

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: 08.01.2026
Zeichen: 06-25

Az.: 1 K 9/25

Verkehrswert-/Marktwertermittlung

gemäß § 194 BauGB

Versteigerungsobjekt:

Erbbaurecht an Flurstück 6117, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (laut Baubeschreibung), Keller- und Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Doppel-Garage, Massa-Ausbauhaus, Baujahr 1981-1982, 2005 als Dreifamilienhaus genutzt, aktuelle Nutzung und Vermietungszustand sind nicht bekannt
Wohnflächen: Erdgeschoss ca. 107 m² vermutlich eigengenutzt, Dachgeschoss ca. 69 m² und Kellergeschoss ca. 50 m², Nutzfläche im Kellergeschoss ca. 45 m²,

in Küstriner Straße 9, 74889 Sinsheim, Ortsteil Steinsfurt



Verkehrswert des Erbbaurechts: € 328.000,--

Inhaltsverzeichnis:

1. Wertermittlungsgrundlagen	Seite 3
1.1. verwendete Unterlagen	Seite 3
1.2. gesetzliche Grundlagen	Seite 4
1.3. Literatur (auszugsweise)	Seite 5
2. Vorbemerkungen	Seite 6
2.1. Auftraggeber	Seite 6
2.2. Versteigerungsobjekt	Seite 6
2.3. Ortstermin	Seite 6
2.4. Stichtage	Seite 7
2.4.1. Wertermittlungsstichtag	Seite 7
2.4.2. Qualitätsstichtag	Seite 7
3. Rechtliche Gegebenheiten	Seite 7
3.1. Grundbuchstand	Seite 7
3.2. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	Seite 10
3.3. Sonstiges	Seite 10
4. Grundstücksbeschreibung	Seite 10
5. Gebäudebeschreibung	Seite 12
5.1. Bauweise und Ausstattung	Seite 12
5.2. Doppelgarage	Seite 16
5.3. Außenanlagen	Seite 16
6. Wohnungsbeschreibungen	Seite 16
6.1. Wohnung Erdgeschoss	Seite 17
6.2. Wohnung Dachgeschoss	Seite 17
6.3. Wohnung Kellergeschoss	Seite 17
6.4. Nebenräume im Kellergeschoss	Seite 17
7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen	Seite 18
7.1. Einleitung	Seite 18
7.2. Wohngebäude mit Doppelgarage	Seite 18
7.3. Außenanlagen	Seite 19
8. Wertermittlung	Seite 19
8.1. Einleitung	Seite 19
8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 20
8.3. Bodenwertermittlung	Seite 21
8.4. Erbbaurecht	Seite 21
8.4.1. Erbbaurechtsvertrag	Seite 22
8.4.2. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	Seite 22
8.5. Ertragswertermittlung	Seite 25
8.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 26
9. Zusammenfassung	Seite 27
10. Anlagen	Seite 29
11. Fotodokumentation	Seite 30

1. Wertermittlungsgrundlagen

1.1. Verwendete Unterlagen:

- Amtsgericht Tauberbischofsheim, Gemeinde Sinsheim, Erbbau-Grundbuch von Steinsfurt Nr. 5093, Grundbuchauszug vom 05.02.2025
- Bauakten der Stadt Sinsheim, 2 Bände mit Baubeschreibung, Flächenberechnungen, Grundrissen etc.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Erbbaurechtsvertrag vom 23.09.1980
- Bebauungsplan Sinsheim-Steinsfurt, „Giebel, Erle, Winterbaum“ von 1965
- Bodenrichtwertkarten aus BORIS-BW
- Internetseite Geoportal Baden-Württemberg
- DIN 68800 Holzschutz im Hochbau
- Internetseite der Evangelischen Pflege Schönauf
- Aktuelles aus der Wertermittlerpraxis, Ausgabe 3 aus 2022, Gabriele Bobka Marktwerte älterer Fertighäuser sachgerecht ermitteln
- Unterlagen der Gläubigerin:
 - Lageplan
 - Bauzeichnung
 - Exposé, ohne Datum
 - Wohnflächenberechnung vom 20.10.1981
- einschlägige Internetportale zu Vermietungen und Verkäufen
- Internetseite der Stadt Sinsheim
- örtliche Fachinformationen Gutachterausschuss der Stadt Sinsheim
- Erhebungen im Ortstermin
- Ortsplan der Stadt Sinsheim, Ortsteil Steinsfurt aus Geoportal Baden-Württemberg

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
- ImmoWertA
Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV vom 20. September 2023
- BauGB,
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 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 1 des Gesetzes vom 10.10.2024
- BGB
Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2025
- 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 18. März 2025
- 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. 6 des Gesetzes vom 02. Dezember 2024

1.3. Literatur (auszugsweise):

- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar
zur Ermittlung von Marktwerten, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der Im-
moWertV
10. Auflage 2023
- Kröll, Hausmann, Rolf
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
5. Auflage 2015
- Grüneberg (vormals Palandt), Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar
81. Auflage 2022
- Gramlich, Bernhard
Mietrecht, Heizkostenverordnung, Betriebskostenverordnung
13. Auflage 2015
- Ross-Brachmann
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen von Peter Holzner und
Ulrich Renner
29. Auflage 2005
- Ross-Brachmann
Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien von Ulrich Renner und
Michael Sohni
30. Auflage 2012
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2020/2021
Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
24. Auflage
- Wertermittlerportal
Reguvis Verlag, bestehend u.a. aus
Kleiber digital, Zeitschrift: Der Wertermittler, einschlägige Fachliteratur und Rechtsprechung
- Tillmann/Seitz
Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Seitz
1. Auflage 2020
- Fischer/Biederbeck
Roland Fischer, Matthias Biederbeck
Bewertung im ländlichen Raum
1. Auflage März 2019
- Tillmann/Kleiber/Seitz
Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und Beleihungswertes von Grundstücken
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber und Wolfgang Seitz#
2. Auflage 2017
- Stumpe/Tillmann
Versteigerung und Wertermittlung
Bernd Stumpe und Hans-Georg Tillmann
2. Auflage 2017

2. Vorbemerkung

2.1. Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürstenanlage 15
69115 Heidelberg

Beschluss vom 14.07.2025

Az.: 1 K 9/25

2.2. Versteigerungsobjekt:

Erbbaurecht, eingetragen im Grundbuch von Steinsfurt, Blatt 5093
an dem im Grundbuch von Steinsfurt Blatt 33089 eingetragenen Grundstück

Gemarkung Steinsfurt, Flurstück 6117, Gebäude- und Freifläche
Küstriner Straße 9, 602 m²

Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Steinsfurt Nr. 33089 unter BV
Nr. 7 verzeichneten Grundstück in Abteilung II Nr. 7
auf die Dauer von 99 Jahren seit dem 04. Dezember 1980

Eigentümerin: Stiftung Schönau, Heidelberg

2.3. Ortstermin:

Die Eigentümer wurden mit Schreiben vom 07.08.2025 kontaktiert und der Besichtigungstermin für den 24.09.2025 angekündigt. Der Eigentümer informierte darüber, dass er am Besichtigungstermin nicht teilnehmen kann. Die Eigentümerin, die im Gebäude wohnhaft ist, hat sich nicht gemeldet. Die betreibende Gläubigerin wurde ebenfalls über den Termin informiert, teilte jedoch ebenfalls mit, nicht am Termin teilzunehmen.

Ferner wurde das Amtsgericht Heidelberg über den Besichtigungstermin informiert.

Zum anberaumten Besichtigungstermin war niemand erschienen. Entsprechend der Ankündigung erfolgte daher lediglich eine äußere Inaugenscheinnahme des Objekts ohne Anwesenheit Dritter.

2.4. Stichtage:

2.4.1. Wertermittlungsstichtag

24. September 2025

2.4.2. Qualitätsstichtag

24. September 2025

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuchstand:

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Gemeinde Sinsheim
Erbbau-Grundbuch von Steinsfurt Nummer 5093

Bestandsverzeichnis

laufende Nr. 1

Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Steinsfurt Nr. **2110** unter BV Nr. **306** verzeichneten Grundstück :

Flurstück 6117	Küstriner Straße 9	6 a 02 m ²
	Gebäude- und Freifläche	

in Abteilung II Nr. **159** auf die Dauer von 99 Jahren seit dem 04. Dezember 1980.

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

Als Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ist

Evangelische Stiftung Pflege Schönau in Heidelberg

eingetragen.

Wegen des weiteren Inhalts des Erbbaurechts wird auf die Bewilligung vom 23. September 1980 Bezug genommen.

Bei Anlegung des Erbbaugrundbuchs hier vermerkt (AS 15) am, 4. Dezember 1980.

laufende Nr. 2/1

Als Eigentümerin des belasteten Grundstücks ist am 10.07.2023 die **Stiftung Schönau, Heidelberg** eingetragen.
Hier vermerkt am 10.07.2023.

Bestand und Zuschreibungen

Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 27. Januar 2005.

zur laufenden Nr. 1

Das Flurstück Nr. 6117 ist jetzt eingetragen im Grundbuch von Steinsfurt Nr. 33089 unter BV Nr. 7, das Erbbaurecht ist vermerkt in Abteilung II Nr. 7. Eingetragen (AS 185) am 19.07.2012.

Abteilung II:laufende Nr. 1

Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich **435,00 Deutsche Mark** 222,41 EUR (zweihundertzweiundzwanzig und 41/100) **für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks 6117.**

Bezug: Bewilligung vom 23. September 1980
Eingetragen (AS 15) am 04. Dezember 1980

laufende Nr. 2

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für
den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 6117.

Hat Rang nach Abteilung II. Nr. 4; nach Abteilung II Nr. 1, 2 und 3.
Bezug: Bewilligung vom 23. September 1980
Eingetragen (AS 15) am 04. Dezember 1980

laufende Nr. 4

Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich **148,00 Deutsche Mark** 75,67 EUR (fünfundsiebzig und 67/100 EURO) **für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 6117.**

Hat Rang vor Abteilung II Nr. 2
Bezug: Bewilligung vom 12. Juli 1993 bzw. 15. Juli 1993
Eingetragen (AS 97) am 26. August 1993

Nr. 3 bereits gelöscht

Nr. 1-2, 4 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 27. Januar 2005.

laufende Nr. 5

Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich 120,05 (hundertzwanzig und 05/100 EURO) **für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 6117.**

Hat Rang vor Abteilung II Nr. 2; vor Abteilung III Nr. 4

Bezug: Bewilligung vom 08. Dezember 2004 (Notariat Sinsheim, UR 3148/04).

Eingetragen (AS 147) am 27. Januar 2005.

laufende Nr. 7

Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich 21,51 (einundzwanzig und 51/100 EURO) **für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 6117.**

Hat Rang vor Abteilung II Nr. 2.

Bezug: Bewilligung vom 12.03.2008 und 17.03.2008 (Notariat Sinsheim UR 563/2008)

Eingetragen (AS 183) am 05.05.2008.

laufende Nr. 8

Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich 62,37 (zweiundsechzig und 37/100 EURO) **für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 6117.**

Hat Rang vor Abteilung II Nr. 2.

Bezug: Bewilligung vom 29.09.2015 (Notariat Sinsheim UR 1127/2015).

Eingetragen (AS 191) am 02.11.2015.

laufende Nr. 9

Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich 75,97 EUR **für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 6117.**

Hat Rang vor Abteilung II Nr. 2.

Bezug: Bewilligung vom 28.10.2022 (Notarin Jessica Bier in Sinsheim, UVZ 2425/2022)

Eingetragen am 17.11.2022

laufende Nr. 10

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 31.01.2025 (1 K 9/25).

Eingetragen (TBB003/32/2025) am 05.02.2025.

Veränderungen:zur laufenden Nr. 2 der Eintragungen

Hat Rang nach Abteilung II Nr. 5 und nach Abt. II Nr. 4
Eingetragen (AS 147) am 27. Januar 2005.

Rang nach Abteilung II Nr. 7
Eingetragen (AS 183) am 05.05.2008.

Rang nach Abteilung II Nr. 8
Eingetragen (AS 191) am 02.11.2015

Rang nach Abteilung II Nr. 9.
Eingetragen am 17.11.2022.

