

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: 28.02.2025  
Zeichen: 15-14

Az.: 1 K 66/24

**Verkehrswert-/Marktwertermittlung**

gemäß § 194 BauGB

Erbbaurecht, Grundbuch von Wiesenbach Blatt 416 bestehend aus:  
Zweifamilien-Wohngebäude, Baujahr 1967, zwei Geschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Untergeschoss talseits (Süden) freiliegend; zwei Wohnungen,  
Fertighaus auf massivem Untergeschoss (gemäß Bauakten)  
Untergeschoss: zwei Zimmer, keine Küche, Bad im Rohbau, kein WC, Terrasse und Abstellraum sowie Flur, und separater Wohnraum (ehemaliger Kellerraum) Heizraum und Heizöllagerraum, Wohnfläche ca. 70 m<sup>2</sup>, Nutzfläche ca. 20 m<sup>2</sup>  
Wohngeschoss: 4 Zimmer, Flur, Windfang, Küche, Bad, WC, Balkon, Abstellraum, Wohnfläche ca. 93 m<sup>2</sup>, alle Maße gemäß Plänen, eine Doppelgarage (Fertigarage) Baujahr 1980 Räume noch möbliert; keine Nutzung mehr seit April 2023 (Leerstand)

Bergstraße 9, 69257 Wiesenbach



Verkehrswert des Erbbaurechts: € 220.000,--

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. Wertermittlungsgrundlagen</b>	Seite 4
1.1. verwendete Unterlagen	Seite 4
1.2. gesetzliche Grundlagen	Seite 5
1.3. Literatur (auszugsweise)	Seite 6
<b>2. Vorbemerkungen</b>	Seite 7
2.1. Auftraggeber	Seite 7
2.2. Versteigerungsobjekt	Seite 7
2.3. Ortstermin	Seite 7
2.4. Stichtage	Seite 7
2.4.1. Wertermittlungsstichtag	Seite 7
2.4.2. Qualitätsstichtag	Seite 7
<b>3. Rechtliche Gegebenheiten</b>	Seite 8
3.1. Grundbuchstand	Seite 8
3.2. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	Seite 11
3.3. Sonstiges	Seite 12
<b>4. Grundstücksbeschreibung</b>	Seite 12
<b>5. Gebäudebeschreibung</b>	Seite 13
5.1. Bauweise	Seite 13
5.2. Doppelgarage	Seite 14
5.3. Außenanlagen	Seite 14
<b>6. Raumaufteilung und Ausstattung</b>	Seite 15
6.1. Raumaufteilung	Seite 15
6.1.1. Untergeschoss	Seite 15
6.1.2. Erdgeschoss	Seite 15
6.2. Ausstattung	Seite 15
6.2.1. Untergeschoss	Seite 15
6.2.2. Erdgeschoss	Seite 16
6.3. Dachgeschoss	Seite 16
<b>7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen</b>	Seite 17
7.1. Vorbemerkung	Seite 17
7.2. Wohngebäude	Seite 17
7.3. Außenanlagen	Seite 18
7.4. Doppelgarage	Seite 18

---

<b>8. Wertermittlung</b>	Seite 18
8.1. Grundlagen und Definitionen	Seite 18
8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 19
8.3. Bodenwertermittlung	Seite 20
8.4. Erbbaurecht	Seite 21
8.4.1. Erbbaurechtsvertrag	Seite 21
8.4.2. Bodenwert des Erbbaurechts	Seite 21
8.5. Sachwertermittlung	Seite 23
8.5.1. Wohngebäude	Seite 23
8.5.2. Doppelgarage	Seite 26
8.5.3. Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte	Seite 26
8.6. Marktanpassung	Seite 27
8.6.1. Marktanpassungsfaktoren	Seite 27
8.6.2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 27
 <b>9. Zusammenfassung</b>	 Seite 29
 <b>10. Anlagen</b>	 Seite 30
 <b>11. Fotodokumentation</b>	 Seite 31

## 1. Wertermittlungsgrundlagen

### 1.1. Verwendete Unterlagen:

- Grundbuch von Wiesenbach Blatt 416, Grundbuchauszug vom 25.07.2024
- Bauakten der Gemeinde Wiesenbach, elektronischer Aktenauszug
- Baubeschreibung aus den Bauakten von 1967
- Baubeschreibung Errichtung Doppelgarage von 1980
- Kaufvertrag Erbbaurecht von 1994
- Baulandumlegung, Pläne von 1966
- Erbbauvertrag vom 29.12.1966
- Informationen Pfälzer Katholische Kirchenschaffnei zur Höhe des Erbbauzinses
- Schreiben Pfälzer Katholische Kirchenschaffnei an den Erbbauberechtigten von November 2022, Erhöhung des Erbbauzinses
- Vereinbarung über die Erbbauzinsanpassung zum 01.01.2023 vom 18.11.2022/03.12.2022
- mündliche Informationen Pfälzer Katholische Kirchenschaffnei zum Erbbauzins
- diverse Bewilligungen zur Erhöhung des Erbbauzinses von 1981, 1989, 2000 und 2010
- BORIS-BW, Bodenrichtwertsystem Baden-Württemberg
- Geoportal Baden-Württemberg
- Internetseite der Gemeinde Wiesenbach
- Erhebungen im Ortstermin
- Ortsplan Gemeinde Wiesenbach

## 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
- BeWertV  
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
- 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 12.09.2024

Az.: 1 K 66/24

### 2.2. Versteigerungsobjekt:

**Erbbaurecht, eingetragen im Erbbau-Grundbuch von Wiesenbach Blatt 416**

Gemarkung Wiesenbach, Flurstück 3185, Gebäude- und Freifläche  
Bergstraße 9                      776 m<sup>2</sup>

Zusatz: Erbbaurecht, eingetragen auf dem Grundbuch von Wiesenbach Nr. 1679 unter BV 1 verzeichnetes Grundstück in Abteilung II Nr. 1 für die Dauer von 99 Jahren, berechnet ab dem 19. April 1967

**Eigentümer des Grundstücks:** Pfälzer Katholische Kirchenschaffnei, Heidelberg

### 2.3. Ortstermin:

Es wurde schriftlich Kontakt mit allen Miteigentümern aufgenommen. Nach Rückmeldung wurde der Termin mit den teilnehmenden Miteigentümerinnen vereinbart.

Über den Besichtigungstermin wurde das Amtsgericht Heidelberg informiert

An der Besichtigung haben 4 Miteigentümerinnen teilgenommen:

### 2.4. Stichtage:

2.4.1. Wertermittlungsstichtag                      27. November 2024

2.4.2. Qualitätsstichtag                              27. November 2024

### 3. Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.1. Grundbuchstand:

Amtsgericht Mannheim  
Gemeinde Wiesenbach  
Grundbuch von Wiesenbach Blatt 416

#### Bestandsverzeichnis

##### laufende Nr. 1

**Erbbaurecht**, eingetragen auf dem im Grundbuch von Wiesenbach, Nr. 1679 unter BV Nr. 1 verzeichneten Grundstück:

Flurstück 3185 Gebäude- und Freifläche 7 a 76 m<sup>2</sup>  
**Bergstraße 9**

in Abteilung II Nr. 1 für die Dauer von 99 (neunundneunzig) Jahren, berechnet ab 19 April 1967.

Zur Veräußerung des Erbbaurechts sowie zu seiner Belastung mit Pfandlasten ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich.

Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist eingetragen:  
**Pfälzer Katholische Kirchenschaffnei, Heidelberg**

Wegen des weiteren Inhalts des Erbbaurechts wird auf die Bewilligung vom 29. Dezember 1966 Bezug genommen.

Bei Anlegung des Erbbaugrundbuchs vermerkt am 19. April 1967.

#### Bestand und Zuschreibungen:

Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 04.05.2010.

Zweite Abteilung:laufende Nr. 1

**Erbbauzinsreallast** in Höhe jährlich DM 497,00 (vierhundertsevenundneunzig Deutsche Mark)  
für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 3185.

Bezug: Bewilligung vom 29. Dezember 1966.  
Eingetragen am 19. April 1997

laufende Nr. 2:

**Vormerkung** auf Erhöhung des Erbbauzinses für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 3185.

Bezug: Bewilligung vom 29. Dezember 1966.  
Eingetragen am 19. April 1997  
Rang nach Abteilung II Nr. 5 und 9.

laufende Nr. 3

**Vorkaufsrecht** für alle Verkaufsfälle für  
für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 3185.

Rang nach Abteilung II Nr. 5, 9, 10. Rang nach Abteilung III Nr. 5  
Eingetragen am 19. April 1997  
Rang nach Abteilung II Nr. 5 und 9.

laufende Nr. 5

**Erbbauzinsreallast** in Höhe jährlich DM 532,00 (fünfhundertzweiunddreißig Deutsche Mark)  
für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 3185.

Rang vor Abt. II Nr. 2, 3  
Bezug: Bewilligungen vom 24. April 1981/18. Mai 1981  
Eingetragen am 08. Oktober 1981

laufende Nr. 9

**Erbbauzinsreallast** in Höhe jährlich DM 340,00 (dreihundertvierzig Deutsche Mark)  
für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 3185.

Rang vor Abt. II Nr. 2, 3  
Bezug: Bewilligung vom 14. August 1989  
Eingetragen am 27. April 1990

laufende Nr. 10

**Vormerkung** zur Neufestsetzung des weiteren Erbbauzinses von DM 872,00 (achthundertzweiund-siebzig Deutsche Mark) für den jeweiligen Eigentümer des Flst. Nr. 3185.

Rang vor Abt. II Nr. 2, 3  
Bezug: Bewilligung vom 14. August 1989  
Eingetragen am 27. April 1990

laufende Nr. 11

**Leibgeding** für  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Zur Löschung genügt Sterbenachweis des Berechtigten.

Anmerkung:

Nach übereinstimmenden Angaben der Anwesenden ist die Berechtigte bereits im August 2020 verstorben. Es wurde bisher noch keine Löschung beantragt. Eine gesonderte Wertermittlung dieses Leibgedings erfolgt daher nicht.

laufende Nr. 12

**Vormerkung** zur Sicherung des Anspruches auf Eintragung eines weiteren Erbbauzinses bis zum Betrag von **DM 950,00 (neunhundertfünfzig Deutsche Mark)** jährlich für den jeweiligen Eigentümer von **Flst. Nr. 3185**.

Nr. 4, 6-8 bereits gelöscht

Nr. 1-3, 5, 9-12 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 04.05.2010.

laufende Nr. 13

**Vormerkung** zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer neuen Erbbauzinsreallast in Höhe von 436,35 (vierhundertsechsdreißig 35/100) Euro jährlich für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks **Flst. Nr. 3185**.

Bezug: Bewilligung vom 14.05.2010

Eingetragen (AS 269) am 18.08.2010.

laufende Nr. 14

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

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts -Vollstreckungsgericht- Heidelberg vom 11.07.2024 (1 K 66/24).

Eingetragen (MAN040/263/2024) am 25.07.2024.

Veränderungen:laufende Nr. 2

Umgeschrieben bis zum Teilbetrag von **DM 475,00 (vierhundertfünfsiebzig Deutsche Mark)**

Bezug: Bewilligung vom 17. September 1999.

Eingetragen am 27. Juni 2000.

(AS 247).

Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 04.05.2010.

Erbbauzins umgestellt auf:

<u>laufende Nr. 1</u>	254,11 (zweihundertvierundfünfzig 11/100) Euro,
<u>laufende Nr. 5</u>	272,01 (zweihundertzweiundsiebzig 1/100) Euro,
<u>laufende Nr. 8</u>	173,84 (einhundertdreundsiebzig 84/100) Euro,
<u>laufende Nr. 2</u>	242,86 (zweihundertzweiundvierzig 86/100) Euro

Erbbauzinsvormerkung umgestellt auf:

<u>laufende Nr. 2</u>	254,11 (zweihundertvierundfünfzig 11/100) Euro
<u>laufende Nr. 10</u>	445,85 (vierhundertfünfundvierzig 85/100) Euro
<u>laufende Nr. 12</u>	485,73 (vierhundertfünfundachtzig 73/100) Euro

Eingetragen (AS 269) am 18.08.2010.

laufende Nr. 2

Umgeschrieben in eine weitere Erbbauzinsreallast von jährlich 11,25 (elf 25/100) Euro für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks **Flst. Nr. 3185**.

