

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: 10.03.2025  
Zeichen: 02-25

Az.: 1 K 102/24

**Verkehrswert-/Marktwertermittlung**

gemäß § 194 BauGB

Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Heidelberg Blatt 44858, Flurstück 15340  
Landwirtschaftsfläche „Falgen“, 890 m<sup>2</sup>

in Heidelberg, Ortsteil Handschuhsheim, nördlicher Ortsrand, Höhenlage



**Verkehrswert:** € 5.500,--

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. Wertermittlungsgrundlagen</b>	Seite 2
1.1. verwendete Unterlagen	Seite 2
1.2. gesetzliche Grundlagen	Seite 3
1.3. Literatur (auszugsweise)	Seite 4
<b>2. Vorbemerkungen</b>	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
<b>3. Rechtliche Gegebenheiten</b>	Seite 6
3.1. Grundbuchstand	Seite 6
3.2. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	Seite 6
3.3. Sonstiges	Seite 6
<b>4. Grundstücksbeschreibung</b>	Seite 7
<b>5. Wertermittlung</b>	Seite 7
5.1. Grundlagen und Definitionen	Seite 7
5.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 8
5.3. Bodenwertermittlung	Seite 9
5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 9
<b>6. Zusammenfassung</b>	Seite 10
<b>7. Anlagen</b>	Seite 11

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

- Grundbuch von Heidelberg, Grundbuchauszug Blatt 44858 vom 16.12.2024
- BORIS-BW, Bodenrichtwertsystem Baden-Württemberg
- Geoportal Baden-Württemberg
- telefonische Informationen von zwei Miteigentümern
- Internetseite der Stadt Heidelberg
- Örtliche Feststellungen, soweit möglich

## 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. Vorbemerkung

### 2.1. Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg  
Vollstreckungsgericht  
Kurfürstenanlage 15  
69115 Heidelberg

Beschluss vom 28.01.2025

Az.: 1 K 102/24

### 2.2. Versteigerungsobjekt:

Gemarkung Heidelberg, Flurstück 15340  
Landwirtschaftsfläche „Falgen“ 890 m<sup>2</sup>

### 2.3. Ortstermin:

Alle Miteigentümer wurden von der Unterzeichnerin angeschrieben und um Übermittlung von Informationen gebeten. Es haben sich zwei Miteigentümer telefonisch gemeldet. Keiner konnte genaue Informationen zur Lage und zum Zustand des Grundstücks geben.

### 2.4. Stichtage:

2.4.1. Wertermittlungsstichtag 08. Februar 2025

2.4.2. Qualitätsstichtag 08. Februar 2025

### 3. Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.1. Grundbuchstand:

Amtsgericht Mannheim  
Gemeinde Heidelberg  
Grundbuch von Heidelberg Blatt 44858

#### Bestandsverzeichnis

##### laufende Nr. 1

Flurstück 15340	Landwirtschaftsfläche Falgen	8 a 90 m <sup>2</sup>
-----------------	---------------------------------	-----------------------

#### Bestand und Zuschreibungen:

Nr. 1 bei Umschreibung des Blattes Band 78 Heft 24 zur Fortführung auf EDV als Bestand eingetragen am 11. November 2003,

#### Abteilung II:

##### laufende Nr. 2

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

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg -Vollstreckungsgericht- vom 05.12.2024 (1 K 102/24).

Eingetragen (MAN020/338/2024) am 16.12.2024

#### 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 (mündlichen) Informationen sowie der Inaugenscheinnahme des Bereichs, in welchem sich das Grundstück befindet, erstellt.

#### **4. Grundstücksbeschreibung**

Das Grundstück befindet sich in Heidelberg im nördlichen Bereich des Ortsteils Handschuhsheim in Höhenlage.

Ausgehend von den Lageplänen in Geoportal-Baden-Württemberg sowie BORIS-BW sowie den telefonischen Auskünften von zwei Miteigentümern handelt es sich um ein gefangenes Grundstück, ohne direkten Zugang von einer öffentlichen Straße und insbesondere ohne direkte Zufahrtsmöglichkeit. Soweit das Grundstück derzeit überhaupt erreichbar ist, so erfolgt dies über andere Grundstücke, wobei nicht bekannt ist, inwieweit sich diese in einem vergleichbar ungenutzten und daher ungepflegten Zustand befinden.

