

DIPLOM-SACHVERSTÄNDIGE  
ASTRID H. SPRENGER-HENTSCHEL

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

Amtsgericht Heidelberg  
Vollstreckungsgericht  
Kurfürsten-Anlage 15  
69115 Heidelberg

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

Wallstraße 2  
69123 Heidelberg

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

Datum: 20.10.2025  
Zeichen: 04-25

Az.: 1 K 1/25

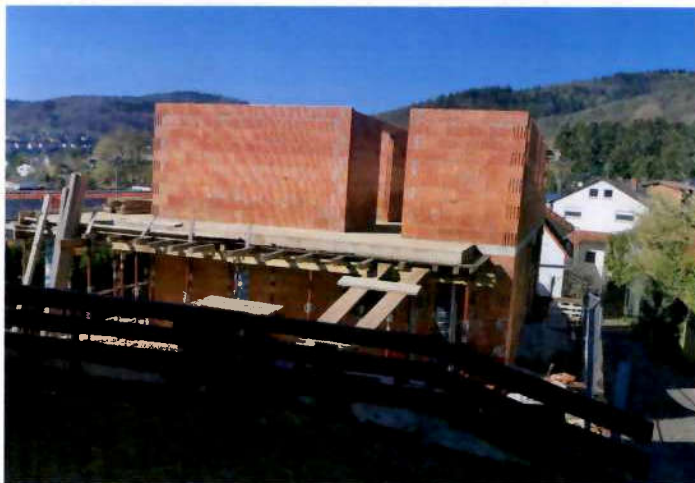
### Verkehrswert-/Marktwertermittlung

gemäß § 194 BauGB

#### Versteigerungsobjekt:

teilweise abgerissenes Einfamilien-Wohngebäude, teilweise wiederaufgebaut,  
Baustillstand seit ca. November 2023, ungesicherter Gebäudebestand,  
Teilabrissverfügung der Stadt Heidelberg von 2023 wegen Grenzüberschreitung,  
Kellergeschoss aus Altbestand von 1967, Erd- und Obergeschoss als Rohbau

in Schönauer Abtweg 35/1, 69118 Heidelberg, Ortsteil Ziegelhausen



Verkehrswert : € 137.000,--

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. Wertermittlungsgrundlagen</b>	Seite 3
1.1. verwendete Unterlagen	Seite 3
1.2. gesetzliche Grundlagen	Seite 4
1.3. Literatur (auszugsweise)	Seite 5
<b>2. Vorbemerkungen</b>	Seite 6
2.1. Auftraggeber	Seite 6
2.2. Versteigerungsobjekt	Seite 6
2.3. Ortstermin	Seite 6
2.4. Stichtage	Seite 6
2.4.1. Wertermittlungsstichtag	Seite 6
2.4.2. Qualitätsstichtag	Seite 6
<b>3. Rechtliche Gegebenheiten</b>	Seite 7
3.1. Grundbuchstand	Seite 7
3.2. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	Seite 7
3.3. Sonstiges	Seite 8
<b>4. Grundstücksbeschreibung</b>	Seite 8
<b>5. Gebäudebeschreibung</b>	Seite 9
<b>6. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen</b>	Seite 10
<b>7. Wertermittlung</b>	Seite 10
7.1. Einleitung	Seite 10
7.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 11
7.3. Bodenwertermittlung	Seite 12
7.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 12
<b>8. Zusammenfassung</b>	Seite 14
<b>9. Anlagen</b>	Seite 15
<b>10. Fotodokumentation</b>	Seite 16

## 1. Wertermittlungsgrundlagen

### 1.1. Verwendete Unterlagen:

- Grundbuch von Heidelberg, Grundbuchauszug Blatt 5.931 vom 21.01.2025
- Bauakten der Stadt Heidelberg, ursprüngliches Genehmigungsverfahren, Abriss- und Umbaugenehmigung, 2 Bände, digitale Ausfertigung des Bauamtes
- Bauakten der Stadt Heidelberg, Umbau, Teilabrissverfügungen, Einstellungsverfügungen etc., digitale Ausfertigung des Baurechtsamtes
- Bauakten der Stadt Heidelberg, 2 Bände, nicht digital
- Kostenvoranschlag Fa. Orth Recycling, Abrisskosten, vom 06.08.2025
- Bebauungspläne der Stadt Heidelberg aus dem Internet
- Bodenrichtwertkarten aus BORIS-BW
- Geoportal Baden-Württemberg
- einschlägige Internetportale zu Verkäufen unbebauter Grundstücke
- Grundstücksmarktberichte der Stadt Heidelberg 2023 und 2024
- mündliche Informationen des Gutachterausschusses zur aktuellen Entwicklung der Bodenrichtwerte
- Internetseite der Stadt Heidelberg
- Erhebungen im Ortstermin
- Ortsplan der Stadt Heidelberg

## 1.2. gesetzliche Grundlagen (u.a.):

- ImmoWertV  
Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021, gültig ab 01.01.2022
- ImmoWertA  
Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV vom 20. September 2023
- BauGB,  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 geändert worden ist.
- BBodSchG  
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2011 geändert worden ist.
- WEG  
Gesetz über das Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.10.2024
- BGB  
Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2025
- ErbbauRG  
Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 01.10.2013
- WoFIV  
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003
- II. BV,  
Zweite Berechnungsverordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990, zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007
- BeIWertV  
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken vom 12.05.2006, zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 14.10.2022, Beleihungswertermittlungsverordnung
- GEG  
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023
- BetrKV,  
Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003, die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 geändert worden ist.
- LBO  
Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025
- BauNVO  
Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 geändert worden ist.
- TrinkwV  
Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch, Trinkwasserverordnung vom 20. Juni 2023
- FlurbG  
Flurbereinigungsgesetz vom 14.07.1953 in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008
- BewG  
Bewertungsgesetz vom 16.10.1934 in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 02. Dezember 2024

### 1.3. Literatur (auszugsweise):

- Kleiber, Simon  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar  
zur Ermittlung von Marktwerten, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV  
10. Auflage 2023
- Kröll, Hausmann, Rolf  
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung  
5. Auflage 2015
- Grüneberg (vormals Palandt), Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar  
81. Auflage 2022
- Gramlich, Bernhard  
Mietrecht, Heizkostenverordnung, Betriebskostenverordnung  
13. Auflage 2015
- Ross-Brachmann  
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen von Peter Holzner und Ulrich Renner  
29. Auflage 2005
- Ross-Brachmann  
Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien von Ulrich Renner und Michael Sohni  
30. Auflage 2012
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel  
Baukosten 2020/2021  
Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung  
24. Auflage
- Wertermittlerportal  
Reguvis Verlag, bestehend u.a. aus  
Kleiber digital, Zeitschrift: Der Wertermittler, einschlägige Fachliteratur und Rechtsprechung
- Tillmann/Seitz  
Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken  
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Seitz  
1. Auflage 2020
- Fischer/Biederbeck  
Roland Fischer, Matthias Biederbeck  
Bewertung im ländlichen Raum  
1. Auflage März 2019
- Tillmann/Kleiber/Seitz  
Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und Beleihungswertes von Grundstücken  
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber und Wolfgang Seitz#  
2. Auflage 2017
- Stumpe/Tillmann  
Versteigerung und Wertermittlung  
Bernd Stumpe und Hans-Georg Tillmann  
2. Auflage 2017

## 2. Vorbemerkung

### 2.1. Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg  
Vollstreckungsgericht  
Kurfürstenanlage 15  
69115 Heidelberg

Beschluss vom 17.03.2025

Az.: 1 K 1/25

### 2.2. Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Heidelberg Blatt 5931  
Gemarkung Heidelberg  
Flurstück 50469/2  
Gebäude- und Freifläche Schönauer Abtweg 35/1 286 m<sup>2</sup>

### 2.3. Ortstermin:

Die Eigentümer wurde mit Schreiben der Unterzeichnerin vom 26.03.2025 kontaktiert und um Vereinbarung eines Besichtigungstermins gebeten. Eine Reaktion erfolgte nicht.

Es erfolgte daher eine Besichtigung ohne gesonderte Ankündigung und ohne Anwesenheit Dritter.

### 2.4. Stichtage:

2.4.1. Wertermittlungsstichtag 28. März 2025

2.4.2. Qualitätsstichtag 28. März 2025

### 3. Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.1. Grundbuchstand:

Amtsgericht Mannheim  
Gemeinde Heidelberg  
Grundbuch von Heidelberg Blatt 5931

#### Bestandsverzeichnis

##### laufende Nr. 1

Flurstück 50469/2      Gebäude- und Freifläche      2 a 86 m<sup>2</sup>  
**Schönauer Abtweg 35/1**

Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 08.02.2005.

#### Abteilung II:

##### laufende Nr. 1

**Abwasserleitungsrecht** für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 50468/1, 50469/1 und 50469/5.  
Bezug: Bewilligung vom 29.10.1975. Ingetragen am 03.03.1976

##### laufende Nr. 5

Die **Zwangsverwaltung** ist angeordnet.  
Anmerkung: Der Beschluss wurde aufgehoben

##### laufende Nr. 6

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.  
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg -Vollstreckungsgericht- vom 14.01.2025 (1 K 1/25)  
Ingetragen: (MAN021/33/2025) am 21.01.2025

#### 3.2. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt. Bei der Bewertung wird insoweit Lastenfreiheit unterstellt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragene sind, sind in der Verkehrswertschätzung nicht berücksichtigt.

### 3.3. Sonstiges:

Die Wertermittlung wurde auf der Basis des besichtigten Objekts sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen erstellt.

Gemäß den zur Verfügung stehenden Bauakten wurde den Eigentümern eine Genehmigung zum (Teil-)Abriss des Bestandsgebäudes sowie eine Umbaugenehmigung zur Erstellung eines Zweifamilienhauses erteilt. Im Rahmen der Ausführung des Umbaus mit Aufstockung wurden Überschreitungen der Festsetzungen der Baugenehmigung festgestellt. Es erfolgten Baueinstellungsverfügungen, u.a. vom 19. Januar 2023, sowie Teil-Abrissverfügungen. Das Bauvorhaben wurde nicht fertig gestellt. Den Abrissverfügungen wurde, ausweislich der Bauakten, nicht Folge geleistet. Der derzeitige Zustand bzw. die begonnene Durchführung des Bauvorhabens entsprechen nicht den baurechtlichen Vorgaben der Genehmigung.

Nach mündlichen Informationen eines Nachbarn steht das Bauvorhaben im beim Ortstermin im März 2025 vorgefundenen Zustand seit ca. November 2023 still.

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

## 4. Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück befindet sich in Heidelberg, Ortsteil Ziegelhausen in Höhenlage. Das Grundstück liegt in zweiter Reihe von der Straße und ist über eine schmale öffentliche Straße, abgehend vom Schönauer Abweg, zu erreichen.

Im Bereich des Grundstücks keine störenden Emissionen durch Verkehrsbeeinträchtigungen oder Gewerbebetriebe; sehr ruhige Wohnlage, Randlage zum Wald.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Moselbrunnen“, rechtskräftig seit 20.10.1972 mit folgenden Festsetzungen:

WR	Reines Wohngebiet
II	zwei Vollgeschosse
GRZ 0,4	Grundflächenzahl 0,4
GFZ 0,7	Geschossflächenzahl 0,7 verbindlich
o	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD	Satteldach, Dachneigung 15-20°, die Dachziegel sind nur in einem dunklen Ton zulässig

Weitere Vorgaben finden sich in den textlichen Festsetzungen, u.a. ist ein seitlicher Grenzabstand von mindestens 4 m einzuhalten. Die Gebäude sind parallel zum Hang zu stellen. Gauben sind zulässig, sollten aber nicht mehr als 50 % der Dachfläche einnehmen. Der Wertermittlung beigefügt ist ein Auszug aus dem Bauvorbescheid vom 10. Mai 2021, aus dem sich weitere Vorgaben ergeben.

---

Einwohner:	Stadt Heidelberg ca. 155.000 Ortsteil Ziegelhausen ca. 9.500, Stand 31.12.2023 Quelle: Ziegelhausen aktuell
Entfernungen:	Stadtmitte Heidelberg, Bismarckplatz ca. 7km Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km
Schulen:	Kindergärten und zwei Grundschulen im Ortsteil, alle weiterführenden Schulen in Heidelberg
Autobahnanschluss:	Autobahnkreuz Heidelberg, A 5, Frankfurt - Karlsruhe ca. 9 km
ÖPNV:	zwei Busverbindungen nach Heidelberg Stadtmitte, Haltestellen zwischen 400 und 700 m Fußweg Taktung 20 bzw. 30 min.

## 5. Gebäudebeschreibung

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein ehemaliges Einfamilien-Wohngebäude, bestehend aus Erd- und Dachgeschoss, unterkellert; Keller talseits freiliegend. Im Kellergeschoss befindet sich eine Garage. Gemäß Bauakten wurde das Gebäude im Jahr 1967 errichtet.

