

## Notariat Welzheim (II)

Gottlob-Bauknecht-Platz 1 · 7063 Welzheim

Telefon (071 82) 88 63



Beim Landratsamt  
Rudersberg eingegangen am  
29. April 1991 10<sup>00</sup> Uhr.  
GRG Nr. 381 / 1991

Hammel

## URKUNDE

R u d e r s b e r g

Verhandelt am 21. Februar 1991 - einundzwanzigsten Februar  
neunzehnhunderteinundneunzig -

Vor mir, dem

Notar Reiner Hammel beim Notariat Welzheim (II)

erscheinen heute in meinem Dienstzimmer im Rathaus  
in Rudersberg:

1. Herr Konrad E n B l i n , Kaufmann,  
wohnhaft in Birkenstraße 11, 7062 Ruders-  
berg-Steinberg,

welcher erklärt, er handle nachstehend nicht  
im eigenen Namen, sondern als gesetzlicher  
Vertreter der

Evangelischen Kirchengemeinde Steinberg  
in seiner Eigenschaft als Vorsitzender des  
Kirchengemeinderats,

2. Herr Horst S c h n e i d e r , Bürgermeister,  
Rudersberg,

welcher erklärt, er handle nachstehend als  
gesetzlicher Vertreter der

Gemeinde R u d e r s b e r g .

Die Erschienenen sind mir persönlich bekannt.

Die Erschienenen erklären mit der Bitte um notarielle Beurkundung folgendes:

I.

Vertrag über die Einräumung eines Nutzungsrechts  
und eines Ankaufsrechts:

§ 1

Wir übergeben als Anlage zu dieser Niederschrift:

1. Vertrag zwischen der Evangelischen Kirchengemeinde Steinenberg und der Gemeinde Rudersberg, Stand 14.11.1990/9.1.1991  
- Anlage 1 dieser Urkunde -
2. Nutzungsvertrag zwischen der Evangelischen Kirchengemeinde Steinenberg und der Gemeinde Rudersberg, Stand 14.11.1990/9.1.1991  
- Anlage 2 dieser Urkunde - .

Wir bekennen uns zum Inhalt dieser Verträge in allen Teilen. Diese Verträge bilden einen Bestandteil dieser Niederschrift und werden unter Bezugnahme hierauf zum Gegenstand der zu beurkundenden Erklärungen gemacht.

§ 2

Zur Sicherung des vereinbarten Nutzungsrechts wie in den Anlagen dieser Urkunde und den beigegeführten Plänen näher beschrieben bewilligt die Evangelische Kirchengemeinde Steinenberg die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die Gemeinde Rudersberg zulasten des im Grundbuch von Rudersberg Heft 3032 Abt. I Nr. 1 eingetragenen Grundstücks der Gemarkung Steinenberg, Flst. 178 mit 23a 70qm. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist auflösend bedingt. Die Gemeinde Rudersberg ~~ist~~ als Berechtigte kann die Ausübung der Dienstbarkeit Dritter überlassen. Die Gemeinde Rudersberg stellt Eintragungsantrag. /nicht eingef. Nota

§ 3

Nach § 3 der Nutzungsvereinbarung (Anlage 2 dieser Urkunde) hat die Evangelische Kirchengemeinde Steinenberg der Gemeinde Rudersberg ein Ankaufsrecht eingeräumt. Hierzu wird zu den getroffenen Vereinbarungen folgendes weiter ergänzt:

Stand: 14.11.1990 / g. 1. 1991

Anlage 1

V e r t r a g

zwischen der Evangelischen Kirchengemeinde Steinenberg

vertreten durch

...Herrn Enßlin

und

der Gemeinde Rudersberg

vertreten durch

Bürgermeister Schneider

über die gemeinsame Nutzung des umgebauten ehemaligen Pfarrhauses  
in Steinberg.

I. Vorbemerkung:

1. Die Evangelische Kirchengemeinde Steinenberg und die Gemeinde Rudersberg erhalten das ehemalige Pfarrhaus gemeinsam, um Räume für die Evangelische Kirchengemeinde sowie für die Feuerwehr, die Erwachsenenbildung und das Gemeindearchiv in Steinberg zu schaffen.
2. Dieser Ort der Begegnung in Steinberg soll die örtliche Gemeinschaft fördern und stärken. Dabei sind sich alle Beteiligten bewußt, daß das Zusammenleben unter einem Dach im Geiste gegenseitiger Rücksichtnahme erfolgen muß.

