

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
Telefax: 06221 – 83 03 71

Datum: 23.06.2023
Zeichen: 05-23

Az.: (3) 5 K 48/22

Verkehrswertermittlung (Marktwert)

gemäß § 194 BauGB

Versteigerungsobjekt:

*Eigentumswohnung, gelegen im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilien-
Wohngebäudes, (Haus B), Baujahr 1969/1970, Teil einer Wohnanlage mit
insgesamt 91 Wohnungen in 3 Gebäuden, Tiefgarage, Reihengaragenanlage mit
Einzelgaragen und Stellplätzen im Freien
Wohnung bestehend aus Flur/Windfang, kleine Küche, fensterloses Bad, Loggia,
Wohnfläche ca. 36 m², Nutzungsregelung für einen Abstellraum im Keller Nr. 58
und einen Pkw-Abstellplatz im Freien Nr. 58, Zuweisung zur ausschließlichen Nut-
zung in der Teilungserklärung*

in

*Am Leimbachring 46
69207 Sandhausen*

Gesamtkomplex: Am Leimbachring 40-50 (lt. Grundbuch), 69207 Sandhausen

Anmerkung:

*Eine Hausnummer bzw. ein Gebäude mit der Hausnummer Am Leimbachring 50
gibt es vor Ort auf dem Grundstück nicht.*

Wohnung im 3. Obergeschoss (Westseite)



Laubengang im 3. Obergeschoss zur Wohnung (Ostseite)



Verkehrswert: € 87.000,--

Inhaltsverzeichnis:

1. Wertermittlungsgrundlagen	Seite 5
1.1. verwendete Unterlagen	Seite 5
1.2. gesetzliche Grundlagen	Seite 7
1.3. Literatur (auszugsweise)	Seite 7
2. Vorbemerkungen	Seite 9
2.1. Auftraggeber	Seite 9
2.2. Versteigerungsobjekt	Seite 9
2.3. Ortstermin	Seite 10
2.4. Stichtage	Seite 10
2.4.1. Wertermittlungsstichtag	Seite 10
2.4.2. Qualitätsstichtag	Seite 10
3. Rechtliche Gegebenheiten	Seite 11
3.1. Grundbuchstand	Seite 11
3.2. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	Seite 12
3.3. Sonstiges	Seite 12
4. Grundstücksbeschreibung	Seite 13
5. Gebäudebeschreibung	Seite 14
5.1. Bauweise und Ausstattung	Seite 14
5.2. Außenanlagen	Seite 15
6. Wohnungsbeschreibung	Seite 16
6.1. Raumaufteilung	Seite 16
6.2. Ausstattung	Seite 16

7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen	Seite 17
7.1. Vorbemerkung	Seite 17
7.2. Gemeinschaftseigentum	Seite 18
7.3. Sondereigentum	Seite 18
8. Wertermittlung	Seite 18
8.1. Einleitung	Seite 18
8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 19
8.3. Ertragswertermittlung	Seite 20
8.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 21
8.5. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes	Seite 21
9. Zusammenfassung	Seite 23
10. Anlagen	Seite 24
11. Fotodokumentation	Seite 25

1. Wertermittlungsgrundlagen

1.1. Verwendete Unterlagen:

- *Grundbuch von Sandhausen, Blatt 58, Grundbuchauszug vom 21.06.2022*
- *Teilungserklärung vom 12.06.1969, Notar Pfizenmayer, Heilbronn UR 1822/1969*
- *Nachtrag zur Teilungserklärung vom 16.01.1970, Notar Pfizenmayer Heilbronn*
- *Wirtschaftsplan 2023 für Wohnung Nr. 58*
- *Heizkostenabrechnung und Jahresabrechnung für Wohnung Nr. 58 für das Jahr 2022*
- *Gesamtabrechnung Wohnanlage Am Leimbachring 40-48, Sandhausen für 2022*
- *Energie-Ausweis vom 22.11.2018 Gebäude Am Leimbachring 46-48, Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG, Nikolaus-Otto-Straße 25, 70771 Leinfelden-Echterdingen*
- *Kaufvertrag, Notar Dr. Jens Fröhle, Schwetzingen vom 05.03.2020, UR 571/2020*
- *Protokoll Eigentümerversammlung vom 19.07.2019*
- *Bau- und Ausstattungsbeschreibung aus der Teilungserklärung*
- *Bebauungsplan Nr. 1420, „Entenfluss-Riegel-Kantel, 2. Änderung“ mit schriftlichem und zeichnerischem Teil*
- *Bewilligung beschränkte persönliche Dienstbarkeit vom 03. Februar 1970, Umspannstation*
- *Grundriss Wohnung Nr. 58*
- *Wohnflächenberechnung des gesamten Objekts vom 17.02.1969 und Wohnflächenberechnung Wohnungstyp T, Nr. 5 in Haus B (Wohnung Nr. 58)*
- *Ansichten und Schnitte*
- *BORIS-BW, Bodenrichtwertkarten, Richtwerte zum 01.01.2022*
- *einschlägige Internetportale zu Marktmieten und Verkaufspreisen, z.B. ImmoScout, Immonet etc.*

- *Mietspiegel der Stadt Heidelberg 2021*
- *Grundstücksmarktbericht der Stadt Heidelberg 2020 und 2022*
- *umfangreiche mündliche Informationen des Hausmeisters im Ortstermin*
- *Informationen des Mieters zur Höhe der monatlichen Mietzahlung*
- *Internetseite der Gemeinde Sandhausen*
- *Erhebungen im Ortstermin*
- *Ortsplan der Gemeinde Sandhausen*

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. 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 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 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 1 des Gesetzes vom 14. März 2023
- *ErbbauRG*
Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 01.10.2013
- *WoFIV*
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003
- *II. BV,*
Zweite Berechnungsverordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990, zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007
- *BeIWertV*
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken vom 12.05.2006, zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 14.10.2022, Beleihungswertermittlungsverordnung
- *GEG*
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020, zuletzt geändert durch Artikel 18 a des Gesetzes vom 20. Juli 2022
- *BetrKV,*
Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003, die durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 geändert worden ist.
- *LBO*
Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, in Kraft getreten am 03.12.2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07. Februar 2023
- *BauNVO*
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 geändert worden ist.
- *TrinkwV*
Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016, zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 22. September 2021
- *FlurbG*
Flurbereinigungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008
- *BewG*
Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991, zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022

1.3. Literatur (auszugsweise):

- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar zur Ermittlung von Marktwerten, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
10. Auflage 2023
- Kröll, Hausmann, Rolf
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
5. Auflage 2015
- Grüneberg (vormals Palandt), *Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar*
81. Auflage 2022
- Gramlich, Bernhard
Mietrecht, Heizkostenverordnung, Betriebskostenverordnung
13. Auflage 2015
- Ross-Brachmann
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen von Peter Holzner und Ulrich Renner
29. Auflage 2005
- Ross-Brachmann
Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien von Ulrich Renner und Michael Sohni
30. Auflage 2012
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2020/2021
Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
24. Auflage
- *Wertermittlerportal*
Reguvis Verlag, bestehend u.a. aus
Kleiber digital, Zeitschrift: Der Wertermittler, einschlägige Fachliteratur und Rechtsprechung
- Tillmann/Seitz
Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Seitz
1. Auflage 2020
- Fischer/Biederbeck
Roland Fischer, Matthias Biederbeck
Bewertung im ländlichen Raum
1. Auflage März 2019
- Tillmann/Kleiber/Seitz
Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und Beleihungswertes von Grundstücken
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber und Wolfgang Seitz#
2. Auflage 2017
- 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 21.03.2023

Az.: (3) 5 K 48/22

2.2. Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Sandhausen Blatt 58
5,69/1.000 stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Ein-
Zimmer-Wohnung im Hause B, 3. Obergeschoss
an Grundstück
Gemarkung Sandhausen Flurstück 4521 Gebäude- und Freifläche,
Am Leimbachring 40, 42, 44, 46, 48, 50 10.914 m²

Anmerkung:

Eine Hausnummer bzw. ein Gebäude mit der Hausnummer Am Leimbachring 50
gibt es vor Ort auf dem Grundstück nicht.

2.3. Ortstermin:

Der Eigentümer wurde mit Schreiben vom 05.04.2023 über die Beauftragung der
Unterzeichnerin informiert und um Übersendung diverser Unterlagen sowie Über-
mittlung von Informationen zu einem möglichen Mieter gebeten worden. Es erfolgte
keine Reaktion. Ein weiteres Erinnerungsschreiben unter Fristsetzung blieb eben-
falls unbeantwortet. In diesem war die Durchführung des Ortstermins ohne weitere
Information an den Eigentümer angekündigt worden. Der Eigentümer meldete sich
erst nach bereits durchgeführtem Ortstermin. Der nochmals angeforderte Mietver-
trag wurde nicht zur Verfügung gestellt.

Über die Gläubigerin gingen dann Informationen zum Objekt und zur Hausverwal-
tung ein. Über die Verwaltung wurde der Hausmeister informiert. Mit diesem wurde
telefonisch am 08. Mai 2023 ein Besichtigungstermin vereinbart.

Der Hausmeister hatte den Mieter der Wohnung über diesen Termin informiert, so dass eine Innenbesichtigung möglich war. Zudem hat mir der Hausmeister Zutritt zu allen Teilen des Gemeinschaftseigentums in Haus Nr. 46 ermöglicht. Die Besichtigung der weiteren Außenanlagen erfolgte durch die Unterzeichnerin allein.

Die Besichtigung erfolgte am 11. Mai 2023.

2.4. Stichtage:

2.4.1. Wertermittlungsstichtag 11. Mai 2023

2.4.2. Qualitätsstichtag 11. Mai 2023

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuchstand:

Grundbuch von Sandhausen Blatt 58

Bestandsverzeichnis

laufende Nr. 1

5,69/1.000 (fünf, neunundsechzig / tausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

*Flurstück 4521 Gebäude- und Freifläche 1 ha 09 a 14 m²
Am Leimbachring 40, 42, 44, 46, 48, 50*

*verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 58** bezeichneten Ein-Zimmerwohnung im Hause B, 3. Obergeschoss.*

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen im Grundbuch Nr. 1-91) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung ist nicht erforderlich bei der Veräußerung an den Ehegatten oder an Verwandte auf- und absteigender Linie, sowie bei Veräußerung durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung, ferner bei der ersten Veräußerung durch den derzeitigen Grundstückseigentümer.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sowie einer Benutzungs- (Gebrauchs-) Regelung wird auf die Bewilligung vom 12. Juni 1969 und 16. Januar 1970 Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Grundbuchs aus Band 83 Heft 30 hierher übertragen worden.

Eingetragen am 20. April 1970.

Anmerkung:

Bezüglich des Abstellraums im Kellergeschoss sowie des Pkw-Stellplatzes im Freien findet sich in der Teilungserklärung, Seite 24 f, folgende Nutzungs-/ bzw. Gebrauchsregelung:

„Gemäß § 15 WEG und in Ergänzung zu § 5 der Teilungserklärung wird jedoch als Inhalt der Wohnungseigentumsrechte vereinbart, dass die

Abstellräume (Lattenverschläge) in den Untergeschossen,

die Autoeinstellplätze in der Tiefgarage,

die Garagen,

die Autoabstellplätze im Hofraum,

je ausschließlich von denjenigen Miteigentümern benützt werden, deren Wohnungseigentum mit den Nummern der Abstellräume, der Autoeinstellplätze in der Tiefgarage, der Garagen und der Autoabstellplätze im Hofraum übereinstimmen.

Es benützen somit je ausschließlich:

a)

die Eigentümer der Wohnungen Nr. 43 – 73 je einen Abstellraum im Untergeschoss von Haus B,

b)

c)

d) die Eigentümer der Wohnungen Nr., 58, je einen Autoabstellplatz im Hofraum.

Dagegen sind sämtliche Wohnungseigentümer von der Mitbenutzung der Hausmeisterwohnung im Haus B, Erdgeschoss, bestehend aus

3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Diele, Flur und Terrasse sowie 1 Abstellraum im Untergeschoss und 1 Autoabstellplatz im Hofraum,

- im Aufteilungsplan je mit Nr. 0 bezeichnet und blau umrandet -

ausgeschlossen, da diese Wohnung nur für den jeweiligen Hausmeister verwendet werden darf.“

Es liegt somit jeweils ein ausschließliches Nutzungsrecht unter Ausschluss aller anderen Wohnungseigentümer hinsichtlich des Kellerraums und des Stellplatzes vor.

Abteilung II:

laufende Nr. 1

**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bestehend in dem Nutzungsrecht für eine Umspannstation nebst Zubehör und elektrische Kabel der
Badenwerk Aktiengesellschaft Karlsruhe.**

Die Ausübung des Rechts ist übertragbar.

Bezug: Bewilligung vom 03. Februar 1970

Eingetragen am 16. März 1970 mit dem Miteigentumsanteil hierher übertragen am 20. April 1970.

laufende Nr. 4:

*die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.*

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts -Vollstreckungsgericht- Heidelberg vom 30.05.2022 (5 K 48/22).

Eingetragen (MAN040/122/2022) am 21.06.2022

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 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 im Wesentlichen rechteckig geschnittene Grundstück liegt in der Gemeinde Sandhausen, östlich des Ortskerns in ebener Lage. Der Bereich des Grundstücks, in dem sich die Tiefgarage, die Garagenanlage und die Stellplätze (Hofraum) befinden, liegt ca. 1,80 m tiefer als das übrige Grundstück; dieser Teil ist über Treppen zu erreichen.

Das Grundstück liegt im Bereich des bestandskräftigen Bebauungsplans „Entenfluss-Kantel-Riegel, 2. Änderung“ mit folgenden Festsetzungen:

<i>WR</i>	<i>reines Wohngebiet</i>
<i>XII</i>	<i>maximal 12 Vollgeschosse</i>
<i>o</i>	<i>offene Bauweise</i>
<i>0,4 GRZ</i>	<i>Grundflächenzahl 0,4</i>
<i>1,2 GFZ</i>	<i>Geschossflächenzahl maximal 1,2</i>
<i>GGa</i>	<i>Fläche für gemeinschaftliche Garagen</i>

Für jedes der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude sind Baugrenzen auf dem Grundstück festgelegt.

*Entfernungen: Zentrum von Sandhausen mit Rathaus ca. 1 km
alle Geschäfte des täglichen Bedarfs am Ort, größerer Einkaufsmarkt am nordöstlichen Ende der Gemeinde, ca. 1,5 km*

*Schulen: Grundschule, Werkrealschule und Gymnasium am Ort
Sonderschule und Kitas, Kernzeitbetreuung im Ort vorhanden*

*Autobahnanschluss: BAB A 5, Karlsruhe – Frankfurt, Anschlussstelle Heidelberg-Schwetzingen, ca. 5 km
Anschlussstelle Wiesloch-Walldorf, ca. 4 km*

*ÖPNV: Busverbindung nach Heidelberg
S-Bahn, Bahnhof Leimen St. Ilgen, ca. 3 km*

5. Gebäudebeschreibung

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Wohngebäude,

- Gebäude A, Hausnummern 42-44*
- Gebäude B, Hausnummern 46-48*
- Gebäude C, Hausnummer 40*

mit insgesamt 91 Eigentumswohnungen und der Hausmeisterwohnung.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in Gebäude B. Dieses Gebäude verfügt über zwei Eingänge an der Gebäuderückseite (Osten); der linke Eingang hat die Hausnummer 46, der rechte die Nr. 48.

