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: *12.10.2023*
Zeichen: *11-23*

Az.: (2) 4 K 72/22

Verkehrswertermittlung

(Marktwert)

gemäß § 194 BauGB

<u>Versteigerungsobjekt:</u>

Gemarkung Spechbach,
Flurstück 6511 *4.188 m²*
Flurstück 6511/1 *1.074 m²*
Landwirtschaftsflächen
Eulenfährt

in

74937 Spechbach

Flurstücke 6511 und 6511/1
obere (rechte) Grenze bewirtschaftetes Feld, untere Grenze nicht genau feststellbar, da keine Grenzpunkte auffindbar, Begrenzung geschätzt

Verkehrswerte:

Flurstück 6511	***€***	***8.500,--***
Flurstück 6511/1	***€***	***2.100,--***

Inhaltsverzeichnis:

1. Wertermittlungsgrundlagen *Seite 4*

1.1. verwendete Unterlagen *Seite 4*

1.2. gesetzliche Grundlagen *Seite 5*

1.3. Literatur (auszugsweise) *Seite 6*

2. Vorbemerkungen *Seite 7*

2.1. Auftraggeber *Seite 7*

2.2. Versteigerungsobjekte *Seite 7*

2.3. Ortstermin *Seite 7*

2.4. Stichtage *Seite 7*

2.4.1. Wertermittlungsstichtag *Seite 7*

2.4.2. Qualitätsstichtag *Seite 7*

3. Rechtliche Gegebenheiten *Seite 8*

3.1. Grundbuchstand *Seite 8*

3.2. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen *Seite 9*

3.3. Sonstiges *Seite 9*

4. Grundstücksbeschreibung *Seite 9*

5. Wertermittlung *Seite 10*

5.1. Einleitung *Seite 10*

5.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens *Seite 11*

5.3. Bodenwertermittlung *Seite 11*

5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale *Seite 12*

6. Zusammenfassung *Seite 13*

7. Zusammenstellung der Anlagen *Seite 14*

8. Fotodokumentation und Anlagen *Seite 15*

1. Wertermittlungsgrundlagen

1.1. Verwendete Unterlagen:

- *Gemeinde Spechbach, Grundbuch von Spechbach Blatt 25636, Auszug vom 30.08.2022*
- *Immobilienmarktbericht gemeinsamer Gutachterausschuss östlicher Rhein-Neckar-Kreis, Trendbericht, Sommer 2023*
- *örtliche Fachinformationen gemeinsamer Gutachterausschuss östlicher Rhein-Neckar-Kreis bei der Stadt Sinsheim, 3. Auflage 2023*
- *BORIS, Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg, Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 und 01.01.2023*
- *Informationen zu Bodenrichtwerten Internetseite der Gemeinde Spechbach zum Stichtag 01.01.2020*
- *Karten, Luftbilder und Liegenschaftskarten aus Geoportal des Landes Baden-Württemberg*
- *Flächennutzungsplan der Gemeinde Spechbach aus Geoportal des Landes Baden-Württemberg*
- *Internetseite der Gemeinde Spechbach*
- *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. 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 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 geändert worden ist.

- *BGB*
  Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023

- *ErbbauRG*
  Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 01.10.2013

- *BelWertV*
  Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken vom 12.05.2006, zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 14.10.2022, Beleihungswertermittlungsverordnung

- *GEG*
  Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020, zuletzt geändert durch Artikel 18 a des Gesetzes vom 20. Juli 2022

- *LBO*
  Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, in Kraft getreten am 03.12.2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07. Februar 2023

- *BauNVO*
  Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 geändert worden ist.