Bezug: Bewilligung vom 14.05.2010

Eingetragen (AS 269) am 18.08.2010.

laufende Nr. 10

Teilweise umgeschrieben in eine weitere Erbbauzinsreallast von jährlich 206,93 (zweihundertsechs 83/100) Euro für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks **Flst. Nr. 3185**.

Bezug: Bewilligung vom 14.05.2010

Eingetragen (AS 269) am 18.08.2010.

**Anmerkung:**

Telefonisch wurde vom zuständigen Sachbearbeiter, , mitgeteilt, dass der Erbbau-rechtsgeber aus Kostengründen nur noch schuldrechtliche Anpassungen des Erbbauzinses geltend macht und sich somit der aktuelle Erbbauzins nicht mehr aus dem Grundbuch ergibt. Dies erfolgt für alle alten Erbbaurechtsverträge, die nicht mit einer Automatik Klausel (Anpassung an den Verbraucherpreisindex) ausgestaltet sind.

Es werden auch keine Vormerkungen zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer neuen Erbbauzinsreallast mehr eingetragen. Der gemäß Grundbuch geschuldete Erbbau-zins kann daher von dem schuldrechtlich geschuldeten Erbbauzins abweichen.

Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird der gemäß Schreiben des Erbbaurechtsgebers mitgeteilte, derzeit geschuldete **Erbbauzins in Höhe von € 1.469,--** geschuldet seit dem 01.01.2023, zugrunde gelegt.

**3.2. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:**

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt. Bei der Bewertung wird insoweit Lastenfreiheit unterstellt. Auf die Besonderheiten bezüglich der Höhe des Erbbauzinses wird nochmals hingewiesen.

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. Das Vorliegen einer Baugenehmigung sowie die Überein-stimmung des Bauvorhabens mit der Genehmigung wurden nicht geprüft. Die nachfolgende Wertermittlung unterstellt die formelle und materielle Legalität des Bewertungsobjekts und seiner Nutzung.

Soweit dieser Bewertung keine schriftlichen Auskünfte der Behörden beigelegt sind, wurden diese jeweils mündlich eingeholt.

#### 4. Grundstücksbeschreibung

Das im Wesentlichen rechteckig geschnittene Grundstück befindet sich in der Gemeinde Wiesenbach, Rhein-Neckar-Kreis. Es liegt an der Einmündung der Straße „Zum Kreuz“, als T-Kreuzung gestaltet. Das Grundstück fällt von Nordwesten nach Südosten steil ab.

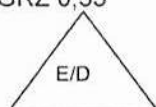
Das Grundstück ist nicht in den Geltungsbereich eines Bebauungsplans einbezogen. Für Grundstücke in der Umgebung wurde ein Bebauungsplan erstellt, „Ortserweiterung Nord, 3. Änderung Langenzeller Buckel“ rechtskräftig seit 15.07.2010. Für die dort vorhandenen Grundstücke mit Wohnbebauung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

##### WA 1:

WA	allgemeines Wohngebiet
II	zwei Vollgeschosse
GRZ 0,3	Grundflächenzahl 0,3
o	offene Bauweise

##### WA 2:

WA	allgemeines Wohngebiet
II	zwei Vollgeschosse
GRZ 0,35	Grundflächenzahl 0,35



Einzel und Doppelhäuser

Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung entspricht im Wesentlichen diesen Vorgaben der Vorgaben des Bebauungsplans von 2010.

In der Baubeschreibung in den Bauakten aus dem Jahr 1967 werden als zulässige Nutzung angegeben:

WA	allgemeines Wohngebiet
I	ein Geschoss
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, Grundfläche 113,50 m <sup>2</sup>
GFZ 0,5	Geschossflächenzahl, Geschossfläche 113,50 m <sup>2</sup>

Ausgehend von einer Grundfläche von 113,5 m<sup>2</sup> ergibt sich eine tatsächliche GRZ von 0,15.

Einwohner:	3.161, Stand 24.04.2023 Quelle: Internetseite der Gemeinde Wiesenbach
Entfernungen:	Ortsmitte Wiesenbach mit Geschäften des täglichen Bedarfs ca. 10 min Fußweg, 650 m
Schulen:	Grundschule und Kindergarten am Ort weiterführende Schulen in Neckargemünd und Heidelberg
Autobahnanschluss:	BAB 6, Mannheim-Heilbronn Anschlussstelle Sinsheim ca. 17 km BAB 5, Karlsruhe-Frankfurt Anschlussstelle Heidelberger Kreuz ca. 20 km

ÖPNV:	Busverbindung nach Neckargemünd Haltestelle im Ort, ca. 5 min Fußweg S-Bahn-Anschluss in Neckargemünd und Bammental nach Heidelberg und Sinsheim
-------	---

## 5. Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Beschreibung beruht auf den Angaben in der Baubeschreibung aus den Bauakten sowie den Erhebungen im Ortstermin. Für nicht sichtbare und nicht zugängliche Teile des Gebäudes kann keine Haftung übernommen werden.

### 5.1. Bauweise

Gemäß Baubeschreibung in den Bauakten wurde das Gebäude im Jahr 1967 durch die " " errichtet. Danach handelt es sich um ein Fertighaus auf einem massiven Untergeschoss. In den Plänen wird das Obergeschoss als „Wohngeschoss“ bezeichnet. Vorhanden ist weiter ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Fundamente:	Streifenfundamente nach statischer Ermittlung
-------------	---

#### Wände:

Außenwände:	HBL 30/11, 30 cm,
-------------	-------------------

Trennwände:	HBL 25/11
-------------	-----------

<u>Decken:</u>	Stahlbetondecke
----------------	-----------------

<u>Dach:</u>	Satteldach, Holzkonstruktion
--------------	------------------------------

Dachdeckung:	Frankfurter Pfanne
--------------	--------------------

<u>Fassaden:</u>	teilweise Rauputz (Untergeschoss) nach Süden und Osten an der Westseite vorgehängte Eternitplatten auf Holzkonstruktion, Dämmung mit Glaswolle im Obergeschoss Verkleidung mit Kunststoffelementen an allen Seiten
------------------	--

Rinnen und Fallrohre:	teils Kunststoff, teils Zink
-----------------------	------------------------------

Eingangstür:	an der Südseite Kunststoff mit Glasausschnitt an der Gebäuderückseite einfache Holztür
--------------	---

Fenster:	Kunststoff weiß mit Isolierverglasung, Baujahr 2000
----------	---

Rollläden:	soweit vorhanden Kunststoff
------------	-----------------------------

Fensterbänke:	außen Aluminium
---------------	-----------------

Heizung:	Ölzentral-Heizung Wolf Klimatechnik GmbH Warmwasser-Standboiler, 155 Liter 2 Heizöl-Tanks im Keller, jeweils 1.600 Liter
----------	---

### 5. 2. Doppelgarage

Die Doppelgarage wurde im Jahr 1980 (ausgehend von den Bauakten) errichtet. Sie ersetzte eine Einzelgarage und einen Stellplatz im Freien.

Gemäß Baubeschreibung handelt es sich um zwei Beton-Fertigteil-Garagen, aufgestellt auf vorgerichtete Punktfundamente. Es erfolgte ein unmittelbarer Anschluss an die auf dem östlich angrenzenden Grundstück bereits vorhandene Fertiggarage.

Außenwände, Decke und Bodenplatte:	Beton B 25
Außenputz:	mineralischer Kunstharzputz
Dach:	Wannendach, Stahlbetondecke mit Glasfaserbetonschicht, zusätzliche Kunststoffbeschichtung
Entwässerung:	Innenentwässerung mit PVC-Rohr
Malerarbeiten:	abwaschbarer Innenanstrich
Tor:	Stahlschwingtore mit Umluftschlitzen
Sonstiges:	Stromanschluss

Bei der Besichtigung konnte nur eine Seite der Garage geöffnet werden.

### 5.3. Außenanlagen:

Freiflächen an allen Seiten des Gebäudes.

Steile gewinkelte Aufgangstreppe von der Bergstraße zum Haus.

Hangsicherung durch diverse Stützmauern und Stützelemente. Teilweise terrassiert angelegte Beete und Sitzbereiche.

Terrasse an der Südseite im Bereich des Hauseingangs im Untergeschoss.

Weg entlang des Hauses an der Süd- und Westseite an die Gebäuderückseite zum dortigen Hauseingang.

## 6. Raumaufteilung und Ausstattung

### 6.1. Raumaufteilung:

#### 6.1.1. Untergeschoss:

Wohnbereich: Zugang von der Terrasse über einen Windfang  
Flur, Bad und WC laut Plan, derzeit nicht vorhanden,  
Schlafzimmer, großes Wohnzimmer; der im Plan einge-  
zeichnete Küchenbereich ist nicht vorhanden-

Nutzfläche: Heizraum und Heizöl-Tankraum  
Aufgang zum Erdgeschoss

6.1.2. Erdgeschoss: Zugang entweder über die Treppe vom Untergeschoss oder  
über einen gesonderten Eingang an der Gebäuderückseite  
(Norden).  
Windfang, Flur, Wohnzimmer, Esszimmer, zwei Wohnräu-  
me, Küche, Bad und WC, Balkon (zugänglich vom Wohn-  
zimmer und vom Esszimmer)

Zum Zeitpunkt der Besichtigung fehlte die Abschlusstür im Bereich der Treppe vom Unter-  
geschoss.

Die Nutzung des Gebäudes erfolgte zuletzt durch den (früheren) Erbbauberechtigten und  
seine Mutter. Die Gebäudegestaltung ist im Hinblick auf die familiäre Nutzung zu sehen.

### 6.2. Ausstattung:

#### 6.2.1. Untergeschoss:

Türen: Hauseingangstür Kunststoff mit Isolierverglasung  
Zimmertüren Holz, teilweise mit Glasausschnitt

Böden: Flur Kunststeinfliesen  
Schlaf- und Wohnzimmer Laminat

Wände: in den Wohnräumen Raufaser tapeziert und gestrichen,  
teilweise farbiger Anstrich  
im Flur ca. 1,20 m hoch Mosaikfliesen

Decken: Raufaser tapeziert und gestrichen  
im Bad unverputzt Decke mit freiliegenden Leitungen und  
Kabeln.

Fensterbänke: innen Marmor

Bad: teilweise Fliesen auf dem Boden, teilweise an den Wänden,  
übrige Wände verputzt, Bad im Um- und Ausbau, nicht fer-  
tiggestellt, kein WC vorhanden,  
Nutzung zuletzt als Hauswirtschaftsraum mit Waschma-  
schine

Im Untergeschoss befinden sich der Tankraum sowie der Heizraum. Im Tankraum befinden  
sich zwei Tanks mit einem Fassungsvermögen von je 1.600 Liter gemäß Baubeschreibung.

