

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: 28.11.2025
Zeichen: 07-25

Az.: 1 K 22/25

Verkehrswert-/Marktwertermittlung

gemäß § 194 BauGB

1. Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Neckargemünd Blatt 4565, Flurstück 1947/29
Landwirtschaftsfläche „Haide“, 3.544 m²
Neckargemünd, nördliche Neckarseite, an der L 534
ca. 1 km vor dem Ortseingang Neckargemünd

2. Eigentümer:

2.1.

Anteil ½

2.2.

Anteil $\frac{1}{4}$

2.3.

Anteil $\frac{1}{4}$ **3. Stichtage:**3.1. Wertermittlungstichtag 12. Oktober 20253.2. Qualitätstichtag 12. Oktober 2025**4. Objektdaten:**

Gemarkung Neckargemünd, Flurstück 1947/29
 Landwirtschaftsfläche „Haide“ 3.544 m²

5. Bodenwert

5.1. Bodenrichtwert	€	3,--
5.2. angemessener Bodenwert	€	3,--
5.3. Grundstücksgröße		3.544 m ²
3.544 m ² x 3,-- €/m ²	€	10.634,--
5.4. Bodenwert	€	10.634,--
5.5. Verkehrswert aus Bodenwert, gerundet	€	11.000,--

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: 28.11.2025
Zeichen: 07-25

Az.: 1 K 22/25

Verkehrswert-/Marktwertermittlung

gemäß § 194 BauGB

Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Neckargemünd Blatt 4565, Flurstück 1947/29
Landwirtschaftsfläche „Haide“, 3.544 m²

Neckargemünd, nördliche Neckarseite, an der L 534
ca. 1 km vor dem Ortseingang Neckargemünd



Verkehrswert: € 11.000,--

Inhaltsverzeichnis:

1. Wertermittlungsgrundlagen	Seite 2
1.1. verwendete Unterlagen	Seite 2
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. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	Seite 6
3.3. Sonstiges	Seite 6
4. Grundstücksbeschreibung	Seite 7
5. Wertermittlung	Seite 7
5.1. Grundlagen und Definitionen	Seite 7
5.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 8
5.3. Bodenwertermittlung	Seite 8
5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 9
6. Zusammenfassung	Seite 9
7. Anlagen	Seite 10
8. Fotodokumentation	Seite 11

1. Wertermittlungsgrundlagen**1.1. Verwendete Unterlagen:**

- Grundbuch von Neckargemünd, Grundbuchauszug Blatt 4565 vom 02.09.2025
- BORIS-BW, Bodenrichtwertsystem Baden-Württemberg
- Geoportal Baden-Württemberg
- Flächennutzungsplan Neckargemünd 2010, 2. Fortschreibung 2025
- telefonische Informationen einer Miteigentümerin
- Internetseite der Stadt Neckargemünd
- Örtliche Feststellungen

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.
- WEG
Gesetz über das Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021, geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 07.11.2022
- 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
- ErbbauRG
Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 01.10.2013
- WoFlV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003
- II. BV,
Zweite Berechnungsverordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990, zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007
- 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 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023
- BetrKV,
Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003, die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 geändert worden ist.
- 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.
- TrinkwV
Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch, Trinkwasserverordnung vom 20. Juni 2023
- 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
- Abramenko u.a.
Handbuch Wohnungseigentumsrecht
2. Auflage 2014
- 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
- Kleiber, Wolfgang
WertR 2016
Wertermittlungsrichtlinien 2016
November 2015
- 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 02.09.2025

Az.: 1 K 22/25

2.2. Versteigerungsobjekt:

Gemarkung Neckargemünd, Flurstück 1947/29
Landwirtschaftsfläche „Haide“ 3.544 m²

2.3. Ortstermin:

Sämtliche Miteigentümer wurden von der Unterzeichnerin angeschrieben. Eine Miteigentümerin nahm persönlichen Kontakt auf und übermittelte diverse Informationen zum Wertermittlungsobjekt. In Absprache erfolgte die Besichtigung ohne gesonderte weitere Terminierung durch die Unterzeichnerin ohne Anwesenheit Dritter.

2.4. Stichtage:

2.4.1. Wertermittlungsstichtag 12. Oktober 2025

2.4.2. Qualitätsstichtag 12. Oktober 2025

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuchstand:

Amtsgericht Mannheim
Gemeinde Neckargemünd
Grundbuch von Neckargemünd Blatt 4565

Bestandsverzeichnis

laufende Nr. 1

Flurstück 1947/29	Landwirtschaftsfläche Haide	35 a 44 m ²
-------------------	--------------------------------	------------------------

Bestand und Zuschreibungen:

Nr. 1 bei Umschreibung Band 74 Heft 24 zur Fortführung auf EDV als Bestand eingetragen am 10.06.2011

Abteilung II:

laufende Nr. 2

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

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg -Vollstreckungsgericht- vom 01.04.2025 (1 K 22/25).