II. Nutzungsrecht

1. a) Die Evangelische Kirchengemeinde Steinberg gestattet der Gemeinde Rudersberg die unentgeltliche Einrichtung, Unterhaltung und den Betrieb von Räumen für soziale und kulturelle Zwecke (z. B. für die Freiwillige Feuerwehr Steinberg, für Zwecke der Erwachsenenbildung und das Gemeindearchiv), die dem Sinn und Zweck des Gebäudes als evangelischem Gemeindehaus nicht entgegenstehen.

Dazu gehört auch die unentgeltliche Benutzung gemeinsam genutzter Flächen und Räume durch die bürgerliche Gemeinde.

- b) Die Räume der bürgerlichen Gemeinde (vgl. oben 1. a), der Kirchengemeinde Steinberg sowie die gemeinsam genutzten Flächen und Räume sind in dem als Beilage angeschlossenen Plan farblich jeweils unterschiedlich gekennzeichnet (Beilage 1).

2. Zur Absicherung dieses Nutzungsrechts räumt die Evangelische Kirchengemeinde Steinenberg der Gemeinde Rudersberg eine Dienstbarkeit (vgl. §§ 1018 ff. BGB) im Grundbuch Rudersberg Bd. .... Blatt .... zur dauerhaften Erreichung des unter I. Nr. 1a) genannten Zweckes ein.
3. a) Die Evangelische Kirchengemeinde Steinenberg verpflichtet sich gegenüber dem örtlich zuständigen Grundbuchamt die hierzu erforderlichen Erklärungen abzugeben.  
b) Die Evangelische Kirchengemeinde Steinenberg erteilt hiermit die Eintragungsbewilligung für die o. g. näher bezeichnete Grunddienstbarkeit (vgl. oben II. Nr. 1 und 2).
4. Die Gemeinde Rudersberg verpflichtet sich gegenüber der Kirchengemeinde nach Beendigung des Nutzungsvertrages im ehemaligen Pfarrhaus die Bewilligung zur Löschung der Grunddienstbarkeit zu erteilen und gegenüber dem örtlich zuständigen Grundbuchamt die erforderlichen Erklärungen abzugeben.

- III. 1. Die Vertragsparteien sind sich einig und verpflichten sich gegenseitig zur Regelung, insbesondere folgender Sachgegenstände, noch weitere vertragliche Vereinbarungen zu treffen:
- Unterhaltung des ehemaligen Pfarrhauses im Inneren und Äußeren einschließlich der Festlegung der Beteiligungsquoten der Vertragsparteien,
  - Räum- und Streupflicht sowie die Verkehrssicherungspflicht in und außerhalb des ehemaligen Pfarrhauses in Steinenberg,
  - Aufsicht, Betreuung und Reinigung des ehemaligen Pfarrhauses im Inneren wie im Äußeren,
  - Verwaltung/Rechnungsführung für das ehemalige Pfarrhaus in Steinenberg sowie die Abrechnung der verbrauchsabhängigen Kosten,
2. Die Vertragsparteien verpflichten sich eine Hausordnung für das ehemalige Pfarrhaus in Steinenberg zu erlassen.
  3. Zur Koordinierung der gemeinsamen Nutzung des ehemaligen Pfarrhauses in Steinenberg kann auch ein paritätisch gebildetes Gremium eingerichtet werden, sofern dies eine der Vertragsparteien wünscht.

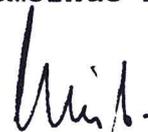
Evangelische Kirchengemeinde  
Steinenberg



(Enßlin)

Vors. des Kirchengemeinderats

Gemeinde Rudersberg



(Schneider)

Bürgermeister

Stand: 14.11.1990 / 9.1.1991

Anlage 2

N u t z u n g s v e r t r a g

zwischen

der Evangelischen Kirchengemeinde Steinenberg

vertreten durch

Herrn EnBlin  
.....

und

der Gemeinde Rudersberg

vertreten durch

Bürgermeister Schneider

zur Ausgestaltung des Vertrags zwischen den Vertragsparteien vom ..... (notarielle Beurkundung vom ..... / Urkundenrolle vom .....) wegen der Nutzung des umgebauten ehemaligen Pfarrhauses in Steinenberg.

