

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: 28.02.2024  
Zeichen: 28-23

**Az.: 2 K 92/23**

**Verkehrswertermittlung**

**(Marktwert)**

gemäß § 194 BauGB

**KURZGUTACHTEN**

Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Horrenberg Blatt 1337, Gemarkung Horrenberg  
Flurstück 986, Gewinn „Osterberg“ 709 m<sup>2</sup>  
Landwirtschaftsfläche

in

69234 Dielheim-Horrenberg

**Verkehrswert: € 1.400,--**

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. Wertermittlungsgrundlagen</b>	Seite 3
1.1. verwendete Unterlagen	Seite 3
1.2. gesetzliche Grundlagen	Seite 3
1.3. Literatur (auszugsweise)	Seite 4
<b>2. Vorbemerkungen</b>	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
<b>3. Rechtliche Gegebenheiten</b>	Seite 6
3.1. Grundbuchstand	Seite 6
3.2. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	Seite 6
3.3. Sonstiges	Seite 7
<b>4. Grundstücksbeschreibung</b>	Seite 7
<b>5. Wertermittlung</b>	Seite 7
5.1. Einleitung	Seite 7
5.2. Verfahrenswahl und Wertermittlung	Seite 8
5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 9
<b>6. Zusammenfassung</b>	Seite 9
<b>7. Anlagen</b>	Seite 10
<b>8. Fotodokumentation</b>	Seite 11

## **1. Wertermittlungsgrundlagen**

### **1.1. Verwendete Unterlagen:**

- Grundbuch von Horrenberg, Grundbuchauszug Blatt 1337 vom 16.08.2023
- 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 Antragstellerin sowie ihres Ehemannes
- 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



## 2. Vorbemerkung

### 2.1. Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg  
Vollstreckungsgericht  
Kurfürstenanlage 15  
69115 Heidelberg

Beschluss vom 26.10.2023

Az.: 2 K 92/23

### 2.2. Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Horrenberg Blatt 1337, laufende Nr. 2  
Gemarkung Horrenberg  
Flurstück 986                      709 m<sup>2</sup>  
Landwirtschaftsfläche, Gewinn „Osterberg“

### 2.3. Ortstermin:

*Es wurden zunächst die Eigentümer bzw. deren Bevollmächtigte einzeln angeschrieben und gefragt, inwieweit eine Teilnahme am durchzuführenden Ortstermin beabsichtigt ist. Eine Teilnahme wurde zunächst von keinem der Miteigentümer zugesagt.*

*Später meldete sich die Antragstellerin schriftlich bzw. später deren Ehemann telefonisch. Es wurde ein Ortstermin für den 24. Januar 2024 mit dem Ehemann der Antragstellerin vereinbart, der allen Miteigentümern mitgeteilt wurde. Eine Woche vor dem Termin wurde dieser vom Ehemann der Antragstellerin wieder abgesagt. Es wurden wieder alle Beteiligten informiert. Nachdem keine Mitteilung über einen Teilnahmewunsch einging, erfolgte die Ortsbesichtigung durch die Unterzeichnerin ohne Anwesenheit eines der Beteiligten am Samstag, den 20. Januar 2024.*

### 2.4. Stichtage:

2.4.1. Wertermittlungsstichtag                      20. Januar 2024

2.4.2. Qualitätsstichtag                              20. Januar 2024

### 3. Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.1. Grundbuchstand:

Amtsgericht Mannheim  
Grundbuch von Horrenberg Blatt 1337

#### Bestandsverzeichnis

##### laufende Nr. 1

Flurstück 986  
Osterberg  
Landwirtschaftsfläche

7 a 09 m<sup>2</sup>

##### Abteilung II:

##### laufende Nr. 2

Die **Zwangsversteigerung** zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg -Vollstreckungsgericht- vom 01.08.2023 (2 K 92/23).  
Eingetragen (MAN028/202/2023) am 16.08.2023

#### 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.

Beim Ortstermin wurde ein vor Ort anwesender Bewohner des Ortsteils Horrenberg-Balzfeld angetroffen. Dieser konnte mir die genaue Lage des Grundstücks zeigen. Er teilte mit, dass nach seiner Auffassung dieses Grundstück von seinem Vater gepachtet sei. Es wurde aber als Verpächter keiner der Verfahrensbeteiligten benannt. Einen schriftlichen Pachtvertrag soll es nicht geben.

