

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: 04.09.2024
Zeichen: 07-24

Az.: (3) 5 K 42/22

Verkehrswertermittlung

(Marktwert)

gemäß § 194 BauGB

Versteigerungsobjekt:

Pkw-Einstellplatz Nr. 87 als Einzelgarage in einer Sammelgaragen-Anlage mit insgesamt 62 Einzelgaragen (gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung) zwei Geschosse, Stellplatz gemäß Plan gelegen in der unteren Ebene rechte Seite, dritte Garage nach der Einfahrt

Anmerkung: *abweichende Nummerierung der Garagen vor Ort die Nummern im Aufteilungsplan entsprechen den Teileigentumsgrundbüchern*

in

*Barlachstraße 4
69168 Wiesloch*

*Garagengebäude an der Nordseite des Grundstücks
Zufahrt zur unteren und oberen Ebene von der Barlachstraße*



Verkehrswert: € 12.800,--

Inhaltsverzeichnis:

1. Wertermittlungsgrundlagen	Seite 5
1.1. verwendete Unterlagen	Seite 5
1.2. gesetzliche Grundlagen	Seite 6
1.3. Literatur (auszugsweise)	Seite 7
2. Vorbemerkungen	Seite 8
2.1. Auftraggeber	Seite 8
2.2. Versteigerungsobjekt	Seite 8
2.3. Ortstermin	Seite 8
2.4. Stichtage	Seite 8
2.4.1. Wertermittlungsstichtag	Seite 8
2.4.2. Qualitätsstichtag	Seite 8
3. Rechtliche Gegebenheiten	Seite 9
3.1. Grundbuchstand	Seite 9
3.2. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	Seite 10
3.3. Sonstiges	Seite 10
4. Grundstücksbeschreibung	Seite 10
5. Gebäudebeschreibungen	Seite 11
5.1. Garagengebäude	Seite 11
5.2. Bauweise und Ausstattung	Seite 12
5.3. Außenanlagen	Seite 12
5.4. Wohngebäude	Seite 12

6. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen	Seite 13
6.1. Vorbemerkung	Seite 13
6.2. Gemeinschaftseigentum	Seite 14
6.3. Teileigentum	Seite 14
7. Wertermittlung	Seite 14
7.1. Einleitung	Seite 14
7.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 15
7.3. Ertragswertermittlung	Seite 17
7.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 18
7.5. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes	Seite 18
8. Zusammenfassung	Seite 19
9. Anlagen	Seite 21
10. Fotodokumentation	Seite 22

1. Wertermittlungsgrundlagen

1.1. Verwendete Unterlagen:

- *Grundbuch von Wiesloch, Teileigentumsgrundbuch Blatt 4605, Auszug vom 16.05.2022*
- *Wertermittlung des Sachverständigen vom 06. März 2022, Privatgutachten im Auftrag eines Miteigentümers zum Stichtag 01.08.2021*
- *Teilungserklärung vom 07.10.1992, Notar Rolf Dieterle, Tübingen, UR 1406/1992*
- *Änderung der Teilungserklärung vom 25.11.1992, Notar Rolf Dieterle, Tübingen, UR 1647/1992*
- *Abgeschlossenheitsbescheinigung Große Kreisstadt Wiesloch vom 07.09.1992 mit Lageplan und Grundrissen der beiden Ebenen der Sammelgarage*
- *Berechnung des Umbauten Raums*
- *Schnitt Garagengebäude*
- *Baubeschreibung Garagenanlage und Wohngebäude aus den Bauakten*
- *Auszug aus dem Bebauungsplan mit Festsetzungen für das Wertermittlungsobjekt*
- *Energieausweis vom 08.03.2018, Oliver Rausch, Gebäudeenergieberater, c/o techem Energy Services GmbH, Hauptstraße 89, 65760 Eschborn*
- *Bodenrichtwertkarten aus BORIS-BW*
- *Geoportal Baden-Württemberg*
- *einschlägige Internetportale zu Vermietungen und Verkäufen in der Stadt Wiesloch und Umgebung*
- *Internetseite Gutachterausschuss südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis, Leimen*
- *Internetseite der Stadt Wiesloch*
- *Erhebungen im Ortstermin*
- *Ortsplan der Stadt Wiesloch*

1.2. gesetzliche Grundlagen (u.a.):

- ImmoWertV
Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021, gültig ab 01.01.2022
- BauGB,
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 geändert worden ist.
- BBodSchG
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2011 geändert worden ist.
- WEG
Gesetz über das Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021, geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 07.11.2022
- BGB
Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Oktober 2023
- ErbbauRG
Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 01.10.2013
- WoFlV
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
- BelWertV
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken vom 12.05.2006, zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 14.10.2022, Beleihungswertermittlungsverordnung
- GEG
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023
- BetrKV,
Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003, die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 geändert worden ist.
- LBO
Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023
- BauNVO
Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 geändert worden ist.
- TrinkwV
Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch, Trinkwasserverordnung vom 20. Juni 2023
- FlurbG
Flurbereinigungsgesetz vom 14.07.1953 in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008
- BewG
Bewertungsgesetz vom 16.10.1934 in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991, zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023

1.3. Literatur (auszugsweise):

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

2. Vorbemerkung

2.1. Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürstenanlage 15
69115 Heidelberg

Beschluss vom 12.12.2023

Az.: (3) 5 K 42/22

2.2. Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Wiesloch Blatt 4606, Teileigentumsgrundbuch

10/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an dem PKW-Einstellplatz Nr. 87 in der Sammelgarage
an Grundstück
Gemarkung Wiesloch, Flurstück 11614, Gebäude- und Freifläche
Barlachstraße 4 6.668 m²

2.3. Ortstermin:

Die Verfahrensbeteiligten bzw. ihre Bevollmächtigten wurden von der Unterzeichnerin angeschrieben und um Übersendung verschiedener objektbezogener Unterlagen gebeten. Es wurden ebenso gebeten, den Namen eines eventuellen Mieters mitzuteilen. Es wurden keine Informationen übermittelt. Nach mehrfacher Nachfrage wurde dann von einem der Verfahrensbeteiligten ein vom Sachverständigen Dr. zum Wertermittlungsstichtag 01.08.2021 erstelltes Gutachten per WĒ-Transfer übermittelt.

Da sonst keine Reaktion der Verfahrensbeteiligten erfolgte, wurde das Objekt von außen, ohne gesonderte nochmalige Information an die Beteiligten und ohne Anwesenheit Dritter, allein durch die Unterzeichnerin besichtigt.

2.4. Stichtage:

2.4.1. Wertermittlungsstichtag 10. August 2024

2.4.2. Qualitätsstichtag 10. August 2024

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuchstand:

Grundbuch von Wiesloch Blatt 4606
Teileigentumsgrundbuch

Bestandsverzeichnis

laufende Nr. 1

10/10.000 Miteigentumsanteil
Flurstück 11614 Barlachstraße 4 66 a 68 m²
Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 87** bezeichneten PKW-Einstellplatz in der Sammelgarage.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 4520 bis Nr. 4649).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 07.10.1992 und vom 25.11.1992 Bezug genommen.

Aus Grundbuch Band 134 Heft 5 hierher übertragen.
Eingetragen am 17.03.1993
(AS. 1/I.)

Bestand und Zuschreibungen

Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 11.05.2017.

Abteilung II:

laufende Nr.

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

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg -Vollstreckungsgericht- vom 04.05.2022 (5 K 42/2022).

Eingetragen (MAN026/22/2022) am 16.05.2022.

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 Verkehrswertschätzung nicht berücksichtigt.

3.3. Sonstiges:

Die Wertermittlung wurde auf der Basis des von außen 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 geschnittene Grundstück befindet sich in der Gemeinde Wiesloch, nördlich des Ortskerns. Das Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hintere Ösinger, 2. Änderung“. Für dieses Grundstück gelten folgende Festsetzungen:

WA	Allgemeines Wohngebiet
XIV + T	14 Vollgeschosse und Terrassengeschoss
GRZ 0,4	Grundflächenzahl 0,4
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl 1,2 verbindlich
FD	Flachdach
b	besondere Bauweise

Das Grundstück wird im Westen von der Barlachstraße, im Süden von der Schlossstraße und im Osten von der Spitzwegstraße begrenzt. Im Norden angrenzend ein Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilien-Wohngebäude.