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 Wertermittlung 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 Übereinstimmung 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 unregelmäßig rechteckig geschnittene Grundstück befindet sich in der Stadt Sinsheim, Ortsteil Steinsfurt in hügeliger Lage. Das Grundstück liegt am nordwestlichen Ende des Ortsteils in unmittelbarer Nähe zur Autobahn. Beim Ortstermin waren Verkehrs-Geräusche trotz Lärmschutzwand vernehmbar.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Giebel, Erle, Winterbaum“, rechtskräftig seit 20.05.1965. Der Bebauungsplan ist nochmals in kleinere Einheiten unterteilt, wobei für den Bereich des Wertermittlungsobjekt folgende Festsetzungen gelten:

WA	allgemeines Wohngebiet
GFZ 0,6	Geschossflächenzahl 0,3, zwingend
GRZ 0,3	Grundflächenzahl 0,3, zwingend
o	offene Bauweise
≥ 600 m ²	Mindestgrundstücksgröße
TH	Traufhöhe zwischen 6,00 und 6,50 m bei zwei Geschossen
	Traufhöhe zwischen 3,20 und 3,70 m bei einem Geschoss
SD	Satteldach zwingend

Das Gebäude verfügt, ausweislich des Bauantrags und dem schriftlichen Teil des Lageplans über ein Vollgeschoss.

Aus dem Bebauungsplan sind keine Einschränkungen hinsichtlich der Anzahl der zulässigen Wohnungen ersichtlich. Es wird insofern davon ausgegangen, dass baurechtlich auch die Nutzung des Gebäudes mit drei Wohnungen zulässig ist.

Hinzu kommen Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplans hinsichtlich der Baulinie, Baugrenze, der Ausrichtung des Gebäudes und der Länge des Gebäudekörpers. Je nach Lage an der Straße und im Gelände sind ein oder zwei Vollgeschosse zulässig, davon dann wiederum abhängig die GFZ.

Weitere Vorgabe ist ein Grenzabstand von mindestens 3 m, eine Dachneigung zwischen 25 und 35°, eine Sockelhöhe von maximal 0,70 m sowie zur Lage von Garagen auf dem Grundstück. Bezüglich der Dachneigung wurde eine Befreiung erteilt. Diese beträgt gemäß Baubeschreibung 38°.

Die gesamten Vorgaben wären nur bei einer neuen Bebauung des Grundstücks zu berücksichtigen. Es wird unterstellt, dass das Bauvorhaben den Festsetzungen entspricht.

Einwohner:	Stadt Sinsheim mit allen Stadtteilen ca. 37.000 Ortsteil Steinsfurt Stand: 31.12.2023 Quelle: Wikipedia
Entfernungen:	Stadtmitte Sinsheim mit Bahnhof ca. 5 km Geschäfte des täglichen Bedarfs im Gewerbegebiet „Neulandstraße“ in ca. 3 km Entfernung
Schulen:	Grundschule im Ortsteil alle weiterführenden Schulen in Sinsheim
Kinderbetreuung:	katholischer und evangelischer Kindergarten im Ortsteil

Autobahnanschluss:	BAB 6, Mannheim - Heilbronn, Anschlussstelle Sinsheim-Steinsfurt ca. 2,5 km
ÖPNV:	Busverbindungen vom Ortsteil in die Stadt Sinsheim, S-Bahn-Haltestelle (mit Verbindungen nach Heidelberg und Nahverkehrszüge nach Eppingen und Heilbronn, ca. 10 min Fußweg, 650 m

5. Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Beschreibung beruht auf den Angaben in der Baubeschreibung aus den Bauakten, hier die Baubeschreibung des Herstellers sowie den Informationen aus dem Exposé der betreibenden Gläubigerin. Für nicht sichtbare und nicht zugängliche Teile des Gebäudes kann keine Haftung übernommen werden.

Soweit seit der Erstellung des Exposés (lt. Angaben aus dem Jahr 2005) Änderungen durch die jetzigen Eigentümer vorgenommen wurden, kann dies hier nicht dargestellt werden.

Eine Anfrage bei der Gläubigerin ergab, dass es sich bei dem im Exposé genannten Zustand bezüglich des Vorhandenseins von drei Wohnungen im Objekt um den Zustand beim Verkauf gehandelt hat. Aktuelle Informationen zur Nutzung und der räumlichen Gestaltung liegen auch dort nicht vor.

5.1. Bauweise und Ausstattung:

Bei der nachfolgenden Beschreibung des Gebäudes handelt es sich um die Beschreibung des Herstellers im Rahmen des Baugesuchs aus den Bauakten.

Gemäß Angaben der Gläubigerin wurde das Gebäude im Jahr 2005 bei der Veräußerung an die jetzigen Eigentümer als Dreifamilien-Wohngebäude genutzt. Dies ergibt sich auch aus den übermittelten Plänen.

Aufgrund der lediglich möglichen äußeren Inaugenscheinnahme des Objekts können keine Angaben zu eventuellen Änderungen der Nutzung oder Umgestaltung im Inneren des Gebäudes gemacht werden.



Baubeschreibung

Bauort Küstner
Steinsfurt, Dresdener Str. 9

Bauherr _____

Kellergeschoß

Gründung

- ☒ Streifenfundamente B 15
☐ Bodenplatte

Mauerwerk

☐

Außenwände

- ☒ Schwerbetonsteine HBL 50 Mgr II
☐ Stahlbeton B 25, BST 500/550

Innenwände

- ☒ HBL 25, Mgr II
☐ KSL _____, Mgr II

nicht belastete Innenwände

- ☒ Bimsbauplatten Mgr II
☐ KSL _____, Mgr II

Kellerfußboden

R 10 (unbewehrt) bzw. R 15 (bewehrt) d = 12 cm auf verdichteter Kiesbettung d = 5–10 cm.

Kellerdecke

- ☐ Fertigteildecke, System: _____
☒ Vollbetondecke B 25, BST 500/550

Vertikal-Isolierung

Sperrputz d = 2 cm in Zementmörtel (MV 1 : 2 bis 1 : 3) zweilagig auftragen als Untergrund für den Isolieranstrich gemäß DIN 4117.

Horizontal-Isolierung

Teer- oder Bitumenpappe nach DIN 52125 bzw. DIN 52129, erste Lage im Mauerwerk ca. 10 cm über Kellerfußboden, zweite Lage ca. 10 cm unter Kellerdecke, Stöße = 10 cm überdecken.
Bei hohem Grundwasserstand (Druckwasser) oder Schichtenwasser sind gesonderte Maßnahmen zu treffen.

Kellertreppe

Stahlbeton B 25 oder Fertigteil

Schornstein

Fertigteilschornstein, System: Plewa
Rauchrohr: 16 / 16
Entlüftung: _____

Erdgeschoss	
Außenwände	9,5 mm Gipskarton 13 mm Spanplatte V 100 Polyäthylen-Folie als Dampfsperre 120 mm Holzrahmenkonstruktion imprägniert nach DIN 68800 80 mm Steinwolle RP III Ausfüllung der Holzrahmenkonstruktion als Wärmedämmung 13 mm Spanplatte V 100 G 20 mm Spezial-Hartschaumplatte PS 15 SE 3 mm Zwischenspachtel mit Spezial-Gittergewebe 3 mm Struktur-Kunststoffputz elastisch feuerhemmend F 30
Innenwände	9,5 mm Gipskartonplatte 13 mm Spanplatte V 100 80 mm Holzrahmenkonstruktion imprägniert nach DIN 68800 13 mm Spanplatte V 100 9,5 mm Gipskartonplatte
Tragwände	wie vor, jedoch Holzrahmenkonstruktion 100 mm
Erdgeschosdecke	12,5 mm Gipskarton-Bauplatte GKF 22 x 75 mm Sparschalung im Abstand von ca. 40 cm, bei nicht akustisch-fähigem Dachgeschoß zwischen den Holzbalken 80 mm RK-Alu Steinwollefz DIN 4102 19 mm Spanplatten V 100 G bei Dachausbau: 20 mm Trittschalldämmplatten RT 25/20 22 mm Spanverlegetplatten V 100 Holzbalkenwerk nach Statik, imprägniert nach DIN 68800
Dach	
Konstruktion	Zimmermannmäßiger Abbruch der Balken- und Sparrenlage bei allen Haustypen, Imprägnierung des Holzes nach DIN 68800. Pfettendach: bei nicht ausgebautem Dachgeschoß, Dachneigung 28° Kehlbalkendach: bei ausgebautem Dachgeschoß, Dachneigung 38°
Eindeckung	Flachdach: Folendichtung mit Kiesschüttung bzw. dreilagiges Bitumen Pappdach mit Kiesschüttung, Dachrandeinfassung mit Alu-Profilblech. Satteldach + Walmdach: Beton-Falzziegel auf Lattung mit Unterspannbahn aus Gitterplastikfolie auf Sparren.
Giebelwände	12,5 mm Gipskarton-Bauplatte GKF 13 mm Spanplatten V 100 120 mm Holzrahmenkonstruktion, imprägniert nach DIN 68800 80 mm Steinwolle RT III, als Wärmedämmung zwischen die Ausfachungen 13 mm Spanplatte V 100 G unbesandete Bitumenpappe, als vertikale Isolierung 5 mm Distanzstreifen 19 mm Profibretter (PVTa) mit 2-fachem Holzleimansstrich feuerhemmend F 30
Innenwände	9,5 mm Gipskarton-Bauplatte GKF 10 mm Spanplatten V 100 80 mm Holzrahmenkonstruktion 10 mm Spanplatte V 100 9,5 mm Gipskarton-Bauplatte GKF
Drempelwände	12,5 mm Gipskarton-Bauplatte GKF Sparschalung 22 x 75 80 mm Holzrahmenkonstruktion
Dachschrägen + Zwischendecke	12,5 mm Gipskarton-Bauplatte GKF Sparschalung 22 x 75 80 mm RK-Alu Steinwollefz DIN 4102 zwischen Sparren bzw. Kehlbalken Drempelwände, Dachschrägen und Zwischendecke können anstatt Gipskartonplatten mit Nut- und Federbrettern d = 12,5 mm verleidet werden.

Geschoßtreppe	Stahlkonstruktion mit Holzstufen bei Dachneigung 38° Bodenzugtreppe bei Dachneigung 28°
Dachrinne	Rinntelle, Verbindungsteile und Fallrohre in PVC, NW 125 bzw. NW 100 Flachdächer erhalten einen inneren Ablauf aus PVC-Rohren einschl. Dacheinlauf und Gitterabdeckung.
Gesimse + Giebeldreiecke	Der Gesimskasten wird mit 11 mm Sperrholz AW 100 einschl. 2-fachem Holzlasuranstrich verkleidet. Die Giebeldreiecke werden ebenfalls mit 19 mm Profilbrettern (Fi/Ta) einschl. 2-fachem Holzlasuranstrich verkleidet.
Fenster und Türen	In Holz mit Isolierverglasung und Kunststoffrolläden. Äußere Fensterbank in Aluminium, innere Fensterbank in Marmor (Botticino) Oberflächenbehandlung des Holzes mit 2-fachem Holzlasuranstrich.
Eingangstürelemente	Holztür mit Kasettenfüllungen, Sicherheitsschloß, Profilzylinder mit Drückergarnitur einschl. 1 Seitenteil mit Glasfüllung. Verglasung mit Isolierglas.

Sonstiges

Der Bauherr

[Handwritten signature]

Datum

20. Okt. 1981

~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~

Gemäß Angaben im Exposé der Gläubigerin war eine Elektro-Heizung vorhanden. Weitere Informationen zum aktuellen Zustand liegen nicht vor.

5.2. Doppelgarage

Angrenzend an das Wohngebäude an der Südseite ist eine Doppelgarage errichtet, von der gemäß Plänen ein direkter Zugang in das Wohngebäude besteht. Das Garagentor kann elektrisch betrieben werden; von außen ist ein entsprechender Anschluss sichtbar. Zur Funktionsfähigkeit können keine Angaben gemacht werden.

Das Dach der Garage stellt zugleich eine Terrasse für die Wohnung im Erdgeschoss dar. Die Terrasse ist erweitert nach Westen und dient sowohl als Überdachung des Eingangs der Garage wie auch des Hauseingangs. Die Terrasse verfügt über ein umlaufendes Geländer, Metallkonstruktion mit Holzverkleidung. Augenscheinlich ist nur eine Bitumendecke vorhanden und kein sonstiger Bodenbelag. Zum Zustand des Garagendachs, insbesondere die Dichtheit, können mangels Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden.

5.3. Außenanlagen:

Der gesamte Bereich vor dem Hauszugang sowie der Einfahrtsbereich der Doppelgarage ist mit Betonverbundpflaster belegt.

Eingangspodest an der Haustür.

Die Außenanlagen im Bereich zur Straße sind ungepflegt, mit Brombeeren überwuchert und es ist keine Struktur mehr erkennbar.

Zum Zustand des Gartens an der Gebäuderückseite können keine Angaben gemacht werden, da dieser weder von der Hauseingangsseite noch von den angrenzenden Straßen bzw. Grundstücken einsehbar ist. Es wird davon ausgegangen, dass sich der Zustand dieses Grundstücksbereichs nicht vom sichtbaren Teil an der Straße unterscheidet.

