNERE
	KRIBE		WASSERFLÄCHEN
	SOZ. ZWECKEN DIENTLICHE EINRICHTUNGEN		WASSERWIRTSCHAFT
	KULT. ZWECKEN DIENTLICHE EINRICHTUNGEN		FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
	SPORTL. ZWECKEN DIENTLICHE EINRICHTUNGEN		FLÄCHE FÜR ABGRABUNGEN
	POST		WEIßALB-DECKANLAGEN
	FEUERWEHR		FLÄCHE FÜR LANDWIRTSCHAFT
	GES. ZWECKEN DIENTLICHE EINRICHTUNGEN		AUSSIEDLER
	PLÄTZE FÜR VERKEHRSMITTELANLAGEN		FLÄCHEN FÜR WALD
	WASSER		BERGWERKSFLÄCHEN
	GAS		BERGBAUGEBIET
	ABWASSER		NATURSCHUTZGEBIET
	ABFALL <small>BC = Biomüll-Trocknung A = Biomüll-Verwertung</small>		LANDSCHAFTSCHUTZGEBIET
	ELEKTRIZITÄT		WASSERSCHUTZGEBIET ZONE I & II
	PUMPKWERK		ÜBERSCHÜTTUNGS- GEBIET
	AUTOBAHNEN UND AUTOBAHN- ANLÄGE STRASSEN		SEITENRAMPEN
	SONSTIGE HALTVEREINRICH- TUNGEN MIT ORTSDURCHFARTSGRENZE		BODENMONUMENT
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE		BAUENMONUMENT
	TANK UND RASTANLAGE		10. MÖGL. AUSDRUCK
	ELT-FREILEITUNGEN ÜBER 10 KV		WEIßALB-DECK- GEBIET
	ELT-KABEL ÜBER 10 KV (KABELKLEBER)		ERTE/ AUSGLEICH- MAßNAHMEN
	WASSER- & GAS- HAUPTLEITUNG		SACHINVENTAR
	ABWASSER- HAUPTLEITUNG		SYMBOL FÜR BIODI- VERNETZUNGSMAßNAHMEN
	GAS- HAUPTLEITUNG		DRINGLICHE I- FLÄCHE MIN. 25 HA
	TVU		
	GRENZE VERWALTUNGSGEMEIN- SCHAFT		
	GEMEINDEGRENZE		
	BEFRANGLICHUNG		
	VOM FESTSTELLUNGSBESCHLUSS UND DER GENEHMIGUNG AUS- GEWIDMETE FLÄCHE		



DIPLOM-SACHVERSTÄNDIGE
ASTRID H. SPRENGER-HENTSCHEL

Dipl.-Sachverständige A. Sprenger-Hentschel, Wallstraße 2, 69123 Heidelberg.

Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten (DIA)
Deutsche Immobilien-Akademie
an der Universität Freiburg

Wallstraße 2
69123 Heidelberg

Telefon: 06221 - 757 61 62
Email: astrid-sprenger@t-online.de

Datum: 20.04.2024
Zeichen: 33-23

Vorsunden zu C17 2K 102123

Az.: (1) 2 K 99/23

Verkehrswertermittlung

(Marktwert)

gemäß § 194 BauGB

Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Baiertal Blatt 1168
Flurstück 655, Gewinn Maisbach 1.221 m²
Landwirtschaftsfläche

in

69168 Wiesloch, Ortsteil Baiertal

Verkehrswert: € 1.200,--

Inhaltsverzeichnis:

1. Wertermittlungsgrundlagen	Seite 3
1.1. verwendete Unterlagen	Seite 3
1.2. gesetzliche Grundlagen	Seite 3
1.3. Literatur (auszugsweise)	Seite 4
2. Vorbemerkungen	Seite 5
2.1. Auftraggeber	Seite 5
2.2. Versteigerungsobjekt	Seite 5
2.3. Ortstermin	Seite 5
2.4. Stichtage	Seite 5
2.4.1. Wertermittlungsstichtag	Seite 5
2.4.2. Qualitätsstichtag	Seite 5
3. Rechtliche Gegebenheiten	Seite 6
3.1. Grundbuchstand	Seite 6
3.2. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	Seite 6
3.3. Sonstiges	Seite 7
4. Grundstücksbeschreibung	Seite 7
5. Wertermittlung	Seite 8
5.1. Einleitung	Seite 8
5.2. Verfahrenswahl und Wertermittlung	Seite 8
5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 9
6. Zusammenfassung	Seite 10
7. Anlagen	Seite 11
8. Fotodokumentation	Seite 12

1. Wertermittlungsgrundlagen

1.1. Verwendete Unterlagen:

- Grundbuch von Baiertal, Grundbuchauszug Blatt 1168 vom 19.07.2023
- Bodenrichtwertkarten aus BORIS-BW, Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg
- Diverse Karten aus Geoportal Baden-Württemberg
- Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim-Baiertal, zuletzt geändert im Jahr 2005
- mündliche und schriftliche Informationen der Verfahrensbeteiligten
- Erhebungen im Ortstermin

1.2. gesetzliche Grundlagen (u.a.):

- ImmoWertV
Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021, gültig ab 01.01.2022
- BauGB,
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 geändert worden ist.
- BBodSchG
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2011 geändert worden ist.
- BGB
Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Oktober 2023
- LBO
Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023
- BauNVO
Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 geändert worden ist.
- FlurbG
Flurbereinigungsgesetz vom 14.07.1953 in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008
- BewG
Bewertungsgesetz vom 16.10.1934 in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991, zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023

1.3. Literatur (auszugsweise):

- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar
zur Ermittlung von Marktwerten, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung
der ImmoWertV
10. Auflage 2023
- Kröll, Hausmann, Rolf
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
5. Auflage 2015
- Grüneberg (vormals Palandt), Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar
81. Auflage 2022
- Gramlich, Bernhard
Mietrecht, Heizkostenverordnung, Betriebskostenverordnung
13. Auflage 2015
- Ross-Brachmann
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen von Peter
Holzner und Ulrich Renner
29. Auflage 2005
- Ross-Brachmann
Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien von Ulrich Renner und
Michael Sohni
30. Auflage 2012
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2020/2021
Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
24. Auflage
- Wertermittlerportal
Reguvis Verlag, bestehend u.a. aus
Kleiber digital, Zeitschrift: Der Wertermittler, einschlägige Fachliteratur und Rechtsprechung
- Tillmann/Seitz
Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Seitz
1. Auflage 2020
- Fischer/Biederbeck
Roland Fischer, Matthias Biederbeck
Bewertung im ländlichen Raum
1. Auflage März 2019
- Tillmann/Kleiber/Seitz
Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und Beleihungswertes von Grundstücken
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber und Wolfgang Seitz#
2. Auflage 2017
- Stumpe/Tillmann
Versteigerung und Wertermittlung
Bernd Stumpe und Hans-Georg Tillmann
2. Auflage 2017

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuchstand:

Amtsgericht Mannheim
Gemeinde Wiesloch
Grundbuch von Baiertal Blatt 1168

Bestandsverzeichnis

laufende Nr. 2

Flurstück 655
Gewann Maisbach
Landwirtschaftsfläche

12 a 21 m²

Bestand und Zuschreibungen:

Nr. 1-3 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 21.04.2017.

Abteilung II:

laufende Nr. 2 zur laufenden Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses

Die **Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg -Vollstreckungsgericht- vom 11.07.2023 (2 K 99/23).

Eingetragen (MAN020/238/2023) am 18.07.2023

3.2. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt. Bei der Bewertung wird insoweit Lastenfreiheit unterstellt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen sind, sind in der Verkehrswertschätzung nicht berücksichtigt.

Gemäß mündlicher Auskunft der Verfahrensbeteiligten wird das Grundstück selbst genutzt und ist nicht verpachtet.

3.3. Sonstiges:

Die Wertermittlung wurde auf der Basis des besichtigten Objekts sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen erstellt.