### 6.2.2. Wohnung im Obergeschoss

<u>Aufgangstreppe:</u>	vom Windfang im Untergeschoss, Betonfertigtreppe mit Marmortritt- und Setzstufen Holzhandlauf Die Wände im Treppenhaus sind teilweise gefliest (Mosaikfliesen).
<u>Böden:</u>	Esszimmer und Küche PVC Wohnräume Teppichboden Bad und WC Fliesen Balkon gefliest, Holzgeländer
<u>Wände:</u>	in den Wohnräumen tapeziert und gestrichen, teils farbiger Anstrich Bad und WC raumhoch gefliest
<u>Decken:</u>	im Wohnzimmer Holzdecke in den übrigen Räumen tapeziert und gestrichen
<u>Türen:</u>	Zimmertüren Holz, teilweise mit Glasausschnitt zurzeit keine Abschlusstür vom Kellergeschoss zur Wohnung im Obergeschoss
<u>Sanitärausstattung:</u>	<u>Bad</u> mit Badewanne mit Duscharmatur, WC mit Spülkasten, Handwaschbecken <u>Küche</u> mit Küchenseite auf beiden Seiten, alle notwendigen Geräte sowie Schränke vorhanden, einfache Ausstattung ohne besonderen Wert

### 6.3. Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist über eine faltbare Einschubtreppe im Bereich des Windfangs im Obergeschoss erreichbar. Das Dach ist nicht gedämmt, es sind keine Ausbauten vorhanden. Das Dachgeschoss wurde als Abstell- und Lagerraum genutzt.

## **7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen**

### **7.1. Vorbemerkung:**

Baumängel sind Schäden, die bereits von Anfang an am Gebäude vorhanden sind, z.B. aufgrund fehlerhafter Planung oder mangelhafter Bauausführung.

Bauschäden resultieren üblicherweise auf unterlassener Instandhaltung oder sind Folgen von Baumängeln oder sonstigen, von außen auf das Gebäude einwirkenden Ereignissen.

Instandsetzungsmaßnahmen sind solche zur Wiederherstellung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Bewertungsobjekts, soweit es sich nicht um darüberhinausgehende Modernisierungsmaßnahmen handelt. Auch die Beseitigung von Baumängel und Bauschäden stellen Instandhaltungsmaßnahmen dar.

Modernisierung ist ein Eingriff in das Bauwerk, welches zu einer verbesserten Funktion und Gebrauchsmöglichkeit führt. Umfassende Modernisierungsmaßnahmen können ggf. zu einer verlängerten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Objekts führen.

### **7.2. Wohngebäude**

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem eher unterdurchschnittlichen Zustand. Teile der Ausstattung entsprechen noch dem Baujahr.

Die Fassadenverkleidungen sind schadhaft, wirtschaftlich überaltert und es fehlt jegliche Wärmedämmung. Inwieweit ggf. asbesthaltige Baustoffe verwendet wurden, konnte im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt werden. Angesichts des Baujahres ist dies nicht auszuschließen.

Insgesamt entspricht das Gebäude nicht den aktuellen gesetzlichen Anforderungen des Gebäude-Energie-Gesetzes.

Die Haustür an der Nordseite des Gebäudes ist wirtschaftlich überaltert und schadhaft, desgleichen die Eingangsüberdachung.

Der Weg zum rückwärtigen Eingang an der Nordseite des Gebäudes ist uneben und nur noch sehr eingeschränkt nutzbar, keine Verkehrssicherheit.

Die Wohnräume im Untergeschoss haben derzeit weder ein funktionsfähiges Bad noch eine Küche. Die Anforderungen an eine Wohnung im Sinne der Landesbauordnung sind nicht erfüllt.

Das Holzgeländer des Balkons im Obergeschoss ist verwittert.

### 7.3. Außenanlagen

Die Außenanlagen bzw. der Garten haben einen Pflegerückstand.

Die Treppe von der Straße zum Hauseingang hat zahlreiche Unebenheiten; die Stützmauern sind teilweise verschoben und müssen gerichtet werden. Es sind teilweise größere Risse vorhanden. Die Standfestigkeit muss überprüft werden.

Der Weg hinter dem Haus zum rückwärtigen Eingang ist uneben und nicht mehr verkehrssicher.

### 7.4. Doppelgarage

Bei der Besichtigung war nur der rechte Teil der Garage zugänglich. An den Wänden und an der Decke waren erhebliche Feuchtigkeitsschäden vorhanden. Die Farbe blättert aufgrund der Feuchtigkeit großflächig ab. Gemäß Angaben der Teilnehmerinnen am Ortstermin soll sich die rechte Garage in einem vergleichbaren Zustand befinden.

Es dringt zudem Feuchtigkeit vom Dach der angrenzenden Garage in den Zwischenraum der beiden Garagenanlagen ein. Das Wasser vom Dach der angrenzenden Garage auf den Nachbargrundstück wird nicht ordnungsgemäß abgeleitet.

## 8. Wertermittlung

### 8.1. 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 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.

## 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. Vergleichbare Kaufverträge standen nicht zur Verfügung, so dass eine Wertermittlung im Vergleichswertverfahren nicht möglich ist.

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.

Das Sachwertverfahren ist in der Regel für solche Objekte anzuwenden, bei denen nicht Rendite-Erwägungen im Vordergrund stehen, sondern eine den persönlichen Bedürfnissen entsprechende Eigennutzung. Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, Baumängeln und/oder Bauschäden, spezifischer Merkmale des Bewertungsobjekts, des Bodenwerts sowie insbesondere der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt ermittelt.

Bei Objekten mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts steht die Eigennutzung in der Regel im Vordergrund. Aus diesem Grund ist vorliegend das Sachwertverfahren als sachgerechte Wertermittlungsmethode zu Grunde legen.

Zudem sind sonstige Wert beeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand in Folge unterlassener Instandhaltung oder aufgrund des Vorhandenseins von Baumängeln und/oder Bauschäden, soweit diese nicht bereits im Rahmen eines reduzierten Ertrags oder aber ggf. höheren Bewirtschaftungskosten berücksichtigt sind.

Bei der Sachwertermittlung wurden die verschiedenen Berechnungen bzw. Maßangaben (Wohnfläche, Geschoss- und Grundfläche) aus den Bauakten berücksichtigt. Die Maße wurden den Plänen bzw. der Berechnung entnommen. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht. Die Maße wurden jedoch an Hand der Maßketten auf Plausibilität überprüft. Offensichtliche Abweichungen oder Unrichtigkeiten waren nicht zu erkennen.

### 8.3. Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert üblicher Weise im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Liegen keine geeigneten Vergleichspreise vor, können auch die Bodenrichtwerte zur Ermittlung des Bodenwertes zugrunde gelegt werden.

Beim Bodenrichtwert handelt es sich um den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken in der jeweiligen Bodenrichtwertzone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse gegeben sind. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der Bodenrichtwert beträgt gemäß BORIS-BW zum 01.01.2024 370 €/m<sup>2</sup>. Er bezieht sich auf beitragsfreies baureifes Land mit Nutzung als Wohnbaufläche, bei einer durchschnittlichen Grundstückstiefe von 50 m.

Weicht das zu bewertende Grundstück von den Merkmalen des Richtwertgrundstücks in der jeweiligen Zone ab, z.B. hinsichtlich der Größe, der Nutzungsmöglichkeiten oder des Grundstückszuschnitt, kann dies zu Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert führen.

Die Ausnutzung des Grundstücks liegt unterhalb derjenigen, die aufgrund der aktuellen Bebauungspläne zulässig ist sowie auch unter den Möglichkeiten zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes. Auch die Topographie des Grundstücks ist eher ungünstig. Insgesamt ist daher ein Abschlag vom Bodenrichtwert von 20 % sachgerecht. Es ergibt sich somit ein angemessener (gerundeter) Bodenwert je m<sup>2</sup> von € 300,--.

Unbelasteter Bodenwert zum Wertermittlungstichtag:

$$776 \text{ m}^2 \quad \times \quad 300,-- \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{€} \quad 232.800,--$$

#### 8.4. Erbbaurecht

Die Ermittlung des Marktwertes des Erbbaurechts erfolgt auf der Basis der WertR 06. Ausgangspunkt ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der Belastung durch das Erbbaurecht. Der Verkehrs- bzw. Marktwert des Erbbaurechts ist unter Berücksichtigung der vertraglichen Regelungen zu ermitteln.

##### 8.4.1. Erbbaurechtsvertrag

Zu berücksichtigen sind hier insbesondere folgende Faktoren:

- Laufzeit des Erbbaurechts,
- die Höhe des Erbbauzinses,
- Anpassungsmöglichkeiten bezüglich des Erbbauzinses aufgrund der Veränderung der allgemeinen Wertverhältnisse,
- Regelungen zur Entschädigung des Erbbauberechtigten beim Ablauf des Erbbaurechts,
- das Verhältnis der Restlaufzeit des Erbbaurechts zur Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
- dem jeweiligen Grundstückseigentümer steht in jedem Verkaufsfall ein Vorkaufsrecht zu.

Wesentlich ist weiter, ob der geschuldete Erbbauzins bzw. der vertraglich zu fordernde Erbbauzins von der marktüblichen Verzinsung des Bodenwertes abweicht. Liegt der geschuldete Erbbauzins unter der üblichen Bodenwertverzinsung, so entsteht dem Erbbauberechtigten ein wirtschaftlicher Vorteil, liegt er über der üblichen Verzinsung, entsteht ihm ein wirtschaftlicher Nachteil.

Diese Faktoren sowie ggf. sonstige Regelungen und Auswirkungen des Erbbaurechtsvertrags beeinflussen den Marktwert des Erbbaurechts. Hierzu gehören insbesondere auch vertragliche Verpflichtungen aus dem Vertrag, z.B. das Zustimmungserfordernis des Erbbaurechtsgebers zu Belastungen und ein Vorkaufsrecht in allen Veräußerungsfällen.

##### 8.4.2. Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich aus der Differenz zwischen dem erzielbaren und dem am Wertermittlungstichtag geschuldeten Erbbauzins. Hierbei handelt es sich um den wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte dadurch erlangt, dass er, ausgehend von den Regelungen im Erbbaurechtsvertrag, über die Laufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag zu entrichten hat. Die Berechnung erfolgt gemäß Anlage 12 WertR 06.

Das Erbbaurecht hat eine Gesamtlaufzeit von 99 Jahren. Es wurde am 19. April 1967 eingetragen und endet somit am 18. April 2066. Die Restlaufzeit beträgt zum Wertermittlungstichtag somit rund 41 Jahre.

Der tatsächlich geschuldete Erbbauzins beträgt derzeit jährlich € 1.469,-- seit dem 01.01.2023. Im Grundbuch eingetragen sind lediglich € 1.161,--. Auf die obigen Ausführungen zur Höhe des Erbbauzinses wird verwiesen.

Im Erbbaurechtsvertrag haben sich die Vertragsparteien verpflichtet, dann einen neuen Erbbauzins zu vereinbaren, wenn sich der (Verkehrs-)Wert des Grundstücks um mindestens 25% gegenüber dem Wert zum Zeitpunkt der letzten Erbbauzinsanpassung bzw. seit Vertragsabschluss verändert hat. Der Umfang der Anpassung richtet sich nach § 9a des Erbbaurechtsgesetzes. Danach gilt als angemessener Maßstab für Erbbauzinsanpassungen die Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse seit Abschluss des Erbbaurechtsvertrages.

Nach der Rechtsprechung ist unter der Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse das arithmetische Mittel aus der prozentualen Veränderung der Indexwerte der Lebenshaltungskosten eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts mit mittlerem Einkommen (heute: „Verbraucherpreisindex für Deutschland VPI“) und der Indexwerte der Einkommensentwicklung (heute: „Bruttomonatsverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer (ohne Sonderzahlungen)“) zu verstehen.

Seit Abschluss des Erbbaurechtsvertrages im Jahr 1966 bis Ende des Jahres 2021 haben sich die Indexwerte prozentual wie folgt geändert:

$$(282,9 + 734,80) / 2 = 508,85 \%$$

Dieser Anpassungssatz wurde auf den ursprünglich geschuldeten Erbbauzins in Höhe von jährlich € 254,11 angewendet. Danach wurde der Erbbauzins von bisher jährlich € 1.161,00 um € 386,15 auf € 1.547,15 € jährlich angepasst.

Diese theoretisch mögliche Erhöhung wurde von der Erbbaurechtsgeberin nicht vollständig ausgeschöpft. Die Erhöhung wurde begrenzt auf ca. 80% des Differenzbetrags zwischen dem derzeitigen Erbbauzins in Höhe von € 1.161,00 und dem rechtlich möglichen Erbbauzins in Höhe von € 1.547,15.

