



Verkehrswertgutachten

Nach § 194 Baugesetzbuch

**in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der
Zwangsvollstreckung**

für die

Gebäude- und Freifläche

Neckarstr. 90, 92, 92/1, 69412 Eberbach über

144/1.000 Miteigentumsanteilen an dem

Flurstück

1185

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, dem Balkon, dem Keller sowie einem PKW-Stellplatz in der Garage – im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet-

Auftraggeber

Amtsgericht Heidelberg
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

Aktenzeichen

4 K 115/19

Verkehrswert (Marktwert):

130.000,00 €



Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten. Diese enthalten 3 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten. Das Gutachten wurde auftragsgemäß in 5 Ausfertigungen erstellt und auf 2 CDs kopiert. Erstattete Zeichen: ca. 37.210.



Im Nachfolgenden wird für das genannte Objekt und für dessen Besonderheit der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB, ImmoWertV 2010 und WertR (Anlagen) ermittelt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich lt. Teilungserklärung um

das Sondereigentum an einer Wohneinheit mit 3 Zimmern, 1 Bad, Flur, 1 Abstellraum, 1 Balkon im 2. Obergeschoss des Hauses Neckarstr. 90, 92, 92/1 mit 144/1.000 Miteigentumsanteilen sowie dem Kellerraum und dem Stellplatz in der Garage.

Unter Berücksichtigung aller Gegebenheiten ergibt sich folgender Verkehrswert (Marktwert):

Verkehrswert (Marktwert): 130.000,00 €

Laut § 194 BauGB wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

Zitat: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

In diesem Zusammenhang sei anzumerken, dass, trotz der Definition des Verkehrswertes als dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis (inklusive der hierzu erlassenen Verfahrensgrundsätze der ImmoWertV), der Verkehrswert keine mathematisch exakt ermittelbare Größe darstellt.

Der ermittelte Verkehrswert ist als eine Prognose des am örtlichen Immobilienmarkt möglicherweise zu erzielenden Kaufpreises für die Immobilie zu sehen. Zurzeit liegt es aber im Rahmen des Möglichen, dass der Markt im Fall eines Verkaufs auf einen höheren Kaufpreis mit Kaufinteresse reagieren würde. Ebenso besteht aber auch die Möglichkeit, dass die beschriebenen Risiken das Marktinteresse einschränken.

Bemerkung:

Mit Schreiben vom 03.12.2019 wurden die Schuldner ordnungsgemäß durch die Sachverständige zum Ortstermin am 16.01.2020 geladen. Die Schuldner erschienen nicht. Aufgrund der Kooperation der Mieter konnte die Besichtigung zum anberaumten Termin stattfinden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb einer WEG bestehend aus 5 Sondereigentümern (ein Mehrfamilienhaus mit 3 Eigentumswohnungen, 2 Doppelhaushälften und 5 Garagen). Die Liegenschaft befindet sich in der



Neckarstr. 90, 92, 92/1 in 69412 Eberbach. Der Hauseingang befindet sich links.

Die Wohnanlage wurde nach Aktenlage ca. 2006 erstellt und am 25.07.2005 aufgeteilt.

Die zu bewertende Wohneinheit liegt im 2. Obergeschoss des Hauses Neckarstr. 90.

Die Hausverwaltung¹ gab folgende Auskünfte über die Gebäude und die WEG: Die WEG Neckarstr. 90-92 führt ein Rücklagenkonto. Das Wohngeld für das Bewertungsobjekt (Wirtschaftsplan 2019) beträgt am Wertermittlungsstichtag für die Wohnung 253,94 €/mtl. Laut Eigentümerversammlung vom 02.10.2019 sind in naher Zukunft keine größeren Renovierungen oder Instandsetzungsmaßnahmen seitens der Hausverwaltung oder WEG geplant (siehe hierzu Kapitel WEG Seite 17).

Am Bewertungsstichtag machte das Bewertungsobjekt im Bereich des Gemeinschafts- sowie Sondereigentums einen baujahrstypischen und etwas ungepflegten Eindruck.

Auftragsgemäß bildet sich der Verkehrswert (Marktwert) aus dem Ertragswert.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 16.01.2020.

¹ Hausverwaltung, per Mail vom 17.12.2019 und 30.01.2020



Kurzbeschreibung und tabellarische Zusammenstellung

Auftraggeber	Amtsgericht Heidelberg Kurfürsten Anlage 15, 69115 Heidelberg
Aktenzeichen	4 K 115/19
Bewertungsobjekt	Gebäude- und Freifläche Neckarstr. 90, 92, 92/1, 69412 Eberbach Wohnung Nr. 2, Garage Nr. 2, Keller Nr. 2
Grundbuch	5856 von Eberbach
Flurstück	1185
Grundstücksgröße	302 m ²
Wertermittlungsstichtag	16.01.2020
Ortstermin	16.01.2020
Baujahr	Ca. 2006
Wohnfläche	Ca. 76 m ² lt. Bauakte
Tatsächlich erzielte Miete	Nettokaltmiete 510,00 €/mtl. Garage 20,00 €.
Nachh. erzielbare Miete	6,71 €/m ²
Rohertrag/Jahr	Ca. 6.360,00 €
Bewirtschaftungskosten	Ca. 1.463,00 €
Liegenschaftszinssatz	3,25 %
Restnutzungsdauer	61 Jahre
Bodenwert	5.000,00 €
Ertragswert	Rd. 130.000,00 €
Verkehrswert	Rd. 130.000,00 €



Inhalt

Kurzbeschreibung und tabellarische Zusammenstellung	4
1.0 Vorbemerkungen	6
1.1 Bedingungen des Gutachtens	7
2.0 Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1 Lage	7
2.2 Gestalt und Form	9
2.3 Erschließung	10
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	11
2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	14
3.0 Gebäudebeschreibung	15
4.0 Ermittlung des Verkehrswertes	20
5.0 Schlussbemerkung	27
6.0 Definitionen	29
7.0 Anlagen	31



