

DIPLOM-SACHVERSTÄNDIGE  
ASTRID H. SPRENGER-HENTSCHEL

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

**Amtsgericht Heidelberg**  
**Vollstreckungsgericht**  
**Kurfürsten-Anlage 15**  
**69115 Heidelberg**

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

Wallstraße 2  
69123 Heidelberg

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

Datum: 15.09.2024  
Zeichen: 11-24

**Az.: (3) 5 K 46/22**

**Verkehrswertermittlung**

**(Marktwert)**

gemäß § 194 BauGB

Versteigerungsobjekt:

*Eigentumswohnung, gelegen im 3. Obergeschoss Nord, eines Mehrfamilien-Wohngebäudes, linke Hälfte, Baujahr 1975, bestehend gemäß Plan bzw. Beschreibung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs aus 3 Zimmern, Küche, Bad/WC, separates WC, Diele und Balkon, Wohnfläche ca. 78,81 m<sup>2</sup>, Garage, Nutzfläche ca. 15,18 m<sup>2</sup> - sowie abgeschlossenem Kellerabteil. Die Garage befindet sich in einer separaten Reihengaragenanlage an der Nordseite des Grundstücks*

*in*

*Spitzwegstraße 4  
69168 Wiesloch*

*Ansicht von Westen*



*Ansicht von Nordwesten, Lage der Wohnung markiert*



**Verkehrswert:** € 123.000,--

**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. Gebäudebeschreibungen</b>	Seite 10
5.1. Bauweise und Ausstattung	Seite 12
5.2. Außenanlagen	Seite 13
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 14
7.3. Sondereigentum	Seite 14
<b>8. Wertermittlung</b>	Seite 15
8.1. Einleitung	Seite 15
8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 15
8.3. Ertragswertermittlung	Seite 17
8.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 18
8.5. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes	Seite 18
<b>9. Zusammenfassung</b>	Seite 19
<b>10. Anlagen</b>	Seite 21
<b>11. Fotodokumentation</b>	Seite 22



## **1. Wertermittlungsgrundlagen**

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

- *Grundbuch von Wiesloch, Wohnungsgrundbuch, Grundbuchauszug Blatt 8711 vom 16.05.2022*
- *Wertermittlung des Sachverständigen Privatgutachten im Auftrag eines Miteigentümers zum Stichtag 01.08.2021*
- *Teilungserklärung vom 28.10.1974, Notariat III Wiesloch, UR III H 1183/74*
- *Auszug aus einem Kaufvertrag vom 28.10.1974, Notariat III Wiesloch mit Grundstückskaufvertrag*
- *Abgeschlossenheitsbescheinigung Stadtverwaltung Wiesloch vom 08.11.1974 mit Lageplan und Grundrissen*
- *Ansichten und Schnitt der Garagenanlage von 1974*
- *Ansichten und Schnitt des Wohngebäudes*
- *Auszug aus dem Bebauungsplan mit Festsetzungen für das Wertermittlungsobjekt*
- *Energieausweis vom 03.08.2015, Express-Pass, Dr. Johannes Liess, Lüchow 8, 17179 Altkalen*
- *Protokoll der Eigentümerversammlungen vom 30.11.2023 und 15.07.2024*
- *Jahresabrechnung 2022, Wohnung Nr. 11*
- *Wirtschaftsplan Wohnung Nr. 11 vom 26.10.2023, gültig ab 01.07.2024*
- *Entwicklung Erhaltungsrücklage zum 30.06.2023*
- *Sanierungsfahrplan Dr. Ing. Herbert Steidel, Wiesloch, von Mai 2023*
- *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 (Bundesbodenschutzgesetz) 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
- **Erbbaurecht**  
Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 01.10.2013
- **WoFlV**  
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003
- **II. BV,**  
Zweite Berechnungsverordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990, zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007
- **BelWertV**  
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken vom 12.05.2006, zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 14.10.2022, Beleihungswertermittlungsverordnung
- **GEG**  
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020, zuletzt geändert durch Artikel 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
- Wertemittlerportal  
Reguvis Verlag, bestehend u.a. aus  
Kleiber digital, Zeitschrift: Der Wertemittler, einschlägige Fachliteratur und Rechtsprechung
- Tillmann/Seitz  
Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken  
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Seitz  
1. Auflage 2020
- Fischer/Biederbeck  
Roland Fischer, Matthias Biederbeck  
Bewertung im ländlichen Raum  
1. Auflage März 2019
- Tillmann/Kleiber/Seitz  
Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und Beleihungswertes von Grundstücken  
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber und Wolfgang Seitz#  
2. Auflage 2017
- Stumpe/Tillmann  
Versteigerung und Wertermittlung  
Bernd Stumpe und Hans-Georg Tillmann  
2. Auflage 2017



## 2. Vorbemerkungen

### 2.1. Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg  
Vollstreckungsgericht  
Kurfürstenanlage 15  
69115 Heidelberg

Beschluss vom 13.12.2023

Az.: (3) 5 K 46/22

### 2.2. Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Wiesloch Blatt 8711  
56/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung  
Nr. 11 im 3.Obergeschoss/Nord  
an Grundstück Flurstück 11618  
Gebäude- und Freifläche Spitzwegstraße 4 1.435 m<sup>2</sup>  
Zusatz: (bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad/WC, sep. WC, Diele und Balkon -  
Wohnfläche ca. 78,81 m<sup>2</sup>-, Garage - Nutzfläche ca. 15,18 m<sup>2</sup>- sowie abgeschlosse-  
ner Kellerabteil)

### 2.3. Ortstermin:

Die Verfahrensbeteiligten bzw. ihre Bevollmächtigten wurden von der Unterzeich-  
nerin angeschrieben und um Übersendung verschiedener objektbezogener Unter-  
lagen gebeten. Es wurden ebenso gebeten, den Namen eines eventuellen Mieters  
mitzuteilen. Es wurden keine Informationen übermittelt. Nach mehrfacher Nachfra-  
ge 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 An-  
wesenheit 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**

Wohnungsgrundbuch von Wiesloch

#### **3.1. Grundbuchstand:**

Amtsgericht Mannheim, Gemeinde Wiesloch  
Grundbuch von Wiesloch Blatt 8711

#### **Bestandsverzeichnis**

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

56/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 11618	Spitzwegstraße 4	14 a	35 m <sup>2</sup>
	Gebäude- und Freifläche		

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 11** bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im 3. Obergeschoss/Nord, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad/WC, sep. WC, Diele und Balkon -Wohnfläche ca. 78,81 m<sup>2</sup>-, Garage -Nutzfläche ca. 15,18 m<sup>2</sup>- sowie abgeschlossener Kellerabteil).

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 8701 bis Nr. 8716).

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

Zur ganzen oder teilweisen Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters.

Dies gilt nicht im Fall der Veräußerung

- a) an den Ehegatten oder an in gerader Linie Verwandte,
- b) durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung,
- c) durch die  
(Erstveräußerung).

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 28.10.1974 Bezug genommen.

Eingetragen am 26.02.1975.

Aus Grundbuch Band 147 Heft 11 hierher umgeschrieben am 30.08.2011.  
AS 5

#### **Bestand und Zuschreibungen:**

Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 31.05.2017



Abteilung II:laufende Nr. 1

Die **Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg -Vollstreckungsgericht- vom 04.05.2022 (5 K 46/2022).

Eingetragen (MAN026/20/2022) 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 beigelegt 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:

WR	Reines Wohngebiet
IV	4 Vollgeschosse
GRZ 0,3	Grundflächenzahl 0,4
GFZ 1,0	Geschossflächenzahl 1,0 verbindlich
b	besondere Bauweise
0-25°	Dachneigung

Das Grundstück wird im Westen von der Spitzwegstraße und im Osten von der Zubringerstraße von und in die Stadt Wiesloch zur B 3 Heidelberg-Karlsruhe begrenzt. Im Süden und Norden angrenzend bebaute Grundstücke.

Von der Ost- und der Westseite Emissionen durch Straßenverkehr, vor allem durch die stark befahrene

Die Spitzwegstraße ist eine mäßig befahrene Straße; sie dient auch als Zufahrt zu den umfangreichen Freizeiteinrichtungen im Gewann Haagen, u. a. mit Klettergärten und Sportanlage . Beengte Parksituation vor Ort durch zahlreiche Mehrfamilien-Wohngebäude.

- Einwohner:** Stadt Wiesloch insgesamt mit allen Ortsteilen  
Stand: 31.12.2023, 27.461  
Quelle: Internetseite der Stadt Wiesloch
- Entfernungen:** 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
- Schulen:** alle Schulformen im Ort, Technisches Gymnasium, Wirtschaftsgymnasium, Berufskolleg, Wirtschaftsschule, Gemeinschaftsschule, Hauswirtschaftsschule, keine Realschule  
Quelle: Internetseite der Stadt Wiesloch
- Freizeiteinrichtungen:** Schwimmbad, Eishalle sowie umfangreiches Sportangebot in Vereinen, Musikschule etc.
- Autobahnanschluss:** BAB 6, Mannheim-Heilbronn, Anschlussstelle Wiesloch-Rauenberg ca. 6 km  
BAB 5, Karlsruhe-Frankfurt, Anschlussstelle Wiesloch/Walldorf ca. 8 km
- ÖPNV:** Bushaltestelle am Haus, Haltestelle Schlossstraße  
Verbindungen in die Innenstadt von Wiesloch sowie zum S-Bahnhof Wiesloch-Walldorf

## 5. Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Beschreibung beruht auf den vorhandenen Unterlagen und Plänen sowie den Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung. Für nicht sichtbare und nicht zugängliche Teile des Gebäudes kann keine Haftung übernommen werden.

### 5.1. Bauweise und Ausstattung:

Mehrfamilien-Wohngebäude, linke Hälfte eines Doppelhauses, Baujahr 1975, mit insgesamt 16 Wohnungen. Das Gebäude verfügt über 4 Vollgeschosse und ist voll unterkellert. Im Keller befinden sich eine Waschküche sowie ein Trockenraum.

Gemäß Plan verfügt das Gebäude über einen Aufzug; um diesen Aufzug herum befindet sich das Treppenhaus.

