

A background network diagram consisting of numerous grey nodes connected by thin grey lines, forming a complex web of connections. The nodes vary in size and some are highlighted with a light blue glow. The overall aesthetic is clean and professional, suggesting a digital or interconnected environment.

UNTERLAGEN VERMITTLUNG EINER IMMOBILIE

► Block 5

Checkliste

- 1 Grundbuchauszug
- 2 Flurkarte
- 3 Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- 4 Flächenberechnungen (Wohnfläche, Nutzfläche)
- 5 Nachweis der Gebäudeversicherung
- 6 Energieausweis
- 7 Grundsteuerbescheid
- 8 Gebührenbescheid
- 9 Auskunft Altlastenkataster, Baulastenverzeichnis

Grundbuchauszug

▶ Allgemeines

Das Grundbuch ist ein amtliches **öffentliches Verzeichnis von Grundstücken**, in dem die Eigentumsverhältnisse sowie etwaige mit dem Grundstück verbundene Rechte und auf ihm liegende Lasten **erfasst** werden. Die **Amtsgerichte sind als Grundbuchämter** für die in ihrem Bezirk liegenden Grundstücke zuständig.

▶ Wofür wird dies benötigt?

Der Grundbuchauszug muss **stets aktuell** sein, da Änderungen der Rechtsverhältnisse zwischenzeitlich stattgefunden haben können. Zur Bestimmung der aktuellen Valutierung (des Kontostands) von Grundpfandrechten sollte ein aktueller **Kontoauszug der Gläubigerbank** angefordert werden. Einen **Grundbuchauszug** benötigt der Käufer und die finanzierende Bank.

▶ Der Grundbuchauszug enthält:

- Aufschrift
- Bestandsverzeichnis
- Abteilung I
- Abteilung II
- Abteilung III

Grundbuchauszug

► Lasten und Beschränkungen

Stehen immer in Abteilung II des Grundbuchs und haben ggf. Vorrang vor einzutragenden Grundschulden in Abteilung III. Diese können den Wert der Immobilie maßgeblich beeinflussen.

Beispiele:

- Nießbrauch
- Wohnrecht
- Leitungsrecht
- Wegerecht
- Vorkaufsrecht

► Rangverhältnis

Das Rangverhältnis orientiert sich innerhalb einer Abteilung nach der Reihenfolge der Eintragung. Rechte in verschiedenen Abteilungen richten sich nach dem Eintragungsdatum. Bei abweichenden Regelungen bedarf es der Zustimmung des Rechteinhabers.

Amtsgericht Maulbronn

Gemeinde Karlsruhe

Grundbuch

von

Karlsruhe

Nr. 795

Dieses Grundbuch ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes mit derselben Nummer getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen (rot unter- oder durchgestrichene Textteile) sind unter Umständen schwarz sichtbar.

Freigegeben am 4. Mai 2001.

Ewald

Lfd.Nr. der Grund- stücke	Blsh. lfd.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung		c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		b) Karte	Flurstück				
1	2	3			4		
1		88.66		Nibelungenplatz Gebäude- und Freifläche		4	88

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd.Nr. der Gld.st		Zur lfd.Nr. der Gld.st	
5	6	7	8
	<p>Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 4. Mai 2001.</p> <p>Ewald</p>		

Lfd.Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd.Nr. der Gld.st. im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
2	<p>1 <u>Stefan</u> geb. am [REDACTED]</p> <p>- Anteil 1/2 -</p> <p>2 <u>Sylvia</u> geb. am [REDACTED]</p> <p>- Anteil 1/2 -</p>	1	<p><u>Spalte 1 Nr. 1 bereits gelöscht, Nr. 2 bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 4. Mai 2001.</u></p> <p><u>Ewald</u></p>
3	<p>1 <u>Erwin</u> geb. am [REDACTED]</p> <p>- Anteil 1/2 -</p> <p>2 <u>Ute</u> geb. am [REDACTED]</p> <p>- Anteil 1/2 -</p>	1	<p>(Aktenseite 179)</p> <p><u>Aufgelassen am 17.01.2001 und eingetragen am 16. Mai 2001.</u></p> <p><u>Böhm</u></p>
4	<p>Martin geb. am [REDACTED]</p>	1	<p>(Aktenseite 243)</p> <p><u>Aufgelassen am 11.06.2013 und eingetragen am 06.11.2013.</u></p> <p><u>Sprenger</u></p>

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd.Nr. der Grd.st. im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
4	1	<p><u>Erwerbsvormerkung für</u> <u>1. Erwin</u> <u>2. Ute</u> <u>- zu je 1/2 Anteil -</u> <u>Hat Rang nach Abteilung III Nr. 3. Bezug: Bewilligung vom 17.01.2001</u> <u>(Notariat Karlsruhe, 5 UR 74/2001). Eingetragen am 26.01.2001.</u></p> <p><u>Aktensseite 119</u> <u>Nr. 1-3 bereits gelöscht.</u> <u>Nr. 4 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 4. Mai 2001.</u></p> <p style="text-align: center;"><u>Ewald</u></p>
5	1	<p><u>(Aktensseite 207)</u> <u>Erwerbsvormerkung für Martin</u> _____ <u>Bezug: Bewilligung</u> <u>vom 11.06.2013 (Notariat Karlsruhe, 2 UR 2154/2013). Eingetragen am</u> <u>14.06.2013.</u></p> <p style="text-align: center;"><u>Sprenger</u></p>

Veränderungen		Löschungen	
Lfd.Nr. der Spalte 1		Lfd.Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
5	<p>(Aktenselle 225) <u>Rang nach Abteilung III Nr. 4. Eingetragen am 05.07.2013.</u> Sprenger</p>	4	<p>Vormerkung gelöscht (AS 175) am 16. Mai 2001. Böhm</p>
		5	<p>(Aktenselle 243) Vormerkung gelöscht am 06.11.2013. Sprenger</p>

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd.Nr. der bel. Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
3	1	860.000,00 DM 439.711,02 €	<p>Achthundertsechzigtausend Deutsche Mark Grundschuld - ohne Brief - mit 15% Zinsen für Debeka Lebensversicherungsverein a.G. In Koblenz am Rhein.</p> <p>Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Hat Rang vor Abteilung II Nr. 4. Verfügungsbeschränkung nach § 70 VAG. Bezug: Bewilligung vom 17.01.2001 (Notariat Karlsruhe, 5 UR 76/2001). Eingetragen am 26.01.2001.</p> <p><u>Aktensseite 115</u> <u>Nr. 1-2 bereits gelöscht,</u> <u>Nr. 3 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 4. Mai 2001.</u></p> <p style="text-align: center;">Ewald</p>
4	1	300.000,00 €	<p>(Aktensseite 225)</p> <p>Dreihunderttausend Euro Grundschuld ohne Brief mit 15 % Zinsen und 5 % einmaliger Nebenleistung für BBBank eG, Karlsruhe.</p> <p>Vollstreckbar nach § 800 ZPO. <u>Rang vor Abteilung II Nr. 5.</u> Bezug: Bewilligung vom 01.07.2013 (Notariat Karlsruhe, 2 UR 2276/2013). Eingetragen am 05.07.2013.</p> <p style="text-align: center;">Sprenger</p>

Veränderungen			Löschungen		
Lfd. Nr. der Sp. 1	Betrag		Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10
3	860.000,00 DM ≡ 439.711,02 €	(Aktenseite 185) Umgestellt auf vierhundertneund- dreißigtausendsiebenhundertelf 02/100 Euro am 04.10.2011. <u>Sprenger</u>	3	439.711,02 €	(Aktenseite 233) Gelöscht am 25.07.2013. Sprenger
3	439.711,02 €	(Aktenseite 185) Abgetreten mit den Zinsen seit 17.01.2001 an <u>BBBank eG, Karlsruhe.</u> Unter Löschung der Verfügungsbe- schränkung eingetragen am 04.10.2011. <u>Sprenger</u>			

Flurkarte

► Allgemeines

Zu den Katasterunterlagen gehört die **Liegenschaftskarte** beziehungsweise die **amtliche Flurkarte**, die beim Katasteramt gegen Entgelt anzufordern ist. Häufig stehen diese Unterlagen online zur Verfügung.

► Wofür wird dies benötigt?

Besonders bei unbebauten Grundstücken empfiehlt es sich, eine amtliche Flurkarte anzufordern, aus dem sich **Grenzpunkte und der genaue Grenzverlauf ergeben**. Handelt es sich um ein Baugrundstück, das der Erwerber bebauen will, wird die Flurkarte ohnehin als Teil der **Bauvorlage** benötigt. Sie gehört aber auch zu den **Beleihungsunterlagen im Zusammenhang mit einer Fremdfinanzierung**.

► Die Flurkarte enthält:

- Grenzen und Nummern der Flurstücke
- Gebäude einschließlich der Hausnummern
- Nutzungsarten des Bodens, Gewässer und ausgewählte topografische Informationen
- Verwaltungsgrenzen (Gemarkung, Gemeindegrenzen)
- Orts,- Flur- und Straßennamen



Landkreis Potsdam-Mittelmark
Katasterbehörde

Potsdamer Straße 18 a
14513 Teltow

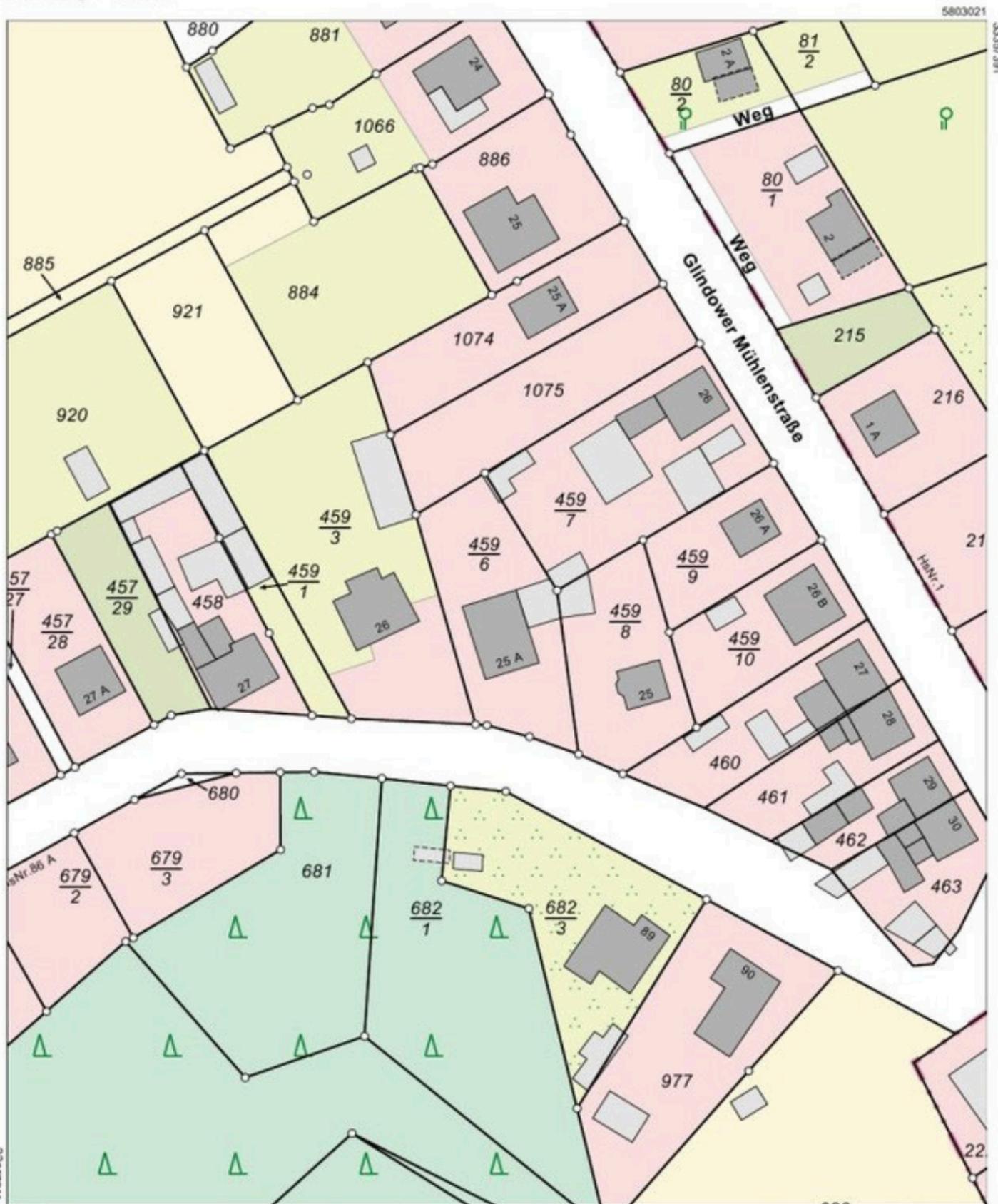
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 19.04.2013

Flurstück: 459/6
Flur: 9
Gemarkung: Glindow

Gemeinde:
Kreis:



5802801

0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle vorher anzuzeigen. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe ist auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hinzuweisen. Die Regelungen des Urhebergesetzes bleiben unberührt (Brandenburgisches Vermessungsgesetz (BbgVermG) vom 27. Mai 2009 (GVBl. I 209 S. 166), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I 2010 Nr. 17)). Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes. Bereitgestellt durch: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur - Wolff, Ziemensstr. 25 a, 14542 Werder, OT Glindow.

Bauzeichnung

▶ Allgemeines

Wichtige **Informationsgrundlage** für die Analyse der Wohn- und Nutzfläche sowie der Räume und Raumeinteilung, sind die Baupläne und Grundrisse. Sollten die Pläne insbesondere bei älteren Objekten nicht mehr vorhanden sein, empfiehlt es sich, beim **Bauordnungsamt nachzufragen** und entsprechende Pläne anzufordern. Auch die **Baubeschreibung** ist von besonderem Interesse.

▶ Wofür wird dies benötigt?

Die Unterlagen benötigt der Käufer und die finanzierende Bank.

▶ Achtung!

Der Immobilienmakler muss aufgrund seiner **Informationspflicht** über alle Sachverhalte informieren, die für den Erwerber wichtig sind. Er haftet somit für die Richtigkeit seiner Angaben.

BAUGESUCH

BAUVORHABEN:

NEUBAU EINES WOHNHAUSES MIT 5W OHNEINHEITEN U. GARAGE

ARCHITEKT

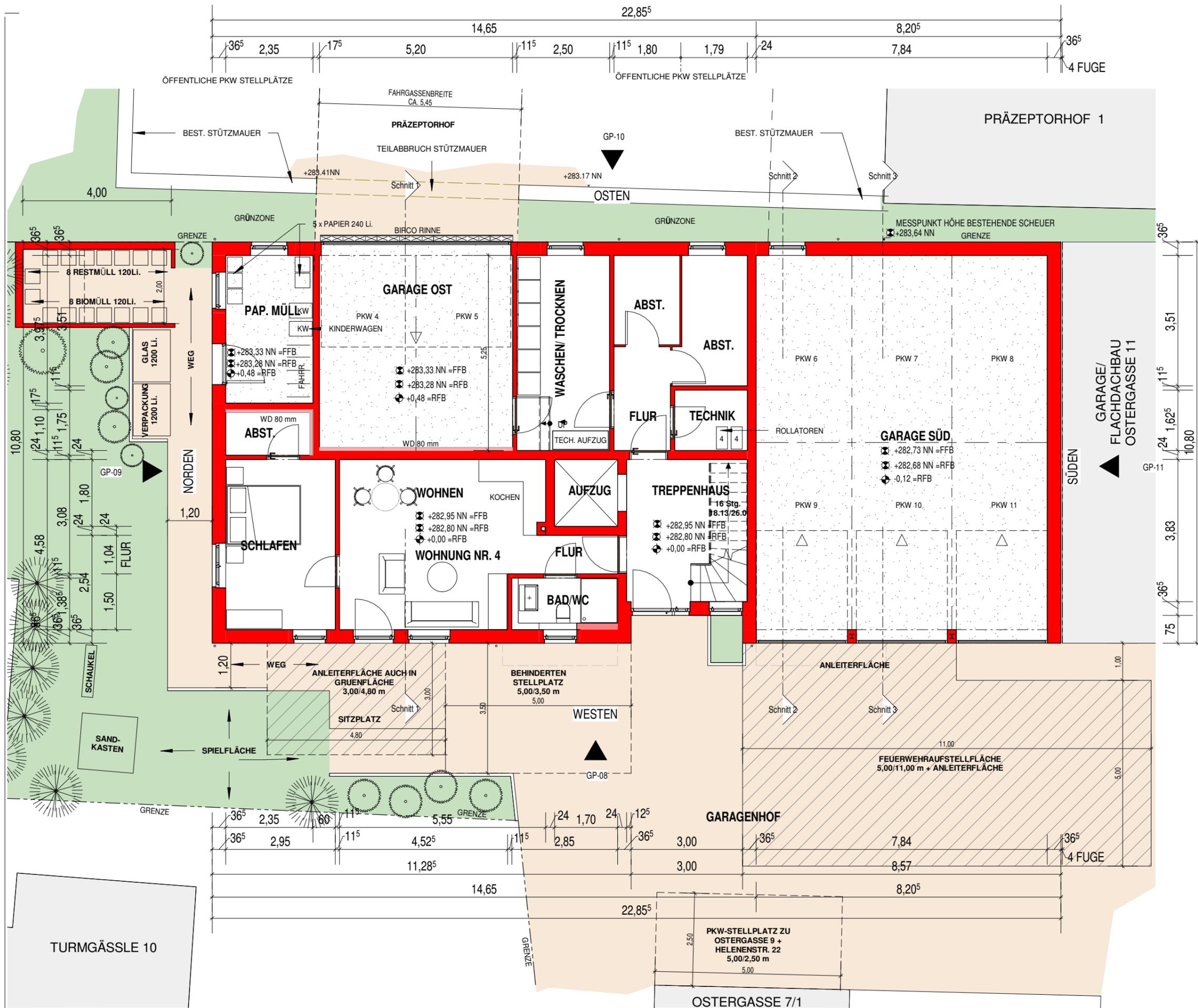
4.12.2021

GP-01 ERDGESCHOSS

M 1:100

MARKGRÜNINGEN.
DIE BAUHERRSCHAFT:

DER ARCHITEKT:



BAUGESUCH

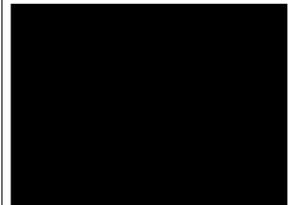
BAUVORHABEN:

NEUBAU EINES WOHNHAUSES MIT
5 WOHNHEITEN U. GARAGE

BAUHERRSCHAFT



ARCHITEKT



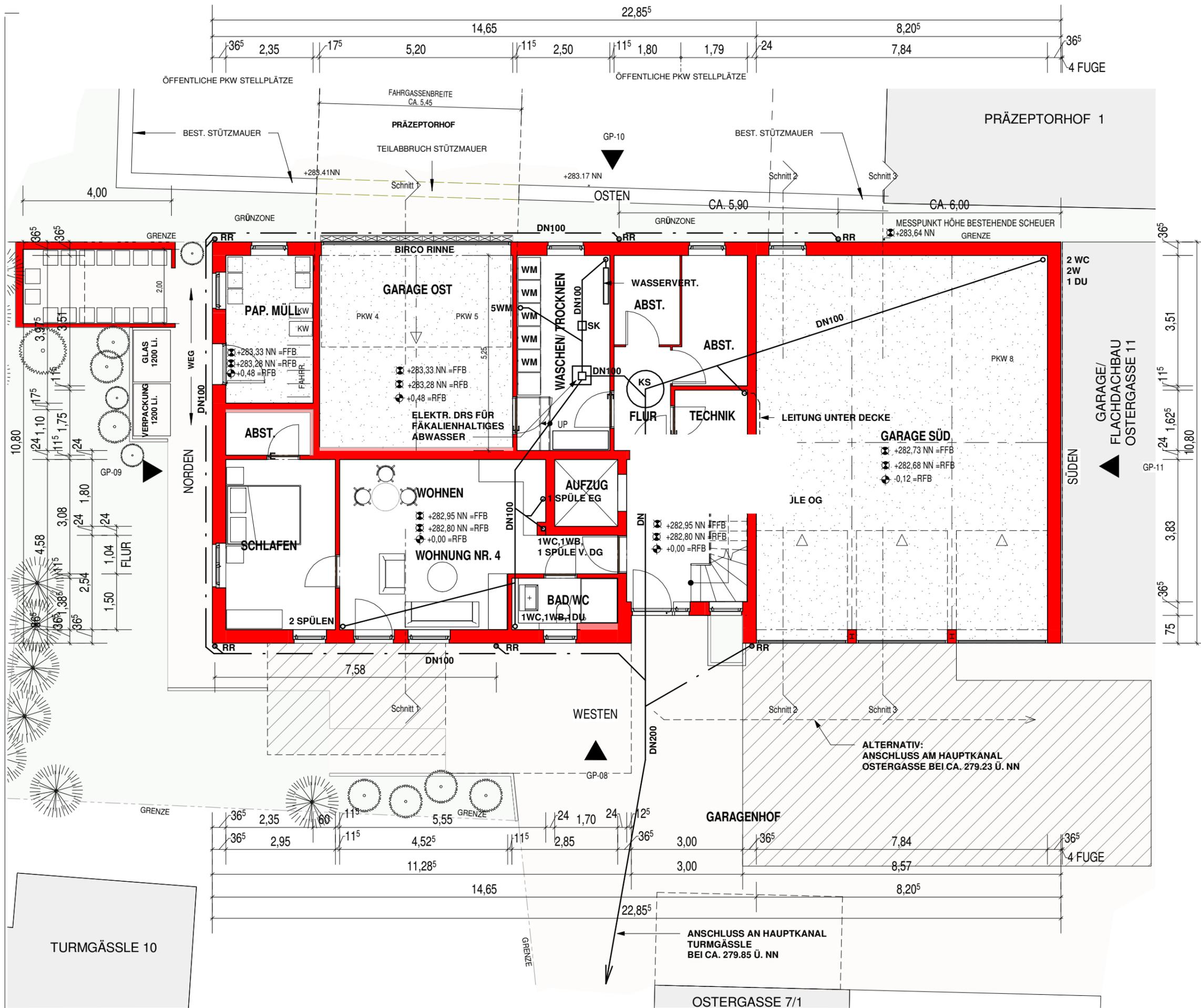
4.12.2021

GP-02 ENTWÄSSERUNG

M 1:100

MARKGRÜNINGEN.
DIE BAUHERRSCHAFT:

DER ARCHITEKT:



BAUGESUCH

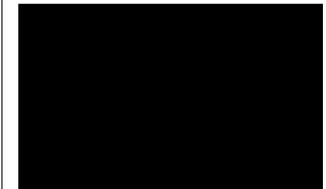
BAUVORHABEN:

NEUBAU EINES WOHNHAUSES MIT
5 WOHNHEITEN U. GARAGE

BAUHERRSCHAFT



ARCHITEKT



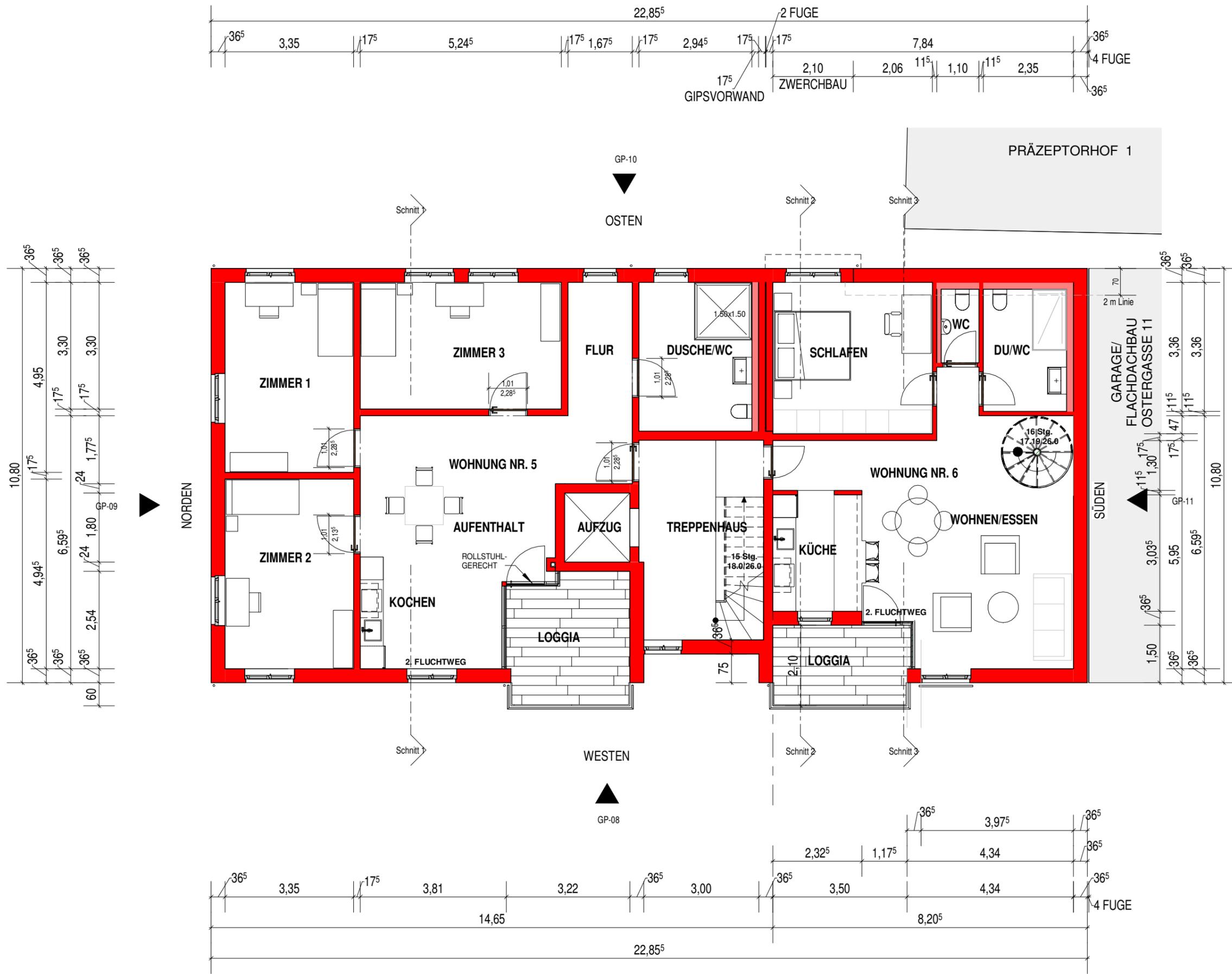
4.12.2021

GP-03 1. OBERGESCHOSS

M 1:100

MARKGRÖNINGEN.
DIE BAUHERRSCHAFT:

DER ARCHITEKT:



BAUGESUCH

BAUVORHABEN:

NEUBAU EINES WOHNHAUSES MIT
5 WOHNHEITEN U. GARAGE

BAUHERRSCHAFT

ARCHITEKT

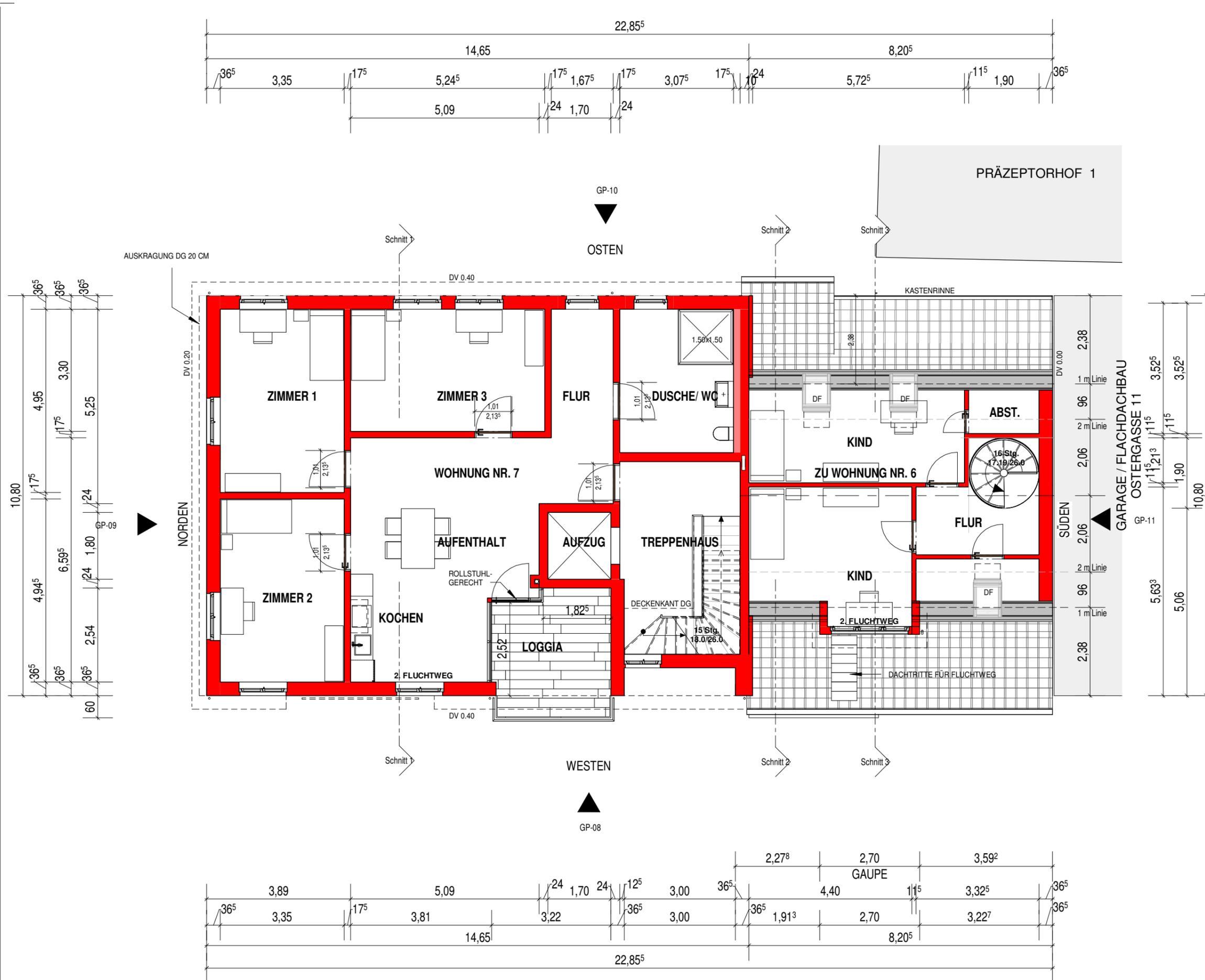
4.12.2021

GP-04 2. OBERGESCHOSS

M 1:100

MARKGRÖNINGEN.
DIE BAUHERRSCHAFT:

DER ARCHITEKT:

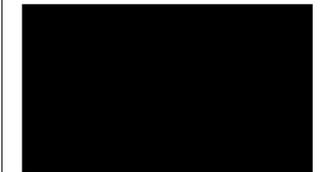


BAUGESUCH

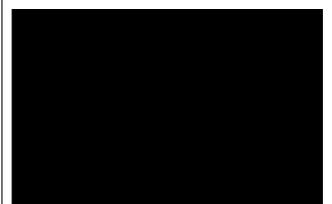
BAUVORHABEN:

NEUBAU EINES WOHNHAUSES MIT
5 WOHNHEITEN U. GARAGE

BAUHERRSCHAFT



ARCHITEKT



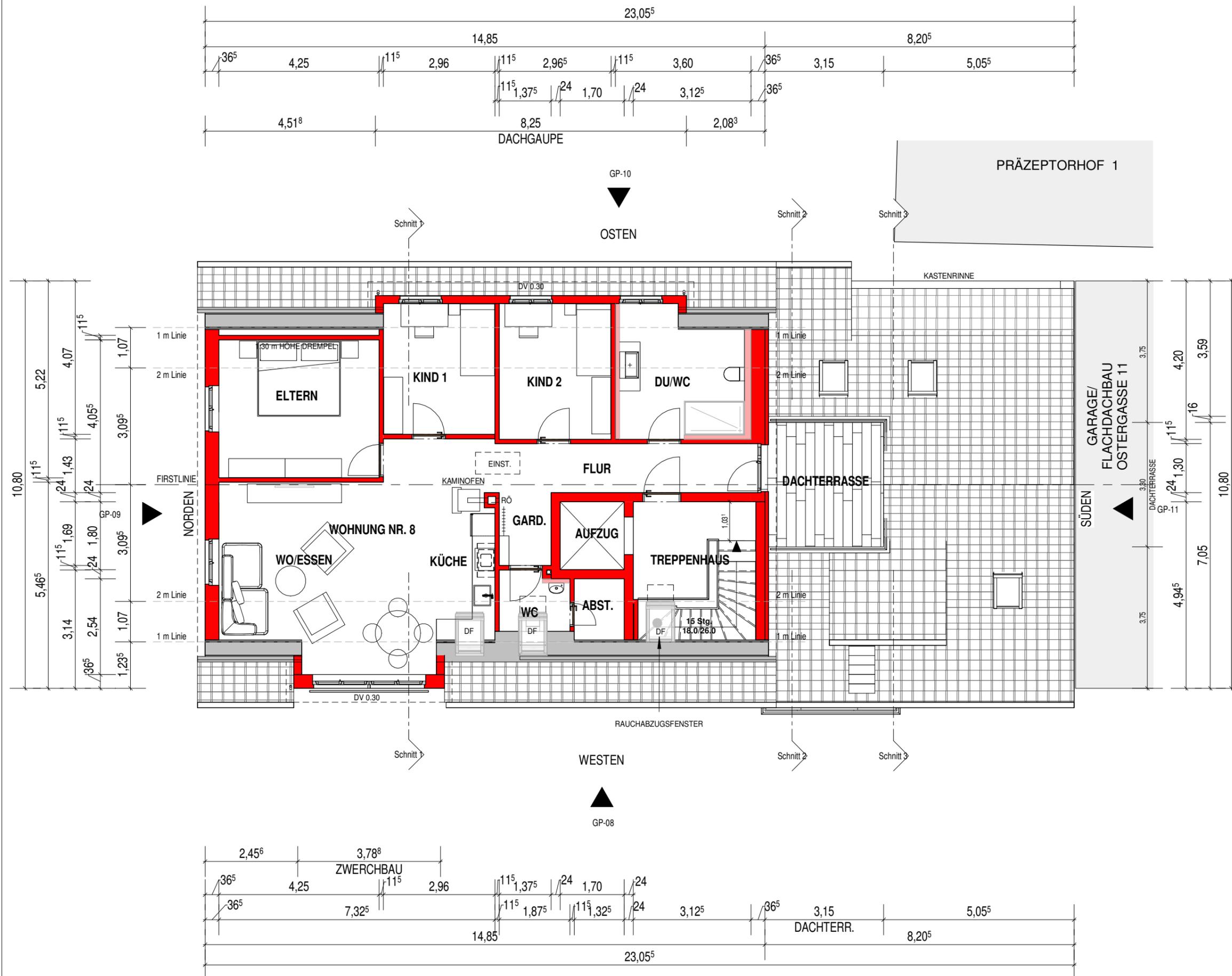
4.12.2021

GP-05 DACHGESCHOSS

M 1:100

MARKGRÜNINGEN.
DIE BAUHERRSCHAFT:

DER ARCHITEKT:

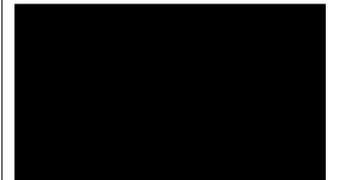


BAUGESUCH

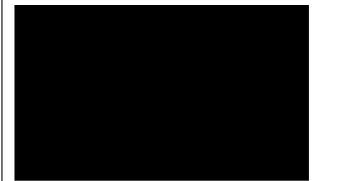
BAUVORHABEN:

NEUBAU EINES WOHNHAUSES MIT
5 WOHNHEITEN U. GARAGE

BAUHERRSCHAFT



ARCHITEKT



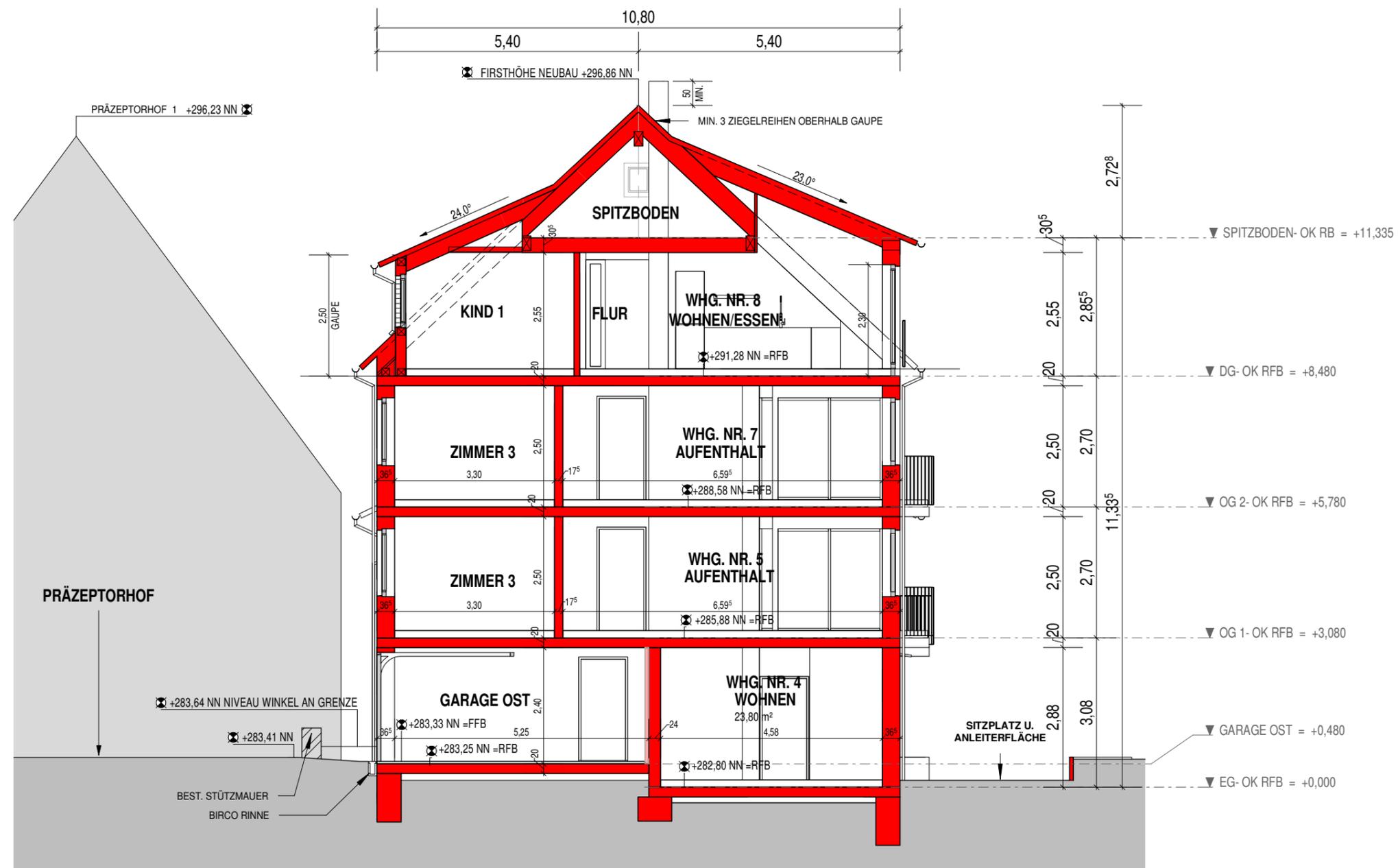
4.12.2021

GP-06 SCHNITTE

M 1:100

MARKGRÖNINGEN.
DIE BAUHERRSCHAFT:

DER ARCHITEKT:



Schnitt 1
M 1:100

BAUGESUCH

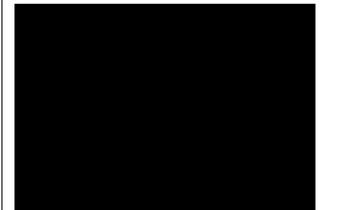
BAUVORHABEN:

NEUBAU EINES WOHNHAUSES MIT
5 WOHNHEITEN U. GARAGE

BAUHERRSCHAFT



ARCHITEKT



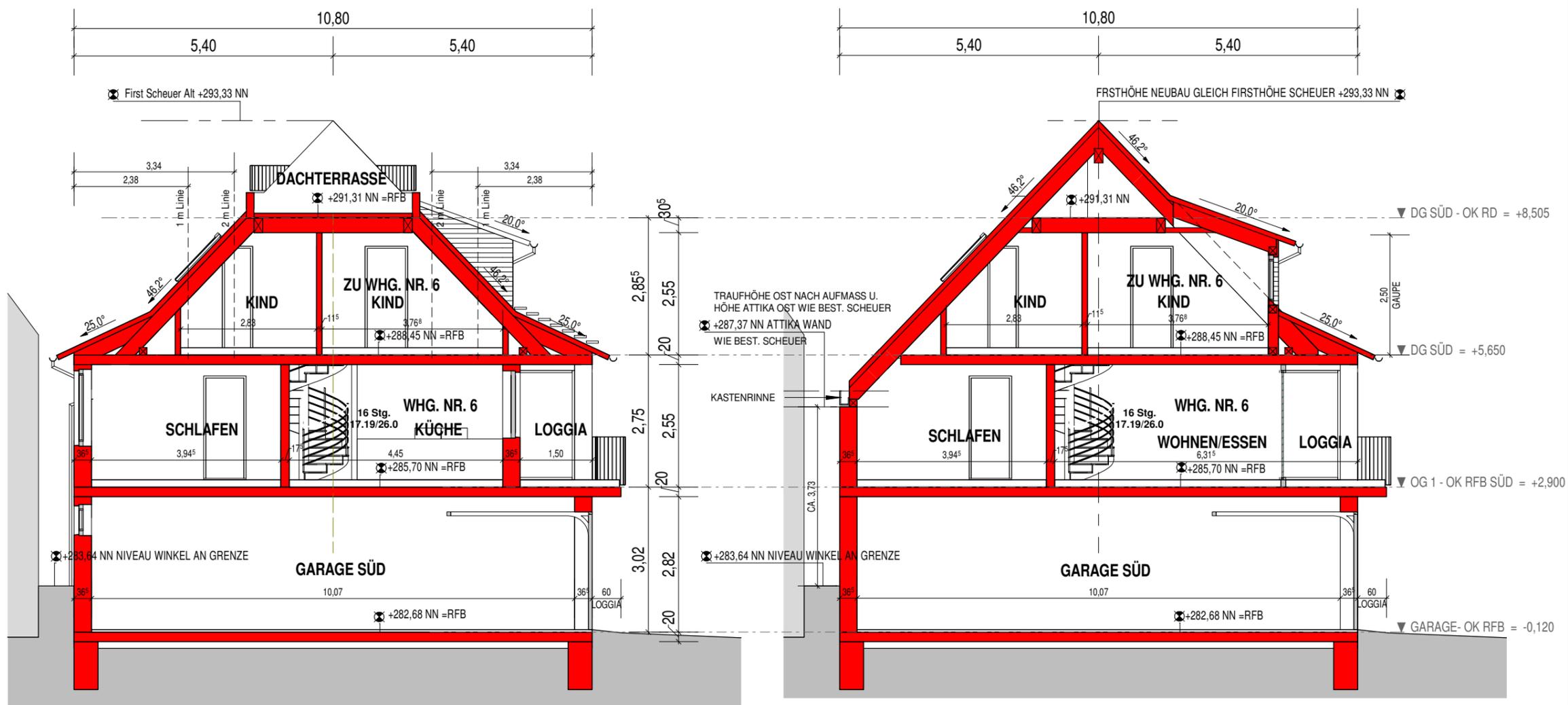
4.12.2021

GP-07 SCHNITTE

M 1:100

MARKGRÖNINGEN.
DIE BAUHERRSCHAFT:

DER ARCHITEKT:



Schnitt 2
M 1:100

Schnitt 3
M 1:100

BAUGESUCH

BAUVORHABEN:

NEUBAU EINES WOHNHAUSES MIT
5 WOHNHEITEN U. GARAGE

OSTERGASSE 9
71706 MARKGRÖNINGEN

BAUHERRSCHAFT

ARCHITEKT

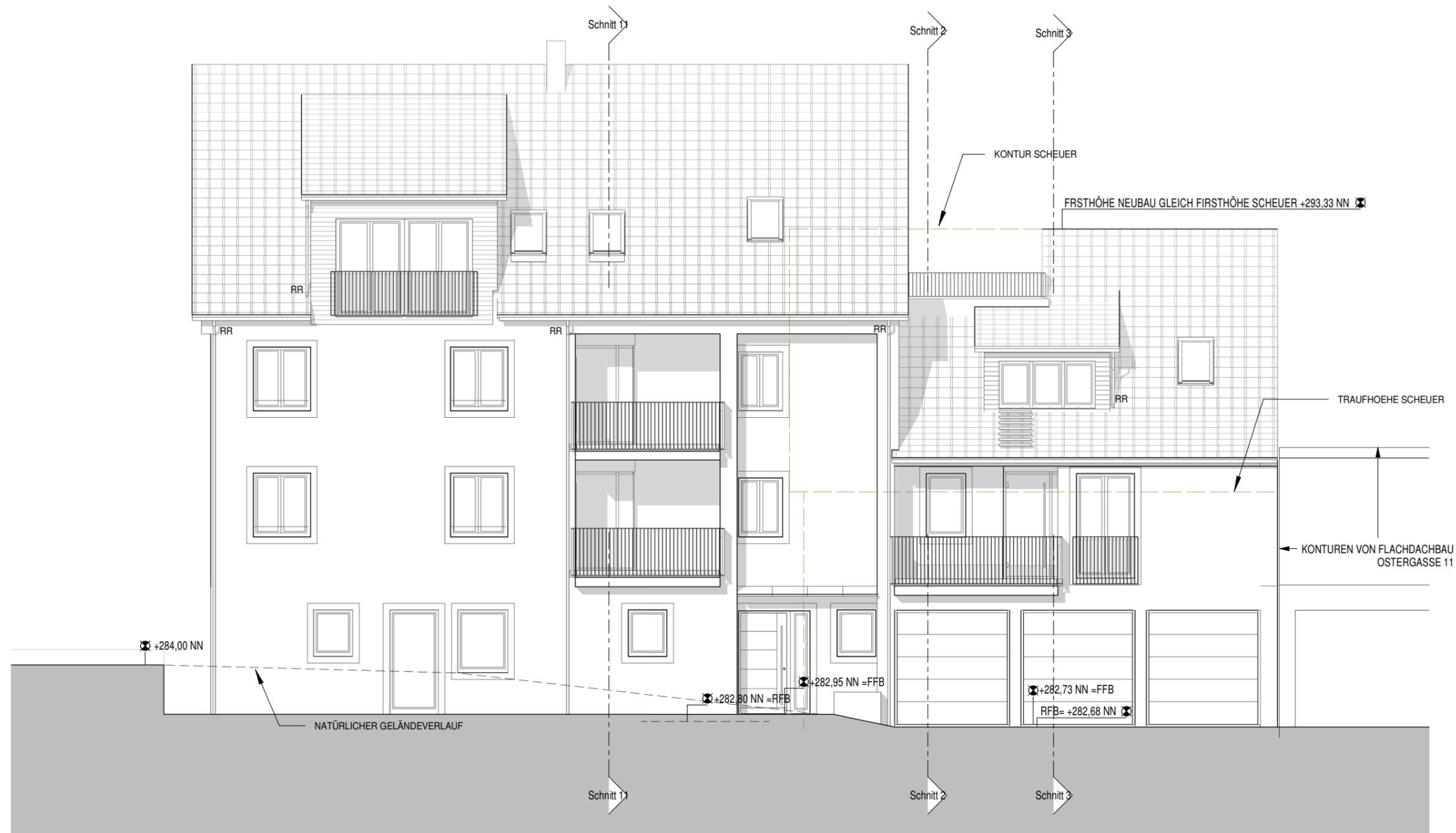
4.12.2021

**GP-08
WESTEN**

M 1:100

MARKGRÖNINGEN.
DIE BAUHERRSCHAFT:

DER ARCHITEKT:



BAUGESUCH

BAUVORHABEN:

NEUBAU EINES WOHNHAUSES MIT
5 WOHNHEITEN U. GARAGE

OSTERGASSE 9
71706 MARKGRÖNINGEN

BAUHERRSCHAFT

ARCHITEKT

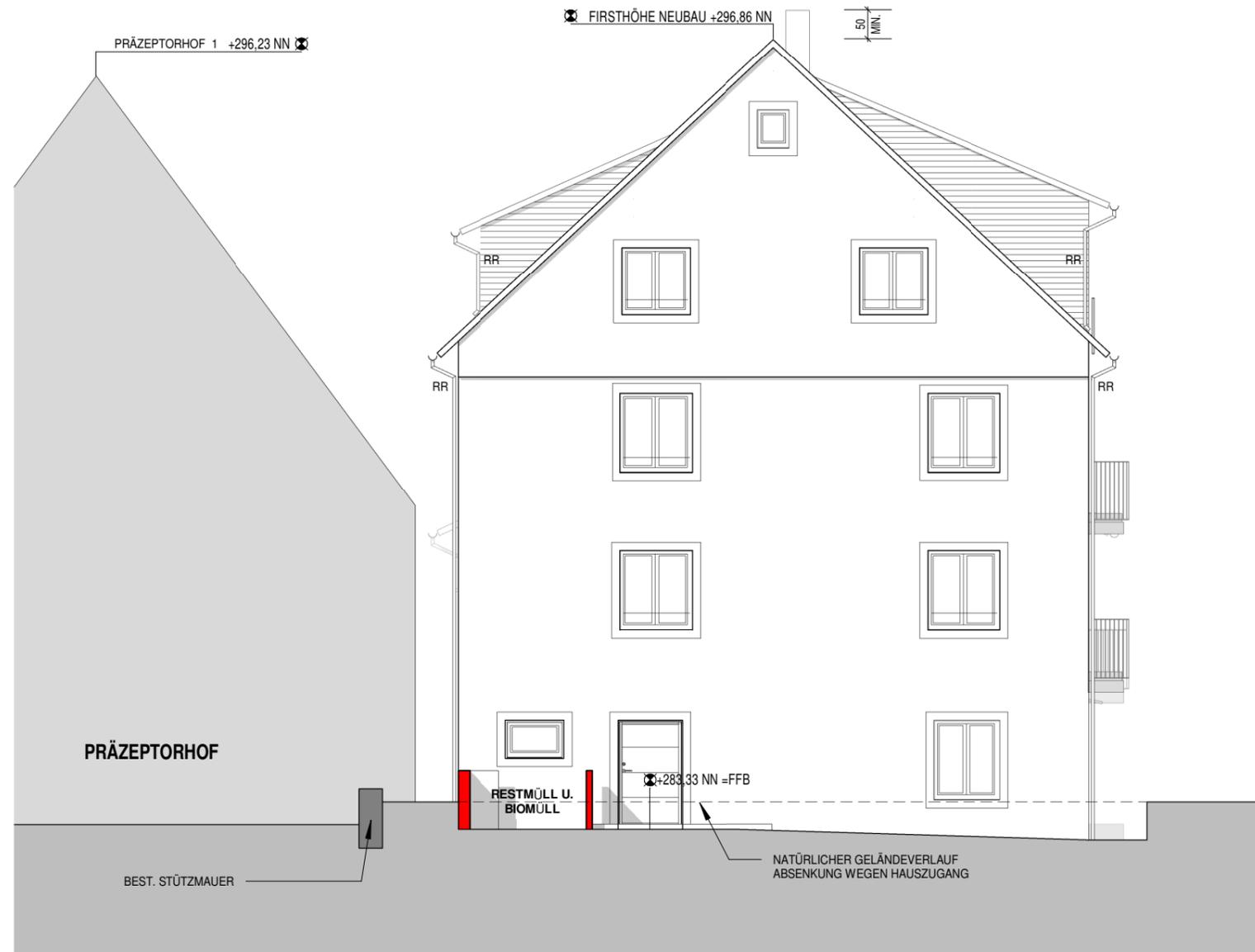
4.12.2021

**GP-09
NORDEN**

M 1:100

MARKGRÖNINGEN.
DIE BAUHERRSCHAFT:

DER ARCHITEKT:



① NORDEN
1:100

BAUGESUCH

BAUVORHABEN:

NEUBAU EINES WOHNHAUSES MIT
5 WOHNHEITEN U. GARAGE

OSTERGASSE 9
71706 MARKGRÖNINGEN

BAUHERRSCHAFT

ARCHITEKT

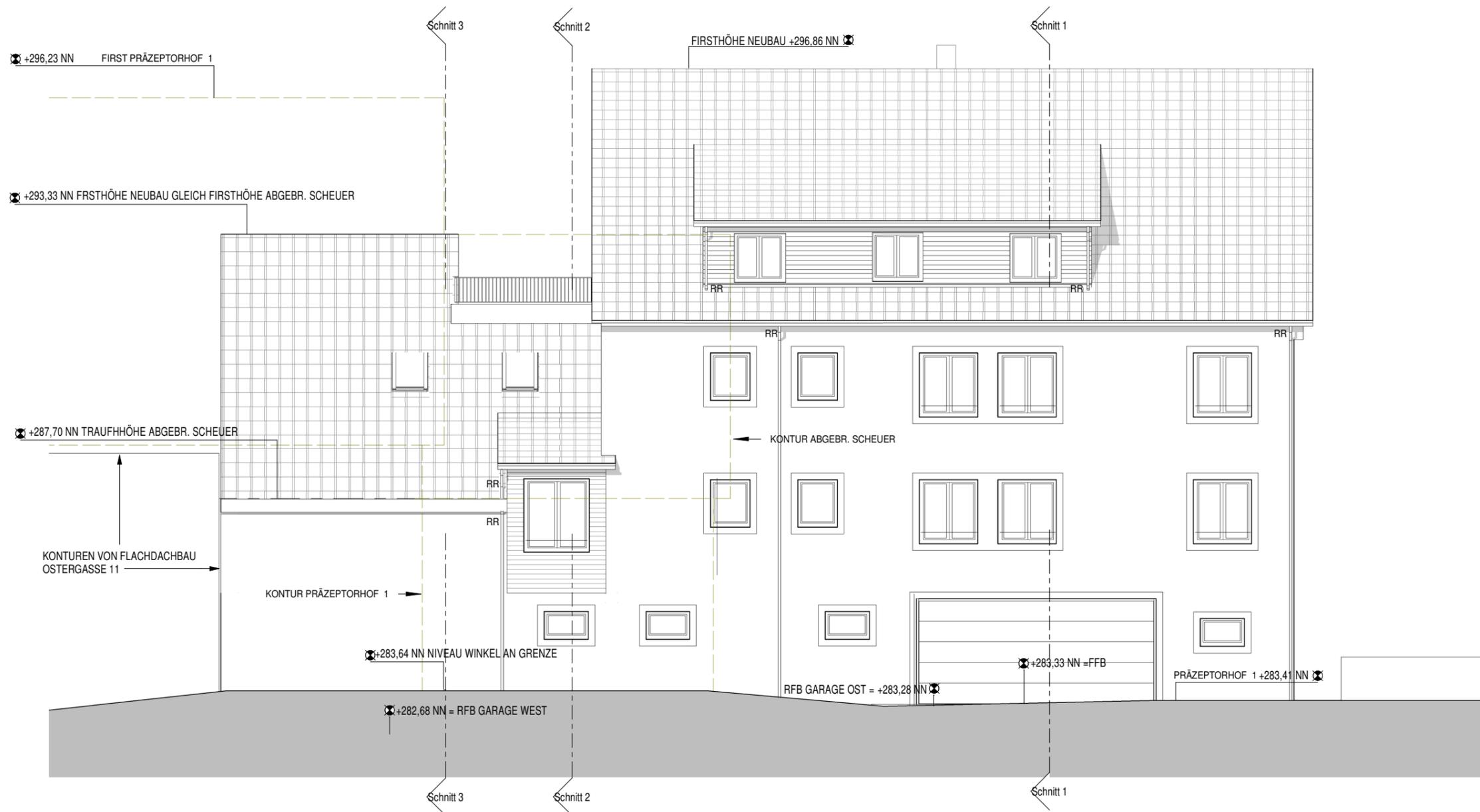
4.12.2021

**GP-10
OSTEN**

M 1:100

MARKGRÖNINGEN.
DIE BAUHERRSCHAFT:

DER ARCHITEKT:



BAUGESUCH

BAUVORHABEN:

NEUBAU EINES WOHNHAUSES MIT
5 WOHNHEITEN U. GARAGE

OSTERGASSE 9
71706 MARKGRÖNINGEN

BAUHERRSCHAFT

ARCHITEKT

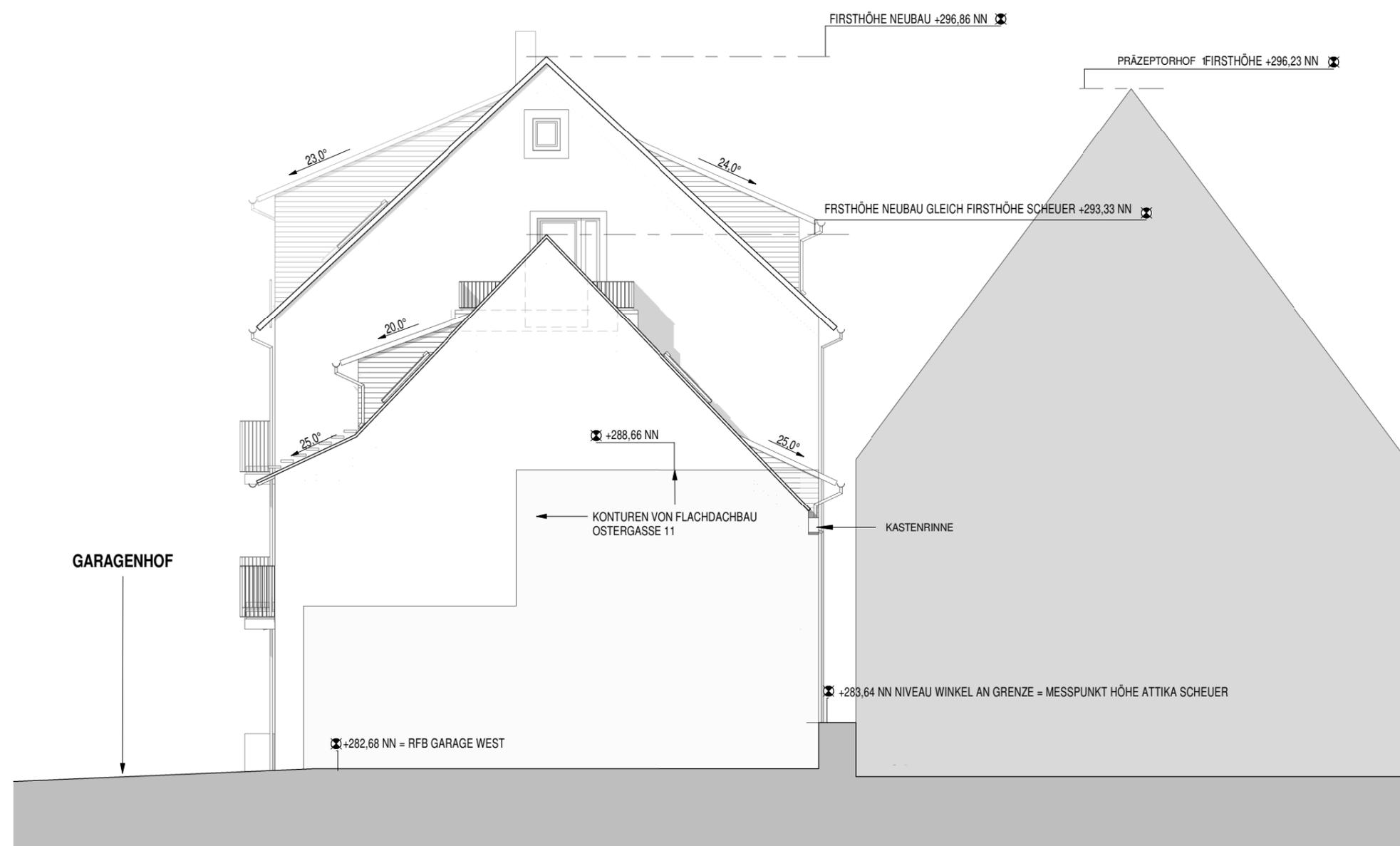
4.12.2021

GP-11
SÜDEN

M 1:100

MARKGRÖNINGEN.
DIE BAUHERRSCHAFT:

DER ARCHITEKT:



Kreis *Ludwigsburg*

Gemeinde *Bissingen*

BAUGESUCH

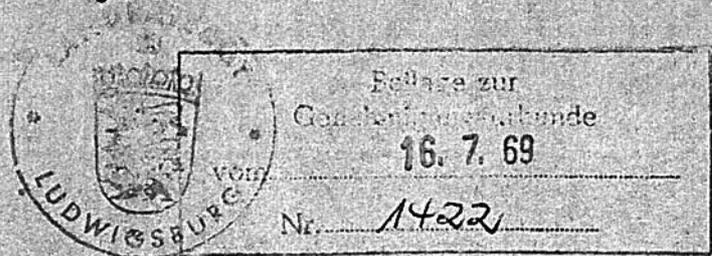
für



betr.

Erstellung eines Reihenhauses

an der Bahnhofstr. auf Parz 3996



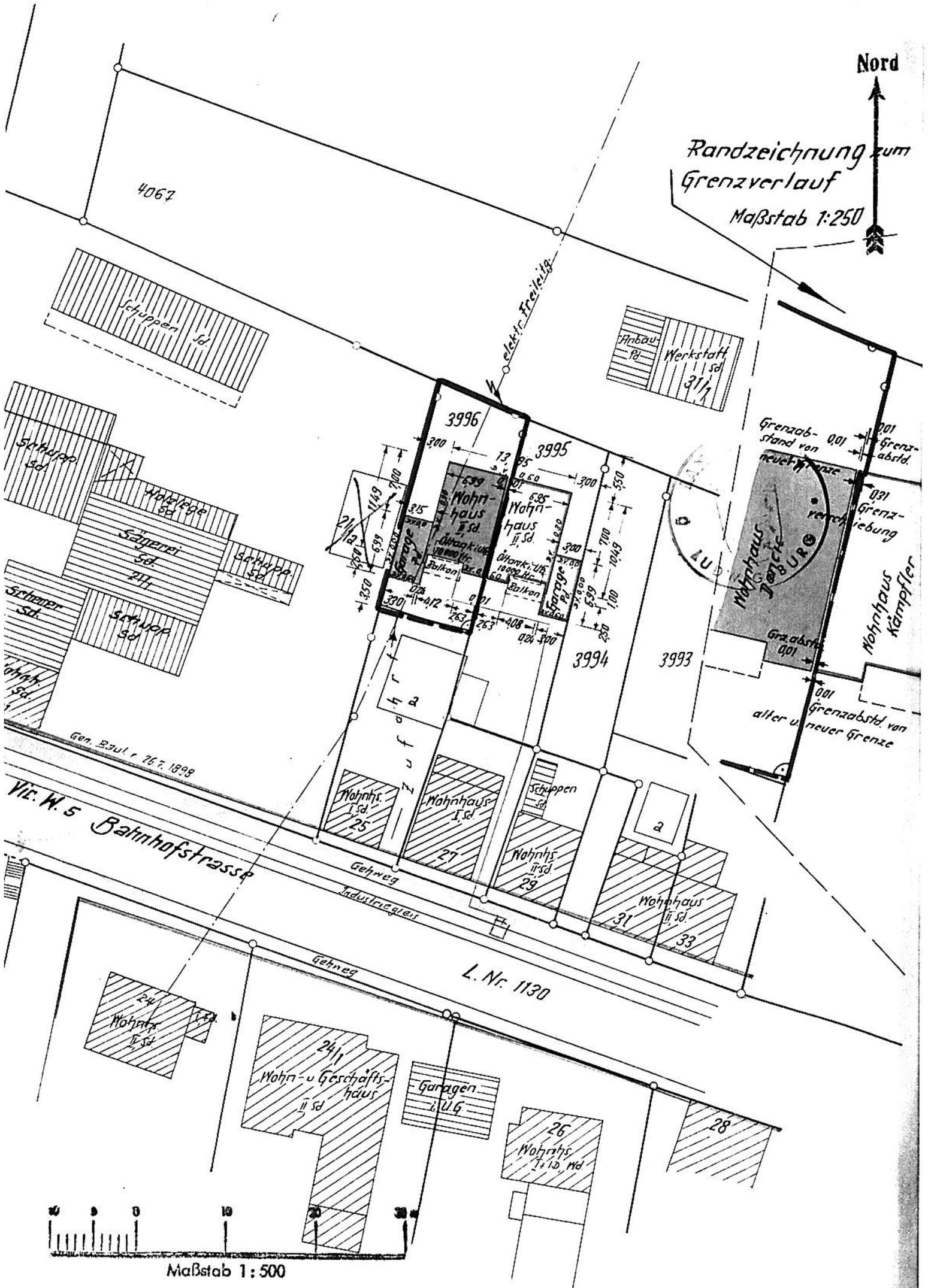
ALBERT WEIL FREIER ARCHITEKT
STAATL. GEPR. HOCH- UND TIEFBAU-INGENIEUR
ARCHITEKTENLISTE BADEN-WÜRTTEMBERG Nr. 1 555
BISSINGEN-ENZ - BAHNHOFSTRASSE 89

Z.d.A. 1 2. FEB. 1971 Bke

Nord

Randzeichnung zum
Grenzverlauf

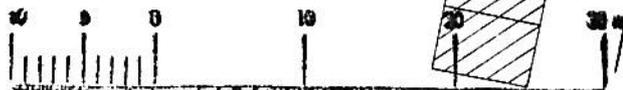
Maßstab 1:250



Gen. Bz. Nr. 267, 1899

Vic. N. 5 Bahnhofstrasse

L. Nr. 1130



Maßstab 1:500

ANLAGE ZUM LAGEPLAN
=====

EIGENTÜMER

F l s t . - N r .

N a m e

Bahnhofstraße [redacted] und [redacted]	[redacted], Sägewerks- besitzer, Bahnhofstraße [redacted]
Bahnhofstraße [redacted] und [redacted]	[redacted] geb. Eibeck, Landwirt's Witwe, Bahnhofstraße [redacted]
Bahnhofstraße [redacted] und [redacted]	[redacted], Former, Bahnhofstraße [redacted]
Bahnhofstraße [redacted] und [redacted]	in Erben- gemeinschaft. [redacted], Baumschulenbesitzer, Rosenstraße [redacted] und [redacted], Haustochter, Bahnhfstr. [redacted]
Bahnhofstraße [redacted] und [redacted]	[redacted] geb. Wetzel, Malermeister's Ehefrau, Schubartstraße [redacted]

ERWERBER von Flst. 3996 und BAUHERR:

[redacted], Arbeiter's
Eheleute, Bahnhofstraße [redacted]

BAUHERR:

[redacted], Former,
Bahnhofstraße [redacted]

Berechnung zur Baunutzungsverordnung (§ 17)

Art des Baugebiets:

Grundflächenzahl GRZ =
Geschößflächenzahl GFZ =
Baumassenzahl BMZ =

Anrechenbare Grundstücksfläche gem. § 19 BauNVO

Grundstücksfläche	= 255	qm
zulässige Grundfläche	=	qm
zulässige Geschößfläche	=	qm
zulässige Baumasse	=	cbm

Tatsächliche Flächen

Grundfläche	= 76	qm; GRZ = 0,30
Geschoßfläche	= 152	qm; GFZ = 0,60
Baumassen	=	cbm; BMZ =

Berechnung zur Baunutzungsverordnung (§ 17)

1. Art des Baugebiets:

Grundflächenzahl GRZ =
Geschößflächenzahl GFZ =
Baumassenzahl BMZ =

2. Anrechenbare Grundstücksfläche gem. § 19 BauNVO

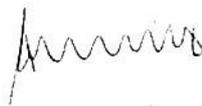
Grundstücksfläche	= 521	qm
zulässige Grundfläche	=	qm
zulässige Geschößfläche	=	qm
zulässige Baumasse	=	cbm

3. Tatsächliche Flächen

Grundfläche	= 168	qm; GRZ = 0,32
Geschoßfläche	=	qm; GFZ =
Baumassen	=	cbm; BMZ =

Gefertigt

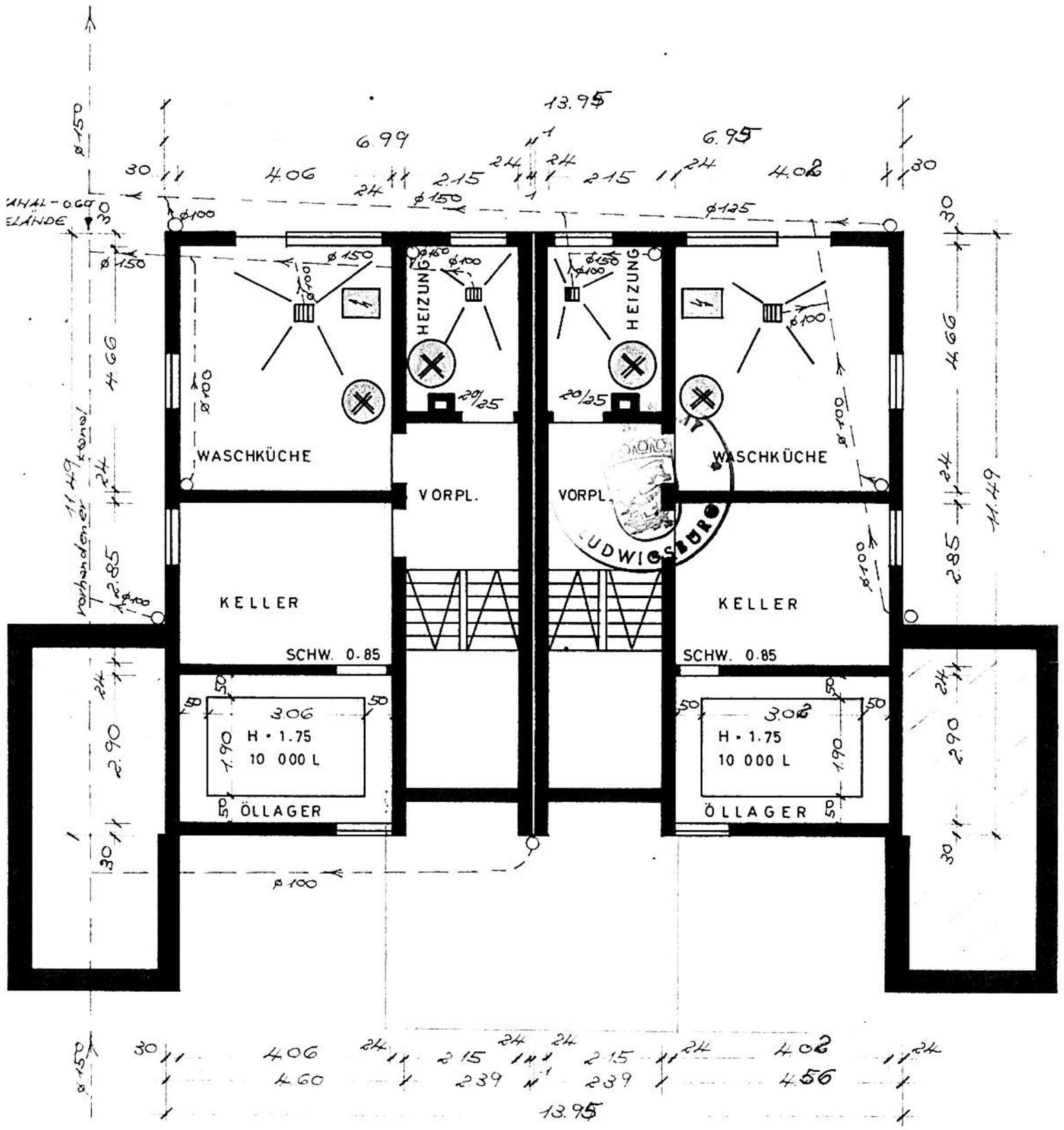
Bissingen/Enz, den 22. MAI 1969



VERMESSUNGSBÜRO

Offenti. best. u. befid. Ingenieur
für Vermessungstechnik

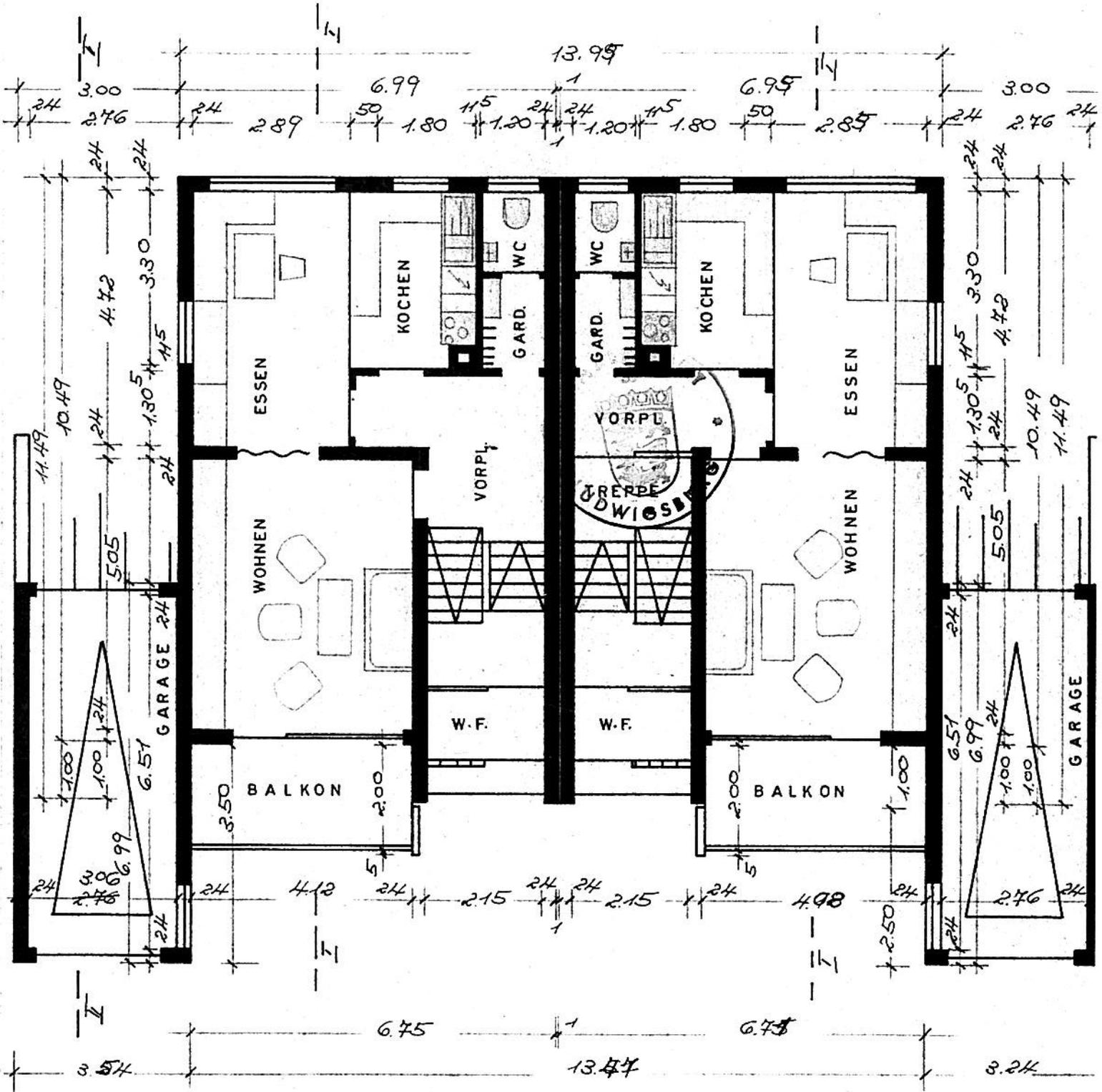
712 BISSINGEN (ENZ)



ANERKANNT:

APRIL 1969

FREIER ARCHITEKT
 712 BILSINGEN/ENZ
 BAHNHOFSTRASSE 89
 7141 UNTERRIEXINGEN



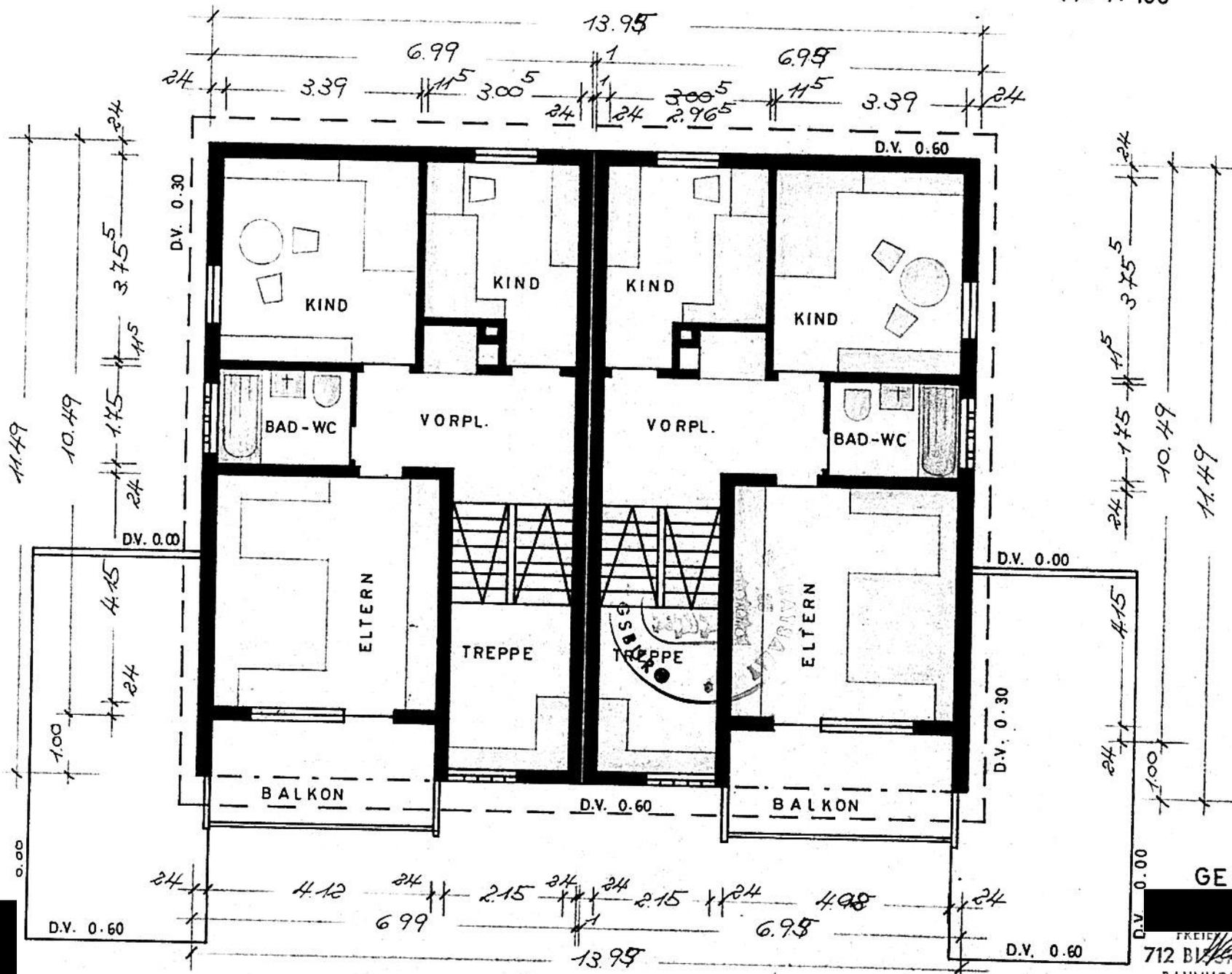
ANERKANNT:

APRIL 1969

GEF:

OBERGESCHOSS

M.: 1: 100

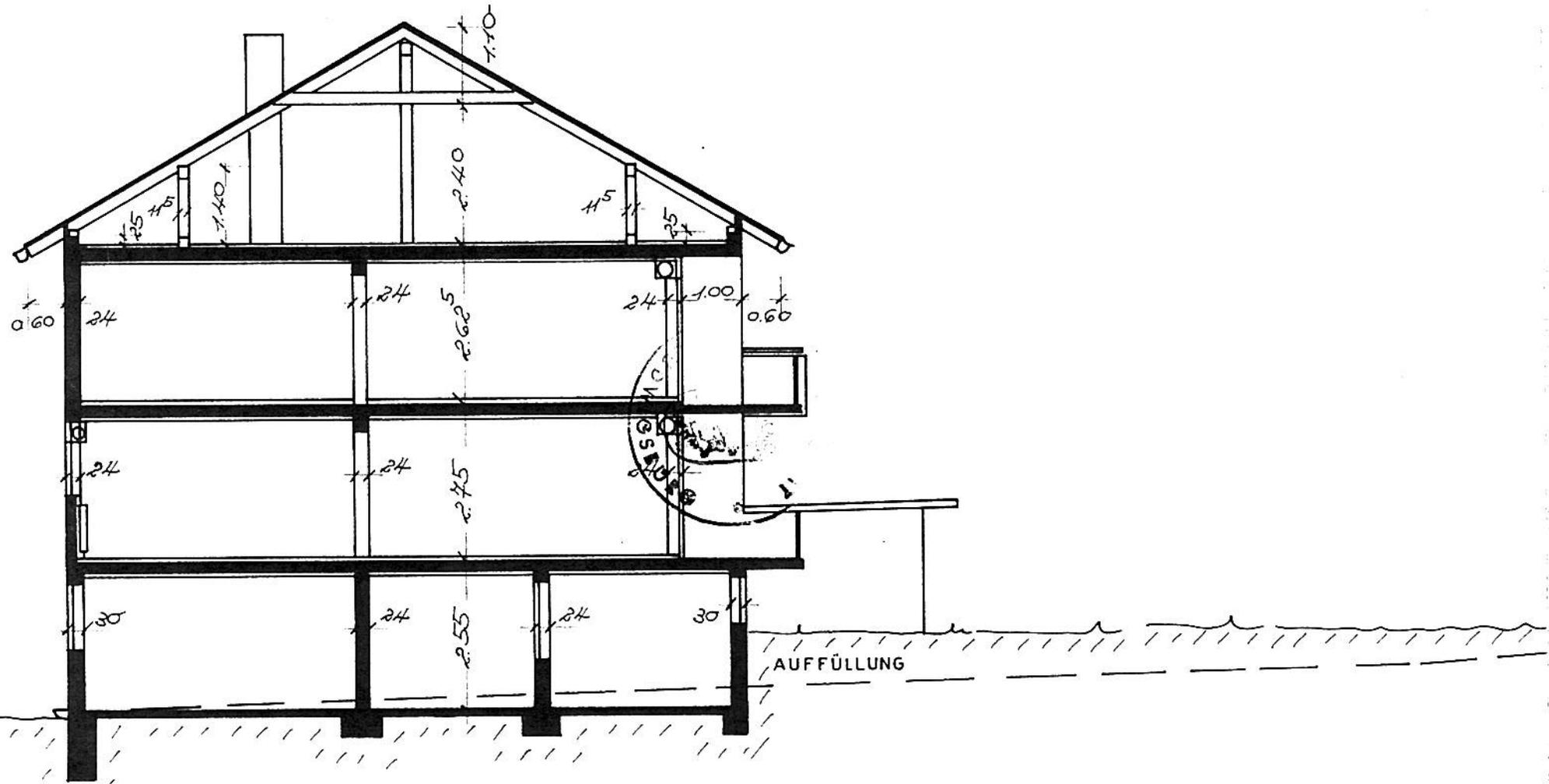


ANERKANNT:

GEF.:

APRIL 1969

FREIARCHITECT
 712 BILLAGEN/ENZ
 BAHNHOFSTRASSE 89
 7141 UNTERRIEXINGEN

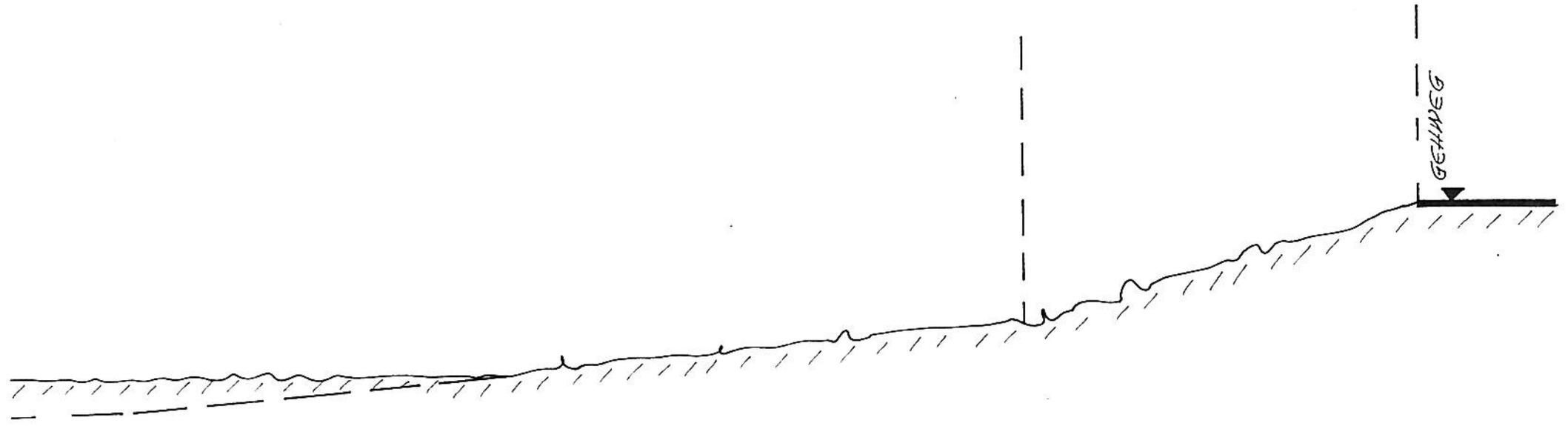


ANERKANNT:

APRIL 1969

GEF.:

FREI ARCHITENT
 712 BISSINGEN/ENZ
 BAHNHOFSTRASSE 89
 7141 UNTERRIEXINGEN



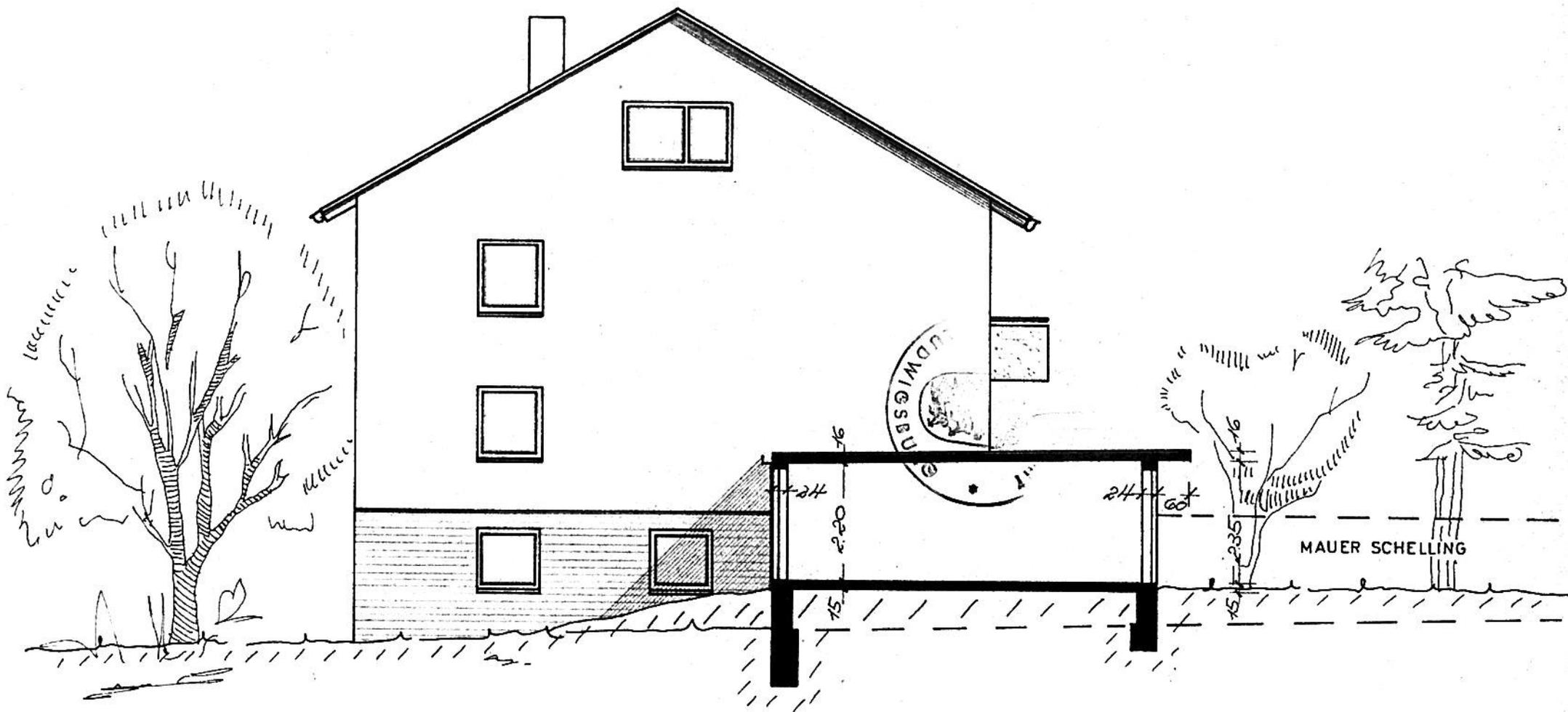
VEIL
EKT
NIENZ
SE 89
INGEN

WOHNHAUS

WESTANSICHT

SCHNITT II~II

M.: 1 : 100



ANERKANNT:

APRIL 1969

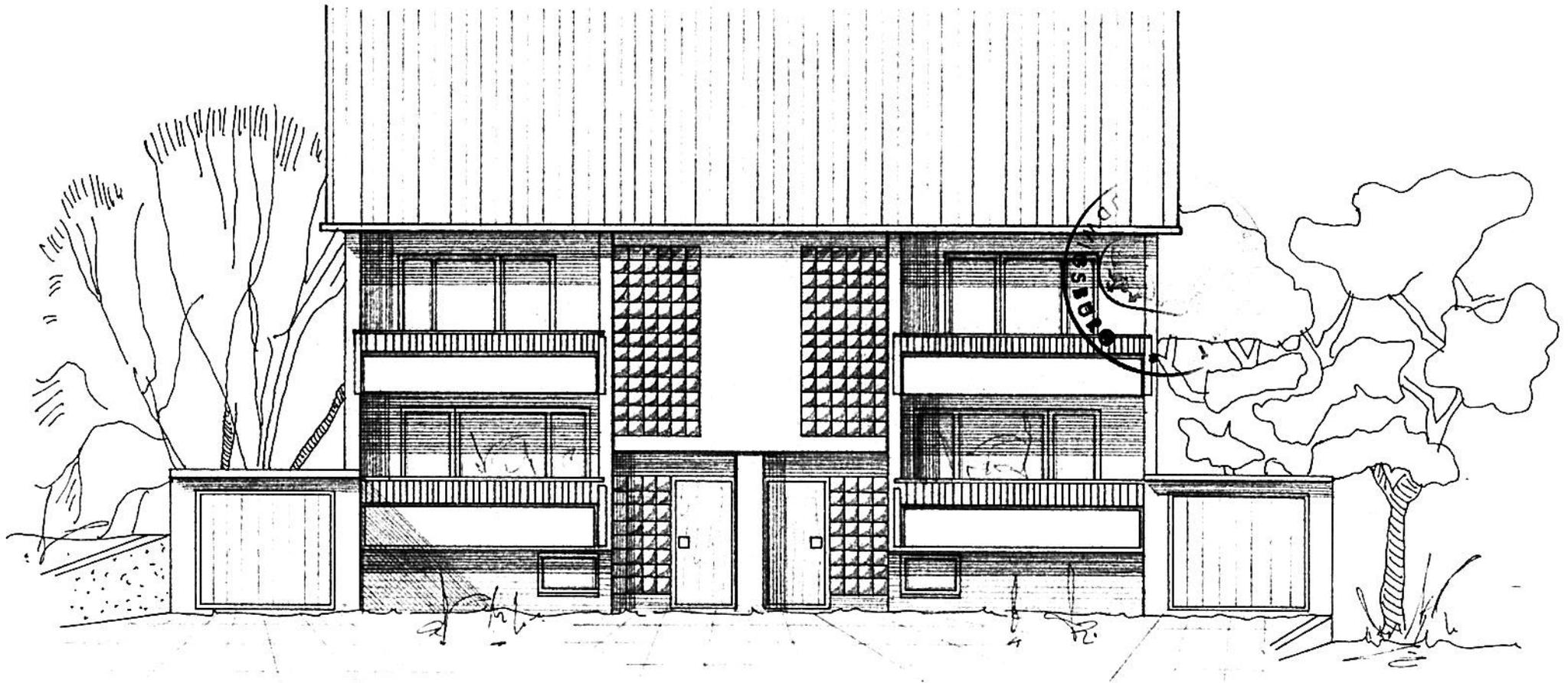
G.F.F.

FREIER ARCHITEKT
712 BISSINGEN/ENZ
BAHNHOFSTRASSE 89
7141 UNTERRIEXINGEN

WOHNHAUS

SÜDANSICHT

M.: 1:100



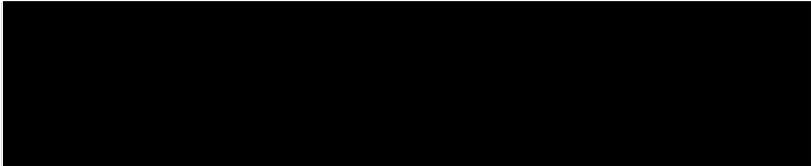
ANERKANNT:

APRIL 1969

GEF.:

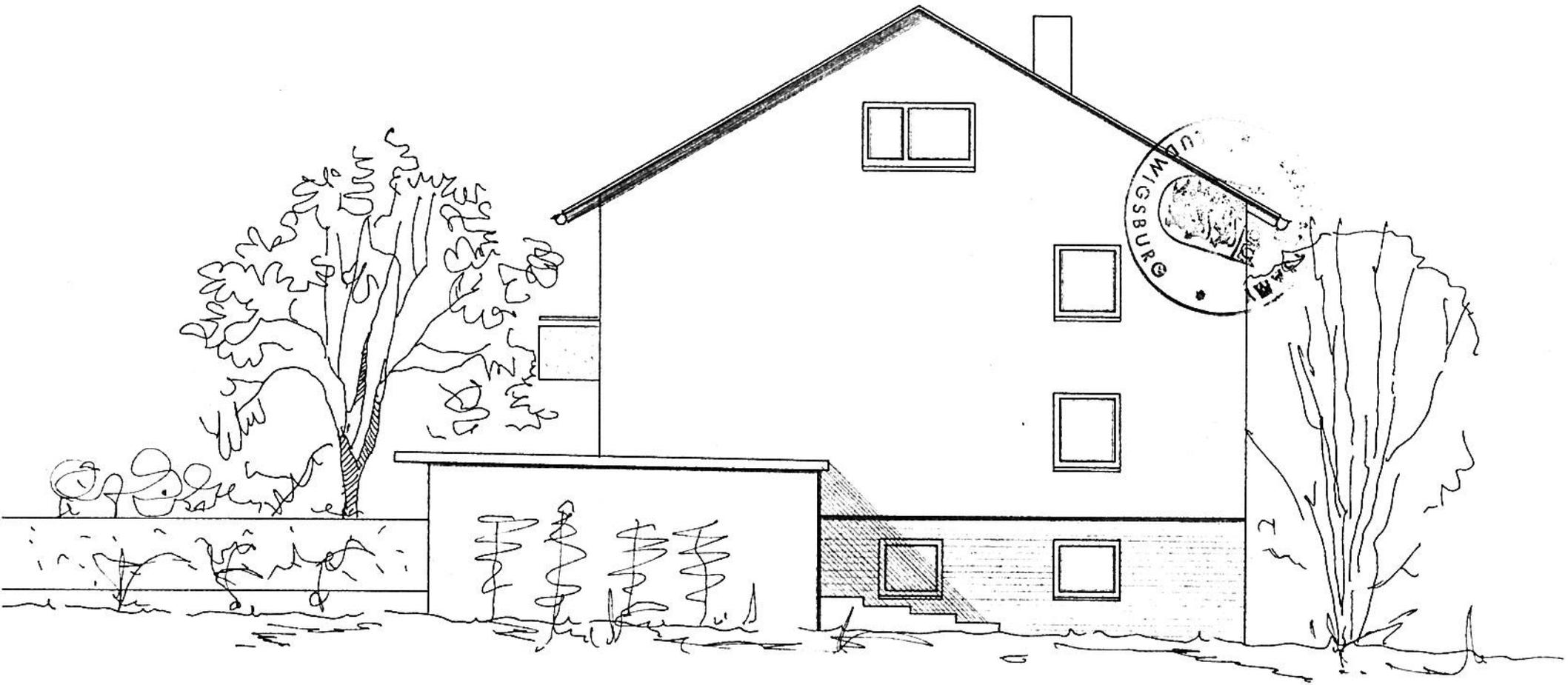
FREIER ARCHITEKT
712 BÜCKINGEN/ENZ
BAHNHOFSTRASSE 89
7141 UNTERRIEXINGEN

WOHNHAUS



OSTANSICHT

M.: 1: 100



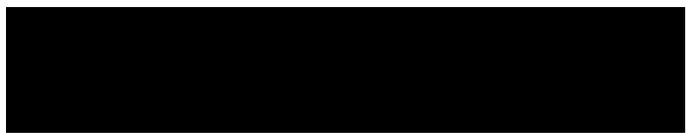
ANERKANNT:

APRIL 1969

G.F.F.

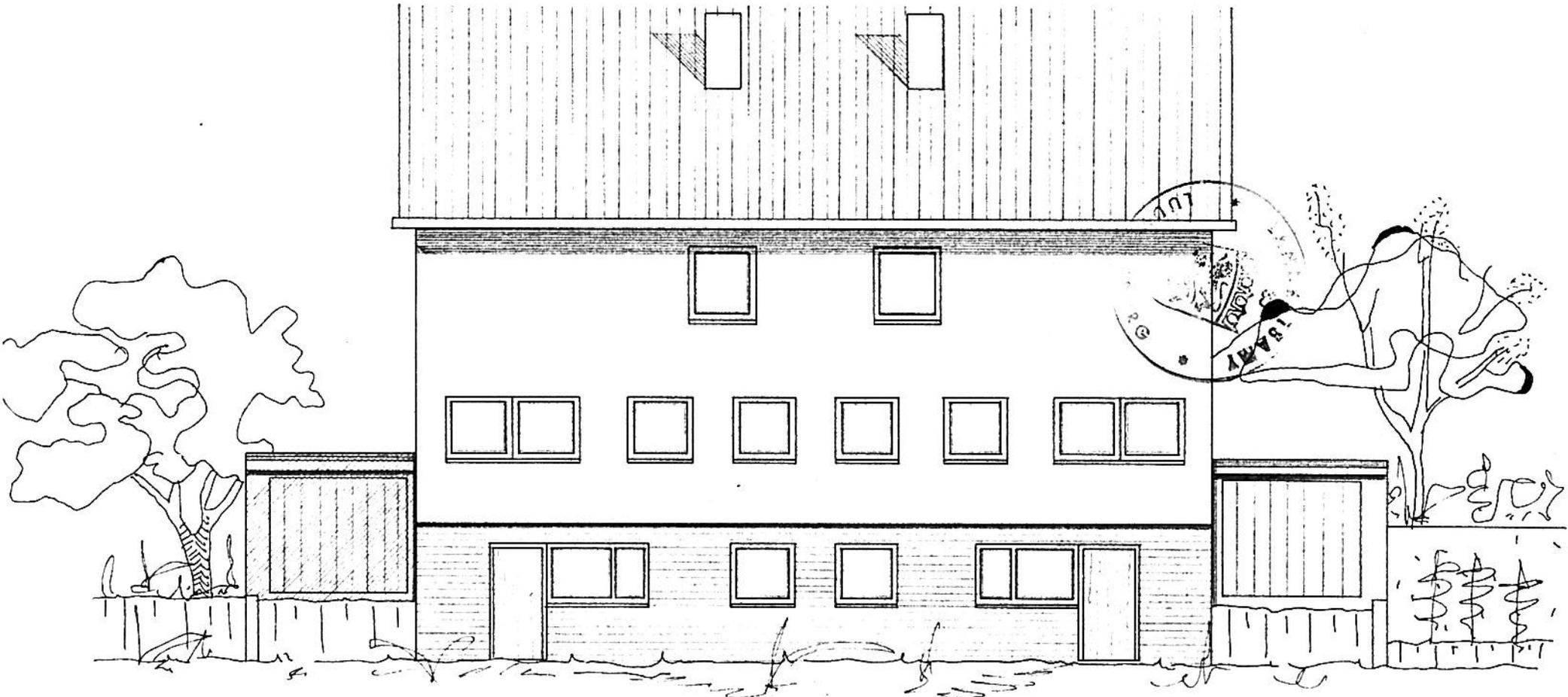
712 BISSINGEN/ENZ
BAHNHOFSTRASSE 89
7141 UNTERRIEXINGEN

WOHNHAUS



NORDANSICHT

M.: 1 : 100



ANERKANNT:



APRIL 1969

GEF.:

FR. W. ARCHITEKT
712 BISSINGEN/ENZ
BAHNHOFSTRASSE 89
7141 UNTERRIEXINGEN

Wohnhaus

Bissingen Bahnhofstr.

Wohnflächenberechnung

=====

Wohnen	4.12 x 5.05	=	20.81
Essen	2.89 x 4.72	=	13.64
Kochen	1.80 x 3.30	=	5.94
WC	1.20 x 1.40	=	1.68
Gard.	1.20 x 1.785	=	2.14
Vorpl.	3.50 x 1.305	=	4.57
	2.15 x 1.50	=	3.23
Balkon	2.00 x 4.12/4	=	2.06
Eltern	4.12 x 4.15	=	17.10
Bad - WC	1.75 x 2.40	=	4.20
Vorpl.	1.75 x 3.995	=	6.99
Kind	3.39 x 3.755	=	12.73
Kind	3.005 x 3.755	=	11.28
Balkon	2.00 x 4.12/48	=	2.06

108.43 qm

Abzug 3 % für Putz

3.25

105.18 qm

=====

Dachgeschoss ca.

3.8

143 m²

Aufgestellt: Bissingen, den 27. 4. 1969

Der Architekt:

FREIER ARCHITEKT
712 BISSINGEN/ENZ
BAHNHOFSTRASSE 89
7141 UNTERRIEXINGEN

Anlage zum Bauantrag

(Vor- und Zuname) [REDACTED]	(Bauort) Bissingen	Verz. Nr. 3331
Neu- Um- Erweiterungs-Bau eines Reihenhauses auf dem Grundstück		Bahnhofstr. -Straße-Flst.-Nr.3996

Baubeschreibung

Fragen	Antwort des Antragstellers bzw. Planverfassers	Bearbeitungsvermerke der Baurechtsbehörde
1. Welchem Zweck soll das Gebäude dienen?	Wohnzwecken	
2. Bei Gewerbebetrieb : Betriebszweig (Besondere Anlage nach § 4 Abs. 2 BauVorlVO erforderlich *)		
3. Umbauter Raum (DIN 277)	642.87 cbm	
4. Reine Baukosten ohne Kosten nach Ziffer 5 (DIN 276)	ca 80 000.--- DM	
5. Kosten der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen	ca 2 000.--- DM	
6. Beschaffenheit und Merkmale des Baugrundes	Lehm	
7. Fundamente (Gründungsart und Baustoff)	Beton	
8. Außenwände (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß	Beton Bimsstein Bimsstein	
9. Trennwände (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß Dachgeschoß	Wabenstein Wabenstein-Schwemmstein " "	
10. Decken (Baustoff) über Untergeschoß über Erdgeschoß über Obergeschossen	Massiv Massiv Massiv	
11. Dach (Konstruktion und Baustoff)	Satteldach - Holz	
12. Dachdeckung (Baustoff, Farbe)	Ziegel	
13. Treppen (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschosse	Kunststein Kunststein Kunststein	
14. Spül- oder Trockenaborte Art der Entlüftung innenliegender Aborte	Spülaborte <input checked="" type="checkbox"/> Trockenaborte <input type="checkbox"/>	
15. Besondere bauliche Einrichtungen (z. B. Aufzug oder dergleichen)		
16. Baustoff und Farbe der Außenflächen des Gebäudes	Scheibputz leicht getönt	
17. Art der Einfriedigung		

*) BOORBERG Vordruck Nr. 3101/2 B - Zusätzliche Baubeschreibung für gewerbliche Anlagen -



Betr. Wohnbau- u. Siedlungsgenossenschaft, Ludwigsburg, Talallee
Reihenhaus in Ludwigsburg, Marbacher Strasse Nr. [REDACTED]

Berechnung der Wohnfläche:

Wohnzi.	5.76 x 3.32 ²⁵	=	24.90 qm
Eltern	4.51 x 4.26	=	19.21 qm
Bad + WC.	2.26 x 1.76	=	3.98 qm
Flur	4.01 x 1.76	=	7.06 qm
Kind	4.01 x 3.385	=	13.58 qm
Küche	2.26 x 3.385	=	7.65 qm
ab Kamin	0.75 x 0.50	=	0.38 qm
Balkon bzw. Terrasse	4.00 x 2.00 / 2	=	4.00 qm
		=	80.38 qm
		ab	0.38 qm
			80.00 qm
	ab 3 %		2.40 qm
			77.60 qm
<u>Wohnfläche für 1 Wohnung:</u>			155.20 qm
<u>Wohnfläche für 2 Wohnungen = 1 Hausteil</u>			

Berechnung des Umbauten Raumes:

Untergeschoß:	11.865 x 8.9375 x 2.40	=	254.504 m ³
Erdgeschoß:	11.865 x 8.9375 x 2.625	=	278.364 m ³
Obergeschoß:	11.865 x 8.9375 x 2.625	=	278.364 m ³
Dachgeschoß:	11.865 x 8.9375 x 3.60 / 6	=	63.626 m ³
<u>Summe des Umbauten Raumes:</u>		=	874.858 m ³

Berechnung der Einstellplätze:

<u>Erforderlich:</u>	Für 2 Wohnungen	=	1 Einstellplatz
<u>Vorhanden:</u>	Für 2 Wohnungen	=	1 Einstellplatz (Garage)

Berechnet und aufgestellt, Ludwigsburg, 20. Februar 1962
 [REDACTED] Architekt, Ludwigsburg, Abelstrasse 1

Nachweis der Gebäudeversicherung

▶ Allgemeines

Benötigt wird der Nachweis der **Gebäudeversicherung**.

Sie ist in der Regel erhältlich beim Eigentümer, bei der Hausverwaltung oder direkt beim Versicherer.

▶ Wofür wird dies benötigt?

Die Unterlagen benötigt der Käufer und die finanzierende Bank.

▶ Wissenswertes

Die Gebäudeversicherung geht automatisch auf den Käufer über.

Er hat ein Sonderkündigungsrecht nach Eintragung als Eigentümer im Grundbuch.

SV SparkassenVersicherung – 70365 Stuttgart

Es betreut Sie Nonnenmacher/Bayer GmbH
Versicherungsmakler
Kammererstr. 11
71636 Ludwigsburg
Tel: 07141-9456-0
Fax: 07141-9456-10
info@nonnenmacher-bayer.deFirma Hausverwaltung
Mannheimer Str.Es schreibt Ihnen Herr Stiefel
Tel.: 0711 898-3093
Fax: 0711 898-403093
ps.rahmenvertrag
@sparkassenversicherung.de

Stuttgart, 22.01.2016

K O P I E

Versicherungsschein	Wohngebäudeversicherung
Sondervertrags-Nr.:	RV1003
Versicherungsschein-Nr.:	136/460
Versicherungsnehmer:	Frau Ellen Mannheimer Str.
	Kunden-Nr.: 266 046

Wichtiger Hinweis: Sollte der Inhalt des Versicherungsscheines vom Antrag abweichen, sind die Abweichungen unter Position "Abweichungen vom Antrag" kenntlich gemacht. Wenn nicht innerhalb eines Monats nach Empfang des Versicherungsscheines in Textform widersprochen wird, gelten die Abweichungen als genehmigt (§ 5 Versicherungsvertrags-gesetz).

Gültig ab: 01.01.2016 - 12:00 Uhr
Gültig bis: 01.01.2017 - 12:00 Uhr

Der Vertrag verlängert sich nach Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit jeweils von Jahr zu Jahr, wenn nicht drei Monate vor dem jeweiligen Ablauf dem anderen Vertragspartner eine Kündigung zugegangen ist.

Zahlungsweise: jährlich

Versicherungsort: Rielingshäuser Str. , 71737 Kirchberg

Vertragsgrundlagen: Neben den gesetzlichen Bestimmungen gelten die nachstehend und in der Anlage zum Versicherungsschein aufgeführten weiteren Vertragsgrundlagen.

Versicherungsschein-Nr.:

ab 01.01.2016

Wohngebäudeversicherung

Versicherungsort: Rielingshäuser Str. , 71737 Kirchberg

Gebäudetyp: Ein- / Zweifamilienhaus

Bauartklasse: BAK 1

Besondere
Gefahrenverhältnisse: Keine

Versicherte Gefahren: Brand, Blitzschlag, Explosion
Sturm/Hagel
Hochwasser und Überschwemmung,
Schneedruck und Lawinen,
Erdrutsch und Erdfall,
Erdbeben

Versicherungssumme:

Gebäude: 21.000 M / 1914

Gleitender Neuwert

Der für den Berechnungszeitraum gültige gleitende Neuwertfaktor beträgt 17,2.

Jahresbeitrag

102,11 EUR

In allen Beiträgen sind die gesetzliche Versicherungsteuer und - falls vereinbart - ein Nachlass für die Vertragsdauer sowie ein Zuschlag für unterjährige Zahlungsweise berücksichtigt.

K O P I E

DISAP011_P_49270463/5#WPP00000011 9448#RICHARD

00308

Versicherungsschein-Nr.: [REDACTED]

136/460

ab 01.01.2016

Vertragsgrundlagen

Bedingungen

Allgemeine Bedingungen für die Verbundene Wohngebäudeversicherung (GVB 98 - Wohngebäude, Fassung Januar 2002), die besonders vereinbarten Bedingungen und die gesetzlichen Bestimmungen.

Stuttgart, 22.01.2016

[REDACTED]

[REDACTED]

K O P I E

Energieausweis

▶ Allgemeines

Der Energieausweis ist ein Dokument, das eine **Immobilie energetisch bewertet**. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt die Ausstellung, Verwendung und Grundsätze der Energieausweise. Unterschieden werden bedarfs- und verbrauchsorientierte Energieausweise. Zur Vermarktung von Immobilien muss ein aktueller und gültiger Energieausweis vorliegen. Falls dem Eigentümer noch kein Energieausweis vorliegt, kann er die Erstellung bei zertifizierten Energieberatern oder auch Schornsteinfegern in Auftrag geben.

▶ Wofür wird dies benötigt?

Den Energieausweis benötigt der Immobilienmakler schon zur Vermarktung der Immobilie.

▶ Achtung!

Der Immobilienmakler hat verschiedene **Pflichtangaben aus dem Energieausweis** in seinen Immobilienanzeigen zu tätigen, den Energieausweis vor der Besichtigung zugänglich zu machen und den Energieausweis nach Abschluss des Kauf- oder Mietvertrages dem Käufer oder dem Mieter auszuhändigen.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 13.08.2020

Gültig bis: 29.09.2032

Registriernummer: _____

1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus		
Adresse	71254 Ditzingen, _____		
Gebäudeteil ²	Doppelhaushälfte		
Baujahr Gebäude ³	1965 (Gebäude erfüllt die Anforderungen der WSchV 1977)		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2010		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	162 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (Änderung/Erweiterung)	

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 dem GEG, 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dipl.-Ing. Architektur _____

Lößniger Straße _____
04275 Leipzig

Unterschrift des Ausstellers _____

04275 Leipzig

Ausstellungsdatum 29.09.2022

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

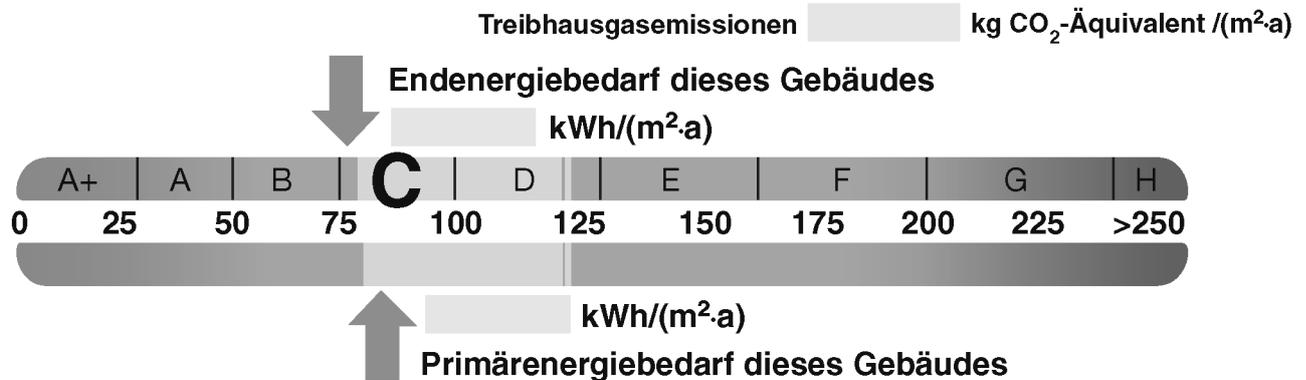
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

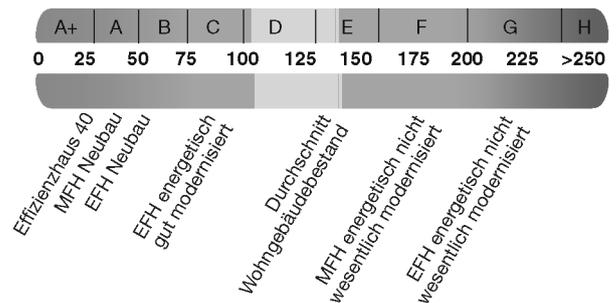
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe:	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

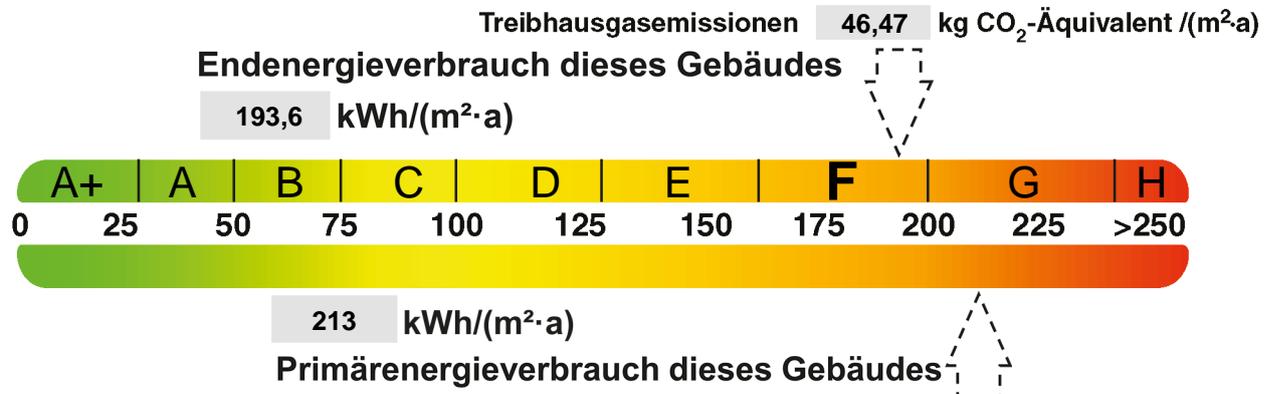
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 13.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2022-004253550

3

Energieverbrauch



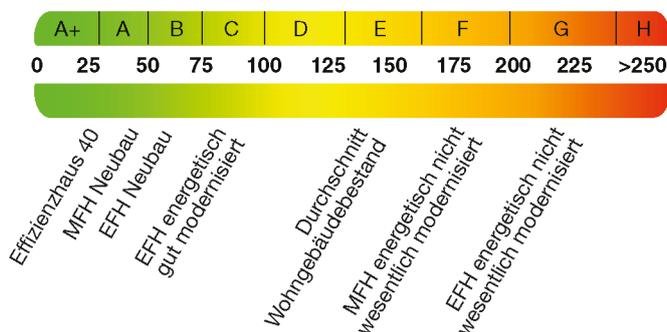
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 193,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas H	1,1	25609		25609	1.13
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas H	1,1	21895		21895	1.18
01.01.2021	31.12.2021	Erdgas H	1,1	28822		28822	1.03

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 13.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2022-004253550

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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.	Außenwände	Dämmung der Fassade, $U_{max} = 0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2.	Kellerdecke	Dämmung, $U_{max} = 0,30 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3.	Fenster	neue Fenster: $U_{max} = 1,3 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 13.08.2020

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien) 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 mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „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.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. 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 das GEG bei Neubauten 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

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 zugrunde gelegt. 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 inwieweit 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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Unterschiede Bedarfs- und Verbrauchsausweis

► Bedarfsausweis

Berechnung des jährlichen Energiebedarfs der Immobilie auf Grundlage der Gebäudedaten vornehmlich zur Qualität der Dämmung und Effizienz der Heizung. Messungen vor Ort sind dazu nicht erforderlich, da der Zustand des Gebäudes unabhängig vom Verhalten der Hausbewohner, sondern unter Annahme von standardisierten Rahmenbedingungen für Witterung und Nutzverhalten berechnet wird.

Je höher der Kennwert ausfällt, desto schlechter ist der energetische Zustand.

► Verbrauchsausweis

Messung des tatsächlichen Energieverbrauchs der Bewohner. Dafür müssen ebenfalls die üblichen Gebäudedaten, aber auch die Verbrauchsdaten der letzten drei Jahre vorliegen. Wichtig ist, ob der Energieverbrauch für Warmwasser mit enthalten ist oder dezentral bspw. über einen Durchlauferhitzer oder Boiler erwärmt wird. Die Ermittlung erfolgt über die Heizkostenabrechnungen oder andere geeignete Verbrauchsmessungen.

Auch hier gilt, je höher der Kennwert ausfällt, desto schlechter ist der energetische Zustand.

	Bedarfsausweis	Verbrauchsausweis
Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigt die energetischen Eigenschaften des Gebäudes und gibt somit eine realistische Einschätzung des Energiebedarfs ab • Genauer als der Verbrauchsausweis, da er unabhängig vom Nutzerverhalten ist • Kann auch für Gebäude ohne Verbrauchsdaten erstellt werden 	<ul style="list-style-type: none"> • Kostengünstiger und schneller in der Erstellung als der Bedarfsausweis • Berücksichtigt das tatsächliche Nutzerverhalten und gibt somit eine realistische Einschätzung der Verbrauchskosten ab • Kann auch für Gebäude ohne energetische Eigenschaften erstellt werden
Nachteile	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwendiger und teurer in der Erstellung als der Verbrauchsausweis • Berücksichtigt nicht das tatsächliche Nutzerverhalten und kann somit von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen • Gibt keine Informationen über die tatsächlichen Verbrauchskosten des Gebäudes 	<ul style="list-style-type: none"> • Weniger genau als der Bedarfsausweis, da er vom Nutzerverhalten abhängt • Kann zu falschen Einschätzungen führen, wenn das Nutzerverhalten stark von den Durchschnittswerten abweicht • Gibt keine Informationen über die energetischen Eigenschaften des Gebäudes

Wann brauche ich einen Bedarfs- und wann einen Verbrauchsausweis?

In den meisten Fällen ist der Verbrauchsausweis ausreichend.
Laut dem GEG gibt es jedoch Ausnahmen.

► In diesen Fällen ist der Bedarfsausweis Pflicht:

- Wenn das Gebäude weniger als fünf Wohneinheiten hat und es noch nicht die Wärmeschutzverordnung von 1977 einhält
- Wenn Sie die Immobilie modernisiert haben und für den neuen Zustand noch keine Verbrauchswerte aus den letzten drei Jahren vorliegen
- Bei Neubauten: Auch hier liegen noch keine Verbrauchswerte aus den letzten drei Jahren vor

Keiner der Punkte trifft zu? Dann reicht der einfache Verbrauchsausweis aus.

Gebührenbescheid

▶ Allgemeines

Gemeinden erheben **verschiedene Gebühren**, wie Straßenreinigung und Abfallentsorgung (meist gebündelt als Grundbesitzabgaben). Winterdienstgebühren und Abwasserbeseitigungsgebühren. Der Gebührenbescheid ist erhältlich beim Eigentümer und bei der Stadtkasse.

▶ Wofür wird dies benötigt?

Die Unterlagen benötigt der Käufer.

Auskunft Baulastenverzeichnis

▶ Allgemeines

Baulasten sind **öffentlich-rechtliche Verpflichtungen** eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden (z.B. Abstandsflächenbaulast).

In Bayern gibt es kein Baulastenverzeichnis. Dort werden baurechtskonforme Regelungen im Grundbuch verzeichnet. Einsicht in das Baulastenverzeichnis kann i.d.R. bei der Bauaufsicht oder beim Bauordnungsamt der Kommune genommen werden.

▶ Wofür wird dies benötigt?

Die Unterlagen benötigt der Käufer.

Landeshauptstadt Stuttgart
Baurechtsamt
Eberhardstr. 33

70173 Stuttgart

Bestätigung

Es wird bestätigt, dass in dem seit 1945 wieder geführten Baulastenverzeichnis zu Lasten des Grundstücks

Gemarkung/Flur: Stammheim

Straße: Im Grasgarten [REDACTED]

Flurstück: 3488

keine Eintragungen oder Vermerkungen vorhanden sind.

Hinweis:

Über vor 1945 begründete und weitergeltende Baulasten (Baureverse) enthält das Baulastenverzeichnis wegen Kriegseinwirkung keine Angaben. Solche Lasten/Rechte können aber gegebenenfalls in den Bauakten nachweisbar sein.

LANDESHAUPTSTADT STUTTGART
Baurechtsamt
[REDACTED]
70173 Stuttgart

06.05.2019.....
Datum (Függmann)

Auskunft Altlastenkataster

▶ Allgemeines

Ein Altlastenkataster ist ein umfassendes Register, das Altlasten und altlastverdächtige Flächen erfasst (z.B. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen). Einsicht in das Altlastenkataster kann i.d.R. bei den **Umweltämtern** der Länder oder Kommunen genommen werden.

▶ Wofür wird dies benötigt?

Die Unterlagen benötigt der Käufer.

Betreff: AW: Altlastenverzeichnis und Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr

für das Grundstück Schurwaldstraße . , Flst. 8862 in Kernen-Stetten sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Kernen im Remstal eingetragen. Ebenso sind keine Altlasten zulasten des o.g. Grundstück eingetragen.

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße


Bauamt

Gemeinde Kernen im Remstal
Stettener Straße 12
71394 Kernen im Remstal
Fon: 07151/4014-170
Fax: 07151/4014-169
Mail: 

Zusätzlich bei vermieteten Einheiten

CHECKLISTE

1 Mietverträge

Allgemeines

In den Mietverträgen ist u.a. zu erkennen, wie lange das **Mietverhältnis schon besteht, ob es befristet ist**, wie hoch die Kaltmiete ist und wie hoch die Nebenkostenvorauszahlungen sind, ob es möglicherweise Besonderheiten in der Vertragsgestaltung gibt und inwiefern Kaltmieten erhöht werden können.

Wofür wird dies benötigt?

Die Unterlagen benötigt der Käufer und die finanzierende Bank.

2 Nachweis der Mieteingänge

Allgemeines

Sinnvoll sind Kontoauszüge des **Mietkontos** über die Eingänge der Mietzahlungen. Es sollten alle weiteren Kontobewegungen und Kontostände geschwärzt und unkenntlich gemacht werden.

Wofür wird dies benötigt?

Die Unterlagen benötigt der Käufer und die finanzierende Bank.

Umsätze vom 20.04. bis 03.08.

Vertrag:	/ Giro Classic / EUR	IBAN:	DE66
Vertragsinhaber:	Frank /	Stand vom:	03.08.20 16:43:46 / R
Saldo:	17.586,20 EUR	Verfügbarer Betrag:	22.586,20 EUR

Übersicht		Gegen-Konto	Weitere Informationen			Auf einen Blick	
BuTag Valuta	Gegen-IBAN / Kontonummer Gegen-BIC / Bankleitzahl	Verwendungszweck / Auszugstext Name Gegenkonto *Miete*	AN	T U	PN	Betrag in EUR	R
01.08 01.08	DE80 6009 0800 GENODEF1S02	Miete_NK + Garage [REDACTED] Carola Mildenberger		62 00	9263	860,00	→
30.06 30.06	DE80 6009 0800 GENODEF1S02	Miete, NK + Garage [REDACTED] Carola Mildenberger	9	62 00	9263	860,00	
01.06 01.06	DE80 6009 0800 GENODEF1S02	Miete, NK + Garage [REDACTED] Carola Mildenberger	8	62 00	9263	860,00	
28.04 28.04	DE80 6009 0800 GENODEF1S02	Miete_NK + Garage [REDACTED] Carola Mildenberger	6	62 00	9263	860,00	
01.08 01.08	DE87 6209 0100 GENODES1VHN	Miete inkl. Nebenkosten Anita [REDACTED]		60 00	9253	350,00	→
03.07 03.07	DE87 6209 0100 GENODES1VHN	Miete inkl. Nebenkosten Anita [REDACTED]	9	60 00	9253	350,00	
01.06 01.06	DE87 6209 0100 GENODES1VHN	Miete inkl. Nebenkosten [REDACTED] Anita	8	60 00	9253	350,00	
02.05 02.05	DE87 6209 0100 GENODES1VHN	Miete inkl. Nebenkosten [REDACTED] Anita	7	60 00	9253	350,00	
01.08 01.08	DE23 6829 0000 GENODE61LAH	Miete lfd. Monz* Hanna		60 00	9253	300,00	→
03.07 03.07	DE23 6829 0000 GENODE61LAH	Miete lfd. Monat Hanna	9	60 00	9253	300,00	
03.07 03.07	DE16 6426 2408 GENODES1VDS	Miete fuer Juli 2017 Kristinz Heinz	9	62 00	9253	300,00	→
02.06 02.06	DE16 6426 2408 GENODES1VDS	Miete fuer Juni 2017 Kristina Heinz	8	62 00	9253	300,00	
01.06 01.06	DE23 6829 0000 GENODE61LAH	Miete lfd. Monat Hanna Mussler	8	60 00	9253	300,00	
02.05 02.05	DE23 6829 0000 GENODE61LAH	Miete lfd. Monat Hanna Mussle	7	60 00	9253	300,00	
02.05 02.05	DE16 6426 2408 GENODES1VDS	Miete fuer Mai 2017 von Kristina Heinz	7	62 00	9253	300,00	

15 Einträge; gefiltert aus 60 Einträgen; absteigend sortiert nach Betrag ...

Zusätzlich bei Eigentumswohnungen

CHECKLISTE

- 1 Teilungserklärung
- 2 Aufteilungsplan
- 3 Versammlungsprotokoll
- 4 Jahresabrechnung mit Wirtschaftsplan

Teilungserklärung

► Allgemeines

In der Teilungserklärung ist erklärt, dass das **Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt** und mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder das Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen verbunden wird. Auch **Sondernutzungsrechte** (z.B. Garten, Stellplatz) können in der Teilungserklärung begründet werden. Die Teilungserklärung ist erhältlich beim Eigentümer oder der Hausverwaltung.

► Wofür wird dies benötigt?

Die Unterlagen benötigt der Käufer und die finanzierende Bank.

Begl. Abschrift

Urkundenrolle Nr. /1986 R

Herrn

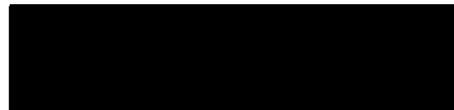
Stuttgarter Str.

Ludwigsburg



URKUNDE

des Notars



7140 Ludwigsburg



Urkundenrolle Nr. /1986 R

=====

7140 Ludwigsburg

Geschehen am [REDACTED]-Sechzehnten Dezember Neunzehn-
hundertsechsendachtzig-

Vor mir, dem

Notar Walter R o s i

mit dem Amtssitz in Ludwigsburg,
erscheint heute in meinem Amts-
zimmer, Schulgasse 2, persönlich
bekannt:

Herr [REDACTED] Reibling, Inhaber der
Firma [REDACTED] Reibling Hausbau u. Bau-
betreuung, Stuttgarter Straße 69,
7140 Ludwigsburg.

Der Erschienene erklärt mit der
Bitte um Beurkundung:.....-/-

A.

Teilungserklärung gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz

§ 1

Einleitung

1. Herr [REDACTED] Inhaber der Firma [REDACTED] Hausbau u. Baubetreuung in Ludwigsburg, wird Eigentümer der folgenden im Grundbuch von Bietigheim für Metterzimmern Nr. 3346 in Abt. I eingetragenen Grundstücke:

Gemarkung Bietigheim-Metterzimmern

Nr. 26:	Flst. 2883	Setzinger Weg, Bauplatz	4,77 a
Nr. 25:	Flst. 2882	Kleinsachsenheimer Straße, Bauplatz	3,53 a,

und zwar hinsichtlich des noch zu vermessen-
den und nördlich gelegenen

Teilgrundstücks von ca. 1,89 a,

wie es in dem dieser Urkunde als Anlage 1
beigefügten Lageplan mit den Buchstaben
G-H-I-Q-G umschrieben ist.

Der Eigentümer erstellt auf dem durch Vereinigung der vorgenannten Grundstücke noch zu bildenden

Gesamtgrundstück von ca. 6,66 a, im Lageplan Anlage 1 mit den Buchstaben G-H-I-K-L-M-N-O-P-Q-G umschrieben,

in der Rechtsform des Wohnungseigentums drei Doppelhaus-Hälften (Reihenhäuser, im Lageplan mit Haus 4, 5 u. 6 bezeichnet), eine Tiefgarage mit 11 Pkw-Einstellplätzen, sowie einem Pkw-Abstellplatz im Freien.

Der Lageplan wird dem Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und von ihm anerkannt.

2. Das Grundstück wird nachstehend in Wohnungseigentum aufgeteilt. Grundlage der Aufteilung ist der Aufteilungsplan des Freien Architekten Bauing. Fritz Dautel, Kusatsustraße 59, 7120 Bietigheim-Bissingen vom 16.2.1986, der am 1.12.1986 vom Baurechtsamt der Stadt Bietigheim-Bissingen abgestempelt worden ist.

Zu diesem Aufteilungsplan hat das Baurechtsamt der Stadt Bietigheim-Bissingen am 1.12.1986 die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG erteilt.

Der Aufteilungsplan liegt bei der gegenwärtigen Beurkundung vor. Er wird dem Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und von ihm anerkannt. Der Erschienene verzichtet auf die Beifügung des Aufteilungsplans als Anlage zu gegenwärtiger Urkunde. Belehrung ist erfolgt.

§ 2

Teilung

Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem in § 1 Ziff. 1 genannten Gesamtgrundstück von ca. a gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem der nachgenannten Miteigentumsanteile das Sondereigentum verbunden ist wie folgt:

1. 320/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an der Doppelhaushälfte Setzinger Aufteilungsplan Nr. 1,

bestehend aus

- a) im Untergeschoß: 1 Abstellraum, 1 Trockenraum, 1 Heizungs- und Waschmaschinenraum,
- b) im Erdgeschoß: 1 Wohnzimmer, 1 EBzimmer, 1 Küche, 1 Garderobe, 1 WC,
- c) im Dachgeschoß: 2 Kinderzimmer, 1 Flur, 1 WC, 1 Bad, 1 Elternzimmer, 1 Balkon,
- e) Treppenaufgang vom Untergeschoß zum Dachgeschoß;

2. 320/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an der Doppelhaushälfte Setzinger Weg Aufteilungsplan Nr. 2,

bestehend aus

- a) im Untergeschoß: 1 Abstellraum, 1 Waschküche, 1 Heizraum,
- b) im Erdgeschoß: 1 EB- und Wohnzimmer, 1 Küche, 1 WC, 1 Garderobe, 1 Kinderzimmern,
- c) im Dachgeschoß: 2 Kinderzimmer, 1 Flur, 1 WC, 1 Bad, 1 Elternzimmer, 1 Balkon,
- d) Treppenaufgang vom Untergeschoß zum Dachgeschoß;

3. 338/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum)
an der Doppelhaushälfte Setzinger [REDACTED]
Aufteilungsplan Nr. 3,

bestehend aus

- a) im Untergeschoß: 1 Abstellraum, 1 Waschküche,
1 Heizraum,
- b) im Erdgeschoß: 1 EB- und Wohnzimmer, 1 Küche,
1 Garderobe, 1 Kinderzimmer,
1 WC,
- c) im Dachgeschoß: 2 Kinderzimmer, 1 Flur, 1 WC,
1 Bad, 1 Elternzimmer, 1 Balkon,
- d) Treppenaufgang vom Untergeschoß zum Dachgeschoß;

4. 2/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum (Teileigentum)
an dem

Tiefgaragen-Einstellplatz
Aufteilungsplan Nr. 4;

5. 2/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum (Teileigentum)
an dem

Tiefgaragen-Einstellplatz
Aufteilungsplan Nr. 5;

6. 2/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum (Teileigentum)
an dem

Tiefgaragen-Einstellplatz
Aufteilungsplan Nr. 6;

7. 2/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum (Teileigentum)
an dem

Tiefgaragen-Einstellplatz
Aufteilungsplan Nr. 7;

8. 2/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum (Teileigentum)
an dem

Tiefgaragen-Einstellplatz
Aufteilungsplan Nr. 8

9. 2/1000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum (Teileigentum)
an dem

Tiefgaragen-Einstellplatz
Aufteilungsplan Nr. 9;

10. 2/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum (Teileigentum)
an dem

Tiefgaragen-Einstellplatz
Aufteilungsplan Nr. 10;

11. 2/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum (Teileigentum)
an dem

Tiefgaragen-Einstellplatz
Aufteilungsplan Nr. 11;

12. 2/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum (Teileigentum)
an dem

Tiefgaragen-Einstellplatz
Aufteilungsplan Nr. 12;

13. 2/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum (Teileigentum)
an dem

Tiefgaragen-Einstellplatz
Aufteilungsplan Nr. 13;

14. 2/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum (Teileigentum)
an dem

Tiefgaragen-Einstellplatz
Aufteilungsplan Nr. 14.

Der Umfang der Sondereigentumsrechte sowie die Lage
der Räume ergeben sich im einzelnen aus dem Aufteilungs-
plan.

Die zu demselben Sondereigentum gehörenden Räume
sind jeweils mit der gleichen Aufteilungsplan-Nummer
versehen.

§ 3

Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 2 bestimmten Räume und die zu diesen Räumen i.S. von § 5 Abs. 1 WEG gehörenden Bestandteile des Gebäudes.

§ 4

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

Gemeinschaftliches Eigentums 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 Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie die Anlagen und Einrichtungen, die nicht nur dem Gebrauch eines Sondereigentümers dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Alle Gebäudeteile, die nicht nach den Bestimmungen dieser Urkunde in Verbindung mit § 5 Abs. 1 und 2 WEG zum Sondereigentum gehören, sind danach gemeinschaftliches Eigentum.

§ 5

Rechte und Pflichten der Sondereigentümer

Für das Sondereigentum, das gemeinschaftliche Eigentum, das Verhältnis der Sondereigentümer untereinander und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gelten im übrigen die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung, soweit diese Urkunde keine abweichende Regelung enthält.

Jeder Sondereigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums und der Mitbenützung des gemeinschaftlichen Eigentums, beides in der Weise, daß nicht die Rechte der übrigen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß beeinträchtigt werden und daß nicht die Bestimmungen der Teilungserklärung und die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes verletzt werden.

Eine Veräußerungsbeschränkung i.S. von § 12 WEG wird nicht vereinbart. Jeder Eigentümerwechsel ist jedoch vom Veräußerer dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

Die Unterteilung eines Sondereigentums und die Abtrennung einzelner Räume mit oder ohne Miteigentumsanteil an einen anderen Sondereigentümer sind ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer oder des Verwalters möglich.

§ 6

Instandhaltung des Sondereigentums

Jeder Sondereigentümer hat im Interesse der Gemeinschaft die in seinem Sondereigentum stehenden oder von ihm allein benutzten Flächen und Gebäudeteile nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung instandzuhalten. Er hat Schäden, durch die die übrigen Bewohner, das Sondereigentum Dritter oder das gemeinschaftliche Eigentum gefährdet werden, unverzüglich zu beseitigen und erforderlichenfalls durch vorläufige Maßnahmen unmittelbaren Gefahren abzuwenden.

§ 7

Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten

Die Sondereigentümer haben im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile nachstehende Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten zu tragen, insbesondere

- a) die Steuern, sowie andere wiederkehrende oder einmalige öffentliche Abgaben, soweit keine getrennte Veranlagung erfolgt,
- b) Prämien gemeinschaftlicher Versicherungen,
- c) die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Vergütung des Verwalters und eventueller Erfüllungsgehilfen.

Der Verwalter hat vor Beginn eines jeden Kalenderjahres für dieses einen Wirtschaftsplan aufzustellen, in dem auch ein Vorschußbetrag festgesetzt wird. Über dessen Zahlungsweise entscheidet die Eigentümerversammlung.

Der Verwalter hat spätestens drei Monate nach Ende des Kalenderjahres abzurechnen.

§ 8

Versammlung der Sondereigentümer

Der Verwalter hat mindestens einmal im Jahr eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus muß der Verwalter die Eigentümerversammlung einberufen, wenn mind. 40 % der Eigentümer (gemessen nach Miteigentumsanteilen) die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen.

Die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft werden mit einfacher Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stimmberechtigten gefaßt, soweit nichts abweichendes vereinbart oder vorgeschrieben ist. Jedes Sondereigentum hat eine Stimme; ihr Stimmwert entspricht der im Zeitpunkt der Beschlußfassung aus dem Grundbuch ersichtlichen Miteigentumsquote. Ein Sondereigentümer ist auch stimmberechtigt im Falle der Vornahme eines Rechtsgeschäfts mit ihm (§ 25 Abs. 5 WEG).

Bevollmächtigte haben eine schriftliche Vollmacht vorzulegen. Mehrere Eigentümer eines Sondereigentums haben einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen zur Wahrnehmung aller die Gemeinschaft der Sondereigentümer betreffenden Angelegenheiten. Solange diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind, ruht das Stimmrecht des betreffenden Sondereigentums. Sind Ehegatten Eigentümer eines Sondereigentums und ist nur ein Ehegatte anwesend, so gilt der anwesende Ehegatte als ermächtigt, das Stimmrecht zugleich für den abwesenden Ehegatten auszuüben.

§ 9

Verwalter

Der Verwalter wird durch Beschluß der Eigentümerversammlung bestellt und abberufen.

Die Bestellung erfolgt mindestens auf die Dauer von einem Jahr; sie verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn nicht die Eigentümer sechs Monate vor Ablauf der Frist die Bestellung eines anderen Verwalters beschließen. Die Bestellung kann jedoch insgesamt längstens auf die Dauer von fünf Jahren erfolgen.

Beim Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Eigentümer die Abberufung des Verwalters beschließen.

Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Urkunde.

Der Verwalter ist ermächtigt, im eigenen Namen und für Rechnung der Sondereigentümer, Ansprüche der Gemeinschaft gegenüber Dritten und gegenüber einzelnen Sondereigentümern außergerichtlich und gerichtlich in Prozessstandschaft geltend zu machen.

§ 10

Nutzungsvereinbarung

1. Im Wege der Nutzungsvereinbarung gemäß § 10 Abs. 1 und 2 und § 15 Abs. 1 WEG werden hiermit zur alleinigen, dauernden und unentgeltlichen Benützung zugewiesen:

a) dem jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums Aufteilungsplan Nr. 1

die im Aufteilungsplan für das Erdgeschoß mit den Buchstaben A-B-C-D-A umschriebene Gartenfläche mit Terrasse;

- b) dem jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums
Aufteilungsplan Nr. 2

die im Aufteilungsplan für das
Erdgeschoß mit den Buchstaben
D-E-F-G-H-C umschriebene Garten-
fläche mit Terrasse,

- c) dem jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums
Aufteilungsplan Nr. 3

die im Aufteilungsplan für das
Erdgeschoß mit den Buch-
staben H-J-K-L-M-N-O-P-Q und R-S-T-G
bezeichneten Gartenflächen mit Terrasse,
sowie den mit der Nr. 15 bezeichneten
Pkw-Abstellplatz im Freien.

2. Die Doppelhaushälften

- Setzinger Weg [REDACTED] worin sich das Sondereigentums-
recht Aufteilungsplan Nr. 1 befindet,
- Setzinger Weg [REDACTED] worin sich das Sondereigentums-
recht Aufteilungsplan Nr. 2 befindet,
- Setzinger Weg [REDACTED] worin sich das Sondereigentums-
recht Aufteilungsplan Nr. 3 befindet,

sind selbständige Gebäude. Jedes dieser Gebäude und
die darin enthaltenen Einrichtungen und Anlagen (soweit
sie nur diesem Hause dienen) werden deshalb in Bezug
auf Verwaltung, Bewirtschaftung und Instandsetzung als
getrennte Einheit behandelt, soweit eine Trennung mög-
lich ist.

Im Verhältnis der Sondereigentümer untereinander gilt
daher zusätzlich: -/-

Die gemeinschaftlichen Flächen, Räume, Gebäudeteile und Einrichtungen in der Doppelhaushälfte Aufteilungsplan Nr. 1 (z.B. Hauszugang, Außenwände, Fassadenanstrich, Dachraum, Dach, Heizung) wird ausschließlich von dem jeweiligen Eigentümer der Doppelhaushälfte AP1.Nr. 1 genutzt, verwaltet und unterhalten. Insoweit sind die Wohnungs- und Teileigentümer Aufteilungsplan Nr. 2 bis 14 von der Nutzung, Lastentragung und Verantwortlichkeit (Verkehrssicherungspflicht) ausgeschlossen und haben in Angelegenheiten, welche dieses Wohnungseigentum betreffen, kein Stimmrecht in der Eigentümerversammlung.

Dieselbe Regelung gilt entsprechend zugunsten und zu Lasten des jeweiligen Eigentümers der Doppelhaushälfte Aufteilungsplan Nr. 2 bzw. Aufteilungsplan Nr. 3.

In Angelegenheiten, die sich nicht trennen lassen (z.B. gemeinsamer Zugangsweg, Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt, nicht trennbare Gemeinschaftskosten wie z.B. Anliegerleistungen), verbleibt es bei der gesetzlichen Regelung, wonach die Gesamtheit der Wohnungseigentümer AP1.Nr. 1 bis 3 und Teileigentümer AP1. Nr. 4 bis 14 gemeinschaftlich nutzungsberechtigt sind, gemeinsam beschließen und gemeinsam verantwortlich und kostenpflichtig sind.

Eigentümer von Tiefgaragen-Einstellplätzen AP1. Nr. 4 bis 14, die nicht zugleich Eigentümer eines Wohnungseigentums AP1. Nr. 1 bis 3 sind, sind jedoch in Angelegenheiten, die nicht die Tiefgarage betreffen, nicht abstimmungsberechtigt, nicht kostenpflichtig und auch nicht verantwortlich.

Für sämtliche Wohnungs- und Teileigentumsrechte muß jedoch stets ein einheitlicher Verwalter i.S. des Wohnungseigentumsgesetzes bestellt werden.

Jedem Wohnungseigentümer ist es gestattet, in seinem Gebäude Heizungs-, Versorgungs- und Entsorgungsleitungen jeder Art, auch Antennen- und Schwachstromleitungen, zu verlegen, selbst wenn dadurch das Gemeinschaftseigentum berührt wird. Die Kosten für die Einlegung solcher Leitungen trägt der verlegende Wohnungseigentümer allein.

Jedem Wohnungseigentümer ist es auch gestattet, innerhalb seines Hauses und auf der ihm zur Sondernutzung zugewiesenen Grundstücksfläche bauliche Veränderungen auf eigene Kosten und auf eigene Gefahr vorzunehmen, die Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen vorausgesetzt.

3. Die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich der einer Sondernutzung unterliegenden Flächen, Gebäudeteile, Räume und Einrichtungen obliegen dem jeweils berechtigten Sondereigentümer bzw. Nutzungsberechtigten allein. Sondernutzungsrechte werden in dieser Beziehung also wie Sondereigentum behandelt.

Dies gilt also insbesondere auch für Fenster, Wohnungsabschlußtüren, Rolläden, Boden- und Terrassenbeläge einschließlich Unterbau mit Isolier- und Dämmschichten, Tiefgaragentore vor den einzelnen Einstellplätzen.

§ 11

Grundbuchvollzug

Der Eigentümer bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen

- a) die Teilung des Grundstücks nach oben § 2,
- b) die Bestimmungen der §§ 3 bis 10 als Inhalt des Sondereigentums.

Auf Nachricht wird verzichtet.

Es wird Gebührenbefreiung gemäß § 1 des Gesetzes vom 30.5.1953 beantragt und das Vorliegen der Voraussetzungen versichert.

Der Geschäftswert für diese Teilung beträgt gemäß § 21 Abs. 2 KostO DM 450.000,--.

B.

Baubeschreibung

Der Eigentümer übergibt noch die für die Errichtung des Gebäudes maßgebende Baubeschreibung.

Er bekennt sich zu dem Inhalt des übergebenen Schriftstücks.

Der Notar nimmt die Baubeschreibung als Anlage 2 zu der gegenwärtigen Niederschrift.

C.

Vollmacht

Der Eigentümer bevollmächtigt hiermit für sich und seine Rechtsnachfolger die Mitarbeiter des Notars,

Frau Elisabeth Hohnacker, Frau Monika [REDACTED]
Frau Elke [REDACTED] und Frau Christa [REDACTED]

-je einzeln-, alle zum Vollzug dieser Urkunde und zu ihrer Berichtigung, Änderung oder Ergänzung nach dem Ermessen der Bevollmächtigten erforderlichen Rechtshand-

lungen vorzunehmen, insbesondere auch zur Abgabe von Eintragungsbewilligungen und Stellung oder Rücknahme von Anträgen jeder Art beim Grundbuchamt und bei Behörden.

Die Vollmacht ist unbedingt erteilt und von der Wirksamkeit dieser Urkunde nicht abhängig. Jede Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und kann die Vollmacht ganz oder teilweise auf Dritte übertragen. Ein Auftrag ist mit dieser Vollmacht nicht verbunden.

D.

Ausfertigung, Abschriften

Von dieser Urkunde sind zu erteilen:

Ausfertigung

eine an das Grundbuchamt Bietigheim für Metterzimmern

Abschriften

zwei an das Finanzamt Bietigheim-Bissingen
-Grunderwerbsteuerstelle-
sechs an den Eigentümer

Jeder Erwerber eines Sondereigentums ist ab dem Abschluß des Verpflichtungsvertrags berechtigt, sich Abschriften und Ausfertigungen dieser Urkunde auf eigene Kosten erteilen zu lassen.

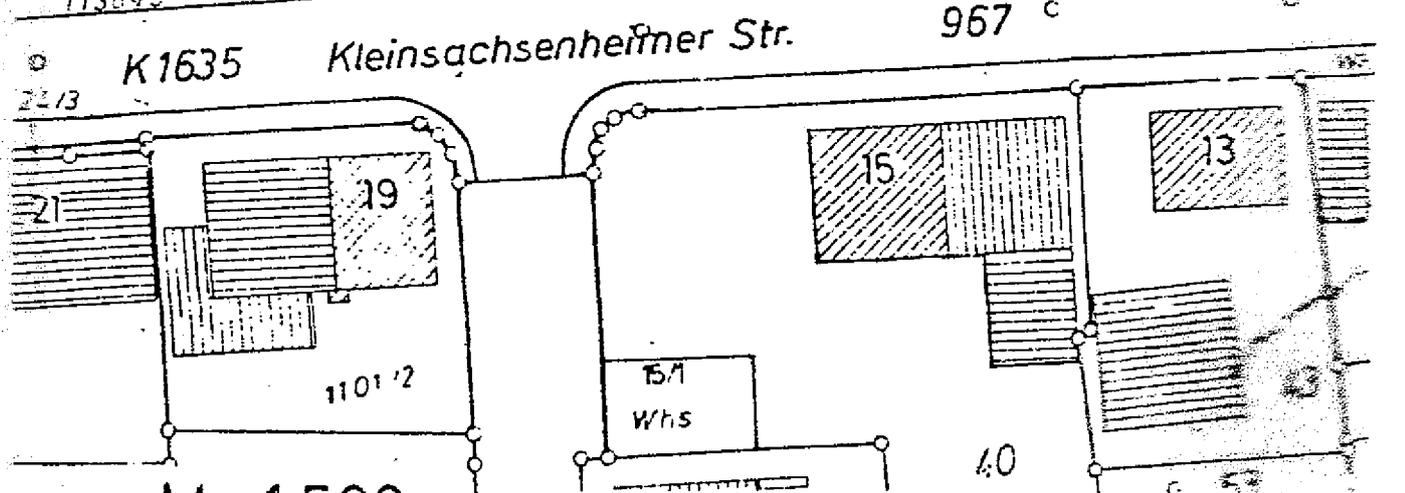
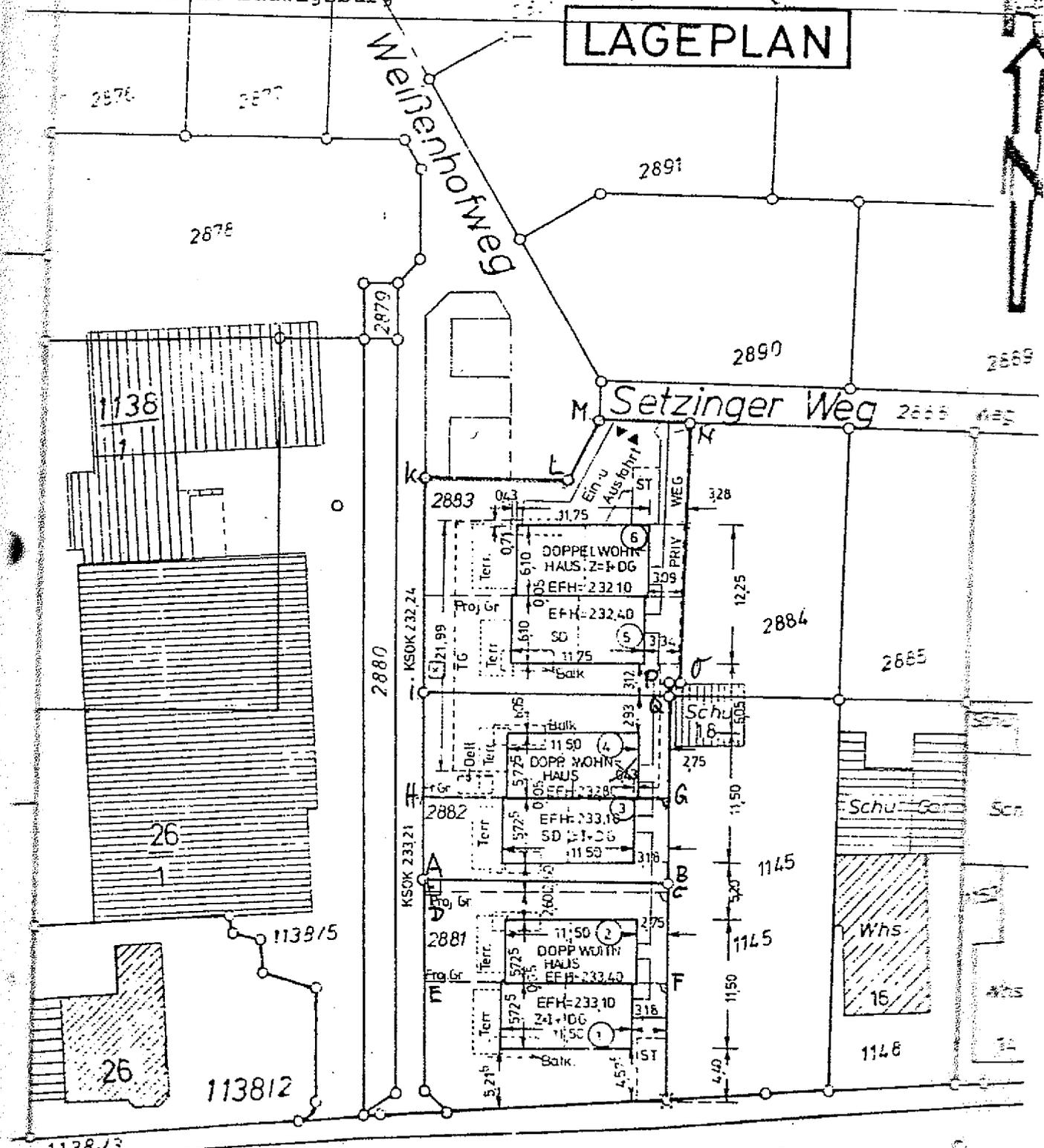
Diese Niederschrift -/-

.....und die Anlage wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:



Notar

LAGEPLAN



M. = 1:500

Unterirdische Versorgungsleitungen sind

BAUBESCHREIBUNG

Vorhaben:

3 Doppelhäuser am Setzinger Weg
in Bietigheim-Metterzimmern
mit Tiefgarage und PKW-Stellplatz

Bauherr:

Bauherrngemeinschaft Frieda [REDACTED]
Georg [REDACTED] vertreten durch Firma
Georg [REDACTED] Hausbau + Baubetreuung
Stuttgarter Straße [REDACTED], [REDACTED] Ludwigsburg

Architekt:

Fritz Dautel freier Architekt
Kusatsustraße 59
7120 Bietigheim-Bissingen

Bemerkungen:

In der folgenden Baubeschreibung wird das
Gesamtobjekt beschrieben. Es werden 3
einfamilienwohnhäuser erstellt. Die
1, 2 + 3 sind Haushälften mit einem Unter-
geschoss und beim Haus 6 mit einem Tiefgarage-
platz und einem offenen PKW-Abstellplatz an der
Wendeplatte des Setzinger Wegs sowie bei den
Häusern 1 bis 5 mit je 2 Tiefgaragenabstell-
plätzen. Die Tiefgarage wird von der Wende-
platte des Setzinger Wegs zugefahren und führt
unter den Häusern 4, 5 + 6.

Die Häuser haben jeweils ein Satteldach mit
einer Dachneigung von 35°. Alle Dächer haben
eine Firstrichtung von Nord nach Süd.

Das Haus 4 ist etwa zur Hälfte mit zwei Tief-
garagen unterkellert. Der andere Teil des Grund-
risses enthält Abstellräume, den Heizraum und
das Treppenhaus. Alle Häuser erhalten Gasheizung.
Heizkörper als DIN-Radiatoren.

Ein Teil der Unterkellerung ragt nach Osten unter
den Eingangsweg. Die Höhe des Untergeschosses
ist der benachbarten Tiefgarage und der Umgebung
angepasst und deshalb etwas höher. Zwischen
Treppenhaus und Heizraum bzw. Trockenraum ist
eine Trittstufe als Differenzausgleich eingebaut.

Unter den Häusern 5 + 6 befindet sich die
Tiefgaragendurchfahrt, von der aus die ein-
zelnen Garagenboxen angefahren werden. Der Ost-
liche Teil der Häuser ist mit Abstellräumen
unterkellert, die auch unter den Eingangsweg
auf Ostseite erweitert sind. Die unterschied-
lichen Höhen zwischen Tiefgaragenboden und
Untergeschossen werden mit Differenzstufen am
Übergang zwischen Garage und Untergeschoss
ausgeglichen.

Die Tiefgarage wird zu den Wohngebäuden mit 10 cm
Glaswolle gegen Schall und Kälte abisoliert.

Auf den Untergeschossen für die Häuser 4, 5 und 6 sitzt je ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss wie dies bei den Häusern 1 bis 3 bereits beschrieben ist.

Alle Häuser haben den Fussgängerzugang von der Ostseite und die Terrassen auf der Westseite.

In der Baubeschreibung wird nur bei wichtigen Einzelheiten auf die einzelnen Häuser eingegangen. ~~Die Häuser 5 und 6 haben ebenfalls je 2 Tiefgaragenabstellplätze in der Garage.~~

Baubau

Untergeschoss

Fundamente:

Als Steifenfundamente, berechnet nach statischer Erfordernis, aus Beton B 15 bzw. B 25, teilweise bewehrt, auf tragfähigem Baugrund.

Erdband ringsum im jeweiligen Aussenfundament der Doppelhaushälfte, Erdanschlussfahne zum Potentialausgleich.

Umfassungswände und tragende Innenwände:

Doppelhäuptiger Schalbeton aus Beton B 15 bzw. B 25, mit Schalelementen oder Schaltafeln geschalt, kein Sichtbeton. Wände ca. 24 cm stark, bzw. Haustrennwände ca. 17,5 cm stark. Im Bereich der Tiefgarage mit mindestens 50 mm Wärmedämmplatten abisoliert. Zwischen den Haustrennwänden mit 2 x 16 mm Weichfaserplatten abisoliert. Wände jedoch auf gemeinsamem Fundament.

Aussenseite der Wände unverputzt, mit Zementanstrich oder Bitumenbeschichtung wasserabweisend vergütet, zum Fundament mit Zement-hohlkehle angeschlossen, ringsum Kunststoff-sickerleitung, geschlitzt, mit Kies abgedeckt.

An den Aussenwänden bis ca. 50 cm unter Oberkante künftigen Gelände mit Wellbitumenplatten Onduline oder gleichwertig abgestellt.

Die Fugen zu den Isolierzwischenlagen zwischen den Häusern werden mit Bitumenbahnen von aussen geschlossen.

Tragende Trennwände:

Kalksandsteinmauerwerk, weitestgehend vollfugig gemauert, unverputzt, kein Sichtmauerwerk.

Böden:

Betonboden aus Beton B 10, ca. 10 cm stark, auf Kies- oder Schotterfilterschicht, mindestens 5 cm stark. Auf den Betonboden wird ein Zementglattstrich als Verbundestrich, ca. 2 bis 3 cm stark aufgezogen und mit einer Kunstharzfarbe gestrichen.

Decke über UG:

Stahlbetonmassivdecke, mindestens 15 cm stark aus Beton B 25, nach statischer Erfordernis bewehrt. Untersicht unverputzt, mit rauhen Brettern bzw. Schaltafeln geschalt, kein Sichtbeton.

Decke über der Tiefgarage mit Unterzügen oder Stürzen und Stützen nach statischer Erfordernis unterbrochen und an Deckenunterseite mit Glaswolleplatten abgedeckt.

~~Decke~~ vom Untergeschoss zum Dachgeschoss:

als wandfreie Einzelstufentreppe z.B. System Kenngott oder mindestens gleichwertig, Ausführung in Steinmaterial z.B. Breccia Aurora Körnung 0-30 mm, mit Stahlgeländer und Flacheisen- oder Kordelhandlauf.

Alle Treppen zweimal ein Viertel gewunden, Aufhängung an der Wand mit schallgedämmten Stahlplatten, nach den heutigen Möglichkeiten der Schalldämmtechnik.

Erdgeschoss und Dachgeschoss

Umfassungswände:

Mauerwerk ca. 24 bzw. ca. 30 cm stark, aus Steinen und Mörtel entsprechend der neuesten Wärmedämmvorschriften, an Pfeilern und Stützen bei statischer Erfordernis als Beton mit ca. 5 cm Verbundplatten verkleidet.

Baustrännwände:

Pro Haus, also insgesamt 2 mal, ca. 17,5 cm starkes Mauerwerk aus Kalksandvollsteinen. Zwischenlage mit 2 x 16 mm Weichfaserplatten. Es gibt keine Rohrverbindung zwischen den Häusern 1 und 2 sowie 3 und 4. Die Häuser 5 und 6 können, wenn das statisch erforderlich ist, in der Decke über Tiefgarage zusammengebaut sein. Sie werden dann über der Decke nach den neuesten Gesichtspunkten über die Schalldämmung getrennt.

Tragende Innenwände:

Hochlochziegelmauerwerk oder Bimshohlblockmauerwerk, ca. 24 cm bzw. ca. 17,5 cm stark.

Nichttragende Innenwände:

Hochlochziegelmauerwerk, ca. 11,5 cm stark oder Backsteinmauerwerk hochkant, ca. 7 cm stark. Vormauerungen mit Hochlochziegelmauerwerk.

Fensterbrüstungen:

bei Heizkörpernischen als ca. 11,5 cm starkes Wärmedämmmauerwerk, innen mit mindestens 4 cm Hartschaum und Gipskartonplatten verkleidet. Sonst Mauerwerk in der Stärke der Aussenmauer.

Decke über Erdgeschoss:

Stahlbetonmassivdecke aus Beton B 25, mindestens 15 cm stark, nach statischer Erfordernis bewehrt, nach aussen mit ca. 5 cm starker Verbundplatte abgedämmt.

Decke über Dachgeschoss:

Die Räume im Dachgeschoss gehen bis Unterkante Kehlgebälk bzw. bis Unterkante Sparren. Deckenuntersicht mit mindestens 12,5 mm starken Feuerschutzrigipsplatten.

Dachkonstruktion:

Satteldach mit Sparren, Zangen und Schwellen als Sparrendach aus Holz, Dachneigung ca. 35°. Zwischen Sparren bzw. zwischen Zangen mit ca. 140 mm starker Glaswolle wärmegeklämt.

Dachuntersicht aussen mit Nut- und Federriemen verschalt.

Dachrand an der Traufe senkrecht und am Ortgang mit Nut- und Federriemen, verdeckt genagelt, verschalt. Alle Holzteile offentlich nach Vorschrift behandelt. Dachrinnen und Einlaufbleche vor das Gesims gehängt und Ortgangbretter mit Blech abgedeckt. Alle Blechteile aus Kupfer einschl. Abfallrohre bis Oberkante Gelände.

Haustürvordächer mit Spanplattenverschalung und Kupferblechverkleidung.

Dachdeckung:

Pfannenziegel in der Farbe naturrot bzw. nach den Vorschriften der Genehmigungsbehörde eingefärbt.

Boden in der Tiefgarage:

Kiesfilter und Schottertragschicht und als Belag ein Betonpflaster aus Steinen, mind. 6 cm stark. An Anschlüssen mit Granitkleinpflaster ausgelegt. Kontrollschächte in der Tiefgarage quadratisch in den Belag eingefügt.

Balkonbrüstungen:

Stahlpfosten mit Winkeleisentraversen an der Balkonvorderseite befestigt. Verkleidung der Stahlkonstruktion mit senkrechten und ungehobelten Holzdielen, druckimprägniert, Querschnitt 20 x 5 cm bzw. 24 x 5 cm, mit verzinkten Schrauben befestigt.

Balkonbelag:

Betonwerksteinbelag hell, auf Kiesschüttung und auf Bitumenisolierung, Ablauf des Oberflächenwassers aus dem Balkon über einen Wasserspeicher an geeigneter Stelle. Balkonrand aus Kupferblechwinkel mit Kupferblechblende, die an der Balkonvorderseite wieder befestigt ist. Bitumenpapperand an der Hauswand mit einem Kupferblechstreifen abgedeckt.

Kanalisation:

PVC-Rohre, Gefälle mindestens 2 ‰, Fertigteilkontrollschächte nach Vorschrift des Tiefbauamts Bietigheim-Bissingen. In verschiedenen Grundstücken sind vom jeweiligen Eigentümer Abwasserleitungen des Nachbargrundstücks zu dulden. Der Zugang zum Kontrollschacht muss immer und jederzeit gewährleistet sein.

Zusanschluss Wasser und Strom:

Nach Vorschrift der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen. Auch hier sind teilweise Leitungen in den Nachbargrundstücken zu dulden.

Im Übrigen gelten auch die notariellen Verträge hinsichtlich der Übergangs- und Eigentumsrechte sowie die Auflagen aus der Baugenehmigung.

Garagen:

Sondereigentumsgrenzen mit Maschendraht oder mit Profilblechelementen abgeteilt, Garagentore gelocht und lackiert als Kipptore. Die südwestliche Garage erhält kein Tor, weil dort vom Baurechtsamt der Notausstieg über den Lichtschacht verlangt wird. Diese Garage ist deshalb so einzurichten, dass ein Notausstieg möglich ist. Die Garage wird nach der Garagenverordnung beschildert.

Bühne:

durch Einschubtreppe begehbar, Spanplatten, ca. 22 mm stark als Bühnaboden.

Ausbau

Sanitäre Installation

Allgemein:

Alle Abflussrohre in Guss (GA-Rohre) mit Spezialverbindern und Formstücken zusammenmontiert, mit Isolierstreifen umwickelt. Wasserleitungen aus verzinkten Stahlrohren oder aus isolierten Kupferrohren, im Mauerwerksschlitz mit vorschriftsmässigen Isolierstreifen oder Glaswolle matten umwickelt.

Freiliegende Warm- und Kaltwasserleitungen unter der Decke über Untergeschoss mit Glaswolle und PVC-Mantel umwickelt.

Einrichtungen:

Alle Einrichtungen in den Farben bahamabeige, moosgrün, caramel oder weiss.

WC Erdgeschoss:

wandhängendes Cascade- oder Flachspülklosett mit Unterputzspülkasten und gleichfarbiger Abdeckung, Vollplastik-WC-Sitz mit Deckel.

1 Klosettpapierhalter, verchromt, Serie Elegance.

1 Handwaschbecken aus Kristallporzellan, Grösse ca. 45 x 31 cm, direkt an der Wand befestigt, mit Kaltwasserstandventil auf dem Waschtisch montiert, mit Eckventil, Verbindungsrohr und Rosette, mit Siebventil und Röhrengeruchverschluss.

1 Kristallspiegel, Grösse 40 x 50 cm mit Spiegelklammern.

Küche:

Ein Kalt- und ein Warmwasseranschluss für den Spültisch, Standort wie im Plan eingetragen, mit verchromten Eckventilen und Rosette.

Ein Abwasseranschluss für die Spüle, Standort wie im Plan eingetragen, die Spülmaschine muss in den vom Erwerber zu montierenden Ablaufsiphon abgeleitet werden.

Ein Unterputzgeräteventil in Eckform, über der Spüle montiert mit Durchlaufrohrbelüfter und Rückflussverhinderer, unter der Spüle mit Anschlussbogen und Schlauchverschraubung, Standort unmittelbar neben der Spüle.

Anschluss der Spülmaschine und der Spüle sowie das liefern und montieren einer Spültischbatterie ist Sache des Erwerbers.

In der Aussenwand wird ein PVC-Rohr \varnothing 100 mm als Anschlussmöglichkeit für einen Dunstabzug eingebaut.

In der Küche wird ein Unterputzventil für eine Gartenleitung in den Süd- bzw. Nordgarten installiert. An der Aussenwand wird Auslaufventil, verchromt, montiert.

~~1. Etage~~geschoss:

Anschlussmöglichkeit für die Waschmaschine bestehend aus einem Wandanschlussbogen mit Rillenring, einem weissen Kunststoff-siphon auf Putz mit Rosette; einem Kaltwasserauslaufventil 1/2", mit Rohrbelüfter und Knebelgriff. Der Anschluss der Waschmaschine ist Sache des Erwerbers.

~~2. Etage~~geschoss:

Einrichtung genau wie WG Erdgeschoss.

~~3. Etage~~geschoss:

Stahleinbauwanne, Körperform, Grösse ca. 170 x 75 cm, Wandstärke ca. 3,5 mm, auf schallisoliertem Untergestelle montiert, Unterputz-Einhebelmischbatterie mit automat. Rück-schaltung Wa/Braus, mit Brauseschlauch und Tastic-Handbrause mit Aufhängemuschel, alles verchromt. Vorgesehen ist Fabrikat Hansa.

Wannengriff, ca. 30 cm lang, verchromt, Serie Elegance, über der Wanne montiert.

Badetuchhalter, ca. 80 cm lang, verchromt, Serie Elegance.

Stahlbrausetasse ca. 80 x 80 cm, tiefe Form, Wandstärke ca. 3,5 mm, auf schallisoliertem Untergestell aufgesetzt; mit Unterputz-Einhebelmischbatterie, verchromt, mit Selecta-Handbrause und Metaflex-Brauseschlauch, Auslaufbogen und Unica-Gleitstange, ca. 110 cm lang, rund. Zur Grundausstattung gehört eine Vorhangschiene aus Rundrohr mit Deckenstütze über Eck, ohne Vorhang.

1 Kristallporzellanwaschtisch, Grösse ca. 64 x 51 cm, mit Einhebelmischbatterie mit festem Auslauf, mit Ablauf-Excenter-Geruchverschluss, alles verchromt.

1 doppelter Handtuchhalter, ca. 45 cm Ausladung, Serie Elegance.

1 Kristallporzellnablage, ca. 60 cm lang.

1 Kristallspiegel, ca. 60 x 45 cm, mit Spiegelklammern.

~~4. Etage~~anlage:

~~Rumpfenwarmwasserzentralheizung, ölbefeuert, mit zentraler Warmwasserversorgung über eingebauten Boiler, Regelung der Heiztemperatur über aussentemperaturabhängigen Kessel und Regelung der Raumtemperatur über Heizkörperthermostatventile.~~

~~Wärmebedarfberechnungen nach den heute geltenden Vorschriften und Auflagen.~~

~~Heizkörper als DIN-Radiatoren, nur wo unbedingt erforderlich als Röhrenradiatoren. Technisch bedingt Änderungen, insbesondere bei der Art der Heizkörper bleiben vorbehalten.~~

~~Oberirdische Öllagerung im Untergeschoss mit einem Kunststofftank, Inhalt ca. 3.000 Liter, in öldichter Abmauerung aufgestellt. Einfüllstutzen von der Ostseite des Wohnhauses.~~

~~Das Haus 4 hat einen aussenliegenden Öltank mit ca. 5.000.- Liter Inhalt, der entsprechend ausgerüstet wird.~~

Elektroinstallation

Allgemein:

Ausführung der Elektroinstallation nach den VDE-Vorschriften und nach den Bedingungen der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen.

Die Elektrozählereinrichtung wird im Untergeschoss untergebracht, wenn dieser Standort vom EVU genehmigt wird.

Sicherungseinrichtungen für die Abstellräume im Untergeschoss sowie für die Heizung und die Waschmaschine am Zählerplatz.

Sicherungseinrichtungen in den beiden Wohngeschossen in Unterverteilern im Treppenbereich.

In den Wohngeschossen und im Treppenhaus alle Leitungen unter Putz, im Untergeschoss alle Leitungen mit Kabel auf Putz oder in Installationskanälen.

Alle Schalter und Steckdosen in Ausführung Flächenprogramm, weiss.

Schwachstromanlage:

Die Häuser erhalten keine Sprechanlage.

Klingeldrucker an der Haustüre im eingebauten Briefkasten, Klingel im Erdgeschoss im Esszimmer bzw. im Treppenhaus.

Beleuchtung der Tiefgarage:

als Gemeinschaftsanlage, mit beleuchteten Lichtdruckern im Einfahrtsbereich bzw. in der Garage bedienbar, zwei Dauerleuchten mit Dämmschalter durchgehend in Betrieb. Stromkosten für die Tiefgarage werden nach der Anzahl der Stellplätze verteilt. Die Einzelboxen können auf Sonderwunsch ebenfalls mit Steckdose und Licht ausgerüstet werden.

Abstellräume im UG:

je 1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle und eine Steckdose.

Waschküche im UG:

1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle und einer Steckdose für die Waschmaschine einschl. separater Zuleitung.

Heizung:

1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle und alle Anschlüsse für die Heizung und deren Regelung.

Treppenhaus:

Tasterschaltung auf entsprechende Anzahl Brennstellen.

Wohnzimmer:

1 Serienschaltung auf 1 Deckenbrennstelle
1 Antennensteckdose
1 Steckdose, mit Schalter am Eingang schaltbar
8 Steckdosen im Raum
1 Steckdose unter Schalter am Eingang.

In den Häusern 5 und 6 zusätzlich für Essplatz:

1 Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle.
1 Steckdose

Balkon/Terrasse:

1 Steckdose mit Klappdeckel

Esszimmer für die Häuser 1 bis 4: 1 Wechselschaltung auf 1 Brennstelle
1 Steckdose unter Schalter

2 Steckdosen im Raum

- Küche:**
- 1. Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle
 - 1 Steckdose unter Schalter
 - 5 Steckdosen im Raum
 - 1 Steckdose für Dunstabzugshaube
 - 1 Herdanschlussdose, ohne Anschluss des Herds.
 - 1 Steckdose für eine Spülmaschine einschl. separater Zuleitung.
- Garderobe EG in den Häusern 1 bis 4:** 1 Ausschaltung auf eine Deckenbrennstelle.
- 1 Telefonleerdose
 - 1. Steckdose
- WC EG und DG:**
- 1 Ausschaltung auf 1 Brennstelle
 - 1 Steckdose
- Eingangsbereich in den Häusern 1 bis 4:** 1 Wechselschaltung auf eine Deckenbrennstelle.
- Aussenbeleuchtung:** 1 Wechselschaltung, von aussen wasserdicht, auf eine Wandbrennstelle vor der Haustüre.
- Kinderzimmer EG in den Häusern 5 und 6:**
- 1. Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle
 - 1 Steckdose unter Schalter
 - 2 Steckdosen im Raum
- Schlafzimmer DG:**
- 1 Kreuzschaltung auf 1 Deckenbrennstelle
 - 1 Steckdose unter Schalter
 - je 2 Steckdosen neben dem Schalter an den Nachttischen.
- Kinderzimmer:**
- je 1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle
 - je 1 Steckdose unter Schalter
 - je 2 Steckdosen im Raum
- Bad:**
- 1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle
 - 1 Ausschaltung auf 1 Brennstelle über dem Spiegel
 - 1 Steckdose
- Balkon DG:**
- 1 Steckdose mit Klappdeckel
- Kabelfernsehen:**
- Wenn auf grund der Baugenehmigung bzw. auf grund des Bebauungsplans an das Kabelfernsehnetz der Bundespost angeschlossen werden muss, hat der Erwerber im Rahmen seiner Bedürfnisse die Anschlusskosten an das Netz der Post den Anschlussbeitrag selbst zu bezahlen. Der Verkäufer stellt dann lediglich die vorgeschriebenen Verteilerkabel im Haus zur Verfügung. In diesem Fall hat der Erwerber auch keinen Anspruch auf eine Fernsehantenne.
- Fenster**
- Fenster im Untergeschoss hinter Lichtschächten als Stahlkellerfenster mit Mausgitter und Einfachverglasung. Fenster in den grossen Abstellräumen der Häuser 1 bis 4 als Holzfenster mit Drehkippsbeschlag, Innensims und aussen Glattstrichsims.
- Alle anderen Fenster als Naturholzfenster mit offenporigem Anstrich. In jedem Raum ein Fenster mit Drehkippsbeschlag, Balkon- und Terrassentüren mit vorschriftsmässig hoher Schwelle als Drehtüren mit Bediengriff.

Alle Fenster mit Dichtungslippen aus Neoprene oder gleichwertig.

Fensterelemente im Wohnzimmer bis zum Boden verglast.

Dachflächenfenster, isolierverglast, innen als Naturholzrahmen und aussen mit Leichtmetallblech verkleidet. Als Klappflügel und zum putzen als Schwingflügel einholbar.

Rolläden

Alle Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss mit Kunststoffrolläden in im Mauerwerk eingebauten Rolladenkasten, Führungsschienen aus Leichtmetall-U-Profilen ohne Köder.

Die Dachflächenfenster auf der Westseite erhalten Schnurunginnenjalousetten.

Im Dachgeschoss erhalten nur die Fenster oder Türen einen Rolladen, die einen absolut waagrechten Sturz haben. Dort kann wahlweise ein eingebauter Rolladenkasten oder ein aussen aufgebauter Mini-Rolladen-Leichtmetallkasten montiert werden. Fenster die einen schrägen Sturz haben und Dachfenster erhalten weder einen Sonnenschutz noch irgendeinen Rolladen.

Fenster Sims

Innen Natursteinsimsen, ca. 2 cm stark aus Muschelkalk gelb oder grau, oder aus Trani fiorito oder gleichwertiges Material. Im Wohnzimmer 30 cm breit, sonst die Heizkörper überdeckend.

Über Heizkörpern an Innenwänden keine Sims.

Aussen Granitsteinsimsen mit Wassernase einschnitten.

Wandarbeiten

Wände und Decken im Untergeschoss unverputzt. Lediglich die Türen werden mit Eckschutzschienen eingeputzt. Treppenhaus vom UG bis zum DG an den Wänden verputzt, Treppenpodestuntersicht im UG unverputzt.

Im Erd- und Dachgeschoss alle Decken und Wände mit Gipsputz verputzt. Dachschräge und Decke im Dachgeschoss mit 12,5 mm starken Gipskartonplatten verkleidet und verspachtelt. Konstruktionsbedingt können sich zwischen Massivwänden und Gipskartonplattendecken durchgehende Arbeitsfugen ergeben.

Aussenputz als Schwarzkalkgrundierung mit mineralischem Fertigputz, Farbe nach baurechtlicher bzw. gestalterischer Vorschrift. Gestalterische Details werden vorbehalten.

In der Tiefgarage wird weder verputzt noch irgendetwas gestrichen.

Türen

Türen im Untergeschoss als lackierte Blechtüren mit Gummidichtung und Stahlblecheckzarge, Buntbartschloss und Kunststoffdrückergarnitur. Zum Heizraum T-30-Heizraamtüren ohne Gummidichtung.

Türen in den beiden Wohngeschossen als Naturholztürelemente mit Zargenfutter und Leichtmetallbeschläge, Holzart Macore.

2 Türen im Haus als Türblätter mit Glasausschnitt, Küchentüre als Schiebetüre mit Glasausschnitt, wenn dies gewünscht wird.

Haustüre als Vollholztüre, offenporig behandelt, mit Türblatt mit Aluminiumeinlage, Holzblockrahmen und verglastem Holzseitenteil. Im Seitenteil ist der Briefkasten und der Klingeldrucker untergebracht. Haustüre mit kräftigen Bändern und mit Profilzylinder-einsteckschloss und Knopf-Drücker-Garnitur angeschlagen.

latten- und Fliesenarbeiten:

Wandplatten können bis zu einem Verlegepreis in Mörtel von DM 110.-/qm ausgesucht werden. Wenn Wandplatten geklebt werden vermindert sich dieser Preis um DM 35.-/qm, jeweils einschl. Umsatzsteuer.

Bodenplatten können bis zum einem Verlegepreis von DM 65.-/qm, auf Estrich aufgeklebt, ausgesucht werden, jeweils einschl. Umsatzsteuer.

3 EG und DG

jeweils ringsum 10 Reihen hoch mit Wandplatten 15/15 cm gefliest. Boden mit Keramikplatten.

1. EG

Wandplatten in der Küche bis zur Gesamtfläche von 3,0 qm an den Wänden. Boden mit Keramikfliesen, jedoch mit Kunststoffabschlussleisten an den Wänden.

Eingangsfur in den Häusern 1 bis 4 und Eingangsfur in den Häusern 5 und 6 im Bereich der Treppe nach der Haustüre:

Keramikbodenbelag mit Keramiksockelleisten und Kunststoffuge zwischen Sockel und Boden.

1. EG im Dachgeschoss:

Wände bis zur Decke gefliest, Boden als Keramikfliesen.

2. EG

mit Waschbetonplatten in der im Plan eingezeichneten Grösse, auf Schotter und Sand verlegt.

3. EG

Betonwerksteinbelag, hell, auf Kiesschüttung und wärmegeprägter Bitumenisolierung.

Fliesenbeläge:

In allen Zimmern und Fluren Velours-Teppichbodenbeläge bis zum Preis von DM 35.-/qm fertig verlegt einschl. Umsatzsteuer, vier Farben zur Wahl, jedoch nicht mehr als zwei verschiedene Farben ohne Schnittzuschlag, auf schwimmendem Zementestrich verlegt, Wärme- und Schalldämmung entsprechend den bestehenden Vorschriften. Teppichsockelleisten.

Farbarbeiten

Wände und Decken im Untergeschoss mit Dispersionsfarbanstrich, altweiss, auf unverputzte Wände gestrichen oder gespritzt.

Wände im Treppenhaus mit Rauhfaser tapete tapeziert und mit Innendispersionsfarbe altweiss gestrichen.

Im Erdgeschoss und im Dachgeschoss alle Decken bzw. Dachschrägen mit Rauhfaser- tapete tapeziert und mit Dispersionsfarbe, altweiss, gestrichen. Wände in allen Räumen einschl. WC im EG und DG und die Küche mit Rauhfaser- tapete tapeziert und altweiss gestrichen oder mit Mustertapeten bis zum Preis von DM 15.-/Roll einschl. Umsatzsteuer, brutto, tapeziert. Eine Rolle wird zu 4 qm Wandfläche gerechnet.

Aussenanlagen

Hauszugänge mit einem Platten- oder Beton- pflasterbelag angelegt. Im übrigen gilt der Aussenanlagenplan, der dem Baugesuch beiliegt. Dieser gilt im Zusammenhang mit dem genehmigten Baugesuch.

Es werden vom Verkäufer nur die Pflanzen ein- gebracht, die im Aussenanlagenplan enthalten sind. Der Verkäufer hat hinsichtlich der Art der Pflanzen die freie Auswahl.

In den Plänen eingezeichneten Möbel, sanitären Einrichtungen und Aneinrichtungen sind unverbindliche Gestaltungsvorschläge, die nicht erkaufte werden und vom Käufer auch nicht beansprucht werden können. Ergänzend bei den sanitären Einrichtungen ist der Standort im Zusammen- hang mit dieser Baubeschreibung verbindlich, insbesondere auch für die Anspülen.

Sonderwünsche

Sonderwünsche wie z.B. im Bereich der Fussbodenbeläge, der Wand- und Deckenfliesen, der Türfurniere sowie der Maler- und Tapezierarbeiten und sanitären Ausstattung sind, soweit die geplante Bauausführung technisch terminlich und gestalterisch nicht beeinflusst wird und diese rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten mit den Bauhandwerkern und der Bauleitung vereinbart sind, möglich. Für Bauverzögerungen, die durch die Ausführung der Sonderwünsche entstehen, haftet der Verkäufer nicht.

Sonderwünsche werden über den bauleitenden Architekten direkt mit den ausführenden Handwerkern oder mit dem Generalunternehmer abgerechnet. Die Höhe der Mehrkosten hat der Verkäufer keinen Einfluss.

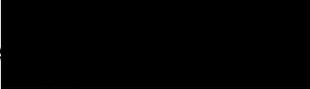
Hinsichtlich auf die abgeschlossenen Pauschalverträge sowie die hierin vereinbarten Unternehmeransprüche sind Eigenleistungen bzw. Eigenleistungen nur unter dem Vorbehalt der Einigung mit dem Unternehmer möglich. Auf die Sonderwünsche hat der bauleitende Architekt einen Honoraranspruch von 8 % bzw. ein Zeithonorar, wenn der Zeitaufwand zu gross ist. Das Honorar wird zusammen mit dem Kostenanschlag für den Sonderwunsch angegeben.

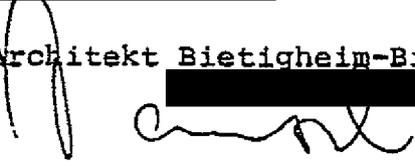
Sondervereinbarungen

Bei der Ausführung der Häuser liegen die gültigen Verkaufspläne sowie diese Baubeschreibung zugrunde. Bei Abweichungen gilt die Baubeschreibung. Änderungen, soweit sie technisch oder wirtschaftlich zweckmässig sind, die die Gleichwertigkeit gewährleistet bleibt, sind vorbehalten.

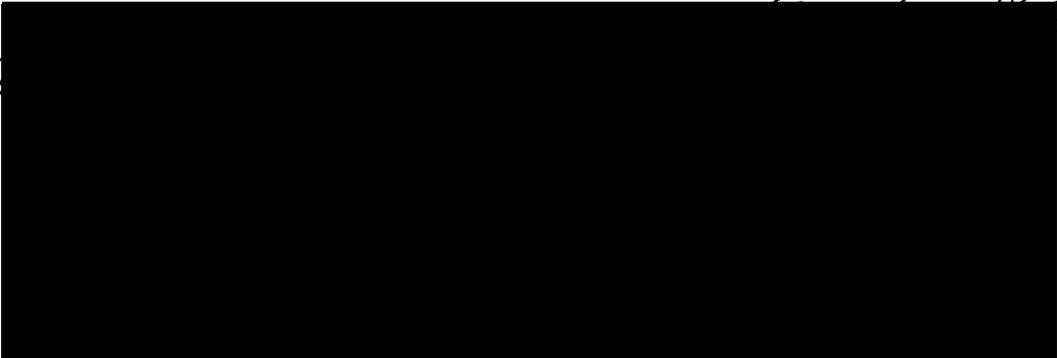
Änderungen auf Grund behördlicher Auflagen und Anordnungen hinsichtlich der städtebaulicher Planung sind massgebend und werden vom Erbauer ausdrücklich als verbindlich anerkannt. Die zur Zeit der Planung geltenden DIN-Mindestwerte bezüglich der Schall- und Wärmedämmung gelten gesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung höhere Werte abgeleitet werden können.

ird nocheinmal auf die gegenseitigen Rechte und Pflichten
wiesen, die in den Verträgen des Notars geregelt sind.
betrifft insbesondere die Regelung der Tiefgaragenstellplätze
den Zugangsweg zu den Hauseingängen.

stellt, Bietigheim-Bissingen 

Fritz  freier Architekt Bietigheim-Bissingen



kannt,



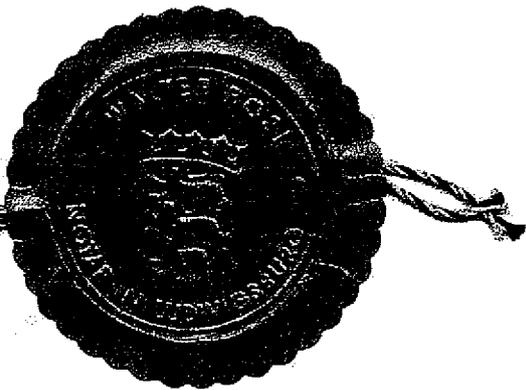
Vorstehende

A b s c h r i f t

von der Urschrift wird beglaubigt!

Ludwigsburg, den 19. Dezember 

Notar



Aufteilungsplan

► Allgemeines

Der **abgeschlossenheitsbescheinigte Aufteilungsplan** ist Bestandteil der Teilungserklärung. Dabei handelt es sich um eine Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich sind. Alle zu einem bestimmten Wohnungseigentum gehörenden Räume sind mit derselben Nummer versehen. Der Aufteilungsplan ist erhältlich beim Eigentümer oder der Hausverwaltung.

► Wofür wird dies benötigt?

Die Unterlagen benötigt der Käufer und die finanzierende Bank.



AUFTEILUNGSPLAN

Erhard am Schwarzen
[REDACTED]
HERMANN-LÖNS ST [REDACTED]

7140 LUDWIGSBURG-
OSSWEIL
[REDACTED]



STADT LUDWIGSBURG

Stadtverwaltung, Postfach 249, 7140 Ludwigsburg
Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt

BAUVERWALTUNGS- UND
BAUORDNUNGSAMT

B E S C H E I N I G U N G

gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.3.1951 (Bundesgesetzblatt I S. 175) mit den Änderungen vom 30.7.1973 (BGBl I, S. 910)

Die nachstehenden und in dem beiliegenden Aufteilungsplan des Architekturbüros bezeichneten Wohnungen bzw. nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind in sich abgeschlossen. Sie entsprechen den Erfordernissen des § 3 Abs. 2 und § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes mit den entsprechenden Änderungen.

Name des Architekturbüros Peter [REDACTED]

Datum des Aufteilungsplanes 15.05. [REDACTED]

Blatt 1 - 7, BT.Nr. 1926/640 und 1931/1659

Anschrift des bestehenden Gebäudes

Hermann-Löns-Str. [REDACTED] in 7140 Ludwigsburg-Oßweil

Wohnungen

Ziffern von - bis

1 - 3

nicht zu Wohnzwecken
dienende Räume

Ziffern von - bis

3 Garagenstellplatz

katastermäß. Bez.

Flst./Str.

Flst. 600/2

Grundbuchamt Ludwigsburg
Heft

4242

BV 2

Weitere gleichlautende Bescheinigungen wurden ausgestellt:

Datum/Anzahl

30.09.1992, 3

30.09.1992 [REDACTED]

Datum/Unterschrift



Kreissparkasse Ludwigsburg Kto.-Nr. 196 (BLZ 604 500 50) und bei allen anderen
Ludwigsburger Banken, Postgirokonto Stuttgart 67 21-701 (BLZ 600 100 70)

Sprechzeiten:

Vormittags: Mo., Di., Mi., Fr. von 8.00 bis 11.30 Uhr

Nachmittags: Do. von 13.30 bis 18.00 Uhr

RECYCLINGPAPIER EIN WEITERER BEITRAG UNSERER STADT ZUM UMWELTSCHUTZ!

Wilhelmstr. 5

Btx-Leitseite *5 677 140 #

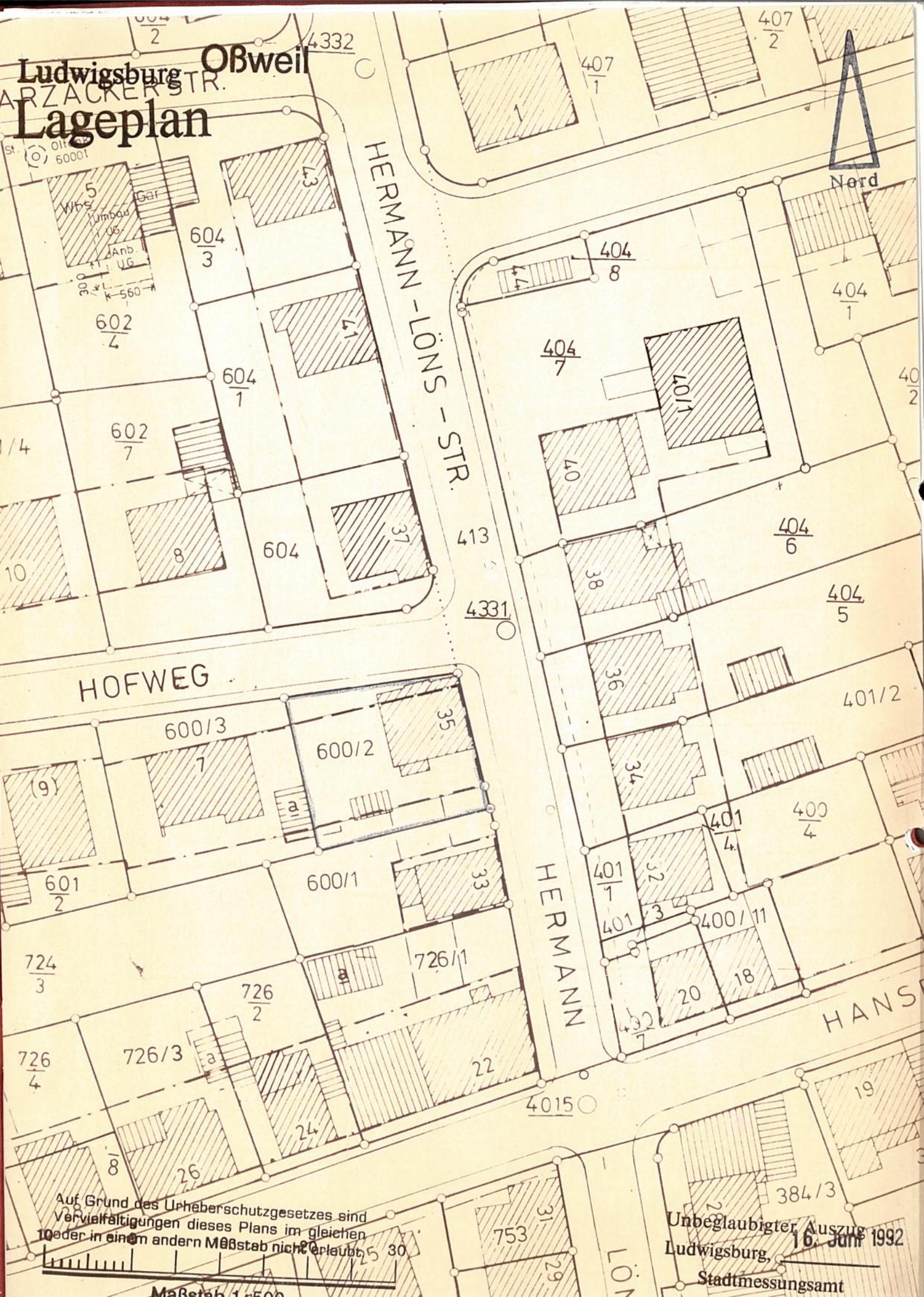
Telefax: 0 71 41 / 910-751

Teletex: 7141111-StadtLB

Telefonzentrale: 0 71 41 / 910-0

Ludwigsburg Obweil

Lageplan



Nord

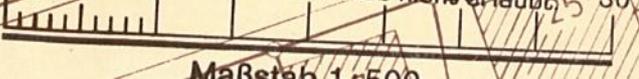
HERMANN-LÖNS-ST.R.

HOFWEG

HERMANN

HANS

Auf Grund des Urheberschutzgesetzes sind Vervielfältigungen dieses Plans im gleichen oder in einem andern Maßstab nicht erlaubt.



Unbeglaubigter Auszug
Ludwigsburg, 16. Juni 1992

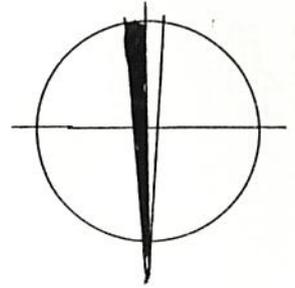
Stadtmessungsamt



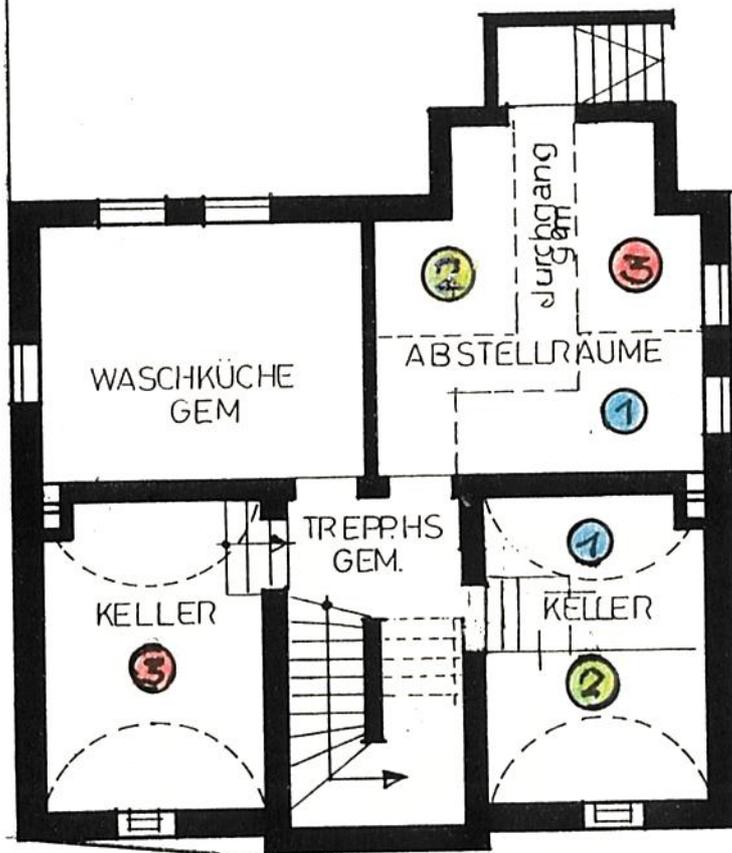
Bautagebuch Nr. 26 / 640

Aufteilungsplan Nr.
gemäß WEG 30. 9. 92
zur Bescheinigung vom
Baurechtsamt

A. Schelle



HERMANN LÖNS-STR.



HOFWEG

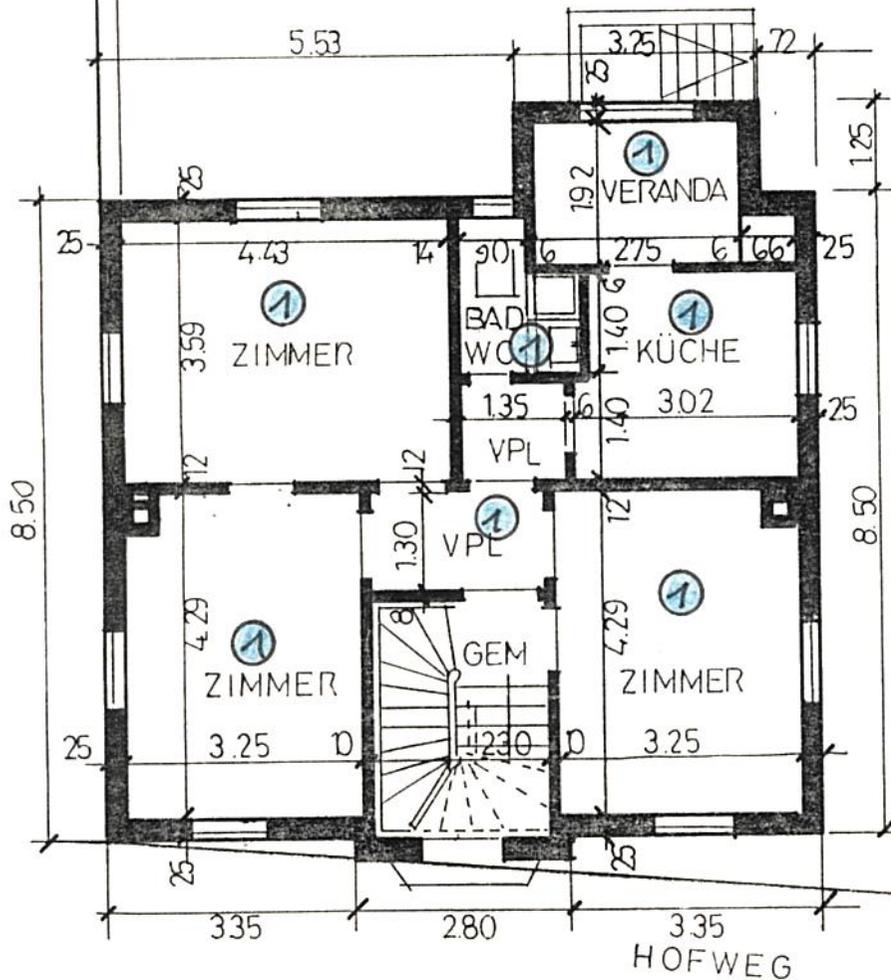
UNTERGESCHOSS M1/100

ARCHITEKT / 15. 5. 1992

PR. ARCHITEKT
714 LUDWIGSBURG
KORNBOCKSTR. 20 • TEL. ...

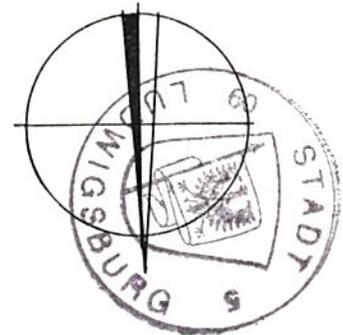
Bestell-Nr 643413 90195

HERMANN LÖNSSTR



GARTEN GEM.

grenze



Bautagebuch Nr. 26 / 640
 Bautagebuch Nr. 31 / 1659
 Auftragsplan Nr. 2
 gemäß WEG zur Beschleunigung vom ... 3.0.9. 92
 Baurechtsamt
 J.F. Schulte

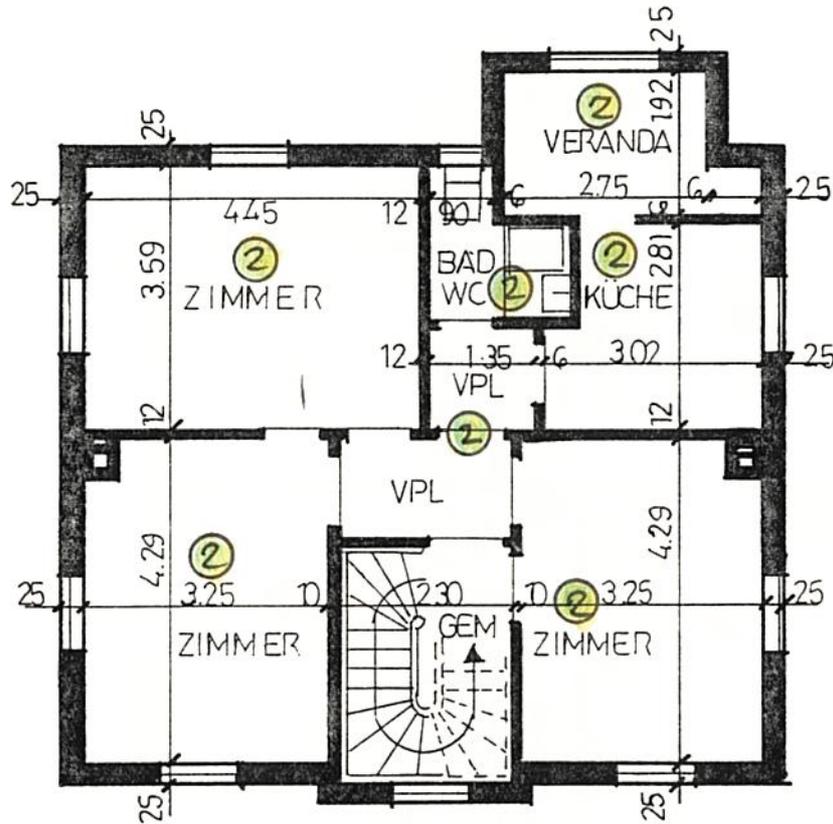
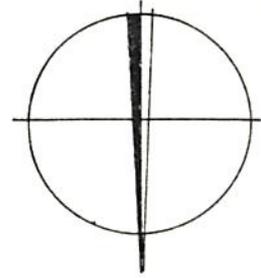
EIGENTÜMER //
 [REDACTED]
 ERDGESCHOSS
 M1/100
 ARCHITEKT // 15.5.92
 [REDACTED]
 714 LUDWIGSBURG
 KORNBÖCKSTR. 20 - TEL. 352



Bautagebuch Nr. 26 / 6 4 0 .

Aufteilungsplan Nr. 3
gemäß WEG 30. 9. 92
zur Bescheinigung vom
Baurechtsamt

J.H. Schwede



EIGENTÜMER

PILZ (2)

OBERGESCHOSS

M 1 / 100

ARCHITEKT / 15. 5. 92

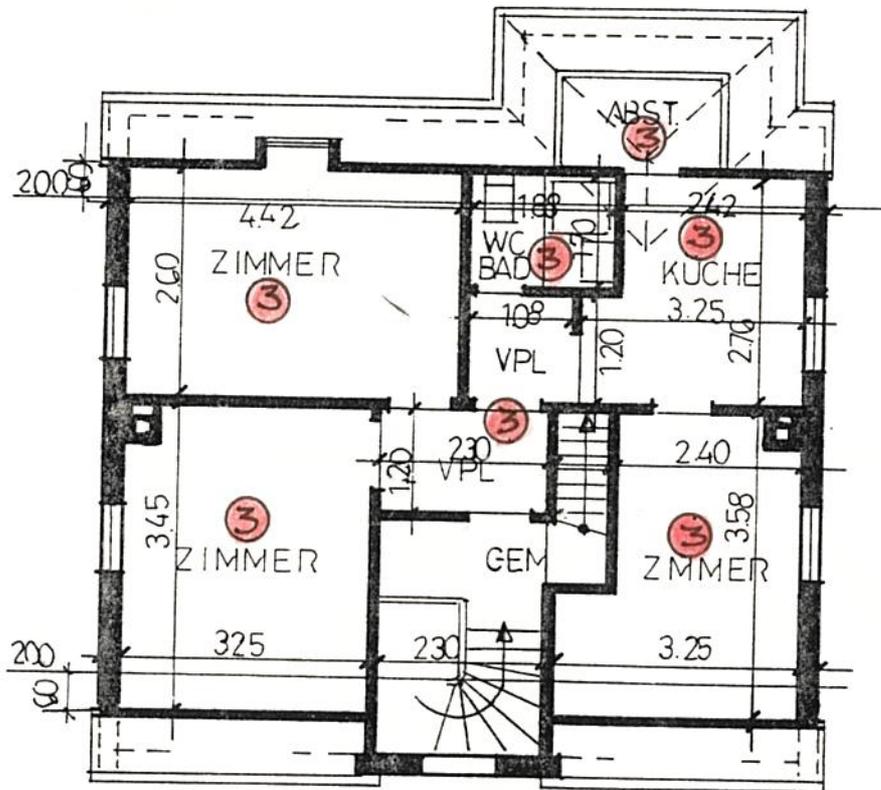
W. Schwede
714 LUDWIGSBURG
KORNBECKSTR. 50 - TEL. ...



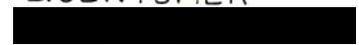
Bautagebuch Nr. 26 / 640 .

Aufteilungsplan Nr. 4
gemäß WEG 30. 9. 92
zur Bescheinigung vom
Baurechtsamt

A.F. Schönte



EIGENTÜMER



DACHGESCHOSS

M 1/100

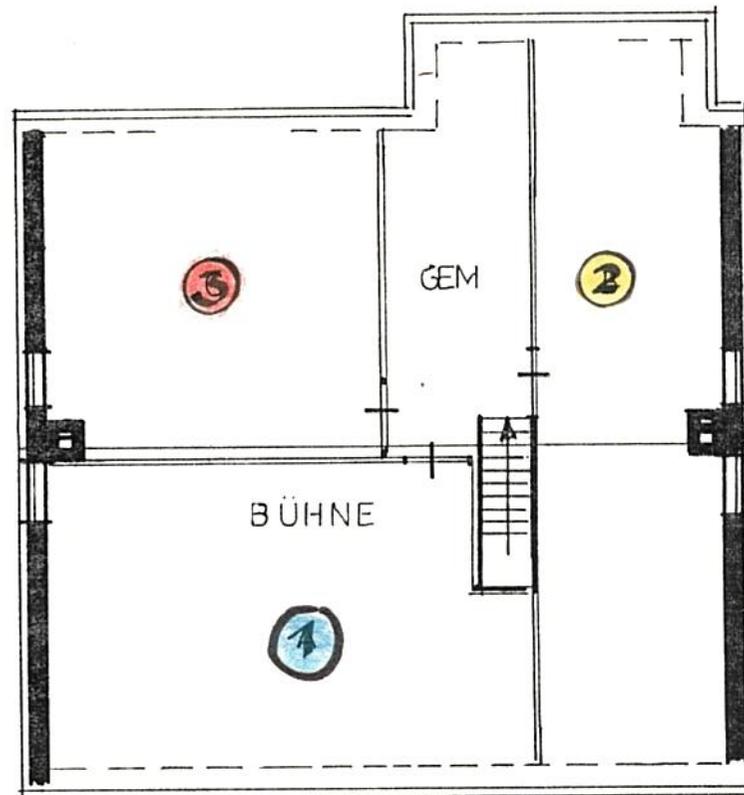
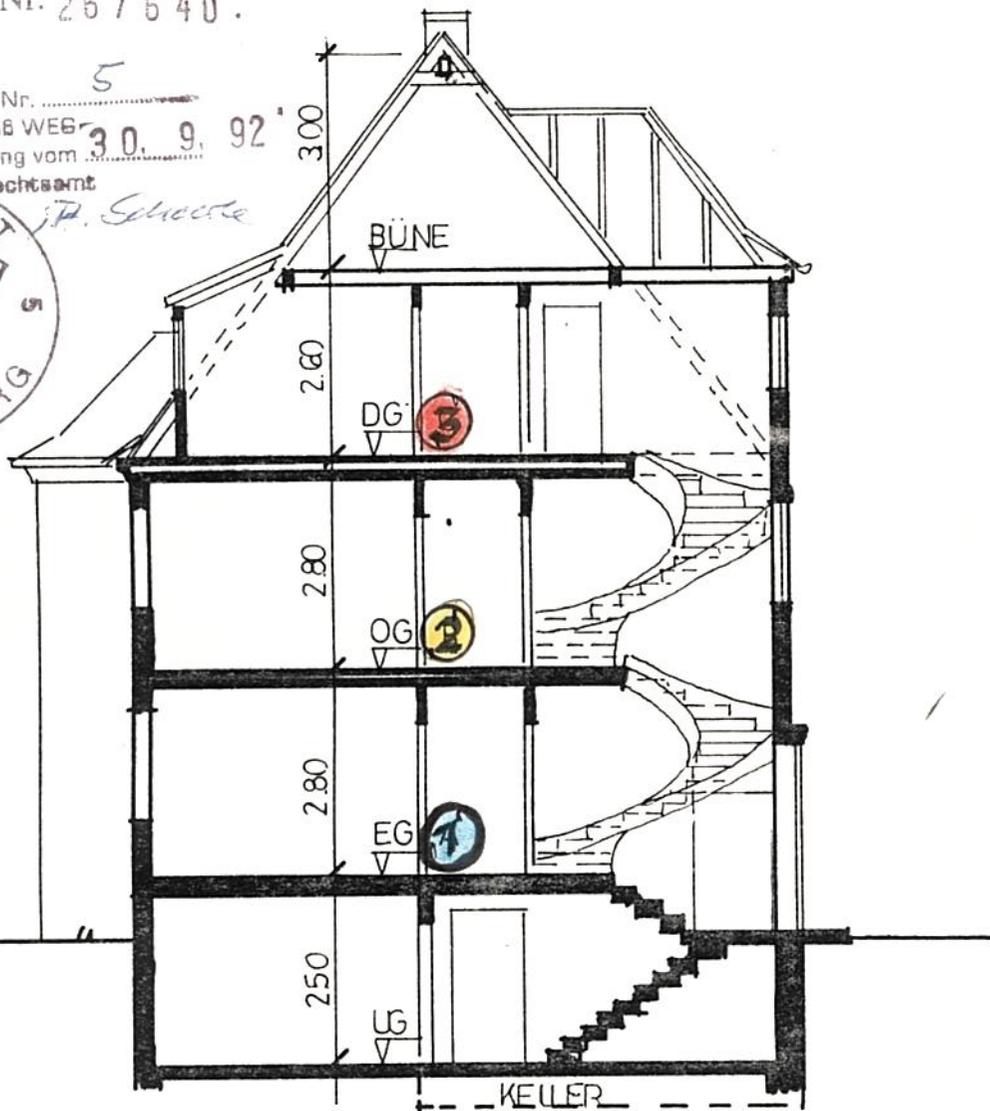
ARCHITEKT / 15. 5. 92



714 LUDWIGSBURG
KORNBECKSTR. 20 - TEL. ...

Bautagebuch Nr. 26 / 640.

Aufteilungsplan Nr. 5
gemäß WEG
zur Bescheinigung vom 30. 9. 92
Baurechtsamt



SCHNITT U. BÜHNE M 1/100

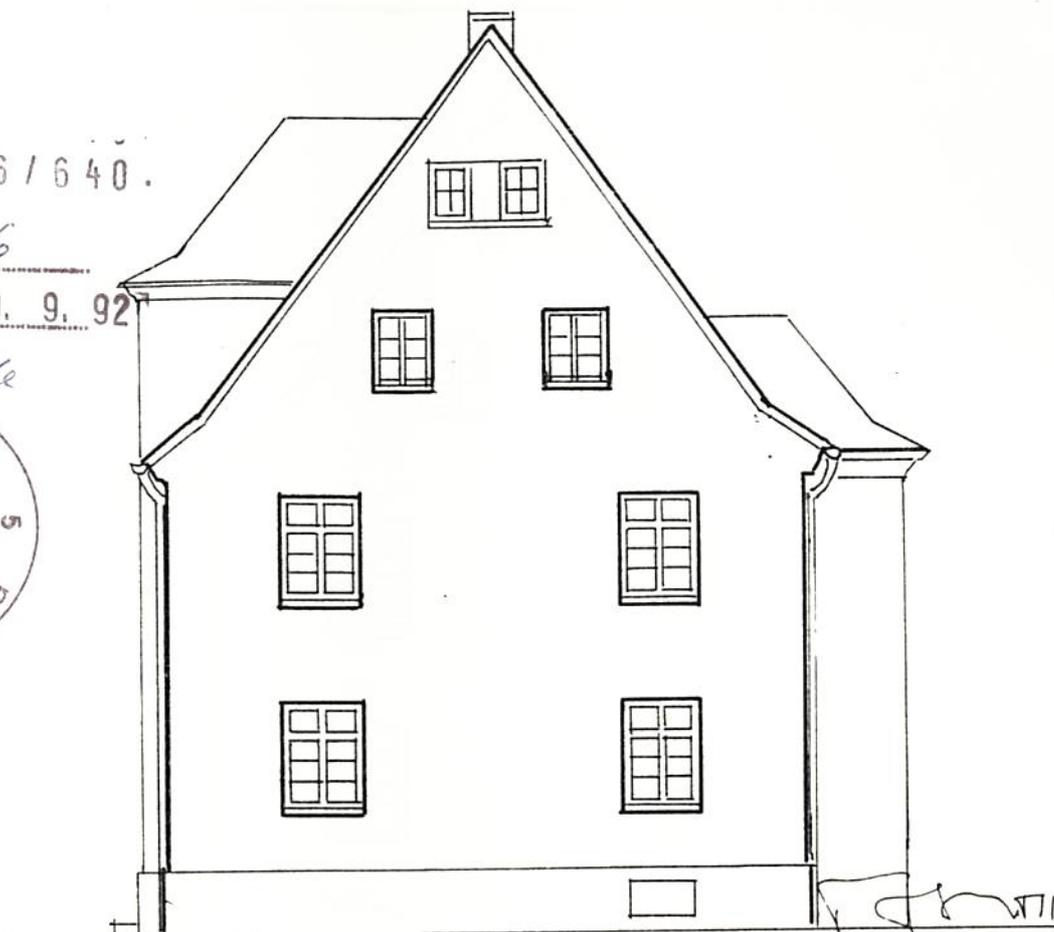
ARCHITEKT / 15. 5. 1992

714 LUDWIGSBURG
KORNBECKSTR. 20 - TEL. ...

Bautagebuch Nr. 26 / 640.

Aufteilungsplan Nr. 6
gemäß WEG
zur Bescheinigung vom 0. 9. 92
Baurechtsamt

J.F. Schuster



WESTSEITE



ANSICHTEN M 1/100

ARCHITEKT 15. 5. 1992



714 LUDWIGSBURG
KORNBECKSTR. 20 - TEL.

SÜDSEITE

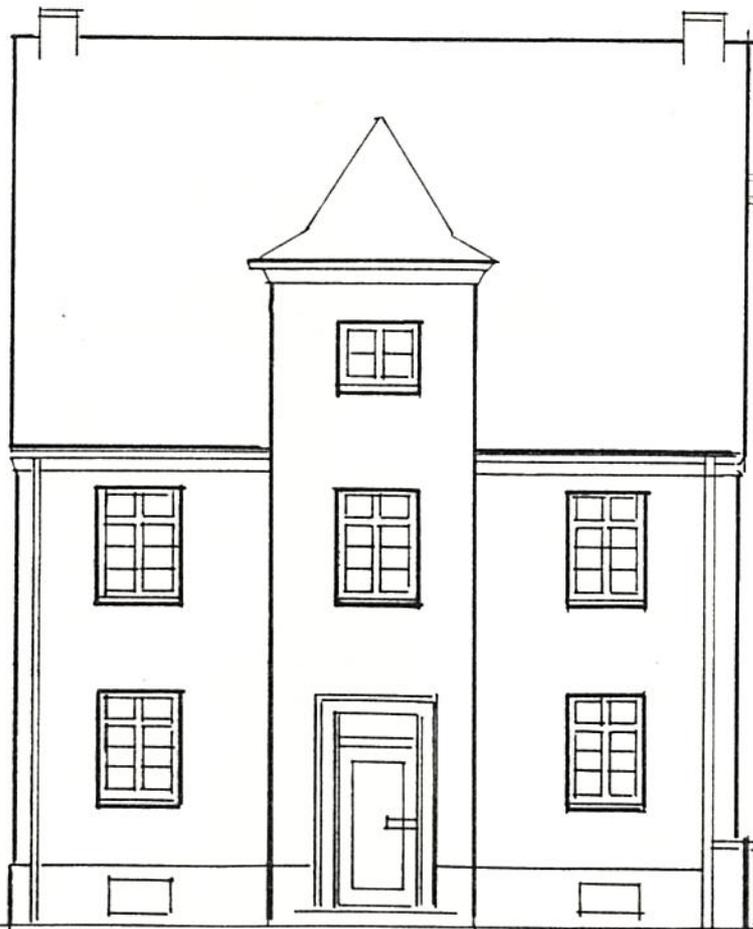
Bautagebuch Nr. 26 / 640.

Aufteilungsplan Nr. 7
gemäß WEG
zur Bescheinigung vom 9. 9. 92
Baurechtsamt

A. F. Scheide



NORDSEITE



OSTSEITE

ANSICHTEN M1/100

ARCHITEKT // 15.5.1992

F. [REDACTED]
714 LUDWIGSBURG
KORNBECKSTR. 20 - TEL. [REDACTED]

Wohngebäude - 3 Eigentumswohnungen, Hermann-Löns-Str. [REDACTED]
in 7140 Ludwigsburg

BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHEN NACH DIN 277 und den Plänen vom
15.5.1992 M 1/100

Wohnung EG - Eigentümer Manfred u. Lore [REDACTED] 

VPL	2,30 x 1,30	=	2,99 qm
Zimmer	3,25 x 4,29	=	13,94 qm
Küche	3,02 x 2,80	=	8,46
	- 1,40 x 0,15	= -	<u>0,21</u>
		=	8,25 qm
VPL	1,35 x 1,30	=	1,76 qm
Veranda	2,75 x 1,92	=	5,28 qm
Bad-WC	1,50 x 1,40	=	2,10
	0,90 x 0,70	=	<u>0,63</u>
		=	2,73 qm
Zimmer	4,43 x 3,59	=	15,90 qm
Zimmer	3,25 x 4,29	=	13,94 qm
			<u>64,79 qm</u>
	- 3 % Putz	=	1,94 qm
			<u>62,85 qm</u>
GEsante Wohnfläche EG			=====

Wohnung OG - Eigentümer Klaus u. Erika [REDACTED] 

VPL	2,30 x 1,30	=	2,99 qm
Zimmer	3,25 x 4,29	=	13,94 qm
Küche	3,02 x 2,80	=	8,46
	- 1,40 x 0,15	= -	<u>0,21</u>
		=	8,25 qm
VPL	1,35 x 1,30	=	1,76 qm
Veranda	2,75 x 1,92	=	5,28 qm
Bad-WC	1,50 x 1,40	=	2,10
	0,90 x 0,70	=	<u>0,63</u>
		=	2,73 qm
Zimmer	4,43 x 3,59	=	15,90 qm
Zimmer	3,25 x 4,29	=	13,94 qm
			<u>64,79 qm</u>
	- 3 % Putz	=	1,94 qm
			<u>62,85 qm</u>
Gesamte Wohnfläche OG			=====

Wohnung DG - Eigentümer Helmuth [REDACTED]
Raummasse sind Fertigmasse

VPL	1,20 x 2,30	=	2,76 qm
Zimmer	2,98 x 2,40	=	7,15
	1,28 x 0,85	=	1,09
	3,25 x 0,60x0,5	=	0,98
		=	9,22 qm
Küche	3,25 x 1,10	=	3,58
	2,42 x 1,06	=	2,57
	2,42 x 0,60x0,5	=	0,73
		=	6,88 qm
VPL	1,20 x 1,08	=	1,10 qm
Bad-WC	1,10 x 1,88	=	2,07
	0,60 x 1,88x0,5	=	0,56
		=	2,63 qm
Zimmer	4,42 x 2,00	=	8,84
	4,42 x 0,60x0,5	=	1,33
		=	10,17 qm
Zimmer	3,25 x 2,85	=	9,26
	3,25 x 0,60x0,5	=	0,98
		=	10,24 qm
Gesamte Wohnfläche DG			<u>43,00 qm</u> =====

Ludwigsburg, den 15.5.1992

[REDACTED]
FR. ARCHITEKT
714 LUDWIGSBURG
KORNBECKSTR. 28 TEL. [REDACTED]

Gemeinschaftsordnung

▶ Allgemeines

Neben der formellen Teilungserklärung können Eigentümergeinschaften auch **Gemeinschafts- oder Hausordnungen** aufstellen. Hier wird das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander geregelt und kann vom Wohnungseigentumsgesetz (WEG) abweichende Bestimmungen enthalten. Die Gemeinschaftsordnung ist erhältlich beim Eigentümer oder der Hausverwaltung.

▶ Wofür wird dies benötigt?

Die Unterlagen benötigt der Käufer.

Hausordnung

Die Hausordnung soll dazu dienen ein gutes, verständnisvolles Zusammenleben aller Wohnungseigentümer und Mieter zu fördern und die Erhaltung und Pflege des gemeinschaftlichen Eigentums zu sichern.

Sie hat nicht den Zweck, die Rechte der Wohnungseigentümer einzuschränken. In ihr wird bewusst auf die Regelung solcher Fragen verzichtet, die sich auf die Pflege und Erhaltung des Sondereigentums beziehen, da dies ohnehin im eigenen Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers liegt.

1. Jeder Bewohner ist zur Pflege und Reinhaltung der Wohnanlage verpflichtet, die gemeinschaftlich genutzten Flächen sauber und in Ordnung zu halten.
2. Die Reinigung sämtlicher gemeinschaftlicher Flächen innerhalb und außerhalb des Hauses, sowie der Winterdienst, erfolgt durch den Hausmeister.
3. Größere Verunreinigungen innerhalb und außerhalb der Gebäude, die vom Wohnungsnutzer oder dessen Beauftragten verursacht werden, insbesondere solche, die durch Instandsetzung entstehen, sind vom Verursacher selbst rasch zu beseitigen.
4. Tiere, welche andere Hausbewohner belästigen, dürfen im Haus nicht gehalten werden. Die Freiflächen der Wohnanlage dürfen von Haustieren nicht verunreinigt werden (keine Hundetoilette). Das Halten von Kampfhunden im Sinne geltender Rechtsprechung ist nicht gestattet.
5. Es ist nicht gestattet, auf Treppen, Gängen oder Wegen oder in sonstigen zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räumen in oder am Gebäude Gegenstände abzustellen oder anzubringen.
6. Jeder Bewohner hat die Pflicht, unnötigen Lärm zu vermeiden und sonstige Belästigungen zu unterlassen.
7. Lästigen Lärm verursachende Tätigkeiten sind werktags auf die Zeit von 7.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 20.00 Uhr beschränkt. Davon abweichende Ausnahmefälle sind genehmigt.
8. Um eine Belästigung der unteren Bewohner zu vermeiden, dürfen Staubtücher von einem Zimmer, nicht aber vom Balkon, ausgeschüttelt werden. Bitte beachten Sie, dass dies nur für Staubtücher gilt. Es ist keinesfalls gestattet, Teppiche, Brücken, Läufer und ähnliches auszuklopfen und auszuschütteln.
9. Bei allen Haushaltsmaschinen und elektrischen Geräten ist auf Lärmschutz zu achten. Diese sind gegebenenfalls auf schalldämmende Unterlagen zu stellen.
10. Alle elektrischen Geräte müssen VDE-entstört sein.
11. Musizieren ist nur in der Zeit von 8.00 - 12.00 Uhr und von 14.00 - 22.00 Uhr bei geschlossenen Fenstern gestattet. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Plattenspieler, Tonbandgeräte etc. dürfen nur in geschlossenen Räumen und bei abgeschwächter Lautstärke betätigt werden.

12. In das WC und die sonstigen Abläufe dürfen weder Scherben noch sonstiger Unrat geworfen werden. Auch dürfen keine Abwässer eingeleitet werden, welche die Abflussrohre angreifen (insbesondere keine aggressiven Chemikalien). Die Bewohner haften für alle entstehenden Kosten zur Beseitigung von Verstopfungen oder Beschädigungen.
13. Verlassen die Bewohner auf längere Zeit ihre Wohnung, so haben sie für ausreichende Entlüftung zu sorgen. Im Winter sind sie auch bei Abwesenheit (wegen der Gefahr des Einfrierens von Wasser- und Heizleitungen) für ausreichende Erwärmung der Räume verantwortlich. Bei Frostgefahr sind die Treppenhausfenster zu schließen, um eine Auskühlung der Gebäude zu vermeiden.
14. Leicht entzündliche Gegenstände und Flüssigkeiten dürfen in den Kellerräumen nicht verwahrt werden. Größere Gegenstände müssen dort so aufgestellt sein, dass diese Räume übersichtlich und in allen Teilen zugänglich sind.
15. Mängel und Störungen an gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen (z. B. Heizungsanlage, Garagentor) sind unverzüglich dem Verwalter oder der beauftragten Wartungsfirma zu melden. Im Übrigen sind die Benutzungsanleitungen für diese Einrichtungen zu beachten.
16. Aus Sicherheitsgründen ist darauf zu achten, dass sämtliche Eingänge des Hauses stets geschlossen sind.
17. Brennbare Gegenstände dürfen gemäß § 14 Abs. 2 Garagenverordnung in der Tiefgarage nicht gelagert werden.
18. Das Grillen mit Holzkohle ist auf dem gesamten Grundstück nicht gestattet.
19. Auf den Balkonen ist das Aufhängen von Wäsche nur bis zur Brüstungshöhe gestattet. Blumenkästen mit Balkonpflanzen dürfen nur an den Innenseiten der Balkone aufgehängt werden.
20. Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum, die bei Ein- und Auszug verursacht werden, werden zu Lasten des jeweiligen Mieters bzw. des Eigentümers beseitigt.
21. Die Hauszugangstüre darf nicht abgeschlossen werden.
22. Es ist für eine ausreichende Belüftung der Kellerräume zu sorgen.
23. Auf Flächen des gemeinschaftlichen Eigentums gilt absolutes Rauchverbot.

Ihre Hausverwaltung
Immobilien GmbH

Versammlungsprotokolle

► Allgemeines

Im WEG ist geregelt, dass über die in einer Eigentümerversammlung gefassten **Beschlüsse eine Niederschrift** (Protokoll) anzufertigen ist. Damit wird bezweckt, Inhalt und Zustände bzw. Nichtzustandekommen der Beschlüsse zu **dokumentieren**.
Versammlungsprotokolle sind erhältlich beim Eigentümer oder der Hausverwaltung.

► Wofür wird dies benötigt?

Die Unterlagen benötigt der Käufer.

Jahresabrechnungen

▶ Allgemeines

Die Abrechnung der Neben- und Betriebskosten einer Wohnungseigentümergeinschaft werden jährlich erstellt. Darin werden die **Einnahmen und Ausgaben gegenübergestellt** und somit Erstattungen und Nachzahlungen der Wohnungseigentümer ermittelt.

Jahresabrechnungen sind erhältlich beim Eigentümer oder der Hausverwaltung.

▶ Wofür wird dies benötigt?

Die Unterlagen benötigt der Käufer.

Immobilien GmbH

Gartenstr.
71691 Freiberg am Neckar
Tel1: 07141/947450
Fax: 07141/94745-25
Email: hausverwaltung.de

Herrn

Jahresabrechnung 2021

Freiberg am Neckar, den 15.03.2022

für den Zeitraum vom 01.01.2021 - 31.12.2021 (365 Tage)
Wirtschaftseinheit: WEG Lange Straße, 74395 Mundelsheim

Wohnungs-Nr.: 00100000

Nummern lt. Teilungserklärung: **Wohnung 2**

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
Ausgaben			
<i>Umlagefähige Kosten</i>			
Heizung / Wasser	lt. Einzelabrechnung	7.239,26-	635,91-
Niederschlagswasser	86/1.000-stel MEA-Anteile	117,00-	10,06-
Wohngebäudeversicherung	86/1.000-stel MEA-Anteile	1.603,71-	137,92-
Haftpflichtversicherung	86/1.000-stel MEA-Anteile	99,71-	8,58-
Allgemeinstrom	86/1.000-stel MEA-Anteile	586,84-	50,47-
Personenaufzug	86/1.000-stel MEA-Anteile	2.188,55-	188,22-
Kabelgebühren	1/8 Anzahl Wohnungen	1.131,00-	141,38-
Hausmeister	86/1.000-stel MEA-Anteile	4.540,14-	390,45-
Winterdienst	86/1.000-stel MEA-Anteile	948,10-	81,54-
Abfall-Servicegebühr	86/1.000-stel MEA-Anteile	60,15-	5,17-
Wartung TG-Tor	86/1.000-stel MEA-Anteile	154,70-	13,30-
Wartung Hebeanlage	86/1.000-stel MEA-Anteile	999,60-	85,97-
Wartung Rauchwarnmelder	86/1.000-stel MEA-Anteile	68,43-	5,88-
Zwischensumme		19.737,19-	1.754,85-
<i>Nicht umlagefähige Kosten</i>			
Rep. & Sonstiges	86/1.000-stel MEA-Anteile	490,23-	42,16-
Miete Rauchwarnmelder	86/1.000-stel MEA-Anteile	112,22-	9,65-
Anschaffungen	86/1.000-stel MEA-Anteile	0,00	0,00
Nutzerwechselgebühr	Direktkosten	23,44-	23,44-
Bescheinigung HHDL	Direktkosten	29,75-	0,00
Bankgebühren	86/1.000-stel MEA-Anteile	149,30-	12,84-
Verwaltergebühren	86/1.000-stel MEA-Anteile	2.693,46-	231,64-
Summe Ausgaben		23.235,59-	2.074,58-

Immobilien GmbH

Gartenstr.
 71691 Freiberg am Neckar
 Tel: 07141/947450
 Fax: 07141/94745-25
 Emai. hausverwaltung.de

Seite 2 zu Wohnungs-Nr.: 00100000

Jahresabrechnung 2021

Eigentümer :

für den Zeitraum vom 01.01.2021 - 31.12.2021

Wirtschaftseinheit: WEG Lange Straße , 74395 Mundelsheim

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
<u>Einnahmen</u>			
Vorschüsse		30.984,00+	2.670,00+
Summe Einnahmen		<u>30.984,00+</u>	<u>2.670,00+</u>
<u>Ergebniszusammenstellung</u>			
Summe Ausgaben		23.235,59-	2.074,58-
Summe Einnahmen		30.984,00+	2.670,00+
Saldo Ausgaben/Einnahmen		<u>7.748,41+</u>	<u>595,42+</u>
Zuführung zur Erhaltungsrücklage lt. WP	86/1.000-stel MEA-Anteile	5.500,00-	473,00-
Abrechnungsspitze		<u><u>2.248,41+</u></u>	<u><u>122,42+</u></u>

Für die Umlagefähigkeit der ausgewiesenen Kosten übernehmen wir keine Haftung. Bitte prüfen Sie ggf. den Mietvertrag.

Das ausgewiesene Guthaben über EUR 122,42 aus dieser Abrechnung werden wir zum 08.06.2022 Ihrem Konto IBAN: DE _____, BIC: _____, Kreissparkasse Ludwigsburg, gutschreiben.

Immobilien GmbH

Gartenstr.
71691 Freiberg am Neckar
Tel1: 07141/947450
Fax: 07141/94745-25
Email: info@paulus-hausverwaltung.de

Seite 3 zu Wohnungs-Nr.: 00100000

Jahresabrechnung 2021

Eigentümer

für den Zeitraum vom 01.01.2021 - 31.12.2021

Wirtschaftseinheit: WEG Lange Straße 74395 Mundelsheim

Bestandsentwicklung Erhaltungsrücklage:

	01.01.2021	Zugang	Abgang	Zinsen	KESSt	SolZ	31.12.2021
Verteilerschlüssel: 86/1.000-stel MEA-Anteile							
G:	8.330,34	5.500,00	- 0,00	- 0,37	- 0,00	- 0,00	13.829,97
A:	716,41	473,00	- 0,00	- 0,03	- 0,00	- 0,00	1.189,38
(G=Gesamt, A=Ihr Anteil)							

Darstellung des Bankkontos:

Girokonto HAUSBANK MÜNCHEN Nr. 299073

Anfangsbestand 01.01.2021	2.064,49 +
Ausgaben lt. JA 21	23.235,59 -
Zuführung zur Rücklage	5.500,00 -
Einnahmen lt. JA 21	30.984,00 +
Rechnungsabgrenzungen	1.571,32 -
Nettoergebnis JA 20	255,13 -
Pelletsbestand	519,72 -
Endbestand 31.12.2021	<u><u>1.966,73 +</u></u>

Immobilien GmbH

Gartenstr.
 71691 Freiberg am Neckar
 Tel1: 07141/947450
 Fax: 07141/94745-25
 Email: hausverwaltung.de

Seite 4 zu Wohnungs-Nr.: 00100000

Jahresabrechnung 2021

Eigentümer :

für den Zeitraum vom 01.01.2021 - 31.12.2021

Wirtschaftseinheit: WEG Lange Straße 74395 Mundelsheim

Vermögensbericht der WEG Lange Straße

Mundelsheim zum Stichtag 31.12.2021

I. Bestand der gemeinschaftlichen Konten

Girokonto HAUSBANK MÜNCHEN Nr. 299

Anlagekonto Nr. 4000299

1.966,73 EUR

13.829,97 EUR

II. Rücklagenbestand

III. Forderungen der Gemeinschaft

Rückstände/Überzahlungen Jahresabrechnung

Rechnungsabgrenzung

Nachzahlung Jahresabrechnung

0,00 EUR

1.257,49 EUR

0,00 EUR

IV. Verbindlichkeiten der Gemeinschaft

Rechnungsabgrenzung

Guthaben Jahresabrechnung

41,18 EUR

2.248,43 EUR

V. Sonstige Vermögensgegenstände

Pelletsbestand

1.497,99 EUR

Immobilien GmbH

Gartenstr. 1
 71691 Freiberg am Neckar
 Tel: 07141/947450
 Fax: 07141/94745-25
 Email: hausverwaltung.de

Seite 5 zu Wohnungs-Nr.: 00100000

Jahresabrechnung 2021

Eigentümer :

für den Zeitraum vom 01.01.2021 - 31.12.2021

Wirtschaftseinheit: WEG Lange Straße 1, 74395 Mundelsheim

Ihre gespeicherten Daten:

qm Wohnfläche	60,0900
qm Heizfläche	54,6300
1000-stel Wohnung	86,0000
Anzahl Wohnungen	1,0000

Paulus Immobilien GmbH

Darstellung Bestandskonten/Ergebnis

	EUR	EUR
Girokonto HAUSBANK MÜNCHEN Nr. 299	1.966,73	
Anlagekonto Nr. 4000299	13.829,97	
Pelletsbestand	1.497,99	
Rechnungsabgrenzung		1.216,31
Erhaltungsrücklage		13.829,97
Jahresüberschuss		2.248,41
	<u>17.294,69</u>	<u>17.294,69</u>

Zahlungen für die Zeit vom 01.01.2021 - 31.12.2021

		EUR - Soll	EUR - Ist
Hausgeld 01/2021	01.01.2021	236,00 -	236,00+
Hausgeld 02/2021	01.02.2021	236,00 -	236,00+
Hausgeld 03/2021	01.03.2021	236,00 -	236,00+
Hausgeld 04/2021	01.04.2021	236,00 -	236,00+
Hausgeld 05/2021	01.05.2021	236,00 -	236,00+
Vorschüsse 06/2021	01.06.2021	236,00 -	236,00+
Vorschüsse 07/2021	01.07.2021	209,00 -	209,00+
Vorschüsse 08/2021	01.08.2021	209,00 -	209,00+
Vorschüsse 09/2021	01.09.2021	209,00 -	209,00+
Vorschüsse 10/2021	01.10.2021	209,00 -	209,00+
Vorschüsse 11/2021	01.11.2021	209,00 -	209,00+
Vorschüsse 12/2021	01.12.2021	209,00 -	209,00+
		<u>2.670,00 -</u>	<u>2.670,00 +</u>

Die Jahresabrechnung aus dem vorherigen Wirtschaftsjahr über EUR 101,79 wurde ausgeglichen.

METRONA GmbH & Co. KG · 81366 München

Ihre METRONA® Abrechnung für Heizung, Warmwasser, Kaltwasser

Zusammenstellung Ihrer Kosten

Erstellt im Auftrag von	Immobilien GmbH Gartenstr. 71691 Freiberg am Neckar	Erstellt am	15.03.2022
Abrechnungszeitraum	01.01.2021 - 31.12.2021	Liegenschaft	Lange Str. 74395 Mundelsheim
Ihr Nutzungszeitraum	01.01.2021 - 31.10.2021	Liegenschaftsnummer	
		METRONA Nutzernummer	0002
		Ihre Nutzernummer	002

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben die Kosten, die im vergangenen Abrechnungszeitraum angefallen sind, abgerechnet. Unsere Abrechnung ist auf den folgenden Seiten dieses Schreibens detailliert beschrieben.

	Betrag
Gesamtbetrag	520,76 €

Bitte rechnen Sie Nachzahlungen oder Guthaben **ausschließlich** mit Ihrem Vermieter/Verwalter ab. Leisten Sie keine Zahlungen an METRONA GmbH & Co. KG.

Folgende Objekte sind in dieser Abrechnung berücksichtigt:

Lange Str. 74395 Mundelsheim

METRONA® Gesamtrechnung Heizung, Warmwasser, Kaltwasser

Die Gesamtabrechnung bildet die Aufteilung der Kosten für das gesamte Gebäude ab. Die anteiligen Kosten Ihrer Nutzereinheit entnehmen Sie bitte dem Formular "Ihre Abrechnung".

Liegenschaft **Lange Str.
74395 Mundelsheim**

Liegenschaftsnummer

Abrechnungszeitraum **01.01.2021 - 31.12.2021**

erstellt am **15.03.2022**

Aufstellung der Kosten

Energieart: Holzpellets Kilogramm				Weitere Heizungsbetriebskosten		
POSITION	DATUM	kg	BETRAG	POSITION	DATUM	BETRAG
Anfangsbestand	01.01.2021	4.500,00	978,27 €	<i>Übertrag</i>		1.999,36 €
Bezug	01.02.2021	3.520,00	796,38 €	Verbrauchsabrechnung		380,06 €
Bezug	06.04.2021	3.500,00	786,45 €	Gerätemiete	17.11.2021	833,55 €
Bezug	14.09.2021	4.000,00	936,25 €	Heizung/Warmwasser		
abzüglich Endbestand	31.12.2021	-6.500,00	-1.497,99 €	Betriebsstrom	31.12.2021	331,98 €
Summe Verbrauch		9.020,00	1.999,36 €	Wartungskosten	31.12.2021	499,80 €
				Kaminfeger	02.03.2021	55,26 €
				Kaminfeger	29.10.2021	197,35 €
				Summe Energie- und Heizungsbetriebskosten		4.297,36 €

Kosten für gesonderte Verteilung

VERTEILUNG NACH	POSITION	DATUM	BETRAG
Warmwasser/Kaltwasser	Kalt- und Abwasser	31.12.2021	2.569,05 €
Warmwasser/Kaltwasser	Gerätemiete Kaltwasser	17.11.2021	224,91 €
Nutzereinheit	Abrechnung Kaltwasser		147,94 €
	Summe Kosten zur gesonderten Verteilung		2.941,90 €
	Summe der zu verteilenden Kosten		7.239,26 €

Aufteilung der Kosten

Berechnung und Aufteilung der Kosten für Warmwasser-Erwärmung

$$\frac{20,380 \text{ MWh} \times 1000 \text{ kWh/MWh}}{5 \text{ kWh/kg}} = 4.076,00 \text{ Kilogramm Holzpellets} = 45,19 \% \text{ d. Gesamtverbr.}$$

45,19 % aus 4297,36 € Energie- und Heizungsbetriebskosten entspricht Kosten für Erwärmung Warmwasser **1.941,98 €**

Kosten für Warmwasser 1.941,98 €

davon 30 % Grundkosten 582,59 € : 678,78 m² = 0,858290 €/m²

davon 70 % Verbrauchskosten 1.359,39 € : 114,55 m³ = 11,867220 €/m³

Berechnung und Aufteilung der Kosten für Heizung

Summe Energie- und Heizungsbetriebskosten **4.297,36 €**

abzüglich Kosten für Erwärmung Warmwasser **-1.941,98 €**

Kosten für Heizung 2.355,38 €

davon 30 % Grundkosten 706,61 € : 628,14 m² = 1,124924 €/m²

davon 70 % Verbrauchskosten 1.648,77 € : 27,43 MWh = 60,108276 €/MWh

Berechnung und Aufteilung der Kosten für Kaltwasser

Kosten für Kaltwasser 2.941,89 €

Kalt- und Abwasser 2.569,05 € : 521,70 m³ = 4,924382 €/m³

Gerätemiete Kaltwasser 224,91 € : 521,70 m³ = 0,431110 €/m³

Abrechnung Kaltwasser 147,93 € : 8,00 Nutzeinh. = 18,491250 €/Nutzereinheit.

Summe der verteilten Kosten 7.239,26 €

METRONA GmbH & Co. KG · 81366 München

Ihre METRONA® Abrechnung für Heizung, Warmwasser, Kaltwasser

Liegenschaft

Lange Str. .
74395 Mundelsheim

Erstellt im Auftrag von

Immobilien GmbH

Gartenstr.

71691 Freiberg am Neckar

Liegenschaftsnummer

METRONA Nutzernummer 0002

Abrechnungszeitraum 01.01.2021 - 31.12.2021

Ihr Nutzungszeitraum 01.01.2021 - 31.10.2021

erstellt am 15.03.2022

Ihre Kosten

Kosten für Heizung					
Grundkosten	54,63 m² beheizb. Wohnfl.	x	1,124924 € je m²	720/1000 =	44,25 €
Verbrauchskosten	0,68 MWh	x	60,108276 € je MWh	=	40,87 €
Kosten für Warmwasser					
Grundkosten	60,09 m² Wohnfläche	x	0,858290 € je m²	304/365 =	42,95 €
Verbrauchskosten	10,97 m³	x	11,867220 € je m³	=	130,18 €
Summe Kosten für Heizung und Warmwasser					258,25 €
Kosten für Kaltwasser					
Kalt- und Abwasser	47,29 m³	x	4,924382 € je m³	=	232,87 €
Gerätemiete Kaltwasser	47,29 m³	x	0,431110 € je m³	=	20,39 €
Abrechnung Kaltwasser	1,00 Nutzeinh.	x	18,492500 € je Nutzeinh.	1/2 =	9,25 €
Summe Kosten für Kaltwasser					262,51 €
Gesamtbetrag					520,76 €

Enthaltene haushaltsnahe Leistungen nach § 35a EStG

Leistungsart	Kostenart	Gesamtbetrag ant. Arbeitskosten in €	Ihr Kostenanteil in €	Ihr Anteil in %	Ihr Anteil Summe Leistungsart in €
HL	Wartungskosten	499,80	30,04	6,01	
HL	Kaminfeger	252,61	15,18	6,00	45,22
Gesamtbetrag aller Leistungsarten		752,41	45,22		

Ihre Verbrauchswerte

Heizung in MWh							
RAUMBEZEICHNUNG	GERÄTENUMMER	GERÄTEART	ANF.-STAND	ABLESUNG	FAKTOR	VERBRAUCH	BEMERKUNG
Flur	91652605	Wärmezähler	1,912	2,597		0,680	
Summe Heizung						0,680	
Warmwasser in m³							
RAUMBEZEICHNUNG	GERÄTENUMMER	GERÄTEART	ANF.-STAND	ABLESUNG	FAKTOR	VERBRAUCH	BEMERKUNG
Küche	83282	Warmwasserzähler	1,37	4,146		2,78	
Bad	33688	Warmwasserzähler	8,42	16,61		8,19	
Summe Warmwasser						10,97	
Kaltwasser in m³							
RAUMBEZEICHNUNG	GERÄTENUMMER	GERÄTEART	ANF.-STAND	ABLESUNG	FAKTOR	VERBRAUCH	BEMERKUNG
Waschküche	89957	Kaltwasserzähler	5,90	15,104		9,20	
Küche	73285	Kaltwasserzähler	7,64	13,992		6,35	
Bad	73262	Kaltwasserzähler	26,02	46,791		20,77	
Summe Kaltwasser						36,32	

Immobilien GmbH

Gartenstr.
71691 Freiberg am Neckar
Tel: 07141/947450
Fax: 07141/94745-25
Email: -hausverwaltung.de

Wirtschaftsplan 2022

Freiberg am Neckar, den 15.03.2022

für den Zeitraum vom 01.01.2022 - 31.12.2022 (365 Tage)
Wirtschaftseinheit: WEG Lange Straße 74395 Mundelsheim

Wohnungs-Nr.: 00100000

Nummern lt. Teilungserklärung: Wohnung 2

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
Ausgaben			
<i>Umlagefähige Kosten</i>			
Heizung / Wasser	lt. Einzelabrechnung WP	8.831,85-	775,81-
Niederschlagswasser	86/1.000-stel MEA-Anteile	117,00-	10,06-
Wohngebäudevers.	86/1.000-stel MEA-Anteile	1.719,34-	147,86-
Haftpflichtversicherung	86/1.000-stel MEA-Anteile	99,71-	8,58-
Allgemeinstrom	86/1.000-stel MEA-Anteile	780,00-	67,08-
Personenaufzug	86/1.000-stel MEA-Anteile	2.260,72-	194,42-
Kabelgebühren	1/8 Anzahl Wohnungen	1.157,18-	144,65-
Hausmeister	86/1.000-stel MEA-Anteile	4.540,92-	390,52-
Winterdienst	86/1.000-stel MEA-Anteile	950,00-	81,70-
Abfall-Servicegebühr	86/1.000-stel MEA-Anteile	60,15-	5,17-
Wartung TG-Tor	86/1.000-stel MEA-Anteile	154,70-	13,30-
Wartung Hebeanlage	86/1.000-stel MEA-Anteile	999,60-	85,97-
Wartung Rauchwarnmelder	86/1.000-stel MEA-Anteile	68,43-	5,88-
Zwischensumme		<u>21.739,60-</u>	<u>1.931,00-</u>
<i>Nicht umlagefähige Kosten</i>			
Rep. & Sonstiges	86/1.000-stel MEA-Anteile	1.500,00-	129,00-
Miete Rauchwarnmelder	86/1.000-stel MEA-Anteile	112,22-	9,65-
Wartung akkugepufferte Rollläden	86/1.000-stel MEA-Anteile	2.722,72-	234,15-
Anschaffungen	86/1.000-stel MEA-Anteile	100,00-	8,60-
Bankgebühren	86/1.000-stel MEA-Anteile	150,00-	12,90-
Verwaltergebühren	86/1.000-stel MEA-Anteile	2.788,56-	239,82-
Summe Ausgaben		<u>29.113,10-</u>	<u>2.565,12-</u>
Zuführung zur Erhaltungsrücklage	86/1.000-stel MEA-Anteile	5.500,00-	473,00-

Instandhaltungsrücklage

▶ Allgemeines

In der Jahresabrechnung wird auch die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft dargestellt.

Die Instandhaltungsrücklage dient dazu, **Kosten zur Instandhaltung oder -setzung des Gemeinschaftseigentums zu decken**. Diese Unterlagen sind erhältlich beim Eigentümer oder der Hausverwaltung.

▶ Wofür wird dies benötigt?

Die Unterlagen benötigt der Käufer.

WICHTIGLISTE

WICHTIGLISTE

WICHTIGLISTE