I. Vorbemerkung:

Offene Fragen sind unter Würdigung der Interessen der beiden Vertragsparteien und im Blick auf das verbindlich festgelegte Ziel einer gemeinsamen Nutzung des ehemaligen Pfarrhauses in Steinenberg unter den Vertragsparteien einvernehmlich zu klären und zu regeln.

II. Dauer des Nutzungsrechtes

§ 1

(1) Die Gemeinde Rudersberg ist berechtigt, die in den angeschlossenen Plänen näher bezeichneten Räume und die für die gemeinsame Nutzung ausgewiesenen Flächen und Räume im Gemeindehaus (ehemaliges Pfarrhaus) in Steinenberg für soziale und kulturelle Zwecke (z. B. Feuerwehr, Erwachsenenbildung und Gemeindegarchiv), die dem Zweck des Gesamtgebäudes als evangelischem Gemeindezentrum nicht zuwiderlaufen, unentgeltlich zu nutzen.

Die Räume, die der Gemeinde Rudersberg für ihre Zwecke überlassen werden, sowie die Flächen und Räume, für welche eine gemeinsame Nutzung vorgesehen ist, sind in beiliegendem Plan, der Bestandteil dieses Vertrages ist (Beilage 1), farblich gekennzeichnet. \*

(2) Hierzu räumt die Kirchengemeinde Steinenberg als Eigentümerin des ehemaligen Pfarrhauses in Steinenberg der Gemeinde Rudersberg ein grundbuchrechtlich abgesichertes, unentgeltliches Nutzungsrecht ein.

\*Ausserdem gestattet die Kirchengemeinde der bürgerlichen Gemeinde den Zugang über den Anbau zum 2. Obergeschoß des ehemaligen Pfarrhauses.

## § 2

### Laufzeit, Kündigung, Vermögensauseinandersetzung

1. Die Laufzeit des Nutzungsverhältnisses wird zunächst für 25 Jahre vereinbart und beginnt ab Bezugsfertigkeit. Bezugsfertigkeit liegt vor, wenn dem Nutzer der Bezug der Baulichkeit\*
2. Das Nutzungsverhältnis kann mit einer Frist von 5 Jahren, jeweils zum Jahresende durch einen der beiden Vertragspartner gekündigt werden. Die Kündigung ist erstmals mit Ablauf von 20 Jahren auf Ende des 25. Nutzungsjahres möglich.
3. a) Wird das Nutzungsverhältnis entsprechend Abs. 2 durch die Evangelische Kirchengemeinde gekündigt, erhält die bürgerliche Gemeinde den Restwert ihres eingebrachten Eigenkapitals (Festbetrag in Höhe von 200.000,-- DM zuzüglich eventueller Mehrkosten) zurückerstattet. Der Restwert des eingebrachten Eigenkapitals wird unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 1 % p.a. ermittelt. Bei Berechnung des Abschreibungszeitraums werden angefangene Jahre ab dem 181. Tag als ganzes Jahr angerechnet.  
b) Wird das Nutzungsverhältnis entsprechend Abs. 2 durch die bürgerliche Gemeinde gekündigt, verliert sie ihren Anspruch auf das eingebrachte Eigenkapital.

\*objektiv zugemutet werden kann, auch wenneinzelne Arbeiten oder Nachbesserungen nicht fertigstellt § 3 sind.

### Ankaufsrecht

1. Die Evangelische Kirchengemeinde als Eigentümerin des Grundstücks räumt der Gemeinde Rudersberg ein Ankaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Grundstücksteil mit einer Größe von ca. qm, welcher mit dem ehemaligen evangelischen Pfarrhaus überbaut ist, ein.

Die Eigentümerin bewilligt die Eintragung dieses Ankaufsrecht im Grundbuch. Die Berechtigte beantragt die Eintragung.

2. Übt die Gemeinde ihr Ankaufsrecht aus, so erwirbt sie das ehemalige Pfarrhaus einschließlich Grundstück zu einem Kaufpreis, der dadurch ermittelt wird, daß der Zeitwert des Gebäudes einschließlich des Grundstücks durch einen von der Industrie- und Handelskammer bestellten öffentlich anerkannten Gutachter geschätzt wird. Vom Zeitwert des Grundstücks sind der Restwert des von der Gemeinde eingebrachten Eigenkapitals (Festbetrag 200.000,-- DM zuzüglich eventueller Mehrkosten) der Restwert des Zuschusses aus dem kommunalen Ausgleichstock sowie die Restwerte der Zuschüsse des Denkmalamtes sowie der Denkmalstiftung abzusetzen.

