

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: 22-23

Az.: 1 K 84/23

Verkehrswertermittlung

(Marktwert)

gemäß § 194 BauGB

KURZGUTACHTEN

Versteigerungsobjekt:

*Grundbuch von Dielheim Blatt 1252, Gemarkung Dielheim
Flurstück 9753, Gewinn „Höhe“ 2.078 m²
Landwirtschaftsfläche*

in

69234 Dielheim

Verkehrswert: € 5.200,--

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 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 Dielheim, Grundbuchauszug Blatt 1252 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. Vorbemerkungen

2.1. Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürstenanlage 15
69115 Heidelberg

Beschluss vom 26.10.2023

Az.: 1 K 84/23

2.2. Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Dielheim Blatt 1252, laufende Nr. 1
Gemarkung Dielheim
Flurstück 9753 2.078 m²
Landwirtschaftsfläche, Gewinn Höhe

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 Dielheim Blatt 1252*

Bestandsverzeichnis

laufende Nr. 1

*Flurstück 9753
Gewinn Höhe 20 a 78 m²
Landwirtschaftsfläche*

Abteilung II:

laufende Nr. 1

*Die **Zwangsversteigerung** zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg -Vollstreckungsgericht- vom 01.08.2023 (1 K 84/23).
Eingetragen (MAN028/199/2023) 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.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Antragstellerin soll das Grundstück verpachtet sein. Der jährliche Pachtzins wurde mit € 42,95 angegeben. Ein Pachtvertrag wurde nicht vorgelegt. 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 Dielheim, Gewann Höhe, östlich des Ortskerns der Gemeinde in einer Entfernung von der Bebauungsgrenze von ca. 1,3 km Luftlinie sowie einer Fahrtstrecke von ca. 1,5 km.

Das Grundstück ist trapezförmig geschnitten und liegt auf einer leichten Anhöhe, nördlich der L 612, die von Dielheim über Unterhof nach Horrenberg führt.

Das Grundstück ist über für landwirtschaftliche Fahrzeuge freigegebene Straßen und breite Wirtschaftswege sehr gut zu erreichen. Es liegt in Nähe zum „Erlenbachhof“, einer landwirtschaftlichen Ansiedlung mit Wohn- und Betriebsgebäuden.

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 „Weingarten und Obstplantage“.

Ausweislich der Luftbilder aus Geoportal Baden-Württemberg sowie Google Maps war das gesamte Grundstück mit einer Obstplantage genutzt. Gemäß Angaben des Ehemannes der Antragstellerin handelte es sich um eine Plantage mit Pflaumenbäumen. Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren jedoch alle Bäume abgeholzt und das Grundstück lag brach. Die Reste der Bäume befanden sich noch auf dem Grundstück.

Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird eine künftige vergleichbare Nutzung, wie in der Karte des Flächennutzungsplans ausgewiesen und von der Antragstellerin mitgeteilt, unterstellt. Gleichzeitig 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 liegt das Grundstück in der einer Bodenrichtwertzone mit einem Richtwert von € 2,00 für landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. mit der Bezeichnung als „Acker“ auf der Gemarkung Dielheim. Ausgehend von der gemäß Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzung als Weingarten bzw. Obstplantage und der entsprechenden bisherigen Nutzung wird der Richtwert aufgrund der möglichen höherwertigen Nutzung angepasst und als angemessener Bodenwert ein Betrag in Höhe von 2,50 €/m² zugrunde gelegt. Dies gilt ungeachtet der Tatsache, dass aufgrund des Fällens der bisherigen Obstplantage zum Wertermittlungsstichtag keine derartige Nutzung mehr vorlag. Eine Wiederherstellung der Nutzung entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans ist jederzeit möglich.

Dies ergibt folgende Berechnung:

<i>Grundstücksgröße</i>	<i>x</i>	<i>Richtwert</i>	<i>=</i>	<i>Bodenwert</i>
<i>2.078 m²</i>	<i>x</i>	<i>2,50 €/m²</i>	<i>=</i>	<i>€ 5.195,--</i>
<i>Bodenwert gerundet</i>				<i>€ 5.200,--</i>

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

€ 5.200,--

in Worten: fünftausendzweihundert 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 28. Februar 2024

*Astrid Sprenger-Hentschel
Diplom-Sachverständige*

7. Anlagen

- *Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim-Baiertal mit Legende*
- *Hybridkarte aus BORIS-BW mit Richtwertangaben*
- *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

Grundstück von allen 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

Az.: 1 K 89/23

Datum: 28.02.2024
Zeichen: 25-23

Verkehrswertermittlung

(Marktwert)

gemäß § 194 BauGB

KURZGUTACHTEN

Versteigerungsobjekt:

*Grundbuch von Dielheim 1252, Gemarkung Dielheim
Flurstück 10190, Gewinn „Allmendwiesen“ 476 m²
Landwirtschaftsfläche*

in

69234 Dielheim

Verkehrswert: € 1.500,--

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 Dielheim, Grundbuchauszug Blatt 1252 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. Vorbemerkungen

2.1. Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürstenanlage 15
69115 Heidelberg

Beschluss vom 26.10.2023

Az.: 1 K 89/23

2.2. Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Dielheim Blatt 1252, laufende Nr. 2
Gemarkung Dielheim
Flurstück 10190 476 m²
Landwirtschaftsfläche, Gewinn „Allmendwiesen“

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. Aufgrund der einbrechenden Dunkelheit erfolgte eine Nachbesichtigung am 28. Februar 2024. An diesem Tag wurden die Lichtbilder gefertigt.

2.4. Stichtage:

2.4.1. Wertermittlungsstichtag 20. Januar 2024/28. Februar 2024

2.4.2. Qualitätsstichtag 20. Januar 2024/28. Februar 2024

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuchstand:

*Amtsgericht Mannheim
Grundbuch von Dielheim Blatt 1252*

Bestandsverzeichnis

laufende Nr. 2

*Flurstück 10190
Allmendwiesen
Landwirtschaftsfläche* *4 a 76 m²*

Abteilung II:

laufende Nr. 1

*Die **Zwangsversteigerung** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg -Vollstreckungsgericht- vom 01.08.2023 (1 K 89/23).
Eingetragen (MAN/203/2023) 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.

Gemäß Angaben des Ehemannes der Antragstellerin wurde das Grundstück vor längerer Zeit von einer Miteigentümerin (Antragsgegnerin) genutzt. Nach weiteren Angaben liegen hier keine Pachtverhältnisse vor; das Grundstück soll seit längerem nicht mehr bewirtschaftet oder genutzt werden.

Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass das Grundstück frei von vertraglichen Bindungen ist und keine sonstigen Nutzungsverhältnisse bestehen.

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 Dielheim, Gewann „Allmendwiesen“, östlich des bebauten Ortsteils, direkt an der stark befahrenen L 512, die von Dielheim nach Horrenberg führt. Geräusch- und Geruchsemissionen waren zum Zeitpunkt der Besichtigung deutlich wahrzunehmen.

Das Grundstück ist leicht trapezförmig geschnitten mit einer Breite von durchschnittlich 17 m und einer Tiefe von durchschnittlich 27,5 m, überschlägig ermittelt anhand der Karten aus Geoportal Baden-Württemberg.

Das Grundstück ist über eine für Anlieger frei gegebene asphaltierte Straße gut zu erreichen. Das Grundstück liegt zwischen dieser Zufahrtsstraße und der L 512 und wird von diesen beiden Straßen im Norden und Süden begrenzt. Der Zugang bzw. die Zufahrt können ausschließlich von dieser Anliegerstraße erfolgen.

In dem Bereich zwischen diesen beiden Straßen liegen aneinandergereiht zahlreiche Grundstücke, die vorwiegend als Kleingarten oder Freizeitgrundstück genutzt werden. Teilweise befinden sich Gartenhäuser oder Schuppen auf diesen Grundstücken. Die meisten Grundstücke sind eingezäunt. Gemäß telefonischer Auskunft der Gemeinde Dielheim, Haupt- und Bauamt, liegt für die Nutzung dieser Grundstücke als Kleingärten bzw. Freizeitgrundstücke keine Genehmigung vor; die derzeitige Nutzung in dieser Form wird geduldet.

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich im Wesentlichen Obstbäume, angelegt in Reihen, im Übrigen Wiese. Es sind keine sonstigen baulichen Anlagen, mit Ausnahme der Zaunanlage, vorhanden.

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 „Fläche für Landwirtschaft“.

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 bzw. Fläche für Landwirtschaft ein Bodenrichtwert, Stichtag 01.01.2023, von 2,-- €/m² anzusetzen. Die eigentliche Nutzung, insbesondere der umgebenden Grundstücke, ist abweichend von der Einordnung bei den Bodenrichtwerten. Eine Abweichung vom Richtwert ist insoweit sachgerecht, als hier überwiegend eine Nutzung als Kleingarten erfolgt. Das Grundstück wird derzeit als Obstbaum-Plantage genutzt, kann aber auch einer Nutzung als Kleingarten oder Freizeitgrundstück jederzeit zugeführt werden. Auch im Hinblick auf die vorhandene Parzellierung durch Grenzeinrichtungen, ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes sachgerecht. Das Grundstück ist für kleingärtnerische und Freizeitnutzung attraktiv, so dass ein Bodenwert von 3 €/m² für sachgerecht erachtet wird.