Von der Ost- und der Südseite Emissionen durch Straßenverkehr, vor allem durch die mäßig befahrene Schlossstraße, die auch als Zufahrt von der überörtlichen Zufahrtsstraße von Heidelberg kommend, in die Innenstadt von Wiesloch führt

Die Barlachstraße ist eine ruhige Wohnstraße mit nahezu ausschließlich Anliegerverkehr; beengte Parksituation vor Ort.

<i>Einwohner:</i>	<i>Stadt Wiesloch insgesamt mit allen Ortsteilen Stand: 31.12.2023, 27.461 Quelle: Internetseite der Stadt Wiesloch</i>
<i>Entfernungen:</i>	<i>Geschäft des täglichen Bedarfs (Discounter) in Fußnähe, alle weiteren Geschäfte in der Innenstadt von Wiesloch, ca. 10 min Fußweg im Bereich der Stadt Wiesloch gute ärztliche Versorgung, auch medizinisches Versorgungszentrum</i>
<i>Schulen:</i>	<i>alle Schulformen im Ort, Technisches Gymnasium, Wirtschaftsgymnasium, Berufskolleg, Wirtschaftsschule, Gemeinschaftsschule, Hauswirtschaftsschule, keine Realschule Quelle: Internetseite der Stadt Wiesloch</i>
<i>Freizeiteinrichtungen:</i>	<i>Schwimmbad, Eishalle sowie umfangreiches Sportangebot in Vereinen, Musikschule etc.</i>
<i>Autobahnanschluss:</i>	<i>BAB 6, Mannheim-Heilbronn, Anschlussstelle Wiesloch-Rauenberg ca. 6 km BAB 5, Karlsruhe-Frankfurt, Anschlussstelle Wiesloch/Walldorf ca. 8 km</i>
<i>ÖPNV:</i>	<i>Bushaltestelle am Haus, Haltestelle Schlossstraße Verbindungen in die Innenstadt von Wiesloch sowie zum S-Bahnhof Wiesloch-Walldorf</i>

5. Gebäudebeschreibungen

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

5.1. Garagengebäude

An der Nordseite des Grundstücks befindet sich ein separates, zweistöckiges Garagengebäude mit insgesamt Einzelgaragen. Die Anzahl der Garagen wurde aus den vorliegenden Plänen abgeleitet, eine Prüfung vor Ort war nicht möglich.

5.2. Bauweise und Ausstattung:

Der Zufahrt zur Garage erfolgt von der Barlachstraße; es besteht eine Zugangsmöglichkeit an der Südseite des Garagengebäudes an der Rückseite des Wohngebäudes. Der Zugang ist nur mit Schlüssel möglich.

Die Garagenanlage verfügt über elektrische Tore.

<u>Wände:</u>	Stahlbeton als Sichtbeton
<u>Decke:</u>	Ortbeton-Massivdecke
<u>Dach:</u>	Flachdach, begrünt
<u>Treppen:</u>	Außentreppe, Fertigteiltreppen aus Stahlbeton
<u>Zufahrtsrampen:</u>	Stahlbeton

Soweit von außen erkennbar, handelt es sich bei den Toren der Einzelgaragen um Schiebetüren.

5.3. Außenanlagen:

Große Freiflächen an der Westseite des Gebäudes. Eine weitere Freifläche befindet sich an der Südseite; diese ist als Spielplatz gestaltet. An der Ostseite des Grundstücks Treppenanlage mit Zugang zur Schlossstraße durch einen Zaun (Schlüssel erforderlich). Der Hang ist mit älteren Bäumen und Sträuchern bewachsen.

An der Südostseite Parkfläche mit diversen Stellplätzen; die Zufahrt erfolgt von der Schlossstraße. Weitere Stellplätze entlang der Barlachstraße (Westseite).

Die gesamten Außenanlagen befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand.

5.4. Wohngebäude

Wohnhochhaus mit 14 Vollgeschossen, insgesamt 66 Wohnungen; voll unterkellert. In den 13 Wohngeschossen befinden sich jeweils 5 Wohnungen. Eine weitere Wohnung ist im 14. Geschoss als Penthaus gestaltet.

Im Erdgeschoss befinden sich gewerbliche bzw. freiberuflich genutzte Einheiten. Ursprünglich waren hier Läden vorhanden. Im gesamten Erdgeschoss befindet sich umlaufend ein Laubengang. Der Zugang zu den gewerblichen Einheiten erfolgt teilweise vom Laubengang, teilweise auch vom Inneren des Gebäudes.

<u>Fundamente:</u>	Streifenfundamente
<u>Wände:</u>	
<u>Außenwände:</u>	Untergeschoss: Stahlbeton Erd- und Obergeschosse: Stahlbeton mit vorgehängten Eternitplatten
<u>Trennwände:</u>	tragende Wände Stahlbeton nicht tragende Wände Backsteinmauerwerk
<u>Decken:</u>	Ortbeton, Massiv-Decken über allen Geschossen
<u>Dach:</u>	Flachdach, Beton Dachdeckung Isolierung, Gehbelag, Einkiesung
<u>Treppen:</u>	Stahlbeton mit Kunststufen
<u>Aufzüge:</u>	zwei Aufzüge
<u>Fenster:</u>	gemäß Augenschein teils Metall, teils Holz
<u>Jalousien:</u>	In den oberen Wohnebenen Außenjalousien, Metall-Lamellen-Jalousien
<u>Haustür:</u>	Aluminium mit Glaseinsätzen
<u>Heizung:</u>	gemäß Energie-Ausweis Nah-/Fernwärme

Zur weiteren Ausstattung des Gebäudes können aus eigener Anschauung keine Angaben gemacht werden.

6. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen

6.1. Vorbemerkung:

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

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

Instandsetzungsmaßnahmen sind solche zur Wiederherstellung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Bewertungsobjekts, soweit es sich nicht um darüberhinausgehende Modernisierungsmaßnahmen handelt. Auch die Beseitigung von 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.

6.2. Gemeinschaftseigentum:

In den Stützmauern der Zufahrtsrampen zu den beiden Ebenen des Garagengebäudes sind kleinere Risse vorhanden.

Da kein Zugang zum Garagengebäude erfolgen konnte, ist nicht bekannt, inwieweit ggf. im Inneren des Gebäudes Schäden oder Mängel vorhanden sind, die einer Instandsetzung bedürfen.

Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird insoweit Mangelfreiheit unterstellt. Sollten größere Mängel oder Schäden vorhanden sein, kann sich der Verkehrswert ggf. ändern.

6.3. Teileigentum:

Aufgrund der fehlenden Möglichkeit eines Zugangs zum Garagengebäude sowie der Einzelgarage können keine Angaben zu möglichen Mängeln und Schäden im Teileigentum gemacht werden. Bei der Wertermittlung wird ein ordnungsgemäßer Zustand unterstellt. Sollte der tatsächliche Zustand der hiervon abweichen, kann sich der Verkehrswert ggf. ändern.

7. Wertermittlung

7.1. 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.

7.2. 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 Objekten mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts steht der nachhaltig erzielbare Ertrag bei der Bildung des Kaufpreises im Vordergrund. Aus diesem Grund ist vorliegend das Ertragswertverfahren als sachgerechte Wertermittlungsmethode zu Grunde legen. Die Wohnung wird von keinem der Verfahrensbeteiligten selbst genutzt, so dass von einer Vermietung und der Erzielung von Erträgen ausgegangen wird.

Der Ertragswert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und des Ertrags der baulichen Anlage.

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. Diese Berücksichtigung konnte nur eingeschränkt erfolgen, da weder ein Zugang ins Haus noch eine Besichtigung der Wohnung möglich waren.

Bei der Ertragswertermittlung wurde die marktüblich und nachhaltig erzielbare Miete für den Bereich des Wertermittlungsobjekts zugrunde gelegt.