Fundamente: Beton-Streifenfundamente

#### Wände:

Außenwände: Keller Beton, 30 cm  
Erd- und Obergeschosse Mauerwerk 30 cm

Innenwände: Mauerwerk, tragend 30 cm, im Übrigen 17,5 cm

Decken: alle Geschossdecken Stahlbeton

Hauseingang: Zugang über drei Stufen, Geländer entlang der Hauswand  
überdachter Eingangsbereich  
Klingelanlage mit Gegensprechfunktion  
innenliegende Briefkasten-Anlage

Haustür: Metall mit Drahtglas

Fenster: Holz

Fensterbänke: außen Aluminium

Rinnen und Fallrohre: Zink

Rollläden: Kunststoff

Balkone: Betonbrüstung mit Metall-Handlauf

Dach: Flachdach

Außenputz: Rauputz  
Sockel mit Glattstrich

Außentreppe: Betonfertigtreppe an der Ostseite des Gebäudes  
Zugang zum Keller, Metallgeländer



### 5.2. Außenanlagen:

*Vor dem Haus sowie an der Nordseite des Grundstücks mehrere Pkw-Abstellplätze. Die Stellplätze sind mit Beton-Verbundpflaster belegt, desgleichen die Verkehrsflächen an der Nordseite des Gebäudes vor den Garagen.*

*Der Hauszugang besteht aus Waschbetonplatten.*

*An der Gebäuderückseite kleine Freifläche mit Gras bewachsen und einigen älteren Bäumen. Insgesamt unterdurchschnittlicher Pflegezustand.*

*Die wenigen Freiflächen vor dem Haus sind gärtnerisch angelegt und sehr gepflegt.*

### 5.3. Garagengebäude

*An der Nordseite befindet sich eine Reihen-Garagenanlage mit insgesamt 10 Einzelgaragen als Fertigteil-Garagen. Manuelles Hubtor, Flachdach.*

## 6. Wohnungsbeschreibung

*Eigentumswohnung, gelegen im 3. Obergeschoss, nach Norden und Osten ausgerichtet.*

### 6.1. Raumaufteilung:

*Gemäß Plan bzw. Beschreibung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs besteht die Wohnung aus 3 Zimmern, Diele, Küche, Bad mit WC, Gäste-WC (fensterlos) und Balkon. Der Balkon ist nach Norden zum Garagenhof ausgerichtet. Die Wohnfläche wird mit „ca.78,81m<sup>2</sup>“ angegeben.*

### 6.2. Ausstattung:

*Da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, können keine Angaben zur Ausstattung und zum Zustand der Wohnung gemacht werden.*

*Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird ein durchschnittlicher Zustand der Wohnung mit üblicher Instandhaltung unterstellt. Sollte der tatsächliche Zustand hiervon abweichen, kann sich der Verkehrswert ggf. ändern.*

## **7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen**

### 7.1. Vorbemerkungen:

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

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

Instandsetzungsmaßnahmen sind solche zur Wiederherstellung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Bewertungsobjekts, soweit es sich nicht um darüberhinausgehende Modernisierungsmaßnahmen handelt. Auch die Beseitigung von 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:

Die Fassaden an der Nord- sowie der Ostseite haben erhebliche Algenbildung.

Feuchtigkeitsschäden mit Putzwölbungen an der Hauswand im Bereich des Haus-  
eingangs.

Feuchtigkeitsschäden an den Balkonen.

Absenkungen im Bereich der Verkehrswege vor und an den Garagen.

Zu weiteren Mängeln und Schäden im Inneren des Gebäudes können aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine Feststellungen getroffen werden.

### 7.3. Sondereigentum:

Zu möglichen Mängeln und Schäden sowie ggf. notwendigen Instandsetzungen im Gemeinschaftseigentum können aufgrund der möglichen Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden.

Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass das Sondereigentum keine Mängel aufweist. Sollte dies nicht zutreffen, so kann sich der Verkehrswert ggf. ändern.



## 8. Wertermittlung

### 8.1. Einleitung:

Der Verkehrswert wird wie folgt definiert:

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

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

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

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

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

### 8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

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

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

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

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

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

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

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

*Bei der Ertragswertermittlung wurde die Wohnflächenangaben im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sowie die Angaben im Grundriss aus den Aufteilungsplänen berücksichtigt. Eine Überprüfung vor Ort konnte nicht erfolgen.*

8.3. Ertragswertermittlung:

Wfl. ca. 79 m <sup>2</sup>	x	8,50 €/m <sup>2</sup>	gerundet	=	€	672,--
Einzelgarage					€	<u>60,--</u>

monatlicher Rohertrag					€	732,--
-----------------------	--	--	--	--	---	--------

abzgl. 30 % Bewirtschaftungskosten inkl. nicht umlagefähiger Betriebskosten					€	<u>220,--</u>
--	--	--	--	--	---	---------------

monatlicher Reinertrag					€	512,--
------------------------	--	--	--	--	---	--------

Jahresreinertrag:

12	x	€	512,--	=	€	6.144,--
----	---	---	--------	---	---	----------

Bodenwert:

Grundstücksgröße 1.435 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert zum 01.01.2024 inkl. Erschließungsbeiträge je m <sup>2</sup>				=	€	680,--
--	--	--	--	---	---	--------

angemessener Bodenwert					€	680,--
------------------------	--	--	--	--	---	--------

1.435 m <sup>2</sup>	x	680,-- €/m <sup>2</sup>		=	€	975.800,--
----------------------	---	-------------------------	--	---	---	------------

hiervon 56/1.000 stel Miteigentumsanteil					€	54.645,--
--	--	--	--	--	---	-----------

Reinertrag des Bodens:

€ 54.645	x	2,25 %	gerundet		€	1.230,--
----------	---	--------	----------	--	---	----------

Ertrag der baulichen Anlage					€	6.144,--
abzgl. Reinertrag des Bodens					€	<u>1.230,--</u>

Gebäude-Anteil					€	4.914,--
----------------	--	--	--	--	---	----------

Gebäude-Ertragswert:

€ 4.914,--	x	16,60		=	€	81.572,--
zzgl. Bodenwertanteil					€	<u>54.645,--</u>

Ertragswert Zwischenwert					€	136.217,--
10 % Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung					€	<u>13.622,--</u>

Ertragswert					€	122.595,--
-------------	--	--	--	--	---	------------

<b>Ertragswert gerundet</b>					€	<b>123.000,--</b>
-----------------------------	--	--	--	--	---	-------------------



#### 8.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Von der aktuellen Hausverwaltung wurden der Unterzeichnerin der aktuelle Wirtschaftsplan für die Wohnung, gültig seit dem 01.07.2024, die letzte Jahresabrechnung 2022 sowie Informationen zum Stand der Erhaltungsrücklage übermittelt. Ferner liegen Protokolle der beiden letzten Eigentümerversammlungen vor.

Aus den Protokollen ist ersichtlich, dass zwei Sonderumlagen aufgrund notwendiger Sanierungsmaßnahmen an den Balkonen des Gebäudes angefordert wurden. Die erste Sonderumlage in Höhe von € 840,-- war zum 15.02.2024 fällig und wurde von den Eigentümern bezahlt. Die zweite Sonderumlage in Höhe von € 1.400,-- war zum 15.08.2024 fällig. Dieser Fälligkeitstag liegt **nach** dem Stichtag für diese vorliegende Wertermittlung. Da auch diese fällige Sonderumlage von den Eigentümern bereits bezahlt wurde, blieb diese bei der Wertermittlung außer Betracht.

#### 8.5. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes:

Der Liegenschaftszins wurde mit 2,25 % 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 bisher 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. Die Lage des Gebäudes sowie der Wohnung innerhalb des Gebäudes sind unterdurchschnittlich. Im Osten grenzt die viel befahrene Zubringerstraße von und in die Stadt Wiesloch zur B 3, Heidelberg nach Karlsruhe an. Die Wohnung ist nach Norden und Osten ausgerichtet und verfügt gemäß äußerer Inaugenscheinnahme über eine eher unterdurchschnittliche Belichtung und Besonnung. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren wird ein Liegenschaftszins von 2,25 % 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 2,25 % und einer Restnutzungsdauer von 21 Jahren ergibt sich ein Vervielfältiger von 16,60.



Es wurde die marktüblich und nachhaltig erzielbare Miete für die Wohnung sowie die Einzelgarage angesetzt. Es besteht keine Kenntnis, ob die derzeit von den Mietern geschuldete Miete diesen Ansätzen entspricht.

Aufgrund der insoweit fehlenden Angaben sowie der fehlenden Innenbesichtigung wurde vom vorläufig ermittelten Ertragswert ein Risiko-Abschlag in Höhe von 10 % des vorläufigen Ertragswertes vorgenommen.

Aus der letzten bereits beschlossenen Jahresabrechnung 2022 ergeben sich für die Wohnung nicht umlagefähige Kosten in Höhe von € 1.600,--. Dies entspricht, bezogen auf den Rohertrag der Wohnung, rund 20 %. Die seit der letzten Jahresabrechnung fälligen und bereits bezahlten Sonderumlagen in Höhe von zusammen € 2.240,-- waren im Rahmen dieser Ertragswertermittlung nicht nochmals gesondert zu berücksichtigen, da sie bereits bezahlt sind.

Von der Hausverwaltung wurde ein Sanierungsfahrplan übermittelt, der durch das Ingenieurbüro im Mai 2023 erstellt wurde. Dieser beinhaltet eine Zusammenstellung insbesondere energetischer Maßnahmen am Gebäude, die mit weiteren Kosten für die Eigentümer verbunden sind. Hierzu liegen noch keine weiteren Beschlüsse über Sonderumlagen vor. Ebenso wird auf die Notwendigkeit der Erneuerung der Heizung hingewiesen; die Anlagentechnik stammt laut Angaben aus dem Jahr 1987.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen sowie der zu erwartenden weiteren notwendigen Investitionen bzw. ggf. auch Sonderumlagen, wurden die Bewirtschaftungskosten mit 30 % des Rohertrags angesetzt.

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 gegenüber den Parametern der Bodenrichtwertzone angemessen berücksichtigt. Dieser Wert wird mit 680 €/m<sup>2</sup> angegeben wurde als angemessener Bodenwert zugrunde gelegt. Sonstige Anpassungen aufgrund ggf. von weiteren, von der Richtwertzone abweichenden Grundstücksmerkmalen kamen nicht in Betracht.

## **9. Zusammenfassung**

Bei der Bewertung wurden der derzeitige Zustand des gesamten Objekts, wie er aufgrund der Außenbesichtigung erkennbar war mit den geschilderten Mängeln und Schäden berücksichtigt. Beschrieben wurde die vorherrschende Ausstattung des Gebäudes, die in Teilbereichen abweichen kann, ohne dass dies einen Einfluss auf den Ertragswert hat.