Die Gebäudebeschreibung beschränkt sich auf Gebäude B, Hausnummern 46-48, in welchem sich die zu bewertende Wohnung befindet.

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

Ausgehend von der Baubeschreibung sind die Gebäude hinsichtlich Materialien, Bauweise und Ausstattung identisch. Da kein Zugang zu den beiden weiteren Gebäuden bestand, können zu diesen keine weiteren Angaben gemacht werden.

5.1. Bauweise und Ausstattung:

Fundamente: Beton

Wände:

Untergeschoss: außen Schalbeton
innen Schalbeton und Montagewandbausteine

Umfassungswände: Montagewandbausteine und Schalbeton

Zwischenwände: Montagewandbausteine, Bimssteine, Gipsdielen,
Gasbetonplatten und Schalbeton

Decken: Stahlbeton-Massivplattendecken

Balkone: Stahlbeton-Massivkragplatten

Dach: Flachdach, nicht begehbar

Dachentwässerung: innenliegende Fallrohre, Eternit oder Kunststoff

Balkongeländer: Sichtbetonbrüstungen

Außenputz: Rauputz, Sockel mit Glattstrich

Haustür: Metalltür mit seitlichem Lichtelement
integrierte Klingel- und Briefkastenanlage
Gegensprechanlage

Treppen: Hauseingang mit Kunststeinritten
Geschosstreppen als Stahlbetonläufe mit Kunststein-
belägen

Treppengeländer: Stahl lackiert

<i>Wände Treppenhaus:</i>	<i>Rauputz mit Farbanstrich</i>
<i>Wände Kellergeschoss:</i>	<i>geweißelt</i>
<i>Laubengang:</i>	<i>Wände Rauputz gestrichen Boden teils PVC, teils Terrazzo selbstschließenden Abschlusstüren zwischen den einzelnen Wohnungen im Laubengang</i>

Böden:

<i>Kellergeschoss:</i>	<i>Beton mit Zementglattstrich</i>
<i>Laubengänge:</i>	<i>Plattenbelag</i>

Fenster:

<i>Kellergeschoss:</i>	<i>Stahlfenster</i>
<i>Wohnungen:</i>	<i>Holz-Verbund-Doppelglasfenster</i>
<i>Rollläden:</i>	<i>Kunststoff</i>

Heizung:

*Ölzentralheizung
zentrale Warmwasserversorgung*

Aufzug:

*Schindler Aufzug, Baujahr 1970
10 Personen oder 800 kg Traglast
Umbau 2014 durch Fa. Hallasch Aufzüge*

5.2. Außenanlagen:

Große Freiflächen mit Wiese und älterem Baumbestand, Zugangswege von der Straße „Am Leimbachring“. Die gesamten Außenanlagen befinden sich, wie auch die Wohngebäude, in einem top gepflegten Zustand. Auf dem Grundstück befindet sich ein sehr gepflegter Kinderspielplatz.

Von der Südseite des Grundstücks erfolgt die Zufahrt zur Hoffläche. Hier befinden sich die Tiefgarage, die Garagenanlage und die Stellplätze im Freien auf der Hoffläche. Auch hier alles sehr gepflegt und sauber.

<i>Hoffläche:</i>	<i>Asphalt</i>
<i>Stützmauern und Treppe:</i>	<i>Beton Metallgitterzaun als Absturzsicherung</i>

Garagenanlagen: *die Tiefgarage besteht aus einem eingeschossigen Bau mit Flachdach; dieses ist begrünt und Teil der Freiflächen.*

An der Ostseite des Grundstücks befindet sich eine Reihengaragenanlage mit abschließbaren Einzelgaragen.

6. Wohnungsbeschreibung

Eigentumswohnung, gelegen im 3 Obergeschoss, Haus B, Hausnummer 46. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über ein Treppenhaus und dann über einen an der Ostseite des Gebäudes gelegenen Laubengang.

6.1. Raumaufteilung:

Flur/Windfang, kleine Küche, fensterloses Bad, großer Wohn-/Schlafraum und Loggia. Die Küche hat ein Fenster nach Osten zum Laubengang, Wohnraum und Loggia sind zum Garten, nach Westen, ausgerichtet. Die Wohnfläche beträgt gemäß Plänen bzw. Wohnflächenberechnung ca. 36 m².

Zur Wohnung gehört das ausschließliche Nutzungsrecht am Kellerraum (Nr. 58) und dem Pkw-Stellplatz Nr. 58 im Freien im Hof.

6.2. Ausstattung:

Böden: *in allen Räumen Fliesen, aber unterschiedliche Qualitäten, Farben und Größen
im Bereich der Loggia Betonplatten*

Wände:

Küche: *im Arbeitsbereich Fliesenspiegel, sonst tapeziert und gestrichen*

Bad: *im Bereich der Duschkabine und der Brüstung von Handwaschbecken und WC gefliest, im Übrigen tapeziert und gestrichen*

Wohnraum *Raufaser tapeziert und gestrichen*

<u>Fenster:</u>	<i>Kunststoff weiß, Isolierverglasung Die ursprünglichen Holzfenster gemäß der Baubeschreibung wurden zu einem nicht bekannten Zeitpunkt ausgetauscht. Gemäß Teilungserklärung sind die hierfür anfallenden Kosten immer vom Eigentümer der Wohnung zu tragen.</i>
<u>Fensterbank:</u>	<i>innen Marmor, außen keine Fensterbänke vorhanden</i>
<u>Rollläden:</u>	<i>Kunststoff</i>
<u>Sanitärausstattung:</u>	
<u>Bad:</u>	<i>Dusche und Duschkabine, wandhängendes WC mit eingemauertem Spülkasten, Handwaschbecken, Waschmaschinen-Anschluss</i>
<u>Küche:</u>	<i>Küchenzeile mit Herd, Kühlschrank und Spüle sowie diversen Oberschränken Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass diese Einrichtung vom Vermieter gestellt wird. Aufgrund mangelnder Sprachkenntnisse war eine Verständigung mit dem Mieter kaum möglich.</i>

7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen

7.1. Vorbemerkung:

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

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

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

Im zugänglichen Teil des Gemeinschaftseigentums von Haus B, Hausnummer 46, konnten keine sichtbaren Mängel oder Schäden erkannt werden. Auch die Gemeinschaftsflächen im Haus befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand.

7.3. Sondereigentum:

Die Verkleidung des Rollladenkastens muss geöffnet worden sein. Sie wurde nicht wieder fachgerecht angebracht, ebenso wenig der Rollladengurt. In diesem Bereich ist zudem durch diese Arbeiten ein Anstrich erforderlich.

Die Tür vom Flur zum Wohnzimmer hat deutliche Gebrauchsspuren, ebenso die Wohnungseingangstür (von außen) im Bereich des Schlosses

Ansonsten waren keine offensichtlichen Mängel oder Schäden erkennbar.

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 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.

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.

Bei der Ertragswertermittlung wurde die Wohnflächenberechnung aus den Bauakten berücksichtigt. Die Maße wurden den Plänen bzw. der Berechnung entnommen. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht. Die Maße wurden jedoch an Hand der Maßketten auf Plausibilität überprüft. Offensichtliche Abweichungen oder Unrichtigkeiten waren nicht zu erkennen.

8.3. Ertragswertermittlung:

Wfl. ca. 36 m ² x 9,50 €/m ²	=	€	342,--
Kücheneinrichtung		€	20,--
Stellplatz im Freien		€	<u>40,--</u>
monatlicher Rohertrag		€	402,--
abzgl. 30 % Bewirtschaftungskosten inkl. nicht umlagefähiger Betriebskosten		€	<u>121,--</u>
monatlicher Reinertrag		€	281,--

Jahresreinertrag:

12 x € 281,--	=	€	3.372,--
---------------	---	---	----------

Bodenwert:

Grundstücksgröße	10.914 m ²		
Bodenrichtwert zum 01.01.2022 inkl. Erschließungsbeiträge je m ²		=	€ 910,--
angemessener Bodenwert		€	910,--
10.914 m ² x 910,-- €/m ²	=	€	9.931.740
hiervon 5,69/1.000 stel Miteigentumsanteil,		€	56.512,--

Reinertrag des Bodens:

€ 56.512 x 3% gerundet		€	1.695,--
Ertrag der baulichen Anlage abzgl. Reinertrag des Bodens		€	3.372,--
		€	<u>1.695,--</u>
Gebäude-Anteil		€	1.677,--

Gebäude-Ertragswert:

€ 1.677,-- x 18,33 zzgl. Bodenwertanteil	=	€	30.739,--
		€	<u>56.512,--</u>
Ertragswert		€	87.251,--
Ertragswert gerundet		€	87.000,--

8.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Auf dem Grundstück befindet sich, entsprechend der bewilligten Grunddienstbarkeit eine Trafostation. Diese ist jedoch für den mit der Wohnung erzielbaren Ertrag nicht relevant.

Ebenso wenig ist aufgrund der Größe der Station im Verhältnis zur Grundstücksgröße auch keine Einschränkung der Nutzbarkeit des Grundstücks gegeben

Anpassungen gemäß § 8 Abs. 3 kommen daher nicht in Betracht.

8.5. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes:

Der Liegenschaftszins wurde mit 3 % 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 südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis bzw. des von diesem veröffentlichten Immobilienmarktberichtes wurden noch keine eigenen Liegenschaftszinssätze aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Zu Grunde gelegt werden daher die allgemeinen Regeln und Erfahrungswerte sowie die Empfehlungen in der Fachliteratur für Eigentumswohnungen. Ebenso wurden der aktuelle Grundstücksmarktbericht der Stadt Heidelberg zur Plausibilitätskontrolle berücksichtigt.

Grundsätzlich wird dabei für Eigentumswohnungen nicht ländlichen Gemeinden ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,5 % empfohlen, für Eigentumswohnungen nicht ländlichen Gemeinden von 4 %. Das Objekt befindet sich in Sandhausen mit gutem Anschluss durch ÖPNV nach Heidelberg. Die Nachfrage nach Immobilien in Sandhausen ist nach wie vor hoch. Für Eigentumswohnungen in Heidelberg in Objekten mit mehr als 11 Wohnungen wurde selbst in der Lageklasse 5, der „schlechtesten“ Klasse ein durchschnittlicher Liegenschaftszins von 2,4 % bei einer Restnutzungsdauer des Gebäudes von 34 Jahren und einer Standardabweichung von +/- 2,1 % ermittelt. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren wurde ein Liegenschaftszins von 3 % für sachgerecht erachtet.

Bei dem Gebäude wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Ausgehend von einer Fertigstellung des Anwesens im Jahr 1970 und somit einem Gebäudealter von 53 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer des Gebäudes und der Wohnung von 27 Jahren.

Bei einem Liegenschaftszins von 3% und einer Restnutzungsdauer von 27 Jahren ergibt sich ein Vervielfältiger von 18,33.

Beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten sowie der nicht umlagefähigen Betriebskosten wurden die letzte Jahresabrechnung sowie der aktuelle Wirtschaftsplan für das Gesamtobjekt sowie die Wohnung berücksichtigt. Hieraus ergeben sich bezogen auf den Jahresrohertrag Bewirtschaftungskosten von 30 %. Die Kosten resultieren insbesondere auf den Verwaltergebühren sowie der Zahlungen zur Erhaltungsrücklage für die gesamte Wohnanlage. Es liegt keine Mehrhausanlage vor, bei der die Kosten der einzelnen Objekte getrennt abgerechnet werden können.

Die auf einen Mieter umlagefähigen Kosten sind ebenfalls sehr hoch. Sie beruhen insbesondere den Kosten für das Hausmeister-Ehepaar, die in Voll- bzw. Teilzeit die notwendigen Arbeiten an der gesamten Anlage durchführen. Allein diese Kosten betragen gemäß letzter Jahresabrechnung für die Wohnung rd. € 790,--, somit monatlich rd. € 66,--. Gemäß der letzten Jahresabrechnung ergeben sich monatlich auf einen Mieter umlagefähige Kosten von € 180,--.

Im Hinblick auf den Zustand der Wohnung und des gesamten Objekts sowie die Höhe der Erhaltungsrücklage war keine weitere Anpassung bei den Betriebskosten erforderlich.

Soweit eine Verständigung mit dem Mieter möglich war, zahlt dieser eine monatliche Miete von € 500,--. Ausgehend von den aus den Betriebskostenabrechnungen ermittelten monatlichen umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von € 180,--, verbleibt eine monatliche Zahlung auf die Miete und den Stellplatz von € 320,--. Bei einer Miete für den Stellplatz von € 30,-- entfallen auf die Wohnung dann nur noch € 290,--, was einer Miete von 8,06 €/m² entspricht. Dieser Betrag liegt unterhalb der Miete, die bei einer Neuvermietung gefordert werden könnte. Unter Berücksichtigung der Möglichkeiten einer Mieterhöhung auf der Basis der mietrechtlichen Vorschriften, wäre eine Mieterhöhung um 20 %, entsprechend 1,61 €/m² möglich. Dies ergibt einen Betrag in Höhe von € 9,66 je m². Für den Stellplatz wurde eine mögliche Erhöhung um 10 € je Monat zugrunde gelegt. Diese erzielbaren Beträge wurden bei der Wertermittlung zugrunde gelegt. Für die Nutzung der in der Wohnung vorhandenen Küche mit allen notwendigen Geräten wird ein monatliches Nutzungsentgelt von € 20,-- angesetzt.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass trotz mehrfacher Aufforderung vom Eigentümer der Mietvertrag nicht vorgelegt wurde. Ob ggf. abweichende vertragliche Vereinbarungen existieren, die eine solche Mieterhöhung nicht ermöglichen, konnte daher nicht geklärt werden. Ggf. kann sich der Verkehrswert ändern, wenn abweichende vertragliche Vereinbarungen, z.B. eine Staffel- oder Indexmiete, getroffen wurden.

Der Bodenrichtwert wurde den Veröffentlichungen in BORIS, Bodenrichtwertportal Baden-Württemberg entnommen. Für den Bereich des Wertermittlungsobjekt wurde ein Richtwert von 910,-- €/m² ermittelt. Dieser bezieht sich auf baureifes Land für Wohnbauflächen, Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, incl. aller Erschließungsbeiträge. Änderungen des Richtwertes waren aufgrund der zeitlichen Nähe der Ermittlung sowie der Lage des Objekts innerhalb der Richtwertzone nicht angezeigt.

9. Zusammenfassung

Bei der Bewertung wurden der derzeitige Zustand des gesamten Objekts und der Wohnung sowie die geschilderten Mängel und Schäden berücksichtigt. Beschrieben wurde die vorherrschende Ausstattung des Gebäudes sowie der Wohnung, 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. 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 Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Sandhausen liegen für das Grundstück keine Baulasten bzw. Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vor.

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet und auf

€ 87.000,--

in Worten: siebenundachtzigtausend EURO

geschätzt.