Eingetragen (MAN022/63/2025) am 11.04.2025.

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 Verkehrswertschätzung nicht berücksichtigt.

3.3. Sonstiges:

Die Wertermittlung wurde auf der Basis der zur Verfügung stehenden Unterlagen und der mündlichen sowie schriftlichen Informationen einer Miteigentümerin sowie den Feststellungen im Ortstermin erstellt.

4. Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück befindet sich im Bereich der Stadt Neckargemünd auf der nördlichen Seite des Neckars, ca. 1,5 km vor dem Ortsschild Neckargemünd, Ortsteil Kleingemünd. Das Grundstück liegt nahezu unmittelbar an der überörtlichen Verbindungsstraße L 534, Ziegelhäuser Straße, zwischen Heidelberg-Ziegelhausen und Neckargemünd, unweit des dortigen Wanderparkplatzes.

Das Grundstück ist mit einem Fahrzeug über die Straße „In der Oberen Haide“ direkt anfahrbar. Im Bereich des Grundstücks handelt es sich nur noch um einen nur teilweise befestigten Weg, ohne Parkmöglichkeit. Im nördlich des Grundstücks gelegenen Bereich sind diverse Kleingärten vorhanden. Das Grundstück verfügt über keine Infrastruktur.

Gemäß Flächennutzungsplan des GVV Neckargemünd von 2010, 2. Fortschreibung von 2025, ist das Grundstück als Fläche der Landwirtschaft ausgewiesen. Es besteht keine Möglichkeit, bauliche Anlagen zu errichten. Von einer Miteigentümerin wurde mitgeteilt, dass diesbezügliche Anträge von Seiten der Stadt Neckargemünd dementsprechend auch negativ beschieden wurden. Das Grundstück ist daher ausschließlich als Landwirtschaftsfläche nutzbar.

Nach Auskunft einer Miteigentümerin liegen ihr keine Informationen über Pachtverhältnisse vor. Die Pflege des Grundstücks erfolgt vermutlich gemeinsam mit dem nordwestlich angrenzenden Grundstück. Es liegen aber keine Informationen zu Eigentümer oder Pächter eben dieses angrenzenden Grundstücks vor.

5. Wertermittlung

5.1. Grundlagen und Definitionen:

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 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.

8.2. 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.

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und des Wertes der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Wie bereits dargelegt, handelt es sich um ein Grundstück, welches ausschließlich als Landwirtschaftsfläche nutzbar ist und auf dem keine baulichen Anlagen zulässig sind, sind weder das Sach- noch das Ertragswertverfahren als Wertermittlungsverfahren anwendbar. Es erfolgt daher 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 üblicherweise 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. Das Grundstück war zum Zeitpunkt der Besichtigung lediglich als Grasfläche genutzt.

Vergleichspreise aufgrund von zeitnahen Verkäufen vergleichbarer Grundstücke lagen als Basis für diese Wertermittlung nicht vor. Zugrunde gelegt werden daher die in BORIS veröffentlichten Bodenrichtwerte für die Zone, in dem sich das Grundstück befindet.

Der Bereich, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, wird in der Legende der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2025 mit einem Bodenrichtwert von 3,-- €/m² angegeben.

Die weiteren in diesem Bereich vorhandenen Grundstücke weisen eine vergleichbare Lage mit nahezu identischen topographischen Gegebenheiten und Nutzungsmöglichkeiten auf. Es sind daher keine Anhaltspunkte ersichtlich, aufgrund derer eine Korrektur des Bodenrichtwertes wegen abweichender Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks erfolgen müsste.

Dies ergibt folgenden **Bodenwert:**

3.544 m ²	x	3,00 €/m ²	=	€	10.632,--
gerundet				€	<u>11.000,--</u>

5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, § 8 Abs. 3 ImmoWertV

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. Anhaltspunkte für Merkmale, die nicht bereits im Bodenrichtwert berücksichtigt sind, liegen für das Grundstück nicht vor, so dass diesbezüglich keine Anpassung des Bodenrichtwertes mehr erfolgen muss.

6. Zusammenfassung

Bei der Bewertung wurden die vorliegenden Informationen sowie die genannten Quellen und Ermittlungen im Rahmen des Ortstermins berücksichtigt.