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

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

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

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

*Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet und auf*

**€ 123.000,--**

***in Worten: einhundertdreißigtausend EURO***

*geschätzt.*

*Die Bewertung habe ich aufgrund einer eingehenden persönlichen Besichtigung des Gebäudes und der Außenanlagen ohne Anwesenheit Dritter sowie der zur Verfügung stehenden Unterlagen vorgenommen.*

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

Heidelberg, den 15. September 2024



Astrid Sprenger-Hentschel  
Diplom-Sachverständige (DIA)

#### **10. Anlagen**

- Teilungserklärung vom 28.10.1974, Notariat III Wiesloch, UR III H 1183/74
- Schnitt der Garagenanlage von 1974
- Ansichten und Schnitt des Wohngebäudes
- Grundriss Kellergeschoss mit Lage des Abstellraums
- Lageplan Garagenanlage, Garage Nr. 11 markiert
- Auszug aus dem Bebauungsplan mit Festsetzungen für das Wertermittlungsobjekt
- Energieausweis vom 03.08.2015, Express-Pass, Dr. Johannes Liess, Lüchow 8, 17179 Altkalen
- Bodenrichtwertkarte aus BORIS-BW mit Lage des Grundstücks und Richtwert
- Hybridkarte aus Geoportal Baden-Württemberg
- Ortsplan der Stadt, Wiesloch
- Fotodokumentation mit 8 Lichtbildern, einschließlich Deckblatt

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

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

### **11. Fotodokumentation**

*Gebäude-Rückansicht, Osten, Wohnung markiert*



*Garagenanlage an der Nordseite des Grundstücks, Garage Nr. 11 markiert*





*Putzschäden Nordseite des Gebäudes im Bereich der Zufahrt zu den Garagen*



*Hauseingangsbereich*



*Hauseingangstür*



*Feuchtigkeitsschäden im Bereich des Hauseingangs*



*Ostseite des Gebäudes, nicht gepflegter Außenbereich  
Feuchtigkeitsschäden an den Balkonen*





III H 1183/74

Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung  
für das Grundstück in Wiesloch, Flurstück Nr. 11618

§ 1

Wohnanlage

1. Grundstück

Die Firma

ist Eigentümerin des im Grundbuch  
von Wiesloch, Band 35, Heft 1 verzeichneten Grundstücks mit  
der Bezeichnung

Gemarkung Wiesloch, Ortsetter  
Lgb. Nr. 11618, Bauplatz  
in der Größe von 1625 qm.

2. Gebäude

Auf dem Grundstück wird ein Bauwerk erstellt, welches  
16 Wohnungen enthält.

§ 2

A. Begründung des Wohnungseigentums und des Teileigentums

1. Teilung

Die Eigentümerin teilt das Eigentum an dem vorgenannten Grund-  
stück gemäß § 8 WEG in 16 nach Tausendstel berechnete Mitei-  
gentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Anteil das Sonder-  
eigentum an einer bestimmten Wohnung des auf dem Grundstück  
errichteten Bauwerks verbunden ist.

2. Aufteilungsplan

Die Teilung erfolgt auf Grund des zu den Grundakten einzurei-  
chenden, vom Baurechtsamt Stadt Wiesloch geprüften und geneh-  
migten Aufteilungsplanes, in dem die einzelnen Einheiten je-  
weils mit ihrer Sondereigentumsnummer bezeichnet sind.



3. Verzeichnis der Miteigentumsanteile

Wohnung

Nr. 1      42/1000      Miteigentum an dem Grundstück Flst. Nr. 11618 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß/ West gelegenen Wohnung, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Bad/WC, Diele und Balkon, Wohnfläche ca. 61,88 qm.

Zu dieser Wohnung gehört das Sondernutzungsrecht an einem PKW-Abstellplatz der Freifläche, der dieselbe Nummer wie die Wohnung erhält.

Wohnung

Nr. 2      53/1000      Miteigentum an dem Grundstück Flst. Nr. 11618 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß/ Nord gelegenen Wohnung, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad/WC, sep. WC, Diele und Balkon, Wohnfläche ca. 78,81 qm.

Zu dieser Wohnung gehört das Sondernutzungsrecht an einem PKW-Abstellplatz der Freifläche, der dieselbe Nummer wie die Wohnung erhält.

Wohnung

Nr. 3      76/1000      Miteigentum an dem Grundstück Flst. Nr. 11618 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß/ Süd-Ost gelegenen Wohnung, bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Bad/WC, sep. WC, Diele und Balkon, Wohnfläche ca. 110,71 qm.

Zu dieser Wohnung gehört das Sondernutzungsrecht an einem PKW-Abstellplatz der Freifläche, der dieselbe Nummer wie die Wohnung erhält.

Wohnung  
 Nr. 4 42/1000 Miteigentum an dem Grundstück Flst. Nr. 11618 verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoß/ West gelegenen Wohnung, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Bad/WC, Diele und Balkon, Wohnfläche ca. 61,88 qm.

Zu dieser Wohnung gehört das Sondernutzungsrecht an einem PKW-Abstellplatz der Freifläche, der dieselbe Nummer wie die Wohnung erhält.

Wohnung  
 Nr. 5 53/1000 Miteigentum an dem Grundstück Flst. Nr. 11618 verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoß/ Nord gelegenen Wohnung, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad/WC, sep. WC, Diele und Balkon, Wohnfläche ca. 78,81 qm.

Zu dieser Wohnung gehört das Sondernutzungsrecht an einem PKW-Abstellplatz der Freifläche, der dieselbe Nummer wie die Wohnung erhält.

Wohnung  
 Nr. 6 76/1000 Miteigentum an dem Grundstück Flst. Nr. 11618 verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoß/ Süd-Ost gelegenen Wohnung, bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Bad/WC, sep. WC, Diele und Balkon, Wohnfläche ca. 110,71 qm.

Zu dieser Wohnung gehört das Sondernutzungsrecht an einem PKW-Abstellplatz der Freifläche, der dieselbe Nummer wie die Wohnung erhält.



Wohnung  
 Nr. 7 45/1000 Miteigentum an dem Grundstück Flst. Nr. 11618  
 verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
 2. Obergeschoß/ West gelegenen Wohnung,  
 bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Bad/WC,  
 Diele und Balkon, Wohnfläche ca. 61,88 qm  
 und dem Sondereigentum an der Garage Nr. 7,  
 Nutzfläche ca. 15,18 qm.

Wohnung  
 Nr. 8 56/1000 Miteigentum an dem Grundstück Flst. Nr. 11618  
 verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
 2. Obergeschoß/ Nord gelegenen Wohnung,  
 bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad/WC, sep.  
 WC, Diele und Balkon, Wohnfläche ca. 78,81 qm  
 und dem Sondereigentum an der Garage Nr. 8,  
 Nutzfläche ca. 15,18 qm.

Wohnung  
 Nr. 9 80/1000 Miteigentum an dem Grundstück Flst. Nr. 11618  
 verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
 2. Obergeschoß/ Süd-Ost gelegenen Wohnung,  
 bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Bad/WC, sep.  
 WC, Diele und Balkon, Wohnfläche ca. 110,71 qm  
 und dem Sondereigentum an der Garage Nr. 9,  
 Nutzfläche ca. 15,18 qm.

Wohnung  
 Nr. 10 45/1000 Miteigentum an dem Grundstück Flst. Nr. 11618  
 verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
 3. Obergeschoß/ West gelegenen Wohnung,  
 bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Bad/WC,  
 Diele und Balkon, Wohnfläche ca. 61,88 qm  
 und dem Sondereigentum an der Garage Nr. 10,  
 Nutzfläche ca. 15,18 qm.



Wohnung

Nr. 11 56/1000 Miteigentum an dem Grundstück Flst. Nr. 11618 verbunden mit dem Sondereigentum an der im 3. Obergeschoß/ Nord gelegenen Wohnung, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad/WC, sep. WC, Diele und Balkon, Wohnfläche ca. 78,81 qm und dem Sondereigentum an der Garage Nr. 11, Nutzfläche ca. 15,18 qm.

Wohnung

Nr. 12 80/1000 Miteigentum an dem Grundstück Flst. Nr. 11618 verbunden mit dem Sondereigentum an der im 3. Obergeschoß/ Süd-Ost gelegenen Wohnung, bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Bad/WC, sep. WC, Diele und Balkon, Wohnfläche ca. 110,71 qm und dem Sondereigentum an der Garage Nr. 12, Nutzfläche ca. 15,18 qm.

Wohnung

Nr. 13 45/1000 Miteigentum an dem Grundstück Flst. Nr. 11618 verbunden mit dem Sondereigentum an der im 4. Obergeschoß/ West gelegenen Wohnung, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Bad/ WC, Diele und Balkon, Wohnfläche ca. 61,88 qm und dem Sondereigentum an der Garage Nr. 13, Nutzfläche ca. 15,18 qm.

Wohnung

Nr. 14 56/1000 Miteigentum an dem Grundstück Flst. Nr. 11618 verbunden mit dem Sondereigentum an der im 4. Obergeschoß/ Nord gelegenen Wohnung, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad/WC, sep. WC, Diele und Balkon, Wohnfläche ca. 78,81 qm und dem Sondereigentum an der Garage Nr. 14, Nutzfläche ca. 15,18 qm.



Wohnung

Nr. 15 80/1000 Miteigentum an dem Grundstück Flst. Nr. 11618 verbunden mit dem Sondereigentum an der im 4. Obergeschoß/ Süd-Ost gelegenen Wohnung, bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Bad/WC, sep. WC, Diele und Balkon, Wohnfläche ca. 110,71 qm und dem Sondereigentum an der Garage Nr. 15, Nutzfläche ca. 15,18 qm.

Wohnung

Nr. 16 115/1000 Miteigentum an dem Grundstück Flst. Nr. 11618 verbunden mit dem Sondereigentum an der im 5. Obergeschoß gelegenen Penthouse-Wohnung, bestehend aus 4 Zimmern, Küche, 2 Bädern mit WC, 2 Abstellräumen, Diele und Terrasse, Wohnfläche ca. 165,57 qm und dem Sondereigentum an der Garage Nr. 16, Nutzfläche ca. 15,18 qm.

Zu jeder vorbezeichneten Wohnungseigentumseinheit ist ferner verbunden Sondereigentum an einem abgeschlossenen Kellerabteil, welches im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichnet ist, die dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan entspricht.

Das Sondernutzungsrecht an den PKW-Abstellplätzen darf nur seiner Bestimmung entsprechend zur Abstellung eines PKW benutzt werden. Jede zweckentfremdende Nutzung ist untersagt.

§ 3

Gegenstand des Wohnungseigentums und des Teileigentums

1. Begriffsbestimmungen:

- a) Wohnungseigentum: dies ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.



- b) Teileigentum: dies ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- c) Gemeinschaftliches Eigentum: dies sind das Grundstück, sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, welche nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

## 2. Gegenstand des Sondereigentums:

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

In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, was zum Sondereigentum gehört:

- a) die nicht tragenden Wände, mit Ausnahme der Trennwände zwischen den Wohnungen und dem Treppenhaus;
- b) der Fußbodenbelag, Deckenputz, Wandputz und Verkleidung sämtlicher Wände der im Sondereigentum stehenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören;
- c) die Fenster, Fensterrolläden, Korridortüren, Rolläden, Balkone, Loggien, Terrassen;
- d) sämtliche, innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände;



- e) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an;
- f) die Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Gemeinschaftsantennen, Klingelanlagen usw., sowie für Kanalisation von ihren Abzweigungen von der Hauptleitung an einschließlich Abschluß- und Zapfhähnen von Wasserleitungen, elektrische Steckdosen und Schalter;
- g) die Zählereinrichtungen für elektrischen Strom, sowie Wasser, soweit sie nicht im Eigentum des Versorgungswerkes stehen;
- h) die Wasch- und Spülbecken, Abwaschvorrichtungen, Ausgüsse, Badewannen, WC's usw.;
- i) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsamen Steigleitungen bzw. Falleitungen.