Soweit dieser Bewertung keine schriftlichen Auskünfte der Behörden beigefügt sind, wurden diese jeweils mündlich eingeholt.

4. Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück befindet sich in der Gemeinde Baiertal, Gewann Maisbach, östlich der Bebauung in ebener Lage, entlang eines landwirtschaftlichen Fahrwegs. Das Grundstück liegt nahe der sehr schmalen, teilweise einspurigen Straße von Baiertal nach Maisbach, in unmittelbarer Nähe eines größeren landwirtschaftlichen Anwesens. Es ist von Baiertal gut über öffentliche Straßen erreichbar und liegt nur wenige Meter von der öffentlichen Straße entfernt.

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten bei einer insgesamt eher unwirtschaftlichen Form. Es hat eine durchschnittliche Länge von ca. 124 m und eine durchschnittliche Breite von ca. 10 m. Diese Werte wurden überschlägig ermittelt aus den Karten in BORIS-BW, Bodenrichtwertsystem Baden-Württemberg. Auf die beigefügte Karte wird verwiesen.

Das Grundstück liegt im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB ohne Erschließung. Gemäß rechtsverbindlichem Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim-Baiertal bzw. der dortigen Legende handelt es sich bei dem Bereich, in dem sich das Grundstück befindet um „Landwirtschaftsfläche“. Im Richtwertportal Baden-Württemberg wird dieser Bereich als Unland bezeichnet, im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs jedoch als Landwirtschaftsfläche.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung war das gesamte Grundstück mit Gras bewachsen, ohne sonstige erkennbare landwirtschaftliche Nutzung. Auf dem Grundstück befanden sich zahlreiche Baumstämme und Holz zur Vorbereitung als Kaminholz. Diese eigene Nutzung wurde mündlich vom Antragsgegner bestätigt.

5. Wertermittlung

5.1. Einleitung:

Der Verkehrswert wird wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ (§ 194 BauGB)

Ebenso zu berücksichtigen sind künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Erkenntnisse und Tatsachen realistisch zu erwarten sind, nachhaltig Einfluss auf den Wert der Immobilie haben und dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Daten, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden oder werden, haben daher bei der Wertermittlung außer Betracht zu bleiben.

Die verschiedenen Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben und normiert. Dies sind gemäß § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren, die ggf. auch gemeinsam zur Wertermittlung heranzuziehen sind. Die gesetzlichen Regelungen finden sich in §§ 24-26 ImmoWertV für das Vergleichswertverfahren, in §§ 27-34 ImmoWertV für das Ertragswertverfahren und in §§ 35-39 ImmoWertV für das Sachwertverfahren.

Die jeweilige Verfahrenswahl richtet sich nach der Art der zu bewertenden Immobilie bzw. des Grundstücks unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der jeweiligen Umstände des Einzelfalls.

Zusätzlich sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit diese nach Art und Umfang erheblich sind und erheblich von dem üblichen örtlichen Grundstücksmarkt und den zugrunde gelegten Modellen abweichen.

5.2. Verfahrenswahl und Wertermittlung

Grundsätzlich sind alle genannten Wertermittlungsverfahren gleichrangig. Die Verfahrenswahl bestimmt sich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein im Außenbereich gelegenes unbebautes Grundstück, welches im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs als „Landwirtschaftsfläche“ bezeichnet ist.

Derartige Grundstücke werden in der Regel zum Bodenrichtwert veräußert, wie dieser aus der Kaufpreissammlung bis zum Stichtag der Richtwertermittlung abgeleitet wurde.

Nachfolgend wird daher die Wertermittlung auf der Basis des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren vorgenommen.

Zu berücksichtigen ist dabei insbesondere der Entwicklungszustand des Grundstücks im Sinne von § 3 Abs. 1 ImmoWertV; hierunter versteht man die wertmäßige Entwicklungsstufe des jeweiligen Wertermittlungsobjekts hinsichtlich des Bodens unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen und tatsächlichen Kriterien. Aufgrund der Vorgaben im einschlägigen Flächennutzungsplan ist hier von Land- und Forstwirtschaftsfläche auszugehen.