- *FlurbG*
  Flurbereinigungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008

- *BewG*
  Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991, zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022

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

- *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

- *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. Vorbemerkungen

2.1. Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürstenanlage 15
69115 Heidelberg

Beschluss vom 05.06.2023

Az.: (2) 4 K 72/22

2.2. Versteigerungsobjekte:

Grundbuch von Spechbach Blatt 25636
Gemarkung Spechbach,
Flurstück 6511 4.188 m²
Flurstück 6511/1 1.074 m²
Landwirtschaftsflächen
Eulenfährt

2.3. Ortstermin:

Alle Verfahrensbeteiligten wurden durch die Unterzeichnerin angeschrieben und um Mitteilung gebeten, ob eine Teilnahme am Ortstermin erfolgt. Lediglich der Antragsteller nahm Kontakt auf und teilte mit, über keine Unterlagen zum Grundstück zu verfügen. Eine Teilnahme am Ortstermin von seiner Seite war nicht beabsichtigt.

Die Besichtigung des Versteigerungsobjekts erfolgte durch die Unterzeichnerin allein, ohne vorherige weitere Nachricht an die Beteiligten.

2.4. Stichtage:

2.4.1. Wertermittlungsstichtag 30. Juli 2023

2.4.2. Qualitätsstichtag 30. Juli 2023

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuchstand:

Amtsgericht Tauberbischofsheim
Gemeinde Spechbach
Grundbuch von Spechbach
Grundbuchblatt 25636

Bestandsverzeichnis

laufende Nr. 3

Flurstück 6511
Eulenfährt
Landwirtschaftsfläche *4.188 m²*

laufende Nr. 5

Flurstück 6511/1
Eulenfährt
Landwirtschaftsfläche *1.074 m²*

Bestand und Zuschreibungen

Nr. 1-6 bei Umschreibung des Blattes 24 zur Fortführung auf EDV als Bestand eingetragen am 19.09.2005.

Abschreibungen:

Nach Blatt 32251 BV-Nr. 1 übertragen.
Eingetragen (AS 1) am 16.12.2011

Abteilung II:

laufende Nr. 3

*Die **Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft** ist angeordnet.*
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 18.08.2022 (4 K 72/22).
Eingetragen am 30.08.2022

3.2. Wertbeeinflussende 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 Verkehrwertschätzung nicht berücksichtigt.

3.3. Sonstiges:

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

Von den Verfahrensbeteiligten wurden keine Informationen zu eventuellen Pachtverhältnissen oder sonstigen rechtlichen Bindungen hinsichtlich des Grundstücks übermittelt. Es besteht keine Kenntnis, ob ggf. Rechte Dritter, z.B. ein Pachtverhältnis, an diesem Grundstück bestehen. Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird daher unterstellt, dass keine rechtlichen Bindungen bestehen.

4. Grundstücksbeschreibungen

Die beiden aneinandergrenzenden Grundstücke befinden sich in der Gemeinde Spechbach, weit südwestlich außerhalb des Ortsetters in hügeliger Lage.

Beide Flurstücke sind im Wesentlichen rechteckig geschnitten und liegen direkt nebeneinander. Flurstück 6511 hat eine Länge von rund 125 m und eine Breite von rund 33 m; Flurstück 6511/1 ist ebenfalls 125 m lang und hat eine Breite von lediglich ca. 8,60 m. Die Maße wurden überschlägig aus der Liegenschaftskarte in Geoportal Baden-Württemberg ermittelt.

Das Grundstück ist in einen Flächennutzungsplan, zuletzt geändert im September 2023, einbezogen. Die Erstellung eines Flächennutzungsplans stellt eine vorbereitende Bauleitplanung dar, die die beabsichtigte künftige Nutzung der vom Plan erfassten Flächen darstellt. Die gesamte Fläche der beiden zu bewertenden Grundstücke ist dabei als „Landwirtschaftsfläche“ ausgewiesen. Eine anderweitige Nutzung ist auf der Basis dieses aktuellen Plans nicht realistisch. Zugrunde gelegt wird daher eine Nutzung für Landwirtschaft ohne Bauerwartung gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV.

Der Flächennutzungsplan in der im Anhang beigefügten Fassung wurde erst im September 2023, also nach dem Wertermittlungsstichtag korrigiert. Die dortigen Feststellungen sind jedoch im Hinblick auf die künftigen Nutzungsmöglichkeiten bindend, so dass die dortigen Feststellungen der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Spechbach, Hauptamtsleiter , handelt es sich bei diesen beiden Grundstücken um eine „reine Landwirtschaftsfläche im Außenbereich.

