DIPLOM-SACHVERSTÄNDIGE
ASTRID H. SPRENGER-HENTSCHEL

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

Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

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

Wallstraße 2
69123 Heidelberg

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

Datum: 15.05.2026
Zeichen: 17-25

Az.: 1 K 30/25

Verkehrswert-/Marktwertermittlung

gemäß § 194 BauGB

Versteigerungsobjekt:

Eigentumswohnung, gelegen im 1. Untergeschoss eines Wohngebäudes mit 42 Wohnungen, Baujahr 1994. Appartement gemäß Plänen bestehend aus einem Wohnraum, Flur mit Küchenecke, fensterloses Bad, Wohnfläche ca. 20 m², Kellerraum im Untergeschoss; kein Stellplatz oder Garage

in

In der Neckarhelle 37-39, 69118 Heidelberg, Ortsteil Ziegelhausen



Verkehrswert: € 57.000,--

Inhaltsverzeichnis:

1. Wertermittlungsgrundlagen	Seite 3
1.1. verwendete Unterlagen	Seite 3
1.2. gesetzliche Grundlagen	Seite 4
1.3. Literatur (auszugsweise)	Seite 5
2. Vorbemerkungen	Seite 6
2.1. Auftraggeber	Seite 6
2.2. Versteigerungsobjekt	Seite 6
2.3. Ortstermin	Seite 6
2.4. Stichtage	Seite 7
2.4.1. Wertermittlungsstichtag	Seite 7
2.4.2. Qualitätsstichtag	Seite 7
3. Rechtliche Gegebenheiten	Seite 7
3.1. Grundbuchstand	Seite 7
3.2. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	Seite 8
3.3. Sonstiges	Seite 9
4. Grundstücksbeschreibung	Seite 9
5. Gebäudebeschreibung	Seite 10
5.1. Bauweise und Ausstattung	Seite 11
5.2. Außenanlagen	Seite 12
6. Wohnungsbeschreibung	Seite 12
6.1. Raumaufteilung	Seite 12
6.2. Ausstattung	Seite 12
7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen	Seite 13
7.1. Vorbemerkungen	Seite 13
7.2. Gemeinschaftseigentum	Seite 13
7.3. Sondereigentum	Seite 13
8. Wertermittlung	Seite 14
8.1. Vorbemerkungen	Seite 14
8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 14
8.3. Ertragswertermittlung	Seite 16
8.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 17
8.5. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes	Seite 17
9. Zusammenfassung	Seite 19
10. Anlagen	Seite 20
11. Fotodokumentation	Seite 21

1. Wertermittlungsgrundlagen

1.1. Verwendete Unterlagen:

- Grundbuch von Heidelberg, Grundbuchauszug Blatt 29.406 vom 03.07.2025
- Bauakten der Stadt Heidelberg, digital, 4 Bände
- Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Heidelberg vom 25.08.1994 mit Grundrissen aller Ebenen
- Einzelwirtschaftsplan Wohnung Nr. 6 für 2026
- Jahresabrechnung Wohnung Nr. 6 für 2022
- Jahresabrechnung Wohnung Nr. 6 für 2023
- Kaufvertrag vom 01. Juli 2011, UR-Nr. 274/2011, Notar Armin Pfenning, Viernheim
- Teilungserklärung vom 07. Dezember 1994, Notar Fritz Früh, Esslingen, UR-Nr. 4181/1994
- Bodenrichtwertkarten aus BORIS-BW
- Geoportal Baden-Württemberg
- einschlägige Internetportale zu Vermietungen und Verkäufen
- Mietspiegel der Stadt Heidelberg 2025
- Grundstücksmarktberichte Stadt Heidelberg 2024 und 2025
- Internetseite der Stadt Heidelberg
- Erhebungen im Ortstermin
- mündliche Informationen einer Verwaltungsbeirätin, Bewohnerin des Hauses, im Ortstermin

1.2. gesetzliche Grundlagen (u.a.):

- ImmoWertV
  Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021, gültig ab 01.01.2022

- ImmoWertA
  Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV vom 20. September 2023

- BauGB,
  Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, das zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 geändert worden ist.

- BBodSchG
  Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 geändert worden ist.

- WEG
  Gesetz über das Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.10.2024

- BGB
  Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Februar 2026

- ErbbauRG
  Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 01.10.2013

- WoFlV
  Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003

- II. BV,
  Zweite Berechnungsverordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990, zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007

- BelWertV
  Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken vom 12.05.2006, zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 14.10.2022, Beleihungswertermittlungsverordnung

- GEG
  Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Januar 2026

- BetrKV,
  Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003, die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 geändert worden ist.

- LBO
  Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025

- BauNVO
  Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 geändert worden ist.

- TrinkwV
  Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch, Trinkwasserverordnung vom 20. Juni 2023

- FlurbG
  Flurbereinigungsgesetz vom 14.07.1953 in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008

- BewG
  Bewertungsgesetz vom 16.10.1934 in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 02. Dezember 2024

1.3. Literatur (auszugsweise):

- Kleiber, Simon
  Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar
  zur Ermittlung von Marktwerten, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
  10. Auflage 2023

- Kröll, Hausmann, Rolf
  Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
  5. Auflage 2015

- Grüneberg (vormals Palandt), Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar
  81. Auflage 2022

- Gramlich, Bernhard
  Mietrecht, Heizkostenverordnung, Betriebskostenverordnung
  13. Auflage 2015

- Ross-Brachmann
  Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen von Peter Holzner und Ulrich Renner
  29. Auflage 2005

- Ross-Brachmann
  Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien von Ulrich Renner und
  Michael Sohni
  30. Auflage 2012

- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
  Baukosten 2020/2021
  Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
  24. Auflage

- Wertermittlerportal
  Reguvis Verlag, bestehend u.a. aus
  Kleiber digital, Zeitschrift: Der Wertermittler, einschlägige Fachliteratur und Rechtsprechung

- Tillmann/Seitz
  Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
  Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Seitz
  1. Auflage 2020

- Fischer/Biederbeck
  Roland Fischer, Matthias Biederbeck
  Bewertung im ländlichen Raum
  1. Auflage März 2019

- Tillmann/Kleiber/Seitz
  Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und Beleihungswertes von Grundstücken
  Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber und Wolfgang Seitz#
  2. Auflage 2017

- Stumpe/Tillmann
  Versteigerung und Wertermittlung
  Bernd Stumpe und Hans-Georg Tillmann
  2. Auflage 2017

2. Vorbemerkungen

2.1. Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürstenanlage 15
69115 Heidelberg

Beschluss vom 28. November 2025

Az.: 1 K 30/25

2.2. Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Heidelberg Blatt 29406

217/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 6
an Grundstück
Gemarkung Heidelberg, Flurstück 51066
Gebäude- und Freifläche, In der Neckarhelle 37, 39 1.031 m²

Zusatz:
Der Eigentümer von Grundstück Fst.Nr. 51066 hat Wässerungsrecht aus dem Mühlbach, lt. Eintrag im Grundbuch Band 4, Nr. 64, Seite 95 vom 03.08.1841

Anmerkung:

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg war das Wässerungsrecht im Rahmen der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen.

2.3. Ortstermin:

Der Eigentümer wurde mit Schreiben vom 17.12.2025 über die Bestellung der Unterzeichnerin informiert und um Vereinbarung eines Besichtigungstermins sowie die Übermittlung von Unterlagen gebeten. Eine Reaktion seitens des Eigentümers erfolgte nicht.

Von Seiten der Bevollmächtigten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wurde ein (angeblicher) Mieter der Wohnung genannt. Die unter diesem Namen versandte Post kam als unzustellbar zurück.

In Absprache mit dem Gericht erfolgte daher eine Besichtigung ohne weitere Benachrichtigungen. Beim Ortstermin wurde die Unterzeichnerin angesprochen, wobei es sich hier um eine Verwaltungsbeirätin der Gemeinschaft handelte. Daher war eine Innenbesichtigung des Gebäudes möglich.

Ebenso wurden weitere mündliche Informationen erteilt. Es konnte der Name der Mieterin in Erfahrung gebracht werden. Der der Unterzeichnerin benannte Mieter wohnt nach Angaben der Beirätin seit ca. 5 Jahren nicht mehr im Haus.

Die Besichtigung der Außenanlagen sowie des Gebäudes von außen erfolgte durch die Unterzeichnerin ohne Anwesenheit Dritter.

2.4. Stichtage:

2.4.1. Wertermittlungsstichtag	21. März 2026
2.4.2. Qualitätsstichtag	21. März 2026

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuchstand:

Amtsgericht Mannheim
Grundbuch von Heidelberg Blatt 29406

Bestandsverzeichnis

laufende Nr. 1

217/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 51066	Gebäude- und Freifläche **In der Neckarhelle 37, 39** Der Eigentümer hat Wässerungsrecht aus dem Mühlbach, lt. Eintrag im Grundbuch Band 4 Nr. 64, Seite 95 vom 03.08.1841	10 a 31 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 6** bezeichneten Wohneinheit.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 29401 bis Nr. 29442).

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

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 07.12.1994 Bezug genommen.

Aus Grundbuch Nr. 28440 hierher übertragen.
Eingetragen am 15.03.1995
(AS. 57 in Nr. 28440)

Bestand und Zuschreibungen

Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 12.05.2006.

Die Wohneinheit Nr. 15 bisher in Grundbuch Nr. 29415 ist nunmehr in Grundbuch Nr. 59127 gebucht. Eingetragen (AS 167) am 11.11.2015.

Abteilung II:

laufende Nr. 2

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg -Vollstreckungsgericht- vom 12.06.2025 (1 K 30/25).
Eingetragen (MAN018/155/2025) am 27.06.2025.

3.2. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt. Bei der Bewertung wird insoweit Lastenfreiheit unterstellt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen sind, sind in der Verkehrwertschätzung nicht berücksichtigt.

3.3. Sonstiges:

Die Wertermittlung wurde auf der Basis des besichtigten Objekts sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung sowie die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit der Genehmigung wurden nicht geprüft. Die nachfolgende Wertermittlung unterstellt die formelle und materielle Legalität des Bewertungsobjekts und seiner Nutzung.

Soweit dieser Bewertung keine schriftlichen Auskünfte der Behörden beigefügt sind, wurden diese jeweils mündlich eingeholt.

Bei der aktuellen Verwaltung der Liegenschaft wurde der aktuelle Energie-Ausweis des Gebäudes angefordert. Eine Reaktion erfolgte nicht. Es wird unterstellt, dass ein gültiger Energie-Ausweis vorliegt und einem potentiellen Erwerber vorgelegt werden könnte.

4. Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück befindet sich in der Stadt Heidelberg, Ortsteil Ziegelhausen in ebener Lage, in unmittelbarer Nähe zum Neckar. Im Norden wird das Grundstück durch die Straße In der Neckarhelle begrenzt, im Osten und Westen angrenzend bebaute Grundstücke. Im Süden grenzt direkt die stark befahrene L 534, Verbindungsstraße von Heidelberg über Ziegelhausen nach Neckargemünd und von dort weiter nach Neckarsteinach, Schönau und Eberbach, an. Die L 534 ist die einzige Trennung zwischen dem Grundstück und dem Neckar. Das Grundstück liegt im erweiterten Hochwasserbereich des Neckars.

Einwohner:	Stadt Heidelberg ca. 155.000 Stadtteil Ziegelhausen ca. 9.400 Stand jeweils 2024 Quelle: Internetseite der Stadt Heidelberg
Entfernungen:	Stadtmitte Heidelberg, Bismarckplatz ca. 6 km Bahnhof Heidelberg ca. 7,5 km Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ortsteil, Kleiner Supermarkt, ca. 300 m Fußweg
Schulen:	Grundschule im Ortsteil, alle weiterführenden Schulen in Heidelberg
Autobahnanschluss:	BAB 5, Karlsruhe-Frankfurt, Anschlussstelle Heidelberger Kreuz, ca. 8 km
ÖPNV:	Bushaltestelle unmittelbar am Haus mit Verbindungen in die Innenstadt und zum Bahnhof Heidelberg sowie nach Heiligkreuzsteinach S-Bahnhaltestelle Heidelberg Schlierbach in ca. 1,1 km Fußweg, ca. 15 Gehminuten, erreichbar.

Für das Grundstück existiert kein Bebauungsplan. Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB, Einfügen in die nähere Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung.

In der Umgebung befinden sich sowohl Gewerbebetriebe (Hotel) wie auch kleinere und größere Wohnanlagen.

Auch die Straße In der Neckarhelle ist stark befahren, sowohl Anlieger- wie auch Durchgangsverkehr. Äußerst beengte Parksituation durch die größeren Wohnanlagen. Insgesamt erhebliche Belastungen durch den Straßenverkehr sowohl an der Süd- wie auch an der Nordseite des Gebäudes.