Die Bewertung habe ich aufgrund einer eingehenden persönlichen Besichtigung des Gebäudes Nr. 46 (im Inneren) im Beisein des Hausmeisters und der Wohnung unter Anwesenheit des Mieters vorgenommen. Wesentliche Teile der Außenanlagen wurden im Beisein des Hausmeisters besichtigt.

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 19. Juni 2023

*Astrid Sprenger-Hentschel
Diplom-Sachverständige*

10. Anlagen

- *Teilungserklärung vom 12.06.1969, Notar Pfizenmayer, Heilbronn UR 1822/1969*
- *Nachtrag zur Teilungserklärung vom 16.01.1970, Notar Pfizenmayer Heilbronn*
- *Energie-Ausweis vom 22.11.2018 Gebäude Am Leimbachring 46-48, Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG, Nikolaus-Otto-Straße 25, 70771 Leinfelden-Echterdingen*
- *Bau- und Ausstattungsbeschreibung aus der Teilungserklärung*
- *Bebauungsplan Nr. 1420, „Entenfluss-Riegel-Kantel, 2. Änderung“ mit schriftlichem und zeichnerischem Teil*
- *Bewilligung beschränkte persönliche Dienstbarkeit vom 03. Februar 1970, Umspannstation*
- *Grundriss Wohnung Nr. 58*
- *Wohnflächenberechnung des gesamten Objekts vom 17.02.1969 und Wohnflächenberechnung Wohnungstyp T, Nr. 5 in Haus B (Wohnung Nr. 58)*
- *Ortsplan der Gemeinde Sandhausen*
- *Fotodokumentation mit 23 Lichtbildern, incl. Deckblatt*

Die Verkehrswertschätzung wurde in 3 Ausfertigungen in Papierform sowie in 2 Ausfertigungen auf CD-ROM im pdf-Format, davon eine für das Archiv der Unterzeichnerin, erstellt. Eine weitere Ausfertigung wurde per Email 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.

Ausfertigung

auszugsweise Kopie

187
207
Eingekommen GBA Sandhausen

26. JAN. 1970

VER- nach- mit- Beilage- 8. 10. 62/

Wurba

Urkundenrolle Nr. 1822 /1969

Heilbronn a.N.

Geschehen am 12. Juni 1969 - zwölften Juni neunzehnhundert-neunundsechzig -.

Vor mir, dem

Notar Paul P f i z e n m a y e r ,
mit dem Amtssitz in Heilbronn,

erscheint heute in meinem Amtszimmer, Moltkestrasse 8/1,
persönlich bekannt:

- handelnd als alleinvertretungsberechtigter
Geschäftsführer der Firma

mit dem Sitz
in Heilbronn,
in deren Eigenschaft als persönlich haften-
de Gesellschafterin der Firma

Der beurkundende Notar bestätigt aufgrund seiner am 20. Mai 1969
vorgenommenen Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichts
Heilbronn, dass

a) als Geschäftsführer allein
zur Vertretung der Firma in Heilbronn
berechtigt ist,

b) die Firma in Heilbronn als persön-
lich haftende Gesellschafterin der Firma
dem Sitz in Heilbronn allein zur Vertretung der
Kommanditgesellschaft berechtigt ist.

erklärt mit der Bitte um Beurkundung:

Teilungserklärung

nach § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)

I. TEILUNG

§ 1

Gegenstand der Teilung

- (1) Die Firma

wird

ist Eigentümerin des folgenden Grundstücks

— nachstehend auch kurz „IWB“ genannt —

Markung Sandhausen Flst. 4521 Bauplatz 1 ha 09 a 25 qm

Grundbuch von Sandhausen.

Auf diesem Grundstück erstellt die IWB in der Rechtsform des Wohnungseigentums

- 3 Gebäude mit 91 Eigentumswohnungen und 1 Hausmeisterwohnung,
- 1 Tiefgarage mit 32 Autoeinstellplätzen,
- 25 Garagen und
- 35 Autoabstellplätze im Hofraum

- (2) Unter Bezugnahme auf den dieser Erklärung beiliegenden Aufteilungsplan vom Februar 1969 ^{5. Mai 1969} /, der einen Bestandteil dieser Urkunde bildet, teilt die Grundstückseigentümerin das oben bezeichnete Grundstück nach § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Anteil Sondereigentum verbunden ist, — wie in Anlage 1 verzeichnet —.
- (3) Nachstehend werden die Wohnungs- und Teileigentümer einheitlich als „Wohnungseigentümer“ bezeichnet. Außerdem gelten die jeweiligen Bestimmungen über das Wohnungseigentum für das Teileigentum entsprechend, soweit sich nicht im Einzelfall etwas anderes ergibt.

§ 2

Inhalt des Sondereigentums

Inhalt des Sondereigentums sind die in der Anlage 1 bestimmten Räume und die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, insbesondere:

- a) die nichttragenden Wände mit Ausnahme der Trennwände zwischen den Wohnungen und zum Treppenhaus,
- b) der Innenverputz (die Innenverkleidung) sämtlicher Wände,
- c) der Fußbodenbelag und die Decken-Untersichten,
- d) die Türen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume;

soweit vorhanden:

- e) die Leitungen für Wasser, Gas, Strom einschl. Telefon und dergl., Gemeinschaftsantennen, Klingelanlagen u. a., sowie für Kanalisation — von den Hauptsträngen an — einschließlich der Abschluß- und Zapfhähne von Wasser- und Gasleitungen, der elektrischen Steckdosen und Schalter innerhalb der Wohnung,
- f) die Zählereinrichtungen für Wasser, elektrischen Strom und Gas, soweit vorhanden und nicht im Eigentum des Versorgungswerkes stehend,
- g) die Wasch- und Spülbecken, Abwaschvorrichtungen, Ausgüsse, Badewannen, W. C.,
- h) die Warmwasserbereiter,
- i) die Heizung und Schrankinbauten innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume,
- k) alle sonstigen Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit diese nicht nach § 3 gemeinschaftliches Eigentum sind.

§ 3

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

- (1) Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen, insbesondere die Teile des Gebäudes, die für dessen Beschaffenheit oder Sicherheit erforderlich sind, sowie die Anlagen, Einrichtungen und beweglichen Sachen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.
- (2) Alle Gebäudeteile, die nicht nach der Teilungserklärung in Verbindung mit § 5 Abs. 1 und 2 WEG zum Sondereigentum gehören, sind danach gemeinschaftliches Eigentum.

II. VERHÄLTNIS DER WOHNUNGSEIGENTÜMER UNTEREINANDER

§ 4

Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

- (1) Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gelten die Vorschriften des WEG, soweit nicht nachstehend eine abweichende Regelung getroffen ist.
- (2) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu benutzen, die nicht die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt und im Widerspruch steht zu den nachstehenden Bestimmungen, durch die das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geregelt werden.
- (3) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu dulden, die zur Einrichtung einer Fernsprech-, Rundfunk-, Fernseh- oder Energieversorgungsanlage zugunsten eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erforderlich sind. Ein hierdurch an seinem Sondereigentum entstehender Schaden ist von demjenigen zu ersetzen, auf dessen Veranlassung eine derartige Maßnahme erfolgt.

§ 5

Gebrauchsregelung

- (1) Die als Wohnungen ausgewiesenen Räume mit den dazugehörigen Nebenräumen dürfen nur zu Wohnzwecken benützt werden. Die Ausübung eines Berufes oder Gewerbes bedarf der schriftlichen Einwilligung des Verwalters. Der Verwalter kann diese Einwilligung jedoch aus wichtigem Grunde widerrufen, insbesondere wenn
 - a) die Gebrauchsüberlassung gewerbsmäßig oder in einer Weise erfolgt, die gegen die guten Sitten verstößt oder die Interessen der Wohnungseigentümer zu schädigen geeignet ist,
 - b) der Dritte von den Räumen einen Gebrauch macht, welcher im Widerspruch zu den sich aus § 4 ergebenden Pflichten des Wohnungseigentümers steht,
 - c) der Dritte gegen die sich aus den §§ 6—8 ergebenden Sorgfalts- und Instandsetzungspflichten verstößt.
- (2) Im übrigen wird die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums durch eine Hausordnung geregelt. Der Verwalter erläßt zunächst eine vorläufige Hausordnung. Diese bleibt solange in Kraft, bis die endgültige Hausordnung von einer Eigentümerversammlung neu beschlossen wird.
Der Beschluß über die Aufstellung einer Hausordnung und über deren Änderung bedarf in allen Fällen der Zustimmung des Verwalters.

§ 6

Instandhaltung des Sondereigentums

- (1) Jeder Wohnungseigentümer hat im Interesse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die in seinem Sondereigentum stehenden Teile des Gebäudes nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung instandzuhalten. Er ist insbesondere verpflichtet:
 - a) für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Frostschäden zu treffen,
 - b) sein Sondereigentum von Ungeziefer freizuhalten und dessen Auftreten unverzüglich durch wirksame Maßnahmen zu bekämpfen,
 - c) Versorgungs- und Abflußleitungen sowie Klosett- und Heizungsanlagen sachgemäß zu behandeln und auftretende Schäden unverzüglich zu beseitigen,
 - d) Schäden, durch die die übrigen Bewohner des Hauses, das Sondereigentum Dritter oder das gemeinschaftliche Eigentum gefährdet werden, unverzüglich zu beseitigen und erforderlichenfalls durch vorläufige Maßnahmen unmittelbaren Gefahren abzuwehren.
- (2) Im Interesse der Werterhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, in den Fällen des Abs. 1 b) bis d) dem Verwalter unverzüglich Anzeige zu erstatten.
- (3) Der Verwalter ist berechtigt, jeden Wohnungseigentümer zur ordnungsmäßigen Instandhaltung der in seinem Sondereigentum stehenden Räume anzuhalten. Er kann zu diesem Zweck nach vorheriger Anmeldung den Zustand dieser Räume überprüfen. Bei der Überprüfung schriftlich festgelegte Mängel hat jeder Wohnungseigentümer innerhalb einer ihm vom Verwalter zu setzenden angemessenen Frist zu beseitigen.
- (4) Bildet der Zustand der im Sondereigentum stehenden Räume eine unmittelbare Gefahr für das gemeinschaftliche Eigentum oder für die übrigen Bewohner des Hauses, die unverzüglich Maßnahmen erfordert, so ist jeder der Wohnungseigentümer berechtigt, die zur Beseitigung des Gefahrenzustandes erforderlichen Maßnahmen durchführen zu lassen. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die Durchführung derartiger Maßnahmen zu ermöglichen und die entstandenen Kosten den übrigen Wohnungseigentümern zu erstatten.

§ 7

Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

- (1) Jeder Wohnungseigentümer hat die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Grundstücks und Gebäudes schonend und pfleglich zu behandeln.
- (2) Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum hat jeder Wohnungseigentümer unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen, ebenso das Auftreten von Ungeziefer. Jeder Wohnungseigentümer hat, soweit es ihm möglich ist, bis zur Abhilfe durch den Verwalter durch vorläufige Maßnahmen für die Abwendung unmittelbarer Gefahren zu sorgen.
- (3) Jeder Wohnungseigentümer trägt die Unterhaltungs- und Instandsetzungskosten der im Bereich seines Sondereigentums sich befindenden Fenster, Fensterläden und Abschlüßtüren.
- (4) Soweit einem Sondereigentümer der Gebrauch gemeinschaftlicher Räume oder Einrichtungen zugewiesen ist, gelten für die Instandhaltungspflicht des betreffenden Sondereigentümers, dem der Gebrauch überlassen ist, die Vorschriften des § 6 entsprechend.

§ 8

Durchführung von Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten

- (1) Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums laufend zu überwachen. Er hat alle Maßnahmen zu treffen, die nach ordnungsmäßiger Bewirtschaftung zur Instandhaltung, Instandsetzung und zur Werterhaltung erforderlich oder zweckmäßig sind.
- (2) Der Verwalter hat die Vornahme solcher Arbeiten einschließlich baulicher Veränderungen den Wohnungseigentümern rechtzeitig anzukündigen, deren Sondereigentum davon betroffen wird. Einer Ankündigung bedarf es nicht, soweit Maßnahmen zur Abwendung drohender Gefahren oder Schäden für das gemeinschaftliche Eigentum oder für Bewohner des Gebäudes notwendig sind.
- (3) Jeder Wohnungseigentümer hat in den Fällen der Abs. 1 und 2 sowie der §§ 9 Abs. 2 und 10 Abs. 2 Einwirkungen auf die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, sowie das Betreten und die Benutzung seiner Räume zu gestatten, soweit dies zur Durchführung der bezeichneten Maßnahmen erforderlich ist. Verhindert oder verzögert er die Ausführung solcher Arbeiten, so hat er die durch sein Verhalten entstehenden Mehrkosten zu tragen. Für die Durchführung von Maßnahmen nach den Abs. 1 und 2 sowie nach § 9 Abs. 2 kann ein Wohnungseigentümer weder Schadenersatz fordern, noch die von ihm zur Deckung der anteiligen Kosten und Lasten zu entrichtenden Beiträge mindern oder insoweit ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.

§ 9

Sorgfaltspflicht der Wohnungseigentümer

- (1) Jeder Wohnungseigentümer haftet den übrigen Wohnungseigentümern für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm nach den §§ 6 und 7 obliegenden Sorgfalts- und Instandhaltungspflichten an ihrem Sondereigentum oder am gemeinschaftlichen Eigentum entstehen. Dies gilt auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Hausgehilfen, Mieter oder durch sonstige Personen schuldhaft verursacht werden, wenn diese die in seinem Sondereigentum stehenden Räume aufsuchen oder sich darin aufhalten. Er hat ferner dafür zu sorgen, daß diese Personen die sich aus den §§ 4 und 5 ergebenden Pflichten einhalten. Es obliegt ihm der Nachweis, daß ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.
- (2) Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum, für die ein Wohnungseigentümer nach Abs. 1 eintreten muß, hat er unverzüglich zu beseitigen; andernfalls kann der Verwalter die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des säumigen Wohnungseigentümers vornehmen lassen.

§ 10

Bauliche Veränderungen und Verbesserungen

- (1) Bauliche Veränderungen, insbesondere Um-, An- und Einbauten sowie Installationen dürfen, auch soweit sie das Sondereigentum und die Einrichtungsgegenstände betreffen, nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters vorgenommen werden. Das gleiche gilt für die Beseitigung von Einrichtungen, die bei Übertragung des Sondereigentums vorhanden waren oder später mit Zustimmung des Verwalters geschaffen wurden. Der Verwalter entscheidet nach seinem Ermessen, ob er eine Zustimmung nach den vorstehenden Sätzen erteilen oder verweigern will.
- (2) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann mit einfacher Mehrheit und mit Zustimmung des Verwalters bauliche Veränderungen oder Wertverbesserungen des gemeinschaftlichen Eigentums, die über seine ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen, aber zur Erhaltung seines Wertes und seiner Wirtschaftlichkeit nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung unter Berücksichtigung der bisherigen Benutzungsart erforderlich sind, beschließen. Erfolgt ein derartiger Beschluß, so müssen diejenigen Wohnungseigentümer, die nicht zugestimmt haben, die Maßnahmen, die zur Durchführung des Beschlusses erforderlich sind, dulden. Dies gilt auch, wenn dadurch vorübergehend ihre Rechte aus § 4, insbesondere die Benutzbarkeit der in ihrem Sondereigentum stehenden Räume oder der ihnen zum ausschließlichen Gebrauch zugewendeten gemeinschaftlichen Räume oder Einrichtungen eingeschränkt werden. Entstehen bei der Durchführung solcher Maßnahmen Schäden an einem Sondereigentum, so sind diese auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu beseitigen.