1.0 Vorbemerkungen

Auftraggeber	Amtsgericht Heidelberg Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
Aktenzeichen	4 K 115/19
Auftrag	Beschluss vom: 13.11.2019 Eingang am: 18.11.2019
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung zum Zwecke der der Zwangsvollstreckung
Wertermittlungsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> - ImmoWertV 2010 - Wertermittlungsrichtlinien 06, Anlagen - Wertermittlungsrichtlinien 2016 - Baugesetzbuch BauGB - Baunutzungsverordnung BauNVO - Bürgerliches Gesetzbuch BGB - NHK 2010 des BM Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen - Auszug aus dem Grundbuch vom 18.11.2019 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.11.2019, - Schriftliche Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Eberbach vom 26.11.2019 - Grundstücksmarktbericht der Stadt Eberbach in seiner aktuellsten Fassung - Mietspiegel der Stadt Eberbach in seiner aktuellsten Fassung - Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 28.11.2019 - Schriftliche Auskunft des Bauamtes der Stadt Eberbach vom 28.11.2019 - Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenbuch der Stadt Eberbach vom 28.11.2019 - Schriftliche Auskunft der Hausverwaltung vom 17.12.2019 und 30.01.2020 - Schriftliche Auskunft vom Zwangsverwalter vom 10.12.2019 - Auskunft aus der Homepage des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden - Statistisches Landesamt Baden-Württemberg - www.ongeo.de
Tag der Ortsbesichtigung	16.01.2020
Wertermittlungs-Qualitätsstichtag	16.01.2020
Teilnehmer am Ortstermin	<ul style="list-style-type: none"> - Der Mieter - Dipl. Ing. Monika Ihlenfeld, Freie Architektin und Sachverständige



1.1 Bedingungen des Gutachtens

Die tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlage und die Beschaffenheit von Grund und Boden wurden durch die Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten Unterlagen, die Angaben aus den Verzeichnissen der Stadt und die persönlichen Datenerhebungen festgestellt. Auflagen und Genehmigungen sowie öffentlich-rechtliche Bestimmungen und Verfügungen fließen nur soweit in die Ermittlung ein, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Es wurden keine Baustoffe geprüft und es fand weder eine Funktionsprüfung der haustechnischen und sonstigen Anlagen noch eine Bodenuntersuchung statt. Die Ermittlungen beruhen auf entsprechender Inaugenscheinnahme (visuell). Alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskunft des Auftraggebers und/oder Unterlagen, die zur Verfügung gestellt worden sind. Zerstörende Maßnahmen wurden nicht vorgenommen.

Des Weiteren wird unterstellt, dass keine Kontaminationen des Grund und Bodens vorliegen. Es gibt keine äußeren Hinweise.

Dieses Gutachten genießt Urheberrecht und darf nur für den genannten Zweck verwendet werden.

2.0 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland	Baden-Württemberg		
Regierungsbezirk	Karlsruhe		
Ort und Einwohnerzahl	Eberbach hat ca. 14.500 Einwohner.		
Überörtliche Anbindung	Landeshauptstadt	Stuttgart	105 km
	Heidelberg		30 km
	Mannheim		25 km
	Eberbach Mitte	fußläufig	500 m
	Autobahn	A5	36 km
		A 6	34 km
	Bundesstraße	B37	180 m
Int. Flughafen	Frankfurt	113 km	
ÖPNV	S-Bahn: Bahnhof Eberbach		1.500 m



Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Eberbach, in Randlage zum Ortsmittelpunkt an einer stark befahrenen Straße. Das Gebäude wurde in den Hang gebaut und wird an der Ostseite stark verschattet. In Eberbach sind alle Schultypen, Kindergärten, Vereine und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.



2.2 Gestalt und Form

Grundstücksform	Das Grundstück Nr. 1185 hat einen im Wesentlichen rechteckigen Grenzverlauf.
Straßenfront	Ca. 24 m
Mittlere Tiefe	Ca. 12 m
Grundstücksgröße	Flurstück 1185 mit 302 m ² (lt. Grundbuchauszug vom 18.11.2019)
Flurstück	Nr. 1185
Wohnlage	Einfache Wohnlage
Art der Bebauung in der Straße	Wohn- und Geschäftshäuser
Immissionen	Verkehrsimmissionen



Topographische Grundstückslage Starke Hanglage



2.3 Erschließung

Straßenart	Erschließungsstraße
Straßenausbau	Bituminöser Straßenbelag
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung	Die öffentliche Erschließung wird unterstellt.
Grenzverhältnisse nachbarschaftliche Gemeinsamkeit	Siehe Grundbucheintragungen und Baulastenverzeichnis
Baugrund, Grundwasser	(soweit augenscheinlich ersichtlich) Normal

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Es ergaben sich keine Anzeichen für Altlasten und Kontaminationen. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt. Kontaminationen und Altlasten des Bodens oder archäologische Risiken wurden nicht kontrolliert und waren nicht Aufgabenstellung des Gutachtens.



2.4 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 18.11.2019 vor. Es liegen folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches vor.

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Einlageblatt
Mannheim	Eberbach	Eberbach	5856	1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd.Nr. der Einträge im Grundbuch	Inhalt und Beschränkungen
1		
2	1	<p>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betrieb und Unterhaltung eines unterirdischen Hochspannungskabels sowie Benutzungsrecht) für Badenwerk Aktiengesellschaft in Karlsruhe. Bezug: Bewilligung vom 4. Juli 1961, eingetragen am 18. August 1961. Hierher sowie auf die für die anderen Mitigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Nr. 5855 – Nr. 5859) mündeltragend (AS 151 in Blatt 5855) am 30. Dezember 2015.</p> <p style="text-align: right;">Mack</p>
4	1, 2	<p>Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. Eingetragen (AS 239) am 18.11.2014.</p> <p style="text-align: right;">Mack</p>
7	1, 2/2 u 1	<p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg - Vollstreckungsgericht - vom</p>

18.11.2019 11:38:51 Seite 7 von 12

**Bemerkung zu lfd. Nr. 2**

1961 wurde ein Vertrag zwischen dem Badenwerk und dem damaligen Eigentümer über die Verlegung eines unterirdischen Hochspannungskabels geschlossen. Diese Vereinbarung ist im Grundbuch gesichert. Es erfolgte eine Einmalzahlung über 100,00 DM. Die eingetragene persönliche Dienstbarkeit wirkt sich wertmindernd auf das Grundstück aus, da die Fläche nicht überbaut werden darf.