Das Grundstück liegt gemäß BORIS-BW in der Richtwertzone 32016099. Dort wird das Grundstück als „Unland“ eingestuft. In der Legend des Flächennutzungsplans ist dieser gesamte Bereich als „Landwirtschaftsfläche“ ausgewiesen. Ausgehend von der Nutzung vor Ort zum Wertermittlungsstichtag ist von Grünland bzw. Ackerland auszugehen.

Im Umfeld befinden sich mehrere vergleichbare Grünflächen. Insgesamt ist eine Einschätzung als „Unland“ aufgrund der tatsächlichen wie auch der möglichen Nutzung nicht sachgerecht. Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird daher der Richtwert für Grünland als sachgerechter Bodenwert zugrunde gelegt. Dies entspricht auch der gebietstypischen Nutzung. Dieser Richtwert beträgt für die weiteren Grundstücke im Umfeld des Wertermittlungsobjekts 1 €/m².

Dies ergibt folgende Berechnung:

Grundstücksgröße	x	Richtwert	=	Bodenwert
1.221 m ²	x	1,00 €/m ²	=	€ 1.221,--
Bodenwert gerundet				€ 1.200,--

5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Merkmale des Grundstücks, die bisher nicht bei der Wertermittlung berücksichtigt wurden und die einen Einfluss auf den Wert haben können, sind nicht ersichtlich. Es kommen daher keine weiteren Zu- oder Abschläge in Betracht.

6. Zusammenfassung

Bei der Bewertung wurden der der zum Zeitpunkt der Besichtigung vorgefundene Zustand des Grundstücks unter Berücksichtigung der zulässigen und üblichen Nutzung entsprechend dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegt. Ebenfalls berücksichtigt wurde die gute Erreichbarkeit des Grundstücks.

Bei der Besichtigung des Objekts wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventueller Altlasten durchgeführt. Bei der Bewertung wurden daher kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Für den Fall des Vorliegens derartiger Altlasten wäre der Verkehrswert ggf. zu korrigieren.

Der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert bzw. Vergleichswert abgeleitet und auf

€ 1.200,--

in Worten: eintausendzweihundert EURO

geschätzt.

Die Bewertung habe ich aufgrund einer eingehenden persönlichen Besichtigung des Grundstücks sowie der Umgebung ohne Anwesenheit eines Verfahrensbeteiligten vorgenommen.

Ich versichere, dass ich in der Sache unbeteiligt bin und die Bewertung eigenhändig und unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstattet habe.

Heidelberg, den 20. April 2024


Astrid Sprenger-Hentschel
Diplom-Sachverständige

7. Anlagen

- *Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim-Baiertal mit Legende*
- *Lageplan aus Geoportal Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de*
- *Fotodokumentation mit 3 Lichtbildern*