7.3. Ertragswertermittlung:

Einzelgarage in der Sammelgarage, monatlich	€	60,--
abzgl. 20 % Bewirtschaftungskosten inkl. nicht umlagefähiger Betriebskosten, gerundet	€	<u>12,--</u>
monatlicher Reinertrag	€	48,--

Jahresreinertrag:

12	x	€ 48,--	=	€	575,--
----	---	---------	---	---	--------

Bodenwert:

Grundstücksgröße	6.668 m ²				
Bodenrichtwert inkl. Erschließungsbeiträge je m ²		=	€	680,--	
angemessener Bodenwert			€	680,--	
6.668 m ²	x	680,-- €/m ²	=	€	4.534.240
hiervon 10/10.000 stel Miteigentumsanteil				€	4.534,--

Reinertrag des Bodens:

€ 4.534,--	x	2 %	gerundet	€	91,--
Ertrag der baulichen Anlage abzgl. Reinertrag des Bodens				€	575,--
				€	<u>91,--</u>
Gebäude-Anteil				€	485,--

Gebäude-Ertragswert:

€ 485,--	x	17,01	gerundet	=	€	8.250,--
zzgl. Bodenwertanteil					€	<u>4.534,--</u>
Ertragswert				€	12.784,--	
Ertragswert gerundet				€	<u>12.800,--</u>	

7.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es besteht keine Kenntnis, welche Miete derzeit geschuldet ist. Es liegen auch keine Informationen vor, ob die Garage mit einem separaten Mietvertrag vermietet ist oder aber im Zusammenhang mit einer Wohnung in Form eines einheitlichen Mietvertrags. Angesetzt wurde die marktüblich und nachhaltig erzielbare Miete. Aufgrund der eher beengten Parksituation wurde ein Betrag von monatlich € 60,-- als sachgerecht angesetzt.

7.5. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes:

Der Liegenschaftszins wurde mit 2 % angesetzt. Unter dem Liegenschaftszins versteht man den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird. Damit wird die zu erwartende Entwicklung der Immobilie nach allgemeinen Wert- und Ertragsverhältnissen berücksichtigt.

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses südlicher Rhein-Neckar-Kreis werden keine eigenen Liegenschaftszinssätze aus der Kaufpreissammlung ermittelt. Auch ist derzeit noch kein Immobilienmarktbericht für den südöstlichen Rhein-Neckar-Kreis erstellt worden, aus dem sich für diese Wertermittlung relevante Daten ergeben könnten.

Zu Grunde gelegt werden auch die allgemeinen Regeln und Erfahrungswerte, die Empfehlungen in der Fachliteratur sowie die aktuelle Marktsituation, insbesondere die Nachfrage auf dem örtlichen Immobilienmarkt. Zudem wurde berücksichtigt, dass das auf dem Grundstück befindliche Garagengebäude in unmittelbarem rechtlichen Zusammenhang mit dem Wohngebäude steht. Es ist daher sachgerecht, für die Stellplätze in der Garagenanlage denselben Liegenschaftszins wie für die Wohnungen anzusetzen.

Das Objekt befindet sich am nördlichen Ortsrand der Stadt Wiesloch. In Wiesloch besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnungen; ein Leerstand von Wohnungen über einen längeren Zeitpunkt bzw. eine verlängerte Vermarktungsdauer leerstehender Wohnungen ist nicht erkennbar. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren wird ein Liegenschaftszins von 2 % für sachgerecht erachtet.

Bei dem Garagengebäude wird, wie beim Wohngebäude, auch von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen. Ausgehend von einer Fertigstellung des Anwesens im Jahr 1975 und somit einem Gebäudealter von 49 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer des Gebäudes und der Wohnung von 21 Jahren. Bei einem Liegenschaftszins von 2 % und einer Restnutzungsdauer von 21 Jahren ergibt sich ein Vervielfältiger von 17,01.

Ein aktueller Wirtschaftsplan, aus dem sich die Höhe des monatlichen Hausgeldes sowie die nicht auf einen Mieter umlagefähigen Kosten ergeben, wurde trotz Anforderung nicht vorgelegt. Die aktuelle Verwaltung des Objekts, , wurde durch die Unterzeichnerin angeschrieben und um Übersendung eines aktuellen Wirtschaftsplans sowie der letzten Jahresabrechnung gebeten.

Ebenso wurde angefragt, ob sonstige den Wert beeinflussende Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft, z.B. über Sonderumlagen, vorliegen. Eine Reaktion erfolgte nicht. Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten können daher nur übliche durchschnittliche Werte für vergleichbare Objekte angewandt werden.

Es besteht ebenfalls keine Kenntnis über den aktuellen Stand der Erhaltungsrücklage für das Objekt. In dem der Unterzeichnerin vorliegenden Gutachten des Sachverständigen ist als Anlage ein Auszug über die Vermögensverhältnisse der Gemeinschaft mit Stand zum 31.12.2019 beigefügt. Zu diesem Zeitpunkt betrug die Erhaltungsrücklage für das Garagengebäude € 32.000,-- ; der Anteil der Garage Nr. 86 betrug rechnerisch € 516,--. Der an die Gemeinschaft monatlich fällige Betrag für die Erhaltungsrücklage belief sich zum damaligen Zeitpunkt auf jährlich € 60,--, entsprechend monatlich rund € 5,--.

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass dieser Betrag in etwa konstant geblieben ist und keine wesentliche Änderung der Vermögensverhältnisse der Gemeinschaft eingetreten ist. Im Hinblick auf die Größe und das Alter des Objekts ist diese Rücklage unterdurchschnittlich. Dieser Sachverhalt wurde beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten angemessen berücksichtigt.

Der Bodenrichtwert zum Wertermittlungstichtag wurde den Veröffentlichungen in BORIS, Bodenrichtwertportal Baden-Württemberg entnommen. Die letzte Bodenwertermittlung erfolgte zum Stichtag 01.01.2024. Der Richtwert für die Zone 32000180, in der sich das Grundstück befindet, wurde mit 730,-- €/m² ermittelt. Dieser Wert bezieht sich auf baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land mit einer durchschnittlichen Grundstückstiefe von 50 m und einer Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Für das Wertermittlungsobjekt ist in der Bodenrichtwertkarte ein eigener Wert ausgewiesen, der die Besonderheiten des Objekts angemessen berücksichtigt. Dieser Wert wird mit 680 €/m² angegeben wurde als angemessener Bodenwert zugrunde gelegt. Sonstige Anpassungen aufgrund ggf. von der Richtwertzone abweichenden Grundstücksmerkmalen kamen nicht in Betracht.

8. Zusammenfassung

Bei der Bewertung wurden der derzeitige, von außen sichtbare Zustand des gesamten Objekts sowie die geschilderten Mängel und Schäden berücksichtigt. Es war auch kein Zutritt in das Garagengebäude möglich. Beschrieben wurde die vorherrschende Ausstattung, die in Teilbereichen abweichen kann, ohne dass dies einen Einfluss auf den Ertragswert hat.

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

Für den Bereich der Stadt Wiesloch besteht aufgrund früheren Bergbaus eine generelle Belastung mit Schwermetallen. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der abgeschlossenen Bebauung des Grundstücks von dieser generellen Belastung keine konkreten Beeinträchtigungen für das zu bewertende Objekt ausgehen, insbesondere kein Einfluss auf den erzielbaren Ertrag der Garage gegeben ist.

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 erfordern hätten, wurden nicht durchgeführt. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen muss daher ausgeschlossen werden.

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

Gemäß Bauakten der Stadt Wiesloch liegen für das Grundstück keine Baulasten bzw. Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vor.

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet und auf

€ 12.800,--

in Worten: zwölftausendachthundert EURO

geschätzt.

