

DIPLOM-SACHVERSTÄNDIGE
ASTRID H. SPRENGER-HENTSCHEL

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

Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

Justiz Heidelberg

04. Juni 2024

Eingang 1

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: **31.05.2024**
Zeichen: **05-24**

Az.: (3) 5 K 39/22

Verkehrswertschätzung

(Marktwertermittlung)

gemäß § 194 BauGB

Versteigerungsobjekt:

Eigentumswohnung, gelegen im sechsten Obergeschoss im rechten Gebäudeteil eines Mehrfamilien-Wohngebäudes mit insgesamt 48 Wohnungen, Baujahr 1969 Wohnung gemäß Plänen bestehend aus Flur/Diele, 1 großen Wohnraum, Bad mit WC, Balkon/Loggia, Wohnfläche gemäß Bauakten ca. 29 m², Abstellraum im Kellergeschoss, Pkw-Abstellplatz im Freien, Nr. 41

in

Hinter der Mühle 16
69226 Nußloch

Gebäuderückseite, Wohnung markiert



Ansicht von der Straßenseite



Verkehrswert: € 61.000,--

Inhaltsverzeichnis:

1. Wertermittlungsgrundlagen	Seite 5
1.1. verwendete Unterlagen	Seite 5
1.2. gesetzliche Grundlagen	Seite 6
1.3. Literatur (auszugsweise)	Seite 7
2. Vorbemerkungen	Seite 8
2.1. Auftraggeber	Seite 8
2.2. Versteigerungsobjekt	Seite 8
2.3. Ortstermin	Seite 8
2.4. Stichtage	Seite 9
2.4.1. Wertermittlungsstichtag	Seite 9
2.4.2. Qualitätsstichtag	Seite 9
3. Rechtliche Gegebenheiten	Seite 9
3.1. Grundbuchstand	Seite 9
3.2. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	Seite 10
3.3. Sonstiges	Seite 10
4. Grundstücksbeschreibung	Seite 11
5. Gebäudebeschreibungen	Seite 12
5.1. Wohngebäude	Seite 12
5.2. Garagengebäude	Seite 13
5.2. Außenanlagen	Seite 14
6. Wohnungsbeschreibung	Seite 14
6.1. Raumaufteilung	Seite 14
6.2. Ausstattung	Seite 14

7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen	Seite 15
7.1. Einleitung	Seite 15
7.2. Gemeinschaftseigentum	Seite 15
7.3. Sondereigentum	Seite 16
8. Wertermittlung	Seite 16
8.1. Einleitung	Seite 16
8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 17
8.3. Ertragswertermittlung	Seite 18
8.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 19
8.5. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes	Seite 19
9. Zusammenfassung	Seite 21
10. Anlagen	Seite 22
11. Fotodokumentation	Seite 23

1. Wertermittlungsgrundlagen

1.1. Verwendete Unterlagen:

- *Teilungserklärung vom 09.04.1979, Notariat Heidelberg*
- *Bauakten der Gemeinde Nußloch*
- *Bebauungsplan „Leimenloch“ mit Festsetzungen, rechtskräftig seit dem 09.02.1968*
- *Baubeschreibung aus den Bauakten*
- *Energieausweis gültig bis 20.05.2028, Bonnergie Ing.-Büro Scholz, Oberstraße 76, 53844 Troisdorf*
- *Ansichten und Schnitte von Wohnhaus und Garagengebäude*
- *Grundrisse aller Ebenen aus den Aufteilungsplänen*
- *Wohnflächenberechnung und Berechnung des Umbauten Raums*
- *Diverse Lagepläne aus den Bauakten, Bebauungsplan bzw. Aufteilungsplänen*
- *Protokolle der Eigentümerversammlungen von 2015-2022*
- *BORIS, Bodenrichtwertportal Baden-Württemberg*
- *Geoportal Baden-Württemberg*
- *Informationen zur marktüblichen Miete über einschlägige Immobilienportale*
- *örtliche Fachinformationen Gutachterausschuss südlicher Rhein-Neckar-Kreis in Leimen*
- *von einem Verfahrensbeteiligten übermitteltes Gutachten vom 09.01.2022 zum Stichtag 01.08.2021, Dr. Martin Hillenbrand, Rauenberg*
- *Erhebungen im Ortstermin (Außenbesichtigung)*
- *Internetseite der Gemeinde Nußloch*
- *Ortsplan der Gemeinde Nußloch*

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
- BauGB,
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 geändert worden ist.
- BBodSchG
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2011 geändert worden ist.
- WEG
Gesetz über das Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021, geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 07.11.2022
- BGB
Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Oktober 2023
- ErbbauRG
Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 01.10.2013
- WoFIV
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
- BeWertV
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 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023
- 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 20. November 2023
- 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. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023

1.3. Literatur (auszugsweise):

- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar
zur Ermittlung von Marktwerten, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung
der ImmoWertV
9. Auflage 2020
- 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
- Abramenko u. a.
Handbuch Wohnungseigentumsrecht
2. Auflage 2014
- 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
- Kleiber, Wolfgang
WertR 2016
Wertermittlungsrichtlinien 2016
November 2015
- 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 12.12.2023

Az.: (3) 5 K 39/22

2.2. Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Nußloch, Blatt 1841

10,384/1.000 stel Miteigentumsanteil an Grundstück
Gemarkung Nußloch

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 41 mit Kellerraum und dem Sondernutzungsrecht an Pkw-Abstellplatz Nr. 41

Flurstück 1402/61, Gebäude- und Freifläche
Hinter der Mühle 16, 3.521 m²

2.3. Ortstermin:

Die Bevollmächtigten der insgesamt 3 Beteiligten wurden von der Unterzeichnerin angeschrieben und um Übersendung von Unterlagen zum Wertermittlungsobjekt sowie um Mitteilung bezüglich einer Teilnahme am Ortstermin gebeten.

Von einem Miteigentümer wurde im Februar 2024 per WE-Transfer ein von diesem eingeholtes Privatgutachten vom 09.01.2022 des _____, Stichtag 01.08.2021, übermittelt. Informationen zu Mietern, Miethöhe, Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan etc. wurden nicht erteilt und ergaben sich auch nicht aus diesem Gutachten.

Es konnte daher kein Ortstermin mit einem möglichen Mieter vereinbart werden. Die nachfolgenden Ausführungen beruhen daher auf der äußeren Inaugenscheinnahme des Objekts am Wertermittlungsstichtag sowie aus früheren Besichtigungen des Objekts. Soweit diese im Rahmen der Wertermittlung verwertet werden, wird dies jeweils ausdrücklich benannt.

Das gesamte Objekt war am Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich. Die Außenanlagen wurden durch die Unterzeichnerin allein besichtigt.

2.4. Stichtage:

2.4.1. Wertermittlungsstichtag 30. Mai 2024

2.4.2. Qualitätsstichtag 30. Mai 2024

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuchstand:

Wohnungsgrundbuch von Nußloch, Blatt 1841

Bestandsverzeichnis

10,384/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 1402/61	Gebäude- und Freifläche	35 a 21 m ²
	Hinter der Mühle 16	

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 41** bezeichneten Wohnung mit Kellerraum.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz **Nr. 41**.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 1801 bis Nr. 1848).

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

Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters oder der Wohnungseigentümerversammlung.

Dies gilt nicht:

- a) im Falle des Erstverkaufs,
- b) bei Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie
- c) im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 09.04.1979 Bezug genommen.

Aus Grundbuch Nr. 1098 hierher übertragen.
Eingetragen am 31.05.1979.
(AS 95 in Nr. 1098).

Anmerkung:

Die Nummerierungen der Garagen und Stellplätze im Plan entsprechen nicht den Markierungen und Nummerierungen vor Ort.

Abteilung II:laufende Nr. 1:

Nutzungsbeschränkung als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der **Gemeinde Nußloch**.

Bezug: Bewilligung vom 02.07.1968.

Eingetragen am 09.07.1968.

Hierher sowie in die anderen Wohnungsgrundbücher übertragen am 31.05.1979.

laufende Nr. 2:

Abwasserleitungsrecht für die **Gemeinde Nußloch**.

Bezug: Bewilligung vom 12.06.1974.

Eingetragen am 11.12.1974.

Hierher sowie in die anderen Wohnungsgrundbücher übertragen am 31.05.1979.

Nr. 1-2 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 21.12.2009

laufende Nr. 3:

Die **Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg -Vollstreckungsgericht- vom 04.05.2022 (5 K 39/2022).

Eingetragen (MAN026/28/2022) am 16.05.2022.

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 Verkehrswertschätzung nicht berücksichtigt.

3.3. Sonstiges:

Die Wertermittlung wurde auf der Basis der Außenbesichtigung des Gebäudes 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.

4. Grundstücksbeschreibung

Das unregelmäßig geschnittene Grundstück liegt in ebener Lage, nordwestlich des Ortskerns von Nußloch.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Leimenloch“, rechtskräftig seit dem 03.02.1968 mit folgenden Festsetzungen:

WA	Reines Wohngebiet
VIII	8 Vollgeschosse
GFZ 1,0	Geschossflächenzahl 1,0
GRZ 0,2	Grundflächenzahl 0,2
FD	Flachdach
o	offene Bauweise

In der Umgebung ausschließlich Wohnbebauung, Ein- und Mehrfamilien-Wohngebäude. Zum Zeitpunkt der Besichtigung konnten keine Geruchs- oder Geräuschbelästigungen und/oder Emissionen festgestellt werden.

Die Straße „Hinter der Mühle“ ist eine öffentliche Straße, verkehrsberuhigt, 30 km/h-Zone mit sehr geringem Verkehrsaufkommen. Insgesamt sehr ruhige Wohnlage.

Auf dem Grundstück befinden sich das Wohngebäude, ein Garagengebäude mit 15 hintereinanderliegenden Einzelgaragen sowie 33 Pkw-Abstellplätze.

Einwohner:	11.352, Stand 30.09.2023 Quelle: Internetseite der Gemeinde Nußloch
Entfernungen:	Ortsmitte Nußloch, Rathaus sowie Haltestellen des ÖPNV in ca. 2 km erreichbar Einkaufsmöglichkeiten in ca. 1 km (Fußnähe)
Schulen:	Grund- und Werkrealschule am Ort. Sonstige weiterführende Schulen in Sandhausen, Wiesloch und Heidelberg
Autobahnanschluss:	BAB 5 Frankfurt-Karlsruhe sowie A 6 Mannheim-Heilbronn, Anschlussstellen Wiesloch/Walldorf bzw. Wiesloch/Rauenberg jeweils ca. 6 km
ÖPNV:	Schulbusverbindung nach Wiesloch und Sandhausen Busverbindungen nach Wiesloch, Sandhausen und Leimen, dort Anschluss an die Straßenbahn nach Heidelberg S-Bahn-Anschluss in Wiesloch/Walldorf oder Leimen/St. Ilgen, jeweils ca. 4 km

5. Gebäudebeschreibungen

5.1. Wohngebäude:

Mehrfamilien-Wohngebäude, Baujahr 1969, 8 Vollgeschosse (Erd- und 7 Obergeschosse) mit insgesamt 48 Wohnungen, 6 Wohnungen je Geschoss.

