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: *24.05.2024*
Zeichen: *13-24*

Az.: 1 K 152/23

Verkehrswertermittlung

(Marktwert)

gemäß § 194 BauGB

Versteigerungsobjekt:

Eigentumswohnung, gelegen im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilien-Wohngebäudes, dieses bestehend aus drei Einheiten mit insgesamt 43 Wohnungen, Baujahr 1973/1974
Wohnung, gelegen im mittleren Gebäudeteil, gemäß Plänen bestehend aus 2,5 Zimmern, Küche, Flur, Bad mit WC und Balkon, vorwiegend nach Osten ausgerichtet, ein Zimmer nach Norden, Wohnfläche ca. 75 m²,
Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz im Freien

in

Tannenweg 11 b, 69190 Walldorf

Gesamtkomplex:
Tannenweg 11 a, 11 b, 11 c
69190 Walldorf

Ostseite mit den Gebäudeeingängen, Lage der Wohnung markiert

Westseite (Rückseite) des Gebäudekomplexes

Verkehrswert: € 95.000,--

Inhaltsverzeichnis:

1. Wertermittlungsgrundlagen *Seite 5*

1.1. verwendete Unterlagen *Seite 5*

1.2. gesetzliche Grundlagen *Seite 6*

1.3. Literatur (auszugsweise) *Seite 7*

2. Vorbemerkungen *Seite 8*

2.1. Auftraggeber *Seite 8*

2.2. Versteigerungsobjekt *Seite 8*

2.3. Ortstermin *Seite 8*

2.4. Stichtage *Seite 8*

2.4.1. Wertermittlungsstichtag *Seite 8*

2.4.2. Qualitätsstichtag *Seite 8*

3. Rechtliche Gegebenheiten *Seite 9*

3.1. Grundbuchstand *Seite 9*

3.2. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen *Seite 11*

3.3. Sonstiges *Seite 11*

4. Grundstücksbeschreibung *Seite 11*

5. Gebäudebeschreibung *Seite 12*

5.1. Bauweise und Ausstattung *Seite 13*

5.2. Außenanlagen *Seite 14*

5.3. Tiefgarage *Seite 14*

6. Wohnungsbeschreibung *Seite 14*

6.1. Raumaufteilung *Seite 14*

6.2. Ausstattung *Seite 14*

7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen Seite 15

7.1. Vorbemerkungen Seite 15

7.2. Gemeinschaftseigentum Seite 15

7.3. Sondereigentum Seite 16

8. Wertermittlung Seite 16

8.1. Einleitung Seite 16

8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens Seite 17

8.3. Ertragswertermittlung Seite 18

8.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Seite 19

8.4.1. Ermittlung der Mindermiete Seite 20

8.4.2. Instandhaltungs- und Modernisierungsstau Sondereigentum Seite 21

8.4.3. Notwendige Sanierung Gemeinschaftseigentum Seite 21

8.4.4. Zusammenstellung der Werte Seite 22

8.5. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes Seite 22

9. Zusammenfassung Seite 23

10. Anlagen Seite 25

11. Fotodokumentation Seite 26

1. Wertermittlungsgrundlagen

1.1. Verwendete Unterlagen:

- *Wohnungsgrundbuch von Walldorf Blatt 5228, Grundbuchauszug vom 08.02.2024*
- *Teilungserklärung vom 17.07.1973, UR III H 906/73, Notar Bucher, Notariat III in Wiesloch*
- *Änderung der Teilungserklärung vom 19. März 1976, UR Grundbuchtag im Grundbuchamt Walldorf, UR III 331/76, Notar Bucher*
- *Abgeschlossenheitsbescheinigung Stadtverwaltung Walldorf vom 28. Mai 1973*
- *Bauakten der Stadt Walldorf*
- *Bebauungspläne der Stadt Walldorf auf der Homepage*
- *Auszug aus dem Mietvertrag, übermittelt von der Insolvenzverwalterin*
- *Einzelwirtschaftsplan Wohnung Nr. 11 für das Jahr 2024, vom 10.08.2022*
- *Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 14.09.2023*
- *Protokoll der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 24.04.2024*
- *Energieausweis vom 01.05.2018, Bonnergie, Ingenieurbüro Andreas Scholz, Troisdorf*
- *Bodenrichtwertkarten aus BORIS-BW*
- *Geoportal Baden-Württemberg*
- *einschlägige Internetportale zu Vermietungen und Verkäufen in der Region Wiesloch-Walldorf*
- *mündliche Informationen der Insolvenzverwalterin*
- *mündliche Informationen einer Eigentümerin aus dem Gesamtobjekt im Rahmen des Ortstermins*
- *Internetseite der Stadt Walldorf*
- *Erhebungen im Ortstermin*
- *Ortsplan der Stadt Walldorf*

1.2. gesetzliche Grundlagen (u.a.):

- *ImmoWertV*
  Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021, gültig ab 01.01.2022

- *BauGB,*
  Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 geändert worden ist.

- *BBodSchG*
  Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2011 geändert worden ist.

- *WEG*
  Gesetz über das Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021, geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 07.11.2022

- *BGB*
  Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Oktober 2023

- *ErbbauRG*
  Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 01.10.2013

- *WoFlV*
  Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003

- *II. BV,*
  Zweite Berechnungsverordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990, zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007

- *BelWertV*
  Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken vom 12.05.2006, zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 14.10.2022, Beleihungswertermittlungsverordnung

- *GEG*
  Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023

- *BetrKV,*
  Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003, die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 geändert worden ist.

- *LBO*
  Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023

- *BauNVO*
  Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 geändert worden ist.

- *TrinkwV*
  Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch, Trinkwasserverordnung vom 20. Juni 2023

- *FlurbG*
  Flurbereinigungsgesetz vom 14.07.1953 in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008

- *BewG*
  Bewertungsgesetz vom 16.10.1934 in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991, zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023

1.3. Literatur (auszugsweise):

- *Kleiber, Simon*
  Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar zur Ermittlung von Marktwerten, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
  10. Auflage 2023

- *Kröll, Hausmann, Rolf*
  Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
  5. Auflage 2015

- *Grüneberg (vormals Palandt), Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar*
  81. Auflage 2022

- *Gramlich, Bernhard*
  Mietrecht, Heizkostenverordnung, Betriebskostenverordnung
  13. Auflage 2015

- *Ross-Brachmann*
  Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen von Peter Holzner und Ulrich Renner
  29. Auflage 2005

- *Ross-Brachmann*
  Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien von Ulrich Renner und Michael Sohni
  30. Auflage 2012

- *Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel*
  Baukosten 2020/2021
  Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
  24. Auflage

- *Wertermittlerportal*
  Reguvis Verlag, bestehend u.a. aus
  Kleiber digital, Zeitschrift: Der Wertermittler, einschlägige Fachliteratur und Rechtsprechung

- *Tillmann/Seitz*
  Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
  Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Seitz
  1. Auflage 2020

- *Fischer/Biederbeck*
  Roland Fischer, Matthias Biederbeck
  Bewertung im ländlichen Raum
  1. Auflage März 2019

- *Tillmann/Kleiber/Seitz*
  Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und Beleihungswertes von Grundstücken
  Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber und Wolfgang Seitz#
  2. Auflage 2017

- *Stumpe/Tillmann*
  Versteigerung und Wertermittlung
  Bernd Stumpe und Hans-Georg Tillmann
  2. Auflage 2017

2. Vorbemerkung

2.1. Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürstenanlage 15
69115 Heidelberg

Beschluss vom 08.02.2024

Az.: 1 K 152/23

2.2. Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Walldorf Blatt 5228
18,865/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 1.3, 1. OG rechts, im Aufteilungsplan braun umrandet sowie Keller 1.3 sowie dem Sondernutzungsrecht am Abstellplatz Nr. 2.4
an Grundstück
Gemarkung Walldorf, Flurstück 12574/1
Gebäude- und Freifläche
Tannenweg 11 a, 11 b, 11 c *4.041 m²*

2.3. Ortstermin:

Die Insolvenzverwalterin wurde mit Schreiben vom 19.02.2024 angeschrieben und um Übersendung diverser Unterlagen gebeten. Es wurde nur der Mietvertrag zur Verfügung gestellt. Es wurde mitgeteilt, dass eine Teilnahme am Ortstermin nicht erfolgen wird.

Mit Schreiben vom 27.03.2024 wurde der Mieter angeschrieben und um Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins bis zum 12. April 2024 gebeten. Eine Reaktion erfolgte nicht.

Die Besichtigung erfolgte daher durch die Unterzeichnerin ohne Anwesenheit sonstiger Verfahrensbeteiligter. Die Besichtigung erfolgte am Mittwoch, den 15.05.2024.

2.4. Stichtage:

2.4.1. Wertermittlungsstichtag *15. Mai 2024*

2.4.2. Qualitätsstichtag *15. Mai 2024*

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuchstand:

Wohnungsgrundbuch von Walldorf Blatt 5228

Bestandsverzeichnis

laufende Nr. 1

18,865/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 12574/1	*Tannenweg 11 a, 11 b, 11 c* *Gebäude- und Freifläche*	*40 a 41 m²*

*verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1.3** bezeichneten Wohneinheit (I. Obergeschoss rechts gelegen, braun umrandet) sowie Keller Nr. 1.3.*

Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem Abstellplatz Nr. 2.4.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 5219 bis Nr. 5259 und Nr. 3090).

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

Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters oder bei dessen Versagen der Zustimmung der Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer.

Dies ist nicht erforderlich:

a) *für die Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter*
b) *bei Veräußerung an den Ehegatten oder an Verwandte in gerader Linie*
c) *für eine Veräußerung durch einen Grundpfandgläubiger im Wege der Zwangsvollstreckung*
d) *bei der Erstveräußerung*

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 17. Juli 1973 und vom 11. März 1976 Bezug genommen.