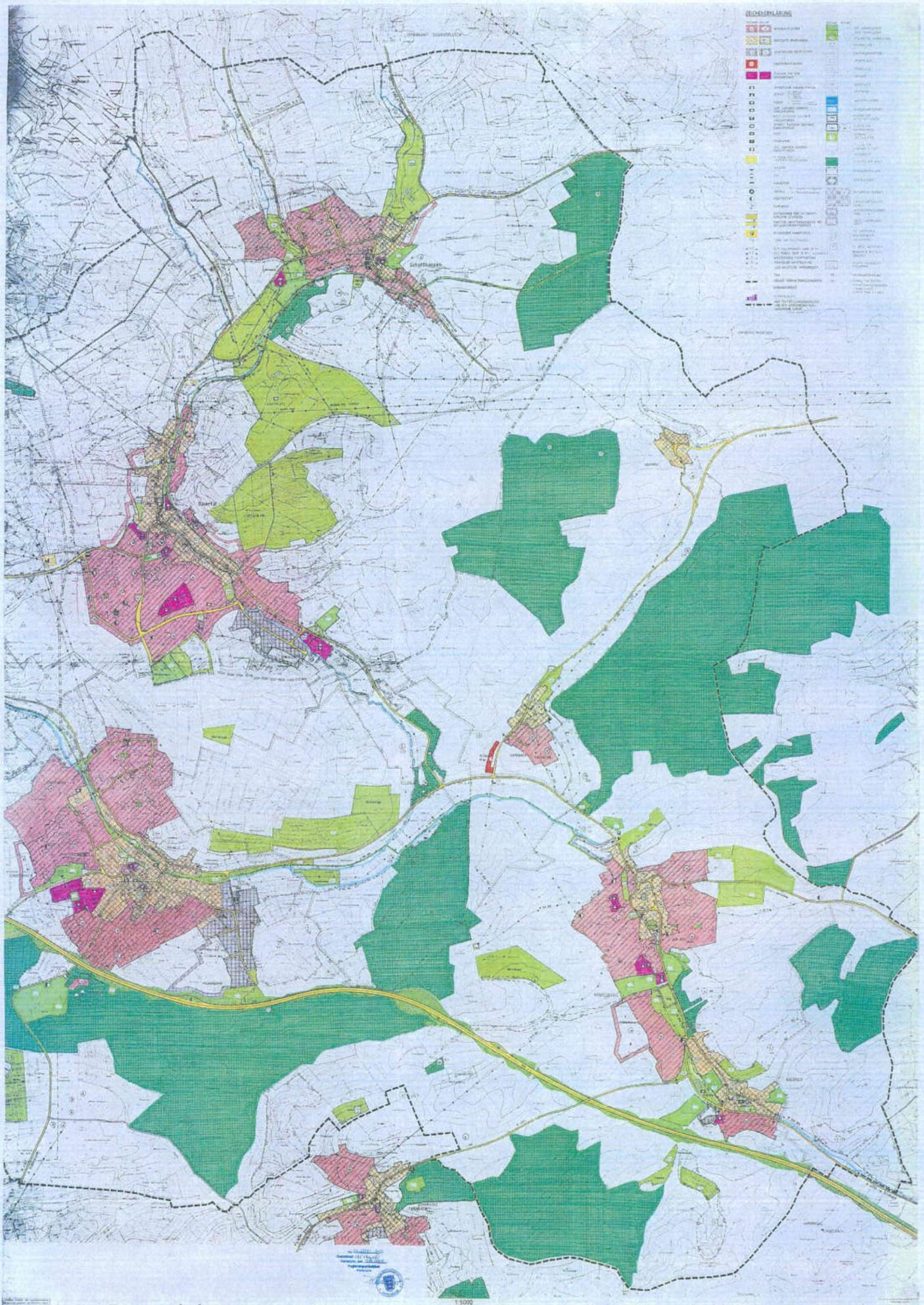
Die Verkehrswertschätzung wurde in 3 Ausfertigungen in Papierform sowie in 2 Ausfertigungen auf CD-ROM im pdf-Format, davon eine für das Archiv der Unterzeichnerin, erstellt. Eine weitere Ausfertigung wurde elektronisch im pdf-Format an das Amtsgericht Heidelberg übermittelt.