6. Wohnungsbeschreibungen

Ausgehend von den vorhandenen Informationen befanden sich im Wohngebäude zum Zeitpunkt des Verkaufs des Gebäudes an die derzeitigen Eigentümer im Jahr 2005 drei Wohnungen, von denen eine eigengenutzt und zwei vermietet waren.

Da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, besteht keine Kenntnis, ob die damalige Gestaltung des Gebäudes im Inneren dem aktuellen Zustand entspricht. Es liegen Pläne vor, die nach Angaben der Gläubigerin den Zustand bei Veräußerung des Gebäudes darstellen.

Ausgehend von der äußeren Inaugenscheinnahme des Objekts ist derzeit mindestens eine Wohnung vermietet. Vorhanden sind drei Klingeln sowie diverse Namen auf den vorhandenen Briefkästen.

Die nachfolgende Beschreibung der Wohnungen erfolgt auf der Basis der zur Verfügung stehenden Pläne und legt eine Nutzung als Drei-Familienhaus zugrunde. Zur jeweiligen Ausstattung der einzelnen Wohnungen liegen keine Informationen vor. Es wird ein durchschnittlicher Zustand unterstellt. Sollte der tatsächliche Zustand von dem unterstellten Zustand erheblich abweichen, kann sich der Verkehrswert ggf. ändern.

6.1. Wohnung Erdgeschoss

Gemäß Plan besteht die Wohnung aus Diele, Flur, zwei Kinderzimmern, Elternschlafzimmer, Bad mit WC, Gäste-WC, Küche mit Essbereich, Wohnzimmer mit einer Terrasse und Balkon sowie einem Abstellraum.

6.2. Wohnung Dachgeschoss

Gemäß Plan besteht die Wohnung aus Flur, Bad mit WC, Kinderzimmer, Elternschlafzimmer und Küche.

6.3. Wohnung Kellergeschoss

Gemäß Plan besteht die Wohnung aus Flur, zwei Zimmern, Küche, Bad mit WC und einem Abstellraum.

6.4. Nebenräume Kellergeschoss

Gemäß Plan sind vorhanden ein Waschraum und ein Kellerraum.

Gemäß Plan besteht eine Zugangsmöglichkeit von der Garage über den Keller in den Hausflur und zu den einzelnen Wohnungen.

7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen

7.1. Einleitung:

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 Baumängeln 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 Wohngebäude befindet sich aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme in einem Zustand unterlassener Pflege und Instandhaltung. Es sind keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen erkennbar.

Die Kragplatte über dem Hauseingang und der Garage, Boden der Terrasse, hat deutliche Feuchtigkeitsschäden.

Ein Teil des Eingangspodest der Haustür ist schadhaft; es besteht Sturzgefahr.

Aufsteigende Feuchtigkeit an der gesamten westlichen Gebäudeseite, auch im überdachten Bereich der Wand.

Der Boden der Terrasse ist lediglich mit einer Bitumenschicht belegt; es ist gemäß äußerer Inaugenscheinnahme kein sonstiger Bodenbelag vorhanden.

Die Wärmedämmung des Gebäudes entspricht nicht den aktuellen gesetzlichen Vorschriften.

Zu möglichen Mängeln und Schäden im Inneren des Gebäudes sowie der Garage können keine Angaben gemacht werden.

7.3. Außenanlagen

Die gesamten sichtbaren Außenanlagen befinden sich in einem Zustand unterlassener Pflege und Instandhaltung. Unkraut, Brombeeranken, Wildwuchs sowohl auf dem Grundstück wie auch in den Gehweg hinein sind vorhanden.

Die Stützmauer an der nördlichen Grundstücksgrenze ist schadhaft.

Zudem befindet sich ein Unterstand mit Holz, Holzpaletten und Gerümpel auf dem Grundstück.

Zum Zustand der Außenanlagen an der Gebäuderückseite können keine Angaben gemacht werden, da diese nicht einsehbar sind.

8. Wertermittlung

8.1. Einleitung:

Der Verkehrswert wird wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ (§ 194 BauGB)

Ebenso zu berücksichtigen sind künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Erkenntnisse und Tatsachen realistisch zu erwarten sind, nachhaltig Einfluss auf den Wert der Immobilie haben und dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Daten, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden oder werden, haben daher bei der Wertermittlung außer Betracht zu bleiben.

Die verschiedenen Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben und normiert. Dies sind gemäß § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren, die ggf. auch gemeinsam zur Wertermittlung heranzuziehen sind. Die gesetzlichen Regelungen finden sich in §§ 24-26 ImmoWertV für das Vergleichswertverfahren, in §§ 27-34 ImmoWertV für das Ertragswertverfahren und in §§ 35-39 ImmoWertV für das Sachwertverfahren.

Die jeweilige Verfahrenswahl richtet sich nach der Art der zu bewertenden Immobilie bzw. des Grundstücks unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der jeweiligen Umstände des Einzelfalls.

Zusätzlich sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit diese nach Art und Umfang erheblich sind und erheblich von dem üblichen örtlichen Grundstücksmarkt und den zugrunde gelegten Modellen abweichen.

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.

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 dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich ursprünglich um ein Einfamilienhaus mit Einlieger-Wohnung. Ausweislich der Informationen der Gläubigerin erfolgte mindestens im Jahr 2005 beim Erwerb durch die jetzigen Eigentümer eine Nutzung als Dreifamilienhaus. Konkrete Informationen zur Nutzung am Wertermittlungstichtag liegen nicht vor. Vorhanden sind mindestens drei Klingeln sowie zwei Briefkästen. Es stehen zudem mehrere Namen an den Klingeln und den Briefkästen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Wohnung im Erdgeschoss von der Eigentümerin selbst genutzt wird. Bei der Wohnung im Kellergeschoss handelt es sich um die ursprüngliche Einliegerwohnung, im Plan bezeichnet als „Appartement“. Das Dachgeschoss wurde teilweise umgebaut. Gemäß dem von der Gläubigerin übermittelten Plan wurde in die Räumlichkeiten im Dachgeschoss eine Küche eingebaut, so dass eine vollständige Wohnung vorhanden ist bzw. ggf. war. Es wird bei der nachfolgenden Wertermittlung mangels abweichender Informationen unterstellt, dass auch weiterhin im Dachgeschoss eine abgeschlossene Wohnung vorhanden ist, so dass ein Dreifamilienhaus vorliegt.

Bei Objekten mit einer solchen Nutzbarkeit, also drei Wohnungen, steht der nachhaltig erzielbare Ertrag, unabhängig von der teilweisen Eigennutzung bei der Bildung des Kaufpreises im Vordergrund. Aus diesem Grund wird das Ertragswertverfahren als sachgerechte Wertermittlungsmethode zu Grunde gelegt.

Gesondert zu berücksichtigen ist das Erbbaurecht. Der Ertragswert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertanteil des Erbbaurechts und des Ertrags der baulichen Anlagen.

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 Ertragswertermittlung wurde die Wohnflächenberechnung aus den Bauakten berücksichtigt. Die Maße wurden den Plänen bzw. der Berechnung entnommen. Eine Prüfung vor Ort war nicht möglich. Die Flächenangaben wurden als zutreffend unterstellt.

8.3. Bodenwertermittlung

Bei der Bodenwertermittlung wird der gemäß BORIS BW zum Stichtag 01.01.2025 ermittelte Bodenrichtwert zugrunde gelegt. Dieser bezieht sich auf erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen bei einer Grundstückstiefe von 50 m.

Das Grundstück weist keine von den Richtwerten abweichende Grundstücksmerkmale auf, so dass der Richtwert als angemessener Bodenwert zugrunde gelegt wird.

Dies ergibt folgende Bodenwert-Berechnung

Grundstücksgröße m ²	x	Bodenwert €/m ²	=	Bodenwert €
602 m ²	x	350 €/m ²	=	210.700 €

Hierbei handelt es sich um den unbelasteten Bodenwert des Grundstücks.

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 zudem unter Berücksichtigung der vertraglichen Regelungen zu ermitteln.

Soweit im Erbbaurechtsvertrag als Anschrift genannt ist „Dresdner Straße 9“, handelt es sich um einen offensichtlichen Schreibfehler. Wie aus dem Grundbuch ersichtlich, bezieht sich das Erbbaurecht auf das Grundstück „Küstriner Straße 9“.

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,
- Vorkaufsrecht des jeweiligen Grundstückseigentümers in jedem Verkaufsfall

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.

In § 11 des Erbbaurechtsvertrag ist zugunsten des Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf geregelt. Ohne Verlängerung besteht ein Anspruch des Erbbaurechtsnehmers Entschädigung in Höhe von 2/3 des gemeinen Wertes des Bauwerks.

Die erforderliche Marktanpassung gemäß § 8 Abs. 2 ImmoWertV rechtfertigt unter Berücksichtigung der vertraglichen Gestaltung einen Erbbaurechtsfaktor von 1,0, da insgesamt keine den Erbbaurechtsnehmer negativ beeinflussenden Merkmale im Vertrag geregelt sind. Eigene Marktanpassungsfaktoren wurden vom Gutachterausschuss des östlichen Rhein-Neckar-Kreis bisher nicht ermittelt.

8.4.2. Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich aus der Differenz zwischen dem erzielbaren und dem am Wertermittlungsstichtag 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.

Das Erbbaurecht hat eine Gesamtlaufzeit von 99 Jahren. Es wurde am 23. September 1980 eingetragen und endet somit am 22. September 2079. Die Restlaufzeit beträgt zum Wertermittlungsstichtag somit noch rund 54 Jahre.

Im Erbbaurechtsvertrag haben sich die Vertragsparteien verpflichtet, § 3 letzter Absatz, unter folgenden Bedingungen einen neuen Erbbauzins zu vereinbaren:

„Ändern sich die wirtschaftlichen Verhältnisse oder die Geldwährung in dem Maße, dass der vereinbarte Erbbauzins für den Eigentümer oder die Erbbauberechtigten nicht mehr angemessen sein sollte, so kann jede Partei verlangen, dass der Erbbauzins neu festgesetzt wird.“

Eine konkrete Regelung, z.B. Änderung des Verbraucherpreisindex um einen bestimmten Prozentsatz seit der letzten Erhöhung, ist somit im Erbbaurechtsvertrag nicht getroffen. Eine Änderung verlangt somit die aktive Geltendmachung des sich aus dem Erbbaurechtsvertrag ggf. ergebenden Anspruchs. Eine automatische Erhöhung ist nicht vorgesehen.

Der gemäß Eintragungen in der Zweiten Abteilung des Grundbuchs geschuldete Erbbauzins beträgt derzeit jährlich € 577,98; die letzte Erhöhung erfolgte gemäß Grundbuch mit Bewilligung vom 28. Oktober 2022. Nach der gesetzlichen Regelung in § 9 a Abs. 1 Satz 5 ErbbauRG wäre grundsätzlich eine Anpassung des Erbbauzinses möglich.

Der aktuell geschuldete und dinglich gesicherte Erbbauzins setzt sich gemäß Abteilung II des Grundbuchs wie folgt zusammen:

- Bestellung Erbbaurecht September 1980	€	222,41
- Erhöhung Juli 1993 um	€	75,67
- Erhöhung Dezember 2004 um	€	120,05
- Erhöhung März 2008 um	€	21,51
- Erhöhung September 2015 um	€	62,37
- Erhöhung Oktober 2022 um	€	<u>75,97</u>
 - Summe Erbbauzins	€	 577,98
 - gerundet	€	 <u>578,00</u>

Bei der Verlängerung oder erstmaligen Begründung von Erbbaurechten beträgt der Erbbauzins für Wohngrundstücke in der Regel 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes. Eine entsprechende Angabe findet sich auf der Homepage der Evangelischen Pflege Schönau. Eigene Erbbaurechtszinssätze werden vom zuständigen Gutachterausschuss östlicher Rhein-Neckar-Kreis bisher nicht ermittelt.

Die übliche Bodenwertverzinsung (nutzungsüblicher Liegenschaftszins) für Ein- bis Zweifamilien-Wohngebäude wird im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des östlichen Rhein-Neckar-Kreises in Sinsheim mit 1,5 % bei einer Standardabweichung von +/- 0,7 angegeben, für Mehrfamilien-Wohngebäude mit durchschnittlich 2,6 %. Aufgrund der vorliegenden Informationen sowie der äußeren Inaugenscheinnahme des Objekts wird von einer Nutzung als Dreifamilienhaus ausgegangen. Für das Wertermittlungsobjekt wird eine Bodenwertverzinsung von 2,5 % für sachgerecht erachtet.