Der rechte und der linke Gebäudeteil sind höhenmäßig um ein halbes Stockwerk versetzt. Zwischen den beiden Gebäudeteilen befindet sich das Treppenhaus mit dem Aufzug.

Die nachfolgenden Angaben beruhen auf den Angaben in der Baubeschreibung aus den Bauakten sowie den Erhebungen im Ortstermin. Für nicht zugängliche bzw. nicht sichtbare Bauteile kann keine Haftung übernommen werden.

Fundamente: Stampfbeton

Wände:

Außenwände:

Untergeschoss: Beton

Erd- und Obergeschosse: Hochlochziegel und Mauerziegel

Innenwände:

alle Geschosse Hochlochziegel, 11,5 cm

Decken: Stahlbeton-Massivdecken in allen Ebenen

Dach: Flachdach, Beton
Deckung mit Pappe und Kies,

Fassade: Roter Klinker
Sockel mit Glattstrich

Türen: Holzfertigtüren

Haustür: Kunststoff mit Isolierverglasung, integrierte Klingel-
und Briefkastenanlage

Hauszugang: 5-Stufiger überdachter Aufgang vom Zugangsweg zur
Haustür

Treppenhaus:

Treppe:	offene Treppe mit Marmor-Trittstufen keine Setzstufen, Holzgeländer
Treppenpodeste:	Marmor
Wände:	Klinker
Fenster:	Teils Holz, teils Kunststoff
Rollläden:	Kunststoff
Heizung:	Ölzentralheizung laut Energieausweis stammt die Anlagentechnik des Gebäudes aus dem Jahr 1996. Nähere Angaben zur Heizung sind nicht möglich. Gemäß Grundriss soll der Öltank ein Fassungsvermögen von 40.000 Litern haben.
Aufzug:	Lochbühler, Umbau 2017 8 Personen bzw. 600 kg Der Aufzug hält jeweils auf der halben Etage
Keller:	Wasch- und Trockenraum zur gemeinsamen Nutzung

Anmerkung:

Soweit Angaben zur Ausstattung im Inneren des Gebäudes gemacht werden, so stammen diese Informationen von einer Innenbesichtigung des Gebäudes am 08. Februar 2023. Die Bilder in der Fotodokumentation sind entsprechend gekennzeichnet.

5.2. Garagengebäude:

Reihen-Garagengebäude bestehend aus 14 in sich abgeschlossenen Einzelgaragen.

Gemäß Grundriss verfügt jede Garage über eine Breite von 2,65 m sowie eine Tiefe von 6 m. Die Garagen haben eine Höhe von 2 m.

Fundamente:	Beton
Außenwände:	Beton
Dach:	Flachdach
Tor:	Mechanisches Hub-Tor

5.3. Außenanlagen:

Große Freiflächen um das Haus, teils gärtnerisch angelegt, teils Wiese mit älterem Baumbestand; insgesamt sehr gepflegter Zustand.

Es ist ein eingezäunter Müll-Platz rechts vom Haus im Bereich der Zufahrt zu den Garagen und den dortigen Stellplätzen vorhanden, ebenfalls sehr sauber.

Weitere Stellplätze befinden sich an der Grundstücksgrenze entlang der Straße.

Hoffläche und
Pkw-Stellplätze:

Beton-Verbundpflaster

Hauszugang, Stellplätze
und Zugang zu den Garagen:

Beton-Verbundpflaster

Fahrradständer:

im Außenbereich Fahrradständer,
nicht überdacht

6. Wohnungsbeschreibung

Eigentumswohnung, gelegen im 6. Obergeschoss im rechten Gebäudeteil; Wohnfläche ca. 29 m² gemäß Berechnung in den Bauakten.

6.1. Raumaufteilung:

Gemäß Plan besteht die Wohnung aus Flur/Diele und einem großen Wohnraum sowie Balkon/Loggia.

6.2. Ausstattung

Da keine Innenbesichtigung möglich war, können keine Angaben zur Ausstattung und zum Zustand der Wohnung gemacht werden.

Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird ein durchschnittlicher, dem Baujahr des Gebäudes entsprechender Zustand unterstellt. Es wird weiter davon ausgegangen, dass in der Wohnung keine durchgreifenden Modernisierungsarbeiten durchgeführt wurden.

Sollte der tatsächliche Zustand der Wohnung von dem angenommenen Zustand wesentlich abweichen, so kann sich der Verkehrswert ggf. ändern.

<u>Fenster:</u>	Kunststoff weiß mit Isolierverglasung
<u>Rollläden:</u>	Kunststoff
<u>Fensterbänke:</u>	außen Aluminium
<u>Sonstiges:</u>	Klingel mit Gegensprechanlage

Zur Ausstattung des Bades sowie einer eventuellen Ausstattung der Küche sind ebenfalls keine Angaben aus eigener Kenntnis möglich.

7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen

7.1. Einleitung:

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

Bauschäden resultieren üblicherweise aus 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 Baumängeln 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:

Das gesamte Anwesen befindet sich, insbesondere unter Berücksichtigung des Alters, in einem äußerst gepflegten Zustand.

Festgestellt wurden Risse in den Fliesen im Treppenhaus im Bereich des Übergangs vom Treppenpodest zu den einzelnen Treppen.

Die Klinker an der Fassade haben Witterungsschäden. Aufgrund kleiner Risse kann Feuchtigkeit in die Klinker eindringen, was bei Frost zu Schäden und Abplatzungen führt.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung war der linke Gebäudeteil noch eingerüstet. Nach Angaben einer vor Ort anwesenden Miteigentümerin ist dieser Teil der Klinkerfassade bereits saniert. Die Sanierung des rechten Teils ist ebenfalls erforderlich, es steht derzeit ein Umlaufbeschluss aus. Das Gerüst soll (aus Kostengründen) bis zu einer Entscheidung über die Durchführung der Sanierungsarbeiten an der rechten Fassadenseite zunächst stehen bleiben. Dieses soll dann „nur“ versetzt werden, um dann an der rechten Gebäudeseite die Arbeiten durchzuführen.

7.3. Sondereigentum:

Wegen fehlender Innenbesichtigung sind keine Angaben zu eventuellen Mängeln und Schäden im Gemeinschaftseigentum möglich. Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird Mangelfreiheit der Wohnung unterstellt.

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, nachhaltigen 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. Derartige Vergleichspreise sind nicht vorhanden, so dass die Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht möglich ist.

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 den Plänen bzw. der Berechnung entnommen.

8.3. Ertragswertermittlung:

Wfl. ca. 29 m² x 11,-- €/m² gerundet = € 320,--
 Pkw-Stellplatz im Freien € 30,--

monatlicher Rohertrag € 350,--

abzgl. 22 % Bewirtschaftungskosten
 inkl. nicht umlagefähiger Betriebskosten € 77,--

monatlicher Reinertrag € 273,--

Jahresreinertrag:

12 x € 273,-- = € 3.276,--

Bodenwert:

Grundstücksgröße 3.521 m²

Bodenrichtwert zum 01.01.2023
 inkl. Erschließungsbeiträge je m² = € 650,--

angemessener Bodenwert € 650,--

3.521 m² x 650,--€/m² = € 2.288.650,--

hiervon 10,384/1.000 stel Miteigentumsanteil, € 23.765,--

Reinertrag des Bodens:

€ 23.765,-- x 3 % gerundet € 713,--

Ertrag der baulichen Anlage € 3.276,--
 abzgl. Reinertrag des Bodens € 713,--

Gebäude-Anteil € 2.563,--

Gebäude-Ertragswert:

€ 2.563,-- x 17,41 = € 44.622,--
 zzgl. Bodenwertanteil € 23.765,--

Ertragswert vorläufig € 68.387,--

Ertragswert vorläufig	€	68.387,--
Abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, siehe Ziffer 8.4.	€	<u>750,--</u>
Ertragswert vorläufig	€	67.637,--
10 % Abschlag fehlende Innenbesichtigung	€	<u>6.764,--</u>
Ertragswert vorläufig	€	60.873,--
Ertragswert gerundet	€	<u>61.000,--</u>

8.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die entsprechende Regelung findet sich in § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

Zu den zu berücksichtigenden Merkmalen gehören insbesondere auch Dienstbarkeiten, die in Abteilung 2 des Grundbuchs eingetragen sind. In dieser Zweiten Abteilung ist zum einen ein Abwasserleitungsrecht der Gemeinde Nußloch geregelt. Dieses hat jedoch weder einen Einfluss auf den Bodenwert noch auf den mit der Wohnung erzielbaren Ertrag, so dass dieses Recht den Wert nicht beeinflusst.

Zum anderen ist eine Nutzungsbeschränkung aus dem Jahr 1968 als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Nußloch eingetragen. Diese beinhaltet eine Beschränkung hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks. Es bestand eine Beschränkung, wonach eine Bebauung ausschließlich zu Wohnzwecken zulässig war und eine Bebauung innerhalb von zwei Jahren nach dem Erwerb zu erfolgen hatte. Diese Beschränkungen sind aufgrund der erfolgten Bebauung ohne Relevanz auf das Gebäude, die Wohnungen und die zu erzielenden Erträge.

Wie oben ausgeführt, war das Gebäude zum Zeitpunkt der Besichtigung teilweise eingerüstet, um eine Klinkersanierung durchzuführen. Nach mündlichen Informationen eines Miteigentümers (nicht Verfahrensbeteiligtem) sind die Arbeiten an der linken Gebäudehälfte abgeschlossen. Es steht derzeit ein Umlaufbeschluss bevor, auch die rechte Gebäudehälfte zu sanieren. Die Kosten sind bereits mit € 70.000,-- konkretisiert und werden nach Miteigentumsanteilen umgelegt. Rechnerisch ergibt sich ein Anteil für die Wohnung Nr. 41 in Höhe von € 727,--. Aufgerundet ergibt dies eine zusätzliche zu berücksichtigende Belastung von € 750,--.

8.5. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes:

Der Liegenschaftszins wurde mit 3,0 % 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.

Eigene Liegenschaftszinssätze wurden aus der Kaufpreissammlung bisher nicht abgeleitet. Zu Grunde gelegt werden daher die allgemeinen Regeln und Erfahrungswerte sowie die Empfehlungen in der Fachliteratur für Eigentumswohnungen. Grundsätzlich wird dabei für Eigentumswohnungen in nicht ländlichen Gemeinden ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0 bis 3,5 % empfohlen, für Eigentumswohnungen ländlichen Gemeinden von 3,5 bis 4 %.

Das Objekt befindet sich unter Berücksichtigung des Baujahres in einem äußerst gepflegten Zustand in sehr ruhiger Wohnlage. Nußloch ist eine nachgefragte Wohnlage, so dass ein Liegenschaftszins von 3,0 % sachgerecht ist.

Es wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Ausgehend von einer Fertigstellung des Anwesens im Jahr 1969 und somit einem Gebäudealter von 54 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer des Gebäudes und der Wohnung von 25 Jahren. Bei einem Liegenschaftszins von 3,0 % und einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren ergibt sich ein Vervielfältiger von 17,41.

Beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten sowie der nicht umlagefähigen Betriebskosten wurden die letzte Jahresabrechnung 2021 sowie der der Unterzeichnerin vorliegende Wirtschaftsplan, gültig seit Januar 2022 berücksichtigt. Dieser Wirtschaftsplan liegt der Unterzeichnerin durch eine Wertermittlung aus dem Jahr 2023 vor. Dieser Wirtschaftsplan bezieht sich auf eine im Haus gelegene Wohnung mit 3 Zimmern und einer Größe von 77 m², entsprechend auch einem höheren Miteigentumsanteil.

Gemäß diesem Wirtschaftsplan ergaben sich, bezogen auf den hier angesetzten Jahresrohertrag für das Jahr 2022 Bewirtschaftungskosten von rund 17 %. Im Hinblick auf die erheblichen Kostensteigerungen bei notwendigen Reparaturen und Instandsetzungen sowie der aufgrund des Alters des Gebäudes geringen Erhaltungsrücklage, werden Bewirtschaftungskosten in Höhe von 22 % des Rohertrags angesetzt. Im Ortstermin wurde der Unterzeichnerin zudem mitgeteilt, dass aufgrund Beschlussfassung der Gemeinschaft die monatliche Zahlung in die Erhaltungsrücklage beginnend mit dem 01.06.2024 verdoppelt wurde. Auf die Wohnung entfällt jetzt, überschlägig aus dem alten Wirtschaftsplan abgeleitet, ein monatlicher Betrag in Höhe von ca. € 40,--.

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 wurde den Veröffentlichungen in BORIS, Bodenrichtwertportal Baden-Württemberg entnommen. Das Grundstück liegt in der Richtwertzone 31200204 mit einem Bodenrichtwert von 650,-- €/m² für Wohnbauflächen. Berücksichtigt wurden die konkrete Lage des Objekts innerhalb der einschlägigen Richtwertzone sowie die weitere Grundstücksnutzung in der unmittelbaren Umgebung. Unter Beachtung der genannten Merkmale wurde der Bodenrichtwert als angemessener Bodenwert von in Höhe von € 650,-- zugrunde gelegt.

Da keine Kenntnis über die aktuell von einem möglichen Mieter gezahlte Miete besteht und hier auch keine Informationen von den Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellt wurden, wurden umfangreiche Recherchen in den diversen Internetportalen durchgeführt. Die durchschnittlichen Angebotspreise für aktuelle Vermietungen in Nußloch für Wohnungen mit einer Größe von 20 - 40 m², 1-2 Zimmerwohnungen bzw. Apartments, liegen bei ca. 11-12 €/m². Es ist dabei zu berücksichtigen, dass es sich insoweit um Angebote und nicht um Vertragsabschlüsse handelt. Unter Berücksichtigung dieser Umstände wurde eine Miete von 11 €/m² Wohnfläche zugrunde gelegt.

Sollte die derzeit von einem Mieter gezahlte Miete unterhalb dieses Betrags liegen, so kann sich der Verkehrswert ggf. ändern.

9. Zusammenfassung

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

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.

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

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet und auf

€ 61.000,--

in Worten: einundsechzigtausend EURO

geschätzt.

Die Bewertung habe ich aufgrund einer eingehenden persönlichen Besichtigung des Anwesens von außen sowie der zur Verfügung stehenden Unterlagen erstellt. Die Besichtigung erfolgte insgesamt ohne Beisein eines der Verfahrensbeteiligten.

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 31. Mai 2024


Astrid Sprenger-Hentschel
Diplom-Sachverständige

10. Anlagen

- *Teilungserklärung vom 09.04.1979, Notariat Heidelberg*
- *Baubeschreibung aus den Bauakten*
- *Energieausweis, gültig bis 20.05.2028, Bonnergie Ing.-Büro Scholz, Oberstraße 76, 53844 Troisdorf*
- *Ansichten und Schnitte von Wohnhaus und Garagengebäude*
- *Grundriss 6. Obergeschoss, alle Grundrisse sind identisch*
- *Grundriss Kellergeschoss mit Lage des Kellerraums*
- *Zuordnung der Stellplätze und Garagen aus der Teilungserklärung*
- *vergrößerter Grundriss Wohnung Nr. 41*
- *Wohnflächenberechnung*
- *Lageplan aus den Bauakten*
- *Ortsplan der Gemeinde Nußloch*
- *Fotodokumentation mit 15 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

Diverse Ansichten



Ansicht von Süden, Wohnung und Stellplatz Nr. 41 im Hof markiert



Hauseingang Mai 2024



Hauseingang Februar 2023



Aufsteigende Feuchtigkeit, Sockelbereich Hauseingang



gepflegte Außenanlagen



Reihengaragenanlage, zur Wohnung gehört keine Garage



Ansicht von der Straße, Februar 2023



Treppenhaus, Februar 2023



Aufzug, Februar 2023



cc 95 /

Grundbuchamt Nußloch
 G.T.B. Nr. 337
 Eingeg. 18. APR. 1979
 8. Uhr ⁰⁰ Min. mit 1 Anl.
 J. Müller

an das Grundbuchamt
Nußloch

ERKLÄRUNG

zur Begründung von Wohnungseigentum durch Teilung nach § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 (BGBl. I. S. 175)

Teil I

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

§ 1

Grundstück

als "Wohnungsunternehmer" bezeichnet, ist Eigentümer des Grundstückes ^{nachstehend}

Grundbuch von Nußloch	Nr. 1098
Gemarkung Nußloch	
Lagebuch Nr.	1402/61
Grundstücksgröße	35,21 ar
Nußloch, Hinter der Mühle	16

Auf diesem Grundstück hat der Wohnungsunternehmer 1 Gebäude mit 48 Wohnungen und 14 Garagen errichtet. Diese Gebäude gelten als Grundstückseinheit im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vom 15. 3. 1951

§ 2

T e i l u n g

Der Wohnungsunternehmer teilt das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) und an einer als abgeschlossen geltenden Garage (Teileigentum) verbunden ist.

Die Wohnungen und die nicht für Wohnzwecke dienenden Raumeinheiten sind in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG und im Aufteilungsplan mit den entsprechenden Nummern bezeichnet.

Aufteilungsplan und Bescheinigung der Baubehörde gemäß § 7 Abs.(4) WEG liegen vor.

Teilung wie folgt:

37.) Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 37 bezeichneten, rosa umrandeten Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung im 6. Obergeschoß, linke Haushälfte, Linke gelegen, sowie des/der PKW-Abstellplatzes Nr. 37 und des Kellerraumes Nr. 37

1837 Gesamtwohnfläche ca. 63,43qm 22,266/1000 ✓

38.) Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 38 bezeichneten, blau umrandeten Ein-Zimmer-Eigentumswohnung im 6. Obergeschoß, linke Haushälfte Mitte gelegen, sowie des/der PKW-Abstellplatzes Nr. 38 und des Kellerraumes Nr. 38

Gesamtwohnfläche ca. 29,58 qm 10,384/1000 ✓

39.) Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 39 bezeichneten, rot umrandeten Drei-Zimmer-Eigentumswohnung im 6. Obergeschoß, linke Haushälfte Rechts gelegen, sowie des/der PKW-Abstellplatzes Nr. 39 und des Kellerraumes Nr. 39

1838 Gesamtwohnfläche ca. 77,83 qm 27,322/1000 ✓

40.) Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 40 bezeichneten, grün umrandeten Drei-Zimmer-Eigentumswohnung im 6. Obergeschoß, rechte Haushälfte Linke gelegen, sowie des/der PKW-Garage Nr. 40 und des Kellerraumes Nr. 40

Die Wohnfläche beträgt 77,83 qm 27,322/1000 ✓

41.) Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 41 bezeichneten, gelb umrandeten Ein-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoß, rechte Haushälfte Mitte gelegen, sowie des/der PKW-Abstellplatzes Nr. 41 und des Kellerraumes Nr. 41

Die Wohnfläche beträgt 29,58 qm 10,384/1000 ✓

42.) Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 42 bezeichneten, braun umrandeten Drei-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoß, rechte Haushälfte Rechts gelegen, sowie des/der PKW-Garage Nr. 42 und des Kellerraumes Nr. 42

Die Wohnfläche beträgt 77,83 qm 27,322/1000 ✓

§ 3

An den PKW-Abstellplätzen besteht jeweils nur Sondernutzungsrecht des Wohnungseigentümers.
Gegenstand des Wohnungseigentums und des Teileigentums

1) Begriffsbestimmungen

a) Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

b) Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

c) Gemeinschaftliches Eigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen.

2) Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die im § 2 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird. In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören:

- a) Der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehende Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume und bei Doppelfenstern die Innenfenster,
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
- f) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
- g) die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Fallleitung,
- i) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Fallleitung an,
- j) Klappläden und Rolläden.

- 115
- 3) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums
Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Ziffer 2 zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

Teil II

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung

§ 4

Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 des WEG, soweit im folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.

§ 5

- 1) Der Wohnungs-/Teileigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Im einzelnen ist für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums die Hausordnung maßgebend.
- 2) Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt. Die Wohnungseigentümersammlung kann die Entscheidung über die Zustimmung dem Verwalter übertragen. Die Zustimmung kann widerruflich erteilt werden.
- 3) Die Einwilligung kann nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden. Sie kann auch von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungs-/Teileigentümer oder Hausbewohner befürchten läßt oder wenn Sie den Charakter des Hauses beeinträchtigt.
- 4) Entsprechendes gilt auch bei Vermietung oder Verpachtung einer Wohnung/ eines Teileigentums. Bei Vermietung der Wohnung oder des Teileigentums müssen etwaige Zweckbindungen berücksichtigt werden. Dies gilt nicht für den Fall der Überlassung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie.
- 5) Erteilt der Verwalter eine beantragte Einwilligung nach § 5 Abs. 2 - 4 nicht oder nur unter Auflagen, oder widerruft er eine widerruflich erteilte Einwilligung, so kann der Eigentümer einen Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer nach § 25 WEG herbeiführen.
- 6) Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungs-/Teileigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums und zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden durch die vom Verwalter aufgestellte und von der Eigentümersammlung beschlossene Hausordnung geregelt. Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch die Eigentümersammlung mit 2/3 Mehrheit geändert werden.

117

7) Benutzung der Abstellplätze

Für die als Gemeinschaftseigentum ausgewiesenen Abstellplätze wird gem. § 10 Abs. 2 und § 15, Abs. 1 WEG eine Gebrauchsregelung dahingehend gegrenzt einzelnen Wohnungseigentümern ausschließlich zusteht. Die Nutzung der Abstellplätze steht dem jeweiligen Wohnungseigentümer als Sondernutzungsrecht zu. Dieses Recht schließt nur die Abstellung von zugelassenen Personenkraftfahrzeugen an und auf dem Abstellplatz ist untersagt. Desgleichen ist nicht zulässig, die Lagerung von Gegenständen und Abstellung von anderen Fahrzeugen an und auf dem Abstellplatz. Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung hat jeder Wohnungseigentümer für den ihm zur Sondernutzung zugeteilten Abstellplatz zu tragen.

§ 6

Übertragung des Wohnungseigentums

- 1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter, auch nicht beim Erstverkauf durch den Bauherrn, den Verkäufer.
- 2) Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund verweigern. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen, daß
 - a) der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird, oder
 - b) der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.
- 3) Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung mit Stimmenmehrheit ersetzt werden.

§ 7

Instandhaltung

- 1) Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes einschl. der äußeren Fenster und des Grundstückes obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, sie ist von dem Verwalter durchzuführen. Klappläden und Rolläden sind, auch wenn sie zum Sondereigentum gehören, in Bezug auf den Außenanstrich wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln.
- 2) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instandzuhalten, daß dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
- 3) Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.

§ 8

Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

- 1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines einem qm-Wohnflächenanteil entsprechenden Eruchteils zu tragen.
- 2) Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaues oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungs-/Teileigentums befreien. Er hat zu diesem Zweck dem Verwalter eine gerichtlich oder notariell beurkundete Veräußerungsvollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter zu ermächtigen, das Wohnungseigentum freihändig zu veräußern oder nach Maßgabe und in entsprechender Anwendung der §§ 53 ff WEG versteigern zu lassen.
- 3) Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindornis entgegen, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

§ 9

Aufhebungsverfahren

Ist die Gemeinschaft in den Fällen des §8 Abs. 3 aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG.

§ 10

Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers
Besichtigungsrecht des Verwalters

- 1) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung der Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
- 2) Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen vor einem Jahr nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf Instandhaltungsarbeiten im Sinne von § 7 Abs. 2 und den Zustand der sich im Bereich des Sonder Eigentums befindlichen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

§ 11

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Geht das Wohnungseigentum auf mehrere Personen über, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

§ 12

Entziehung des Wohnungseigentums

Abweichend von und ergänzend zu der gesetzlichen Regelung wird bestimmt:

- 1) Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegen vor, wenn ein Wohnungseigentümer sich mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung in Höhe eines Betrages, der das dreifache des monatlichen Wohngeldes übersteigt, länger als drei Monate in Verzug befindet.
- 2) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigten verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

§ 13

Lasten und Kosten

1) In Ergänzung und teilweiser Abänderung des § 16 WEG wird folgendes bestimmt:

- a) Kapitaldienstlasten (Zins-, Tilgungs- und Nebenkosten), die aus den in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommenen Verbindlichkeiten entstehen, sind - soweit nichts anderes vereinbart - von dem jeweiligen Wohnungseigentümer über den Verwalter an die Gläubiger zu zahlen.
- b) Betriebskosten
Die Wohnungseigentümer müssen alle Betriebskosten gemeinsam tragen, die Kosten der Beheizung und Warmwasserversorgung bestimmen sich nach dem Ergebnis der Wärmemessung.
Die übrigen Betriebskosten (z. B. Wassergeld, öffentliche Abgaben, Versicherungen und dergl.) werden in Verhältnis ~~zum~~ zur Wohnfläche auf die Wohnungseigentümer ungelegt.
- c) Die Verwaltungskosten sind für jedes Wohnungseigentum gleich zu bemessen. Einzelheiten über Höhe und Abweichungen für Sondereigentum an Garagen oder für Teileigentum an Geschäftsräumen werden im Verwaltungsvertrag geregelt.
- d) Versicherungen
Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes werden folgende Versicherungen abgeschlossen:

Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlussfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet.

- 6) § 10 Abs. 3 des WEG bleibt unberührt.
- 7) Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.
- 8) In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, daß zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Verwalter und von zwei von der Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen.

§ 15

Wirtschaftsplan

- 1) Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Wohnungseigentümern zu beschließen ist.
- 2) Der in § 13 Abs. 1 der Teilungserklärung aufgeführten Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, daß ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer großer Instandsetzungsarbeiten der Bauerneuerungsrückstellung zuzu führen ist.

§ 16

Verwalter

- 1) Als erster Verwalter ist [redacted] bestellt. Die Bestellung gilt bis zum 31. 12. 1983. Sie verlängert sich um jeweils ein weiteres Kalenderjahr, wenn nicht die Wohnungseigentümer 6 Monate vor Ablauf der Frist die Bestellung eines anderen Verwalters beschließen.
- 2) Soweit ein Verwalter nach Abs. 1 nicht bestellt ist oder wird, beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit über die Bestellung.
- 3) Beim Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer jederzeit mit 2/3 Mehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen.
- 4) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung.
- 5) In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse:
 - a) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen,
 - b) die von den Wohnungseigentümern nach § 13 der Teilungserklärung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer namens der übrigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen.
 - c) er ist berechtigt einen Unterverwalter zu bestellen und diesem sämtliche Rechte und Pflichten zu übertragen.

- Eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum am Grundstück,
- eine Gebäudeversicherung,
- eine Leitungswasserschadenversicherung,
- eine Sturmschadenversicherung.

Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode können die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit einen Wechsel der Versicherungsgesellschaften beschließen.

- e) Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag, der sich nach qm-Wohnfläche errechnet, an den Verwalter zu entrichten.
- 2) Eine Änderung der in Abs. 1 vorgesehenen Verteilungsschlüssel kann von der Wohnungseigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit beschlossen werden.

§ 14

Eigentümerversammlung

- 1) Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.
 - 2) Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn der Verwaltungsrat oder mehr als 1/4 der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. In den Fällen des § 5 Abs. 2 bis 5 dieser Teilungserklärung muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung auf Verlangen des betroffenen Wohnungseigentümers einberufen.
 - 3) Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
 - 4) Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen, diese ist in jedem Fall beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.
- Das Stimmrecht bestimmt sich nach dem ~~WEG~~ der Größe der Miteigentumsanteile.

6) Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.

§ 17

Verwaltungsbeirat

Die Wohnungseigentümer können mit Stimmenmehrheit einen Verwaltungsbeirat wählen, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben. Der Verwaltungsbeirat besteht aus drei Wohnungseigentümern einschließlich des von den Wohnungseigentümern mit Stimmenmehrheit zu bestimmenden Vorsitzenden. Der Verwaltungsbeirat ist zur Einsichtnahme in alle Bücher und Schriften des Verwalters berechtigt.

Teil III

§ 18

Eintragungsbewilligung und -antrag

1)

bewilligt und beantragt, daß im Grundbuch von Nußloch
XXXX XXXXX Grundbuch Nr. 1098

- a) die Teilung des Grundstückes in⁴⁸ Wohnungseigentumrechte gem. § 2 der Teilungserklärung,
- b) die Bestimmungen gemäß der §§ 3 bis 17 der Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums eingetragen worden. Der Eigentümer beantragt weiter, die zu erteilenden Eintragungsnachrichten sowie von den zu bildenden Wohnungsgrundbüchern eine unbeglaubigte Grundbuchblattabschrift an ihn zu senden. - siehe D.S. 159 -

2) Für die vorstehenden Anträge wird Gebührenbefreiung nach § 2 des Gesetzes vom 30. 5. 1953 in Anspruch genommen.
Bauwert: 1,4 Mill. DM. Bodenwert: 100. -- DM pro qm.

Heidelberg, den
.....

Die Urschrift erhält das Grundbuchamt Nußloch

3 begl. Abschriften erhält
.....

(Unterschrift der Eigentümer)

Baubeschreibung

Fragen	Antwort des Antragstellers bzw. Planverfassers	Bearbeitungsvermerke der Baurechtsbehörde
1. Welchem Zweck soll das Gebäude dienen?	Wohngebäude	
2. Bei Gewerbebetrieb : Betriebszweig (Besondere Anlage nach § 4 Abs. 2 BauVorlVO erforderlich)	---	
3. Umbauter Raum (DIN 277)	12 221,36 cbm	
4. Reine Baukosten ohne Kosten nach Ziffer 5 (DIN 276)	1.000.000,-- DM	
5. Kosten der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen	3 000,-- DM	
6. Beschaffenheit und Merkmale des Baugrundes	Ton, Lehm	
7. Fundamente (Gründungsart und Baustoff)	Stampfbeton	
8. Außenwände (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß	Beton Hz und MZ " "	
9. Trennwände (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß Dachgeschoß	Hz 11,5 " " ---	
10. Decken (Baustoff) über Untergeschoß über Erdgeschoß über Obergeschossen	Massivdeck " "	
11. Dach (Konstruktion und Baustoff)	Flachdach, Beton	
12. Dachdeckung (Baustoff, Farbe)	Pappe und Kies, Porunglas	
13. Treppen (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschosse	Beton " "	
14. Spül- oder Trockenaborte Art der Entlüftung innenliegender Aborte	Spülaborte <input checked="" type="checkbox"/> Trockenaborte <input type="checkbox"/>	
15. Besondere bauliche Einrichtungen (z. B. Aufzug oder dergleichen)	Aufzug	

Fragen	Antwort des Antragstellers bzw. Planverfassers	Bearbeitungsvermerke der Baurechtsbehörde
16. Baustoff und Farbe der Außenflächen des Gebäudes	Klinker, rot	
17. Art der Einfriedigung	Sträucher	

Baubeschreibung für Feuerungsanlagen und Heizöllagerbehälter

18. Art der Raumheizung	Einzelheizung <input type="checkbox"/> Sammelheizung <input checked="" type="checkbox"/> Fernheizung <input type="checkbox"/>	
19. Brennstoffe	fest <input type="checkbox"/> flüssig <input checked="" type="checkbox"/> gasförmig <input type="checkbox"/> elektr. Beheizung <input type="checkbox"/>	
20. Sammelheizung	bestehend <input type="checkbox"/> Umbau <input type="checkbox"/> Neueinrichtung <input checked="" type="checkbox"/> Niederdruckdampf <input type="checkbox"/> Hochdruckdampf <input type="checkbox"/> Warmluft <input type="checkbox"/> Warmwasser <input checked="" type="checkbox"/> Heißwasser <input type="checkbox"/>	
c) Art der Feuerstätte	Heizkessel <input type="checkbox"/> Luft- erwärmer <input type="checkbox"/> Heiz- therme <input type="checkbox"/>	
d) Anzahl	1	
e) Nennheizleistung der einzelnen Feuerstätte (kcal/h)	150 000 WE	
f) Abmessungen der einzelnen Heizkessel in cm	Länge Breite Höhe	
g) höchstzulässige Vorlauf- temperatur d. Kessel		
21. Schornsteine		
a) Querschnitte	30 / 30 cm i. L.	
Wanddicke	11.5 cm	
Baustoffe	Plewa und HL3 cm	
b) Bedachung des Gebäudes: an den Schornstein- mündungen (Ziff. 12)	Betonabdeckung	
22. Heizöl		
a) Wie erfolgt die Lagerung?	ober-irdisch <input checked="" type="checkbox"/> unter-irdisch <input type="checkbox"/>	
b) Art der Behälter		
Anzahl (Stück)	1	
Fassungsvermögen je Behälter (Liter)	40 000,-	
c) Schutzmaßnahmen	<input checked="" type="checkbox"/> ölundurchlässige Wanne <input checked="" type="checkbox"/> doppelwandige Behälter <input type="checkbox"/> automatische Leckanzeige <input type="checkbox"/> sonstige	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
d) Heizölsorte (EL = Extraleicht, L = Leicht, M = Mittel, S = Schwer)	EL <input checked="" type="checkbox"/> L <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/>	

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Gültig bis: 02.05.2018

Registriernummer²: BW-2018-001856134

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Hinter der Mühle 16, 89226 Nussloch		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ¹	1973		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,4}	1996		
Anzahl Wohnungen	48		
Gebäudenutzfläche (A _n)	3.415,2 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ²	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

Bonnergie - Ing. Büro Andreas Scholz
0228/1801983
Oberstraße 76
53844 Troisdorf

02.05.2018
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Daten der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ² Mehrfachangaben möglich. ³ Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ⁴ bei Wärmeerzeugern: Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BW-2018-001856134

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle ⁵

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

Sommerlicher Wärmeschutz über Neubau eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Angaben zum EEWärmeG ⁶

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

Art:	Deckungsanteil:	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Ersatzmaßnahmen ⁶

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

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswert

Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfte Anforderungswert

für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelnen 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

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

⁵ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ nur bei Neubau

⁶ BfH: Einflüssehaus, MfH: Mehrfamilienhaus

⁷ freiwillige Angabe

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

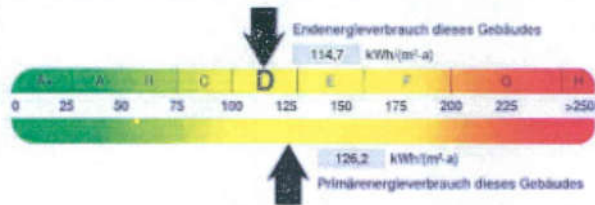
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BW-2018-001856134

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

114,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Heizöl	1,10 ⁴	1011508	28854	984654	1,17

Vergleichswerte Endenergie



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

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen 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 Gebäudemembranfläche (A_m) 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 Leerstandszeitpunkte, Warmwasser- oder Kühlverbräuche in kWh

⁴ EZH: Effizienzhaus, MFI: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² BW-2018-001856134

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowattstunde Endenergie
1	Pumpen	Elektronisch geregelte Pumpentechnik spart elektrische Energie und Heizenergie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Heizung	Ein hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage spart elektrische Energie und Heizenergie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Bionergie - Ing. Büro Andreas Scholz, 0228/1801983
Oberstraße 76, 53844 Troisdorf

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 16. November 2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausweisung 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. gebäudebezogene Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmequellen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Vortreibung, 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 Energieerzeugung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudeteile – Seite 2

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

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

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

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Holz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, was 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 Verbrauchsdatenerfassung 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 „Verbrauchsdatenerfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

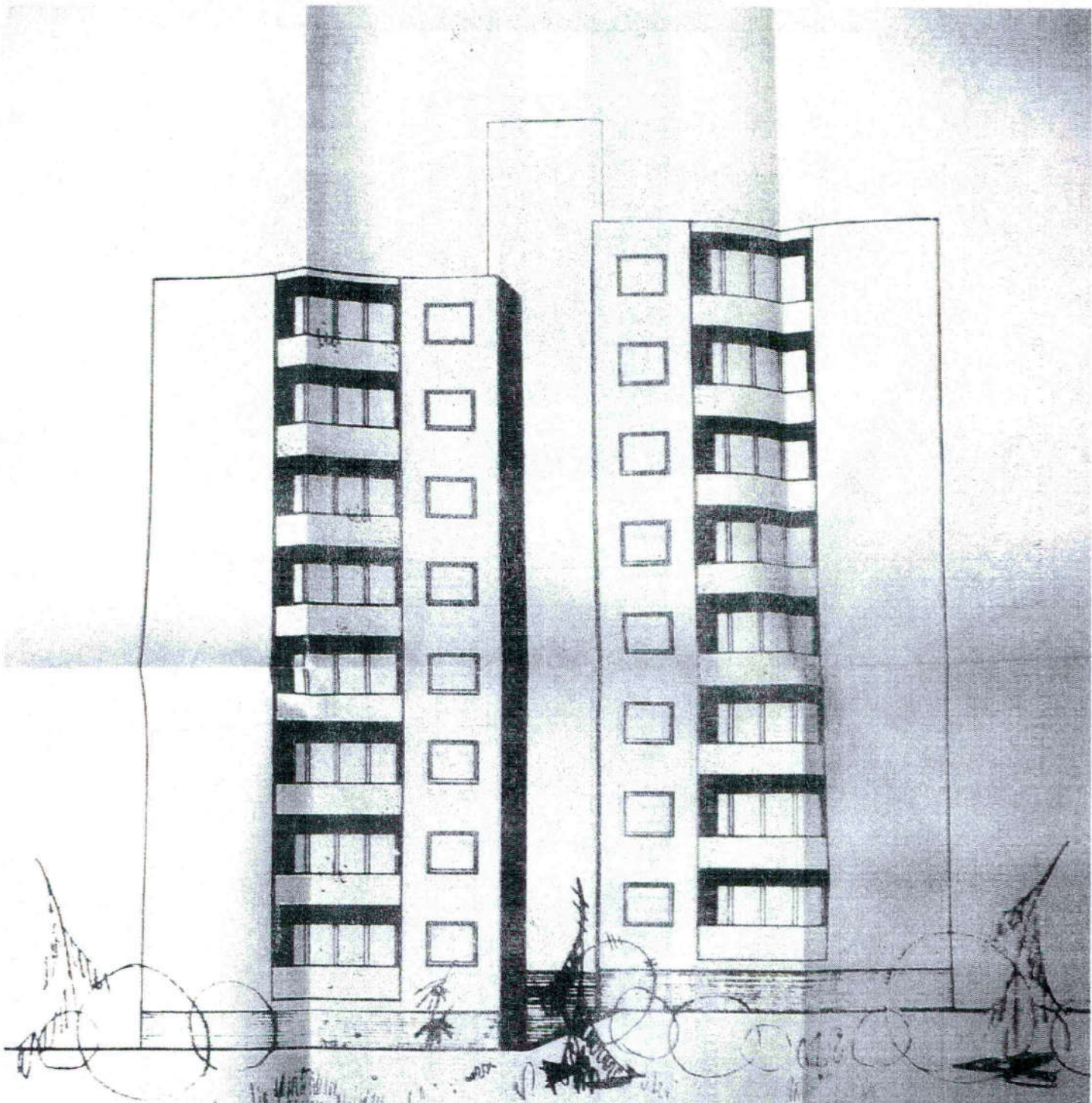
Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 18a 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 modelhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Boni oder Malus angegeben, innerhalb dieser ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

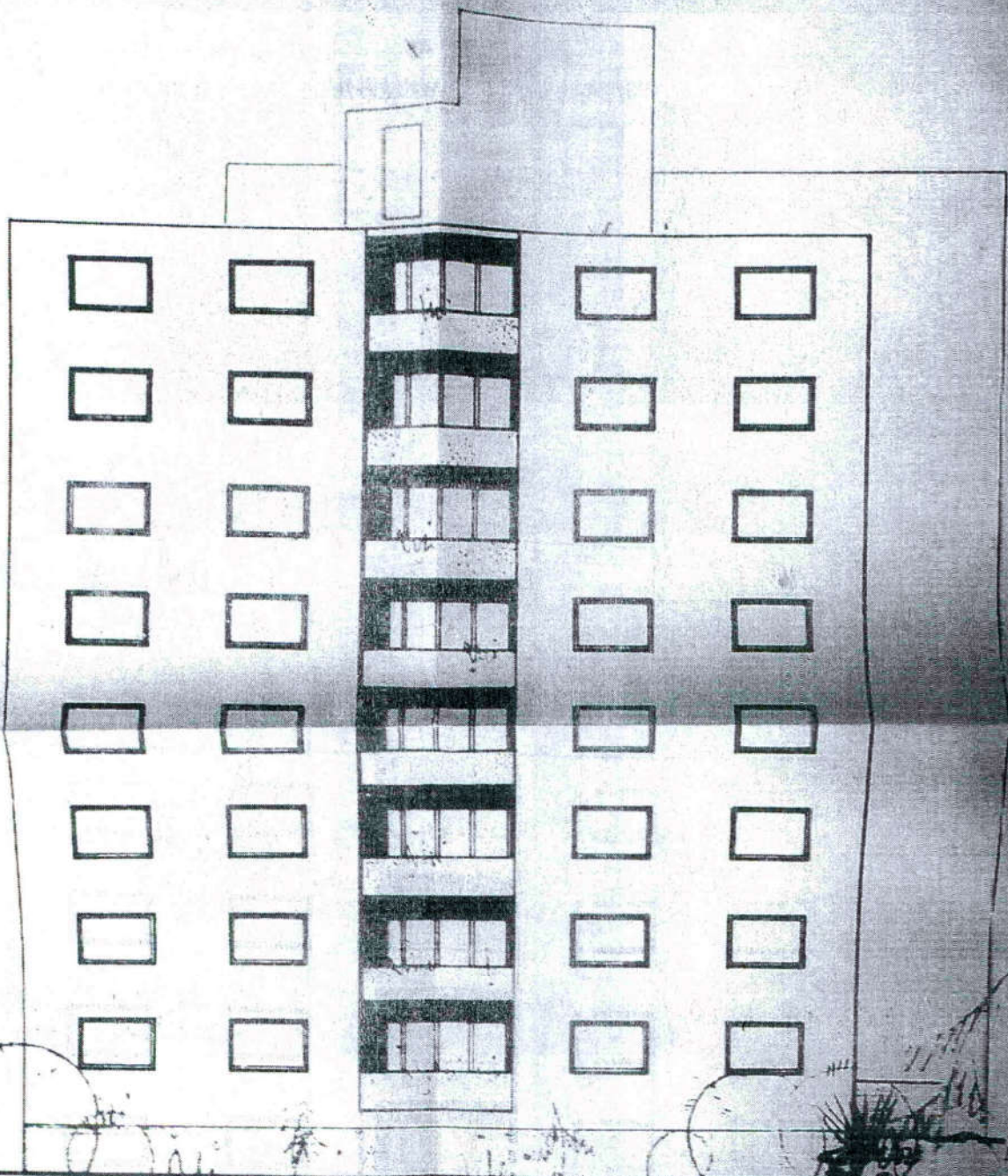


NORDANSICHT

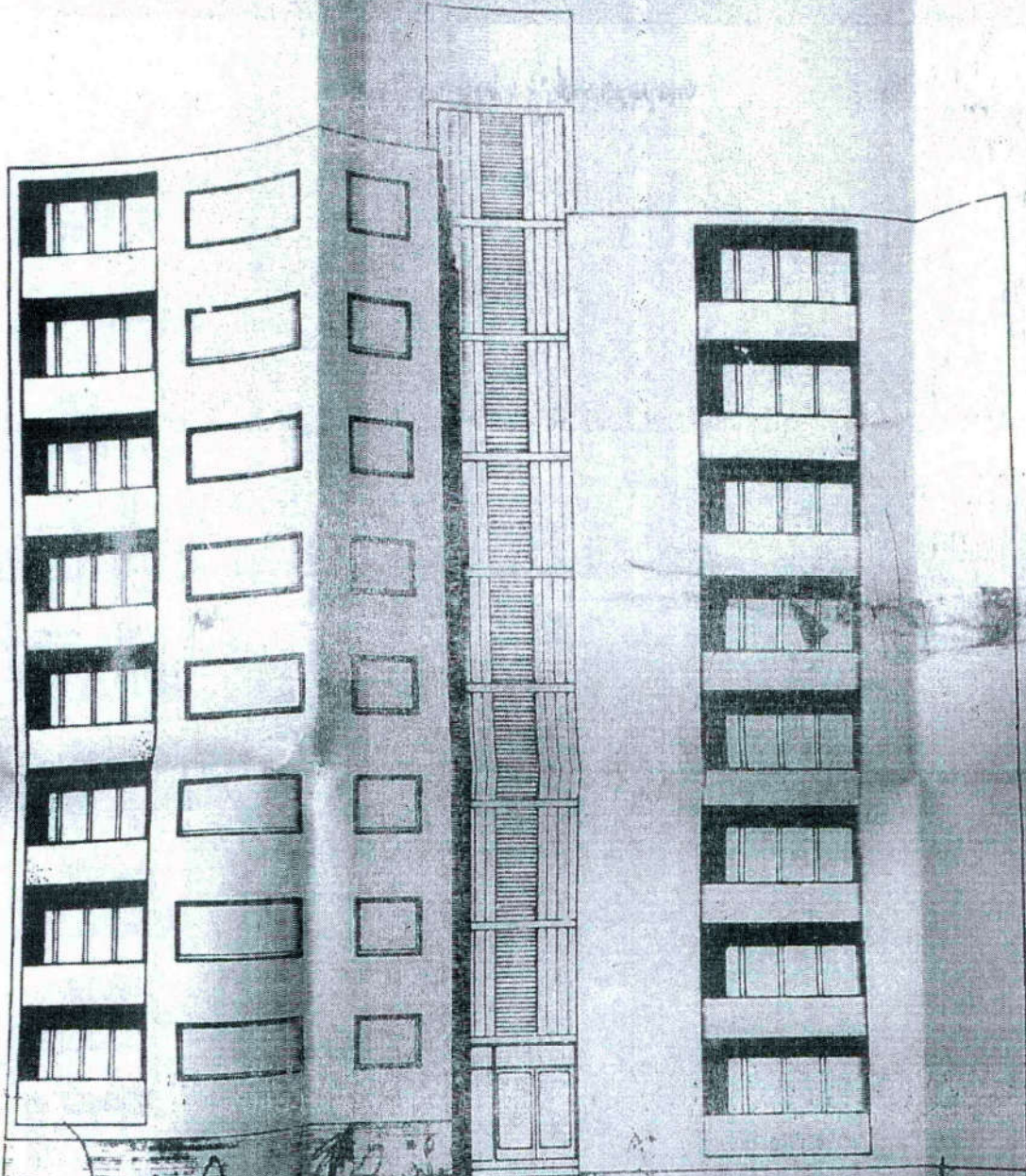
HEIDELBERG DEN 27 3 68

DER BAUHERR u. ARCHITEKT





OSTANSICHT



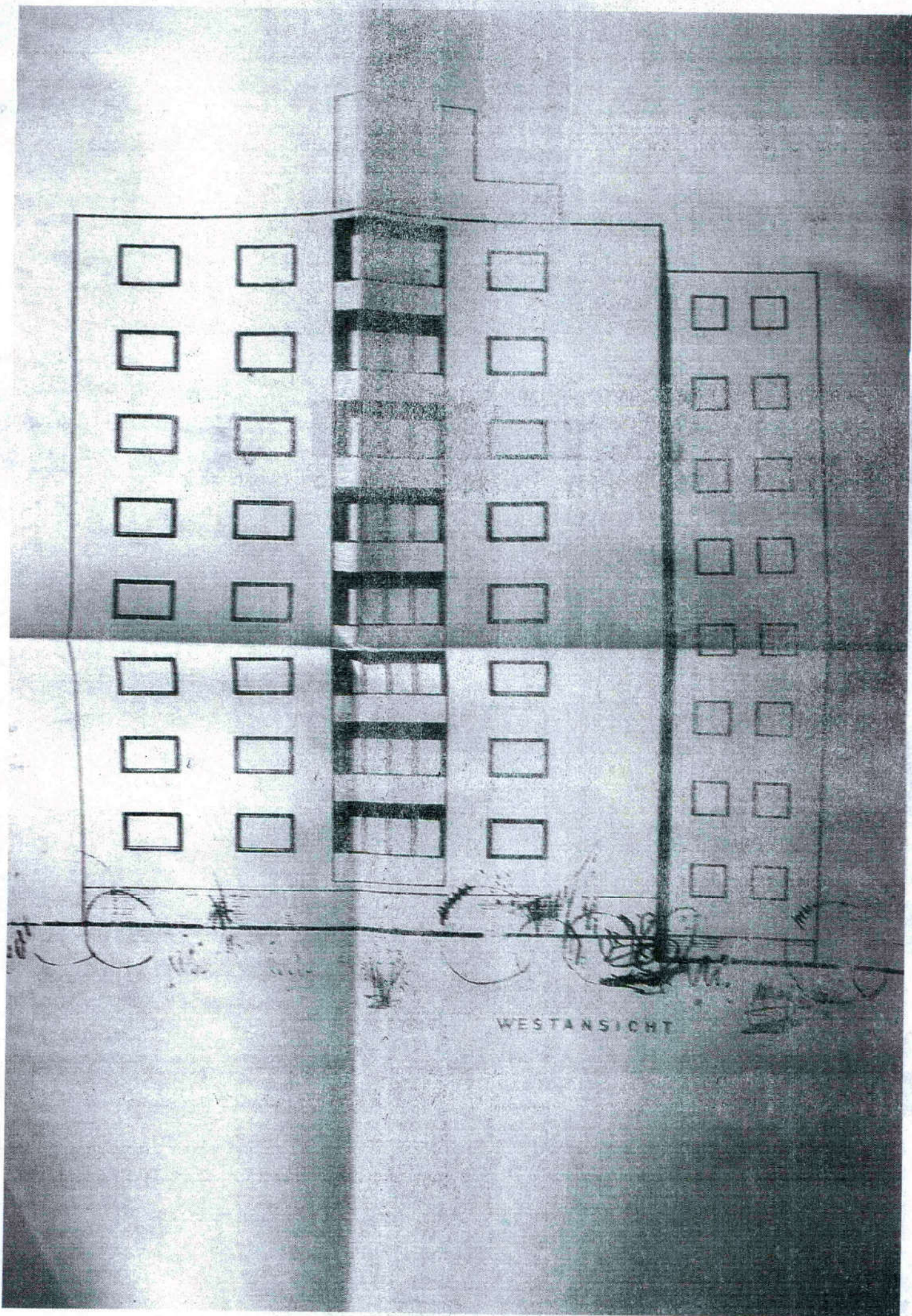
SÜDANSICHT

HEIDELBERG DER 27. 3. 58

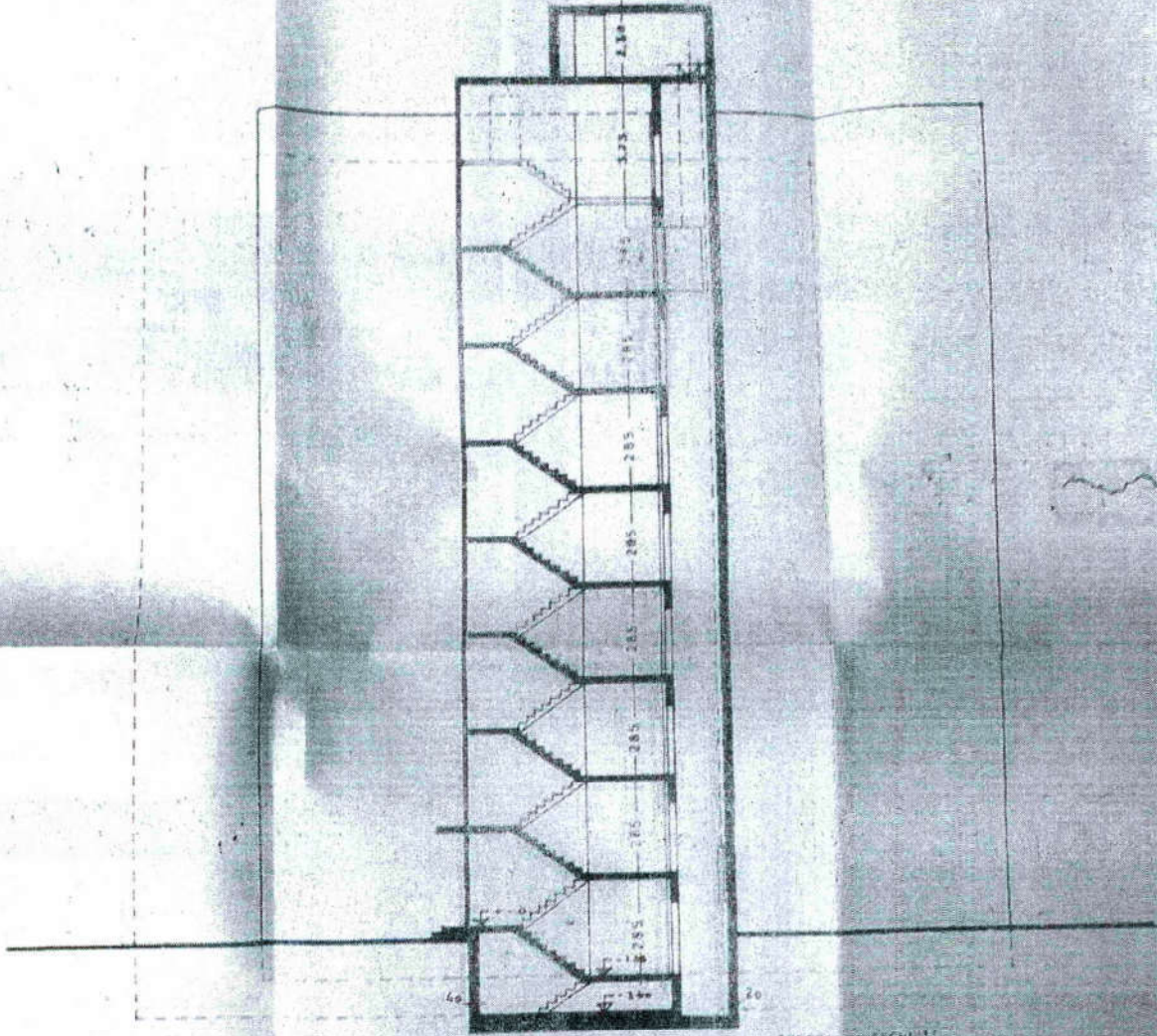
DER BAUHERR U. ARCHITEKT



VERTRAGSNUMMER



WESTANSICHT

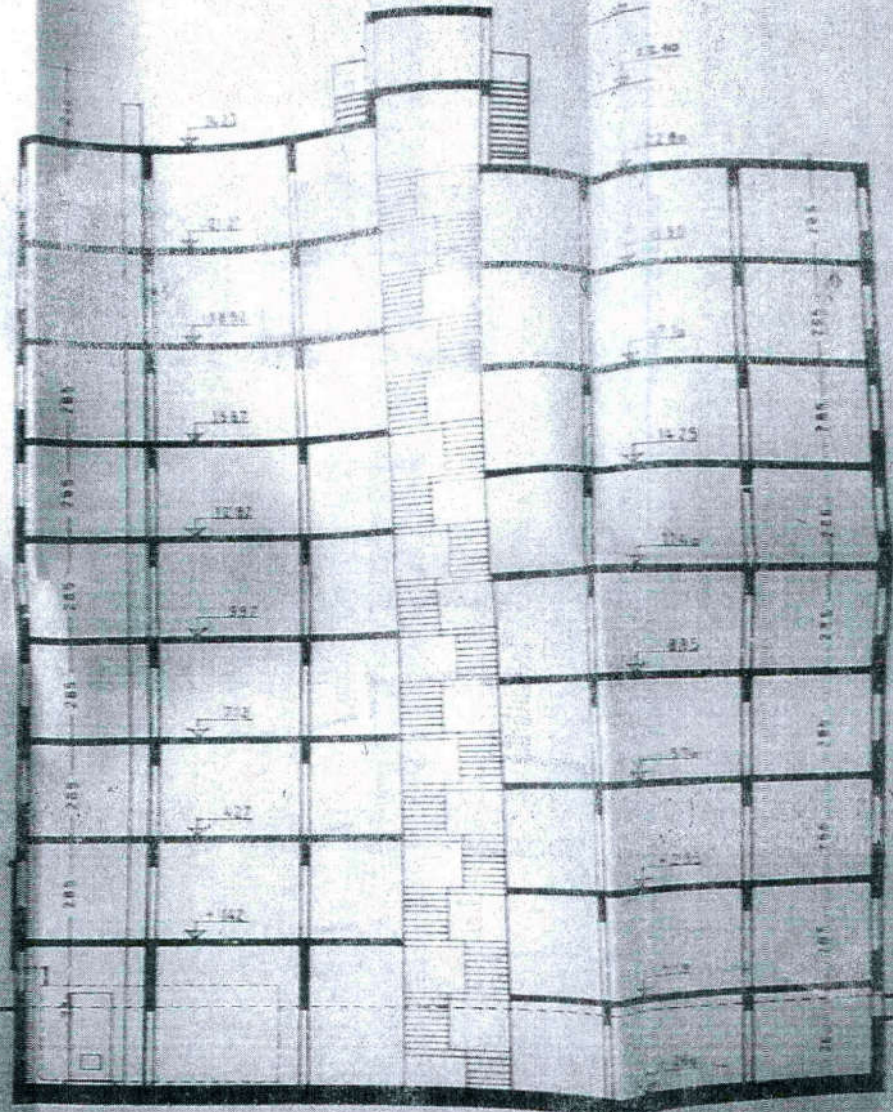


TREPPENAUSSCHNITT

HEIDELBERG DEN 27. 3. 88

DR. BAUHERR U. ARCHITEKT

75 cm
10
5 cm



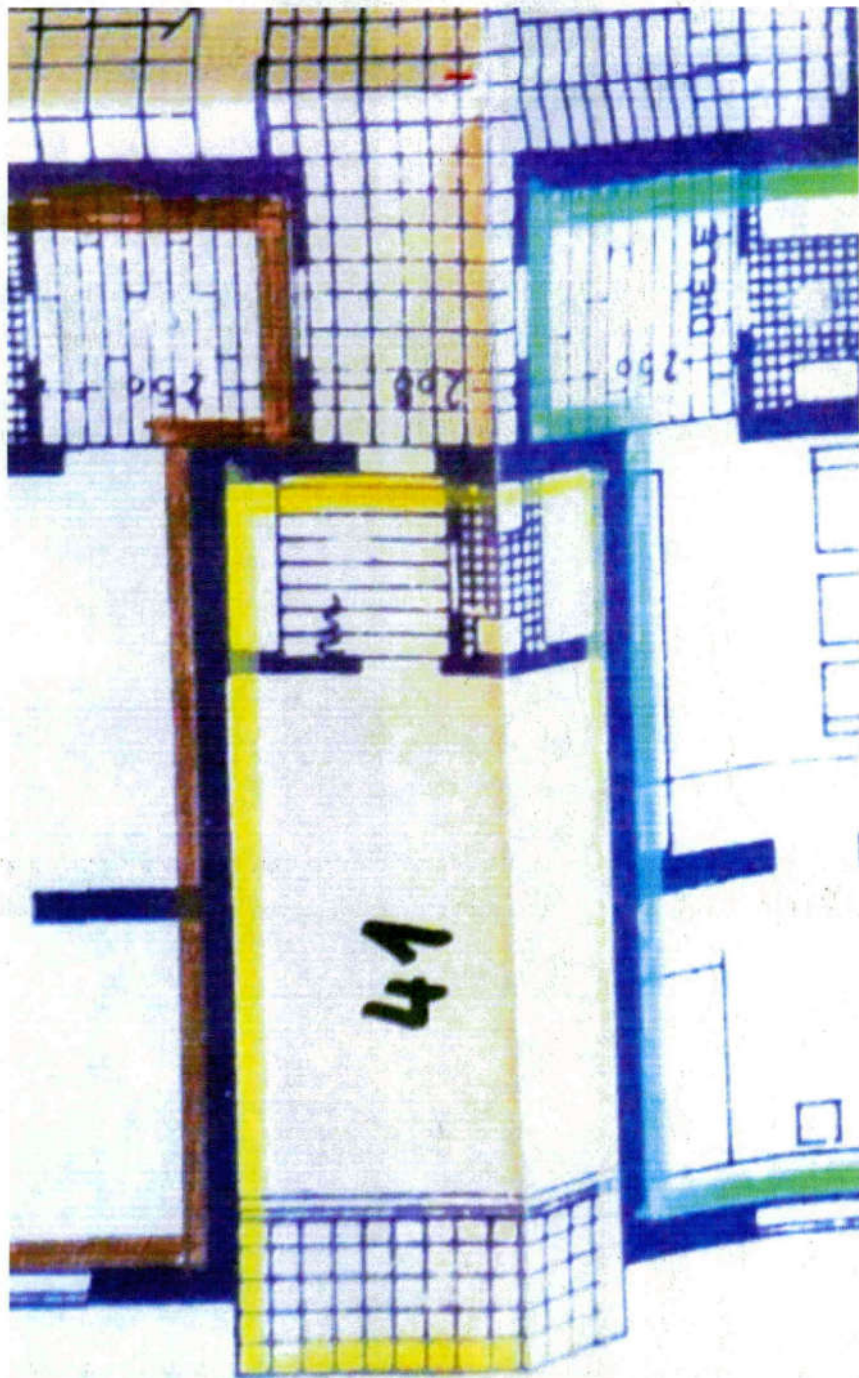
HEITZBERG DEN 27 3 68

DER BAU-... ANTEIL



6. Obergeschoß

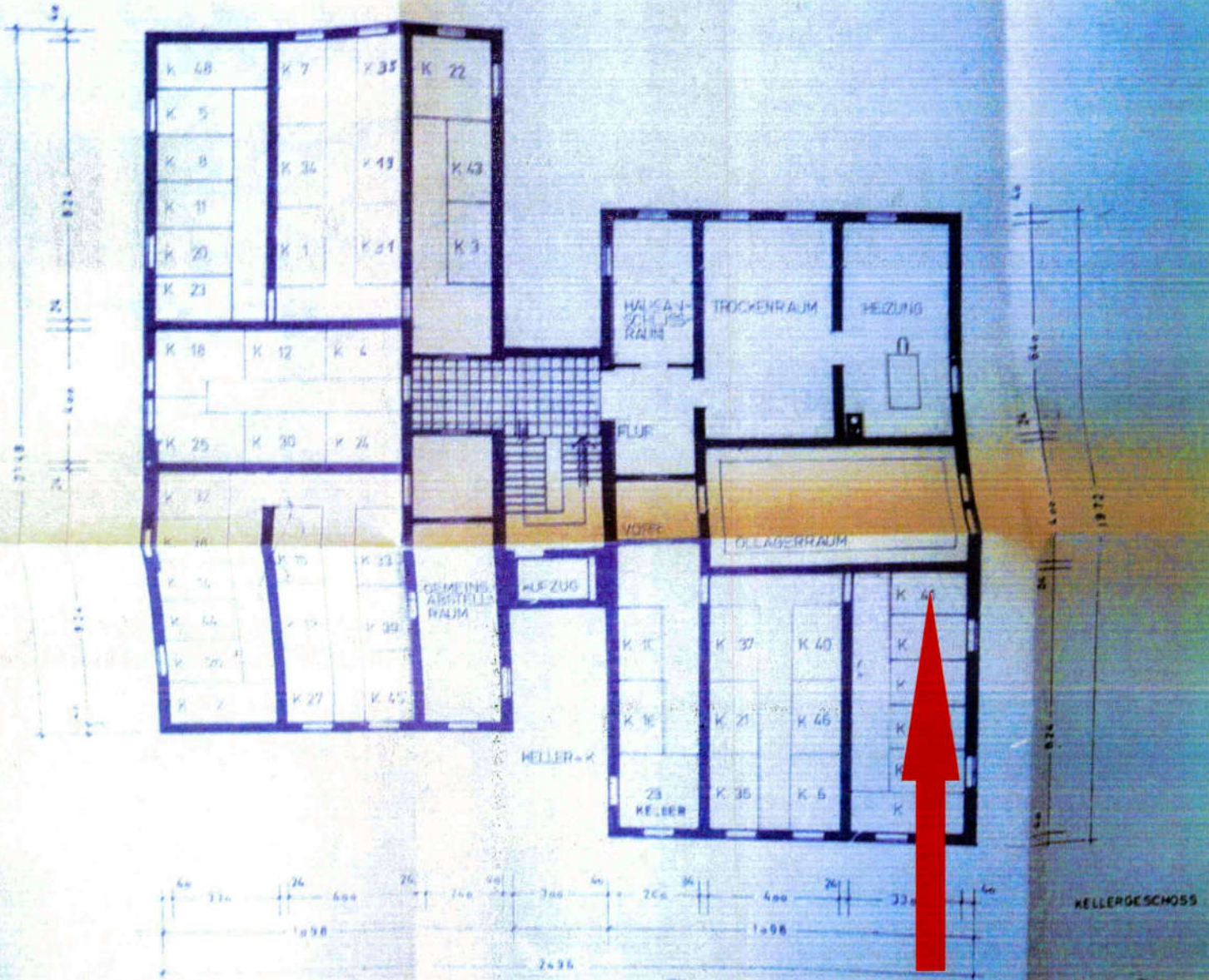




AUFTEILUNGSPLAN

BAUVORHABEN

NUSSLOCH



KELLERGESCHOSS

Lageplan 1:500

der Gemarkung Nußloch

Flurstück Nr. 1402/51

zum Baugesuch de Herren

- rot = bebauete Fläche, Haus und Garagen
- grün = Gartenanlage, Rasen
- gelb = Zugänge- und Zufahrtswege
- braun = PKW-Abstellplätze
- weiß = Kinderspielfeld, Sandkasten



AUFTEILUNGSPLAN



Handwritten signature in blue ink.

KREISBAUMEISTER

Wohnflächenberechnung

3-Zimmerwohnung

1	Wohnzimmer	27,00 qm
2	Schlafzimmer	15,30 "
3	Kinderzimmer	12,24 "
4	Küche + Essecke	11,50 "
5	Bad	5,00 "
6	Diele	6,25 "
7	Balkon	3,00 "

80,33 qm

-3%

Ges Wohnfl.

77,33 qm

2-Zimmerwohnung

1	Wohnzimmer	26,68 qm
2	Schlafzimmer	17,00 "
3	Küche	7,50 "
4	Bad	5,00 "
5	Diele	6,25 "
6	Balkon	3,00 "

65,43 qm

-3%

2,00 "

Ges Wohnfl.

63,43 qm

1-Zimmerwohnung

1	Wohnzimmer	20,00 qm
2	Bad	3,50 "
3	Diele / Klosett	4,05 "
4	Balkon	3,00 "

30,55 qm

-3%

1,00 "

Ges Wohnfl.

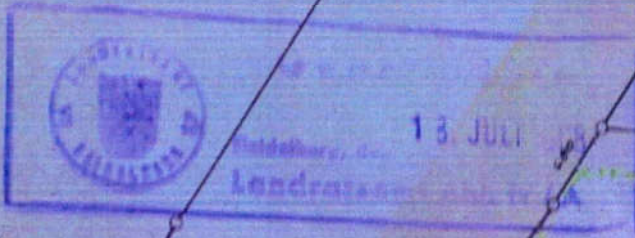
29,55 qm

Lageplan 1:500

Blatt Nr. 1402
Blatt de 61

der Gemarkung Nußloch

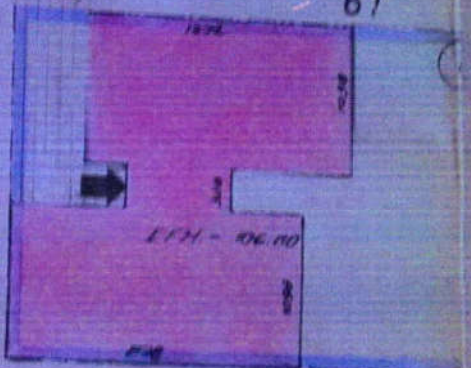
*1. Ausg.
Feb. 1905*



1402
59

1402
61

1402
59



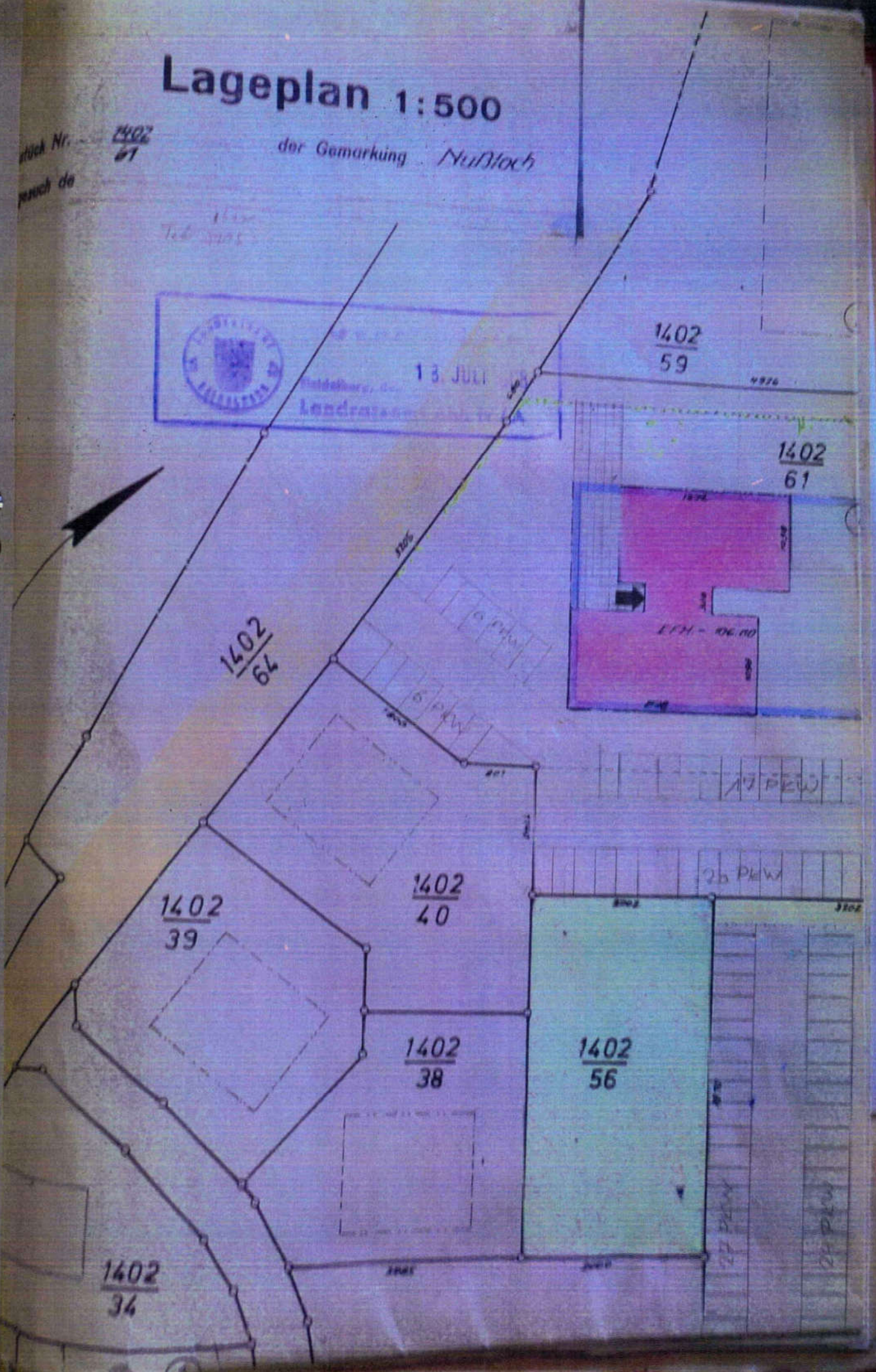
1402
40

1402
39

1402
38

1402
56

1402
34



NurBlock