*Handwritten note:* Mehrkosten: 27.315,36 € (20 de 67)

Der Restwert des eingebrachten Eigenkapitals der Gemeinde wird unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 1 % p. a. ermittelt. Der Restwert des Zuschusses aus dem kommunalem Ausgleichstock wird unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 2 % p. a. ermittelt. Die Restwerte der Zuschüsse des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg sowie der Denkmalstiftung werden unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 4 % p. a. ermittelt.

Bei der Berechnung der Gesamtabschreibung werden angefangene Jahre ab dem 181. Tag als volle Jahre zugrunde gelegt.

3. Sofern die Gemeinde auf ihr Ankaufsrecht verzichtet, sind sämtliche Rechte der Gemeinde, die sich aus diesem Vertrag und dem dinglichen Nutzungsvertrag ergeben, vom Käufer des ehemaligen Pfarrhauses zu übernehmen und zu erfüllen.
4. Das Ankaufsrecht der Gemeinde Rudersberg für das ehemalige evangelische Pfarrhaus in Rudersberg wird auf 50 Jahre befristet. Die Gemeinde Rudersberg verpflichtet sich nach Ablauf dieser Frist, bei dem örtlich zuständigen Grundbuchamt die Löschung des Ankaufsrechts zu beantragen.

### III. Die Unterhaltung des ehemaligen Pfarrhauses im Inneren und Äußeren.

#### § 4

(Bauliche Unterhaltung in Dach und Fach)

1. Die Evangelische Kirchengemeinde Steinenberg und die Gemeinde Rudersberg unterhalten das ehemalige Pfarrhaus nach seinem Umbau in Dach und Fach im Verhältnis von ~~53%~~ <sup>58%</sup> (bürgerliche Gemeinde) und ~~47%~~ <sup>42%</sup> (Kirchengemeinde Steinenberg). *geändert Klausur Notiz*
2. Die Begriffsbestimmung der baulichen Unterhaltung in Dach und Fach richtet sich nach der Beilage 2 zum Nutzungsvertrag.
3. Zuwendungen Dritter zur Instandsetzung, insbesondere öffentliche Zuschüsse, sind vom Gesamtaufwand abzusetzen, ehe der verbleibende Aufwand nach den in Abs. 1 genannten Quoten auf die Vertragsparteien umgelegt wird.

## § 5

### (Bauliche Unterhaltung im Inneren)

1. Jede der Vertragsparteien unterhält nach Maßgabe dieses Nutzungsvertrags ihre Räume (vgl. § 1) auf eigene Rechnung.
2. Die Unterhaltung der gemeinsam genutzten Teile des Gebäudes (z. B. Treppen, Flure, WC etc.) erfolgt nach dem in § 4 genannten Verteilungsschlüssel.
3. Der Verteilungsschlüssel für den gemeinsam genutzten Teil im Anbau (Zugang der bürgerlichen Gemeinde zum 2.OG im ehem. Pfarrhaus) ist noch gesondert festzulegen.

## § 6

Es findet ein jährlicher Baudurchgang von Vertretern der Evangelischen Kirchengemeinde und der Gemeinde Rudersberg rechtzeitig vor Aufstellung der Haushaltspläne statt, um den eventuellen Instandsetzungsaufwand zu ermitteln.

## § 7

Beide Vertragsparteien verpflichten sich, nach Feststellung von Baumängeln bzw. Schäden in und am Bau unverzüglich zur Behebung der Mängel im Interesse der Erhaltung der Bausubstanz zusammenzuwirken.

## § 8

### Weitere Pflichten

1. Schäden in den Räumen, die von der Gemeinde Rudersberg für die freiwillige Feuerwehr bzw. für die Erwachsenenbildung genutzt werden, sind, sobald sie bemerkt werden, der Evangelischen Kirchengemeinde Steinberg mitzuteilen.
2. Die Gemeinde Rudersberg haftet der Evangelischen Kirchengemeinde für Schäden und übermäßige Abnutzung, die durch Besucher der von der bürgerlichen Gemeinde genutzten Räume schuldhaft verursacht werden (z. B. fahrlässiges Offenlassen von Türen, Fenstern, Fensterläden, Rolläden, Markisen und Jalousien).
3. Beide Vertragsparteien sind verpflichtet, während der Dauer des Nutzungsverhältnisses nach den Festlegungen der gemeinsamen Bauschau die Schönheitsreparaturen (Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizungsrohre, der Innentüren samt Rahmen, der Einbauschränke sowie der Fenster und Außentüren von Innen) auf eigene Kosten in fachhandwerklicher Ausführung vornehmen zu lassen.