Damit ergab sich eine Änderung um € 308,00. Hieraus ergibt sich der aktuelle Erbbauzins von jährlich € 1.469,00, beginnend mit dem 01.01.2023. Aufgrund der grundsätzlichen Berechtigung zur Beanspruchung eines Erbbauzinses gemäß Schreiben von November 2022 in Höhe von € **1.547,00** jährlich wird dieser Erbbauzins der Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt.

Bezüglich der Höhe des Erbbauzinssatzes wurde Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer genommen. Dieser teilte mit, dass Erbbaurechte üblicher Weise bei Wohngrundstücken mit einem Zinssatz von 4 % angesetzt werden.

Der am Stichtag angemessene Erbbauzins ermittelt sich wie folgt:

Unbelasteter Bodenwert	€	232.800,--
angemessener Erbbauzins, 4 % aus € 232.800,--	= €	9.312,--
abzgl. rechtlich möglicher Erbbauzins	€	<u>1.547,--</u>
Minderertrag	€	7.765,--

Barwertfaktor

Restlaufzeit des Erbbaurechts, 41 Jahre

Kapitalisierungszinssatz 4 % 19,99

$$€ 7.765,-- \times 19,99 = € 155.222,--$$

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund € **155.000,--**

## 8.5. Sachwertermittlung:

### 8.5.1. Wohngebäude

Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt auf der Basis der Pläne aus den Bauakten.

#### Wohnhaus:

Kellergeschoss	8,00 m	x	14,20 m	=	113,60 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	8,10 m	x	14,30 m	=	115,83 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	8,10 m	x	14,30 m	=	<u>115,83 m<sup>2</sup></u>
Summe				=	345,26 m <sup>2</sup>
Summe gerundet					<b>345 m<sup>2</sup></b>

Die Bruttogrundfläche des Dachgeschosses wurden entsprechend dem Erdgeschoss angesetzt, da für das Dachgeschoss keine Pläne vorliegen.

Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese ergeben sich aus Anlage 4 der ImmoWertV. Sie beziehen sich auf das Jahr 2010; aktuellere Werte stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Der Baupreisindex, Basis 2010 = 100, beläuft sich zum 4. Quartal 2024 auf 184,7.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Bauweise. Gemäß Anlage 1 ImmoWertV ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren auszugehen.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich in der Regel aus der Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer sowie dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag. Diese kann jedoch abweichen, wenn wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder aber ein Instandhaltungsstau besteht.

Zusätzlich ist eine Wertminderung wegen Alters durchzuführen. Diese erfolgt linear.

Typbeschreibung aus den NHK 2010, Anlage 4 ImmoWertV

#### Gebäudetyp

Typ 1.32, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut

Das Gebäude verfügt über ein zu rund 80 % zu Wohnräumen ausgebautes Untergeschoss. Die Werte werden daher zunächst dem Typ 1.32 entnommen; anschließend erfolgt eine Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse.

Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 zur ImmoWertV, Tabelle 1, Typ 1.32

Standardstufe	1	2	3	4	5
Freistehendes Einfamilienhaus	620	690	790	955	1.190

Die Einordnung in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibungen der Gebäudestandards gemäß Anlage 4 der ImmoWertV.

Diese Einordnung ergibt sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und bezieht sich auf folgende Merkmale:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und Türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- sonstige technische Einrichtungen

Für das Wertermittlungsobjekt ergibt dies folgende Ansätze:

Standard-merkmal	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Wägungs-anteil in %	Zwischen-Ergebnis €
Außenwände		1				23	159
Dach		1				15	104
Fenster und Außentüren			1			11	87
Innenwände und -türen		1				11	76
Decken und Treppen		0,5	0,5			11	81
Fußböden		1				5	35
Sanitär-ausstattung		1				9	62
Heizung		1				9	62
Sonstige Technische Ausstattung		0,5	0,5 1			6	44
Kostenkennwert je m² BGF	620	690	790	955	1.190		710

Hieraus resultiert ein gewichteter Kostenkennwert von 710,-- €/m² BGF.

Zu berücksichtigen ist, dass sich dieser Kostenkennwert auf das Basisjahr 2010 bezieht, der Stichtag für die Wertermittlung aber der 27. November 2024 ist. Dementsprechend ist der Kostenkennwert an die Baupreisentwicklung anzupassen:

Baupreisindex 4. Quartal 2024  
 Basis Index 2010 = 100  
 Index November 2024                      184,7

NHK zum Wertermittlungsstichtag:

$$710 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 184,7 : 100 = 1.311,-- \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Herstellungswert Wohngebäude zum Stichtag,  
ohne Berücksichtigung besonderer Bauteile:

$$345 \text{ m}^2 \text{ BGF} \quad \times \quad 1.311,-- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \quad = \quad \text{€} \quad 452.295,--$$

Es ist eine Anpassung für das nur teilweise ausgebaute Kellergeschoss vorzunehmen. Der nicht ausgebaute Teil, in dem sich Heizung und der Tankraum befinden, umfasst eine Bruttogrundfläche von ca. 25 m<sup>2</sup>. Die Differenz im Kostenkennwert zwischen dem Gebäudetyp 1.02 und 1.32 für das nicht ausgebaute Kellergeschoss beträgt 80,-- €/m<sup>2</sup>.

$$25 \text{ m}^2 \quad \times \quad 80,-- \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{€} \quad 2.000,--$$

$$\text{€} 2.000 \quad \times \quad 184,7 : 100 \quad = \quad \text{€} \quad 3.694,--$$

$$\text{gerundet} \quad \text{€} \quad 3.700,--$$

$$\text{Herstellungswert, siehe oben} \quad \text{€} \quad 452.295,--$$

$$\text{abzgl. teils nicht ausgebauter Keller} \quad \underline{\text{€} \quad 3.700,--}$$

$$\text{korrigierter Herstellungswert zum Stichtag} \quad \text{€} \quad 448.595,--$$

Wertminderung wegen Alters linear

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre  
Alter des Gebäudes 57 Jahre  
wirtschaftliche Restnutzungsdauer  
geschätzt 23 Jahre

$$\text{Alterswertminderung 71 \% des Herstellungswertes} \quad \underline{\text{€} \quad 318.592,--}$$

$$\text{Gebäudezeitwert incl. Baunebenkosten} \quad \text{€} \quad 130.092,--$$

$$\text{Gebäudezeitwert gerundet} \quad \text{€} \quad 130.000,--$$

Modernisierungen, die eine Verlängerung der Restnutzungsdauer begründen könnten, wurden im Objekt nicht durchgeführt. Der Ansatz eines fiktiven Baujahres kommt daher nicht in Betracht.

### 8.5.2. Doppelgarage

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche der Garage erfolgt anhand der in den Bauakten befindlichen Pläne bzw. der dortigen Baubeschreibung.

### Doppelgarage als Fertiggarage

$$5,97 \text{ m} \times 6,0 \text{ m} = 35,82 \text{ m}^2$$

gerundet 36 m<sup>2</sup>

Gebäudetyp 14.1

Fertiggarage, Ausstattungsstandard 3

Kostenkennwert 245 €/m<sup>2</sup> BGF

$$36 \text{ m}^2 \times 245,-- \text{ €/m}^2 = \text{€ } 8.820,--$$

Zu berücksichtigen ist, dass sich dieser Kostenkennwert auf das Basisjahr 2010 bezieht, der Stichtag für die Wertermittlung aber der 27. November 2024 ist. Dementsprechend ist der Kostenkennwert an die Baupreisentwicklung anzupassen

Baupreisindex 4. Quartal 2024

Basis Index 2010 = 100

Index November 2024	184,7
---------------------	-------

$$8.820,-- \times 184,7 : 100 = \text{€ } 16.290,--$$

Wertminderung wegen Alters linear

Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

Alter des Gebäudes 44 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

geschätzt 26 Jahre

Alterswertminderung 63 % des Herstellungswertes	€	10.263,--
---	---	-----------

Zeitwert incl. Baunebenkosten	€	6.027,--
-------------------------------	---	----------

Zeitwert gerundet	€	6.000,--
-------------------	---	----------

### 8.5.3. Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte

Zeitwert Wohngebäude	€	130.000,--
----------------------	---	------------

Zeitwert Doppelgarage	€	6.000,--
-----------------------	---	----------

Gebäudezeitwerte incl. Baunebenkosten	€	136.000.--
---------------------------------------	---	------------

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis zu 8 % der Gebäudewerte veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen werden hier aufgrund der besonders aufwändigen Treppenanlage von der Straße zum Gebäude, der notwendigen Hangsicherungen mit Stützmauern und der Terrasse mit 10 % der Gebäudezeitwerte bewertet.

Gebäudewerte incl. Baunebenkosten	€	136.000,--
10 % aus € 136.000,--	€	13.600,--
Zeitwert der Außenanlagen	€	<u>13.600,--</u>
Zeitwert aller baulichen Anlagen	€	149.600,--
Zeitwert gerundet	€	<b>150.000,--</b>

#### 8.6. Marktanpassung

Der ermittelte Sachwert entspricht nicht zwingend dem auf dem Markt erzielbaren Kaufpreis.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen Sachwertes zum marktangepassten vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

##### 8.6.1. Marktanpassungsfaktoren

Der Gutachterausschuss für den östlichen Rhein-Neckar-Kreis in Sinsheim hat im Grundstücksmarktbericht 2021 Sachwertfaktoren auf Grundlage der NHK 2010 sowie auf der Basis linearer Abschreibung für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. Für Bereiche mit einem Bodenwertniveau ab 350 €/m² wird ein Sachwertfaktor von 1,0 angegeben.

Der vorläufige Sachwert bedarf daher diesbezüglich keiner Anpassung.

##### 8.6.2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind diejenigen den Wert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gesondert zu berücksichtigen, die bisher in die Wertermittlung nicht eingeflossen sind.

Diese besonderen Merkmale sind vom vorläufigen Zeitwert abzuziehen, da die notwendigen Investitionen zur Beseitigung der geschilderten Mängel und Schäden von einem Erwerber zeitnah aufzuwenden sind.

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Ziffern 7.2. bis 7.4. verwiesen.

Wertminderung wegen dargestellter Mängel und Schäden,  
notwendige Instandsetzungen

- Anpassung an energetische Erfordernisse
- Fertigstellung Bad und WC im Untergeschoss
- Erneuerung rückwärtige Haustür mit Vordach
- Instandsetzung Treppenanlage zum Haus
- Beseitigung Feuchtigkeitsschäden Garage

überschlägig geschätzt € 60.000,--

Sachwert € 90.000,--

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass es sich um ein Erbbaurecht handelt. Derartige Objekte werden in der Regel zu Kaufpreisen gehandelt, die unterhalb der marktüblichen Kaufpreise für Objekte als Volleigentum liegen.

Die Höhe des Wertfaktors des Erbbaurechts ist unter anderem abhängig von den Einschränkungen, die aus den Regelungen des Erbbaurechtsvertrag resultieren. Wertfaktoren liegen in der Regel zwischen 0,3 und 0,8 des Sachwertes. Aufgrund der im Vertrag vereinbarten Erhöhungsmöglichkeiten bezüglich des Erbbauzinses und der eher geringen Einschränkungen wird zunächst von einem Wertfaktor von 0,8 ausgegangen.

Eigene Erbbaurechtsfaktoren werden weder vom Gutachterausschuss des östlichen Rhein-Neckar-Kreises in Sinsheim noch vom Gutachterausschuss des südlichen Rhein-Neckar-Kreises in Leimen ermittelt.

Aufgrund der aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt und der in der Region weiterhin hohen Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ist von einem eher geringeren Abschlag auszugehen. Unter Berücksichtigung aller Faktoren wird ein Wertfaktor von 0,9 angesetzt.