§ 11

Versicherung

- (1) Neben der gesetzlichen Gebäudebrand- und Sturmschadenversicherung ist eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grund- und Hausbesitzer abzuschließen, sowie gegen Leitungswasserschäden. Diese Versicherungen sind dauernd aufrechtzuerhalten.
- (2) Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften und die Festlegung der Versicherungssumme erfolgt durch den Verwalter.

§ 12

Veräußerungsbeschränkungen

- (1) Jeder Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden, insbesondere dann, wenn
 - a) begründete Besorgnis besteht, daß der in Aussicht genommene Erwerber die sich aus dem Wohnungseigentum ergebenden persönlichen und finanziellen Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß erfüllt,
 - b) der Erwerber es ablehnt, in die etwaigen Verpflichtungen, die sich aus dem Verhältnis zu den übrigen Wohnungseigentümern oder aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergeben, einzutreten.

- c) in der Person des Erwerbers Voraussetzungen gegeben sind, die zur Entziehung des Wohnungseigentums nach § 16 berechnen würden,
 - d) der Erwerber es ablehnt, in den bestehenden Verwaltervertrag einzutreten.
- (2) Die Zustimmung ist nicht erforderlich bei Veräußerung an den Ehegatten oder an Verwandte auf- und absteigender Linie, sowie bei Veräußerung durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung, ferner bei der ersten Veräußerung durch den derzeitigen Grundstückseigentümer.

§ 13

Nutzungen, Lasten, Kosten

- (1) Für die Beteiligung der einzelnen Wohnungseigentümer an den Nutzungen, Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums sind gemäß § 16 WEG die Miteigentumsanteile maßgebend, soweit nicht in dieser Teilungserklärung oder im Verwaltervertrag etwas anderes bestimmt ist.
- (2) Eine Sonderregelung für den Wasserzins der im Sondereigentum stehenden Räume ist nicht erforderlich. Für jeden Wohnungseigentümer wird ein Zwischenzähler eingebaut. Der hier abgelesene Wasserverbrauch ist auch der Aufteilung der Kanalbenutzungsgebühren zugrunde zu legen, wobei jedoch der Verbrauch für die gemeinsamen Einrichtungen und Anlagen vom Verwalter in angemessener Weise zu berücksichtigen ist.
- (3) Alle durch das gemeinschaftliche Eigentum entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben werden vom Verwalter über die Hauskasse abgerechnet.

§ 14

Wiederaufbaupflicht

- (1) Die Wohnungseigentümer sind bei ganzer oder teilweiser Zerstörung des Gebäudes untereinander zum Wiederaufbau verpflichtet, wenn die Kosten des Wiederaufbaus durch Versicherung (§ 11) oder durch Entschädigungszahlungen von dritter Seite voll gedeckt sind.
 - (2) Von den Wohnungseigentümern ist über den Wiederaufbau des Gebäudes mit Stimmenmehrheit gem. § 25 WEG zu beschließen, wenn
 - a) das Gebäude bis zur Hälfte seines Werts zerstört wird und die Kosten des Wiederaufbaus weder durch Versicherung (§ 11), noch durch Entschädigungszahlung von dritter Seite gedeckt sind,
 - b) das Gebäude zwar zu mehr als der Hälfte seines Werts zerstört wird, aber die Kosten des Wiederaufbaus durch Versicherung (§ 11) oder durch Entschädigungszahlung von dritter Seite mindestens zur Hälfte des Werts des Gebäudes unmittelbar vor seiner Zerstörung gedeckt sind.
- Der Beschlußfassung soll ein vom Verwalter zu fertigender Aufbauvorschlag zugrunde gelegt werden, aus dem sich ergibt, wie die zu erwartenden Kosten des Wiederaufbaus gedeckt werden können.

§ 15

Aufhebung der Gemeinschaft

- (1) Jeder Wohnungseigentümer kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen, wenn
 - a) der Wiederaufbau des ganz oder teilweise zerstörten Gebäudes in den Fällen des § 14 Abs. 2 von den Wohnungseigentümern nicht beschlossen wird oder
 - b) nach § 14 Abs. 2 die Voraussetzungen für eine Beschlußfassung über den Wiederaufbau fehlen.
- (2) Das Recht eines Wohnungseigentümers, in den Fällen des Abs. 1 die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist ausgeschlossen, wenn sich die anderen Wohnungseigentümer, einer von ihnen, oder ein Dritter bereit erklären, den Anteil des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers gegen Wertersatz zu übernehmen.

§ 16

Entziehung des Wohnungseigentums

- (1) Neben den in § 18 WEG genannten Voraussetzungen kann die Veräußerung des Wohnungseigentums verlangt werden, wenn
 - a) ein Wohnungseigentümer oder eine Person, für deren Verhalten er nach § 9 Abs. 1 einzustehen hat, ohne schriftliche Zustimmung des Verwalters bauliche Veränderungen im Sinne des § 10 Abs. 1 vornimmt oder es trotz schriftlicher Aufforderung des Verwalters unterläßt, bestimmungswidrig vorgenommene Veränderungen zu beseitigen,
 - b) ein Wohnungseigentümer oder eine Person, für deren Verhalten er einzustehen hat, trotz schriftlicher Abmahnung durch den Verwalter
 - aa) die in seinem Sondereigentum stehenden Wohnräume zu anderen als Wohnzwecken benutzt oder in anderer Weise von ihnen einen ordnungswidrigen Gebrauch macht, durch den die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, oder wenn ein Wohnungseigentümer nach dem Widerruf der Einwilligung des Verwalters nach § 5 Abs. 1 die Vermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung länger als 4 Wochen fortsetzt,
 - bb) sich einer erheblichen Belästigung von Hausbewohnern, des Verwalters oder dessen Beauftragten schuldig macht,
 - cc) durch Vernachlässigung der gebotenen Sorgfalt, durch unangemessenen Gebrauch oder in anderer Weise das gemeinschaftliche Eigentum erheblich gefährdet,

— ist in diesen Fällen bereits ein einmaliger Verstoß so schwer, daß den anderen Wohnungseigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zuzumuten ist, so ist eine Abmahnung nicht erforderlich —,

 - c) ein Wohnungseigentümer trotz mehrmaliger schriftlicher Aufforderungen unter Androhung der Entziehung des Wohnungseigentums bei der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung mit einem Betrag im Rückstand ist, der das für 2 Monate zu entrichtende laufende Nutzungsentgelt übersteigt.
- (2) Entsteht in der Person oder dem Verhalten eines von mehreren an einem Wohnungseigentum Beteiligten ein Grund zur Entziehung des Wohnungseigentums, so muß jeder von ihnen diesen Grund gegen sich gelten lassen.

- (3) Der Verwalter hat die übrigen Wohnungseigentümer unverzüglich zu unterrichten, wenn ein Grund zur Entziehung des Wohnungseigentums gegenüber einem Wohnungseigentümer gegeben ist. Jeder Wohnungseigentümer kann in diesem Fall in Abweichung von § 24 Abs. 2 WEG die Beschlußfassung der Versammlung über die Entziehung des Wohnungseigentums und über die Ermächtigung des Verwalters verlangen, erforderlichenfalls den Entziehungsanspruch im Prozeßwege geltend machen. Dem betroffenen Wohnungseigentümer ist vor der Beschlußfassung die Möglichkeit zu geben, sich über die Entziehung zu äußern. Der Beschluß der Wohnungseigentümer über die Entziehung des Wohnungseigentums bedarf einer Mehrheit von mehr als der Hälfte aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer. Der von der Entziehung betroffene Wohnungseigentümer ist nicht stimmberechtigt.
- (4) Der Beschluß über die Entziehung ist dem betroffenen Wohnungseigentümer unverzüglich durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen, verbunden mit der Aufforderung, bei Vermeidung der Klageerhebung
 - a) innerhalb 2 Monaten sein Wohnungseigentum unter Beachtung des § 12 zu veräußern,
 - b) innerhalb der bezeichneten Frist die zu seinem Wohnungseigentum gehörenden Räume, sowie die von ihm benutzten gemeinschaftlichen Räume freizugeben.

III. VERWALTUNG DES GEMEINSCHAFTLICHEN EIGENTUMS

§ 17

Verwalter

- (1) Als Verwalter wird nach Maßgabe eines besonders abzuschließenden Verwaltervertrages die Firma Industrie- und Wohnbau GmbH. & Co. KG. in Heilbronn, Sonnengasse 11 bestellt.
- (2) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich, soweit in dieser Erklärung und im Verwaltervertrag nichts anderes bestimmt ist, aus den §§ 20 bis 29 WEG. Dem Verwalter können durch Beschluß der Versammlung der Wohnungseigentümer weitere Aufgaben und Befugnisse zugewiesen werden.
- (3) Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle einer Veräußerung seines Wohnungseigentums seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Verwaltervertrag zu verpflichten.

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 18

Änderungen, Gerichtsstand

- (1) Die Bestimmungen dieser Teilungserklärung haben den Charakter einer Vereinbarung im Sinne von § 10 WEG. Zu Änderungen der Teilungserklärung ist daher eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer erforderlich, soweit nicht im Gesetz oder in dieser Teilungserklärung selbst ausdrücklich Beschlußfassung für zulässig erklärt ist.
- (2) Unbeschadet der Bestimmungen des § 43 WEG und etwaiger zwingender Vorschriften, die einen ausschließlichen Gerichtsstand festlegen, wird als Gerichtsstand der Sitz des Verwalters vereinbart.

V. ANTRAG AN DAS GRUNDBUCHAMT

Wir bewilligen und beantragen, in das Grundbuch einzutragen:

- 1. die Teilung des Grundstücks nach § 1,
- 2. den sich aus den Bestimmungen der §§ 2 ff. ergebenden Inhalt des Sondereigentums, ausgenommen § 17 (Verwalter).

Wir beantragen Gebührenbefreiung nach dem Gesetz vom 30. 5. 1953. Wir versichern, daß die Befreiungs-Voraussetzungen vorliegen. Die erforderlichen Bescheinigungen werden wir nachreichen.

Nach Anlegung der Grundbücher beantragen wir die Erteilung von 2 un-
beglaubigten Abschriften für die IWB.

Wir bitten um Bekanntmachung gem. § 55 GBO für die IWB und Notar Paul
Pffizenmayer in Heilbronn.

Den Wert des Grundstücks geben wir mit DM 609.720.--, die Bau- und Bau-
nebenkosten mit DM 5.800.280.-- an.

Mit der Anlage
vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

Notar



Gemäss Teilungserklärung Teil I § 1 Abs. 2 wird das Grundstück

Markung Sandhausen

Flst. 4521 ✓

- mit den darauf zu erstellenden Gebäuden -

gemäss § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise aufgeteilt,
dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten
Wohnung wie folgt verbunden ist:

1. Miteigentumsanteil von 8,97/1000
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Haus A, Erdge-
schoß
- Aufteilungsplan Nr. 1 -
bestehend aus:
2 Zimmern, Küche, Bad mit
WC, Esdielen, Flur und
Terrasse,
im Aufteilungsplan grün umrandet.

2. Miteigentumsanteil von 4,99/1000
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Haus A, Erdge-
schoß
- Aufteilungsplan Nr. 2 -
bestehend aus:
1 Zimmer, Kochnische, Bad
mit WC, Vorräum und Terrasse,
im Aufteilungsplan orange umrandet.

3. Miteigentumsanteil von 8,97/1000
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Haus A, Erdge-
schoß
- Aufteilungsplan Nr. 3 -
bestehend aus:
2 Zimmern, Küche, Bad mit
WC, Esdielen, Flur und
Terrasse,
im Aufteilungsplan grün umrandet.

4. Miteigentumsanteil von 9,04/1000
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Haus A, Erdge-
schoß
- Aufteilungsplan Nr. 4 -
bestehend aus:
2 Zimmern, Küche, Bad mit
WC, Eßdiele, Flur und
Terrasse,
im Aufteilungsplan grün umrandet.
5. Miteigentumsanteil von 9,52/1000
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Haus A, Erdge-
schoß
- Aufteilungsplan Nr. 5 -
bestehend aus:
3 Zimmern, Küche, Bad, WC,
Diele, Flur und Terrasse,
im Aufteilungsplan blau umrandet.
6. Miteigentumsanteil von 13,73/1000
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Haus A, 1. Ober-
geschoß
- Aufteilungsplan Nr. 6 -
bestehend aus:
4 Zimmern, Küche, Bad, WC,
Vorraum, Flur und Loggia,
im Aufteilungsplan orange umrandet.
7. Miteigentumsanteil von 7,33/1000
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Haus A, 1. Ober-
geschoß
- Aufteilungsplan Nr. 7 -
bestehend aus:
2 Zimmern, Küche, Bad mit
WC, Flur und Loggia,
im Aufteilungsplan gelb umrandet.

24. Miteigentumsanteil von 5,85/1000
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Haus A, 5. Ober-
geschoß

- Aufteilungsplan Nr. 24 -

bestehend aus:

1 Zimmer, Kochnische, Bad
mit WC, Vorraum und Loggia,

im Aufteilungsplan orange umrandet.

25. Miteigentumsanteil von 9,03/1000
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Haus A, 5. Ober-
geschoß

- Aufteilungsplan Nr. 25 -

bestehend aus:

2 Zimmern, Küche, Bad mit
WC, Diele, Abstellraum
und Loggia,

im Aufteilungsplan gelb umrandet.

26. Miteigentumsanteil von 11,53/1000
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Haus A, 5. Ober-
geschoß

- Aufteilungsplan Nr. 26 -

bestehend aus:

3 Zimmern, Küche, Bad, WC,
Diele, Flur und Loggia,

im Aufteilungsplan blau umrandet.

27. Miteigentumsanteil von 19,97/1000
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Haus A, 6. Ober-
geschoß

- Aufteilungsplan Nr. 27 -

bestehend aus:

5 Zimmern, Küche, Bad mit
WC, Dusche mit WC, Vorraum,
Garderobe, Flur, Balkon
und Terrasse,

im Aufteilungsplan rot umrandet.

56. Miteigentumsanteil von 11,31/1000
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Haus B, 3. Ober-
geschoß

- Aufteilungsplan Nr. 56 -

bestehend aus:

3 Zimmern, Küche, Bad, WC,
Diele, Flur und Loggia,

im Aufteilungsplan blau umrandet.

57. Miteigentumsanteil von 8,84/1000
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Haus B, 3. Ober-
geschoß

- Aufteilungsplan Nr. 57 -

bestehend aus:

2 Zimmern, Küche, Bad mit
WC, Vorraum, Abstellraum
und Loggia,

im Aufteilungsplan gelb umrandet.