4. Beide Vertragsparteien sind verpflichtet, die jeweils von ihnen genutzten Räume samt Zubehör sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln, insbesondere für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung der Räume (vgl. § 1 Abs. 1/Beilage 1) zu sorgen.
5. Die Gemeinde Rudersberg darf die Räume im ehemaligen Pfarrhaus im Rahmen des § 1 Abs. 1 nutzen. Sollen die Räume zu anderen Zwecken, als in § 1 Abs. 1 beschrieben, genutzt werden, so ist vorher die Zustimmung der Evangelischen Kirchengemeinde Steinenberg herbeizuführen.
6. Bauliche Veränderungen an und in den jeweiligen Räumen einer Vertragspartei, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Eigentümers vorgenommen werden.
7. Das Anbringen von Schildern, Aufschriften und Schaukästen bedarf der vorherigen Zustimmung des Eigentümers. Die bürgerliche Gemeinde haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Anlagen dieser Art entstehen. Sie ist verpflichtet auf Verlangen des Eigentümers den früheren Zustand wieder herzustellen. Die Regelungen der Gemeinde Rudersberg über die Gestaltung des Ortsbildes bzw. Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben hiervon unberührt.
8. Blumenkästen können angebracht werden. Im Blick auf ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebäudes ist eine vorherige Verabredung der Vertragsparteien nötig.
9. Die jeweiligen Nutzungsberechtigten der Gemeinde Rudersberg erhalten ebenfalls die Schlüsselgewalt.

#### IV. Reinigung des Gebäudes

##### Vorbemerkung:

Die Kirchengemeinde hat bereits für ihren Betsaal und das Kirchengebäude einen teilzeitbeschäftigten Mesner/Mesnerin angestellt.

#### § 9

1. Für das Kirchengebäude, das ehemalige Pfarrhaus und das Gemeindehaus wird (soll) von der Kirchengemeinde ein(e) Hausmeister(in)/Mesner(in) angestellt (werden).
2. Für den Fall, daß die Kirchengemeinde die Reinigung durch ein(e) Hausmeister(in)/Mesner(in) im ehemaligen Pfarrhaus durchführen läßt, ist die bürgerliche Gemeinde daran interessiert, diesen Dienst für die von ihr benutzten Räume und Fläche in Anspruch zu nehmen. Die bürgerliche Gemeinde würde sich dann auch im Rahmen des auf sie entfallenden Anteils an den Kosten beteiligen.

## V. Räum- und Streupflicht

### § 10

1. Nach der Satzung der Gemeinde Rudersberg ist die Kirchengemeinde als Gebäudeeigentümerin zur Durchführung der Räum- und Streupflicht vor der Kirche sowie vor dem ehemaligen Pfarrhaus und dem angebauten Gemeindehaus verpflichtet.

Die insoweit entstehenden Kosten für das ehemalige Pfarrhaus werden unter den Vertragsparteien aufgeteilt.

2. Im Falle der Anstellung eines(r) Hausmeisters(in)/-Mesners(in), der/die auch diesen Dienst übernimmt ist hinsichtlich dieses Verteilungsschlüssels entsprechend § 9 Abs. 2 (IV. Reinigung des Gebäudes) zu verfahren.

## VI. Heizungszentrale; Abrechnung der verbrauchsabhängigen Kosten

### § 11

1. Die Kirchengemeinde baut zur Versorgung des ehemaligen Pfarrhauses und des angebauten Gemeindehauses nach Raumbuch eine Heizungszentrale. An den Investitionskosten für die Heizungszentrale beteiligt sich die bürgerliche Gemeinde in dem Umfang ihrer Mitbenutzung. Ein Verteilungsschlüssel ist noch festzulegen.

Es wird insoweit auf § 9 Abs. 2 (IV. Reinigung des Gebäudes bzw. V. Räum- und Streupflicht/§ 10) hingewiesen.