Dies ergibt folgende Berechnung:

<i>Grundstücksgröße</i>	<i>x</i>	<i>Richtwert</i>	<i>=</i>	<i>Bodenwert</i>
<i>476 m²</i>	<i>x</i>	<i>3,-- €/m²</i>	<i>=</i>	<i>€ 1.428,--</i>
<i>Bodenwert gerundet</i>				<i>€ 1.500,--</i>

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 bisherigen 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

€ 1.500,--

in Worten: eintausendfünfhundert 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*
- *Lageplan aus Geoportal Baden-Württemberg*
- *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

Die Lichtbilder wurden anlässlich einer Nachbesichtigung am 28.02.2024 gefertigt,



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: 27-23**

Az.: 1 K 91/23

Verkehrswertermittlung

(Marktwert)

gemäß § 194 BauGB

KURZGUTACHTEN

Versteigerungsobjekt:

*Grundbuch von Dielheim Blatt 1252, Gemarkung Dielheim
Flurstück 11756, Gewinn „Vögelesbrunnen“ 1.344 m²
Landwirtschaftsfläche*

in

69234 Dielheim

Verkehrswert: € 2.700,--

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 Dielheim, Grundbuchauszug Blatt 1252 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. Vorbemerkungen

2.1. Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürstenanlage 15
69115 Heidelberg

Beschluss vom 26.10.2023

Az.: 1 K 91/23

2.2. Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Dielheim Blatt 1252, laufende Nr. 4
Gemarkung Dielheim
Flurstück 11756 1344 m²
Landwirtschaftsfläche, Gewinn „Vögelesbrunnen“

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 Dielheim Blatt 1252*

Bestandsverzeichnis

laufende Nr. 4

*Flurstück 11756
Vögelesbrunnen
Landwirtschaftsfläche* *13 a 44 m²*

Abteilung II:

laufende Nr. 4

*Die **Zwangsversteigerung** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg -Vollstreckungsgericht- vom 01.08.2023 (1 K 91/23).
Eingetragen (MAN028/203/2023) 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.

Gemäß telefonischer Auskunft der Gemeinde Dielheim ist dieses Grundstück, wie alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke im Außenbereich, von der sog. „Jagdverpachtung“ erfasst. Das jeweilige Grundstück kann von einem Jäger zu Zwecken der Jagd betreten werden. Die Jagdpacht hat aber keinen Einfluss auf die Möglichkeiten einer Verpachtung sowie landwirtschaftlichen Nutzung dieses Grundstücks. Es kann unabhängig von dieser Jagdverpachtung verpachtet werden.

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 Dielheim, Gewann „Vögelesbrunnen“, westlich des Ortsteils Horrenberg, weit entfernt des bebauten Ortsteils, in Sicht- und Hörweite der BAB A 6, Mannheim-Heilbronn in hügeliger Lage. Die Entfernung zu den Wohngebäuden beträgt ca. 1,5 km Fußweg. Das Grundstück ist ca. 132 m lang sowie im Nordosten ca. 16 m und im Südwesten ca. 6 m breit.

Das Grundstück ist vom Ortsteil Horrenberg zunächst über eine asphaltierte für Anlieger und landwirtschaftliche Fahrzeuge frei gegebene Straße bis ca. 200 m vor der Unterführung unter der BAB A 6, dann über einen nach Norden den Hügel hinaufführenden Wirtschaftsweg oder über einen Wirtschaftsweg hinter dem Hohberghof zu erreichen.

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 „Fläche für Landwirtschaft“. Das Grundstück ist teilweise als Landwirtschaftsfläche genutzt, teilweise haben sich die Bäume und Sträucher vom angrenzenden Waldgebiet auf das Grundstück ausgedehnt. In dem Flächennutzungsplan ist für das Grundstück keine Nutzung als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Es wird daher bei der nachfolgenden Wertermittlung die Nutzung entsprechend dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegt.

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 bzw. Fläche für Landwirtschaft ein Bodenrichtwert, Stichtag 01.01.2023, von 2,-- €/m² anzusetzen. Gründe für eine Abweichung sind nicht gegeben.

Dies ergibt folgende Berechnung:

<i>Grundstücksgröße</i>	<i>x</i>	<i>Richtwert</i>	<i>=</i>	<i>Bodenwert</i>
<i>1.344 m²</i>	<i>x</i>	<i>2,-- €/m²</i>	<i>=</i>	<i>€ 2.688,--</i>
<i>Bodenwert gerundet</i>				<i>€ 2.700,--</i>

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 bisherigen 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

€ 2.700,--

in Worten: zweitausendsiebenhundert 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*
- *Karte aus Geoportal Baden-Württemberg, Grundstück markiert*
- *Hybridkarte aus Geoportal Baden-Württemberg, Grundstück markiert*
- *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