Anmerkung

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Bodenordnung

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (Altlasten)¹ sind nach Auskunft des Baurechtsamtes nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen diesbezüglich angestellt.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation**Baulasten und Denkmalschutz²**

Denkmalschutz	Kein Denkmalschutz
Altlasten	Keine bekannten Altlasten
Baulastenverzeichnis	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde von der Sachverständigen am 26.11.2019 schriftlich angefordert. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung:

² Stadt Eberbach 28.11.2019



2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand Baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand

Das Bewertungsgrundstück ist durch eine historische Straße ortsüblich erschlossen. Das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei. Kanalgebühren sind weder offen noch geplant. Sollte die Neckarstraße weiter ausgebaut werden, können Ausbaubeiträge nach KAG (Kommunales Abgabengesetz) erhoben werden.

Hinweis zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, soweit nicht anders angegeben, persönlich bzw. telefonisch beim Bauamt der Stadt Eberbach, beim Grundbuchamt, beim Vermessungsamt und beim Katasteramt eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweiligen zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Derzeitige Nutzung Das Grundstück 1185 ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus, 2 Doppelhaushälften und 5 Garagen bebaut. Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 liegt im 2. Obergeschoss des Hauses Neckarstr. 90.



3.0 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Das Gebäude wurde insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den mir vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbegehung und Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit der technischen Ausstattung wurde auftragsgemäß nicht überprüft und wird im Gutachten als funktionsfähig unterstellt.

Baumängel/Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Die folgenden Angaben der Wohnanlage in Eberbach stammen aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin.

Art des Gebäudes	Massivbau mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr	Ca. 2006
Energieausweis	Es wurde ein Energiebedarfsausweis am 24.11.2016 erstellt.
Erweiterungsmöglichkeiten	Ob das Bewertungsgrundstück am Stichtag baulich vollständig ausgenutzt ist, wird im vorliegenden Fall nicht überprüft. Die bauliche Erscheinung der Gesamtanlage und die legalen Eigenschaften und Möglichkeiten von Wohnungseigentümergeinschaften im Besonderen lassen zu marktgewöhnlichen Bedingungen nicht auf eine Erweiterung der baulichen Anlagen schließen. Das Grundstück wird bewertet wie es steht und liegt.
Außenansicht	Das Gebäude ist verputzt, die Fassade gegliedert.
Einteilung Gebäude	Die Wohnanlage umfasst 3 Hauseingänge. Zwei Hausteile bilden zwei Doppelhaushälften. Im dritten Hausteil befindet sich pro Geschoss 1 Wohnung, im Erdgeschoss sind Garagen vorhanden. Die zu bewertende Wohnung liegt im 2. Obergeschoss des linken Hausteils. Der



Stellplatz befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes.

3.2 Ausführung und Ausstattung, Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Nicht geprüft und nicht Aufgabe des Gutachtens
Umfassungswände	Nicht geprüft und nicht Aufgabe des Gutachtens
Innenwände	Nicht geprüft und nicht Aufgabe des Gutachtens
Geschossdecke	Stahlbetondecken
Hauseingang	- Glas-Kunststofftür mit Lichtausschnitt - Separate Briefkasten- und Klingelanlage
Treppenhaus	- Betontreppe mit Granitbelägen - Edelstahlhandlauf - Rauputz

3.3 Keller

Kellerräume einzeln abgetrennt, pro Wohnung ein Kellerraum, Holzlattenverschläge. Zum Ortstermin teilte der Mieter mit, dass die Kellerräume aktuell mit der Wohneinheit Nr. 3 getauscht wurden.

Boden	Beton
Wände	Beton, gestrichen
Decke	Beton, gestrichen

3.4 Dach

Dachstuhl	Ausgebaut; konnte nicht besichtigt werden
Dachform	Satteldach mit Zwerchhaus und Dachflächenfenster
Dacheindeckung	Ziegel, Dachrinnen und Fallrohre verzinkt

3.5 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile Balkone und Terrassen

Belichtung und Besonnung des Bewertungsobjektes



Mäßige Belichtung, Ausrichtung des Wohnzimmers nach Westen zur Straße, Balkon und Küche nach Osten gegen den Hang, Bad innenliegend.

Allgemeinbeurteilung Das Bewertungsobjekt und die gesamten baulichen Anlagen machen am Bewertungsstichtag einen baujahrstypischen Eindruck.

3.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an die öffentliche Versorgung, Kanalanschluss, Hauszugang. Keine nennenswerten Außenanlagen um das Haus, Müllplatz vor den Kellerräumen bzw. in den Garagen.

3.7 WEG und Hausgeldkonto

Die Hausverwaltung⁴ gab folgende Auskünfte über die Gebäude und die WEG: Die WEG Neckarstr. 90-92 führt ein Rücklagenkonto. Das Wohngeld für das Bewertungsobjekt (Wirtschaftsplan 2019) beträgt am Wertermittlungsstichtag für die Wohnung 253,94 €/mtl. Laut Eigentümerversammlung vom 02.10.2019 sind in naher Zukunft keine größeren Renovierungen oder Instandsetzungsmaßnahmen seitens der Hausverwaltung oder WEG geplant. Weiterhin wurde beschlossen:

1. Die Beauftragung eines Hausmeisterdienstes
2. Ein eventueller Austausch der Satellitenanlage
3. Die Garagentore werden nicht repariert oder gewartet
4. Entscheidung über den Anstrich der Fassade wird auf die nächste Eigentümerversammlung verschoben.

Am Bewertungsstichtag machte das Bewertungsobjekt im Bereich des Gemeinschafts- sowie Sondereigentums einen baujahrstypischen Eindruck.

3.8 Beschreibung der zu bewertenden Wohnung

Die Nutzungsbereiche sind ausstattungs- und zustandsgleich und werden deshalb zu den im Folgenden aufgeführten Beschreibungseinheiten zusammengefasst.

Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

2. Obergeschoss 1 Wohnzimmer, 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad innenliegend, 1 Flur, 1 Abstellraum, Balkon

⁴ Hausverwaltung, per Mail vom 17.12.2019 und 30.01.2020



Wohn- und Schlafzimmer, Flur

Bodenbeläge	Laminat
Innenwandbekleidung	Überwiegend Raufaser und Anstrich
Deckenbekleidung	Überwiegend Raufaser und Anstrich

Von Schlafzimmer und Küche gelangt man auf den Ostbalkon.

Küche und Bad

Bodenbelag	Fliesen
Wandbekleidung	Küche: Fliesen im Objektbereich Bad: Fliesen ca. 2,00 m hoch im Bereich der Badewanne und der Dusche, sonst ca. 1,20 m hoch.
Deckenbekleidung	Überwiegend Raufaser und Anstrich

Fenster und Sonnenschutz

Fenster	Weißer Kunststofffenster, Isolierverglasung, Baujahr aus der Bauzeit 2006, Balkontür, einfache Beschläge, im Erker bodentiefe Fensterelemente
Fensterbänke innen	Granit o.ä.
Fensterbänke außen	Alu
Sonnenschutz	Außen aufgesetzte Kunststoffrollläden Elektrische Jalousie im Erker

Türen

Wohnungstür	Glatte, weiße Wohnungstür, Holzzargen
Zimmertüren	Glatte Türblätter und Holzzargen, weiß

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation	Standardausstattung, ein Deckenanschluss unter Putz und mehrere Steckdosen, einfaches Schalter- und Dosenprogramm, Klingel, Türöffner, Gegensprechanlage, Telefon
Heizung/Lüftung	Gasetagenheizung, Gerät im Abstellraum, einfache Stahlradiatoren

**Warmwasserversorgung**

Durchlauferhitzer

Sanitärinstallation

Wasser- und Abwasserinstallation vorhanden.
Bad: WC, Eckbadewanne, Dusche, Waschtisch,
mechanische Belüftung
Waschmaschinenanschluss im Abstellraum

Balkon**Balkon**

Brüstung aus einer Metallkonstruktion und
Metallpaneele, Licht und Steckdose unter Putz,
Ausgang vom Schlafzimmer und der Küche über
bodentiefe Fenster, Holzdielen

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung**Bauschäden und –
mängel**

- Silikonverfugung im Bad ist erneuerungsbe-
dürftig
- Wohnungseingangstür defekt
- Unsauberer Einbau der Fenster (Übergroße
Fugen)
- Balkonbelag ist stellenweise morsch

Anmerkung

Die Funktionsfähigkeit der technischen Ausstat-
tung wurde auftragsgemäß nicht überprüft.
Bäumängel/Bauschäden wurden soweit aufge-
nommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-
sichtlich erkennbar waren.
Untersuchungen auf pflanzliche und tierische
Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende
Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Grundrissgestaltung

Das Wertermittlungsobjekt verfügt über einen dem
Baujahr und der Art des Gebäudes zeitgemäßen
Zuschnitt. Eine Besonderheit ist der fehlende Flur
im Eingangsbereich.



4.0 Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnete Wohneinheit im 2. Obergeschoss des Hauses Neckarstr. 90, 92, 92/1 in Eberbach zum Wertermittlungsstichtag, dem 16.01.2020, ermittelt.

Berechnungsgrundlagen, wie Nutz- und Wohnflächen sowie Kubatur liegen an Hand der Teilungserklärung vor. Diese wurde durch das Bauamt Eberbach, das Grundbuchamt und durch die Hausverwaltung zur Verfügung gestellt. Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden stichprobenartig überprüft. Es wird daher unterstellt, dass die darin gemachten Angaben, wie z.B. zu den Miteigentumsanteilen, korrekt sind. Die Sachverständige fertigte vor Ort keine Wohnflächenberechnung an. Eventuelle Abweichungen zu anderen Quellen liegen nicht in der Verantwortung der Sachverständigen.

Grundstücksdaten

Wohnungs-Grundbuch 5856

144/1.000 Miteigentumsanteilen an dem

Flurstück 1185

Wertermittlungsstichtag 16.01.2020

Zur Wahl des Bewertungsverfahrens

Im vorliegenden Fall ist im Sinne der regelkonformen Wertermittlung zunächst ein Vergleichswertverfahren zu rechnen. Es ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und die Ermittlung des Wertes von Sonder- und Teileigentum. Der grundlegende Wesenszug dieses Verfahrens ist der Vergleich der Kaufpreise von Objekten, die möglichst identisch sein sollten. Grundlegende Merkmale wie Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage müssen sich ähneln und vergleichbar sein. Das Vergleichswertverfahren kann jedoch nur angewendet werden, wenn Vergleichswerte in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen. Laut Gutachterausschuss der Stadt Eberbach stehen keine geeigneten Vergleichswerte zur Verfügung.

Der Marktwert für Liegenschaften in der Art des Bewertungsobjektes wird nach den Richtlinien der marktkonformen Wertermittlung im Ertragswertverfahren ermittelt. Hier steht die wirtschaftliche Rendite im Vordergrund.

Verwendungsfähigkeit

Am Wertermittlungsstichtag ist die Verwendungsfähigkeit für Wohnraum gegeben.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Ausführungen in den Kapiteln Grundbuchauszug und Baulasten. Diese Eintragungen sind aus der Sicht der Sachverständigen nicht wertbeeinflussend.

Gebäude oder Gebäudeteile entsprechen nicht den heutigen Anforderungen an Schall-, Brand- und Wärmeschutz.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Jahr der Wertermittlung	2020
abzgl. Baujahr	2006
= Gebäudealter	14 Jahre
Übl. Gesamtnutzungsdauer	75 Jahre
abzgl Gebäudealter am Stichtag	14 Jahre
= Restnutzungsdauer	61 Jahre



4.1 Ermittlung des Bodenwertes

Vorbemerkung zur Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert des Gebäudes und der Außenanlagen im Vergleichswertverfahren nach §§ 15-16 ImmoWertV 2010 so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Es können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, die von den Gutachterausschüssen der Städte veröffentlicht werden.

