

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: 23.01.2026
Zeichen: 14-25

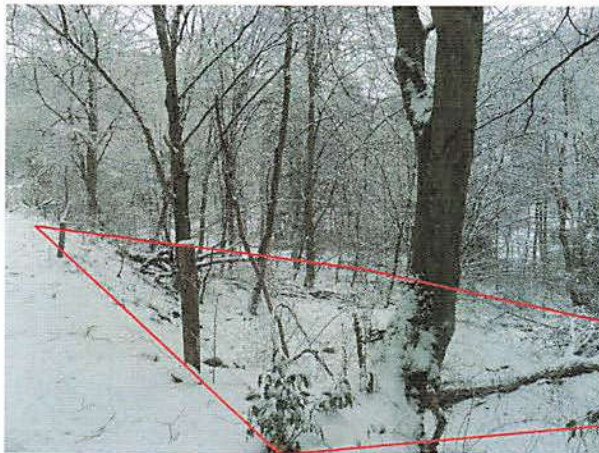
Az.: 2 K 32/25

Verkehrswert-/Marktwertermittlung

gemäß § 194 BauGB

Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Heidelberg Blatt 49322, Flurstück 52937
Landwirtschaftsfläche, Waldfläche „Dossenheimer Tal“, 2.667 m²
Gemarkung Heidelberg, Ortsteil Ziegelhausen (Peterstal),
ca. 500 m vor der Stadtgrenze Heidelberg Richtung Wilhelmsfeld



Verkehrswert: € 27.000,--

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 7
4. Grundstücksbeschreibung	Seite 7
5. Wertermittlung	Seite 8
5.1. Grundlagen und Definitionen	Seite 8
5.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 8
5.3. Bodenwertermittlung	Seite 9
5.4. 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 Heidelberg, Grundbuchauszug Blatt 49322 vom 13.08.2025
- BORIS-BW, Bodenrichtwertsystem Baden-Württemberg
- Geoportal Baden-Württemberg
- Grundstücksmarktbericht Stadt Heidelberg 2024
- mündliche Informationen eines Anwohners zu den Örtlichkeiten
- 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.
- 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
- WoFIV
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
- BeIWertV
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 10.11.2025

Az.: 2 K 32/25

2.2. Versteigerungsobjekt:

Gemarkung Heidelberg, Flurstück 52037
Landwirtschaftsfläche, Waldfläche „Dossenheimer Tal“ 2.667 m²

2.3. Ortstermin:

Sämtliche Miteigentümer wurden mit Schreiben vom 27.11.2025 kontaktiert. Es wurde angefragt, ob eine Teilnahme an einem Ortstermin erwünscht oder beabsichtigt ist. Innerhalb der gesetzten Frist erfolgte eine Rückäußerung von einer Miteigentümerin, die aufgrund der Entfernung ihres Wohnsitzes nicht am Ortstermin teilnehmen konnte. Alle weiteren -ortsansässigen- Beteiligten haben sich nicht gemeldet. Die Besichtigung erfolgte daher durch die Unterzeichnerin ohne vorherige gesonderte Terminmitteilung.

2.4. Stichtage:

2.4.1. Wertermittlungsstichtag 11. Januar 2026

2.4.2. Qualitätsstichtag 11. Januar 2026

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuchstand:

Amtsgericht Mannheim
Gemeinde Heidelberg
Grundbuch von Heidelberg Blatt 49322

Bestandsverzeichnis

laufende Nr. 2

Flurstück 52037	Landwirtschaftsfläche	26 a 67 m ²
	Dossenheimer Tal	18
	Waldfläche	

Bestand und Zuschreibungen:

Nr. 1-3 bei Umschreibung des Bandes 28 Z Heft 03 zur Fortführung auf EDV als Bestand eingetragen am 20.01.2006

zur laufenden Nr. 2 der Grundstücke

Flurstückbeschreibung (Wirtschaftsart) gemäß VN 2004/6 ergänzt (AS 9) am 23.01.2007

Abteilung II:

laufende Nr. 2 zur laufenden Nr. 2 des belasteten Grundstücks im Bestandsverzeichnis:

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

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg -Vollstreckungsgericht- vom 06.08.2025 (2 K 32/25).

Eingetragen (MAN020/207/2025) am 13.08.2025.

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, den mündlichen Informationen eines Anwohners sowie den Feststellungen im Orts-termin erstellt.

4. Grundstücksbeschreibung

Das im Wesentlichen rechteckig geschnittene Grundstück befindet sich auf der Gemarkung Heidelberg, Ortsteil Ziegelhausen (Peterstal), ca. 500 m vor dem Ortsausgangsschild in Richtung Wilhelmsfeld auf der linken, westlichen Seite der Wilhelmsfelder Straße. Die östliche Grenze des Grundstücks befindet sich in einer Senke, an deren tiefster Stelle der Peterstaler Bach fließt. Die westliche Grenze befindet sich in Höhenlage. Das Grundstück fällt von Westen nach Osten ab; wenige Meter entfernt vom unteren, östlichen Ende des Grundstücks, befindet sich der Peterstaler Bach.

Das Grundstück hat keine unmittelbare Zufahrtsmöglichkeit für PKW von öffentlichen Straßen. Ein Zugang zu Fuß ist über den Quellenweg und dann weiter über eine Wiese bzw. einen Pfad möglich. Nach Angaben des Anwohners besteht bei trockenen Witterungsverhältnissen die Möglichkeit, dann das Grundstück auch mit kleineren land- bzw. forstwirtschaftlichen Fahrzeugen anzufahren. Oberhalb des Grundstücks befindet sich eine Art Wirtschaftsweg, von dem aus das Grundstück betreten werden kann. Ob es sich hierbei um einen öffentlichen Weg handelt, konnte nicht geklärt werden.