Die genannten Parameter werden bei der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt.

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. Hier wird auf die obigen Ausführungen hinsichtlich des im September 2023 korrigierten Flächennutzungsplans unter Ziffer 4. verwiesen.

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. Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

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

Das Vergleichswertverfahren ist in der Regel dann anzuwenden, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Grundlage ist die Wertermittlung auf der Basis von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Objekte.

Das Ertragswertverfahren findet Anwendung, wenn das Bewertungsobjekt üblicherweise zur Erzielung nachhaltiger Erträge (Renditeobjekt) dient. Für den Käufer steht die Verzinsung des von ihm investierten Kapitals in Form der durch Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge im Vordergrund.

Das Sachwertverfahren ist in der Regel für solche Objekte anzuwenden, bei denen nicht Rendite-Erwägungen im Vordergrund stehen, sondern eine den persönlichen Bedürfnissen entsprechende Eigennutzung. Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, Baumängeln und/oder Bauschäden, spezifischer Merkmale des Bewertungsobjekts, des Bodenwerts sowie insbesondere der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt ermittelt.

Da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein unbebautes, als Streuobstwiese genutztes Grundstück im Außenbereich handelt, finden weder das Sach- noch das Ertragswertverfahren Anwendung. Es erfolgt daher lediglich eine Bodenwertermittlung unter Berücksichtigung von § 3 Abs. 1 ImmoWertV.

5.3. Bodenwertermittlung:

Der Bodenwert wird im Rahmen von Wertermittlungen getrennt von ggf. auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen ermittelt. Zugrunde gelegt wird dabei üblicher Weise der für die jeweilige Zone, in der sich das Grundstück befindet, ermittelte Bodenrichtwert oder, falls vorhanden, der sich aus Vergleichspreisen für derartige Grundstücke ermittelte Bodenwert.

Zusätzlich ist ggf. ein auf dem Grundstück befindlicher Aufwuchs zu berücksichtigen. Zum Stichtag waren beide Grundstücke lediglich mit Gras bewachsen. Ein Aufwuchs oder eine intensive landwirtschaftliche Nutzung waren auf diesen beiden Grundstücken nicht erkennbar. Eine Bewirtschaftung im Sinne der Erzielung von Erträgen war nicht erkennbar. Wertrelevanter Aufwuchs war nicht vorhanden.

Vergleichspreise aufgrund von zeitnahen Verkäufen vergleichbarer Grundstücke lagen als Basis für diese Wertermittlung nicht vor. Zugrunde gelegt werden daher die vom zuständigen Gutachterausschuss, gemeinsamer Gutachterausschuss des östlichen Rhein-Neckar-Kreises bei der Stadt Sinsheim ermittelten und in BORIS Baden-Württemberg veröffentlichten Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Bereich, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, wird in der Legende der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2023 mit einem Bodenrichtwert für Acker von 2,-- €/m² angegeben. Gemäß schriftlicher Auskunft des Hauptamtsleiters der Gemeinde Spechbach handelt es sich bei beiden Grundstücken um solche im Außenbereich mit landwirtschaftlicher Nutzung. Es wurde auch hier ein Bodenrichtwert von 2,-- €/m² angegeben. Dieser Richtwert wird als angemessener Bodenwert zugrunde gelegt.

Die überwiegende Anzahl der in diesem Bereich vorhandenen Grundstücke hat ähnlichen Zuschnitt und Größe mit nahezu identischen topographischen Gegebenheiten. Sie sind teilweise intensiv landwirtschaftlich genutzt, teilweise ähnlich als Wiesen genutzt. Es sind daher keine Anhaltspunkte ersichtlich, aufgrund derer eine Korrektur des Bodenrichtwertes wegen abweichender Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks erfolgen müsste.