Nach schriftlicher Auskunft der Antragstellerin gehen jährlich zwei Pachtzahlungen ein, die jedoch keinem konkreten Grundstück zugeordnet werden können. Ob und in welcher Höhe für das Wertermittlungsobjekt Pacht bezahlt wird, ist nicht bekannt.

Es können daher keine Angaben zu eventuellen vertraglichen Bindungen hinsichtlich der Laufzeit von Verträgen, Anpassungsmöglichkeiten hinsichtlich des Pachtzinses oder sonstiger individueller vertraglicher Vereinbarungen gemacht werden.

### 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 Horrenberg, Ortsteil Balzfeld, Gewann „Osterberg“ in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung des Ortsteils. Das Grundstück ist über die öffentliche Straße „Kieselsgrund“ zu erreichen. Ab dem Ende der Bebauung erfolgt ein Übergang in einen gut befahrbaren Wirtschaftsweg. Die Straße bzw. der Weg führen steil bergauf.

Das Grundstück ist rechteckig geschnitten und liegt auf einer Anhöhe. Das Grundstück selbst steigt von Nordwesten nach Südosten an. Die Grundstückslänge beträgt ca. 66 m, die Breite lediglich ca. 11 m.

Nahezu mittig durch das Grundstück führt ein Wirtschaftsweg auf eine Anhöhe. Auf die beiliegenden Karten und Lichtbilder 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 Ackerland. Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass ökologisch unbedenkliche Bodenverhältnisse vorliegen. Untersuchungen zu eventuellen Altlasten wurden nicht durchgeführt.

## 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.*

*Gemäß BORIS-BW ist für den Bereich, in dem das Grundstück liegt, bei einer Nutzung als Ackerland ein Bodenrichtwert, Stichtag 01.01.2023, von 2,-- €/m<sup>2</sup> anzusetzen. Derzeit kann das Grundstück selbst aufgrund des Wirtschaftswegs nur eingeschränkt als Landwirtschaftsfläche bzw. Ackerland genutzt werden. Aufgrund seiner Nähe zum Ort sowie der Möglichkeit einer künftigen Nutzung als Ackerland in Ortsnähe bleibt es beim Ansatz des Bodenrichtwertes als angemessenem Bodenwert.*



Dies ergibt folgende Berechnung:

Grundstücksgröße	x	Richtwert	=	Bodenwert
709 m <sup>2</sup>	x	2,-- €/m <sup>2</sup>	=	€ 1.418,--
<b>Bodenwert gerundet</b>				<b>€ 1.400,--</b>

### 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 derzeitigen Nutzung sowie der Nutzungsmöglichkeiten zugrunde gelegt.

Ebenfalls berücksichtigt wurde die gute Erreichbarkeit des Grundstücks sowie die im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen.

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

**€ 1.400,--**

**in Worten: eintausendvierhundert EURO**

geschätzt.

Die Bewertung habe ich aufgrund einer eingehenden persönlichen Besichtigung 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 28. Februar 2024

  
Astrid Sprenger-Hentschel  
Diplom-Sachverständige

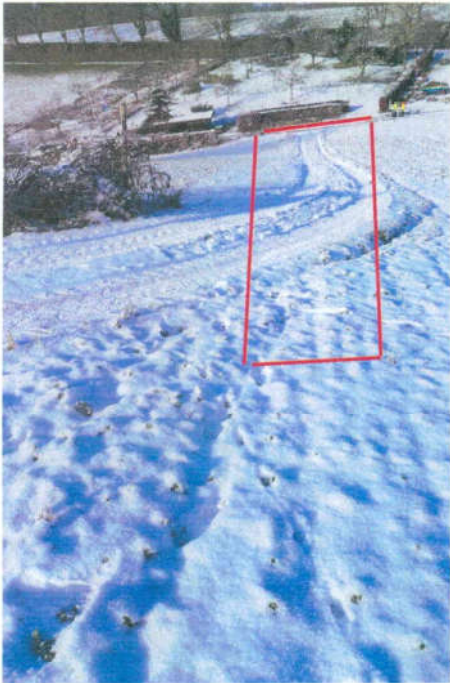
## **7. Anlagen**

- *Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim-Baiertal mit Legende*
- *Hybrid-Karte aus Geoportal mit Einzeichnungen des Grundstücks*
- *Fotodokumentation mit 3 Lichtbildern*

*Die Verkehrswertschätzung wurde in 6 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**







Datenquelle:  
Geoportal Baden-Württemberg  
[www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)

20 m



## ZEICHENERKLÄRUNG