Eingetragen am 10. Oktober 1973 und 1. Juni 1976.

Aus Band 129 Heft 10 hierher umgeschrieben am 11. Februar 1998.

Bestand und Zuschreibungen:

Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 08.05.2013

Anmerkung:

Im Bestandsverzeichnis ist als Datum der Änderung der Teilungserklärung angegeben der 11. März 1976. Tatsächlich datiert die Änderung der Teilungserklärung jedoch vom ***19. März 1976.***

Das Amtsgericht Mannheim, Grundbuchamt, teilte hierzu mit Schreiben vom 27.02.2024 folgendes mit:

> *„Änderung der Teilungserklärung vom 19.03.1976 - III H 331/76-*
> *Eine Änderung/Nachtrag vom 11.03.1976 liegt nicht vor (eventuell handelt es sich um einen Schreibfehler. Das Grundbuchamt wurde zur Prüfung informiert)"*
>
> *Für dieses Schreiben ist das Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg als Zweigstelle des oben genannten Grundbuchamtes verantwortlich.*

Abteilung II:

laufende Nr. 1:

***Verfügungsbeschränkung** (Zustimmungsvorbehalt) gemäß §§ 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt., 23 Abs. 3, 32 Abs. 1 und 2 InsO.*
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts -Insolvenzgericht- Karlsruhe vom 22.12.2022 (101 IN 814/22)
Eingetragen (MAN021/1/2023) am 19.01.2023

laufende Nr. 2:

Über das Vermögen des Eigentümers xxxxx ist das ***Insolvenzverfahren*** *eröffnet.*
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts -Insolvenzgericht- Karlsruhe vom 12.01.2023 (30 IN 814/22). Eingetragen (MAN/018/30/2023) am 26.01.2023.

laufende Nr. 3:

Die ***Zwangsversteigerung ist auf Antrag des Insolvenzverwalters gemäß § 165 InsO, 172 ZVG*** *angeordnet.*
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg -Vollstreckungsgericht- vom 05.12.2023 (1 K 152/23).
Eingetragen (MAN/023/257/2023) am 19.12.2023.

3.2. Grundstücksbezogene 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 Verkehrwertschätzung nicht berücksichtigt.

Ausweislich einer in den Bauakten befindlichen Email vom 07. März 2023, Stadt Walldorf als untere Baurechts- und Denkmalschutzbehörde

- *ist keine Baulast auf dem Grundstück eingetragen*
- *ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst*
- *liegt keine Eintragung in die Denkmalschutzliste vor.*

Diese Angaben werden bei der nachfolgenden Wertermittlung entsprechend zugrunde gelegt.

3.3. 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 beigefügt sind, wurden diese jeweils mündlich bei Behörden und der Insolvenzverwalterin eingeholt. Weitere Informationen ergaben sich durch vor Ort bei der Besichtigung angetroffene Miteigentümer der Liegenschaft.

4. Grundstücksbeschreibung

Das unregelmäßig geschnittene Grundstück befindet sich in der Stadt Walldorf in ebener Lage, nordwestlich des Ortskerns.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Westlich der B 291, Teil I, 1. Änderung", rechtskräftig seit 1970.

Dieser Bebauungsplan enthält für das Grundstück, auf welchem sich das Wertermittlungsobjekt befindet, folgende Festsetzungen

WR	*Reines Wohngebiet*
VII	*maximal 7 Vollgeschoss*
GFZ 0,2	*Geschossflächenzahl 0,2*
GRZ 1,2	*Grundflächenzahl 1,2*
o	*offene Bauweise*
F	*Flachdach*

In der Umgebung befinden sich sowohl mehrgeschossige Wohngebäude, insbesondere aus den 1970-er Jahren sowie Ein- und Zweifamilien-Wohngebäude. Im gesamten Bereich im Wesentlichen Anliegerverkehr.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung konnten keine störenden Emissionen festgestellt werden.

Insgesamt beengte Parksituation vor Ort.

Einwohner:	*15.892, Stand: 31.12.2022* *Quelle: Wikipedia*
Entfernungen:	*Ortsmitte Walldorf und Rathaus, ca. 1,5 km* *Einkaufszentrum für den täglichen Bedarf ca. 350 m Fußweg*
Schulen:	*alle Schulformen am Ort* *Sonderpädagogisches Bildungszentrum*
Autobahnanschluss:	*BAB 5, Frankfurt-Karlsruhe,* *Anschlussstelle Wiesloch-Walldorf ca. 2 km*
ÖPNV:	*innerhalb des Gebietes der Stadt Walldorf ÖPNV zum Nulltarif, incl. Fahrten zum S-Bahnhof Wiesloch-Walldorf* *dort Bahn-Anschluss an Regional- sowie Intercity-Verbindungen* *Busverbindungen nach Heidelberg, Wiesloch, Sandhausen, Schwetzingen, Reilingen und St. Leon*

5. ***Gebäudebeschreibung***

Die nachfolgende Beschreibung beruht auf den Angaben in der Baubeschreibung aus den Bauakten sowie der Außenbesichtigung des gesamten Objekts. Ein Zugang zum Gebäude bestand nicht. Für nicht sichtbare und nicht zugängliche Teile des Gebäudes kann keine Haftung übernommen werden.

5.1. Bauweise und Ausstattung:

Mehrfamilien-Wohngebäude, Baujahr 1973/1974, insgesamt 43 Wohnungen verteilt auf drei Gebäudeteile. Der höchste Gebäudeteil verfügt über 7, der niedrigste über 5 Vollgeschosse.

Fundamente:	*Streifenfundamente, B 160*
Wände:	
Außenwände:	*in allen Geschossen Beton B 225*
Trennwände:	*in allen Geschossen Ytong*
Decken:	*in allen Geschossen Beton B 225*
Dach:	*Flachdach, Beton* *Flachdachisolierung*
Treppen:	*Betonfertigtreppen B 225*
Balkone:	*Sichtbeton*
Fassaden:	*Eternit-Glasalplatten*
Haustür:	*Kunststoff mit Sicherheitsglas* *feststehendes Glaselement mit integrierter Klingel- und Briefkasten-Anlage*
Heizung:	*Ölzentralheizung* *gemäß Baubeschreibung: Öltank mit 30.000 Litern* *gemäß Abnahmebescheinigung in den Bauakten:* *Öltank mit 60.000 Litern Fassungsvermögen*
Aufzug:	*gemäß Bauakten Haushahn, Baujahr 1973* *Tragfähigkeit 6 Personen oder 450 kg* *es liegen keine Informationen vor, inwieweit hier zwischenzeitlich Erneuerungen erfolgt sind.*

5.2. Außenanlagen:

Der Zugang zu den einzelnen Hauseingängen erfolgt über Fußwege innerhalb von großen Freiflächen (Rasen). Die Hauseingänge befinden sich an der Ostseite des Gebäudes.

An der Nordseite kleine Freifläche sowie insgesamt 6 Pkw-Stellplätze.

An der Westseite große Freifläche, mit Gras bewachsen. Bei dieser Freifläche handelt es sich um das Dach der Tiefgarage.
Teilweise Einfriedung durch Gitterzaun; es besteht jedoch ungehinderter Zugang zu den Gebäuden.

5.3. Tiefgarage

Die Zufahrt zur Garage erfolgt vom Tannenweg an der Südseite des Grundstücks bzw. des Gebäudes; flach geneigte Rampe, Fahrbereich belegt mit Beton-Verbundpflaster, Fußweg asphaltiert; Betonstützmauern. Die Garage ist ohne Tor; die einzelnen Garagen sind sämtlich mit Schiebetüren versehen.

6. Wohnungsbeschreibung

Eigentumswohnung, gelegen im 1. Obergeschoss rechts im mittleren Gebäudeteil. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; die nachfolgenden Angaben beruhen daher ausschließlich auf den vorhandenen Plänen.

6.1. Raumaufteilung:

Gemäß Plan besteht die Wohnung aus 2,5 Zimmern, Küche, Bad mit WC, Flur und Balkon (nach Osten ausgerichtet). Die Wohnfläche beträgt ca. 75 m².

6.2. Ausstattung:

Zur Ausstattung der Wohnung können wegen fehlender Möglichkeit einer Innenbesichtigung nur teilweise Angaben gemacht werden.

Auch in der Baubeschreibung oder der Teilungserklärung finden sich keine näheren Angaben zur Ausstattung der einzelnen Wohnungen.

Fenster: *Holz, Jalousien in der Doppelverglasung*
nahezu alle anderen Wohnungen im Gebäude verfügen über Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden aus Kunststoff.
Ebenso sind im Gegensatz zu den anderen Wohnungen keine Fensterbänke vorhanden.

Weitere Feststellungen können nicht getroffen werden.

Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird im Übrigen eine durchschnittliche Ausstattung innerhalb Wohnung, ohne durchgreifende Modernisierung unterstellt. Sollte der tatsächliche Zustand der Wohnung hiervon abweichen, so kann sich der Verkehrswert ggf. ändern.

7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen

7.1. Vorbemerkung:

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

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

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

An den Fassaden Witterungs- und Feuchtigkeitsspuren.

Im Bereich der Abfahrt zur Tiefgarage kleinere Schäden am Beton.

Die Fenster der Kellerräume nach Osten sind schadhaft.

Zu weiteren Mängel und Schäden im Inneren des Gebäudes im Gemeinschaftseigentum sind keine Angaben möglich.

7.3. Sondereigentum:

Soweit von außen erkennbar, sind die Fenster der Wohnung schadhaft. Vermutlich handelt es sich hier noch um die Fenster aus dem Baujahr.