Ausgehend hiervon ermittelt sich der zum Wertermittlungstichtag angemessene jährliche Erbbauzins wie folgt:

Unbelasteter Bodenwert	€	210.700,--
angemessener Erbbauzins, 2,5 % aus € 210.700,--=	€	5.268,--
Der angemessene Erbbauzins zum Stichtag	€	5.268,--

Dies entspricht einem Betrag von 8,75 €/m² Grundstücksfläche.

Aktuell besteht die Möglichkeit einer Erhöhung des derzeitigen Erbbauzinses, nachdem die letzte Erhöhung im Oktober 2022 erfolgt ist. Dies ergibt sich aus 9 a Abs. 1 Satz 5 Erbbaurechtsgesetz.

Heranzuziehen sind dabei der Verbraucherpreisindex (VPI) sowie der Index der durchschnittlichen Brutto-Verdienste Vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer nach den jeweiligen Statistiken bzw. Auswertungen des Statistischen Bundesamtes. Ausgangsbasis der Änderungen der Indices sind die jeweils zum Zeitpunkt der Bestellung des Erbbaurechts aktuellen Indices.

Der VPI stieg dabei von September 1980, Basis 1995 = 100, von 67,3 auf 86,7 im Dezember 1990. Dies entspricht einer Erhöhung um 28,9 %. Nach Änderungen des Indexes zum 01.01.1991, Basis 2020 = 100) stieg der Index von 66,0 auf 123 im Oktober 2025, somit um 100 %, in der Summe (gerundet) um 129 %.

Der Verdienstindex stieg im selben Zeitraum (Basis 2022 = 100) im Jahresdurchschnitt 1980 von 32,0 auf 111 im Jahresdurchschnitt 2024; dies entspricht einer Steigerung von 250 %. Die beiden Indices ergeben eine gemittelte Steigerung von rund 190 %.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs besteht eine Möglichkeit der Erhöhung des Erbbauzinses bei einer Änderung von mindestens 150 % gegenüber dem Stand bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrags. Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben, so dass eine Anpassung des Erbbauzinses derzeit möglich ist.

Zum Wertermittlungstichtag liegen keine Informationen über eine ggf. bereits geltend gemachte Erhöhung des Erbbauzinses durch den Erbbaurechtsgeber vor. Bei der Wertermittlung des Bodenwertanteils wird daher nur der sich aus der Zweiten Abteilung des Grundbuchs ersichtliche dinglich gesicherte Erbbauzins zugrunde gelegt. Es wird jedoch ausdrücklich auf die Möglichkeiten einer Erhöhung hingewiesen.

geschuldeter und dinglich gesicherter Erbbauzins	€	578,--
angemessener Erbbauzins	= €	<u>5.268,--</u>
Minderertrag	€	4.690,--

Barwertfaktor
 Restlaufzeit des Erbbaurechts, 54 Jahre
 Kapitalisierungszinssatz 2,5 % 29,46

€ 4.690,--	x	21,99	=	€	103.133,--
------------	---	-------	---	---	------------

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts beträgt zum Wertermittlungstichtag	rund	€	103.000,--
---	------	---	-------------------

8.5. Ertragswertermittlung:

Die nachfolgende Wertermittlung unterstellt das Vorhandensein von drei Wohnungen zum Wertermittlungstichtag. Die Angaben zu den Wohnflächen wurden der Wohnflächenberechnung aus den Bauakten entnommen. Eine Überprüfung vor Ort war nicht möglich. Die Richtigkeit der Angaben wird bei der nachfolgenden Wertermittlung unterstellt.

Es wird ein durchschnittlicher Zustand der Wohnungen unterstellt. Sollte der tatsächliche Zustand wesentlich abweichen, kann sich der Ertragswert ggf. ändern.

Ausgehend vom äußeren Zustand des Gebäudes sowie der nicht möglichen Innenbesichtigung werden noch gesondert Abschläge vom ermittelten Wert vorgenommen. Für die augenscheinlich selbst genutzte Wohnung im Erdgeschoss wird diejenige Miete angesetzt, die für den Fall einer Fremdvermietung marktüblich erzielbar wäre.

Wfl. EG, ca. 107 m ²	x 8,00 €/m ²	=	€	860,--
Wfl. DG, ca. 69 m ²	x 6,50 €/m ²	=	€	450,--
Wfl. KG, ca. 58 m ²	x 6,00 €/m ² , gerundet	=	€	350,--
2 Stellplätze in der Doppelgarage	à € 30,--	=	€	60,--
2 Stellplätze im Freien	à € 25,--	=	€	<u>50,--</u>

monatlicher Rohertrag	€	1.770,--
-----------------------	---	----------

abzgl. 22 % Bewirtschaftungskosten inkl. nicht umlagefähiger Betriebskosten, gerundet	€	<u>390,--</u>
--	---	---------------

monatlicher Reinertrag	€	1.380,--
------------------------	---	----------

Jahresreinertrag:

12	x	€ 1.380,--	=	€	16.560,--
----	---	------------	---	---	-----------

Die ImmoWertV legt bei Ein- und Zweifamilienhäusern üblicher Weise eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Fertighaus als Ausbauhaus. Ausgehend von den Einschätzungen in der Fachliteratur sowie diversen Umfragen des IVD bei Sachverständigen und Maklern wird bei derartigen Gebäuden von einer kürzeren Gesamtnutzungsdauer ausgegangen. Es wird in der Regel eine Nutzungsdauer von lediglich 70 Jahren zugrunde gelegt. Diese Nutzungsdauer wird auch hier angesetzt.

Bei der äußeren Inaugenscheinnahme waren auch keine Maßnahmen am Gebäude erkennbar, die zu einer verlängerten Restnutzungsdauer bzw. Annahme eines fiktiven Baujahres aufgrund durchgeführter Modernisierungen führen könnten.

Das Gebäude wurde im Jahr 1982 bezugsfertig erstellt, so dass eine Restnutzungsdauer von 27 Jahren verbleibt. Bei einem Kapitalisierungszins von 2,5 % und einer Restnutzungsdauer von 27 Jahren ergibt sich ein Vervielfältiger von 19,46.

Weitere Berechnung:

16.560,--	x	19,46	=	€	322.258,--
10 % Abschlag wegen fehlender Innenbesichtigung,				€	<u>32.226,--</u>
vorläufiger Ertragswert				€	290.032,--
gerundet				€	290.000,--

8.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Fertighaus aus dem Jahr 1981, Fertigstellung 1982. In derartigen Gebäuden wurden zum damaligen Zeitpunkt in den Außenwänden häufig Asbestzementplatten verbaut. Asbest wurde erst im Jahr 1993 verboten. Zudem schrieb die damals gültige DIN 68800, Holzschutz im Hochbau, für alle tragenden Bauteile eine Behandlung mit Holzschutzmitteln wie PCP, TeCP und Lindan vor. Dies erfolgte bis 1989, war somit zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes Vorschrift. In der Baubeschreibung wird auch ausdrücklich auf eben diese DIN 68800 hingewiesen. So wurden die Holzrahmenkonstruktionen der Außenwände und der Giebelwände sowie die Dachkonstruktion entsprechend dieser DIN behandelt.

Feste Sätze für mögliche Abschläge aufgrund der mit dieser Bauweise verbundenen Risiken gibt es nicht. Zu berücksichtigen sind daher immer die Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt, also vor allem die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten sowie das generelle Bewusstsein von potentiellen Erwerbern für derartige mögliche Risiken. Aufgrund der Baubeschreibung sowie des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes und der aufgrund des Baujahres und der Baubeschreibung naheliegenden Verwendung der genannten Mittel wird diesbezüglich ein weiterer Abschlag von 5 % für sachgerecht erachtet.

Dieser Prozentsatz berücksichtigt die Kosten einer ggf. erforderlichen Sanierung des Gebäudes für den Fall des Vorhandenseins der genannten Baustoffe.

Das Gebäude sowie die Außenanlagen befinden sich in einem Zustand unterlassener Pflege und Unterhaltung. Auf die bereits im Einzelnen dargelegten Mängel und Schäden wird verwiesen.

Aufgrund der notwendigen Instandsetzungen für die von außen erkennbaren Schäden, wird ein weiterer Abschlag, überschlägig ermittelt, von € 50.000,-- vorgenommen.

Dies ergibt folgende weitere Berechnung:

vorläufiger gerundeter Gebäude-Ertragswert	€	290.000,--
5 % Risiko-Abschlag wegen möglicher Schadstoffbelastung,	€	14.500,--
überschlägiger pauschaler Abschlag notwendige Instandsetzungen, u.a. Feuchtigkeit Balkon und Außenwand, Außenanlagen etc.	€	<u>50.000,--</u>
Gebäude-Ertragswert	€	225.500,--
zzgl. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	€	<u>103.000,--</u>
Wert des Erbbaurechts	€	327.500,--
Verkehrswert des Erbbaurechts, gerundet	€	<u>328.000,--</u>

Vorliegend übersteigt die Restlaufzeit des Erbbaurechts die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Für die Dauer des Erbbaurechtsvertrags ist der Berechtigte verpflichtet, das Gebäude in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten und ggf. auch wiederaufzubauen.

Ferner hat der Berechtigte gegen den Erbbaurechtsgeber einen Anspruch auf Verlängerung des Erbbaurechts. Eine automatische Beendigung mit einem bloßen Wertersatz für die bei Ablauf des Erbbaurechts noch vorhandenen baulichen Anlagen in Höhe von 2/3 des dann aktuellen Wertes kommt daher auch nicht in Betracht.

9. Zusammenfassung

Bei der Bewertung wurde der aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme erkennbare Zustand des Objekts mit den geschilderten Mängeln und Schäden berücksichtigt. Zugrunde gelegt wurde die vorherrschende Ausstattung des Gebäudes gemäß der Baubeschreibung. Ggf. vorhandene Abweichungen können zwischenzeitlich vorliegen; diese können ggf. einen Einfluss auf den Ertragswert haben.

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, insbesondere im Inneren des Gebäudes, muss daher ausgeschlossen werden.

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Sinsheim liegen für das Grundstück keine Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vor.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts wird aus dem Ertragswert abgeleitet und auf

€ 328.000,--

in Worten: dreihundertachtundzwanzigtausend EURO

geschätzt.

Die Bewertung habe ich aufgrund einer eingehenden persönlichen Besichtigung des Gebäudes von außen ohne Beisein Dritter 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 08. Januar 2026


Astrid Sprenger-Hentschel
Diplom-Sachverständige

10. Anlagen

- Grundrisse aller Ebenen aus dem Makler-Exposé
- Ansichten und Schnitte
- Baubeschreibung Massa Fertighaus, Ausbauhaus aus den Bauakten
- Lageplan Maßstab 1:500 von August 1980 aus den Bauakten
- Abstands- und Freiflächenplan, ohne Datum, aus den Bauakten
- statische Berechnungen aus den Bauakten
- Wohnflächenberechnung aus den Bauakten
- Erbbaurechtsvertrag mit Eintragungsbewilligung von 1980
- Auszug aus BORIS-BW, Bodenrichtwertportal Baden-Württemberg
- Ortsplan Sinsheim-Steinsfurt aus Geoportal Baden-Württemberg
- Fotodokumentation mit 13 Lichtbildern, einschließlich Deckblatt

Die Verkehrswertschätzung wurde in 4 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

