

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: 04.09.2024  
Zeichen: 10-24

**Az.: (3) 5 K 45/22**

**Verkehrswertermittlung**

**(Marktwert)**

gemäß § 194 BauGB

Versteigerungsobjekt:

*Eigentumswohnung, gelegen im 11. Stock eines Mehrfamilien-Wohngebäudes mit insgesamt 66 Wohneinheiten, Baujahr 1975, Wohnung nach Osten und Norden ausgerichtet, bestehend gemäß Plan aus 4 Zimmern, Küche, Bad mit WC, Gäste-WC, Diele, Balkon und einer Loggia, Abstellraum in der Wohnung, Wohnfläche ca. 109 m<sup>2</sup>, ein Abstellraum im Untergeschoss*

*in*

*Barlachstraße 4*  
*69168 Wiesloch*

*Ansicht von der Barlachstraße (Westen)*



*Ansicht von der Schlossstraße (Osten)*



**Verkehrswert: € 162.000,--**

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. Wertermittlungsgrundlagen</b>	Seite 5
1.1. verwendete Unterlagen	Seite 5
1.2. gesetzliche Grundlagen	Seite 6
1.3. Literatur (auszugsweise)	Seite 7
<b>2. Vorbemerkungen</b>	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
<b>3. Rechtliche Gegebenheiten</b>	Seite 9
3.1. Grundbuchstand	Seite 9
3.2. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	Seite 10
3.3. Sonstiges	Seite 10
<b>4. Grundstücksbeschreibung</b>	Seite 10
<b>5. Gebäudebeschreibung</b>	Seite 11
5.1. Bauweise und Ausstattung	Seite 11
5.2. Außenanlagen	Seite 12
5.3. Garagengebäude	Seite 13
<b>6. Wohnungsbeschreibung</b>	Seite 13
6.1. Raumaufteilung	Seite 13
6.2. Ausstattung	Seite 13

---

<b>7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen</b>	Seite 14
7.1. Vorbemerkungen	Seite 14
7.2. Gemeinschaftseigentum	Seite 15
7.3. Sondereigentum	Seite 15
<b>8. Wertermittlung</b>	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
<b>9. Zusammenfassung</b>	Seite 20
<b>10. Anlagen</b>	Seite 22
<b>11. Fotodokumentation</b>	Seite 23



## **1. Wertermittlungsgrundlagen**

### **1.1. Verwendete Unterlagen:**

- *Grundbuch von Wiesloch, Wohnungsgrundbuch Blatt 4576, 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 und 11. 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
- WoFIV  
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003
- II. BV,  
Zweite Berechnungsverordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990, zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007
- BelWertV  
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken vom 12.05.2006, zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 14.10.2022, Beleihungswertermittlungsverordnung
- GEG  
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020, zuletzt geändert durch Artikel 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 45/22

### 2.2. Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Wiesloch Blatt 4576, Wohnungsgrundbuch

169/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 57 nebst Abstellraum  
an Grundstück  
Gemarkung Wiesloch, Flurstück 11614, Gebäude- und Freifläche  
Barlachstraße 4 6.668 m<sup>2</sup>

### 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 4576  
Wohnungsgrundbuch

#### **Bestandsverzeichnis**

##### **laufende Nr. 1**

169/10.000 Miteigentumsanteil  
Flurstück 11614      Barlachstraße 4      66 a 68 m<sup>2</sup>  
Gebäude- und Freifläche

*verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 57** 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 (Anm.: im Grundbuchauszug ist kein Datum angegeben).  
(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 45/2022).**

**Eingetragen (MAN026/19/2022) 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. 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 62 Einzelgaragen. Die Anzahl der Garagen wurde der Abgeschlossenheitsbescheinigung entnommen. 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 konkreter Stellplatz in der Garagenanlage direkt zugeordnet. Die Stellplätze in der Garage sind als Teileigentum gestaltet. Jede Garage verfügt über ein eigenes Grundbuch.

## 6. Wohnungsbeschreibung

Eigentumswohnung, gelegen im 11. Obergeschoss eines Mehrfamilien-Wohngebäudes, nach Osten und Norden ausgerichtet. Die nachfolgende Beschreibung beruht auf den zur Verfügung stehenden Plänen aus den Bauakten.

### 6.1. Raumaufteilung:

Gemäß Plänen besteht die Wohnung aus 4 Zimmern, Küche, Bad mit WC, Gäste-WC, Diele, Balkon (nach Norden), Loggia (nach Osten) sowie einem Abstellraum innerhalb der Wohnung. Die Wohnfläche beträgt gemäß Berechnung in den Bauakten ca. 109 m<sup>2</sup>.

### 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 in der Wohnung 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. 109 m <sup>2</sup> x 9,-- €/m <sup>2</sup> , monatlicher Rohertrag	€	981,--
abzgl. 30 % Bewirtschaftungskosten inkl. nicht umlagefähiger Betriebskosten, gerundet	€	<u>294,--</u>
monatlicher Reinertrag	€	687,--

**Jahresreinertrag:**

12 x € 687,--	=	€ 8.244,--
---------------	---	------------

**Bodenwert:**

Grundstücksgröße	6.668 m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert inkl. Erschließungsbeiträge je m <sup>2</sup>		= € 680,--
angemessener Bodenwert		€ 680,--
6.668 m <sup>2</sup> x 680,-- €/m <sup>2</sup>	=	€ 4.534.240
hiervon 169/10.000 stkl Miteigentumsanteil		€ 76.629,--

**Reinertrag des Bodens:**

€ 76.629,-- x 2 % gerundet	€	1.315,--
Ertrag der baulichen Anlage abzgl. Reinertrag des Bodens	€	8.244,--
	€	<u>1.533,--</u>
Gebäude-Anteil	€	6.711,--

**Gebäude-Ertragswert:**

€ 6.711,-- x 17,01 gerundet	=	€ 114.154,--
zzgl. Bodenwertanteil		<u>€ 76.629,--</u>
Ertragswert Zwischenwert	€	190.783,--
Abschlag für Mindermiete 5 %, gerundet	€	9.539,--
Abschlag für fehlende Innenbesichtigung, 10 %	€	<u>19.078,--</u>
Ertragswert	€	162.166,--
<b>Ertragswert gerundet</b>	<b>€</b>	<b><u>162.000,--</u></b>

#### 8.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß Gutachten des Sachverständigen soll die zum Wertermittlungsstichtag seines Gutachtens zum+ 01.08.2021 gezahlte Miete erheblich 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 geschuldeten 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 und der Größe der Wohnung, der Ausstattung sowie des Alters des Gebäudes auf € 9,-- bis € 12,-- Unter Berücksichtigung dieser Informationen wurde eine marktübliche Miete von 9,-- €/m<sup>2</sup> angesetzt.

Es wurde jedoch wegen des wahrscheinlichen Unterschreitens der marktüblichen Miete ein Abschlag für eine Mindermiete von 5 % des vorläufigen Ertragswertes, entsprechend € 9.539,-- getätigt. Sollte die tatsächlich gezahlte Miete von dem angenommenen Betrag abweichen und damit die angesetzte Mindermiete in dieser Höhe nicht zutreffend sein, 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 Liegenschaftszinssätze 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. 57 betrug rechnerisch € 2.643,--. Der an die Gemeinschaft monatlich fällige Betrag für die Erhaltungsrücklage belief sich zum damaligen Zeitpunkt auf jährlich € 845,--, entsprechend monatlich rund € 70,--.

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,-- €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 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*

**€ 162.000,--**

***in Worten: einhundertzweiundsechzigtausend 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 04. 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 Fassung*
- *Änderung der Teilungserklärung vom 25.11.1992, Notar Rolf Dieterle, Tübingen, UR 1647/1992, auszugsweise in Papierform, vollständig in der elektronischen Fassung*
- *Abgeschlossenheitsbescheinigung Große Kreisstadt Wiesloch vom 07.09.1992 mit Lageplan und Grundrissen von Kellergeschoss und 11. Obergeschoss*
- *Grundriss Erdgeschoss mit gewerblichen Einheiten bzw. Läden*
- *vergrößerter Grundriss Wohnung Nr. 57*
- *Wohn- und Nutzflächenberechnung aus den Bauakten*
- *Ansicht 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*
- *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.*

GRUNDBUCHHAFT WIESLOCH	
Bl. 1	1/1
Zugang 22. OKT. 1992	
1/1	22
1/1	2494



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:

*Grundb. Nr.*

1.) Miteigentumsanteil von  
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 -

241/10.000

*4520*

2. Miteigentumsanteil von  
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 -

158/10.000

*4534*

*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*

*1089*



1029

*Früher  
Nachtrag*

8.) Miteigentumsanteil von  
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 -

145/10.000

*4524*

9.) Miteigentumsanteil von  
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 -

124/10.000

*4528*

10.) Miteigentumsanteil von  
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 -

73/10.000

*4529*

11.) Miteigentumsanteil von  
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 -

169/10.000

*4529*

12.) Miteigentumsanteil von  
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 -

169/10.000

*4530*

*1030*

1259

*Handwritten note:*  
Balk  
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

8129

3139

*50%  
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 -

4539

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 -

4541

3139



3119

*Gold  
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*

1799

*File  
Parkhof*

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 -

*HEH8*

x

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 -

*HEH8*

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 -

*HEH8*

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 -

*HEH8*

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 -

*HEH8*

*1799*

4499

*Siehe  
Mietvertrag*

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

*Ante  
Abstellraum*

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 -

*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 -

*4539*

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 -

*4568*

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 -

*4564*

*5899*

5830

*Siehe  
Aufteilungsplan*

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*

*6510*

6519

*Sohn  
Vertrag*

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 -

*4569  
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 -

*4569*

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 -

*4569*

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 -

*4569*

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 -

*4569*

*4569*



4589

145/10.000

- 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 -

4582

Y

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 -

4583

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 -

4584

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 -

4586

98

- 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 - 4582
  
- 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

9191

- 9191
- |   |   |
|---|---|
| 68.) Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an der<br>Wohnung im 14. Obergeschoß, bestehend aus<br>drei Zimmer, Küche, Bad mit WC, Diele,<br>Abstellraum, Loggia/Dachterrasse, sowie<br>einem außerhalb der Wohnung gelegenen Abstell-<br>raum im 14. Obergeschoß und zwei weiteren<br>Abstellräumen im Zwischengeschoß<br>- im Aufteilungsplan mit Nr. 68 bezeichnet - | 189/10.000<br><br>4584<br><br><del>9780</del> |
| 69.) Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an dem<br>Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage<br>- im Aufteilungsplan mit Nr. 69 bezeichnet -   | 10/10.000<br><br>4588                         |
| 70.) Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an dem<br>Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage<br>- im Aufteilungsplan mit Nr. 70 bezeichnet -   | 10/10.000<br><br>4590                         |
| 71.) Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an dem<br>Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage<br>- im Aufteilungsplan mit Nr. 71 bezeichnet -   | 10/10.000<br><br>4590                         |
| 72.) Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an dem<br>Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage<br>- im Aufteilungsplan mit Nr. 72 bezeichnet -   | 10/10.000<br><br>4590                         |
| 73.) Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an dem<br>Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage<br>- im Aufteilungsplan mit Nr. 73 bezeichnet -   | 10/10.000<br><br>4592                         |
| 74.) Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an dem<br>Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage<br>- im Aufteilungsplan mit Nr. 74 bezeichnet -   | 10/10.000<br><br>4592                         |
| 75.) Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an dem<br>Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage<br>- im Aufteilungsplan mit Nr. 75 bezeichnet -   | 10/10.000<br><br>4590                         |

- 85.) Miteigentumsanteil von 10/10.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem  
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage  
- im Aufteilungsplan mit Nr. 85 bezeichnet - 4604
- 86.) Miteigentumsanteil von 10/10.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-  
Einstellplatz in der Sammelgarage  
- im Aufteilungsplan mit Nr. 86 bezeichnet - 4605
- 87.) Miteigentumsanteil von 10/10.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem  
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage  
- im Aufteilungsplan mit Nr. 87 bezeichnet - 4606
- 88.) Miteigentumsanteil von 10/10.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem  
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage  
- im Aufteilungsplan mit Nr. 88 bezeichnet - 4607
- 89.) Miteigentumsanteil von 10/10.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem  
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage  
- im Aufteilungsplan mit Nr. 89 bezeichnet - 4608
- 90.) Miteigentumsanteil von 10/10.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem  
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage  
- im Aufteilungsplan mit Nr. 90 bezeichnet - 4609
- 91.) Miteigentumsanteil von 10/10.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem  
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage  
- im Aufteilungsplan mit Nr. 91 bezeichnet - 4610
- 92.) Miteigentumsanteil von 10/10.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem  
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage  
- im Aufteilungsplan mit Nr. 92 bezeichnet - 4611
- 93.) Miteigentumsanteil von 10/10.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem  
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage  
- im Aufteilungsplan mit Nr. 93 bezeichnet - 4612



- 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  
4614
- 99.) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem  
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage  
- im Aufteilungsplan mit Nr. 99 bezeichnet - 10/10.000  
4615
- 100.) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem  
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage  
- im Aufteilungsplan mit Nr. 100 bezeichnet - 10/10.000  
4613
- 101.) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem  
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage  
- im Aufteilungsplan mit Nr. 101 bezeichnet - 10/10.000  
4625
- 102.) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem  
Pkw-Einstellplatz in der Sammelgarage  
- im Aufteilungsplan mit Nr. 102 bezeichnet - 10/10.000  
4624

- 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 -

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)  
Notar

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

Notar

Abchrift:

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.

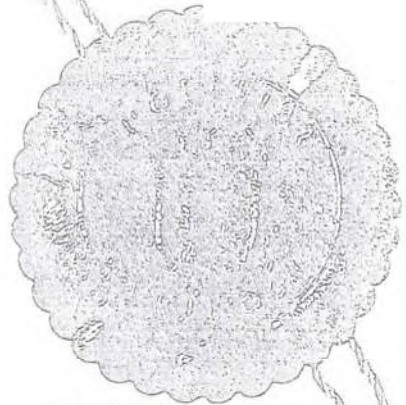
Haigerloch, den 16. September 1992



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)  
N o t a r

Kosten:

Wert: DM 11.300.000,--	
Geb. § 45 KostO	DM 250,--
Geb. § 150 KostO	DM 15,--
14 % Umsatzsteuer	DM 37,10
	-----
	DM 302,10
	=====

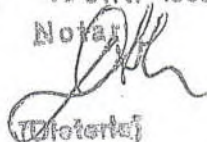
AV II /92 Nr. 168

*Braun*  
Notar

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

Tübingen, den 7. Okt. 1992

Notar



(Notariats)



GRUNDBUCHAMT WIESLOCH	
mit	<input checked="" type="checkbox"/> Beilagen
Eingang 30. NOV. 1992	
M Uhr 30	2810
GRG Nr.	

*[Handwritten signature]*

ÄNDERUNG DER  
 TEILUNGSERKLÄRUNG  
 vom 7. Oktober 1992

WOHNANLAGE

6908 WIESLOCH, BARLACHSTRASSE 4

287

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.

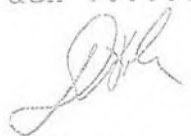
Tübingen, den 25. November 1992...



Mündenville Nr. 7647/1992

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  
Geb. nach § 45 Kost.G  
14 % Umsatzsteuer

DM 15,--  
DM 2.10  
-----  
DM 17.10  
=====

Ur.Nr.: 1647 /1992

AV I / 93 Nr. 232



Notar





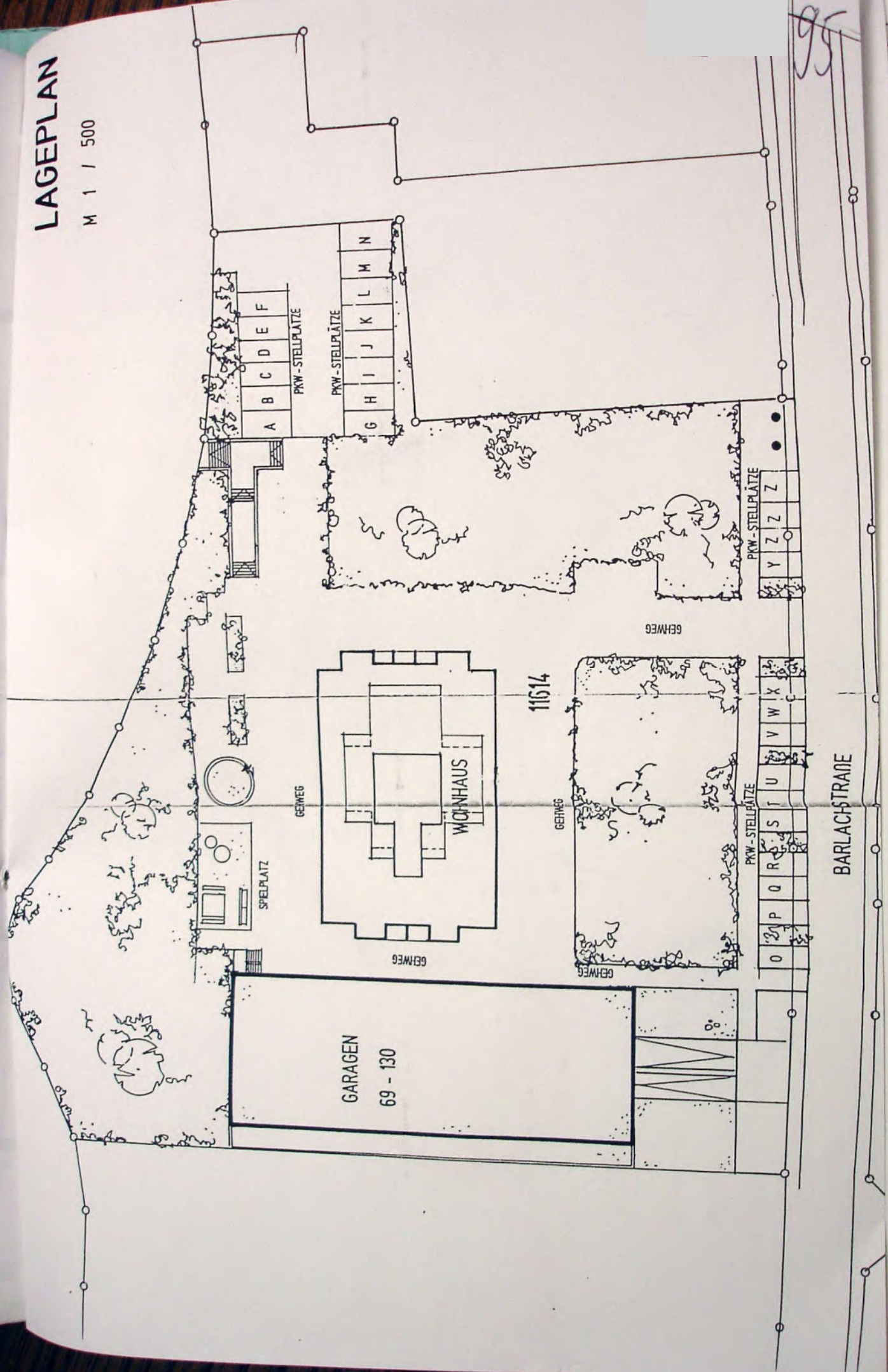




# LAGEPLAN

M 1 / 500

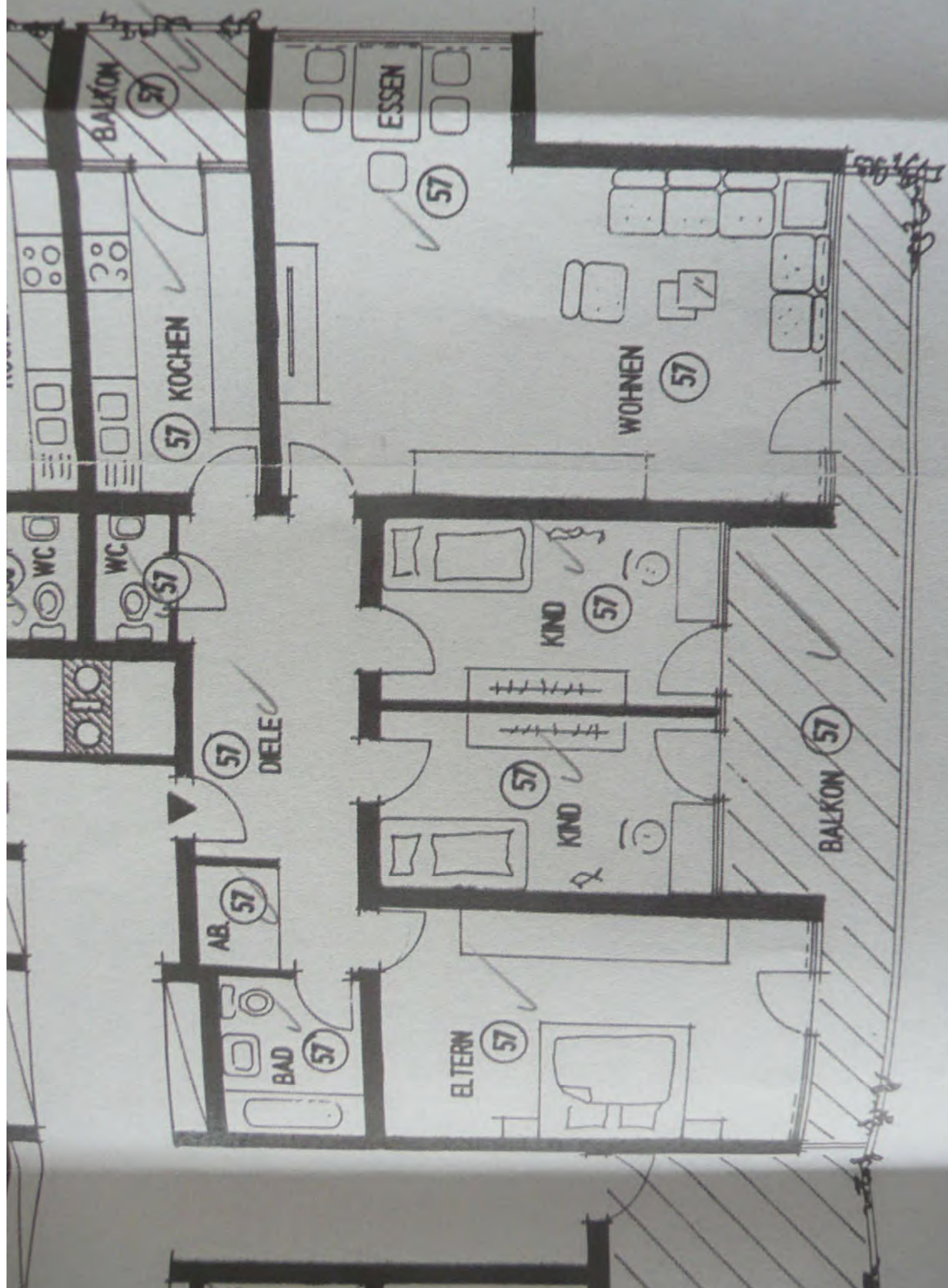
95













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 <sup>5</sup> 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 <sup>5</sup> x 1,94 = 16,99		
	4,63 <sup>5</sup> x 0,27 = 1,25		
	1,78 x 1,32 <sup>5</sup> = 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 <sup>5</sup> x 1,10	=	1,47 "
Abstellraum	1,28 <sup>5</sup> x 1,32	=	1,70 "
Diele	4,79 x 2,25		
	+1,28 <sup>5</sup> 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 <sup>5</sup>	=	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 <sup>5</sup> 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 <sup>5</sup> 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 : 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
Küche	4,20 x 2,25	=	9,45 qm
Bad + WC (wie Nr. 1)		=	4,90 qm
Abstellr./WC	1,465 x 1,00	=	1,47 qm
Diele (wie Nr. 1)		=	<u>12,45 qm</u>
		=	72,83 qm
	72,83 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	2,45 x 2,00	=	4,90 qm
Küche	2,65 x 2,25	=	5,96 qm
		=	<u>30,76 qm</u>
	30,76 x 0,97	=	29,84 qm
Balkone	4,30 x 2,50	=	10,75 qm
	2,45 x 2,80	=	6,86 qm
	3,08 x 2,90	=	8,93 qm
		=	<u>10,34 qm</u>