Der Bodenwert ist in Eberbach nicht an die Geschossflächenzahl (GFZ) gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses⁵ in Eberbach weist für den Lagebereich Richtwertzone 20 (Stand: 31.12.2018) des Bewertungsobjektes einen Bodenrichtwert für Geschosswohnungsbau von

125,00 €/m²

aus.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag, dem 16.01.2020, und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstückes angepasst.

Bodenrichtwert 125,00 €/m²

Grundstücksgröße 302 m²

4.1.2 Berechnung des Bodenwertes des Grundstückes

Im Bereich des unterirdisch verlegten Hochleitungskabels ist laut Vertrag keine Bebauung möglich bzw. erlaubt. Die Fläche könnte jedoch als Parkplatzfläche genutzt werden. Parkierungsflächen werden mit 25 % vom Bodenrichtwert berechnet. Die Fläche beträgt ca. 31 m².

Gesamte Grundstücksfläche 302 m²

Teilfläche 31 m²

271 m ²	*	125,00 €/m ²	=	33.875,00 €
31 m ²	*	31,25 €/m ²	=	+ 968,75 €
		(25 % v. 125,00 €)		

Bodenwert des ges. Grundstückes 34.843,75 €

Rd. 35.000,00 €

⁵ Gutachterausschuss der Stadt Eberbach, schriftl. 26.11.2019



Berechnung des Bodenwertanteils für die Wohnungseinheit Nr. 2

Nach vorliegender Teilungserklärung vom 25.07.2005 beträgt der Miteigentumsanteil des Bewertungsobjektes 144/1.000 Anteile. Der Bodenwertanteil für das Bewertungsobjekt errechnet sich hiernach mit:

$$35.000,00 \text{ €} : 1.000 \times 144 = 5.040,00 \text{ €}$$

Der anteilige Bodenwert für das Bewertungsobjekt beträgt gerundet

5.000,00 €.

Die Berechnung der Miteigentumsanteile wurde nicht von der Sachverständigen erstellt. Es wird unterstellt, dass die Miteigentumsanteile durch den Hersteller der vorliegenden Teilungserklärung korrekt ermittelt worden sind. Eventuelle Abweichungen liegen nicht in der Verantwortung der Sachverständigen.



4.2 Ermittlung des Ertragswertes

Vorbemerkung zur Ermittlung des Ertragswertes

Die Ermittlung des Ertragswertes ist in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010) in den §§ 17-20 beschrieben. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf Grundlage des Ertrages nach den §§ 17-20 ImmoWertV 2010 zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bodenwert und Wert der baulichen Anlage ergeben den Ertragswert des Grundstückes. Das Ertragswertverfahren wird hauptsächlich bei Renditeobjekten angewendet (siehe Kapitel 6).

Ermittlung der Wohnfläche

Wohnung 2:

Raum	Fläche in m ²
Wohnen	31,99
Küche	10,12
Schlafen	10,32
Kind	10,75
Bad	5,18
Flur	2,18
Balkon 50 %	3,79
Abstellraum	2,00
Gesamt W 2	76,33

Auftragsgemäß wurde keine Wohnflächenberechnung erstellt. Die Wohnfläche für die Wohneinheit stammt aus der Teilungserklärung. Die Angaben wurden beim Ortstermin stichprobenartig überprüft und konnten für plausibel befunden werden.

Nach Aktenlage verfügt die Wohneinheit über ca. 76 m² Wohnfläche. Eventuelle Abweichungen zu anderen Quellen liegen nicht in der Verantwortung der Sachverständigen.

Ermittlung der tatsächlichen Miete

Die Wohneinheit ist zum Ortstermin vermietet.
Die Nettomiete beträgt 510,00 €/ mtl. + 20,00 €/mtl. für den Stellplatz.
Die Nebenkosten betragen monatlich 120,00 €.

Ermittlung der ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Mieten

Die Ertragswertermittlung basiert auf der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV) und wird auf deren Grundlage durchgeführt (vgl. § 18 ImmoWertV).



Die Stadt Eberbach hat einen Mietspiegel für Wohnraummieten erstellt. Das Bewertungsobjekt liegt in Randlage zum Ortskern und ist durch Lärmimmissionen stark belastet. Das Gebäude ist in den Hang gebaut, der an der Ostseite das Objekt sehr verdunkelt. Insgesamt machten das Bewertungsobjekt und die Gemeinschaftsanlagen beim Ortstermin einen dem Alter entsprechenden Eindruck und wiesen nur geringfügigen Instandhaltungsbedarf am Sondereigentum und am Gemeinschaftseigentum auf.

Für gebrauchten Wohnraum ist in Eberbach laut Mietspiegelrechner eine Miete zwischen 5,02 € und 6,26 €/m² zu erzielen⁶. Die im Objekt erzielte Miete beträgt rd. 6,71 €/m² Wohnfläche.

Auf Grund der Lage in Eberbach, der Lage im Objekt, der erzielbaren Miete in Vergleichswohnungen, dem Alter des Gebäudes, der auf dem Mietmarkt angespannten Lage sowie der zuvor beschriebenen Situation fließt der Mietpreis von 6,71 €/m² Wohnfläche als erzielbare Nettokaltmiete in die Bewertung ein. Die Garage fließt mit 20,00 € in die Berechnungen ein.

Festlegung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert einer Liegenschaft im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird auf Grundlage geeigneter Kaufpreise ermittelt und von den Gutachterausschüssen der Städte und Gemeinden veröffentlicht.

Der Liegenschaftszinssatz wirkt als Marktanpassungsfaktor, das heißt, er stellt sicher, dass das Ergebnis marktkonform ist. Das bedeutet, je niedriger der Liegenschaftszinssatz ist, desto besser ist die Lage der Liegenschaft.

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Eberbach hat Liegenschaftszinssätze entwickelt. Der Liegenschaftszinssatz liegt zwischen 3,0 und 3,5 %.

Das Wertermittlungsobjekt liegt am Rande des Ortskernes von Eberbach, an einer stark befahrenen Straße. Das Gebäude ist in den Hang gebaut, der an der Ostseite das Objekt stark verdunkelt. Bei der Errichtung der Wohnanlage und deren Vermarktung stand die Kapitalanlage im Vordergrund.