Diverse Ansichten von der Küstriner Straße



Feuchtigkeitsschäden Balkon zur Straße



Unterseite Balkon



Vorplatz der Garage



aufsteigende Feuchtigkeit Mauerwerk Garage



Aufsteigende Feuchtigkeit Außenwand zwischen Garage und Hauseingang



Feuchtigkeit Außenwand

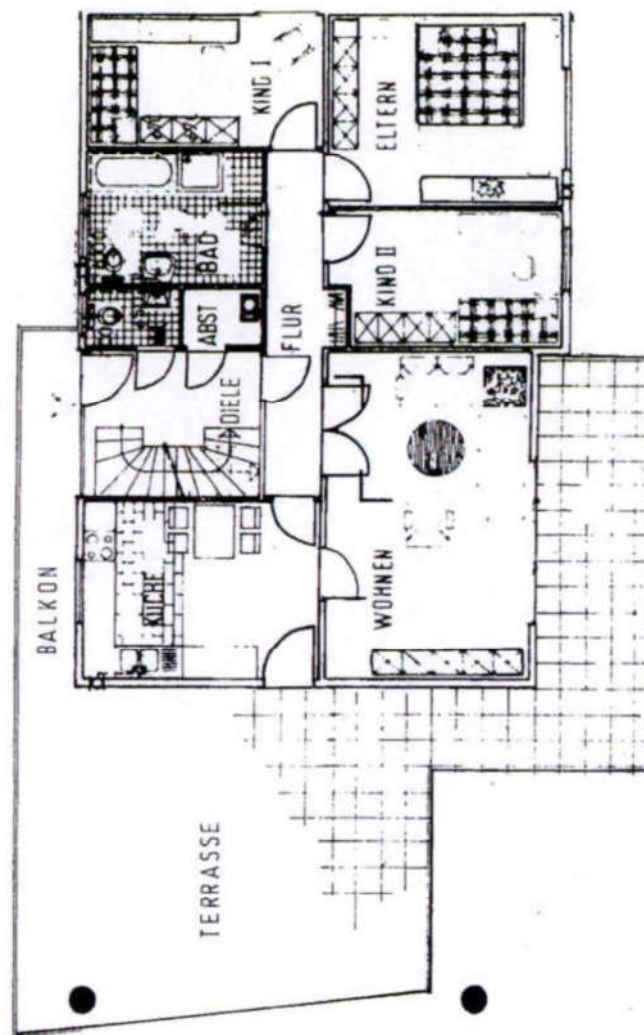


Schäden Stützmauer

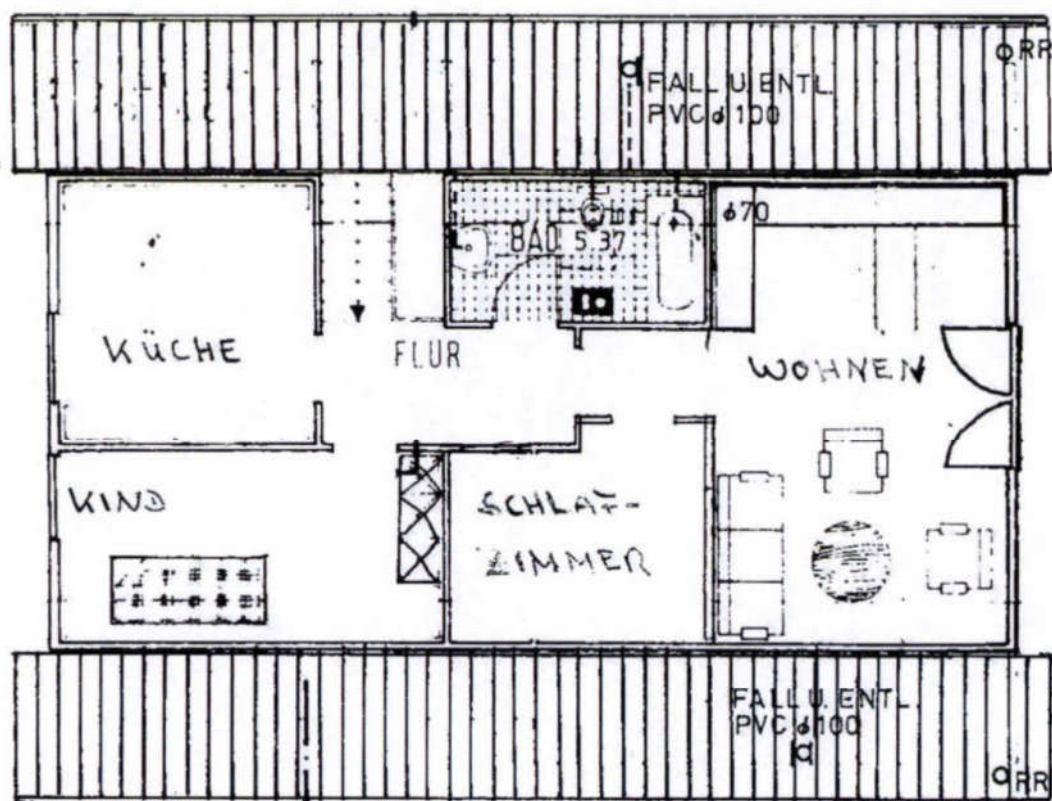


defekte Fliesen Eingangspodest

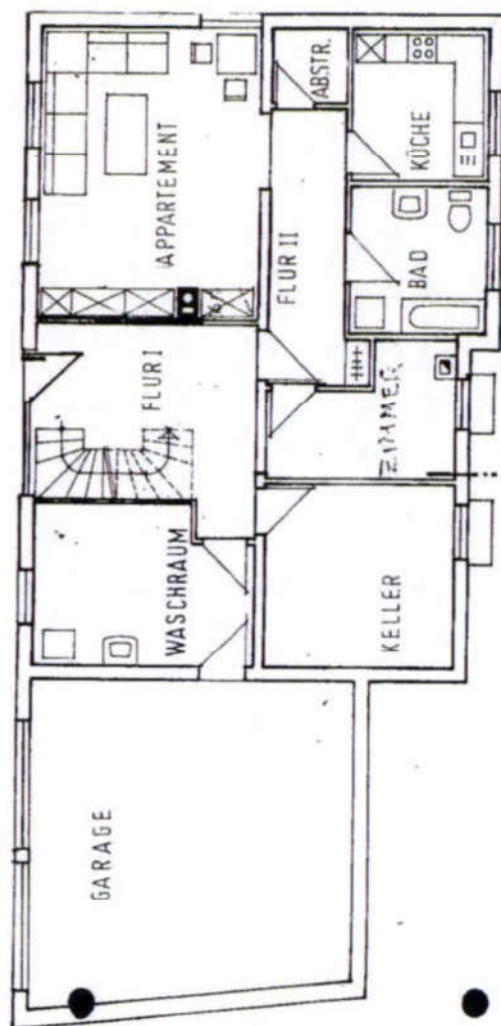




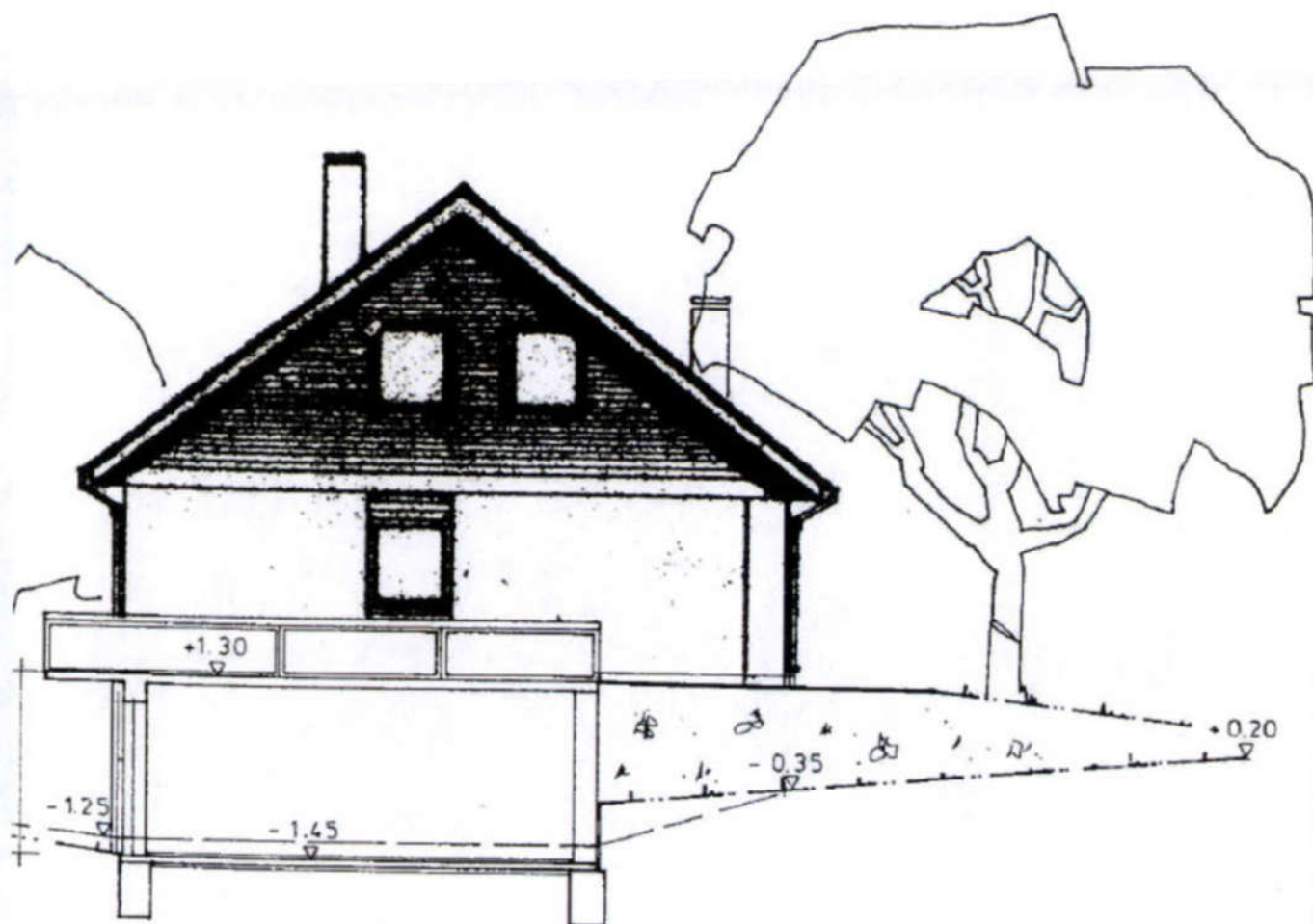
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS
DACHGESCHOSS