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 <sup>5</sup> 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 <sup>5</sup> x 4,25	=	15,36 "
Küche	2,25 x 3,65	=	8,21 "
Bad/WC	2,00 x 2,835	=	
	+0,37 <sup>5</sup> x 0,965	=	6,03 "
Flur/Diele	2,11 x 3,665	=	
	+1,10 x 2,70	=	10,70 "
		=	<u>86,29 qm</u>

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  
=====

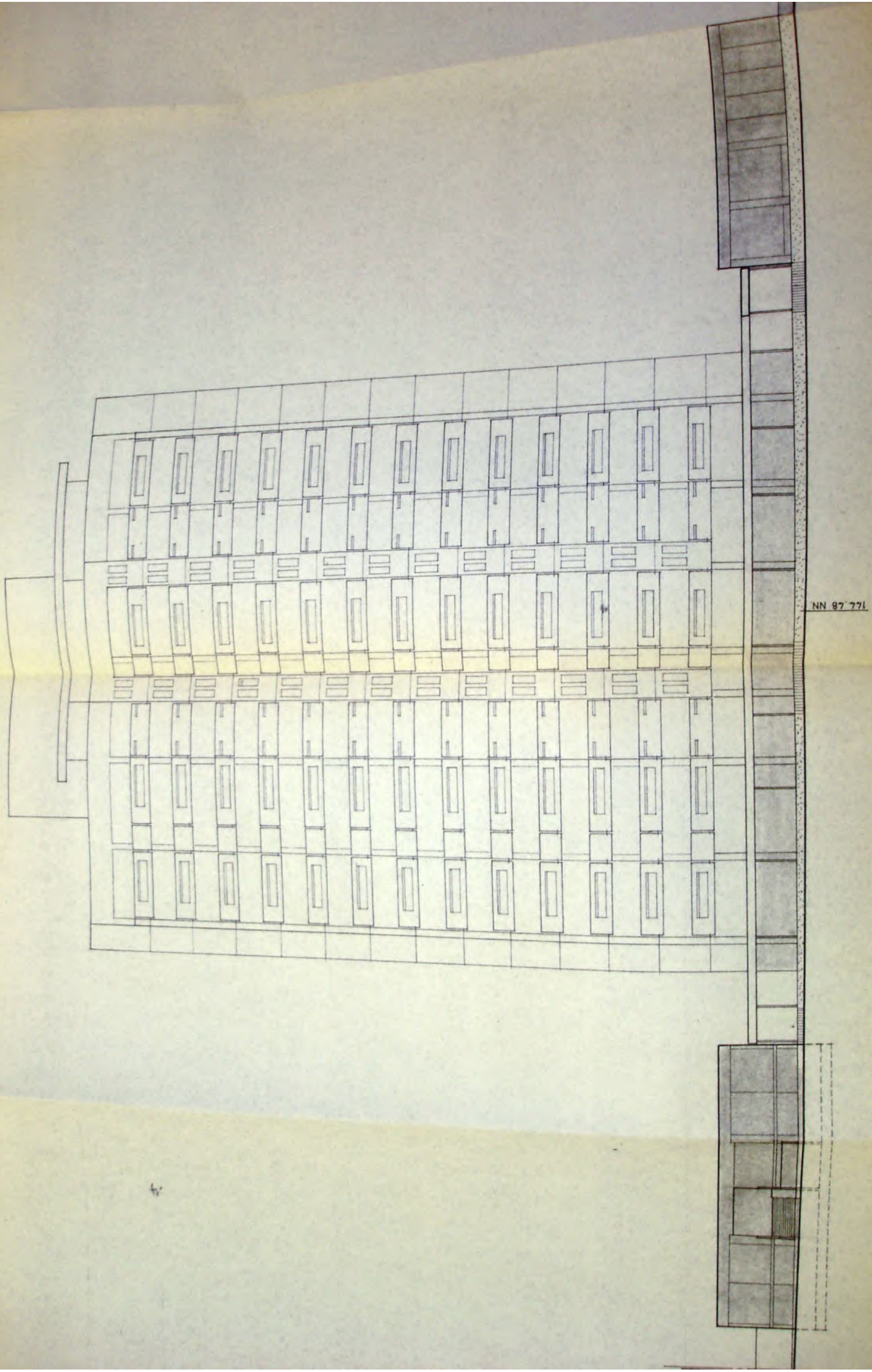
Zusammenstellung:

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

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

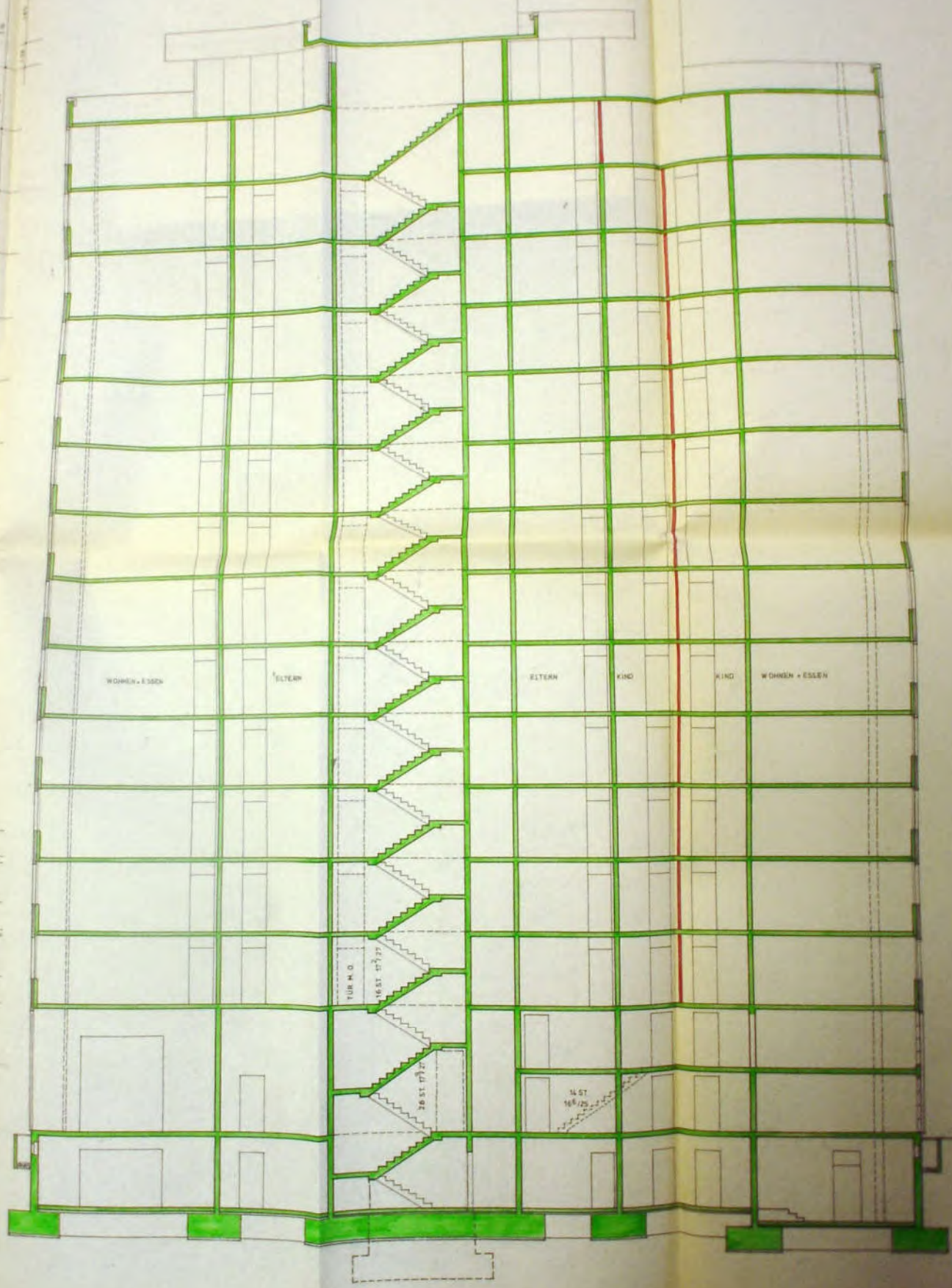
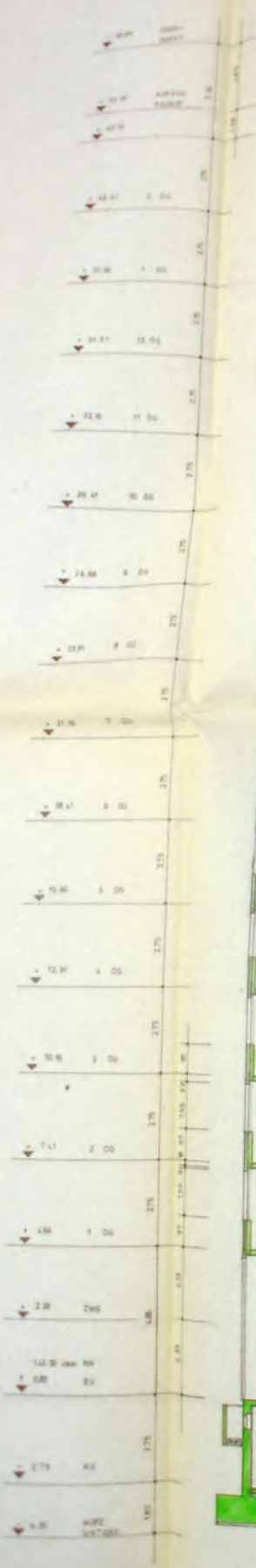
Karlsruhe, 4.6.1975 -We/E-  
DIE ARCHITEKTEN:





NN 97 77L





WOHNEN + ESSEN

ELTERN

ELTERN

KIND

KIND

WOHNEN + ESSEN

TÜR H. O.

16 ST. 47,37

16 ST. 47,37

14 ST. 16,25

Bauabw.