Aufgrund der Lage und eines mittleren wirtschaftlichen Risikos wird der Liegenschaftszinssatz an die individuellen Verhältnisse angepasst und fließt mit 3,25 % in die Bewertung ein.

⁶ Siehe online-rechner zum Mietspiegel Eberbach 2019



Berechnung des Ertragswertes

Einheit	Wohn- fläche m ²	Nachhaltig erzielbare Nettomiete		
		Netto €/m ²	Nettomiete mtl. in €	Nettomiete jährl. in €
Whg. 2	76	6,71	510,00	6.120,00
Garage	1		20,00	240,00
Rohertrag				6.360,00
Bewirtschaftungskosten⁷			ca. 23 % rd.	-1.463,00
Jährlicher Reinertrag				4.897,00
Reinertrag des Bodens				
Liegenschaftszinssatz			3,25 %	
Ertragswertrelevanter Bodenwert			5.000,00 €	- 163,00
Reinertragsanteil der baulichen Anlage				4.734,00
Barwertfaktor				
Liegenschaftszinssatz			3,25 %	
Restnutzungsdauer			61 Jahre	
Vervielfältiger			* 26,396	124.959,00
Ertragswert der baulichen Anlage				rd. 125.000,00
Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale				
Bodenwert				5.000,00
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
./.				
Ertragswert				129.958,00
Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale				
Ertragswert gesamt			gerundet	130.000,00 €

⁷ Berechnung der Bewirtschaftungskosten nach der EW-RL Anlage 1



5.0 Schlussbemerkung

Beim Ortstermin wurden auftragsgemäß keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk sowie Metall), bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen. Eine fachtechnische Untersuchung auf Baumängel und Bauschäden erfolgte nicht.

Auf Schadstoffbelastungen und schadstoffbelastete Baustoffe (z.B. Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) oder Verunreinigungen (Altlasten) wurden die baulichen Anlagen und der Boden auftragsgemäß ebenso nicht untersucht. Derartige Untersuchungen und Prüfungen müssen ggf. von Sonderfachleuten vorgenommen werden.

Nach den geltenden Bewertungsgrundsätzen ist der Verkehrswert von der Art der vorliegenden Liegenschaft aus dem Ertragswert abzuleiten.

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und von Grund und Boden erfolgten auf Grund der visuellen Inaugenscheinnahme beim Ortstermin, bei genannten Stellen erfragten Informationen sowie der durch die Eigentümer oder deren Vertreter zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Wertermittlungsobjekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschrieben. Auf Grund der momentanen Marktsituation und den zuvor beschriebenen und berücksichtigten Belastungen des Objektes wird sich die Preisbildung am Sachwert orientieren.

Das Wertermittlungsobjekt wurde beim Ortstermin von mir persönlich besichtigt. Ich versichere, dass die Wertermittlung unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Erwerb, nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen wurde.

Das Wertermittlungsgutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Einwilligung gestattet.

Das Wertermittlungsgutachten wird in 5 Ausfertigungen erstellt und auf 2 CDs kopiert. Eine weitere Ausfertigung und CD bleiben bei meinen Unterlagen.



Aufgrund der speziellen Eigenschaften des Gebäudes, der Besichtigung und der vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller objektiv beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktsituation in Eberbach wird zum Wertermittlungstichtag, dem 16.01.2020, der Verkehrswert (Marktwert)

Verkehrswert (Marktwert): **rd. 130.000,00 €**

ermittelt.

Monika Ihlenfeld
Dipl.Ing. Freie Architektin
Sachverständige für bebaute
und unbebaute Grundstücke
TÜV/EIPOS
Werderstr. 43
69120 Heidelberg
Fon 06221 419063
Fax 06221 411463

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Monika Ihlenfeld'. The signature is fluid and cursive.

Heidelberg, den 04.02.2020



6.0 Definitionen

Verkehrswert

Im § 194 BauGB ist der Begriff des Verkehrswertes definiert:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre

Das Ertragswertmodell (§§ 17 – 20 ImmoWertV)

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswertes ist in den §§ 17-20 der Immo WertV 2010 beschrieben.

Die Ertragswertermittlung analysiert die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie. Die Ermittlung basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen wie Mieten und Pachten aus dem Grundstück. Die Summen aller Einnahmen bilden den Rohertrag. Wichtig für den Ertragswert ist aber der Reinertrag. Er ermittelt sich aus Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag wiederum ist um den Betrag zu mindern, der sich durch Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Für die Verzinsung ist der sogenannte Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Der hieraus ermittelte Wert ist mit einem Vervielfältiger zu kapitalisieren. Der Vervielfältiger setzt sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer zusammen und kann in Tabellen der Immo WertV 2010 (Anlage 1 zu § 20) nachgelesen werden.

Begriffe

Rohertrag (§ 19 Immo WertV 2010)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen.

Reinertrag (§ 18 Immo WertV 2010)

Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten (§ 19 Immo WertV 2010)

Unter Bewirtschaftungskosten werden die Kosten verstanden, die man nicht auf den Mieter umlegen kann. Dazu zählen

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis



Die Abschreibung ist gemäß § 19 Abs. 2 Immo WertV 2010 durch Einrechnung des Rentenbarwertfaktors für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteil des Reinertrages berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz (§ 14 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert einer Liegenschaft im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird auf Grundlage geeigneter Kaufpreise ermittelt und von den Gutachterausschüssen der Städte und Gemeinden veröffentlicht.

Der Liegenschaftszinssatz wirkt als Marktanpassungsfaktor, das heißt, er stellt sicher, dass das Ergebnis marktkonform ist.

Restnutzungsdauer (§6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden könnte; durchgeführte Instandsetzung oder Modernisierung oder unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Fiktives Baujahr

Durch wertrelevante Modernisierungsmaßnahmen verlängert sich die Restnutzungsdauer eines Objektes. Berücksichtigt werden in der Regel jedoch nur Maßnahmen in den letzten 20 Jahren.