Es 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 abgeleitet und auf

€ 11.000,--

in Worten: elftausend EURO

geschätzt.

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. November 2025



Astrid Sprenger-Hentschel
Diplom-Sachverständige (DIA)

7. Anlagen

- Lageplan aus Geoportal, Hybridkarte mit Lage des Grundstücks
- Flächennutzungsplan GVV Neckargemünd, Stand 2025, Grundstück markiert
- vergrößerter Kartenausschnitt Flächennutzungsplan Neckargemünd
- Bodenrichtwertkarte aus BORIS-BW
- Fotodokumentation mit 3 Lichtbildern, incl. Deckblatt

Die Verkehrswertschätzung wurde in 4 Ausfertigungen in Papierform 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.

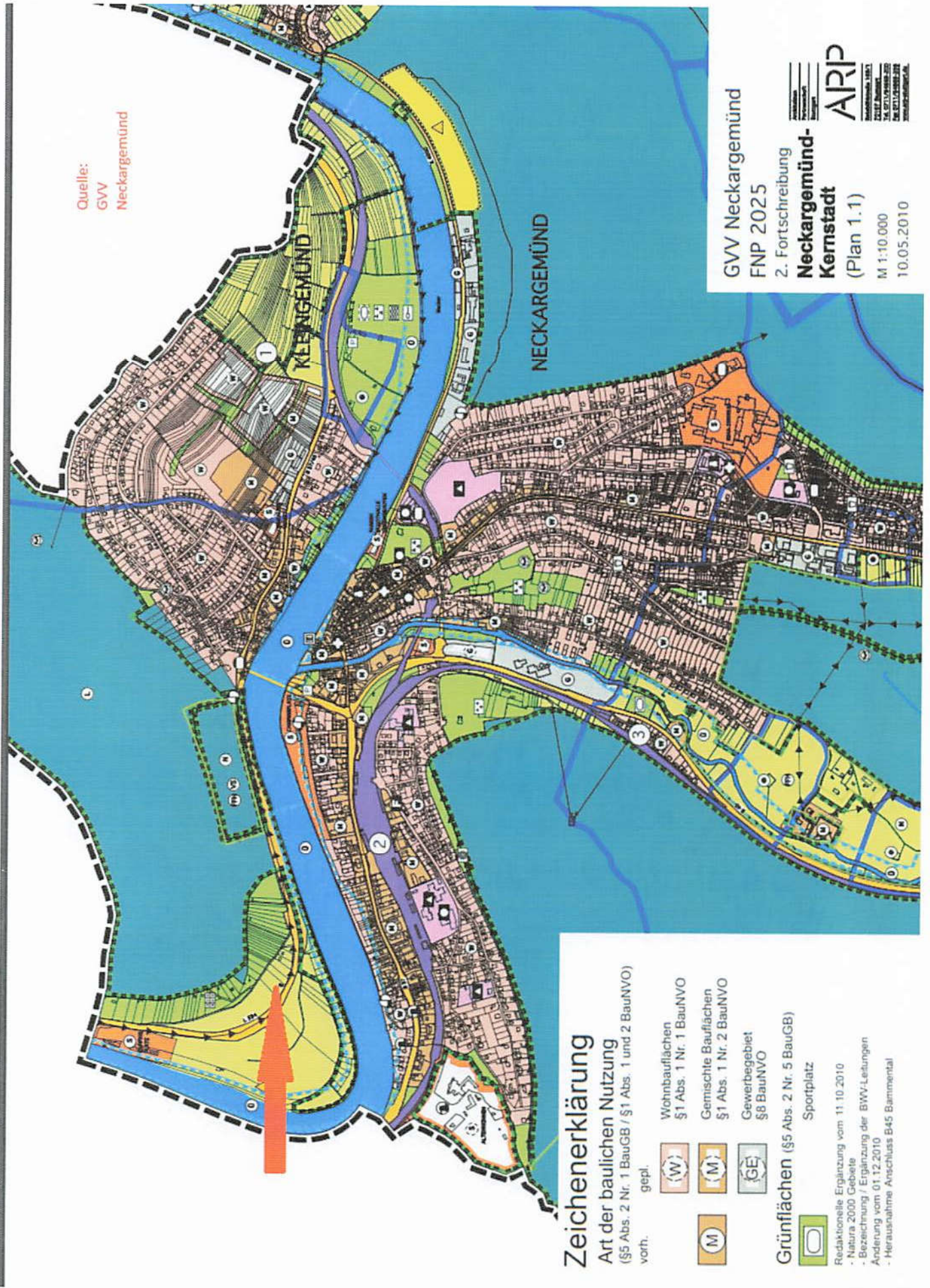
8. Fotodokumentation

Grundstück von der L 534 gesehen, ungefähre Grenzen markiert



Grundstück vom Weg gesehen





Quelle:
GVV
Neckargemünd

NECKARGEMÜND

KLEINGEMÜND

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB / §1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