5. Gebäudebeschreibung

Appartement-/Boarding-House, Baujahr 1994 mit insgesamt 42 Kleinwohnungen sowie 34 Abstellräumen. Das Gebäude besteht aus zwei Flügeln und einem mittig gelegenen Treppenhaus. Der Eingang befindet sich ebenfalls mittig zwischen den beiden Gebäudeteilen.

Das Gebäude besteht aus einem Untergeschoss mit 6 Appartements und den insgesamt 34 Abstellräumen sowie den Räumen für die Gebäudetechnik. Ferner vorhanden sind im Untergeschoss ein Waschraum mit Waschmaschinen (Münzautomaten), ehemalige Toilettenanlage (nicht zugänglich) sowie ein großer Raum nach Süden zum Neckar, der in den Plänen als „Frühstücksraum" bezeichnet ist. Diese Bezeichnung stammt aus der ursprünglichen Planung des Gebäudes als Boarding-House. Der Bereich wird als Abstellbereich für Fahrräder genutzt.

Das gesamte Treppenhaus wird in allen Etagen von den Bewohnern als Trockenbereich für die Wäsche genutzt. Ein gemeinschaftlicher Trockenraum ist nicht vorhanden.

Im Erdgeschoss, Obergeschoss sowie Dachgeschoss befinden sich die weiteren 36 Appartements, jeweils 12 pro Stockwerk. Jeweils 6 Appartements sind nach Süden zum Neckar und 6 Appartements nach Norden zur Straße „In der Neckarhelle" ausgerichtet. Die Wohnungen im Dachgeschoss verfügen jeweils über eine Gaube. Vorhanden ist ferner ein Dachraum; dieser war nicht zugänglich.

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

5.1. Bauweise und Ausstattung:

Fundamente:	Streifenfundamente
Tragkonstruktion:	Stahlbeton, F 90
Wände:	
Außenwände:	Mauerwerk, 30 cm Außenputz: Rauputz
Innenwände:	Treppenraumwände sowie Wohnungstrennwände Stahlbeton, F 90, 20 cm
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion, Ziegeldeckung
Hauseingang:	zurück versetzt von der Straße zwischen den beiden Gebäudeflügeln, dreistufiger Zugang, gefliest Eingangstür Aluminium mit Glaselementen Zugang von der Straße mit Betonsteinen belegt freistehende Briefkastenanlage des Glaselement, breite Tür und feststehender Teil
Rinnen und Fallrohre:	Zink
Treppen:	innen Stahlbeton, Metall-Geländer
Boden:	Treppenhaus und Treppe mit Tritt- und Setzstufen, gefliest Die Flure vom Treppenhaus zu den einzelnen Appartements sind mit PVC belegt
Türen:	Brandschutz-Türen mit Drahtglas zu den Fluren mit den Appartements
Fenster:	Kunststoff weiß, Isolierverglasung lt. Bauakten Verglasungen im Brüstungsbereich als Verbundsicherheitsglas
Fensterbänke:	außen Aluminium
Rollläden:	Kunststoff
Heizung:	Gaszentral-Heizung der Heizraum konnte nicht besichtigt werden.

5.2. Außenanlagen:

Kleiner Grünstreifen an der Südseite des Gebäudes zur L 534; niedrige Hecke sowie einige kleine Sträucher. Schmaler begrünter Streifen auch an der Nordseite des Gebäudes.

Stellfläche für die Müllentsorgung an der Nordseite des Gebäudes, Betonpflaster.

Freiflächen für die weiteren Pkw-Stellplätze im Freien. Gemäß Bauakten wurde der 4. Stellplatz in einen Müllplatz umgewandelt, da die vorhandenen Flächen nicht ausreichend waren.

An der Westseite des Grundstücks befindet sich das Garagengebäude mit insgesamt 8 Stellplätzen in zwei Vierfachparkern. Der Zufahrtsbereich zu den Garagenplätzen ist mit Rasengittersteinen belegt.

6. Wohnungsbeschreibung

Eigentumswohnung, gelegen im Untergeschoss, nach Süden zur L 534 ausgerichtet. Eine Besichtigung der Wohnung war nicht möglich.

6.1. Raumaufteilung:

Gemäß Plan besteht die Wohnung aus einem Wohnraum, einem kleinen fensterlosen Bad sowie einem kurzen Flur mit einer Pantryküche. Die Gesamtfläche beträgt ca. 20 m².

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum. Dieser befindet sich in etwa gegenüber dem Appartement einem gesonderten Bereich.

6.2. Ausstattung:

Es können aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung keine Angaben zur Ausstattung und dem Zustand des Appartements gemacht werden.

Bei der nachfolgenden Wertermittlung werden eine durchschnittliche Ausstattung sowie ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand unterstellt.

7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen

7.1.: Vorbemerkungen:

Baumängel sind Schäden, die bereits von Anfang an am Gebäude vorhanden sind, z.B. aufgrund fehlerhafter Planung oder mangelhafter Bauausführung.

Bauschäden resultieren üblicherweise auf unterlassener Instandhaltung oder sind Folgen von Baumängeln oder sonstigen, von außen auf das Gebäude einwirkenden Ereignissen.

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

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

7.2. Gemeinschaftseigentum:

Im Wirtschaftsplan 2026 ist ein Anteil für eine Kreditrate (Jahresbetrag € 390,77) ausgewiesen. Es liegen keine Informationen dazu vor, wozu dieser Kredit verwendet wurde. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um Kosten für die Instandhaltung bzw. Instandsetzung des Gebäudes gehandelt hat, um einen ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten oder aber herbeizuführen.

Im Eingangsbereich und der Zugangstreppe sind Feuchtigkeitsschäden ersichtlich. Der Außenputz bröckelt an einigen Stellen, Salpeter-Ausblühungen am Eingangspodest. Weitere Feuchtigkeitsspuren an der Eingangsüberdachung und dem Außenputz.

Im Treppenhaus in der oberen Etage sind Roststellen an den Rändern der Empore ersichtlich. Einige Fliesen im Treppenhaus sind gerissen.

Ansonsten konnten in den zugänglichen Teilen des Gemeinschaftseigentums keine offensichtlichen Mängel oder Schäden festgestellt werden.

7.3. Sondereigentum:

Zu möglichen Mängeln und Schäden im Sondereigentum können aufgrund des fehlenden Zugangs keine Angaben gemacht werden.

Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird diesbezüglich Mangelfreiheit unterstellt. Sollten Mängel oder Schäden vorhanden sein, so kann sich der Verkehrswert ggf. ändern.

8. Wertermittlung

8.1. Einleitung:

Der Verkehrswert wird wie folgt definiert:

> „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." (§ 194 BauGB)

Ebenso zu berücksichtigen sind künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Erkenntnisse und Tatsachen realistisch zu erwarten sind, nachhaltig Einfluss auf den Wert der Immobilie haben und dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Daten, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden oder werden, haben daher bei der Wertermittlung außer Betracht zu bleiben.

Die verschiedenen Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben und normiert. Dies sind gemäß § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren, die ggf. auch gemeinsam zur Wertermittlung heranzuziehen sind. Die gesetzlichen Regelungen finden sich in §§ 24-26 ImmoWertV für das Vergleichswertverfahren, in §§ 27-34 ImmoWertV für das Ertragswertverfahren und in §§ 35-39 ImmoWertV für das Sachwertverfahren.

Die jeweilige Verfahrenswahl richtet sich nach der Art der zu bewertenden Immobilie bzw. des Grundstücks unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der jeweiligen Umstände des Einzelfalls.

Zusätzlich sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit diese nach Art und Umfang erheblich sind und erheblich von dem üblichen örtlichen Grundstücksmarkt und den zugrunde gelegten Modellen abweichen.

8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Grundsätzlich sind alle genannten Wertermittlungsverfahren gleichrangig. Die Verfahrenswahl bestimmt sich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Das Vergleichswertverfahren ist in der Regel dann anzuwenden, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Grundlage ist die Wertermittlung auf der Basis von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Objekte.

Das Ertragswertverfahren findet Anwendung, wenn das Bewertungsobjekt üblicherweise zur Erzielung nachhaltiger Erträge (Renditeobjekt) dient. Für den Käufer steht die Verzinsung des von ihm investierten Kapitals in Form der durch Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge im Vordergrund.

Das Sachwertverfahren ist in der Regel für solche Objekte anzuwenden, bei denen nicht Rendite-Erwägungen im Vordergrund stehen, sondern eine den persönlichen Bedürfnissen entsprechende Eigennutzung. Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, Baumängeln und/oder Bauschäden, spezifischer Merkmale des Bewertungsobjekts, des Bodenwerts sowie insbesondere der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt ermittelt.

Bei Objekten mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts steht der nachhaltig erzielbare Ertrag bei der Bildung des Kaufpreises im Vordergrund. Aus diesem Grund ist vorliegend das Ertragswertverfahren als sachgerechte Wertermittlungsmethode zu Grunde legen.

Der Ertragswert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und des Ertrags der baulichen Anlage.

Zudem sind sonstige Wert beeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand in Folge unterlassener Instandhaltung oder aufgrund des Vorhandenseins von Baumängeln und/oder Bauschäden, soweit diese nicht bereits im Rahmen eines reduzierten Ertrags oder aber ggf. höheren Bewirtschaftungskosten berücksichtigt sind.

Bei der Ertragswertermittlung wurde die Wohnflächenberechnung aus den Bauakten berücksichtigt. Die Maße wurden an Hand der Maßketten auf Plausibilität überprüft. Offensichtliche Abweichungen oder Unrichtigkeiten waren nicht zu erkennen.

8.3. Ertragswertermittlung:

Wfl. ca. 20 m² x 15,-- €/m², Rohertrag	=	€	300,--
abzgl. 26 % Bewirtschaftungskosten inkl. nicht umlagefähiger Betriebskosten		€	78,--
monatlicher Reinertrag		€	222,--

Jahresreinertrag:

12 x € 222,--	=	€	2.664,--

Bodenwert:

Grundstücksgröße 1.031 m²

Bodenrichtwert zum 01.01.2024 inkl. Erschließungsbeiträge je m² bei einer WGFZ von 1,1 = € 500,--

WGFZ des Wertermittlungsobjekts gemäß Bauakten 1,3

Umrechnungskoeffizienten:

WGFZ	1,1	=	1,05
WGFZ	1,3	=	1,14

€ 500,-- x 1,14 : 1,05 = € 543,--

angemessener Bodenwert		€	543,--
1.031 m² x 543,-- €/m²	=	€	559.833,--
hiervon 217/10.000 stel Miteigentumsanteil, entspricht		€	12.152,--

Reinertrag des Bodens:

€ 12.152,-- x 3,5 % gerundet		€	425,--
Ertrag der baulichen Anlage		€	2.664,--
abzgl. Reinertrag des Bodens		€	425,--
Gebäude-Anteil		€	2.239,--

Gebäude-Ertragswert:

€ 2.239,--	x 23,09	gerundet	=	€	51.700,--
zzgl. Bodenwertanteil				€	12.152,--
vorläufiger Ertragswert				€	63.852,--
Abschlag fehlende Innenbesichtigung, 10 %				€	6.385,--
Ertragswert				€	57.467,--
Ertragswert gerundet				**€**	**57.000,--**

Dies entspricht einem Betrag von 2.850,-- €/m².

6.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs bezüglich des Wässerungsrechts aus dem Jahr 1841 blieb bei der Wertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt.

Angaben zur Höhe der aktuellen Miete liegen nicht vor. Bei der Wertermittlung wurde die durchschnittlich gemäß Mietspiegel der Stadt Heidelberg 2025 erzielbare marktübliche Miete angesetzt. Aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung wurde ein Risikoabschlag von 10 % vom vorläufigen Ertragswert vorgenommen.

8.5. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes:

Der Liegenschaftszins wurde mit 3,5 % angesetzt. Unter dem Liegenschaftszins versteht man den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird. Damit wird die zu erwartende Entwicklung der Immobilie nach allgemeinen Wert- und Ertragsverhältnissen berücksichtigt.

Gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Heidelberg 2025 wird für vergleichbare Objekte, Eigentumswohnungen in der Lageklasse 3 in einem Gebäude mit mehr als 11 Wohnungen bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes von einem Liegenschaftszins von 2,0 % ausgegangen, jedoch mit einer Standardabweichung von + 1,49, abhängig von den individuellen Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts.

Bei dem Gesamtgebäude ist zu berücksichtigen, dass dieses aus 42 Appartements besteht, im Wesentlichen genutzt durch Studenten. Die Lage des Gebäudes zwischen der stark befahrenen L 534 und der Straße „In der Neckarhelle", insgesamt verbunden mit einer erheblichen Belastung durch Verkehr und Feinstaub, rechtfertigt eine Erhöhung des Liegenschaftszinses.

Hinzu kommt die Lage der Wohnung im Untergeschoss des Gebäudes, lediglich durch ein Fenster belichtet und dieses ausgerichtet zur L 534.

Die genannten Faktoren rechtfertigen den Ansatz eines Liegenschaftszinses unter Berücksichtigung der Standardabweichung von somit 3,5 %.

Bei dem Gebäude wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Dies entspricht den Modellansätzen des Gutachterausschusses der Stadt Heidelberg. Ausgehend vom Baujahr 1994 und somit einem Gebäudealter von 32 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer des Gebäudes und der Wohnung von 48 Jahren. Bei einem Liegenschaftszins von 3,5 % und einer Restnutzungsdauer von 48 Jahren ergibt sich ein Vervielfältiger von 23,09.

Beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten sowie der nicht umlagefähigen Betriebskosten wurden die letzte Jahresabrechnung 2023 sowie der aktuelle Wirtschaftsplan 2026 für die Wohnung berücksichtigt. Hieraus ergeben sich bezogen auf den Jahresrohertrag Bewirtschaftungskosten von 26 %. In diesem Ansatz berücksichtigt ist gemäß aktuellem Wirtschaftsplan im Kalenderjahr 2026 insgesamt zu leistende Kreditrate in Höhe von € 390,77. Es liegen keine Informationen vor, in welcher Höhe wann ein Kredit von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aufgenommen wurde und bis wann hier Tilgungen zu leisten sind. Aus den weiteren vorliegenden Unterlagen ist ersichtlich, dass im Jahr 2023 eine Kreditrate in Höhe von rund € 190,-- zu leisten war. Für das Jahr 2024 liegen keine Nachweise vor.

Zu berücksichtigen war auch die für das gesamte Objekt eher unterdurchschnittliche Erhaltungsrücklage von rund € 88.000,-- prognostiziert zum 31.12.2026. Auch insoweit war der Ansatz geringerer Bewirtschaftungskosten nicht sachgerecht.

Der Bodenrichtwert wurde den Veröffentlichungen in BORIS, Bodenrichtwertportal Baden-Württemberg entnommen. Dieser wurde ermittelt zum 31.12.2024. Eine Anpassung des Richtwertes kam nicht in Betracht, da seit der letzten Bodenwertermittlung keine wesentlichen Änderungen eingetreten sind.

Der Bodenrichtwert wurde ermittelt auf der Basis einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 1,1 bei einer Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus. Ausweislich der Bauakten verfügt das gesamte Objekt über eine WGFZ von 1,3, so dass der Bodenrichtwert aufgrund der höheren Ausnutzung des Grundstücks entsprechend anzupassen war. Auf die Berechnung wird verwiesen.

9. Zusammenfassung

Bei der Bewertung wurden der derzeitige Zustand des gesamten Objekts sowie die geschilderten Mängel und Schäden berücksichtigt. Beschrieben wurde die vorherrschende Ausstattung des Gebäudes, die in Teilbereichen abweichen kann, ohne dass dies einen Einfluss auf den Ertragswert hat. Es können keine Angaben zum Zustand der Wohnung und deren Ausstattung gemacht werden.

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

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

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

Gemäß Bauakten liegen für das Grundstück keine Baulasten bzw. Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vor.

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet und auf

€ 57.000,--

in Worten: siebenundfünfzigtausend EURO

geschätzt.

Die Bewertung habe ich aufgrund einer eingehenden persönlichen Besichtigung des Gebäudes von außen ohne Beisein Dritter sowie im Inneren des Gebäudes in Anwesenheit einer Verwaltungsbeirätin vorgenommen.

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

Heidelberg, den 15.05.2026

Astrid Sprenger-Hentschel
Diplom-Sachverständige

10. Anlagen

- Teilungserklärung vom 07. Dezember 1994, Notar Fritz Früh, Esslingen, UR-Nr. 4181/1994, auszugsweise
- Baubeschreibung aus den Bauakten
- Grundrisse aller Ebenen aus den Bauakten
- vergrößerter Grundriss Wohnung Nr. 6 im Untergeschoss mit Lage des Kellerraums Nr. 6
- Ansichten von allen Seiten und Schnitte
- Wohnflächenberechnungen
- Abstandsflächenberechnung
- Zusammenstellung aller Flächen
- Berechnung Maß der baulichen Nutzung
- Energieausweis vom 15.08.2018, Energieberater Oliver Rausch, Eschborn
- Auszug aus Geoportal Baden-Württemberg mit Lage des Grundstücks im Ortsteil
- Auszug aus Geoportal Baden-Württemberg, großräumige Lage des Grundstücks
- Hochwasserrisiko-Karte, Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg
- Fotodokumentation mit 16 Lichtbildern, einschließlich Deckblatt

Die Verkehrswertschätzung wurde in 4 Ausfertigungen in Papierform erstellt. Eine weitere Ausfertigung wurde elektronisch im pdf-Format an das Amtsgericht Heidelberg übermittelt.

Die vorliegende Verkehrswertschätzung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Jede sonstige Verwendung bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung der Unterzeichnerin.

11. Fotodokumentation

Ansicht Nordwesten



Ansicht Nordosten



Ansicht Südwesten



Ansicht Süden, Fenster des Appartements markiert



Hauseingang, Briefkasten-Anlage



Feuchtigkeitsschäden Sockelbereich



Feuchtigkeitsspuren Eingangsüberdachung



Treppenhaus





Feuchtigkeitsschäden Treppenhaus



Nutzung Treppenhaus als Wäschetrockenplatz



Flur zur Wohnung im Untergeschoss,
Lage der Wohnung markiert



Abstellraum der Wohnung



„Frühstücksraum" laut Grundriss, Nutzung als Fahrradabstellbereich



Waschmaschinenraum, Münzautomaten



Ausfertigung

3

Urkundenrolle Nr. 4181 /1994 F

F/Ne

Heidelberg I

In der Neckarhelle 37+39

Eingegangen beim Grundbuchamt Heidelberg
29.12.94 - 7 35 Uhr
mit: ..... Beilagen
GRG Nr.:

Esslingen am Neckar

Verhandelt am 7. Dezember 1994

-siebten Dezember neunzehnhundertvierundneunzig-

Vor mir, dem

Notar Fritz F r ü h
in Esslingen am Neckar,
Bahnhofstrasse 32,

Notar Fritz Früh
Bahnhofstraße 32 · Tel. 35 23 46 / 47
73728 Esslingen / Neckar

erscheint, persönlich bekannt und nach meiner Überzeugung unbeschränkt geschäftsfähig:

der erklärt, er handle nachstehend für die Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Firma

auf Grund Vollmacht vom 14. November 1991, UR Nr. 3260/1991 F des beurkundenden Notars.

A3.47 1/

erklärt mir mündlich mit der Bitte um Beurkundung:

I. V o r b e m e r k u n g :

-nachstehend auch kurz genannt-, wird Alleineigentümerin der Grundstücke

Gemarkung Heidelberg

- Grundbuch Blatt 28440 BV Nr. 1 -
Flst. 51066 Landwirtschaftsfläche
In der Neckarhelle 37 und 39 -: 9 a 82 qm,

- Grundbuch Blatt 25864 BV Nr. 1 -
Flst. 51072 Unland, In der Neckarhelle -: - a 41 qm.

Auf diesen Grundstücken werden nach den Plänen des Architekten ein Wohngebäude mit insgesamt 42 Wohnungen, ein Garagengebäude an der Ostwand des Wohngebäudes mit 2 PKW-Stellplätzen auf Parkpaletten (Doppelparker), sowie ein separat stehendes Garagengebäude mit insgesamt 8 PKW-Stellplätzen auf Parkpaletten (zwei Vierfachparker), ferner 4 oberirdische PKW-Stellplätze errichtet.

Die Vereinigung der vorgenannten Grundstücke zu einem Grundstück wird in besonderer Urkunde beantragt.

B 28440, V 4 An dem vereinigten Grundstück und den Bauwerken soll Wohnungs- und Teileigentum begründet werden.

Auf der Basis der vorgenannten Baupläne wurde deshalb ein Aufteilungsplan i. S. des Wohnungseigentumsgesetzes erstellt, den ich hiermit zusammen mit dem vorgehefteten Lageplan und der vom Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung der Stadt Heidelberg am 25. August 1994 unter AZ 60.11, schn-pf. ausgestellten Abgeschlossenheitsbescheinigung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG übergebe und dieser Niederschrift als Anlage beizufügen bitte.

Dieser Aufteilungsplan, auf welchen verwiesen wird und dessen Inhalt mir bekannt ist, wurde mir zur Durchsicht vorgelegt und von mir genehmigt.

Der beurkundende Notar hat den übergebenen Aufteilungsplan mit dem Lageplan antragsgemäß der heutigen Niederschrift als Anlage beigefügt.

II. Teilungserklärung nach § 8 WEG mit Gemeinschaftsordnung

§ 1 - Teilung des Grundstücks

Die Firma
teilt hiermit als künftige Eigentümerin der in der Vorbemerkung näher bezeichneten Grundstücke Flst. 51066 mit Flst. 51072 der Gemarkung Heidelberg, wie sich diese nach Vereinigung darstellen, das Eigentum an diesem Grundstück unter Bezugnahme auf:

a) den dieser Niederschrift als Anlage beigefügten Aufteilungsplan (Baugesuch) des Herrn Architekten
vom 10. Januar 1994,

b) den diesem Aufteilungsplan vorgehefteten Lageplan des Vermessungsbüros in Schwetzingen, Odenwaldring 7,

nach § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil Sondereigentum entweder an einer in sich abgeschlossenen Wohnung mit Nebenräumen oder an einem Mehrfachparker verbunden ist, wie in Abschnitt III im einzelnen aufgeführt.

§ 2 - Gegenstand des Sondereigentums

Sondereigentum sind die in Abschnitt III bezeichneten Räume und die zu diesen Räumen im Sinne von § 5 Abs. 1 WEG gehörenden Bestandteile des Gebäudes, insbesondere

a) die nichttragenden Wände mit Ausnahme der Trennwände zwischen den einzelnen Raumeinheiten und zwischen Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum,

b) der Fußbodenbelag, der Innenverputz und die Verkleidung der Wände und Decken,

c) die Türen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume,

d) sämtliche Versorgungs- und Abwasserleitungen von den Hauptsträngen an, soweit sie nicht gemeinschaftlich genutzt werden,

e) die Heizkörper innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume,

f) alle sonstigen Anlagen und Einrichtungen innerhalb des Sondereigentums, soweit diese nicht nach § 3 gemeinschaftliches Eigentum sind.

§ 3 - Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

1. Alle Gebäudeteile, die nicht nach dem Gesetz oder den Bestimmungen dieser Urkunde Sondereigentum sind, stehen im gemeinschaftlichen Eigentum, also insbesondere die Aussenwände, die tragenden Wände und das Dach, ferner das Treppenhaus sowie alle nicht ausdrücklich zum Sondereigentum erklärten Nebenräume (z. B. Frühstückszimmer, Waschraum, Heizraum, Technikraum, Hausmeisterraum und WC's jeweils im Untergeschoss, ferner die beiden Dachräume über dem Dachgeschoss).

2. Gemeinschaftliches Eigentum ist auch der Grund und Boden des aufgeteilten Grundstücks.

3. Das jeweilige Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrückstellung und andere gemeinschaftliche Gelder und Ansprüche, ferner die vom Verwalter gemachten Anschaffungen, z. B. Werkzeuge und Gartengeräte, ist bzw. sind wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln.

4. Teile der Gebäude, die für deren Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Eigentümer dienen, sind gemeinschaftliches Eigentum, selbst dann, wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

§ 4 - Rechte und Pflichten der Eigentümer

1. Für das Sondereigentum, das gemeinschaftliche Eigentum und das Verhältnis der Eigentümer untereinander ist grundsätzlich das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) maßgebend. Insbesondere gelten für die Gemeinschaft der Eigentümer sowie für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums die Bestimmungen der §§ 10, 11, 13 bis 29 WEG, soweit in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist.

2. Jeder Eigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums und der Mitbenutzung des nicht einer Sondernutzung unterliegenden gemeinschaftlichen Eigentums, beides jedoch mit der Maßgabe, daß die Rechte der übrigen Eigentümer dadurch nicht über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden und daß die sich aus den Vereinbarungen in dieser Urkunde und ihren wirksamen Änderungen, Ergänzungen und Neufassungen ergebenden Pflichten zu beachten sind.

3. Die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen, Einrichtungen und Teile des Grundstücks sind schonend und pfleglich zu behandeln.

§ 5 - Gebrauchsregelung

1. Die Wohnungen und die dazugehörenden Nebenräume dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Die Ausübung eines Berufes oder Gewerbes in einer Wohnung oder in dazugehörenden Nebenräumen bedarf der schriftlichen, auch widerruflich erteilbaren Zustimmung des Verwalters. Diese Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund verweigert oder unter Auflagen erteilt werden, z. B., wenn die Ausübung des Berufes oder Gewerbes erfahrungsgemäß eine über § 4 hinausgehende Belästigung der anderen Eigentümer oder der übrigen Hausbewohner oder eine erhöhte Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile oder Einrichtungen mit sich bringen oder befürchten lassen würde.

2. Die Wohnungs- und Teileigentumseinheiten oder einzelne im Sondereigentum stehende Räume sowie die einer Sondernutzung unterliegenden Grundstücks- und/oder Gebäudeteile können jederzeit ohne Zustimmung des Verwalters oder der anderen Eigentümer vermietet oder in anderer Weise Dritten zum Gebrauch überlassen werden.

3. Zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung des Grundstücks einschließlich der Gebäude dürfen Vorrichtungen, die der Werbung oder gewerblichen Zwecken dienen, sowie Aufschriften nur mit schriftlicher widerruflicher Zustimmung des Verwalters am Haus und/oder auf dem Grundstück angebracht oder aufgestellt werden, soweit es sich nicht um gebräuchliche Namens- und/oder Hinweisschilder handelt. Dasselbe gilt für Aussenantennen.

4. Der Verwalter kann die in den Fällen der Abs. 1 und 3 erteilte Zustimmung nur widerrufen, wenn sich die für die Zustimmung maßgeblichen Voraussetzungen wesentlich geändert haben, wenn Auflagen nicht eingehalten wurden oder wenn sich für das gemeinschaftliche Eigentum, die übrigen Eigentümer oder die Nachbarn erhebliche Unzuträglichkeiten ergeben haben.

5. Die Benutzung des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums wird im einzelnen durch die von der Eigentümerversammlung zu beschließende Hausordnung geregelt. Sie kann bis zu einem abweichenden Beschluß durch eine vom Verwalter für den Betrieb und die Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen aufzustellende Benutzungsordnung ergänzt werden.

6. Erteilt der Verwalter die nach Ziffer 1 bzw. Ziffer 3 erforderliche Zustimmung nicht oder nur unter Auflagen oder widerruft er eine widerruflich erteilte Zustimmung, so ist an Stelle der Zustimmung des Verwalters ein Mehrheitsbeschluß der erschienenen oder ordnungsgemäß vertretenen Wohnungseigentümer Nr. 1 bis 42 -also nicht der Teileigentümererforderlich und ausreichend, wobei der betr. Eigentümer ebenfalls stimmberechtigt ist. Dieser Beschluß muß auch die Ja-Stimmen der unmittelbar an die betr. Wohnung angrenzenden Eigentumseinheiten enthalten.

   Das gleiche gilt, solange ein Verwalter nicht bestellt ist.

7. Soweit zur Durchführung von Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen oder zum Erreichen von gemeinschaftlichem Eigentum Sondereigentum oder sondergenutzte Flächen oder Gebäudeteile betreten oder benutzt werden müssen, hat dies der betreffende Sondereigentümer nach angemessener Voranmeldung zu dulden; ist Gefahr im Verzug, bedarf es einer Voranmeldung nicht. Verhindert oder verzögert der Sondereigentümer solche Maßnahmen schuldhaft, so hat er die hieraus entstehenden Mehrkosten zu tragen. Ein an seinem Sondereigentum oder an einem seiner Sondernutzung unterliegenden Teil der Fläche

bzw. des Gebäudes entstehender Schaden ist im Umfang des vorher bestehenden Zustandes zu beheben oder zu ersetzen. Darüber hinausgehende Ansprüche bestehen nicht.

§ 6 - Sondernutzungsrechte (Gebrauchsregelung i.S. von § 15 WEG)

1. Soweit an einzelne Einheiten zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörende Nebenräume angrenzen, die nur durch die betreffende Einheit erreicht werden können (z. B. Bühnenräume, Spitzböden, Dachschrägen, Abstellräume bzw. -nischen), werden diese Räume dem betreffenden Sondereigentümer zur dauernden ausschließlichen Nutzung zugewiesen.

2. Zur dauernden ausschließlichen Nutzung erhalten zugewiesen:

   a) der jeweilige Eigentümer der Teileigentumseinheit Nr. 43
   die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Garagengebäudes an der Ost-Wand des Wohngebäudes, ferner die Vorfläche vor diesem Garagengebäude bis zur Strasse, soweit sie sich auf dem Baugrundstück befindet,

   b) die jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheiten Nr. 44 und 45 -gemeinschaftlich-
   die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des separat stehenden Garagengebäudes, ferner die Vorfläche vor diesem Garagengebäude bis zur Strasse,

   c) die jeweiligen Eigentümer der Wohnungen Nr. 1 bis 42 -gemeinschaftlich-
   die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Wohngebäudes, ferner die gesamte restliche unüberbaute Grundstücksfläche, also ohne die in Buchst. a) und b) bezeichneten Garagenvorflächen.

Die o.g. Garagenvorflächen dürfen nie verstellt werden.

3. Die _____ hat das Recht, die im Erdgeschossplan zum Aufteilungsplan mit den Buchstaben A, B, C und D bezeichneten vier oberirdischen PKW-Stellplätze einzelnen Eigentümern auf Verlangen des betr. Eigentümers bzw. Erwerbers zur dauernden ausschließlichen Nutzung zu überlassen.

   Die Überlassung erfolgt in der Weise, daß künftig der jeweilige Eigentümer der betr. Einheit das ausschließliche Recht zur Nutzung des betr. Stellplatzes hat. Die Überlassung hat in dem Kaufvertrag über den Verkauf der betreffenden Einheit oder in einem Nachtrag hierzu oder durch öffentlich beglaubigte Erklärung gegenüber dem Grundbuichamt zu geschehen, jeweils verbunden mit dem Antrag, die Zuweisung beim begünstigten Wohnungs- bzw. Teileigentumsrecht im Grundbuch einzutragen. Die Zuweisung wird mit Zugang des Antrags beim Grundbuchamt wirksam.

   Die Zuweisung hat kraft hiermit gesetzter aufschiebender Bedingung die Wirkung einer Gebrauchsregelung i. S. von § 15 WEG.

   Die von der Zuweisung nicht begünstigten Eigentümer sind unter der aufschiebenden Bedingung dieser künftigen Zuweisung vom Mitgebrauch der genannten PKW-Stellplätze ausgeschlossen.

4. Die Instandhaltung und Instandsetzung der gemäß Ziff. 1 bis 3 zur Sondernutzung zugewiesenen Flächen und Bauteile obliegen je dem/den Nutzungsberechtigten allein und auf seine/ihre Kosten, ebenso die Verkehrssicherungspflicht.

   Für das Verhältnis mehrerer nutzungsberechtigter Eigentümer sind die Vorschriften über das Gemeinschaftseigentum entsprechend anzuwenden.

§ 7 - Veräußerung und Vererbung

1. Jede Einheit ist veräußerlich und vererblich.

2. Eine Veräußerungsbeschränkung i. S. von § 12 WEG wird nicht festgelegt.

3. Die Eigentümer sind jedoch verpflichtet, jede Veräußerung, Vermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung dem Verwalter unverzüglich mitzuteilen.

§ 8 - Instandhaltung und Instandsetzung

1. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, die in seinem Sondereigentum stehenden oder gemäß § 6 seiner Sondernutzung unterliegenden Teile des Grundstücks und der Gebäude auf seine Kosten so instandzuhalten und ggf. instandzusetzen, daß dadurch keinem der anderen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

2. Der Verwalter ist berechtigt, jeden Eigentümer zur Erfüllung seiner Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht anzuhalten.

3. Die Vornahme sogenannter Schönheitsreparaturen innerhalb seiner Wohnung, z. B. das Tapezieren und Streichen der Wände und Decken, der Innenanstrich der Außenfenster und der Wohnungsabschlußtüren und das Streichen der übrigen Türen und Fenster, der Heizkörper sowie die Behandlung der Fußböden stehen im Ermessen des betr. Sondereigentümers.

4. Die Instandhaltung und Instandsetzung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile der Gebäude, einschließlich der Außenseiten der Abschlußtüren und der äußeren Fenster (Fensterrahmen und -flügel) sowie des Grundstücks obliegen der Gemeinschaft der Eigentümer. § 6 und § 9 Ziffer 5 bleiben unberührt.

   Soweit zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörende Teile des Grundstücks und der Gebäude nach § 6 mehreren Eigentümern zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind oder soweit deren Unterhaltung gem. § 9 Ziff. 4 einzelnen Eigentümern obliegt, sind diese von den jeweiligen Nutzungsberechtigten bzw. zur Unterhaltung Verpflichteten instandzuhalten und instandzusetzen. Dasselbe gilt für Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, die ausschließlich den betreffenden Eigentümern zu dienen bestimmt sind.

   Alle vorgenannten Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sind vom Verwalter durchzuführen.

   Die Kostentragungspflicht ist in § 9 geregelt.

5. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn diese zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Eigentümer des betreffenden Sondereigentums auf seine Kosten. Dasselbe gilt für die Instandhaltung und Instandsetzung von Jalousien, Rolläden, Abschlußtüren und dergleichen, wenn sie sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums befinden. Ansprüche aus § 823 BGB bleiben unberührt.

6. Jeder Eigentümer hat Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen und, soweit es ihm möglich ist, bis zur Abhilfe durch den Verwalter durch vorläufige Maßnahmen für die Abwendung unmittelbarer Gefahren zu sorgen.

7. Jeder Eigentümer haftet für diejenigen, die ihn besuchen oder sich dauernd oder vorübergehend bei ihm aufhalten.

§ 9 - Lasten und Kosten

1. Jeder Eigentümer trägt die gesamten Betriebs- und Bewirtschaftungskosten für sein Sondereigentum und die seiner ausschließlichen Nutzung überlassenen Grundstücks- und Gebäudeteile, insbesondere seine Kosten für Wasser, Abwasser, evtl. Gas, Strom usw., selbst. Gleiches gilt für die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung seines Sondereigentums.

2. Die das gemeinschaftliche Eigentum betreffenden Betriebs- und Bewirtschaftungskosten sowie solche Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung gem. § 8 werden gemeinschaftlich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen, soweit in dieser Urkunde nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

   Gemeinschaftlich getragen werden insbesondere:

   a) die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und Reinigung der Außenanlagen nebst Gehwegen, Hauszugängen und Zufahrten einschließlich Schneeräumen und Streuen im Winter; § 6 und § 9 Ziff. 4 bleiben unberührt,

   b) die Steuern sowie andere öffentliche Abgaben wie Brand- und Elementarschadensumlage, Müllbeseitigungskosten u.dgl., soweit bezüglich solcher Abgaben keine Einzelveranlagung erfolgt oder die Abgaben öffentlich-rechtlich anderweitig geregelt sind,

   c) die Kosten für die Beleuchtung der gemeinschaftlichen Räume (insbesondere des Treppenhauses) und der Außenbeleuchtung, soweit diese nicht im ausschließlichen Interesse eines oder einzelner Eigentümer erfolgt,

d) die Kosten der gemeinschaftlichen Versicherungen.

3. Über die Verteilung der Kosten für Heizung und Warmwasser beschließt die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit, soweit dies wegen § 16 noch erforderlich ist.

4. Diejenigen Kosten, welche die Mechanik der Mehrfachparker Nr. 43 bzw. Nr. 44 bzw. Nr. 45 sowie das Tor vor dem betreffenden Mehrfachparker betreffen, werden jeweils von dem Eigentümer bzw. den Eigentümern des betr. Mehrfachparkers allein getragen. Die Verteilung der Kosten innerhalb einer Eigentümergemeinschaft wird in einer Vereinbarung nach § 1010 BGB geregelt.

Die Kosten, welche die übrigen, im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des separat stehenden Garagengebäudes (Einheiten Nr. 44 und 45) einschließlich der gesamten Vorfläche bis zur Strasse betreffen, werden in der Weise verteilt, daß jeder Inhaber eines Miteigentumsanteils von einem Viertel an einem Vierfachparker jeweils einen Anteil von 1/8 an diesen Kosten zu tragen hat.

Die Kosten, welche die sonstigen, im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Garagengebäudes an der Ostwand des Wohngebäudes, einschließlich der gesamten Vorfläche, -soweit sie sich auf dem Baugrundstück befindet- betreffen, werden in der Weise verteilt, daß jeder Inhaber eines Miteigentumsanteils von einer Hälfte an dem Doppelparker jeweils die Hälfte an diesen Kosten zu tragen hat.

An den die jeweils übrigen Teile des Grundstücks und der Bauwerke betreffenden Kosten haben die Inhaber von Mehrfachparkern keinen Anteil zu tragen.

Für die Kostentragungspflicht bestehen somit drei Eigentümergruppen (nur die Wohnungseigentümer, nur der Teileigentümer Nr. 43 sowie nur die Teileigentümer Nr. 44 und 45).

5. Den gemäß Ziffer 4 zur Lasten- und Kostentragung Verpflichteten obliegt auch die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht (vergl. § 8), ebenso die Verkehrssicherungspflicht.

§ 10 - Versicherungen

1. Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind neben der Gebäudebrand- und Elementarschadensversicherung folgende Versicherungen abzuschließen und dauernd aufrecht zu erhalten:

   a) eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers,

   b) eine Leitungswasserschadensversicherung.

2. Einzelheiten sowie über den Abschluß weiterer Versicherungen beschließt die Eigentümerversammlung.

§ 11 - Instandhaltungsrückstellung

1. Die Eigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Die Höhe der Rückstellung wird durch Beschluß der Eigentümerversammlung festgelegt.

2. Die Instandhaltungsrückstellung steht nur der betr. Gemeinschaft zu. Ein Auszahlungsanspruch des einzelnen Eigentümers besteht nicht. Bei der Weiterveräußerung einer Einheit gehen die Rechte des Veräußernden an der angesammelten Rückstellung ohne Auseinandersetzung auf den Erwerber über.

3. Soweit die Rückstellung nicht zur Bestreitung von Ausgaben benötigt wird, ist sie nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Wirtschaftsführung vom Verwalter für Rechnung der Eigentümer auf besonderen Bankkonten möglichst zinsgünstig anzulegen.

4. Soweit die Unterhaltung einzelner Bauteile bzw. Anlagen bestimmten Eigentümergruppen obliegt, sind jeweils getrennte Rückstellungen zu bilden.

§ 12 - Hausgeld

1. Zur Deckung der gemeinschaftlichen Betriebskosten, der Heizkosten und für die Instandhaltungsrückstellung wird eine Monatspauschale erhoben, deren Höhe vom Verwalter nach billigem Ermessen an Hand der Ergebnisse des Vorjahres und unter Berücksichtigung voraussehbarer Veränderungen für jedes Kalenderjahr neu festgelegt wird. Die Pauschale ist im voraus, spätestens zum 5. Werktag des betreffenden Monats, an den Verwalter zu zahlen.

2. Der Verwalter hat nach Ablauf eines jeden Kalenderjahres abzurechnen. Die Abrechnung der Heizkosten kann jährlich gesondert nach Abschluß der Heizperiode erfolgen.

3. Überzahlungen oder Fehlbeträge sind innerhalb von vier Wochen nach Genehmigung der Verwalterabrechnung durch die Eigentümerversammlung auszugleichen.

§ 13 - Bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen, die geeignet sind, auf das gemeinschaftliche Eigentum und dessen Benutzung einzuwirken, ein auf Sondereigentum beruhendes Recht zu beeinträchtigen und/oder die äußere Gestaltung des Gebäudes zu verändern, insbesondere Um-, An- und Einbauten sowie Installationen dürfen, auch soweit sie das Sondereigentum betreffen, nur aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses der Eigentümerversammlung mit einer 3/4-Mehrheit der Stimmen aller Eigentümer vorgenommen werden.

Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

Zu baulichen Veränderungen im Rahmen von Abschn. V ist eine Zustimmung nicht erforderlich.

§ 14 - Eigentümerversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Urkunde die Eigentümer durch Beschlüsse entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Eigentümer geregelt.

2. Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Eigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus muß der Verwalter die Eigentümerversammlung dann einberufen, wenn Eigentümer, die zusammen mehr als ein Viertel der Miteigentumsanteile halten, die Einberufung unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangen.

   In den Fällen des § 5 Ziffer 6 und § 13 dieser Urkunde muß der Verwalter die Eigentümerversammlung auf Verlangen des/der betroffenen Eigentümer(s) und auf dessen Kosten einberufen.

§ 20 - Grundbuchantrag

Die Firma bewilligt und b e a n t r a g t :

a) die Teilung des in Abschnitt I bezeichneten Grundstücks nach Abschnitt III in Verbindung mit Abschnitt II,

b) die Bestimmungen des Abschnitts II §§ 1 bis 17 und 19 als Inhalt des Sondereigentums,

im Grundbuch einzutragen.

III.

A)

Mit den nachstehend bezeichneten Miteigentumsanteilen an dem in der Vorbemerkung genannten Grundstück ist je das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung mit Nebenräumen (z. B. Kochnische bzw. -zeile, Duschbad/WC) verbunden, wie folgt:

Nr. nach dem Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil von ../10.000	verbunden mit dem Sondereigentum an folgender Wohnung mit den vorstehend bezeichneten und den sich aus dem Aufteilungsplan ergebenden weiteren Nebenräumen: Zimmer	Geschoss
1	217	1	UG
2	231	1	UG
3	231	1	UG
4	217	1	UG
5	217	1	UG
6	217	1	UG
7	241	1	EG
8	252	1	EG
9	229	1	EG

Nr.nach dem Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil von ../10.000	verbunden mit dem Sondereigentum an folgender Wohnung mit den vorstehend bezeichneten und den sich aus dem Aufteilungsplan ergebenden weiteren Nebenräumen: Zimmer	Geschoss	
10	217	1	EG	
11	217	1	EG	
12	217	1	EG	
13	217	1	EG	
14	229	1	EG	+ SN Stellplatz C
15	251	1	EG	
16	239	1	EG	
17	239	1	EG	+ SN Stellplatz D
18	239	1	EG	
19	239	1	OG	
20	251	1	OG	
21	229	1	OG	
22	217	1	OG	
23	217	1	OG	
24	217	1	OG	
25	217	1	OG	
26	229	1	OG	
27	251	1	OG	
28	239	1	OG	
29	239	1	OG	
30	239	1	OG	
31	224	1	DG	
32	236	1	DG	
33	211	1	DG	
34	200	1	DG	
35	200	1	DG	
36	200	1	DG	
37	200	1	DG	
38	212	1	DG	

Nr.nach dem Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil von ../10.000	verbunden mit dem Sondereigentum an folgender Wohnung mit den vorstehend bezeichneten und den sich aus dem Aufteilungsplan ergebenden weiteren Nebenräumen: Zimmer	Geschoss
39	238	1	DG
40	226	1	DG
41	226	1	DG
42	226	1	DG

Zum Sondereigentum der Wohnungen Nr. 1 bis 34 gehört jeweils ein im Aufteilungsplan mit der entsprechenden Wohnungs-Nummer bezeichneter Abstellraum im Untergeschoss.

B)

Mit den nachstehend bezeichneten Miteigentumsanteilen an dem in der Vorbemerkung genannten Grundstück ist je das Sondereigentum an einem Mehrfachparker verbunden, und zwar

Nr.nach dem Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil von ../10.000	verbunden mit dem Sondereigentum an einem Mehrfachparker Art des Mehrfachparkers	
43	100	Doppelparker	: GB 29427
44	200	Vierfachparker	: GB 29407, 29408, 29415, 29416.
45	200	Vierfachparker	GB 29418, 29419, 29420, 29430,

Sa. 10.000/10.000 ✓

techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom[1] 16.10.2013

Gültig bis: 15.08.2028

Registriernummer[2] **BW-2018-002125779**
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	**Gebäudefoto (freiwillig)**
Adresse	In der Neckarhelle 37-39, 69118 Heidelberg	
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude[3]	1995	
Baujahr Wärmeerzeuger[3], [4]	1995	
Anzahl Wohnungen	42	
Gebäudenutzfläche (A_N)	1050,36 m² ☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser[3]	Erdgas L	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☒ 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 beigefügt (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
M.eEM. Oliver Rausch
Gebäudeenergieberater
c/o Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89
65760 Eschborn

15.08.2018
Datum

Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. 3) Mehrfachangaben möglich 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestellen

EA-Nr.: 00780469510081800011746l9

techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom[1] 16.10.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer[2] BW-2018-002125779
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

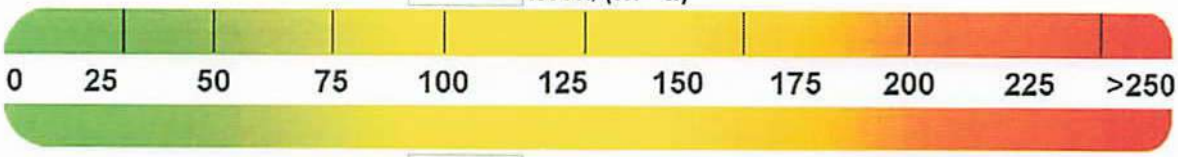
2

Energiebedarf

CO_2-Emissionen[3] _____ kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

_____ kWh/(m²·a)



_____ kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV[4]

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG[5]

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

Art: _____ Deckungsanteil: _____ %

_____ %

_____ %

Ersatzmaßnahmen[6]

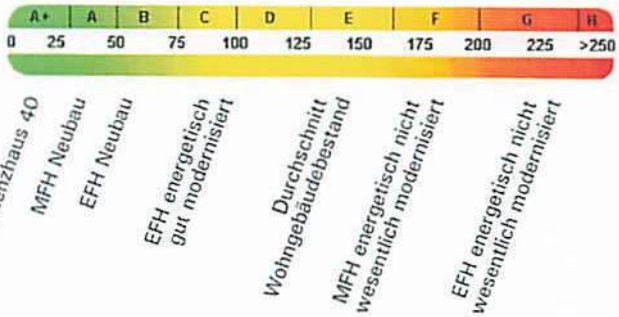
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach §7 Absatz 1 Nr. 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach §7 Abs. 1 Nr. 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/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualtität der Gebäudehülle H_T _____ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf[7]



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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) freiwillige Angabe
4) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §16 Absatz 1 Satz 3 EnEV 5) nur bei Neubau 6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von §7 Absatz1 Nr. 2 EEWärmeG 7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

EA-Nr.: 00780469510081800011746l9

techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom[1] 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

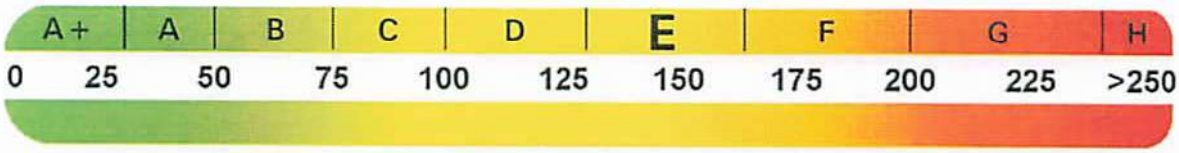
Registriernummer[2] BW-2018-002125779
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

154 kWh/(m²·a)



169 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

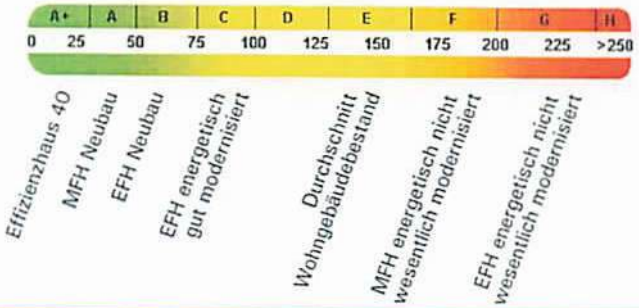
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) 154 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger[3]	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.15	31.12.15	Erdgas L	1,10	144.958	47.300	97.658	1,18
01.01.16	31.12.16	Erdgas L	1,10	146.525	48.050	98.475	1,15
01.01.17	31.12.17	Erdgas L	1,10	146.486	48.180	98.306	1,15

Vergleichswerte Endenergie[4]



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

Soll ein Energieverbauchskennwert 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_N) 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.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

EA-Nr.: 00780469510081800011746l9

techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom[1] 16.10.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer[2] **BW-2018-002125779**
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlende Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	empfohlen als Einzelmaßnahme	freiwillige Angaben: geschätzte Amortisationszeit	freiwillige Angaben: geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Sonstiges	Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. der Bauteile gegen Erdreich (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	☐	☒		
2	Heizung	Energetische Optimierung der Heizanlagentechnik (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	☐	☒		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Erstellung dieses Energieausweises erfolgt ohne Durchführung eines Vorortttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vorortttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom[1] 16.10.2013

Erläuterungen

Registriernummer[2] BW-2018-002125779
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

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 Primäerenergiebedarf 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_2-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2
Angegeben 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 eine Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen 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 Energieeffizeinz.

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 duch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbauch - Seite 3
Der Endenergieverbauch 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 differenzieren, 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 Endenergiebedarf 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.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Baubeschreibung

Fertigung für die Baurechtsbehörde

1. Bauherr

Name, Vorname bzw. Firma | Telefon mit Vorwahl¹)

PLZ, Wohnort, Straße und Hausnummer

01.02.94 2015ZH94NW AKTE

2. Bauvorhaben

[X] Neubau [ ] Umbau [ ] Erweiterungsbau [ ]

Bezeichnung des Bauvorhabens

Neubau Boarding-House mit Garagen

Bauwert nach DIN 276 Blatt 2 Nr. 3.1 und 3.2	2.200.000	DM
davon Rohbaukosten	1.000.000	DM
Umbauter Raum nach DIN 277 ... 5.215 m³ — Kosten für 1 m³	422	DM

3. Baugrundstück

Gemeinde		Gemeindeteil
		Ziegelhausen
Gemarkung	**Flur Nr.**	**Straße, Hausnummer/Flurstück-Nr.**
Heidelberg		In der Neckarhelle 37-39 Flst. 51066

4. Grundstücksbeschaffenheit

Baugrund (Angaben nach DIN 1054)	Beschaffenheit und Tragfähigkeit
	mittelbindiger Boden 250 KN/qm

5. Konstruktion des Gebäudes

Gründungsart	Streifenfundamente
Tragkonstruktion (§§ 4, 5 LBO AVO) Material, Feuerwiderstand	Stahlbeton F 90
Außenwände (§ 6 LBO AVO) Material, Feuerwiderstand Dämmstoffe, Verkleidung außen	Mauerwerk, Putz
Innenwände (§ 7 LBO AVO) Material, Feuerwiderstand – Wohnungstrennwände	Stahlbeton F 90
– Treppenraumwände	Stahlbeton F 90
– Trennwände allgemein zugänglicher Flure	
Dach (§ 8 LBO AVO) Dachhaut, ggf. Feuerwiderstand	Satteldach in Holzkonstruktion Ziegeldeckung
Treppen (§ 9 LBO AVO) Material, ggf. Feuerwiderstand	Stahlbeton

¹) Angabe freiwillig

Fortsetzung auf Blatt 2

622.11/20-0 Baubeschreibung Blatt 1 – Formularverlag W. Kohlhammer Stuttgart
Nachdruck verboten

Baubeschreibung Blatt 2 — **Fertigung für die Baurechtsbehörde**

6. Heizungsart

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

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

☐ Sonstige Heizungsanlage

genaue Bezeichnung	Energieart

7. Lagerbehälter für Brennstoffe

☐ Stück Lagerbehälter für ☐ Heizöl ☐ Flüssiggas

☐ m³ Fassungsvermögen insgesamt

Lagerort ☐ unterirdisch ☐ oberirdisch ☐ im Freien ☐ im Gebäude

Schutzvorkehrungen

☐ Auffangwanne/Auffangraum mit ☐ m³ Fassungsvermögen ☐ doppelwandiger Behälter

8. Stellplätze und Garagen

Es werden errichtet

☐ Stellplätze und ☐ Garagenstellplätze

☒ auf dem Baugrundstück

☐ auf einem anderen Grundstück

Flurstück-Nr.	Straße, Haus-Nr.

9. Außenanlagen

Einfriedigung	Kinderspielplatz
Material, Höhe	Größe m²

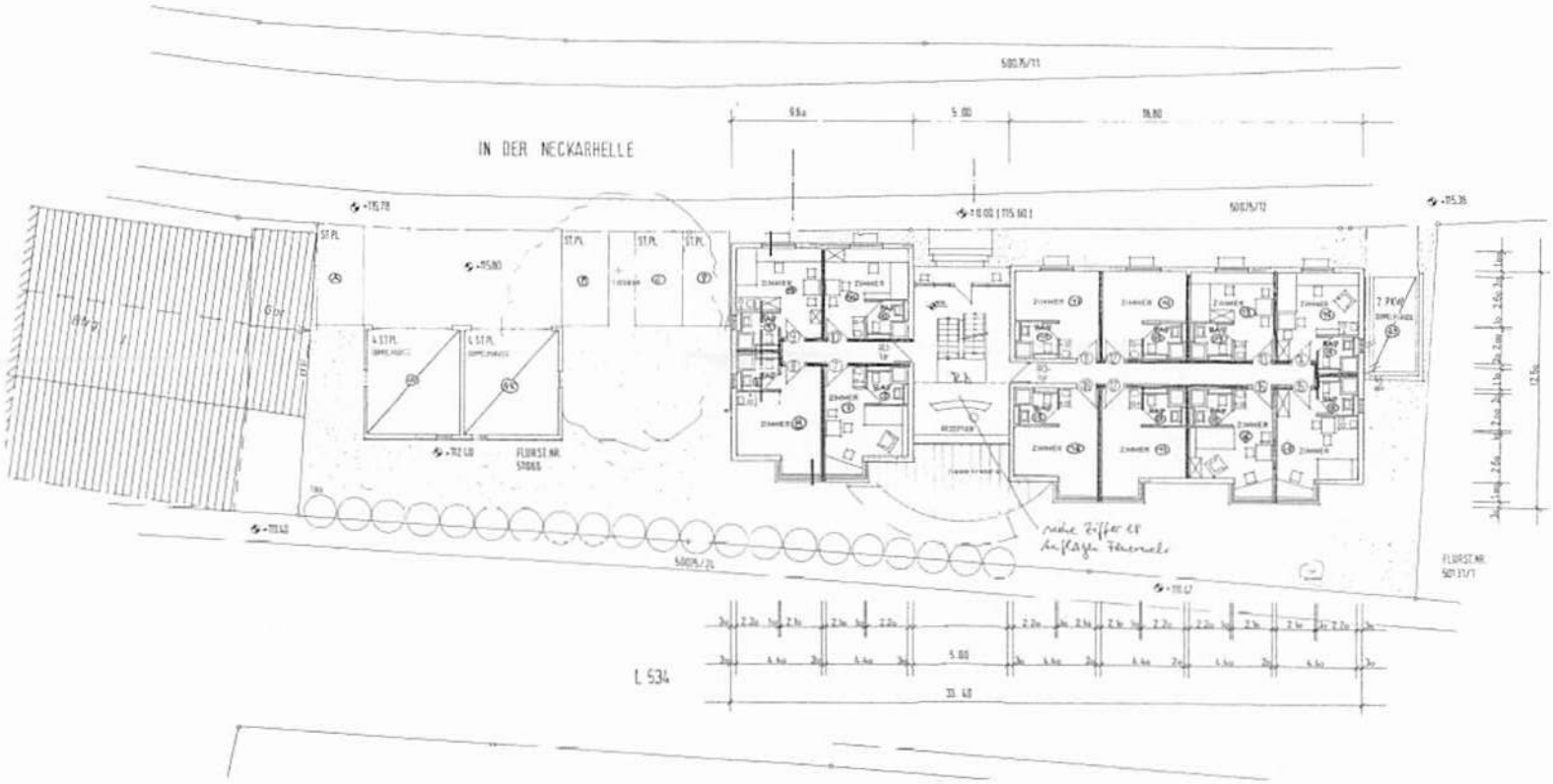
10. Zusätzliche Angaben für gewerbliche Anlagen (Angaben zu folgenden Fragen auf besonderem Blatt)

Zahl der Beschäftigten
Art der gewerblichen Tätigkeit
Art, Zahl und Aufstellungsort der Maschinen und Apparate
Art der verwendeten Rohstoffe
Art der herzustellenden Erzeugnisse
Art der Lagerung der Rohstoffe, Erzeugnisse, Waren, Produktionsmittel und Produktionsrückstände, soweit diese feuer-, explosions-, gesundheitsgefährlich oder wassergefährdend sind
Chemische und physikalische Einwirkungen auf die Beschäftigten
Chemische und physikalische Einwirkungen auf die Nachbarschaft

11. Unterschriften

Ort und Datum	Bauherr	Planverfasser
Nanheim, den 26.01.94		

622.11/20-0 Baubeschreibung Blatt 2 – Formularverlag W. Kohlhammer – Nachdruck verboten –



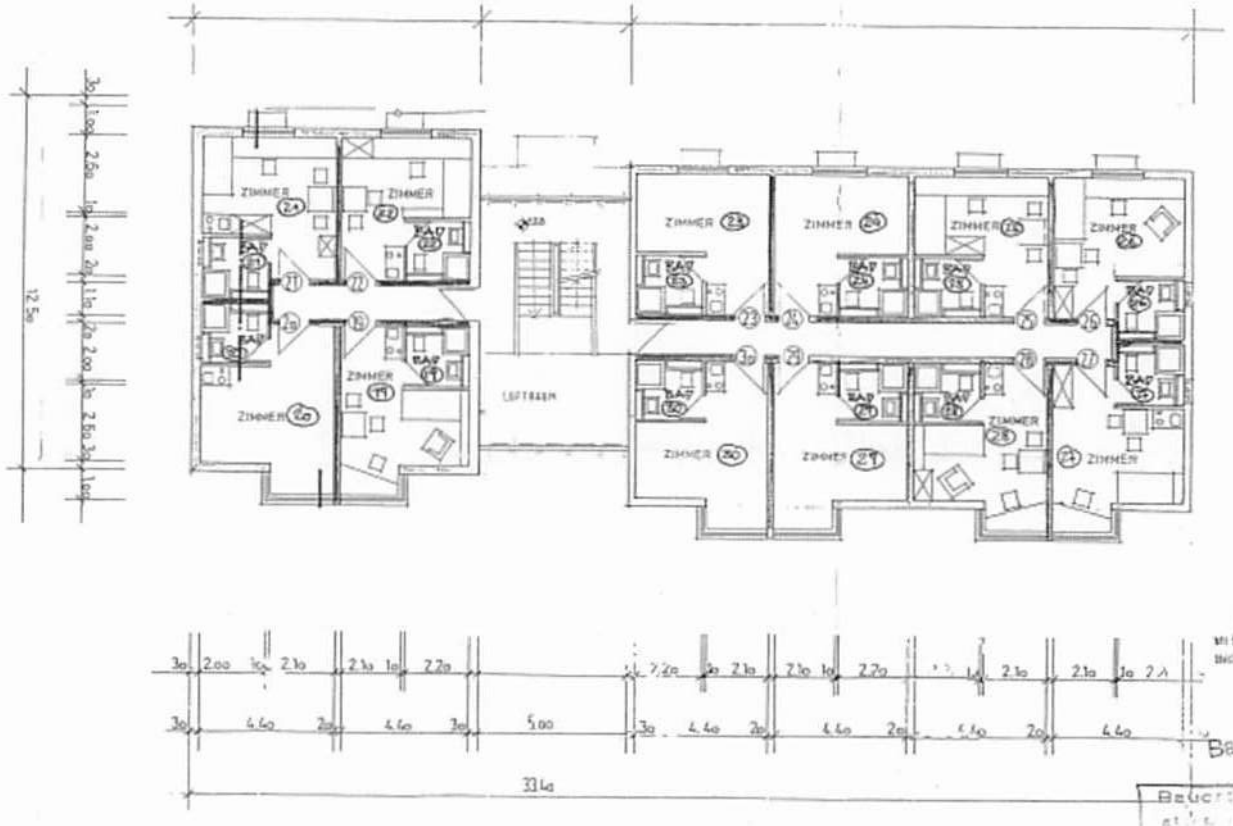
Genehmigt!

TEILLAGEPLAN

BAUANTRAG

NEUBAU REGELBAU - HOTEL

ERDGESCHOSS

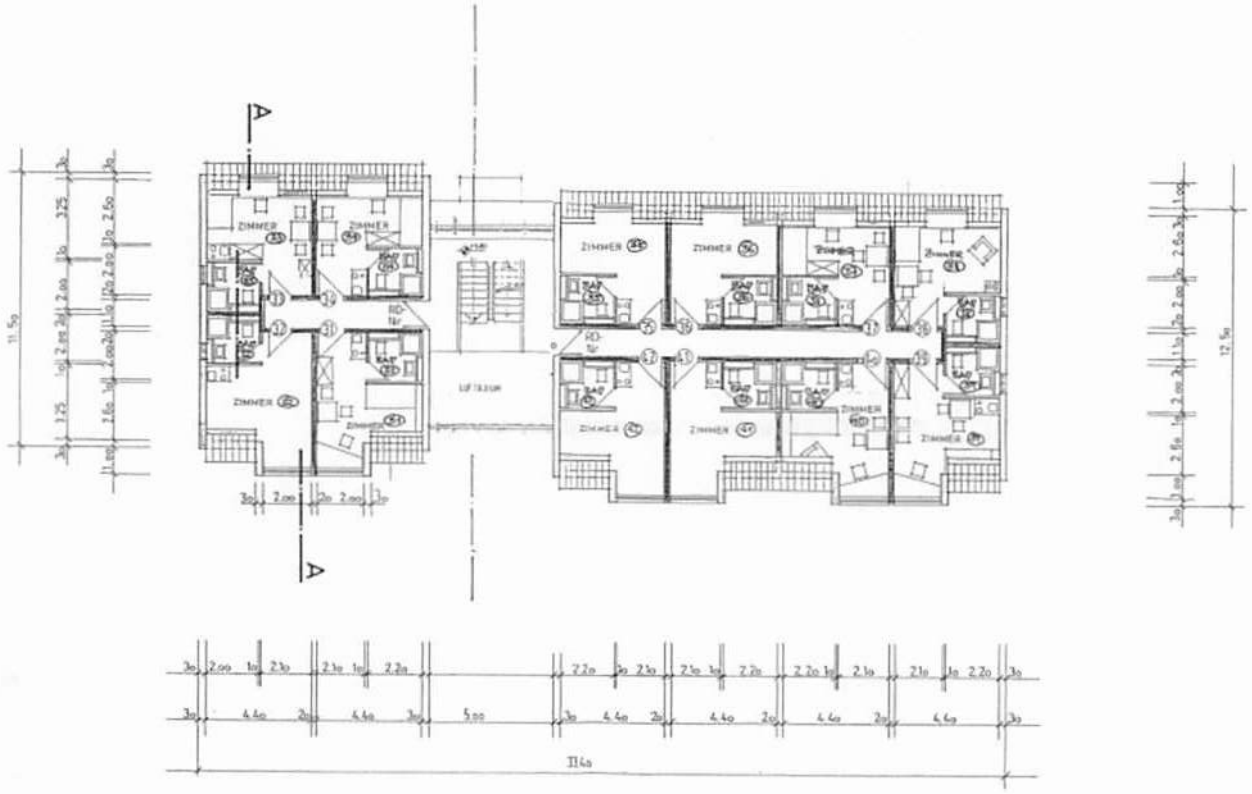


Genehmigt!
4. Mai 1956
Bauherr

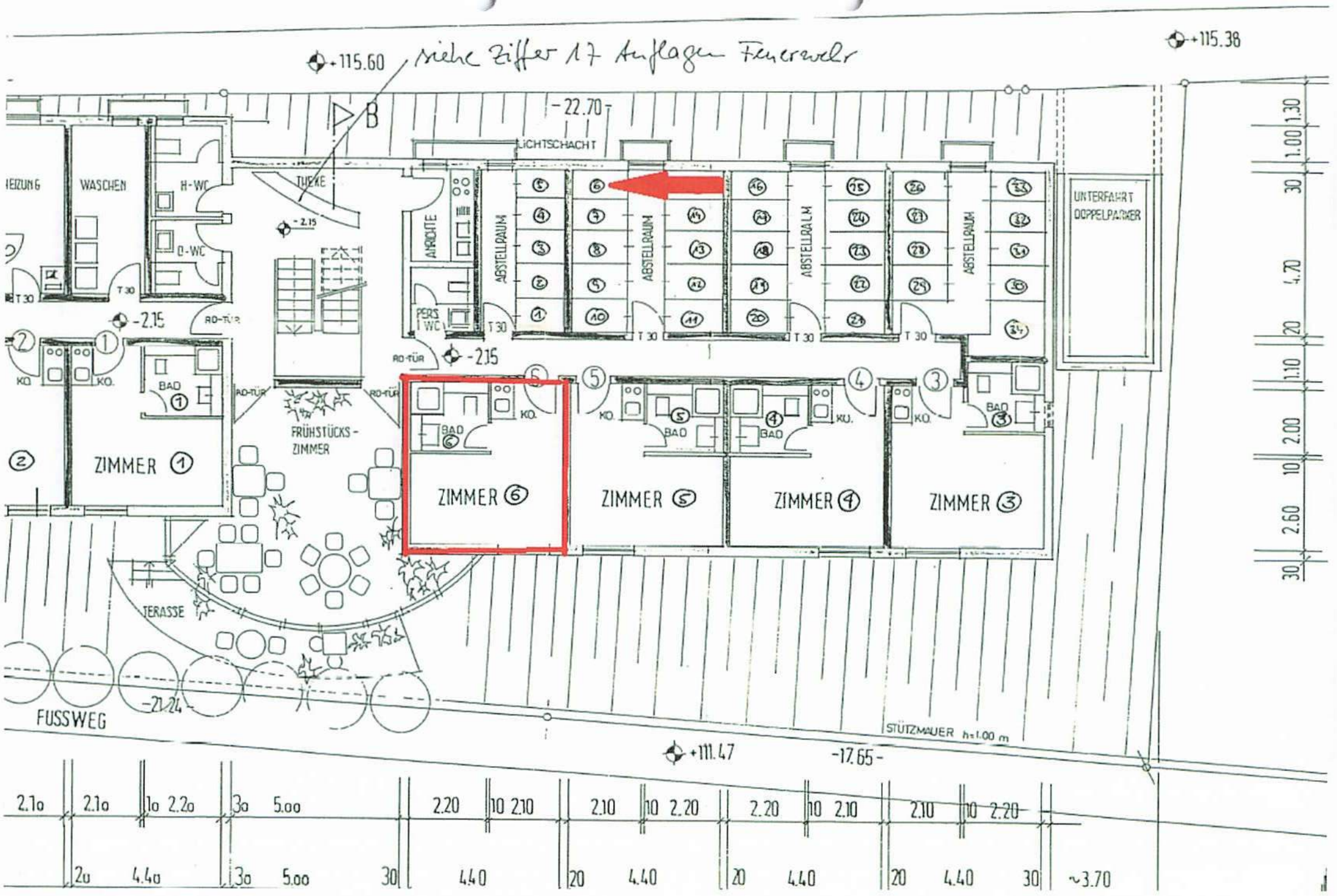
(3) TEILUNGSPLAN

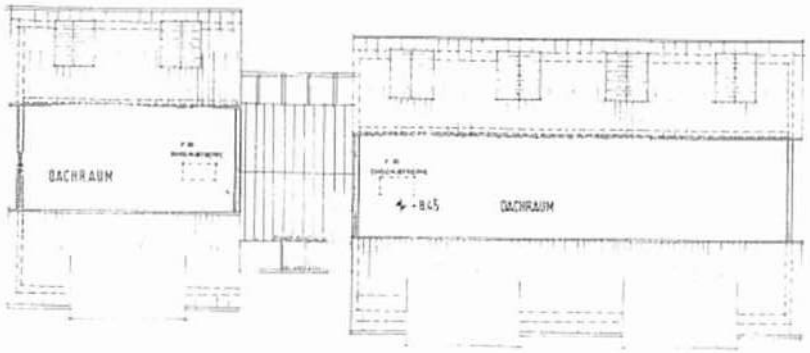
BAUANTRAG
NEUBAU BOARDING-HOUSE
HEIDELBERG – ZIEGELHAUSEN IN DER NECKARHELLE 37-39
DACH- – OBERGESCHOSS

OBERGESCHOSS

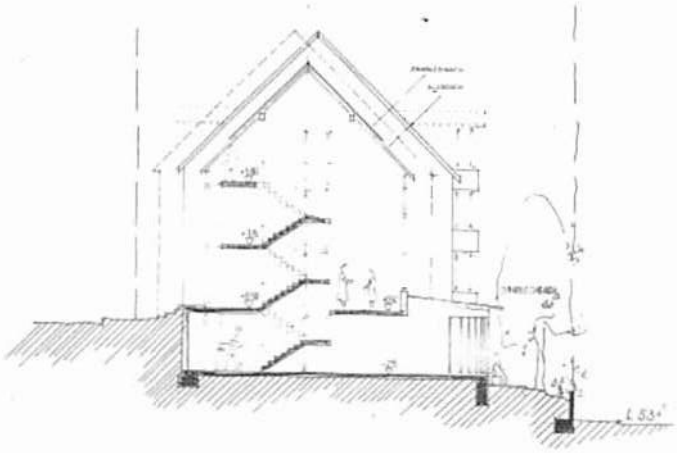


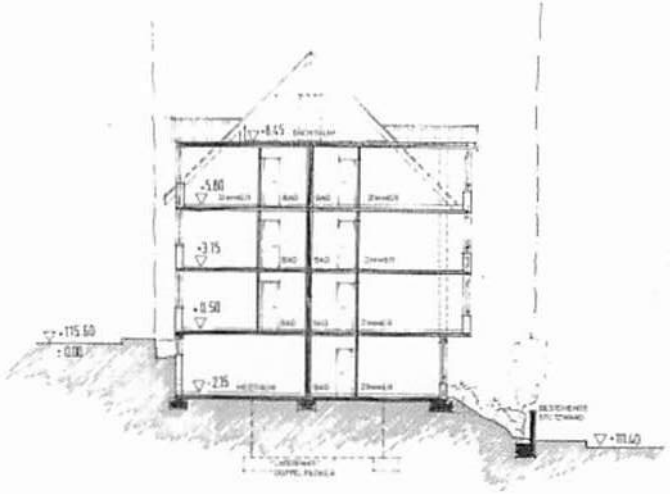
DACHGESCHOSS


+115.60
siehe Ziffer 17 Auflagen Feuerwehr
+115.38
-22.70-
B
LICHTSCHACHT
HEIZUNG
WASCHEN
H-WC
D-WC
THEKE
-2.15
ABROLLTE
PERS. WC
ABSTELLRAUM
ABSTELLRAUM
ABSTELLRAUM
ABSTELLRAUM
T 30
UNTERFAHRT DOPPELPARKER
RD-TÜR
KO.
BAD
FRÜHSTÜCKS-ZIMMER
ZIMMER ①
ZIMMER ⑥
ZIMMER ⑤
ZIMMER ④
ZIMMER ③
TERASSE
FUSSWEG
-21.24-
STÜTZMAUER h=1.00 m
+111.47
-17.65-
2.10 2.10 10 2.20 3.00 5.00 2.20 10 2.10 2.10 10 2.20 2.20 10 2.10 2.10 10 2.20
20 4.40 30 5.00 30 4.40 20 4.40 20 4.40 20 4.40 30 ~3.70
1.30 1.00 30 4.70 20 1.10 2.00 10 2.60 30



DACHRAUM





SCHNITT A-A



NORDANSICHT

WESTANSICHT

OSTANSICHT

SÜDANSICHT

Genehmigt

(5) TEILUNGSPLAN

BAUANTRAG

NEUBAU BOARDING-HOUSE

HEIDELBERG - ZIEGELHAUSEN
IN DER NECKARHELLE 37-39

ANSICHTEN

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

AKTE
01.04.94 2015ZH94 NW

Betr.: Neubau Boarding-House in Heidelberg-Ziegelhausen,
in der Neckarhelle 37-39

Zimmer Nr.	4,5,6 10,11,12,13 22,23,24,25:		
	Zimmer/Kochen:	4,40 x 2,60 = 11,44	
		+ 2,10 x 2,10 = 4,41	= 15,85
	Duschbad	2,20 x 2,00 = 4,40	
		- 0,30 x 0,70 = 0,21	= 4,19
			20,04
Zimmer Nr.	3,9,21 14,26:		
	Zimmer/Kochen:	4,40 x 3,25 = 14,30	
		+ 2,10 x 1,35 = 2,84	= 17,14
	Duschbad:	2,10 x 2,00 = 4,20	
		- 0,30 x 0,70 = 0,21	= 3,99
			21,13
Zimmer Nr.	7,16,17,18 19,28,29,30		
	Zimmer/Kochen	4,40 x 2,60 = 11,44	
		+ 2,10 x 2,10 = 4,41	
		+ 2,00 x 1,00 = 2,00	= 17,85
	Duschbad	2,20 x 2,00 = 4,40	
		- 0,30 x 0,70 = 0,21	= 4,19
			22,04
Wohnung Nr.	8,20,15,27:		
	Wohnen/Kochen:	4,40 x 3,25 = 14,30	
		+ 2,10 x 1,35 = 2,84	
		+ 2,00 x 1,00 = 2,00	= 19,14
	Duschbad	2,10 x 2,00 = 4,20	
		- 0,30 x 0,70 = 0,21	= 3,99
			23,13

Zimmer Nr.	31,40,41,42	
	Fläche wie Wohnung Nr. 7....	= 22,04
	./. 2,20 x 1,20/2	= 1,32
		20,72
Zimmer Nr.	32,39	
	Fläche wie Wohnung Nr. 8.....	= 23,13
	./. 2,20 x 1,20/2	= 1,32
		21,81
Zimmer Nr.	33,38	
	Fläche wie Wohnung Nr. 2.....	= 21,13
	./. 2,70 x 1,20/2	= 1,62
		19,51
Zimmer Nr.	34,35,36,37:	
	Fläche wie Wohnung Nr. 1	= 20,04
	./. 2,70 x 1,20/2	= 1,62
		18,42

Frühstücks- mit Nebenräumen:

Frühstücksraum	5,00 x 4,70 = 23,50	
	+ 1,00 x 9,00 = 9,00	= 32,50 qm
Anrichte	2,00 x 2,50	= 5,00 qm
Personal-WC	2,00 x 1,80	= 3,60 qm
WC-Herren	2,00 x 2,50	= 5,00 qm
WC-Damen	2,00 x 2,00	= 4,00 qm
Thekenbereich	1,50 x 4,00	= 6,00 qm
		56,10 qm
Rezeption	2,50 x 5,00	= 10,00 qm

Betr.: Neubau Boarding-House mit Garagen in
Heidelberg-Ziegelhausen, In der Neckarhelle 37-39
Flst. Nr. 51066

AKTE

ERMITTLUNG ~~ABSTANDSFLÄCHE~~

Zu Flst.Nr. 50131/1 kommt das Schmalseitenprivileg mit 0,4 ~~der~~ anrechenbaren Gebäudehöhe zur Geltung.

Gebäudehöhe:	Traufe mit Höhenkote	= 122,70
	Mittlere Gebäudehöhe	
	(113,60 + 115,60):2	= 114,60
	anrechenbare Höhe	8,10 m
Schmalseitenprivileg:	8,10 m x 0,4 = 3,24 m	
	Die notwendige Abstandsfläche ist erfüllt.	

Mannheim, den 26.1.1994

Betr.: Neubau Boarding House mit Garagen in
Heidelberg-Ziegelhausen, In der Neckarhelle 37-39,
Flst. 51066

AKTE
Bauor...

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundstücksgröße 1.031 qm

Bebaute Fläche (BF) Wohngebäude

9,60 x 11,50 = 110,4 qm
+ 18,80 x 11,50 = 216,2 qm
+ 5,00 x 11,50 = 57,5 qm
+ 1,00 x 9,00 = 9,0 qm
BF = 393,1 qm

Garagen gem. § 21 a Abs. 3 BauNVO

5,75 x 10,4 = 59,8 qm
5,75 x 3,0 = 17,2 qm
BF = 77,0 qm

Zusammenstellung:

BF Wohngebäude = 393,1 qm
BF Garagen = 77,0 qm

BF gesamt = 470,1 qm

Grundflächenzahl 0,46

Geschoßfläche anrechenbare Fläche Untergeschoß:

(9,60 + 18,80) x 6,5 = 184,6 qm
+ 5,00 x 11,5 = 57,5 qm
+ 1,00 x 9,00 = 9,0 qm
251,10

+ Erd- und Obergeschoß:
(9,60 + 18,80) x 11,5 x 2 = 653,2 qm

+ 5,00 x 8,50 x 2 = 85,0 qm
+ 4,80 x 1,00 x 3 x 2 = 28,8 qm

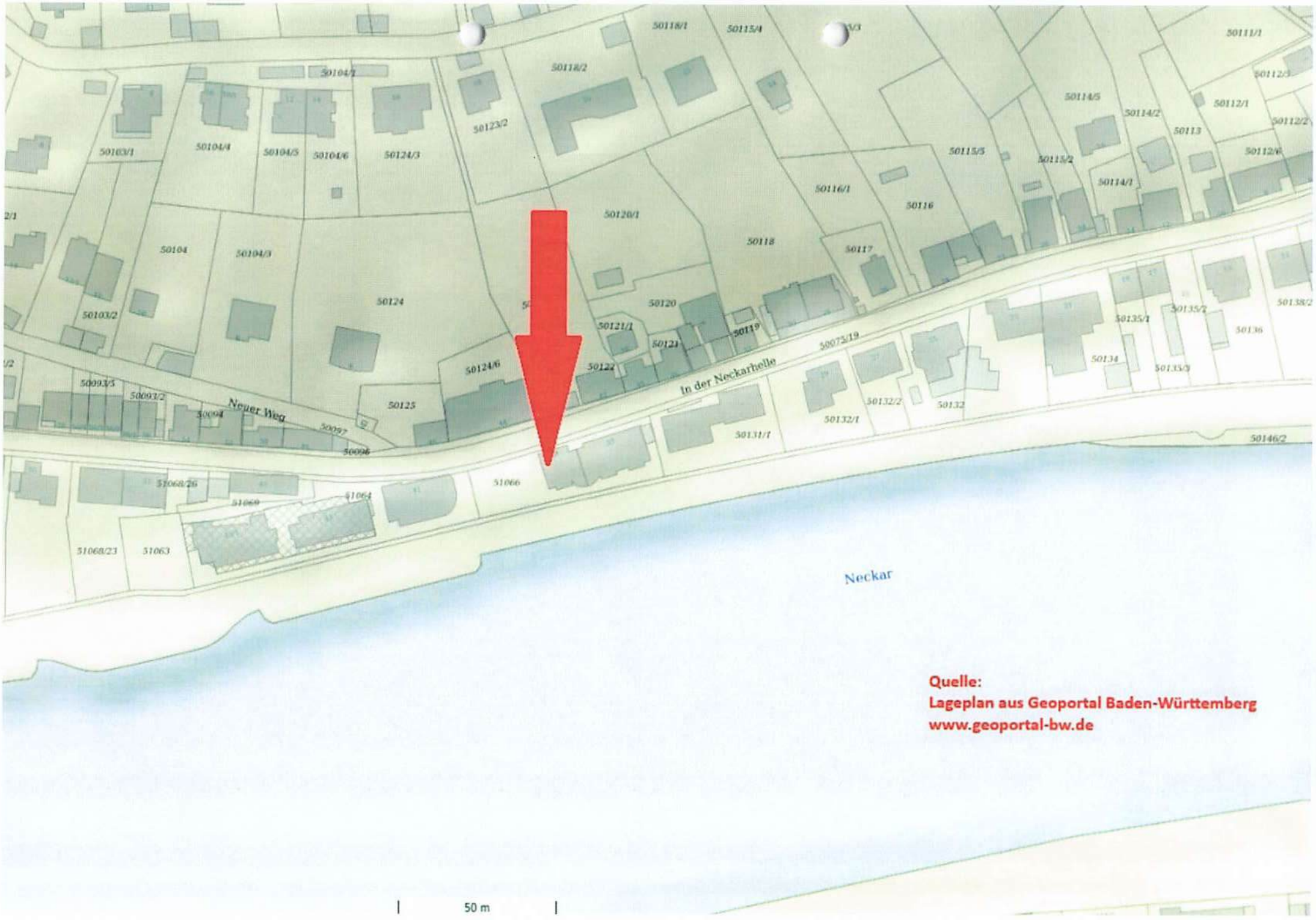
anrechenbare Fläche Dachgeschoß:

(9,60 + 18,80) x 9,5 = 269,8 qm
+ 5,00 x 8,50 = 42,5 qm
+ 4,80 x 1,00 x 3 = 14,4 qm

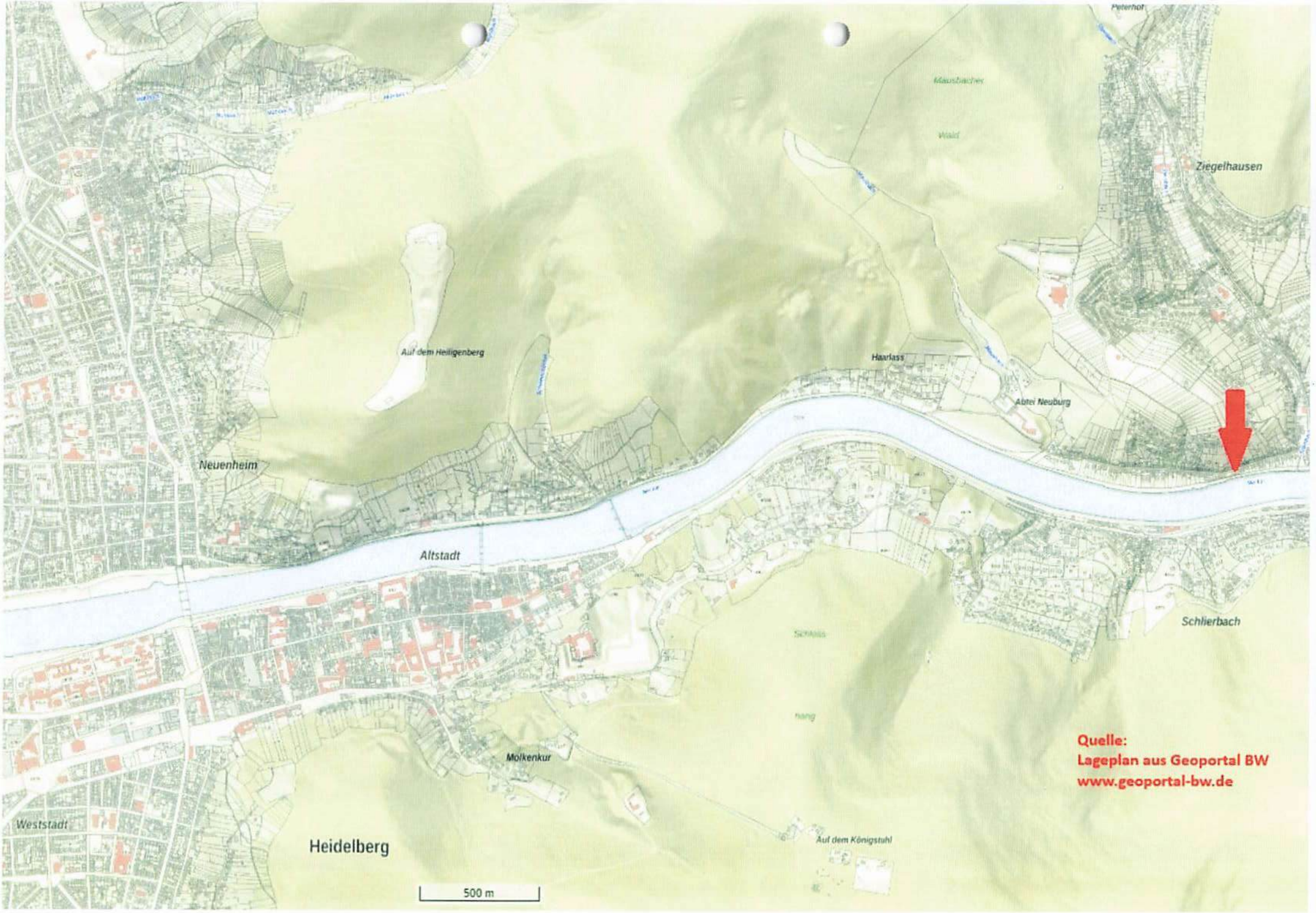
1.344,8 qm

Geschoßflächenzahl 1,30

Mannheim, den 26.01.1994



Quelle:
Lageplan aus Geoportal Baden-Württemberg
www.geoportal-bw.de


Peterhof
Mausbacher
Wald
Ziegelhausen
Auf dem Heiligenberg
Haarlass
Abtei Neuburg
Neuenheim
Altstadt
Schlierbach
Schloss
Hang
Molkenkur
Auf dem Königstuhl
Weststadt
Heidelberg
500 m
Quelle:
Lageplan aus Geoportal BW
www.geoportal-bw.de


Neuer Weg
Rosensteige
Steinbachweg
Neckarweg
In der Neckarhelle
Neuer Weg
In der Neckarhelle
-bw.de
nstalt für Umwelt
Württemberg
Schlierbacher Landstraße
Schlierbacher Landstraße
Mummelmarnweg
Am Auköpf