2. Die Betriebs-, Instandsetzungs- und Wartungskosten sind Bestandteil der verbrauchsabhängigen Kosten für die Heizung und werden mit diesen umgelegt.
3. Im Falle der Ersetzung der Heizungszentrale ist eine Aufteilung der Investitionskosten nach Maßgabe des Verteilungsschlüssels in § 9 Abs. 2 festzulegen.
4. Die dem Aufenthalt dienenden Räume werden während der Heizperiode (1. Oktober bis 30. April) ~~in der Zeit von~~ ..... mit einer Temperatur von mindestens 20 Grad beheizt. Für die sonstigen Räume genügt eine angemessene, der technischen Anlage entsprechende Erwärmung.
5. Eine Beheizung außerhalb der Heizperiode kann verlangt werden, wenn an mindestens drei aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperaturen unter 12 Grad Celsius absinken.

Bei Störungen der Heizanlage, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (Brennstoffknappheit) ist die Evangelische Kirchengemeinde Steinenberg zur Ersatzbeheizung nicht verpflichtet. Sie hat etwaige Störungen schnellstmöglich beseitigen zu lassen. In diesem Fall verzichtet die Gemeinde Rudersberg auf Schadensersatzansprüche.

6. Die Berechnung der Heizungskosten erfolgt durch Wärmemesser. Der Abrechnungsschlüssel ist zwischen der Evangelischen Kirchengemeinde Steinenberg und der Gemeinde Rudersberg in Absprache mit der beauftragten Firma zu verabreden.

## § 12

### Verbrauchsabhängige Kosten

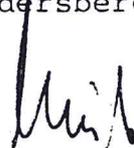
1. Die Kosten für die Heizung, Strom, Wasser und Abwasser sind - soweit möglich - für den Bereich der bürgerlichen Gemeinde und der Kirchengemeinde gesondert zu erfassen.
2. Zu diesen Kosten gehören auch Nebenkosten, die vom Energieversorgungsunternehmen, der Gemeinde oder anderen nach deren Tarif bzw. Satzung erhoben werden ebenso wie diejenigen, die zur Wartung und Funktionserhaltung erforderlich sind.
3. Ist die Abrechnung nach dem Verbrauch jeder der Vertragsparteien nicht möglich oder ist sie nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand durchführbar, so ist ein sachgerechter Verteilungsschlüssel unter den Vertragsparteien festzulegen.
4. Gleiches gilt für die Abfallgebühren, die Grundsteuer sowie die sonstigen öffentlichen Abgaben und Beiträge.

