

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Zweibrücken-Ixheim

### EG-Wohnung, 3Zi, Balkon, Keller, Garage



Objekt-Nr. OM-417380

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **95.000 €**

Ansprechpartner:  
Mathias Roth

66482 Zweibrücken-Ixheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	64,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	66,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	214 €	Heizung	Etagenheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in Zweibrücken-Ixheim. Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Dusche, eine normale Innenausstattung und vom Wohnzimmer aus einen direkten Zugang zum Balkon (Ausrichtung Süden). Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Die Küche verbleibt in der Wohnung. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und wird zusammen mit einer Garage in unmittelbarer Nähe verkauft. Die Wohnung wird mit einer vor einem Jahr erneuerten Gasheizung beheizt. Die Außenfassade des Hauses ist inzwischen komplett wärmegeklämt. Die Wohnfläche ist gut geschnitten und bietet Platz für verschiedene Wohnkonzepte. Der beiliegende Grundriss ist nicht maßstabsgerecht, die Flächenangaben der einzelnen Räume sind aber korrekt.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Lage der Wohnung, Südseite



# Exposé - Galerie



Hauseingang mit Grünfläche



Lage der Wohnung, Nordseite



# Exposé - Galerie



Garage direkt am Hauseingang



Badezimmer mit Dusche und WC



# Exposé - Galerie



Küche, Bild01



Küche, Bild02



# Exposé - Galerie



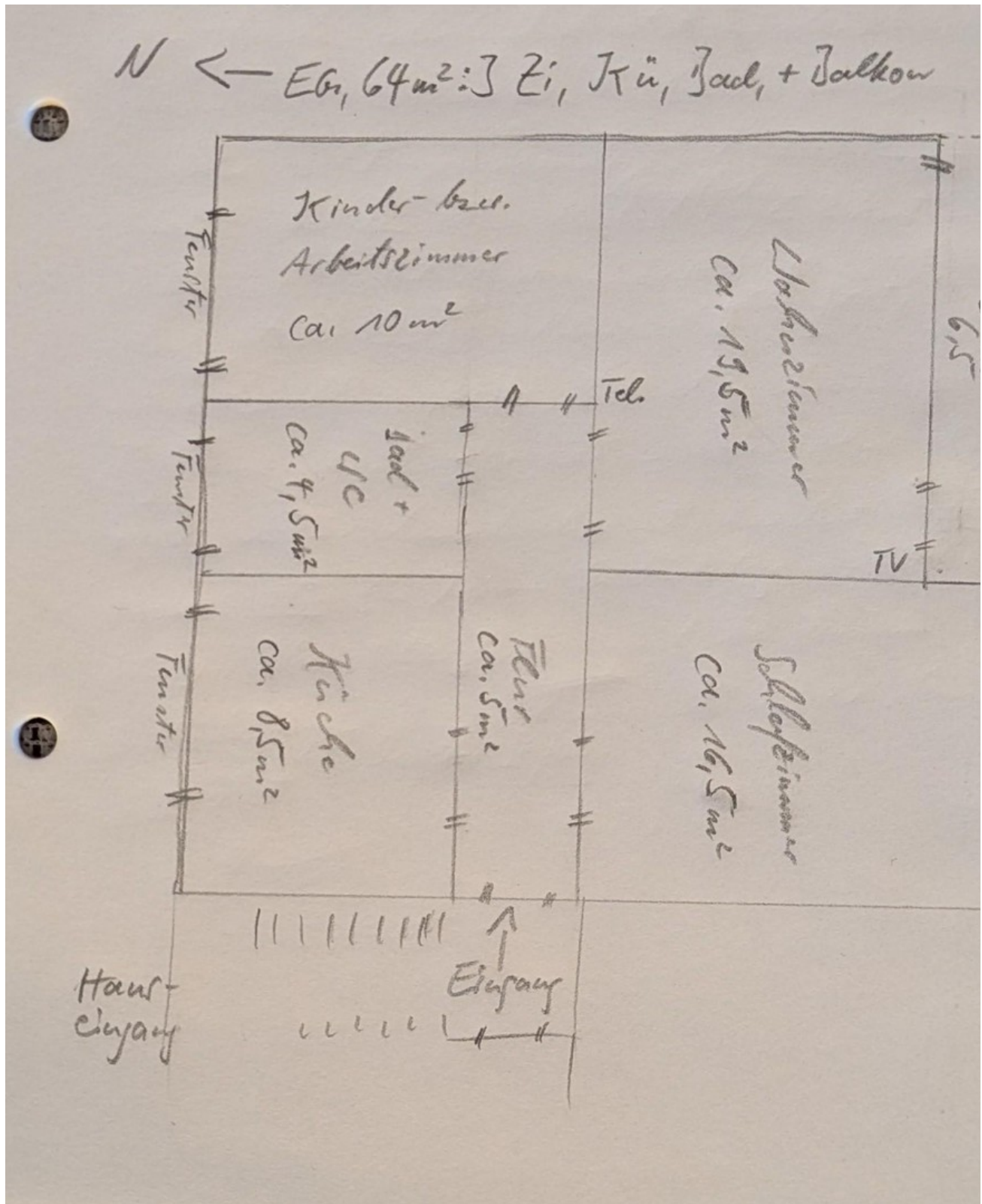
Schlafzimmer



Arbeits- oder Kinderzimmer



# Exposé - Grundrisse



Grundriss, ohne Maßstab



# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Erbbaurechtsvertrag
3. Teilungserklärung



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013


Gültig bis: **01.02.2026**

Registriernummer <sup>2</sup>

RP-2016-000800026

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Königsbergstr. 1 - 3, 66482 Zweibrücken		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1965		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1989, 1997, 2014		
Anzahl Wohnungen	9		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	768,0 m²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

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

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:

Ingenieurbüro Danner  
Dipl.-Ing. Klaus Danner  
Ottilie-Baader-Str. 12  
66482 Zweibrücken

02.02.2016  
Ausstellungsdatum

**Ingenieurbüro**  
**Dipl.-Ing. Klaus Danner**  
Fachingenieur für Energieeffizienz  
Ottilie-Baader-Str. 12  
66482 Zweibrücken  
Tel. 06332/90 65-60 Fax 55  
  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

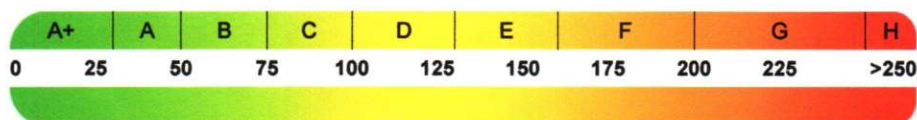
Registriernummer <sup>2</sup>

RP-2016-000800026

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·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 § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %  
%  
%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

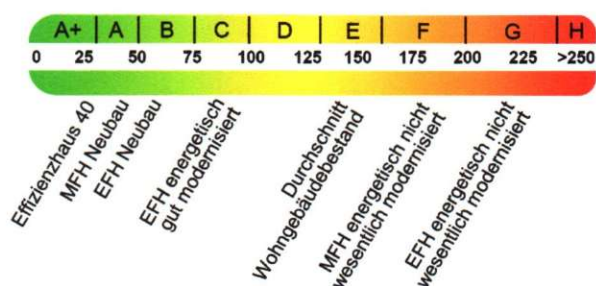
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten. %

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>' W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

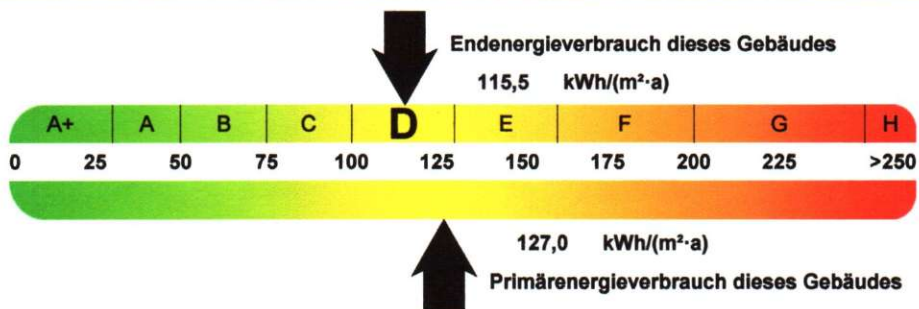
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