Die Bewertung habe ich aufgrund einer persönlichen Besichtigung des Gebäudes von außen sowie der Außenanlagen, 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 05. September 2024


Astrid Sprenger-Hentschel
Diplom-Sachverständige

9. Anlagen

- *Teilungserklärung vom 07.10.1992, Notar Rolf Dieterle, Tübingen, UR 1406/1992, auszugsweise (in Papierform, vollständig in elektronischer Form)*
- *Abgeschlossenheitsbescheinigung Große Kreisstadt Wiesloch vom 07.09.1992 mit Grundrissen des Garagengebäudes und Nummerierungen der Garagen*
- *Baubeschreibung Garagenanlage und Wohngebäude aus den Bauakten*
- *Ansicht und Schnitt Garagengebäude*
- *Auszug aus dem Bebauungsplan mit Festsetzungen für das Wertermittlungsobjekt*
- *Auszug aus BORIS-BW, Bodenrichtwertportal Baden-Württemberg, Bodenrichtwerte zum 01.01.2024*
- *Ortsplan der Stadt Wiesloch*
- *Fotodokumentation mit 6 Lichtbildern, einschließlich Deckblatt*

Die Verkehrswertschätzung wurde in 4 Ausfertigungen in Papierform sowie eine Ausfertigung auf CD-ROM 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.

10. Fotodokumentation

*Blick in die Garagenanlage (kein Zugang möglich)
untere Ebene*

Die Nummerierung beginnt links mit Nr. 1, rechts mit Nr. 17, jeweils aufsteigend



obere Ebene

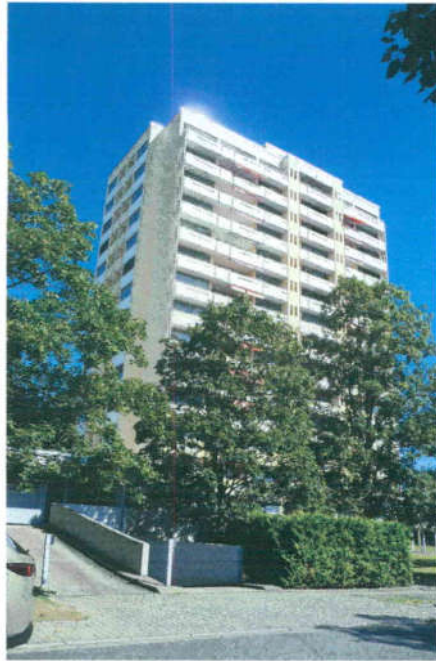
die Nummerierung beginnt links mit Nr. 49, rechts mit Nr. 33, jeweils aufsteigend



Zugang zum Garagengebäude an der Nordostseite des Gebäudes



Wohngebäude Barlachstraße, links gesondertes Garagengebäude mit Zufahrten zu den beiden Ebenen



Laubengang an der Ostseite des Wohngebäudes, von hier besteht Zugang zu den beiden Ebenen der Garage



GRUNDBUCHAMT WIESLOCH	
Teil	Bezeichnung
Zugang 22. Okt. 1992	
M. Nr.	221
B.G. Nr.	2494



TEILUNGSERKLÄRUNG

WOHNANLAGE

6908 WIESLOCH, BARLACHSTRASSE 4

§ 1 Grundstück und Teilung:

Die Firma - Freies Wohnungsunternehmen -
mit dem Sitz in Haigerloch-Trillfingen, ist Eigentümerin
des im Grundbuch von Wiesloch Band 134 Heft 5 eingetragenen
Grundstücks:

Barlachstraße 4
Hof- und Gebäudefläche
Wohnhaus, Garage 6.668 qm

Die Eigentümerin teilt das Eigentum an dem vorgenannten
Grundstück gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in
der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sonder-
eigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnungs-
bzw. Teileigentumseinheit rechtlich verbunden ist,
wie folgt:

Grdb. Nr.

- | | |
|---|-------------|
| 1.) Miteigentumsanteil von | 241/10.000 |
| verbunden mit dem Sondereigentum an | |
| dem Ladengeschäft im Erdgeschoß, bestehend | |
| aus Verkaufsräumen, Büro/Aufenthaltsraum, | <i>4520</i> |
| 2 WC mit Vorräume, 2 Abstellräume, 3 Flure, | |
| sowie einem außerhalb des Ladengeschäftes | |
| gelegenen Abstellraum im <u>Untergeschoß</u> | |
| - im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet - | |
|
 | |
| 2.) Miteigentumsanteil von | 158/10.000 |
| verbunden mit dem Sondereigentum an den | |
| Räumlichkeiten im Erdgeschoß, bestehend aus | |
| 2 Hobbyräumen, Abstellraum, Flür, WC mit | <i>4524</i> |
| Vorraum, sowie einem im <u>Untergeschoß</u> ge- | |
| legenen Abstellraum | |
| - im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet - | |

399

- 17 -

- | | |
|--|--------------------------|
| 85.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 85 bezeichnet - | 10/10.000
<i>4604</i> |
| 86.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-
Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 86 bezeichnet - | 10/10.000
<i>4605</i> |
| 87.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 87 bezeichnet - | 10/10.000
<i>4606</i> |
| 88.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 88 bezeichnet - | 10/10.000
<i>4607</i> |
| 89.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 89 bezeichnet - | 10/10.000
<i>4608</i> |
| 90.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 90 bezeichnet - | 10/10.000
<i>4609</i> |
| 91.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 91 bezeichnet - | 10/10.000
<i>4610</i> |
| 92.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 92 bezeichnet - | 10/10.000
<i>4611</i> |
| 93.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 93 bezeichnet - | 10/10.000
<i>4612</i> |

- 18 -

130.) Miteigentumsanteil vom 10/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an dem
 Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 130 bezeichnet -

Handwritten notes:
 10.000/10.000
 10.000/10.000

Die Raumeinheiten sind in sich abgeschlossen. Der Aufteilungsplan liegt vor. Er bildet einen Bestandteil dieser Teilungserklärung. Der Aufteilungsplan hat mir zur Durchsicht vorgelegen. Ich kenne seinen Inhalt ganz genau. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde gem. § 7 Abs. 4, Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des WEG liegt vor.

§ 2 Weiterer näherer Inhalt der einzelnen Wohnungs- und Teileigentumsrechte:

1. Die Kosten für die Pflege, Wartung und Instandhaltung der Pkw-Stellplätze im Freien, - im Aufteilungsplan mit den Buchstaben A bis Z bezeichnet - sind von den jeweils Berechtigten alleine zu tragen.
2. Die Kosten für die Pflege, Wartung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums an der Sammelgarage sind von den jeweiligen Eigentümern der Pkw-Einstellplätze - im Aufteilungsplan mit den Nummern 69 bis 130 - bezeichnet im Verhältnis Ihrer Miteigentumsanteile alleine zu tragen.
3. Die Kosten für die Pflege, Wartung und Instandhaltung für das Haupthaus (Wohnungs- und Teileigentumseinheiten 1 bis 68) sowie für das Grundstück - insoweit diese Kosten nicht die Garageneigentümer und Pkw-Stellplatzberechtigten (gemäß Teilungserklärung § 2 Absatz 1 und 2) betreffen - sind von den jeweiligen Eigentümern der Wohnungs- und Teileigentumsrechte - im Aufteilungsplan mit den Nummern 1 bis 68 bezeichnet - alleine zu tragen, und zwar im Verhältnis deren Miteigentumsanteile.
4. Das Stimmrecht ist im Verhältnis der Miteigentumsanteile geregelt. Je 1/10.000 Miteigentumsanteil gewährt eine Stimme.

- 5. Die Wohnungs- und Teileigentumseinheiten dürfen vereinigt und geteilt werden. In diesem Zusammenhang erforderliche Baumaßnahmen an den Trennwänden und Decken dürfen ausgeführt werden, sofern keine bautechnischen oder baurechtlichen Belange diesen Maßnahmen entgegenstehen. Sämtliche mit diesen Maßnahmen verbundenen Kosten, Auflagen und sonstigen Einschränkungen trägt der Eigentümer selbst bzw. dürfen nur gegen den Eigentümer wirken.
- 6. Bezüglich der im Lageplan, welcher dieser Urkunde beigelegt ist, mit A bis Z bezeichneten Pkw-Stellplätze, behält sich die Grundstückseigentümerin das Recht vor, das alleinige Nutzungsrecht mit alleiniger Unterhaltsverpflichtung bestimmten, heute gebildeten Wohnungs- und Teileigentumsrechten zuzuweisen und mit der zugewiesenen Raumeinheit im Wege der Gebrauchsregelung nach § 15 WEG rechtlich zu verbinden.
- 7. Die jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheiten Nr. 1 und Nr. 2 sind in der Nutzung (z. B.: Büro, Praxis, Ladengeschäft) ihres Sondereigentums nicht beschränkt, sofern keine behördlichen Belange diesem entgegenstehen.
- 8. Die jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheiten Nr. 1 und Nr. 2 sind berechtigt auf den gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, an der Fassade im Erdgeschoßbereich, sowie auf dem Vordach Hinweisschilder auf den Geschäftszweck und Werbeanlage auf eigene Kosten anzubringen, sofern keine behördlichen Belange diesem entgegenstehen. Die Eigentümergemeinschaft erhält hierfür keine Vergütung.
- 9. Im übrigen gilt das Wohnungseigentumsgesetz in seiner jeweiligen Fassung.