Steinenberg, den 20 FEB. 1991  
Evangelische Kirchengemeinde



(Enßlin)  
Vors. des Kirchengemeinderats

Rudersberg, den 20 FEB. 1991

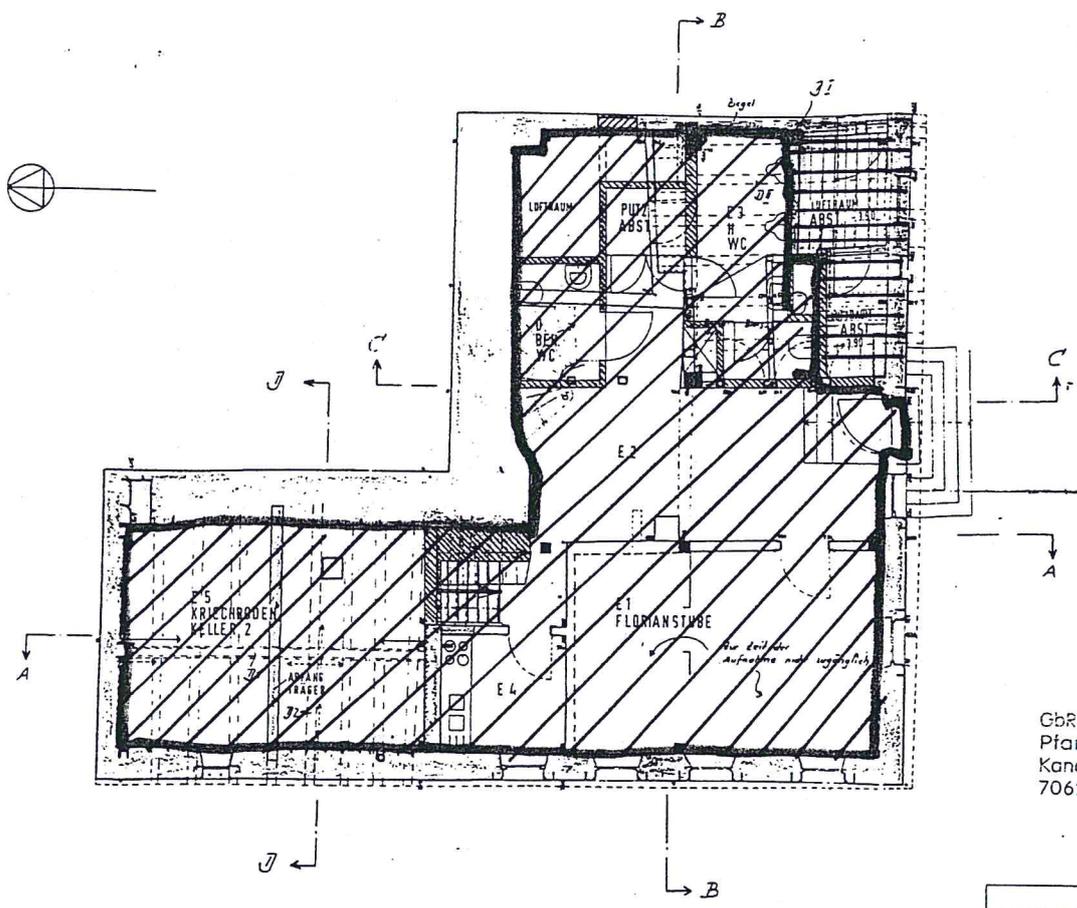


(Schneider)  
Bürgermeister

*Maßstab*



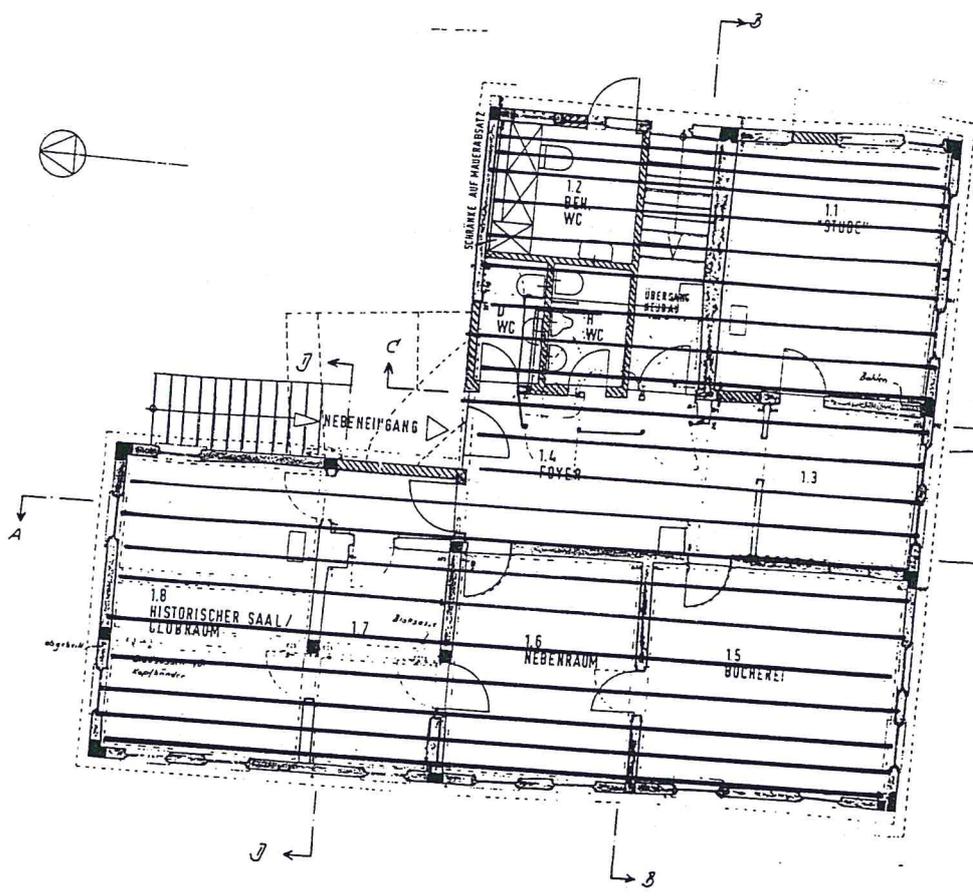
- Nutzung durch die bürgerliche Gemeinde Rudersberg
- Nutzung durch die evangelische Kirchengemeinde Steinenberg
- Gemeinsam genutzte Flächen durch bürgerliche Gemeind und Kirchengemeinde