Das Grundstück verfügt im Wesentlichen über einen nicht kultivierten Baumbestand mit zahlreichen umgestürzten Bäumen und zahlreichen nachwachsenden jungen Bäumen und Sträuchern. Eine Pflege des Grundstücks ist augenscheinlich bereits über einen sehr langen Zeitraum unterblieben.

Teilweise sind noch Reste von alten Zäunen bzw. Drähten als Abgrenzung des Grundstücks zu erkennen, jedoch keine durchgehende Einfriedung. Die genauen Grenzen des Grundstücks konnten vor Ort nicht festgestellt werden. Zum Zeitpunkt der Besichtigung war das Grundstück nahezu vollständig mit Schnee bedeckt.

Ein gefahrloses Betreten des Grundstücks war weder aufgrund der Witterungsverhältnisse noch aufgrund der topographischen Gegebenheiten möglich.

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 Wertermittlungsstichtag.

Wie bereits dargelegt, handelt es sich um ein Grundstück, welches ausschließlich als Landwirtschaftsfläche nutzbar ist und auf dem keine baulichen Anlagen zulässig sind. Daher 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 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

Vergleichspreise aufgrund von zeitnahen Verkäufen vergleichbarer Grundstücke lagen als Basis für diese Wertermittlung nicht vor. Dies ergab eine telefonische Anfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Heidelberg. Zugrunde gelegt werden daher die in BORIS veröffentlichten Bodenrichtwerte für die Zone, in der sich das Grundstück befindet.

Das Grundstück weist nach dem Portal BORIS-BW sowie dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Heidelberg zum 01.01.2024 folgende Merkmale auf:

Lage und Wert:

Ortsteil:	Ziegelhausen
Bodenrichtwertnummer:	33201475
Bodenrichtwert	10 €/m ² (Sonstige Flächen)
Stichtag:	01.01.2024

Beschreibende Merkmale:

Bodenrichtwertzonennamen:	Zh 72 -Peterstal - Peterhof
Entwicklungszustand:	Sonstige Fläche
Art der Nutzung	private Grünfläche

Die weiteren in diesem Bereich vorhandenen Grundstücke weisen eine vergleichbare Lage mit im Wesentlichen identischen topographischen Gegebenheiten und Nutzungsmöglichkeiten auf. Auch diese Grundstücke verfügen über keine direkte Zufahrt von öffentlichen Straßen.

Ebenso vergleichbar ist der Zustand der angrenzenden Grundstücke sowie derjenigen auch in der etwas weiteren Umgebung. Es sind daher keine Anhaltspunkte ersichtlich, aufgrund derer eine Korrektur des Bodenrichtwertes wegen abweichender Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks erfolgen müsste.

Der Bodenrichtwert für diesen Bereich wurde zum 01.01.2024 ermittelt. Eine Anpassung des Bodenwertes aufgrund erhöhter oder geringer Nachfrage für vergleichbare Grundstücks kam nicht in Betracht. Die Bodenrichtwerte in diesem Bereich sind auch seit dem früheren Stichtag zum 01.01.2022 unverändert geblieben. Der Bodenrichtwert wird daher als angemessener Bodenwert zugrunde gelegt.

Dies ergibt folgenden **Bodenwert:**

2.667 m ²	x	10,00 €/m ²	=	€	26.670,--
gerundet				€	<u>27.000,--</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.

Auf die obigen Ausführungen wird insgesamt verwiesen bzw. Bezug genommen.

6. Zusammenfassung

Bei der Bewertung wurden die vorhandenen Unterlagen sowie die Erhebungen 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

€ 27.000,--

in Worten: siebenundzwanzigtausend 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 23. Januar 2026


Astrid Sprenger-Hentschel
Diplom-Sachverständige (DIA)

7. Anlagen

- Lageplan aus Geoportal, Hybridkarte mit Lage des Grundstücks
- Lageplan aus Geoportal mit Lage des Grundstücks
- Bodenrichtwertkarte aus BORIS-BW mit Erläuterungen
- Fotodokumentation mit 5 Lichtbildern, incl. Deckblatt

Die Verkehrswertschätzung wurde in 6 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

ungefähre Lage des Grundstücks von der Wilhelmsfelder Straße gesehen



ungepflegtes, teils verwildertes Grundstück,
Ansicht vom Weg oberhalb des Grundstücks



Blick von West nach Ost, oberhalb des Grundstücks,
im Bereich der Pfeile in der Senke verläuft der Peterstaler Bach





ausgewähltes
produkt:
ORIS-BW

NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL

Grundkarte Karte

10 €/m²
(Sonstige Flächen)

Bodenrichtwert

Lage und Wert

Gemeinde Heidelberg

Ortsteil Ziegelhausen

Bodenrichtwertnummer 33201475

Bodenrichtwert 10 €/m²
(Sonstige Flächen)

Stichtag des 01.01.2024

Bodenrichtwertes

Beschreibende Merkmale

Bodenrichtwertzonennamen Zh72 - Peterstal - Peterhof

Entwicklungszustand Sonstige Fläche

Art der Nutzung private Grünfläche

Bodenrichtwertkennung zonal

Basiskarte-Maßstab 0

Bezugssystem ETRS89_UTM32

Historische Werte / Zeilreihe