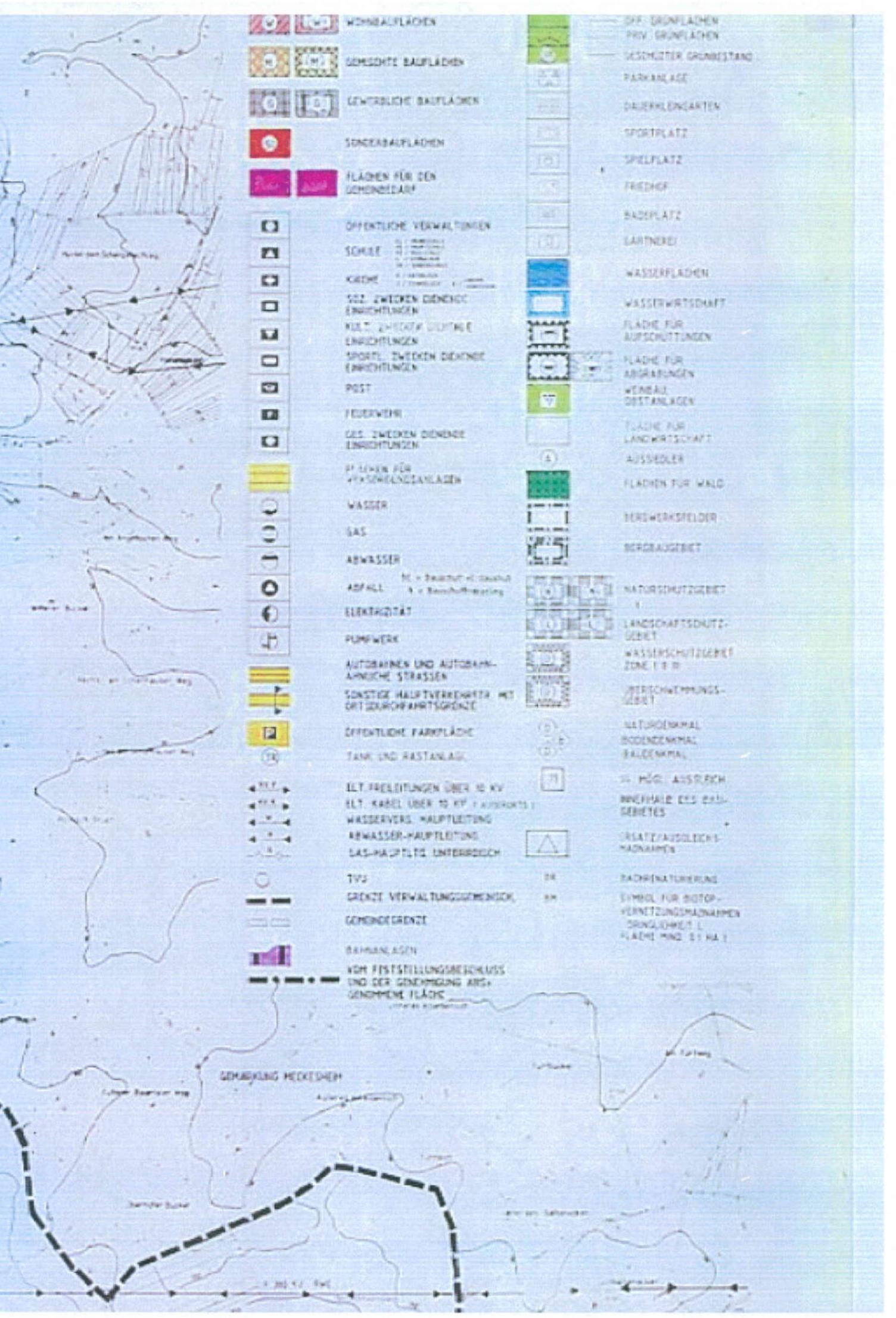
Die vorliegende Verkehrswertschätzung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Jede sonstige Verwendung bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung der Unterzeichnerin.

8. Fotodokumentation

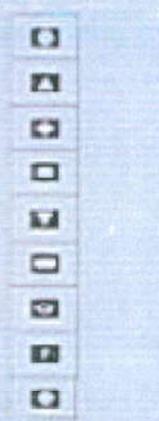
Grundstück von allen Seiten







WOHNBAUFLÄCHEN
 GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
 GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
 SONDERBAUFLÄCHEN
 FLÄCHEN FÜR DEN
 SONDERNUTZBEDARF



ÖFFENTLICHE VERWALTUNGEN
 SCHULE
 KINDE
 FÜR ZWECKEN DIENTLICHE
 EINRICHTUNGEN
 KULT. ZWECKEN DIENTLICHE
 EINRICHTUNGEN
 SPORTL. ZWECKEN DIENTLICHE
 EINRICHTUNGEN
 POST
 FEUERWEHR
 GES. ZWECKEN DIENTLICHE
 EINRICHTUNGEN