RP-2016-000800026

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

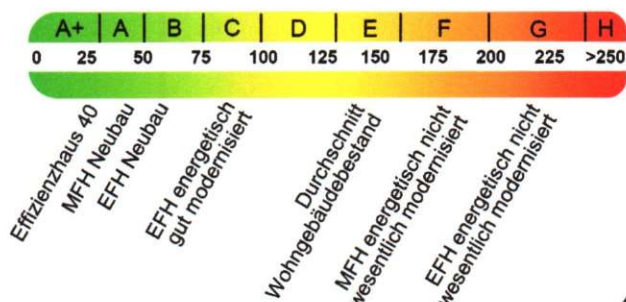
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

115,5 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2013	31.12.2015	Erdgas E	1,10	237209	46059	191150	1,15

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup>

RP-2016-000800026

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	Kellerdecke / Bodenplatte	Dämmung 10 cm WLG 035	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Wärmeerzeugung	Gas-Brennwert-Kessel	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Heizungsanlage	Hydraulisch Abgleichen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ingenieurbüro Danner, Dipl.-Ing. Klaus Danner

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

## 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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

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

### Energiebedarf – Seite 2

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

### Primärenergiebedarf – Seite 2

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

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

### Endenergiebedarf – Seite 2

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

### Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

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

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten 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 Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



**BERECHNUNGSUNTERLAGEN**

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs  
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

**Übersicht Eingabedaten****Objekt**

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus  
Straße: Königsbergstr. 1 - 3  
PLZ / Ort: 66482 Zweibrücken  
Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude  
Nutzfläche: 768,00 m<sup>2</sup>  
Anzahl Wohneinheiten: 9

**Energieverbrauch**

Energieträger: Erdgas E  
Einheit: kWh Brennwert  
Energieinhalt: 0,90 kWh / kWh H<sub>s</sub>

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H <sub>s</sub>	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2013	31.12.2013	99198	89368	74008	82,8	15360	17,2
01.01.2014	05.01.2015	77858	70142	54583	77,8	15560	22,2
06.01.2015	31.12.2015	86246	77699	62560	80,5	15139	19,5

**Klimakorrektur**

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 66482  
Orte: Zweibrücken, Stausteinerhof, Riedelberg-Tal,  
Pirmannsteinerhof, Kirschbachermühle, Kirschbacherhof,  
Hirschhof, Faustermühle

**Leerstände**

- keine -

**Ergebnisse****Energieverbrauchskennwert**

Abrechnungszeitraum: 01.01.2013 - 31.12.2015  
Kennwert: 115,5 kWh/(m<sup>2</sup> a)



12  
Vom 2. Oktober 1964  
Notar Dr. Hans Holz

Urk.R.Nr. 388

Ausfertigungtsgericht  
Zweibrücken  
Eing.: 19. OKT. 1964 8 Uhr  
Gr. A. Zweibrücken  
95/3890/1

1  
Ra./Pr.

Urk.R.Nr. 388

## Erbbaurecht

Heute, den zweiten Oktober  
neunzehnhundert vierundsechzig,

2. Oktober 1964,

Gebührenfrei

erscheinen vor mir, Dr. jur. Karl Bertzel, Notar in  
Zweibrücken, als amtlich bestelltem Vertreter von  
Dr. Hans Holz,

Zweibrücken, den 26. Okt. 1964, mit dem Amtssitze in Zweibrücken, an meiner  
Der Kostenbeamte: Geschäftsstelle in Zweibrücken:

Justiz-Experte

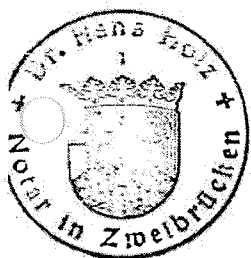
1. Herr Martin Lugenbiehl, Dekan, in Zweibrücken,  
mir persönlich bekannt,

n das

Amtsgericht - Grundbuchamt  
handelnd auf Grund der im Original vorgelegten, die-  
ser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigehefteten  
Vollmacht deren Verwaltungsrates vom 9.7.1964

Zweibrücken

intrag gemäß § 15 GBO. auf Vollzug  
Zweibrücken, den 15. Okt. 1964



Notar

für die Prot. Kirchenschaffnei Zweibrücken, Körper-  
schaft des öffentlichen Rechts in Zweibrücken,  
und in Ausführung dessen Beschlusses vom 23.1.1964,  
genehmigt vom Prot. Landeskirchenrat der Pfalz in  
Speyer/Rh. als Aufsichtsbehörde am 19.8.1964,

2. Herr Herbert Schulze, Baumeister, in Neustadt/  
Weinstraße, mir persönlich bekannt,  
handelnd für die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft  
des Hilfswerkes der Evangelischen Kirchen in Deutsch-  
land mbH mit dem Sitz in Stuttgart.

auf Grund der gehörig beglaubigten Vollmacht und  
Untervollmacht, die hier beigeheftet sind.

Nach Einsicht des Grundbuchs beurkunde ich auf  
Ersuchen der Erschienenen ihren Erklärungen gemäß

95/389 - 2 maine  
95/389



folgenden

E r b b a u r e c h t s v e r t r a g :

A.

**Die Prot.Kirchenschaffnei Zweibrücken, Körper-  
schaft des öffentlichen Rechts in Zweibrücken,**

- nachstehend als „der Grundstückseigentümer“ be-  
zeichnet -

bestell<sup>t</sup> hiermit an dem Grundstück der

Gemarkung **Zweibrücken**

**Pl.Nr.1868/3 An der Königsbergstraße, Bauplatz,**

**zu 0,1434 ha**

**-lt.Messungsverzeichnis der Gemarkung Zweibrücken**

**..r.128/1964 durch Abmessung von dem Grundstück**

**Pl.Nr.1868 neu gebildet-,**

eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts **Zweibrücken**

für **Zweibrücken**

Band **38**

Blatt **1481,**

zugunsten **der Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft  
des Hilfswerkes der Evangelischen Kirchen in Deutsch-  
land mbH mit dem Sitz in Stuttgart,**

- nachstehend als „der Erbbauberechtigte“ bezeichnet -  
ein

**E r b b a u r e c h t ,**

das ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf  
oder unter der Oberfläche des Grundstücks Bauwerke zu  
haben.

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die



Bauwerke nicht benötigten Teil des Grundstücks, der vom Erbbauberechtigten eingefriedigt und insbesondere als Hofraum, Lagerplatz und Garten benützt werden darf.

Die Übergabe des Grundstücks an den Erbbauberechtigten zur Ausübung des Erbbaurechts ist erfolgt

Für das Erbbaurecht gelten außer den gesetzlichen Bestimmungen die folgenden:

I.

Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Grundstück ein **en Wohnblock**

binnen **zweier** Jahre auf eigene Kosten zu errichten.

Die Baupläne für alle Neu-, Um- und Ersatzbauten sind dem Grundstückseigentümer rechtzeitig einzureichen und bedürfen vor Beginn der Bauten dessen schriftlicher Genehmigung.

Die Bauten sind sorgfältig und dauerhaft mit guten Rohstoffen auszuführen und stets in gutem Zustand zu erhalten. Ebenso sind Hofraum, Lagerplatz und Garten sowie sonstige Anlagen sachgemäß und sorgfältig anzulegen und zu unterhalten.

Die Bauwerke und Anlagen dürfen ohne schriftliche Genehmigung des Grundstückseigentümers weder wesentlich verändert noch ganz oder teilweise abgebrochen werden.

Die von dem Grundstückseigentümer oder der Baubehörde verlangten notwendigen Ausbesserungen und Erneuerungen sind innerhalb einer von dem Grundstückseigentümer zu bestimmenden angemessenen Frist ordnungsgemäß auszuführen, widrigenfalls sie der Grundstückseigentümer auf Kosten des Erbbauberechtigten durchführen kann.