Vervielfältiger (§ 20 ImmoWertV)

Der Vervielfältiger ist ein Rentenbarwertfaktor einer statistischen, jährlich nachschüssigen zahlbaren Rente. Er berücksichtigt die jährliche Abschreibung eines Gebäudes und projiziert den Jahresreinertrag durch Abzinsung auf die Gegenwart. Der Vervielfältiger setzt sich aus Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz zusammen und kann aus der Anlage 1 der Immo WertV 2010 entnommen werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8, Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

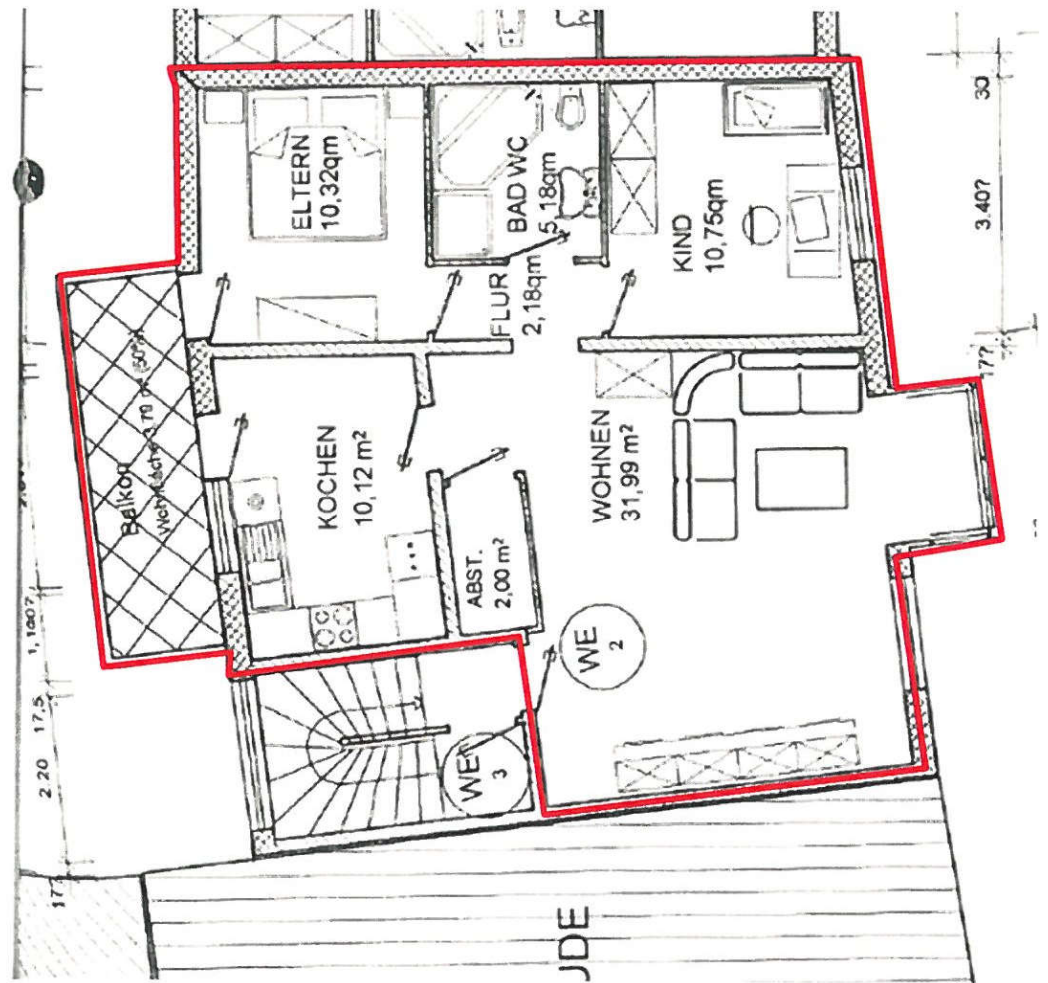


7.0 Anlagen

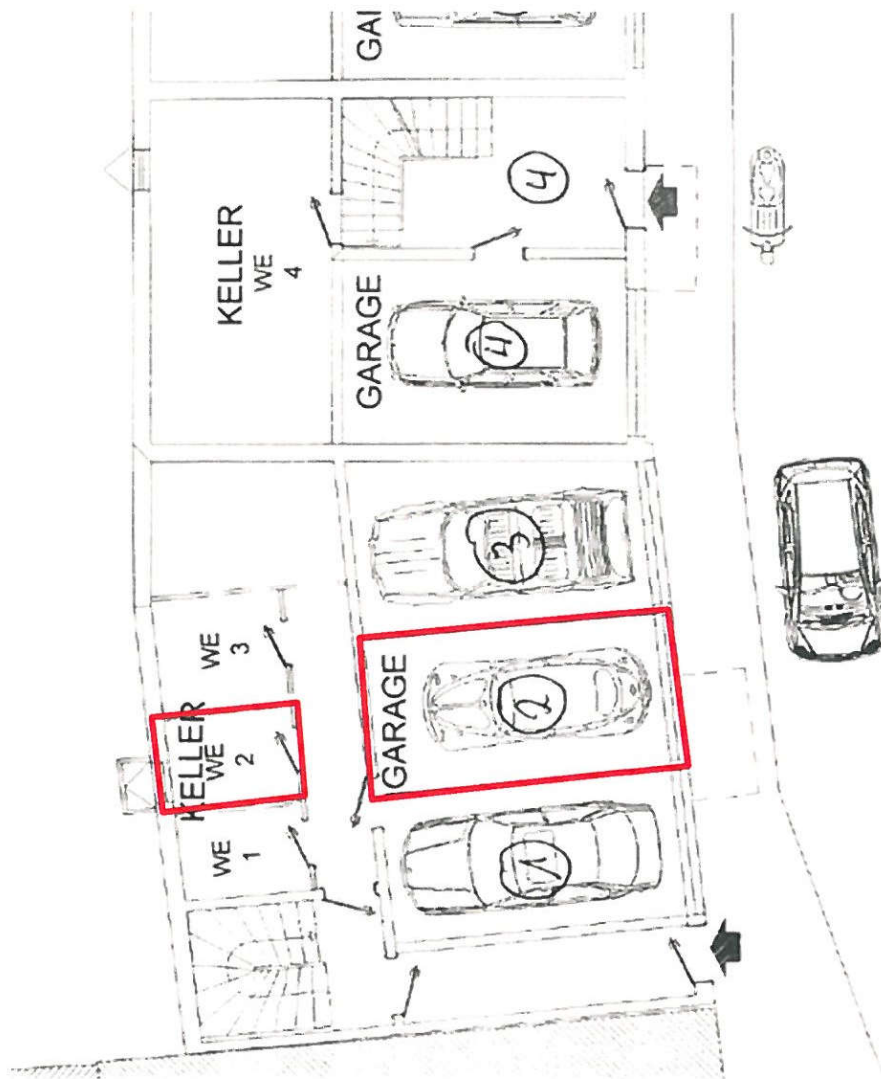
7.1	Grundrisse	Seite 32
7.2	Vertrag Badenwerk	Seite 34
7.3	Fotos	Seite 37