Im Bestandsverzeichnis im Grundbuch ist das Grundstück als „Landwirtschaftsfläche“ bezeichnet. Nach telefonischen Informationen wird das Grundstück seit ca. 20 Jahren nicht mehr genutzt oder gepflegt. Das Grundstück müsste daher nach Angaben zwischenzeitlich vollkommen zugewachsen sein und nur noch im Wesentlichen aus Baumbestand bestehen.

Ausgehend von den Plänen liegt das Grundstück ca. 1 km Fußweg entfernt vom Friedhof Handschuhsheim. Von dort aus wurde vom Miteigentümer telefonisch grob der Weg beschrieben, jedoch mit der Einschränkung, dass er seit ca. 20 Jahren dort nicht mehr gewesen ist und er keine Kenntnis von den Verhältnissen im Umfeld hat. Er teilte weiter mit, dass sich auf dem Grundstück eine Hütte befunden hat, die jedoch nach seiner Kenntnis altersbedingt nicht mehr nutzbar sein kann.

Die Unterzeichnerin hat versucht, das Grundstück auf der Basis der Pläne zu finden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auch im weiteren Umfeld, starker Baumbestand, Unterholz, teilweise verwahrloste Grundstück, konnte das Grundstück nicht gefunden und auch das Umfeld nicht lokalisiert werden. Es wurden vor Ort mehrere Kleingärtner angetroffen, jedoch konnte keiner trotz Vorlage des Lageplans auch nur annähernd die Lage des Grundstücks identifizieren.

Die nachfolgende Wertermittlung kann daher nur anhand der Pläne sowie der Bodenrichtwertkarten gemäß BORIS-BW und Geoportal erfolgen.

#### **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.

Da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein unbebautes Grundstück, im Bestandsverzeichnis als „Landwirtschaftsfläche“ bezeichnet, handelt, finden weder das Sach- noch das Ertragswertverfahren Anwendung. 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. Hier können keine Angaben gemacht werden, wobei ausgehend von den Informationen der Miteigentümer, ist von (ungepflegtem) Baumbestand auszugehen. Inwieweit mit dem vermutlich vorhandenen Baumbestand Erträge zu erzielen sind, müsste durch ein gesondertes Gutachten festgestellt werden.

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 01.01.2023 mit einem Bodenrichtwert von 8,-- €/m<sup>2</sup> angegeben. Eine abweichende Nutzung, ggf. höherwertige Nutzung, konnte nicht geprüft werden.

Die überwiegende Anzahl der in diesem Bereich vorhandenen Grundstücke weisen einen vergleichbaren Zuschnitt auf mit nahezu identischen topographischen Gegebenheiten und Nutzungsart. Es sind daher keine Anhaltspunkte ersichtlich, aufgrund derer eine Korrektur des Bodenrichtwertes wegen abweichender Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks erfolgen müsste.

Dies ergibt folgenden **vorläufigen Bodenwert:**

$$890 \text{ m}^2 \quad \times \quad 8,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{€} \quad 7.120,--$$

### 5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Allerdings ist aufgrund der Schilderungen der Miteigentümer und des erkennbaren Gesamtzustands der Grundstücke auch in der Umgebung davon auszugehen, dass eine Nutzung als Landwirtschaftsfläche oder ggf. auch als Freizeitgrundstück erst nach umfangreichen Rückschnitt- und Pflegemaßnahmen möglich sein wird. Hinzu kommt die nicht geklärte Erreichbarkeit des Grundstücks.

Unter Berücksichtigung der Besonderheiten ist der Wert wie folgt zu korrigieren:

890 m <sup>2</sup>	x	8,00 €/m <sup>2</sup>	=	€	7.120,--
Abschlag gemäß obigen Ausführungen, 25 %				€	<u>1.780,--</u>
Bodenwert				€	5.340,--
Bodenwert gerundet				€	<u>5.500,--</u>

## 6. Zusammenfassung

Bei der Bewertung wurden die vorliegenden Informationen sowie die genannten Quellen 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

€ 5.500,--

**in Worten: fünftausendfünfhundert EURO**

geschätzt.

