

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: 05.09.2024
Zeichen: 09-24

Az.: (3) 5 K 44/22

Verkehrswertermittlung

(Marktwert)

gemäß § 194 BauGB

Versteigerungsobjekt:

Eigentumswohnung, gelegen im 6. Stock eines Mehrfamilien-Wohngebäudes mit insgesamt 66 Wohneinheiten, Baujahr 1975, Wohnung nach Osten und Süden ausgerichtet, bestehend gemäß Plan aus 3 Zimmern, Küche, Bad mit WC, Gäste-WC, Diele, zwei Balkonen und einer Loggia, Abstellraum in der Wohnung, Wohnfläche ca. 93 m², ein Abstellraum im Zwischengeschoss (zwischen Erd- und 1. Obergeschoss)

in

Barlachstraße 4
69168 Wiesloch



Ansicht von der Barlachstraße (Westen)



Ansicht von der Schlossstraße (Osten)

Verkehrswert: € 153.000,--

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 8
2.4.1. Wertermittlungsstichtag	Seite 8
2.4.2. Qualitätsstichtag	Seite 8
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 10
5. Gebäudebeschreibung	Seite 11
5.1. Bauweise und Ausstattung	Seite 11
5.2. Außenanlagen	Seite 12
5.3. Garagengebäude	Seite 13
6. Wohnungsbeschreibung	Seite 13
6.1. Raumaufteilung	Seite 13
6.2. Ausstattung	Seite 13

7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen	Seite 14
7.1. Vorbemerkungen	Seite 14
7.2. Gemeinschaftseigentum	Seite 15
7.3. Sondereigentum	Seite 15
8. Wertermittlung	Seite 15
8.1. Vorbemerkungen	Seite 15
8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 16
8.3. Ertragswertermittlung	Seite 18
8.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 19
8.5. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes	Seite 19
9. Zusammenfassung	Seite 20
10. Anlagen	Seite 22
11. Fotodokumentation	Seite 23

1. Wertermittlungsgrundlagen

1.1. Verwendete Unterlagen:

- *Grundbuch von Wiesloch, Wohnungsgrundbuch Blatt 4547, Auszug vom 16.05.2022*
- *Wertermittlung des Sachverständigen vom 06. März 2022, Privatgutachten im Auftrag eines Miteigentümers zum Stichtag 01.08.2021*
- *Teilungserklärung vom 07.10.1992, Notar Rolf Dieterle, Tübingen, UR 1406/1992*
- *Änderung der Teilungserklärung vom 25.11.1992, Notar Rolf Dieterle, Tübingen, UR 1647/1992*
- *Abgeschlossenheitsbescheinigung Große Kreisstadt Wiesloch vom 07.09.1992 mit Lageplan und Grundrissen (von Kellergeschoss, Zwischengeschoss und 6. Obergeschoss)*
- *Wohnung- und Nutzflächenberechnung aus den Bauakten*
- *Berechnung des Umbauten Raums*
- *Ansichten und Schnitt des Wohngebäudes*
- *Baubeschreibung Wohngebäude und Garagenanlage aus den Bauakten*
- *Auszug aus dem Bebauungsplan mit Festsetzungen für das Wertermittlungsobjekt*
- *Energieausweis vom 08.03.2018, Oliver Rausch, Gebäudeenergieberater, c/o techem Energy Services GmbH, Hauptstraße 89, 65760 Eschborn*
- *Bodenrichtwertkarten aus BORIS-BW*
- *Geoportal Baden-Württemberg*
- *einschlägige Internetportale zu Vermietungen und Verkäufen in der Stadt Wiesloch und Umgebung*
- *Internetseite Gutachterausschuss südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis, Leimen*
- *Internetseite der Stadt Wiesloch*
- *Erhebungen im Ortstermin*
- *Ortsplan der Stadt Wiesloch*

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
- *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
- *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
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. Vorbemerkung

2.1. Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürstenanlage 15
69115 Heidelberg

Beschluss vom 12.12.2023

Az.: (3) 5 K 44/22

2.2. Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Wiesloch Blatt 4547, Wohnungsgrundbuch

145/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 28 nebst Abstellraum
an Grundstück
Gemarkung Wiesloch, Flurstück 11614, Gebäude- und Freifläche
Barlachstraße 4 6.668 m²

2.3. Ortstermin:

Die Verfahrensbeteiligten bzw. ihre Bevollmächtigten wurden von der Unterzeichnerin angeschrieben und um Übersendung verschiedener objektbezogener Unterlagen gebeten. Es wurden ebenso gebeten, den Namen eines eventuellen Mieters mitzuteilen. Es wurden keine Informationen übermittelt. Nach mehrfacher Nachfrage wurde dann von einem der Verfahrensbeteiligten ein vom Sachverständigen zum Stichtag 01.08.2021 erstelltes Gutachten per WE-Transfer übermittelt.

Da sonst keine Reaktion der Verfahrensbeteiligten erfolgte, wurde das Objekt von außen, ohne gesonderte nochmalige Information an die Beteiligten und ohne Anwesenheit Dritter, allein durch die Unterzeichnerin besichtigt.

2.4. Stichtage:

2.4.1. Wertermittlungsstichtag 10. August 2024

2.4.2. Qualitätsstichtag 10. August 2024

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuchstand:

*Grundbuch von Blatt 4547
Wohnungsgrundbuch*

Bestandsverzeichnis

laufende Nr. 1

*145/10.000 Miteigentumsanteil
Flurstück 11614 Barlachstraße 4 66 a 68 m²
Gebäude- und Freifläche*

*verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 28** bezeichneten Wohneinheit nebst Abstellraum.*

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 4520 bis Nr. 4649).

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

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 07.10.1992 und vom 25.11.1992 Bezug genommen.

*Aus Grundbuch Band 134 Heft 5 hierher übertragen.
Eingetragen am 17.03.1993.
(AS. 1/I)*

Bestand und Zuschreibungen

Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 11.05.2017.

Abteilung II:

laufende Nr.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg -Vollstreckungsgericht- vom 04.05.2022 (5 K 44/2022).

Eingetragen (MAN026/21/2022) am 16.05.2022.

3.2. Wertbeeinflussende 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 des von außen 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.

4. Grundstücksbeschreibung

Das unregelmäßig geschnittene Grundstück befindet sich in der Gemeinde Wiesloch, nördlich des Ortskerns. Das Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hintere Ösinger, 2. Änderung“. Für dieses Grundstück gelten folgende Festsetzungen:

WA	Allgemeines Wohngebiet
XIV + T	14 Vollgeschosse und Terrassengeschoss
GRZ 0,4	Grundflächenzahl 0,4
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl 1,2 verbindlich
FD	Flachdach
b	besondere Bauweise

Das Grundstück wird im Westen von der Barlachstraße, im Süden von der Schlossstraße und im Osten von der Spitzwegstraße begrenzt. Im Norden angrenzend ein Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilien-Wohngebäude.

Von der Ost- und der Südseite Emissionen durch Straßenverkehr, vor allem durch die mäßig befahrene Schlossstraße, die auch als Zufahrt von der überörtlichen Zufahrtsstraße von Heidelberg kommend, in die Innenstadt von Wiesloch führt

Die Barlachstraße ist eine ruhige Wohnstraße mit nahezu ausschließlich Anliegerverkehr; beengte Parksituation vor Ort.

<i>Einwohner:</i>	<i>Stadt Wiesloch insgesamt mit allen Ortsteilen Stand: 31.12.2023, 27.461 Quelle: Internetseite der Stadt Wiesloch</i>
<i>Entfernungen:</i>	<i>Geschäft des täglichen Bedarfs (Discounter) in Fußnähe, alle weiteren Geschäfte in der Innenstadt von Wiesloch, ca. 10 min Fußweg im Bereich der Stadt Wiesloch gute ärztliche Versorgung, auch medizinisches Versorgungszentrum</i>
<i>Schulen:</i>	<i>alle Schulformen im Ort, Technisches Gymnasium, Wirtschaftsgymnasium, Berufskolleg, Wirtschaftsschule, Gemeinschaftsschule, Hauswirtschaftsschule, keine Realschule Quelle: Internetseite der Stadt Wiesloch</i>
<i>Freizeiteinrichtungen:</i>	<i>Schwimmbad, Eishalle sowie umfangreiches Sportangebot in Vereinen, Musikschule etc.</i>
<i>Autobahnanschluss:</i>	<i>BAB 6, Mannheim-Heilbronn, Anschlussstelle Wiesloch-Rauenberg ca. 6 km BAB 5, Karlsruhe-Frankfurt, Anschlussstelle Wiesloch/Walldorf ca. 8 km</i>
<i>ÖPNV:</i>	<i>Bushaltestelle am Haus, Haltestelle Schlossstraße Verbindungen in die Innenstadt von Wiesloch sowie zum S-Bahnhof Wiesloch-Walldorf</i>

5. Gebäudebeschreibung

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

5.1. Bauweise und Ausstattung:

Wohnhochhaus mit 14 Vollgeschossen; voll unterkellert. In den 13 Wohngeschossen befinden sich jeweils 5 Wohnungen. Eine weitere Wohnung ist im 14. Geschoss als Penthaus gestaltet.

Im Erdgeschoss befinden sich gewerbliche bzw. freiberuflich genutzte Einheiten. Ursprünglich waren hier Läden vorhanden. Im gesamten Erdgeschoss befindet sich umlaufend ein Laubengang. Der Zugang zu den gewerblichen Einheiten erfolgt teilweise vom Laubengang, teilweise auch vom Inneren des Gebäudes.

Fundamente: Streifenfundamente

Wände:

*Außenwände: Untergeschoss: Stahlbeton
Erd- und Obergeschosse: Stahlbeton mit
vorgehängten Eternitplatten*

*Trennwände: tragende Wände Stahlbeton
nicht tragende Wände Backsteinmauerwerk*

Decken: *Ortbeton, Massiv-Decken über allen Geschossen*

Dach: *Flachdach, Beton
Dachdeckung Isolierung, Gehbelag, Einkiesung*

Treppen: *Stahlbeton mit Kunststeinstufen*

Aufzüge: *zwei Aufzüge*

Fenster: *gemäß Augenschein teils Metall, teils Holz*

*Jalousien: In den oberen Wohnebenen Außenjalousien, Metall-
Lamellen-Jalousien*

Haustür: *Aluminium mit Glaseinsätzen*

Heizung: *gemäß Energie-Ausweis Nah-/Fernwärme*

Zur weiteren Ausstattung des Gebäudes können aus eigener Anschauung keine Angaben gemacht werden.

5.2. Außenanlagen:

Große Freiflächen an der Westseite des Gebäudes, gärtnerisch angelegt. Eine weitere Freifläche befindet sich an der Südseite; diese ist als Spielplatz gestaltet. An der Ostseite des Grundstücks Treppenanlage mit Zugang zur Schlossstraße durch einen Zaun (Schlüssel erforderlich). Der Hang ist mit älteren Bäumen und Sträuchern bewachsen.

An der Südostseite Parkfläche mit diversen Stellplätzen; die Zufahrt erfolgt von der Schlossstraße.

Die gesamten Außenanlagen befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand.

5.3. Garagengebäude

An der Nordseite des Grundstücks befindet sich ein separates, zweistöckiges Garagengebäude mit insgesamt Einzelgaragen. Die Anzahl der Garagen wurde aus den vorliegenden Plänen abgeleitet, eine Prüfung vor Ort war nicht möglich.

Der Zufahrt zur Garage erfolgt von der Barlachstraße; es besteht eine Zugangsmöglichkeit an der Südseite des Garagengebäudes an der Rückseite des Wohngebäudes. Der Zugang ist nur mit Schlüssel möglich.

Die Garagenanlage verfügt über elektrische Tore.

<u>Wände:</u>	Stahlbeton als Sichtbeton
<u>Decke:</u>	Ortbeton-Massivdecke
<u>Dach:</u>	Flachdach, begrünt
<u>Treppen:</u>	Außentreppen, Fertigteiltreppen aus Stahlbeton
<u>Zufahrtsrampen:</u>	Stahlbeton

Gemäß Teilungserklärung bzw. Grundbuch ist der Wohnung kein Stellplatz in der Garage direkt zugeordnet. Die Stellplätze in der Garage sind als Teileigentum gestaltet. Jede Garage verfügt über ein eigenes Grundbuch.

6. Wohnungsbeschreibung

Eigentumswohnung, gelegen im 6. Obergeschoss eines Mehrfamilien-Wohngebäudes, nach Osten und Süden ausgerichtet. Die nachfolgende Beschreibung beruht auf den zur Verfügung stehenden Plänen aus den Bauakten.

6.1. Raumaufteilung:

Gemäß Plänen besteht die Wohnung aus 3 Zimmern, Küche, Bad mit WC, Gäste-WC, Diele, zwei kleinen Balkonen (nach Süden), einer Loggia (nach Osten) sowie einem Abstellraum innerhalb der Wohnung. Die Wohnfläche beträgt gemäß Berechnung in den Bauakten ca. 93 m².

6.2. Ausstattung:

Zur Ausstattung der Wohnung können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine eigenen Angaben gemacht werden.

Das der Unterzeichnerin von einem Verfahrensbeteiligten übermittelte Wertgutachten des Sachverständigen zum Stichtag 01.08.2021 beinhaltet zahlreiche Lichtbilder aus der Wohnung sowie eine ausführliche Ausstattungsbeschreibung. Aufgrund des Urheberschutzes kann eine Übernahme der dortigen Beschreibung für diese vorliegende Wertermittlung nicht erfolgen.

Es kann angesichts des Zeitraums von mehr als drei Jahren nicht ausgeschlossen werden, dass in der Zwischenzeit Änderungen des Zustands der Wohnung eingetreten oder veranlasst worden sind. Es wurden von den Verfahrensbeteiligten keine Informationen hierzu übermittelt, insbesondere ob Modernisierungen oder Erneuerungen durchgeführt wurden.

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung wird, unter Berücksichtigung des vorliegenden Gutachtens des Sachverständigen ein durchschnittlicher, aber im Wesentlichen noch dem Baujahr des Gebäudes entsprechender Zustand der Wohnung und seiner Ausstattung unterstellt.

Sollte der tatsächliche Zustand der Wohnung zum Wertermittlungsstichtag 10.08.2024 hiervon abweichen, kann sich der Verkehrswert ggf. ändern.

7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen

7.1. Vorbemerkung:

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 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:

Insgesamt befindet sich das Gebäude, insbesondere im Hinblick auf das Baujahr, in einem gut erhaltenen und gepflegten Zustand.

Der im Erdgeschoss umlaufende Laubengang weist im Bereich der Metallkonstruktion Schäden im Anstrich auf; Farbabplatzungen.

An der Nord- und Ostseite des Gebäudes teilweise Moos- und Algenbildung am Mauerwerk und dem Gehweg.

7.3. Sondereigentum:

Aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung können keine Angaben zu möglichen Mängeln und Schäden im Sondereigentum gemacht werden. Bei der Wertermittlung wird ein ordnungsgemäßer Zustand unterstellt. Sollte der tatsächliche Zustand der Wohnung hiervon abweichen, 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. Die Wohnung wird von keinem der Verfahrensbeteiligten selbst genutzt, so dass von einer Vermietung und der Erzielung von Erträgen ausgegangen wird.

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. Diese Berücksichtigung konnte nur eingeschränkt erfolgen, da weder ein Zugang ins Haus noch eine Besichtigung der Wohnung möglich waren.

Bei der Ertragswertermittlung wurde die Wohnflächenberechnung aus den Bauakten berücksichtigt. Eine Prüfung vor Ort konnte nicht erfolgen.

8.3. Ertragswertermittlung:

Wfl. ca. 93 m ² x 10,-- €/m ² , monatlicher Rohertrag	€	930,--
abzgl. 30 % Bewirtschaftungskosten inkl. nicht umlagefähiger Betriebskosten, gerundet	€	<u>280,--</u>
monatlicher Reinertrag	€	650,--

Jahresreinertrag:

12 x € 650,--	=	€ 7.800,--
---------------	---	------------

Bodenwert:

Grundstücksgröße	6.668 m ²		
Bodenrichtwert inkl. Erschließungsbeiträge je m ²		=	€ 680,--
angemessener Bodenwert			€ 680,--
6.668 m ² x 680,-- €/m ²		=	€ 4.534.240
hiervon 145/10.000 stel Miteigentumsanteil			€ 65.746,--

Reinertrag des Bodens:

€ 65.746,-- x 2 %	gerundet	€	1.315,--
Ertrag der baulichen Anlage abzgl. Reinertrag des Bodens		€	7.800,--
		€	<u>1.315,--</u>
Gebäude-Anteil		€	6.485,--

Gebäude-Ertragswert:

€ 6.485,-- x 17,01	gerundet	=	€ 110.310,--
zzgl. Bodenwertanteil			€ <u>65.746,--</u>
Ertragswert Zwischenwert		€	176.056,--
Abschlag für Mindermiete 3 %, gerundet		€	5.282,--
Abschlag für fehlende Innenbesichtigung, 10 %		€	<u>17.606,--</u>
Ertragswert		€	153.168,--
Ertragswert gerundet		€	<u>153.000,--</u>

8.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß Gutachten des Sachverständigen soll die zum Wertermittlungsstichtag seines Gutachtens zum 01.08.2021 gezahlte Miete unter der marktüblich erzielbaren Miete gelegen haben. Es liegen keine Informationen vor, welche Miete derzeit von den Mietern gezahlt wird, insbesondere auch nicht, ob in der Zwischenzeit vom gesetzlichen Recht auf eine Mieterhöhung Gebrauch gemacht wurde. Ausgehend von der in dieser Wertermittlung genannten Miete muss davon ausgegangen werden, dass bis zum Wertermittlungsstichtag 10. August 2024 noch nicht die marktübliche Miete geschuldet wird.

Bei der obigen Wertermittlung wurde dennoch die marktübliche Miete für vergleichbare Wohnungen mit durchschnittlicher Ausstattung unterstellt. Es wurden diverse einschlägige Internetportale hinsichtlich Vermietungsangebote geprüft. Hierbei wurde berücksichtigt, dass es sich insoweit um Angebote und nicht um Vertragsabschlüsse handelt. Die Angebote belaufen sich, abhängig von der Lage, der Ausstattung sowie des Alters des Gebäudes auf € 9,-- bis € 12,-- Unter Berücksichtigung dieser Informationen wurde eine marktübliche Miete von 10,-- €/m² angesetzt.

Es wurde jedoch wegen des vermutlichen Unterschreitens der marktüblichen Miete ein Abschlag für eine Mindermiete von 3 % des vorläufigen Ertragswertes, entsprechend € 5.570,-- getätigt. Sollte die tatsächlich gezahlte Miete von dem angenommenen Betrag abweichen, so kann sich der Verkehrswert ggf. ändern.

8.5. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes:

Der Liegenschaftszins wurde mit 2 % 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 Auskunft des Gutachterausschusses südlicher Rhein-Neckar-Kreis werden keine eigenen Liegenschaftzinssätze aus der Kaufpreissammlung ermittelt. Auch ist derzeit noch kein Immobilienmarktbericht für den südöstlichen Rhein-Neckar-Kreis erstellt worden, aus dem sich für diese Wertermittlung relevante Daten ergeben könnten.

Zu Grunde gelegt werden auch die allgemeinen Regeln und Erfahrungswerte, die Empfehlungen in der Fachliteratur für Eigentumswohnungen sowie die aktuelle Marktsituation, insbesondere die Nachfrage auf dem örtlichen Immobilienmarkt.

Das Objekt befindet sich am nördlichen Ortsrand der Stadt Wiesloch. In Wiesloch besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnungen; ein Leerstand von Wohnungen über einen längeren Zeitpunkt bzw. eine verlängerte Vermarktungsdauer leerstehender Wohnungen ist nicht erkennbar. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren wird ein Liegenschaftszins von 2 % für sachgerecht erachtet.

Bei dem Gebäude wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen. Ausgehend von einer Fertigstellung des Anwesens im Jahr 1975 und somit einem Gebäudealter von 49 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer des Gebäudes und der Wohnung von 21 Jahren. Bei einem Liegenschaftszins von 2 % und einer Restnutzungsdauer von 21 Jahren ergibt sich ein Vervielfältiger von 17,01.

Ein aktueller Wirtschaftsplan, aus dem sich die Höhe des monatlichen Hausgeldes sowie die nicht auf einen Mieter umlagefähigen Kosten ergeben, wurde trotz Anforderung nicht vorgelegt. Die aktuelle Verwaltung des Objekts, wurde durch die Unterzeichnerin angeschrieben und um Übersendung eines aktuellen Wirtschaftsplans sowie der letzten Jahresabrechnung gebeten. Ebenso wurde angefragt, ob sonstige den Wert beeinflussende Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft, z.B. über Sonderumlagen, vorliegen. Eine Reaktion erfolgte nicht. Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten können daher nur übliche durchschnittliche Werte für vergleichbare Objekte angewandt werden.

Es besteht ebenfalls keine Kenntnis über den aktuellen Stand der Erhaltungsrücklage für das Objekt. In dem der Unterzeichnerin vorliegenden Gutachten des Sachverständigen ist als Anlage ein Auszug über die Vermögensverhältnisse der Gemeinschaft mit Stand zum 31.12.2019 beigefügt. Zu diesem Zeitpunkt betrug die Erhaltungsrücklage für das Wohngebäude € 146.700,-- ; der Anteil der Wohnung Nr. 28 betrug rechnerisch € 2.270,--. Der an die Gemeinschaft zu zahlende Betrag für die Erhaltungsrücklage belief sich zum damaligen Zeitpunkt auf jährlich € 725,--, entsprechend monatlich rund € 60,--.

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass dieser Betrag in etwa konstant geblieben ist und keine wesentliche Änderung der Vermögensverhältnisse der Gemeinschaft eingetreten ist. Im Hinblick auf die Größe und das Alter des Objekts ist diese Rücklage unterdurchschnittlich. Dieser Sachverhalt wurde beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten angemessen berücksichtigt.

Der Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag wurde den Veröffentlichungen in BORIS, Bodenrichtwertportal Baden-Württemberg entnommen. Die letzte Bodenwertermittlung erfolgte zum Stichtag 01.01.2024. Der Richtwert für die Zone 32000180, in der sich das Grundstück befindet, wurde mit 730,-- €/m² ermittelt. Dieser Wert bezieht sich auf baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land mit einer durchschnittlichen Grundstückstiefe von 50 m und einer Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Für das Wertermittlungsobjekt ist in der Bodenrichtwertkarte ein eigener Wert ausgewiesen, der die Besonderheiten des Objekts angemessen berücksichtigt. Dieser Wert wird mit 680 €/m² angegeben wurde als angemessener Bodenwert zugrunde gelegt. Sonstige Anpassungen aufgrund ggf. von der Richtwertzone abweichenden Grundstücksmerkmalen kamen nicht in Betracht.

9. Zusammenfassung

Bei der Bewertung wurden der derzeitige, von außen sichtbare Zustand des gesamten Objekts sowie die geschilderten Mängel und Schäden berücksichtigt. Es war auch kein Zutritt in das Gebäude möglich. Beschrieben wurde die vorherrschende Ausstattung des Gebäudes, 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.

Für den Bereich der Stadt Wiesloch besteht aufgrund früheren Bergbaus eine generelle Belastung mit Schwermetallen. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der abgeschlossenen Bebauung des Grundstücks von dieser generellen Belastung keine konkreten Beeinträchtigungen für das zu bewertende Objekt ausgehen, insbesondere kein Einfluss auf den erzielbaren Ertrag der Wohnung gegeben ist.

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 erfordern 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 der Stadt Wiesloch liegen für das Grundstück keine Baulasten bzw. Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vor.

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet und auf

€ 153.000,--

in Worten: einhundertdreißigtausend EURO

geschätzt.

Die Bewertung habe ich aufgrund einer persönlichen Besichtigung des Gebäudes von außen sowie der Außenanlagen, ohne Beisein Dritter, 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 05. September 2024

*Astrid Sprenger-Hentschel
Diplom-Sachverständige*

10. Anlagen

- *Teilungserklärung vom 07.10.1992, Notar Rolf Dieterle, Tübingen, UR 1406/1992, auszugsweise in Papierform, vollständig in elektronischer Form*
- *Änderung der Teilungserklärung vom 25.11.1992, Notar Rolf Dieterle, Tübingen, UR 1647/1992,*
- *Abgeschlossenheitsbescheinigung Große Kreisstadt Wiesloch vom 07.09.1992 mit Lageplan und Grundrissen (von Kellergeschoss, Zwischengeschoss und 6. Obergeschoss*
- *Grundriss Erdgeschoss mit Lage der Gewerberäume bzw. Ladeneinheiten*
- *Wohn- und Nutzflächenberechnung aus den Bauakten*
- *Ansicht und Schnitt des Wohngebäudes*
- *Baubeschreibung Wohngebäude und Garagenanlage aus den Bauakten*
- *vergrößerter Grundriss Wohnung Nr. 28*
- *Auszug aus dem Bebauungsplan mit Festsetzungen für das Wertermittlungsobjekt*
- *Energieausweis vom 08.03.2018, Oliver Rausch, Gebäudeenergieberater, c/o techem Energy Services GmbH, Hauptstraße 89, 65760 Eschborn*
- *Auszug aus BORIS-BW, Bodenrichtwertportal Baden-Württemberg, Bodenrichtwerte zum 01.01.2024*
- *Ortsplan der Stadt Wiesloch*
- *Fotodokumentation mit 18 Lichtbildern, einschließlich Deckblatt*

Die Verkehrswertschätzung wurde in 4 Ausfertigungen in Papierform sowie eine Ausfertigung auf CD-ROM 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.

GRUNDUCHANT WIESLOCH	
1911	1912
Eingang 22. OKT. 1992	
11 Uhr 22	2494
19 Nr.	

[Handwritten signature]

TEILUNG SERKLÄRUNG

WOHNANLAGE

6908 WIESLOCH, BARLACHSTRASSE 4

§ 1 Grundstück und Teilung:

Die _____ Freies Wohnungsunternehmen -
mit dem Sitz in Haigerloch-Trillfingen, ist Eigentümerin
des im Grundbuch von Wiesloch Band 134 Heft 5 eingetragenen
Grundstücks:

Barlachstraße 4
Hof- und Gebäudefläche
Wohnhaus, Garage 6.668 qm

Die Eigentümerin teilt das Eigentum an dem vorgenannten
Grundstück gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in
der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sonder-
eigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnungs-
bzw. Teileigentumseinheit rechtlich verbunden ist,
wie folgt:

Grdb. Nr.

- 1.) Miteigentumsanteil von 241/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Ladengeschäft im Erdgeschoß, bestehend
aus Verkaufsräumen, Büro/Aufenthaltsraum,
2 WC mit Vorräume, 2 Abstellräume, 3 Flure,
sowie einem außerhalb des Ladengeschäftes
gelegenen Abstellraum im Untergeschoß
- im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet -
4520

- 2. Miteigentumsanteil von 158/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den
Räumlichkeiten im Erdgeschoß, bestehend aus
2 Hobbyräumen, Abstellraum, Flür, WC mit
Vorraum, sowie einem im Untergeschoß ge-
legenen Abstellraum
- im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet -
4524

399

399

*Gebäude
Nachtrag*

3.) Miteigentumsanteil von 145/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 1. Obergeschoß, bestehend aus
 drei Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
 stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
 einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet -

4582

4.) Miteigentumsanteil von 124/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 1. Obergeschoß, bestehend aus
 zwei Zimmer, Küche, Bad mit WC, Diele,
 Abstellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
 einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet -

4583

5.) Miteigentumsanteil von 73/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 1. Obergeschoß, bestehend aus
 einem Zimmer, Küche, Bad mit WC, Diele,
 Balkon/Loggia, sowie einem außerhalb der
 Wohnung gelegenen Abstellraum im Zwischen-
 geschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet -

4584

6.) Miteigentumsanteil von 169/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 1. Obergeschoß, bestehend aus
 vier Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
 stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
 einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet -

4585

7.) Miteigentumsanteil von 169/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 1. Obergeschoß, bestehend aus
 vier Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
 stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
 einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet -

4586

1079

1029

*Ein
Nachtzug*

8.) Miteigentumsanteil von 145/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 2. Obergeschoß, bestehend aus
 drei Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
 stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
 einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet -

x 4524

9.) Miteigentumsanteil von 124/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 2. Obergeschoß, bestehend aus
 zwei Zimmer, Küche, Bad mit WC, Diele,
 Abstellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
 einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet -

4528

10.) Miteigentumsanteil von 73/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 2. Obergeschoß, bestehend aus
 einem Zimmer, Küche, Bad mit WC, Diele,
 Balkon/Loggia, sowie einem außerhalb der
 Wohnung gelegenen Abstellraum im Zwischen-
geschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet -

4523

11.) Miteigentumsanteil von 169/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 2. Obergeschoß, bestehend aus
 vier Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
 stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
 einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet -

4529

12.) Miteigentumsanteil von 169/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 2. Obergeschoß, bestehend aus
 vier Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
 stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
 einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Zwischengeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet -

4531

4532

1259

*Edel
Wohnung*

13.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im 3. Obergeschoß, bestehend aus
drei Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
- im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet -

145/10.000

4532

14.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im 3. Obergeschoß, bestehend aus
zwei Zimmer, Küche, Bad mit WC, Diele,
Abstellraum; zwei Balkone/Loggia, sowie
einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
- im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet -

124/10.000

4533

15.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im 3. Obergeschoß, bestehend aus
einem Zimmer, Küche, Bad mit WC, Diele,
Balkon/Loggia, sowie einem außerhalb der
Wohnung gelegenen Abstellraum im Zwischen-
geschoß
- im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet -

73/10.000

4534

16.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im 3. Obergeschoß, bestehend aus
vier Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
- im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet -

169/10.000

4535

17.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im 3. Obergeschoß, bestehend aus
vier Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
- im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet -

169/10.000

4536

8139

31.39

Siehe nachtrag

18.) Miteigentumsanteil von 145/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 4. Obergeschoß, bestehend aus
 drei Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
 stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
 einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet -

x 4538

19.) Miteigentumsanteil von 124/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 4. Obergeschoß, bestehend aus
 zwei Zimmer, Küche, Bad mit WC, Diele,
 Abstellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
 einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichnet -

4538

20.) Miteigentumsanteil von 73/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 4. Obergeschoß, bestehend aus
 einem Zimmer, Küche, Bad mit WC, Diele,
 Balkon/Loggia, sowie einem außerhalb der
 Wohnung gelegenen Abstellraum im Zwischen-
geschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichnet -

4538

21.) Miteigentumsanteil von 169/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 4. Obergeschoß, bestehend aus
 vier Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
 stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
 einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichnet -

4540

22.) Miteigentumsanteil von 169/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 4. Obergeschoß, bestehend aus
 vier Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
 stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
 einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet -

4544

31.39

3119

*Güter
Nachtrag*

23.) Miteigentumsanteil von 145/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 5. Obergeschoß, bestehend aus
 drei Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
 stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
 einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichnet -

4542

*

24.) Miteigentumsanteil von 124/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 5. Obergeschoß, bestehend aus
 zwei Zimmer, Küche, Bad mit WC, Diele,
 Abstellraum; zwei Balkone/Loggia, sowie
 einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichnet -

4543

25.) Miteigentumsanteil von 73/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 5. Obergeschoß, bestehend aus
 einem Zimmer, Küche, Bad mit WC, Diele,
 Balkon/Loggia, sowie einem außerhalb der
 Wohnung gelegenen Abstellraum im Unter-
 geschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichnet -

4544

26.) Miteigentumsanteil von 169/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 5. Obergeschoß, bestehend aus
 vier Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
 stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
 einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichnet -

4545

27.) Miteigentumsanteil von 169/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 5. Obergeschoß, bestehend aus
 vier Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
 stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
 einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichnet -

4546

4549

*Folie
Antrag*

28.) Miteigentumsanteil von 145/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 6. Obergeschoß, bestehend aus
 drei Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
 stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Zwischengeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 28 bezeichnet -

4548

29.) Miteigentumsanteil von 124/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 6. Obergeschoß, bestehend aus
 zwei Zimmer, Küche, Bad mit WC, Diele,
 Abstellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichnet -

4548

30.) Miteigentumsanteil von 73/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 6. Obergeschoß, bestehend aus
 einem Zimmer, Küche, Bad mit WC, Diele,
 Balkon/Loggia, sowie einem außerhalb der
 Wohnung gelegenen Abstellraum im Zwischen-
geschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 30 bezeichnet -

4545

31.) Miteigentumsanteil von 169/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 6. Obergeschoß, bestehend aus
 vier Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
 stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 31 bezeichnet -

4550

32.) Miteigentumsanteil von 169/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 6. Obergeschoß, bestehend aus
 vier Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
 stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 32 bezeichnet -

4551

4.5.53

4499

*Siehe
Wohnungsplan*

33.) Miteigentumsanteil von 145/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 7. Obergeschoß, bestehend aus
 drei Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
 stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
 einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichnet -

4552

34.) Miteigentumsanteil von 124/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 7. Obergeschoß, bestehend aus
 zwei Zimmer, Küche, Bad mit WC, Diele,
 Abstellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
 einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 34 bezeichnet -

4553

35.) Miteigentumsanteil von 73/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 7. Obergeschoß, bestehend aus
 einem Zimmer, Küche, Bad mit WC, Diele,
 Balkon/Loggia, sowie einem außerhalb der
 Wohnung gelegenen Abstellraum im Zwischen-
geschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 35 bezeichnet -

4554

36.) Miteigentumsanteil von 169/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 7. Obergeschoß, bestehend aus
 vier Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
 stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
 einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 36 bezeichnet -

4555

37.) Miteigentumsanteil von 169/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 7. Obergeschoß, bestehend aus
 vier Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
 stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
 einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 37 bezeichnet -

4556

5159

*Acht
Antrag*

- 38.) Miteigentumsanteil von 145/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im 8. Obergeschoß, bestehend aus
drei Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
- im Aufteilungsplan mit Nr. 38 bezeichnet - x 4558

- 39.) Miteigentumsanteil von 124/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im 8. Obergeschoß, bestehend aus
zwei Zimmer, Küche, Bad mit WC, Diele,
Abstellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
- im Aufteilungsplan mit Nr. 39 bezeichnet - 4558

- 40.) Miteigentumsanteil von 73/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im 8. Obergeschoß, bestehend aus
einem Zimmer, Küche, Bad mit WC, Diele,
Balkon/Loggia, sowie einem außerhalb der
Wohnung gelegenen Abstellraum im Zwischen-
geschoß
- im Aufteilungsplan mit Nr. 40 bezeichnet - 4559

- 41.) Miteigentumsanteil von 169/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im 8. Obergeschoß, bestehend aus
vier Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
- im Aufteilungsplan mit Nr. 41 bezeichnet - 4560

- 42.) Miteigentumsanteil von 169/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im 8. Obergeschoß, bestehend aus
vier Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
- im Aufteilungsplan mit Nr. 42 bezeichnet - 4561

5893

5880

*Feld
Markt*

43.) Miteigentumsanteil von 145/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 9. Obergeschoß, bestehend aus
 drei Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
 stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
 einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 43 bezeichnet -

4562

x

44.) Miteigentumsanteil von 124/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 9. Obergeschoß, bestehend aus
 zwei Zimmer, Küche, Bad mit WC, Diele,
 Abstellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
 einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 44 bezeichnet -

4563

45.) Miteigentumsanteil von 73/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 9. Obergeschoß, bestehend aus
 einem Zimmer, Küche, Bad mit WC, Diele,
 Balkon/Loggia, sowie einem außerhalb der
 Wohnung gelegenen Abstellraum im Unter-
 geschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 45 bezeichnet -

4564

46.) Miteigentumsanteil von 169/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 9. Obergeschoß, bestehend aus
 vier Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
 stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
 einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 46 bezeichnet -

4565

47.) Miteigentumsanteil von 169/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 9. Obergeschoß, bestehend aus
 vier Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
 stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
 einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 47 bezeichnet -

4566

6519

6519

Sohn
Kaufvertrag

48.) Miteigentumsanteil von 145/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 10. Obergeschoß, bestehend aus
 drei Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
 stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
 einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 48 bezeichnet -

4568
x

49.) Miteigentumsanteil von 124/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 10. Obergeschoß, bestehend aus
 zwei Zimmer, Küche, Bad mit WC, Diele,
 Abstellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
 einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 49 bezeichnet -

4568

50.) Miteigentumsanteil von 73/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 10. Obergeschoß, bestehend aus
 einem Zimmer, Küche, Bad mit WC, Diele,
 Balkon/Loggia, sowie einem außerhalb der
 Wohnung gelegenen Abstellraum im Zwischen-
geschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 50 bezeichnet -

4568

51.) Miteigentumsanteil von 169/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 10. Obergeschoß, bestehend aus
 vier Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
 stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
 einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 51 bezeichnet -

4568

52.) Miteigentumsanteil von 169/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 10. Obergeschoß, bestehend aus
 vier Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
 stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
 einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 52 bezeichnet -

4568

6519

4159

145/10.000

*Selbst
verpflichtung*

53.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im 11. Obergeschoß, bestehend aus
drei Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
- im Aufteilungsplan mit Nr. 53 bezeichnet -

4542

124/10.000

54.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im 11. Obergeschoß, bestehend aus
zwei Zimmer, Küche, Bad mit WC, Diele,
Abstellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
- im Aufteilungsplan mit Nr. 54 bezeichnet -

4383

73/10.000

55.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im 11. Obergeschoß, bestehend aus
einem Zimmer, Küche, Bad mit WC, Diele,
Balkon/Loggia, sowie einem außerhalb der
Wohnung gelegenen Abstellraum im Zwischen-
geschoß
- im Aufteilungsplan mit Nr. 55 bezeichnet -

4274

169/10.000

56.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im 11. Obergeschoß, bestehend aus
vier Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
- im Aufteilungsplan mit Nr. 56 bezeichnet -

4585

169/10.000

57.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im 11. Obergeschoß, bestehend aus
vier Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
- im Aufteilungsplan mit Nr. 57 bezeichnet -

4276

4850

- 58.) Miteigentumsanteil von 145/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im 12. Obergeschoß, bestehend aus
drei Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
- im Aufteilungsplan mit Nr. 58 bezeichnet -
- 59.) Miteigentumsanteil von 124/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im 12. Obergeschoß, bestehend aus
zwei Zimmer, Küche, Bad mit WC, Diele,
Abstellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
- im Aufteilungsplan mit Nr. 59 bezeichnet -
- 60.) Miteigentumsanteil von 73/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im 12. Obergeschoß, bestehend aus
einem Zimmer, Küche, Bad mit WC, Diele,
Balkon/Loggia, sowie einem außerhalb der
Wohnung gelegenen Abstellraum im Zwischen-
geschoß
- im Aufteilungsplan mit Nr. 60 bezeichnet -
- 61.) Miteigentumsanteil von 169/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im 12. Obergeschoß, bestehend aus
vier Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
- im Aufteilungsplan mit Nr. 61 bezeichnet -
- 62.) Miteigentumsanteil von 169/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im 12. Obergeschoß, bestehend aus
vier Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
- im Aufteilungsplan mit Nr. 62 bezeichnet -

8559

- 63.) Miteigentumsanteil von 125/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 13. Obergeschoß, bestehend aus
 zwei Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, zwei
 Balkone/Loggia, sowie einem außerhalb der
 Wohnung gelegenen Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 63 bezeichnet -
 HE 82
- 64.) Miteigentumsanteil von 125/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 13. Obergeschoß, bestehend aus
 zwei Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele,
 zwei Balkone/Loggia, sowie einem außerhalb der
 Wohnung gelegenen Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 64 bezeichnet -
 4583
- 65.) Miteigentumsanteil von 66/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 13. Obergeschoß, bestehend aus
 einem Zimmer, Bad mit WC, Diele mit Koch-
 nische, Balkon/Loggia, sowie einem außerhalb
 der Wohnung gelegenen Abstellraum im Zwischen-
geschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 65 bezeichnet -
 4584
- 66.) Miteigentumsanteil von 158/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 13. Obergeschoß, bestehend aus
 drei Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
 stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
 einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 66 bezeichnet -
 4585
- 67.) Miteigentumsanteil von 158/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung im 13. Obergeschoß, bestehend aus
 drei Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
 stellraum, zwei Balkone/Loggia, sowie
 einem außerhalb der Wohnung gelegenen
Abstellraum im Untergeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 67 bezeichnet -
 4586

9181

9191

- 68.) Miteigentumsanteil von 189/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im 14. Obergeschoß, bestehend aus
drei Zimmer, Küche, Bad mit WC, Diele,
Abstellraum, Loggia/Dachterrasse, sowie
einem außerhalb der Wohnung gelegenen Abstell-
raum im 14. Obergeschoß und zwei weiteren
Abstellräumen im Zwischengeschoß
- im Aufteilungsplan mit Nr. 68 bezeichnet - ~~4588~~
~~9380~~
- 69.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 69 bezeichnet - 4588
- 70.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 70 bezeichnet - 4599
- 71.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 71 bezeichnet - 4599
- 72.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 72 bezeichnet - 4590
- 73.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 73 bezeichnet - 4592
- 74.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 74 bezeichnet - 4593
- 75.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 75 bezeichnet - 4590

- 85.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 85 bezeichnet - 4684
- 86.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-
Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 86 bezeichnet - 4685
- 87.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 87 bezeichnet - 4686
- 88.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 88 bezeichnet - 4687
- 89.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 89 bezeichnet - 4688
- 90.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 90 bezeichnet - 4689
- 91.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 91 bezeichnet - 4690
- 92.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 92 bezeichnet - 4691
- 93.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 93 bezeichnet - 4692

- | | |
|---|-------------------|
| 94.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 94 bezeichnet - | 10/10.000
4617 |
| 95.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-
Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 95 bezeichnet - | 10/10.000
4618 |
| 96.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 96 bezeichnet - | 10/10.000
4619 |
| 97.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 97 bezeichnet - | 10/10.000
4616 |
| 98.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 98 bezeichnet - | 10/10.000
4619 |
| 99.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 99 bezeichnet - | 10/10.000
4620 |
| 100.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 100 bezeichnet - | 10/10.000
4621 |
| 101.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 101 bezeichnet - | 10/10.000
4622 |
| 102.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 102 bezeichnet - | 10/10.000
4621 |

- 103.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 103 bezeichnet - 4622
- 104.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-
Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 104 bezeichnet - 4623
- 105.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 105 bezeichnet - 4624
- 106.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 106 bezeichnet - 4625
- 107.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 107 bezeichnet - 4626
- 108.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 108 bezeichnet - 4627
- 109.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 109 bezeichnet - 4628
- 110.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 110 bezeichnet - 4629
- 111.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 111 bezeichnet - 4630

- 112.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 112 bezeichnet - 10/10.000
4634
- 113.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-
Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 113 bezeichnet - 10/10.000
4632
- 114.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 114 bezeichnet - 10/10.000
4633
- 115.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 115 bezeichnet - 10/10.000
4634
- 116.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 116 bezeichnet - 10/10.000
4635
- 117.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 117 bezeichnet - 10/10.000
4636
- 118.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 118 bezeichnet - 10/10.000
4637
- 119.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 119 bezeichnet - 10/10.000
4638
- 120.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 120 bezeichnet - 10/10.000
4639

- 121.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an dem
 Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 121 bezeichnet - 4640

- 122.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-
 Einstellplatz in der Sammelgarage
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 122 bezeichnet - 4641

- 123.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an dem
 Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 123 bezeichnet - 4642

- 124.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an dem
 Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 124 bezeichnet - 4643

- 125.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an dem
 Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 125 bezeichnet - 4644

- 126.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an dem
 Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 126 bezeichnet - 4645

- 127.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an dem
 Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 127 bezeichnet - 4646

- 128.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an dem
 Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 128 bezeichnet - 4647

- 129.) Miteigentumsanteil von 10/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an dem
 Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 129 bezeichnet - 4648

130.) Miteigentumsanteil vom 10/10.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an dem
 Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 130 bezeichnet -

~~7620~~
~~10.000/10.000~~

Die Raumeinheiten sind in sich abgeschlossen. Der Aufteilungsplan liegt vor. Er bildet einen Bestandteil dieser Teilungserklärung. Der Aufteilungsplan hat mir zur Durchsicht vorgelegen. Ich kenne seinen Inhalt ganz genau. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde gem. § 7 Abs. 4, Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des WEG liegt vor.

§ 2 Weiterer näherer Inhalt der einzelnen Wohnungs- und Teileigentumsrechte:

1. Die Kosten für die Pflege, Wartung und Instandhaltung der Pkw-Stellplätze im Freien, - im Aufteilungsplan mit den Buchstaben A bis Z bezeichnet - sind von den jeweils Berechtigten alleine zu tragen.
2. Die Kosten für die Pflege, Wartung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums an der Sammelgarage sind von den jeweiligen Eigentümern der Pkw-Einstellplätze - im Aufteilungsplan mit den Nummern 69 bis 130 - bezeichnet im Verhältnis Ihrer Miteigentumsanteile alleine zu tragen.
3. Die Kosten für die Pflege, Wartung und Instandhaltung für das Haupthaus (Wohnungs- und Teileigentumseinheiten 1 bis 68) sowie für das Grundstück - insoweit diese Kosten nicht die Garageneigentümer und Pkw-Stellplatzberechtigten (gemäß Teilungserklärung § 2 Absatz 1 und 2) betreffen - sind von den jeweiligen Eigentümern der Wohnungs- und Teileigentumsrechte - im Aufteilungsplan mit den Nummern 1 bis 68 bezeichnet - alleine zu tragen, und zwar im Verhältnis deren Miteigentumsanteile.
4. Das Stimmrecht ist im Verhältnis der Miteigentumsanteile geregelt. Je 1/10.000 Miteigentumsanteil gewährt eine Stimme.

5. Die Wohnungs- und Teileigentumseinheiten dürfen vereinigt und geteilt werden. In diesem Zusammenhang erforderliche Baumaßnahmen an den Trennwänden und Decken dürfen ausgeführt werden, sofern keine bautechnischen oder baurechtlichen Belange diesen Maßnahmen entgegenstehen. Sämtliche mit diesen Maßnahmen verbundenen Kosten, Auflagen und sonstigen Einschränkungen trägt der Eigentümer selbst bzw. dürfen nur gegen den Eigentümer wirken.
6. Bezüglich der im Lageplan, welcher dieser Urkunde beigelegt ist, mit A bis Z bezeichneten Pkw-Stellplätze, behält sich die Grundstückseigentümerin das Recht vor, das alleinige Nutzungsrecht mit alleiniger Unterhaltsverpflichtung bestimmten, heute gebildeten Wohnungs- und Teileigentumsrechten zuzuweisen und mit der zugewiesenen Raumeinheit im Wege der Gebrauchsregelung nach § 15 WEG rechtlich zu verbinden.
7. Die jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheiten Nr. 1 und Nr. 2 sind in der Nutzung (z. B.: Büro, Praxis, Ladengeschäft) ihres Sondereigentums nicht beschränkt, sofern keine behördlichen Belange diesem entgegenstehen.
8. Die jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheiten Nr. 1 und Nr. 2 sind berechtigt auf den gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, an der Fassade im Erdgeschoßbereich, sowie auf dem Vordach Hinweisschilder auf den Geschäftszweck und Werbeanlage auf eigene Kosten anzubringen, sofern keine behördlichen Belange diesem entgegenstehen. Die Eigentümergemeinschaft erhält hierfür keine Vergütung.
9. Im übrigen gilt das Wohnungseigentumsgesetz in seiner jeweiligen Fassung. —

3 Verwalter:

Als erster Verwalter wird bestellt:

vertreten durch

Die Bestellung erfolgt für die Zeit von der Entstehung des Wohnungs- und Teileigentums bis zum 31. Dezember 1996.

§ 4 Eintragungsbewilligung und Eintragungsantrag:

Die Grundstückseigentümerin bewilligt und beantragt, in das Grundbuch einzutragen:

- a) die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 1
- b) den sich aus den Bestimmungen des § 2 ergebenden Inhalt des Sondereigentums.

§ 5 Vollzugsvollmacht:

Die Grundstückseigentümerin erteilt hiermit

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

alle Justizangestellte beim Notariat Tübingen,
Schulberg 10 in 7400 Tübingen

- Ziffer 1 bis 4 je einzeln berechtigt -
die Vollmacht, eventuelle Beanstandungen des Grundbuchamtes voll zu beheben und zu diesem Zweck Nachträge zu dieser Urkunde zu fertigen.

Insoweit wird die Vollmacht vom 16. September 1992 UR.Nr.: 753 /1992 des Notars Braun beim Notariat in Haigerloch) auf die Bevollmächtigten je einzeln übertragen.

Der Unterzeichnete, _____, handelt in dieser Urkunde als Bevollmächtigter der Firma _____ - Freies Wohnungsunternehmen - mit dem Sitz in Haigerloch-Trillfingen auf Grund notariell beglaubigter Vollmacht vom 16. September 1992.

Tübingen, den 7. Oktober 1992.....

Die umstehende, vor mir vollzogene Unterschrift von
, Kaufmann in 7400 Tübingen, Im
, beglaubige ich hiermit. ist
mir persönlich bekannt.

Tübingen, den 7. Oktober 1992.....

(Dieterle)
N o t a r

Kosten:

Wert: DM 5.650.000,--	
Geb. nach § 45 Kost.O	DM 250,--
14 % Umsatzsteuer.	DM 35,--

	DM 285,--
	=====

UR.Nr.: 1406 /1992

AV II/92 Nr. 845

Dieterle
Notar

Abschrift

Urkundenrolle-Nr.: 753 /1992

Notariat Haigerloch

V O L L M A C H T

Die Firma Freies Wohnungsunternehmen - mit dem Sitz in Haigerloch - im folgenden "die Vollmachtgeberin" genannt - bevollmächtigt hiermit

- im folgenden "der Bevollmächtigte" genannt -

die Vollmachtgeberin beim Verkauf des nachstehend aufgeführten, im Grundbuch von Wiesloch in Band 134, Heft 5, eingetragenen Grundstücks:

Barlachstraße 4	
Hof- und Gebäudefläche	
Wohnhaus, Garage	6.668 qm

zu vertreten.

Desweiteren bevollmächtigt die Vollmachtgeberin den Bevollmächtigten das Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum aufzuteilen und die Vollmachtgeberin beim Verkauf des Wohnungs- und Teileigentums zu vertreten.

Die Vollmacht berechtigt zur Vornahme jeder Rechtshandlung, welche die Vollmachtgeberin selbst vornehmen könnte und bei welcher Stellvertretung gesetzlich zugelassen ist, insbesondere zur Abgabe von Eintragungsanträgen jeder Art gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben.

Die Vollmacht darf ganz oder teilweise auf Dritte übertragen werden.

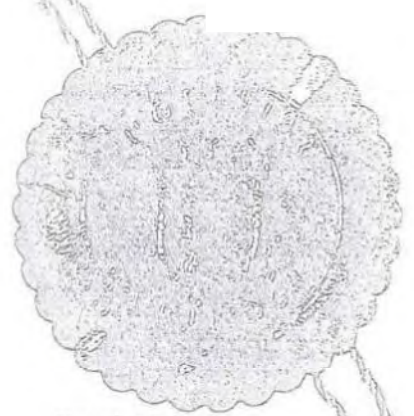
Der Bevollmächtigte ist vom Verbot des Selbstkontrahierens gemäß § 181 BGB befreit.

Haigerloch, den 16. September 1992

Die umstehende, heute vor mir vollzogene Unterschrift
des mir persönlich bekannten

beglaubige ich.

Auf Grund der heute von mir eingesehenen beglaubigten
Registerabschrift des Amtsgerichts Balingen vom 20.
August 1992, HRB 273 bescheinige ich, daß
alleinvertretungsberechtigt ist für die



Haigerloch, den 16. September 1992
Notar ~~Haigerloch~~

Braun
(Braun)
Notar

Kosten:
Wert: DM 11.300.000,--
Geb. § 45 KostO
Geb. § 150 KostO
14 % Umsatzsteuer

DM 250,--
DM 15,--
DM 37,10

DM 302,10
=====

AV II 92 Nr. 168
Braun
Notar

Vorstehende Abschrift der Urschrift
stimmt mit dieser überein und wird
beglaubigt.

Tübingen, den 7. Okt. 1992

Notar
[Handwritten Signature]
[Notar]



GRUNDBUCHAMT WIESLOCH	
mit	Beleg
Eingang 30. NOV. 1992	
Uhr	30
GGG Nr.	2810

[Handwritten signature]

ÄNDERUNG DER
 TEILUNGSERKLÄRUNG
 vom 7. Oktober 1992

WOHNANLAGE

6908 WIESLOCH, BARLACHSTRASSE 4

Die Firma - Freies Wohnungsunternehmen -
mit dem Sitz in Haigerloch-Trillfingen, ist Eigentümerin
des im Grundbuch von Wiesloch Band 134 Heft 5 eingetragenen
Grundstücks:

Barlachstraße 4
Hof- und Gebäudefläche
Wohnhaus, Garage 6.668 qm

Durch Teilungserklärung vom 7. Oktober 1992, vor dem
Notar Rolf Dieterle, beim Notariat in 7400 Tübingen,
Schulberg 10, Urkundenrolle-Nr.: 1406/92 hat die Eigen-
tümerin das Eigentum an dem vorgenannten Grundstück
gemäß § 8 WEG aufgeteilt.

In der vorgenannten Urkunde ist irrtümlich angegeben,
daß sich im Sondereigentum der Wohnungen Nr.: 3, 8,
13, 18, 23, 28, 33, 38, 43, 48, 53 und 58 jeweils
zwei Balkone/Loggien befinden. Richtig ist jedoch,
daß diese Wohnungen jeweils drei Balkone/Loggien haben.

Die Grundstückseigentümerin bewilligt und beantragt,
die Teilungserklärung vom 7. Oktober 1992 zu berichtigen.

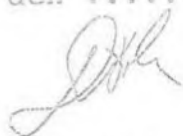
Der Unterzeichnete, , handelt in
dieser Urkunde als Bevollmächtigter der Firma
- Freies Wohnungsunternehmen - mit dem
Sitz in Haigerloch-Trillfingen auf Grund notariell
beglaubigter Vollmacht vom 16. September 1992.

Tübingen, den 25. November 1992...

M. Kundinwille Nr. 1647/1992

Die umstehende, vor mir vollzogene Unterschrift von
, Kaufmann in
, beglaubige ich hiermit. ist
mir persönlich bekannt.

Tübingen, den 25. November 1992.



(Dieterle)
N o t a r

Kosten:

Wert: 500.-- DM	DM 15.--
Geb. nach § 45 Kost.G	DM 2.10
14 % Umsatzsteuer	-----
	DM 17.10
	=====

Ur.Nr.: 1647 /1992

AV I / 93 Nr. 232

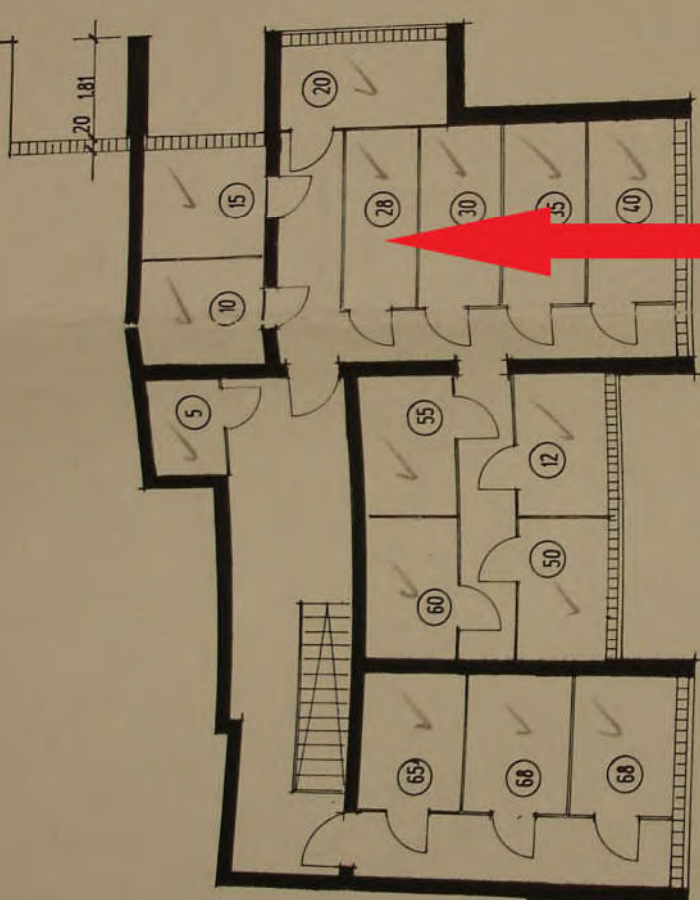


Notar

245

31	42	205	31	205	42	205	31
24	221	24	221	24	221	24	221
31	296	31	296	31	296	31	296
6605	3915	6605	3915	6605	3915	6605	3915
1955		1955		1955		1955	

31	130	20	438	24	221	24	241	24	295	24
557	557	24	194	24	295	24	241	24	295	24
438	438	24	221	24	241	24	295	24	295	24



Aufteilungspl

WOHNANLAGE
 BARLACHSTR. 4, 6908 WIESLOCH
ZWISCHENGESCHOSS

(ZWISCHEN EG UND 1. OG)

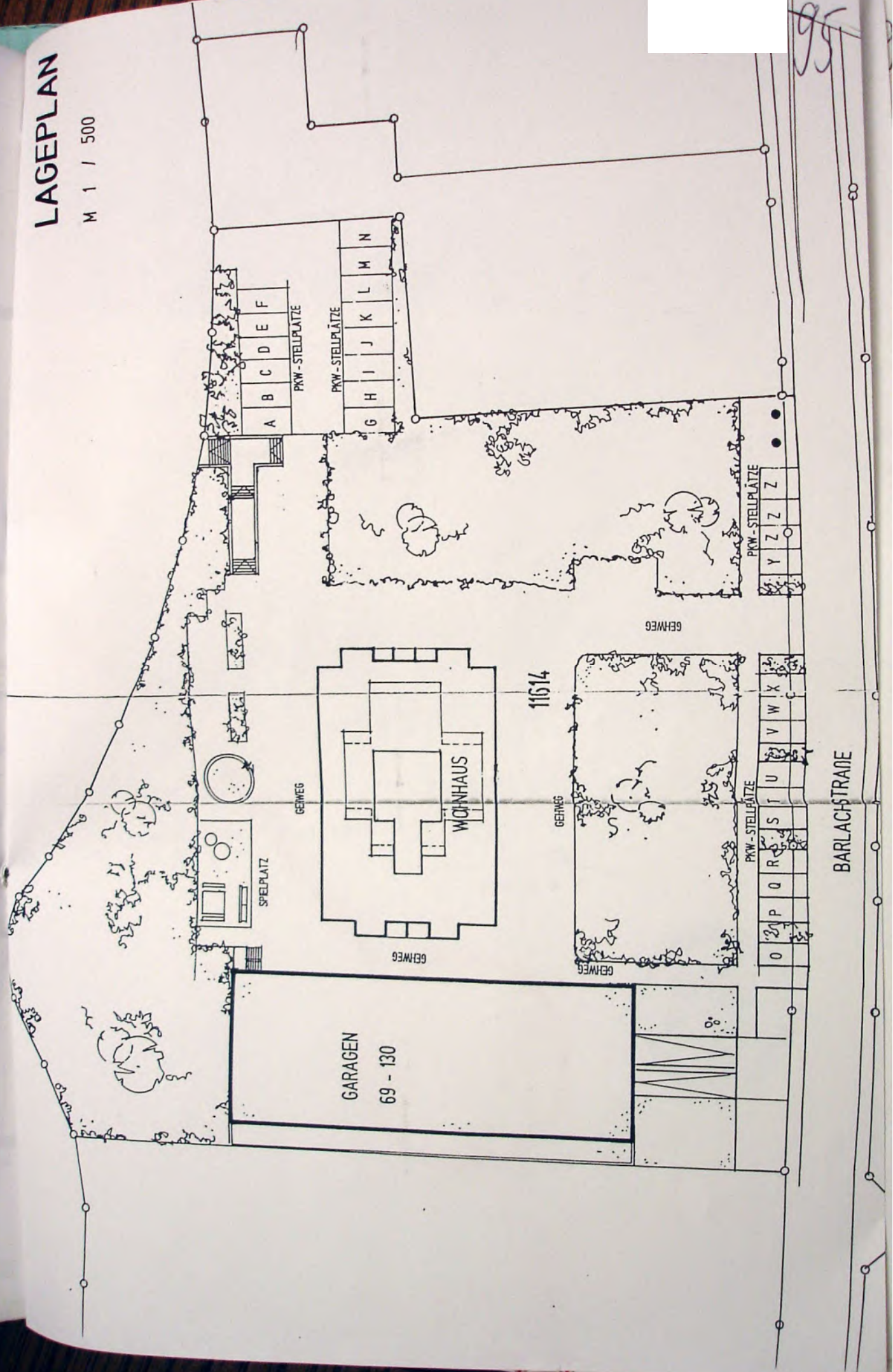
31	351	31	487	33	428	33	150	20
24	351	24	501	24	589	24	150	
	413		487		494			

33.86

LAGEPLAN

M 1 / 500

95



GARAGEN
69 - 130

Wohnhaus

11614

SPIELPLATZ

GEHWEG

GEHWEG

GEHWEG

GEHWEG

GEHWEG

BARLACHSTRASSE

PKW-STELLPLÄTZE
A B C D E F

PKW-STELLPLÄTZE
G H I J K L M N

PKW-STELLPLÄTZE
Y Z Z Z

PKW-STELLPLÄTZE
O P Q R S T U V W X Y Z

Betr.: Neubau Wohnhochhaus in Wiesloch, Barlach-/Schloßstr.

BERECHNUNG DER NUTZ- UND WOHNFLÄCHEN NACH DIN 283

1. Nutzflächen

Erdgeschoß (Folgeeinrichtungen):

Laden (gewerbliche Flächen und WC-Räume):

Laden+Nebenräume	(4,26 x 5,67) +		
	2,56 x 2,96) x 2	=	63,46 qm
	4,26 x 4,48 x 2	=	38,16 "
	5,58 x 2,41	=	13,45 "
	3,00 x 0,24 x 4	=	2,88 "
	9,10 ⁵ x 2,21 x 2		
	./ 3,17 x 1,12 x 2	=	33,14 "
Vorraum WC	2,94 x 1,00 x 2	=	5,88 "
	1,94 x 1,285 x 2	=	4,98 "
	1,43 x 1,21 x 2	=	3,46 "
WC-Räume	1,94 x 1,01 x 2	=	<u>3,92 "</u>
		=	169,33 qm

169,33 qm x 0,97

164,25 qm

Gemeinschaftsräume (Hobby- und Fitnessräume):

Gemeinschaftsraum	5,67 x 3,51	=	19,90 qm
	4,48 x 5,01	=	22,44 "
	7,00 x 4,26		
	+2,96 x 1,52	=	34,32 "
	4,08 x 2,21	=	9,02 "
		=	<u>85,68 qm</u>
WC-Vorraum	1,94 x 2,25	=	4,37 "
Flur	8,76 ⁵ x 1,94 = 16,99		
	4,63 ⁵ x 0,27 = 1,25		
	1,78 x 1,32 ⁵ = 2,36		
		=	<u>20,60 qm</u>
		=	<u>110,65 qm</u>

110,65 x 0,97 =

107,33 qm

Gesamte Nutzflächen: 271,58 qm
=====

2. Wohnflächen
1. - 12. Obergeschoß:

2.1 Wohnung Nr. 1 (3-Zimmerwohnung):

Wohnen+Essen	4,30 x 5,69		
	+2,54 x 3,00	=	32,09 qm
Eltern	4,30 x 4,50	=	19,35 "
Kind	4,20 x 2,45	=	10,29 "
Küche	4,20 x 2,25		
	./.. 0,73 x 0,60	=	9,02 "
Bad + WC	2,45 x 2,00	=	4,90 "
WC	1,34 ⁵ x 1,10	=	1,47 "
Abstellraum	1,28 ⁵ x 1,32	=	1,70 "
Diele	4,79 x 2,25		
	+1,28 ⁵ x 1,33	=	<u>12,49 "</u>
		=	91,31 qm

91,31 x 0,97 = 88,57 qm

Balkon	2,23 x 1,25	=	2,79 qm
	2,03 x 1,25	=	2,54 "
	4,56 x 0,90	=	4,10 "
	4,08 x 2,20	=	<u>8,98 "</u>
			18,41 qm

18,41 : 4 = 4,60 qm

93,17 qm

93,17 qm x 12

= 1.118,04 qm

2.2 Wohnung Nr. 2 (2-Zimmerwohnung):

Wohnen+Essen	4,30 x 5,69		
	+3,00 x 2,54	=	32,09 qm
Schlafen	4,30 x 4,50	=	19,35 qm
Küche	4,20 x 2,25		
	./.. 0,73 x 0,60	=	9,02 "
Bad+WC	2,45 x 2,00	=	4,90 "
Abstellraum	1,45 x 1,32 ⁵	=	1,92 "
Diele	4,79 x 2,25	=	<u>10,78 "</u>
		=	78,06 qm

78,06 x 0,97 = 75,72 qm

Balkon	2,03 x 1,25	=	2,54 qm
	4,56 x 0,90	=	4,10 "
	4,08 x 2,20	=	<u>8,98 "</u>
			15,62 qm

15,62 : 4

3,91 qm

79,63 qm

79,63 qm x 12

= 955,56 qm

Übertrag:

2.073,60 qm

Übertrag: 2.073,60 qm

2.3 Wohnung Nr. 3 (1-Zimmerwohnung):

	4,30 x 5,69		
Wohnen	+1,84 x 0,20	=	24,84 qm
	4,50 x 2,30	=	10,35 qm
Küche	2,45 ⁵ x 2,00	=	4,90 "
Bad + WC	2,66 x 2,25	=	<u>6,00 "</u>
Flur		=	46,09 qm

46,09 qm x 0,97 = 44,71 qm

Balkone	4,56 x 0,90	=	4,10 qm
	2,08 x 2,20	=	<u>4,58 qm</u>

8,68 qm : 4 = 2,17 qm

46,88 qm

46,88 qm x 12 =

562,56 qm

2.4 Wohnung Nr. 4 (4-Zimmerwohnung):

Wohnen+Essen	4,30 x 7,015		
	+1,60 x 3,00	=	34,96 qm
Eltern	3,55 x 5,69	=	20,20 qm
Kind	2,47 x 4,50	=	11,12 "
Kind	2,465 x 4,50	=	11,09 "
Küche	4,20 x 2,25	=	9,45 "
Bad + WC	2,45 x 2,00	=	4,90 "
WC	1,69 x 0,90	=	1,52 "
Abstellraum	1,465 x 0,75	=	1,10 "
Diele	1,58 x 1,25		
	+4,655 x 2,25	=	<u>12,45 "</u>

= 106,79 qm

106,79 x 0,97 = 103,59 qm

Balkone	3,81 x 0,90	=	3,43 qm
	4,56 x 0,90	=	4,10 "
	4,83 x 2,20	=	10,63 qm
	2,03 x 1,71	=	<u>3,47 "</u>

= 21,63 qm

21,63 qm : 4 = 5,41 qm

109,00 qm

109,00 qm x 12 =

1.308,00 qm

Übertrag:

3.944,16 qm

Übertrag: 3.944,16 qm

5 Wohnung Nr. 5 (4-Zimmerwohnung):

Wohnen+Essen	4,30 x 7,015		
	+1,60 x 3,00	=	34,96 qm
Eltern	3,55 x 5,69	=	20,20 qm
Kind	2,47 x 4,50	=	11,12 "
Kind	2,46 ⁵ x 4,50	=	11,09 "
Küche	4,20 x 2,25	=	9,45 "
Bad + WC	2,45 x 2,00	=	4,90 "
WC	1,69 x 0,90	=	1,52 "
Abstellraum	1,465 x 1,00	=	1,47 "
Diele	1,58 x 1,25		
	+4,655 x 2,25	=	<u>12,45 "</u>
		=	107,16 qm

107,16 qm x 0,97 = 103,95 qm

Balkone	3,81 x 0,90	=	3,43 qm
	4,56 x 0,90	=	4,10 "
	4,83 x 2,20	=	10,63 "
	2,03 x 1,71	=	<u>3,47 "</u>

= 21,63 qm

21,63 qm : 4 = 5,41 qm

109,36 qm

109,36 qm x 12

= 1.312,32 qm

Wohnung Nr. 2 (2-Zimmerwohnung):

Wohnen+Essen (wie Nr. 1)		=	34,96 qm
Eltern		=	20,20 qm
Kind	2,47 x 4,50	=	11,12 qm
Kind	2,46 ⁵ x 4,50	=	11,09 qm
Küche	4,20 x 2,25	=	9,45 qm
Bad + WC (wie Nr. 1)		=	4,90 qm
Abstellr./WC (wie Nr. 1)		=	1,75 qm
Diele (wie Nr. 1)		=	<u>12,45 qm</u>
		=	72,08 qm
	72,08 x 0,97	=	70,51 qm
Balkone (wie Nr. 1)		=	<u>15,41 qm</u>
		=	85,92 qm

Wohnung Nr. 1 (1-Zimmerwohnung):

Wohnen+Schlafen	6,80 x 2,80	=	19,04 qm
Bad	2,65 x 2,00	=	5,30 qm
Küche	2,65 ⁵ x 2,25	=	5,96 qm
		=	<u>30,30 qm</u>
	30,30 qm x 0,37	=	11,21 qm
Balkone	4,30 x 2,90	=	12,47 qm
	2,36 x 2,80	=	6,61 qm
	3,08 x 2,90	=	<u>8,93 qm</u>
		=	26,21 qm

Übertrag:

5.256,48 qm

Obertrag: 5.256,48 qm

1. Dachgeschoß:

Wohnung Nr. 1 (2-Zimmerwohnung):

Wohnen+Essen	6,84 x 3,00	=		
	+5,45 x 0,20	=		
	+5,60 x 2,25	=		
	./.	0,83 x 0,42	=	33,86 qm
Schlafen	4,30 x 3,80	=	16,34 "	
Küche	3,30 x 2,45	=		
	./.	2,30 x 0,115	=	7,83 "
Bad+WC	2,45 x 2,00	=	4,90 "	
WC/Abstellr.	1,34 x 1,10	=	1,47 "	
Diele	3,405 x 2,25	=	7,66 "	
		=	72,06 qm	
	72,06 x 0,97	=		69,90 qm
Balkone	2,03 x 1,25	=	2,54 qm	
	4,20 x 3,60	=	15,12 qm	
	0,36 x 0,90	=	0,32 qm	
	4,80 x 2,90	=	11,83 qm	
		=	29,81 qm	
	29,81 qm : 4	=	7,45 qm	
		=	77,35 qm	77,35 qm

Wohnung Nr. 2 (2-Zimmerwohnung):

Wohnen+Essen (wie Nr. 1)		=	33,86 qm	
Schlafen "		=	16,34 qm	
Küche	3,34 x 2,45	=	8,18 qm	
Bad + WC (wie Nr. 1)		=	4,90 qm	
Abstellr./WC	1,45 x 1,21	=	1,75 qm	
Diele (wie Nr. 1)		=	7,66 qm	
		=	72,69 qm	
	72,69 x 0,97	=		70,51 qm
Balkone (wie Nr. 1)		=	7,45 qm	
		=		77,96 qm

Wohnung Nr. 3 (1-Zimmerwohnung):

Wohnen+Schlafen	6,80 x 3,80	=	25,84 qm	
Bad+WC	2,45 x 2,00	=	4,90 qm	
Kochn.+Flur	2,66 ⁵ x 2,25	=	6,00 qm	
		=	36,74 qm	
	36,74 qm x 0,97	=		35,64 qm
Balkone	4,20 x 2,90	=	12,18 qm	
	0,36 x 0,90	=	0,32 qm	
	2,08 x 2,90	=	6,03 qm	
		=	18,53 qm	
	18,53 qm : 4	=	4,63 qm	
		=		40,27 qm

Obertrag: 5.452,06 qm

Obertrag: 5.452,06 qm

Wohnung Nr. 4 (3-Zimmerwohnung):

Wohnen + Essen	5,90 x 3,00		
	+4,30 x 2,125	=	26,84 qm
Eltern	5,09 x 3,80	=	19,34 "
Kind	3,595 x 3,80	=	13,66 "
Bad + WC	2,45 x 2,00	=	4,90 qm
WC	1,685 x 0,90	=	1,52 "
Küche	4,20 x 2,25	=	9,45 "
Diele	4,655 x 2,25		
	+1,58 x 1,25	=	12,45 "
Abstellraum	1,465 x 0,75	=	1,10 "
			<u>89,26 qm</u>
	89,26 qm x 0,97	=	86,58 qm
Balkone	3,45 x 2,90	=	10,11 qm
	0,36 x 0,90 x 2	=	0,64 "
	4,83 x 2,90	=	14,01 "
	4,20 x 2,90	=	12,18 "
	2,03 x 1,71	=	3,47 "
		=	<u>40,31 qm</u>
	40,31 qm : 4	=	<u>10,08 qm</u>
		=	96,66 qm

Wohnung Nr. 5 (3-Zimmerwohnung):

Wohnen + Essen	(wie Nr. 4)	=	26,84 qm
Eltern	"	=	19,34 "
Kind	"	=	13,66 "
Bad + WC	"	=	4,90 "
WC	"	=	1,52 "
Küche	"	=	9,45 "
Diele	"	=	12,45 "
Abstellraum	1.465 x 1,00	=	1,47 "
		=	<u>89,63 qm</u>
Balkon	89,63 x 0,97	=	86,94 qm
	(wie Nr. 4)	=	<u>10,08 qm</u>
		=	97,02 qm

Obertrag: 5.645,74 qm

Übertrag: 5.645,74 qm

2. Dachgeschoß:

Penthouse-Wohnung:

Wohnen+Essen	6,80 x 4,50	=	30,60 qm
Eltern	3,62 x 4,25	=	15,39 "
Kind	3,61 ⁵ x 4,25	=	15,36 "
Küche	2,25 x 3,65	=	8,21 "
Bad/WC	2,00 x 2,835	=	
	+0,37 ⁵ x 0,965	=	6,03 "
Flur/Diele	2,11 x 3,665	=	
	+1,10 x 2,70	=	10,70 "
			<hr/>
		=	86,29 qm

86,29 qm x 0,97 = 83,70 qm

Terrasse 6,58 x 4,25 x 0,25 = 6,99 "

= 90,69 qm

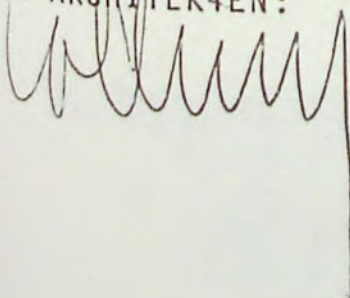
Gesamte Wohnfläche: 5.736,43 qm
=====

Zusammenstellung:

- 1. Nutzflächen/Erdgeschoß = 271,58 qm
- 2. Wohnflächen = 5.736,43 qm

Gesamte Nutz-/Wohnfläche = 6.008,01 qm
=====

Karlsruhe, 4.6.1975 -We/E-
DIE ARCHITEKTEN:



Zusätze.

(Bauort)

Wiesloch

Verz. Nr.

207/74

Neu-~~Wohnung~~-Bau eine r
auf dem Grundstück

Sammelgarage
Barlach-/Schloß-Straße

-Straße-Flst.-Nr. 11614

STADT WIESLOCH

Baubeschreibung

23. JULI 1974

113031

Bearbeitungsvermerke
der Baurechtsbehörde

Fragen

Antwort des Antragstellers
bzw. Planverfassers

1. Welchem Zweck soll das Gebäude dienen?	Pkw-Einstellung	/
2. Bei Gewerbebetrieb : Betriebszweig (Besondere Anlage nach § 4 Abs. 2 BauVorlVO erforderlich)	--	
3. Umbauter Raum (DIN 277) 3.857,00... cbm	
4. Reine Baukosten ohne Kosten nach Ziffer 5 (DIN 276) 350.000,--... DM	
5. Kosten der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen 15.000,--... DM	
6. Beschaffenheit und Merkmale des Baugrundes	Mergel/standfest	
7. Fundamente (Gründungsart und Baustoff)	Streifenfund.n. Statiker	/
8. Außenwände (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß) Stahlbeton als) Sichtbeton --	/
9. Trennwände (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß Dachgeschoß	keine	
10. Decken (Baustoff) über Untergeschoß über Erdgeschoß über Obergeschossen) Ortbeton-Massiv-) decken --	/
11. Dach (Konstruktion und Baustoff)	Flachdach mit Isolier. und Erddeckung	/
12. Dachdeckung (Baustoff, Farbe)	---	
13. Treppen (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschosse) Stahlbeton-) Fertigteilstufen --	/
14. Spül- oder Trockenaborte Art der Entlüftung innenliegender Aborte	Spülaborte <input type="checkbox"/> Trockenaborte <input type="checkbox"/> keine	
15. Besondere bauliche Einrichtungen (z. B. Aufzug oder dergleichen)	Auffahrtsrampen, Entlüftungsschächte	/

Zaiolter

(Bauort)

Wiesloch

Verz. Nr.

281/72

Wohnhochhauses

Schloßstr./Barlachstr.

-Straße-Flst.-Nr. 11614 B

Baubeschreibung

Fragen	Antwort des Antragstellers bzw. Planverfassers	Bearbeitungsvermerke der Baurechtsbehörde
1. Welchem Zweck soll das Gebäude dienen?	Wohnhochhaus	
2. Bei Gewerbebetrieb: Betriebszweig (Besondere Anlage nach § 4 Abs. 2 BauVorlVO erforderlich)	Ladenteil nach Bedarf	
3. Umbauter Raum (DIN 277) 28.894,- cbm	
4. Reine Baukosten ohne Kosten nach Ziffer 5 (DIN 276) 5.800.000,- DM	
5. Kosten der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen 15.000,- DM	
6. Beschaffenheit und Merkmale des Baugrundes	gut	
7. Fundamente (Gründungsart und Baustoff)	Streifenfundamente	
8. Außenwände (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß	Stahlbeton (Stahlbeton mit vor- (gehängten Sichtbetonpl.	
9. Trennwände (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß Dachgeschoß	(Stahlbeton tragend (Backsteinmauerwerk (nicht tragend	
10. Decken (Baustoff) über Untergeschoß über Erdgeschoß über Obergeschossen	{ Ortbeton-Massiv- (Decken	
11. Dach (Konstruktion und Baustoff)	Flachdach, Beton	
12. Dachdeckung (Baustoff, Farbe)	Isolierung, Gehbelag, Einkiesung	
13. Treppen (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschosse	{ (Stahlbeton mit auf- (gelegten Kunst- (steinstufen	
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)	2 Personenaufzüge	

15. Art und Maß der baulichen Nutzung

	a) zulässig	b) vorhanden	c) geplant	Bearbeitungsvermerke des Landratsamtes
15.11 Art der baulichen Nutzung des Baugrundstücks	██████████	██████████	██████████	
15.12 Art des Baugebiets			██████████	
15.2 Maßgebende Grundstücks- fläche qm	██████████			
15.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)				
15.41 Grundfläche qm				
15.42 Grundflächenzahl (GRZ)		0,177		
15.51 Geschoßfläche qm				
15.52 Geschoßflächenzahl (GFZ)				
15.61 Baumasse cbm		151000		
15.62 Baumassenzahl (BMZ)				
15.7 Bauweise				

16. Kfz-Stellplätze und Garagen

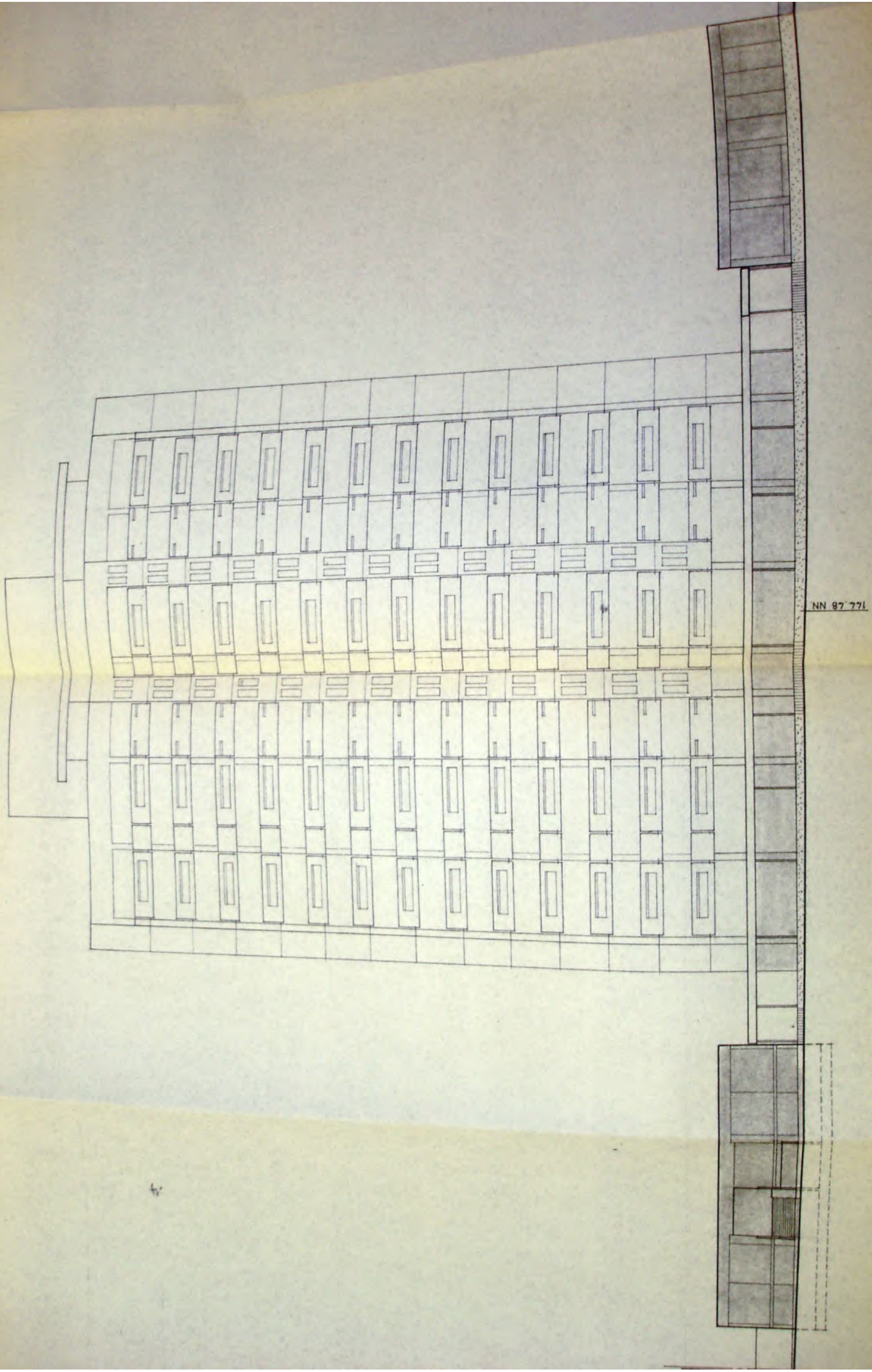
	a) erforderlich	b) vorhanden	c) geplant	Bearbeitungsvermerke des Landratsamtes
16.1 Garagen	--	--	64	
16.2 Stellplätze	66 x 1,5		30	
16.3 Zusammen	99		94	

17. Der Bauleiter bestätigt die Übernahme der Bauleitung gegenüber der Baurechtsbehörde durch seine Unterschrift. Bauleiter und Bauleiter erklären, darüber unterrichtet zu sein, daß sie Bauarbeiten jeglicher Art – auch genehmigungspflichtige Grabarbeiten – ohne schriftliche Baugenehmigung des Landratsamtes nicht ausführen dürfen.
18. Der Bauherr erteilt zur Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 1 Abs. 2 BauPrüfVO die Einwilligung dazu, daß die Prüfung der Standsicherheitsnachweise ggf. einem Prüflingenieur übertragen wird.
19. Dieser Bauantrag enthält gleichzeitig den schriftlichen Teil des Lageplans gem. § 2 Abs. 6 Nr. 1–6 BauVorVO; die nachprüfbar berechnete Flächenbeanspruchung des Baugrundstücks gem. § 2 Abs. 6 Nr. 7 BauVorVO ist auf einer besonderen Vordruck*) den Bauvorlagen – nicht – beigelegt.

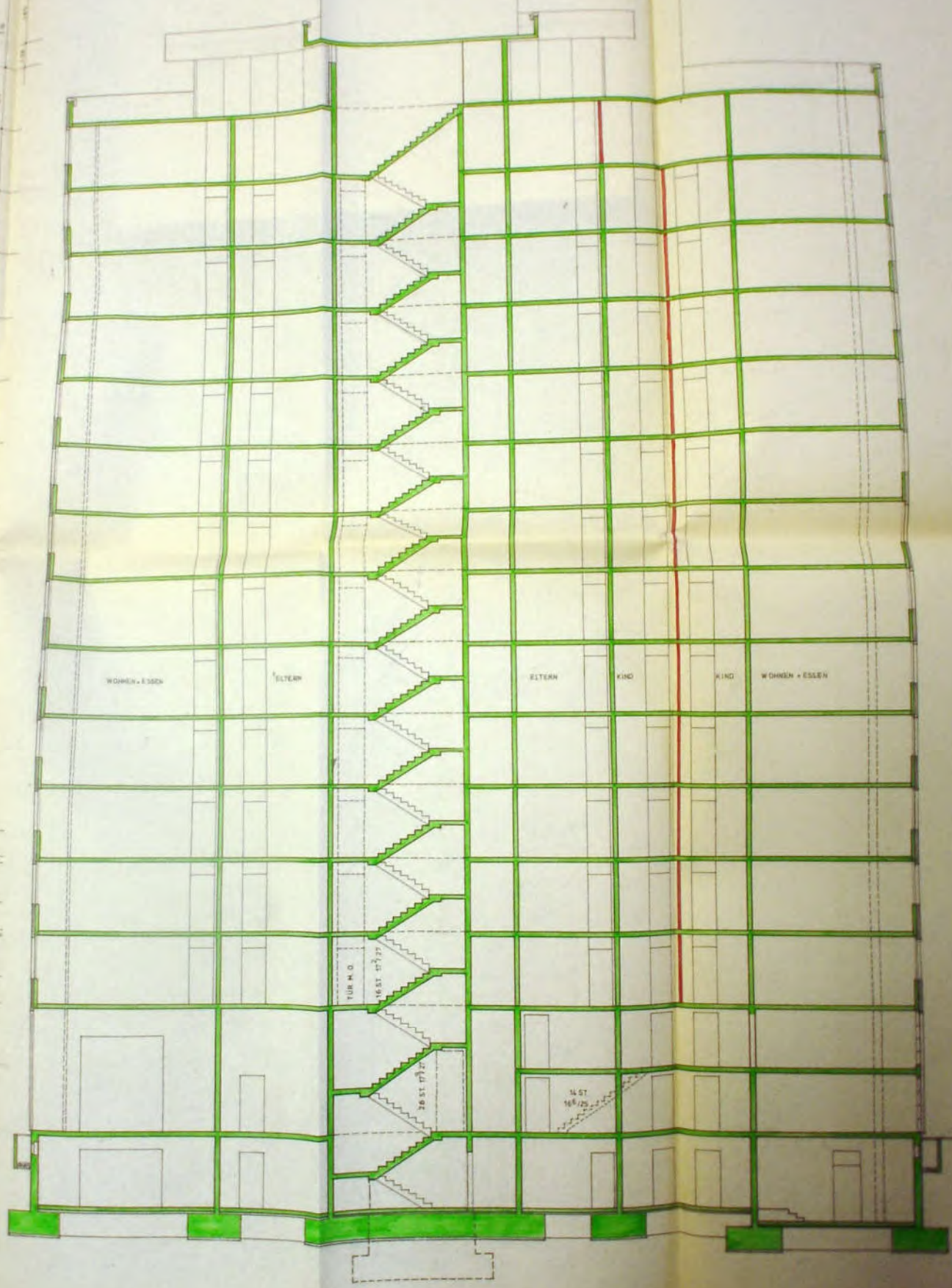
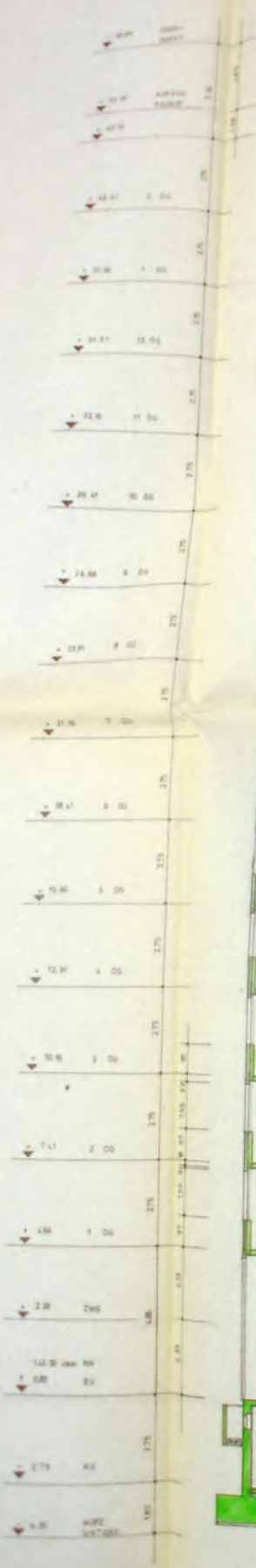
Tübingen/Karlsruhe

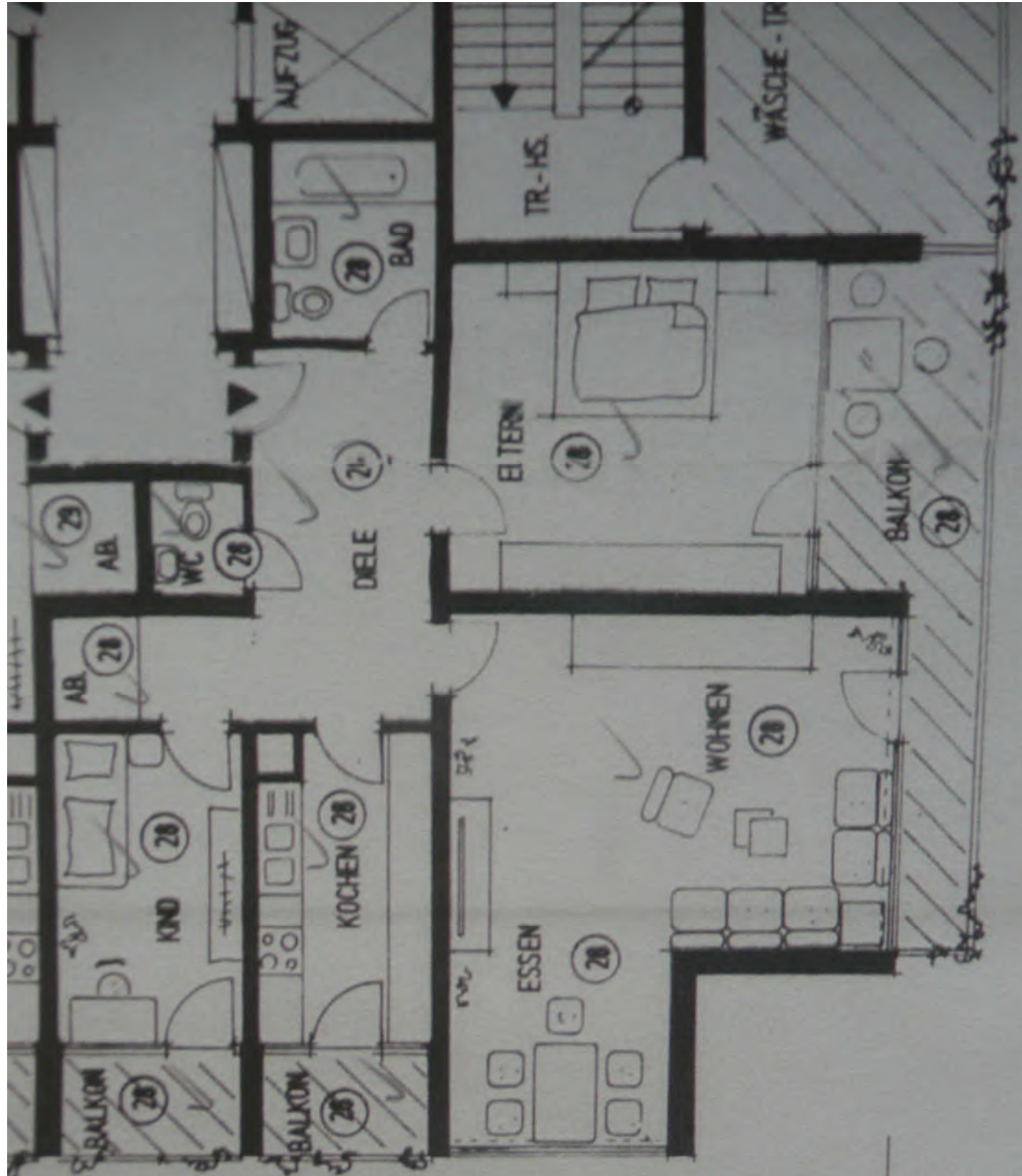
den

2.7.1974



NN 97 771





10	90	2.59	1.30	10	5.69	21	2.59	31	3.00	20	2.25	20	2.45
4.2	2.03	4.2	2.25	1.5	4.90	2	2.03	20	3.62	20	2.25	20	2.25

Psychiatrisches Landeskrankenhaus



WA III	0.4	0.07
WA II	0.3	0.05

WA III	0.3	0.03
WA II	0.3	0.05

WA II	0.3	0.05
-------	-----	------

WR IV	0.3	0.10
WR IV	0.3	0.10

WA II	0.3	0.05
-------	-----	------

WA II	0.4	0.07
-------	-----	------

WA II	0.3	0.05
-------	-----	------

WA II	0.3	0.05
-------	-----	------

WA XIV	0.4	0.12
WR IV	0.3	0.10

WR IV	0.3	0.10
-------	-----	------

WA II	0.4	0.06
-------	-----	------

WA II	0.3	0.05
-------	-----	------

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Gültig bis: 08.03.2028

Registriernummer²⁾ BW-2018-001741955
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Barlachstr. 4, 69168 Wiesloch		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³⁾	1973		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3), 4)}	2008		
Anzahl Wohnungen	68		
Gebäudenutzfläche (A _v)	6851,12 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾	Nah-/Fernwärme		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

M.eEM. Oliver Rausch
Gebäudeenergieberater
c/o Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89
65760 Eschborn

08.03.2018

Datum

Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls 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 Übergabestation
AF-Nr.: 2010000267918 EA-Nr.: 0078045330503180001173498

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

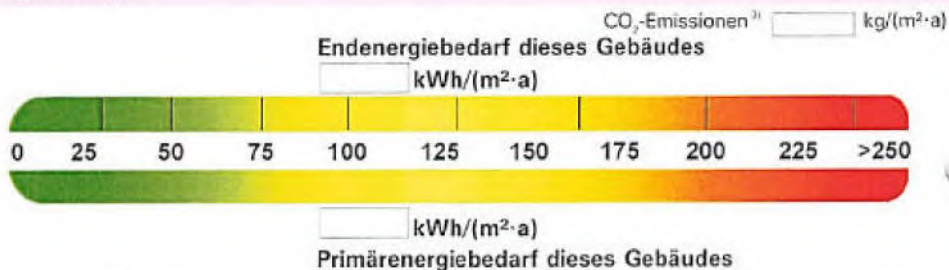


Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer²⁾ BW-2018-001741955
(oder *Registriernummer wurde beantragt am...*)

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV⁴⁾

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)

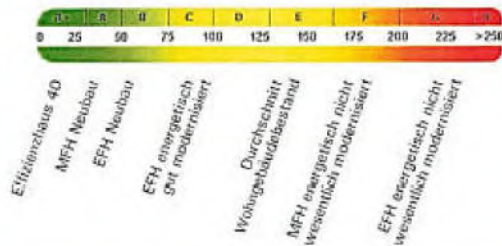
kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵⁾

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

Art: Deckungsanteil: %
 %
 %

Vergleichswerte Endenergiebedarf⁶⁾



Ersatzmaßnahmen⁷⁾

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

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 § 18 Absatz 1 Satz 3 EnEV 5) nur bei Neubau 6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung

von § 7 Absatz 1 Nr. 2 EEWärmeG 7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

AF-Nr.: 20100026791B

EA-Nr.: 0078045330503180001173498

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer²⁾ BW-2018-001741955**
(oder *Registriernummer wurde beantragt am...*)

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

140 kWh/(m²·a)



98 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

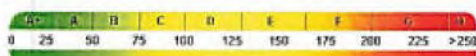
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

140 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger ³⁾	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	
von	bis						
01.01.14	31.12.14	Nah-/Fernwärme	0,70	763.810	160.240	603.570	1,32
01.01.15	31.12.15	Nah-/Fernwärme	0,70	786.990	136.100	650.890	1,20
01.01.16	31.12.16	Nah-/Fernwärme	0,70	890.360	134.380	755.980	1,16

Vergleichswerte Endenergie⁴⁾



Effizienzhaus 40
 MFH Neubau
 EFH Neubau
 EFH energetisch gut modernisiert
 Durchschnitt Wohngebäudebestand
 MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
 EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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

Soll ein Energieverbrauchskennwert 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
 AF-Nr.: 2010000267918

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer²⁾ BW-2018-001741955
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

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 in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	freiwillige Angaben geschätzte Amortisationszeit	freiwillige Angaben geschätzte Kosten pro eingespartem Kilowattstunde Endenergie
1	Sonstiges	Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. der Bauteile gegen Erdreich, Dämmung zugänglicher Wärmeverteilungs- und ggf. vorhandener Warmwasserleitungen sowie Armaturen (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwand gg. Außenluft	Energetische Modernisierung der Fassade bzw. Einsatz zusätzlicher Wärmedämmverbundsysteme (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Modernisierung der Fenster (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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 Vororttermins 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 Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

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) vom¹⁾ 16.10.2013

Erläuterungen

Registriernummer²⁾ BW-2018-001741955
(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 (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, 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 gute Ressourcennutzung und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

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

Endenergiebedarf - Seite 2

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

Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

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

Endenergieverbrauch - Seite 3

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

Wiesloch

D ä m m e l

- 1 H.-Zimmermann-Straße
- 2 Vonderer-Hang
- 3 Ludwigsgasse
- 4 Mirlingasse
- 5 Marzoggasse
- 6 Synagogengasse
- 7 Rathausgasse
- 8 Bommergasse
- 9 Schustergrasse
- 10 Freihofsstraße
- 11 Dreikönigsstraße
- 12 Marktplatz
- 13 Kaiserlich Kammer
- 14 Schongauerweg
- 15 Grünwaldweg
- 16 Noldestraße
- 17 Veilchenweg
- 18 Haselweg
- 19 Friedensplatz

3



11. Fotodokumentation

Diverse Ansichten



Norden



Südwesten



Nordwesten



Süden

Umlaufender Laubengang im Erdgeschoss; Zugang zu den diversen gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss

Westseite, Eingangsbereich von der Barlachstraße



Laubengang an der Ostseite



Laubengang an der Südseite,



Zugang von den Stellplätzen an der Südostseite des Gebäudes



Nordseite, Zugang von und zum Garagengebäude



Schäden am Laubengang



Freifläche an der Südseite des Grundstücks



Zugang zum Garagengebäude an der Nordostseite des Gebäudes



*Garagengebäude an der Nordseite des Grundstücks,
Zufahrt zu den beiden Ebenen, die Zufahrt erfolgt von der Barlachstraße*



Blick in die Garagenanlage (kein Zugang möglich)