Anlage 7.1



Grundriss ohne Maßstab



Lage des Kellers und der Garage Nr. 2 (ohne Maßstab)



4. Die in den vorstehenden Absätzen 1-3 aufgeführten Verpflichtungen treffen sowohl den Eigentümer als dessen jeweiligen Rechtsnachfolger, die der Eigentümer in gleicher Weise zu binden hat.

§ 2

Der Eigentümer erkennt durch Unterschrift des Vertrages an, daß er über die vorgesehene Verlegung des Hochspannungskabels durch den im § 1 erwähnten, dem Vertrag beiliegenden Pflanzug i. M. 1:1500 unterrichtet ist. Auf Verlangen des Eigentümers wird diesem der Verlauf des Kabels im Gelände gezeigt.

§ 3

Die Inanspruchnahme der Grundstücke hat mit möglicher Schonung der Kulturen zu erfolgen. Das Badenwerk ist verpflichtet, dem Eigentümer alle Flurschäden zu ersetzen, die durch die Verlegung des Kabels und durch dessen Betrieb und Unterhaltung entstehen. Im Streitfall entscheidet über die Höhe derartiger Entschädigungen ein vom zuständigen Landwirtschaftsamt ernannter Sachverständiger; seine Entscheidung ist endgültig.

In
D
B:
Weise keine Rechtsnachfolger zu binden.

§ 5

Für die Einräumung der oben umschriebenen, beschränkten, persönlichen Dienstbarkeit vergütet das Badenwerk einen einmaligen Entschädigungsbetrag von
DM ----- 100,----- In Worten ----- Einhundert -----

§ 6

Die Auszahlung der Entschädigung für die Einräumung der Rechte an das Badenwerk erfolgt, sobald dem Badenwerk vom Grundbuchamt eine Bescheinigung über die erfolgte Eintragung der Dienstbarkeit vorliegt.

§ 7

Abänderungen dieses Vertrages müssen schriftlich vorgenommen werden, mündliche Abreden haben keine Gültigkeit.

§ 8

Die Genehmigung dieses Vertrages durch das Badenwerk bleibt vorbehalten. Die Kosten des Vertragsabschlusses und des Grundbucheintrages übernimmt das Badenwerk. Der Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Je eine Ausfertigung erhalten das Grundbuchamt, der Eigentümer und das Badenwerk.

§ 9

Die Beteiligten sind sich darüber einig, daß die im § 1 bezeichneten Rechte des Badenwerkes als beschränkte, persönliche Dienstbarkeit an den obenbezeichneten Grundstücken zu Gunsten der Badenwerk Aktiengesellschaft bestellt werden. Der Eigentümer bewilligt und beantragt deren Eintragung in das Grundbuch. Außerdem sind sich die Vertragschließenden darüber einig, daß die Ausübung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit einem Dritten überlassen werden kann. Der Eigentümer bewilligt und beantragt diese Eintragung in das Grundbuch. Der Eigentümer verzichtet auf Benachrichtigung vom Vollzug der Eintragung.



Eberbach, den 4. JULI 1961 1961
 Für das Badenwerk Der Eigentümer

Genehmigt:

Karlsruhe, den 7. Juli 1961

Öffentliche Unterschriftsbeglaubigung

Vorstehende Unterschrift ist heute in
~~beisein~~ meiner Gegenwart eigenhändig vollzogen worden von d^{er} mir persönlich bekannten
hier wohnhaften:

Die Unterschrift wird hiermit als echt öffentlich beglaubigt.

Eberbach, am 4. Juli 1961.

(am ----- vierten Juli neunzehnhundertsechzig -----)

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

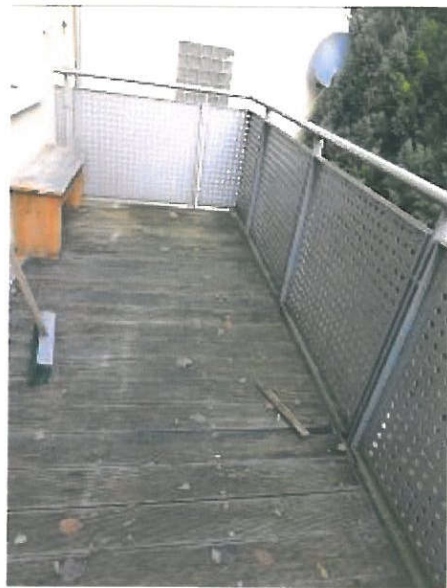




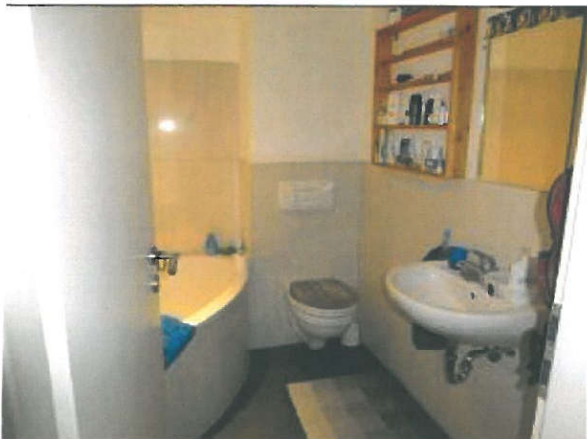
Anlage 7.3



Blick vom Balkon



Balkonbelag



Bad



Küche



Wohnungseingangstür



Treppenhaus



Keller



Garage/Müllplatz