## 9. Zusammenfassung

Bei der Bewertung wurden der derzeitige Zustand des gesamten Objekts sowie die geschilderten Mängel und Schäden berücksichtigt. Beschrieben wurde die vorherrschende Ausstattung des Gebäudes, die in Teilbereichen abweichen kann, ohne dass dies einen Einfluss auf den Wert hat.

Bei der Besichtigung des Objekts wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge im Holz oder Mauerwerk durchgeführt. Ebenso 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.

Feststellungen vor Ort wurden insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen, die eine Zerstörung der Bausubstanz erfordert hätten, wurden nicht durchgeführt. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen muss daher ausgeschlossen werden.

Vor Ort wurden keine Funktionsprüfungen der technischen Anlagen und Einrichtungen durchgeführt. Auch hier wird ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit unterstellt.

Gemäß Auskunft der Gemeinde Wiesenbach bzw. den Bauakten liegen für das Grundstück keine Baulasten bzw. Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vor.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts wird wie folgt geschätzt:

Sachwert bauliche Anlagen:	€	90.000,--
zzgl. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	€	<u>155.000,--</u>
Zwischensumme	€	245.000,--
abzgl. Marktanpassung Erbbaurecht 0,9	€	<u>24.500,--</u>
Verkehrswert	€	220.500,--
<b>Verkehrswert des Erbbaurechts gerundet</b>	<b>€</b>	<b><u>220.000,--</u></b>

Die Bewertung habe ich aufgrund einer eingehenden persönlichen Besichtigung im Beisein von 4 Miteigentümerinnen 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 2025



Astrid Sprenger-Hentschel  
Diplom-Sachverständige

## 10. Anlagen

- Baubeschreibung Wohngebäude aus den Bauakten
- Grundrisse Keller- und Erdgeschoss
- Schnitt Tankraum Kellergeschoss
- Ansichten und Schnitt Wohngebäude
- Baubeschreibung Doppelgarage aus den Bauakten
- Grundriss und Ansichten Garage aus den Bauakten
- Schreiben Pfälzer Katholische Kirchenschaffnei vom 18. November 2022
- Vereinbarung über den Erbbauzins vom 18.11.2022/03.12.2022
- Bodenrichtwertkarten aus BORIS-BW
- Ortsplan der Gemeinde Wiesenbach aus Geoportal Baden-Württemberg
- Fotodokumentation mit 38 Lichtbildern, einschließlich Deckblatt

Die Verkehrswertschätzung wurde in 12 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.

## 11. Fotodokumentation

Gesamtansicht von der Bergstraße



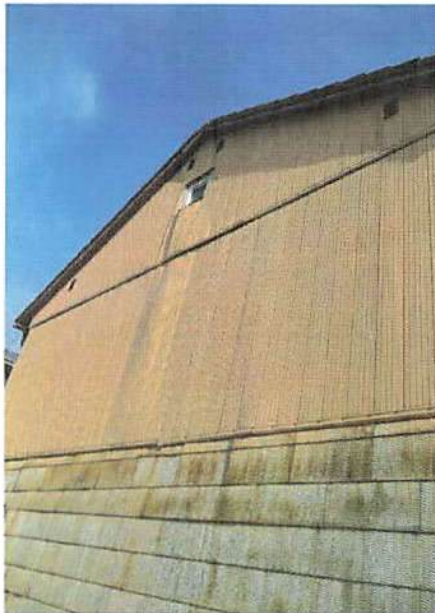
Treppenaufgang von der Bergstraße



Blick vom Balkon nach Südwesten



schadhafte Fassadenverkleidung an der Westseite



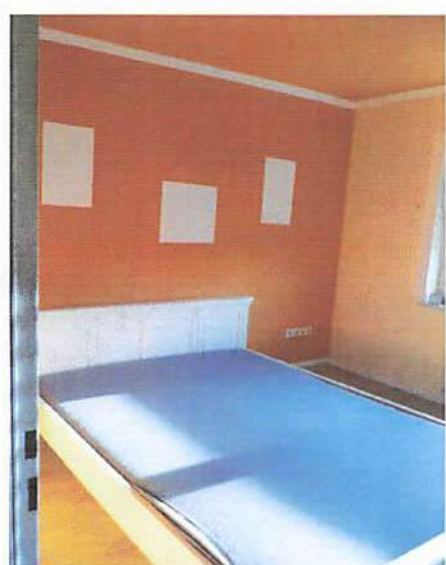
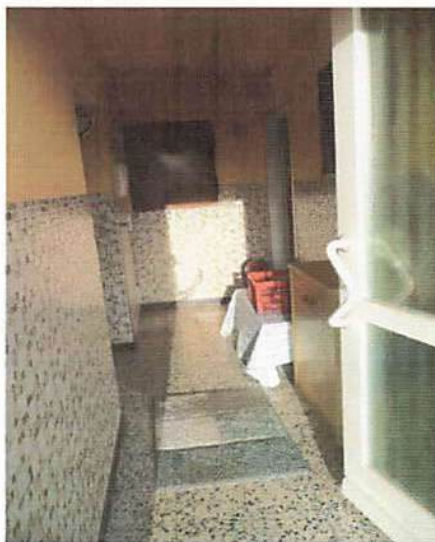
Hauseingang an der Gebäuderückseite



Weg zur Gebäuderückseite



Diverse Innenansichten Untergeschoss



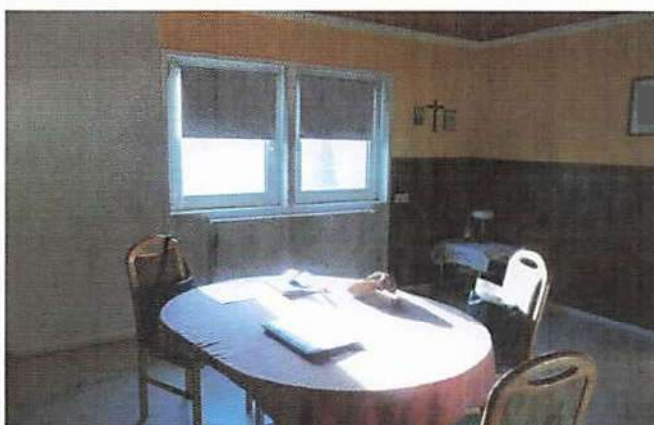
Bad Untergeschoss, nicht fertig gestellt



Aufgang zum Obergeschoss



Obergeschoss, diverse Räume



Bad und WC



Küche



Falttreppe zum Dachgeschoss



nicht ausgebautes Dachgeschoss



Doppelgarage, Feuchtigkeitsschäden



Feuchtigkeit Garagendach, Zulauf von der Nachbargarage



Schäden an den Außenanlagen



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: 28.02.2025  
Zeichen: 15-14

Az.: 1 K 66/24

### Verkehrswert-/Marktwertermittlung

gemäß § 194 BauGB

#### 1. Versteigerungsobjekt:

Erbbaurecht, Grundbuch von Wiesenbach Blatt 1679 bestehend aus:  
Zweifamilien-Wohngebäude, Baujahr 1967, zwei Geschosse, nicht ausgebautes Dachge-  
schoss, Untergeschoss talseits (Süden) freiliegend; zwei Wohnungen,  
Fertighaus auf massivem Untergeschoss (gemäß Bauakten)

Untergeschoss: zwei Zimmer, keine Küche, Bad im Rohbau, kein WC, Terrasse und Ab-  
stellraum sowie Flur, und separater Wohnraum (ehemaliger Kellerraum) Heizraum und  
Heizöllagererraum, Wohnfläche ca. 70 m<sup>2</sup>, Nutzfläche ca. 20 m<sup>2</sup>

Wohngeschoss: 4 Zimmer, Flur, Windfang, Küche, Bad, WC, Balkon, Abstellraum, Wohn-  
fläche ca. 93 m<sup>2</sup>, alle Maße gemäß Plänen, eine Doppelgarage (Fertigarage) Baujahr 1980  
Räume noch möbliert; keine Nutzung mehr seit April 2023 (Leerstand)

Bergstraße 9,  
69257 Wiesenbach

**2. Grundstückseigentümer**

Pfälzer Katholische Kirchenschaffnei, Heidelberg  
Eisenlohrstraße 8  
69115 Heidelberg

**3. Erbbauberechtigte**

3.1.

Antragstellerin

3.2.

(lt. Angaben im Termin richtig )

Antragsgegnerin

3.3.

Antragsgegnerin

3.4.

Antragsgegnerin

3.5.

Antragsgegner

3.6.

Antragsgegner

3.7.

Antragsgegnerin

3.8.

Antragsgegnerin

3.9.

Antragsgegnerin

3.10

Antragsgegnerin

**in Erbengemeinschaft**

Das Gebäude wurde zuletzt vom damaligen Erbbauberechtigten genutzt.  
Nach Angaben Leerstand seit April 2023, Tod des damaligen Erbbauberechtigten

**4. Stichtage:**

4.1. <u>Wertermittlungsstichtag</u>	27. November 2024
4.2. <u>Qualitätsstichtag</u>	27. November 2024

**5. Objektdaten:**

5.1. <u>Baujahre</u>	
5.1.1. <u>Wohngebäude</u>	1967
5.1.2. <u>Doppelgarage</u>	1980
5.2. <u>Wohn- und Nutzflächen</u>	
5.2.1. <u>Kellergeschoss</u>	Wohnfläche ca. 70 m <sup>2</sup> Nutzfläche ca. 20 m <sup>2</sup>
5.2.2. <u>Erdgeschoss</u>	Wohnfläche ca. 93 m <sup>2</sup>
5.3. <u>Bodenwert</u>	
5.3.1. Bodenrichtwert je m <sup>2</sup> , 01.01.2024	€ 370,--
5.3.2. angemessener Bodenwert je m <sup>2</sup>	€ 300,--
5.4. <u>Grundstücksgröße</u>	776 m <sup>2</sup>

**6. Wertermittlung**

6.1. Freistehendes Einfamilien-Wohngebäude Gebäudetyp vorwiegend 1.32 Erdgeschoss, unterkellert, Untergeschoss vorwiegend zu Wohnraum ausgebaut nicht ausgebautes Dachgeschoss	
6.2. Doppelgarage, Gebäudetyp 14.1	
6.3. Alter des Wohngebäudes	57 Jahre
6.4. wirtschaftliche Restnutzungsdauer	23 Jahre
6.5. Alter der Doppelgarage	44 Jahre
6.6. wirtschaftliche Restnutzungsdauer	26 Jahre

**6.7. Erbbaurecht**

6.7.1. rechtlich möglicher Erbbauzins p.a.	€ 1.547,--
6.7.2. angemessener Erbbauzins p.a.	€ 9.312,--
6.7.3. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	
Differenzbetrag	€ 7.765,--
Restlaufzeit 41 Jahre	
Barwertverzinsung 4 %	
Kapitalisierungsfaktor 19,99	
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	€ 155.000,--
6.8. Zeitwert bauliche Anlagen	
Wohngebäude, Doppelgarage	
und Außenanlagen	€ 150.000,--
6.9. Marktanpassungsfaktor	1,0
6.10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
überschlägiger Abschlag Mängel und Schäden	€ 60.000,--
6.11. Sachwert	€ 90.000,--
6.12. Wertfaktor Erbbaurecht	0,9
6.13. Verkehrswert des Erbbaurechts	
Sachwert	€ 90.000,--
Bodenwertanteil Erbbaurecht	€ 155.000,--
Zwischensumme	€ 245.000,--
Wertfaktor Erbbaurecht 0,9	€ 24.500,--
Verkehrswert	€ 220.500,--
Verkehrswert gerundet	<u>€ 220.000,--</u>

**7. Sonstiges:****7.1. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen**

- siehe Ziffer 7. des Gutachtens

**7.2. Altlasten**

- keine Erkenntnisse

**7.3. Baulasten**

- keine Eintragungen

7.4. Zubehör

- kein Wert relevantes Zubehör vorhanden

7.5. Denkmalschutz

- keiner

7.6. Grunddienstbarkeiten

keine Eintragungen in der Zweiten Abteilung

das derzeit dort noch eingetragene Leibgeding ist aufgrund Todes der Berechtigten nicht mehr relevant