Die Bewertung habe ich auf der Basis der zur Verfügung stehenden Unterlagen und Informationen 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 10. März 2025

  
Astrid Sprenger-Hentschel  
Diplom-Sachverständige (DIA)

## 7. Anlagen

- Lageplan aus Geoportal, Hybridkarte mit Lage des Grundstücks
- Lageplan aus Geoportal, Übersichtskarte Gewann Falgen
- Lageplan aus Geoportal, Grundstück markiert; keine Zufahrt oder Zugang
- Bodenrichtwertkarte aus BORIS-BW
- Fotodokumentation mit 1 Lichtbild

Die Verkehrswertschätzung wurde in 7 Ausfertigungen in Papierform erstellt. Eine weitere Ausfertigung wurde elektronisch im pdf-Format an das Amtsgericht Heidelberg übermittelt.

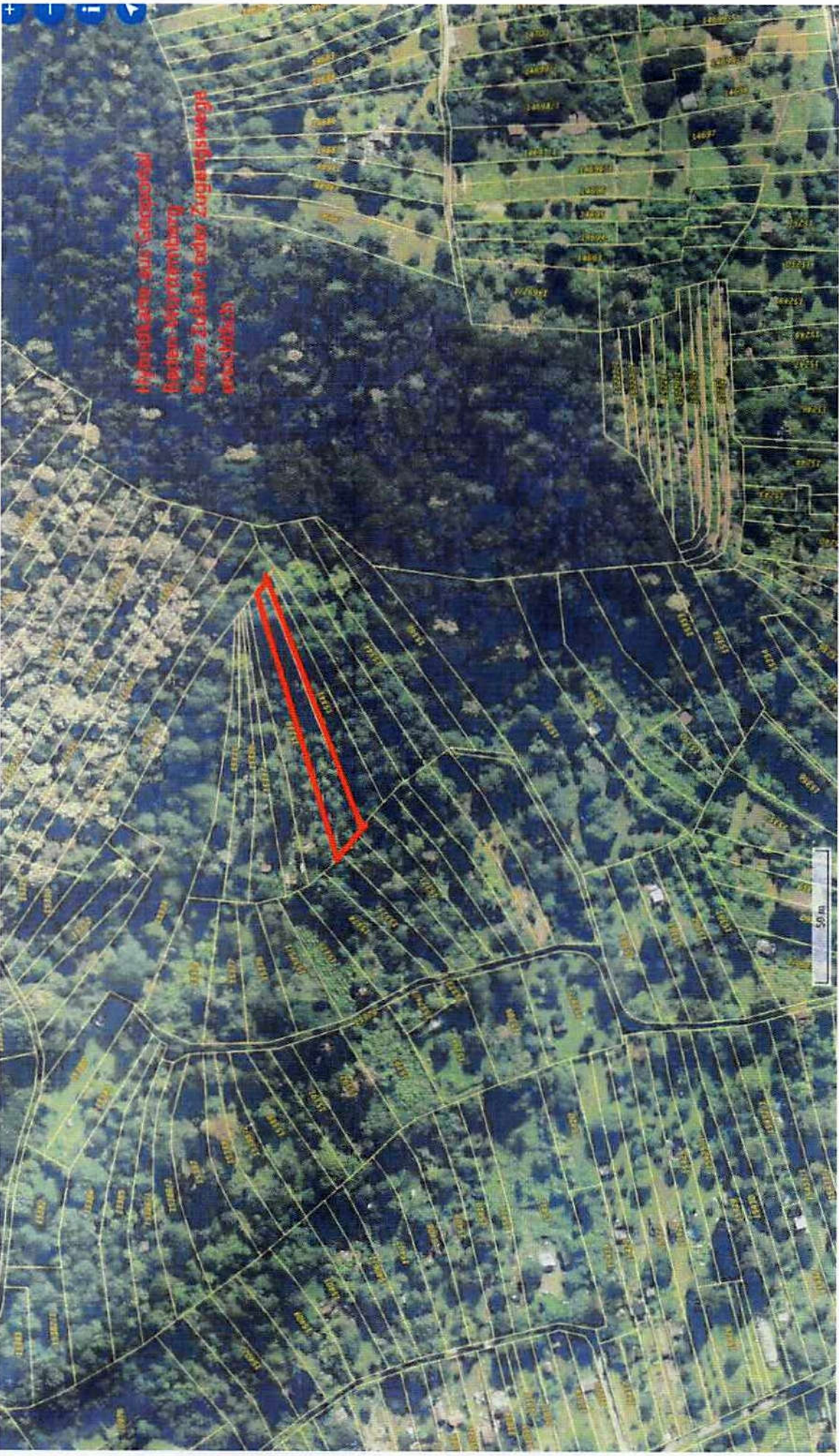
Die vorliegende Verkehrswertschätzung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Jede sonstige Verwendung bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung der Unterzeichnerin.

