

## 1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

### Bewertungsobjekte

#### **A) 3 - Zimmer - Eigentumswohnung im EG (Hochparterre) links**

= 166 / 1.000 Miteigentumsanteil (MEA) an Flst. 4351, Ringstraße 3, verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Wohneinheit (Wohnung im Erdgeschoss links nebst Terrasse) im Aufteilungsplan (ATP) mit Nr. 1 bezeichnet.

Die betreffende Eigentumswohnung laut Aufteilungsplan (ATP) Nr. 1, besteht laut Planunterlagen aus einem Koch- und Essbereich, einem Wohnzimmer, einem Flur, einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer, einem Tageslicht-Bad sowie einer Terrasse.

Der Wohneinheit ist gemäß der Teilungserklärung das Sondernutzungsrecht an dem im Untergeschoss befindlichen, im Aufteilungsplan mit „A“ bezeichneten Kellerraum zugeordnet.

Die Wohnung befindet sich – soweit den jeweiligen Aufteilungsurkunden (TE und ATP) entnehmbar – im Erdgeschoss (Hochparterre) des Mehrfamilienwohnhauses Ringstraße 3. Sie ist innerhalb eines – als Zweispänner konzipierten Grundrisses – west-ost - sowie südausgerichtet und wird vom Treppenhausflur kommend links erschlossen. Über diesen Flur wird, gegenüber der zu bewertenden Wohnung, eine weitere Wohnung erschlossen.

Das Wohngebäude besteht soweit bekannt und ersichtlich aus Untergeschoss, Erdgeschoss (Hochparterre), Obergeschoss sowie – lt. den Nachträgen zur Teilungserklärung – einem nachträglich ausgebauten Dachgeschoss.

Mit der Teilungserklärung vom 03.05.2018 nebst 1. Nachtrag vom 24.09.2018 sowie 2. Nachtrag vom 12.03.2019 wurde das Grundstück Flst 4351 in Wohnungseigentum gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in **6 Wohnungseigentumsrechte** und 4 Teileigentumsrechte (zwei Garagen, lt. TE/ATP Nr. 7 und 8, zwei Abstellräume im UG, lt. TE/ATP Nr. H und G) aufgeteilt.

#### Hinweis:

Die genaue Lokalisierung bzw. das Vorhandensein des im Grundbuch eingetragenen sowie lt. Bewilligung vom 26.10.2018, dem Bewertungsobjekt zugeordnete Sondernutzungsrecht (SNR) an dem Kfz-Stellplatz lt. ATP Nr. 3 im Freien, konnte im Rahmen der Außenbesichtigung im Ortstermin nicht festgestellt werden (s. a. Ausführungen unter „Besonderheiten“).

#### **B) Einzelgarage im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet**

= 5 / 1.000 Miteigentumsanteil (MEA) an Flst. 4351, Ringstraße 3, verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Teileinheit (Garage im Erdgeschoss) im Aufteilungsplan (ATP) mit Nr. 7 bezeichnet.

Die bewertungsgegenständliche Garage, lt. ATP Nr. 7, positioniert sich – soweit anhand der Aufteilungspläne zur Teilungserklärung ersichtlich, in einem geringfügigen Abstand von der südlichen Grund-

	<p>stücksgrenze und ist – ebenso wie die an der nördlichen Grundstücksgrenze gelegene Garage – baulich an das Mehrfamilienwohnhaus angebunden.</p> <p>Mit der Teilungserklärung vom 03.05.2018 nebst 1. Nachtrag vom 24.09.2018 sowie 2. Nachtrag vom 12.03.2019 wurde das Grundstück Flst 4351 in Wohnungseigentum gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in 6 Wohnungseigentumsrechte und <b>4 Teileigentumsrechte (zwei Garagen</b>, lt. TE/ATP Nr. 7 und 8, zwei Abstellräume im UG, lt. TE/ATP Nr. H und G) aufgeteilt.</p> <p>Gemäß der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 03.07.2019 (Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 31.01.2018) nebst dem zugehörigen Aufteilungsplan (ATP), sind neben den beiden Garagen insgesamt vier Kfz-Stellplätze im Freien vorhanden.</p>
Objektanschrift	Ringstraße 3   71729 Erdmannhausen (Lkr. Ludwigsburg)
Grundbücher	<p>Amtsgericht: Heilbronn  Gemeinde: Erdmannhausen  Grundbuch von Erdmannhausen</p> <p><b>A)</b></p> <p>Blatt Nr. 9321 Wohnung Grundbuch  166 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück</p> <p>Flurstück 4351 Ringstraße 3  Gebäude- und Freifläche  zu 576 m<sup>2</sup></p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit <b>Nr. 1</b> bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Erdgeschoss links nebst Terrasse).</p> <p><b>B)</b></p> <p>Blatt Nr. 9327 Teileigentumsgrundbuch  5 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück</p> <p>Flurstück 4351 Ringstraße 3  Gebäude- und Freifläche  zu 576 m<sup>2</sup></p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit <b>Nr. 7</b> bezeichneten Teileinheit (Garage im Erdgeschoss).</p>

<p>WEG-Verwaltung (WEG = Wohnungseigentumsgesetz)</p>	<p>Ob bzw. welcher WEG-Verwaltung die Bewertungsobjekte zu A) und B) unterstehen, ist nicht bekannt.</p> <p>Nähere Angaben siehe Punkt 3.7.</p>
<p>Baujahr</p>	<p>- ca. 1968 (lt. Bauamt) - Aufteilung nach § 8 WEG im Jahr 2018 / 2019 (gemäß Teilungserklärung nebst Nachträgen)</p>
<p>Nutzung</p>	<p>Nicht bekannt.</p>
<p>Wohnfläche / Nutzfläche</p>	<p><b>Zu A) 3-Zimmer-ETW im EG (Hochparterre) links</b> Wohnung im ATP Nr. 1 im EG: ca. 67 m<sup>2</sup> Wfl. Kellerraum im ATP „A“ im UG: ca. 11 m<sup>2</sup> Nfl.</p> <p><b>Zu B) Einzelgarage im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet</b> Einzelgarage: ca. 16 m<sup>2</sup> Nfl.</p> <p>Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben siehe Ziff. 4.10.</p>
<p>Grundstücksgröße</p>	<p>576 m<sup>2</sup> (lt. Grundbuch)</p>
<p>Vorhandenes Zubehör gemäß § 97 BGB</p>	<p>Vorbemerkung: Ob eine Zubehör- oder Bestandteileigenschaft im rechtlichen Sinne vorliegt, kann durch den Sachverständigen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht beurteilt werden. Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet. Ggf. geschätztes Zubehör ist hier im Verkehrswert nicht berücksichtigt und hier ggf. gesondert ausgewiesen.</p> <p>Nicht bekannt.</p> <p>Eine Innenbesichtigung der Bewertungsobjekte zu A) und B) war nicht möglich.</p>

## Besonderheiten

**Fehlende Innenbesichtigung**

**Die bewertungsgegenständlichen Räumlichkeiten konnten von innen nicht besichtigt werden.** Die Angaben zu den Bewertungsobjekten A) und B) in diesem Gutachten basieren lediglich auf der Grundlage der Teilungserklärung nebst Planunterlagen, den Auskünften von Behörden sowie aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes am Besichtigungstag. Möglichen Kaufinteressenten wird vor einer vermögensmäßigen Disposition dringend empfohlen, weiterführende Untersuchungen in Eigenregie anzustellen. Ein angemessener Sicherheitsabschlag wurde aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung am Ende des Gutachtens berücksichtigt (siehe auch Ziff. 5.3 und Ziff. 8).

**Kfz-Außenstellplatz lt. AtP Nr. 3 (SNR)**

Die genaue Lokalisierung, bzw. das Vorhandensein des im Grundbuch eingetragenen sowie lt. Bewilligung vom 26.10.2018, dem Bewertungsobjekt zugeordnete Sondernutzungsrecht (SNR) an dem Kfz-Stellplatz lt. ATP Nr. 3 im Freien, konnte im Rahmen der Außenbesichtigung im Ortstermin nicht festgestellt werden.

In dem im 1. Nachtrag vom 24.09.2018 zur Teilungserklärung zugehörigen Aufteilungsplan, ist die Position des betreffenden Stellplatzes unmittelbar an der Zuwegung zum Hauseingang, von der Straße aus links kommend, neben zwei weiteren Stellplätzen, grafisch dargestellt (siehe Anlagenteil am Ende des Gutachtens). Im 2. Nachtrag vom 12.03.2019 sowie im 3. Nachtrag vom 07.08.2019 zur Teilungserklärung befindet sich keine Bestimmung hinsichtlich eines Außenstellplatzes resp. des Sondernutzungsrechts lt. ATP Nr. 3. Im Aufteilungsplan des 3. Nachtrags zur TE sind lediglich zwei Stellplätze ohne nähere Bezeichnung / Zuordnung dargestellt.

Im Rahmen der vorliegenden Bewertung wird der Kfz-Stellplatz lt. ATP Nr. 3 im Freien des im Grundbuch eingetragenen sowie lt. Bewilligung vom 26.10.2018, dem Bewertungsobjekt zugeordnete Sondernutzungsrechts (SNR), mangels sonstiger anderslautender Erkenntnisse als vorhanden unterstellt.

AUFTEILUNGSPLAN

Mehrfamilienhaus  
Ringstr. 3  
71729 Erdmannhausen

Projekt-Nr. 1738

GRUNDRISS UG

M 1:100

ANTRAGSTELLER

ARCHITEKT

Datum 20.11.17



Aufteilungsplan  
20. Nov. 2017  
Für die 1:1 Übertragung der Berechnung  
31. JAN. 2018  
Architekt L. Wipperfurth  
AL 00-0125

AUFTEILUNGSPLAN

Mehrfamilienhaus  
Ringsstr. 3  
71729 Erdmannhausen

Projekt-Nr. 1738

GRUNDRISS EG

M 1:100

ANTRAGSTELLER

ARCHITEKT

Datum 20.11.17

Aufteilungsplan  
20. Nov. 2017

3.0.10 in Verbindung mit der Baubewilligung

31. JAN. 2018