1 K 66124

# Baubeschreibung

 Zum Bauantrag vom 02.07. (Bauherr)

	vom Antragsteller auszufüllen	Bearbeitungs- vermerke des Landratsamtes
1. Welchem Zweck soll das Gebäude dienen?	Das Gebäude soll Wohnzwecken dienen	
2. Bei Gewerbebetrieb: Betriebszweig (Besond. Anlage nach § 4 Abs. 2 BauVorIVO erforderlich)		
3. Besondere konstruktive Merkmale (z. B. Massivbau, Holzhaus, Fertighaus)	Fertighaus auf massiven Untergeschoß	
4. Umbauter Raum (DIN 277)	632,67 cbm	
5. Reine Baukosten (DIN 276) davon Rohbaukosten Ausbaukosten	90000.00 35000.00 DM 55000.00 DM	
6. Kosten der Wasserversorgungs- und Abwasser- beseitigungsanlagen	2000.00 DM	
7. Beschaffenheit und besondere Merkmale des Baugrundes	mittelschwerer Baugrund	
8. Fundamente (Gründungsart und Material)	Streifenfundamente nach stat. Ermittlung	
9. Außenwände (Material, Dicke) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschosse	HBL 50/II 30 cm System AB Elementhaus " " "	
10. Trennwände (Material, Dicke) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschosse Dachgeschoß	HBL 25/II System AB Elementhaus " " "	
11. Decken (Material, Dicke) über Untergeschoß über Erdgeschoß über Obergeschossen	Stahlbetondecke System AB Elementhaus	
12. Dach (Konstruktionsart und Material)	Satteldach, Holz	
13. Dachdeckung (Material, Farbe)	Frankfurter Pfanne Farbe: rotbraun	

	vom Antragsteller auszufüllen	Bearbeitungs- vermerke des Landratsamtes
14. Treppen (Material) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß	Beton Holz Holz	
15. Spül- und Trockenabort Be- und Entlüftung innenliegender Aborte	durch innenliegendes Entlüftungsrohr	
16. Besondere bauliche Einrichtungen (z. B. Aufzug oder dergl.)		
17. Material, Struktur und Farbe der Außenseiten des Gebäudes	Aluminiumfolie einbrennlackiert Farbe: hellgrau	
18. Gestaltung der Einfriedigung	Betonsockel mit Bruchstein	

### Art und Maß der baulichen Nutzung

	Zulässig	Vorhanden	Beantragt	Bearbeitungs- vermerk des Landratsamtes
Art des Baugebiets	GR	_____	_____	
Größe des Grundstücks	_____		_____	
Geschoßzahl	1		1	
Grundfläche			113,50	
Grundflächenzahl	0,4			
Geschoßfläche			113,5	
Geschoßflächenzahl	0,5			

### Kfz-Stellplätze und Garagen

	Erforderlich	Vorhanden	Geplant	Bearbeitungs- vermerk des Landratsamtes
Garagen	1		1	
Einstellplätze			1	
Zusammen			2	

\_\_\_\_\_, den 6. Februar 1967  
 Der Planverfasser: \_\_\_\_\_ Der Bauherr: \_\_\_\_\_

# Baubeschreibung für Feuerungsanlagen und Heizöllagerbehälter

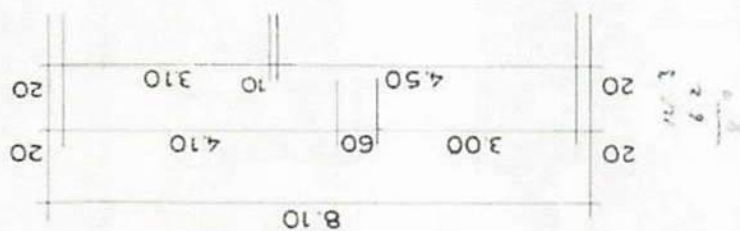
Zum Bauantrag vom 5.2.67 (Bauherr: .....

Vom Antragsteller auszufüllen	Bearbeitungsvermerke des Landratsamtes
<p>1. Schornstein (Grundriß und Schnittzeichnung mit Darstellung der umgebenden Gebäudeteile erforderlich)</p> <p>a) Welcher Heizungsart dient der Schornstein:</p> <p>Einzelöfen: Ja/Nein Anzahl: .....</p> <p>Brennstoffe: feste/flüssige/Gas</p>	
<p>Sammelheizung: Leistung in kcal/h .....</p> <p>Brennstoffe: feste/flüssige/Gas</p>	
<p>Handelt es sich um eine bestehende Heizungsanlage? Ja/Nein</p>	
<p>b) Schornstein: <span style="float: right;">p 15</span></p> <p>Querschnitt des Schornsteins: ...../..... cm i. L.</p> <p>Wandstärke des Schornsteins: <u>Gusskern mit Isolierung</u> cm</p> <p>Material des Schornsteins: .....</p> <p><u>harte Bedachung</u></p>	
<p>c) Bedachung des Gebäudes: .....</p>	
<p>2. Sammelheizung (Geschoßgrundriß mit Heizraum und Schnitt des Heizraumes)</p> <p>für Warmluft/Warmwasser/Niederdruckdampf/Hochdruckdampf</p> <p>für feste/flüssige/gasförmige Brennstoffe <u>CTC Kesselboiler</u></p> <p>Anzahl der Kessel <u>98 ca</u> typ <u>60 ca 150 ca</u></p> <p>Abmessung des Kessels <u>25000.00</u> Länge <u>650.00</u> Breite <u>100.00</u> Höhe</p> <p>Leistung des Kessels in kcal/h .....</p>	<u>0.10</u>
<p>3. Heizöllagerbehälter:</p> <p>(bei Heizöllagerbehältern außerhalb des Gebäudes Lageplan mit Einzelzeichnung des Behälters; bei Heizöllagerbehältern innerhalb des Gebäudes Grundriß des Geschosses mit Einzelzeichnung des Behälters)</p> <p>Wie erfolgt die Lagerung? Unterirdisch/oberirdisch <u>entsprechend</u></p> <p>Anzahl <u>3000</u></p> <p>Fassungsvermögen <u>01</u> Liter</p> <p>Art des Brennstoffes: .....</p>	<u>0.10</u>

Heidelberg, den 6. Februar 19 67

Der Planverfasser: .....

Der Bauherr: .....

[illegible]

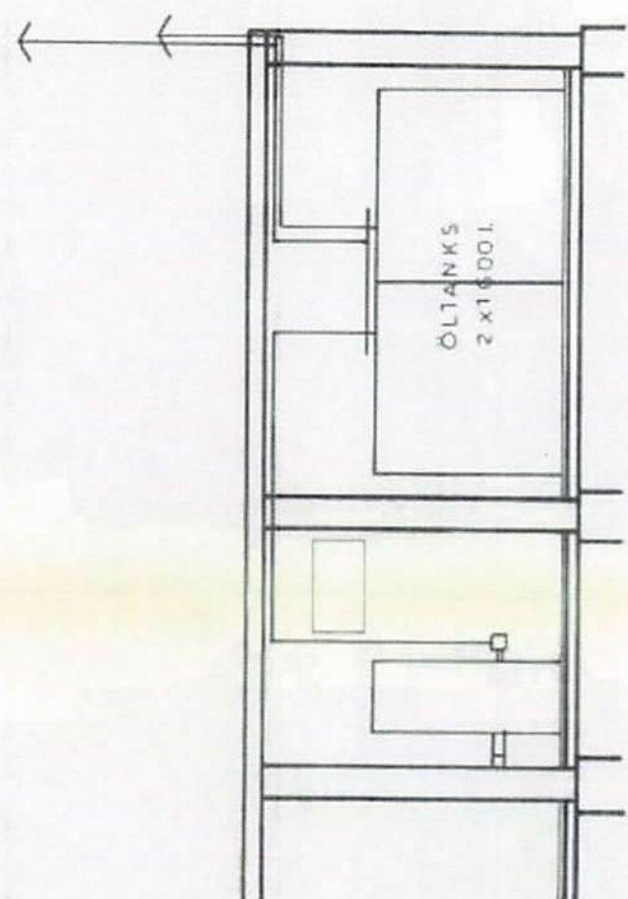
## WOHN GESCHOSS



TANKENTLÜFTUNG BIS  
UK DACH ( MIN 200m UOK G )