Von der Hausverwaltung wurde mitgeteilt, dass zu einem früheren, zeitlich nicht konkretisierten Zeitpunkt, die Wohnungseigentümer neue Fenster in die Wohnungen haben einbauen lassen. Es war damals beschlossen worden, dass die Kosten hierfür hälftig von der Gemeinschaft und hälftig von den jeweiligen Eigentümern getragen werden. Von dieser Regelung wurde für die zu bewertenden Wohnung kein Gebrauch gemacht. Nach Auskunft der Verwaltung wären jetzt alle Kosten für die Erneuerung der Fenster ausschließlich vom jeweiligen Eigentümer zu tragen.

Zu möglichen weiteren Schäden und Mängeln in der Wohnung können keine Angaben gemacht werden.

8. Wertermittlung

8.1. Einleitung:

Der Verkehrswert wird wie folgt definiert:

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

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

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

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

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

8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

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

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

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

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

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

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

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

Bei der Ertragswertermittlung wurde die Wohnflächenberechnung aus den Bauakten berücksichtigt.

8.3. Ertragswertermittlung:

Wfl. ca. 75 m² x 10,-- €/m²	=	€	750,--
1 Stellplatz im Freien		€	40,--
monatlicher Rohertrag		€	790,--
abzgl. 28 % Bewirtschaftungskosten inkl. nicht umlagefähiger Betriebskosten		€	220,--
monatlicher Reinertrag		€	570,--

Jahresreinertrag:

12	x	€	570,--	=	€	6.840,--

Bodenwert:

Grundstücksgröße 4.041 m²

Bodenrichtwert zum 01.01.2023 inkl. Erschließungsbeiträge je m²	=	€	1.000,--
angemessener Bodenwert		€	1.000,--
4.041 m² x 1.000,-- €/m²	=	€	4.041.000,--
hiervon 18,865/1.000 stel Miteigentumsanteil,		€	76.233,--

Reinertrag des Bodens:

€ 76.233,--	x	3 %	gerundet	€	2.287,--
Ertrag der baulichen Anlage				€	6.840,--
abzgl. Reinertrag des Bodens				€	2.287,--
Gebäude-Anteil				€	4.553,--

Gebäude-Ertragswert:

€ 4.553,--	x	19,60	=	€	89.239,--
zzgl. Bodenwertanteil				€	76.233,--
vorläufiger Ertragswert				€	165.472,--

8.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Objekt ist seit Juli 1994 durchgehend an denselben Mieter vermietet. Die aktuelle Miete liegt weit unterhalb der marktüblich erzielbaren Miete. Aktuell werden vergleichbare Wohnung in Walldorf zu einer Miete von über 10 € netto kalt je m² Wohnfläche angeboten. Es handelt sich dabei zwar um Angebotsmieten, jedoch ist die Nachfrage nach wie vor hoch, so dass in der Regel die Angebotsmiete auch am Markt erzielbar ist.

Die Mieter zahlen aktuell an die Insolvenzverwalterin monatlich € 710,--, wobei in diesem Betrag bereits die Vorauszahlung auf Heiz- und Betriebskosten beinhaltet ist. Ausgehend vom aktuellen Wirtschaftsplan 2024 liegen diese Betriebskosten bei monatlich rund € 215,--, so dass auf die Miete für Wohnung und Stellplatz ein Betrag in Höhe von € 495,-- entfällt. Bei einer angemessenen Miete für den Stellplatz im Freien von € 30,-- entfällt auf die Miete für die Wohnung ein Betrag in Höhe von € 465,-; dies entspricht einer Nettokaltmiete von € 6,20. Dieser Betrag liegt unterhalb der marktüblichen Miete für vergleichbare Wohnung.

Eine Erhöhung der Miete ist möglich, jedoch ist zu berücksichtigen, dass aufgrund aktueller mietrechtlicher Vorschriften derzeit nur eine Erhöhung in Höhe von 20 % der Nettokaltmiete innerhalb von drei Jahren möglich. Die Stadt Walldorf hat nicht von der Verordnung der Landesregierung Baden-Württemberg für Gebiete mit gesenkter Kappungsgrenze Gebrauch gemacht. Dementsprechend ist hier von unterdurchschnittlichen Ertragsverhältnissen auszugehen.

Der Differenzbetrag zwischen marktüblicher und Minder-Miete war entsprechend als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen. Bis zum Erreichen der derzeitigen marktüblichen Miete ist ein Zeitraum bis zum Jahr 2030 anzusetzen, wobei dies voraussetzt, dass keine wesentliche Änderung der marktüblichen Ertragsverhältnisse eintritt. Für den Fall der Beendigung des derzeitigen Mietverhältnisses und Abschluss eines neuen Mietvertrags wären auch die derzeitigen gesetzlichen Regelungen, Stichwort Mietpreisbremse, zu berücksichtigen. Der verminderte Ertrag der Wohnung war entsprechend zu berücksichtigen. Hierbei wurde eine regelmäßige Mieterhöhung auf der Basis der aktuellen gesetzlichen Regelungen unterstellt.

Beim Ansatz der marktüblichen Miete wurde ein durchschnittlicher Zustand der Wohnung unterstellt. Gemäß vorliegenden Informationen soll sich die Wohnung allerdings in einem deutlich unterdurchschnittlichen Zustand, ohne jegliche Modernisierung und Renovierung, mindestens seit Beginn des aktuellen Mietverhältnisses im Jahr 1994 befinden. Um die marktübliche Miete überhaupt erzielen zu können, ist eine Beseitigung des vorhandenen Instandhaltungsstaus (innerhalb der Wohnung sowie hinsichtlich der Fenster) erforderlich. Auch hier war nochmals ein Abschlag vom vorläufigen Ertragswert erforderlich.

Gemäß dem von der Hausverwaltung übermittelten Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 14.09.2023 wurde bereits die Sanierung der Steigleitungen in sämtlichen Gebäuden beschlossen. Weiter ergibt sich aus dem Protokoll die Notwendigkeit der Sanierung des Flachdachs sowie der Fassaden der Gebäude. Hier wird einer Notwendigkeit der Maßnahmen in ca. 5-6 Jahren ausgegangen. Die hierfür anfallenden Kosten werden mit ca. € 2,5 Millionen angegeben. Dies entspricht je Wohnung einem Betrag von rund € 56.000,--.

Es wurden hier bereits Beschlüsse über die Erstellung von Sanierungskonzepten gefasst, die nachfolgend jeweils erstellt werden sollen. Die hierfür anfallenden Kosten sollen jeweils der Erhaltungsrücklage entnommen werden.

Weiter wird die Notwendigkeit der Erneuerung der Heizungsanlage und der Aufzüge sowie der Sanierung des Flachdachs der Tiefgarage vorgetragen. Hier wird als vermutlicher Beginn der notwendigen Arbeiten ein Zeitfenster von 10-12 Jahren angegeben. Aus heutiger Sicht werden auch hier rund € 2,5 Millionen erwartet.

Gemäß Protokoll der Versammlung werden sich bei Umsetzung aller Maßnahmen auf der Basis der projektierten Kosten je Wohnung ein Anteil von rund € 95.000,-- ergeben. Da die Erhaltungsrücklage derzeit gering ist, Stand zum 31.12.2022 lediglich € 277.797,-- für das gesamte Objekt, wurde mit dem Wirtschaftsplan 2024 zunächst eine Verdoppelung der Zuführung zur Erhaltungsrücklage beschlossen, um eventuell anfallende Sonderumlagen bei Durchführung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen geringer halten zu können. Statt einer bisherigen jährlichen Zuführung von € 85.000,-- werden seit 2024 jährlich € 170.000,-- der Erhaltungsrücklage zugeführt.

Eine abschließende Beschlussfassung über ggf. zu erhebende Sonderumlagen ist nicht erfolgt. Vermieden werden soll eine Darlehensaufnahme der Gemeinschaft zur Vermeidung monatlicher Darlehenszahlungen sowie hoher Zinsbelastungen der Gemeinschaft.

Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt folgende weitere Berechnung:

8.4.1. Ermittlung der Mindermiete

2024:

monatliche Differenz € 270 x 12 = p.a. € 3.240,--		
Laufzeit 1 Jahr bis zur ersten Mieterhöhung		
Liegenschaftszins 3 %, Vervielfältiger 0,97	*€*	*3.140,--*

2025-2027:

monatliche Differenz € 180 x 12 = p.a. € 2.160,--		
Laufzeit 3 Jahre bis zur nächsten Mieterhöhung		
Liegenschaftszins 3 %, Vervielfältiger 2,83	*€*	*6.100,--*

2028-2030:

monatliche Differenz € 100,-- x 12 = p.a. € 1.200,--		
Laufzeit 3 Jahre bis zur nächsten Mieterhöhung		
Liegenschaftszins 3 %, Vervielfältiger 2,83	*€*	*3.400,--*
Summe Minderertrag	***€***	***12.640,--***

Es wurde unterstellt, dass von Seiten eines Vermieters die jeweiligen gesetzlichen Möglichkeiten der Erhöhung der Miete im vollen Umfang ausgeschöpft werden. Soweit dies nicht erfolgen sollte, kann sich der Minderertrag der Wohnung ggf. noch erhöhen und damit der Ertragswert reduzieren.

8.4.2. Instandsetzungs- und Modernisierungsstau Sondereigentum

Bezüglich der Erforderlichkeit und der anfallenden Kosten für die Erneuerung der Fenster wird auf obige Ausführungen verwiesen.