*Dies ergibt folgende **Bodenwerte:***

Flurstück 6511

4.188 m²	*x*	*2,-- €/m²*	*=*	*€*	*8.376,--*
gerundeter Bodenwert:				***€***	***8.500,--***

Flurstück 6511/1

1.074 m²	*x*	*2,-- €/m²*	*=*	*€*	*2.148,--*
gerundeter Bodenwert				***€***	***2.100,--***

5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind zudem solche Eigenschaften des Grundstücks zu berücksichtigen, die im Rahmen des Grundstücksmarktes Einfluss auf den Wert haben, soweit diese nicht bereits im Rahmen der obigen Bodenwertermittlung berücksichtigt wurden.

Vorliegend sind aufgrund der weiteren im Umfeld gelegenen Grundstücke, deren Größe und Gestalt für das Wertermittlungsobjekt keine Besonderheiten gegeben, so dass eine Anpassung gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV nicht erfolgen muss.

6. Zusammenfassung

Bei der Bewertung wurden der beim Ortstermin festgestellte Zustand der Grundstücke und deren aktuelle wirtschaftliche Nutzung berücksichtigt. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass keine Kenntnis über eventuelle rechtliche Bindungen, z.B. Pachtverträge und ggf. damit verbundene Einnahmen besteht.

Bei der Besichtigung der Grundstücke wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventueller Altlasten durchgeführt. Bei der Bewertung wurden daher kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Für den Fall des Vorliegens derartiger Altlasten wären die Verkehrswerte ggf. zu korrigieren.

Die Verkehrswerte werden aus den jeweiligen Bodenwerten abgeleitet und wie folgt geschätzt:

Flurstück 6511	***€***	***8.500,--***
in Worten:	***Euro achttausendfünfhundert***	
Flurstück 6511/1	***€***	***2.100,--***
in Worten:	***Euro zweitausendeinhundert***	

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 12. Oktober 2023

Astrid Sprenger-Hentschel
Diplom-Sachverständige

7. Zusammenstellung der Anlagen

- *Liegenschaftskarte aus „Geoportal Baden-Württemberg“, Grundstücke Flurstücknummern 6511 und 6511/1 markiert*