§ 3 Verwalter:

Als erster Verwalter wird bestellt:

Firma _____, vertreten durch
Herrn _____

Die Bestellung erfolgt für die Zeit von der Entstehung des Wohnungs- und Teileigentums bis zum 31. Dezember 1996.

§ 4 Eintragungsbewilligung und Eintragungsantrag:

Die Grundstückseigentümerin bewilligt und beantragt, in das Grundbuch einzutragen:

- a) die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 1
- b) den sich aus den Bestimmungen des § 2 ergebenden Inhalt des Sondereigentums.

§ 5 Vollzugsvollmacht:

Die Grundstückseigentümerin erteilt hiermit

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

alle Justizangestellte beim Notariat Tübingen, Schulberg 10 in 7400 Tübingen

- Ziffer 1 bis 4 je einzeln berechtigt -

die Vollmacht, eventuelle Beanstandungen des Grundbuchamtes voll zu beheben und zu diesem Zweck Nachträge zu dieser Urkunde zu fertigen.

Insoweit wird die Vollmacht vom 16. September 1992 UR.Nr.: 753 /1992 des Notars Braun beim Notariat in Haigerloch) auf die Bevollmächtigten je einzeln übertragen.

Der Unterzeichnete, _____, handelt in dieser Urkunde als Bevollmächtigter der Firma _____ - Freies Wohnungsunternehmen - mit dem Sitz in Haigerloch-Trillfingen auf Grund notariell beglaubigter Vollmacht vom 16. September 1992.

Tübingen, den 7. Oktober 1992,

Die umstehende, vor mir vollzogene Unterschrift von
, beglaubige ich hiermit. ist
mir persönlich bekannt.

Tübingen, den 7. Oktober 1992.....

(Dieterle)
Notar

Kosten:

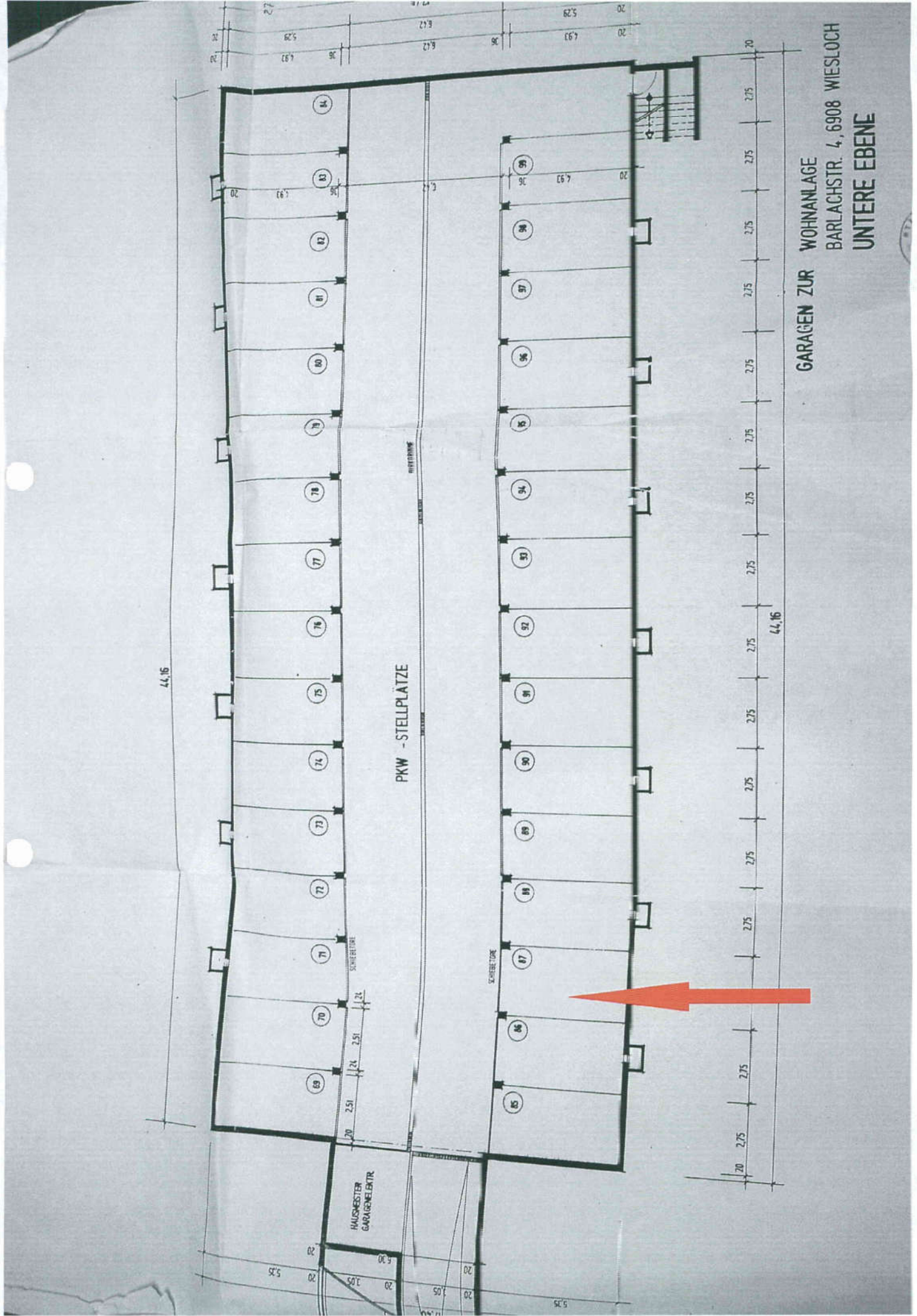
Wert: DM 5.650.000,--	
Geb. nach § 45 Kost.O	DM 250,--
14 % Umsatzsteuer,	DM 35,--

	DM 285,--
	=====

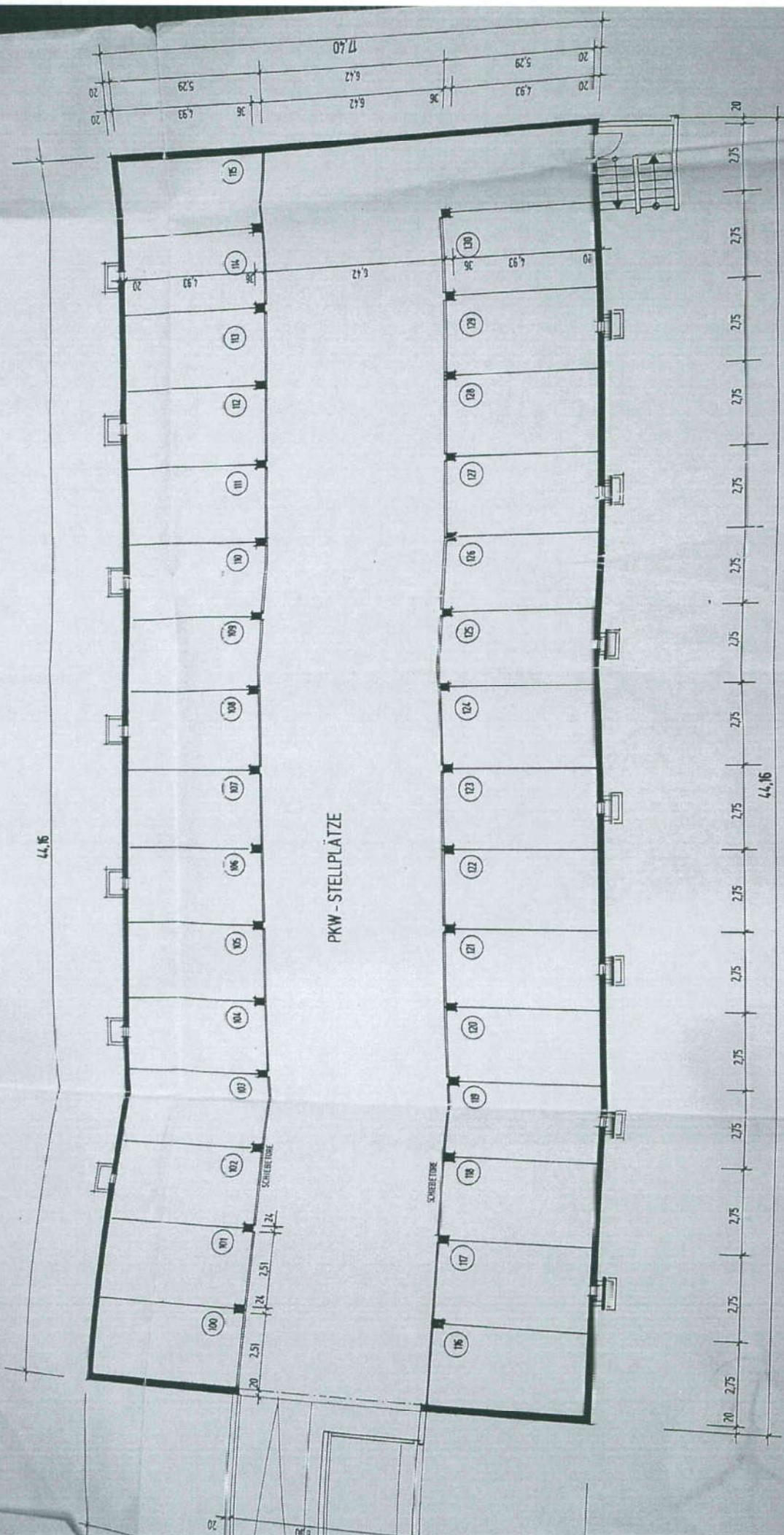
UR.Nr.: 1406 /1992

AV II/92 Nr. 845


Notar



GARAGEN ZUR WOHNANLAGE
 BARLACHSTR. 4, 6908 WIESLOCH
 UNTERE EBENE



GARAGEN ZUR
 WOHNANLAGE
 BARLACHSTR. 4, 6908 WISLOCH
 OBERE EBENE



Bauabtrag

Anlage zum Bauantrag
(Vor- und Zuname)

(Bauort)