Für nach aktuellem Kenntnisstand anfallende notwendige Arbeiten, Ausführung in mittlerer Art und Güte, werden, überschlägig geschätzt, angesetzt:

-	*Erneuerung der Fenster und Tür (Balkon)*	€	*7.000,--*
-	*Erneuerung Bad*	€	*8.000,--*
-	*Erneuerung Wand- und Bodenbeläge*	€	*7.000,--*
-	*E-Check*	€	*1.000,--*
-	*Summe*	**€**	***23.000,--***

Ein weiterer Abschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kommt nicht in Betracht, da in den oben aufgelisteten Kosten die üblicherweise im Rahmen einer Sanierung und Modernisierung der Wohnung anfallenden Kosten hier bereits beinhaltet sind.

8.4.3. Notwendige Sanierung Gemeinschaftseigentum

Ausgehend von den sich aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen 2023 und 2024 ergebenden notwendigen Sanierungsmaßnahmen am Gebäude sowie den technischen Einrichtungen, sind weitere finanzielle Belastungen der Wohnungseigentümer unvermeidlich. Da die endgültige Höhe und der Zeitpunkt der Fälligkeit anfallender Zahlungen nicht bekannt sind, kann hier lediglich ein überschlägiger weiterer Abschlag erfolgen. Dieser erfolgt nicht in voller Höhe, da einige der anfallenden Kosten bereits durch die beschlossene Erhöhung der jährlichen Zuführung zur Erhaltungsrücklage realisiert werden können.

Es wird für die voraussichtlich je Wohnung anfallenden Kosten für notwendige Sanierungsmaßnahmen ein Sicherheits-Abschlag von € 35.000,-- als notwendig erachtet

8.4.4. Zusammenstellung der Werte

- vorläufiger Ertragswert gemäß Ziffer 8.3.	€	165.472,--
- abzgl. Mindermiete gemäß Ziffer 8.4.1.	€	12.640,--
- abzgl. Instandhaltungsstau gemäß Ziffer 8.4.2.	€	23.000,--
- abzgl. geschätzte Sonderumlagen für künftige notwendige Sanierungen gemäß Ziffer 8.4.3.	€	35.000,--
- Ertragswert Zwischenwert	€	94.832,--
- **Ertragswert gerundet**	**€**	**95.000,--**

8.5. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes

Der Liegenschaftszins wurde mit 3 % angesetzt. Unter dem Liegenschaftszins versteht man den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird. Damit wird die zu erwartende Entwicklung der Immobilie nach allgemeinen Wert- und Ertragsverhältnissen berücksichtigt.

Gemäß Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses südöstlicher Rhein-Neckar-Kreises wurden noch keine eigenen Liegenschaftszinssätze aus der Kaufpreissammlung ermittelt. Zu Grunde gelegt werden daher die allgemeinen Regeln und Erfahrungswerte sowie die Empfehlungen in der Fachliteratur für Eigentumswohnungen. Gleichzeitig ist die Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt angemessen zu berücksichtigen. Grundsätzlich wird dabei für Eigentumswohnungen in nicht ländlichen Gemeinden ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,5 % empfohlen. Walldorf in der Metropolregion Rhein-Neckar mit mehreren großen Arbeitgebern ist weiterhin eine gefragte Region. Der örtliche Grundstücksmarkt weist weiterhin eine höhere Nachfrage als vorhandene Angebote auf.

Aus den genannten Gründen wurde ein Liegenschaftszins von 3,0 % als sachgerecht angesetzt.

Bei dem Gebäude wird gemäß der ImmoWertV von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Ausgehend von einer Fertigstellung des Anwesens im Jahr 1974 und somit einem Gebäudealter von 50 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer des Gebäudes und der Wohnung von 30 Jahren.

Bei einem Liegenschaftszins von 3 % und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren ergibt sich ein Vervielfältiger von 19,60.

Der Bodenrichtwert wurde den Veröffentlichungen in BORIS, Bodenrichtwertportal Baden-Württemberg entnommen. Für den Bereich des Wertermittlungsobjekts wurde der Richtwert zum 01.01.2023 mit 1.000,-- €/m² ermittelt. Dieser bezieht sich konkret auch auf Flurstück 12574/1. Gründe für eine Abweichung sind nicht erkennbar. Der Richtwert wurde daher als angemessener Bodenwert zugrunde gelegt.

Ausgehend vom vorliegenden Wirtschaftsplan für das Jahr 2024, ist eine hohe Belastung mit nicht auf einen Mieter umlagefähige Kosten gegeben. Diese belaufen sich derzeit auf monatlich rund € 225,--. Dies entspricht auf der Basis der angesetzten marktüblichen Netto-Miete rund 28 % des Rohertrags; beim Ansatz der derzeit gezahlten Miete entsprechen dies nicht umlagefähigen Kosten, allein aus dem Wirtschaftsplan, rund 45 % des monatlichen Rohertrags.

9. ***Zusammenfassung***

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

Zum Zustand der Wohnung und des Inneren des Gebäudes können keine Angaben gemacht werden.

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. Hier wird auch Bezug genommen auf die Angaben in den Bauakten, wonach keine Altlastenverdachtsfläche gegeben ist. Ebenso liegen keine Baulasten vor.

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

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

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet und auf

€ 95.000,--

in Worten: fünfundneunzigtausend EURO

geschätzt.

Die Bewertung habe ich aufgrund einer eingehenden persönlichen Besichtigung des Gebäudes von außen, ohne Beisein eines der Verfahrensbeteiligten sowie der Verwendung der im Einzelnen dargestellten Unterlagen erstellt.

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 24. Mai 2024

Astrid Sprenger-Hentschel
Diplom-Sachverständige

10. Anlagen

- *Teilungserklärung vom 17.07.1973, UR III H 906/73, Notar Bucher, Notariat III in Wiesloch*
- *Änderung der Teilungserklärung vom 19. März 1976, UR Grundbuchtag im Grundbuchamt Walldorf, UR III 331/76, Notar Bucher*
- *Abgeschlossenheitsbescheinigung Stadtverwaltung Walldorf vom 28. Mai 1973*
- *Baubeschreibung aus den Bauakten*
- *Grundriss 1. Obergeschoss und Kellergeschoss*
- *Lageplan mit Zuordnung der Stellplätze im Freien*
- *Ansichten und Schnitte*
- *Berechnung Wohnflächen, Umbauter Raum, GFZ und GRZ aus den Bauakten*
- *Energieausweis des gesamten Objekts*
- *Auszug aus BORIS-BW, Bodenrichtwertportal Baden-Württemberg*
- *Lageplan aus Geoportal Baden-Württemberg*
- *Ortsplan der Stadt Walldorf*
- *Fotodokumentation mit 18 Lichtbildern, einschließlich Deckblatt*

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

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

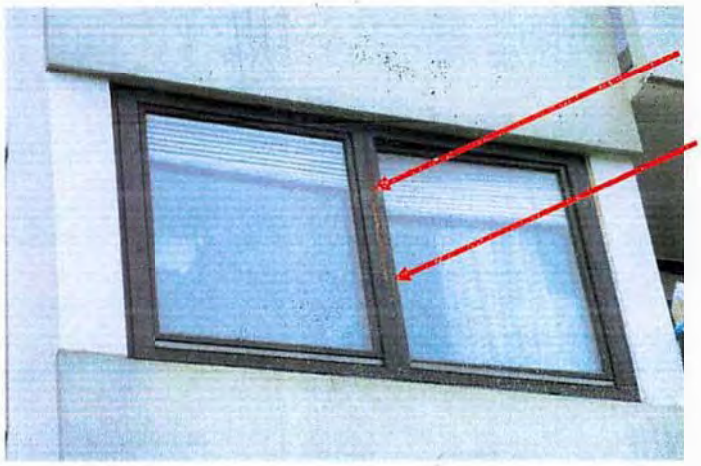
11. Fotodokumentation

Diverse Ansichten

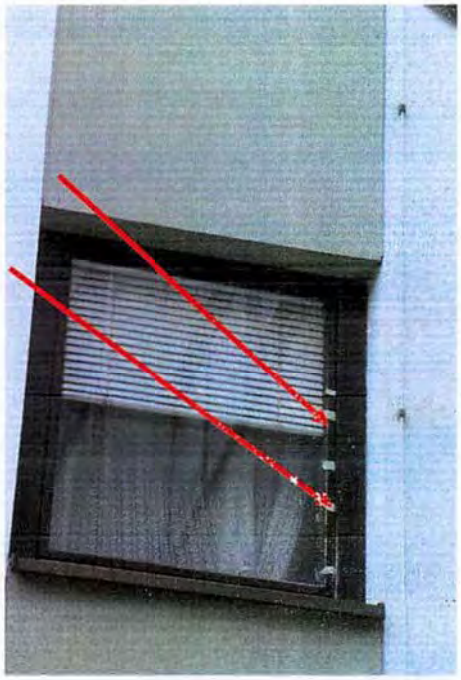
Haus Tannenweg 11 b, Wohnung markiert

Stellplatzfläche an der Nordseite des Gebäudekomplexes

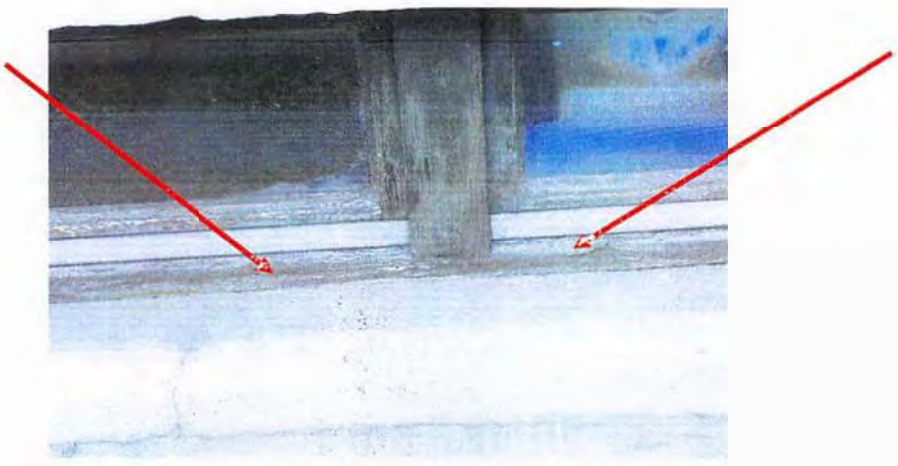
schadhafte Fenster der Wohnung



Blick in den Hauseingang, Haus 11 b



schadhafte Fenster Kellergeschoss



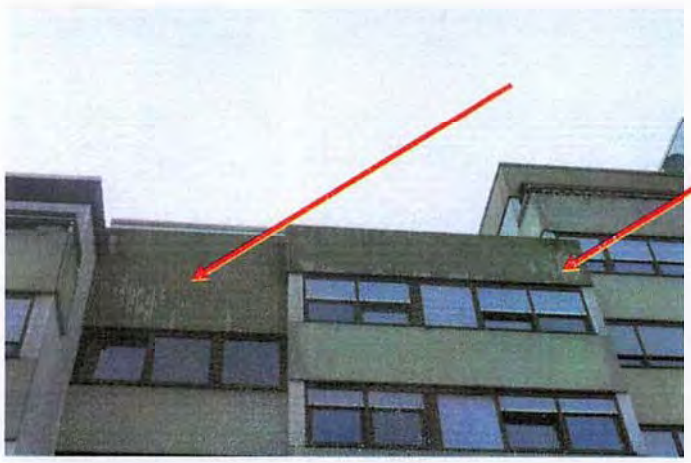
Tiefgaragenzufahrt

Tiefgarage

Müllplatz

Schäden Beton, Einfahrt Tiefgarage

Schäden Fassade



1261/73

Ausfertigung

Beurkundet in der Amtsräumen des Notariats am siebzehnten Juli neunzehnhundertdreiundsiebzig

- 17. Juli 1973 -

Vor dem Notariat III Wiesloch

Gegenwärtig:
Oberjustizrat B u c h e r in Wiesloch als Notar.

Anwesend sind, unbedenklich, unbeschränkt geschäftsfähig und persönlich bekannt:
1. [redacted]

2. [redacted]

- beide handelnd für die Firma [redacted] des bürgerlichen Rechts als deren alleinige Gesellschafter -

Die Erschienenen erklären zu öffentlicher Beurkundung folgende

T e i l u n g s e r k l ä r u n g
mit Gemeinschaftsordnung und Nutzungsregelung, sowie

V e r w a l t e r v e r t r a g

Teilungserklärung

gem. § 8 WEG mit

Gemeinschaftsordnung und Nutzungsregelung

I.

Das Grundstück Fl.Nr.: 12574/1 - 4o ar 41 qm - Bauplatz - wird in nachstehende Miteigentumsanteile, verbunden mit dem Sondereigentum an den einzelnen Wohnungen, wie folgt aufgeteilt:

1. Miteigentumsanteil an dem Grundstück von 29.823/1ooo
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß rechts gelegenen, im Aufteilungsplan grün umrandeten und mit "E.1" bezeichneten 4 1/2-Zimmer-Wohnung einschl. Nebenräume und dem mit "E.1" gekennzeichneten Kellerraum, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit "E.1" bezeichneten Garage.

2. Miteigentumsanteil an dem Grundstück von 24.64o/1ooo
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß links gelegenen, im Aufteilungsplan rot umrandeten und mit "E.2" bezeichneten 3 1/2-Zimmer-Wohnung einschl. Nebenräume und dem mit "E.2" gekennzeichneten Kellerraum, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit "E.2" bezeichneten Garage.

3. Miteigentumsanteil an dem Grundstück von 18.865/1ooo
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß rechts gelegenen, im Aufteilungsplan blau umrandeten und mit dem "E.3" bezeichneten 2 1/2 - Zimmer-Wohnung einschl. Nebenräume und dem mit "E.3" gekennzeichneten Kellerraum, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit "E.3" bezeichneten Garage.

4. Miteigentumsanteil an dem Grundstück von 16.253/1ooo
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß rechts gelegenen, im Aufteilungsplan gelb umrandeten und mit "E.4" bezeichneten 2-Zimmer-Wohnung einschl. Nebenräume und dem mit "E.4" bezeichneten Kellerraum, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit "E.4" gekennzeichneten Einstellplatz.

5. Miteigentumsanteil an dem Grundstück von 23.446/1ooo
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß links gelegenen, im Aufteilungsplan braun umrandeten und mit "E.5" bezeichneten 3 1/2-Zimmer-Wohnung einschl. Nebenräume und dem mit "E.5" gekennzeichneten Kellerraum, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit "E.5" bezeichneten Garage.

6. Miteigentumsanteil [illegible] 24.64o/1ooo
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß rechts gelegenen, im Aufteilungsplan grün umrandeten und mit "E.6" bezeichneten 2 1/2-Zimmer-Wohnung einschl. Nebenräume und dem mit "E.6" gekennzeichneten Kellerraum, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit "E.6" bezeichneten Garage.

7. Miteigentumsanteil an dem Grundstück von 29.823/1ooo
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß links gelegenen, im Aufteilungsplan rot umrandeten und mit "E.7" bezeichneten 4 1/2-Zimmer-Wohnung einschl. Nebenräume und dem mit "E.7" gekennzeichneten Kellerraum, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit "E.7" bezeichneten Garage.

8. Miteigentumsanteil an dem Grundstück von 29.823/1ooo
verbunden mit dem Sondereigentum an der im I. Obergeschoß rechts gelegenen, im Aufteilungsplan blau umrandeten und mit "1.1" bezeichneten 4 1/2-Zimmer-Wohnung einschl. Nebenräume und dem mit "1.1" gekennzeichneten Kellerraum, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit "1.1" bezeichneten Garage.

9. Miteigentumsanteil an dem Grundstück von 24.64o/1ooo
verbunden mit dem Sondereigentum an der im I. Obergeschoß links gelegenen, im Aufteilungsplan gelb umrandeten und mit "1.2" bezeichneten 3 1/2-Zimmer-Wohnung einschl. Nebenräume und dem mit "1.2" gekennzeichneten Kellerraum, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit "1.2" bezeichneten Garage.

1o. Miteigentumsanteil an dem Grundstück von 18.865/1ooo
verbunden mit dem Sondereigentum an der im I. Obergeschoß rechts gelegenen, im Aufteilungsplan braun umrandeten und mit "1.3" bezeichneten 2 1/2-Zimmer-Wohnung einschl. Nebenräume und dem mit "1.3" gekennzeichneten Kellerraum, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit "1.3" bezeichneten Garage.

11. Miteigentumsanteil an dem Grundstück von 16.253/1ooo
verbunden mit dem Sondereigentum an der im I. Obergeschoß rechts gelegenen, im Aufteilungsplan grün umrandeten und mit "1.4" bezeichneten 2-Zimmer-Wohnung einschl. Nebenräume und dem mit "1.4" gekennzeichneten Kellerraum, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit "1.4" bezeichneten Einstellplatz.

24. Miteigentumsanteil an dem Grundstück von verbunden mit dem Sondereigentum an der im III. Obergeschoß rechts gelegenen, im Aufteilungsplan braun umrandeten und mit "3.3" bezeichneten 2 1/2-Zimmer-Wohnung einschl. Nebenräume und dem mit "3.3" gekennzeichneten Kellerraum, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit "3.3" bezeichneten Garage. 18.865/1000

25. Miteigentumsanteil an dem Grundstück von verbunden mit dem Sondereigentum an der im III. Obergeschoß rechts gelegenen, im Aufteilungsplan grün umrandeten und mit "3.4" bezeichneten 2-Zimmer-Wohnung einschl. Nebenräume und dem mit "3.4" gekennzeichneten Kellerraum, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit "3.4" bezeichneten Einstellplatz. 16.253/1000

26. Miteigentumsanteil an dem Grundstück von verbunden mit demSondereigentum an der im III. Obergeschoß links gelegenen, im Aufteilungsplan rot umrandeten und mit "3.5" bezeichneten 3 1/2-Zimmer-Wohnung einschl. Nebenräume und dem mit "3.5" gekennzeichneten Kellerraum, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit "3.5" bezeichneten Garage. 23.446/1000

27. Miteigentumsanteil an dem Grundstück von verbunden mit dem Sondereigentum an der im III. Obergeschoß rechts gelegenen, im Aufteilungsplan blau umrandeten und mit "3.6" bezeichneten 3 1/2-Zimmer-Wohnung einschl. Nebenräume und dem mit "3.6" gekennzeichneten Kellerraum, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit "3.6" bezeichneten Garage. 24.640/1000

28. Miteigentumsanteil an dem Grundstück von verbunden mit dem Sondereigentum an der im III. Obergeschoß links gelegenen, im Aufteilungsplan gelb umrandeten und mit "3.7" bezeichneten 4 1/2-Zimmer-Wohnung einschl. Nebenräume und dem mit "3.7" gekennzeichneten Kellerraum, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit "3.7" bezeichneten Garage. 29.823/1000

29. Miteigentumsanteil an dem Grundstück von verbunden mit dem Sondereigentum an der im IV. Obergeschoß rechts gelegenen, im Aufteilungsplan grün umrandeten und mit "4.1" bezeichneten 4 1/2-Zimmer-Wohnung einschl. Nebenräume und dem mit "4.1" gekennzeichneten Kellerraum, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit "4.1" bezeichneten Garage. 29.823/1000

30. Miteigentumsanteil an dem Grundstück von verbunden mit dem Sondereigentum an der im IV. Obergeschoß links gelegenen, im Aufteilungsplan rot umrandeten und mit "4.2" bezeichneten 3 1/2-Zimmer-Wohnung einschl. Nebenräume und dem mit "4.2" gekennzeichneten Kellerraum, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit "4.2" bezeichneten Garage. 24.64o/1ooo

31. Miteigentumsanteil an dem Grundstück von verbunden mit dem Sondereigentum an der im IV. Obergeschoß rechts gelegenen, im Aufteilungsplan blau umrandeten und mit "4.3" bezeichneten 2 1/2-Zimmer-Wohnung einschl. Nebenräume und dem mit "4.3" gekennzeichneten Kellerraum, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit "4.3" bezeichneten Garage. 18.865/1ooo

32. Miteigentumsanteil an dem Grundstück von verbunden mit dem Sondereigentum an der im IV. Obergeschoß rechts gelegenen, im Aufteilungsplan gelb umrandeten und mit "4.4" bezeichneten 2-Zimmer-Wohnung einschl. Nebenräume und dem mit "4.4" gekennzeichneten Kellerraum, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit "4.4" bezeichneten Einstellplatz. 16.253/1ooo

33. Miteigentumsanteil an dem Grundstück von verbunden mit dem Sondereigentum an der im IV. Obergeschoß links gelegenen, im Aufteilungsplan braun umrandeten und mit "4.5" bezeichneten 3 1/2-Zimmer-Wohnung einschl. Nebenräume und dem mit "4.5" gekennzeichneten Kellerraum, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit "4.5" bezeichneten Garage. 23.446/1ooo

34. Miteigentumsanteil an dem Grundstück von verbunden mit dem Sondereigentum an der im IV. Obergeschoß rechts gelegenen, im Aufteilungsplan grün umrandeten und mit "4.6" bezeichneten 3 1/2-Zimmer-Wohnung einschl. Nebenräume und dem mit "4.6" gekennzeichneten Kellerraum, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit "4.6" bezeichneten Garage. 24.64o/1ooo

35. Miteigentumsanteil an dem Grundstück von verbunden mit dem Sondereigentum an der im IV. Obergeschoß links gelegenen, im Aufteilungsplan rot umrandeten und mit "4.7" bezeichneten 3-Zimmer-Wohnung einschl. Nebenräume und dem mit "4.7" gekennzeichneten Kellerraum, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit "4.7" bezeichneten Garage. 26.242/1ooo

36. Miteigentumsanteil an dem Grundstück von 26.242/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im V. Obergeschoß rechts gelegenen, im Aufteilungsplan grün umrandeten und mit "5.1" bezeichneten 3-Zimmer-Wohnung einschl. Nebenräume und dem mit "5.1" gekennzeichneten Kellerraum, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit "5.1" bezeichneten Garage.

37. Miteigentumsanteil an dem Grundstück von 24.640/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im V. Obergeschoß links gelegenen, im Aufteilungsplan rot umrandeteten und mit "5.2" bezeichneten 3 1/2-Zimmer-Wohnung einschl. Nebenräume und dem mit "5.2" gekennzeichneten Kellerraum, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit "5.2" bezeichneten Garage.

38. Miteigentumsanteil an dem Grundstück von 18.865/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im V. Obergeschoß rechts gelegenen, im Aufteilungsplan blau umrandeten und mit "5.3" bezeichneten 2 1/2-Zimmer-Wohnung einschl. Nebenräume und dem mit "5.3" gekennzeichneten Kellerraum, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit "5.3" bezeichneten Garage.

39. Miteigentumsanteil an dem Grundstück von 16.253/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im V. Obergeschoß rechts gelegenen, im Aufteilungsplan gelb umrandeten und mit "5.4" bezeichneten 2-Zimmer-Wohnung einschl. Nebenräume und dem mit "5.4" gekennzeichneten Kellerraum, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit "5.4" bezeichneten Garage.

4c. Miteigentumsanteil an dem Grundstück von 23.446/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im V. Obergeschoß links gelegenen, im Aufteilungsplan braun umrandeten und mit "5.5" bezeichneten 3 1/2-Zimmer-Wohnung einschl. Nebenräume und dem mit "5.5" gekennzeichneten Kellerraum, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit "5.5" bezeichneten Garage.

41. Miteigentumsanteil an dem Grundstück von 18.865/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im VI. Obergeschoß rechts gelegenen, im Aufteilungsplan grün umrandeten und mit "6.1" bezeichneten 2 1/2-Zimmer-Wohnung einschl. Nebenräume und dem mit "6.1" gekennzeichneten Kellerraum, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit "6.1" bezeichneten Garage.

42. Miteigentumsanteil an dem Grundstück von 15.875/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im VI. Obergeschoß rechts gelegenen, im Aufteilungsplan rot umrandeten und mit "6.2" bezeichneten 2-Zimmer-Wohnung einschl. Nebenräume und dem mit "6.2" gekennzeichneten Kellerraum, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit "6.2" bezeichneten Garage.

43. Miteigentumsanteil an dem Grundstück von 21.945/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im VI. Obergeschoß links gelegenen, im Aufteilungsplan blau umrandeten und mit "6.3" bezeichneten 2 1/2-Zimmer-Wohnung einschl. Nebenräume und dem mit "6.3" gekennzeichneten Kellerraum, sowie mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit "6.3" bezeichneten Garage.

Sondereigentum der Wohnungseigentümer ist:

a) Die nicht tragenden Zwischenwände in den Wohnungen,

b) Innenfenster und Innentüren,

c) die Fußbodenbeläge, der Deckenputz, der Wandputz und Wandverkleidung,

d) Wasch- u. Spülbecken, Badewannen und WC, Zapfhähne, Ausgüsse uns sonstige sanitäre Einrichtungen innerhalb der einzelnen Wohnungen,

e) Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung der Hauptleitung an,

f) die Heizungskörper und die Zu- und Ableitungsrohre der Sammelheizung von der Hauptleitung an,

g) die Leitungen für Be- und Entwässerungen von den Hauptleitungen an.

Gemeinschaftliches Eigentum ist:

a) Die Umfassungsmauern, die tragenden und trennenden Zwischenwände und die Trennwände zwischen den einzelnen Wohnungen sowie die Decken und der Treppenaufgang bis zur Abzweigung der Hausgänge,

b) diejenigen Räume- und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum gehören,

c) die Sammelheizungs- und Warmwasserversorgungsanlage mit Öltank,

d) der Grund und Boden.

Gemeinschaftsordnung

Die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander richten sich nach den §§ 1o bis 29 WEG, soweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist:

§ 1

Jeder Wohnungseigentümer bedarf zur ganzen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters, oder wenn dieser sie versagt, der Zustimmung der Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer. Die Zustimmung darf nur versagt werden, wenn begründete Zweifel daran bestehen, daß:

a) der Erwerber die ihm obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen kann,

b) der Erwerber sich in die Hausgemeinschaft einfügt.

Die vorstehenden Veräußerungsbeschränkungen gelten nicht:

a) für die Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter,

b) für eine Veräußerung an den Ehegatten oder an Verwandte, die mit dem Veräußerer in gerader Linie verwandt sind,

c) für eine Veräußerung durch einen Grundpfandgläubiger, wenn dieser das für ihn belastet gewesene Wohnungseigentumsrecht in der Zwangsvollstreckung erworben hat,

d) bei der Erstveräußerung.

§ 2

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, bei Veräußerung dem Erwerber alle, auch die nicht dinglich gesicherten Verpflichtungen aufzuerlegen, die er selbst übernommen hat und ihn in gleicher Weise gegenüber den übrigen Wohnungseigentümer und dem Verwalter zu verpflichten.

§ 3

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so haften alle einzelnen Personen für sämtliche Verpflichtungen als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für und gegen jeden einzelnen 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.

§ 4

Die Wohnungseigentümer haben das Recht auf alleinige Nutzung ihres Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Sie haben ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Im Einzelnen ist für den Verbrauch des gemeinschaftlichen Eigentums die vom Verwalter aufzustellende Hausordnung maßgebend.

§ 5

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln.

§ 6

Die einzelnen Wohnungen und die dazugehörenden Nebenräume dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Die Ausübung eines Berufes oder Gewerbes in der Wohnung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Der Verwalter kann die Zustimmung mit Auflagen verbinden.

Eine gegebene Zustimmung kann jederzeit widerrufen werden.

§ 7

Bei Vermietung einer Wohnung müssen die Zweckbindungen für die einzelnen Wohnungen von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten eingehalten werden. Die Mietpartei muß in persönlicher Hinsicht im übrigen dieselben Voraussetzungen wie der Wohnungseigentümer, dem ein Erwerb bei einer Veräußerung genehmigt werden kann, erfüllen. Wird diese Bedingung nicht erfüllt, so kann vom Verwalter eine Vermietung untersagt werden. Dieser Vorbehalt ist in etwaigen Mietverträgen vorzusehen. Der Wohnungseigentümer haftet dem Verwalter und den übrigen Wohnungseigentümern gegenüber für die dem Mieter der Gemeinschaft gegenüber obliegenden Verpflichtungen.

§ 8

Zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung des Gebäudes und des Grundstücks dürfen äußerliche Veränderungen nicht vorgenommen werden. Insbesondere sind keine Vorrichtungen erlaubt, die der Werbung oder gewerblichen Zwecken dienen.

§ 9

Bauliche Veränderungen, die äußerlich nicht in Erscheinung treten, insbesondere Um- und Einbauten sowie Installationen, dürfen, auch soweit sie das Sondereigentum betreffen, nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters vorgenommen werden. Eine solche Zustimmung darf nicht erteilt werden, wenn die vorgesehene Veränderung geeignet ist, auf das gemeinschaftliche Eigentum und dessen Gebrauch einzuwirken oder die Rechte der Sondereigentümer oder die Nutzung des Sondereigentums der anderen Wohnungseigentümer beeinträchtigen können.

Das gleiche gilt für die Beseitigung von Einrichtung, die bei der Übertragung des Wohnungseigentums vorhanden waren oder später mit Zustimmung des Verwalters geschaffen wurden.

Zur Anbringung von Außenantennen ist gleichfalls die Zustimmung des Verwalters erforderlich.

§ 1o

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu dulden, die zur Einrichtung einer Fernseh-, Rundfunkantenne oder Energieversorgungsanlage oder einer sonstigen Installation zu Gunsten eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erforderlich ist. Die Entscheidung hierüber steht dem Verwalter zu. Ein hierdurch an einem Sondereigentum entstehender Schaden ist von demjenigen zu ersetzen, auf dessen Veranlassung eine derartige Maßnahme erfolgte.

§ 11

Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die Instandhaltung und Unterhaltung dieser Teile ist vom Verwalter durchführen zu lassen.

§ 12

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.

§ 13

Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des jeweiligen Sondereigentums obliegt, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens, den betreffenden Wohnungseigentümern. Schönheitsreparaturen und die üblichen Verschleißreparaturen innerhalb der einzelnen Wohnungen sind Sache der einzelnen Wohnungseigentümer.

§ 14

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Schäden und Mängel am Grundstück oder Gebäude dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

§ 15

Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestandenen Zustand wieder herzustellen. Wenn und soweit die Versicherungssumme oder sonstige Ersatzleistungen den Wiederherstellungsaufwand nicht decken,

so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in einem seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Anteil mitzutragen. Gegebenenfalls kann sich ein Wohnungseigentümer innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der zu erwartenden Aufbaukosten dadurch von seiner Kostenbeteiligung befreien, daß er sein Wohnungseigentum der Gemeinschaft zum öffentlichen Schätzwert zur Verfügung stellt. Soweit sich die Mehrheit der Gemeinschaft zur Übernahme nicht bereit erklärt, geht der Wohnungseigentümer dieses Rechts verlustig.

§ 16

Die Wohnungseigentümer müssen für ihre einzelnen Wohnungen die Betriebskosten und sonstigen Abgaben, wenn sie gesondert veranlagt werden, selbst entrichten.

§ 17

Die Betriebskosten für das gemeinschaftliche Eigentum und das Sondereigentum werden, soweit sie gemeinschaftlich veranlagt werden, von der Wohngemeinschaft getragen. Die Kosten werden vom Verwalter umgelegt. Vorschüsse, die der Verwalter gezahlt hat, sind auf Anforderungen zu ersetzen.

§ 18

Das Grundstück und die Gebäulichkeiten sind gesetzlich bei der Badischen Gebäudeversicherung gegen Feuer versichert. Daneben können weitere Versicherungen, insbesondere Wasserleitungsversicherungen, Ölschädenversicherungen, Glasversicherungen, allgemeine Haftpflichtversicherungen usw. abgeschlossen werden. Die Entscheidung über den Abschluß der Versicherungen obliegt dem Verwalter, der die Versicherungsverträge namens der Wohnungsgemeinschaft abschließt. Die Prämien sind von den Wohnungseigentümern zu gleichen Teilen zu tragen.

§ 19

Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Das jeweilige Guthaben steht der Gemeinschaft zu. Ein Auszahlungsanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers besteht nicht. Bei einer Weiterveräußerung gehen die Rechte des Veräußernden an der angesammelten Instandhaltungsrücklage ohne weiteres auf den Erwerber der Wohnung über. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird, den jeweiligen Erfordernissen entsprechend, vom Verwalter bestimmt. Die Rücklage ist entsprechend den Miteigentumsanteilen von den Wohnungseigentümern aufzubringen.

§ 2o

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, an der gemeinschaftlichen Zentralheizungs- und Warmwasserversorgungsanlage teilzunehmen und für die Instandhaltung der Heizungsanlage und die Betriebskosten aufzukommen. Die Betriebskosten und Unterhaltungskosten werden entsprechend den Miteigentumsanteilen getragen. Der Verwalter ist berechtigt, auf die Heizungskosten einen jeweiligen monatlichen Vorschuß von den einzelnen Wohnungseigentümern anzufordern. Für die Ermittlung der auf die einzelnen Wohnungen entfallenden Heizungskosten ist ein übliches, anerkanntes Wärmemeß- oder Umlegungsverfahren anzuwenden.

§ 21

Zur Kostendeckung aller auf die einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Anteile an Betriebskosten, Instandsetzungsrücklage, öffentliche Abgaben oder sonstigen Lasten wird von jedem Wohnungseigentümer ein monatliches Wohnungsgeld, entsprechend den jeweiligen Erfordernissen, vom Verwalter festgesetzt und für die Gemeinschaft eingezogen. Das Wohngeld ist in der festgesetzten Höhe monatlich im voraus innerhalb der fünf ersten Kalendertage eines jeden Monats auf das Hauskonto der Gemeinschaft zu überweisen. Zur Verfügung über dieses Hauskonto wird mit Wirkung für die Rechtsnachfolger der Wohnungseigentümer allseits der jeweilige Verwalter bevollmächtigt und beauftragt. Der Verwalter hat nach Ablauf eines jeden Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen und zu erteilen. Etwaige Fehlbeträge sind innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Abrechnung nachzuzahlen.

Den Wohnungseigentümern ist nicht gestattet, gegen das jeweils festgesetzte Wohngeld aufzurechnen oder es zurückzubehalten. Auf Ersuchen des Verwalters haben sich die Wohnungseigentümer wegen eines vom Verwalter zu bestimmenden Pauschalbetrages des Wohnungsgeldes den Folgen der §§ 794,8oo ZPO zu unterwerfen.

§ 22

Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Eigentumserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

§ 23

Der Verwalter hat die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen, sobald eine Notwendigkeit hierfür eintritt. Er muß eine Wohnungseigentümerversammlung einberufen, wenn mehr als ein Drittel der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe eines die Einberufung rechtfertigenden Zwecks oder Grundes verlangen. Die Einberufung erfolgt jeweils in einfacher Schriftform.

§ 24

In der Eigentümerversammlung steht jedem Wohnungseigentümer eine Stimme zu. Soweit das Gesetz nicht zwingend anderes vorschreibt, werden alle Beschlüsse durch einfache Mehrheit gefaßt. Die Eigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mindestens die Hälfte der Eigentümer aller Wohnungseigentumsrechte vertreten sind. Die einzelnen Wohnungseigentümer können sich von mit schriftlicher Vollmacht versehenen Vertretern vertreten lassen.

Änderungen im Eigentum sind dem Verwalter anzuzeigen. Sind bei einer Eigentümerversammlung die Eigentumsverhältnisse und Rechtsnachfolgeverhältnisse an einem Wohnungseigentum ungeklärt oder nicht nachgewiesen, so ruht der auf diese Wohnung entfallende Stimmanteil in den Eigentümerversammlungen.

III.

Verwaltervertrag

§ 25

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Wahrnehmung der Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümergemeinschaft wird nach den Beschlüssen und Richtlinien der Eigentümerversammlung durch den zu bestimmenden Verwalter ausgeführt.

§ 26

Dem Verwalter steht ein Entgelt zu. Das Entgelt wird den jeweiligen Erfordernissen entsprechend durch die Eigentümerversammlung festgesetzt. Das Entgelt bildet einen Bestandteil des Wohngeldes und ist mit diesem zu entrichten.

§ 27

Die Wohnungseigentümer beauftragen den jeweiligen Verwalter, die Wohnanlage zu verwalten und zu betreuen. Die Pflichten und Rechte des Verwalters ergeben sich aus den §§ 2o bis 29 WEG und dem Inhalt dieser Gemeinschaftsordnung.

§ 28

Die Wohnungseigentümer erteilen hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger dem Verwalter Vollmacht, die durch den Tod nicht erlöschen soll und bei der Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt ist, in folgendem Umfang:

a) Lasten und Kostenbeiträge in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt,

b) alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen und insbesondere das Wohngeld festzusetzen, einzuziehen, gegenüber jedem Wohnungseigentümer namens der Gemeinschaft der anderen Wohnungseigentümer in jeder Weise geltend zu machen und darüber nach den Richtlinien der Zweckbestimmung zu verfügen.

c) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an einzelne oder alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind,

d) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind,

e) Ansprüche aus dem Wohnungseigentum für den Wohnungseigentümer gegen Dritte in eigenem Namen gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen,

f) die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21, Abs V, Ziffer 6 WEG, bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind,

g) zur Regelung aller übrigen Wohnungseigentumsangelegenheiten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns und im übrigen nach eigenem Ermessen, wozu auch die Vertretung der Vollmachtgeber bei Abgabe aller Erklärungen, die mit der Entlassung oder Aufnahme der Eigentümer einer Eigentumswohnung aus bzw. in die Wohngemeinschaft zusammenhängen.

§ 29

Die Wohnungseigentümer bevollmächtigen die " ' in Walldorf, die vorstehende Teilungsordnung und Gemeinschaftsordnung abzuändern, soweit der unmittelbare Bestand des Sondereigentums nicht betroffen wird. Die " ist jedoch berechtigt, das Sondernutzungsrecht an den Garagen mit den hier im Aufteilungsplan aufgeführten Sondereigentumsrechten zu trennen und mit einem anderen Sondereigentum zu verbinden. Hierzu bedarf es lediglich der Zustimmung der unmittelbar betroffenen Wohnungseigentümer.