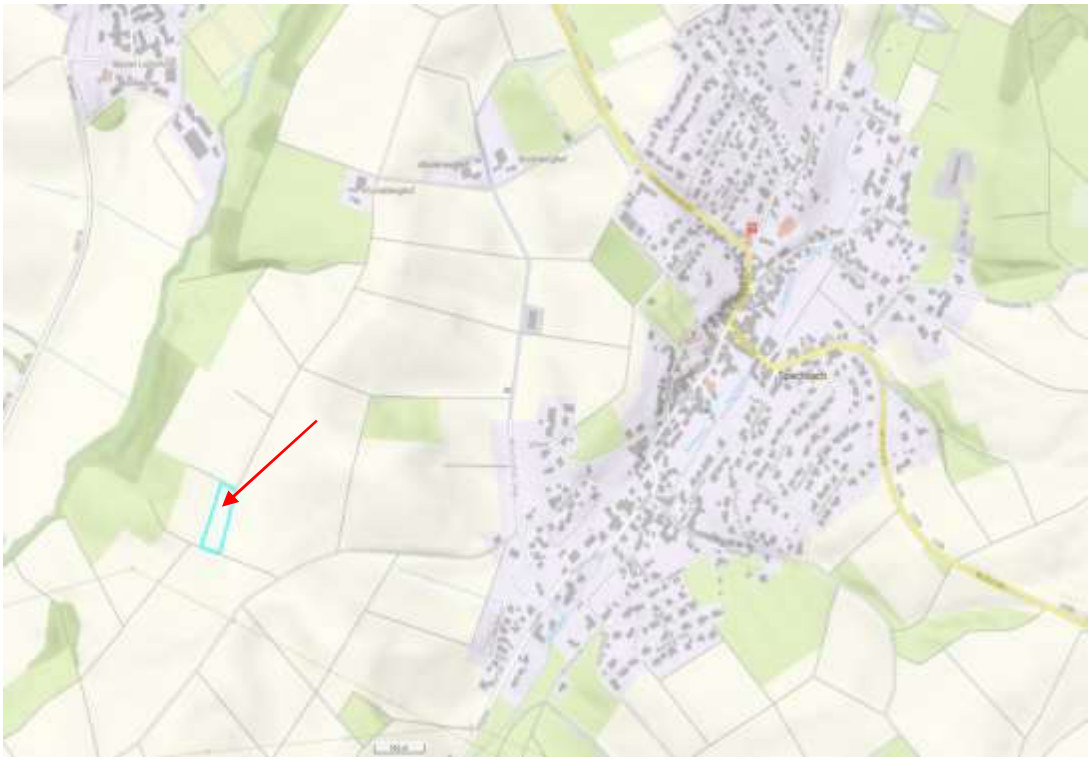
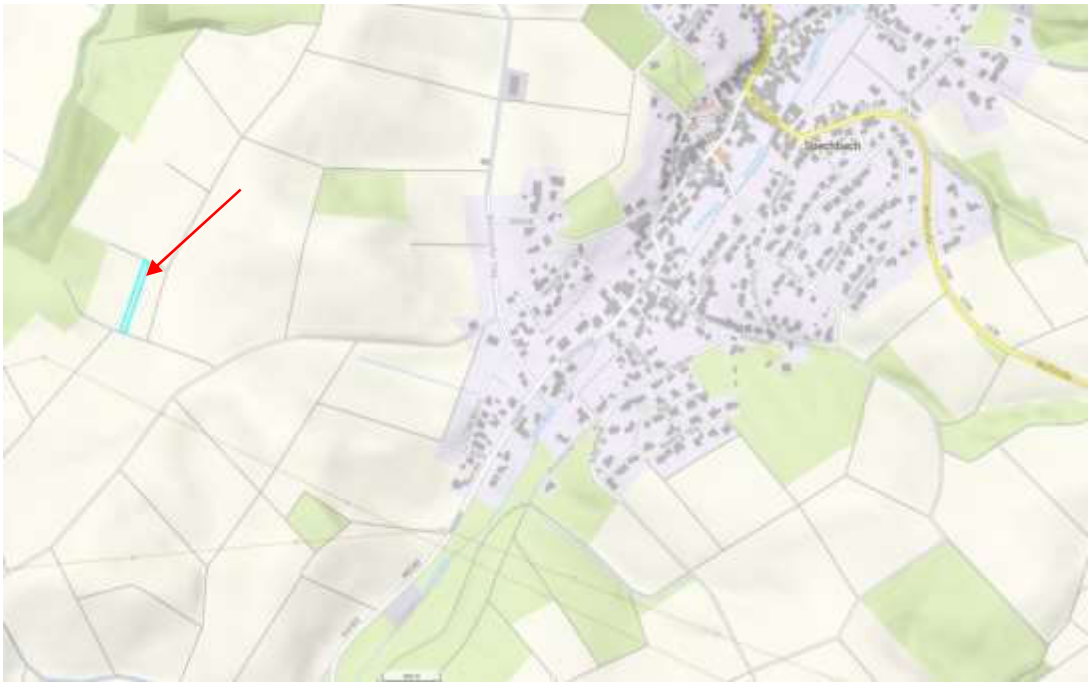
- *Fotodokumentation mit 3 Lichtbildern, einschließlich Deckblatt*

Die Verkehrswertschätzung wurde in 6 Ausfertigungen in Papierform für das Amtsgericht Heidelberg sowie in 2 Ausfertigungen auf CD-ROM im pdf-Format, davon eine für das Archiv der Unterzeichnerin, erstellt. Eine weitere Ausfertigung wurde per Email 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 und Anlagen

Flurstück 6511, Grundstück markiert
Auszug aus Geoportal Baden-Württemberg
Quelle: Landesministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg



Flurstück 6511/1
Auszug aus Geoportal Baden-Württemberg
Quelle: Landesministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg