

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
Telefax: 06221 – 83 03 71

Az.: 5 K 98/20

Datum: 28.12.2021
Zeichen: 19-21

Verkehrswertschätzung

(Marktwertermittlung)

gemäß § 194 BauGB

Versteigerungsobjekte:

- 1. Eigentumswohnung, gelegen im Erdgeschoss links, in einem Mehrfamilienwohngedäude mit 10 Geschossen, je Geschoss 4 Wohnungen, Baujahr 1972, Teil einer Wohnanlage mit 3 Wohnhochhäusern (zusammen 120 Wohnungen) sowie einem sternförmig errichteten Gebäudekomplex bestehend aus 9 Wohngebäuden mit 92 Wohnungen, insgesamt 212 Wohnungen, Wohnung nach Osten und Süden ausgerichtet, bestehend aus 3 Zimmern, Flur/Diele, Wohnzimmer, Küche, Bad (fensterlos), WC (fensterlos), kleiner Abstellraum in der Wohnung sowie einem Balkon, Wohnfläche ca. 85 m², 1 Abstellraum im Keller*
- 2. Einzelgarage im Garagengebäude, Nr. 272, gelegen im linken Gebäudeteil, obere Ebene, erste Garage rechts*

in

*Königsberger Straße 5
69168 Wiesloch*



Verkehrswerte:

1. Eigentumswohnung	€	102.000,--
2. Einzelgarage	€	10.000,--

Inhaltsverzeichnis:

1. Wertermittlungsgrundlagen	Seite 5
1.1. verwendete Unterlagen	Seite 5
1.2. gesetzliche Grundlagen	Seite 6
1.3. Literatur (auszugsweise)	Seite 6
2. Vorbemerkungen	Seite 8
2.1. Auftraggeber	Seite 8
2.2. Versteigerungsobjekte	Seite 8
2.2.1. Grundbuch Blatt 4841	Seite 8
2.2.2. Grundbuch Blatt 5072	Seite 8
2.3. Ortstermin	Seite 9
2.4. Stichtage	Seite 9
2.4.1. Wertermittlungsstichtag	Seite 9
2.4.2. Qualitätsstichtag	Seite 9
3. Rechtliche Gegebenheiten	Seite 9
3.1. Grundbuchstand Blatt 4.841	Seite 9
3.2. Grundbuchstand Blatt 5.072	Seite 11
3.3. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	Seite 13
3.4. Sonstiges	Seite 13
4. Grundstücksbeschreibung	Seite 13
5. Gebäudebeschreibung	Seite 15
5.1. Wohngebäude (Haus 5), Bauweise und Ausstattung	Seite 15
5.2. Außenanlagen	Seite 17
5.3. Garagengebäude	Seite 17

6. Wohnungsbeschreibung	Seite 18
6.1. Raumaufteilung	Seite 18
6.2. Ausstattung	Seite 18
7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen	Seite 19
7.1. Vorbemerkungen	Seite 19
7.2. Gemeinschaftseigentum	Seite 20
7.3. Sondereigentum	Seite 20
8. Wertermittlung	Seite 21
8.1. Einleitung	Seite 21
8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 21
8.3. Ertragswertermittlung	Seite 23
8.3.1. Wohnung	Seite 23
8.3.2. Einzelgarage im Garagengebäude	Seite 24
8.4. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes	Seite 25
9. Zusammenfassung	Seite 27
10. Anlagen	Seite 29
11. Fotodokumentation	Seite 30

1. Wertermittlungsgrundlagen

1.1. Verwendete Unterlagen:

- Grundbuchauszug Grundbuch von Wiesloch Blatt Nr. 4.841, Auszug vom 19.08.2020
- Grundbuchauszug Grundbuch von Wiesloch Blatt Nr. 5.072, Auszug vom 19.08.2020
- Bauakten der Stadt Wiesloch
- Aufteilungspläne
- Grundrisse, Ansichten und Schnitte
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09.02.1993
- Bewilligungen der Belastungen in Abteilung II
- Teilungserklärung vom 28.05.1993, Notar Dr. Ludwig Funk, Stuttgart, UR 2515/1993
- Lageplanskizzen, Maßstab 1:500, ohne Datum
- Baubeschreibung aus den Bauakten für Wohngebäude und Tiefgarage
- Wohnflächenberechnung vom 20.10.1970
- Berechnung der Geschossflächen und des Umbauten Raums
- Bebauungsplan Straßenwiesen/Straßenäcker vom 01.09.1970, Maßstab 1:1000
- Bodenrichtwerte der Stadt Wiesloch zum 31.12.2020, Karten aus dem Internet der Stadt Wiesloch sowie des Gutachterausschusses südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis
- Mündliche Informationen zu den Bodenrichtwerten zum 31.12.2020, Gutachterausschuss der Stadt Wiesloch
- Beschlussprotokolle Eigentümerversammlungen vom 11.10.2018 und 19.12.2019, Kunze Heidelberg GmbH
- Energie-Ausweis vom 03.07.2019, Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG, Nikolaus-Otto-Straße 25, 70771 Leinfelden-Echterdingen für Haus Königsberger Straße 5
- Erhebungen im Ortstermin vom 09.12.2021
- Internetseite der Stadt Wiesloch
- Ortsplan der Stadt Wiesloch

1.2. gesetzliche Grundlagen (u.a.):

- ImmoWertV
Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken,
(Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 19.05.2010, zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 26. November 2019
- WertV,
Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 06. Dezember 1988, zuletzt geändert am 18.08.1997, Wertermittlungsverordnung
- WertR 2006,
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 01.03.2006, Wertermittlungsrichtlinien 2006, zuletzt geändert durch Art. 1 Abs. 1 Satz 3 der VW-RL vom 20.03.2014 und durch Ziffer 1 Abs. 1 S. 4 der EW-RL vom 12. November 2015
- BauGB,
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017
- BBodSchG
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017
- WEG
Gesetz über das Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der im Bundesgesetzblatt III Gliederungsnummer 403-1 veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.12.2014
- BGB
Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2019
- ErbbauRG
Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 01.10.2013
- WoFlV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003
- II. BV,
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (2. Berechnungsverordnung) vom 12. Oktober 1990, zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007
- BeWertV
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken vom 12.05.2006, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.09.2009, Beleihungswertermittlungsverordnung
- Energieeinspar-Verordnung (EnEV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007, zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24.10.2015
- BetrKV,
Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Mai 2012
- LBO
Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, in Kraft getreten am 03.12.2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017
- BauNVO
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- TrinkwV
Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016, zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 03.01.2018
- SW-RL
Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung zur Ermittlung des Sachwertes vom 05.09.2012
- VW-RL
Richtlinie des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes vom 20.03.2014
- EW-RL
Richtlinie des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit zur Ermittlung des Ertragswertes vom 12.11.2015
- FlurbG
Flurbereinigungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008
- BewG
Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26. November 2019

1.3. Literatur (auszugsweise):

- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar zur Ermittlung von Marktwerten, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
9. Auflage 2020
- Kröll, Hausmann, Rolf
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
5. Auflage 2015
- Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar
80. Auflage 2021
- 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 2018/2019
Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung*
23. Auflage 2018/2019
- 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 16.03.2021

Az.: 5 K 98/20

2.2. Versteigerungsobjekte:

2.2.1. Grundbuch Blatt 4841

438/100.000 stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 41 nebst Kellerraum

an Grundstück Flurstück 11452, Gebäude- und Freifläche 25.868 m²

Breslauer Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18
Königsberger Straße 3, 5, 7

2.2.2. Grundbuch Blatt 5072

70/100.000 stel Miteigentumsanteil, Teileinheit Nr. 272 (Stellplatz im Garagengebäude)

an Grundstück Flurstück 11452, Gebäude- und Freifläche 25.868 m²

Breslauer Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18
Königsberger Straße 3, 5, 7

2.3. Ortstermin:

Über den Besichtigungstermin am 08. Dezember 2021 wurden informiert:

- die Antragstellerin, Miteigentümerin, diese vertreten durch Rechtsanwälte Grassmann und Kollegen, Zwischen den Wegen 26, 69168 Wiesloch
- der Antragsgegner, Miteigentümer, dieser vertreten durch Rechtsanwälte Yasar Akbas und Kollegen, Staatsbahnhofstraße 1/1, 69168 Wiesloch
- Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg

An der Besichtigung hat der Antragsgegner/Miteigentümer teilgenommen und den Zutritt zur Wohnung und den allgemein zugänglichen Teilen des Gemeinschaftseigentums ermöglicht.

Die Besichtigung der Außenanlagen sowie des Garagengebäudes erfolgten durch die Unterzeichnerin allein.

2.4. Stichtage:

2.4.1. Wertermittlungsstichtag 08. Dezember 2021

2.4.2. Qualitätsstichtag 08. Dezember 2021

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuchstand Blatt 4.841

Grundbuch von Wiesloch Blatt 4.841

Bestandsverzeichnis

laufende Nr. 1

438/100.000 stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 11452	Breslauer Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 Königsberger Straße 3, 5, 7 Gebäude- und Freifläche	2 ha 58 a 68 m ²
-----------------	---	-----------------------------

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

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 4801 bis Nr. 5108).

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

Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich.

Dies gilt nicht bei der ersten Veräußerung durch die derzeitige Eigentümerin (Erstveräußerung).

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 28. Mai 1983 Bezug genommen.

*Aus Grundbuch Band 136 Heft 15 hierher übertragen.
Eingetragen (AS 1/I) am 10. November 1993.*

Abteilung II:

laufende Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Amprion GmbH, Dortmund

bestehend in dem Recht, eine Hochspannungsleitung von Mannheim-Rheinau nach Ludwigsburg Hoheneck zu bauen und zu unterhalten, verbunden mit Betretungsrecht sowie Bau- und Aufwuchsbeschränkung.

Bezug: Bewilligungen vom 07. August 1956 und 07. März 2016 (Notar Dr. Carsten Jaeger in Dortmund, UR-NR 363/2016).

Eingetragen am 27. April 1957 in Band 85 Blatt 30.

Von Band 136 Heft 15 anlässlich der Bildung von Wohnungs- und Teileigentum hierher sowie in die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher Nr. 4801 bis 5108 übertragen (A.S.1/I, AS 431 in GB 23) am 10. November 1993.

laufende Nr. 2

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Badenwerk Aktiengesellschaft in Karlsruhe,

bestehend in einem übertragbaren Nutzungsrecht für eine Umspannstation nebst Zubehör und für elektrische Kabel.

Bezug: Bewilligung vom 29. Mai 1973 und 12. Juli 1973.

Eingetragen am 30. Oktober 1973.

Von Band 136 Heft 15 anlässlich der Bildung von Wohnungs- und Teileigentum hierher sowie in die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher Nr. 4801 bis 5108 übertragen (A.S.1/I) am 10. November 1993.

laufende Nr. 3**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die
Badenwerk Aktiengesellschaft in Karlsruhe**

bestehend in einem übertragbaren Nutzungsrecht für eine Umspannstation nebst Zubehör und für elektrische Kabel.

Bezug: Bewilligung vom 29. Mai 1973 und 12. Juli 1973.

Eingetragen am 29. Januar 1974.

Von Band 136 Heft 15 anlässlich der Bildung von Wohnungs- und Teileigentum hierher sowie in die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher Nr. 4801 bis 5108 übertragen (A.S. 1/I) am 10. November 1993.

Nr. 1-3 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 07.12.2016

laufende Nr. 4

Die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg –Vollstreckungsgericht- vom 11.08.2020 (5 K 98/20).

Eingetragen (MAN015/309/2020) am 19.08.2020.

3.2. Grundbuchstand Blatt 5.072

Grundbuch von Wiesloch Blatt 5.072

Bestandsverzeichnislaufende Nr. 1

70/100.000 stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 11452	Breslauer Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 Königsberger Straße 3, 5, 7 Gebäude- und Freifläche	2 ha 58 a 68 m ²
-----------------	---	-----------------------------

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 272** bezeichneten Teileinheit (Stellplatz im Garagengebäude).

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 4801 bis Nr. 5108).

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

Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich.

Dies gilt nicht bei der ersten Veräußerung durch die derzeitige Eigentümerin (Erstveräußerung).

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 28. Mai 1983 Bezug genommen.

*Aus Grundbuch Band 136 Heft 15 hierher übertragen.
Eingetragen (AS 1/I) am 10. November 1993.*

Abteilung II:

laufende Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht, eine Hochspannungsfreileitung von Mannheim-Rheinau nach Ludwigsburg Hoheneck zu bauen und zu unterhalten, verbunden mit dem Betretungsrecht sowie Bau- und Aufwuchsbeschränkung für

**Amprion GmbH, Dortmund
(Amtsgericht Dortmund HRB 15940)**

Bezug: Bewilligungen vom 07.08.1956/07. März 2016 (Notar Dr. Carsten Jaeger in Dortmund, UR-NR 363/2016).

Eingetragen (AS 21) am 27. April 1957 in Band 85 Blatt 30 und eingetragen (AS 463 in GB 23) am 23.08.2016. Am 02.11.1970 in Band 106 Heft 1 eingetragen und nach Band 136 Heft 15 übertragen mit dem obengenannten Grundstück. Die Flst. Nr. 3227 und 3227/1 in Band 106 Heft 1 hatten weiter. Eingetragen am 23.10.1973 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter Nr. 4801 bis 5108 übertragen (AS 1/I) am 10.11.1993.

laufende Nr. 2

**Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsrecht für eine Umspannstation nebst Zubehör und für elektrische Kabel) –übertragbar- für
Badenwerk Aktiengesellschaft, Karlsruhe.**

Bezug: Vertrag vom 29.05.1973 und 12.07.1973.

Eingetragen am 30.10.1973 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter Nr. 4801 bis 5108 übertragen (A. S. 1/I) am 10.11.1993.

laufende Nr. 3

**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsrecht für eine Umspannstation nebst Zubehör und für elektrische Kabel) –übertragbar- für die
Badenwerk Aktiengesellschaft, Karlsruhe.**

Bezug: Vertrag vom 29.05.1973 und 12.07.1973.

Eingetragen am 30.10.1973 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter Nr. 4801 bis 5108 übertragen (A. S. 1/I) am 10.11.1993.

bestehend in einem übertragbaren Bezug: Bewilligung vom 29. Mai 1973 und 12.

Nr. 1-3 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 12.12.2016

laufende Nr. 4

Die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg –Vollstreckungsgericht- vom 11.08.2020 (5 K 98/20).

Eingetragen (MAN015/309/2020) am 19.08.2020.

3.3. 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.

3.4. Sonstiges:

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

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

4. Grundstücksbeschreibung

Das unregelmäßig geschnittene Grundstück befindet sich in Wiesloch, westlich des Ortskerns in ebener Ortsrandlage. Im Osten wird das Grundstück durch die Alte Heerstraße und im Süden durch die Breslauer Straße sowie im Norden durch die Königsberger Straße begrenzt. Im Westen angrenzend an die Pkw-Parkfläche nur noch Felder, keine weitere Bebauung.

In der Umgebung, außerhalb des Grundstücks auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, im Wesentlichen Ein- und Mehrfamilienhäuser. In der weiteren Umgebung Mischgebiet mit Gewerbebetrieben. An der Nordseite kleine Reitanlage. In Hörweite nach Westen befindet sich die Bundesstraße 3, Heidelberg-Bruchsal. Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine sonstigen gravierenden Immissionen feststellbar.

Angrenzend an das Parkplatzgrundstück im Westen Hochspannungsmasten mit zahlreichen Leitungen (Grunddienstbarkeit!).

Die Alte Heerstraße ist eine stärker befahrene Durchgangsstraße. Königsberger und Breslauer Straße sind jeweils Anliegerstraßen ohne Durchgangsverkehr. Von der Breslauer Straße erfolgt die Zufahrt in das zum Anwesen gehörende zweistöckige Garagengebäude sowie zu einem Teil der Stellplätze an der Südseite des Grundstücks. Weitere Pkw-Stellplätze im Freien sind über die Königsberger Straße an der Westseite des Grundstücks zu erreichen.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Straßenwiesen/ Straßenäcker“. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt am 01.09.1970, er ist rechtsverbindlich seit dem 30.04.1971.

Das Gesamtgrundstück ist im Bebauungsplan in zwei Zonen mit unterschiedlichen Nutzungen unterteilt. Die Nutzungen sind wie folgt geregelt:

Nordwestlicher Teil

WR	reines Wohngebiet
GFZ 1, 2	Geschossflächenzahl 1,2
X, 12 + T	10-12 Vollgeschosse, Terrassendach
o	Offene Bauweise

Auf diesem Teil des Grundstücks befinden sich drei Wohn-Hochhäuser, Königsberger Straße 3, 5 und 7. Im Haus Nr. 3 befindet sich die zu bewertende Wohnung.

Südöstlicher Teil

WR	reines Wohngebiet
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl 1,2
IV	4 Vollgeschosse (obligatorisch)
g	geschlossene Bauweise

Auf diesem Teil des Grundstücks befindet sich der ringförmig angelegte Gebäudekomplex Breslauer Straße 2-18. Vor diesem Gebäude befinden sich ebenfalls noch weitere Stellplätze für die Wohnungen in diesem Gebäude.

<i>Einwohner:</i>	<i>Wiesloch mit allen Stadtteilen 27.173 Stand: 31.12.2019 Quelle: Internetseite der Stadt Wiesloch</i>
<i>Entfernungen:</i>	<i>Rathaus, Stadtmitte ca. 1,5 km größere Geschäfte des täglichen Bedarfs in 10-15 Gehminuten zu erreichen ein Laden direkt an der Einmündung der Breslauer Straße in die Alte Heerstraße</i>
<i>Schulen:</i>	<i>alle Schularten am Ort</i>

Verkehrsanbindungen:

<i>Autobahnanschluss:</i>	<i>A 5 Frankfurt-Karlsruhe Anschlussstelle Wiesloch/Walldorf ca. 8 km A 6 Mannheim-Heilbronn Anschlussstelle Wiesloch/Rauenberg ca. 4 km</i>
<i>ÖPNV:</i>	<i>Bahnhof Wiesloch/Walldorf ca. 2 km S-Bahnverbindungen nach Karlsruhe und Heidelberg sowie Anschluss an das überregionale Bahnnetz</i>

Für große Bereiche der Stadt Wiesloch sind generell Schwermetallbelastungen gegeben. Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb eines Gebietes, in denen eine seit Jahren bekannte Schwermetallbelastung durch früheren Bergbau besteht. Bei größeren Baumaßnahmen ist mit Auflagen seitens der Behörden zu rechnen, mindestens jedoch mit der Einholung eines Bodengutachtens.

Aufgrund der abgeschlossenen Erschließung und Bebauung dieses gesamten Grundstücks sind zum jetzigen Zeitpunkt keine konkreten Belastungen bekannt. Bei der nachfolgenden Bewertung wird daher Freiheit von derartigen Belastungen unterstellt.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Wohngebäude (Haus Nr. 5), Bauweise und Ausstattung

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

Die drei Wohn-Hochhäuser sind vollkommen identisch hinsichtlich Bauweise und Ausstattung und auch der in den Gebäuden befindlichen Wohneinheiten.

<i>Fundamente:</i>	<i>Stahlbeton-Fundamentplatte</i>
<u><i>Wände:</i></u>	
<i>Außenwände:</i>	<i>Stahlbeton, Sockel mit Glattstrich Wärmedämmung (Baujahr 2020/2021) mit Rauputz</i>
<i>Innenwände:</i>	<i>in allen Geschossen Beton</i>
<i>Decken:</i>	<i>Stahlbeton-Massivplatten</i>
<i>Dach:</i>	<i>Flachdach, Warmdach</i>
<i>Dachdeckung:</i>	<i>Pappdeckung, bekiest</i>
<i>Hauseingang:</i>	<i>Zugang über eine breite Treppe; behindertengerechte Zufahrtmöglichkeit, Überdachung mit großer Krag- platte</i>
<i>Eingangstür:</i>	<i>Kunststoff, Isolierverglasung; feststehendes Kunststoff- element mit integrierter Klingelanlage, Eingangspo- dest gesichert durch Metallgeländer</i>
<i>Vorraum Erdgeschoss:</i>	<i>Briefkastenanlage im Flur im Erdgeschoss</i>
<i>Böden:</i>	<i>Marmor</i>
<i>Wände:</i>	<i>raumhoch gefliest</i>
<i>Heizung:</i>	<i>Gas-Zentralheizung (gemäß Baubeschreibung; ein Zugang zum Heizraum war nicht möglich, so dass keine näheren Angaben zur Heizung gemacht werden können)</i>
<i>Aufzug:</i>	<i>Schindler, Baujahr 1971 8 Personen, 600 kg</i>

Treppenhaus:

Gesondertes Treppenhaus mit Zugang zu jedem Stockwerk. Auf jedem Stockwerk befindet sich ein Außenflur (Laubengang), auch als Fluchtweg erforderlich.

<i>Wände:</i>	<i>verputzt und gestrichen</i>
<i>Treppe:</i>	<i>Betonfertigtreppe mit PVC-Belag</i>
<i>Geländer:</i>	<i>Metall</i>

5.2. Außenanlagen:

Zwischen den einzelnen Häusern sind großflächige Grünanlagen, Kinderspielplatz sowie älterer Baumbestand auf den Freiflächen. Vorhanden sind ferner Sitzflächen mit Bänken sowie diverse Spielgeräte (Schaukel, Tischtennisplatte und ähnliches). Die Spielgeräte sind teilweise defekt.

Die Außenanlagen befinden sich in einem normal gepflegten Zustand. Die Verbindungswege zwischen den einzelnen Häusern bestehen aus Betonverbundpflaster.

Auf den Freiflächen sind mehrere Bereiche für Pkw-Stellplätze hergerichtet. Diese sind mit Beton-Verbundpflaster belegt. Sie befinden sich an der Süd- sowie an der Westseite des Grundstücks. Einige wenige Parkplätze zudem an der Nordseite im Bereich der Zufahrt zum Haus, diese jedoch als allgemeine Parkplätze ohne Zuordnung als Sondernutzungsrecht.

Weitere Parkplätze befinden sich an der Ostseite des Gebäudekomplexes Breslauer Straße 2-18, entlang der Alten Heerstraße. Diese Stellplätze sind den Wohnungen in diesem Gebäudekomplex als Sondernutzungsrechte zugeordnet.

5.3. Garagengebäude

Zweigeteiltes zweigeschossiges Garagengebäude an der Südseite des Grundstücks mit insgesamt 96 Pkw-Abstellplätzen als Einzelboxen.

Die Zufahrt in die insgesamt 4 Ebenen des Garagengebäudes erfolgt von der Breslauer Straße.

Fundamente:	Beton
Konstruktion:	Stahlbetondecken und tragende Betonwände
Treppen:	außen liegende Sicherheitstreppe an der Nordseite des Garagengebäudes mit Zugang zu den Wohngebäuden
Zufahrt:	Betonrampen als Zu- und Abfahrt für jede der beiden Garagenteile
Dach:	Flachdach mit innen liegender Entwässerung
Tore:	Stahlblechschiebetore Gemäß Baubeschreibung sind die einzelnen Garagenboxen durch Maschendrahtgitter von einander abgegrenzt.

6. Wohnungsbeschreibung

6.1. Raumaufteilung:

Eigentumswohnung, gelegen im Erdgeschoss links, nach Osten und Süden ausgerichtet. Wohnung bestehend aus Diele, Bad (fensterlos), WC (fensterlos), Küche, Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer und Balkon, kleiner Abstellraum in der Wohnung, Wohnfläche ca. 85 m². Ein weiterer Abstellraum befindet sich im Keller.

6.2. Ausstattung:

Gemäß Angaben des Miteigentümers, der in der Wohnung lebt, gab es vor einiger Zeit einen Wasserschaden in der Wohnung, für den keine Versicherungsleistung zu beanspruchen ist. Diese Schäden sind noch nicht vollständig beseitigt worden. Auf die weitere Beschreibung der aktuellen Mängel und Schäden unter Ziffer 7.3. wird verwiesen.

Der zweite große Wohnraum konnte nicht besichtigt werden. Zur Ausstattung können keine Angaben gemacht werden.

Böden:

Diele/Flur, Bad, WC

Fliesen

Küche:

Laminat

Wohnzimmer:

Reste von Laminat (Wasserschaden, sonst Estrich)

Kinderzimmer:

Teppichboden

Balkon:

Fliesen, mit Nadelfilz belegt

Wände:

Küche:

teils Fliesen, teils Verputz, teils Tapete

Bad und WC

raumhoch gefliest

*Kinder- und Wohnzimmer
und Flur/Diele:*

teils Tapete, teils verputzt

Decken:

im Kinderzimmer, im Wohnzimmer, im Flur/Diele sowie in der Küche abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung

Fenster:

Kunststoff weiß, Isolierverglasung, desgleichen Tür zum Balkon

<u>Türen:</u>	<i>Holzfertigtüren in Holzfutter und Bekleidung zwischen Flur/Diele und Wohnzimmer wurde eine große Schiebetür aus Rauchglas eingebaut</i>
<u>Sonstiges:</u>	<i>In der Wand zwischen Diele/Flur wurde im Deckenbereich eine Öffnung geschaffen, verschlossen durch eine Glasplatte, so dass vom Flur/Diele eine indirekte weitere Beleuchtung des Wohnzimmers möglich ist.</i>
<u>Sanitärausstattung:</u>	
<u>Küche:</u>	<i>Einbauküche mit allen üblichen Geräten, normale Ausstattung Waschmaschine und Wäschetrockner</i>
<u>WC:</u>	<i>WC mit Spülkasten, Handwaschbecken</i>
<u>Bad:</u>	<i>Badewanne mit Duscharmatur, Duschvorhang Waschtisch mit Schrankeinbauten und Beleuchtung</i>

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 darüber hinausgehende Modernisierungsmaßnahmen handelt. Auch die Beseitigung von Baumängel und Bauschäden stellen Instandhaltungsmaßnahmen dar.

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

7.2. Gemeinschaftseigentum:

Aufgrund der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen am Gebäude, u.a. Fassade und Laubengänge (Fluchtwege an der Nordseite des Gebäudes) befindet sich das Gebäude von außen in einem sehr gepflegten Zustand. Schäden sind noch an der Aufgangstreppe zum Hauseingang vorhanden (Risse im Beton und freiliegende Moniereisen).

Eine ursprünglich geplante weitere Sanierung der Südbalkone am Gebäude wurde in der Eigentümerversammlung vom 19. Dezember 2019 bis Juni 2029 zurückgestellt. Nur für den Fall der dringenden Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen sollen hier weitere (kostenträchtige) Maßnahmen eingeleitet werden.

Die Außenanlagen sind ebenfalls gepflegt. An einigen Stellen müssen Stolperfallen durch gehobene Betonverbundsteine im Bereich von Bäumen beseitigt werden. Die vorhandenen Spielgeräte sind nur noch eingeschränkt nutzbar.

Im Treppenhaus von Haus Nr. 5 sind die Bodenbeläge (PVC) stark abgenutzt und wellig; zahlreiche Brandlöcher sind vorhanden.

Zu den nicht zugänglichen Bereichen des Gemeinschaftseigentums können keine weiteren Angaben gemacht werden.

Der Gebäudekomplex, in welchem sich die Garagen befinden, weist diverse Mängel und Schäden auf. An den seitlichen Begrenzungsmauern der Zu- und Abfahrtsrampen erhebliche Feuchtigkeitsschäden und Betonabplatzungen. Moniereisen liegen bereits frei. Gleiche Schäden an den Betonbrüstungen der oberen Ebenen des Garagengebäudes.

7.3. Sondereigentum:

Nach Angaben des Eigentümers gab es in der Wohnung vor einiger Zeit einen Wasserschaden. Die dadurch entstandenen Schäden sind noch sichtbar bzw. wurden noch nicht vollständig beseitigt.

Im Wohnzimmer wurde der durchfeuchtete Laminatboden im Wesentlichen entfernt; Teile befinden sich noch unter der Schrankwand, die abgebaut werden müsste. Im Bereich des entfernten Bodens ist derzeit nur Estrich vorhanden.

Im Flur musste der Fliesenboden für die Trocknungsgeräte angebohrt werden. Die Fliesen wurden nicht ausgetauscht, die Löcher sind sichtbar.

Die Türrahmen der Tür zum Badezimmer und zur Küche haben Schäden durch aufsteigende Feuchtigkeit als Folge des Wasserschadens.

Die Wohnungseingangstür hat an der Innenseite diverse Schäden (Löcher und Kratzer), desgleichen der obere Türrahmen.

In der Küche ist derzeit kein Heizkörper vorhanden.

8. Wertermittlung

8.1. Einleitung:

Der Verkehrswert bestimmt sich gemäß § 194 BauGB nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks sowie den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag bzw. zum Qualitätsstichtag, soweit dieser vom Wertermittlungstichtag abweicht.

Ebenso zu berücksichtigen sind künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Erkenntnisse und Tatsachen realistisch zu erwarten sind, nachhaltig Einfluss auf die Ertragsfähigkeit 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.

Gemäß § 8 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 15), das Verfahren zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17-20), das Sachwertverfahren (§§ 21-23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. 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. Objektspezifische Besonderheiten sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, in geeigneter Weise zu berücksichtigen.

8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

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

Das Vergleichswertverfahren ist in der Regel dann anzuwenden, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Grundlage ist die Wertermittlung auf der Basis von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Objekte. Derartige Vergleichsobjekte standen nicht zur Verfügung, so dass eine Wertermittlung im Vergleichswertverfahren nicht möglich war.

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

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

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

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

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

Bei der Ertragswertermittlung wurde die Wohnflächenberechnung aus den Bauakten berücksichtigt. Die Maße wurden den Plänen bzw. der Berechnung entnommen. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

8.3. Ertragswertermittlung:8.3.1. Wohnung

Wfl.ca. 85 m ² x 8,00 €/m ² gerundet	€	680,--
monatlicher Rohertrag	€	680,--
abzgl. 22 % Bewirtschaftungskosten inkl. nicht umlagefähiger Betriebskosten	€	<u>150,--</u>
monatlicher Reinertrag	€	530,--

Jahresreinertrag:

12 x € 530,--	=	€	6.360,--
---------------	---	---	----------

Bodenwert:

Grundstücksgröße	25.868 m ²		
Bodenrichtwert Zone B 90, bis 31.12.2022 Mehrfamilien-Wohngebäude inkl. Erschließungsbeiträge je m ²		=	€ 450,--
Abschlag für Lage, Dienstbarkeiten und geringe Ausnutzung, 20 %			<u>€ 90,--</u>
angemessener Bodenwert		€	360,--
25.868 m ² x 360,-- €/m ²	=	€	9.312.480,--
hiervon 438/100.000 stel Miteigentumsanteil,		€	40.789,--

Reinertrag des Bodens:

€ 40.789,-- x 4,5 %	€	1.836,--
Ertrag der baulichen Anlage abzgl. Reinertrag des Bodens	€	<u>6.360,--</u> <u>1.836,--</u>
Gebäude-Anteil	€	4.524,--

Gebäude-Ertragswert:

€ 4.524,--	x	16,29	=	€	73.696,--
zzgl. Bodenwertanteil				€	<u>40.789,--</u>
Ertragswert Zwischenwert				€	114.485,--
abzgl. beschlossene Sonderumlage, restlicher Betrag gemäß Mitteilung Hausverwaltung, gerundet				€	11.000,--
abzgl. überschlägig geschätzte Kosten für Herstellung Fußboden, Türrahmen und Tür				€	<u>1.500,--</u>
Ertragswert				€	101.985,--
Ertragswert Wohnung gerundet				€	102.000,--

8.3.2. Einzelgarage im Garagengebäude

Einzelgarage, monatlich				€	50,--
monatlicher Rohertrag				€	50,--
abzgl. 15 % Bewirtschaftungskosten inkl. nicht umlagefähiger Betriebskosten				€	<u>7,50</u>
monatlicher Reinertrag				€	42,50

Jahresreinertrag:

12	x	€ 42,50	=	€	510,--
angemessener Bodenwert je m ² siehe oben Ziffer 8.3.1.				€	360,--
25.868 m ²	x	360,-- €/m ²	=	€	9.312.480,--
hiervon 70/100.000 stel Miteigentumsanteil,				€	6.519,--

Reinertrag des Bodens:

€ 6.518,--	x	4,5 %	€	293,--
Ertrag der baulichen Anlage			€	510,--
abzgl. Reinertrag des Bodens			€	<u>293,--</u>
Gebäude-Anteil			€	217,--

Gebäude-Ertragswert:

€ 217,--	x	16,29	=	€	3.535,--
zzgl. Bodenwertanteil				€	<u>6.519,--</u>
Ertragswert				€	10.053,--
Ertragswert gerundet				€	10.000,--

8.4 Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes:

Der Liegenschaftszins wurde mit 4,5 % angesetzt. Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Wiesloch werden keine eigenen Liegenschaftszinssätze aus der Kaufpreissammlung ermittelt. Zu Grunde gelegt werden daher die allgemeinen Regeln und Erfahrungswerte für Eigentumswohnungen.

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. Grundsätzlich wird dabei für Eigentumswohnungen in nicht ländlichen Gebieten ein Liegenschaftzinssatz in Höhe von 3,5 % empfohlen. Vorliegend ist zu berücksichtigen, dass der Gebäudekomplex, in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet, den Charakter einer Mietwohnanlage hat; die überwiegende Zahl der Wohnungen ist vermietet. Für Mietwohngrundstücke in nicht städtischen Gebieten wird, je nach Lage, ein Liegenschaftszins von 4,0 % bis 6,0 % empfohlen. Aufgrund der Lage des Anwesens, den örtlichen Strukturen sowie den mit der Immobilie verbundenen Risiken ist ein Liegenschaftszins von 4,5 % sachgerecht.

Bei dem Gebäude wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Ausgehend von einer Fertigstellung des Anwesens im Jahr 1972 und somit einem Gebäudealter von (knapp) 50 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer des Gebäudes von 30 Jahren.

Bei einem Liegenschaftszins von 4,5 % und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren ergibt sich ein Vervielfältiger von 16,29.

Auch für das Garagengebäude wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, entsprechend der des Wohngebäudes, unterstellt. Auch hinsichtlich des Liegenschaftszinses sind keine abweichenden Ansätze sachgerecht.

In der Eigentümerversammlung vom 19.12.2019 wurde eine Kreditaufnahme der Gemeinschaft zur Durchführung der notwendigen Sanierungsarbeiten an den Fassaden beschlossen. Die Sanierungskosten sind von den Eigentümern entsprechend der Miteigentumsanteile zu tragen. Die Rückführung der Darlehen hat innerhalb von 10 Jahren zu erfolgen, wobei es den einzelnen Eigentümern gestattet ist, den auf sie entfallenden Anteil in einer Summe zu zahlen. Hierdurch erfolgt eine Freistellung für die für die Laufzeit des Darlehens anfallenden Kosten für Zinszahlungen, jedoch keine Freistellung für den Fall des Ausfalls der Zahlung der Sonderumlage durch einzelne Eigentümer zur Aufrechterhaltung der Liquidität der Eigentümergemeinschaft.

Die Hausverwaltung teilte für das Versteigerungsobjekt folgendes mit:
Das erste Darlehen läuft seit Januar 2019 für die Dauer von 10 Jahren bei Tilgungsfreiheit in den ersten beiden Jahren. Hier wurden bisher monatlich € 25,91 (seit 36 Monaten) gezahlt. Das zweite Darlehen läuft seit Juli 2020, ebenfalls für die Dauer von 10 Jahren. Hier wurden monatlich für bisher 18 Monate jeweils € 123,26 bezahlt, insgesamt somit € 3.351,44.

Gemäß aktuellem Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 sind derzeit auf die beiden Darlehen zu leisten:

- Darlehen 1,	€	24,72
- Darlehen 2,	€	<u>115,66</u>
- Summe	€	<u>140,38</u>

Im Jahr 2020 betrug die monatliche Rückzahlung für die Darlehen noch € 149,17. Mit fortschreitenden Zahlungen verringert sich der jeweilige Zinsbetrag und erhöht sich die Darlehenstilgung, so dass sich die monatlichen Zahlungen entsprechend reduzieren werden. Da der Unterzeichnerin die genauen Tilgungsbedingungen nicht bekannt sind, wird unter Berücksichtigung der Zahlungen für 2020 und dem Wirtschaftsplan 2022 eine überschlägige Restzahlung auf die Sonderumlage in Höhe von rund € 11.000,-- angesetzt. Dieser Betrag war einmalig vom Ertragswert abzuziehen. Auch ein Erwerber der Wohnung ist an die bestandskräftige Beschlussfassung gebunden und hat diese Zahlungspflicht zu erfüllen.

Die Bewirtschaftungskosten wurden für die Wohnung mit 22 % des Rohertrags angesetzt. Diese wurden aus dem von der Verwaltung übermittelten Einzelwirtschaftsplan für das Jahr 2022 ermittelt. Sie beinhalten auch die Zahlungen auf die Erhaltungsrücklage für das Wohngebäude, nicht jedoch die monatliche Tilgung der Darlehen für die Sanierung.

Die Bewirtschaftungskosten für die Garage wurden mit 15 % des Rohertrags angesetzt. Derzeit wird nur ein geringer Betrag von monatlich € 1,30 bezahlt, was im Hinblick auf die Höhe der Erhaltungsrücklage für die Garage von rund € 15.500,-- sowie dem tatsächlichen Zustand des Garagengebäudes eher gering ist.

Bei der Wohnung wurde die für den Fall einer Vermietung marktüblich erzielbare Miete zugrunde gelegt. Wie bereits oben ausgeführt, befindet sich die Wohnung aktuell in einem nur eingeschränkt vermietbaren Zustand. Für die erforderlichen Maßnahmen wurde bereits ein Abschlag vom Ertragswert vorgenommen. Bei unterstellter Durchführung dieser Arbeiten ist die Wohnung dann zur angenommenen Miete vermietbar.

Beim Bodenwert wurde nicht der Richtwert von 450,00 €/m² angesetzt. Berücksichtigt wurde zum einen die geringere Ausnutzung des Grundstücks, als dies aufgrund des Bebauungsplans möglich gewesen wäre. Zum anderen wurden die drei auf dem Grundstück lastenden Grunddienstbarkeiten berücksichtigt. Ebenso wurde die am Grundstück entlang laufende Hochspannungsleitung als negatives Kriterium einbezogen. Aus den genannten Gründen war es angemessen vom Bodenrichtwert einen Abschlag von 20 %, entsprechend € 90,00, zu tätigen, so dass ein angemessener Bodenwert von € 360,00 je m² angesetzt wurde.

Unberücksichtigt blieb die latente Schwermetallbelastung aufgrund des früheren Bergbaus. Auf obige Ausführungen wird verwiesen. Eventuelle Bodenbelastungen müssen im Rahmen eines speziellen Gutachtens festgestellt werden. Ein sich ggf. hieraus ergebender Minderwert wäre dann vom ermittelten Bodenwert noch abzuziehen. Aufgrund der zum jetzigen Zeitpunkt fehlenden konkreten Anhaltspunkte für eine Belastung werden insoweit keine Abzüge vorgenommen.

9. Zusammenfassung

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

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

Feststellungen vor Ort wurden insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen, die eine Zerstörung der Bausubstanz 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 wie folgt geschätzt:

Wohnung:	€	102.000,--
in Worten:	€	ehundertzweitausend
Einzelgarage	€	10.000,--
in Worten:	€	zehntausend

Die Bewertung habe ich aufgrund einer eingehenden persönlichen Besichtigung der Wohnung im Beisein des Miteigentümers vorgenommen.

Die Besichtigung der Außenanlagen sowie des Garagengebäudes erfolgten durch die Unterzeichnerin allein.

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 28. Dezember 2021

*Astrid Sprenger-Hentschel
Diplom-Sachverständige*

10. Anlagen

- *Teilungserklärung vom 28.05.1993, Notar Dr. Ludwig Funk, Stuttgart, UR 2515/1993*
- *Baubeschreibung Wohngebäude aus den Bauakten*
- *Baubeschreibung Garagengebäude mit Grundriss, Ansichten und Schnitt*
- *Berechnung des Umbauten Raums*
- *Vergrößerter Grundriss der Wohnung Nr. 41*
- *Grundriss Erdgeschoss (alle Geschosse sind identisch)*
- *Grundriss Kellergeschoss mit Lage des Kellerraums*
- *Energieausweis für das Gebäude Königsberger Straße 3 vom 03.07.2019, Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG, Leinfelden-Echterdingen; ein Ausweis für Nr. 5 wurde nicht zur Verfügung gestellt.
Anmerkung: dieser Energieausweis wurde vor der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen an den drei Wohnhochhäusern erstellt.*
- *Ortsplan der Stadt Wiesloch*
- *Fotodokumentation mit 37 Lichtbildern, einschließlich Deckblatt*

Die Verkehrswertschätzung wurde in 6 Ausfertigungen in Papierform sowie in 3 Ausfertigungen auf CD-ROM im PDF-Format, davon eine für das Archiv der Unterzeichnerin, erstellt.

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

Urkundenrolle Nr. 2515/1993

STUTTGART

Geschehen am 28. Mai 1993 - Achtundzwanzigsten Mai
Eintausendneuhundertdreiundneunzig -

Vor mir, dem Notar

Dr. Ludwig Funk
mit dem Amtssitz in Stuttgart

erscheint heute in meinen Amtsräumen in
Augustenstraße 7, 7000 Stuttgart 1,
persönlich bekannt:

1.

handelnd in seiner Eigenschaft als al-
leinvertretungsberechtigter Geschäfts-
führer der Firma

wobei der beurkundende Notar diese
behauptete Vertretungsberechtigung
aufgrund seiner am 26. Februar 1993
erfolgten Einsichtnahme in das Han-
delsregister des Amtsgerichts Stutt-
gart, HRB Nr. 4187, bestätigt;

Der Erschienene erklärt mit der Bitte um
Beurkundung folgende

TEILUNGSERKLÄRUNG nach § 8 WEG
(Wohnungseigentumsgesetz)

zu meinem notariellen Protokoll:

Teil I

BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

§ 1

Grundstück

Die Firma



- nachstehend "Eigentümerin" genannt -

ist Eigentümerin des Grundstücks

GEMARKUNG WIESLOCH

Grundbuch von Wiesloch, Band 136, Heft 15 BV Nr. 1

Flst. 11452 Straßenäcker,
Bauplatz 2 ha 58 a 68 m²

Auf diesem Grundstück befinden sich

- 3 10-geschoßige Hochhäuser mit insgesamt 120 Wohnungen ,
- 9 4-geschoßige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 92 Wohnungen,
- 1 Garagengebäude mit 96 PKW-Abstellplätzen sowie 119 PKW-Abstellplätze im Freien

§ 2

Teilung

Die in § 1 bezeichnete Eigentümerin teilt das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück gemäß § 8 WEG unter Bezugnahme auf den mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung der großen Kreisstadt Wiesloch, Bauordnungsamt, vom 9. Febr. 1993 versehenen Aufteilungsplan in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung samt Nebenräumen (Wohnungseigentum) oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist, wie dies aus nachstehender Aufstellung ersichtlich ist:

Der mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung versehene Aufteilungsplan, dessen Inhalt dem Erschienenen bekannt ist, liegt in dieser Beurkundungsverhandlung zur Durchsicht vor. Auf dessen Beifügen zu dieser Niederschrift wird verzichtet.

Im einzelnen werden folgende Wohnung-/Teileigentumsrechte begründet:

Auft. Plan Nr.	Anzahl der Zimmer	Miteigentums- anteil in 100.000stel	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (WE) bzw. dem Garagen- stellplatz (TE)	Wohn- fläche ca. m ²
-------------------	-------------------------	---	--	---------------------------------------

Königsberger Straße 3

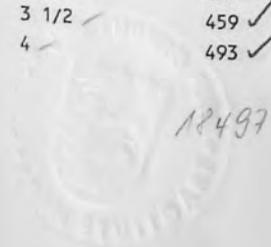
Grundbuch Nr.

1 ✓	3 ✓	438 ✓	EG links ✓	85,85 ✓
2 ✓	3 1/2 ✓	458 ✓	EG Mitte/l ✓	89,61
3 ✓	3 1/2 ✓	458 ✓	EG Mitte/r ✓	89,61
4 ✓	4 ✓	493 ✓	EG rechts ✓	96,39
5 ✓	3 ✓	439 ✓	1. OG links ✓	85,85
6 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	1. OG Mitte/l ✓	89,61
7 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	1. OG Mitte/r ✓	89,61
8 ✓	4 ✓	493 ✓	1. OG rechts ✓	96,39
9 ✓	3 ✓	439 ✓	2. OG links ✓	85,85
10 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	2. OG Mitte/l ✓	89,61
11 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	2. OG Mitte/r ✓	89,61
12 ✓	4 ✓	493 ✓	2. OG rechts ✓	96,39
13 ✓	3 ✓	439 ✓	3. OG links ✓	85,85
14 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	3. OG Mitte/l ✓	89,61
15 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	3. OG Mitte/r ✓	89,61
16 ✓	4 ✓	493 ✓	3. OG rechts ✓	96,39
17 ✓	3 ✓	439 ✓	4. OG links ✓	85,85
18 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	4. OG Mitte/l ✓	89,61
19 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	4. OG Mitte/r ✓	89,61
20 ✓	4 ✓	493 ✓	4. OG rechts ✓	96,39
21 ✓	3 ✓	439 ✓	5. OG links ✓	85,85
22 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	5. OG Mitte/l ✓	89,61
23 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	5. OG Mitte/r ✓	89,61
24 ✓	4 ✓	493 ✓	5. OG rechts ✓	96,39
25 ✓	3 ✓	439 ✓	6. OG links ✓	85,85
26 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	6. OG Mitte/l ✓	89,61
27 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	6. OG Mitte/r ✓	89,61
28 ✓	4 ✓	493 ✓	6. OG rechts ✓	96,39
29 ✓	3 ✓	439 ✓	7. OG links ✓	85,85
30 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	7. OG Mitte/l ✓	89,61
31 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	7. OG Mitte/r ✓	89,61
32 ✓	4 ✓	493 ✓	7. OG rechts ✓	96,39
33 ✓	3 ✓	439 ✓	8. OG links ✓	85,85
34 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	8. OG Mitte/l ✓	89,61
35 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	8. OG Mitte/r ✓	89,61
36 ✓	4 ✓	493 ✓	8. OG rechts ✓	96,39
37 ✓	3 ✓	439 ✓	9. OG links ✓	85,85
38 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	9. OG Mitte/l ✓	89,61
39 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	9. OG Mitte/r ✓	89,61
40 ✓	4 ✓	493 ✓	9. OG rechts ✓	96,39

4801

✓

Nr. 41840



12497

Auft. Plan Nr.	Anzahl der Zimmer	Miteigentums- anteil in 100.000stel	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (WE) bzw. dem Garagen- stellplatz (TE)	Wohn- fläche ca. m ²
-------------------	-------------------------	---	--	---------------------------------------

Königsberger Straße 5

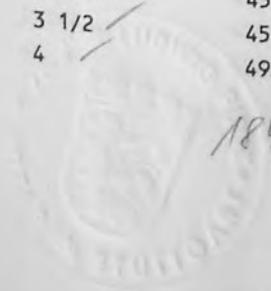
41 ✓	3 ✓	438 ✓	EG links ✓	85,85
42 ✓	3 1/2 ✓	458 ✓	EG Mitte/l ✓	89,61
43 ✓	3 1/2 ✓	458 ✓	EG Mitte/r ✓	89,61
44 ✓	4 ✓	493 ✓	EG rechts ✓	96,39
45 ✓	3 ✓	439 ✓	1. OG links ✓	85,85
46 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	1. OG Mitte/l ✓	89,61
47 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	1. OG Mitte/r ✓	89,61
48 ✓	4 ✓	493 ✓	1. OG rechts ✓	96,39
49 ✓	3 ✓	439 ✓	2. OG links ✓	85,85
50 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	2. OG Mitte/l ✓	89,61
51 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	2. OG Mitte/r ✓	89,61
52 ✓	4 ✓	493 ✓	2. OG rechts ✓	96,39
53 ✓	3 ✓	439 ✓	3. OG links ✓	85,85
54 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	3. OG Mitte/l ✓	89,61
55 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	3. OG Mitte/r ✓	89,61
56 ✓	4 ✓	493 ✓	3. OG rechts ✓	96,39
57 ✓	3 ✓	439 ✓	4. OG links ✓	85,85
58 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	4. OG Mitte/l ✓	89,61
59 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	4. OG Mitte/r ✓	89,61
60 ✓	4 ✓	493 ✓	4. OG rechts ✓	96,39
61 ✓	3 ✓	439 ✓	5. OG links ✓	85,85
62 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	5. OG Mitte/l ✓	89,61
63 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	5. OG Mitte/r ✓	89,61
64 ✓	4 ✓	493 ✓	5. OG rechts ✓	96,39
65 ✓	3 ✓	439 ✓	6. OG links ✓	85,85
66 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	6. OG Mitte/l ✓	89,61
67 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	6. OG Mitte/r ✓	89,61
68 ✓	4 ✓	493 ✓	6. OG rechts ✓	96,39
69 ✓	3 ✓	439 ✓	7. OG links ✓	85,85
70 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	7. OG Mitte/l ✓	89,61
71 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	7. OG Mitte/r ✓	89,61
72 ✓	4 ✓	493 ✓	7. OG rechts ✓	96,39
73 ✓	3 ✓	439 ✓	8. OG links ✓	85,85
74 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	8. OG Mitte/l ✓	89,61
75 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	8. OG Mitte/r ✓	89,61
76 ✓	4 ✓	493 ✓	8. OG rechts ✓	96,39
77 ✓	3 ✓	439 ✓	9. OG links ✓	85,85
78 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	9. OG Mitte/l ✓	89,61
79 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	9. OG Mitte/r ✓	89,61
80 ✓	4 ✓	493 ✓	9. OG rechts ✓	96,39

Nr.
4844

✓

18497

Nr. 4880



Auft. Plan Nr.	Anzahl der Zimmer	Miteigentums- anteil in 100.000stel	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (WE) bzw. dem Garagen- stellplatz (TE)	Wohn- fläche ca. m ²
<u>Königsberger Straße 7</u>				
81 ✓	3 ✓	438 ✓	EG links ✓	85,85
82 ✓	3 1/2 ✓	458 ✓	EG Mitte/l ✓	89,61
83 ✓	3 1/2 ✓	458 ✓	EG Mitte/r ✓	89,61
84 ✓	4 ✓	493 ✓	EG rechts ✓	96,39
85 ✓	3 ✓	439 ✓	1. OG links ✓	85,85
86 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	1. OG Mitte/l ✓	89,61
87 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	1. OG Mitte/r ✓	89,61
88 ✓	4 ✓	493 ✓	1. OG rechts ✓	96,39
89 ✓	3 ✓	439 ✓	2. OG links ✓	85,85
90 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	2. OG Mitte/l ✓	89,61
91 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	2. OG Mitte/r ✓	89,61
92 ✓	4 ✓	493 ✓	2. OG rechts ✓	96,39
93 ✓	3 ✓	439 ✓	3. OG links ✓	85,85
94 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	3. OG Mitte/l ✓	89,61
95 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	3. OG Mitte/r ✓	89,61
96 ✓	4 ✓	493 ✓	3. OG rechts ✓	96,39
97 ✓	3 ✓	439 ✓	4. OG links ✓	85,85
98 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	4. OG Mitte/l ✓	89,61
99 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	4. OG Mitte/r ✓	89,61
100 ✓	4 ✓	493 ✓	4. OG rechts ✓	96,39
101 ✓	3 ✓	439 ✓	5. OG links ✓	85,85
102 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	5. OG Mitte/l ✓	89,61
103 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	5. OG Mitte/r ✓	89,61
104 ✓	4 ✓	493 ✓	5. OG rechts ✓	96,39
105 ✓	3 ✓	439 ✓	6. OG links ✓	85,85
106 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	6. OG Mitte/l ✓	89,61
107 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	6. OG Mitte/r ✓	89,61
108 ✓	4 ✓	493 ✓	6. OG rechts ✓	96,39
109 ✓	3 ✓	439 ✓	7. OG links ✓	85,85
110 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	7. OG Mitte/l ✓	89,61
111 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	7. OG Mitte/r ✓	89,61
112 ✓	4 ✓	493 ✓	7. OG rechts ✓	96,39
113 ✓	3 ✓	439 ✓	8. OG links ✓	85,85
114 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	8. OG Mitte/l ✓	89,61
115 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	8. OG Mitte/r ✓	89,61
116 ✓	4 ✓	493 ✓	8. OG rechts ✓	96,39
117 ✓	3 ✓	439 ✓	9. OG links ✓	85,85
118 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	9. OG Mitte/l ✓	89,61
119 ✓	3 1/2 ✓	459 ✓	9. OG Mitte/r ✓	89,61
120 ✓	4 ✓	493 ✓	9. OG rechts ✓	96,39

Nr.
4881

12497

Nr. 4920

Auft. Plan Nr.	Anzahl der Zimmer	Miteigentumsanteil in 100.000stel	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (WE) bzw. dem Garagenstellplatz (TE)	Wohnfläche ca. m ²
----------------	-------------------	-----------------------------------	--	-------------------------------

Breslauer Straße 2

121 ✓	3 1/2 ✓	409 ✓	EG links ✓	80,10
122 ✓	4 1/2 ✓	505 ✓	EG rechts ✓	98,71
123 ✓	3 1/2 ✓	410 ✓	1. OG links ✓	80,10
124 ✓	4 1/2 ✓	505 ✓	1. OG rechts ✓	98,71
125 ✓	3 1/2 ✓	410 ✓	2. OG links ✓	80,10
126 ✓	4 1/2 ✓	505 ✓	2. OG rechts ✓	98,71
127 ✓	3 1/2 ✓	410 ✓	3. OG links ✓	80,10
128 ✓	4 1/2 ✓	505 ✓	3. OG rechts ✓	98,71

Nr. 4921

3659

Breslauer Straße 4

129 ✓	3 1/2 ✓	355 ✓	EG rechts ✓	69,63
130 ✓	1 1/2 ✓	210 ✓	EG links ✓	41,05
131 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	EG Mitte ✓	77,93
132 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	1. OG rechts ✓	77,93
133 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	1. OG links ✓	77,93
134 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	1. OG Mitte ✓	77,93
135 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	2. OG rechts ✓	77,93
136 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	2. OG links ✓	77,93
137 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	2. OG Mitte ✓	77,93
138 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	3. OG rechts ✓	77,93
139 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	3. OG links ✓	77,93
140 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	3. OG Mitte ✓	77,93

4555

Breslauer Straße 8

141 ✓	3 1/2 ✓	409 ✓	EG links ✓	80,10
142 ✓	4 1/2 ✓	505 ✓	EG rechts ✓	98,71
143 ✓	3 1/2 ✓	410 ✓	1. OG links ✓	80,10
144 ✓	4 1/2 ✓	505 ✓	1. OG rechts ✓	98,71
145 ✓	3 1/2 ✓	410 ✓	2. OG links ✓	80,10
146 ✓	4 1/2 ✓	505 ✓	2. OG rechts ✓	98,71
147 ✓	3 1/2 ✓	410 ✓	3. OG links ✓	80,10
148 ✓	4 1/2 ✓	505 ✓	3. OG rechts ✓	98,71

3659

Breslauer Straße 6

149 ✓	3 1/2 ✓	355 ✓	EG links ✓	69,63
150 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	EG Mitte ✓	77,93
151 ✓	1 1/2 ✓	210 ✓	EG rechts ✓	41,05
152 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	1. OG links ✓	77,93
153 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	1. OG Mitte ✓	77,93
154 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	1. OG rechts ✓	77,93

Nr. 4954

Auft. Plan Nr.	Anzahl der Zimmer	Miteigentumsanteil in 100.000stel	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (WE) bzw. dem Garagenstellplatz (TE)	Wohnfläche ca. m ²
155 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	2. OG links ✓	77,93
156 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	2. OG Mitte ✓	77,93
157 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	2. OG rechts ✓	77,93
158 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	3. OG links ✓	77,93
159 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	3. OG Mitte ✓	77,93
160 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	3. OG rechts ✓	77,93
4555				
<u>Breslauer Straße 10</u>				
161 ✓	3 1/2 ✓	409 ✓	EG links ✓	80,10
162 ✓	4 1/2 ✓	505 ✓	EG rechts ✓	98,71
163 ✓	3 1/2 ✓	410 ✓	1. OG links ✓	80,10
164 ✓	4 1/2 ✓	505 ✓	1. OG rechts ✓	98,71
165 ✓	3 1/2 ✓	410 ✓	2. OG links ✓	80,10
166 ✓	4 1/2 ✓	505 ✓	2. OG rechts ✓	98,71
167 ✓	3 1/2 ✓	410 ✓	3. OG links ✓	80,10
168 ✓	4 1/2 ✓	505 ✓	3. OG rechts ✓	98,71
3659				
<u>Breslauer Straße 12</u>				
169 ✓	3 1/2 ✓	355 ✓	EG links ✓	69,63
170 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	EG Mitte ✓	77,93
171 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	EG rechts ✓	77,93
172 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	1. OG links ✓	77,93
173 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	1. OG Mitte ✓	77,93
174 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	1. OG rechts ✓	77,93
175 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	2. OG links ✓	77,93
176 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	2. OG Mitte ✓	77,93
177 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	2. OG rechts ✓	77,93
178 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	3. OG links ✓	77,93
179 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	3. OG Mitte ✓	77,93
180 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	3. OG rechts ✓	77,93
4744				
<u>Breslauer Straße 14</u>				
181 ✓	3 1/2 ✓	409 ✓	EG links ✓	80,10
182 ✓	4 1/2 ✓	505 ✓	EG rechts ✓	98,71
183 ✓	3 1/2 ✓	410 ✓	1. OG links ✓	80,10
184 ✓	4 1/2 ✓	505 ✓	1. OG rechts ✓	98,71
185 ✓	3 1/2 ✓	410 ✓	2. OG links ✓	80,10
186 ✓	4 1/2 ✓	505 ✓	2. OG rechts ✓	98,71
187 ✓	3 1/2 ✓	410 ✓	3. OG links ✓	80,10
188 ✓	4 1/2 ✓	505 ✓	3. OG rechts ✓	98,71
3659				

Nr. 4952

✓

Nr. 4988

Auft. Plan Nr.	Anzahl der Zimmer	Miteigentumsanteil in 100.000stel	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (WE) bzw. dem Garagenstellplatz (TE)	Wohnfläche ca. m ²
----------------	-------------------	-----------------------------------	--	-------------------------------

Breslauer Straße 16

189 ✓	3 1/2 ✓	355 ✓	EG rechts ✓	69,63
190 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	EG links ✓	77,93
191 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	EG Mitte ✓	77,93
192 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	1. OG rechts ✓	77,93
193 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	1. OG links ✓	77,93
194 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	1. OG Mitte ✓	77,93
195 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	2. OG rechts ✓	77,93
196 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	2. OG links ✓	77,93
197 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	2. OG Mitte ✓	77,93
198 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	3. OG rechts ✓	77,93
199 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	3. OG links ✓	77,93
200 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	3. OG Mitte ✓	77,93

Nr. 4989



5000

4744

Breslauer Straße 18

201 ✓	3 1/2 ✓	355 ✓	EG rechts ✓	69,63
202 ✓	1 1/2 ✓	210 ✓	EG links ✓	41,05
203 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	EG Mitte ✓	77,93
204 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	1. OG rechts ✓	77,93
205 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	1. OG links ✓	77,93
206 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	1. OG Mitte ✓	77,93
207 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	2. OG rechts ✓	77,93
208 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	2. OG links ✓	77,93
209 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	2. OG Mitte ✓	77,93
210 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	3. OG rechts ✓	77,93
211 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	3. OG links ✓	77,93
212 ✓	3 1/2 ✓	399 ✓	3. OG Mitte ✓	77,93

5001



5012

4555

Garagengebäude ✓ 0.4

213 /	68 Nr. 5013	70 ✓	Stellplatz OG ✓	5013
214 /		70 ✓	Stellplatz OG	
215 /		70 ✓	Stellplatz OG	
216 /		70 ✓	Stellplatz OG	
217 /		70 ✓	Stellplatz OG	
218 /		70 ✓	Stellplatz OG	
219 /		70 ✓	Stellplatz OG	
220 /		70 ✓	Stellplatz OG	
221 /		70 ✓	Stellplatz OG	
222 /		70 ✓	Stellplatz OG	
223 /		70 ✓	Stellplatz OG	
224 /		70 ✓	Stellplatz OG	
225 /		70 ✓	Stellplatz OG	
226 /		70 ✓	Stellplatz OG	



Nr. 5026

Auft. Plan Nr.	Anzahl der Zimmer	Miteigentums- anteil in 100.000stel	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (WE) bzw. dem Garagen- stellplatz (TE)
227 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
228 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
229 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
230 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
231 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
232 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
233 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
234 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
235 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
236 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
237 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
238 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
239 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
240 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
241 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
242 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
243 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
244 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
245 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
246 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
247 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
248 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
249 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
250 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
251 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
252 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
253 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
254 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
255 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
256 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
257 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
258 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
259 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
260 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
261 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
262 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
263 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
264 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
265 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
266 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
267 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
268 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
269 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
270 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
271 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
272 ✓		70 ✓	Stellplatz OG

Nr.
5084

Nr.
Nr. 5042

Auft. Plan Nr.	Anzahl der Zimmer	Miteigentumsanteil in 100.000stel	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (WE) bzw. dem Garagenstellplatz (TE)
273 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
274 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
275 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
276 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
277 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
278 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
279 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
280 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
281 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
282 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
283 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
284 ✓		70 ✓	Stellplatz OG
285 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
286 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
287 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
288 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
289 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
290 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
291 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
292 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
293 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
294 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
295 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
296 ✓	+ 2N $\frac{1}{2}$ 14	70 ✓	Stellplatz UG
297 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
298 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
299 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
300 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
301 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
302 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
303 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
304 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
305 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
306 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
307 ✓		70 ✓	Stellplatz UG
308 ✓		70 ✓	Stellplatz UG

Nr. 5083

6720

Nr. 5108

Zum Sondereigentum jeder Wohnung gehört ein mit derselben Ziffer wie die Wohnung bezeichneter Keller-
raum im Untergeschoß/Kellergeschoß.

Die Lagebezeichnungen "links", "rechts" sowie "Mitte" verstehen sich jeweils vom Hauseingang des jewei-
ligen Gebäudes aus gesehen.

Gegenstand des Wohnungs- und Teileigentums

1. Begriffsbestimmungen

- 1.1 Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- 1.2 Teileigentum ist das Sondereigentum
an nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten eines Gebäudes (Garagen)
in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört.
- 1.3 Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die 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, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Zum Sondereigentum gehören insbesondere:

- 2.1 die Innentüren, der Fußbodenbelag, der Deckenputz, der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörender Räume, auch soweit die Wände und Decken nicht zum Sondereigentum gehören.
- 2.2 sämtliche fest eingebaute Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, die sich in den zum Sondereigentum gehörenden Räumen befinden,
- 2.3 die nicht tragenden Zwischenwände mit Ausnahme der Trennwände zwischen den Wohnungen,
- 2.4 die Wasser- und Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung,
- 2.5 die Versorgungsleitungen für Gas und Strom ab der Abzweigung zur Wohnung,
- 2.6 die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung (soweit vorhanden).
- 2.7 die Leitungen für Fernsehen, Radio und Telefon bis zur gemeinsamen Steigleitung,
- 2.8 bei Balkonen und Loggien der durch die Balkon- bzw. Loggienumfassungen gebildete Raum, die Innenseite der äußeren Umfassung und der Bodenbelag (Anstrich, Platten, Fugendichtung), jedoch ohne Unterbau zu dem auch Dämmung und Feuchtigkeitisolierung gehören.

- 2.9 bei Erdgeschoß-Terrassen der im Aufteilungsplan ausgewiesene Terrassenbereich und der Bodenbelag samt Unterbau, soweit dieser nicht wie bei Balkonen und Loggien konstruktiver Bestandteil des Gebäudes ist,
- 2.10 Jalousien, Markisen oder sonstige Sonnenschutzvorrichtungen.
- 3. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums
 - 3.1 Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Ziff. 2 zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden, die Bepflanzung und sonstige Gegenstände der Außenanlagen. Ausdrücklich festgestellt wird, daß dazu gehören
 - 3.1.1 die Wohnungstrennwände, auch wenn sie nicht tragend sind,
 - 3.1.2 die Fenster, Roll- und Klappläden, Terrassentüren und Balkontüren.
 - 3.1.3 Soweit Ver- und Entsorgungsleitungen, die nicht ausschließlich dem Sondereigentum dienen, durch zum Sondereigentum gehörende Räume führen, sind sie gemeinschaftliches Eigentum und vom jeweiligen Wohnungseigentümer dauernd und unentgeltlich zu dulden.
 - 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum ist auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen, welches den Geldbestand auf den jeweiligen Konten der Wohnungseigentümer-Gemeinschaft einschließlich der Instandhaltungsrückstellung umfaßt. Hinsichtlich des Verwaltungsvermögens besteht kein Auseinandersetzungsanspruch.

Teil II

BESTIMMUNGEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DER WOHNUNGSEIGENTÜMER
UNTEREINANDER UND ÜBER DIE VERWALTUNG

§ 4

Grundsatz

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

er B

1-5

3

Gebrauchsregelung

1. Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Teilungserklärung ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen soweit nicht die Hausordnung oder andere Benutzungsregelungen Abweichendes bestimmen.

Im einzelnen ist für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums die vom Verwalter aufzustellende Hausordnung so lange maßgebend, bis sie durch Beschluß der Wohnungseigentümerversammlung geändert wird.

2. Umfaßt das gemeinschaftliche Eigentum mehrere Gebäude, so ist die Benutzung der gemeinschaftlichen Räume jedes Gebäudes denjenigen Wohnungseigentümern vorbehalten, die ihr Sondereigentum in dem betreffenden Gebäude haben. Abweichende Regelungen können durch die aufzustellende Hausordnung getroffen werden.
 3. Die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile, Anlagen und Einrichtungen stehen den Wohnungseigentümern bzw. Nutzungsberechtigten und deren Haushaltsangehörigen zum gemeinschaftlichen gleichen Gebrauch offen, ohne Rücksicht auf Wertverschiedenheit der einzelnen Eigentumswohnungen und ohne Rücksicht auf die Größe der Miteigentumsanteile.
- Die Fenster, Fensterläden, Rolläden, Terrassentüren, Balkontüren, Balkonumfassungen werden dem Wohnungseigentümer zur alleinigen Nutzung überlassen, zu dessen Wohnung sie gehören.
4. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln.
 5. Bei sämtlichen Wohnungen ist der Eigentümer zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in seinen Räumen innerhalb der Wohnungsnutzung mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters befugt. Der Verwalter kann seine Zustimmung versagen oder nur unter einer Auflage oder Bedingung erteilen. Als Grund für die Versagung gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der Mitbewohner oder eine übermäßige Abnutzung von Gebäudeteilen mit sich bringt oder befürchten läßt.

Der Verwalter kann seine Zustimmung widerrufen oder mit nachträglichen Auflagen verbinden, wenn sich die für die Erteilung der Zustimmung maßgebenden Voraussetzungen ändern oder Auflagen nicht beachtet werden.

Unabhängig von diesen Regelungen kann die Zulässigkeit von Änderungen in der Art der Nutzung der Wohnungen durch Beschluß der Eigentümerversammlung mit Stimmenmehrheit gestattet oder widerrufen werden. Ein derartiger Mehrheitsbeschluß der Eigentümer ist gegenüber einer Gestattung oder Versagung durch den Verwalter übergeordnet.

Bei einer beabsichtigten Nutzungsänderung ist der Eigentümer einer Wohnung verpflichtet, sich um die Erteilung der notwendigen Genehmigungen selbst zu kümmern und sich daraus ergebende Auflagen zu erfüllen. Kosten für eine solche Änderungsgenehmigung bzw. für Auflagen die dadurch entstehen, gehen zu Lasten des beantragenden Wohnungseigentümers.

- 6. Der Wohnungseigentümer hat dem Mieter die Hausordnung auszuhändigen und ihn zur Einhaltung der entsprechenden, das gemeinschaftliche Eigentum betreffenden Bestimmungen zu verpflichten.

Der Verwalter ist berechtigt, auch im Falle der Vermietung namens und im Interesse der Wohnungseigentümer-Gemeinschaft Auflagen zu erteilen.

- 7. Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, aber zur Erhaltung seines Wertes und seiner Wirtschaftlichkeit nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erforderlich sind, können mit der Mehrheit aller stimmberechtigter Eigentümer beschlossen werden.

Darüberhinaus können bauliche Veränderungen und Aufwendungen bezüglich des gemeinschaftlichen Eigentums mit der Mehrheit der stimmberechtigten Eigentümer beschlossen werden. Dies gilt jedoch nur für sogenannte nützliche Maßnahmen. Insbesondere für solche, die eine Verbesserung, bequemere Nutzung, einen höheren Ertrag der gemeinschaftlichen Sache nicht nur für einzelne Eigentümer oder Bewohner zum Ziel haben.

Einstimmigkeit aller Eigentümer ist immer erforderlich zu Aufstockungen aller Art sowie bei Um-, An- oder Neubauten.

§ 6

Übertrag des Wohnungseigentums

- 1. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.
- 2. Der Rechtsnachfolger tritt in die z.Zt. des Eigentumsüberganges bestehenden Rechtsbeziehungen zwischen der Wohnungseigentümer-Gemeinschaft und dem seitherigen Wohnungseigentümer im selben Umfang ein, wie sie in der Person des veräußernden Wohnungseigentümers zu diesem Zeitpunkt bestehen. Damit tritt der jeweilige Rechtsnachfolger auch in den jeweils bestehenden Verwaltervertrag ein.
- 3. Die Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung ist erforderlich, nicht jedoch bei der ersten Veräußerung durch die derzeitige Eigentümerin.

§ 7

Instandhaltung und Instandsetzung

- 1. Die Instandhaltung und Instandsetzung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes, des Grundstückes und sonstiger Anlagen obliegt der Wohnungseigentümer-Gemeinschaft. Sie ist vom Verwalter zu veranlassen.

- 2. Sonderregelung:

Der einzelne Wohnungseigentümer hat aus dem gemeinschaftlichen Eigentum folgende, jeweils zu seiner Wohnung gehörenden Gebäudeteile auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen:

- 2.1 Die Wohnungseingangstür ohne den Anstrich oder die sonstige Oberflächenbehandlung der Außenseite.
- 2.2 Die Terrassentüren, Balkontüren und Fenster einschließlich Verglasung (bei Bruch ohne Rücksicht auf Verschulden) ohne den Anstrich oder die sonstige Oberflächenbehandlung.
 - 2.2.1 bei Einfachverglasung der Außenseite samt Rahmen,
 - 2.2.2 bei Isolierverglasung der Außenseite samt Rahmen,
 - 2.2.3 bei Verbundkonstruktion der Außen- und Innenseite des Außenflügels und der Außenseite des Rahmens.
- 2.3 Die Rolläden.
Die Farbgebung dieser Bauteile bestimmt die Wohnungseigentümergeinschaft.
- 2.4 Bei oberirdischen Garagen, die Teileigentum sind, das Garagentor ohne den Anstrich oder die sonstige Behandlung der Außenseite.
- 3. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Teile des Gebäudes so instandzuhalten, daß dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.

Bei der Instandhaltung und Instandsetzung der Rolläden, Jalousien, Markisen und sonstigen Sonnenschutzvorrichtungen darf von der bisherigen Ausführungsart nicht abgewichen werden, es sei denn, daß dies die Gemeinschaft mit Mehrheit aller vorhandenen Stimmen beschließt.

§ 8

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Mehrere Miteigentümer (auch Ehegatten) haften für sämtliche Verpflichtungen als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen und 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.

Lasten und Kosten

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

1.1 Die Wohnungseigentümer müssen alle Betriebskosten im Sinne von § 27 der II. Berechnungsverordnung sowie sämtliche übrigen Lasten und Kosten - soweit nicht eine besondere Veranlagung erfolgt - gemeinsam tragen.

Diese sind - mit Ausnahme der Betriebskosten für Zentralheizung und für zentrale Warmwasserbereitung - von den Wohnungseigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen. Die Betriebskosten für Zentralheizung und zentrale Warmwasserbereitung sind entsprechend der Heizkostenverordnung verbrauchsabhängig abzurechnen. Die Verteilung dieser Kosten wird mit 50 v.H. nach dem erfaßten Wärmeverbrauch und mit 50 v.H. nach der beheizten Fläche festgelegt. Dieser Schlüssel gilt solange, bis die Versammlung der Wohnungseigentümer einen anderen im Rahmen der Heizkostenverordnung liegenden Aufteilungsschlüssel mit einfacher Mehrheit beschließt oder gesetzliche Regelungen etwas anderes bestimmen.

Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind - ungeachtet weitergehender gesetzlicher Verpflichtungen - durch den Verwalter folgende Versicherungen abzuschließen:

- a) eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflichtversicherung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum am Grundstück,
- b) eine Gebäudebrandversicherung,
- c) eine Leitungswasserschadenversicherung,
- d) eine Sturmschadenversicherung,
- e) eine Gewässerschadenhaftpflichtversicherung, sofern Öltanks zum Gemeinschaftseigentum gehören,
- f) eine Glasbruchversicherung.

1.2 In Abänderung der oben festgelegten grundsätzlichen Kosten- und Lastentragungspflicht wird festgelegt:

- a) Die Kosten des Betriebs, der laufenden Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung der Aufzugsanlagen in den Gebäuden Königsberger Straße 3, 5 und 7 sind insgesamt allein von den Eigentümern dieser Gebäude entsprechend den Miteigentumsanteilen und unter Entlastung der Eigentümer der Gebäude Breslauer Straße 2 - 18 zu tragen.
- b) Die Kosten der Unterhaltung und Instandhaltung des Garagengebäudes sind allein von den Teileigentümern zu je 1/96 zu tragen.

2. Die an den Verwalter zu entrichtende Verwaltervergütung muß in der Höhe vom Wohnungseigentümer gesondert getragen werden, wie sie mit dem Verwalter durch Verwaltervertrag vereinbart wird.

3. Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Sie wird für das Gebäude für das 1. Jahr auf DM 2.50 DM/qm Wohnfläche der Wohnungseigentumsrechte im Jahr festgesetzt. Die somit errechnete Summe der Instandhaltungsrückstellung wird von den Wohnungseigentümern entsprechend den Miteigentumsanteilen getragen.

- 4. Die Abwesenheit eines Wohnungseigentümers oder die Tatsache, daß seine Sondereigentumsräume weder durch ihn selbst noch durch Dritte benutzt werden, entbindet ihn nicht von der Beitragsleistung zu den Kosten und Lasten.
- 5. Die Kostendeckung erfolgt durch Erhebung des monatlichen Hausgeldes, dessen Berechnung durch den Verwalter unter Zugrundelegung des nach § 28 Abs. 1 WEG aufzustellenden Wirtschaftsplanes erfolgt. Zahlungen sind bis zum 3. Werktag jeden Monats kostenfrei auf ein vom Verwalter zu benennendes Konto der Wohnungseigentümergeinschaft zu entrichten. Die Eigentümer sind angehalten, dem Verwalter eine Einzugsermächtigung zu erteilen.
- 6. Der Verwalter hat für jedes Wirtschaftsjahr eine Abrechnung zu stellen. Das Wirtschaftsjahr umfaßt 12 Monate. Beginn und Ende werden vom Verwalter bestimmt. Beginnt die Verwaltertätigkeit in den letzten 6 Monaten vor Beginn des ersten Wirtschaftsjahres, so erfolgt die Erstabrechnung auch für das Rumpfsjahr erst nach Ablauf des folgenden Wirtschaftsjahres.

Die auf das jeweilige Wohnungseigentumsrecht bezogene Einzelabrechnung gilt als anerkannt, wenn nicht innerhalb eines Monats nach Zugang schriftlich widersprochen wird. Fehlbeträge sind zu diesem Zeitpunkt auszugleichen. Überzahlungen werden mit fälligwerdenden Abschlagszahlungen verrechnet.

Der Wohnungseigentümer kann Forderungen nicht gegen die monatlichen Abschlagszahlungen aufrechnen. Er kann ferner kein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht ausüben, es sei denn, der Anspruch ist rechtskräftig festgestellt.

- 7. Im Falle der Rechtsnachfolge gilt, daß
 - 7.1 die Hausgeldabrechnung des Verwalters auch dann das ganze Wirtschaftsjahr umfaßt und erst nach Ablauf des Jahres vorgenommen wird, wenn eine Rechtsnachfolge während des Jahres eintritt.
 - 7.2 ausschließlich dem Rechtsnachfolger gegenüber abgerechnet wird.
 - 7.3 ein etwaiges Guthaben aus der Abrechnung dem Rechtsnachfolger gutgebracht wird.
 - 7.4 für Rückstände aus monatlich zu leistendem Hausgeld und für eine Schuld aus der Jahresabrechnung Veräußerer und Erwerber gesamtschuldnerisch haften.
 - 7.5 der Verwalter die Zustimmung verweigern kann, bis Rückstände vom Veräußerer bezahlt sind.

§ 10

Versammlung der Wohnungseigentümer

- 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 einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Ferner muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.

Die Einberufung soll schriftlich erfolgen und Ort, Zeit und Gegenstand der Versammlung bezeichnen. Die Frist der Einberufung soll mindestens 1 Woche betragen. Die Nichtbeachtung dieser Formalitäten hat jedoch auf die Gültigkeit von Beschlüssen keinen Einfluß.

3. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
4. Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist.
5. Den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung führt der Verwalter.
6. Das Stimmrecht bestimmt sich nach den Miteigentumsanteilen. Je 1/100.000stel Miteigentumsanteil gewährt in der Eigentümerversammlung eine Stimme. Steht das Wohnungseigentumsrecht mehreren gemeinschaftlich zu, so können diese ihr Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Der Verwalter hat kein Stimmrecht, es sei denn, daß er zugleich Wohnungseigentümer oder bevollmächtigt ist. § 25 Abs. 5 WEG findet insoweit keine Anwendung. Stimmenthaltungen werden nicht mitgezählt.
7. Beschlüsse über Maßnahmen, die nur das Garagengebäude betreffen, können die Teileigentümer allein fassen, wenn dies nicht den Interessen der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft widerspricht.
8. Bei Mehrhaus-Wohnanlagen können Beschlüsse über Maßnahmen, die nur eines der mehreren Gebäude betreffen, diejenigen Wohnungseigentümer, deren Sondereigentum in dem betreffenden Gebäude gelegen ist, allein fassen, wenn dies nicht den Interessen der gesamten Wohnungseigentümer-Gemeinschaft widerspricht und hieraus anfallende Kosten nur von den Eigentümern des betroffenen Gebäudes getragen werden.
9. Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.
10. Zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung ist außer den in §§ 23, 24 WEG genannten Bestimmungen die Protokollierung erforderlich.
11. Jeder Beschluß bedarf zu seiner Rechtsgültigkeit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, sofern in dieser Teilungserklärung keine anderen Bestimmungen getroffen sind. Bei Stimmgleichheit gilt ein Beschluß als nicht zustandegekommen.

§ 11

Verwalter

1. Als Verwalter wird die Firma

STEINE GMBH, HAUSVERWALTUNGEN,
 ETZELSTRASSE 16
 7000 STUTTGART 1

bestellt. Die Bestellung gilt zunächst auf die Dauer von 5 Jahren, gerechnet ab dem Tage der Besitzübergabe aus der Veräußerung der ersten Eigentumswohnung durch die Eigentümerin.

1.10.93

Siehe G.B./No. 4843

A.S. 175

- 2. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer jederzeit mit einfacher Mehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen.
- 3. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung und dem Verwaltervertrag.
- 4. In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Rechte:
 - a) Verträge mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums abzuschließen, zu verlängern, zu erneuern, zu beenden oder zu verändern, insbesondere einen Hauswart, einen Hausmeister oder sonst erforderliches Dienstpersonal anzustellen;
 - b) die von den Wohnungseigentümern nach den Bestimmungen der Teilungserklärung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen.
 - c) Ansprüche auch im eigenen Namen gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen;
 - d) eine vorläufige Hausordnung aufzustellen - soweit eine solche noch nicht besteht -, die so lange Gültigkeit hat, bis sie durch Beschluß der Wohnungseigentümer-Versammlung durch eine andere ersetzt wird.

Der Verwalter ist berechtigt, zur Überwachung der Einhaltung der Hausordnung dem Hauswart bzw. dem Hausmeister entsprechende Weisung zu erteilen.

5. Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Verwaltervertrag zu verpflichten.

§ 12

Verwaltungsbeirat

Die Wohnungseigentümer können mit einfacher Stimmenmehrheit einen Verwaltungsbeirat wählen, dessen Aufgaben und Befugnisse sich aus § 29 WEG ergeben. Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates wird von den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates bestimmt.

§ 13

Teileigentum

Für das Teileigentum und den Teileigentümer gelten die Bestimmungen dieser Teilungserklärung über das Wohnungseigentum entsprechend, soweit nicht im folgenden etwas anderes bestimmt ist. Insbesondere erstreckt sich das Stimmrecht der Teileigentümer nur auf Angelegenheiten, die das Garagengebäude betreffen.

Gebrauchsregelung nach § 15 WEG

- 1. Im Rahmen einer Gebrauchsregelung nach § 15 WEG erhält der jeweilige Eigentümer des Teileigentumsrechtes Aufteilungsplan Nr. 296 das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an
 - 1.1 dem im Kellergeschoß von Haus Königsberger Straße 3 gelegenen und in dem dieser Urkunde als Anlage 1 beigefügten Grundrißplan vom Kellergeschoß mit "HAUSMEISTER" bezeichneten Raum;
 - 1.2 den beiden im Untergeschoß von Haus Breslauer Straße 18 gelegenen und in dem dieser Urkunde als Anlage 2 beigefügten Grundrißplan mit "ALLG. KELLER" bezeichneten Räumen;
 - 1.3 dem im Dachbereich von Haus Königsberger Straße 3 gelegenen und in dem dieser Urkunde als Anlage 3 beigefügten Grundrißplan mit "MASCHINENRAUM" bezeichneten Raum.

und schraffiert ausgewiesen
Notar
- H. Fink

2. Die Eigentümerin behält sich ferner vor, im Rahmen einer Gebrauchsregelung nach § 15 WEG zugunsten einzelner Wohnungs-/Teileigentümer alleinige und ausschließliche Nutzungsrechte zuzuweisen an:

- 2.1 den 119 PKW-Stellplätzen im Freien, die in den dieser Urkunde als Anlage 4 und Anlage 5 beigefügten Lageplänen mit den Ziffern S 1 bis S 119 ausgewiesen sind;
- 2.2 den jeweils im Untergeschoß von Haus Königsberger Straße 5 und Haus Königsberger Straße 7 gelegenen beiden Räumen, die in den dieser Urkunde als Anlage 6 und Anlage 7 beigefügten Grundrißplänen des Untergeschosses jeweils mit "HAUSMEISTER" bezeichneten sind.

Die Zuweisung dieser Nutzungsrechte erfolgt durch einseitige notariell beglaubigte Erklärung der Eigentümerin gegenüber dem Grundbuchamt. Diese Gebrauchsregelung ist bereits jetzt unter der aufschiebenden Bedingung bestellt, daß der jeweils alleinberechtigte Wohnungs-/Teileigentümer in vorstehender Form durch die Eigentümerin bestimmt wird. Die nicht berechtigten Wohnungs-/Teileigentümer sind von der Nutzung dieser zugewiesenen Räume und PKW-Abstellplätze im Freien ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Nutzung zu dulden.

3. Die laufende Unterhaltung, Verkehrssicherung, Instandhaltung und Erneuerung des einem Nutzungsrecht Unterliegenden trägt der jeweilige Nutzungsberechtigte.

Teil III

ANTRÄGE ZUM GRUNDBUCH

Die Eigentümerin bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen:

- a) Die Teilung des Grundstücks gem. § 8 WEG entsprechend § 2 dieser Urkunde,
- b) die Bestimmungen der §§ 3 - 14 dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums, jedoch ohne die Person des Verwalters und den Beginn der Verwaltungstätigkeit.

Auf Eintragungsnachricht wird nicht verzichtet.

unter

480

fr

Baubeschreibung für Feuerungsanlagen und Heizöllagerbehälter

Fragen	Antwort des Antragstellers bzw. Planverfassers	Bearbeitungsvermerke der Baurechtsbehörde
18. Art der Raumheizung	Einzelheizung <input type="checkbox"/> Sammelheizung <input checked="" type="checkbox"/> Fernheizung <input type="checkbox"/>	
19. Brennstoffe	fest <input type="checkbox"/> flüssig <input type="checkbox"/> gasförmig <input checked="" type="checkbox"/> elektr. Beheizung <input type="checkbox"/>	
20. Sammelheizung a) Handelt es sich um eine bestehende Feuerstätte oder um eine Neueinrichtung b) Wärmemittler c) Art der Feuerstätte d) Anzahl e) Nennheizleistung der einzelnen Feuerstätte (kcal/h) f) Abmessungen der einzelnen Heizkessel in cm g) höchstzulässige Vorlauftemperatur d. Kessel	bestehend <input type="checkbox"/> Umbau <input type="checkbox"/> Neueinrichtung <input checked="" type="checkbox"/> Niederdruckdampf <input type="checkbox"/> Hochdruckdampf <input type="checkbox"/> Warmluft <input type="checkbox"/> Warmwasser <input checked="" type="checkbox"/> Heißwasser <input type="checkbox"/> Heizkessel <input type="checkbox"/> Luft-erhitzer <input type="checkbox"/> Heiz-therme <input type="checkbox"/> wird nachgereicht Länge Breite Höhe wird nachgereicht	
21. Schornsteine a) Querschnitte Wangendicke Baustoffe b) Bedachung des Gebäudes an den Schornsteinmündungen (Ziff. 12)	wird nachgereicht / cm i. L. / cm i. L. cm cm Pappdeckung, bekliest	
22. Heizöl a) Wie erfolgt die Lagerung? b) Art der Behälter Anzahl (Stück) Fassungsvermögen je Behälter (Liter) c) Schutzmaßnahmen ölundurchlässige Wanne doppelwandige Behälter automatische Leckanzeige sonstige d) Heizölsorte (EL = Extraleicht, L = Leicht, M = Mittel, S = Schwer)	oberirdisch <input type="checkbox"/> unterirdisch <input type="checkbox"/> EL <input type="checkbox"/> L <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/>	
23. Erläuterungen		

Mannheim, den 17.11.1970

Der Planverfasser: **NEUE HEIMAT BADEN-WÜRTTEMBERG**
 GEMEINNÜTZIGE WOHNUMG- UND
 SIEDLUNGSGESELLSCHAFT A.B.D.H.

Der Bauherr/

(Vor- und Zuname) [REDACTED]	Stadt Wiesloch	(Bauort) Wiesloch	Verz. Nr. 11/71
Neu- Um-, Erweiterungsbau eines auf dem Grundstück	4-gesch. Wohnblocks Straßenriesen/Straßenhcker		-Straße-Flst.-Nr.

Baubeschreibung

Fragen	Antwort des Antragstellers bzw. Planverfassers	Bearbeitungsvermerke der Baurechtsbehörde
1. Welchem Zweck soll das Gebäude dienen?	Wohngebäude	
2. Bei Gewerbebetrieb : Betriebszweig (Besondere Anlage nach § 4 Abs. 2 BauVorIVO erforderlich)		
3. Umbauter Raum (DIN 277)	32.482,436 cbm	
4. Reine Baukosten ohne Kosten nach Ziffer 5 (DIN 276)	4.431,000 DM	
5. Kosten der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen	folgt mit Entwässerung DM	
6. Beschaffenheit und Merkmale des Baugrundes	bindige Lehmschichten wasserführend	
7. Fundamente (Gründungsart und Baustoff)	Stahlbetonfundamentplatte	
8. Außenwände (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß	Schalbeton B225 zweischalige Betonwände	
9. Trennwände (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß Dachgeschoß	Beton B 225 " " " " " "	
10. Decken (Baustoff) über Untergeschoß über Erdgeschoß über Obergeschossen	Stahlbetonmassivplatte " " " "	
11. Dach (Konstruktion und Baustoff)	Wardach, gefällelos	
12. Dachdeckung (Baustoff, Farbe)	Pap, deckung, bekliest	
13. Treppen (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschosse	Stahlbeton mit Kunst- steinwinkelstufen	
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)		
16. Baustoff und Farbe der Außenflächen des Gebäudes	Washbetonplatten oder Eternitplatten	
17. Art der Einfriedigung	keine	

Anlage zum Bauantrag 61.728.036 Garagen

Verz. Nr. 111/71

(Vor- und Zuname)

(Bauort)
Stadt Wiesloch KG. Wiesloch

Neu-, Um-, Erweiterungsbau einer Sammelgarage mit 96 Stellplätzen auf dem Grundstück

-Straße-Flst.-Nr. 1145b

Baubeschreibung

Fragen	Antwort des Antragstellers bzw. Planverfassers	Bearbeitungsvermerke der Baurechtsbehörde
1. Welchem Zweck soll das Gebäude dienen?	Garagen	
2. Bei Gewerbebetrieb: Betriebszweig (Besondere Anlage nach § 4 Abs. 2 BauVorVO erforderlich)	----	
3. Umbauter Raum (DIN 277)	5.805.520 cbm	
4. Reine Baukosten ohne Kosten nach Ziffer 5 (DIN 276)	525.000,-- DM	
5. Kosten der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen	3.000,-- DM	
6. Beschaffenheit und Merkmale des Baugrundes	bindige Lehmschichten wasserführend	
7. Fundamente (Gründungsart und Baustoff)	Streifenfundamente	
8. Außenwände (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß	Stahlbeton	
9. Trennwände (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß Dachgeschoß		
10. Decken (Baustoff) über Untergeschoß über Erdgeschoß über Obergeschossen	Stahlbeton	
11. Dach (Konstruktion und Baustoff)	Warmdach, gefällelos	
12. Dachdeckung (Baustoff, Farbe)	Pappdeckung, bekiest	
13. Treppen (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschosse	Stahlbeton	
14. Spül- oder Trockenaborte Art der Entlüftung Innenliegender Aborte	Spülaborte <input type="checkbox"/> Trockenaborte <input type="checkbox"/>	
15. Besondere bauliche Einrichtungen (z. B. Aufzug oder dergleichen)		
16. Baustoff und Farbe der Außenflächen des Gebäudes	Sichtbeton mit Brett-schalung	
17. Art der Einfriedigung		

Baubeschreibung

Wiesloch Straßenwiesen Straßenäcker
BV-Nr. 61.728.036

NEUE HEIMAT BADEN-WÜRTTEMBERG
Planungsbüro Mannheim
68 Mannheim-Vogelstang
Freiberger Ring 14

2-geschossige Garage mit 2 Parkebenen
insgesamt 96 PKW-Abstellboxen

BAUGRUNDSTÜCK

- 1 Lage des Grundstücks reines Wohngebiet
- 2 Oberflächenbeschaffenheit ebenes Gelände, bisher landwirtschaftlich genutzt, erschlossen
- 3 Bodenart leichter bis mittelschwerer Boden
- 4 höchster Grundwasserstand --
- 5 Anschlußmöglichkeiten an Versorgungsleitungen jeweils an Grundstücksgrenze vorhanden:
Abwasser,
Elektrizität

ROHBAU

- 1 Grundleitung für Entwässerung Steinzeugrohr \varnothing 100 mm - \varnothing 150 mm
- 2 Fundamente nach Statik
- 3 Konstruktion Stahlbetondecken und unbewehrte tragende Betonwände
- 4 Abdichtung gegen Feuchtigkeit Horizontal-Isolierung - Sperrbeton über den Fundamenten 1 m Höhe
Vertikal-Isolierung - zweimaliger Isolieranstrich der Keller-Außenwände

- 5 Treppen eine außenliegende Sicherheitstreppe aus Stahlbeton ohne Belag, mit Handlauf aus Stahlrohr
- 6 Rampen jede Parkebene hat eine Zufahrtsrampe, die gleichzeitig auch zur Abfahrt dient. Die Rampe hat eine Steigung von 12 % und ist mit einem 60 cm breiten Schrammbord ausgestattet.
- 7 Dach Konstr uktion Warmdach mit Innenentwässerung ohne Gefälle
- Dachdichtung Voranstrich
GW-Bahn 5 mm, wurzelfest, verschweißt
5 cm Kies
- Entwässerung Flachdach-Einlauf und Regenfallrohre in Gußeisen, Durchmesser 100 mm
- 8 Lüftung im Ober- und Untergeschoß ist eine natürliche Lüftung entsprechend § 12 der GaVo vorgesehen: Querlüftung mit mehr als 600 qcm Lüftungsquerschnitt je Stellplatz

AUSBAU

- 1 Außenwände Sichtbeton in ungehobelter Brett-schalung
- 2 Innen-Ausbau Wände und Decken mit glatter, streich-fähiger Oberfläche
- 3 Einzelboxen Herstellung von Einzelboxen durch Einziehen von Maschendrahtgittern und Stahlblechschiebetoren mit ausreichender Lüftungsöffnung.

LAGE:	Wiesloch Straßenwiesen Straßenäcker	BV-Nr. 61.728.036
TYP:	Garagen - 96 Parkplätze	NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

Untergeschoss

$$32,76 \times 34,00 - 44 (0,24 \times 0,30) = 1.110,67 \text{ m}^2$$

$$\text{Obergeschoss wie Untergeschoss} = 1.110,67 \text{ m}^2$$

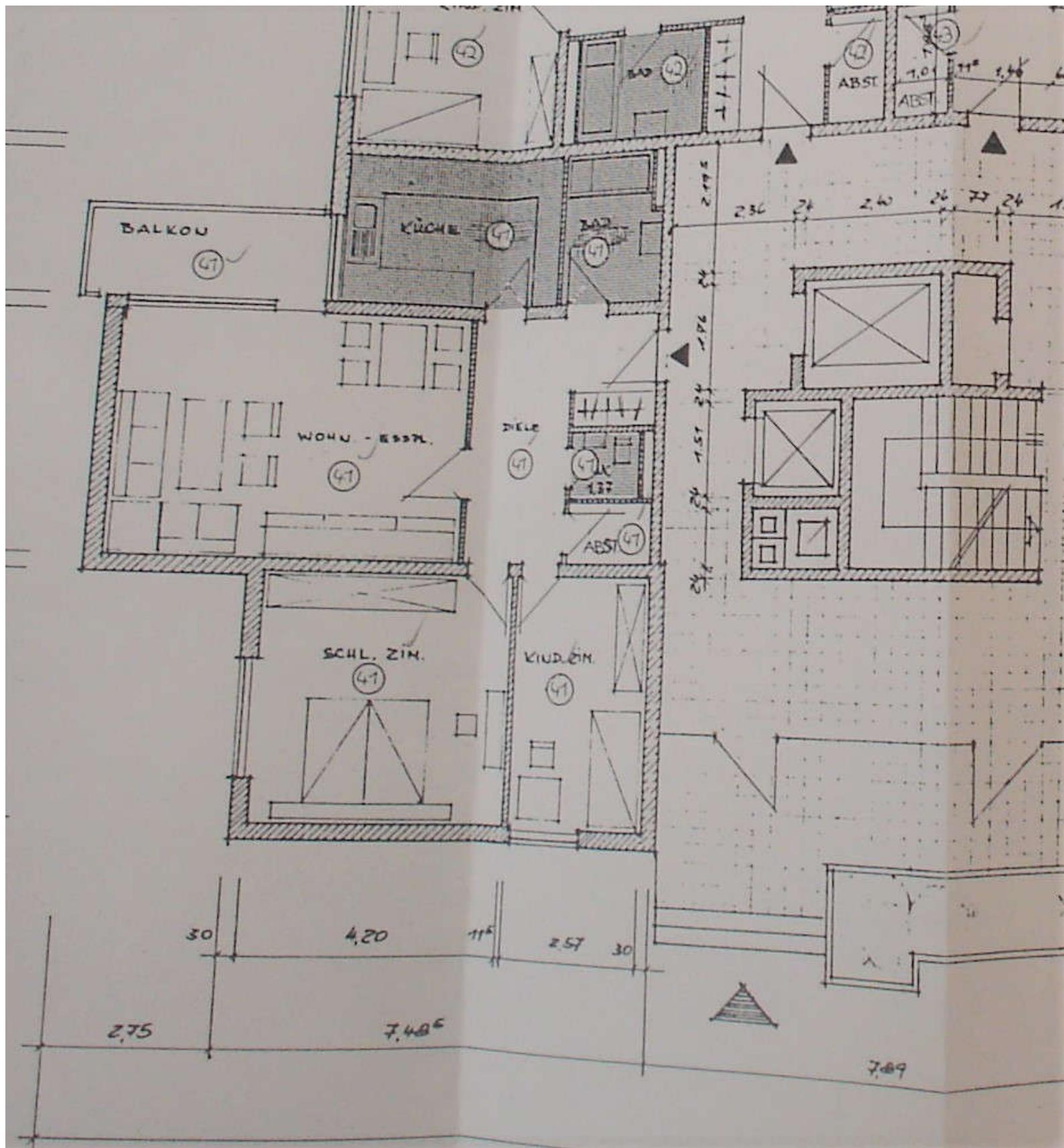
$$2.221,34 \text{ m}^2$$

=====

Besonders zu veranschlagende Bauteile:

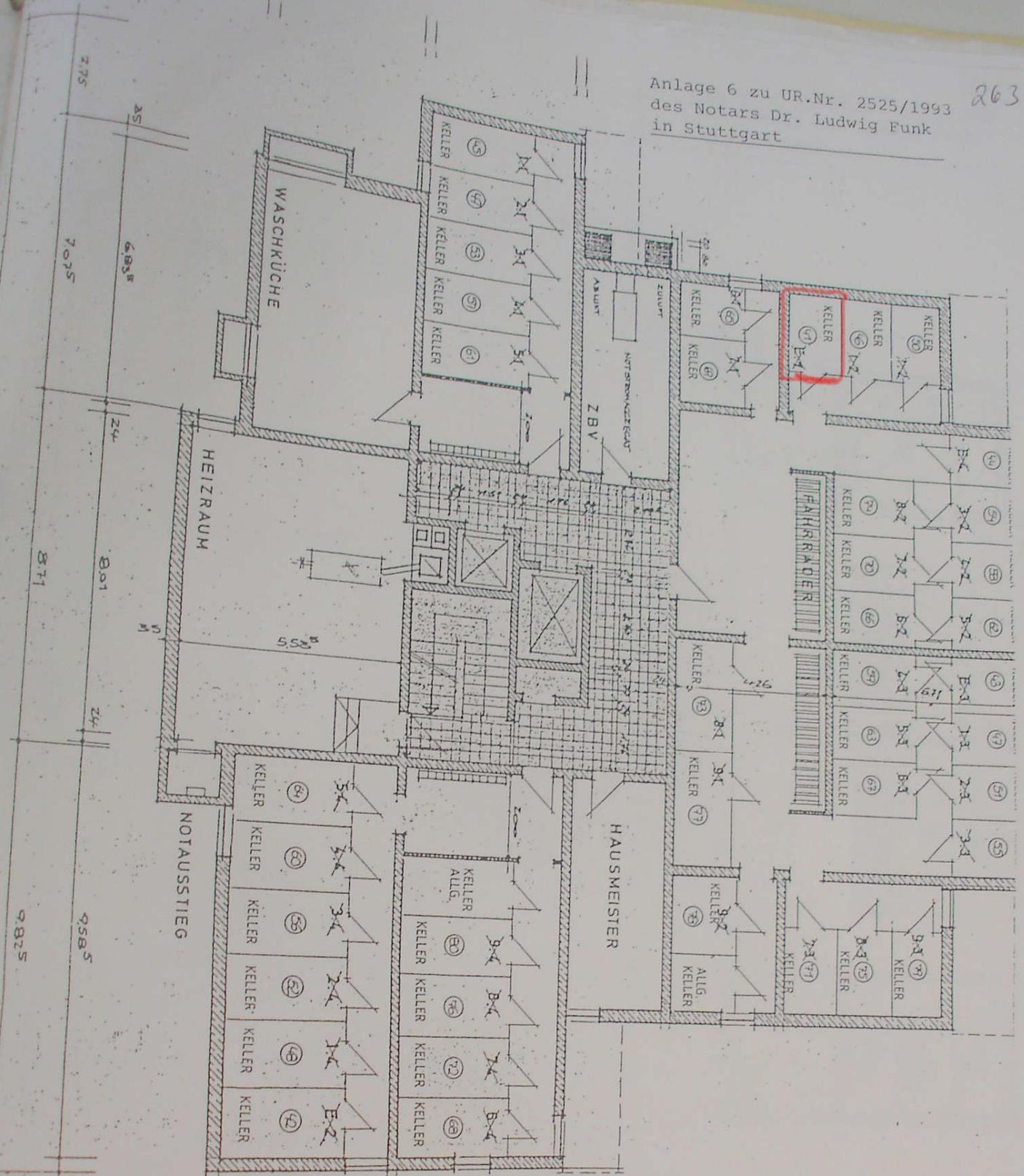
Nottreppe

Rampe



Anlage 6 zu UR.Nr. 2525/1993
 des Notars Dr. Ludwig Funk
 in Stuttgart

263



36	4,08 ⁵	24	4,26	24	2,63 ⁵	24	3,01	24	4,46	55	2,60
9,17 ⁵											
10,93 ⁶											
22,61											

Königsberger Straße 5

Aufteilungs



Dieser Energieausweis wurde erstellt für das Gebäude

**Königsberger Str. 5
69168 Wiesloch**

Dieser Ausweis ist gültig bis zum **02.07.2029**

Registriernummer: **BW-2019-002773257**

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger ¹	1972 / 1996
Anzahl Wohnungen	40
Gebäudenutzfläche (A _N)	4337,52 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas
Erneuerbare Energien	Art:Keine Verwendung:Keine
Art der Lüftung/Kühlung	Frei (natürliche) Lüftung (wie Fensterlüftung)
Anlass der Ausstellung	Sonstiges

¹bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG

Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen

03.07.2019

Datum



Oliver Korn, Dipl.-Ing. der Versorgungstechnik (FH)

Unterschrift des Ausstellers

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

Registriernummer:

CO ₂ -Emissionen ¹ kg/(m ² ·a)									
A+	A	B	C	D	E	F	G	H	
0	25	50	75	100	125	150	175	200	>250
<p>Für Energieausweisberechnungen verwendetes Verfahren</p> <input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 <input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599 <input type="checkbox"/> Berechnung nach § 3 Absatz 5 EnEV <input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV									
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <input type="checkbox"/> eingehalten									
Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)								kWh/(m ² ·a)	

Anforderungen gemäß EnEV²

Primärenergiebedarf	Energetische Qualität der Gebäudehülle
Gebäude Ist-Wert	Gebäude Ist-Wert H _T '
EnEV-Anforderungswert	EnEV-Anforderungswert H _T '

Angaben zum EEWärmeG

Nutzung erneuerbarer Energie zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energie-Gesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsgrad: %

Deckungsgrad: %

Deckungsgrad: %

Vergleichswerte Energieausweis⁵

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	200	>250
Effizienzhaus 40	MFH Neubau	EFH Neubau	EFH energetisch gut modernisiert	Wohngebäudebestand	Durchschnitt	MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert	EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert	

Ersatzmaßnahmen⁴

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

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärferten Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärferten Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: W/(m²·K)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedardswerte der Skala sind spezifische Werte nach der ENEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

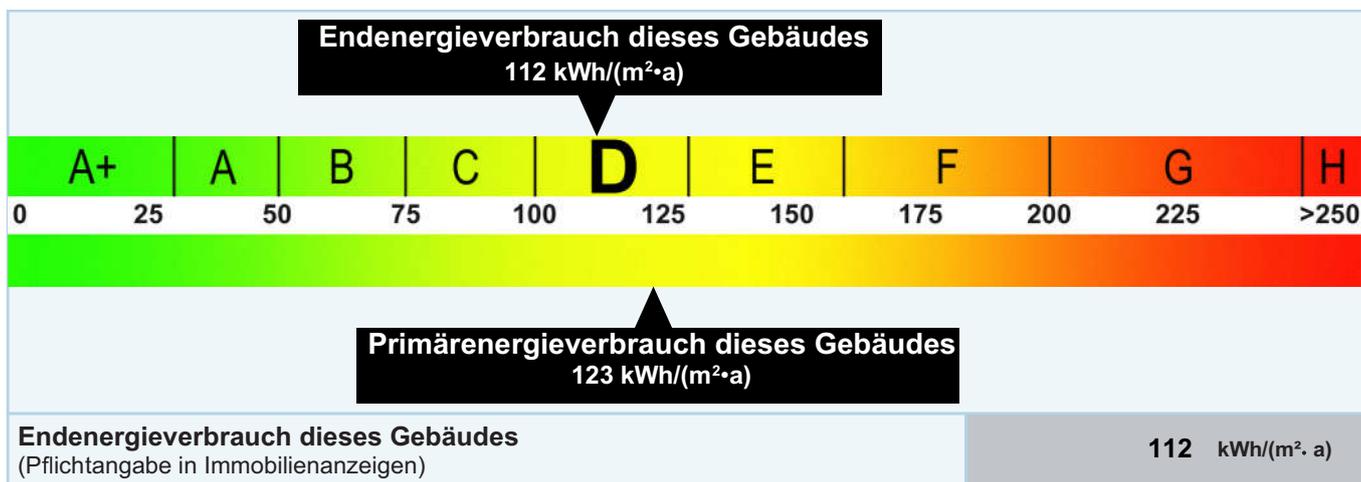
Entfällt bei verbrauchsbasierter Energieausweis

1) freiwillige Angabe 2) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des § 16 Abs. 1 Satz 3 EnEV 3) nur bei Neubau 4) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nr. 2 Erneuerbare-Energie-WärmeG 5) EFH: Einfamilienhäuser; MFH: Mehrfamilienhäuser

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

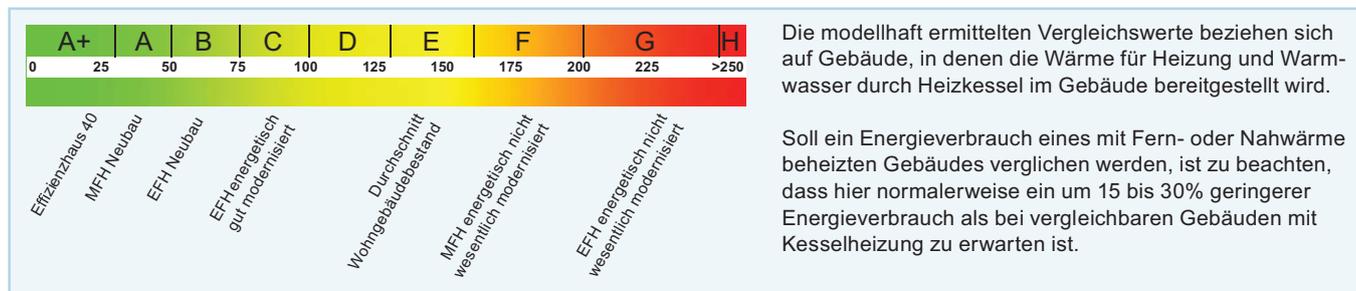
Registriernummer: **BW-2019-002773257**



Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.16	31.12.16	Erdgas in kWh	1,1	429104	96673	332431	1,16
01.01.17	31.12.17	Erdgas in kWh	1,1	431199	142317	288882	1,17
01.01.18	31.12.18	Erdgas in kWh	1,1	412403	138379	274024	1,30
01.01.16	31.12.18	Leerstandszuschlag	1,1	0	0	0	0
01.01.16	31.12.18	Warmwasserpauschale	1,1	0	0	0	0
01.01.16	31.12.18	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

Vergleichswerte Endenergie¹



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

Empfehlungen des Ausstellers

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung **Registriernummer: BW-2019-002773257**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizanlage		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Dach		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwände	Prüfen Sie, ob eine zusätzliche Dämmung der Fassaden Energieverluste vermindert.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Fenster		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses sinnvoll ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt						
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei /unter:			http://www.bbsr-energieeinsparung.de			

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

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung der Kennwerte und insbesondere die Empfehlung von Modernisierungsmaßnahmen in diesem Energieausweis erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit konkreter Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

Erläuterungen

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 sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energieerzeugung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2 Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2 Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz 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 verschärfte 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 zugrundegelegt. 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 in wie weit 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.

Aggregierte Darstellung der Berechnung des Energieverbrauchskennwerts auf Seite 3

Berechnung Gebäudenutzfläche					
Jahr	Tage	Gebäudenutzfläche		Faktor (*1)	Gebäudenutzfläche
1.	366	3614,60	x	1,20	= 4337,52
2.	365	3614,60	x	1,20	= 4337,52
3.	365	3614,60	x	1,20	= 4337,52

Berechnung Kennwert Warmwasser					
Jahr	Warmwassermenge in m ³	Warmwassertemp. in °C	Faktor für WW-Berechnung (*2)	Anteil Warmwasser (kWh) (*3)	Kennwert für Warmwasser in kWh (m ² ·a) (zeitbereinigt) (*4)
1.				96673	22
2.				142317	33
3.				138379	32
				Ø	29

Leerstandszuschlag für Warmwasser			
WW-Verbrauch über den Gesamtzeitraum in kWh (*8)	Leerstandsfaktor (*9)	Zuschlag in kWh (*10)	Zuschlag für Warmwasser (zeitbereinigt) in kWh/ (m ² ·a) (*11)
377369	0,000	0	0

Berechnung Brennstoffmenge kWh			
Brennstoffmenge		Heizwert	Brennstoffmenge (kWh)
476783,000	x	0,90	= 429104
479110,000	x	0,90	= 431199
458226,000	x	0,90	= 412403

Berechnung Kennwert Heizung			
Energieverbrauch für Heizung in kWh (*5)	Klimafaktor (*6)	Kennwert für Heizung in kWh (m ² ·a) (klimabereinigt) (*7)	
332431	1,16	89	
288882	1,17	78	
274024	1,30	82	
	Ø	1,21	Ø
			83

Kühlung	
m ² gek. Gebäudenutzfläche	Kennwert Kühlung (16)
0	0
0	0
0	0
Ø	Ø

Leerstandszuschlag für Heizung			
Energieverbrauch für Heizung über den Gesamtzeitraum in kWh (*12)	Leerstandsfaktor (*9)	Zuschlag in kWh (*13)	Zuschlag für Heizung (zeit-, klimabereinigt) in kWh/ (m ² ·a) (*14)
895337	0,000	0	0

Gesamt Energiekennwert (zeit-, klima-, leerstandsbereinigt) in kWh/ (m ² ·a) (*15)	
	112

- 1,2 bei mehr als 2 Wohnungen – 1,2 bei bis zu 2 Wohnungen ohne beheizten Keller – 1,35 bei bis zu 2 Wohnungen mit beheiztem Keller
- generell 2,5
- Berechnung: Faktor (*2) x Warmwassermenge x (Warmwassertemperatur – 10) entsprechend § 9 Heizkostenverordnung oder $Q = 20 \text{ kWh/m}^2_{\text{Wohn}} \cdot A_{\text{Wohn}}$
- Berechnung: (Anteil Warmwasser: Tage Abrechnungszeitraum * 365) : Gebäudenutzfläche. Wenn Warmwasser nicht in Brennstoffmenge enthalten pauschal 20 kWh/(m²·a).
- Berechnung: Brennstoffmenge (kWh) – Anteil Warmwasser (kWh)
- Klimafaktor des Abrechnungszeitraums im Vergleich zum langjährigen Mittel
- Berechnung: Energieverbrauch für Heizung : Gebäudenutzfläche x Klimafaktor
- Summe des Energieverbrauchs für Warmwasser
- Ermittlung des Leerstandsfaktors in Anlehnung zur „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“
- Ermittlung des Leerstandszuschlags für den Energieverbrauchsanteil für Warmwasser:

- Leerstandsfaktor * Energieverbrauchsanteil für Warmwasser bei längerem Leerstand
- Ermittlung des Energiekennwertzuschlags für den Warmwasseranteil: (Warmwasserschlag (*10) * 12 Monate) : (Gebäudenutzfläche * Bezugszeitraum) / hier: 36 Monate
- Summe des Energieverbrauchs für Heizung
- Ermittlung des Leerstandszuschlags für den Energieverbrauchsanteil für Heizung: Leerstandsfaktor * Energieverbrauchsanteil für Heizung bei längerem Leerstand
- Ermittlung des Energiekennwertzuschlags für den Heizungsanteil: (Heizungszuschlag (*13) * Klimafaktor (Durchschnitt) * 12 Monate) : (Gebäudenutzfläche * Bezugszeitraum) / hier: 36 Monate
- Ermittlung des Energiekennwertes: Kennwert Heizung (Durchschnitt) + Kennwert Warmwasser (Durchschnitt) + Kennwertzuschlag Heizung + Kennwertzuschlag Warmwasser + Kennwertzuschlag Kühlung
- m² gekühlte Gebäudenutzfläche / Gebäudenutzfläche x pauschal 6 kWh/(m²·a)

11. Fotodokumentation

Königsberger Straße 5, Nordseite mit sanierten Fassaden und Laubengängen



Hauseingang



Schäden Treppe Zugangsbereich



Ansichten Haus Nr. 5 von Westen



von Südwesten



von Norden



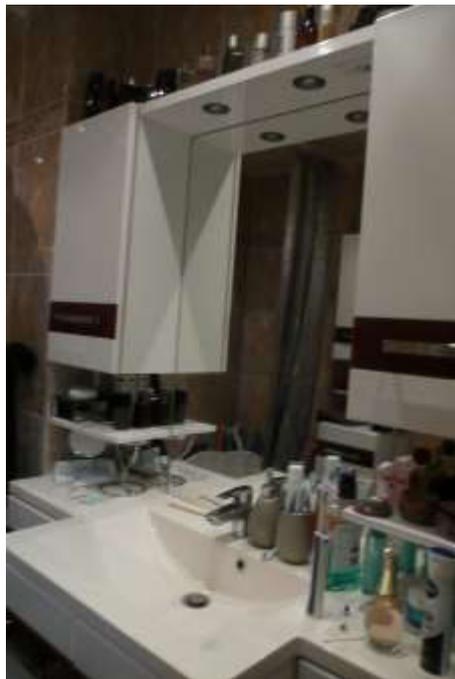
von Osten



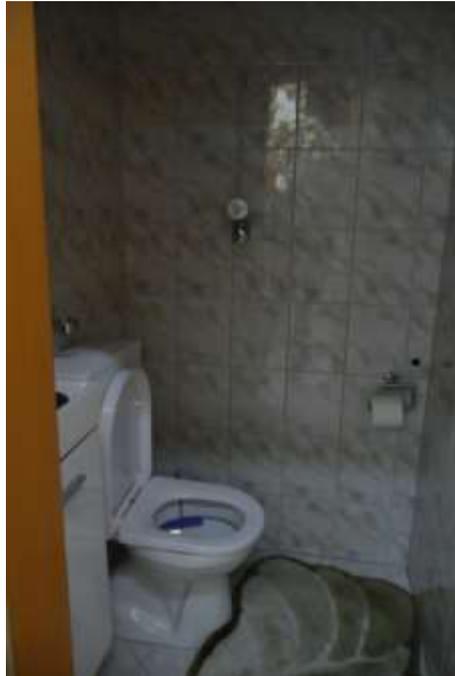
Eingangsbereich Erdgeschoss mit Briefkästen



Bad



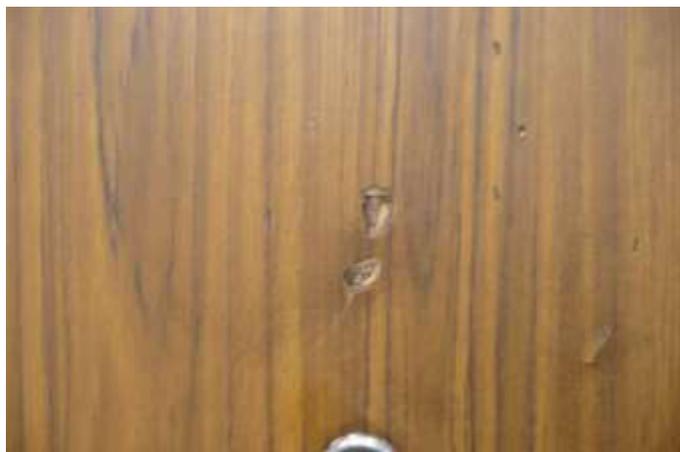
WC



Balkon



Schäden Wohnungseingangstür



Schäden Türrahmen Bad und Küche



Zustand Boden im Wohnzimmer



Haus Königsberger Straße 3



Königsberger Straße 7



Gemeinsamer Müllplatz der Wohngebäude



Wohnanlage Teil Breslauer Straße 2-18, Aufnahme aus dem Jahr 2014 von Haus Königsberger Straße 3



Gebäude Breslauer Straße 2-18



Stellplatzflächen Ostseite



Stellplatzflächen Westseite



Stellplatzfläche Südseite



Fußweg zum Garagengebäude



Garagengebäude, Ansicht und Zufahrt von Süden, Breslauer Straße



Garagengebäude linker Teil, auf der oberen Ebene befindet sich die Einzelgarage



Lage der Garage, linkes Gebäude, obere Ebene, erste Garage rechts, Nr. 272



Schäden am Garagengebäude, Brüstung obere Ebene



Schäden seitliche Stützmauern der Garagenzufahrt