Wiesloch

Vorz. Nr. 207/74

Neu-~~Wieder~~baueine r
auf dem Grundstück

Sammelgarage
Barlach-/Schloß-Straße

-Straße-Flst.-Nr. 11614

STADT WIESLOCH

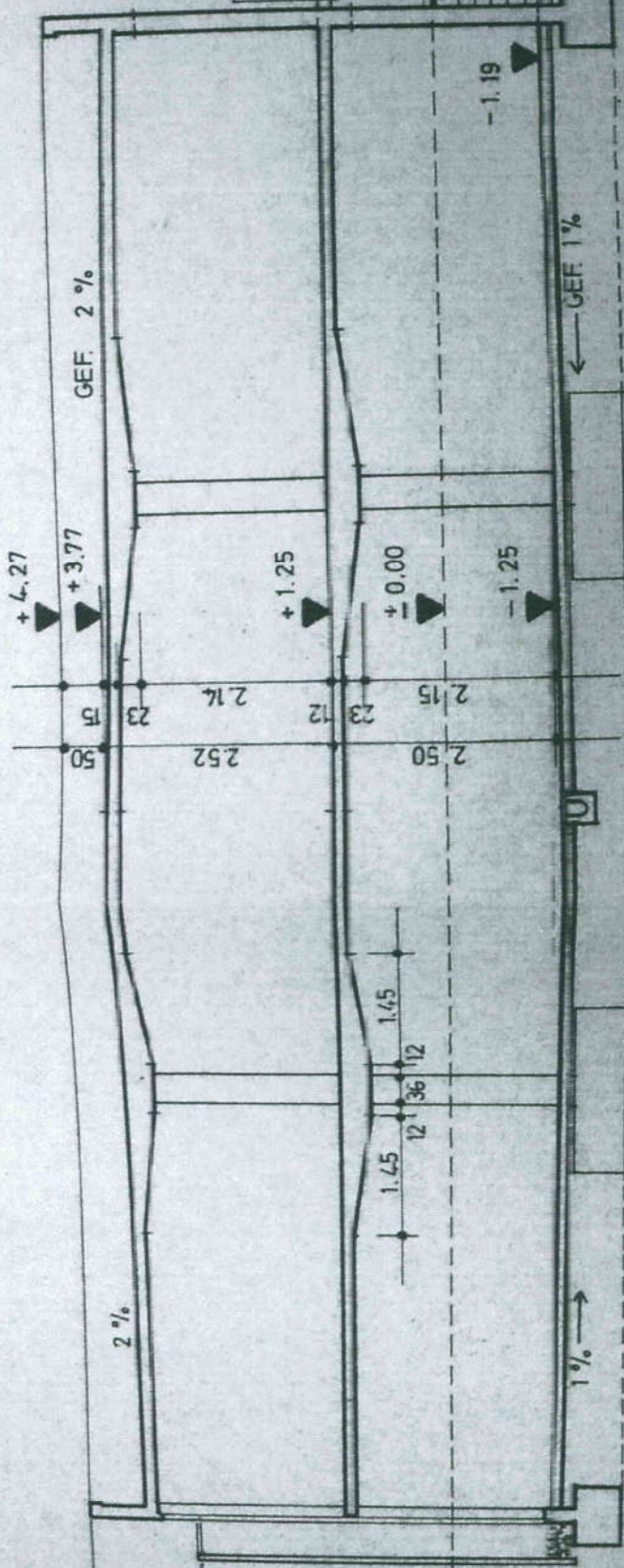
Baubeschreibung

23. JULI 1974

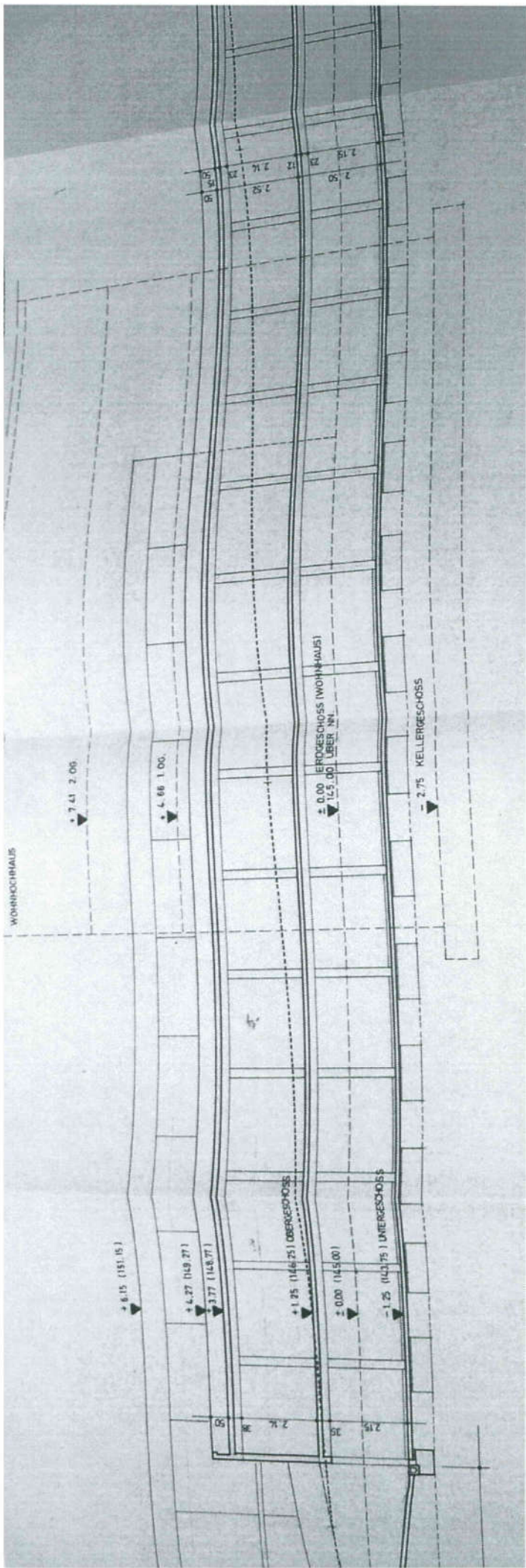
11303

Fragen	Antwort des Antragstellers bzw. Planverfassers	Bearbeitungsvermerke der Baurechtsbehörde
1. Welchem Zweck soll das Gebäude dienen?	Pkw-Einstellung	✓
2. Bei Gewerbebetrieb: Betriebszweig (Besondere Anlage nach § 4 Abs. 2 BauVorlVO erforderlich)	--	
3. Umbauter Raum (DIN 277)	3.857,00 cbm	
4. Reine Baukosten ohne Kosten nach Ziffer 5 (DIN 276)	350.000,-- DM	
5. Kosten der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen	15.000,-- DM	
6. Beschaffenheit und Merkmale des Baugrundes	Mergel/standfest	
7. Fundamente (Gründungsart und Baustoff)	Streifenfund.n.Statiker	✓
8. Außenwände (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß) Stahlbeton als) Sichtbeton --	✓
9. Trennwände (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß Dachgeschoß	keine	
10. Decken (Baustoff) über Untergeschoß über Erdgeschoß über Obergeschossen) Ortbeton-Massiv-) decken --	✓
11. Dach (Konstruktion und Baustoff)	Flachdach mit Isolier- und Erddeckung	✓
12. Dachdeckung (Baustoff, Farbe)	---	
13. Treppen (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschosse) Stahlbeton-) Fertigteilstufen --	✓
14. Spül- oder Trockenaborte Art der Entlüftung innenliegender Aborte	Spülaborte <input type="checkbox"/> Trockenaborte <input type="checkbox"/> keine	
15. Besondere bauliche Einrichtungen (z. B. Aufzug oder dergleichen)	Auffahrtsrampen, Entlüftungsschächte	✓

17/8/28
14 STG.



14 STG.



Zusatz

(Bauort) Wiesloch
 Verz. Nr. 281/72
 Wohnhochhauses
 Schloßstr./Barlachstr. -Straße-Flst.-Nr. 11614 B

Baubeschreibung

Fragen	Antwort des Antragstellers bzw. Planverfassers	Bearbeitungsvermerke der Baurechtsbehörde
1. Welchem Zweck soll das Gebäude dienen?	Wohnhochhaus	
2. Bei Gewerbebetrieb: Betriebszweig (Besondere Anlage nach § 4 Abs. 2 BauVorlVO erforderlich)	Ladenteil nach Bedarf	
3. Unbauter Raum (DIN 277) 28.894,- cbm	
4. Keine Baukosten ohne Kosten nach Ziffer 5 (DIN 276) 5.800.000,- DM	
5. Kosten der Wasserversorgungs- und Abwasserbesichtigungsanlagen 15.000,- DM	
6. Beschaffenheit und Merkmale des Baugrundes	gut	
7. Fundamente (Gründungsart und Baustoff)	Streifenfundamente	
8. Außenwände (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß	Stahlbeton (Stahlbeton mit vor- (gehängten Sichtbetonpl.	
9. Innenwände (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß Dachgeschoß	(Stahlbeton tragend { Backsteinmauerwerk (nicht tragend	
10. Decken (Baustoff) Über Untergeschoß Über Erdgeschoß Über Obergeschossen	{ Ortbeton-Massiv- (Decken	
11. Dach (Konstruktion und Baustoff)	Flachdach, Beton	
12. Dachdeckung (Baustoff, Farbe)	Isolierung, Gehbelag, Einkiesung	
13. Treppen (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschosse	((Stahlbeton mit auf- (gelegten Kunst- (steinstufen	
14. Spül- oder Trockenaborte Art der Entlüftung innenliegender Aborte	Spülaborte <input checked="" type="checkbox"/> Trockenaborte <input type="checkbox"/>	
15. Besondere bauliche Einrichtungen (z. B. Aufzug oder dergleichen)	2 Personenaufzüge	

15. Art und Maß der baulichen Nutzung

	a) zulässig	b) vorhanden	c) geplant	Bearbeitungsvermerke des Landratsamtes
15.11 Art der baulichen Nutzung des Baugrundstücks	██████████	██████████	██████████	
15.12 Art des Baugebiets			██████████	
15.2 Maßgebende Grundstücks- fläche qm	██████████			
15.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)				
15.41 Grundfläche qm				
15.42 Grundflächenzahl (GRZ)		0,177		
15.51 Geschoßfläche qm				
15.52 Geschoßflächenzahl (GFZ)				
15.61 Baumasse cbm		0,5100		
15.62 Baumassenzahl (BMZ)				
15.7 Bauweise				

16. Kfz-Stellplätze und Garagen

	a) erforderlich	b) vorhanden	c) geplant	Bearbeitungsvermerke des Landratsamtes
16.1 Garagen	--	--	64	
16.2 Stellplätze	66 x 1,5		30	
16.3 Zusammen	99		94	

17. Der Bauleiter bestätigt die Übernahme der Bauleitung gegenüber der Baurechtsbehörde durch seine Unterschrift. Bauleiter und Bauleiter erklären, darüber unterrichtet zu sein, daß sie Bauarbeiten jeglicher Art – auch genehmigungspflichtige Grabarbeiten – ohne schriftliche Baugenehmigung des Landratsamtes nicht ausführen dürfen.
18. Der Bauherr erteilt zur Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 1 Abs. 2 BauPrüfVO die Einwilligung dazu, daß die Prüfung der Standsicherheitsnachweise ggf. einem Prüfsachverständigen übertragen wird.
19. Dieser Bauantrag enthält gleichzeitig den schriftlichen Teil des Lageplans gem. § 2 Abs. 6 Nr. 1–6 BauVorVO, die nachprüfbar Berechnung der Flächenbeanspruchung des Baugrundstücks gem. § 2 Abs. 6 Nr. 7 BauVorVO ist auf einer besonderen Vordruck*) den Bauvorlagen – nicht – beigelegt.