Die derzeitigen Eigentümer beabsichtigten einen Umbau des Gebäudes in ein Zwei-Familien-Wohngebäude. Der Abriss des Gebäudes wurde im Rahmen der Genehmigung (gemäß äußerer Inaugenscheinnahme entsprechend der Abrissgenehmigung) vollzogen und der Umbau, Aufstockung, begonnen.

Vorhanden sind derzeit das ursprüngliche Kellergeschoss sowie der Rohbau des Erdgeschosses und teilweise der des Obergeschosses. Bei der Durchführung des Umbaus bzw. der Aufstockung erfolgte eine Begehung des Objekts durch einen Ingenieur für Baustatik. Dieser stellte im August 2022 fest, dass die Geschossdecke über dem Kellergeschoss bzw. das dortige Gebälk nicht sanierungsfähig ist und für die Umbauarbeiten eine neue Decke erforderlich ist.

Ob und in welchem Umfang hier den Empfehlungen bzw. Hinweisen des Statikers Folge geleistet wurde, ist nicht bekannt. Von den Eigentümern wurden keine Informationen übermittelt.

Wie bereits ausgeführt, wurden bei den bereits ausgeführten Umbauarbeiten in der Baugenehmigung vorgegebene Grenzabstände überschritten, weshalb von Seiten der Stadt Heidelberg zunächst Baueinstellungsverfügungen, später Teil-Abrissverfügungen ergingen. Gemäß Augenschein sind hier keine Arbeiten durchgeführt worden.

Ausgehend von den vorhandenen Informationen steht das Objekt im bei der Besichtigung im März 2025 vorgefundenen Zustand seit etwa November 2023.

Ein Betreten des Gebäudes bzw. der vorhandenen baulichen Anlagen unterblieben aus Sicherheitsgründen. Genauere Angaben zum Zustand im Inneren sind daher nicht möglich. Es wird unterstellt, dass keine nutzbaren Einrichtungen und Anlagen mehr vorhanden sind.

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

Angesichts des Zustands des Gebäudes, der Teilabrissverfügung sowie der Feststellungen des Statikers ist davon auszugehen, dass eine weitere Verwendung der vorhandenen baulichen Anlagen bzw. der Bausubstanz völlig unwirtschaftlich wäre. Die vorhandenen baulichen Anlagen lassen keine wirtschaftlich sinnvolle weitere Verwendung oder Nutzung bzw. die Realisierung der ursprünglichen Baugenehmigung zu.

Ein Abriss der baulichen Anlagen ist die wirtschaftlich sinnvollste Lösung, um einen vollständigen Neubau auf dem Grundstück zu realisieren. Ein solcher bietet dann die Möglichkeit der Gestaltung entsprechend zeitgemäßer Gebäudezuschnitte sowie Berücksichtigung aktueller gesetzlicher Regelungen, z.B. Gebäude-Energie-Gesetze.

Angesichts des auch bei äußerer Inaugenscheinnahme maroden Zustand der noch vorhandenen baulichen Anlagen wird von einer detaillierten Darstellung der einzelnen Mängel und Schäden abgesehen. Diese müssten sich wegen der fehlenden Zutrittsmöglichkeit zur Baustelle ohnehin auf die äußerlich erkennbaren Schäden beschränken.

Das Objekt wird daher als Abbruchobjekt bewertet. Das dann insgesamt freierwerdende Grundstück kann dann, unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bebauungsplans sowie der Möglichkeit von Befreiungen frei geplant und entsprechend wirtschaftlich sinnvoll bebaut werden.

## **7. Wertermittlung**

### **7.1. Einleitung:**

Der Verkehrswert wird wie folgt definiert:

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

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

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

Das Liquidationswertverfahren, geregelt in § 43 ImmoWertV, wird dort als Unterfall einer Bodenwertermittlung behandelt. Das Verfahren zur Bodenwertermittlung ist in § 40 ImmoWertV geregelt.

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

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

## 7.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

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

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

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

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 wie das Bewertungsobjekt, Einfamilien-Wohngebäude, steht, bei un-terstellt nutzbarem Zustand, in der Regel eine Eigennutzung im Vordergrund, so dass eine Wertermittlung im Sachwertverfahren durchzuführen wäre. Aufgrund des Zustands zum Zeitpunkt der Besichtigung und der wirtschaftlich nicht sinnvollen Möglichkeit einer Fertigstellung des Bauvorhabens ist eine solche Nutzung nicht möglich und eine Sanierung bzw. Fortsetzung des Bauvorhabens ist im Hinblick auf den Zustand nicht wirtschaftlich.

Eine Wertermittlung im Rahmen des Sachwertverfahren ist daher nicht angezeigt.

### 7.3. Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß § 40 ImmoWertV. Dabei ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Soweit keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen zur Verfügung steht, kann auch gemäß § 26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenwert ermittelt und verwendet werden.

Ausgangspunkt für die Bodenwertermittlung sind zunächst die zuletzt von der Stadt Heidelberg veröffentlichten Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 für den Bereich des Wertermittlungsobjekts. Hierbei handelt es sich um einen durchschnittlichen Lagewert, der nicht zwingend mit dem Bodenwert identisch sein muss. Entscheidend ist, welcher Preis für vergleichbare Objekte zum Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden könnte.

Nach mündlichen Informationen des Gutachterausschusses der Stadt Heidelberg vom 25. September 2025 ist für den Bereich des Wertermittlungsobjekts eine Änderung der Bodenrichtwerte seit deren letzter Festsetzung zum 01.01.2024 nicht gegeben. Unter Berücksichtigung dieser Information wird der zuletzt ermittelte Bodenrichtwert als angemessener Bodenwert zugrunde gelegt.

Dies ergibt folgende Ermittlung des (vorläufigen) Bodenwerts:

Grundstücksgröße	x	Bodenrichtwert	=	Bodenwert
286 m <sup>2</sup>	x	670,-- €/m <sup>2</sup>	=	191.620,-- €
gerundet				<b>192.000,-- €</b>

### 7.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind bei der Wertermittlung die besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale gesondert zu berücksichtigen. Hierzu gehört insbesondere gemäß Ziffer 3 das Vorhandensein baulicher Anlagen, die zur Freilegung anstehen.

Wie ausgeführt, sind die vorhandenen baulichen Anlagen im vorgefundenen Zustand nicht nutzbar. Eine vollständig neue Bebauung des Grundstücks ist auch erst dann möglich, wenn die vorhandenen baulichen Anlagen insgesamt abgerissen und das gesamte Material entsorgt worden ist.

Bei den anfallenden Kosten handelt es sich um sogenannte Freilegungskosten, die anfallen, bevor eine neue Bebauung möglich ist. Diese Kosten sind von dem oben ermittelten Bodenwert abzuziehen.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein solches in zweiter Reihe, welches nur über eine Stichstraße vom Schönauer Abtweg zu erreichen ist. Insofern liegt auch diesbezüglich eine Abweichung von den üblichen Grundstücken in der einschlägigen Bodenrichtwertzone vor, die entsprechend zusätzlich zu berücksichtigen ist.

Es befindet sich zudem ein weiteres Grundstück hinter dem Wertermittlungsobjekt, welches über dieselbe Stichstraße den alleinigen Zugang bzw. die Zufahrt hat. Bei jedweder Baumaßnahme ist daher zu berücksichtigen, dass für dieses Grundstück eine Zufahrt erhalten bleiben muss und somit ggf. erhöhte Kosten für die Durchführung von Arbeiten anfallen können.

Aufgrund dieser Besonderheiten sind vom oben ermittelten Bodenwert gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV Abschläge vorzunehmen. Diese werden wie folgt angesetzt:

vorläufiger Bodenwert, Ziffer 7.3.	€	192.000,--
Abschlag für Lage in 2. Reihe, erhöhte Baukosten		
erschwerter Zufahrt, Einholen Abrissgenehmigung, 5 %	€	<u>9.600,--</u>
Zwischensumme	€	182.400,--

Die Kosten für den Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen wurden durch die Fa. Orth Recycling GmbH, nach einem Ortstermin, ermittelt. Unter Berücksichtigung der Freilegungskosten ergibt sich die weitere Berechnung wie folgt:

Bodenwert, siehe Ziffer 7.3.	€	182.400,--
abzgl. Freilegungskosten gemäß KVA	€	<u>45.878,50</u>
Zwischensumme	€	136.521,50
gerundet	€	<u><b>137.000,--</b></u>

Dieser Wert unterstellt, dass sich in den Abrissmaterialien keine Schadstoffe befinden, die einer besonderen Entsorgung bedürfen. Sollte dies dennoch der Fall sein, so kann sich der Wert ggf. ändern. Ebenso wird unterstellt, dass eine Abrissgenehmigung durch den Eigentümer auf dessen Kosten eingeholt wird. Hierauf wurde bereits hingewiesen.

## 8. Zusammenfassung

Bei der Bewertung wurden der derzeitige Zustand des gesamten Objekts und des Grundstücks sowie seiner besonderen Lage berücksichtigt.

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.

Ein Betreten des Objekts war aufgrund des Zustands und des fehlenden sicheren Zugangs nicht möglich.

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

Die Möglichkeiten der Bebauung ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Baugenehmigung, aufgrund derer der Teilabriss erfolgte und die Umbaumaßnahmen begonnen wurden. Inwieweit eine weitere Bebauung möglich ist, wäre im Rahmen einer Bauvoranfrage zu klären.

Der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert abzüglich Freilegungskosten sowie der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet und auf

€ 137.000,--

**in Worten: einhundertstiebenunddreißigtausend EURO**

geschätzt.

Die Bewertung habe ich aufgrund einer eingehenden persönlichen Besichtigung ohne Beisein Dritter vorgenommen.

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

Heidelberg, den 20. Oktober 2025

  
Astrid Sprenger-Hentschel  
Diplom-Sachverständige

## 9. Anlagen

- Baugenehmigung vom 05.04.2022
- Antrag auf Änderung der Baugenehmigung
- Teilbaufreigabe zum Rückbau vom 17.02.2023
- Baueinstellungsverfügung vom 19.01.2023
- Grundrisse aller Ebenen mit Genehmigungsvermerk
- Abstandsflächenplan
- Ansichten von allen Seiten
- Schnitt
- Feststellungen des Statikers vom 02.08.2022 zur fehlenden Tragfähigkeit der vorhandenen Geschossdecke
- Kostenvoranschlag Fa. Orth vom 06.08.2025, Freilegungskosten
- Ortsplan Stadtteil Ziegelhausen, aus Geoportal Baden-Württemberg
- Fotodokumentation mit 8 Lichtbildern, einschließlich Deckblatt

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

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

## 10. Fotodokumentation

schmale Zufahrt zum Grundstück von der Straße Schönauer Abtweg



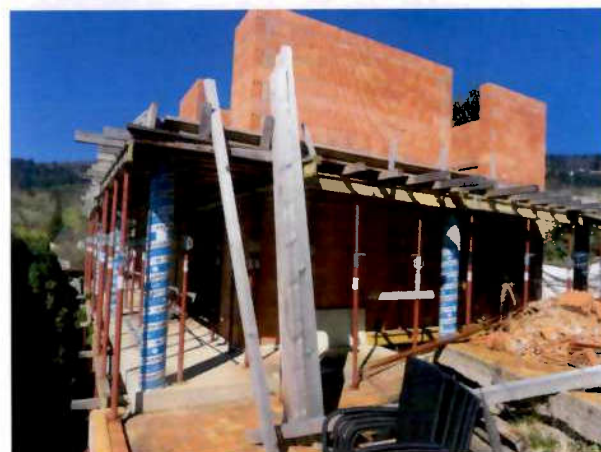
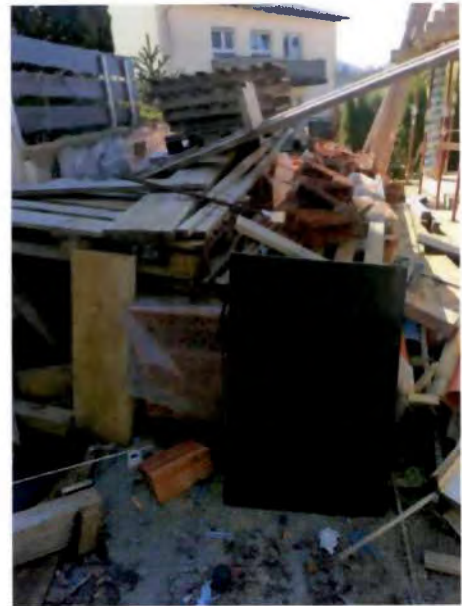
Zufahrtsstraße zum Schönauer Abtweg, rechts Bauvorhaben



Diverse Ansichten des steckengebliebenen Bauvorhabens



Diverse Ansichten des steckengebliebenen Bauvorhabens



Stadt Heidelberg Postfach 10 55 20 69045 Heidelberg

1.12

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen  
BAVV-2021-121-Bez2

E-Mail  
baubezirk2  
@heidelberg.de

Datum  
5. April 2022

## Baugenehmigung vereinfachtes Verfahren

Aktenzeichen	<b>BAVV-2021-121-Bez2</b> <b>UNBEDINGT bei jeder Anfrage mitteilen</b>
Antragsteller	
Entwurfsverfasser	
Flurstücke	50469/2
Bauort	69118 Heidelberg - Schönauer Abtweg 35/1
Vorhaben	Umbau eines Einfamilienwohnhauses in Zweifamilienwohnhaus, Teilaufstockung 1. Obergeschoss und Nutzungsänderung Dachgeschoss in Wohnraum sowie Errichtung von Dachgauben und Balkonen

Stadt Heidelberg  
Postfach 10 55 20  
69045 Heidelberg

Burgerservice:  
Telefon 06221 58-10580  
Telefax 06221 58-10900  
stadt@heidelberg.de

Sparkasse Heidelberg  
IBAN: DE14 6725 0020 0000 0240 07  
BIC: SOLADES1HDB

So erreichen Sie uns:  
Buslinie 33  
(Rathaus / Bergbahn)  
Buslinie 35  
(Alte Brücke)

Sehr geehrter

für das Bauvorhaben wird nach den §§ 52, 58 Landesbauordnung die

### **BAUGENEHMIGUNG im vereinfachten Verfahren**

erteilt.

Geprüft wurden die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 14 und 29 bis 38 Baugesetzbuch und die Übereinstimmung mit den §§ 5 - 7 Landesbauordnung sowie andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, soweit in diesen Anforderungen an eine Baugenehmigung gestellt werden. Die Legalisierungswirkung der Baugenehmigung erstreckt sich daher auch nur auf diese Vorschriften und nicht auf Vorschriften, die im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nicht geprüft werden. Die Baugenehmigung stellt verbindlich fest, dass die genannten Vorschriften dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht entgegenstehen.

Gleichzeitig wird für das Bauvorhaben nach § 9 der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) der Stadt Heidelberg die **Entwässerungsgenehmigung** erteilt.

#### **Inhalt dieser Baugenehmigung:**

Umbau eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus, Aufstockung 1.OG, Ausbau Dachgeschoss sowie Errichtung von Dachgauben und Balkonen

#### **Ausnahmen, Befreiungen, Abweichungen, Erleichterungen**

- Eine **Befreiung** gemäß **§ 31 Abs. 2 BauGB** wird zugelassen. Der Balkon Ansicht West wird um rd. **13,18 m<sup>2</sup>** außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten **Baugrenzen** zugelassen.
- Eine **Befreiung** gemäß **§ 31 Abs. 2 BauGB** wird erteilt. Die **festgesetzte Dachneigung im Bebauungsplan** (15-25 Grad Dachneigung) wird um 9 Grad auf insgesamt **34Grad** Dachneigung überschritten und zugelassen.

#### **Bestandteile und Anlagen des Bescheides**

Bauherrenmerkblatt "Gehölze"

Baubeschreibung

Die mit Genehmigungs- bzw. Prüfvermerk (Grünvermerk) versehenen Bauvorlagen

Die Auflagen der Fachämter

Gebührenfestsetzung auf gesondertem Schreiben

Wir bitten Sie, Ihren Entwurfsverfasser selbst zu benachrichtigen.

Das Finanzamt Heidelberg hat Mitteilung von der Erteilung der Baugenehmigung erhalten.

#### **Auflagen und Nebenbestimmungen**

**NB1200 - Keine Baufreigabe**

**Das Bauvorhaben ist nicht zur Ausführung freigegeben!**

Mit der Ausführung des Bauvorhabens darf erst nach Erteilung des Baufreigabebescheines begonnen werden, § 59 LBO.

Sie erhalten die Baufreigabe (Roter Punkt) mit besonderem Bescheid, sobald diese nachzureichenden Unterlage(n) geprüft sind:

**Bauleiter-Bestellung** gemäß LBO § 42, Abs. 3 und 4 i.V.m. LBO §§ 43 bis 45

**Erklärung zum Standsicherheitsnachweis** gemäß § 10 Abs. 2 LBOVVO

**NB2800 – Baubeginnsanzeige ohne Schlussabnahme**

Die Ordnungsmäßigkeit der Bauausführung und die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten wird von unserem Amt überwacht (§ 66 LBO).

In diesem Zusammenhang sind jeweils rechtzeitig Bauarbeitsanzeigen über den Beginn bzw. die Beendigung folgender Arbeiten vorzulegen:

Beginn der Bauarbeiten

Beendigung der Rohbauarbeiten und Beginn der Innenarbeiten

Beendigung der Bauarbeiten (vor Nutzungsaufnahme)

**NB3050 - Fertigstellungsanzeige**

Der Bauherr hat uns die Fertigstellung der baulichen Anlage(n) vor deren Nutzung schriftlich mitzuteilen. Hierfür bitte beiliegendes Formular verwenden.

**NB2700 - Bauherren- / Bauleiterwechsel**

Ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder des Bauleiters ist dem Baurechtsamt schriftlich mitzuteilen (§ 42 Abs. 6 LBO). Es ist die Sache des Bauherrn, uns die Namen und Anschriften den neuen Bauleiter mitzuteilen; die Mitteilung ist auch vom Bauleiter zu unterschreiben.

**NB18100 - Bauzaun**

Die Baustelle ist mit einem dichten, mindestens 1,80 m hohen Bauzaun abzuschränken, bei Bedarf mit Schutzvorrichtungen gegen herabfallende Sachen zu versehen und an den Verkehrsflächen zu beleuchten.

**NB18200 - Baustelle keine Belästigungen**

Die Baustelle ist so einzurichten und zu betreiben, dass die bauliche Anlage ordnungsgemäß errichtet, abgebrochen oder unterhalten werden kann und Gefahren oder vermeidbare erhebliche Belästigungen wie Staub und Lärm nicht entstehen (§ 12 LBO).

**NB3500 - BE im öffentl. Verkehrsraum**

Sofern für die Baustelleneinrichtung öffentlicher Verkehrsraum in Anspruch genommen wird, ist eine Erlaubnis beim Amt für Verkehrsmanagement der Stadt Heidelberg einzuholen.

**NB5500 - Bäume erhalten und schützen**

Die vorhandenen und nicht zur Fällung freigegebenen Bäume sind zu erhalten und während der Bauzeit durch Maßnahmen nach DIN 18920 zu schützen.

## Hinweise

**BNB10011 Aufenthaltsräume allgemein**

Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen muss einen zweiten Rettungsweg (z.B. Fenster) haben. Die Fenster müssen im Lichten mind. 0,90 x 1,20 m groß sein. Die Brüstungshöhe darf maximal 1,20 m betragen (§§ 15, 28, Abs.4 LBO; § 13 LBOAVO).

**HD0300 - bei bestehenden Gebäuden (Antragstellung ab 01.11.2020)**

Auf die Verpflichtung, die Einhaltung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) durch Vorlage einer Erfüllungserklärung nach § 92 Abs. 2 GEG beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz nachzuweisen, wird besonders hingewiesen.

**HD2400 - Altlastenkataster**

Da das Bauvorhaben in einem Gebiet vorgesehen ist bei denen Altablagerungen zu vermuten sind, ist der Baugrund auf seine Standsicherheit zu überprüfen.

**HD3600 - Einmessung veranlassen**

Neubauten, der Abbruch von Gebäuden, die Änderung der Grundflächen bestehender Gebäude und die Änderung der wesentlichen Zweckbestimmung sind zur Fortführung des Liegenschaftskatasters zu erfassen. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben nach ihrer Durchführung gemäß dem Vermessungsgesetz i.V.m. den jeweils gültigen Katastervorschriften dem zuständigen Katasteramt anzuzeigen. Auf die Anzeige kann verzichtet werden, wenn stattdessen ein örtlich zugelassener öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit der Durchführung der erforderlichen Vermessungsarbeiten beauftragt wird. Die Vermessungsarbeiten sind gebührenpflichtig.

**Naturschutz**

**Vor Inanspruchnahme dieser Entscheidung – insbesondere bei Abbrucharbeiten, Dach- und Fassadenarbeiten, bei Einrüstung des Gebäudes, bei Rodungsarbeiten und Geländeänderungen – sind Gebäude und Grundstück auf besonders geschützte Tierarten bzw. deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu betrachten. Beispielweise nutzen insbesondere Mauersegler, Schwalben und Haussperlinge aber auch Fledermäuse häufig den Traufbereich von Dächern und sonstige kleine Spalten in Mauern und Gebälk, um sich hier fortzupflanzen bzw. aufzuhalten. Da die Tiere sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten ganzjährig nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz besonders bzw. streng geschützt sind, ist bei deren Betroffenheit durch das Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde beim Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie der Stadt Heidelberg, Tel.: 06221-58 18120, /-18130, /-18150 oder E-Mail Umweltamt@Heidelberg.de,**

**aufzunehmen, um die weitere Vorgehensweise zu besprechen. Die Regelungen gelten auch für besonders geschützte Pflanzenarten.**

**NB3400 - Leitungen, Verm.Zeichen etc. schützen**

Öffentliche Verkehrsflächen, Versorgungs-, Abwasser- und Meldeanlagen sowie Grundwassermessstellen, Vermessungszeichen und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zu halten.

Bauherr und Bauleiter müssen sich vor Baubeginn bei den Versorgungsträgern nach der Lage der Versorgungsleitungen und Fernmeldekabel erkundigen.

**HD0100 - Geltungsdauer Baugenehmigung**

Baugenehmigungen erlöschen, wenn innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung nicht begonnen oder wenn sie nach diesem Zeitraum länger als ein Jahr unterbrochen worden ist. Diese Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu drei Jahre verlängert werden, § 62 LBO.

**Die nachstehenden Auflagen und Bedingungen der genannten Behörden sind zu beachten und auszuführen:**

**Stellungnahme durch, - 31 AMT FÜR UMWELTSCHUTZ, GEWERBEAUF SICHT UND ENERGIE -, Kornmarkt, 69117 Heidelberg**

**Rechtsgrundlagen:**

- § 3 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. §§ 39, 44 BNatSchG
- § 21 NatSchG,
- § 3 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. §§ 39, 44 BNatSchG

**Naturschutz:**

**Hinweise:**

1. **Vor Beginn der Umbauarbeiten ist von einer Fachperson eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse vorzunehmen.** Damit soll festgestellt werden, ob Lebensstätten von streng geschützten Tieren betroffen sein können. Das Ergebnis ist dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie mitzuteilen.  
Ggf. ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durch eine fachkundige Person bzw. Fachfirma vorzunehmen. Das Ergebnis der Prüfung ist dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie rechtzeitig vor Beginn der Bautätigkeiten vorzulegen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
2. Bei der Beleuchtung von Wegen und Gebäuden sollten UV-arme, nach unten abstrahlende LED-Leuchten mit bernsteinfarbener (2.000 Kelvin) bis warm-weißer (3.000 Kelvin) Lichtfarbe (z.B. „PC amber“-LED) verwendet werden, um eine Beeinträchtigung von Insekten bzw. Vögeln nach Einbruch der Dunkelheit zu vermeiden.
3. Die Glasflächen sollten mit vogelschlagsicherem Glas oder mit anderen vergleichbaren Maßnahmen, die Vogelschlag vermeiden, ausgeführt werden.
4. Es wird gebeten, die Hecke im Zuge der Umbauarbeiten zu erhalten. Sofern die Rodung der Hecke erforderlich ist, ist dies außerhalb der Vegetationszeit gemäß § 39 BNatSchG durchzuführen (im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar).

zur Entwässerungsgenehmigung durch, - 63 AMT FÜR BAURECHT UND DENKMALSCHUTZ -  
ENTWÄSSERUNG -, Kornmarkt, 69117 Heidelberg

Auflagen:

**EW1310 - Bestehender Anschluss**

Die Abwasserleitungen sind an die bestehende Anschlussleitung anzuschließen.  
Abweichungen von den genehmigten Unterlagen während der Bauausführung der Entwässerungseinrichtungen bedürfen der vorherigen Genehmigung.

**EW1350 - Geruchsverschlüsse frostfrei**

Außerhalb von Gebäuden sind Leitungen und Geruchsverschlüsse in frostfreier Tiefe einzubauen.

**EW1380 - Geruchsverschluss Wasch-/ Spülmaschine**

Fest angeschlossene Wasch- und Geschirrspülmaschinen müssen über einen Geruchsverschluss entwässert werden.

**EW1400 - Ablauf geschlossene Brüstung**

Balkone, Terrassen und Loggien mit geschlossener Brüstung müssen außer dem Bodenablauf noch eine Durchlassöffnung von mindestens 40 mm lichte Weite in der Brüstung haben.

**EW1420 - Ableitung von Regenwasser**

Das auf Dächern anfallende Regenwasser muss in Dachrinnen aufgefangen und in das Entwässerungssystem abgeleitet werden.

Regenwasser darf auch auf andere Art abgeführt werden, wenn Vorsorge getroffen wird, dass Gebäude gegen Durchfeuchtung geschützt sind und das Regenwasser ungehindert und ohne Beeinträchtigung Dritter ablaufen oder versickern kann.

**EW1430 - Ableitung von Oberflächenwasser**

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück ordnungsgemäß in die Grundstücksentwässerung abzuleiten.

**EW1450 - Lüftungsleitung**

Jede Fallleitung ist als Haupt- oder Sekundärlüftung über Dach zu führen. Grund- und Sammelleitungen sind mit einer Lüftungsleitung zu versehen.

**EW1480 - Revisionsschacht**

Es ist zwingend ein Revisionsschacht nach DIN EN 1917, 2003-04 mit DIN V 4034-1, 2004-08, einzubauen.

**EW1510 - Entwässerung unterhalb der Rückstauenebene**

Schmutzwasser, das unter der Rückstauenebene (Straßenoberkante) anfällt, ist der öffentlichen Kanalisation über eine automatisch arbeitende Hebeanlage zuzuführen.

**EW1520 - Haftung bei Rückstau**

Für Rückstauschäden haftet allein der Grundstückseigentümer (bzw. Erbbauberechtigte).

**EW1640 – Querrinne**

Bei Gefälle der Grundstückszufahrt zur Straße hin ist an der Grundstücksgrenze eine Querrinne einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Anwesen anfallende Regenwasser auf die Straße gelangt.

**EW1690 - Lage bestehender Kanäle und Schächte prüfen**

Vor Beginn der Arbeiten an der Grundstücksentwässerungsanlage sind die Lage, der Durchmesser sowie die Höhe der vorhandenen Grundleitung bauseits nachzuprüfen.

**EW1700 - Fahrzeugwäsche**

In der/den Garage/n bzw. auf dem/den Stellplatz/Stellplätzen sowie auf ihre/n Zu- und Abfahrten dürfen Kraftwagen oder deren Teile weder mit grundwasserschädigenden Flüssigkeiten (Benzin, Benzol, Spiritus, Petroleum, Öl usw.) gereinigt, noch Waschungen oder Ausbesserungen am Fahrzeug

vorgenommen werden; ebenso dürfen auf diesen Flächen Kraftfahrzeuge nicht mit Kraftstoff oder Öl versorgt werden.

#### **EW1720 - Ausgeschlossene Abwässer**

In die öffentlichen Abwasseranlagen dürfen keine gemäß § 6 der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg in Verbindung mit dem hierzu als Bestandteil ergangenen Verzeichnis ausgeschlossene Abwässer oder Stoffe eingeleitet werden.

#### **Hinweise:**

##### **Kamerauntersuchung**

Gemäß § 33 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in Verbindung mit § 16 der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg in der derzeit gültigen Fassung, müssen Anlagen zur Beseitigung des Abwassers betriebssicher und so angeordnet und beschaffen sein, dass Gefahren sowie erhebliche Nachteile oder Belästigungen nicht entstehen.

Der Grundstückseigentümer hat die Grundstücksentwässerungsanlagen auf seine Kosten herzustellen, zu unterhalten, zu betreiben, und insbesondere nach Bedarf zu reinigen und zu erneuern.

Es wird empfohlen, die bestehende Anschlussleitung bis zum Anschluss an den öffentlichen Kanal per TV-Kanaluntersuchung zu überprüfen.

Sollten Anschlussleitungen schadhaft sein, sind diese fach- und sachgerecht auszutauschen bzw. zu sanieren.

Vor dem Austausch von Anschlussleitungen ist eine Änderungs- Entwässerungsgenehmigung beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz zu beantragen.

Eine Bestätigung des Bauleiters über den einwandfreien Zustand der Grundstücksentwässerungsanlage nach der Sanierung ist gegebenenfalls beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz einzureichen.

#### **Rechtsgrundlagen** (in alphabetischer Reihenfolge)

Es gilt die jeweils aktuelle Fassung.

AbwS - Abwassersatzung Stadt Heidelberg  
ArbSchG - Arbeitsschutzgesetz  
ArbStättV - Verordnung über Arbeitsstätten  
BauGB - Baugesetzbuch  
BauNVO - Baunutzungsverordnung  
BauPrüfVO - Bauprüfverordnung  
BetrSichV - Betriebssicherheitsverordnung  
BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz  
DSchG - Denkmalschutzgesetz  
EEWärmeG - Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz \*2  
EnEV - Energieeinsparverordnung \*2  
EWärme - Erneuerbare-Wärme-Gesetz  
FeuVo - Feuerungsverordnung  
GaVo - Garagenverordnung  
LBO - Landesbauordnung  
LBOAVO - Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung  
LBOVVO - Verfahrensverordnung zur LBO  
LVwVfG - Landesverwaltungsverfahrensgesetz  
StrG - Straßengesetz

## Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe bei der Stadt Heidelberg (Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg) oder beim Regierungspräsidium Karlsruhe (Schlossplatz 1–3, 76131 Karlsruhe) Widerspruch eingelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen

signiert  
von:  
am: 05.04.2022  
um: 17:22:59 +02

Stadt Heidelberg Postfach 10 55 20 69045 Heidelberg

Amt / Dienststelle  
**Amt für Baurecht und Denkmal-  
schutz**

Verwaltungsgebäude  
Kornmarkt 1, Prinz Carl

Bearbeitet von

Zimmer  
1.05

Telefon

Telefax

E-Mail  
baubezirk2  
@heidelberg.de

Datum  
10. Juli 2023

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen  
BAVV-2021-121-Bez2

## Anhörung

<b>Aktenzeichen</b>	<b>BAVV-2021-121-Bez2</b> <b>UNBEDINGT bei jeder Anfrage mitteilen</b>
Antragsteller:	
Entwurfsverfasser	
Flurstücke	50469/2
Bauort:	69118 Heidelberg - Schönauer Abtweg 35/1
Vorhaben	Umbau eines Einfamilienwohnhauses in Zweifamilienwohnhaus, Teilaufstockung 1. Obergeschoss und Nutzungsänderung Dachgeschoss in Wohnraum sowie Errichtung von Dachgauben und Balkonen

**Stadt Heidelberg**  
Postfach 10 55 20  
69045 Heidelberg

Bürgerservice:  
Telefon 06221 58-10580  
Telefax 06221 58-10900  
stadt@heidelberg.de

Sparkasse Heidelberg  
IBAN: DE14 6725 0020 0000 0240 07  
BIC: SOLADES1HDB

So erreichen Sie uns:  
Buslinie 33  
(Rathaus / Bergbahn)  
Buslinie 35  
(Alte Brücke)

Sehr geehrter

Ihrem Antrag auf Erteilen einer Änderungsbaugenehmigung nach § 52 LBO (Landesbauordnung für Baden-Württemberg) kann leider nicht entsprochen werden. Das Bauvorhaben widerspricht öffentlich-rechtlichen Vorschriften und ist daher unzulässig.

Im Nachgang zu der Baueinstellung vom 19.01.2023 wegen der von der Baugenehmigung vom 05.04.2022 abweichenden Bauausführung und des sich daraus ergebenden augenscheinlichen Abstandsflächenverstoßes haben Sie Änderungspläne eingereicht.

Im Februar 2023 wurden die Rückbauarbeiten auf das in 2022 genehmigte Maß freigegeben.

Den Änderungsplänen liegt nun eine Neuvermessung der Grundstücksgrenze insbesondere nach Westen zugrunde (Pläne Vermessung Ruda 12.06.2023).

Demnach könnte die bereits ausgeführte Balkonanlage Westseite belassen werden, wenn die Balkonplatte im nördlichen Teilbereich auf etwa 3,40 Länge parallel zum Grenzverlauf abgeschrägt würde. Insoweit wäre

der Abstandsflächenverstoß heilbar; der Balkon müsste dann mit allen Bauteilen (also auch mit Fliesen, Verkleidung, Umwehrung) die notwendige Abstandsfläche von 2,50 m einhalten!

Ungeachtet dessen ist für uns die Veränderung der Abstände nicht nachvollziehbar, da die Maße auf den Lage- und Abstandsflächenplänen alt / neu maßgeblich unverändert eingetragen sind und schon im genehmigten Stand die Abstandsfläche „ausgereizt“ war und woher nun der Spielraum für die erweiterte Balkonanlage kommen soll.

Die Balkonanlage befindet sich jedoch zudem außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, vor der Baugrenze West. Der erweiterte Balkon bedürfte somit einer Befreiung von der Festsetzung im Bebauungsplan.

Das Baugrundstück ist bereits durch das Wohnhaus, die Stellplätze, Vorbauten und genehmigte Balkonanlagen in hohem Maß überbaut. Das Wohnhaus ist im Dachbereich mit Wohnnutzung stark ausgeprägt, die Öffnungen nach Westen wurden erweitert.

Es sind bereits große Balkone an der Süd- und Westseite vorhanden bzw. zugelassen worden.

Ein Balkon über die gesamte Westseite wirkt überdimensioniert im Verhältnis zum Gebäude und drängt sich zudem aufgrund der Höhenlage zu dem Nachbargrundstück „von oben herab“ auf. Insoweit stellt sich die Frage der Verletzung des Rücksichtnahmegebots gegenüber dem Nachbarn § 15 BauNVO.

Für den (ausgeführten) nach Norden erweiterten Balkon an der Westseite kann daher aus bauplanungsrechtlichen Gründen keine Änderungsbaugenehmigung mit Befreiung in Aussicht gestellt werden.

Der Rückbau auf das genehmigte Maß (genehmigt 05.04.2022; Ansicht West Länge 10 m von Nord- zur Südkante) ist daher erforderlich. Einher geht damit jedenfalls die Einhaltung der Abstandsflächen.

Wir beabsichtigen, den Änderungsantrag dahingehend abzulehnen bzw. den Rückbau anzuordnen.

Nach § 28 Landesverwaltungsverfahrensgesetz - LVwVfG - wird Ihnen Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Bitte setzen Sie sich mit uns innerhalb der nächsten vier Wochen in Verbindung. Bleiben wir bis dahin ohne Nachricht, geht Ihnen der formelle Ablehnungsbescheid mit eingehender Begründung zu.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

signiert  
von:  
am: 10.07.2023  
um: 15:58:54 +02

Stadt Heidelberg Postfach 10 55 20 69045 Heidelberg

Amt/Dienststelle  
**Amt für Baurecht und  
Denkmalschutz**

Verwaltungsgebäude  
Kornmarkt 1, Prinz Carl

Beantwortet von

Zimmer  
**1.12**

Telefon

Telefax

E-Mail  
baubezrk2  
@heidelberg.de

Datum  
**17. Februar 2023**

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen  
**BAVV-2021-121-Bez2**

## Teilbaufreigabe Rückbau

<b>Aktenzeichen</b>	<b>BAVV-2021-121-Bez2</b> <b>UNBEDINGT bei jeder Anfrage mitteilen</b>
Antragsteller:	
Entwurfsverfasser	
Flurstücke	50469/2
Bauort:	69118 Heidelberg - Schönauer Abtweg 35/1
Vorhaben	Umbau eines Einfamilienwohnhauses in Zweifamilienwohnhaus, Teilaufstockung 1. Obergeschoss und Nutzungsänderung Dachgeschoss in Wohnraum sowie Errichtung von Dachgauben und Balkonen

Stadt Heidelberg  
Postfach 10 55 20  
69045 Heidelberg

Bürgerservice:  
Telefon 06221 58-10580  
Telefax 06221 58-10900  
stadt@heidelberg.de

Spartasse Heidelberg  
IBAN: DE 14 6725 0020 0000 0240 07  
BIC: SOLADE33HOB

So erreichen Sie uns:  
Buslinie 33  
(Rathaus / Bergbahn)  
Buslinie 35  
(Alte Brücke)

Sehr geehrter Herr

anbei erhalten Sie den Teilbaufreigabebeschein (Roter Punkt) für den **Beginn der Rückbauarbeiten auf den genehmigten Stand gemäß Baugenehmigung vom 05.04.2022**. Es ist Sache des Bauherrn, den Teilbaufreigabebeschein in der beigelegten Klarsichthülle an der Baustelle anzubringen und Name, Anschrift sowie Rufnummer des Bauunternehmers für die Rohbauarbeiten spätestens bei Baubeginn einzutragen; dies gilt nicht, wenn an der Baustelle ein besonderes Schild angebracht ist, das diese Angaben enthält.

Der Teilbaufreigabebeschein muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein, § 12 LBO.

Dieser Teilbaufreigabebeschein berechtigt erst dann zum Beginn der Bauarbeiten, wenn der Bauherr den Baubeginn bzw. die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als sechs Monaten vorher dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz Heidelberg schriftlich mitgeteilt hat.

Eine vollständige Baufreigabe kann erst nach Abschluss des Rückbaus erfolgen.



Stadt Heidelberg Postfach 10 55 20 69045 Heidelberg

Postzustellungsurkunde

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen  
BAVV-2021-121-Bez2

Amt / Dienststelle  
**Amt für Baurecht und Denkmal-  
schutz**

Verwaltungsgebäude  
Kornmarkt 1, Prinz Carl

Bearbeitet von

Zimmer  
1.05

Telefon

Telefax

E-Mail  
baubezirk2  
@heidelberg.de

Datum  
19. Januar 2023

## Baueinstellungsverfügung

Aktenzeichen	<b>BAVV-2021-121-Bez2</b> <b>UNBEDINGT bei jeder Anfrage mitteilen</b>
Antragsteller	
Entwurfsverfasser	
Flurstücke	50469/2
Bauort	69118 Heidelberg - Schönauer Abtweg 35/1
Vorhaben	Umbau eines Einfamilienwohnhauses in Zweifamilienwohnhaus, Teilaufstockung 1. Obergeschoss und Nutzungsänderung Dachgeschoss in Wohnraum sowie Errichtung von Dachgauben und Balkonen

Stadt Heidelberg  
Postfach 10 55 20  
69045 Heidelberg

Burgerservice.  
Telefon 06221 58-10580  
Telefax 06221 58-10900  
stadt@heidelberg.de

Sparkasse Heidelberg  
IBAN DE14 6725 0020 0000 0240 07  
BIC: SOLADES1HDB

So erreichen Sie uns:  
Buslinie 33  
(Rathaus / Bergbahn)  
Buslinie 35  
(Alte Brücke)

Sehr geehrter

bei einer örtlichen Kontrolle am 17.01.2023 haben wir festgestellt, dass die im Bau befindliche Balkonanlage auf der Westseite abweichend von den genehmigten Plänen um etwa rund 2,50 m breiter in Richtung Norden ausgeführt wurde und damit die erforderlichen Abstandsflächen wohl nicht mehr auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können; die Balkonanlage liegt damit erweitert außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze).

Ebenfalls haben wir festgestellt, dass der Kniestock etwa um das Doppelte höher ausgeführt wird als genehmigt; auch hieraus dürfte sich ein Abstandsflächenverstoß insbesondere in Richtung Norden und Westen ergeben.

Die Fensteröffnungen weichen mehrfach von den genehmigten Plänen ab.

1. Nach § 64 LBO wird hiermit die sofortige

### Einstellung

der Bauarbeiten verfügt.

Ausgenommen hiervon sind erforderliche Sicherungsmaßnahmen; an Flächen, die zum Begehen bestimmt sind, sind auch während

der Bauzeit provisorische Umwehungen anzubringen (Balkone; Wandöffnungen) wenn die Absturzhöhe mehr als 1 m beträgt, §§ 16 LBO, § 3 LBOAVO; Arbeitsstättenrichtlinien).

2. Für den Fall der Zuwiderhandlung gegen die in Ziffer 1 angeordnete Baueinstellung wird ein Zwangsgeld in Höhe von 5.000.- EUR festgesetzt, das hiermit angedroht wird
3. Für diese Entscheidung wird eine Gebühr gemäß beiliegender Gebührenrechnung festgesetzt. Die Gebührenrechnung ist Bestandteil der Entscheidung.

Zur Prüfung, ob die festgestellte geänderte Bauausführung unter Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften nachträglich genehmigt werden kann, erhalten Sie zusätzlich die

#### **Auflage,**

folgende prüffähige Unterlagen gemäß LBOVVO für die o.g. Maßnahme über das bekannte Onlineportal einzureichen bzw. hochzuladen:

- **Sachverständigen-Lageplan mit Abstandsflächenplan und -berechnung § 5 LBOVVO im Hinblick auf die o. g. Bauteile, Maßstab 1:500.**
- **Ansichten und Grundrisse, Schnitt (im Bereich der Wiederherstellung Giebelwand) der berührten Bauteile mit Kennzeichnung der Änderungen, vermaßt im M 1:100, § 6 LBOVVO.**

Durch die Auflage zur Hergabe prüffähiger Unterlagen wird kein Anspruch auf die Erteilung einer Änderungsgenehmigung begründet.

Die Auflage ist rechtlich begründet, zweckmäßig und angemessen. Die Voraussetzungen für weniger einschneidende Maßnahmen bzw. für Ausnahmen oder Befreiungen liegen nicht vor.

#### **Terminfestsetzung: 15.02.2023**

Die Frist zur Erfüllung der Auflage haben wir in Ihrem Interesse großzügig bemessen. Sollten Sie die Arbeiten oder Maßnahmen zur Erfüllung der Auflage begonnen und weitgehend durchgeführt, bis Fristablauf aber noch nicht beendet haben, sind wir bereit, auf schriftlichen Antrag zu prüfen, ob die Frist verlängert werden kann.

#### **Vorbehalt Abbruch- / Rückbauanordnung:**

Sofern die nachträgliche Änderungsbaugenehmigung wegen nicht heilbarer Verstöße gegen baurechtliche Bestimmungen – hier insbesondere Abstandsflächenregelungen §§ 5, 6 LBO - nicht erteilt werden kann, bleibt die Anordnung des Rückbaus bzw. Teilabbruchs vorbehalten, insoweit gilt dieses Schreiben auch als Anhörung nach § 28 Landesverwaltungsverfahrensgesetz. Sie haben Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb der genannten Frist.

#### **Gründe:**

Diese Verfügung ergeht auf der Grundlage der §§ 47, 49, 50, 53, 64 LBO in Verbindung mit §§ 6 und 7 des Polizeigesetzes – PolG – in den jeweils derzeit gültigen Fassungen.

Die Stadt Heidelberg – Amt für Baurecht und Denkmalschutz – ist gemäß § 46 Abs. 1 Ziffer 3 LBO untere Baurechtsbehörde und hat gemäß § 47 Abs. 1 LBO darauf zu achten, dass die baurechtlichen Vorschriften sowie die anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften über die Errichtung und den Abbruch von Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 LBO eingehalten und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen befolgt werden. Sie hat zur Wahrnehmung dieser Aufgaben diejenigen Maßnahmen zu treffen, die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlich sind.

Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder abgebrochen, so kann die Baurechtsbehörde gemäß § 64 LBO die Einstellung der Bauarbeiten anordnen.

Der teilweise oder vollständige Abbruch einer Anlage, die im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet wurde, kann angeordnet werden, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt, so kann diese Nutzung untersagt werden; § 65 Abs. 1 LBO.

Die genannten Bauteile weichen von der am 05.04.2022 erteilten Baugenehmigung ab.

Die Balkonanlage Westseite unterliegt den Abstandsflächenanforderungen nach § 5 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 LBO. Durch die erweiterte Ausführung beträgt der mutmaßliche Grenzabstand im nördlichen Bereich nur rund 2 m, das Mindestmaß beträgt jedoch 2,50 m.

Die Balkonanlage liegt außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche, sodass die Erweiterung einer erneuten Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB bedürfte.

Der erhöhte Kniestock auf rund 75 cm bedingt ein erweitertes Abstandsflächenanforderung, das hier insbesondere nach Norden und ggf. nach Westen nachzuweisen ist; nach Norden ist die Abstandsfläche bereits im bisher genehmigten Stand nahezu voll ausgenutzt. Eine Erhöhung des Gebäudes bzw. der Wände würde wohl zu einem Abstandsflächenverstoß führen.

Durch einen sachverständigen Lageplanverfasser bleibt Ihnen der Nachweis der Abstandsflächen vorbehalten.

Können die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück nicht nachgewiesen werden, kommt die Anordnung des Rückbaus bzw. Teilabbruches der gegen die Vorschriften verstößenden Bauteile in Betracht. Über eine Befreiung/Ausnahme bzw. Zulassung geringerer Abstandsflächen oder die Heilung der Verstöße durch Baulastübernahmen auf Nachbargrundstücken (§ 7 LBO) wäre auf gesonderten Antrag hin zu prüfen.

Es besteht ein öffentliches Interesse daran, die Arbeiten einzustellen, um zu verhindern, dass bauliche Maßnahmen durch- bzw. fortgeführt werden, bevor die Baurechtsbehörde geprüft hat, ob sie mit den materiellen öffentlich-rechtlichen Vorschriften vereinbar sind.

Die Baueinstellung ist geboten, um die Einhaltung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen einer geordneten vorherigen Prüfung zu unterziehen, so dass mögliche materielle Verstöße verhindert oder beseitigt werden können.

Um zu verhindern, dass vollendete Tatsachen geschaffen werden, bestand nur die Möglichkeit, die Einstellung der Arbeiten anzuordnen. Ein geringeres Mittel ist nicht ersichtlich, sodass der Grundsatz des geringstmöglichen Eingriffs gewahrt ist. Die Anordnung ist auch verhältnismäßig. Die damit verbundenen Nachteile wiegen weniger schwer als die Beeinträchtigungen, die entstehen können, wenn die angefangene Maßnahme fertiggestellt wird. Nach pflichtgemäßer Ermessensausübung war es daher geboten, die Baueinstellung zu verfügen.

Falls Sie die Bauarbeiten nicht sofort einstellen, müssen Sie mit einem Zwangsgeld nach §§ 18 und 23 Landesverwaltungsvollstreckungsgesetz -LVwVG- in der derzeit gültigen Fassung in Höhe von 5.000.- EUR rechnen, das hiermit angedroht wird.

Das Zwangsgeld kann so lange und so oft festgesetzt werden, bis der damit verfolgte Zweck erreicht ist.

Die Androhung des Zwangsgeldes beruht auf §§ 18 ff. des Landesverwaltungsvollstreckungsgesetzes in der derzeit gültigen Fassung, wonach Verwaltungsakte, die zu einer Unterlassung verpflichten, mit Zwangsgeld vollstreckt werden können. Die Zwangsgeldandrohung ist im vorliegenden Fall im öffentlichen Interesse geboten, weil verhindert werden muss, dass die Bauarbeiten fortgesetzt werden.

Die Höhe des Zwangsgeldes entspricht dem öffentlichen Interesse, die Weiterführung der begonnenen, genehmigungspflichtigen Arbeiten zu unterbinden.

Wir weisen darauf hin, dass ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr einer vollziehbaren Verfügung nach § 64 Abs. 1 LBO zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 1 LBO). Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu EUR 100.000,-- geahndet werden (§ 75 Abs. 4 LBO).

Sie sind als Bauherr der o.a. Baumaßnahme bzw. Grundstückseigentümer Adressat dieser Verfügung und gemäß §§ 6 und 7 PolG als Polizeipflichtiger zu belangen, da der polizeiwidrige Zustand durch Ihr Verhalten hervorgerufen wurde.

Die Gebührenentscheidung beruht auf § 47 Abs. 4 LBO – Landesbauordnung – in der derzeit gültigen Fassung i. V. mit §§ 1, 2, 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) – in der derzeit gültigen Fassung i.V. mit der Verwaltungsgebührenordnung der Stadt Heidelberg und dem dazugehörigen Gebührenverzeichnis.

**Hinweise:**

Widerspruch und Anfechtungsklage gegen die Anordnung der Einstellung der Arbeiten haben gemäß § 64 Abs. 1 LBO keine aufschiebende Wirkung.

Auf Antrag kann jedoch gemäß § 80, 80 a Verwaltungsgerichtsordnung die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs ganz oder teilweise angeordnet werden. Der Antrag hierzu kann bei der Stadtverwaltung Heidelberg, Amt für Baurecht und Denkmalschutz, beim Regierungspräsidium Karlsruhe oder beim Verwaltungsgericht Karlsruhe gestellt werden.

Der Baufreigabeschein ist nach § 12 Abs. 2 LBO vor Ort Baustelle anzubringen!

**Rechtsbehelfsbelehrung**

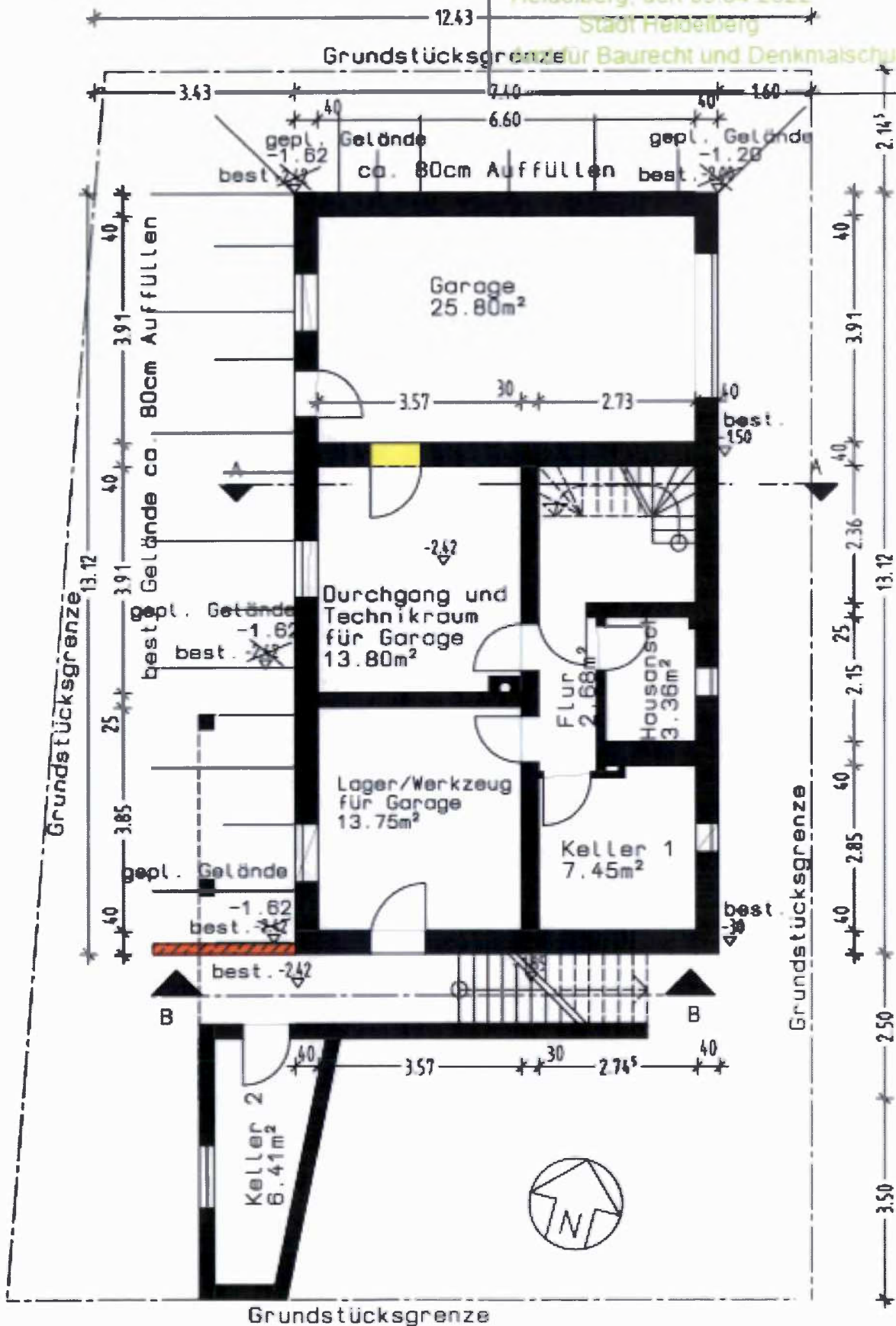
Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe bei der Stadt Heidelberg (Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg) oder beim Regierungspräsidium Karlsruhe (Schlossplatz 1–3, 76131 Karlsruhe) Widerspruch eingelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
i.V.

\_\_\_\_\_  
signiert  
von:  
am: 20.01.2023  
um: 14:00:14 +01

signiert  
von: I  
am: 06.04.2022  
um: 05.23.10 GMT

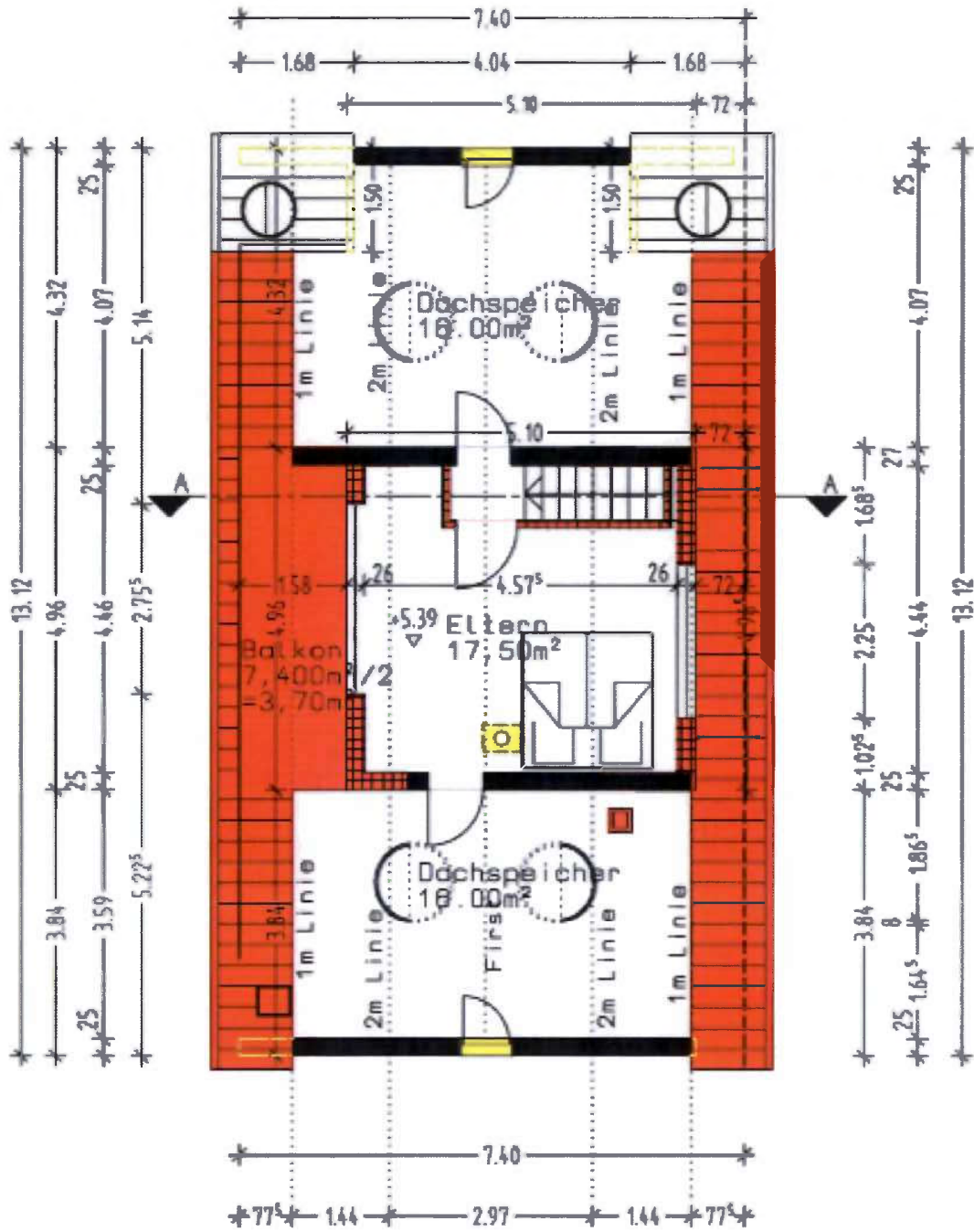
**GENEHMIGT**  
mit Baubescheid  
Az.: BAVV-2021-121-Bez2  
Heidelberg, den 05.04.2022  
Stadt Heidelberg  
für Baurecht und Denkmalschutz





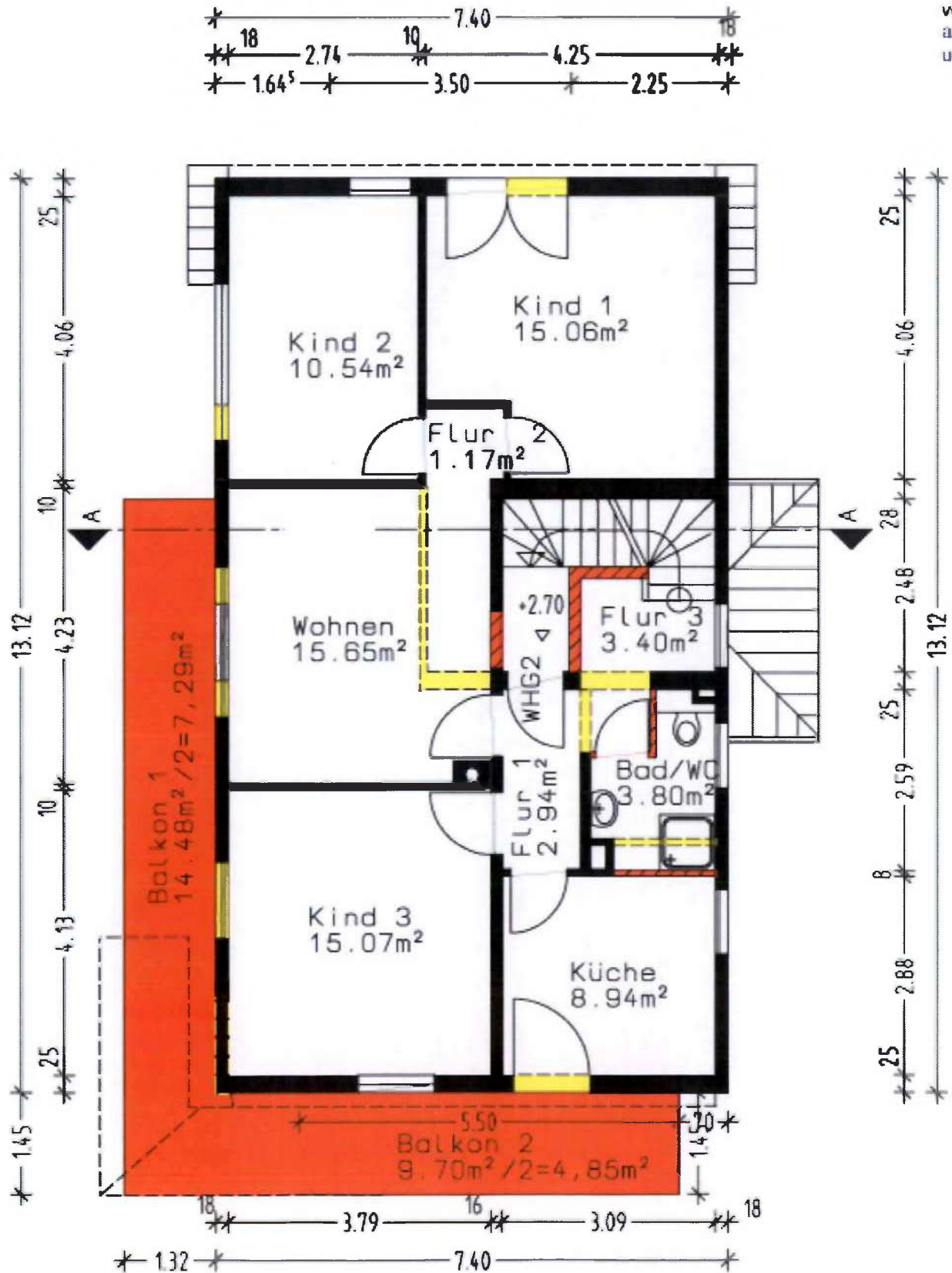
GENEHMIGT  
 mit Baubescheid  
 Az.: BAVV-2021-121-Bez2  
 Heidelberg, den 05.04.2022  
 Stadt Heidelberg  
 Amt für Baurecht und Denkmalschutz

signiert  
 von:  
 am: 06.04.2022  
 um: 05:24 08 GMT



GENEHMIGT  
 mit Baubescheid  
 Az.: BAVV-2021-121-Bez2  
 Heidelberg, den 05.04.2022  
 Stadt Heidelberg  
 Amt für Baurecht und Denkmalschutz

signiert  
 von:  
 am: 06.04.2022  
 um: 05:23:39



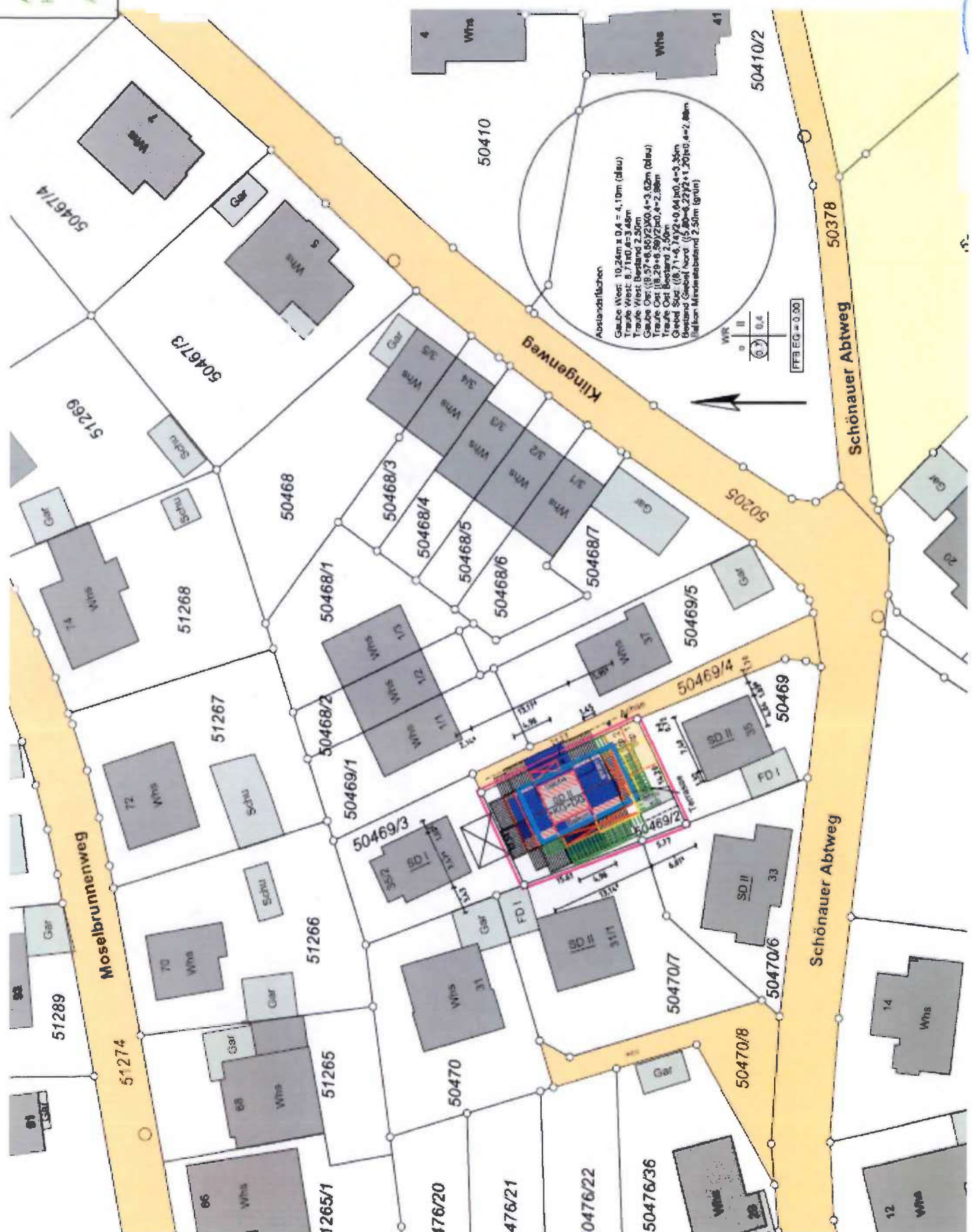
**Abstandsfläche**  
 mit Baubescheid  
 AZ: BAVV-2021-121-Bez2  
 Heidelberg, den Flurstück Nr. 50469/2  
 Stadt Heidelberg  
 Amt für Baurecht und Denkmalschutz

**Stadt/Gemeinde Heide**  
**Gemarkung Heide**  
**Stadtkreis 2**  
 Amt: 06.10.13 GMT

**Maßstab**

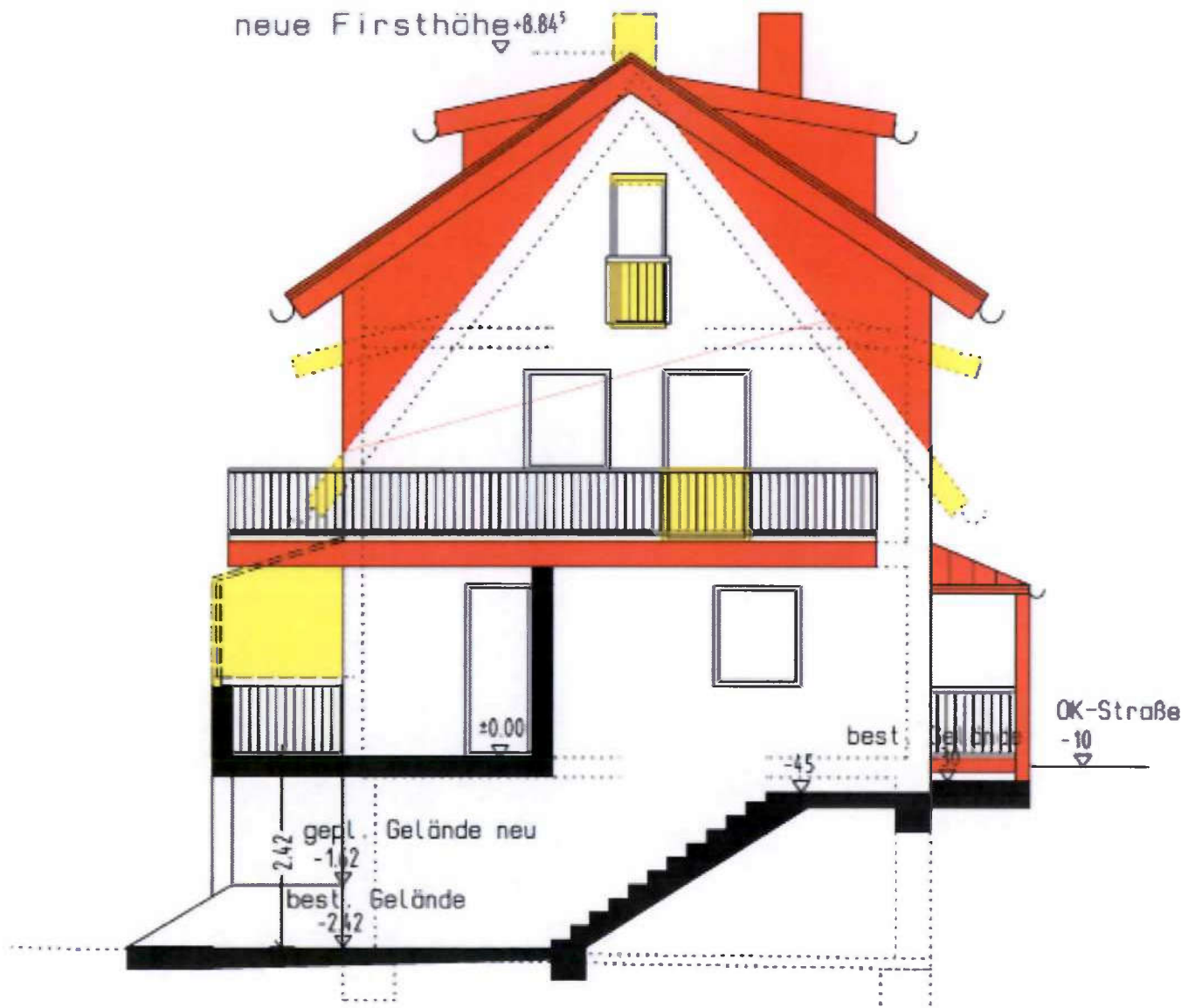
Unterrirdische Leitungen sind nur in  
 erhoben, wie dargestellt,  
 Unbeglaubigter Auszug aus der Fl.  
 Die angegebenen Maße sind dem  
 Katasterplanwerk entnommen,  
 Gebäudebestand stimmt mit der Or.  
 überein (Geschosszahlen nur nach  
 augenscheinlicher Anzahl) Wohnungs  
 Grundstücksgrenzen wurden nicht  
 und wurden teilweise für das Katast.  
 Liegenschaftsamt für graphische Z  
 ermittelt

Grundrissplan



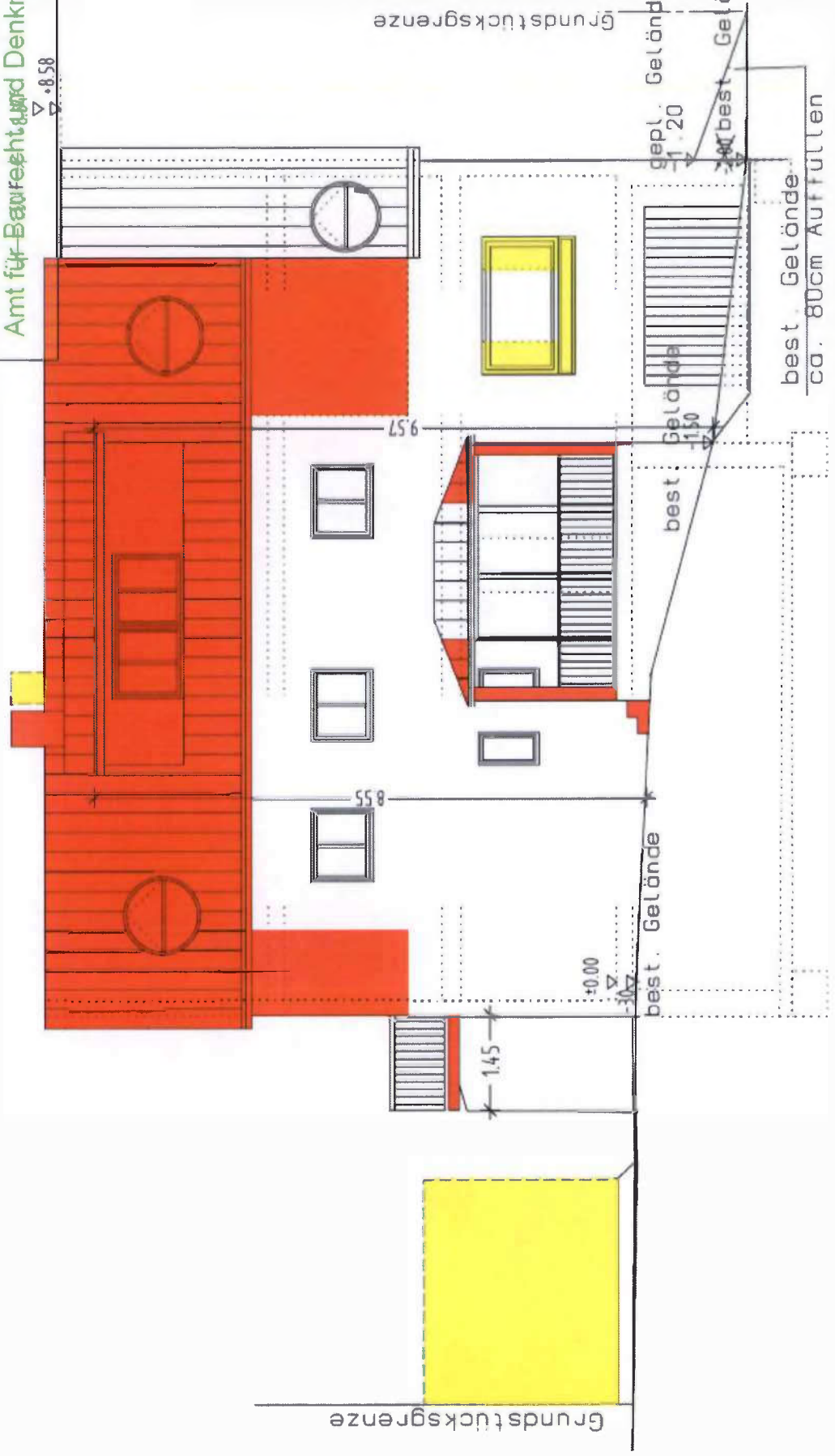
GENEHMIGT  
mit Baubescheid  
Az.: BAVV-2021-121-Bez2  
Heidelberg, den 05.04.2022  
Stadt Heidelberg  
Amt für Baurecht und Denkmalschutz

signiert  
von:  
am: 06.04.2022  
um: 05:26:20 GMT



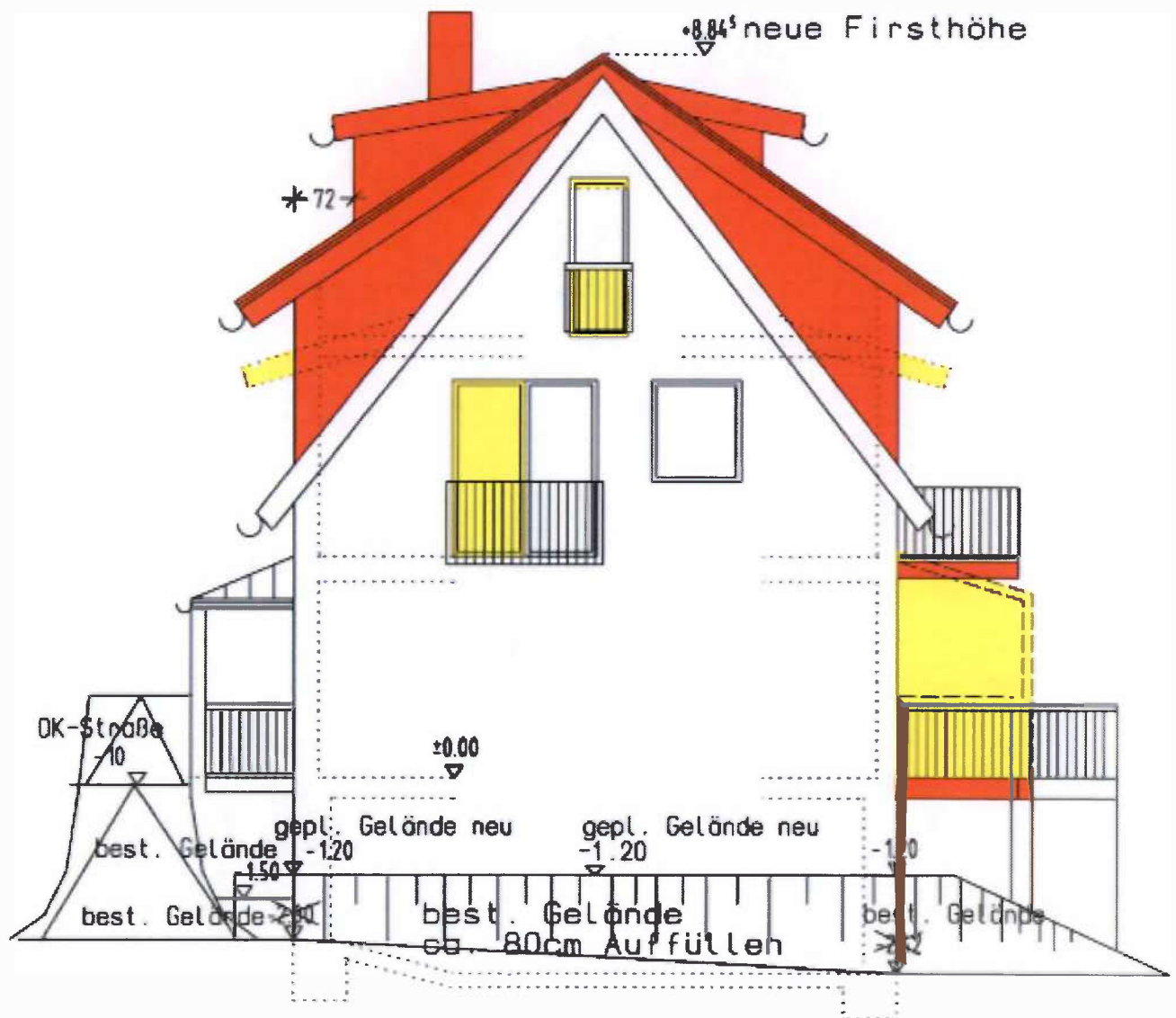
**GENEHMIGT**  
mit Baubescheid  
Az.: BAVV-2021-121-Bez2  
Heidelberg, den 05.04.2022  
Stadt Heidelberg  
Amt für Baurecht und Denkmalschutz

signiert  
von: 06.04.2022  
am: 05.04.2022  
um: 05:26:54



GENEHMIGT  
mit Baubescheid  
Az.: BAVV-2021-121-Bez2  
Heidelberg, den 05.04.2022  
Stadt Heidelberg  
Amt für Baurecht und Denkmalschutz

signiert  
von:  
am: 06.04.2022  
um: 05:25:29 GMT



**GENEHMIGT**  
mit Baubescheid  
Az.: BAVV-2021-121-Bez2  
Heidelberg, den 05.04.2022  
Stadt Heidelberg  
Amt für Baurecht und Denkmalschutz

signiert  
vom: 06.04.2022  
am: 05:28:30 GMT  
um:

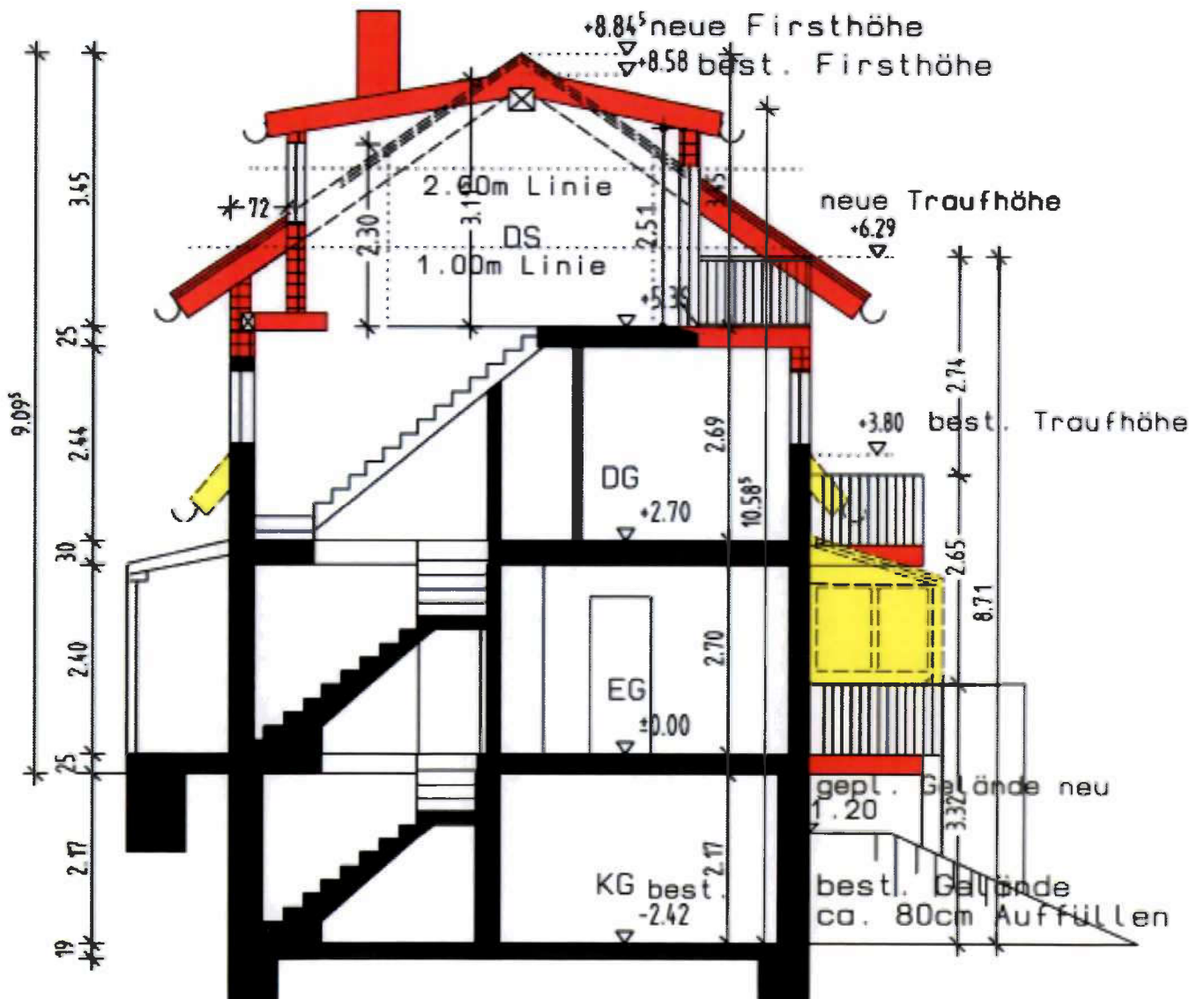


**GENEHMIGT**  
 mit Baubescheid  
 Az.: BAVV-2021-121-Bez2  
 Heidelberg, den 05.04.2022  
 Stadt Heidelberg  
 Amt für Baurecht und Denkmalschutz

signiert  
 von:  
 am: 06.04.2022  
 um: 05:24:57 GMT

best. DN 52°    neu DN 34°

\* 2.01<sup>s</sup> \* 3.37 \* 2.01<sup>s</sup> \* 2.30m Linie auf Dachhaut  
 \* 2.21<sup>s</sup> \* 2.96<sup>s</sup> \* 2.21<sup>s</sup> \* 2.00m Linie  
 \* 77<sup>s</sup> \* 5.85 \* 77<sup>s</sup> \* 1.00m Linie



Ingenieurbüro für Baustatik Dipl.Ing. (FH) Jürgen Klump  
Wilhelmstraße 11, 68535 Edingen - Neckarhausen  
Mobil 0160-92140 853

Dipl.Ing. (FH) Jürgen Klump - Wilhelmstr. 11 68535 Edingen-Neckarhausen

Edingen, 02. Aug. 2022

**Betreff:**

**Bauvorhaben/Sanierungsmaßnahme in 6911 Heidelberg, Schönauer Abtweg 35/1**

gemäß der Begehung ist festzustellen, daß das vorhandene Gebälk der Decke über Erdgeschoss nicht sanierungsfähig und somit auch nicht erhaltenswert ist und somit hinsichtlich der geplanten Umbaumaßnahme eine neue Decke; vorzugsweise in Stahlbeton; notwendig wird.

Mit freundlichen Grüßen

**Projektdaten**

Projekt: 2025-26 Abbruch Gebäude Schönauer Abtweg35/1 69118 H...  
PLZ/Ort:  
Straße:

**Vergabedaten**

Art der Ausschreibung:

**Ausführungstermine**

**Auftragsdaten**

Auftraggeber:  
Straße: Wallstr.2  
PLZ/Ort: 69123 Heidelberg

Auftragnehmer: Orth Recycling GmbH  
Straße: Seestr.75  
PLZ/Ort: 69214 Eppelheim

Leistungsverzeichnis: 1	Abbruch Gebäude	38.550,00 EUR
Auftragssumme:		38.550,00 EUR
Zuzüglich 19,00% Mehrwertsteuer:		7.324,50 EUR
Auftragssumme brutto:		45.874,50 EUR

**Kurztext Leistungsverzeichnis**

**Inhaltsverzeichnis**

**Projekt:** 2025-26      **Abbruch Gebäude Schönauer Abtweg35/1 6...**  
**LV:** 1      **Abbruch Gebäude**      **Währung: EUR**

<b>Ordnungszahl</b>	<b>Kurztext</b>	<b>Seite</b>
1.		3
1.1.		3
	Zusammenstellung	5

**Kurztext Leistungsverzeichnis**

Projekt: 2025-26 Abbruch Gebäude Schönauer Abtweg35/1 6...  
 LV: 1 Abbruch Gebäude Währung: EUR

Ordnungszahl	Leistungsbeschreibung	Menge ME	Einheitspreis	Gesamtbetrag
--------------	-----------------------	----------	---------------	--------------

1.

1.1.

Das Einholen der Abbruchgenehmigung ist Sache des AG.

Eine Fachunternehmererklärung kann erstellt werden.

Die Gebäude müssen bauseits von allen Versorgungsleitungen statisch getrennt werden.

Keine Haftung für Oberbeläge im Bereich der Baustellenzufahrt!

Das Angebot enthält keine Erdbauarbeiten

Die Entsorgung des Bauschutts ist bis RC1 kalkuliert.

Kalkulationsgrundlage : Ortsbegehung

1.1.10.	Baustelleneinrichtung	1,000 psch		3.800,00
---------	-----------------------	------------	--	----------

Anlieferung und Räumung aller erforderlichen technischen Einrichtungen wie, Bauzaun zur Absicherung der Baustelle über die Dauer der Abbruchmaßnahme! Maschinen und Geräte zur Abwicklung der Bauaufgabe.

1.1.20.	Einholen der verkehrsrechtlichen Anordnung	1,000 psch		1.500,00
---------	--	------------	--	----------

in Bezug auf die Absicherung bzw. Anfahrt der/zur Baustelle incl. Gebühren.

1.1.25.	Gehölze und krautige Pflanzenteile mit Wurzeln	1,000 psch		600,00
---------	--	------------	--	--------

Gehölze und krautige Pflanzenteile mit Wurzeln roden, laden, abfahren und entsorgen.

1.1.26.	Öltanks entleeren, reinigen, zerkleinern, laden, abfahren und entsorgen	1,000 psch		2.800,00
---------	---	------------	--	----------

Öltanks entleeren, reinigen, zerkleinern, laden, abfahren und entsorgen.

1.1.30.	Rohbau mit Bestandskeller freistehend abbrechen,	1,000 psch		29.850,00
---------	--	------------	--	-----------

Rohbau mit Bestandskeller freistehend abbrechen, Ausbau aller Schadstoffe, wie kmf-haltige Dämmmaterialien, Rohrisolierungen, u. dgl. Gebäude komplett entkernen,

händischer und maschineller Abbruch bis UK Bodenplatte incl. Fundamente. Die Bestandsterrasse mit Treppe zur Nachbarbebauung auf der linken Seite und die Bestandskelleraußenwand zur Straßenseite bleiben dabei erhalten.

Das Angebot beinhaltet die Abfuhr und Entsorgung aller anfallenden Abbruchmaterialien, mineralischen Bauschutt bis RC1

**Summe 1.1.**

**38.550,00**

**ABBRUCH - ERDBAU - CONTAINERDIENST - TRANSPORTE - RECYCLINGBAUSTOFFE - NATURBAUSTOFFE**  
**Kurztext Leistungsverzeichnis**

Projekt: 2025-26 Abbruch Gebäude Schönauer Abtweg35/1 6...  
LV: 1 Abbruch Gebäude Währung: EUR

Ordnungszahl	Leistungsbeschreibung	Menge ME	Einheitspreis	Gesamtbetrag
	<b>Summe 1.</b>			<b>38.550,00</b>

## Kurztext Leistungsverzeichnis

### Zusammenstellung

Projekt: 2025-26 Abbruch Gebäude Schönauer Abtweg35/1 6...  
LV: 1 Abbruch Gebäude Währung: EUR

Ordnungszahl	Leistungsbeschreibung	Gesamtbetrag
1.		
1.1.		38.550,00
	Summe 1.	38.550,00

**Kurztext Leistungsverzeichnis****Zusammenstellung**

Projekt: 2025-26 Abbruch Gebäude Schönauer Abtweg35/1 6...  
 LV: 1 Abbruch Gebäude Währung: EUR

Ordnungszahl	Leistungsbeschreibung	Gesamtbetrag
LV	1	
1.		38.550,00
	<b>Summe LV</b> 1 Abbruch Gebäude	<b>38.550,00</b>
	Zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer von 19,00%	7.324,50
		<b>45.874,50</b>

Das LV besteht aus den Seiten 1 bis 6

---

 (Ort)

---

 (Datum)

---

 (Rechtsgültige Unterschrift)

**Ortsplan Heidelberg-Ziegelhausen  
Grundstück markiert  
Quelle: Geoportal Baden-Württemberg**