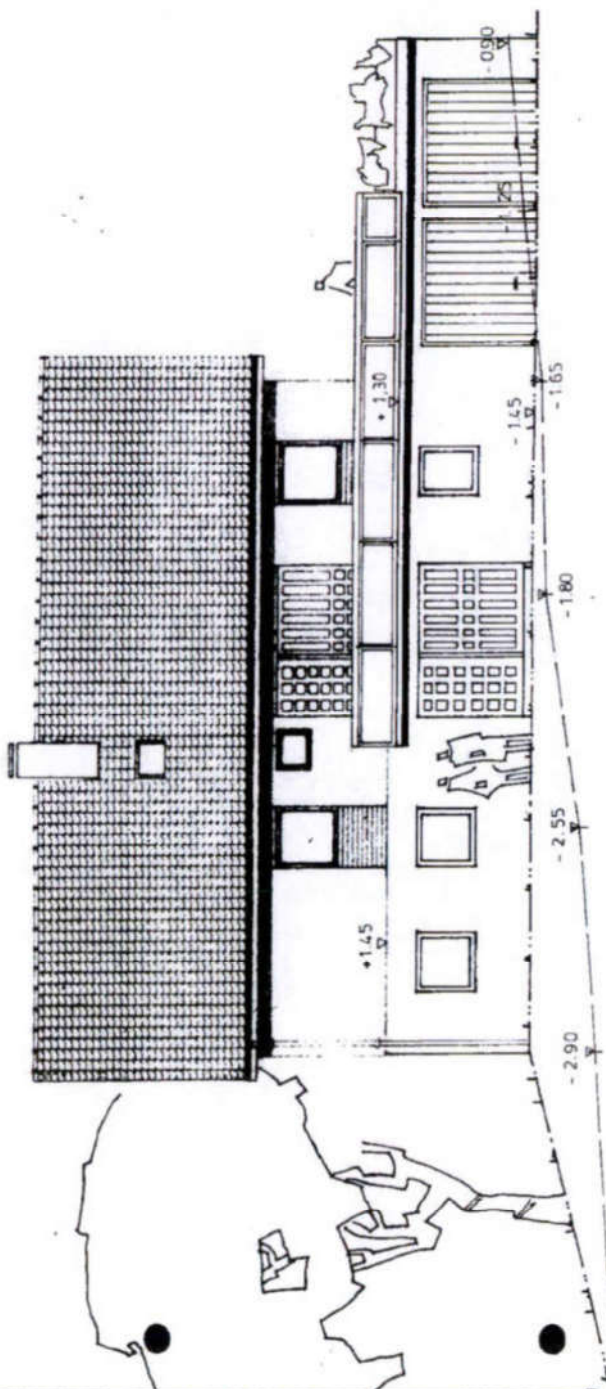


GRUNDRISS GARTENGESCHOSS

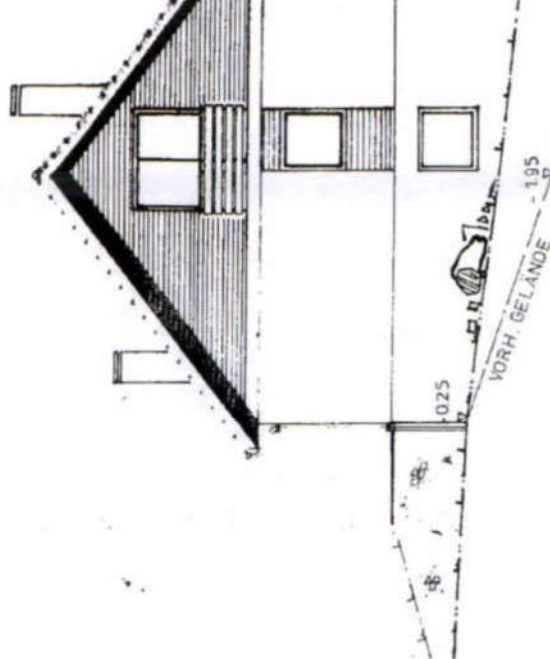


SCHNITT- GARAGE

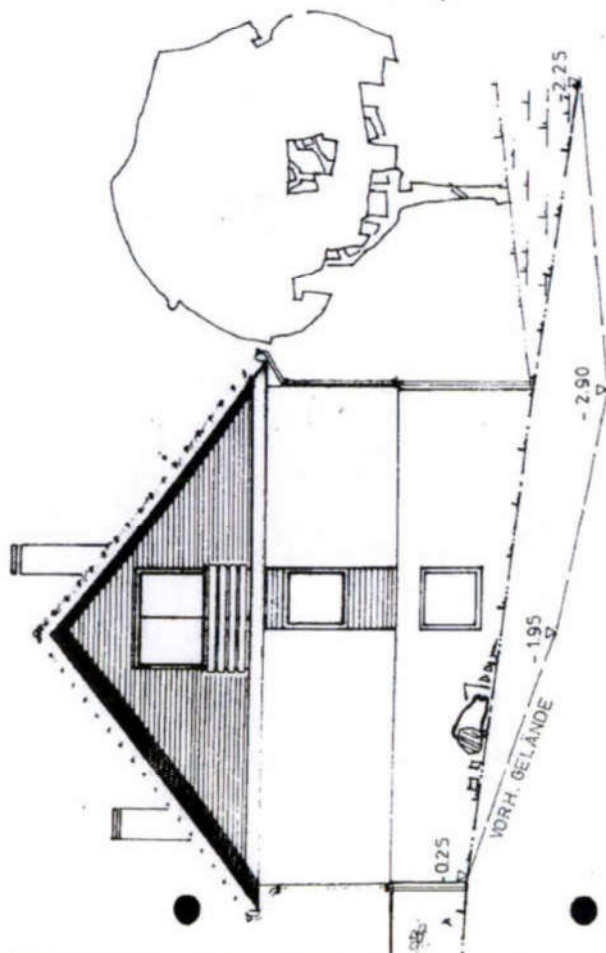
SÜD- OST



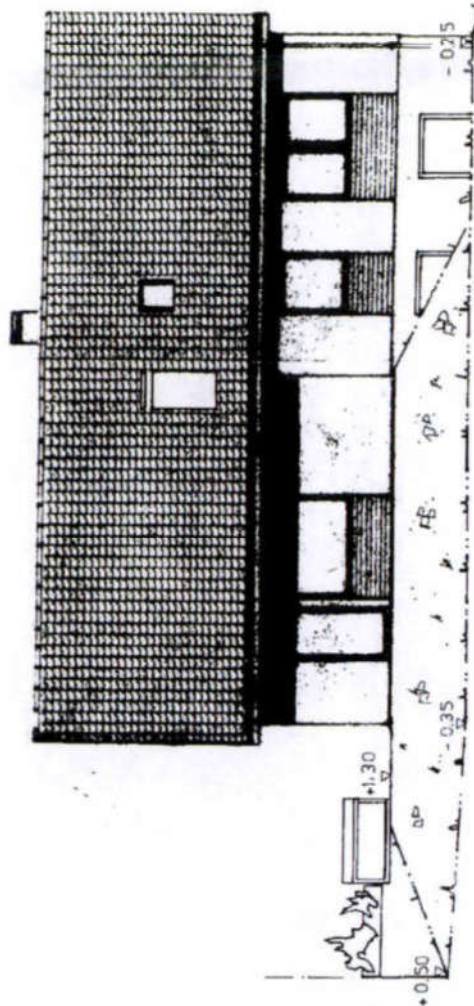
SÜD - WEST



NORD - WEST



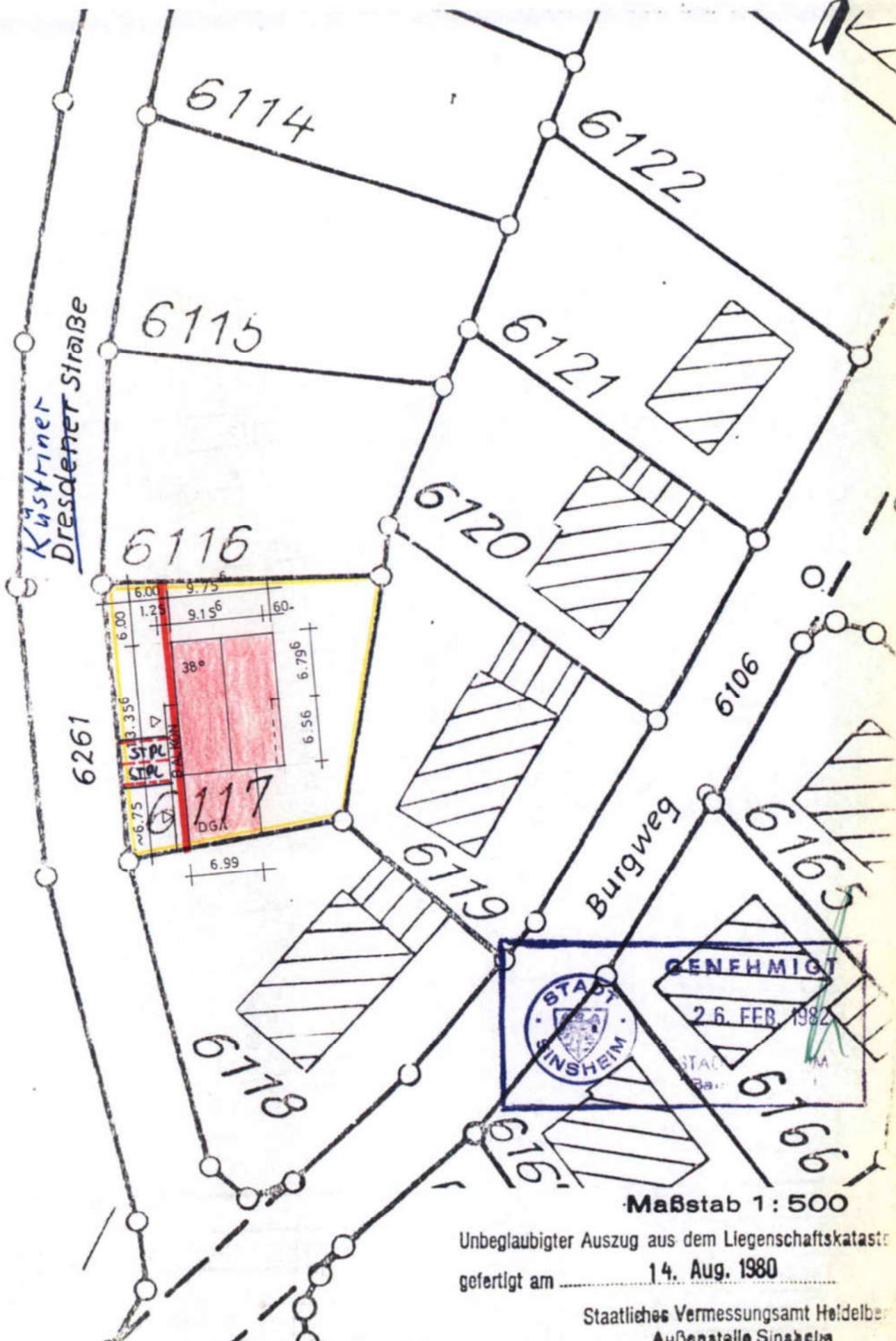
NORD - WEST



NORD - OST

Gemeinde Sinsheim
 Gemarkung Steinsfurt
 Flurstück Nr. 6117

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster, Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich



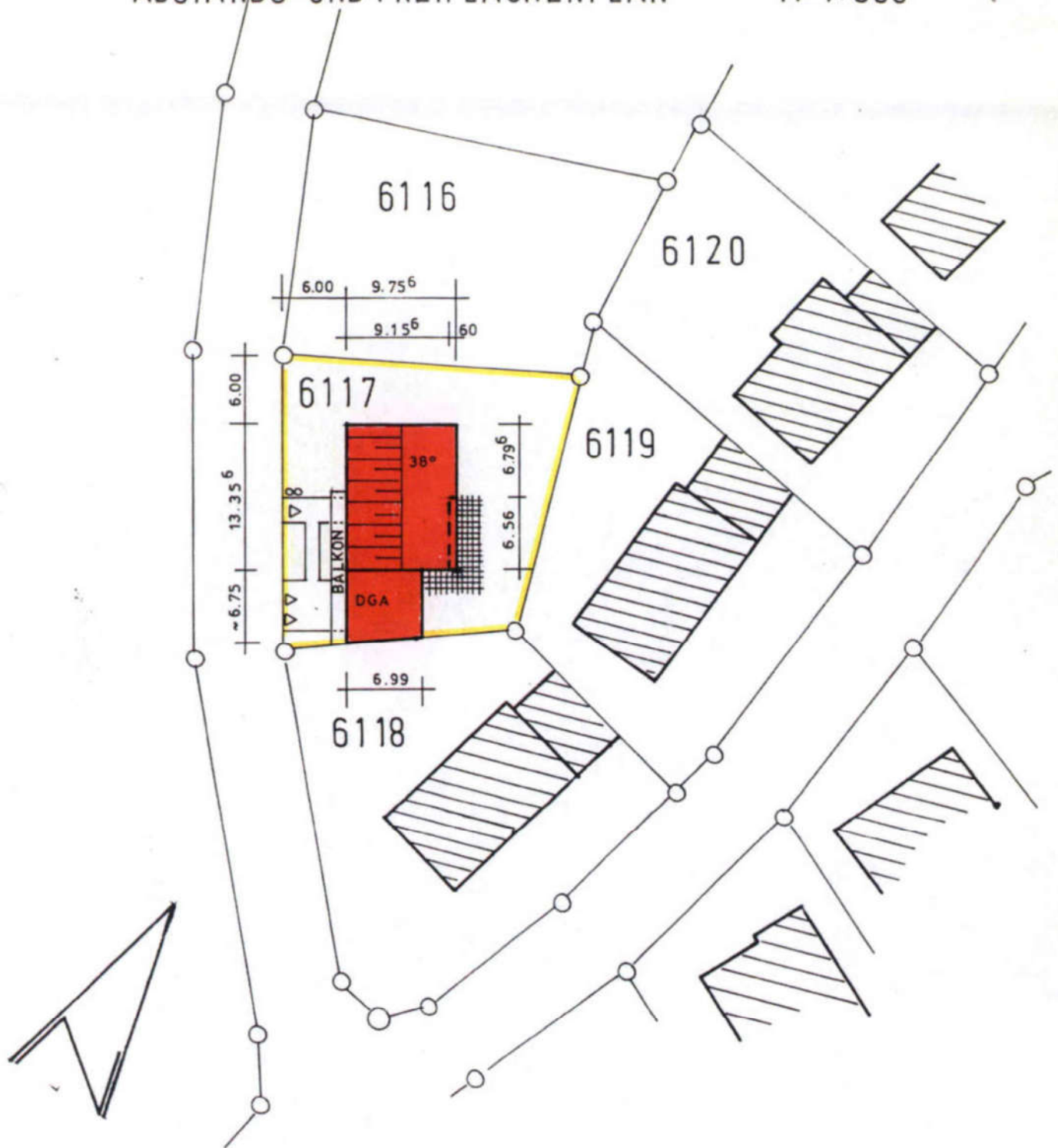
Maßstab 1 : 500

Unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster
 gefertigt am 14. Aug. 1980

Staatliches Vermessungsamt Heidelberg
 Außenstelle Sinsheim

ABSTANDS- UND FREIFLÄCHENPLAN

M=1:500



LANDKREIS SINSHEIM
 GEMEINDE SINSHEIM
 GEMARKUNG STEINSFURT
 FLUR
 BAUHERR



massa Ausbauhaus GmbH
Argenthäler Str. 7
Telefon 06761 / 20 56

Typ

100/2 N

STATISCHE BERECHNUNG

100 N

2

Vorb.