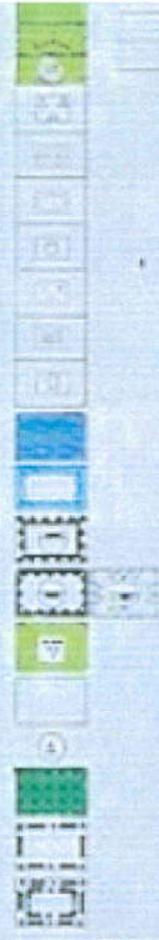
PLATZ FÜR
 VERKEHRSANLAGEN
 WASSER
 GAS
 ABWASSER
 ABFALL
 ELEKTRICITÄT
 PUMPWERK



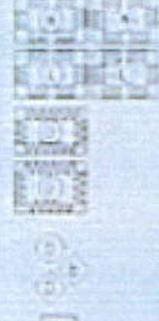
STRASSEN FÜR
 VERKEHRSANLAGEN
 WASSER
 GAS
 ABWASSER
 ABFALL
 ELEKTRICITÄT
 PUMPWERK
 AUTOBAHNEN UND AUTOBAHN-
 ÄHNLICHE STRASSEN
 SONSTIGE HAUPTVERKEHRSSTR. MIT
 DORTSDURCHFARTSGRENZE
 ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
 TANK UND RASTANLAGE
 HLT. FREILEITUNGEN ÜBER 10 KV
 HLT. KABEL ÜBER 10 KV (AUSSEN)
 WASSERVERS. HAUPTLEITUNG
 ABWASSER-HAUPTLEITUNG
 GAS-HAUPTLEITUNG UNTERIRDISCH
 TVS
 GRENZE VERWALTUNGSGEMEINSCH.
 GEMEINDEGRENZE
 BAHNANLAGEN



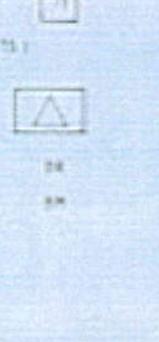
VON FESTSTELLUNGSBESCHLUSS
 UND DER GENEHMIGUNG ABGEG.
 GEMEINSAME FLÄCHE



ÖFF. GRÜNFLÄCHEN
 PRIV. GRÜNFLÄCHEN
 GESCHÜTZTER GRÜNBESTAND
 PARKANLAGE
 DAUERBLÜHENGARTEN
 SPORTPLATZ
 SPIELPLATZ
 FRIEDHOF
 BADEPLATZ
 LAUFWEG
 WASSERFLÄCHEN
 WASSERWIRTSCHAFT
 FLÄCHE FÜR
 AUFSCHÜTTUNGEN
 FLÄCHE FÜR
 ABGRABUNGEN
 WEIßBAU-
 OBJEKTE
 FLÄCHE FÜR
 LANDWIRTSCHAFT
 AUSSIEDLER
 FLÄCHEN FÜR WALD
 BERGWERKSFELDER
 BERGBAU-GEBIET



NATURSCHUTZGEBIET
 LANDSCHAFTSCHUTZ-
 GEBIET
 WASSERSCHUTZGEBIET
 ZONE I II III
 WERTSCHUTZGEBIET
 NATURENDEMONSTRATION
 BODENDEMONSTRATION
 BAULENDEMONSTRATION
 HÖH. AUSGLEICH
 BEREICH DES AUS-
 GEBIETES
 ORTS- / AUSGLEICH-
 MAßNAHMEN



DR
 S-B
 BAHNANLAGE
 SYMBOL FÜR BIODI-
 VERSITÄTSSCHUTZ
 VERNETZUNGSMAßNAHMEN
 DRINGLICHKEIT I
 FLÄCHE MIND. 50 HA

GEMEINSAM HECKESHEIM

1000 1:2000

Quelle: Geoportal Baden-Württemberg
www.lgl-bw.de
Geodaten und Landesentwicklung



20 m