

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: 26.04.2024
Zeichen: 26-23

Az.: 2 K 90/23

Verkehrswertermittlung

(Marktwert)

gemäß § 194 BauGB

KURZGUTACHTEN

Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Dielheim,
Flurstück 4248/2, 16 m²
Otto-Hahn-Straße 8, Erholungsfläche,
kleiner Park/Grünanlage mit einem Feldkreuz (Denkmalschutz)

in

69234 Dielheim

Bodenwert des Grundstücks: € 1.900,--

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 6
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 10
6. Zusammenfassung	Seite 10
7. Anlagen	Seite 11
8. Fotodokumentation	Seite 12

1. Wertermittlungsgrundlagen

1.1. Verwendete Unterlagen:

- *Grundbuch von Dielheim, Grundbuchauszug Blatt 1253 vom 16.08.2023*
- *Bodenrichtwertkarten aus BORIS-BW, Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg*
- *Grundstücksmarktbericht 2023, Gutachterausschuss südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis in Leimen*
- *Diverse Karten aus Geoportal Baden-Württemberg*
- *mündliche und schriftliche Informationen der Antragstellerin sowie ihres Ehemannes*
- *Schreiben Stadt Wiesloch als untere Denkmalschutzbehörde*
- *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*
- *DSchG
Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale in der Fassung vom 06. Dezember 1983, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07. Februar 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
- 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. Vorbemerkung

2.1. Auftraggeber:

*Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürstenanlage 15
69115 Heidelberg*

Beschluss vom 26.10.2023

Az.: 2 K 90/23

2.2. Versteigerungsobjekt:

*Grundbuch von Dielheim Blatt 1253, laufende Nr. 3
Flurstück 4248/2 16 m²
Otto-Hahn-Straße 8
Erholungsfläche*

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 1253*

Bestandsverzeichnis

laufende Nr. 3

*Flurstück 4248/2
Otto-Hahn-Straße 8 16 m²
Erholungsfläche*

Abteilung II:

laufende Nr. 2 zur laufenden Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses

*Die **Zwangsversteigerung** zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg -Vollstreckungsgericht- vom 01.08.2023 (2 K 90/23).
Eingetragen (MAN028/200/2023) am 16.08.2023*

3.2. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:

Das auf dem Grundstück befindliche Wegkreuz ist in die Denkmalschutzliste des Landes Baden-Württemberg eingetragen. Auf die nachfolgenden Ausführungen wird verwiesen.

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 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

Nahezu quadratisch geschnittenes Grundstück, gelegen innerhalb von Flurstück 8740, ohne direkten Zugang von der Straße. Flurstück 8740 ist Eigentum der Gemeinde Dielheim; über dieses Grundstück erfolgt der Zugang zum Wertermittlungsobjekt. Das Grundstück ist als Erholungs- und Freifläche gestaltet und ansprechend bepflanzt und gepflegt.

Auf dem Grundstück befindet sich als bauliche Anlage ein großes Feld- bzw. Wegkreuz. Bei diesem Wegkreuz handelt es sich um ein Kultur-Denkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg, BuK, Bau- und Kunstdenkmalpflege.

Gemäß Auskunft der Stadt Wiesloch, Untere Denkmalschutzbehörde, findet sich hierzu folgender Listentext in der Eintragung:

*Wegkreuz mit Sockel und Corpus, schlichte Form, 1948
(Gi/Ms 22.06.2010)*

Begründungstext:

Das Wegkreuz mit Corpus von 1948 setzt eine jahrhundertalte fromme Tradition fort und bezeugt das bildhauerische Können in der Mitte des 20. Jahrhunderts.

*Die Erhaltung steht aus heimatgeschichtlichen Gründen im öffentlichen Interesse.
(Huth 1986)*

Aufgrund dieser Eintragung in die Denkmalliste besteht eine Verpflichtung des jeweiligen Grundstückseigentümers, das Wegkreuz zu erhalten. § 15 Abs. 3 DSchG regelt weiter, dass ein solches eingetragenes Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde

- *wiederhergestellt oder instandgesetzt werden darf*
- *in seinem Erscheinungsbild oder seiner Substanz verändert werden darf*

Gemäß § 6 DSchG besteht zu Lasten des jeweiligen Eigentümers eine Pflicht zur Erhaltung und Pflege im Rahmen des Zumutbaren.

Nach mündlicher Auskunft des Hauptamtes der Gemeinde Dielheim, _____, ging die Gemeinde bisher davon aus, Eigentümer des Grundstücks zu sein. Aus diesem Grund wurde das Grundstück in der Vergangenheit auch von Seiten der Gemeinde gepflegt.

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. Es nehmen jedoch nicht alle Immobilien und Grundstücke am allgemeinen Geschäftsverkehr teil.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein nicht bebaubares Grundstück als Exklave mit eingeschränkten Nutzungs- und Verwendungsmöglichkeiten aufgrund der Denkmalschutzeigenschaft des auf dem Grundstück befindlichen Wegkreuzes sowie auch aufgrund seiner Lage und Größe.

Aufgrund der oben im Einzelnen geschilderten Besonderheiten des Grundstücks sowie der vorhandenen baulichen Anlage, kann ein Rückgriff auf die normierten Wertermittlungsverfahren nicht unmittelbar erfolgen. Derartige Liegenschaften nehmen in der Regel nicht am gewöhnlichen Geschäftsverkehr teil; eine Drittverwendung durch eine abweichende Nutzung oder Änderung der Nutzung ist quasi unmöglich. Die unmittelbare Anwendung der normierten Verfahren der ImmoWertV ist hier daher nicht möglich.

Aufgrund des Fehlens vergleichbarer Grundstücke und damit der fehlenden Teilnahme vergleichbarer Grundstücke am gewöhnlichen Geschäftsverkehr liegen auch keine Vergleichsobjekte oder Vergleichswerte aus früheren Transaktionen vor, auf die zur Wertermittlung zurückgegriffen werden könnte.

Es wird daher zunächst eine Bodenwertermittlung durchgeführt.

Das Grundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone Nr. 32100001 mit einem Richtwert zum 01.01.2023 von 580 €/m² für baureifes und beitragsfreies Land. Dieser Richtwert ist mangels Bebaubarkeit des Grundstücks so nicht anwendbar. Es handelt sich gemäß Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs um eine „Erholungsfläche“.

Gemäß örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis in Leimen ist für Flächen mit abweichenden Nutzungsarten im Bereich von Bodenrichtwertzonen ein abweichender prozentualer Ansatz vom Bodenrichtwert anzunehmen. Eine mit dem Wertermittlungsobjekt unmittelbar vergleichbare Nutzungsart ist in dieser Tabelle nicht ausgewiesen.

Werte werden ausgewiesen für die Nutzungsart „Friedhöfe“ mit 25 % vom Bodenrichtwert, ebenso mit 25 % für „Erholungsflächen“. Letztere Bezeichnung findet sich auch im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs. Auch die Gestaltung des gesamten Bereichs mit Sitzgelegenheit und Grünanlage legt eine solche Nutzung nahe. Der Ansatz von 25 % des Richtwertes ist jedoch im Hinblick auf die Größe des Grundstücks und die tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten unangemessen.

Eine Einschätzung als Gartenfläche oder Kleingarten wird der vorhandenen Gestaltung des Grundstücks und damit einem angemessenen Bodenwert von 5-15 % des Bodenrichtwertes ebenfalls nicht gerecht, zumal eine solche Nutzung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich ist.

Unter Abwägung der vorhandenen Nutzung und der Nutzungsmöglichkeiten wird ein prozentualer Ansatz vom Bodenrichtwert von 20 % als sachgerecht erachtet. Ausgehend von einem Bodenrichtwert von 580,-- €/m² ergibt sich ein angemessener Bodenwert von € 116,--.

Dies ergibt folgende Berechnung:

Grundstücksgröße	x	Richtwert	=	Bodenwert
16 m ²	x	116,-- €/m ²	=	€ 1.856,--
Bodenwert gerundet				€ 1.900,--

Dieser Wert bezieht sich ausschließlich auf das Grundstück, ohne die auf dem Grundstück befindliche „bauliche Anlage“.

Das auf dem Grundstück befindliche Wegkreuz stellt keine bauliche Anlage dar, mit der ein Ertrag erzielt werden könnte. Eine Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist daher nicht möglich.

Eine Ermittlung des Sachwertes des auf dem Grundstück vorhandenen Wegkreuzes fällt nicht in den Fachbereich der Unterzeichnerin. Ein gesonderter Wert für das Wegkreuz kann im Rahmen dieses Verkehrswertgutachten nicht ermittelt werden. Die Wertermittlung beschränkt sich daher auf den reinen Bodenwert des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung des Wertes des Wegkreuzes wäre von den Eigentümern ggf. ein gesondertes Gutachten in Auftrag zu geben.

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 tatsächlichen Nutzung sowie der Nutzungsmöglichkeiten zugrunde gelegt.

Bei der Besichtigung des Grundstücks 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.

Eine Wertermittlung des auf dem Grundstück befindlichen und unter Denkmalschutz stehenden Wegkreuzes erfolgte nicht; hier ist ggf. eine gesonderte Wertermittlung erforderlich.

Der Wert wird aus dem Bodenwert abgeleitet und auf

€ 1.900,--

in Worten: eintausendneunhundert EURO

geschätzt.

Die Bewertung habe ich aufgrund einer eingehenden persönlichen Besichtigung des Grundstücks 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 26. April 2024

*Astrid Sprenger-Hentschel
Diplom-Sachverständige*

7. Anlagen

- *Auszug aus BORIS-BW mit Lage des Grundstücks sowie Erläuterungen*
- *Auszug aus den Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten, Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis, Leimen*
- *Lageplan aus Geoportal mit Markierung 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**

