

DIPLOM-SACHVERSTÄNDIGE

ASTRID H. SPRENGER-HENTSCHEL

Dipl.-Sachverständige A. Sprenger-Hentschel, Wallstraße 2, 69123 Heidelberg

*Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg*

**für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten (DIA)**
Deutsche Immobilien-Akademie
an der Universität Freiburg

**Wallstraße 2
69123 Heidelberg**

**Telefon: 06221 – 757 61 62
Email: astrid-sprenger@t-online.de**

**Datum: 10.08.2023
Zeichen: 09-23**

Az.: 1 K 158/22

Verkehrswertermittlung

(Marktwert)

gemäß § 194 BauGB

Versteigerungsobjekt:

Eigentumswohnung, gelegen im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilien-Wohngebäudes, Baujahr 1962 mit insgesamt 3 Wohnungen, Gebäude bestehend aus Erd- und Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und Speicher.

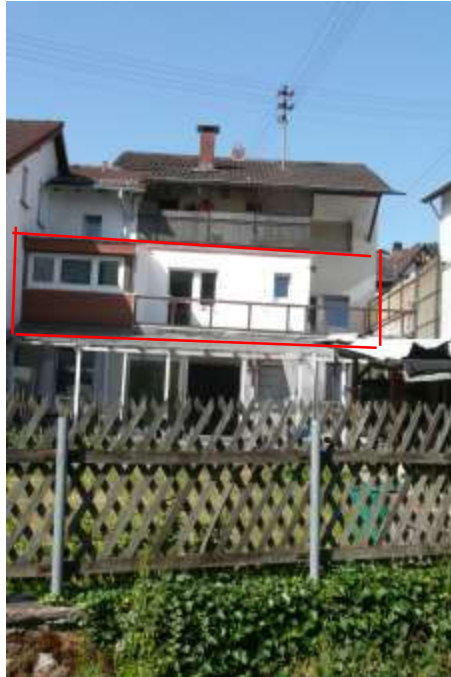
Zum Gesamtkomplex gehört noch ein an der Südseite des Gebäudes angebautes Ein-Familienhaus, Baujahr 1993; insgesamt 4 Wohneinheiten.

*Wohnung gemäß Plänen bestehend aus
Diele, Wohnzimmer, Küche, Bad, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Terrasse, 1 Abstell-
raum außerhalb der Wohnung
Wohnfläche ca. 90 m² (bei Ansatz der Terrasse mit ¼ der Grundfläche als Wohn-
fläche)*

in

*Schönauer Straße 1 (und 1 a)
69253 Heiligkreuzsteinach*

Rückansicht



Straßenansicht



Verkehrswert: € 54.000,--

Inhaltsverzeichnis:

1. Wertermittlungsgrundlagen	Seite 5
1.1. verwendete Unterlagen	Seite 5
1.2. gesetzliche Grundlagen	Seite 6
1.3. Literatur (auszugsweise)	Seite 7
2. Vorbemerkungen	Seite 8
2.1. Auftraggeber	Seite 8
2.2. Versteigerungsobjekt	Seite 8
2.3. Ortstermin	Seite 8
2.4. Stichtage	Seite 9
2.4.1. Wertermittlungsstichtag	Seite 9
2.4.2. Qualitätsstichtag	Seite 9
3. Rechtliche Gegebenheiten	Seite 9
3.1. Grundbuchstand	Seite 9
3.2. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	Seite 11
3.3. Sonstiges	Seite 11
4. Grundstücksbeschreibung	Seite 11
5. Gebäudebeschreibungen	Seite 12
5.1. Altbau	Seite 12
5.2. Neubau	Seite 13
5.3. Außenanlagen	Seite 14

6. Wohnungsbeschreibung	Seite 14
7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen	Seite 14
7.1. Vorbemerkungen	Seite 14
7.2. Gemeinschaftseigentum	Seite 15
7.3. Sondereigentum	Seite 15
8. Wertermittlung	Seite 16
8.1. Einleitung	Seite 16
8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 16
8.3. Ertragswertermittlung	Seite 18
8.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 19
8.5. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes	Seite 19
9. Zusammenfassung	Seite 20
10. Anlagen	Seite 22
11. Fotodokumentation	Seite 23

1. Wertermittlungsgrundlagen

1.1. Verwendete Unterlagen:

- *Grundbuch von Heiligkreuzsteinach, Blatt 764*
- *Bauakten der Gemeinde Heiligkreuzsteinach*
- *Mündliche Auskünfte zu den Bodenrichtwerten*
- *Satzung über das Sanierungsgebiet vom 17.05.2013*
- *Grunddienstbarkeitsbewilligungen vom 11.02.2016, Vormerkung zur Sicherung eines bedingten Rücküberweisungsanspruchs*
- *Lagepläne*
- *Ansichten, Schnitte und Grundrisse aller Ebenen*
- *Umbaugesuch von 1991/1993, Scheune zu einem Wohngebäude*
- *Baubeschreibung Umbau*
- *Berechnungen Grund- und Geschossfläche*
- *Aufteilungspläne aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung*
- *Übertragungsverträge vom 11.02.2016, Notar Dr. Hörer, UR 303/2016*
- *Teilungserklärung vom 21.12.1995, Notariat 5 Heidelberg, Justizrat Gaul, 5 UR 1887/1995*
- *Übergabevertrag vom 11.02.2016, Notar Dr. Bernd Hörer als Vertreter des Notars Dr. Kleensang, UR 303/2016*
- *Diverse Internetportale zu Mieten und Verkaufspreisen in Heiligkreuzsteinach*
- *BORIS Baden-Württemberg, Bodenrichtwerte*
- *Geoportal Baden-Württemberg*
- *Erhebungen im Ortstermin*
- *Internetseite der Stadt Heiligkreuzsteinach*
- *Ortsplan der Gemeinde Heiligkreuzsteinach*

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
- BelWertV
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken vom 12.05.2006, zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 14.10.2022, Beleihungswertermittlungsverordnung
- GEG
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020, zuletzt geändert durch Artikel 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 12. Juni 2023

Az.: 1 K 158/22

2.2. Versteigerungsobjekt:

*Grundbuch von Heiligkreuzsteinach Blatt 764
210,2/1000 stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 3 im Obergeschoss des Altbaus, einschließlich Terrasse und Abstell-
raum (hellbrauch) an Flurstück
Gemarkung Heiligkreuzsteinach, Flurstück 101, Gebäude- und Freifläche
Schönauer Straße 1, 1a 561 m²*

2.3. Ortstermin:

*Am 21. Juni 2023 wurde der Eigentümer angeschrieben und um Rückruf sowie
Vereinbarung eines Besichtigungstermins gebeten. Eine Reaktion erfolgte nicht.*

*In der Einladung wurde darauf hingewiesen, dass für den Fall der unterbleibenden
Kontaktaufnahme davon ausgegangen wird, dass ein Zutritt zur Wohnung nicht
ermöglicht wird.*

*Nach Rücksprache mit dem Gericht sowie des Gerichts mit der Gläubigerin sollte
die Wertermittlung auf der Basis der äußeren Inaugenscheinnahme des Objekts
sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen ohne weiteres Zuwarten erfolgen.*

An der Besichtigung hat niemand teilgenommen.

2.4. Stichtage:

2.4.1. Wertermittlungstichtag 19. Juli 2023

2.4.2. Qualitätsstichtag 19. Juli 2023

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuchstand:

Grundbuch von Heiligkreuzsteinach Blatt 764

Bestandsverzeichnis

laufende Nr. 1

210,2/1000 stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 101	Gebäude- und Freifläche	5 a 61 m ²
	Schönauer Straße 1, 1a	

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan hellbraun umrandeten, mit **Nr. 3** bezeichneten Wohneinheit im Obergeschoß des Altbaus, einschließlich Terrasse und Abstellraum.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt
(Nr. 762 bis Nr. 764).

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

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 21.12.1995 (Notariat 5 Heidelberg, UR 1887/1995) Bezug genommen.

Aus Grundbuch Nr. 370 hierher übertragen.
Eingetragen am 20. Juni 1996.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt.
(Nr. 762 bis 765)

Bestand und Zuschreibungen

Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 05. September 2006

Der Grundstücksbeschrieb (Hinzufügung der Hausnummer „1a“) wurde aufgrund VN 2011/8 berichtigt und eingetragen (AS 15) am 01.09.2011.

Abteilung II:lfd. Nr. 1:

Das **Sanierungsverfahren** ist eingeleitet.
Eingetragen (AS 163 in Blatt 762) am 15.05.2014.

lfd. Nr. 2

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Rückübereignungsanspruchs an einem 1/3 Miteigentumsanteil für
xxxxxxxxxxxxx, geb. am xxxxxxxxxxxx.
Gleichrang mit Abt. II Nr. 3 und 4.
Bezug: Bewilligung vom 11.02.2016 (Notar Dr. Michael Kleensang in Heidelberg, UR 303/2016).
Eingetragen (AS 221 in 762) am 30.05.2016.

lfd. Nr. 3

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Rückübereignungsanspruchs an einem 1/3 Miteigentumsanteil für
xxxxxxxxxxx, geb. am xxxxxxxxxxxx.
Gleichrang mit Abteilung II Nr. 2 und 4.
Bezug: Bewilligung vom 11.02.2016 (Notar Dr. Michael Kleensang in Heidelberg, UR 303/2016).
Eingetragen (AS 221 in 762) am 30.05.2016.

lfd. Nr. 4

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Rückübereignungsanspruchs an einem 1/3 Miteigentumsanteil für
xxxxxxxxxxx, geb. am xxxxxxxxxxxx.
Gleichrang mit Abteilung II Nr. 2 und 3.
Bezug: Bewilligung vom 11.02.2016 (Notar Dr. Michael Kleensang in Heidelberg, UR 303/2016).
Eingetragen (AS 221 in 762) am 30.05.2016

lfd. Nr. 6

*Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.*

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts –Vollstreckungsgericht- Heidelberg vom 14.12.2022 (1 K 158/22).

Eingetragen (MAN004/146/2022) am 28.12.2022.

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 der äußeren Inaugenscheinnahme des 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 nahezu eben gelegene und annähernd rechteckig geschnittene Grundstück liegt in Heiligkreuzsteinach, in der Ortsmitte, unmittelbar an der Engstelle der innerörtlichen Durchgangsstraße von Schönau-Altneudorf nach Lampenhain/ Eiterbach.

Ein Bebauungsplan für den Bereich des Bewertungsobjekts existiert nicht; die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB, Einfügen in die nähere Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung.

Dort im Wesentlichen älterer Gebäudebestand, teils auch zu Wohnzwecken umgebaute, ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude.

Beeinträchtigungen durch die Engstelle vor dem Gebäude, insbesondere Geräusche der Fahrzeuge an der Engstelle. Angrenzend nach Norden innerörtlicher Nachversorger. Der Anlieferungsbereich für das Geschäft befindet sich unmittelbar an der Grundstücksgrenze. Keine weiteren Emissionen durch weitere Gewerbebetriebe.

<i>Einwohner:</i>	<i>ca. 2.600, Stand 31.12.2022 Quelle: Internetseite der Gemeinde</i>
<i>Entfernungen:</i>	<i>Rathaus und Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe örtlicher Nahversorger direkt angrenzend</i>
<i>Schulen:</i>	<i>Grundschule am Ort, weiterführende Schulen in Heidelberg</i>
<i>Individualverkehr:</i>	<i>Über die L 535 über Schönau-Altneudorf nach Neckarsteinach, dort über B 45/B37 nach Heidelberg ca. 20 km sowie nach Mosbach ca. 30 km</i>
<i>ÖPNV:</i>	<i>zwei Buslinien nach Heidelberg über Bismarckplatz und Bahnhof sowie nach Schriesheim/Altenbach</i>
<i>Autobahnanschluss:</i>	<i>Heidelberg-Frankfurt BAB A 5, ca. 25 km, Anschlussstelle Schriesheim oder Kreuz Heidelberg</i>

5. Gebäudebeschreibungen:

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

5.1. Altbau

Der Altbau wurde gemäß Bauakten vermutlich ca. 1962 errichtet.

Altbau bestehend aus Erd- und Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss (Kein Vollgeschoss) sowie Speicher. Das Gebäude ist nicht unterkellert, insgesamt 3 Wohnungen.

Die nachfolgende Beschreibung erfolgt ausschließlich auf der Basis der zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie der äußeren Inaugenscheinnahme des Objekts zum Ortstermin.

<i>Gründung:</i>	<i>Natursteine</i>
<i>Außenwände:</i>	<i>Bruchsteine ca. 5 cm Wärmedämmung</i>
<i>Außenputz:</i>	<i>Rauputz</i>
<i>Sockel:</i>	<i>Bruchstein-Verkleidung an der Straßen- und Seiten- front, teilweise Glattstrich</i>
<i>Fenster:</i>	<i>Holz, Isolierverglasung</i>

<i>Fensterbänke:</i>	<i>teils Sandstein, teils Stein</i>
<i>Rollläden:</i>	<i>Kunststoff</i>
<i>Dach:</i>	<i>Satteldach, Ziegeldeckung</i>
<i>Rinnen und Fallrohre:</i>	<i>teils Kunststoff, teils Zink</i>
<i>Hauseingang:</i>	<i>zweistufiger Zugang, gefliest</i>
<i>Haustür:</i>	<i>Holz, Glasausschnitt</i>
<i>Zugangsbereich von der Straße:</i>	<i>Betonverbundpflaster</i>

Gemäß Plänen ist der Zugangsbereich für insgesamt 3 Pkw-Stellplätze ausgewiesen.

Heizung: *gemäß Baubeschreibung Öl-Zentralheizung mit unterirdischem dreiwandigen Tank, 6 m³ Fassungsvermögen.*

Es soll eine weitere Beheizung durch Öfen mit Holz und Kohle vorhanden sein.

5.2. Neubau:

Der Neubau wurde 1993 durch Umbau der damals noch vorhandenen Scheune zu einem Wohnhaus errichtet. Es handelt sich um ein baulich selbstständiges Gebäude, getrennt durch eine eigene Außenwand vom Altbau. Das gesamte Objekt ist in Eigentumswohnungen aufgeteilt.

Auch hier beruht die Beschreibung ausschließlich auf der äußeren Inaugenscheinnahme des Objekts sowie den eingesehenen Unterlagen.

<i>Fundamente:</i>	<i>Streifenfundamente</i>
<i>Decken:</i>	<i>Stahlbeton mit Unterstützen</i>
<i>Außenwände:</i>	<i>Poroton</i>
<i>Außenputz:</i>	<i>Rauputz</i>
<i>Fenster:</i>	<i>Holz, Isolierverglasung, teils Glasbausteine</i>
<i>Innenwände:</i>	<i>Kalksandstein</i>
<i>Dach:</i>	<i>Holzsparrendach mit Betonziegeln, Satteldach</i>

5.3. Außenanlagen

Die Freifläche vor dem Haus dient als Fläche für Pkw-Stellplätze und ist zugleich Zufahrt zur Garage des Neubaus. Die Fläche darf durch den Eigentümer der im Neubau befindlichen Einheit nur so genutzt werden, dass der Zugang zum Altbau nicht eingeschränkt ist.

Einfriedung durch Holz-Jägerzaun an Rohrpfeilen auf einer Sandsteinmauer.

Unmittelbar an der Grundstücksgrenze kleiner Bachlauf. Dadurch besteht keine Möglichkeit des gefahrlosen und ebenerdigen Zugangs zum Garten. Für die u be-wertende Wohnung besteht kein Sondernutzungsrecht an den Gartenflächen.

Vor dem Haus Abstellbereich für Mülltonnen.

6. Wohnungsbeschreibung

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Es kann lediglich auf die eingesehenen Pläne Bezug genommen werden.

Gemäß Plänen befindet sich die Wohnung im 1. Obergeschoss des Altbaus. Sie besteht aus Diele, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche und Bad so-wie einer großen Terrasse. Außerhalb der Wohnung auf dem Treppenpodest liegt ein sehr kleiner Abstellraum.

Eine Wohnflächenberechnung in den Bauakten existiert nicht. Die Wohnfläche wurde überschlägig auf der Basis der vorhandenen Pläne ermittelt. Die Grundflä- che der Terrasse beträgt gemäß den Plänen ca. 39 m². Sie wird mit einem Viertel als Wohnfläche berücksichtigt. Hierdurch ergibt sich insgesamt eine Wohnfläche von ca. 90 m².

Zum Zustand und zur Ausstattung der Wohnung können mangels Innenbesichti- gung keine Angaben gemacht werden.

7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen

7.1. Vorbemerkungen

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 einwirken- den Ereignissen.

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

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

7.2. Gemeinschaftseigentum

Der Altbau befindet sich einem Zustand vernachlässigter Instandhaltung. Ebenso wenig sind von außen durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen erkennbar. Umfangreiche Schadstellen an der Verkleidung des Sockels, ebenso Schadstellen im Außenputz mit teils freiliegender Isolierung. Wasser- und Feuchtigkeitsspuren durch das Dach des an der Nordseite angrenzenden Carports. An der Gebäudenordseite ist insgesamt der Außenputz fleckig.

Zum Zustand des Gebäudes an der Rückseite können keine weiteren Angaben gemacht werden. Es wird lediglich auf die vom Nachbargrundstück gefertigten Lichtbilder verwiesen.

7.3. Sondereigentum:

Zum Zustand des Sondereigentums können mangels Innenbesichtigung keine Ausführungen gemacht werden.

Von dem Nachbargrundstück konnten einige Bilder gefertigt werden, aus denen die Terrasse an der Gebäuderückseite erkennbar ist. Weitere Details waren nicht erkennbar.

Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass sich das Sondereigentum in einem dem Gemeinschaftseigentum und von außen sichtbaren Gebäudezustand entspricht. Ebenso wird unterstellt, dass auch im Sondereigentum keine durchgreifenden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Für den Fall eines abweichenden Zustands im Inneren kann sich der Verkehrswert ggf. ändern. Vorsorglich wird im Rahmen des Ertragswertes ein Sicherheitsabschlag von 10 % des vorläufigen Ertragswertes vorgenommen.

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 in der Regel der nachhaltig erzielbare Ertrag bei der Bildung des Kaufpreises im Vordergrund. Die Immobilie ist eigengenutzt. Bei der Wertermittlung wird daher die Miete angesetzt, die bei einer Fremdvermietung der Wohnung marktüblich erzielbar wäre.

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 wurden die Pläne mit den Maßketten aus den Aufteilungsplänen aus der Teilungserklärung zugrunde gelegt und hieraus eine **überschlägige Wohnflächenberechnung** vorgenommen. Die große Terrasse wurde mit $\frac{1}{4}$ der Grundfläche als Wohnfläche berücksichtigt.*

8.3. Ertragswertermittlung:

Wfl.ca. 90 m ²	x	6,-- €/m ²	gerundet	=	€	540,--
monatlicher Rohertrag					€	540,--
abzgl. 25 % Bewirtschaftungskosten inkl. nicht umlagefähiger Betriebskosten			gerundet		€	<u>162,--</u>
monatlicher Reinertrag					€	378,--

Jahresreinertrag:

12	x	€ 378,--		=	€	4.536,--
----	---	----------	--	---	---	----------

Bodenwert:

Grundstücksgröße	561 m ²					
Bodenrichtwert zum 01.01.2022 inkl. Erschließungsbeiträge je m ²					€	110,--
angemessener Bodenwert					€	110,--
561 m ²	x	110 €/m ²			€	61.710,--
hiervon 210,2/1.000 stel Miteigentumsanteil, entspricht					€	12.971,--

Reinertrag des Bodens:

€ 12.971,--	x	5 %	gerundet		€	531,--
Ertrag der baulichen Anlage					€	4.536,--
abzgl. Reinertrag des Bodens					€	<u>649,--</u>
Gebäude-Anteil					€	3.887,--

Gebäude-Ertragswert:

€ 3.887,--	x	12,09	=		€	46.994,--
zzgl. Bodenwertanteil					€	<u>12.971,--</u>
Ertragswert vorläufig					€	59.965,--
Abschlag für fehlende Innenbesichtigung, 10 %					€	5.996,--
Ertragswert					€	53.969,--
Ertragswert gerundet					€	54.000,--

8.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In der zweiten Abteilung des Grundbuchs ist unter der laufenden Nr. 2 ein Sanierungsverfahren eingetragen. Die Satzung ist dieser Wertermittlung als Anlage beigefügt.

In der Satzung ist unter § 2 gemäß § 142 BauGB die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156a BauGB) ausgeschlossen worden. Es handelt sich somit um ein vereinfachtes Sanierungsverfahren, was bedeutet, dass für das gesamte Sanierungsgebiet keine besonderen Vorschriften bei der Wertermittlung zu berücksichtigen sind.

Bestehen bleiben gemäß §§ 144 ff BauGB die Verfügungs- und Veränderungssperre, was sich aus der Eintragung des Sanierungsvermerks ergibt

Ein Einfluss auf den Verkehrswert ist aus den genannten Gründen nicht gegeben.

In der Zweiten Abteilung des Grundbuchs sind insgesamt drei Vormerkungen zur Sicherung eines bedingten Rücküberweisungsanspruchs zu jeweils 1/3 eingetragen. Die Bewilligung erfolgte im Jahr 2016.

Dieser Rücküberweisungsanspruch ist gemäß Vertrag unvererblich und nicht übertragbar. Er kann innerhalb eines Jahres ab Kenntnis ausgeübt werden, wenn, wie hier gegeben, die Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz eingeleitet worden ist. Ein Auszug aus dem notariellen Vertrag ist als Anlage beigefügt. Ein Einfluss auf den Verkehrswert im Rahmen der Zwangsversteigerung ist aufgrund der vertraglichen Gestaltung nicht gegeben.

8.5. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes:

Die Bewirtschaftungskosten wurden mit 25 % angesetzt. Gemäß Teilungserklärung wurde kein Verwalter bestimmt und es werden auch keine regelmäßigen Eigentümerversammlungen abgehalten. Daher wird davon ausgegangen, dass eine Instandhaltungsrücklage nicht existiert und alle notwendigen Reparaturen und Instandsetzungen sowie Anpassung des Gebäudes an gesetzliche Vorschriften entweder direkt durch die jeweiligen Sondereigentümer über eine Sonderumlage bezahlt werden müssen bzw. ausgehend vom äußeren Zustand des Gebäudes, notwendige Maßnahmen nicht durchgeführt werden (können).

Bei der Ermittlung der realistischen und marktüblich erzielbaren Miete wurden die aktuellen Vermietungsangebote aus einschlägigen Internetportalen berücksichtigt. Vermietungsangebote in Heiligkreuzsteinach selbst waren nicht zu finden. In den angrenzenden Orten waren wenige Angebote, so dass nur eine sehr geringe Datenbasis zur Verfügung stand. Auch waren nur wenige Angebote für den Verkauf vergleichbarer Immobilien zu finden. Es handelt sich um eine weniger nachgefragte Lage. Beim Ansatz der Miete wurde ein dem äußeren Zustand des Objekts entsprechender Zustand im Inneren unterstellt. Sollte dieser abweichen, kann sich der Verkehrswert ggf. ändern.

Zudem waren insbesondere der erkennbar schlechte äußere Zustand des Objekts sowie die Lage des Gebäudes direkt an der Durchgangsstraße von Heidelberg nach Schriesheim und Waldmichelbach berücksichtigt. Es war eine erhebliche Geräuschbelästigung vorhanden.

Ebenso wurde der Grundriss der Wohnung gemäß den Plänen berücksichtigt. Dieser wird nur noch eingeschränkt heutigen Vorstellungen gerecht; soweit der tatsächliche Grundriss dem Plan entspricht, sind mindestens zwei gefangene Räume vorhanden.

Der Liegenschaftszins wurde mit 5 % angesetzt. Eigene Liegenschaftszinssätze wurden durch den Gutachterausschuss nördlicher Rhein-Neckar-Kreis bisher nicht aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Es wird daher auf die Empfehlungen in der Fachliteratur zurückgegriffen. Für Eigentumswohnungen in ländlichen Gebieten wird in der Fachliteratur ein durchschnittlicher Liegenschaftszins von 4 % empfohlen. Vorliegend war jedoch zu berücksichtigen, dass das Bewertungsobjekt diverse Negativfaktoren aufweist, also Lage an der Durchgangsstraße, schlechter baulicher Zustand, ungünstige Infrastruktur des Ortes Heiligkreuzsteinach, so dass der Liegenschaftszins wegen der höheren Risiken entsprechend zu erhöhen war.

Das Gebäude wurde im Jahr 1962 erstellt. Durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen, die zur Annahme eines fiktiven (jüngeren) Baujahres führen könnten, wurden gemäß der äußeren Inaugenscheinnahme nicht durchgeführt. Zugrunde gelegt wird eine Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes von 80 Jahren. Bei einem Gebäudealter von 61 Jahren verbleibt eine Restnutzungsdauer von 19 Jahren. Dies ergibt bei einem Liegenschaftszins von 5 % einen Vervielfältiger von 12,46.

9. Zusammenfassung

Beschrieben wurde die bei der äußeren Inaugenscheinnahme des Objekts erkennbare Ausstattung sowie dessen aktueller Zustand. Ebenso wurden die sich aus den vorhandenen Unterlagen ergebenden Beschreibungen und Grundrisse berücksichtigt.

Bei der Besichtigung des Objekts wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge im Holz oder Mauerwerk durchgeführt. Ebenso wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventueller Altlasten durchgeführt. Bei der Bewertung wurden daher kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Für den Fall des Vorliegens derartiger Altlasten wäre der Verkehrswert ggf. zu korrigieren.

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

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

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

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet und auf

€ 54.000,--

in Worten: EURO vierundfünfzigtausend

geschätzt.

*Die Bewertung habe ich aufgrund einer eingehenden persönlichen Besichtigung des Anwesens **von außen** vorgenommen.*

Ich versichere, dass ich in der Sache unbeteiligt bin und die Bewertung eigenhändig und unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstattet habe.

Heidelberg, den 10.08.2023

*Astrid Sprenger-Hentschel
Diplom-Sachverständige*

10. Anlagen

- *Baubeschreibung von 1966, 1. Umbau, aus den Bauakten*
- *Pläne zum Umbau 1993 mit Berechnung Grundfläche und Geschossfläche*
- *Pläne aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung, Grundrisse, Schnitt und Ansichten*
- *Lageplan Maßstab 1:500 vom 22.08.1991*
- *Sanierungssatzung vom 17.05.2013*
- *Baubeschreibung Altbau mit An- und Umbau von 1966*
- *Teilungserklärung vom 21.12.1995, Notariat 5 Heidelberg, 5 UR 1887/1987*

Auszug aus dem notariellen Übergabevertrag vom 11.02.2016, Seiten 4 und 5, Vormerkung zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs

- *Ortsplan der Gemeinde Heiligkreuzsteinach aus Geoportal Baden-Württemberg*
- *Fotodokumentation mit 11 Lichtbildern, einschließlich Deckblatt*

Die Verkehrswertschätzung wurde in 5 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.

Baubeschreibung

1. Bauherr

Name, Vorname bzw. Firma	Telefon mit Vorwahl ¹⁾
PLZ, Wohnort, Straße und Hausnummer	
6901 HEILIGKREUZSTEINACH SCHÖNAUER STR. 1	

2. Bauvorhaben

☐ Neubau
 ☒ Umbau
 ☐ Erweiterungsbau
 ☐

Bezeichnung des Bauvorhabens

Bauwert nach DIN 276 Blatt 2 Nr. 3.1 und 3.2	372.000	DM
davon Rohbaukosten	180.000	DM
Umbauter Raum nach DIN 277	768 m ³	Kosten für 1 m ³
	484	DM

3. Baugrundstück

Gemeinde		Gemeindeteil
6901 HEILIGKREUZSTEINACH		
Gemarkung	Flur Nr.	Straße, Hausnummer/Flurstück-Nr.
		SCHÖNAUER STR. 1 FLURSTÜCK-NR. 101

4. Grundstücksbeschaffenheit

Baugrund (Angaben nach DIN 1054)	Beschaffenheit und Tragfähigkeit
	GEWACHSENER, BINDIGER BODEN

5. Konstruktion des Gebäudes

Gründungsart	NEU ALT	STREIFENFUNDAMENTE NATURSTEINE
Tragkonstruktion (§§ 4, 5, LBO AVO) Material, Feuerwiderstand		STAHLBETON DECKEN U. - STÜTZE
Außenwände (§ 6 LBO AVO) Material, Feuerwiderstand Dämmstoffe, Verkleidung außen	NEU ALT	POROTON BRUCHSTEIN
Innenwände (§ 7 LBO AVO) Material, Feuerwiderstand - Wohnungstrennwände		KALKSANDSTEIN
- Treppenraumwände		KALKSANDSTEIN
- Trennwände allgemein zugänglicher Flure		
Dach (§ 8 LBO AVO) Dachhaut, ggf. Feuerwiderstand		HOLZSPARKRENDACH BETONDACHZIEGEL
Treppen (§ 9 LBO AVO) Material, ggf. Feuerwiderstand		STAHLBETON

¹⁾ Angabe freiwillig.

5. Planverfasser

Name: Vorname	Telefon mit Vorwahl ¹⁾
PLZ, Wohnort, Straße und Hausnummer	

Berufsbezeichnung

☒ Architekt	Architektenliste Nr.:	BAUBEAMTER
☐ Sonstiger Beruf, nämlich		

Bauvorlageberechtigung nach ²⁾

☐ § 53 Abs. 5 Satz 2 LBO	☐ § 53 Abs. 6 Nr. 1 LBO	☒ Art. 3 LBO ÄndG 1972
---	--	--

6. Wegfall der bautechnischen Prüfung ²⁾

Der Bauherr ist damit einverstanden, daß bei Gebäuden nach § 1a Abs. 1 Nr. 1-3 BauPrüfVO die Prüfung der Standsicherheit, der Anforderungen des Brandschutzes an tragende Bauteile, des Schallschutzes, und des Wärmeschutzes unterbleibt.

☒ ja ☐ nein, die Nachweise sollen geprüft werden.

7. Bauvorlagen und sonstige Anlagen ³⁾

- 7.1 -fach Lageplan – zeichnerischer und schriftlicher Teil
- 7.2 -fach Bauzeichnungen
- 7.3 -fach Baubeschreibung
- 7.4 -fach Technische Angaben zu Feuerungsanlagen
- 7.5 -fach Bauleitererklärung
- 7.6 -fach Standsicherheitsnachweis (statische Berechnung und Konstruktionszeichnungen)
- 7.7 -fach Wärmeschutznachweis
- 7.8 -fach Darstellung der Grundstücksentwässerung
- 7.9 -fach Statistischer Erhebungsbogen
- 7.10 -fach Sonstige Anlagen (z.B. Zustimmungserklärungen von Angrenzern, Zuschußantrag für Hausschutzraum)

Die Unterlagen Nr.7.4–7.8 können nachgereicht werden. Sie sind Voraussetzung für die Freigabe der Bauarbeiten (Roter Punkt).

8. Datenschutz

Daten über das Bauvorhaben werden nur veröffentlicht oder an Dritte zur Veröffentlichung weitergegeben, wenn der Bauherr dazu seine schriftliche Einwilligung erteilt. Aus der Verweigerung der Einwilligung entstehen keine rechtlichen Nachteile. Die Nichtabgabe einer Erklärung gilt als Verweigerung.

Einwilligungserklärung

Der Bauherr ist damit einverstanden, daß die Angaben in Nr. 2–4 zur Veröffentlichung

☐ an das örtliche Amtsblatt	☐ an Verlage für Bauten-Nachweise weitergegeben werden:	
☐ ja ☒ nein		

9. Unterschriften

Ort und Datum <i>Neckargemünd, 7.10.91</i>	Bauherr	Planverfasser
---	---------	---------------

¹⁾ Angabe freiwillig.

²⁾ Erläuterungen siehe Rückseite von Blatt 1

³⁾ Soweit erforderlich

6. Heizungsart

☒ Schornsteingebundene Feuerstätten (zusätzliche technische Angaben auf besonderem Vordruck erforderlich)

Art der Feuerungsanlage WARMWASSERKESSEL	Nennwärmeleistung ☐ größer als 50 kW ☒ kleiner als 50 kW
Brennstoff OEL	Offener Kamin ☐ ja ☐ Stück ☐ nein

☒ Sonstige Heizungsanlage

Genaue Bezeichnung OFEN	Energieart HOLT / KOHLE
-----------------------------------	-----------------------------------

7. Lagerbehälter für Brennstoffe

☒ 1 Stück Lagerbehälter für ☒ Heizöl ☐ Flüssiggas

☐ 6 m³ Fassungsvermögen insgesamt

Lagerort ☒ unterirdisch ☐ oberirdisch ☒ im Freien ☐ im Gebäude

Schutzvorkehrungen

☐ Auffangwanne/Auffangraum mit ☐ m³ Fassungsvermögen ☒ ^{drei} doppelwandiger Behälter

8. Stellplätze und Garagen

Es werden errichtet

☒ 3 Stellplätze und ☒ 2 Garagenstellplätze

☒ auf dem Baugrundstück

☐ auf einem anderen Grundstück

Flurstück-Nr.

Straße, Haus-Nr.

9. Außenanlagen

Einfriedigung

Kinderspielplatz

Material, Höhe	Größe m ²
----------------	----------------------

10. Zusätzliche Angaben für gewerbliche Anlagen (Angaben zu folgenden Fragen auf besonderem Blatt)

Zahl der Beschäftigten

Art der gewerblichen Tätigkeit

Art, Zahl und Aufstellungsort der Maschinen und Apparate

Art der verwendeten Rohstoffe

Art der herzustellenden Erzeugnisse

Art der Lagerung der Rohstoffe, Erzeugnisse, Waren, Produktionsmittel und Produktionsrückstände, soweit diese feuer-, explosions-, gesundheitsgefährlich oder wassergefährdend sind

Chemische und physikalische Einwirkungen auf die Beschäftigten

Chemische und physikalische Einwirkungen auf die Nachbarschaft

11. Unterschriften

Ort und Datum Neckargemünd, 7.10.91	Bauherr	Planverfasser
---	---------	---------------

BAUVORHABEN : UMBAU SCHEUNE

BAUORT : 6901 HEILIGKREUZSTEINACH
SCHÖNAUER STR. 1

BERECHNUNG: GESCHOSSFLÄCHE (GEZ = 0,8)

NR.	BEZEICHNUNG, BERECHNUNG	ABZUG m ²	EINZEL m ²	TEIL m ²	GESAMT m ²
8.4.1	GEBAUDE VORHANDEN				
	EG: $9,08 \times 15,44$ $1,63 \times 8,40$		140,20 13,89	153,89	
	1.OG: $9,08 \times 7,86$ $7,71 \times 4,54$ $1,63 \times 0,82$		71,37 35,00 1,34	107,71	
	DG: $9,08 \times 7,86$ $(5,03 + 2,68) \times 2,04$		71,37 15,73	87,10	348,70
8.4.2	GEBAUDE GEPLANT				
	EG: $\frac{9,50 + 7,70}{2} \times 8,40$		72,24		
	$\frac{5,86^5 + 4,86^5}{2} \times 3,00$		16,10		
	Abzüglich Garage: $\frac{7,82 + 6,02}{2} \times 8,30 = 57,44$				
	$\div 2,61^5 \times 2,01$ (Treppe) = - 5,26	- 52,18		36,16	
	1.OG: $72,24 + 16,10$			88,34	124,50
	DG: $\frac{9,50 + 8,20}{2}$ (2,50m lichte Höhe) $\times 5,50$		48,68		
	$5,30 \times 0,40$ (Raum 11) $2,90 \times 3,00$ (Gaupe 13 + 14)		2,12 8,70	(59,50)	
	$59,50 < 66,26$ (75% aus 88,34)				
	= KEIN VOLLGESCHOSS				
	WIRKSAME GESCHOSSFLÄCHE				473,20

BAUVORHABEN : UMBAU SCHEUNE

BAUORT : 6901 HEILIGKREUZSTEINACH
SCHÖNAUER STR. 1

BERECHNUNG: GRUNDFLÄCHE (GRZ = 0,4)

NR.	BEZEICHNUNG, BERECHNUNG	ABZUG m ²	EINZEL m ²	TEIL m ²	GESAMT m ²
8.4.1	GEBÄUDE VORHANDEN				
	9,08 x 15,44		140,20		
	1,63 x 8,40		13,69		153,89
8.4.2	GEBÄUDE GEPLANT				
	$\frac{9,50 + 7,70}{2} \times 8,40$		72,24		
	$\frac{4,86^5 + 4,86^5}{2} \times 3,00$		16,10		
	Abzüglich Garage:				
	$\frac{7,82 + 6,02}{2} \times 8,30 = 57,44$				
	$\% 2,61^5 \times 2,01$ (Treppe) = - 5,26	- 52,18			36,16
8.5.2	GARAGEN GEPLANT = 52,18				
8.7	Abzügl. 0,1 x 564 m ² = - 56,40				
	Verbleiben:				- 4,22
	WIRKSAME GRUNDFLÄCHE				185,83

7. Festsetzung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

- 7.1 Bebauungsplan (Name): -----
- 7.2 rechtsverbindlich: ☐ ja ☐ nein seit:
- 7.3 Art der baulichen Nutzung (Baugebiet):
- 7.4.1 Maß der Zahl der Vollgeschosse = Z: oder Höhe der Gebäude:
- 7.4.2 Grundflächenzahl = GRZ: 0,4 oder Größe der Grundfläche:
- 7.4.3 Geschosflächenzahl = GFZ: 0,8 oder Größe der Geschosfläche:
- 7.4.4 Baumassenzahl = BMZ: oder Baumasse:
- 7.5 Bauweise (§ 22 BauNVO): ☐ offen ☐ geschlossen ☐ besondere Bauweise

8. Berechnung der Flächenbeanspruchung des Baugrundstückes

- 8.1 Fläche des Baugrundstückes: 564 m²
- 8.1.1 zu Zuschlag nach § 21a Abs. 2 BauNVO: + m²
- 8.1.2 zu Flächenbaulast: + m²
- 8.1.3 ab Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie (§ 19 Abs. 3 BauNVO): - m²
- 8.1.4 ab Teilflächen des Baugrundstückes, die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs. 3 BauNVO): - m²
- 8.1.5 ab Flächenbaulast: - m²
- 8.2 Maßgebende Grundstücksfläche = MGF: 564 m²

8.3 Bauliche Nutzung des Baugrundstückes	Grundfläche	Geschosfläche	Baumasse
8.4.1 Gebäude vorhanden (ohne Garagen und überdachte Stellplätze)	154 m ²	349 m ²	m ³
8.4.2 geplant	36 m ²	125 m ²	m ³
8.5.1 Garagen und überdachte Stellplätze vorhanden	m ²	m ²	m ³
8.5.2 geplant	52 m ²	52 m ²	m ³
8.6 vorhanden + geplant	52 m ²	52 m ²	m ³
8.7 Nach § 21a Abs. 3 S. 1 BauNVO ab 0,1 x MGF	- 56 m ²		
8.8 verbleiben	- 4 m ²		
8.9 anzurechnen unter Berücksichtigung v. § 21a Abs. 3 u. 4 BauNVO	Abs. 3 BauNVO 186 m ²	474 m ²	m ³
8.10 in Anspruch genommen	186 m ²	474 m ²	m ³
8.11 MGF x	GRZ = 226 m ²	GFZ = 451 m ²	BMZ = m ³
8.12		Zuschlag nach § 21a Abs. 5 BauNVO m ²	Zuschlag nach § 21a Abs. 5 BauNVO m ³
8.13 zulässige Nutzung	226 m ²	451 m ²	m ³
8.14 zulässige Nutzung überschritten	☒ nein ☐ ja zu m ² = %	☐ nein ☒ ja zu 23 m ² = 5 %	☐ nein ☐ ja zu m ³ = %

9. Unterschriften (Datum)

Planverfasser:	Bauherr:	Lageplan zeichnerischer und schriftlicher Teil erstellt:
		Sachverständiger (§ 45 Abs. 2 LBO)
		Leimen, den 22.08.1991

WOHNHAUS DES
SCHÖNAUERSTR. 1, HEILIGKREUZSTEINACH

M = 1 : 100



AUFTEILUNGSPLAN

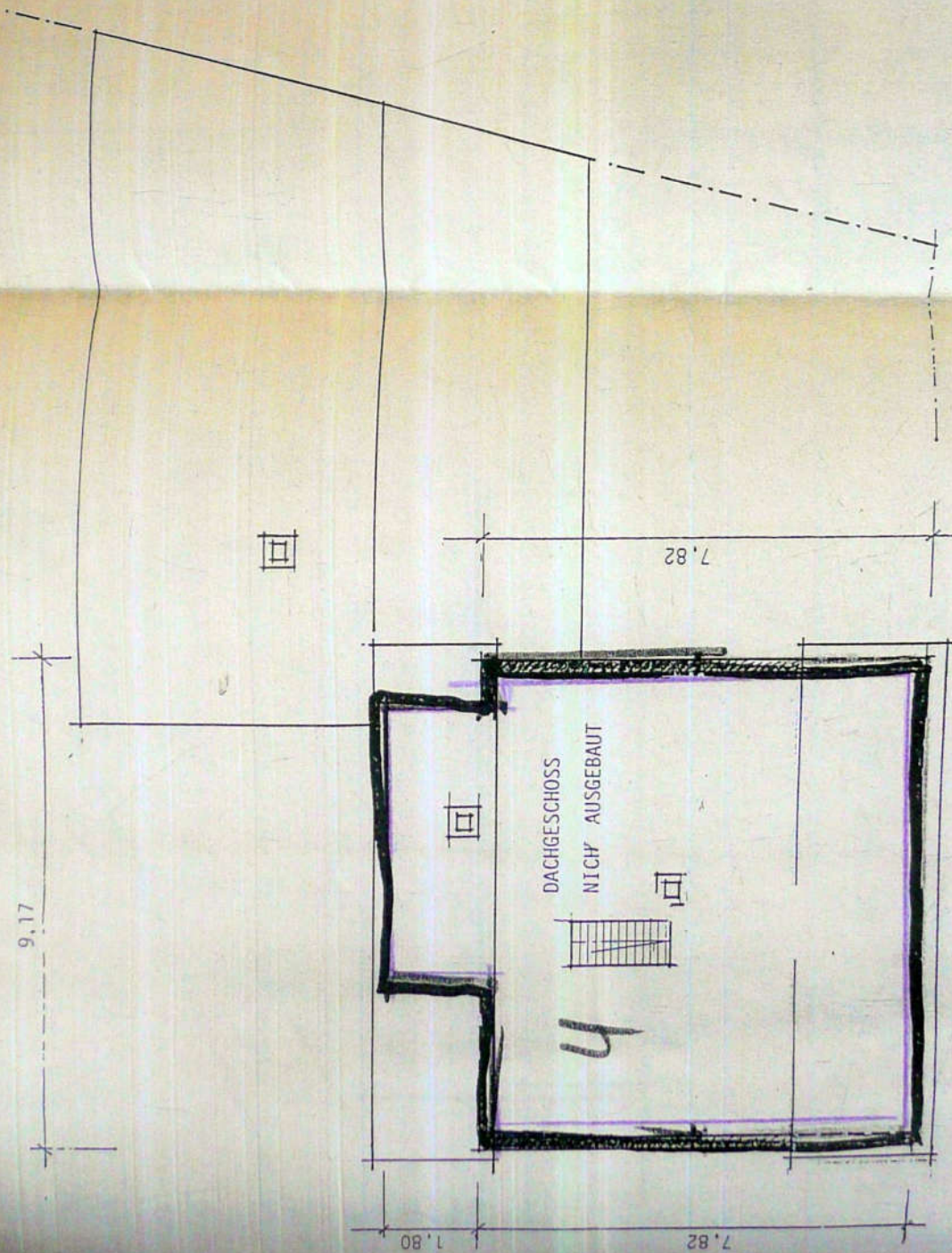
AUFTEILUNGSPLAN



HEILIGKREUZSTEINACH, IM AUGUST 1995

BAUHERR :

ARCHITEKT :



2. DACHGESCHOSS
Spüher

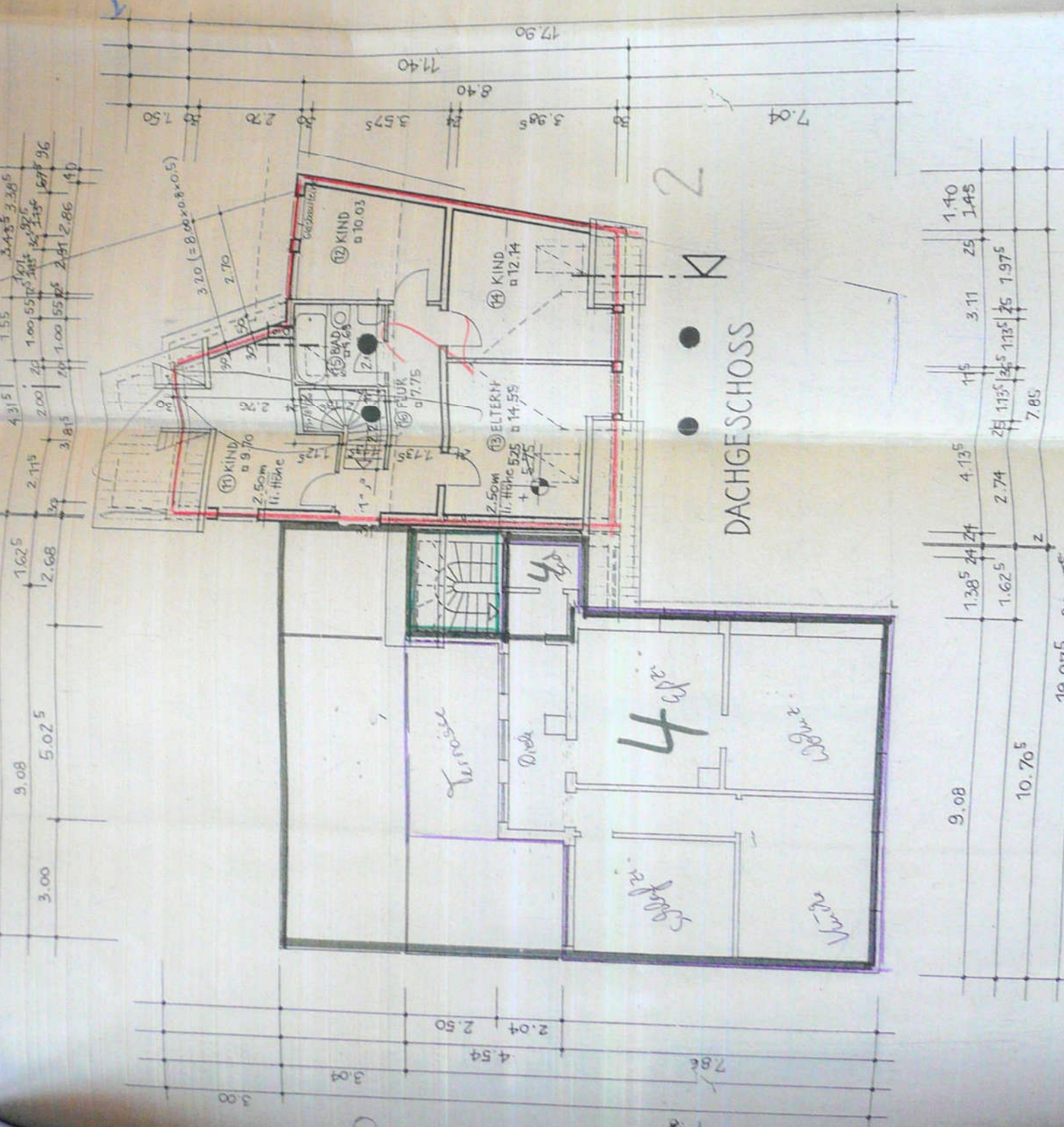
163



AUFTEILUNGSPLAN

05.12

UMBAUVORHABEN
SCHÖNAUERSTRASSE 1
FLURSTÜCK 101
6901 HEILIGKREUZSTEINACH
GRUNDRISS DG
PLATZ 3
DATUM



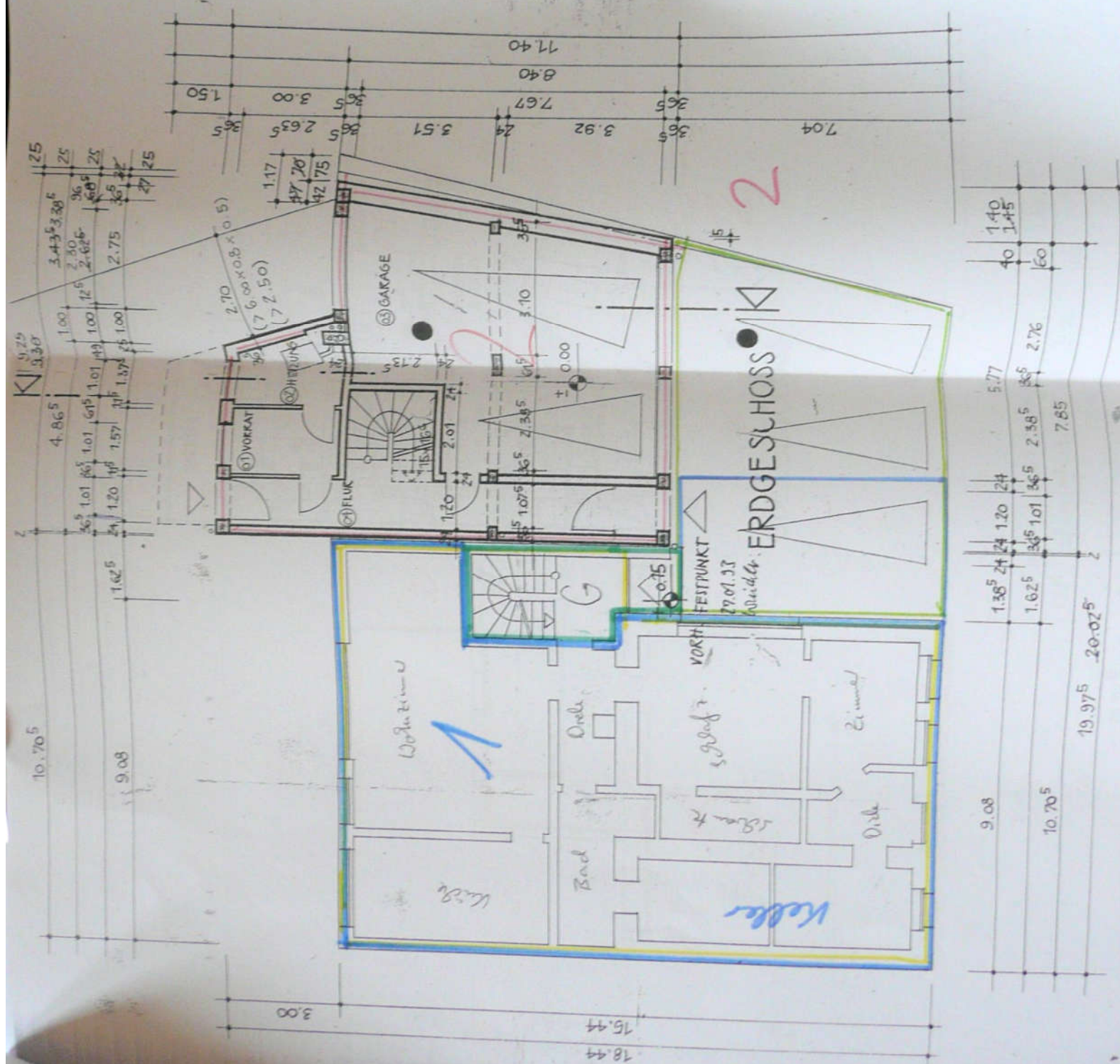
KREISBAUVERKEHR

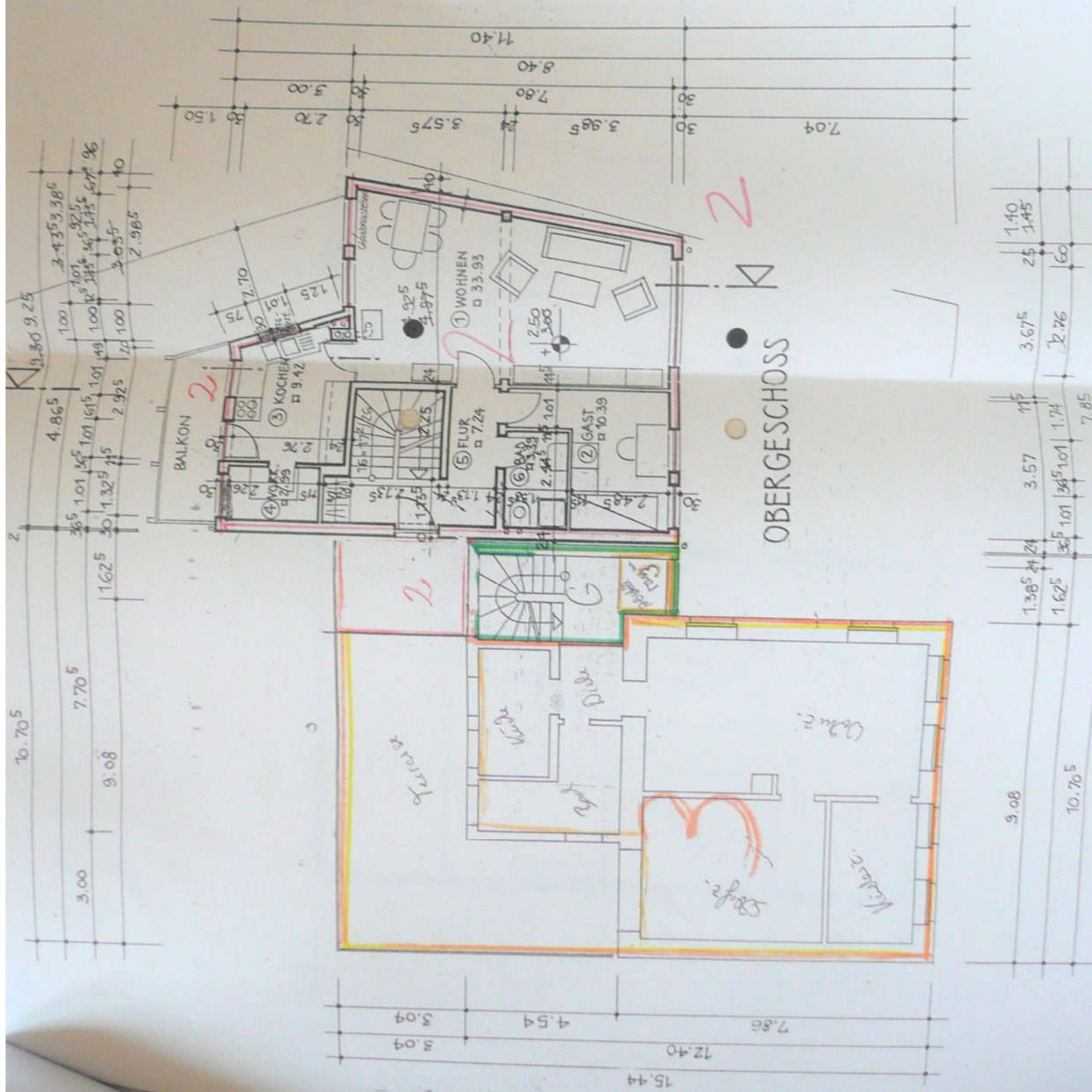
AUFGABENPLAN

UMBAUVORHABEN
SCHÖNAUERSTRASSE 1
FLURSTÜCK 101
6901 HEILIGKREUZSTEINACH
GRUNDRISSE EG

GRUNDRISSE

M. T: 100

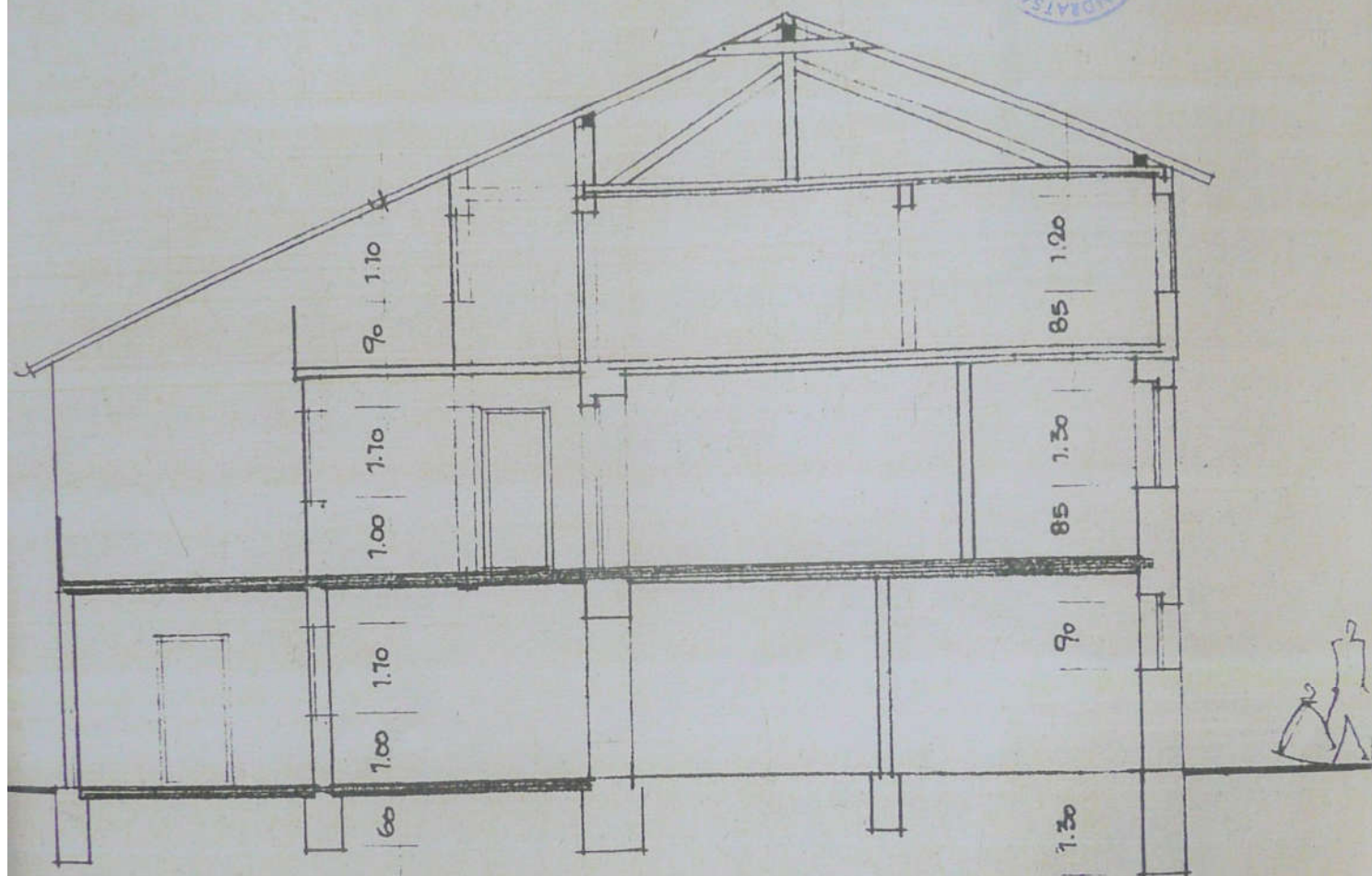




AUFTEILUNGSPLAN



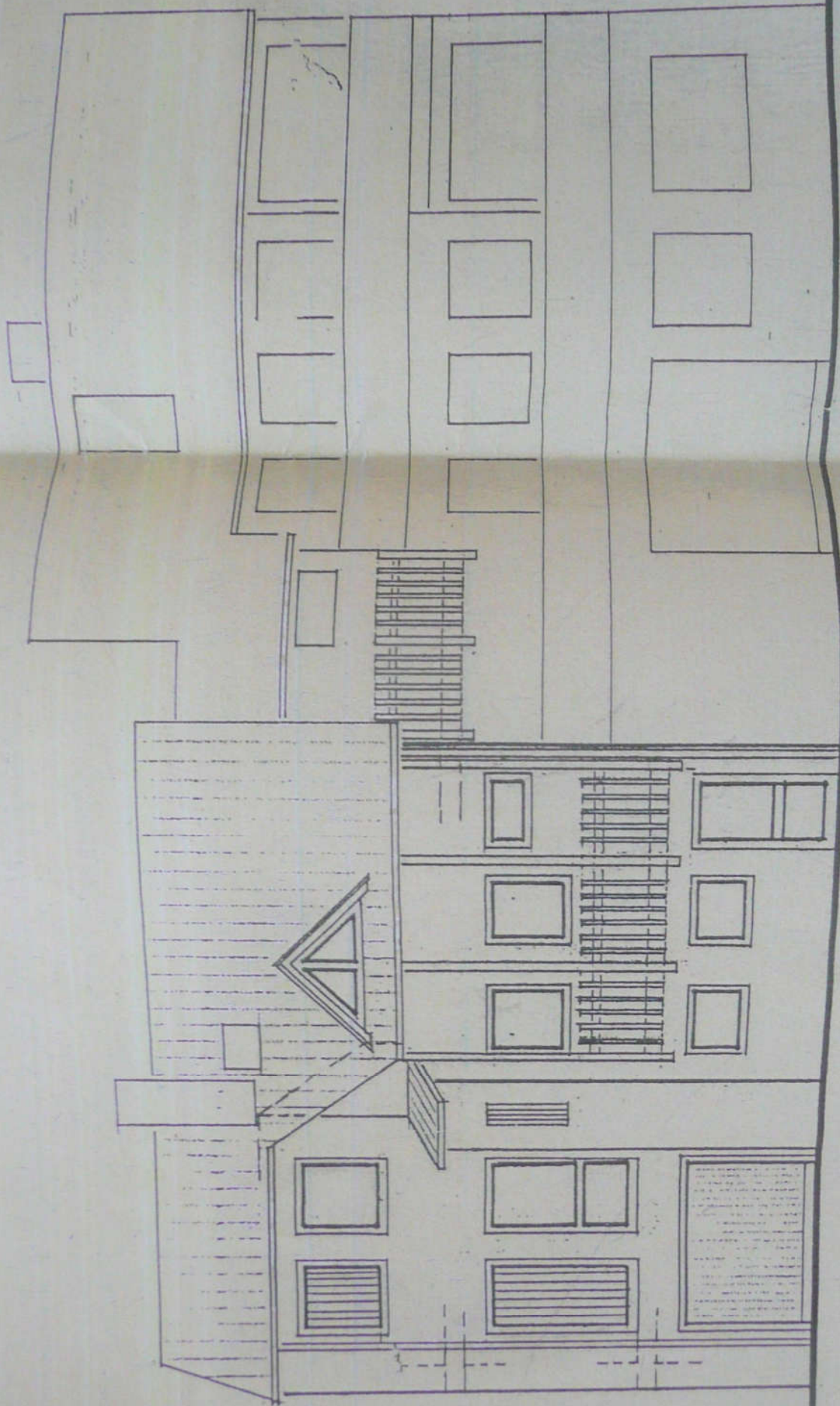
KREISBAUMEISTER



23. Juni 1962

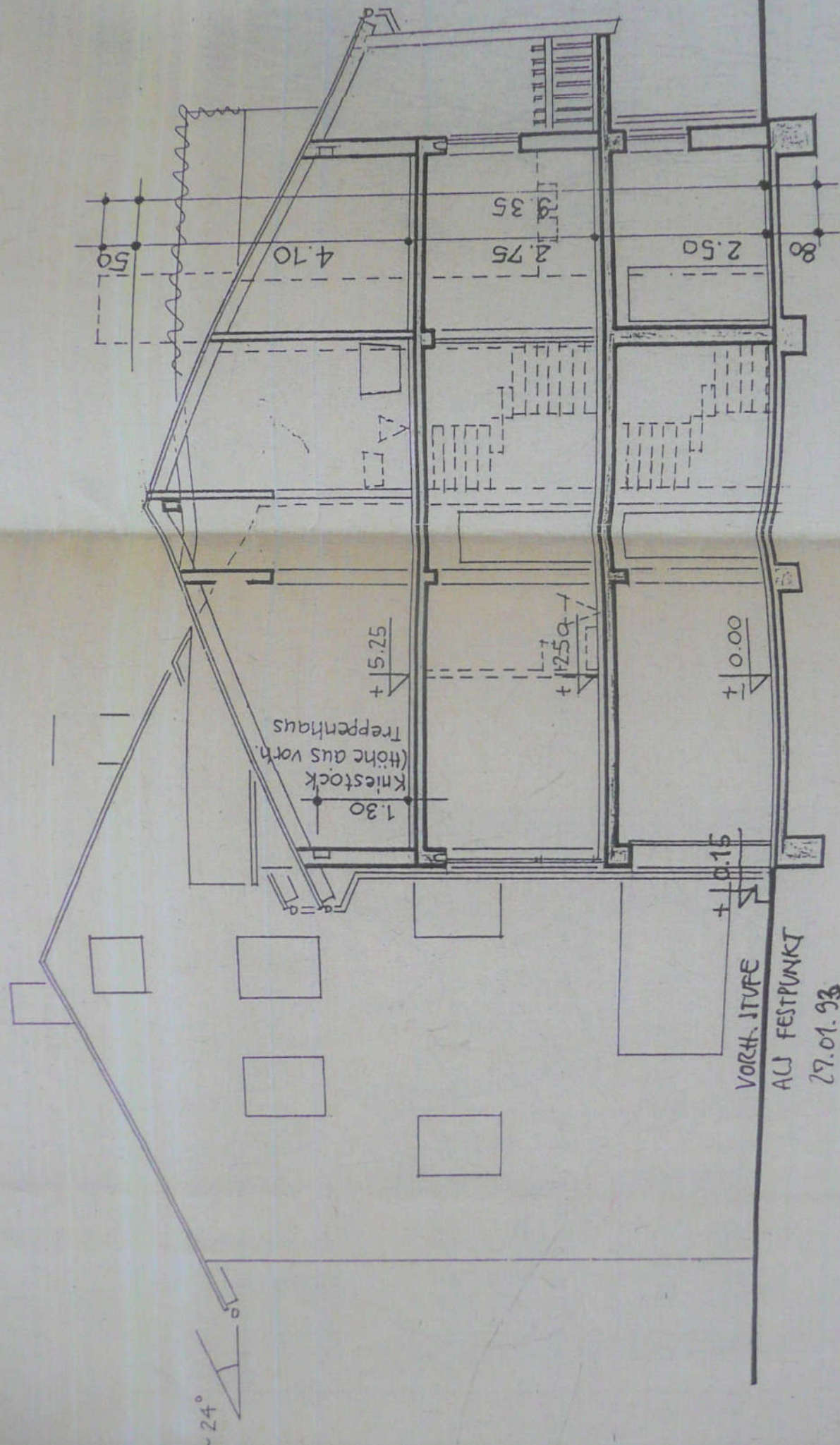
DER BAUHERR.

DER



NORDOSTANSICHT

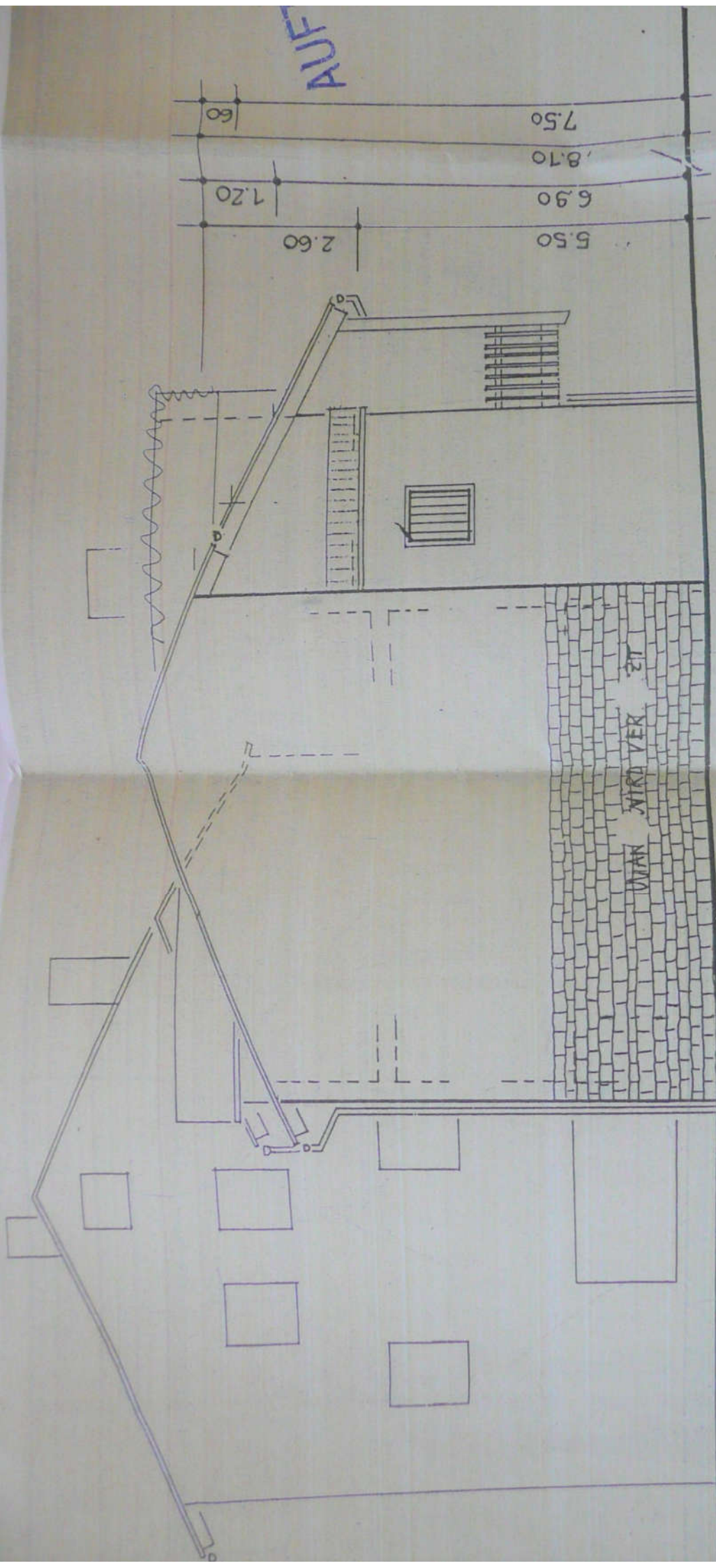
SUDANSICHT

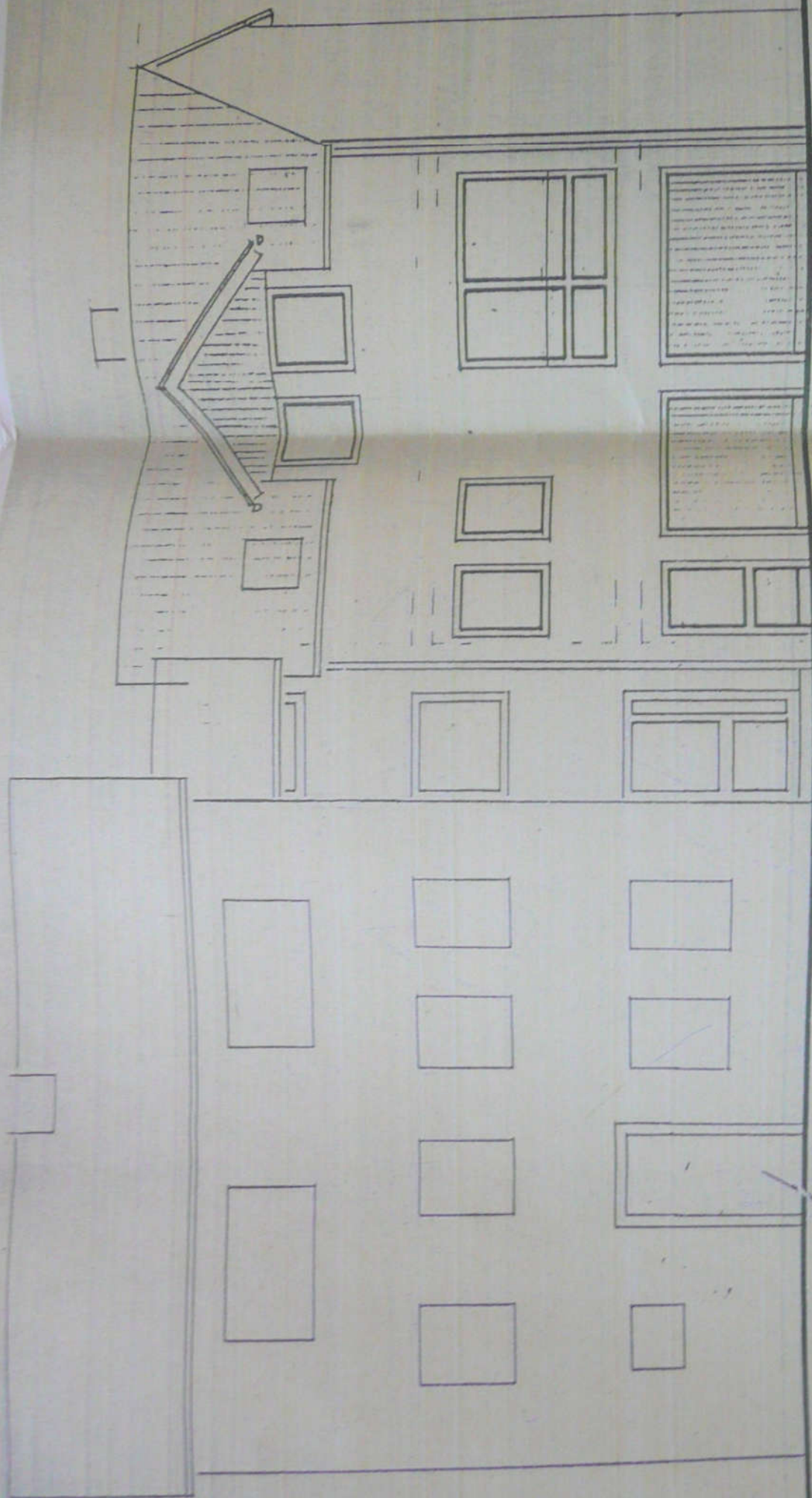


QUERSCHNITT

VORH. ITUFE
ALJ FESTPUNKT
27.01.93
Wiedler.

SÜDANSICHT





SÜDWESTANSICHT



Amtliche Bekanntmachungen

Bekanntmachung der Sanierungssatzung

Gemeinde Heiligkreuzsteinach
Rhein-Neckar-Kreis

SATZUNG

über die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebietes "Ortsmitte"

Aufgrund von § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Heiligkreuzsteinach in seiner Sitzung am 16.05.2013 folgende Sanierungssatzung beschlossen:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 7,27 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortsmitte“.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem Lageplan der STEG Stadtentwicklung GmbH mit Datum vom 17.04.2013 (Originalmaßstab M 1:1000). Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung. Die Sanierungssatzung sowie der Lageplan kann während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus Heiligkreuzsteinach, Silberne Bergstraße 3, 69253 Heiligkreuzsteinach, von jedermann eingesehen werden. Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung und des Sanierungsmaßnahmenrechts (§§ 136 ff. BauGB) ebenfalls anzuwenden. Der Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 S. 2 BauGB) ist durch das Grundbuchamt auf den neu entstandenen Grundstücken zu übernehmen.

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB wird ausgeschlossen.

§ 3

Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Ausgefertigt:

Gemeinde Heiligkreuzsteinach, den 17.05.2013



Sieglinde Pfahl
Sieglinde Pfahl
Bürgermeisterin

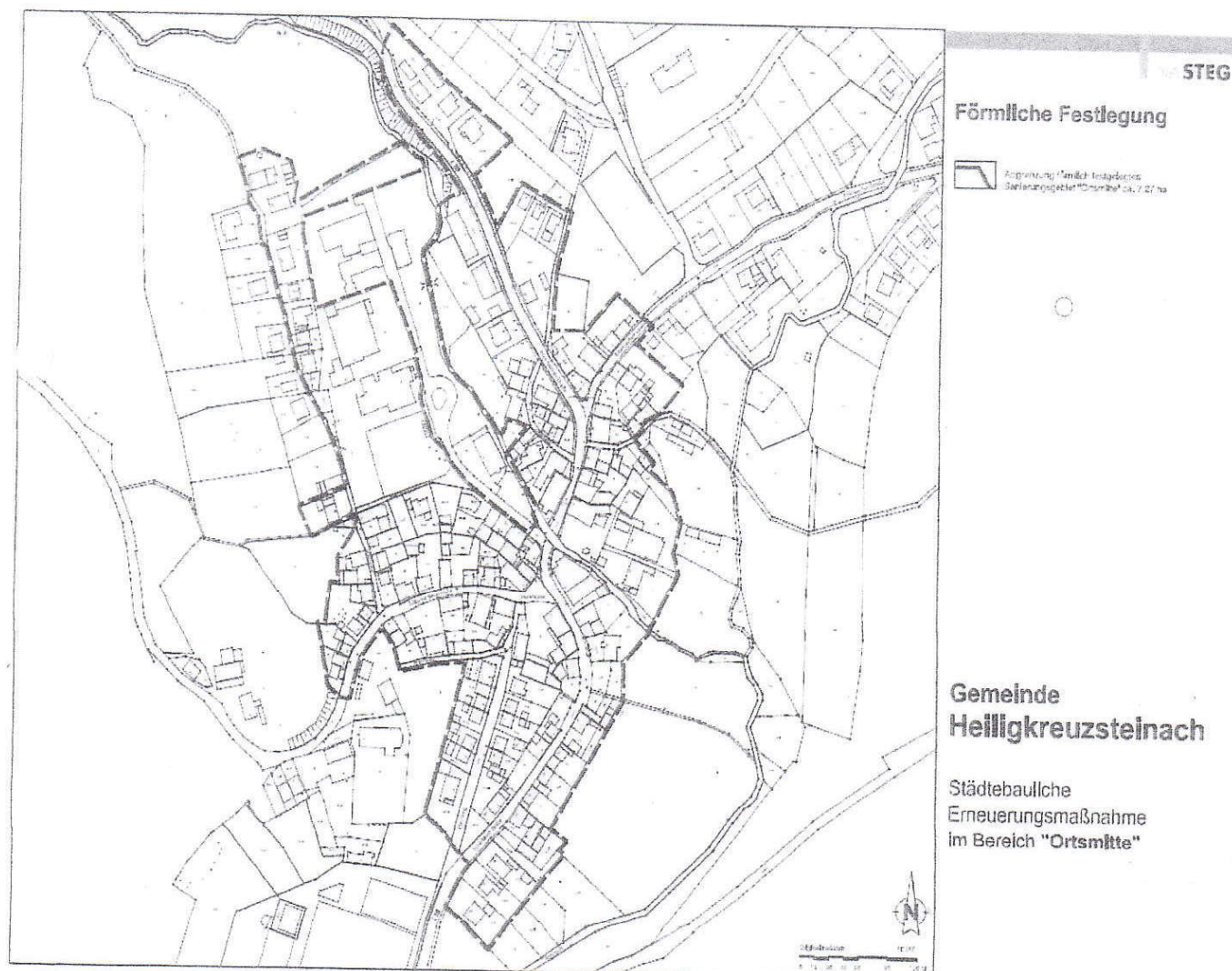
Hinweise:

Gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Verfahrens- und Formvorschriften sowie ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Gemäß §4 Abs. 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GemO oder aufgrund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn:

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Weiter wird auf die Vorschriften des § 24 ff BauGB (Vorkaufsrecht für die Gemeinde) und auf § 144 BauGB (genehmigungspflichtige Vorhaben) hingewiesen.



Anlage zum Bauantrag

(Vor- und Zuname)	(Bauort)	Verz. Nr.
	Heiligkreuzsteinach	20766
1. Um- Erweiterung Bau einer Tür und Fenster zum Hof zu auf dem Grundstück einem Fenster Schönauer - - Straße-Fisch Nr. 1		

Baubeschreibung

Fragen	Antwort des Antragstellers bzw. Planverfassers	Bearbeitungsvermerke der Baurechtsbehörde
1. Welchem Zweck soll das Gebäude dienen? Wegfallend: Einbau:	1 T ür u. 1 Fenster z. Hof 1 Fenster	
2. Bei Gewerbebetrieb : Betriebszweig (Besondere Anlage nach § 4 Abs. 2 BauVorlVO erforderlich)	entfällt	
3. Umbauter Raum (DIN 277)	5000 entfällt cbm	
4. Reine Baukosten ohne Kosten nach Ziffer 5 (DIN 276)	500 DM	
5. Kosten der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen	DM	
6. Beschaffenheit und Merkmale des Baugrundes		
7. Fundamente (Gründungsart und Baustoff)		
8. Außenwände (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß		
9. Trennwände (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß Dachgeschoß	entfällt	
10. Decken (Baustoff) über Untergeschoß über Erdgeschoß über Obergeschossen		
11. Dach (Konstruktion und Baustoff)		
12. Dachdeckung (Baustoff, Farbe)		
13. Treppen (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschosse		
14. Spül- oder Trockenaborte Art der Entlüftung innenliegender Aborte	Spülaborte ☐ Trockenaborte ☐	
15. Besondere bauliche Einrichtungen (z. B. Aufzug oder dergleichen)		

Fragen	Antwort des Antragstellers bzw. Planverfassers	Bearbeitungsvermerke der Baurechtsbehörde
16. Baustoff und Farbe der Außenflächen des Gebäudes	entfällt	
17. Art der Einfriedigung		

Baubeschreibung für Feuerungsanlagen und Heizöllagerbehälter

18. Schornsteine a) Anzahl der Schornsteine b) Welcher Heizungsart dienen die Schornsteine? Einzelöfen Anzahl für welche Brennstoffe? Sammelheizung (Beschreibung s. Ziffer 19)	 Stück ja ☐ nein ☐ Stück feste ☐ flüssige ☐ Gas ☐ ja ☐ nein ☐	
c) Querschnitte der Schornsteine Wangendicke der Schornsteine Baustoffe	 / cm i. L. cm	
d) Bedachung des Gebäudes an den Schornsteinmündungen (s. Ziffer 12)	entfällt	
19. Sammelheizung a) Handelt es sich um eine bestehende Heizungsanlage oder um eine Neueinrichtung?	bestehende ☐ Neueinrichtung ☐	
b) Wärmemittler	Niederdruckdampf ☐ Hochdruckdampf ☐ Warmluft ☐ Wasser ☐	
c) Brennstoffe	feste ☐ flüssige ☐ Gas ☐	
d) Heizungskessel Anzahl Leistung eines Kessels Abmessungen eines Kessels	 Stück kcal/h Länge / Breite / Höhe	
20. Heizöllagerbehälter a) Wie erfolgt die Lagerung b) Art der Behälter? Anzahl Fassungsvermögen Art des Brennstoffs? c) Welche Schutzvorrichtungen sind vorgesehen?	oberirdisch ☐ unterirdisch ☐ Stück Liter	
21. Erläuterungen	Die bisherige Nutzung des Raumes hat ergeben, daß der Lichteinfall zu wenig ist.	

Heiligkreuzsteinach, den 2. August 1966

Der Planverfasser

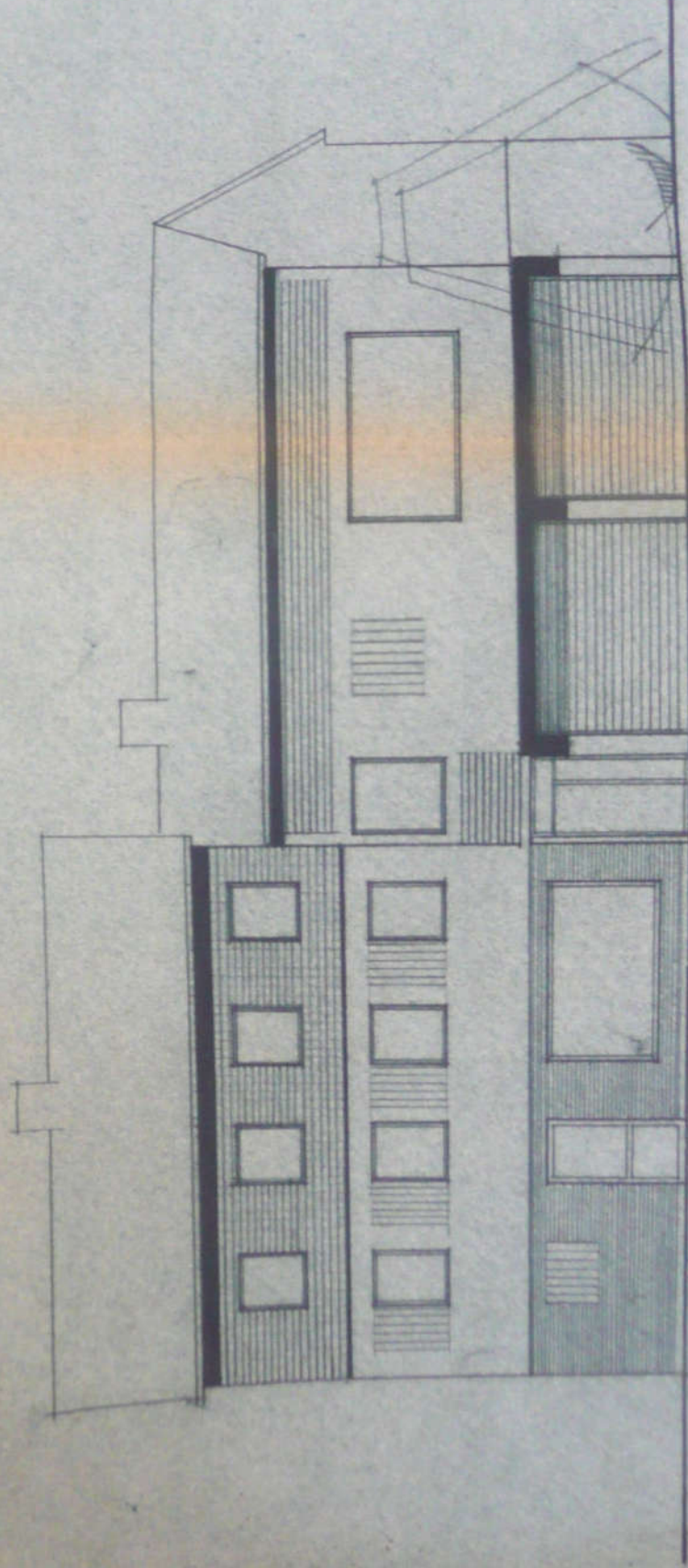
Der Bauherr

WOLNHAUSAN.- UND UMBAU IN HEILIGKREUZSTEINACH

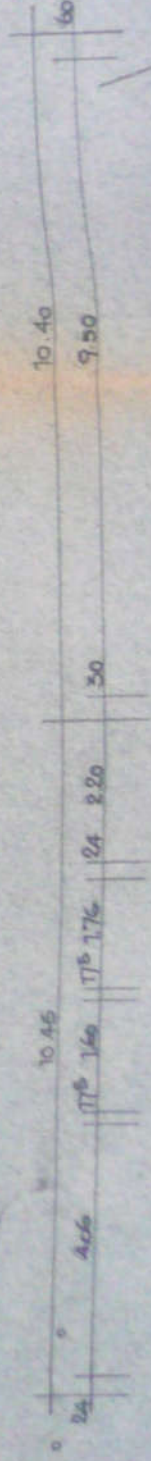
BAUER:

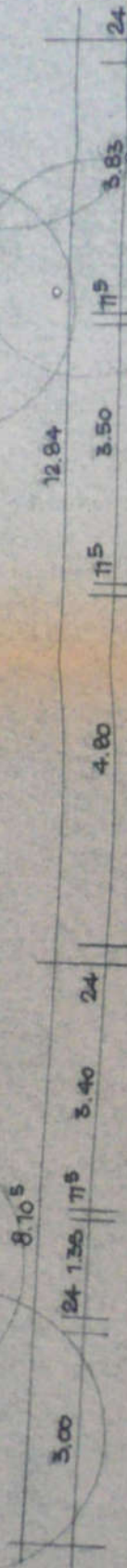
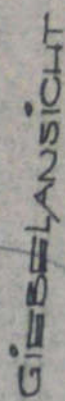
M. 1/100

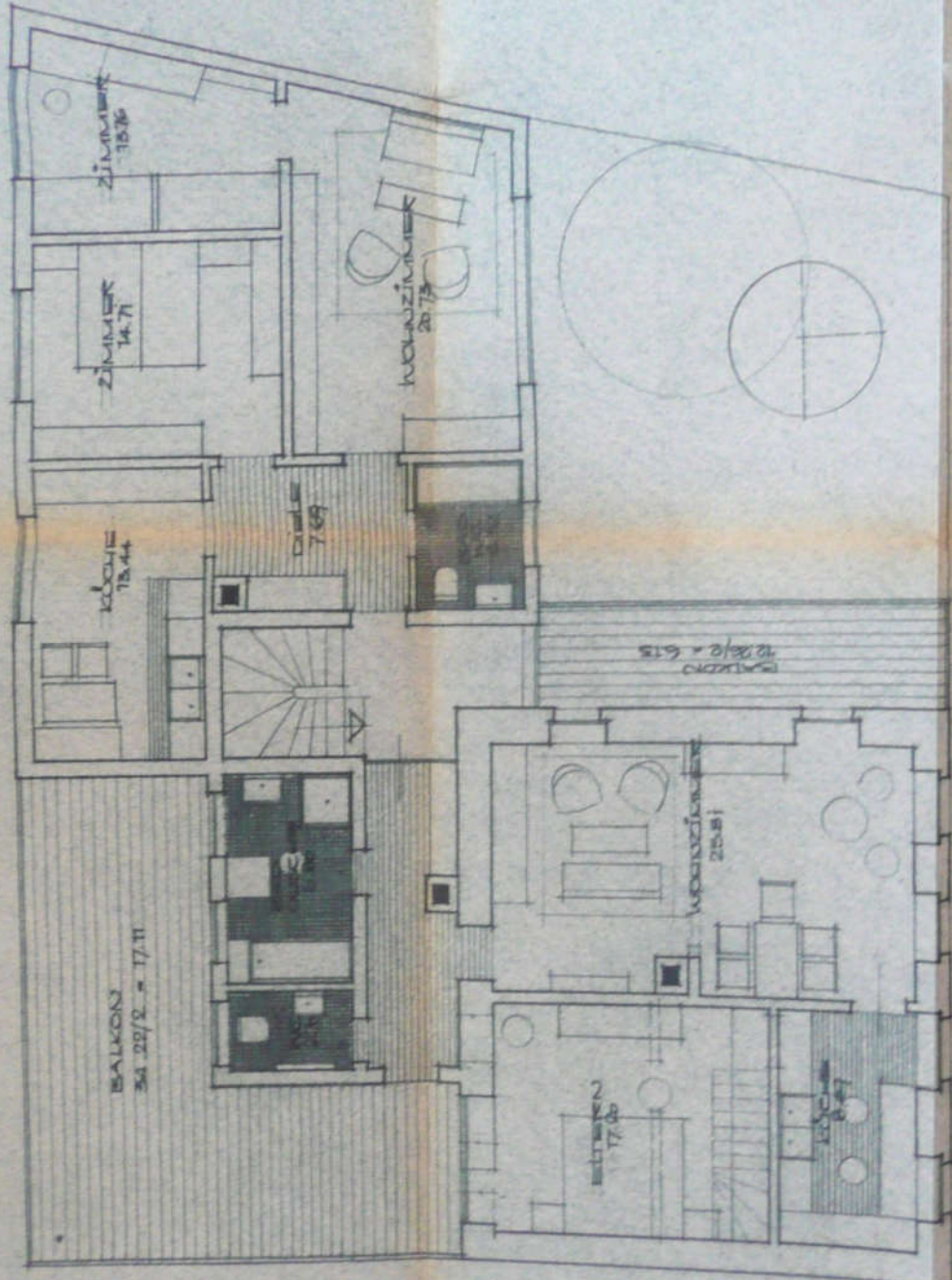
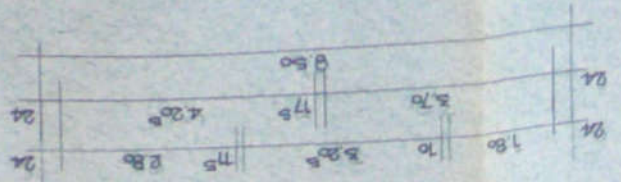
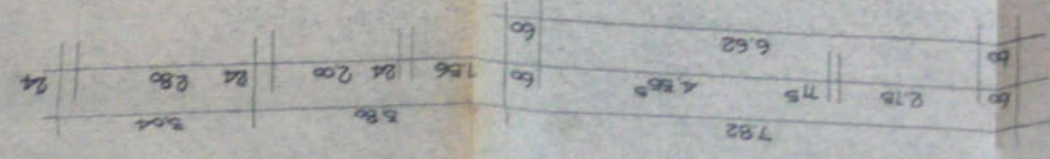
UMBAU EINER FENSTERANLAGE



ANSICHT VON DER SCHNHAUERSTRASSE







SSCHLOSS

1962

DER BAUHER: 02 AUG 1966

DER ARCHITECT



ÖFFENTLICHE URKUNDE

133

Grundbuchamt Heiligkreuzsteinach	
GR (G) Nr.	8/96
Eingek.	08. Jan. 1996
..... Uhr	00 Min. mit Beil.
Der Ratschreiber: <i>[Signature]</i>	

5 UR 1337 /1995

Beurkundet zu Heiligkreuzsteinach im Rathaus am Amtstag
am einundzwanzigsten Dezember neunzehnhundertfünfundneunzig

- 21.12.1995 -

Vor dem NOTARIAT 5 HEIDELBERG.

Gegenwärtig : Justizrat MANFRED GAUL als Notar.

Anwesend, unbedenklich geschäftsfähig und -soweit nicht im einzelnen ander-
weitig angegeben- ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis :

Die Anwesende erklärt zur öffentlichen Beurkundung:

Teilungserklärung zur Begründung

von Wohnungseigentum nach § 8 WEG

§ 1

Im Grundbuch von Heiligkreuzsteinach Nr. 370 ist [redacted] als
Alleineigentümerin des folgenden Grundstücks eingetragen:
Flst.Nr. 101, Gebäude- und Freifläche, Schönauer Str. 1 mit 5,61a.

Das Grundstück ist in Abteilung III Nr. 1 und 3 belastet mit
Buchgrundschulden für die Bezirkssparkasse Neckargemünd-Schönau über

TE
21.12.95
aus GA 370/133
(10)

DM 80.000,-- und DM 150.000,--, im übrigen nach dem Grundbuch lastenfrei.

Auf dem Grundstück befinden sich zwei aneinandergebaute Wohnhäuser, und zwar ein Altbau mit drei Wohnungen (Einheiten Nr. 1, 3 und 4) und ein Neubau mit einer Wohnung nebst Garage (Einheit Nr. 2).

Es liegt die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis vom 10.11.1995, AZ: 640.03, mit dem amtlichen Aufteilungsplan vor, auf welchen verwiesen und auf dessen Beifügen zur Urschrift der Urkunde verzichtet wird. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung mit dem Aufteilungsplan wird der Ausfertigung für das Grundbuchamt beigelegt. Der Aufteilungsplan wurde im Beurkundungstermin eingesehen. Er bildet die Grundlage für diese Teilungserklärung.

Soweit in dieser Urkunde Sondernutzungsrechte eingeräumt werden, handelt es sich um Alleinbenutzungsrechte für den Eigentümer derjenigen Wohneinheit, welcher die Sondernutzungsrechte zugeordnet sind. Wegen der Sondernutzungsbereiche wird auf den Sondernutzungsplan in der zur Durchsicht vorgelegten und genehmigten Anlage verwiesen. Dort sind die Sondernutzungsbereiche schraffiert gekennzeichnet und mit der Nummer derjenigen Wohnung versehen, welcher das Sondernutzungsrecht zugeordnet wird. Verbunden mit dem Recht zur alleinigen Sondernutzung ist auch die Verpflichtung zur alleinigen Unterhaltung des Sondernutzungsbereiches durch den Sondernutzungsberechtigten.

§ 2

Die Eigentümerin teilt das Eigentum an dem in § 1 beschriebenen Grundstück in Miteigentumsanteile und verbindet diese mit Sondereigentum an jeweils einer Wohnung nach § 8 WEG, sodaß die folgenden Wohneinheiten entstehen:

1. Miteigentumsanteil von 238,6/1000, ✓

Nr. 762 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Erdgeschoß des Altbaus, im Aufteilungsplan alles mit Nr. 1 bezeichnet und blau umrandet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Gartenteil Nr. 1 und dem Pkw-Stellplatz Nr. 1 gemäß anliegendem Sondernutzungsplan;

137

- 3 -

2. Miteigentumsanteil von 366,5/1000,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß des Neubaus, im Aufteilungsplan alles mit Nr. 2 bezeichnet und rot umrandet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Gartenteil Nr. 2 gem. anliegendem Sondernutzungsplan;

3. Miteigentumsanteil von 210,2/1000, ✓

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Obergeschoß des Altbaus, einschließlich Terrasse und Abstellraum, im Aufteilungsplan alles mit Nr. 3 bezeichnet und hellbraun umrandet;

4. Miteigentumsanteil von 184,7/1000, ✓

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Dachgeschoß des Altbaus einschließlich Terrasse, im Aufteilungsplan alles mit Nr. 4 bezeichnet und violett umrandet.

Die Wohnungen sind in sich abgeschlossen; insoweit wird auf die erwähnte Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Aufteilungsplan verwiesen.

§ 3

Es werden die folgenden weiteren Sondernutzungsrechte begründet, geregelt und zugeordnet:

1. Das Sondernutzungsrecht des Eigentümers der Wohneinheit Nr. 1 an dem Pkw-Stellplatz Nr. 1 ist dahingehend eingeschränkt, daß dadurch der Zugang zu den Eingängen von Altbau und Neubau nicht behindert werden darf.

2. Altbau und Neubau haben baulich selbständigen Bestand und jeweils eigene Trennwände.

Dem Eigentümer der Wohneinheit Nr. 2 steht das alleinige Recht auf Nutzung der im Neubau befindlichen, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Gebäudeteile zu.

Dem Eigentümer der Wohneinheiten Nr. 1, 3 und 4 steht das gemeinschaftliche Recht auf Nutzung der im Altbau befindlichen, zum

gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Gebäudeteile unter Ausschluß des Eigentümers der Wohneinheit Nr. 2 vom Mitgebrauch zu.

3. Für gemeinschaftliches Eigentum, das einem Sondernutzungsrecht eines oder mehrerer Wohnungseigentümer unterliegt, steht diesem bzw. diesen auch das ausschließliche Verwaltungsrecht zu.
4. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sein Sondereigentum sowie das Gemeinschaftseigentum, soweit es seinem Sondernutzungsrecht unterliegt, ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen. Er hat alle hierdurch entstehende Kosten und Lasten allein zu tragen. Soweit ein Sondernutzungsrecht mehreren Eigentümern gemeinsam zusteht, haben diese untereinander im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile für die Instandhaltung und Instandsetzung dieses gemeinschaftlichen Eigentums zu sorgen.
5. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, unter Beachtung der Bauvorschriften die seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des Gemeinschaftseigentums auf eigene Kosten umzubauen und/oder zu verändern, soweit dadurch der Bereich des Sondereigentums oder der Sondernutzungsrechte der anderen Wohnungseigentümer oder der Bereich des keinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gemeinschaftseigentums nicht beeinträchtigt wird. Bei einer etwa notwendigen Änderung der Teilungserklärung hierfür haben die anderen Wohnungseigentümer mitzuwirken.

§ 4

Ein Verwalter wird vorerat nicht bestellt.

Eigentümerversammlungen finden nur bei Bedarf statt.

§ 5

Im übrigen werden keine Regelungen der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung gewünscht.

169

- 5 -

Soweit in dieser Teilungserklärung nicht anderweitig geregelt, gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

§ 6

Grunddienstbarkeit:

Dem jeweiligen Eigentümer der Wohneinheit Nr. 1 wird das Recht eingeräumt, die in der Wohneinheit Nr. 2 befindliche Garage sowie den zur Wohneinheit Nr. 2 gehörenden Gartenteil zum Zwecke der gelegentlichen Durch- und Überfahrt mit Pkw oder - soweit möglich - Lkw zu benutzen, um zum Gartenteil Nr. 1 zu gelangen, soweit dies erforderlich ist, etwa zur Zufuhr oder Abfuhr von Gartenmaterial und/oder Gartenabfällen. Der Wunsch nach Durch- und Überfahrt ist vorher anzukündigen, wonach Garage und Gartenteil 2 kurzfristig freizumachen sind. Unter gelegentlicher Durch- und Überfahrt ist die höchstens zweimalige Inanspruchnahme im Jahr zu verstehen.

Zur Sicherung dieses Rechts wird die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Lasten der Wohneinheit Nr. 2 und zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Wohneinheit Nr. 1 hiermit bewilligt und beantragt.. ✓

§ 7

Grundbucheklärungen:

Die Eigentümerin bewilligt und beantragt, den Vollzug der Teilungserklärung gem. §§ 1 bis 5, wobei die Regelungen zum Inhalt des Sondereigentums gehören, also für und gegen Rechtsnachfolger gelten sollen, die Eintragung der Grunddienstbarkeit § 6.

Schluß:

Beantragt werden:

- begl. Abschrift an Eigentümerin
- Ausfertigung an das Grundbuchamt zum Vollzug

149

Die Kosten werden von der heutigen Erwerberin der Wohneinheit Nr. 2, Frau Ingrid Dendic, Schönauer Str. 1a, Heiligkreuzsteinach, getragen.

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

[Redacted signature]

Kaul,
Notar

- (4) Der Erwerber erkennt die in § 1 Absatz (2) bezeichnete Teilungserklärung in der heute geltenden Fassung ausdrücklich als verbindlich an und tritt in alle Rechte und Pflichten, die sich aus derselben ergeben, ein, insbesondere in solche Bestimmungen, die nicht dinglicher Inhalt des Wohnungseigentums geworden sind.
- (5) Den Wert des übertragenen Grundbesitzes geben die Beteiligten mit insgesamt EUR 60.000,00 an.

§ 3 Gegenleistungen

(1) Rückübertragungsanspruch

- a) Der Erwerber verpflichtet sich, nicht ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des betreffenden Veräußerers zu dessen Lebzeiten über den betreffenden ihm hier übertragenen Miteigentumsanteil zu verfügen, ihn insbesondere weder zu belasten noch vollständig oder teilweise zu veräußern. Kommt der Erwerber dieser Verpflichtung nicht nach, so ist der betreffende Veräußerer berechtigt, die Rückübertragung seines hier übertragenen Miteigentumsanteils an sich zu verlangen.
- b) Jeder Veräußerer hat das gleiche Recht,
- aa) falls der Erwerber vor ihm verstirbt,
- bb) falls der Wert des heute überlassenen Grundbesitzes in einen Zugewinnausgleich oder einen ähnlichen güterrechtlichen Ausgleich einbezogen wird,
- cc) falls über das Vermögen des Erwerbers das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt wird, oder

dd) falls in den übertragenen Grundbesitz die Zwangsvollstreckung eingeleitet wird.

Dieser den Veräußerern vorbehaltene Rückübertragungsanspruch ist höchstpersönlich, unvererblich und nicht übertragbar. Ist der Rückübertragungsanspruch von den Veräußerer geltend gemacht worden, ist die Rückauflassung des hier übertragenen Grundbesitzes jedoch nicht erfolgt, so erlöschen mit seinem Tode auch die Erfüllungsansprüche.

Der Rückübertragungsanspruch kann nur innerhalb eines Jahres ausgeübt werden, nachdem die Veräußerer von den das Rückübertragungsrecht begründenden Umständen Kenntnis erlangt haben.

Wird das Rückübertragungsrecht in einem Falle nicht geltend gemacht, so schließt dies die Geltendmachung in einem später eintretenden Fall nicht aus.

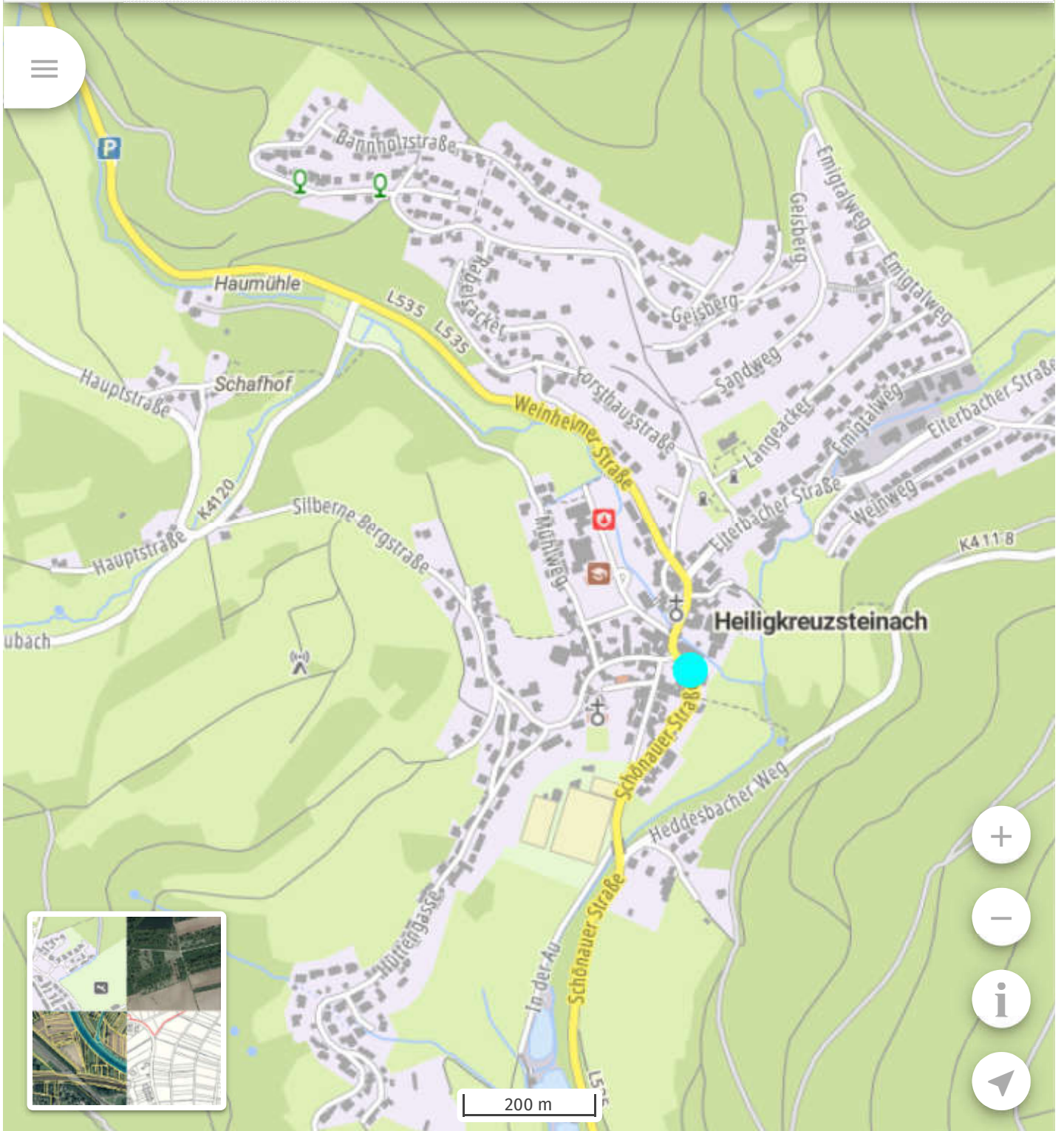
Im Falle der Rückübertragung sind alle zum Zeitpunkt der Rückübertragung etwa eingetragenen Grundpfandrechte, die mit Zustimmung der Veräußerer bestellt worden sind, dinglich zu übernehmen. Die diesen Grundpfandrechten zugrundeliegenden Verbindlichkeiten sind dagegen nur zu übernehmen, wenn sie mit der Instandsetzung und Unterhaltung des Grundstücks zusammenhängen oder wirtschaftlich oder rechtlich dem Veräußerer zuzuordnen sind.

Alle übrigen auf dem Grundbesitz ruhenden Grundpfandrechte sind zur Löschung zu bringen. Ist eine Löschung nicht möglich, sind die Grundpfandrechte nur als dingliche Belastung zu übernehmen.

Die Rückübertragung kann nur vom Ersatz solcher Verwendungen, Investitionen oder Aufwendungen abhängig gemacht werden, für welche ordnungsgemäße Rechnungen Dritter vorliegen, und nur insoweit, als hieraus noch eine Werterhöhung vorhanden ist. Die Rückzahlung des Abfindungsbetrages kann nicht verlangt werden.

Suche nach: Adressen, Orte, Daten

Schönauer Straße 1, 1a Heiligkreuzsteinach



Home



Karten



Kontakt



Rechtliches



Koordinaten

11. Fotodokumentation

Ansicht von der Straße



Hauseingang



Schäden an der Fassade



*Außenwand zum Nachbargrundstück (Lebensmittelmarkt),
deutliche Feuchtigkeitsspuren und Schäden im Putz*