Bei Abbruch oder gänzlicher oder teilweiser Zerstörung der Bauwerke sind sie in einer von dem Grund-



stückseigentümer zu bestimmenden angemessenen Frist wieder herzustellen, bei Zerstörung durch Brand innerhalb zweier Jahre. Widrigenfalls kann sie der Grundstückseigentümer auf Kosten des Erbbauberechtigten wieder herstellen.

Der Grundstückseigentümer kann die Bauwerke selbst oder durch Beauftragte zu jeder angemessenen Tageszeit besichtigen und untersuchen, wozu der Erbbauberechtigte oder sein Vertreter zuzuziehen ist.

Die Bauwerke sind gegen Brand und Baunot versichert zu halten, soweit zulässig schon während der Bauzeit und soweit möglich wertbeständig. Dem Grundstückseigentümer ist der Nachweis über die Versicherung jederzeit auf Verlangen beizubringen. Bei unterlassener oder nicht genügender Versicherung kann der Grundstückseigentümer die Versicherung auf Rechnung und Gefahr des Erbbauberechtigten vornehmen.

## II.

Das Erbbaurecht endet nach ~~== 99 -neunundneunzig-~~  
Jahren, von **dem Tag der Eintragung im Grundbuch**  
an gerechnet.

Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so gewährt der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten für die auf Grund des Erbbaurechts errichteten Bauwerke und Anlagen, soweit sie bei Erlöschen des Erbbaurechts vorhanden sind, eine Entschädigung in Höhe von mindestens zwei Dritteln des gemeinen Werts der Bauwerke und Anlagen zur Zeit der Übertragung oder des Erlöschens des Erbbaurechts.

Der Grundstückseigentümer behält sich jedoch im Falle des Erlöschens des Erbbaurechts durch Zeitablauf das Recht vor, seine Verpflichtung zur Zahlung einer Entschädigung dadurch abzuwenden, daß er dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor dessen Ablauf für die voraussichtliche Standdauer der Bauwerke verlängert. Lehnt der Erbbauberechtigte diese Verlängerung ab, so



erlischt sein Anspruch auf Entschädigung. Das Erbbaurecht kann zur Abwendung der Entschädigungspflicht wiederholt durch den Grundstückseigentümer verlängert werden.

Der Grundstückseigentümer räumt hiermit dem jeweiligen Erbbauberechtigten das

V o r r e c h t

auf Erneuerung des Rechts nach seinem vertraglichen Ablauf ein, sofern die Bauwerke und Anlagen zu diesem Zeitpunkt nicht verwahrlost sind.

III.

Der Erbbauzins beträgt für das Jahr und den Quadratmeter DM **0,40**, also bei einer Bauplatzfläche von **1434** qm im ganzen:

DM **573,60**

- in Worten: **fünfhundertdreundsiebzig 60/100 Deutsche Mark-**.

Er beginnt mit dem **ersten April dieses Jahres - 1. April 1964 -**,

ist nachträglich am Ersten eines jeden Kalenderjahres fällig und binnen 2 Wochen kostenfrei unter Ausschluß der Aufrechnung in den Geschäftsräumen oder der Wohnung des Grundstückseigentümers zu bezahlen.

Der Erbbauzins ist im Grundbuch einzutragen.

Mehrere Erbbauberechtigte haften als Gesamtschuldner.

Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen sämtlicher Zahlungsverpflichtungen aus dem Erbbauzins der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.



**Wegen des Rechts des Grundstückseigentümers auf Neufestsetzung des Erbbauzinses und der dinglichen Sicherung dieses Rechts siehe Abschnitt F.**

#### IV.

Die öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben sowohl des Erbbaurechts wie des Grundstücks trägt der Erbbauberechtigte vom **ersten Januar neunzehnhundertvierundsechzig -1. Januar 1964-** an.

Der Erbbauberechtigte übernimmt ferner alle dem Grundstückseigentümer durch die Baureifmachung und Bebauung des Grundstücks erwachsenden Verpflichtungen und Auflagen, insbesondere Straßenbaukosten und die Kosten für Gas-, Wasser-, Strom- und Kanalisationsanlagen.

Die Abfindung mit etwaigen bisherigen Pächtern des Grundstücks ist Sache des Erbbauberechtigten.

#### V.

Außer den in Ziffer I aufgeführten Fällen bedarf der Erbbauberechtigte der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers

- a) zur Veräußerung des Erbbaurechts, wobei jedoch dessen Übertragung an ein Familienglied im Sinne des § 24 Abs. 3 KostO. nicht als Veräußerung gilt;
- b) zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld, Reallast sowie zur Änderung des Inhalts eines dieser Rechte, wenn diese Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts bewirkt;
- c) zur Errichtung und Ausübung eines Gewerbebetriebes in den Gebäuden und Anlagen.

#### VI.

Der Grundstückseigentümer sowie sein Rechtsnachfolger kann von dem jeweiligen Erbbauberechtigten die Übertragung - den **H e i m f a l l** - des Erbbaurechts



an sich oder einen von ihm zu benennenden Dritten verlangen:

- a) wenn die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird,
- b) wenn über das Vermögen des Erbbauberechtigten oder eines von mehreren Berechtigten das Konkursverfahren oder ein Vergleichsverfahren zur Abwendung des Konkurses eröffnet wird oder wenn der Erbbauberechtigte oder einer von mehreren Berechtigten seine Zahlungen einstellt,
- c) wenn der Erbbauberechtigte mit dem Erbbauzins in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand ist,
- d) wenn der Erbbauberechtigte gegen eine der Bestimmungen nach Ziffer I dieser Urkunde verstößt.

Bei Ausübung des Heimfallanspruchs hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine angemessene Vergütung, und zwar mindestens in Höhe von zwei Dritteln des gemeinen Werts des Erbbaurechts zur Zeit des Heimfalls sofort bei Übertragung des Erbbaurechts zu bezahlen, wobei auf dem Erbbaurecht lastende Verbindlichkeiten auf diese Entschädigung anzurechnen sind.

#### VII.

Einigen sich die Parteien bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf oder Ausübung des Heimfallanspruchs nicht über die Höhe der vom Grundstückseigentümer zu zahlenden Entschädigung - Ziffer II Abs. 2 und Ziffer VI Abs. 2 dieser Urkunde -, so wird die Höhe der Entschädigung durch drei Schiedsmänner festgestellt. Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter bestimmen je einen Schiedsmann, der dritte als Obmann wird vom Vorstand des Amtsgerichts Zweibrücken ernannt. Bestimmt eine Partei auf schriftliche Aufforderung der anderen nicht innerhalb 2 Wochen ihren Schiedsmann, so wird dieser ebenfalls durch die andere Partei bestimmt.

Die drei Schiedsmänner entscheiden mit Stimmenmehr-



heit. Kommt eine solche Mehrheit nicht zustande, so ist der Durchschnitt der von jedem der drei Schiedsmänner zuletzt festgestellten Summen maßgebend.

Der auf diese Weise festgestellte oder ermittelte Betrag gilt als zwischen den Parteien vereinbart.

#### VIII.

Als Bedingung des Erbbaurechtsvertrags räumt hiermit der Grundstückseigentümer dem jeweiligen Erbbauberechtigten das Vorkaufsrecht an dem obigen Grundstück samt Zubehör ein, und zwar im Rang nach dem Erbbaurecht.

Umgekehrt räumt der Erbbauberechtigte dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks das Vorkaufsrecht an dem Erbbaurecht ein, und zwar im Rang vor dem Erbbauzins.

Die beiden Vorkaufsrechte sind für alle Verkaufsfälle bestellt.

#### IX.

Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter verpflichten sich, ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag ihren sämtlichen Rechtsnachfolgern an dem Grundstück bzw. dem Erbbaurecht aufzuerlegen, soweit diese Verpflichtungen nicht schon kraft Gesetzes auf den Rechtsnachfolger übergehen.

#### X.

Der Erbbauberechtigte trägt sämtliche jetzigen und künftigen Kosten aus diesem Vertrag, also insbesondere die Kosten dieser Urkunde, ihres Grundbuchvollzugs, je einer Urkundenausfertigung für beide Teile, der erforderlichen Abschriften, der etwa erforderlichen Genehmigungen und Vollmachtsbestätigungen sowie etwa anfallende Steuern samt Zuschlägen.