GbR zum Umbau des ehemaligen Pfarrhauses in Steinenberg  
 Kanalstraße 1 - Tel. 07183/6520  
 7062 Rudersberg-Steinenberg  
*[Signature]*

BAUGESUCH EVANG. GEMEINDEHAUS STEINBERG 1. TEIL UMBAU ALTES PFARRHAUS	
GRUNDRISS	M 1:1
BAUHERR: EVANG. KIRCHENGEMEINDE STEINBERG 7062 RUDERSBERG	DATUM: 20 KEZ: GEA:
ARCHIVERT: STÜCKBÜRGER - SPÄHN - DICHMANN STADTPLAN- u. ARCHITEKTUR BUA 7000 STUTTGART - MACKENBURGER 23	<i>[Signature]</i>

*Neuer Not*



GbR zum Umbau des ehemaligen  
 Pfarrhauses in Steinberg  
 Karcistraße 1 · Tel. 07183 / 6520  
 7062 Rudersberg-Steinberg  
*E. G. S.*

BAUGESUCH EVANG. GEMEINDEHAUS STEINBERG 1. TEIL UMBAU ALTES PFARRHAUS		
GRUNDRISS	1.06	M 1:1
BAUHERR: EVANG. GEMEINDE STEINBERG 7062 RUDERSBERG		DATUM: 2.01 GEZ.: GEA.:
ARCHITECT: STÜCKENBERG   SPÄHN - DICHMANN STADTPLANER - ARCHITECTEN BDA 7000 STUTTGART   HANDELWAGENSTR. 23		<i>[Signature]</i>



### Begriffsbestimmung

#### "Bauliche Unterhaltung in Dach und Fach"

und

#### "Bauliche Unterhaltung im Innern"

- A) Die "Bauliche Unterhaltung in Dach und Fach" des Gebäudes umfaßt, mit Ausnahme von Baumaßnahmen, die aufgrund von Verschulden des Mieters notwendig werden und abgesehen von Ausnahmefällen, die besonders zu regeln wären, die Unterhaltung d.h. Instandsetzung bzw. Erneuerung der
- a) Außenwände samt Fassadenverputz und Anstrich,
  - b) konstruktiv bedingte Innenwände ohne Verputz,
  - c) Stockgebälke einschl. Zwischenfüllung und Blindboden, jedoch ohne Verputz
  - d) Massivböden ohne Aufbau, (gemeint sind „Massivdecken“)
  - e) Dächer, einschl. aller tragenden Konstruktionsteile samt Schneefanggitter, Blitzableiter, Dachrinnen und Regenablaufrohre,
  - f) Fenster samt äußerem Anstrich, jedoch ohne Glasscheibenersatz,
  - g) Außentüren samt äußerem Anstrich,
  - h) Holz- und Metallteile am Äußeren samt Anstrich,
  - i) Treppen und Geländer ohne Anstrich,
- B) Zur "Baulichen Unterhaltung im Innern" des Gebäudes gehören die Unterhaltung d.h. Instandsetzung und Erneuerung der
- a) Wasserzu- und Ableitung einschl. Bodenleitungen,
  - b) Klosettanlagen samt Einrichtungen, Leitungen und Lüftungsanlagen,
  - c) Heizkörper samt Leitungen,
  - d) elektrische Installationen samt Leitungen, Beleuchtungskörper sowohl im Äußeren als auch im Inneren und allen fest angeschlossenen Geräten,
  - e) Einbaumöbel,
  - f) Holz- und Metallteile im Innern samt Anstrich einschl. der Fußsockel usw.,
  - g) Innentüren samt Anstrich und Fensteranstrich innen,
  - h) Verputze an Decken und Wänden im Innern,
  - i) Anstriche bzw. Tapezierungen an Decken und Wänden im Innern;
  - k) Fußbodenbeläge im Innern,
  - l) beschädigten Glasscheiben an Fenstern, Türen und Glasabschlüssen sowohl am Äußeren als auch im Innern,
  - m) nicht konstruktiv bedingte Innenwände.