(Bauort)

Wiesloch

Verz. Nr.

207/74

Neu-~~Wieder~~bau eines  
auf dem Grundstück

Sammelgarage  
Barlach-/Schloß-Straße

-Straße-Flst.-Nr. 11614

STADT WIESLOCH

# Baubeschreibung

23. JULI 1974

11/2031

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



Bauort

(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 BauVorIVO 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	

- Der Bauleiter bestätigt die Übernahme der Bauleitung gegenüber der Baurechtsbehörde durch seine Unterschrift. Bauleiter und Baurechtsbehörde erklären, darüber unterrichtet zu sein, daß sie Bauarbeiten jeglicher Art – auch genehmigungspflichtige Grabarbeiten – ohne schriftliche Baugenehmigung des Landratsamtes nicht ausführen dürfen.
- Der Bauherr erteilt zur Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 1 Abs. 2 BauPrüfVO die Einwilligung dazu, daß die Prüfung der Standsicherheitsnachweise ggf. einem Prüfsachverständigen übertragen wird.
- 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 Bauunterlagen – nicht – beigelegt.

Tübingen/Karlsruhe

den

2.7.1974

\*) Vordruck 199/4



Psychiatrisches Landeskrankenhaus



WA III	0.4	07
WA II	0.3	05

WA III	0.3	03
--------	-----	----

WA II	0.3	05
-------	-----	----

WR IV	0.3	10
-------	-----	----

WA II	0.3	05
-------	-----	----

WA II	0.4	06
-------	-----	----

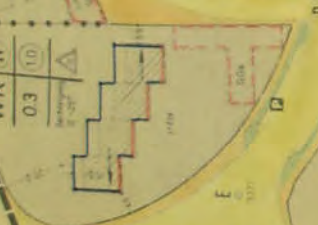
WA II	0.3	05
-------	-----	----

WA II	0.3	05
-------	-----	----

WA II	0.4	07
-------	-----	----

WA XIV	0.4	12
--------	-----	----

WR IV	0.3	10
-------	-----	----





# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

Gültig bis: 08.03.2028

Registriernummer<sup>2)</sup> BW-2018-001741955  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Barlachstr. 4, 69168 Wiesloch		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>	1973		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3), 4)</sup>	2008		
Anzahl Wohnungen	68		
Gebäudenutzfläche (A <sub>g</sub> )	6851,12 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3)</sup>	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) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer<sup>2)</sup> BW-2018-001741955  
(oder \*Registriernummer wurde beantragt am...\*)

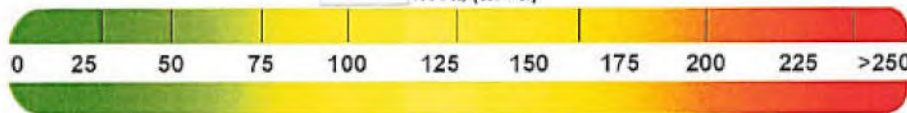
2

## Energiebedarf

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

kWh/(m<sup>2</sup>·a)



kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

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

#### Primärenergiebedarf

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

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>5)</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

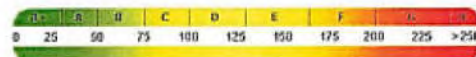
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG<sup>6)</sup>

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

Art:  Deckungsanteil:  %  
 %  
 %

## Vergleichswerte Endenergiebedarf<sup>7)</sup>



Effizienzhaus 4D  
 MFH Neubau  
 EFH Neubau  
 EFH energetisch  
 gut modernisiert  
 Wohngebäudebestand  
 Durchschmitt  
 MFH energetisch nicht  
 wesentlich modernisiert  
 EFH energetisch nicht  
 wesentlich modernisiert

## Ersatzmaßnahmen<sup>8)</sup>

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/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>:  W/(m<sup>2</sup>·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<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1)</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2)</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>3)</sup> freiwillige Angabe

<sup>4)</sup> bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 18 Absatz 1 Satz 3 EnEV <sup>5)</sup> nur bei Neubau <sup>6)</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung

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

AF-Nr.: 20100026791B

EA-Nr.: 0078045330503180001173498



# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer<sup>2)</sup> BW-2018-001741955**  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

## Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

140 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



98 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

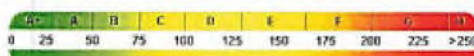
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

140 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger <sup>3)</sup>	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	
von	bis						
01.01.14	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 Endenergie<sup>4)</sup>



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<sub>n</sub>) 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) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer<sup>2)</sup> 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.

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



# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

## Erläuterungen

Registriernummer<sup>2)</sup> 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV H<sub>t</sub>). 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.

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







# Wiesloch

D ä m m e l

- 1 H.-Zimmermann-Straße
- 2 Vorderer Hang
- 3 Ludwigsgasse
- 4 Mirlingasse
- 5 Marzoggasse
- 6 Synagogengasse
- 7 Rathausgasse
- 8 Bommergasse
- 9 Schusterergasse
- 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)*