Vorbemerkung

Die Typenzeichnungen dieser Berechnung müssen sich mit den Bauantragszeichnungen decken. Bei Abweichungen ist eine Ergänzungsberechnung aufzustellen.

Der Berechnung liegen die z. Zt. gültigen Vorschriften mit Nachträgen und Ergänzungen zu Grunde, insbesondere DIN 1045, 1047, 1050, 1052, 1053, 1054, 1055, 4100, 4115

Schneelast

Die Regelschneelast von $0,55 \text{ kN/m}^2$ gilt für die Schneelastzone

I	Geländehöhe $\leq 500 \text{ m ü NN}$
II	" " $\leq 400 \text{ "}$
III	" " $\leq 300 \text{ "}$

Verkehrslast

Decke über EG	$p = 2,0 \text{ kN/m}^2$
" " KG	$p' = 1,5 \text{ "}$
Holztreppwände	$ap = 0,55 \text{ "}$

BALCOTT

BALCOTT

JOACHIM J. ULLICH
INGENIEUR FÜR STATIK
6540 SIMMERN TEL 3332
AN DER SCHNEIDERSTR. 12



J. Ullich

Baustoffe :

Holz Nadelholz Gütekategorie II + I
 Holzwerkstoff- Spanplatten V 100 G
 Formstahl St. 37
 Beton B 25, Bewehrung z. B. Stähle
 Beton B 15, Fundamente
 Betonstahl BSt 420/500 u. 500/550
 Mauerwerke nach Angabe

Dach :

Das Dach wird als verschiedliches Kehlbalkehdach eingeführt.

Die Dachneigung beträgt 38°
 Die Dachdeckung erfolgt mit
 Faberblech.

Die Längsaussteifung des
 Dachstuhls wird mit
 angeschweißten Stahlblech-Wind-
 rippen ändern erreicht.

Decke über Erdgeschoß

Auf die Holzfachwerkwände
 des E.G wird eine Holzbalke-
 decke aufgelegt. Alle Balken
 werden mit paarweise Spannen-
 pfetten aushev BHF Typ 210
 und jeweils 2 x 3 Hölzer 40/60

mit den Außenwänden
 auf 50 g und Abscheeren
 konstruktiv verbunden.
 Auf den Deckenbalken wird
 eine Deckenschicht mit 19 mm
 Spanplatten aufgebracht.

Wände im Erdgeschoß

Die Fertighaushälter werden wech-
 mäßig in einer Höhe von 2,60 m
 und einer maximalen Länge
 von 10,0 m hergestellt und auf
 der Baustelle durch 4 H 16 je
 Stoß verbunden, bei Außenwänden
 durch 4 H 17.

Die Elemente werden durch einbetonierte Flachstahlanker mit dem massiven Unterbau im Abstand von ca. 2,5 m verbunden.
Einsteifende Einzelelemente mit geringerer Länge werden durch 2 Anker verbunden. → Plan

a) Außenwände

Diese Wände bestehen aus blauen und roten Abschluss-Hölzern 12/8 und senkrechten Rippen 4/12 im Abstand von ca. 42 cm ($\hat{=} 125/2$).
An den Wänden, neben den Wandöffnungen, neben den Wandanschlüssen sowie im Abstand von max. 1,25 m stehen senkrechte Hölzer 8/12 cm, falls die nachfolgende stat. Berechnung keine größeren Querschnitte erbringt.

Die Beplankung erfolgt beidseitig mit 13 mm aufgenagelten Spanplatten.

b) Innenwände, Trennwände

Im der Positionen übersicht schraffiert.

Ausführung wie unter a) jedoch mit einer Holzbreite von 10 cm

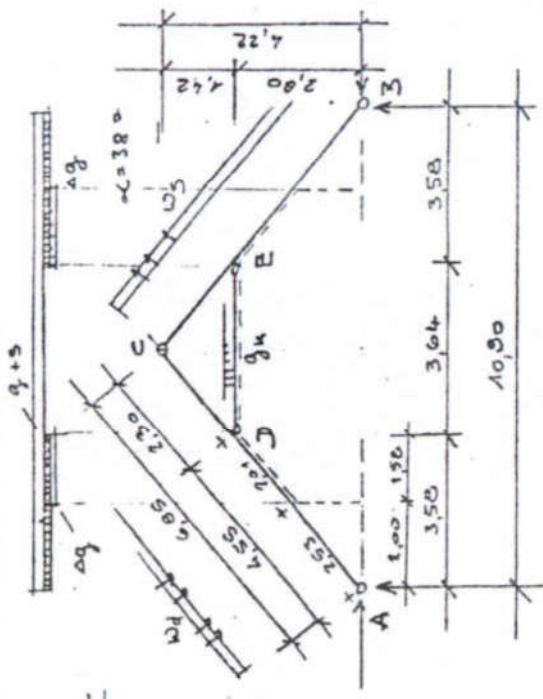
c) Sonstige Innenwände

Ausführung wie unter a) jedoch mit einer Holzbreite von 8 cm

Im Übrigen gilt die nachfolgende statische Berechnung einschließlich der Ausführungszeichnungen.

Positionen übersichten siehe Seite 85 u. 86.
Das Kellergeschoß ist massenbaureisig
bietet in einer besonderen Berechnung
Erfolg!

Pos. 1 Kahlbalkendach



Belastung

q = Eigenlast Dachdeckung	
Felzriegel auf Laten $0,55 \cdot 0,382 = 0,21$ kN/m	
Sparrenlast m.w.	$\sim 0,20$ "
	$q = 0,20$ "
	G.F.R.
S = Schnee $0,8 \cdot 0,75$	$S = 0,60$ "
	G.F.R.
w_d = Winddruck	
$(1,7 \cdot 0,6157 - 0,4) \cdot 0,5 \cdot 1,25$	$w_d = 0,24$ "
	D-2.

w_s = Windsog

$$w_s = -0,20 \text{ kN/m}^2$$

D.F.R.

q_g = Dachauslast

unterer Sparrenbereich

$$m \cdot w_{\text{Innierung}} \approx 0,15 \text{ kN/m}^2$$

Sparrenlast m.w.

Gipskarton im oberen

Auslastbereich

$$\approx 0,25$$

$$q_g = 0,40$$

G.F.R.

q_k = Eigenlast Kahlbalken-

$$\text{decke (wie } q_g \cdot 0,75) = 0,31 \text{ kN/m}^2$$

Sparrenlast

$$\approx 0,14$$

$$q_k = 0,45$$

G.F.R.

Der Spitzboden erhält feinen Holzbezug, da der Eiche Rahmen in der Spitze nur 1,10 m besitzt. Auf eine Last wird verzichtet, jedoch wird für die Bemessung eine Einlast von 1,0 kN/m² berücksichtigt.

Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung u. Garage

Bauherr:

Bauort: Steinsfurt, Dresdener Str. 9

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283

Haustyp: 100/2 N Satteldach 38°

Erdgeschoß:

Küche	$3,43^4 \times 4,624$	= 15,88 qm
Diele	$3,434 \times 2,87^4 - 3,434 \times 1,40$	= 5,06 qm
WC	$1,78^4 \times 1,07^6$	= 1,92 qm
Abstellraum	$1,52^4 \times 1,07^4 - 0,61 \times 0,45$	= 1,36 qm
Bad	$3,43^4 \times 2,57^4$	= 8,84 qm
Kind I	$4,62^4 \times 2,53^4$	= 11,72 qm
Flur	$6,744 \times 1,06^4 + 1,07^4 \times 0,50$	= 7,79 qm
Wohnen	$6,43^4 \times 4,02^4$	= 25,89 qm
Kind II	$4,62^4 \times 2,57^4 - 1,20 \times 0,50$	= 11,30 qm
Eltern	$4,62^4 \times 3,73^4$	= 17,27 qm
Gesamt:		= 106,98 qm

Dachgeschoß:

Schlafen:	$3,59^5 \times 3,48^2 - (3,48^2 \times 0,70/2)$	= 11,30 qm
Flur	$3,48 \times 1,51$	= 5,25 qm
Bad	$3,48 \times 1,96^5 - (3,48 \times 0,70/2) - (0,55 \times 0,45)$	= 5,37 qm
Wohnen	$4,08^2 \times 2,08^5 + 5,88^2 \times 1,63 + 6,48^2 \times 2,73^5$ $- (4,08^2 \times 0,70/2) - (6,48^2 \times 0,70/2)$	= 32,12 qm
Abstellraum	$2,73^5 \times 1,08 - (1,08 \times 0,70/2)$	= 2,58 qm
Gast	$5,28^2 \times 2,73^5 - (5,28^2 \times 0,70/2)$	= 12,60 qm
Gesamt		= 69,22 qm

Berechnungen der Wohn und Nutzflächen:

Einliegerwohnung Kellergeschoss:

Appartement:	$(5,73 \times 4,335 - 0,55 \times 0,39) \times 0,97$	=	23,89
Flur II:	$(1,385 \times 5,48 + 1,04 \times 0,50) \times 0,97$	=	7,86
Bad:	$2,825 \times 2,835 \times 0,97$	=	7,77
Küche:	$3,01 \times 2,835 \times 0,97$	=	8,28
Abstellraum:	$1,51 \times 1,385 \times 0,97$	=	2,03

Wohnfläche insgesamt:	=	49,83 qm
-----------------------	---	----------

Waschraum:	$(4,335 \times 3,18 - 0,75 \times 1,25) \times 0,97$	=	12,46
Flur I:	$(3,37 \times 4,335 + 0,75 \times 1,135 - 1,40 \times 3,08) \times 0,97$	=	10,81
Keller I:	$3,445 \times 3,735 \times 0,97$	=	12,48
Keller II: Einliegerw.	$(1,73 \times 3,735 + 1,735 \times 1,155) \times 0,97$	=	8,21

Nutzfläche Garage:

Garage:	$6,07 \times 6,26$	=	38,00 qm
---------	--------------------	---	----------

Zwischen

Dr. Schumacher, Notar

dem Unterländer Evang. Kirchenfonds, vertreten durch die
Evang. Pflege Schönau in Heidelberg
als Grundstückseigentümer

und

Herrn , Einzelhandelskaufmann,

als Erbbauberechtigte

wird folgender

Vertrag

über die Bestellung eines Erbbaurechts

abgeschlossen.

§ 1

Der Unterländer Evang. Kirchenfonds bestellt an dem im Grund-
buch von Sinsheim Nr. 2110 eingetragenen Grundstück der
Gemarkung Sinsheim-Steinsfurt

Flst. Nr. 6117, Bauplatz, Dresdner Str. 9, mit 6,02 a
zugunsten des Herrn , Einzelhandelskaufmann,

zum Zwecke der Errichtung eines Wohnhauses

ein Erbbaurecht im Sinne der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. 1. 1919.

Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tage der Eintragung im Grundbuch und erlischt mit dem
Ablauf des 99. Jahres.

§ 2

Die Bauwerke sind innerhalb eines Zeitraumes von 2 Jahren vom Tage der Vertragsbeurkundung an nach Maßgabe des Baubescheids bezugsfertig herzustellen. Nachträgliche bauliche Änderungen sowie jede Art baulicher Einrichtungen bedürfen vor Ausführung der Genehmigung des Grundstückseigentümers, selbst wenn dafür eine baupolizeiliche Genehmigung nicht erforderlich ist. In diesem Fall bleibt eine Erhöhung des Erbbauzinses vorbehalten.

Nach Erteilung des Baubescheids haben die Erbbauberechtigten einen Satz der baupolizeilich genehmigten Pläne zu den Akten des Grundstückseigentümers vorzulegen.

Für Rechts- und Sachmängel des Grundstücks wird keine Gewähr geleistet.

§ 3

Die Nutzungsentschädigung vom 11. November 1980 bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch und der Erbbauzins ab dem Tage der Eintragung des Erbbaurechts beträgt jährlich 435,-- DM

-Vierhundertfünfunddreißig Deutsche Mark-

Die Nutzungsentschädigung und der bis Martini 1981 geschuldete Erbbauzins nebst einer einmaligen Verwaltungsgebühr von 50,-- DM ist auf Anforderung vor der Beurkundung dieses Vertrags an die Evang. Pflege Schönau in Heidelberg kostenfrei zu bezahlen. Im übrigen ist der Erbbauzins jeweils im voraus auf Martini (11. November) zu entrichten. Rückstände sind in Höhe des jeweiligen Diskontsatzes der Landeszentralbank, mindestens jedoch mit 4% zu verzinsen.