Der Erbbauberechtigte beantragt als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Befreiung von allen Gerichtskosten und Eräßigung der Notargeschäftsgebühren auf 20%.



5

B.

Die Beteiligten sind über die Erbbaurechtsbestellung einig.

Sie bewilligen und beantragen die Grundbucheintragung:

- a) des Erbbaurechts mit den gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen zur ausschließend ersten Rangstelle, soweit zulässig unter Bezugnahme auf die Bestellungsurkunde,
- b) des Erbbauzinses im Rang nach dem Vorkaufsrecht am Erbbaurecht,
- c) des Vorkaufsrecht an dem Grundstück im Rang nach dem Erbbaurecht,
- d) des Vorkaufsrechts an dem Erbbaurecht im Rang vor dem Erbbauzins.

**Ergänzung  
s. Abschnitt F.**

Zu etwa erforderlichen Löschungen und Rangänderungen stimmen die Beteiligten zu und beantragen ihren Vollzug im Grundbuch.

Auf Mitteilung des Grundbuchvollzugs wird verzichtet.

C.

Die Beteiligten beauftragen den Notar, in jeder Weise für den Vollzug des gegenwärtig beurkundeten Rechtsgeschäft tätig zu werden.

D.

Die Beteiligten wurden vom Notar darauf hingewiesen,

- a) daß die Rechtswirksamkeit dieser Urkunde von der in grundbuchmäßiger Form zu erfolgenden Genehmigung oder Vollmachtsbestätigung der bei Abschluß der Urkunde etwa Vertretenen abhängt, ferner von der Genehmigung der Urkunde durch die untere Verwaltungsbehörde



nach den einschlägigen Vorschriften, soweit diese im gegenwärtigen Fall eine Genehmigung erforderlich machen,

- b) daß das Erbbaurecht erst mit seiner Eintragung im Grundbuch entsteht, daß die Vorlage dieser Urkunde an das Grundbuchamt zum Vollzug der Eintragungen erst nach Zahlung der Notarkosten und die Eintragung im Grundbuch erst nach Zahlung der Gebühren des Grundbuchamts erfolgen kann, ferner, daß sämtliche Beteiligten für die Gebühren und Kosten sowie etwaige Steuern haften.
- c) daß zur Errichtung von Gebäuden auf Grund des Erbbaurechts die baupolizeiliche Genehmigung erforderlich ist und die festgelegten Baulinien einzuhalten sind.

#### E.

Die Beteiligten bevollmächtigen den Notar, alle noch etwa ausstehenden Genehmigungen und Vollmachtsbestätigungen Beteiligter, ebenso die erforderlichen behördlichen Genehmigungen für sie entgegenzunehmen.

Soweit behördliche Genehmigungen in Frage kommen, wird der Notar auch bevollmächtigt, diese für die Beteiligten zu erwirken.



F.

Der Grundstückseigentümer hat alle 10 Jahre - vom Tag der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch an gerechnet - das Recht zu verlangen, daß der Erbbauzins erneut den derzeitigen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechend festgesetzt wird. Außerdem hat der Grundstückseigentümer dieses Recht auf Neufestsetzung des Erbbauzinses auch jederzeit bei eingetretenem außergewöhnlichem Anlaß.

Der Erbbauberechtigte hat bei der Neufestsetzung des Erbbauzinses und seiner neuen dinglichen Sicherung mitzuwirken. Falls jedoch der Erbbauberechtigte die Mitwirkung bei der Neufestsetzung des Erbbauzinses ablehnt oder sich eine gütliche Einigung zwischen den Parteien nicht erzielen läßt, haben die analog nach Buchstabe A) VII zu benennenden drei Schiedsmänner die Entscheidung über die Neufestsetzung des Erbbauzinses in entsprechender Anwendung dieser Bestimmungen zu treffen.

Kommt die dort geforderte Stimmenmehrheit nicht zustande, so ist der Durchschnitt des von jedem der drei Schiedsmänner zuletzt festgestellten neuen Erbbauzinses maßgebend.

Der auf diese Weise festgestellte oder ermittelte Betrag gilt als zwischen den Parteien vereinbart. Als Bemessungsgrundlage dient der jeweilige gemeine Grundstückswert. Der Erbbauzins darf nicht unter 6 % dieses Wertes sinken.

Der Grundstückseigentümer gilt - unter Befreiung von den Einschränkungen des § 181 BGB - in unwiderruflicher Weise vom jeweiligen Erbbauberechtigten

als bevollmächtigt,

namens des Erbbauberechtigten alle zur Neueintragung des Erbbauzinses erforderlichen Erklärungen gegenüber Notar und Grundbuchamt abzugeben und alle entsprechenden Eintragungsanträge zu stellen.



In Ergänzung der Eintragungsanträge gemäß Buchstabe B) der Urkunde bewilligen und

b e a n t r a g e n

die Beteiligten die Grundbucheintragung nachstehender Vormerkung am Erbbaurecht:

„Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung des jeweils neu festzustellenden Erbbauzinses als Reallast gemäß Buchstabe F) des Erbbaurechtsvertrages zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstücks.“

Die Vormerkung soll Rang nach dem Vorkaufsrecht und dem Erbbauzins erhalten.

Auf Vollzugsmittelung seitens des Grundbuchamts wird auch hier verzichtet.

G.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, auf jederzeitiges Verlangen des Grundstückseigentümers, das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück zu den zwischen den Vertragsteilen zu vereinbarenden Bedingungen zu erwerben.

H.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich hiermit den Grundstückseigentümer gegenüber, die zwischen der projektierten Straße und dem Erbbaurecht etwa liegenbleibende Grundfläche auf Verlangen in das gegenwärtige Erbbaurecht einbeziehen zu lassen und bei der dadurch notwendigen Änderung des heutigen Erbbaurechtsbestellungsvertrages auf seine Kosten mitzuwirken.

Vorgelesen

vom Notar, von den Erschienenen genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

Martin Lugenbiehl

Herbert Schulze

(L.S.) Bertzel, Notarvertreter.

----- Mandat



~~Be laubigte~~ ~~ste~~ ~~sch~~ ~~r~~ ~~i~~ ~~f~~ ~~t~~

A b s c h r i f t

V o l l m a c h t

=====

Die von uns vertretene

Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft des Hilfswerks der  
Evangelischen Kirchen in Deutschland mit beschränkter  
Haftung mit dem Sitz in Stuttgart

erteilt

Herrn Dr. Martin W e i s s , Rechtsanwalt,  
Heidelberg, Berliner Straße 46,

V o l l m a c h t zur Vornahme der folgenden, im Bereich der  
Regierungsbezirke Nordbaden, Südbaden und Neustadt/Weinstraße  
erforderlich werdenden Rechtsgeschäfte,

- 1) Verkauf, einschließlich Auflassung, von bebauten Grundstücken  
und Übertragung von Erbbaurechten an die Hausanwärter, sowie  
Aufhebung und Neuabschluß von Erbbauverträgen;
- 2) Abgabe aller Erklärungen, die zur Eintragung und Löschung von  
Rechten an Grundstücken und Erbbaurechten erforderlich sind,  
namentlich also Bestellung von Hypotheken, Grundschulden, Ren-  
tenschulden, Reallasten, Vorkaufsrechten und Dienstbarkeiten,  
sowie Anträge auf Vollzug von Meßurkunden.

Weiter ist der Bevollmächtigte ermächtigt, Darlehensverträge sowie  
alle übrigen, den Grundbuchgeschäften zugrunde liegenden Ver-  
pflichtungsverträge abzuschließen und - soweit erforderlich - die  
Siedlungsgesellschaft der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unter-  
werfen, bei Grundpfandrechten in der Weise, daß die Zwangsvoll-  
streckung gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig sein soll. Er  
ist auch berechtigt, die Hypothekengeber anzuweisen, die Valuten  
aus den aufgenommenen Darlehen auf Bankkonten der von uns ver-  
tretenen Gesellschaft zu überweisen.

Schließlich ist der Bevollmächtigte auch ermächtigt, Träger-Siedler-  
Verträge abzuschließen und Ansprüche aus Kreditverträgen ab-  
zutreten.

Es wird ausdrücklich festgestellt, daß die Vollmacht zur Prozeß-  
führung und zur Eingehung von Wechselverbindlichkeiten nicht er-  
mächtigt.

Ferner erhält Herr Dr. Weiss Vollmacht, die Vollmachtgeberin ge-  
genüber der Bundespost und Bundesbahn in allen Rechtsgeschäften  
im Rahmen dieser Vollmacht zu vertreten. Im Rahmen dieser Vollmacht  
ist Herr Dr. Weiss berechtigt, Postvollmachten und Vollmachten für  
die Bundesbahn an die Angestellten der Zweigstelle Heidelberg -  
einschließlich ihrer Außenstellen in Mosbach und Neustadt/Weinstr. -  
zu erteilen.

Der Bevollmächtigte ist befugt, im Rahmen der ihm erteilten Voll-  
macht Untervollmachten zu erteilen. Es ist ihm auch gestattet,  
gleichzeitig mehrere Untervollmachten auszustellen. Jedoch ist  
jede Untervollmacht zeitlich zu beschränken und muß spätestens  
am 31.12. des Ausstellungsjahres enden.

Stuttgart, den 12. Januar 1961

Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft  
des Hilfswerks der Evangelischen Kirchen  
in Deutschland m.b.H.  
in Stuttgart

gez. Dr. Scherberger

gez. Most



Unterschriftsbeglaubigung

Vorstehende Unterschriften der

Herrn Dr. Richard S c h e r b e r g e r , Regierungsdirektor,  
und Krafft M o s t , Prokurist, beide in Stuttgart N,  
Lenzhalde 83,

beglaubige ich.

Gleichzeitig bescheinige ich aufgrund heutiger Einsichtnahme  
in das Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart - HRB 819 -,  
daß die beiden genannten Herren gemeinsam zur Vertretung der

Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft des  
Hilfswerks der Evangelischen Kirchen in  
Deutschland mit beschränkter Haftung mit  
dem Sitz in Stuttgart

berechtigt sind.

Stuttgart, den 12. Januar 1961

Notar: gez. Grund

Kosten:

Wert:	DM	100.000,--
Geb.gem. §§ 45, 144	Kost0:	
	DM	10,--
Geb.gem. § 150		
Kost0:	DM	3,--
Ums.St. 4 %	DM	- ,50
	DM	13,50

Urkundenrolle Nr. 62/1961 (Stempel)

Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift mit der Urschrift, die  
mir heute vorgelegen hat und keinen Widerrufsvermerk trägt, wird  
hiermit beglaubigt.

Heidelberg, den 28. Januar 1964

Notariat Heidelberg III:

Der Notar:

Oberjustizrat

gez.: Dr. Holzwarth

(Stempel)



Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift mit  
der mir vorliegenden begl. Abschrift der Ur-  
schrift wird hiermit beglaubigt.

Leipzig, den 2. Okt. 1964

(L. L.) Bertel, Notar,  
Notarvertreter.

— 104 —



9

Beglaubigte Abschrift

U n t e r -  
=====

V o l l m a c h t  
=====

Herr Dr. Martin W e i s s , Rechtsanwalt in Heidelberg,  
Berliner Straße 46, ist Bevollmächtigter der Firma

Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft des Hilfswerks  
der Evangelischen Kirchen in Deutschland mit  
beschränkter Haftung, mit dem Sitz in Stuttgart,

auf Grund notariisch beglaubigter Vollmacht vom 12. Januar 1961.

Der Bevollmächtigte ist befugt, im Rahmen dieser Vollmacht  
Untervollmachten zu erteilen:

Herr Dr. Martin W e i s s erteilt hiermit Herrn

Baumeister Herbert S c h u l z e ,

Neustadt a.d. Weinstraße, Pfalzgrafenstraße 18,

Untervollmacht im gleichen Umfange wie seine eigene Vollmacht.  
Diese Untervollmacht soll jedoch am 31. Dezember 1964 enden  
und gilt nur für den Bereich Rheinland-Pfalz.

Heidelberg, den 28. Januar 1964

gez. Dr. Martin Weiss

Urkundenrolle Nr. ....

Die Echtheit vorstehender Unterschrift des Herrn  
Dr. Martin Weiss, Rechtsanwalt in Heidelberg, Berliner Straße 46,  
wird hiermit beglaubigt.

Heidelberg, den 28. Januar 1964

Notariat Heidelberg III

Der Notar:

Oberjustizrat

gez. Dr. Holzwarth

(Stempel)

Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift mit der mir  
vorliegenden Urchrift wird hiermit beglaubigt.

Zweibrücken, den 2. Okt. 1964

(L.S.) Notari, Notar,

Notarvertreter.



Beglaubigte Abschrift

PROT. KIRCHENSCHAFFEN ZWEIBRÜCKEN

- Verwaltungsrat -

666 Zweibrücken, den 9.7.1964

V O L L M A C H T

Der Verwaltungsrat der Prot.Kirchenschaffnei Zweibrücken  
(Körperschaft des öffentlichen Rechts), dem als Mitglieder an-  
gehören:

Martin Lugenbiehl, Dekan, Zweibrücken  
Dr. Helmut Apffel, Oberstudiendirektor, Zweibrücken  
Theo Kabs, Pfarrer, Zweibrücken  
Hans Alfred Kuby, Pfarrer, Zweibrücken  
Hermann Flöthner, Pfarrer, Zweibrücken  
Kurt Gabriel, Pfarrer, Hornbach  
Erich Goets, Pfarrer, Hombach

bevollmächtigt den Vorstand des Verwaltungsrates, Herrn Dekan  
Martin L u g e n b i e h l, Zweibrücken, Landauer Straße 43,  
die Prot.Kirchenschaffnei Zweibrücken (ehemals reformierten und  
ehemals lutherischen Kirchenschaffneifonds, jetzt prot.Kirchen-  
schaffneifonds) beim Abschluß von Kauf- und Tauschverträgen,  
bei der Bestellung von Erbbaurechten und Grundpfandrechten und  
allen sonstigen dinglichen Rechten, bei freiwilligen oder Zwangs-  
versteigerungen und sonstigen Rechtsgeschäften des bürgerlichen  
Rechts uneingeschränkt rechtswirksam zu vertreten.  
Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist der Bevollmächtigte  
nicht befreit.

Die Mitglieder des Verwaltungsrates:

Dr. Apffel

Kabs

(Lsg.) Alfred Hans Kuby

K. Gabriel

Flöthner

E. Goets.







Vom 15. Dezember 1965

Notar Dr. H o l z

Nr. 2396

# Beglaubigte Abschrift

Ra/S

An das  
Grundbuchamt

Zweibrücken

Zweibrücken, den 15.12.65

In diesem Formblatt ist statt "Grundstück" und  
"Eigentum" immer "Erbbaurecht" und statt "Eigentümer"  
immer "Erbbauberechtigter" zu lesen.

## Begründung von Wohnungseigentum

*Zurück an:*  
Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft  
des Hilfswerks der Evangelischen Kirchen in Deutschland m.b.H.  
Zweigstelle Neustadt a. d. Weinstraße

### I. Sachverhalt

Im Grundbuch von Z w e i b r ü c k e n Band 95 Blatt 3890  
Grundbuchheft Abt. I Nr. 1 ist die

Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft des Hilfswerks  
der Evangelischen Kirchen in Deutschland mit be-  
schränkter Haftung in Stuttgart

als Eigentümerin des Grundstücks der Gemarkung Zweibrücken  
Erbbaurecht an  
Pl. Nr. 1868/4 An der Königsbergstraße, Bauplatz, zu 0,1207 ha

eingetragen. In dem Gebäude befinden sich Wohnungen.

### II. Teilung

Als Bevollmächtigter der Grundstückseigentümerin teile ich das Eigentum  
an dem in Abschnitt I beschriebenen Grundstück gemäß § 8 des Wohnungs-  
eigentumsgesetzes in 12 Miteigentumsanteile in der Weise auf, daß mit  
jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung  
nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen verbunden ist.

Die Teilung erfolgt nach dem von der Grundstückseigentümerin gefertigten  
Aufteilungsplan, zu dem das Bürgermeisteramt der Stadt Fellbach-am/=  
19. September 1963 die Bescheinigung nach § 7 Absatz 4 Nr. 2 des Wohnungs-  
eigentumsgesetzes erteilt hat./= Zweibrücken am 31. August 1965

Der Aufteilungsplan bildet einen Bestandteil gegenwärtiger Teilungserklärung.



Die Teilung des Grundstücks erfolgt:

1. in einen Miteigentumsanteil von  
-einhundertelf/Tausendstel -  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
Aufteilungsplan mit

111/1000

Nr. 001

bezeichneten Wohnung im Gebäude Königsbergstraße Nr. 1  
Erdgeschoß rechts mit einer Wohnfläche von 67,66 qm  
bestehend aus:

- 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur, Garderobe,  
sowie Abstellräumen im Kellergeschoß

2. in einem Miteigentumsanteil von  
- einhundertelf Tausendstel -  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
Aufteilungsplan mit

111/1000

Nr. 002

bezeichneten Wohnung im Gebäude Königsbergstraße Nr. 1  
Erdgeschoß links mit einer Wohnfläche von 67,66 qm  
bestehend aus:

- 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur, Garderobe, sowie  
Abstellräumen im Kellergeschoß

3. in einem Miteigentumsanteil von  
- einhundertelf Tausendstel -  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
Aufteilungsplan mit

111/1000

Nr. 003

bezeichneten Wohnung im Gebäude Königsbergstraße Nr. 3  
Erdgeschoß mit einer Wohnfläche von 67,66 qm  
bestehend aus:

- 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur, Garderobe, sowie  
Abstellräumen im Kellergeschoß



4. in einen Miteigentumsanteil von 111/1000  
- einhundertelf/Tausendstel -  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
Aufteilungsplan mit

Nr. 101

bezeichneten Wohnung im Gebäude Königsbergstraße Nr. 1  
erstes Obergeschoß rechts mit einer Wohnfläche von 67,66 qm  
bestehend aus:

3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur, Garderobe,  
sowie Abstellräumen im Kellergeschoß

5. in einen Miteigentumsanteil von 111/1000  
- einhundertelf/Tausendstel -  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
Aufteilungsplan mit

Nr. 102

bezeichneten Wohnung im Gebäude Königsbergstraße Nr. 1  
erstes Obergeschoß links mit einer Wohnfläche von 67,66 qm  
bestehend aus:

3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur, Garderobe,  
sowie Abstellräumen im Kellergeschoß

6. in einen Miteigentumsanteil von 112/1000  
- einhundertzwölf/Tausendstel -  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
Aufteilungsplan mit

Nr. 103

bezeichneten Wohnung im Gebäude Königsbergstraße Nr. 3  
erstes Obergeschoß mit einer Wohnfläche von 67,66 qm,  
bestehend aus:

3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur, Garderobe,  
sowie Abstellräumen im Kellergeschoß

7. in einen Miteigentumsanteil von 111/1000  
- einhundertelf/Tausendstel -  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
Aufteilungsplan mit

Nr. 201

bezeichneten Wohnung im Gebäude Königsbergstraße Nr. 1  
zweites Obergeschoß rechts mit einer Wohnfläche von 67,66 qm  
bestehend aus:

3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur, Garderobe,  
sowie Abstellräumen im Kellergeschoß



### III. Rechtsverhältnisse

#### § 1

#### Wohnungseigentum, gemeinschaftliches Eigentum, Sondereigentum

- 1) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- 2) Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum Dritter stehen. Dies gilt insbesondere für das Fundament und das Dach und die tragenden und wesentlichsten Teile des Gebäudes, die Waschküche und Abstellräume im Kellergeschoß, das Treppenhaus und die Trockenräume im Dachgeschoß.
- 3) Gegenstand des Sondereigentums sind die zur Wohnung gehörenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 4 der Teilungserklärung zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die Außengestaltung des Gebäudes verändert wird.

Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Hiernach gehören zum Sondereigentum insbesondere:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung der zum Sondereigentum gehörenden Räume,
- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e) Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen. Danach stehen im Sondereigentum Öfen, Herde, Etagenheizungen, Badeeinrichtungen, Wandschränke, Garderoben, Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an, soweit diese Gegenstände wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind.



## § 2

### Grundsatz

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gelten die gesetzlichen Bestimmungen, soweit in dieser Urkunde nicht etwas anderes bestimmt ist.

## § 3

### Umfang der Nutzung

Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seiner Wohnung und das Recht zur Mitbenutzung

- a) der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen desjenigen Gebäudes, in dem sich seine Wohnung befindet.
- b) der zu diesem Gebäude gehörenden gemeinschaftlichen Grundstücksfläche.

Zur Mitbenutzung stehen insbesondere zur Verfügung die Waschküche, die nicht zum Sondereigentum gehörenden Abstellräume, der Hauseingang und das gesamte Treppenhaus sowie die Trockenräume im Dachgeschoß.

Die Vermietung oder Überlassung der Wohnung an Dritte bedarf der Zustimmung des Verwalters.

## § 4

### Art der Nutzung

- 1) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, seine Wohnung nach Belieben zu nutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder aus dieser Urkunde ergeben. Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens dürfen die Wohnungseigentümer von den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch machen, daß dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer oder Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Die zur gemeinschaftlichen Benützung bestimmten Räume, Anlagen, Einrichtungen und Teile des Grundstücks sind schonend und pfleglich zu behandeln.
- 2) Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufs in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt. Der Verwalter kann nur aus einem wichtigen Grund die Einwilligung verweigern oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig machen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer oder der Hausbewohner mit sich bringt oder befürchten läßt.
- 3) Erteilt der Verwalter die nach Absatz 2 erforderliche Einwilligung nicht oder nur unter bestimmten Auflagen oder widerruft er eine widerrufliche erteilte Einwilligung, so kann der Wohnungseigentümer einen Mehrheitsbeschluß nach § 25 des Wohnungseigentumsgesetzes herbeiführen. Absatz 2 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.



- 4) Art und Weise der Ausübung der den Wohnungseigentümern hiernach zustehenden Rechte zur Nutzung der Wohnung und zur Mitbenützung der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksfläche sowie Art und Umfang der ihnen hiernach obliegenden Pflichten sind durch eine Hausordnung zu regeln, über welche die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen.

## § 5

### Übertragung des Wohnungseigentums

- 1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.
- 2) Ein Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters.
- 3) Absatz 2 gilt nicht bei der Veräußerung
  - a) durch den derzeitigen Grundstückseigentümer,
  - b) an den Ehegatten oder an Verwandte oder Verschwägte in gerader Linie,
  - c) im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter
  - d) infolge Ausübung eines Rücktrittsrechts oder eines Wiederverkaufsrechts, wenn eines dieser Rechte in einem wirksamen Veräußerungsvertrag vorbehalten ist.
- 4) Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen, daß
  - a) der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird oder
  - b) der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.
- 5) § 4 Absatz 3 der Teilungserklärung findet entsprechend Anwendung.

## § 6

### Instandsetzungspflichten

- 1) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen. Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung, d.h. das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, der Innenanstrich der Fenster und der Wohnungsabschlußtüren sowie das Streichen der übrigen Türen, steht im Ermessen des Wohnungseigentümers.



- 2) Die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungsabschlußtüren, der Fenster und anderer Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind, sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, obliegt einem Wohnungseigentümer insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch ihn, seine Angehörigen oder Personen, denen er die Wohnung oder einzelne Räume überlassen hat, notwendig werden.
- 3) Die Behebung von Glasschäden an Fenstern, die sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer.
- 4) Soweit sich nicht aus Absatz 1 - 3 etwas anderes ergibt, obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und des Grundstücks den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich; sie ist vom Verwalter durchzuführen. Dies gilt insbesondere auch für die dem Treppenhaus zugekehrte Seite der Wohnungsabschlußtüren.

## § 7

### Versicherung

- 1) Für das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:
  - a) eine Gebäudebrandversicherung,
  - b) eine Versicherung in angemessener Höhe gegen eine Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers,
  - c) eine Leitungswasserschadensversicherung zum Neuwert.
- 2) Die Auswahl der Versicherungsgesellschaft und der Umfang der Versicherungen obliegen dem Verwalter, soweit es sich nicht um eine staatliche Pflichtversicherung handelt.
- 3) Wenn auf Wunsch eines Wohnungseigentümers Zusatzversicherungen für von ihm vorgenommene Verbesserungen an Teilen, die in seinem Sondereigentum stehen, abgeschlossen werden, gehen diese zu Lasten des betreffenden Wohnungseigentümers.

## § 8

### Wiederherstellungspflicht

- 1) Wird das Bauwerk ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherungen oder durch sonstige Ansprüche voll gedeckt sind.
- 2) Sind die Kosten der Wiederherstellung nicht nach Absatz 1 gedeckt, so kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn die zur Wiederherstellung erforderlichen Mittel innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.



- 1) Wenn eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht besteht, ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen.

## § 9

### Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers, Besichtigungsrecht des Verwalters

- 1) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
- 2) Der Verwalter ist berechtigt, mindestens einmal im Jahr nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst jederzeit zulässig.

## § 10

### Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen zu oder geht es auf mehrere Personen über, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen. Der Bevollmächtigte ist dem Verwalter zu benennen.

## § 11

### Entziehung des Wohnungseigentums

- 1) Hat sich ein Wohnungseigentümer einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Pflichten schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen. Die Voraussetzungen des Satzes 1 liegen insbesondere vor, wenn
  - a) der Wohnungseigentümer mit den in § 12 festgelegten Zahlungsverpflichtungen länger als 3 Monate im Verzug ist,
  - b) der Wohnungseigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, sich einer so erheblichen Belästigung eines Wohnungseigentümers oder eines Hausbewohners schuldig macht, daß auch bei Berücksichtigung der dem Wohnungseigentümer durch diese Teilungserklärung eingeräumten besonderen Rechtsstellungen den anderen Wohnungseigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann. Das Gleiche gilt, wenn der Wohnungseigentümer eine Person, der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, bei derartigen Verstößen trotz Aufforderung des Verwalters nicht aus der Wohnung entfernt,



der Wohnungseigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, die Wohnung in anderer als nach § 4 zulässigen Weise nutzt und diese verbotswidrige Nutzung trotz Aufforderung des Verwalters nicht binnen angemessener Frist unterlässt. Das Gleiche gilt bei derartigen Verstößen einer Person, der der Wohnungseigentümer den Gebrauch der Räume überlassen hat, wenn er trotz Aufforderung des Verwalters diese nicht binnen angemessener Frist zur Aufgabe der verbotswidrigen Nutzung veranlasst oder nicht aus der Wohnung entfernt,

- d) der Wohnungseigentümer die ihm nach § 6 obliegenden Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten in erheblichem Umfang verletzt und ihnen trotz Aufforderung des Verwalters nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt
  - e) die Wohnungseigentümer oder deren Rechtsnachfolger im Falle des § 10 trotz Aufforderung durch den Verwalter nicht einen Bevollmächtigten bestellen.
- 2) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so müssen die in einer Person sich ergebenden Gründe auch die anderen Personen gegen sich gelten lassen.
- 3) Über das Verlangen auf Entziehung des Wohnungseigentums beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit. Der Beschluß bedarf einer Mehrheit von  $\frac{3}{4}$  der stimmberechtigten Wohnungseigentümer. § 25 Absätze 3 und 4 des Wohnungseigentumsgesetzes sind in diesem Fall nicht anzuwenden.

## § 12

### Zahlungsverpflichtung der Wohnungseigentümer

- 1) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Beträge zur Deckung der laufenden Lasten und Kosten zu leisten.
- 2) Die Bewirtschaftungskosten bestehen aus
- a) den Verwaltungskosten,
  - b) den Betriebskosten, wie, laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, den Kosten für dienach § 7 abzuschließenden Versicherungen, den Kosten der Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung, Gartenpflege, Schornsteinreinigung, Treppenhaus- und Außenbeleuchtung und sonstigen Kosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des Grundstücks und des Hauses mittel- oder unmittelbar zusammenhängen und notwendig sind,
  - c) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese nach § 6 den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen, einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandsetzungsrückstellung von DM 2.50 pro qm Wohnfläche jährlich,
  - d) den Heizkosten für die Zentralbeheizung des Hauses.



- 1) Der auf jeden Wohnungseigentümer entfallende Anteil an den in Absatz 2 b) genannten Kosten entspricht seinem Miteigentumsanteil am Grundstück.
- 4) Auf die sich aus Absatz 2 ergebenden Zahlungsverpflichtungen hat jeder Wohnungseigentümer angemessene monatliche Abschlagszahlungen zu leisten. Die Höhe der Abschlagszahlungen wird vom Verwalter auf Grund des Wirtschaftsplanes festgesetzt.
- 5) Der Verwalter ist verpflichtet, nach Schluß eines jeden Geschäftsjahres, das mit dem Kalenderjahr zusammenfällt, den Wohnungseigentümern eine Abrechnung über die von ihnen zu erbringenden Geldleistungen und die von ihnen nach Absatz 2) geleisteten Abschlagszahlungen vorzulegen. Soweit sich danach die Abschlagszahlungen als nicht ausreichend erweisen, sind die Wohnungseigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet.

### § 13

#### Wohnungseigentümerversammlung

- 1) Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer in Gegenwart des Verwalters geordnet. Soweit nach Stimmenmehrheit beschlossen wird, gewährt jede Wohnung eine Stimme. Über die gefassten Beschlüsse hat der Verwalter eine Niederschrift anzufertigen und das Original nach Unterzeichnung gemäß § 24 Absatz 5 WEG aufzubewahren.
- 2) Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Er führt den Vorsitz in der Versammlung. Darüber hinaus muß er die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn mehr als die Hälfte der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangt. In den Fällen des § 4 Absatz 3 und des § 5 Absatz 5 dieser Teilungserklärung muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung auf Verlangen des betreffenden Wohnungseigentümers einberufen.
- 3) Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.

### § 14

#### Verwalter

- 1) Als erster Verwalter wird die  
Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft des Hilfswerks  
der Evangelischen Kirchen in Deutschland mit be-  
schränkter Haftung in Stuttgart - N., Lenzhalde 83  
bestellt.



Diese Bestellung erfolgt bis zur Tilgung sämtlicher unter Mitwirkung der Siedlungsgesellschaft aufgenommener Fremdmittel, mindestens jedoch auf die Dauer von 25 Jahren, gerechnet ab Bezugsfertigkeit des Hauses.

- 2) Die Abberufung des Verwalters kann nur aus einem wichtigen Grund mit einer Stimmenmehrheit von  $\frac{3}{4}$  der Wohnungseigentümerversammlung erfolgen.
- 3) Die Bestellung und Abberufung des Verwalters bedarf der Zustimmung der an der Baufinanzierung beteiligten Realgläubiger.
- 4) Der Verwalter erhält eine jährliche Vergütung von DM 120.-- je Wohnung. Daneben erhält er als Ersatz für seine baren Auslagen eine Unkostenpauschale in Höhe von 10 % der jährlichen Verwaltervergütung. Die Vergütung und Unkostenpauschale gehören zu den Verwaltungskosten.
- 5) Der Verwalter ist berechtigt, im Falle der Erhöhung der Tarifgehälter der Angestellten in der Wohnungswirtschaft die Verwaltervergütung entsprechend zu erhöhen.
- 6) In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse, wie Verwaltung, Instandhaltung, Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums, Aufstellen einer Hausordnung, Durchführung von Beschlüssen, hat der Verwalter folgende Befugnisse:
  - a) Mit Wirkung für die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen, sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen, Bankkonten zu eröffnen, über diese zu verfügen und gegebenenfalls aufzulösen,
  - b) die von den Wohnungseigentümern nach § 12 der Teilungserklärung zu entrichtenden Beiträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungsinhaber namens der übrigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen,
  - c) Die Tilgungsleistungen sowie die Zins- und sonstigen Nebenleistungen für die auf dem Grundstück und den Wohnungseigentumsrechten eingetragenen oder ruhenden Belastungen von den Wohnungseigentümern anzufordern, in Empfang zu nehmen und an die Gläubiger abzuführen und die damit im Zusammenhang stehenden, notwendigen Auskünfte und Erklärungen von den Gläubigern einzuholen oder zu geben.
- 7) Über den Umfang der Vertretungsmacht ist dem Verwalter von allen Wohnungseigentümern eine Vollmachtsurkunde auszuhändigen.
- 8) Der Wohnungseigentumsverwalter darf nur mit Zustimmung der Pfälzischen Hypothekenbank, Ludwigshafen/Rh. ernannt und abberufen werden.
- 9) Solange die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft des Hilfswerks der Evangelischen Kirchen in Deutschland m.b.H. zum Verwalter bestellt ist, werden die Blocks 1 - 4 (Pl.Nrn. 1868/3, 1868/4, 1868/5 und 1868/6) gemeinsam verwaltet.