58. Miteigentumsanteil von 5,69/1000
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Haus B, 3. Ober-
geschoß

- Aufteilungsplan Nr. 58 -

bestehend aus:

1 Zimmer, Kochnische, Bad
mit WC, Vorraum und Loggia,

im Aufteilungsplan orange umrandet.

59. Miteigentumsanteil von 17,54/1000
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Haus B, 3. Ober-
geschoß

- Aufteilungsplan Nr. 59 -

bestehend aus:

4 Zimmern, Küche, Bad mit
WC, Dusche mit WC, Vorraum,
Garderobe, Flur und Terrasse,

im Aufteilungsplan olivgrün umrandet.

Sämtliche übrigen, nicht zu Sondereigentum erklärten Gebäudeteile, z.B.

die 3-Zimmer-Hausmeisterwohnung im Haus B, Erdgeschoß,

die Aufzüge, die Treppenhäuser, die Flure, die Abstellräume in den Untergeschossen, die Waschküchen, die Trockenräume, die Fahrräderräume, der Heizraum im Haus A, die Anschlußräume, die Müllsammelräume, die Müllaufzüge im Haus A und B, der Zählerraum und die Öltanks im Haus C

sowie die Garten- und Grünanlage mit Hofraum, Fahrbahnen und Gehwegen, die Wäschetrockenplätze sowie der Kinderspielplatz sind gemeinschaftliches Eigentum aller Wohnungseigentümer.

- - -

Gemäss § 15 WEG und in Ergänzung zu § 5 der Teilungserklärung wird jedoch als Inhalt der Wohnungseigentumsrechte vereinbart, dass die

Abstellräume (Lattenverschläge) in den Untergeschossen,

die Autoeinstellplätze in der Tiefgarage,

die Garagen,

die Autoabstellplätze im Hofraum

je ausschliesslich von denjenigen Eigentümern benützt werden, deren Wohnungsnummern mit den Nummern der Abstellräume, der Autoeinstellplätze in der Tiefgarage, der Garagen und der Autoabstellplätze im Hofraum übereinstimmen.

Es benützen somit je ausschliesslich:

a) die Eigentümer der Wohnungen Nr. 1 - 42 je einen Abstellraum im Untergeschoß von Haus A,

die Eigentümer der Wohnungen Nr. 43 - 73 je einen Abstellraum im Untergeschoß von Haus B,

die Eigentümer der Wohnungen Nr. 74 - 91 je einen Abstellraum im Untergeschoß von Haus C,

213

- b) die Eigentümer der Wohnungen Nr. 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 21, 22, 25, 26, 28, 29, 31, 32, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 56, 57, 60, 61, 63, 64, 82, 88 je einen Autoeinstellplatz in der Tiefgarage,
- c) die Eigentümer der Wohnungen Nr. 6, 11, 15, 19, 23, 27, 30, 33, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 55, 59, 62, 65, 66, 68, 69, 71, 72, 73 je eine Garage,
- d) die Eigentümer der Wohnungen Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 20, 24, 34, 37, 43, 44, 45, 46, 50, 54, 58, 67, 70, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 87, 89, 90, 91 je einen Autoabstellplatz im Hofraum.

Dagegen sind sämtliche Wohnungseigentümer von der Mitbenützung der Hausmeisterwohnung im Haus B, Erdgeschoß, bestehend aus:

3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Diele, Flur und Terrasse sowie 1 Abstellraum im Untergeschoß und 1 Autoabstellplatz im Hofraum

- im Aufteilungsplan je mit Nr. 0 bezeichnet und blau umrandet -

ausgeschlossen, da diese Wohnung nur für den jeweiligen Hausmeister verwendet werden darf.

Die Eintragung dieser Benützungs- (Gebrauchs-) Regelung in den Wohnungsgrundbüchern durch Bezugnahme auf diese Teilungserklärung wird hiermit bewilligt und beantragt.

Heilbronn a.N., den 22. Juni 1969

als Geschäftsführer der

Landratsamt Heidelberg
-Abteilung IV/A-

zu Einlauf 117 62/63/1978

AS 163

Bescheinigung

auf Grund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 175).

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan mit Ziffer 0 bis 92 bezeichneten Wohnungen und Nebenräume in dem zu errichtenden Gebäude auf dem Grundstück in Sandhausen, Leimbachring, eingetragen im Grundbuch von Sandhausen, Lgb.Nr. 1097 - 1128, Band 41, 14, 15, 14, 21, Heft 16, 9, 3, 18, 30 sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Heidelberg, den 5. Mai 1969

Landratsamt Heidelberg
-Abteilung IV/A-

I.A.



Moll



Ausfertigung

Urkundenrolle Nr. 152 / 1970

Einzel beim GBA Sandhausen

am 26. JAN. 1970

Heilbronn a.N.

vor- mittags 8.00
nach- mittags
mit- Beilage 0/0 Nr. 63

Geschehen am 16. Januar 1970 - sechzehnten Januar neunzehnhundert-
siebzig -.

Vor mir, dem

Notar Paul P f i z e n m a y e r in Heilbronn,

erscheint heute in meinem Amtszimmer, Moltkestrasse 8/1, persönlich
bekannt:

gestellter in Heilbronn a.N., Moltkestr. 8/1,
- handelnd als Bevollmächtigter der Firma

aufgrund notarieller Vollmacht vom 7.1.1965,
welche vorliegt -.

erklärt zur Beurkundung:

Nachtrag zur Teilungserklärung nach § 8 WEG

Durch Teilungserklärung nach § 8 WEG vom 12. Juni 1969, beurkundet
von Notar Paul Pfizenmayer in Heilbronn (Urkundenrolle Nr. 1322/1969)
wurde das Grundstück der Markung Sandhausen Flst. 4521 in Wohnungs-
eigentum aufgeteilt.

Ich stelle fest, daß dieses Grundstück in dem am 20. Dezember 1969
rechtskräftig gewordenen Umlegungsverfahren die Bezeichnung

Markung Sandhausen

Lgb.Nr. 4521 Bauplatz 1 ha 09 a 14 qm

erhalten hat.

Alle in der Teilungserklärung gestellten Grundbucheinträge sind
bezügl. dieses Grundstücks im Grundbuch zu vollziehen.

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

Notar

[Handwritten Signature]

106 83/14 30 05 lang 1

Wert -: DM 3.000,--
Geb.gem. §§ 30,2; 42 Kost0. DM 20,--
Urkundenrolle Nr. 152/1970
Notar gez. Pfizenmayer

- - -

A u s g e f e r t i g t

und dem

Grundbuchamt

Sandhausen

zum Vollzug vorgelegt.

Ich schließe mich diesem Antrag gem. § 15 GBO an.

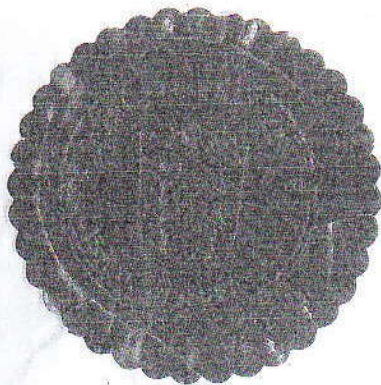
Angeschlossen lege ich vor:

1. Ausfertigung der Teilungserklärung
UR.-Nr. 1822/1969,
2. Genehmigter Aufteilungsplan mit
Bescheinigung nach dem WEG,
3. Ausfertigung mit Abschrift der Voll-
macht auf Herrn Birkicht mit der Bitte
um Rückgabe der Ausfertigung.

Diese Ausfertigung stimmt mit der Urschrift überein.

Heilbronn a.N., den 20. Januar 1970

Notar



Dieser Energieausweis wurde erstellt für das Gebäude

**Am Leimbachring 46-48
69207 Sandhausen**

Dieser Ausweis ist gültig bis zum **22.11.2028**

Registriernummer: **BW-2018-002367453**

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Gebäudeteil	Haus B
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger ¹	1971 / 1987
Anzahl Wohnungen	32
Gebäudenutzfläche (A _N)	3057,36 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Heizöl
Erneuerbare Energien	Art: Keine Verwendung: Keine
Art der Lüftung/Kühlung	Frei (natürliche) Lüftung (wie Fensterlüftung)
Anlass der Ausstellung	Sonstiges

¹bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen

22.11.2018

Datum



Oliver Korn, Dipl.-Ing. der Versorgungstechnik (FH)

Unterschrift des Ausstellers

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

Registriernummer:

CO ₂ -Emissionen ¹										kg/(m ² ·a)
A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250
Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren										
<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 <input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599 <input type="checkbox"/> Berechnung nach § 3 Absatz 5 EnEV <input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV										
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <input type="checkbox"/> eingehalten										
Endenergiebedarf dieses Gebäudes										
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)										kWh/(m ² ·a)

Anforderungen gemäß EnEV²

Primärenergiebedarf	Energetische Qualität der Gebäudehülle
Gebäude Ist-Wert	Gebäude Ist-Wert H _T '
EnEV-Anforderungswert	EnEV-Anforderungswert H _T '

Angaben zum EEWärmeG

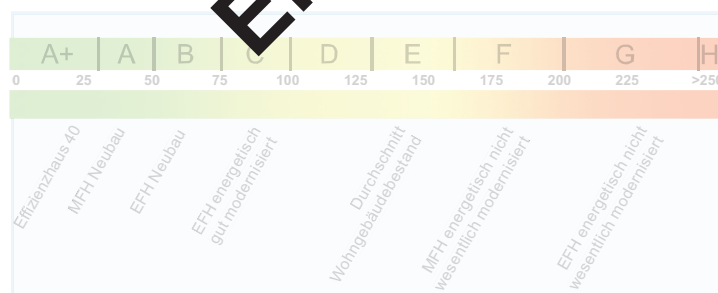
Nutzung erneuerbarer Energie zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energie-Gesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsbeitrag: %

Deckungsbeitrag: %

Deckungsbeitrag: %

Vergleichswerte Energie⁵



Ersatzmaßnahmen⁴

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: W/(m²·K)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedardswerte der Skala sind spezifische Werte nach der ENEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

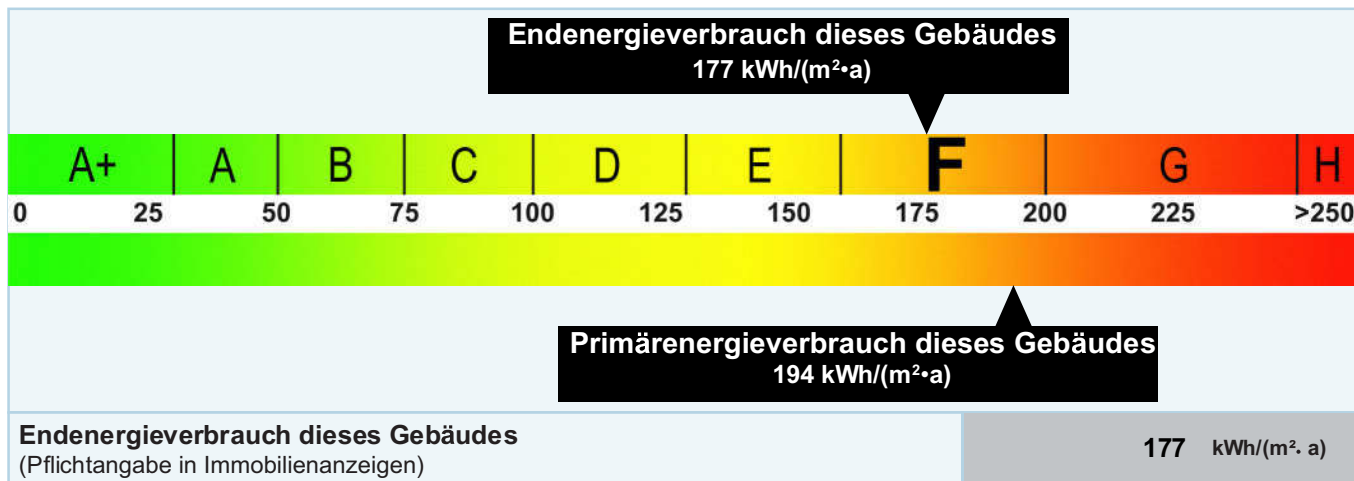
Entfällt bei verbrauchsbasierter Energieausweis

1) freiwillige Angabe 2) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des § 16 Abs. 1 Satz 3 EnEV 3) nur bei Neubau 4) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nr. 2 Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz 5) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

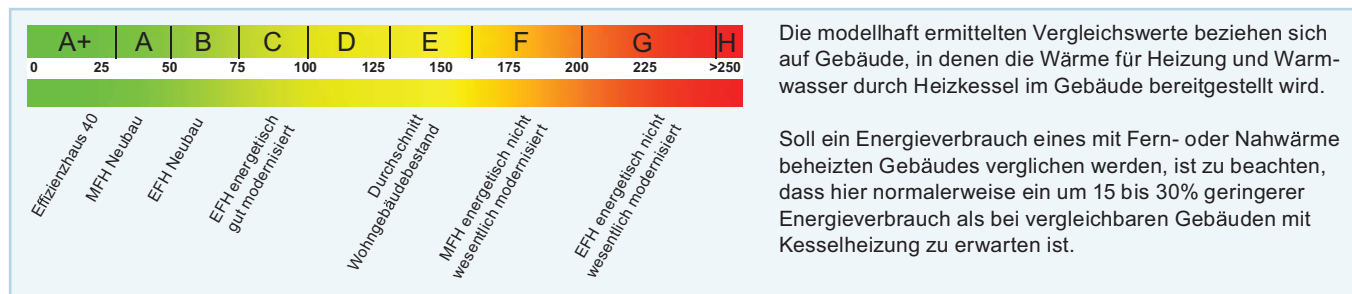
Registriernummer: **BW-2018-002367453**



Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.15	Heizöl in Liter	1,1	449190	51963	397227	1,21
01.01.16	31.12.16	Heizöl in Liter	1,1	501360	75212	426148	1,18
01.01.17	31.12.17	Heizöl in Liter	1,1	443100	78591	364509	1,18
01.01.15	31.12.17	Leerstandszuschlag	1,1	0	0	0	0
01.01.15	31.12.17	Warmwasserpauschale	1,1	0	0	0	0
01.01.15	31.12.17	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

Vergleichswerte Endenergie¹



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

Empfehlungen des Ausstellers

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung **Registriernummer: BW-2018-002367453**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizanlage	Prüfen Sie, ob eine neuere Heizanlage eine effizientere Energienutzung ermöglicht.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Dach		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwände	Prüfen Sie, ob eine zusätzliche Dämmung der Fassaden Energieverluste vermindert.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses sinnvoll ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt						
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei /unter:			http://www.bbsr-energieeinsparung.de			

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung der Kennwerte und insbesondere die Empfehlung von Modernisierungsmaßnahmen in diesem Energieausweis erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit konkreter Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

Erläuterungen

Angabe Gebäudeteil – Seite 1 Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen §22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1 Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2 Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2 Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2 Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_t). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2 Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2 Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3 Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrundegelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und in wie weit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3 Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3 Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3 Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

Aggregierte Darstellung der Berechnung des Energieverbrauchskennwerts auf Seite 3