Lageplan aus Geoportalt  
Baden-Württemberg



Lageplan Geo-Portal  
Baden-Württemberg  
Überblick über die genaue Lage des  
Grundstücks im Bereich "Falgen"





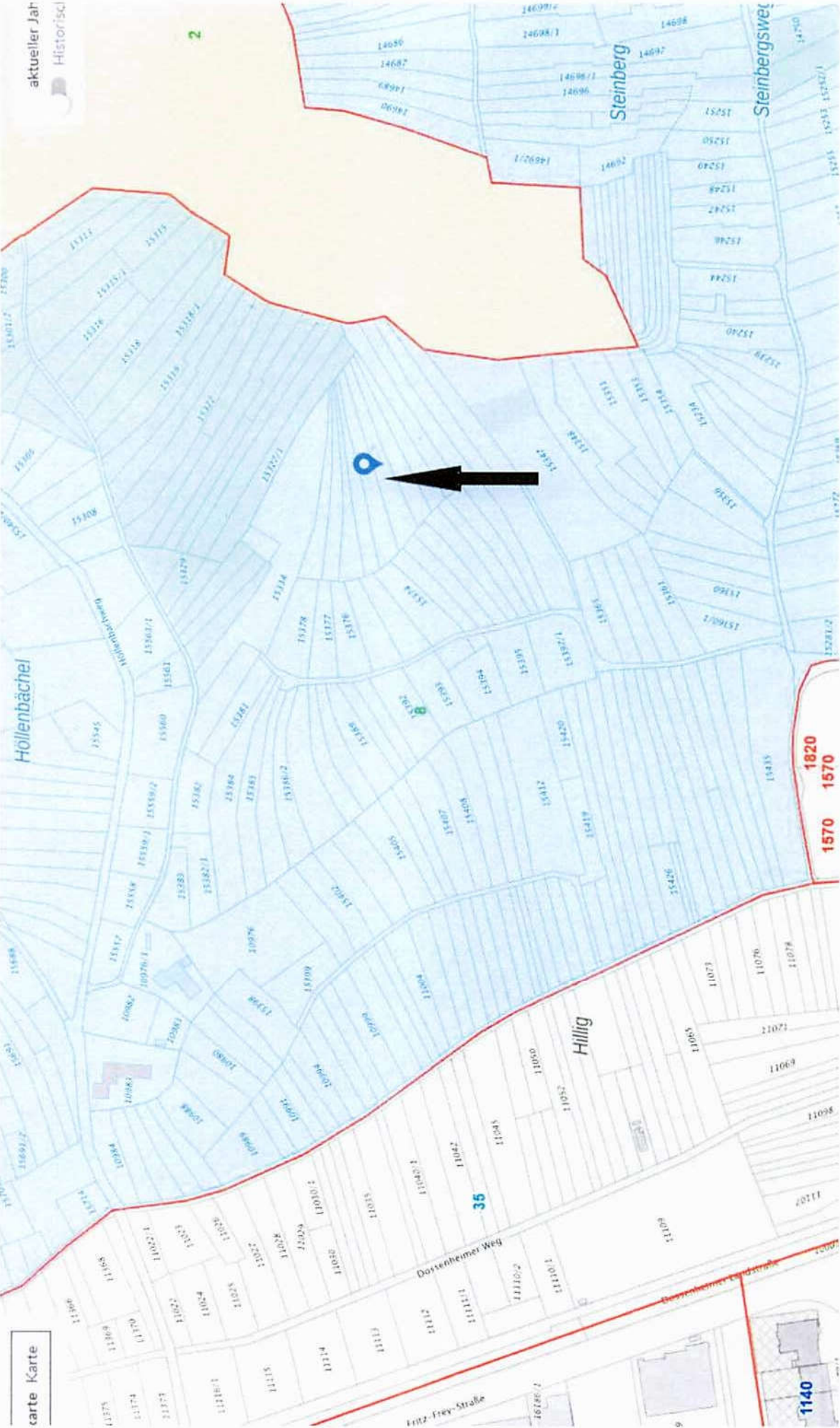
Hauptkamm des Hauptbergs  
Bismarcksteinberg  
Kamm Zehner oder Zugangswege  
erschließen

50 m

aktueller Jah

Historisch

2



carte Karte

9

1140