### 3. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums:

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, welche nicht nach Ziffer 2 zum Sonder Eigentum erklärt sind, also insbesondere z. B. die Umfassungsmauern, die trennenden Zwischenwände und die Wohnungstrennwände, sowie der Grund und Boden. ferner auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.



B. Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung

§ 4

Grundsatz:

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

§ 5

Gebrauchsregelung:

1. Der Wohnungseigentümer (Teileigentümer) hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärungen ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes. Im einzelnen ist für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums die vom Verwalter aufzustellende Hausordnung maßgebend. Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch die Eigentümerversammlung mit 4/6 Mehrheit geändert werden.
2. Die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile, Anlagen und Einrichtungen stehen den Wohnungseigentümern der betreffenden Gebäude und deren Haushaltsangehörigen zum gemeinschaftlichen Gebrauch offen, ohne Rücksicht auf Wertverschiedenheit der einzelnen Eigentumswohnungen.
3. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln.



- 4. Wohnungen und die dazugehörenden Nebenräume dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Die Ausübung eines Berufes oder Gewerbes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Der Verwalter kann die Zustimmung mit Auflagen verbinden. Im übrigen kann die Zustimmung nur verweigert werden, wenn mit der Ausübung des Berufes oder Gewerbes erfahrungsgemäß eine erhebliche Belästigung der übrigen Wohnungseigentümer oder eine erhöhte Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile verbunden oder zu befürchten ist.
  
- 5. Entsprechendes gilt bei Vermietung oder Verpachtung einer Wohnung. Bei Vermietung der Wohnung oder des Teileigentums müßten etwaige Zweckbindungen berücksichtigt werden. Dies gilt nicht nur für den Fall der Überlassung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie.
  
- 6. Nach Erteilung der Zustimmung durch den Verwalter stehen dem Mieter einer ganzen Wohnung, nicht jedoch dem Mieter bzw. Untermieter einzelner Räume der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums wie dem Wohnungseigentümer zu. Der Wohnungseigentümer hat dem Mieter eine Abschrift dieser Urkunde und eine Hausordnung auszuhändigen.
  
- 7. Zur Wahrnehmung der einheitlichen Gestaltung des Grundstücks einschließlich des Gebäudes dürfen Vorrichtungen, die der Werbung oder gewerblichen Zwecken dienen, nur mit Zustimmung des Verwalters am Hause oder auf dem Grundstück angebracht oder aufgestellt werden.
  
- 8. Bauliche Veränderungen, insbesondere Um-, An- und Einbauten, sowie Installationen dürfen - auch soweit sie das Sondereigentum betreffen - nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters vorgenommen werden, wenn sie geeignet sind, auf das gemeinschaftliche Eigentum und dessen Benutzung einzuwirken, ein auf Sondereigentum beruhendes Recht zu beeinträchtigen oder die äußere Gestaltung des Gebäudes zu verändern. Das gleiche gilt für die Beseitigung von Ein-



richtungen, die bei Übertragung des Wohnungseigentums vorhanden waren oder später mit Zustimmung des Verwalters geschaffen wurden. Zur Anbringung von Außenantennen ist gleichfalls die Zustimmung des Verwalters erforderlich.

9. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu dulden, die zur Errichtung einer Fernseh-, Rundfunk- oder Energieversorgungsanlage zugunsten eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erforderlich sind. Ein hierdurch an einem Sondereigentum entstehender Schaden ist von demjenigen zu ersetzen, auf dessen Veranlassung eine derartige Maßnahme erfolgt.

10. Beschließt die Mehrheit der Wohnungseigentümer, die auch die Mehrheit der Miteigentumsanteile vertritt, bauliche Veränderungen oder Verbesserungen des gemeinschaftlichen Eigentums, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen, aber zur Erhaltung des Wertes und der Wirtschaftlichkeit nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderlich sind, so müssen auch die Wohnungseigentümer, die nicht zugestimmt haben, die Durchführung dieser Maßnahme dulden und sich an den Kosten beteiligen. Dies gilt auch, wenn dadurch vorübergehend ihre Rechte aus §§ 4 und 5, insbesondere die Benutzbarkeit der in ihrem Sondereigentum stehenden Räume eingeschränkt werden. Entstehen bei der Durchführung derartiger Maßnahmen Schäden an einem Sondereigentum, so sind diese Kosten auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu beseitigen.

§ 6

Übertragung des Wohnungseigentums

1. Das Wohnungseigentum unterliegt der Veräußerungsbeschränkung des § 12 WPG mit der Maßgabe, daß zur Veräußerung die Zustimmung des Verwalters erforderlich ist. Die Teilung oder eine sonstige inhaltliche Änderung des Wohnungs-



eigentums bedarf desgleichen der Zustimmung des Verwalters, entsprechend der Zustimmung bei der Veräußerung eines Wohnungseigentums.

2. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, bei Veräußerung dem Erwerber alle, auch die nicht dinglich gesicherten Verpflichtungen anzugeben und aufzuerlegen, die er selbst übernommen hat, und ihn in gleicher Weise zu verpflichten; insbesondere muß sich dieser sowie dessen Ehegatte der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen wegen der Leistungen auf die Grundpfandrechte unterwerfen, ferner der Verwaltung Vollmacht gemäß § 14, Ziffer 4 dieser Urkunde erteilen. Das Guthaben an der Instandsetzungsrücklage sowie bei den Grundpfandrechten entstandenen Teileigentümergrundschulden und vorhandenen Tilgungsfondguthaben sind an den Erwerber abzutreten.
3. Die Zustimmung der Verwaltung darf nur aus wichtigem Grunde versagt werden, insbesondere dann, wenn:
  - a) begründete Besorgnis besteht, daß der in Aussicht genommene Erwerber die sich aus dem Wohnungseigentum ergebenden persönlichen und finanziellen Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß erfüllt und seine Bonität nicht außer Zweifel steht;
  - b) der Erwerber es ablehnt, in die etwaigen Verpflichtungen, die sich aus dem Verhältnis zu den übrigen Wohnungseigentümern oder aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergeben, einzutreten;
  - c) in der Person des Erwerbers Voraussetzungen gegeben sind, die zur Entziehung des Wohnungseigentums nach § 7 dieses Vertrages berechtigen würden.

Die Zustimmung der Verwaltung zur Veräußerung entfällt im Falle der Zwangsvollstreckung sowie der Zwangsversteigerung oder bei Veräußerung durch den Konkursverwalter und auch im Falle der Erstveräußerung. Die Zustimmung zur Veräußerung ist auch nicht erforderlich, wenn der Wohnungseigentümer sein Wohnungs- oder Teileigentum an seinen Ehegatten oder an einen in gerader Linie mit ihm Verwandten veräußert.



§ 7

Entziehung des Wohnungseigentums

1. Für die Entziehung des Wohnungseigentums gelten die Bestimmungen des § 18 WEG. Die Voraussetzungen des § 18, Abs. 1 WEG liegen auch vor, wenn
  - a) ein Wohnungseigentümer bauliche Veränderungen in seinen Räumen vornimmt, die von der Verwaltung aus triftigen Gründen nicht genehmigt worden sind, oder deren Vornahme die Verwaltung widersprochen hat;
  - b) der Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung länger als 3 Monate in Verzug ist;
  - c) ein Wohnungseigentümer oder eine Person, die zu seinem Haushalt gehört oder der die Nutzung des Wohnungseigentums überlassen ist, sich einer erheblichen Belästigung gegenüber einem anderen Wohnungseigentümer oder einer zu dessen Hausstand gehörenden Person oder der Verwaltung bzw. deren Erfüllungsgehilfen gegenüber schuldig gemacht hat oder durch unangemessenen Gebrauch des Wohnungseigentums oder Vernachlässigung der gebotenen Sorgfalt dieses oder das Gebäude gefährdet.
  - d) In weniger schwerwiegenden Fällen kann die Verwaltung aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses verlangen, daß der gegen seine Pflichten verstoßende Wohnungseigentümer eine Vertragsstrafe bis zur Höhe von DM 200,-- (Zweihundert Deutsche Mark) an die Verwaltung zugunsten der Gemeinschaft zahlt.
2. Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so wirken die aus der Person eines Wohnungseigentümers sich ergebenden Entziehungsgründe auch gegen die anderen Eigentümer dieser Wohnung.



3. Die Entziehung des Wohnungseigentums kann nicht mehr durchgeführt werden, wenn vom Tage an, an dem die Verwaltung Kenntnis von den die Entziehung begründenden Tatsachen erlangt hat, mehr als drei Monate verflossen sind.
4. Eine beabsichtigte Entziehung des Wohnungseigentums oder ein Antrag auf freiwillige Versteigerung ist von der Verwaltung unverzüglich den jeweiligen Grundpfandrechtsgläubigern schriftlich mitzuteilen.

### § 8

#### Gemeinschaftliche Instandhaltung

1. Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; sie ist vom Verwalter durchführen zu lassen.
2. Klappläden und Rolläden, Fenster, Loggien, Balkone und Balkontüren sowie Garagentore sind, auch wenn sie zum Sondereigentum gehören, in bezug auf den Anstrich bzw. Verputz wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln. Die Kosten der Instandhaltung und Erneuerung geht zu Lasten des Wohnungs- oder Teileigentümers, zu dessen Bereich diese Teile gehören. Das Gleiche gilt für Sondernutzungsrechte.
3. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Teile des Gebäudes so instand zu halten, daß dadurch den anderen Wohnungseigentümern über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst.
4. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums obliegt, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens, dem Wohnungseigentümer. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.



5. Bildet der Zustand der im Sondereigentum stehenden Räume eine unmittelbare Gefahr für das gemeinschaftliche Eigentum, für andere Sondereigentumsrechte oder für Bewohner des Hauses, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, sogar verpflichtet, die zur Beseitigung des Gefahrenzustandes erforderlichen Maßnahmen durchführen zu lassen. Der betreffende Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die Durchführung derartiger Maßnahmen zu ermöglichen und die entstandenen Kosten den übrigen Wohnungseigentümern zu erstatten. Verhindert oder verzögert er die Ausführung solcher Arbeiten schuldhaft, so hat er die durch sein Verhalten entstandenen Mehrkosten zu tragen. Anlässlich der Durchführung solcher Maßnahmen kann ein Wohnungseigentümer weder Schadenersatz fordern, noch die von ihm zur Deckung der anteiligen Kosten und Lasten zu entrichtende Pauschalzahlung mindern oder insoweit ein Rückhaltungsrecht ausüben. Entstehen bei der Durchführung derartiger Maßnahmen Schäden am Sondereigentum, so sind diese auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu beseitigen.
6. Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der im Sondereigentum stehenden Räume hat jeder Wohnungseigentümer selbst zu tragen. Instandhaltungskosten für den Neuanstrich bzw. Neuverputz der Fenster-, Roll- und Klappläden, Loggien, Balkone und Balkontüren gemäß der Regelung oben Ziffer 2 gehen zu Lasten der Instandhaltungsrückstellung.
7. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
8. Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von zwei Jahren nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnungen auf etwa notwendig werdende Instandsetzungsarbeiten überprüfen zu lassen. Liegen wichtige Gründe vor, ist die Überprüfung auch sonst zulässig.



§ 9

Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

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



§ 10

Aufhebungsverfahren

Ist die Gemeinschaft in den Fällen des § 9 Ziffer 3 aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach §§ 753 BGB und 180 WEG.

§ 11

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Eine Personenmehrheit, insbesondere Ehegatten, haftet für sämtliche Verpflichtungen als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken.

Erklärungen gegenüber einem Angehörigen der Personenmehrheit gelten als gegenüber der Personenmehrheit abgegeben. Erklärungen eines Angehörigen der Personenmehrheit wirken für und gegen die Personenmehrheit.

§ 12

Nutzung, Lasten und Kosten

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

a) Betriebskosten:

Die Wohnungseigentümer müssen alle Betriebskosten, wie Wassergeld, Grundsteuer, öffentliche Abgaben usw., soweit nicht eine gesonderte Veranlagung erfolgt, gemeinsam tragen. Die Kosten werden nach Miteigentumsanteil umgelegt und sind an den Verwalter zu zahlen. Der Verwalter erhält ein Honorar von monatlich DM 0,25 (fünfundzwanzig Pfennig) je qm pro Sonder- und Teileigentum.



b) Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes werden folgende Versicherungen abgeschlossen:

- 1. eine Haftpflichtversicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum am Grundstück.
- 2. Eine Gebäudeversicherung.

Die Umlage der Versicherungskosten erfolgt nach Miteigentumsanteilen.

c) Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Sie beträgt für das Gebäude mindestens DM 2,-- (zwei Deutsche Mark) je qm Wohnfläche der Wohnungseigentumsrechte im Jahr. Der aufzubringende Teil zur Instandhaltungsrückstellung bestimmt sich nach Größe des Miteigentumsanteils.

Die Instandhaltungsrückstellung steht nur der Gemeinschaft zu; ein Auszahlungsanspruch des einzelnen Wohnungs- bzw. Teileigentümers besteht nicht. Bei einer Weiterveräußerung eines Wohnungs- oder Teileigentums gehen die Rechte des Veräußernden an der angesammelten Instandhaltungsrücklage ohne Auseinandersetzung auf den Erwerber über.

- 2. Die Betriebskosten für Zentralheizung und Warmwasserversorgung werden durch Heizkostenzähler erfaßt und einmal jährlich abgerechnet. Außerdem ist ein monatlicher Vorschuß auf die Heizkosten zu entrichten.
- 3. Alle durch vorstehende Regelung nicht erfaßten Kosten und Lasten sind von dem Wohnungseigentümer entsprechend den Miteigentumsanteilen zu tragen.
- 4. Bei laufendem Mehrverbrauch von Wasser zum Betrieb eines Gewerbes ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, einen Zwischenzähler auf eigene Kosten einrichten zu lassen.



5. Die Abwesenheit eines Wohnungseigentümers oder die Tatsache, daß seine Sondereigentumsräume weder durch ihn noch durch Dritte benutzt werden, entbindet ihn nicht von der Beitragsleistung zu den Kosten und Lasten.
6. Die Kostendeckung erfolgt durch Erhebung einer monatlichen Pauschale, deren Berechnung durch den Verwalter erfolgt. Die Pauschalbeiträge sind bis zum 3. Werktag eines jeden Monats an den Verwalter zu entrichten. Im Falle der Überweisung gilt die Bezahlung als erfolgt, sobald der Betrag dem vom Verwalter angegebenen Konto gutgeschrieben ist.
7. Der Verwalter hat nach Ablauf jedes Kalenderjahres eine Abrechnung zu erteilen. Die Abrechnung gilt als anerkannt, wenn nicht innerhalb vier Wochen nach Absendung dieser schriftlich widersprochen wird. Die Abrechnung der Heizungskosten gemäß Ziffer 2 erfolgt jährlich gesondert nach Abschluß der Heizperiode. Überzahlungen sind dem Pauschalkonto des Wohnungseigentümers gutzuschreiben. Fehlbeträge sind innerhalb vier Wochen nach Absendung der Abrechnung nachzuzahlen.
8. Der Wohnungseigentümer kann, abgesehen von einer Überzahlung gemäß Ziffer 7 Abs. 2 Forderungen nicht gegen die Monatspauschale aufrechnen. Er kann ferner kein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht ausüben.
9. Die Pauschalzahlung für die Zeit bis zum Ablauf des auf die Endabrechnung über die Gesamterstellungskosten des Gebäudes einschließlich Grundstück folgenden Kalenderjahres werden vom Verwalter auf Grund eines Wirtschaftsplanes festgelegt. Die Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben in der Jahresabrechnung gilt als Wirtschaftsplan für das anschließende Jahr, es sei denn, daß in Aussicht stehende, besondere Maßnahmen die Aufstellung eines neuen Wirtschaftsplanes erfordern.
10. Eine Änderung des Verteilungsschlüssels kann von der Wohnungseigentümerversammlung mit 4/6 Mehrheit beschlossen werden.



§ 13

Eigentümerversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.
2. Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn mehr als  $1/3$  der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Zweckes und der Gründe verlangen. Die Einberufung der Versammlung erfolgt durch den Verwalter. Sie soll schriftlich erfolgen und Ort und Zeit, sowie Gegenstand der Versammlung bezeichnen.

Die Frist der Einberufung soll mindestens eine Woche betragen. Die Nichtbeachtung der Formalitäten hat jedoch auf die Gültigkeit der Beschlüsse keinen Einfluß. Ein Antrag auf richterlichen Entscheid über die Ungültigkeit von Beschlüssen wegen Nichteinhaltung dieser Formalitäten ist ausgeschlossen, wenn diese Beschlüsse von mehr als  $2/3$  aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer gefaßt wurden.

3. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
4. Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als  $2/3$  der Miteigentumsanteile vertreten sind. Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder einen anderen Wohnungseigentümer vertreten lassen. Dies muß durch schriftliche Vollmachterteilung geschehen. Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen. Diese ist dann in jedem Falle beschlußfähig. Hierauf ist in der Einberufung besonders hinzuweisen.



5. Den Vorsitz in der Versammlung führt der Verwalter, in seiner Abwesenheit der Hauswart. Der Verwalter ist zur Teilnahme an der Wohnungseigentümersversammlung nicht verpflichtet, wenn er vor der Versammlung schriftlich zu der Tagesordnung Stellung nimmt. Diese Stellungnahme ist in der Versammlung zu verlesen. Hat der Verwalter an einer Versammlung nicht teilgenommen und hat die Versammlung Beschlüsse gefaßt, die der schriftlichen Stellungnahme des Verwalters widersprechen, so ist der Verwalter berechtigt, innerhalb zwei Wochen nach Kenntnisnahme dieser Beschlüsse eine neue Versammlung zum Zwecke der nochmaligen Beratung dieser Beschlüsse einzuberufen. In diesem Falle ist der Verwalter zur Teilnahme an der Versammlung verpflichtet.
6. Bei der Abstimmung hat jeder Wohnungseigentümer so viele Stimmen, als sein Miteigentumsanteil volle Tausendstel umfaßt. Steht das Wohnungs- oder Teileigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können diese ihr Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Der Verwalter hat kein Stimmrecht, es sei denn, daß er zugleich Wohnungs- bzw. Teileigentümer ist. § 25 WEG findet insoweit keine Anwendung.
7. Zu Beginn der Wohnungseigentümersversammlung sind vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gezählt.
8. § 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.
9. Auch ohne Wohnungseigentümersversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.
10. In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, daß zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümersversammlung außer den in § 23 WEG genannten Bestimmungen die Schriftform erforderlich ist.



11. Jeder Beschluß bedarf zu seiner Rechtsgültigkeit der einfachen Mehrheit, sofern dieser Teilungserklärung keine anderen Bestimmungen vorausgegangen sind. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als nicht beschlossen.

§ 14

Verwaltung

1. Als erster Verwalter wird die Firma  
  
bestellt.  
  
Die Bestellung erfolgt zunächst bis zur restlosen Fertigstellung der Eigentumsanlage.  
  
Wird der Verwaltervertrag nicht mindestens 6 (sechs) Monate vorher von der Wohnungsgemeinschaft oder dem Verwalter gekündigt, so verlängert er sich jeweils um ein weiteres Jahr. Der erstbestellte Verwalter kann jedoch nicht vor schlüsselfertiger Fertigstellung des genannten Anwesens abberufen werden; er hat jedoch die Möglichkeit, sein Amt mit sofortiger Wirkung niederzulegen oder auf einen Nachfolger zu übertragen.
2. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung. Zur Wahrnehmung dieser Rechte und Ausübung dieser Pflichten ist dem Verwalter, soweit erforderlich, eine entsprechende Vollmacht zu erteilen.
3. In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse:
  - a) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen,
  - b) die von den Wohnungseigentümern nach § 12 der Teilungserklärung zu entrichtenden Beiträge einzuziehen und diese gegenüber säumigen Wohnungseigentümern namens der übrigen Wohnungseigentümer gerichtliche geltend zu machen,
  - c) eine Hausordnung aufzustellen und deren Einhaltung zu überwachen.



§ 15

Änderungen

Änderungen dieser Urkunde können, soweit sie überhaupt gesetzlich zulässig sind, von den Wohnungseigentümern nur einstimmig beschlossen werden. Änderungen an dieser Teilungserklärung bedürfen der Eintragung im Grundbuch.

§ 16

Grundbuchanträge

Bewilligt und beantragt wird, in das Grundbuch einzutragen:

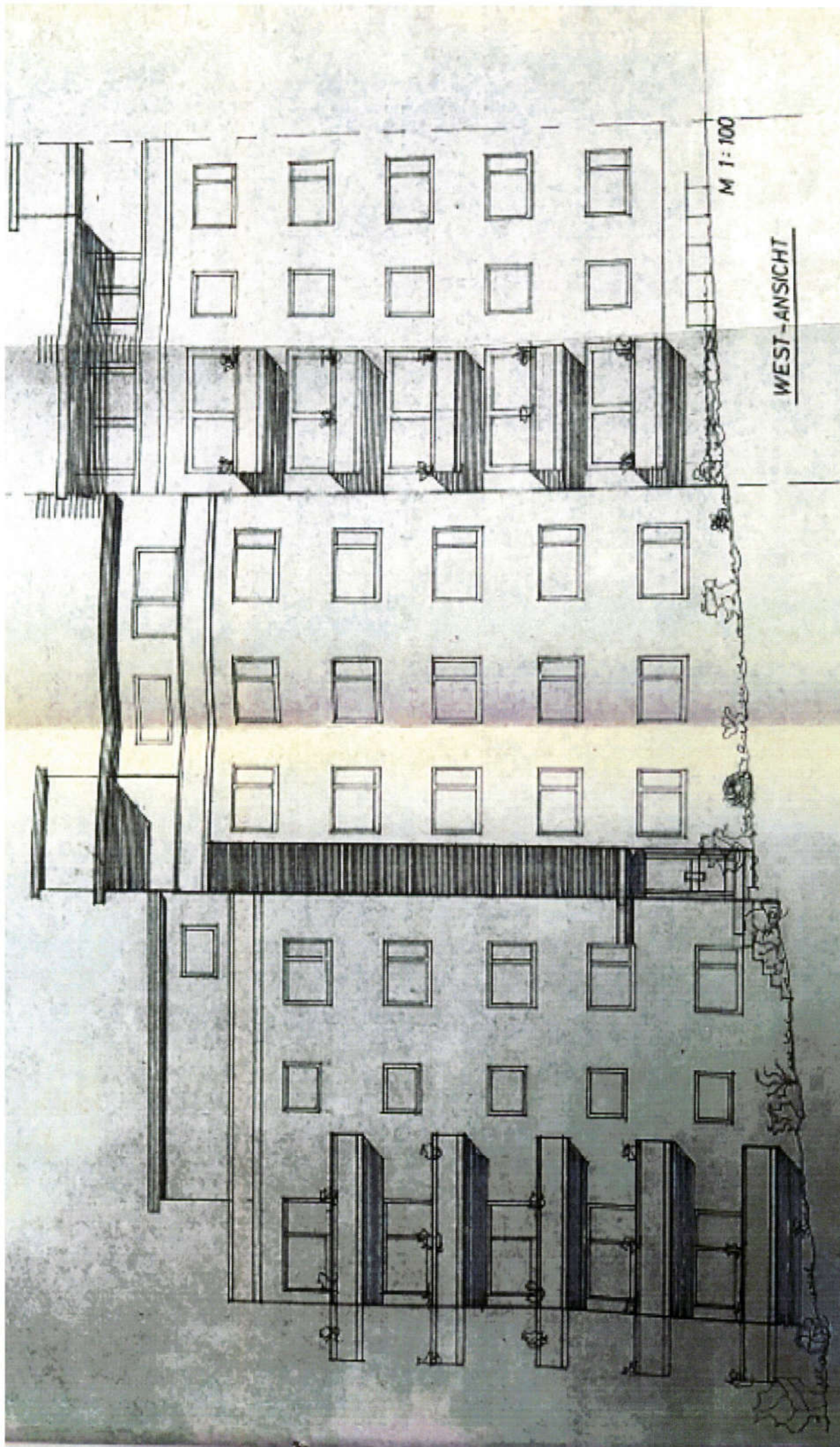
- a) Die Teilung des Grundstücks gemäß dieser Urkunde,
- b) Die Bestimmungen gemäß §§ 6 bis 15 der Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums.
- c) Die Erteilung einer beglaubigten Abschrift der neu anzulegenden Wohnungsgrundbücher.
- d) Aufteilungsplan der Bescheinigung der Baurechtsbehörde gem. § 12 LBauO und § 3 II WEG liegen dem Grundbuchamt vor.
- e) Der Vollzug der Teilung der Gesamtgrundschild nach Maßgabe der Urkunde der Bezirkssparkasse Wiesloch vom 22.10.1974 wird beantragt.











M 1:100

WEST-ANSICHT

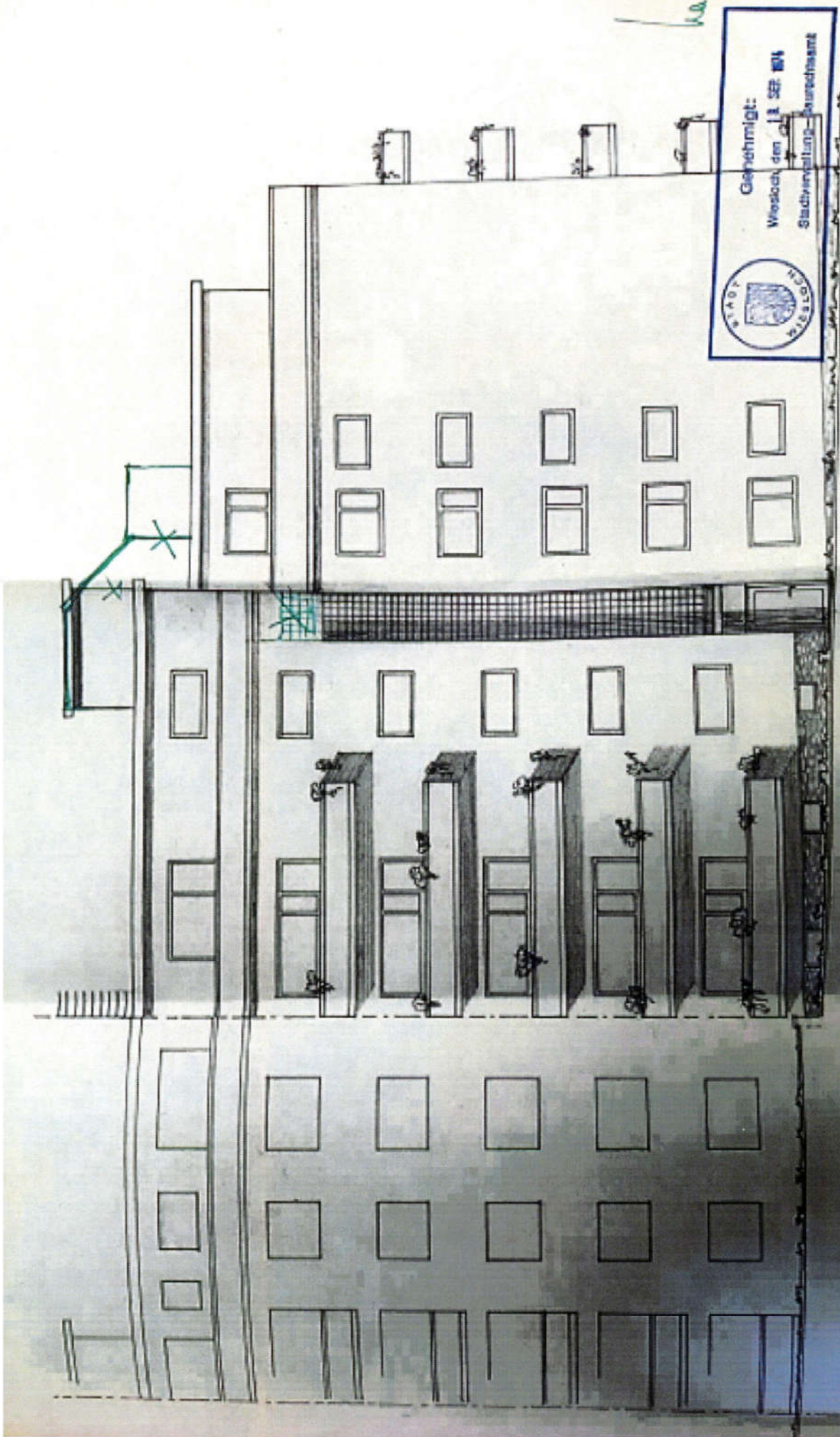
PLANFERTIGER:

BAUHERR:

WESLOCH, IM JUNI 1974



M: 1:100



Genehmigt:  
 Wiesel, den 13. SEP 1914  
 Stadtverwaltung - Baurechtsamt



OST-ANSICHT

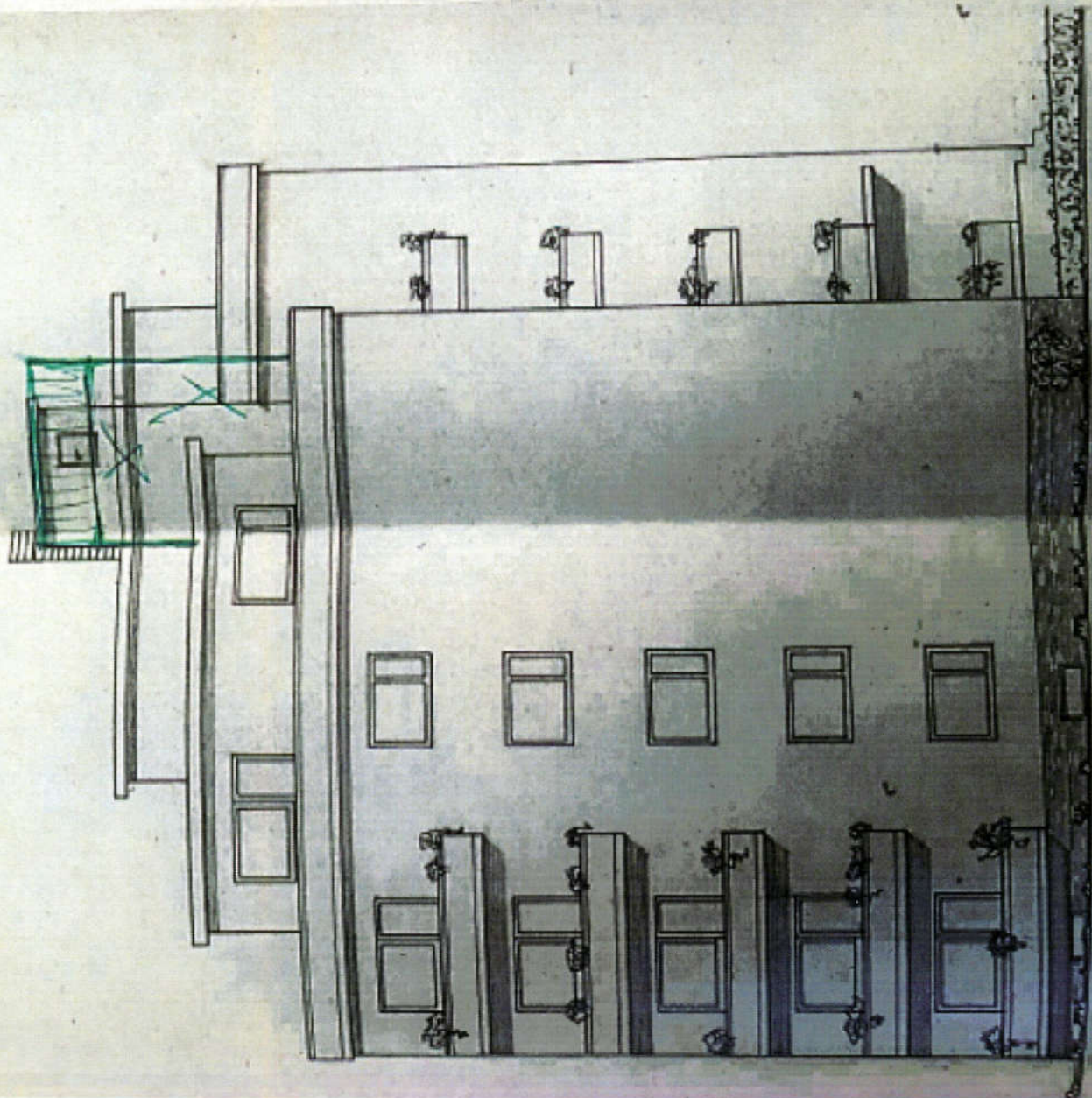
Planfertiger:

HUREL

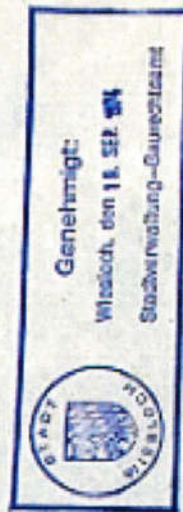
Bauherr:

1914





NORD-ANSICHT



M: 1:100

Planfertiger:

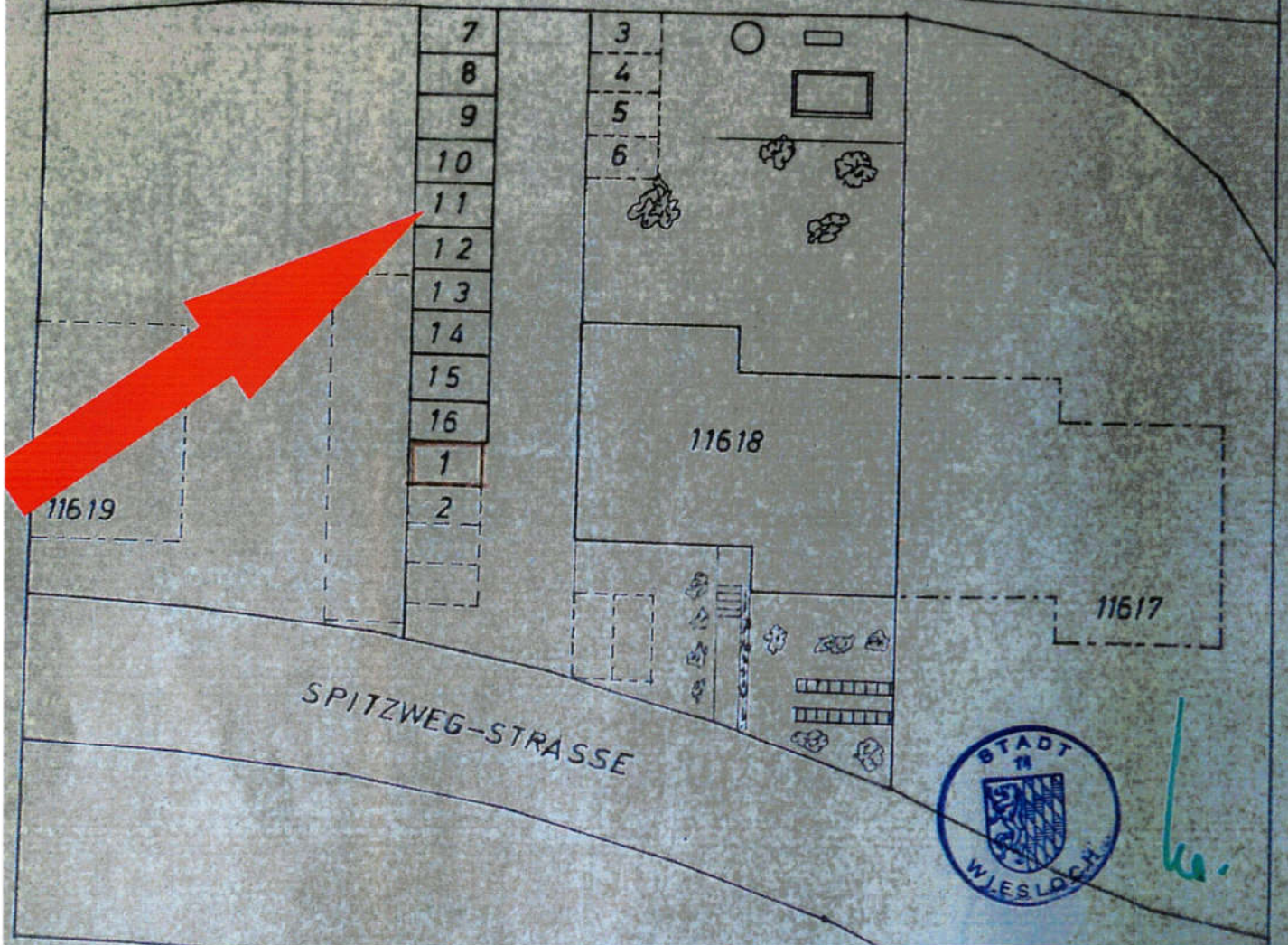


LAGEPLAN 1:500

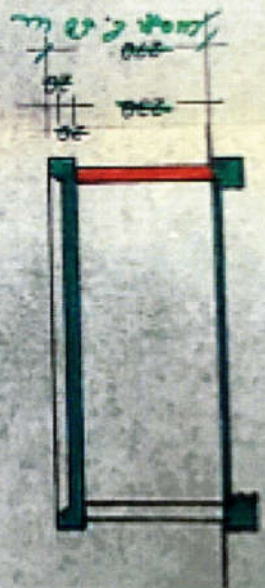
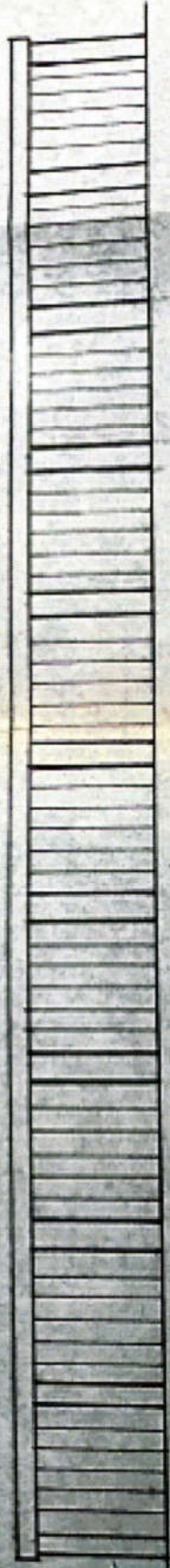
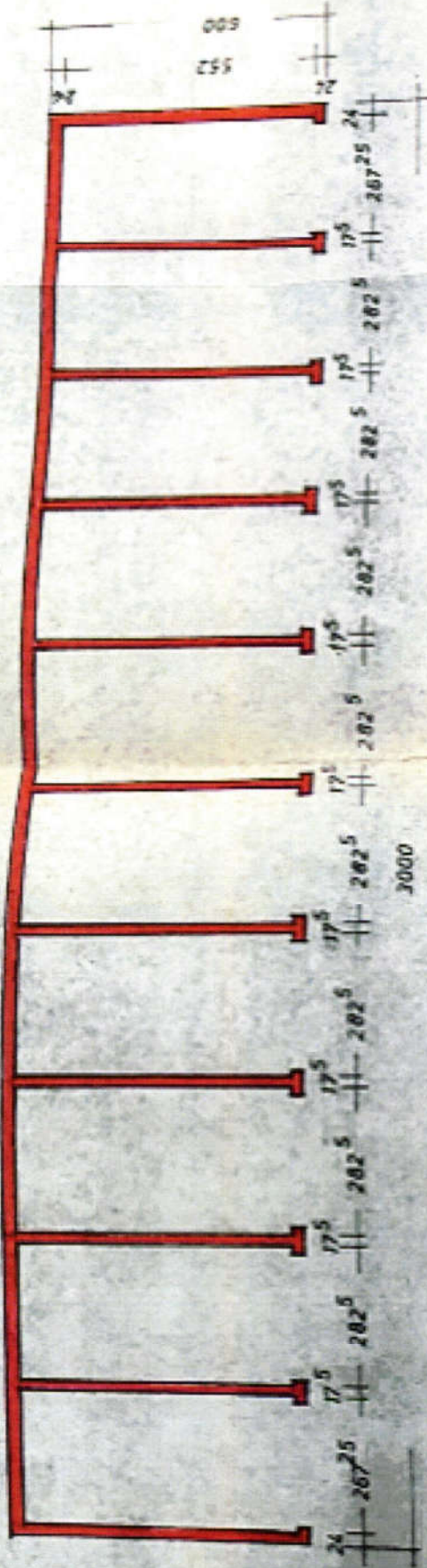
Aufteilungsplan zu Nr. 1

Lgb. Nr.: 11618 Gemarkung WIESLOCH

BUNDESSTRASSE 3







GARAGEN-ANLAGE

Genehmigt:  
 Weistob, den 13. JET 1974  
 Stadtverordnetenversammlung

M 1:100

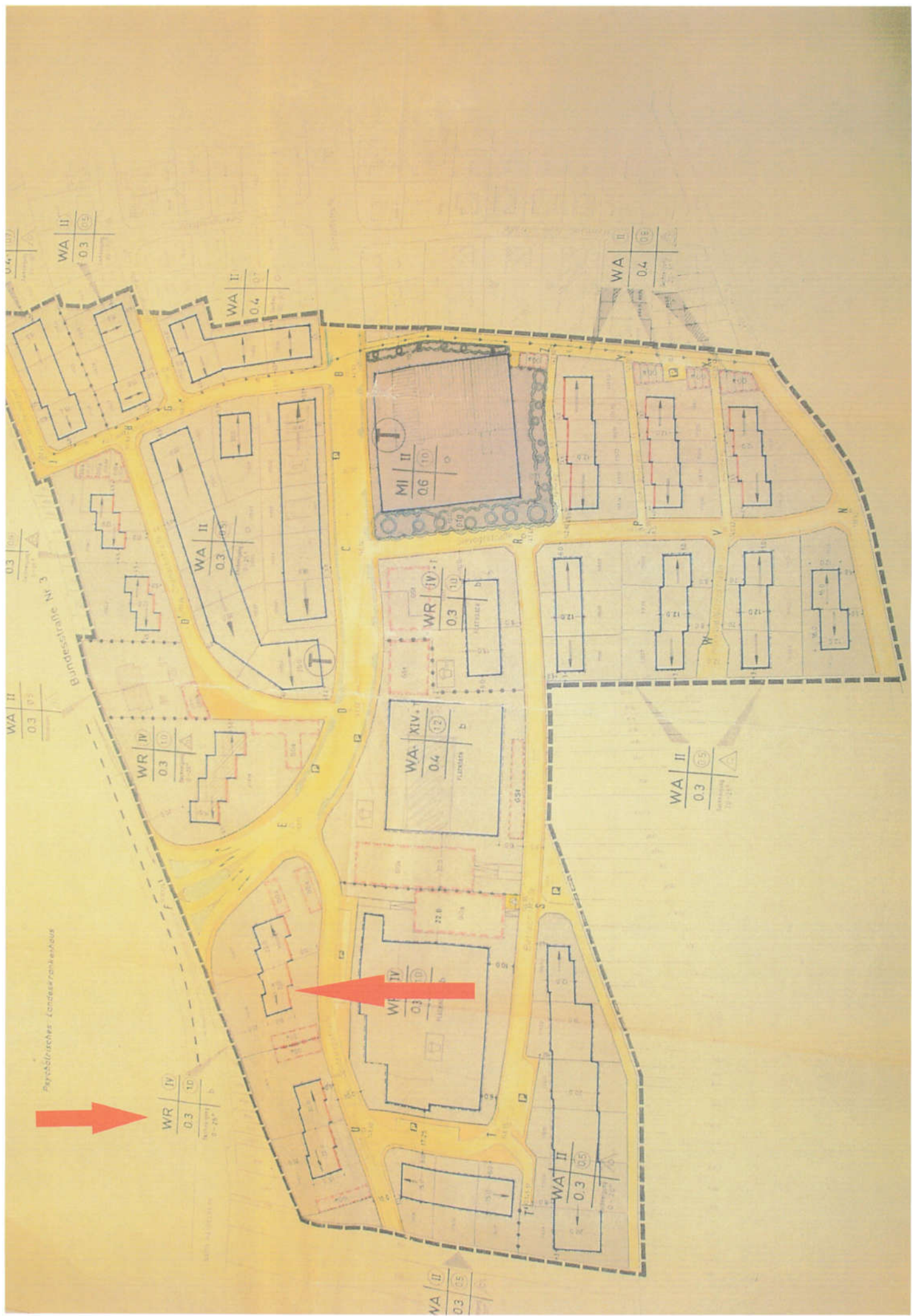
PLANFERTIGER:

BAUHERR:

GESLOCH, IM JUNI 1974









**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Gültig bis: 03.08.2025

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2015-000596946  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)**Gebäude**

Gebäudetyp	Wohngebäude		<b>Gebäudfoto (freiwillig)</b>
Adresse	Spitzwegstr. 4, 69168 Wiesloch		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1975		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1996		
Anzahl Wohnung	16 (Wohnfläche: 1369,0 m <sup>2</sup> )		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	1642,8 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Öl / Öl		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
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 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 4**).