Berechnung Gebäudenutzfläche					
Jahr	Tage	Gebäude- wohnfläche	Faktor (*1)		Gebäude- nutzfläche
1.	365	2547,80	x	1,20	= 3057,36
2.	366	2547,80	x	1,20	= 3057,36
3.	365	2547,80	x	1,20	= 3057,36

Berechnung Kennwert Warmwasser					
Jahr	Warmwasser- menge in m ³	Warmwas- ser Temp. in °C	Faktor für WW- Berechnung (*2)	Anteil Warm- wasser (kWh) (*3)	Kennwert für Warmwasser in kWh (m ² ·a) (zeit- bereinigt) (*4)
1.				51963	17
2.				75212	25
3.				78591	26
				Ø	23

Leerstandszuschlag für Warmwasser			
WW-Verbrauch über den Gesamtzeitraum in kWh (*8)	Leer- standsfak- tor (*9)	Zuschlag in kWh (*10)	Zuschlag für Warmwasser (zeit- bereinigt) in kWh/ (m ² ·a) (*11)
205766	0,001	0	0

Berechnung Brennstoffmenge kWh			
Brennstoffmenge		Heizwert	Brennstoffmenge (kWh)
44919,000	x	10,00	= 449190
50136,000	x	10,00	= 501360
44310,000	x	10,00	= 443100

Berechnung Kennwert Heizung			
Energieverbrauch für Heizung in kWh (*5)	Klimafaktor (*6)		Kennwert für Heizung in kWh (m ² ·a) (klima- bereinigt) (*7)
397227	1,21		157
426148	1,18		164
364509	1,18		141
Ø	1,19	Ø	154

Kühlung	
m ² gek. Gebäu- denutz- fläche	Kenn- wert Kühlung (16)
0	0
0	0
0	0
Ø	Ø

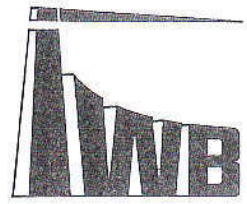
Leerstandszuschlag für Heizung			
Energieverbrauch für Heizung über den Gesamtzeitraum in kWh (*12)	Leer- standsfak- tor (*9)	Zuschlag in kWh (*13)	Zuschlag für Heizung (zeit-, klima- bereinigt) in kWh/ (m ² ·a) (*14)
1187884	0,001	0	0

Gesamt	
Energiekennwert (zeit-, klima-, leer- standsbereinigt) in kWh/ (m ² ·a) (*15)	
177	

- 1,2 bei mehr als 2 Wohnungen – 1,2 bei bis zu 2 Wohnungen ohne beheizten Keller – 1,35 bei bis zu 2 Wohnungen mit beheiztem Keller
- generell 2,5
- Berechnung: Faktor (*2) x Warmwassermenge x (Warmwassertemperatur – 10) entsprechend § 9 Heizkostenverordnung oder $Q = 20 \text{ kWh/m}^2_{\text{Wohn}} \cdot A_{\text{Wohn}}$
- Berechnung: (Anteil Warmwasser: Tage Abrechnungszeitraum * 365) : Gebäudenutzfläche. Wenn Warmwasser nicht in Brennstoffmenge enthalten pauschal 20 kWh/(m²a).
- Berechnung: Brennstoffmenge (kWh) – Anteil Warmwasser (kWh)
- Klimafaktor des Abrechnungszeitraums im Vergleich zum langjährigen Mittel
- Berechnung: Energieverbrauch für Heizung : Gebäudenutzfläche x Klimafaktor
- Summe des Energieverbrauchs für Warmwasser
- Ermittlung des Leerstandsfaktors in Anlehnung zur „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“
- Ermittlung des Leerstandszuschlags für den Energieverbrauchsanteil für Warmwasser:

- Leerstandsfaktor * Energieverbrauchsanteil für Warmwasser bei längerem Leerstand
- Ermittlung des Energiekennwertzuschlags für den Warmwasseranteil: (Warmwasserzuschlag (*10) * 12 Monate) : (Gebäudenutzfläche * Bezugszeitraum) / hier: 36 Monate
- Summe des Energieverbrauchs für Heizung
- Ermittlung des Leerstandszuschlags für den Energieverbrauchsanteil für Heizung: Leerstandsfaktor * Energieverbrauchsanteil für Heizung bei längerem Leerstand
- Ermittlung des Energiekennwertzuschlags für den Heizungsanteil: (Heizungszuschlag (*13) * Klimafaktor (Durchschnitt) * 12 Monate) : (Gebäudenutzfläche * Bezugszeitraum) / hier: 36 Monate
- Ermittlung des Energiekennwertes: Kennwert Heizung (Durchschnitt) + Kennwert Warmwasser (Durchschnitt) + Kennwertzuschlag Heizung + Kennwertzuschlag Warmwasser + Kennwertzuschlag Kühlung
- m² gekühlte Gebäudenutzfläche / Gebäudenutzfläche x pauschal 6 kWh/(m²a)

1507



EIGENTUMSWOHNUNGEN
SANDHAUSEN
LEIMBACHRING

Baubeschreibung

Betreff: Bauvorhaben Sandhausen, Leimbachring, bestehend aus: 92 Wohneinheiten, davon 9 Fünfstückwohnungen, 9 Vierstückwohnungen, 28 Dreistückwohnungen, 6 Zweieinhalbstückwohnungen, 28 Zweistückwohnungen, 11 Einstückwohnungen und 1 Dreistück-Hausmeisterwohnung; außerdem 25 Garagen, 32 Autoeinstellplätze in der Tiefgarage und 35 Autoabstellplätze.

Bauträger:

Umfang der Eigentumswohnungen

- Einstückwohnungen, Typ L, S und T
Wohn-Schlafzimmer, Vorräum, Kochnische, Bad-WC, Loggia, 1 Abstellraum im UG, 1 Garage bzw. Autoabstellplatz lt. Plan.
- Zweistückwohnungen Typ Q, P und R
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kochnische, Flur, Bad-WC, Loggia, 1 Abstellraum im UG, 1 Garage bzw. Autoabstellplatz lt. Plan.
- Zweistückwohnungen Typ X
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad-WC, Loggia, 1 Abstellraum im UG, 1 Garage bzw. Autoabstellplatz lt. Plan.
- Zweistückwohnungen Typ V und W
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Diele, Flur, 1 Abstellraum im UG, 1 Garage bzw. Autoabstellplatz lt. Plan.
- Zweieinhalbstückwohnungen Typ I und K
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Eßdiele, Küche, Flur, Bad-WC, Terrasse, 1 Abstellraum im UG, 1 Garage bzw. Autoabstellplatz lt. Plan.
- Dreistückwohnungen Typ H und G
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Diele, Terrasse, 1 Abstellraum im UG, 1 Garage bzw. Autoabstellplatz lt. Plan.
- Dreistückwohnungen Typ M und N
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Diele, Loggia, 1 Abstellraum im UG, 1 Garage bzw. Autoabstellplatz lt. Plan.
- Dreistückwohnungen Typ U
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Bad, WC, 1 Abstellraum im UG, 1 Garage bzw. Autoabstellplatz lt. Plan.
- Vierstückwohnungen Typ E und F
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohn-Eßdiele, Küche, Bad, WC mit Dusche, Flur, Vorräum, Terrasse, 1 Abstellraum im UG, 1 Garage bzw. Autoabstellplatz lt. Plan.

Vierzimmerwohnung Typ 0
Wohnzimmer, Eßzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, WC, Vorraum, Flur, Loggia, 1 Abstellraum im UG, 1 Garage bzw. Autoabstellplatz lt. Plan.

Fünzimmerwohnungen Typ A
Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohn-Eßdiele, Küche, Bad, WC mit Dusche, Flur, Vorraum, Terrasse, 1 Abstellraum im UG, 1 Garage bzw. Autoabstellplatz lt. Plan.

Fünzimmerwohnungen Typ B, C und D
Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohn-Eßdiele, Küche, Bad, WC mit Dusche, Flur, Vorraum, Terrasse, Balkon, 1 Abstellraum im UG, 1 Garage bzw. Autoabstellplatz lt. Plan.

Anteilmäßiges Gemeinschaftseigentum Gartenanlage mit Kinderspielplatz und Wäschetrockenplatz, Abstellraum mit 0 bezeichnet zur Benutzung für den Hausmeister, 1 Autoabstellplatz mit 0 bezeichnet, ebenfalls für den Hausmeister, Treppenhäuser, 3 Waschküchen (nicht eingerichtet), 8 Trockenräume, Heizraum, 2 Müllabwurfanlagen, Räume für Fahrräder und Kinderwagen und 2 Aufzüge.

Eine Dreizimmer-Hausmeisterwohnung, im Plan mit 0 bezeichnet. Die Wohnung steht einem Hausmeister zur Verfügung, der die Heizungsanlage wartet, das Treppenhaus, die Zugänge und die Gemeinschaftsräume säubert, die Außenanlage pflegt und die zwei Personenaufzüge überwacht; ferner kleinere Reparaturarbeiten ausführt. Jeder Erwerber erteilt ab sofort der Hausverwaltung die ausdrückliche Genehmigung zum Abschluß eines Arbeitsvertrages mit einem Ehepaar bzw. einer Einzelperson. Das Entgelt hierfür wird von der Hauskasse entrichtet. Der Verwalter verpflichtet sich, die Interessen der Hausgemeinschaft in Bezug auf die Höhe des Entgeltes zu vertreten.

Bauweise
Gebäude A = 12-geschossig mit Flachdach
Gebäude B = 9-geschossig mit Flachdach
Gebäude C = 3-geschossig mit Flachdach

Baustoffe und Konstruktionen

- Fundamente: Beton.
- UG-Wände außen: Schalbeton.
- UG-Wände innen: Schalbeton und Montagewandbausteine, Abtrennungen mit Lattenverschlagen.
- Umfassungswände: Montagewandbausteine und Schalbeton.
- Zwischenwände: Montagewandbausteine, Bimssteine, Gipsdielen, Gasbetonplatten und Schalbeton.
- Kamine: Formsteine für Rauchabzug, Eternitkamine oder ähnl. für Be- und Entlüftung.
- Decken: Stahlbeton-Massivplattendecken.
- Balkone: Stahlbeton-Massivkragplatten.
- Dach: Flachdach isoliert, nicht begehbar.
- Dachentwässerung: Innenliegende Regenfallrohre (Eternit oder Kunststoff).
- Treppen: Hauseingang mit Kunststeinritten, Geschoßtreppen als Stahlbetonläufe mit Kunststeinbelägen.
- Treppengeländer: Stahl, lackiert.
- Balkongeländer: Sichtbetonbrüstungen.

Putz

- Außenputz: Rau- bzw. Kalkschiebputz gestrichen.
- Sockel: Glatter Zementputz bzw. Sichtbeton gestrichen.
- Wände: Ein- oder zweilagiger gefilterter Kalkgipsputz, tapeziert bzw. gestrichen. In Küchen und Bädern, wo keine Wandplatten, Kalkputz. Gipsplattenwände bleiben unverputzt.

Treppenhaus: Kalkputz bzw. Rauhputz mit Farbanstrich.
Untergeschoß: Geweißelt.

Wandbeläge

Küche: Hinter Spül- und Kochstelle Steinzeugwandplatten weiß, vier Reihen hoch.
WC: Abwaschbarer Wandsockelanstrich 1,20 hoch.
Bad: Wandplatten Mayolika, ringsum 10 Reihen hoch.
WC mit Dusche: Wandplatten Mayolika, ringsum 13 Reihen hoch.
Zimmer, Flure: Tapeziert nach eigener Wahl bis zum Preis von DM 5,— pro engl. Rolle.

Fußböden

Kellergeschoß: Beton mit Zementglattstrich.
Kinderzimmer, Küche, Diele, Bad, WC: Deliflex auf schwimmendem Estrich.
Wohnzimmer, Schlafzimmer und Wohn-Eß-Diele: Teppichboden Coverall allround II o. ä. Farbe mittelgrau auf schwimmendem Estrich.
Balkone: Plattenbelag.
Laubengänge: Plattenbelag.

Fenster

Kellerfenster: Stahlfenster mit Mäusegitter.
Wohnungsfenster: Holz-Verbund-Doppelfenster mit Drehkippsbeschlag für einen Fensterflügel in jedem Raum.
Fenstersimse innen: Deutscher Marmor (Jura).
Fenstersimse außen: Alusimse.

Fensterverglasung

Kellerfenster: Bauglas in Stärken nach techn. Vorschriften.
Wohnungsfenster: Bauglas in Stärken nach techn. Vorschriften.
Rolläden: Erdgeschosse: An allen Fenstern und Terrassen- bzw. Balkontüren.
Obergeschosse: An allen Fenstern (außer zurückgesetzten seitlichen Fenstern und Balkontüren) in den Wohnräumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer).

Türen

Untergeschoß: Zum Treppenhaus glatte Holztüren, weiß gestrichen, in Stahlzargen; feuerhemmende Türen wo vorgeschrieben, sonst Lattentüren.
Wohngeschoß: Glatte Holztüren, weiß gestrichen, in Stahlzargen, Glasfüllungen in Wohnzimmer- und Küchentüren. Bei direkt belichteten Dielen erhalten Küchentüren keinen Glasauschnitt.
Haustüren: Metall- bzw. Vollholztüren mit seitlichem Lichtelement; Zentralschließanlage.

Maler- und Tapezierarbeiten

Wohnräume, Flure: Decken Sichtbeton gestrichen, Wände tapeziert.
Küche, Bad, WC: Innendispersionsfarbanstrich; soweit keine Wandplatten oder abwaschbare Sockelanstriche vorgesehen sind.

41-23

Treppenhäuser:	Podestuntersichten und Treppenläufe in Sichtbeton, mit Leimfarbe gestrichen. Treppenhäuswände Kalkputz bzw. Rauputz gestrichen.
Holzwerk:	Ölfarbe lackiert.
Eisenteile:	Ölfarbe lackiert.
Wasser-Installation:	Kaltwasserzähler in den Wohnungen, sämtliche Wasserleitungen zu den sanitären Einrichtungen in verzinktem Gewinderohr.
Heizungsanlage:	Die Wohnungen werden durch eine ölbefeuerte Warmwasserheizung zentralgeheizt. Die Räume werden durch Heizkörper, Heizplatten, Siederohre oder indirekt erwärmt. Die Heizung wird durch Außen-Thermostat gesteuert. Verrechnung über Wärmemesser, montiert an den Heizquellen.
Warmwasser-versorgung:	Durch die Zentral-Heizungsanlage. Verrechnung durch Warmwassermesser.
Müllbeseitigung:	In jedem Geschöß der Gebäude A und B (ausgenommen Wohnung Nr. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 44, 45, 46, 49, 50, 51) steht für die jeweiligen Wohnungen ein Müllabwurfschacht zur Verfügung. Die Kosten für die Instandhaltung und Wartung werden aus der Hauskasse entnommen.