Tübingen/Karlsruhe, den 2.7.1974

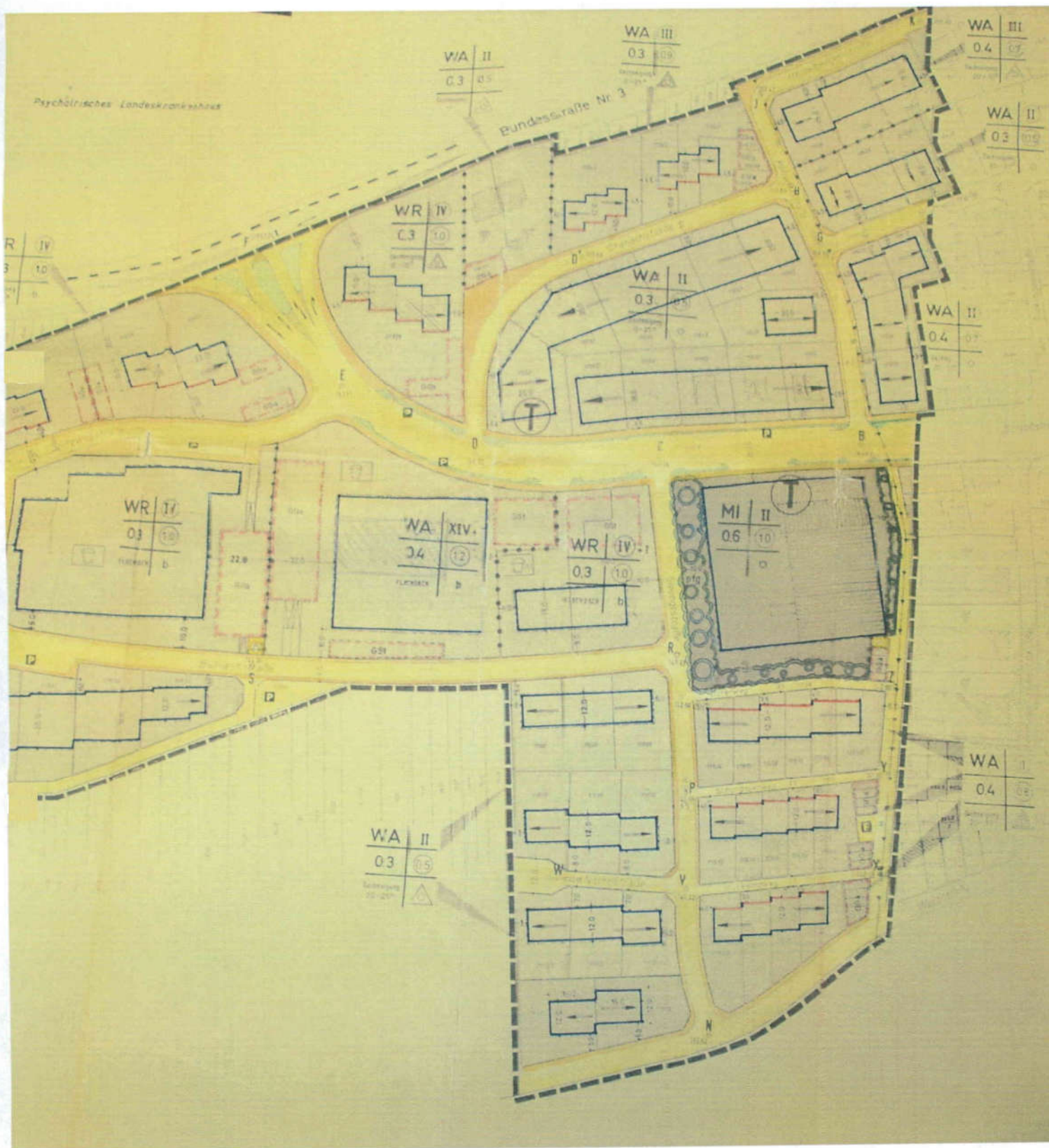
Der Planverfasser

Der Bauleiter

Versorgungsentgelt
für Ärzte, Zahnärzte, Hebammen
– Ansiedlung ... Der Bauherr ...

Psychärisches Landeskrankenhaus

Bundesstraße Nr. 3



WA	II
03	05

WA	III
03	09

WA	III
04	07

WA	II
03	09

WA	II
04	07

WR	IV
C.3	10

WA	II
03	05

WR	IV
03	10

WA	XIV.
04	12

WR	IV-1
03	10

MI	II
06	10

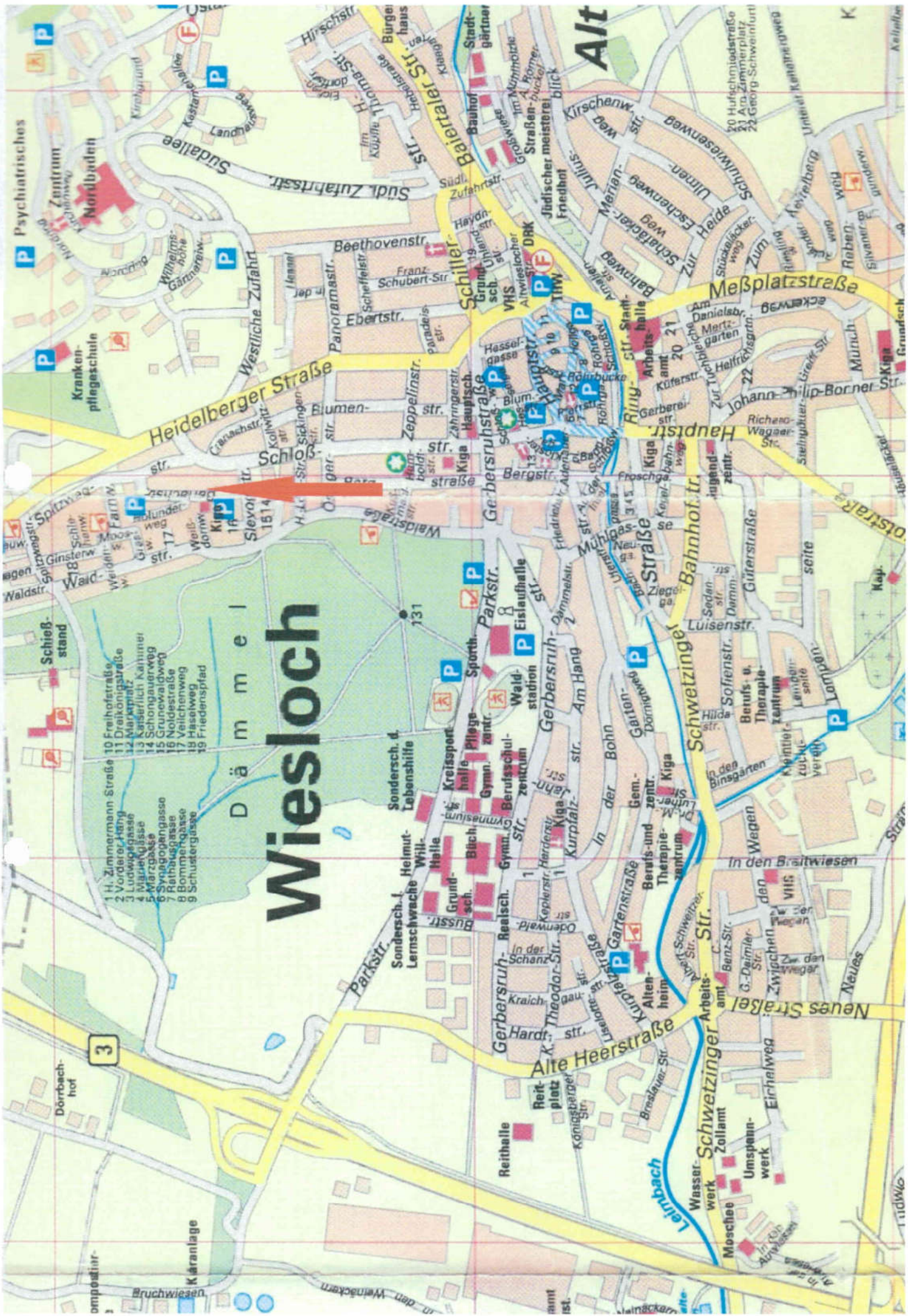
WA	II
03	05

WA	I
04	08

Wiesloch

D ä m m e l

- 1 H. Zimmermann Straße
- 2 Vorderer Hang
- 3 Ludwiggasse
- 4 Mauerhölzle
- 5 Marzobühl
- 6 Synagogengasse
- 7 Rathbushaus
- 8 Bommerhänge
- 9 Schustergrasse
- 10 Freihofstraße
- 11 Dreikönigsstraße
- 12 Marktplatz
- 13 Kaiserlich Kahmerl
- 14 Schongauerweg
- 15 Gronowaldweg
- 16 Noidestraße
- 17 Veilchenweg
- 18 Haselweg
- 19 Friedenspfad



3

AIT

Leimbach

Schwetzingen

Arbeits-

Str.

Neues Sträßel

Weg

den

den

Käranlage

Wiesloch

Wiesloch

Wiesloch

Wiesloch

Wiesloch

Wiesloch

Wiesloch

Wiesloch

Wiesloch

Wiesloch

Wiesloch

Wiesloch

Wiesloch

Wiesloch

Wiesloch

Wiesloch

Wiesloch

Wiesloch

Wiesloch

Wiesloch

Wiesloch

Wiesloch