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

Datenerhebung erfolgte durch:  Eigentümer     Aussteller

**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**

Express-Pass  
Lüchow 8  
17179 Altkalen

03.08.2015  
Datum

  
Dr. Johannes Liess



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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2015-000596946  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

## Energiebedarf

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



### Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

EnEV-Anforderungswert \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H<sub>T</sub> \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>·K)

EnEV-Anforderungswert H<sub>T</sub> \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>·K)

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

## Energiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

\_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG

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

Art: \_\_\_\_\_ Deckungsanteil: \_\_\_\_\_ %  
 \_\_\_\_\_ %  
 \_\_\_\_\_ %

## Ersatzmaßnahmen

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

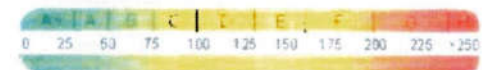
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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 HT: \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



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

7

## Erläuterungen zum Verfahren

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.

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

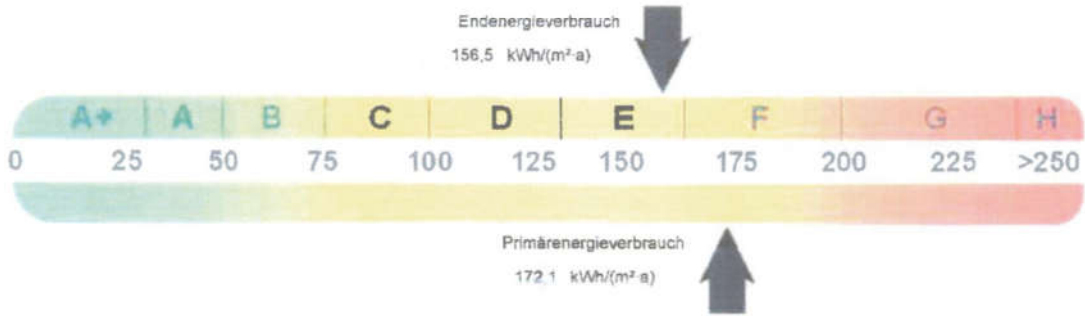
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2015-000596946  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch

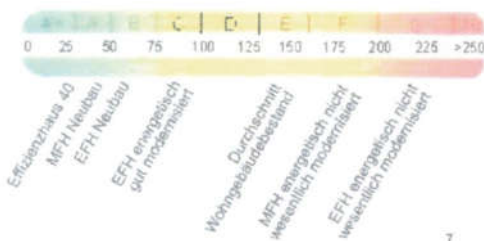


Energieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 156,50 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
07.2013	06.2014	Öl	1.1	209200	37656,0	171544,0	1,27
07.2012	06.2013	Öl	1.1	243420	43815,6	199604,4	1,05
07.2011	06.2012	Öl	1.1	231770	41718,6	190051,4	1,16

## Vergleichswerte Endenergie



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

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 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 (AN) 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

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013**Empfehlungen des Ausstellers**Registriernummer <sup>2</sup> BW-2015-000596946  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)**Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  sind möglich  sind nicht möglich  
empfohlen (freiwillige Angaben)

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	in Zusammenhang mit größerer Modernisierung		geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
			als Einzelmaßnahme	empfohlen		
1	<b>Einsatz von regenerativen Energieträgern</b>	Solarthermische Anlagen für die Trinkwassererwärmung und für Heizungsunterstützung.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		Photovoltaikanlage für die Produktion von Solarstrom.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	<b>Fenster</b>	Isolier- oder Wärmeschutzglas. Ein U-Wert von 1,4 ist anzustreben	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	<b>Dach</b>	Flachdach: 14, besser 20cm Dämmung. Steildach: 20 bis 24cm Dämmung.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	<b>Oberste Geschossdecke</b>	Dämmung von mindestens 12cm sollte vorhanden sein, besser 18 bis 20cm.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	<b>Außenwand</b>	Dämmdicke sollte 8cm, besser 10 bis 12cm, betragen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	<b>Kellerdecke</b>	Kellerdecke (unbeheizte Keller) min. 6cm Dämmschicht.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input 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)**Fenster**

Fenster haben zwei Schwachpunkte: Die Verglasung und die Luftdichtigkeit. Die Verglasung sollte mindestens aus Isolier- oder Wärmeschutzglas bestehen. Ältere Holzfenster ohne Dichtung können mit einer Gummidichtung nachgerüstet werden. Ein U-Wert von 1,4 ist für das Fenster inkl. Rahmen anzustreben

**Oberste Geschossdecke**

Wenn die oberste Geschossdecke den Abschluss der thermischen Hülle darstellt, dann sollte eine Dämmung von mindestens 12cm vorhanden sein, besser 18 bis 20cm.

**Außenwand**

Eine nachträgliche Dämmung der Außenwand sollte nur von außen erfolgen. Die Dämmdicke sollte 8cm, besser 10 bis 12cm, betragen. Eine Innendämmung kann Schäden durch Feuchtigkeit in der Fuge zwischen Dämmung und Wand verursachen und sollte nur von einer Fachfirma ausgeführt werden.

**Kellerdecke**

Die Kellerdecke sollte, bei unbeheizten Kellern, mit einer 6cm dicken Dämmschicht gedämmt werden.

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

## Erläuterungen

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2015-000596946  
(oder „Registriernummer wurde beantragt am...“)

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT<sup>1</sup>). 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 und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die 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 differieren, 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 Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

## Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2023

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Wiesloch. Die Darstellung dieses Kartenbereichs kann durch den Anwender individuell beeinflusst werden, z.B. durch Ändern der Klickposition, des Zoommaßstabs oder der Auswahl der Hintergrundkarte.

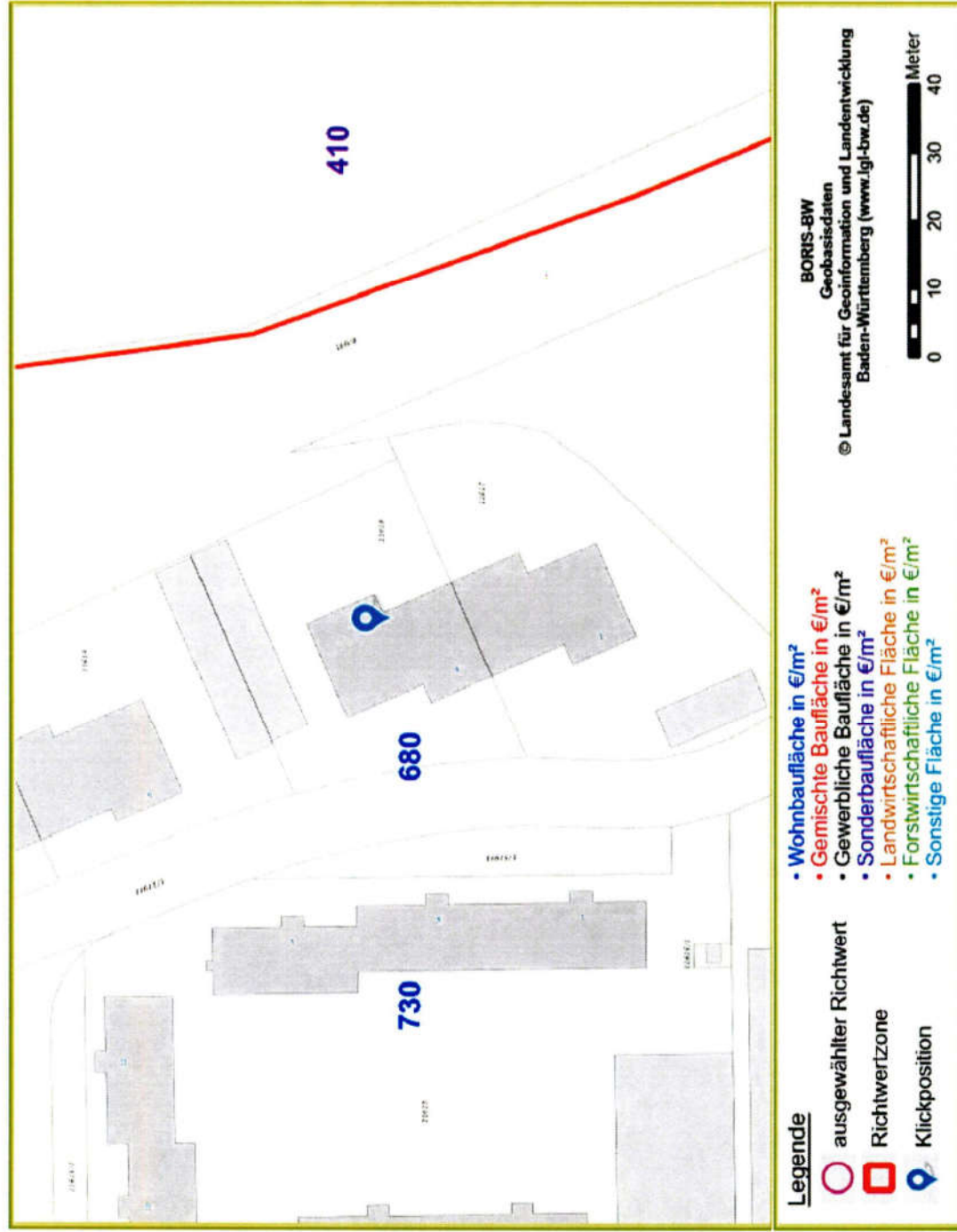


Abbildung 2: zentralisierte Darstellung der Klickposition mit den gewählten Einstellungen von Maßstab und Hintergrundkarte am Bildschirm