FÜLLEITUNG

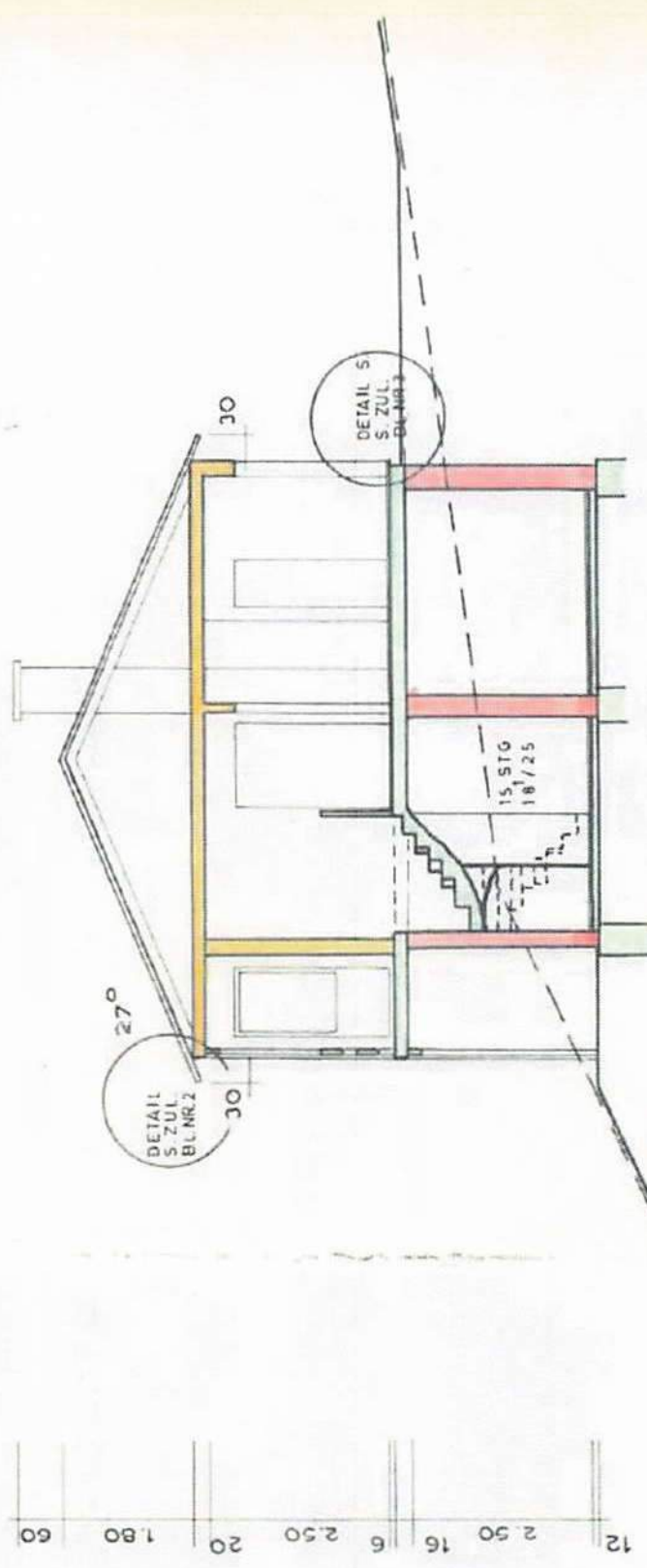
12  
2 50  
16



SCHNITT A-A

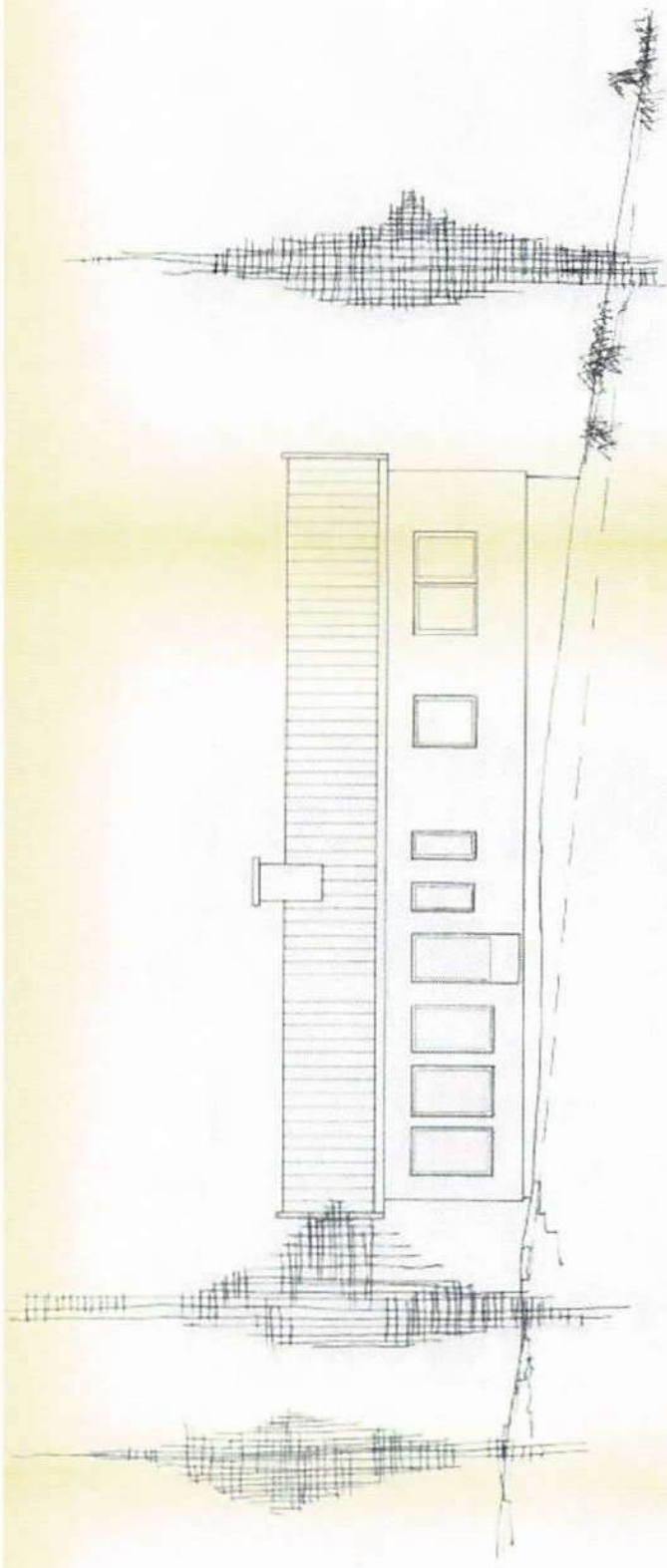


BRENNSTOFFRAUM 110m HOCH GEPLATT



SCHNITT A-A

  
 Genahmigt  
 21. MRZ. 1967  
 Heidelberg  
 Landratsamt, Abt. IV/A.1



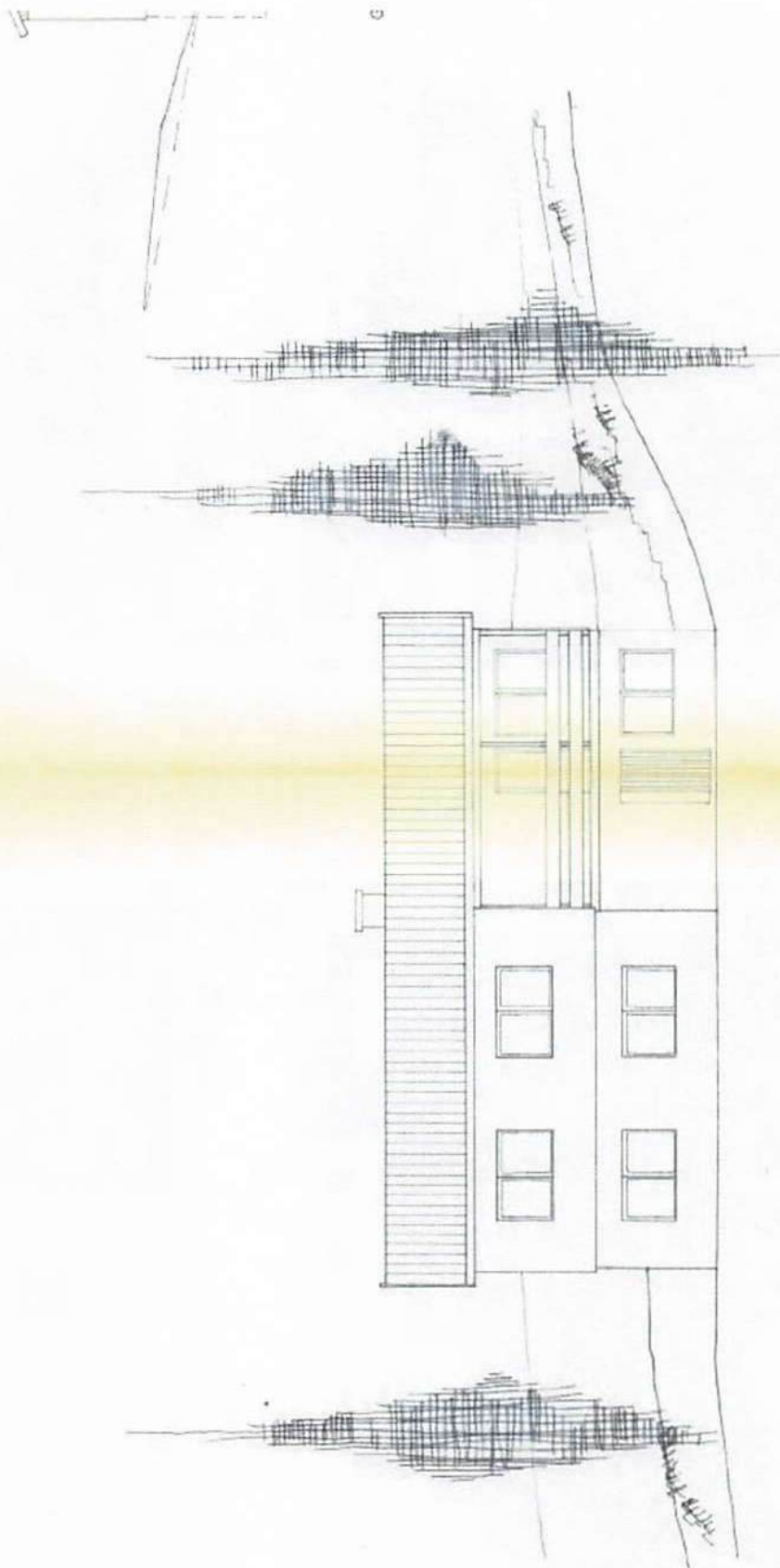
RÜCKANSICHT



NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

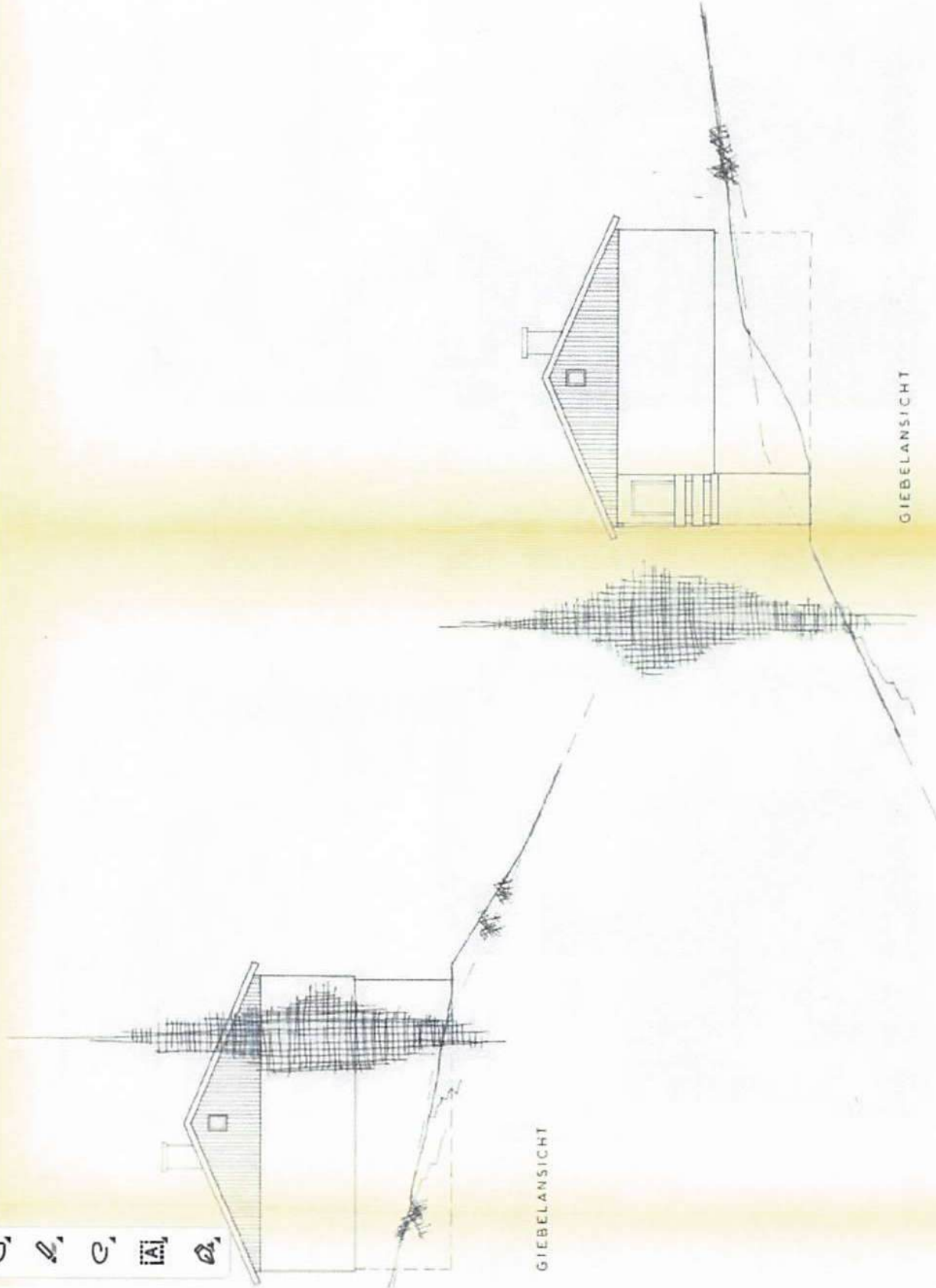
BAUHERR : IM JAN 1967

ORT : WIESENBACH M 1:100



HANGANSICHT

0' 1' 2' 3' 4'



GIEBELANSICHT

GIEBELANSICHT

# Baubeschreibung für Baumaßnahmen geringeren Umfanges

zum Bauantrag vom

(Bauherr:

	Angaben des Antragstellers	Bearbeitungsvermerke
<b>A) Allgemeine Angaben</b> 1. Art der baulichen Anlage	Fertigteil-Garage der Firma	
2. Zweck der Anlage	2 Kfz - Garagen	
3. Umfang der baul. Anlage	90,000 cbm umbauter Raum	
4. Stellung der Gebäude und Einrichtung (Lage zur Straße und Orientierung ggfs. gestalterische Absichten)	Im Anschluß an die bestehende Doppel-Garage am Nachbargrundstück Lgb.-Nr. 3184 Zufahrt von der befestigten Bergstraße	
5. Ausführung	2 Beton-Fertigteil-Garagen siehe Typen-Planung	
6. Lage des Baugrundstücks	Wiesenbach - Bergstraße Zufahrt vorhanden	
<b>B) Besondere technische Angaben</b> (Wenn Platz nicht ausreicht, Rückseite verwenden)	keine	

**Baubeschreibung  
für die  
Ausführung  
von**

**STAHLBETON-FERTIGGARAGEN-System Kesting-**

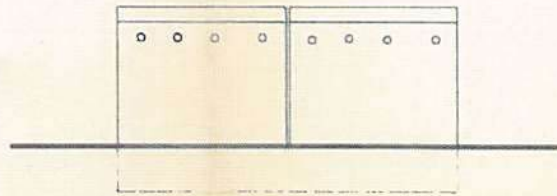
**Betr.: Bauantrag**

Nutzfläche ..... 33,65 ..... m<sup>2</sup>  
umb. Raum ..... 90,000 ..... m<sup>3</sup>

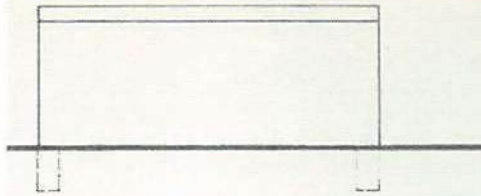
Nutzfläche ..... 33,65 ..... m<sup>2</sup>

- Stahlbetonarbeiten:** Außenwände, Decke und Bodenplatte bestehen aus Stahlbeton (B 25) in einem Guß mit der erforderlichen Bewehrung von Baustahlgewebe und Torrippenstahl. In der Rückfront werden Entlüftungsöffnungen einbetoniert. Das Dach wird als Wannendach ausgeführt.
- Statik:** Maßgebend ist die beigelegte Statische Berechnung des Prüfamtes für Baustatik, Freiburg Pa. B 4. 2. 5 Nr. 112/78 vom 10.10.1978.
- Gründung:** Die Fundierung erfolgt im Regelfall mit Streifenfundamenten ca. 30 cm breit und ca. 80 cm tief mit Beton B 10, oder Bohrfundamenten ø 60, 80 cm tief.
- Putzarbeiten:** Die Außenwände werden mit einem mineralischen, kunstharzvergüteten Putz versehen.
- Dach:** Die Stahlbetondecke wird durch eine Glasfaserbetonschicht mit hoher Reißfestigkeit und Schlagzähigkeit vergütet.  
Zusätzlich erfolgt eine Kunststoffbeschichtung bestehend aus 2 Lagen. Die helle Dachfläche bietet Schutz gegen UV-Strahlung.
- Dachentwässerung:** Innenentwässerung mit PVC-Rohr.
- Anstreicherarbeiten:** Sämtliche Innenflächen erhalten einen abwaschbaren Anstrich.
- Innenausstattung:** Schlagleisten gegen Beschädigung der Wagentüren, Rauchverbots-schild.
- Garagentore:** Verwendet werden Stahlblech-Schwingtore, die mit Umluftschlitzen versehen sind.
- Einzelgaragen-Reihenanlagen:** Fugenabdeckungen mit PVC-Profilen.
- Transport:** Die komplette Stahlbeton-Fertiggarage wird mit einem Spezialfahrzeug zum Aufstellungsort transportiert und auf einer vorbereiteten Gründung abgesetzt.

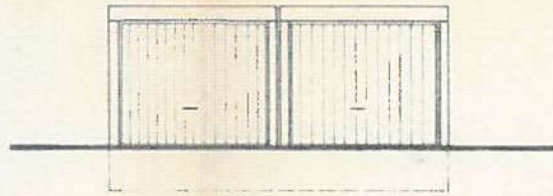
Änderung vorbehalten!



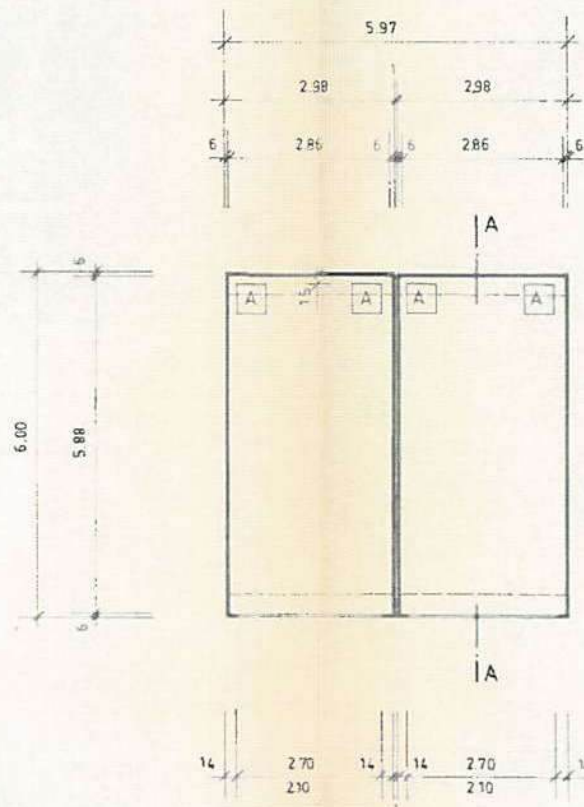
RÜCKANSICHT



SEITENANSICHT



VORDERANSICHT



.. A''TRANSPORTAL  
FERTIGTEILEN AL

GRUNDRISS

Erzdiözese Freiburg | Dienststelle Heidelberg  
Eisenlohrstr. 8 | 69115 Heidelberg

Bergstraße 9  
69257 Wiesenbach



**Pfälzer Katholische  
Kirchenschaffnei in Heidelberg**

Stiftungen der Erzdiözese Freiburg

Referat Immobilienmanagement  
-Grundstücke

Ansprechperson:

Tel. 06221 9001

Fax 06221 9001

@schaffnei-hd.de

Ihr Schreiben vom:

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen: S-96.05-2022/ba

18. November 2022

**Erbbaurecht am Grundstück Flst.Nr. 3185 mit 7,76 ar auf Gemarkung Wiesenbach  
(Rhein-Neckar-Kr.)**

**Grundstückseigentümer: Pfälzer Katholische Kirchenschaffnei in**

**Heidelberg** Reguläre Erbbauzinsanpassung zum 01.01.2023

Aussetzung der Erhöhung um ein halbes Jahr aufgrund der wirtschaftlichen Gesamtsituation

Sehr geehrte(r) Erbbauberechtigte(r),

Ihr oben genanntes Erbbaurecht wurde mit Vertrag vom 29.12.1966  
bestellt. Es wurde ein jährlicher Erbbauzins in Höhe von 254,11 €  
vereinbart.

Der jährliche Erbbauzins wurde zum 01.07.2010 auf 1.161,00 € angepasst.

Im Erbbaurechtsvertrag haben sich die Vertragsparteien verpflichtet, einen neuen Erbbau  
zins zu vereinbaren, sofern sich der (Verkehrs-)Wert des Grundstücks um mindestens 25%  
gegenüber dem Wert zum Zeitpunkt der letzten Erbbauzinsanpassung bzw. seit Vertragsab  
schluss verändert hat. Diese Voraussetzung der Erbbauzinsanpassung ist im vorliegenden  
Fall gegeben.

Der Umfang der Anpassung richtet sich nach § 9a des Erbbaurechtsgesetzes. Danach gilt  
als angemessener Maßstab für Erbbauzinsanpassungen die Veränderung der allgemeinen  
wirtschaftlichen Verhältnisse seit Abschluss des Erbbaurechtsvertrages.

Nach der Rechtsprechung ist unter der Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Ver  
hältnisse das arithmetische Mittel aus der prozentualen Veränderung der Indexwerte der  
Lebenshaltungskosten eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts mit mittlerem Einkommen  
(heute: „Verbraucherpreisindex für Deutschland VPI“) und der Indexwerte der Einkommens  
entwicklung (heute: „Bruttonomatsverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer (ohne Son  
derzahlungen)“) zu verstehen.

Seit Abschluss des Erbbaurechtsvertrages im Jahr 1966 bis Ende des Jahres 2021 haben  
sich die Indexwerte prozentual wie folgt geändert:

Verbraucherpreisindex (in %)	Einkommensindex (in %)
282,9	734,8

Nach diesen Werten errechnet sich folgender Satz für die Anpassung des

$$\text{Erbbauzinses: } (282,9 + 734,8) / 2 = 508,85\%$$

Dieser Anpassungssatz ist auf den ursprünglichen Erbbauzins in Höhe von jährlich 254,11 € anzuwenden. Danach könnte der derzeitige Erbbauzins für Ihr Erbbaurecht von jährlich 1.161,00 € um 386,15 € auf 1.547,15 € jährlich angepasst werden.

Der kirchliche Grundstückseigentümer möchte jedoch den rechtlich möglichen Anpassungsrahmen nicht voll ausschöpfen, sondern ist bereit, dieses Mal nur ca. 80% des o.g. Unterschiedsbetrages zwischen dem derzeitigen Erbbauzins in Höhe von 1.161,00 € und dem rechtlich möglichen Erbbauzins in Höhe von 1.547,15 € zu fordern. Damit ergibt sich im vorliegenden Fall eine Änderung um **308,00 €**.

Der neue Erbbauzins beträgt somit jährlich **1.469,00 €**.

Dieser Erbbauzins soll ab 01.01.2023 wirksam werden.

Wir bitten um Verständnis, dass wir die Anpassung des Erbbauzinses entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen vornehmen, da die Voraussetzungen hierzu vorliegen. In Anbetracht der gegenwärtigen wirtschaftlichen Gesamtsituation werden wir jedoch den Erbbauzins erst zum **01.07.2023** in der angepassten Höhe schuldrechtlich fordern. Wir hoffen, dass wir Ihnen dadurch eine gewisse Entlastung verschaffen.

Wir übersenden Ihnen anbei eine vom Grundstückseigentümer bereits unterzeichnete Vereinbarung in 2-facher Ausfertigung mit der Bitte, ein Exemplar nach Gegenzeichnung bis zum

30.12.2022

an uns zurück zu geben (bei Ehegatten oder Grundstücksgemeinschaften bitte alle Beteiligten unterschreiben). Die weitere Fertigung ist für Ihre Unterlagen bestimmt.

Auf eine dingliche Sicherung des Erhöhungsbetrages im Erbbaugrundbuch verzichten wir bei dieser Anpassung. Anders als bisher entfällt dadurch eine Unterschriftsbeglaubigung.

Wir bitten Sie, den angepassten Betrag zu den jeweiligen Fälligkeitsterminen zu überweisen. Falls Sie bereits Einzugsermächtigung erteilt haben, brauchen Sie nichts weiter zu veranlassen.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

# Vereinbarung über Erbbauzinsanpassung zum 01.01.2023

---

Erbbaurecht am Grundstück Flst.Nr. 3185 mit 7,76 ar auf Gemarkung Wiesenbach  
(Rhein-Neckar-Kr.)

## Grundstückseigentümer:

Pfälzer Katholische Kirchenschaffnei in Heidelberg

## Erbbauberechtigte(r):

Bergstraße 9  
69257 Wiesenbach

## Vereinbarung

Für dieses Erbbaurecht ist bisher ein jährlicher Erbbauzins von **1.161,00 €** zu entrichten. Der Erbbauberechtigte und der Grundstückseigentümer vereinbaren hiermit, dass der Erbbauzins mit Wirkung ab 01.01.2023 auf jährlich **1.469,00 €** angepasst wird.

Heidelberg, den **18. Nov. 2022**

Wiesenbach, den **03.12.22**

Für den Grundstückseigentümer

Der Erbbauberechtigte