Ausstattung der Wohnungen

	2 bis 5-Zimmerwohnungen
Küchen:	Herd-Spüle-Kombination 250 x 60 cm, 2 Becken bzw. 240 x 60 cm, 1½ Becken, gerillte Abtropffläche und 4 eingelassene Elektro-Kochplatten. Unter der Spüle-Abdeckung befinden sich ein 3-türiger Spülen-Unterbau mit eingebautem Abfallsammler, 1 Schublade mit ausziehbarem Arbeitsbrett und 1 Elektro-Herd mit Backröhre. 1 Kühlschrank mit ca. 135 ltr. Typ R mit Anschlußmöglichkeit für Waschmaschine.
	Einzimmerwohnungen Typ L Durchlaufende Resopalabdeckung ca. 1,70 m mit eingebauter Kochmulde mit 3 Kochplatten, Einbauspüle mit 1 Becken. Spüleunterbau mit 1 Türe. Unterbau-Kühlschrank ca. 135 ltr. Unterbau-Herd mit Backröhre, darüber befinden sich durchgehende Wandschränke mit Dunstfilter.
	Einzimmerwohnungen Typ T und S Spüle mit einem Becken, Elektroherd mit 3 Kochplatten und Backröhre, Arbeitsplatte in Resopal, Kühlschrank mit ca. 135 ltr. Inhalt, Unterschränke und Wandschränke.
Bäder:	Eingebaute Stahlblech-Badewanne ca. 1,70 m lang, innen weiß emailliert. Waschtisch aus Kristallporzellan ca. 56 cm breit mit Mischbatterie für Kalt- und Warmwasser, Ablage, Kristallglasspiegel, Handtuchhaken, Handtuchstange, Wannenfüll- und Brausemischbatterie, Seifenschale. Anschlußmöglichkeit für Waschmaschine.
WC-Räume:	Flachspülklosettbecken aus weißem Kristallporzellan mit schwarzem Duroplastik-Ringsitz und weißem Spülkasten, Papierhalter, kleines Handwaschbecken und Handtuchhaken, Kristallglasspiegel. Typen A, B, C, D, E, F mit eingebauter Stahlblech-Duschwanne ca. 80/80 cm, Brausemischbatterie mit Stellstange, Seifenschale.
Bad-WC-Räume in den Wohnungen Typ I, K, L, P, Q, R, S, T, X:	Eingebaute Stahlblech-Badewanne ca. 1,70 m lang, innen weiß emailliert, Waschtisch aus Kristallporzellan ca. 56 cm breit mit Mischbatterie Kalt- und Warmwasser, Ablage, Kristallglasspiegel, Handtuchhaken und Handtuchstange, Seifenschale; Klosett als Flachspülbecken aus Kristallporzellan mit schwarzem Duroplastik-Ringsitz und Deckel, weißem Spülkasten und Papierhalter. Anschlußmöglichkeit für Waschmaschine. (Ausgenommen Typ L, R, S, T).

Elektrische Anlage (Gemeineigentum)

Gemeinschaftsräume und Waschküchen:	Schiffsarmaturen mit Ausschaltungen auf Allgemeinzähler.
Heizraum u. Vorraum:	Schiffsarmaturen mit Ausschaltung und Schukosteckdose, Anschluß für Ölburner, Umwälzpumpe und Thermostat, angeschlossen an Allgemeinzähler.
Treppenhäuser:	Treppenhäusbeleuchtung und Außenleuchte vor der Haustür mit automatischer Ausschaltung auf Allgemeinzähler.

45935

Sondereigentum Wohnungen

- Wohnzimmer: 1 Brennstelle mit Serienschaltung, 3 Schukosteckdosen, 1 Antennensteckdose.
- Arbeitszimmer: 1 Brennstelle mit Ausschaltung, 2 Schukosteckdosen.
- Küche: 1 Brennstelle mit Ausschaltung (außer 1-Zimmer-Wohnungen), 1 Wandauslaß über dem Herd, 3 Schukosteckdosen, 1 Herdanschlußsteckdose, 1 Anschluß für Geschirrspülmaschine (außer 1-Zimmer-Wohnungen).
- Schlafzimmer: 1 Brennstelle mit Wechselschaltung, 3 Schukosteckdosen.
- Kinderzimmer: 1 Brennstelle mit Ausschaltung, 2 Schukosteckdosen.
- Bad: 1 Brennstelle mit Ausschaltung über dem Waschtisch, 1 Anschlußdose für eine vollautomatische Waschmaschine (außer 1-Zimmer-Wohnungen und 2-Zimmer-Wohnungen Typ R), 1 Schukosteckdose neben dem Waschtisch.
- WC: 1 Brennstelle mit Ausschaltung (Wandauslaß).
- Diele bzw. Flur: 1 Brennstelle mit Wechselschaltung bzw. Ausschaltung, 1 Schukosteckdose.

Schwachstromanlage

- Klingelanlage: Klingelplatte an der Haustür, Klingeldrucker komb. mit Namensschild-Fassung an der Wohnungseingangstür.
- Türöffner: Für die Haustür mit Drücker im Flur jeder Wohnung.
- Antennenanlage: Gemeinschaftsantennenanlage mit Verstärker für Hörfunk und Fernsehen 1. und 2. Programm, ausbaufähig für weitere Programme. Antennensteckdosen im Wohnraum jeder Wohnung. Verstärker an den Allgmeinanzähler angeschlossen.
- Sprechanlage: Vom Flur jeder Wohnung zur Haustür.
- Telefonanschluß: Leerrohrleitung bis in die Diele jeder Wohnung.

Außenanlagen

- Fahrbahnen: Teersplittbelag.
- Gartenanlage: Rasen und Pflanzen, Kinderspielplatz. Keine Abgrenzung zu Nachbargrundstücken.

Änderungen in der Ausführung, die keine Wertminderung bedeuten, oder Änderungen auf Grund behördlicher Auflagen oder techn. Notwendigkeiten bleiben vorbehalten.

Die Tapetenauswahl muß jeder Eigentümer (oder Mieter) spätestens 2 Monate vor dem voraussichtlichen Bezugstermin bei der in der Handwerkerliste bekanntgegebenen Firma vorgenommen haben. Wird die Tapetenauswahl versäumt, erfolgt Tapezierung mit neutral gemusterten Tapeten. Die Tapeten werden von der IWB bis zum Preis von DM 5,— pro engl. Rolle bezahlt; Mehrkosten, die durch Auswahl teurerer Tapeten entstehen, hat der Eigentümer selbst zu tragen.

Eigene Absprachen des Eigentümers mit Handwerkern zwecks Durchführung zusätzlicher Einbauten oder ähnl. bleiben in jedem Falle außerhalb irgendwelcher Verantwortung der IWB oder der Bauleitung. Werden dadurch Arbeiten anderer Handwerker in Mitleidenschaft gezogen oder zusätzlich erforderlich, so werden alle entstehenden Kosten dem Eigentümer direkt vom Handwerker in Rechnung gestellt.

Keinesfalls ist das Versetzen von Wänden, Fenstern oder Türen, sowie eine Veränderung der vorgesehenen Installation und der Heizungsanlage gestattet.

Die Wohnungen werden besenrein übergeben. Fenster und dgl. werden nicht gereinigt.

- Baubeginn: Voraussichtlich Sommer 1969.
- Fertigstellung: Je nach Witterung voraussichtlich ca. 20 Monate nach Baubeginn.
- Übergabe: Die Übergabe erfolgt durch den Architekten bzw. durch den zuständigen Vertreter der IWB nach Fertigstellung der Gebäude und nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises.
Witterungsbedingte Unvollständigkeit der Außenanlage berechtigt nicht zur Verweigerung der Übernahme der Wohnung.

II. Schriftliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung:

- 1.1 Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Vollgeschossen entsprechend der BauVVO.
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Ställe für Kleintierhaltungen sind nach § 4 (3) 6 BauVVO nicht zulässig.

2. Stellplätze und Garagen:

- 2.1 Anzahl der Stellplätze entsprechend den jeweiligen gültigen Richtzahlen des Innenministeriums.
- 2.2 Stellung: Bei Garagen mit Einfahrt senkrecht zur Straße ist ein Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- 2.3 Traufhöhe: Bei überdachten Garagen und Stellplätzen max. 2,70 m, gemessen am vorhandenen Gelände. Bis zu einer Einfahrtstiefe von 12 m (Entfernung von Garagentor zur Straßenbegrenzungslinie) können die Garagen auch auf der Grenze bis auf Straßenhöhe erstellt werden.
- 2.4 Dachform: Bei Garagen sind Flach- oder Pultdach mit max. 10 Grad Dachneigung zulässig. In Verbindung mit der Ischbargasse sind zwischen den Hauptgebäuden auch andere Dachformen zulässig, soweit keine Beeinträchtigung des Gesamtbildes eintritt.

2.5 siehe oben

3. Gestaltung baulicher Anlagen (Hauptbaukörper):

- 3.1 Sockelhöhe: Die Sockelhöhe (Fußbodenoberkante darf max. 0,90 m von Straßenoberkante nicht überschreiten).
- 3.2 Dachform - Dachneigung
Zulässig sind nur Flach- oder Satteldächer mit max. 30° Dachneigung. Ab vier geschossiger Bauweise sind nur Flachdächer zulässig.

4. Gestaltung der Außenanlagen:

- 4.1 Geländegestaltung:
Die Vorgärten (zwischen Gebäude und Straße) sind auf Straßenhöhe aufzufüllen. Evtl. Straßenbänken liegen immer innerhalb der Baugrundstücke. Sollten außerhalb der Baumassen Stützwäuren gewünscht werden, so sind diese vom Grundstückseigentümer zu erstellen und zu unterhalten.
- 4.2 Einfriedigungen:
An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis max. 1,00 m zulässig (Ausnahme bei Sichtwinkel 0,80 m). Soweit keine feste Einfriedigung vorgesehen ist, sind die Grundstücke mit Stellkänten oder Sockel abzugrenzen. Ab vier geschossiger Bauweise sind keine festen Einfriedigungen gestattet.

Sandhausen, den 26.11.68

Der Bürgermeister

H. Schneider

5. Annahmen:

I. Der Gemeinderat hat gem. § 2 (1) BauVVO vom 23.6.1966 am 15.11.68 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am dem Entwurf zugestimmt.

Sandhausen, den 29.11.68

H. Schneider

II. Der Bebauungsplan hat gem. § 2 (6) BauVVO vom 23.6.1966 nach örtlicher Bekanntmachung am 29.11.68 vom 26.11.68 bis 22.1.69 öffentlich aufgelegt.

Sandhausen, den 6.3.69

H. Schneider

III. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauVVO durch Beschluss des Gemeinderates vom 25.2.69 als Satzung beschlossen.

Sandhausen, den 4.3.69

H. Schneider

IV. Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde.



V. Durch ortsübliche Bekanntmachung und Auslegung am 18.11.69 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden.

Sandhausen, den 5.5.69

H. Schneider

Planfertiger:

Heidelberg

Heidelberg, den 26.11.1968



Bebauungsplan

„Entenfluß, Kantel, Riegel usw.“

Anderung des genehmigten Planes vom 27.10.1962

Außerung der §§ 1 und 2 des Bundesbaugesetzes vom 23.11.1961 (1961 I, 241), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNutzungsverordnung des Bundesministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung vom 26.6.1962 (1962 I, 249)) in der Fassung vom 20. Dez. 1962 (1962 II, 1233) der 1. und der 2. Verordnung der Landesbauaufsicht zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 27.11.1961 (1961 II, 12) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 29.1.1955 (1955 III, 1) (1955 III, 12) sowie die §§ 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 27.11.1961 (1961 II, 12).

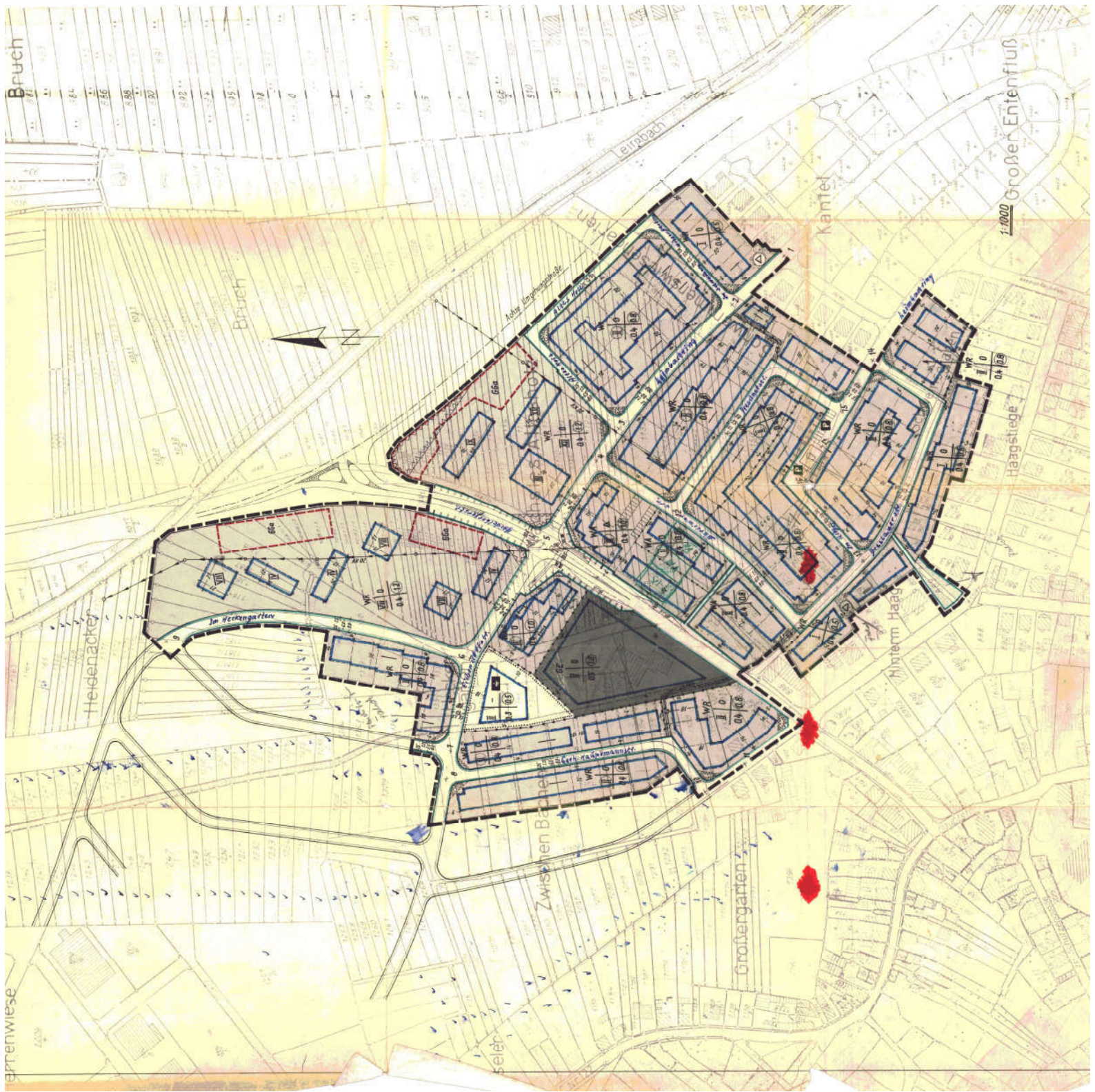
Legende der Festsetzungen:

- Straßengrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNutzV)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNutzV)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 4 BauNutzV)
- Bauzonen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BauNutzV, §§ 22 u. 23 BauNutzV)
- Sichtwinkel (von der Bebauung freizuhaltender Grundstücksteil - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNutzV). Anpflanzung und Einfriedigungen max. 90 cm hoch.
- Ohne Anschluß (Zufahrt) der Grundstücke an die Verkehrsfläche
- Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen. (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. 5 § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNutzV)
- Neue Grundstücksgrenzen (Vorschlag für die Parzellierung)
- Öffentliche Verkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNutzV). Die dargestellte Gliederung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich
- Vorgeschriebene Firstrichtung Fläche für Gemeinbedarf
- GGa Flächen für Gemeinschaftsgaragen

Art und Maß der baulichen Nutzung

- WR - Reines Wohngebiet
- WA - Allgemeines Wohngebiet
- II - Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- II - Zahl der Vollgeschosse (höchstgr.)
- GA - Grundflächenzahl (GRZ)
- GAZ - Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0 - Offene Bauweise

- Öffentliche Parkflächen
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNutzV)
- Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNutzV)
- Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNutzV)
- Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNutzV)
- Umformerstation
- Kindergarten
- Spielplatz



artenwiese

seiler

1:1000 Großen Echtenfluß

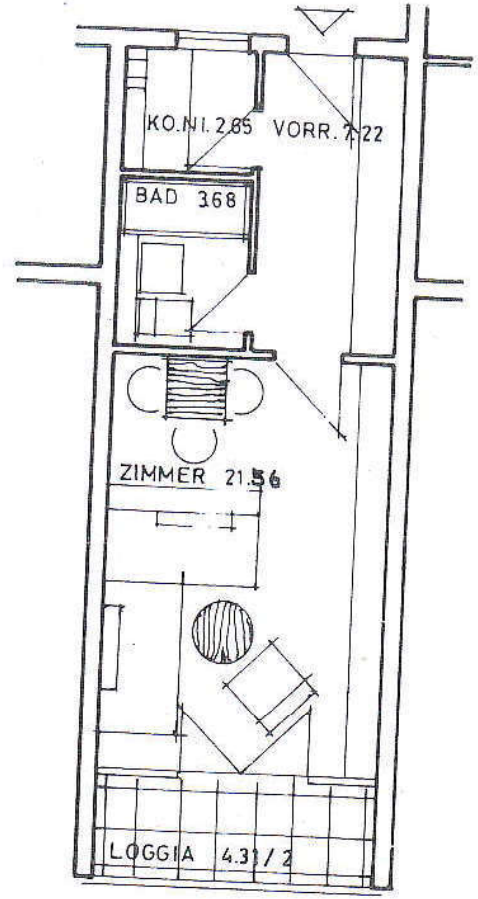


Verteilungsplan



**EIGENTUMSWOHNUNGEN
SANDHAUSEN**

WOHNUNGSGRUNDRISS 1:100
TYP T
1-ZIMMER-WOHNUNGEN
36,22 qm
WOHNUNGSNUMMERN
HAUS A: 20, 24
SPIEGELBILDLICH
HAUS B: 54, 58



VERM. SAUVEST. 1

HEILBRONN, IM FEBRUAR 1969

VERTRAG

Badenwerk EBA Bad 102/70

- 9. FEB. 1973

zwischen

mit dem Sitz in Heilbronn, abgekürzt "Grundstücks-Eigentümer" genannt,

und

der in Karlsruhe, abgekürzt genannt.

§ 1

mit dem Sitz in Heilbronn nachf. ist Eigentümer des in der Gemarkung Sandhausen gelegenen Grundstückes Flst.Nr. 4521 - 1,0914 ha.

Der Grundstückseigentümer gestattet dem Badenwerk, auf diesem Grundstück nach Maßgabe des einen Bestandteil des Vertrages bildenden Planauszuges eine im Eigentum des Badenwerkes verbleibende Umspannstation nebst Zubehör zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Er gestattet dem Badenwerk ferner, elektrische Mittel- und Niederspannungskabel auf dem Grundstück unterirdisch zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten. Der Zugang zur Station ist dem Badenwerk jederzeit gestattet. Der Grundstückseigentümer verzichtet darauf,

im Bereich der elektrischen Kabel

Bäume, Anpflanzungen und sonstige Gegenstände zu halten, welche die Kabel gefährden könnten. Die Umspannstation wird Wand an Wand zu den von der IWB zu erstellenden Garagen, und zwar auf der Nordostecke des Grundstücks errichtet; die betroffene Fläche ist 14,5 m lang und 6 m breit und in der beil. Planskizze rot umrandet. § 2

Der Grundstückseigentümer wird zu Gunsten des Badenwerkes eine der Ausübung nach übertragbare beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch von Sandhausen eintragen lassen gemäß nachstehendem Wortlaut:

"Nutzungsrecht für eine Umspannstation nebst Zubehör und für elektrische Kabel der Badenwerk Aktiengesellschaft in Karlsruhe gemäß Vertrag vom 3. Februar 1973"

Er bewilligt und beantragt die Eintragung dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch.

§ 3

Das Badenwerk zahlt an den Grundstückseigentümer für die Einräumung der vorstehenden Rechte eine einmalige Entschädigung von DM 700.--, die nach Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch fällig wird. Baum- und Flurschäden werden nach Schätzung besonders vergütet; bei Zweifeln über die Höhe gemäß verbindlicher Schätzung durch einen amtlichen Sachverständigen.

149

§ 4

Das Badenwerk ist nach Maßgabe der bestehenden Gesetze haftbar für jeden Person- und Sachschaden, der bei der Erstellung, durch das Bestehen, den Betrieb und die Unterhaltung sowie durch evtl. Verlegung und Entfernung der Anlagen entsteht. Es stellt den Grundstückseigentümer bzw. dessen jeweiligen Rechtsnachfolger insoweit von Haftungsansprüchen Dritter frei.

Der Grundstückseigentümer haftet für Schäden, die an den Anlagen entstehen, nur insoweit, als das Badenwerk ein Verschulden des Grundstückseigentümers nachweist.

§ 5

Falls die Umspannstation vom Badenwerk oder dessen jeweiligen Rechtsnachfolger nicht mehr benötigt werden sollte, ist es verpflichtet, die beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu löschen und auf Verlangen des Grundstückseigentümers den ursprünglichen Zustand des Grund und Bodens herzustellen.

§ 6

Der Vertrag wird hinfällig, sofern die Umspannstation auf dem Grundstück nicht errichtet wird. Die bezahlte Entschädigung ist zu erstatten.

§ 7

Die Kosten der Eintragungsbewilligung und des Grundbucheintrages übernimmt das Badenwerk. Die Vertragsurschrift mit öffentlich beglaubigter Eintragungsbewilligung erhält das Grundbuchamt zum Vollzug gegen Vollzugsanzeige an das Badenwerk. Beide Vertragsteile erhalten je eine Vertragsabschrift.

Heilbronn a.N.

3. FEBRUAR 1970

....., den Karlsruhe, den

Der Grundstückseigentümer

Badenwerk Aktiengesellschaft

als Geschäftsführer der

Haus B
Nr. 54, 58

Haus A
Nr. 20, 24

1-Zimmer-Apartment

Zimmer	5,75 x 3,75	=	21,56 qm
Vorraum	3,80 x 1,90	=	7,22 qm
Bad	2,10 x 1,75	=	3,68 qm
Kochnische	1,60 x 1,75 = 2,80 qm		
	- 0,25 x 0,60 = 0,15 qm		

= 21,56 qm
 = 7,22 qm
 = 3,68 qm
 = 2,65 qm

35,11 qm

•/.3%

= 1,05 qm

Loggia

1,15 x 3,75 = 4,31/2

34,06 qm

= 2,16 qm

36,22 qm

=====

Haus B

Nr. 55, 57

Haus A

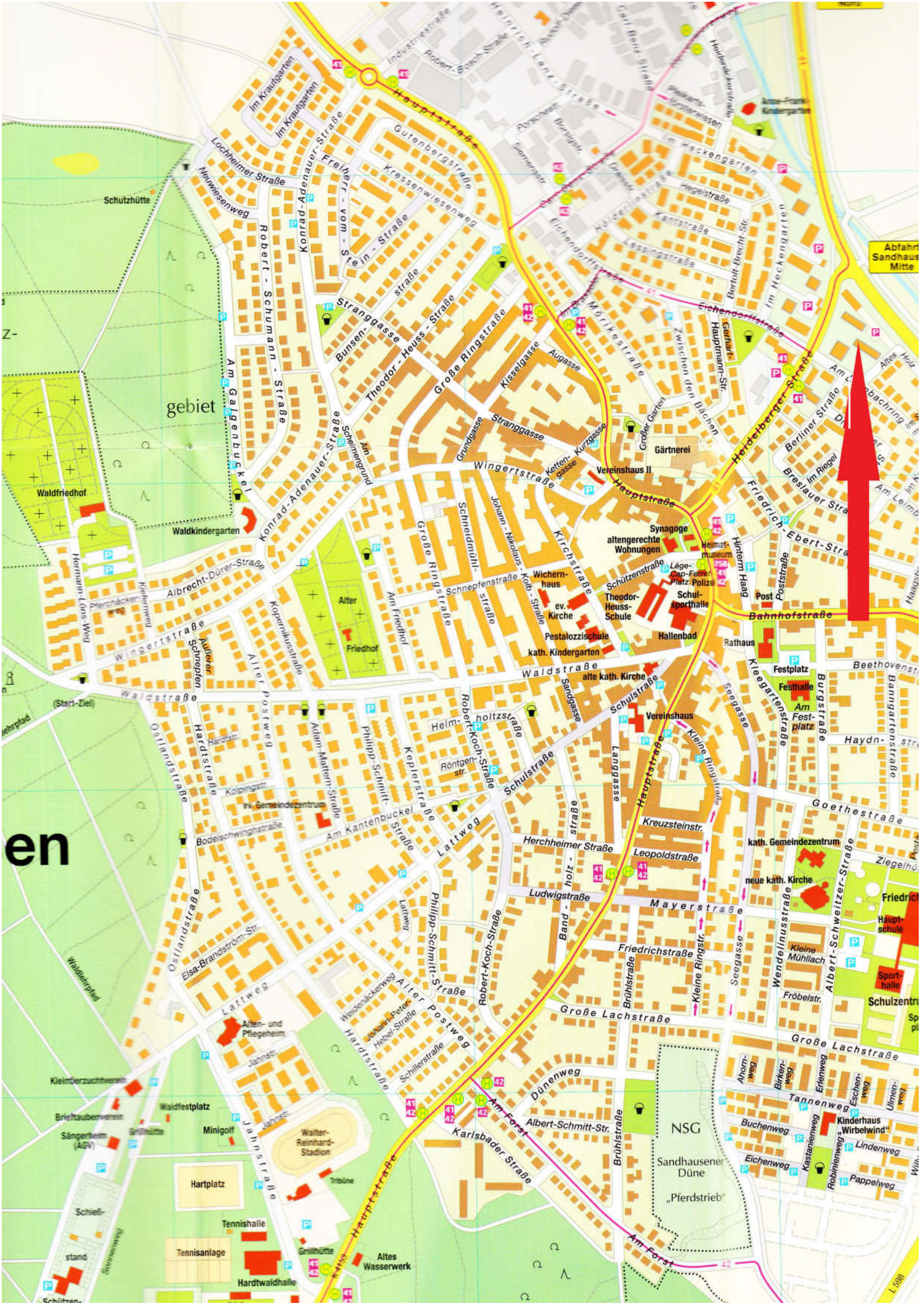
Betreff: Bauvorhaben Sandhausen, Haus B - 9-geschossig

Zusammenstellung der Wohnflächen nach den Plänen vom 14.2.69

=====

EG.	2 1/2-Zi-Wo.	2 x	77,66 qm	=	155,32 qm
	2 1/2-Zi-Wo.	1 x	80,39 qm	=	80,39 qm
	3-Zi-Wo.	1 x	82,91 qm	=	82,91 qm
	1-Zi-Ap.	1 x	31,03 qm	=	31,03 qm
1.OG.	3-Zi-Wo.	2 x	87,46 qm	=	174,92 qm
	1-Zi-Wo.	1 x	31,03 qm	=	31,03 qm
	3-Zi-Wo.	1 x	90,53 qm	=	90,53 qm
	3-Zi-Wo.	1 x	83,46 qm	=	83,46 qm
2.OG.	4-Zi-Wo.	1 x	150,12 qm	=	150,12 qm
	1-Zi-Ap.	1 x	36,22 qm	=	36,22 qm
	2-Zi-Wo.	1 x	64,14 qm	=	64,14 qm
	3-Zi-Wo.	1 x	83,46 qm	=	83,46 qm
3.OG.	3-Zi-Wo.	1 x	117,23 qm	=	117,23 qm
	1-Zi-Ap.	1 x	36,22 qm	=	36,22 qm
	2-Zi-Wo.	1 x	64,14 qm	=	64,14 qm
	3-Zi-Wo.	1 x	83,46 qm	=	83,46 qm
4.OG.	4-Zi-Wo.	1 x	141,47 qm	=	141,47 qm
	2-Zi-Wo.	1 x	64,14 qm	=	64,14 qm
	3-Zi-Wo.	1 x	83,94 qm	=	83,94 qm
5.OG.	3-Zi-Wo.	1 x	117,23 qm	=	117,23 qm
	2-Zi-Wo.	1 x	64,14 qm	=	64,14 qm
	3-Zi-Wo.	1 x	83,46 qm	=	83,46 qm
6.OG1	4-Zi-Wo.	1 x	138,66 qm	=	138,66 qm
	1-Zi-Ap.	1 x	37,40 qm	=	37,40 qm
	3-Zi-Wo.	1 x	83,46 qm	=	83,46 qm
7.OG.	3-Zi-Wo.	1 x	117,23 qm	=	117,23 qm
	1-Zi-Ap.	1 x	37,40 qm	=	37,40 qm
	3-Zi-Wo.	1 x	83,46 qm	=	83,46 qm
8.OG.	4-Zi-Wo.	1 x	142,86 qm	=	142,86 qm
	3-Zi-Wo.	1 x	83,46 qm	=	83,46 qm
					<hr/>
					2.642,89 qm

Aufgestellt:
Mannheim, den 17.2.69
my



gebiet

Abfahrt Sandhaus Mitte

en

NSG

Sandhausener Düne
„Pferdstrieb“

11. Fotodokumentation

Ansichten Gebäude 46-48



Haus 42-44, Südosten



Haus Nr. 42-44, Westen



Haus Nr. 40, Norden



Süden



*Laubengang an der Ostseite,
3. Obergeschoss,*



Wohnungseingangstür



Küche



Bad



Balkon



Schaden Rollladen



Fahrradkeller



Zugang zum Fahrradkeller



Spielplatz mit Freiflächen zwischen den Gebäuden



Zufahrt zu den Garagen und Stellplätzen von der Straße „Altes Holz“



*Hof mit Garage
Stellplätzen und Zufahrt zur Tiefgarage*



Stellplatz Nr. 58 im Freien



Tiefgarage



Reihengarage und Stellplätze im Hof