- | | |
|-------|-------|
| vorh. | gepl. |
| | |
| | |
| | |
- Wohnbauflächen
§1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- Gemischte Bauflächen
§1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
- Gewerbegebiet
§8 BauNVO

Grünflächen (§5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Sportplatz

Redaktionelle Ergänzung vom 11.10.2010
- Natura 2000 Gebiete
- Bezeichnung / Ergänzung der BWV-Leistungen
- Änderung vom 01.12.2010
- Herausnahme Anschluss B45 Bammertal

GVV Neckargemünd
FNP 2025

2. Fortschreibung

**Neckargemünd-
Kernstadt**

(Plan 1.1)

M 1:10.000

10.05.2010

ARP
Architektur
Raumplanung
Landschaftsarchitektur
1987
14, 0711 9088-200
14, 0711 9088-202
www.arp-stuttgart.de

Das ist
Geoportal Baden-Württemberg



50 m



Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2025

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Neckargemünd.

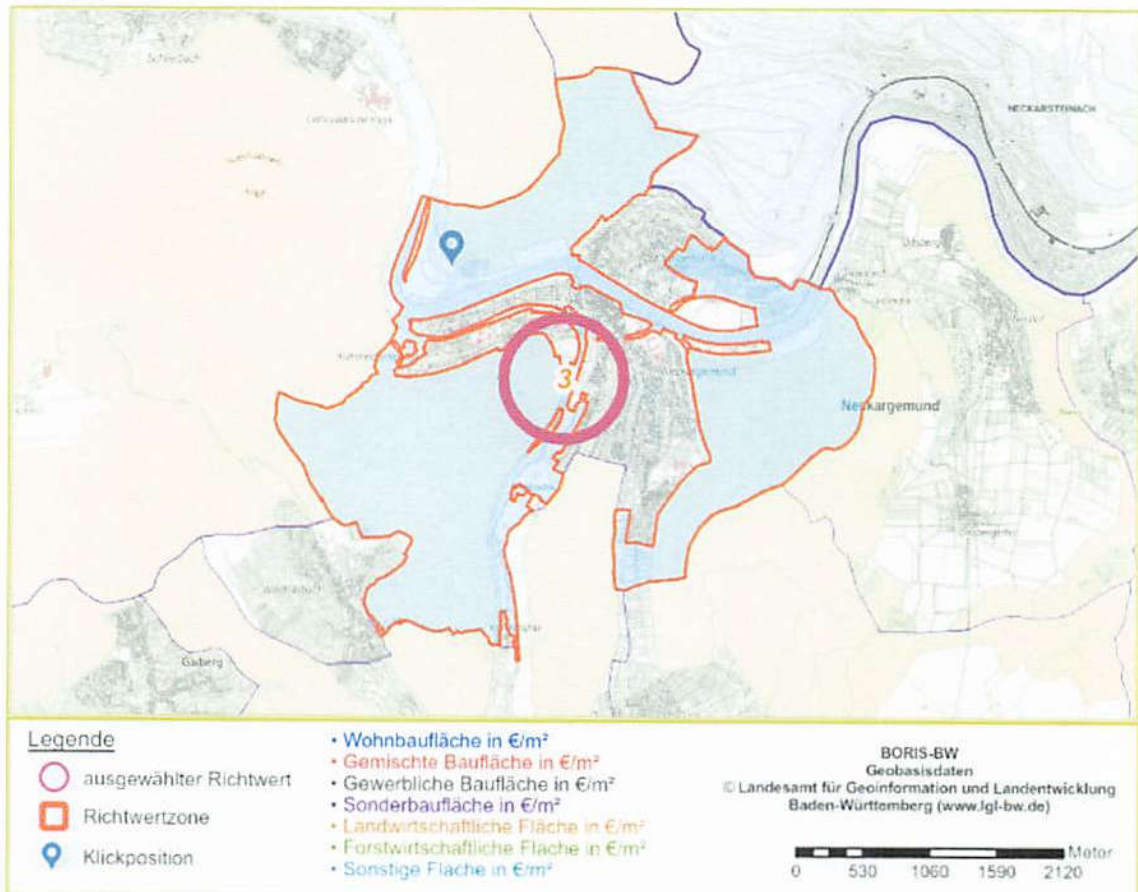


Abbildung 1: Darstellung der Richtwertzone