#### IV. Bewilligungen und Anträge an das Grundbuchamt

Ich bewillige und

b e a n t r a g e

in das Grundbuch einzutragen:

- ☐ die Teilung des Grundstücks nach Abschnitt II,
- 2) die Bestimmungen des Abschnitts III als Inhalt des Sondereigentums.

Unter Bezugnahme auf § 2 des Gesetzes vom 30.5.1953 über Gebührenbefreiungen beim Wohnungsbau bitte ich um Gebührenbefreiung.

Ich teile den Erbbauzins von jährlich 482,80 DM in der Weise auf, daß auf jeden Miteigentumsanteil zu 111/1000 53,64 DM - dreiundfünfzig 64/100 Deutsche Mark - und auf den Miteigentumsanteil zu 112/1000 53,68 DM - dreiundfünfzig 68/100 Deutsche Mark - treffen, und bewillige und

b e a n t r a g e

die Eintragung der Erbbauzinsaufteilung im Grundbuch.

Die Zustimmung der Grundstückseigentümerin hierzu wird beantragt.

Der Bevollmächtigte der Erbbauberechtigten:

gez. Otto Lachenmaier

Urk.R.Nr. 2396

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift des Sachbearbeiters Otto L a c h e n m a i e r , in Neustadt/Weinstraße, Pfalzgrafenstraße 18, ausgewiesen durch seinen amtlichen Personalausweis, handelnd kraft der in Urkundenausfertigung vorgelegten und in beglaubigter Abschrift dieser Ausfertigung hier beigehefteten Vollmacht für die

Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft  
des Hilfswerks der Evangelischen  
Kirchen in Deutschland mit beschränk-

en  
angs-  
klärung



ter Haftung in Stuttgart, Lenzhalde 83,  
wird hiermit beglaubigt.

Zweibrücken, den 15. Dezember 1965

Dr. Holz

(L.S.)

Notar



Beglaubigte Abschrift  
Ausfertigung ( für Siedlungsgesellschaft )  
Kundenrolle Nr. 204/1965

S T U T T G A R T

Geschehen am 28. Januar 1965 - Achtundzwanzigsten  
Januar Neunzehnhundertfünfundsechzig -

- - - -  
Vor mir, dem Notar

Robert Grund in Stuttgart  
erscheinen heute, persönlich bekannt:

1. Herr Dr. Richard Scherberger  
Regierungsdirektor a.D.,

2. Herr Rechtsanwalt Krafft Most,  
Prokurist,

beide in Stuttgart N, Lenzhalde 83,  
handelnd für die

Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft  
des Hilfswerks der Evangelischen  
Kirchen in Deutschland mit beschränk-  
ter Haftung in Stuttgart,  
Lenzhalde 83.

- Ich, der Notar, bestätige aufgrund  
der am 18.1.1965 erfolgten Einsicht  
in das Handelsregister des Amtsgerichts  
Stuttgart - HRB 819-, dass die beiden  
Herren gemeinsam zur Vertretung dieser  
Firma berechtigt sind. -

Die Erschienenen erklären folgende

V O L L M A C H T

zu meiner Niederschrift:

Wir erteilen namens der von uns vertretenen Siedlungsgesellschaft

Herrn Otto Lachenmayer, Sachbearbeiter  
in Neustadt/ Weinstrasse, Pfalzgrafenstraße 18,

V o l l m a c h t zur Vornahme folgender Rechtsgeschäfte im  
Bereich des Landes Rheinland-Pfalz:



1. Abgabe aller Erklärungen, die zur Eintragung, Abtretung, inhaltlichen Änderung und Löschung von Rechten an Grundstücken, Wohnungseigentums- und Erbbaurechten erforderlich sind, namentlich zur Bestellung von Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden, Reallasten, Vorkaufsrechten und Dienstbarkeiten. Ferner ist der Bevollmächtigte berechtigt, alle zum Vollzug von Veränderungsnachweisen (Meßurkunden, Meßbriefe), sowie zur Eintragung von Rangänderungen und Löschungsvormerkungen erforderlichen Erklärungen abzugeben;
2. Der Bevollmächtigte ist befugt, die Siedlungsgesellschaft bei Grundpfandrechten in der Weise der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, daß die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer der Pfandobjekte zulässig sein soll;
3. Gestellte Anträge darf der Bevollmächtigte zurücknehmen;
4. Im Zusammenhang mit der Bestellung von Hypotheken und Grundschulden darf der Bevollmächtigte auch Schuldanerkenntnisse und Sicherungserklärungen abgeben und die Siedlungsgesellschaft insoweit auch persönlich der Zwangsvollstreckung unterwerfen.

-----  
Die Vollmacht erlischt mit dem Ablauf des 31.12.1965. Die Erteilung von Untervollmachten ist ausgeschlossen.  
Es wird ausdrücklich festgestellt, daß diese Vollmacht zur Eingehung von Wechselverbindlichkeiten und zum Geldempfang nicht ermächtigt.

Vorgelesen, genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

Dr. Richard Scherberger

Krafft Most

Notar Grund

Kosten:

Wert: DM 100.000,--

Geb.gem. §§ 38 I 4, 144

KostO:

DM 20,--

Geb.gem. § 150

K stO:

DM 5,--

Notar Grund

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

Stuttgart, den 2. Februar 1965

Notar

( D.S. )

gez. G r u n d  
(Unterschrift)



Die Übereinstimmung vorstehender  
Abschrift mit der mir vorliegenden  
Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Zweibrücken, den 15. Dezember 1965

(L.S.) Dr. Holz

Notar.

Z u s t i m m u n g

Die Protestantische Kirchenschaffnei Zweibrücken als  
Grundstückseigentümerin erteilt hiermit ihre Zustimmung  
zur Aufteilung des Erbbauzinses bezüglich des Erbbaugrund-  
stücks der Gemarkung Zweibrücken Pl.Nr. 1868/4 gemäß Zif-  
fer IV. der Erklärung der Gemeinnützigen Siedlungsgesell-  
schaft des Hilfswerks der Evangelischen Kirchen in Deutschland  
m.b.H. in Stuttgart als Erbbauberechtigte vom 15. Dezember 1965,  
beglaubigt durch den Notar Dr. Hans Holz in Zweibrücken am  
gleichen Tag unter Urkunden-Rolle Nr. 2396.

Zweibrücken, den 20. Dezember 1965

Prot. Kirchenschaffnei

Der Vorstand:

I.A. gez. Rauch.

Zu Urk.R.Nr. 2396/65

Vollzugsmitteilung

zur Urkunde des Notars Dr. Holz vom 15.12.1965.

Eingetragen nach Antrag am Heutigen im Grundbuch für

Zweibrücken Band 95 Blatt 3891,

99 4013 bis 4021.

Zweibrücken, den 12. Jan. 1966

A m t g e r i c h t :

(L.S.)

Schmidt

Rechtspfleger.

Die Übereinstimmung vorstehender  
Abschrift mit der mir vorliegenden  
Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Zweibrücken, den 12. Jan. 1966

Notar.