Der Erbbauzins wurde für eine reine Wohnbebauung des Grundstücks berechnet.
Gewerbliche Anlagen, Betriebsstätten, Büro-, Praxis- und Versammlungsräume o. ä. dürfen nur mit Einwilligung des Grundstückseigentümers errichtet oder eingerichtet werden. In diesen Fällen bleibt die Erhöhung des Erbbauzins vorbehalten.

Ändern sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse oder die Geldwährung in dem Maße, daß der vereinbarte Erbbauzins für den Eigentümer oder die Erbbauberechtigten nicht mehr angemessen sein sollte, so kann jede Partei verlangen, daß der Erbbauzins neu festgesetzt wird.

§ 4

Dem Grundstückseigentümer steht ein Heimfallsanspruch zu, wenn die Erbbauberechtigten

1. mit Erbbauzinsen in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand sind,
2. mit Hypothekenzinsen oder Tilgungsraten länger als ein Jahr im Rückstand sind,
3. ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht erfüllen,
4. mit Steuerverpflichtungen oder anderen öffentlich-rechtlichen Abgaben und Gebühren länger als ein Jahr rückständig sind oder auch schon vorher wegen solcher Rückstände betrieben wurden,
5. das Erbbaurecht veräußern, bevor mit der Bebauung des Grundstücks begonnen worden ist,
6. das Grundstück oder die Gebäude für Zwecke benützen, die gegen die christliche Glaubens- und Sittenlehre verstoßen.

§ 5

Die Erbbauzinsforderung des Grundstückseigentümers ist durch Eintragung im Grundbuch gemäß § 9 der Erbbaurechtsverordnung dinglich zu sichern; dieser Eintrag erhält dauernden Rang vor dem im § 10 vereinbarten Vorkaufsrecht und vor allen Rechten Dritter.

Bei einer Erhöhung des Erbbauzins (§§ 2, 3 und 9) sind die Erbbauberechtigten verpflichtet, das Erbbaurecht in Höhe des neu festgesetzten Erbbauzins zu belasten.

§ 6

Die Erbbauberechtigten verpflichten sich, die Bauwerke und Anlagen in ordnungsmäßigem und zweckentsprechendem Zustand zu erhalten und im Falle der Zerstörung wieder aufzubauen.

Die Erbbauberechtigten tragen die bei Erschließung des Geländes entstehenden Straßen-, Wasserleitungs- und Kanalkosten sowie alle sonstigen Kosten und öffentlich rechtlichen Beiträge, die aus der Überbauung des Grundstücks folgen. Soweit der Grundstückseigentümer für die genannten Kosten unmittelbar haftet, haben ihm die Erbbauberechtigten Ersatz zu leisten.

Anlieger- und Erschließungsbeiträge, die vom Grundstückseigentümer schon früher bezahlt wurden, sind von den Erbbauberechtigten auf Anforderung des Grundstückseigentümers vor Beurkundung dieses Vertrags zu erstatten.

§ 7

Die Erbbauberechtigten haben die öffentlich- und privatrechtlichen Abgaben, Lasten und Pflichten, die den Grundstücks- und Gebäudeeigentümer als solchen treffen, mit Wirkung vom 1. Januar 1981 zu tragen.

§ 8

Zur Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden bedürfen die Erbbauberechtigten der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Dieser wird seine Zustimmung zur Belastung nur für solche Pfandlasten erteilen, deren Tilgung während der Dauer des Erbbaurechts sichergestellt und spätestens 5 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts abgewickelt ist.

§ 9

Jede Veräußerung des Erbbaurechts ist nur mit Genehmigung des Grundstückseigentümers zulässig. Bei der Veräußerung muß der Erwerber sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag ausdrücklich übernehmen.

Die Aufteilung des Erbbaurechts, in Wohnungs- oder Teilerbbaurechte bedarf der Genehmigung durch den Grundstückseigentümer.

Der Grundstückseigentümer kann in solchen Fällen die Erhöhung des Erbbauzinses nach Maßgabe der veränderten Verhältnisse verlangen.

§ 10

Dem jeweiligen Grundstückseigentümer steht für jeden Fall der Veräußerung ein dingliches Vorkaufsrecht gemäß § 1094 ff. BGB am Erbbaurecht zu. Der Anspruch auf Ausübung des Vorkaufsrechts erlischt, wenn der Grundstückseigentümer nicht binnen 2 Monaten nach Empfang einer ihm von dem jeweiligen Veräußerer zu übersendenden Abschrift des Veräußerungsvertrags die Ausübung des Vorkaufsrechts schriftlich erklärt hat.

§ 11

Nach Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf steht den Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung zu nach näherer Maßgabe des § 31 ErbbauVO.

§ 12

Läuft die Vertragsdauer ab, ohne daß das Erbbaurecht gemäß §§ 27 oder 31 ErbbauVO. verlängert oder erneuert worden ist, so gehen die auf dem Erbbaugrundstück vorhandenen Bauten als wesentliche Bestandteile des Grundstücks in das Eigentum des Grundstückseigentümers über.

Als Entschädigung zahlt der Grundstückseigentümer an die Erbbauberechtigten $\frac{2}{3}$ des gemeinen Wertes, den das Bauwerk zu diesem Zeitpunkt hat.

Die Entschädigung wird durch drei Sachverständige bestimmt, von denen der Grundstückseigentümer und die Erbbauberechtigten je einen ernennen, während der dritte von diesen bestellt wird. Kommt keine Einigung zu Stande, so wird der dritte Sachverständige durch den örtlich zuständigen Landrat ernannt.

Beim Heimfall (§ 4) wird als Entschädigung nicht mehr gewährt, als was der Grundstückseigentümer bei einer Übertragung des Erbbaurechts an einen Dritten oder bei Weiterveräußerung des Geländes für die Bauwerke erhält.

§ 13

Sämtliche durch die Bestellung des Erbbaurechts entstehenden öffentlichen Abgaben und Kosten einschließlich der Kosten für die Vermessung und Vermarkung der Erbbaugrundstücke haben die Erbbauberechtigten zu tragen.

Ebenso tragen die Erbbauberechtigten sämtliche Kosten, die bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf oder Heimfall entstehen.

§ 14

Ist das Erbbaugrundstück vermietet oder verpachtet, so haben sich die Erbbauberechtigten ohne Mitwirkung des Grundstückseigentümers mit dem Nutzungsberechtigten wegen vorzeitiger Aufhebung des Miet- oder Pachtverhältnisses und wegen etwaiger Entschädigung zu einigen.

§ 15

Der Grundstückseigentümer kann das Erbbaugrundstück während der Dauer des Erbbaurechts den jeweiligen Erbbauberechtigten zu Eigentum übertragen, wenn sie ihm ein anderes geeignetes Gelände zum Tausch anbieten, das für den Grundstückseigentümer nach dessen pflichtgemäßem Ermessen den gleichen Wert besitzt wie das Erbbaugrundstück ohne die auf dem Erbbaurecht erstellten Bauten.

Die Kosten des Tauschvertrags und die Grunderwerbsteuer für sämtliche Grundstücke sind von den Erbbauberechtigten zu tragen.

§ 16

Die Erbbauberechtigten tragen die gesamte aus der Benutzung des Grundstücks folgende Schadenshaftung.

Die Erbbauberechtigten haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.

Dem Grundstückseigentümer gegenüber ist jeder Erbbauberechtigte zur Vertretung der anderen Berechtigten und zur Entgegennahme von Erklärungen mit Wirkung für und gegen alle Beteiligten berechtigt.

§ 17

Der Grundstückseigentümer behält sich den Rücktritt von diesem Vertrag vor, falls dessen Inhalt durch behördliche Anordnung, Maßnahme oder Auflage geändert und der Grundstückseigentümer durch diese Änderung beschwert werden sollte.

§ 18

Der Grundstückseigentümer ist jederzeit berechtigt, den Einheitswert des Erbbaugrundstücks ohne Gebäude einschließlich aller künftigen Wertfortschreibungen bei dem zuständigen Finanzamt zu erheben.

Für alle Ansprüche aus diesem Vertrag, die im Mahnverfahren (§ 688 ff. ZPO) geltend gemacht werden, ist als Gerichtsstand der Ort vereinbart, an dem sich der Sitz der Evang. Pflege Schönau befindet. Für Rechtsstreitigkeiten, die den Inhalt des Erbbaurechts und seine Belastungen betreffen, gilt der Gerichtsstand nach § 24 ZPO.

§ 19

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, finden die Bestimmungen der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (RGBl. Seite 72) in ihrer jeweils geltenden Fassung Anwendung.

Bestimmungen dieses Vertrages, die nicht gesetzlicher oder vertragsmäßiger Inhalt des Erbbaurechts i. S. der §§ 1—8, 27 Abs. 1 Satz 2 und 32 Abs. 1 Satz 2 der Erbbaurechtsverordnung werden, sind schuldrechtlich wirksam.

Heidelberg / Speyer, den 16. 08. 1980

Der Grundstückseigentümer:

Für den Unterl. Evang. Kirchenfonds:
Evang. Pflege Schönau in Heidelberg

Die Erbbauberechtigten:

u.: *Amunbach*



Künig

Geschehen zu Sinsheim/Els.

am dreiundzwanzigsten September neunzehnhundertachtzig
-23.9.1980-

Vor dem Notariat Sinsheim

Gegenwärtig: Oberjustizrat Dr. Ludwig Schumacher in Sinsheim als Notar
Anwesend sind:

1) für den Unterländer Evang. Kirchenfonds

gesetzlich vertreten durch den Evang. Oberkirchenrat Karlsruhe, dieser vertreten durch die
Evang. Pflege Schönau in Heidelberg:

Herr , Kirchenoberamtsrat, wohnhaft in
Heidelberg,
handelnd aufgrund der dieser Urkunde in Urschrift beigefügten Vollmacht,

2) Herr , geb. Einzelhandelskaufmann
wohnhaft in:

3)

der/die Erschienene zu 1 dem Notar persönlich bekannt, die Erschienenen zu 2 und 3 ausgewiesen
durch Personalausweis

unbedenklich geschäftsfähig, die Ehegatten ohne Ehevertrag lebend, mit gegenseitiger Einwilli-
gung handelnd.

Die Erschienenen erklären zur Beurkundung den folgenden

Erbbaurechtsvertrag

Wir nehmen Bezug auf den dieser Urkunde als Anlage beigefügten, von den Vertragsparteien
unterzeichneten Erbbaurechtsvertrag, bekennen uns zum Inhalt der Anlage und geben hierdurch
die darin enthaltenen Erklärungen ab.

Grundbucheklärungen

Die Beteiligten sind darüber einig, daß das in § 1 der Anlage bezeichnete Erbbaurecht an
Fist. Nr. 6117 zugunsten des Erschienenen zu Ziff. 2
entstehen soll. Sie bewilligen und ~~der~~ Erwerber beantragen einzutragen

1. im Grundbuch für das Grundstück: das vereinbarte Erbbaurecht,

2. in dem anzulegenden Erbbaugrundbuch:

Beurk. v. 21. Okt. 1980
W.V. Nr. 8277, 8470 streichen
WV in 4 Monaten

a) die vereinbarten Bestimmungen über den Inhalt des Erbbaurechts, wie sie sich ergeben aus § 1, § 2 Abs. 1 Satz 1 und 2, § 3 Abs. 4 Satz 1, §§ 4, 6, 8 Satz 1, § 9 Abs. 1 Satz 1, §§ 11, 12, 13 Abs. 2,

b) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks:

1. den vereinbarten Erbbauzins gemäß § 3 Abs. 1 und 2 Satz 1 und 2,

2. das vereinbarte Vorkaufsrecht für jeden Verkaufsfall nach Maßgabe von § 10 der Anlage.

Die Rechte erhalten Rang in der vorstehenden Reihenfolge.

Alle Eintragungen dürfen nur gleichzeitig erfolgen.

Schluß

Der [†]Erwerber beantragt Befreiung von den Grundbuchgebühren und der Grunderwerbsteuer und versichert das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen.

2. Ausfertigung erhalten: das Grundbuchamt
der/die Erschienenene(n) zu 2
die Evang. Pflege Schönau in Heidelberg (2 Stück)
das Finanzamt (2 Stück)

Hierüber diese Niederschrift,

welche nebst Anlage den Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen und von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben wurde, wie folgt:

Vorstehende Fotokopie erhält

die Evang. Pflege Schöna, Zähringer Str. 18
Heidelberg

zur Kenntnisnahme.

16. Okt. 1980

Sinsheim/Els., den

Notariat



Amtsinspektor

(Lörz)



Ortsplan Sinsheim-Steinsfurt
Quelle: Geoportal Baden-Württemberg