Der Bevollmächtigte ist berechtigt, entsprechende Grundbucherklärungen abzugeben. Diese Vollmacht erlischt nicht durch den Tod des Vollmachtgebers.

§ 3o

Soweit vorstehende Vereinbarungen nicht mit dinglicher Wirkung getroffen werden können, gelten sie schuldrechtlich und sind im Falle einer Veräußerung des Wohnungseigentümers auf die Rechtsnachfolger zu übertragen.

Die Grundstückseigentümerin bewilligt und beantragt hiermit die Eintragung der vorstehenden Aufteilung im Wohnungseigentum und die Anlegung von Wohnungsgrundbüchern.

Für die Grundbuchkosten wird Befreiung nach dem Gesetz vom 3o.5.1953 beantragt mit der Versicherung, daß die Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

Ausfertigung

Beurkundet in den Amtsräumen des Grundbuchamtes Walldorf anläßlich des Grundbuchtages am neunzehnten März neunzehnhundertsechsundsiebzig - 19. März 1976 -

Eing. 8. APR. 1976 Uhr mit Anl. Der Hilfsbeamte

erteilt am 24.3.76 Geschäftsstelle des Notariats

Gegenwärtig:
Oberjustizrat Karl Georg B u c h e r , Notar gez.Kinse
im Oberlandesgerichtsbezirk Karlsruhe mit dem Amtssitz in Wiesloch

Erschienen sind, unbedenklich unbeschränkt geschäftsfähig und persönlich bekannt :

1. [redacted]
2. [redacted]
   beide Damen handelnd gleichzeitig für sich als Gesellschafter der Firma [redacted] des bürgerlichen Rechts und für
   a) [redacted]
   b) [redacted]
   c [redacted]
   d. [redacted]
   dieser handelnd als allein vertretungsberechtigter gesetzliche Vertreter seines minderj. am [redacted] 1959 geborenen Sohnes [redacted] ,sowie [redacted] ,ebenda
3. [redacted]
4. [redacted]
5. [redacted]
   gleichzeitig handelnd für sich und seine Ehefrau [redacted] geb. [redacted] ebenda

Die Erschienenen erklären zu öffentlicher Beurkundung unter Verzicht auf Grundbucheinsicht durch den Notar folgenden

Vertrag über die Änderung von Wohnungseigentum

I.

Im Wohnungsgrundbuch von W a l l d o r f, Band 129, Heft 4 und Band 13o, Heft 7 ist die Firma [redacted] des bürgerlich Rechts zwischen [redacted] und [redacted] für folgende Wohnungseigentumsrechte eingetragen:

16,253/1ooo Miteigentumsanteile an Flst. Nr. 12574/1 verbunden mit dem Sondereigentum an der Woh nung E 4, dem Kellerraum E 4 und dem Sondernutzungsrecht an dem Einstellplatz E 4

24,64o/1ooo Miteigentumsanteile an dem genannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 5.2, dem Kellerraum 5.2 und dem Sondernutzungsrecht an der Garage 5.2.

Die gleichen Eigentümer sind außerdem eingetragen in Band 129,Heft 3 für

18,865/1ooo Miteigentumsanteile an Flst. Nr. 12574/1 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung E 3, dem Kellerraum E 3 und dem Sondernutzungsrecht an der Garage E 3.

Die Beteiligten nehmen Bezug auf die Teilungserklärung vom 27.9.1974 [illegible] III H 1064/74 (vom 27.9.1974.) Die Teilungserklärung und die Kaufverträge des Notariats Wiesloch

1. [redacted]
2.
3.

werden dahingehend geändert, daß

1. das (daß) Sondernutzungsrecht, welches mit der Wohnung E 4 verbunden ist, herausgelöst wird und mit der Wohnung E 4 das Sondernutzungsrecht an der PKW Garage 5.2 verbunden wird.

2. das Sondernutzungsrecht an der Tiefgarage 5.2, welches mit der Wohnung 5.2. verbunden ist, herausgelöst wird und mit der Wohnung E 4 verbunden wird.

3. das Sondernutzungsrecht an dem Einstellplatz E 4 verbunden wird mit der Wohnung E 3.

Die Beteiligten bewilligen und beantragen die inhaltliche Änderung des Sondereigentums in das Grundbuch einzutragen.

Es werden nachgereicht

a) zu Band 129, Heft 4 die Zustimmung der Bezirkssparkasse Wiesloch bezügl. der Pfandlast III/1

b) zu Band 130, Heft 7 die Zustimmung der Volksbank Wiesloch eG und der Landeskreditbank Baden Württemberg

c) zu Band 129, Heft 3 die Kenntnisnahme der Bad. Landesbausparkasse Karlsruhe vom Zugang des Sondernutzungsrecht an dem Abstellplatz E 4.

II.

Die gleiche Eigentümerin ist im Wohnungsgrundbuch von Walldorf, Band 129, Heft 10 und Band 129, Heft 18 außerdem eingetragen für

1. 18,865/1000 Miteigentumsanteil an Flst. 12574/1 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 1.3 und dem Kellerraum 1.3, sowie mit dem Sohdernutzungsrecht an der Garage 1

2. 16,253/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 12574/1 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 2.4, dem Kellerraum 2.4 und dem Sondernutzungsrecht an dem Einstellplatz 2

Die Beteiligten lösen die Sondernutzungsrechte an der Garage 1.3 und dem Einstellplatz 2.4 aus den oben beschriebenen Wohnungseigentumsrechten heraus und tauschen diese untereinander aus, sodaß verbunden wird:

a) das Sondernutzungsrecht an dem Abstellplatz 2.4 mit dem Wohnungseigentum 1.3 und das Sondernutzungsrecht an der mit 1.3 bezeichneten Garage mit dem Wohnungseigentum 2.4 in Band 129, Heft 18.

Die Beteiligten bewilligen und beantragen die Veränderung des Inhalts des Sondereigentums in das Grundbuch einzutragen.

III.

Die gleichen Eigentümer sind im Grundbuch von Walldorf, in Band 129, Heft 25 und Band 13o , Heft 8 als Eigentümer der folgenden Wohnungseigentumsrechte eingetragen:

1. 16,253/1ooo Miteigentumsanteile an Flst. Nr. 12574/1 verbunden mit der Wohnung 3.4, dem Kellerraum 3.4 und dem Sondernutzungsrecht an dem Einstellplatz 3.4
2. 18,865/1ooo Miteigentumsanteile an Flst. Nr. 12574/1 verbunden mit dem Sondereigentum (Sondernutzungsrecht) an der Wohnung 5.3, dem Kellerraum 5.3 und dem Sondernutzungsrecht an der mit 5. bezeichneten Garage.

Die oben beschriebenen Sondernutzungsrechte werden aus den dort beschriebenen Wohnungseigentumsrechten herausgelöst und untereinander ausgetauscht, sodaß :

1. das Sondernutzungsrecht an der PKW - Garage 5.3 mit dem Sondereigentum 3.4 ind Band 129, Heft 25 und
2. das Sondernutzungsrecht an dem Einstellplatz 3.4 mit dem Sondereigentum 5.3 in Band 13o, Heft 8 verbunden wird.

Die Eintragung der Änderung im Grundbuch wird bewilligt und beantragt.

IV.

Soweit die oben beschriebenen Wohnungseigentumsrechte mit Auflassungsvormerkungen zu Gunsten der künftigen Erwerber belastet sind, erklären [redacted] und [redacted] namens dieser künftigen Erwerber hiermit ihre Zustimmung zu der Veränderung des Inhalts des Sondereigentums.

In gleicher Weise stimmen die hier anwesenden künftigen Wohnungseigentümer, nämlich [redacted], gleichzeitig im Namen seiner Ehefrau sowie die Eheleute [redacted] und [redacted] zu.

V.

Einweisung in Besitz und Nutzung erfolgt sofort.

VI.

Herauszahlungen haben von keiner Seite zu erfolgen, da die Firma noch Eigentümerin aller oben beschriebenen Wohnungseigentumsrechte ist und eine Abrechnung bzw. Bezahlung der PKW-Einstellplätze und der PKW - Garagen noch nicht erfolgt ist.

VII.

Die Kosten dieser Beurkundung trägt die Firma .

N a c h t r a g .

Die Änderung der Kaufverträge zu Abschnitt II. III H 469/75 und III H 26o/75 , sowie zu Abschnitt III. für die Kaufverträge III H 1331/75 und III H 676/75 wird seitens der Parteien zugestimmt. Soweit mit dem Wohnungseigentum der Erwerber das Sondernutzungsrecht an einer PKW - Garage verbunden wird, erhöht sich der Kaufpreis um 5.7oo.-- DM, soweit anstelle des Sondernutzungsrecht an einer PKW - Garage nunmehr ein PKW- Einstellplatz trittvermindert sich der Kaufpreis um 5.7oo.-- DM.
Die Eheleute , deren Sondereigentum nunmehr weder mit dem Sondernutzungsrecht an einer PKW-Garage noch einem an PKW-Abstellplatz verbunden ist, haben einen Minderbetrag von 18oo.-- DM zu entrichten.

S c h l u ß .

Von dieser Urkunde erhalten:

1. 1 Ausfertigung Amtsgericht - Vorm.Ger.-Wiesloch zur Genehmigung gem. § 1821 BGB.
   Soweit Genehmigungen, Zeugnisse und Bescheinigungen zu diesem Vertrag erforderlich sind , werden diese beantragt und der Notar ermächtigt , sie für die Parteien zu erwirken, entgegenzunehmen und bekanntzumachen.
2. je 1 Abschrift für die Beteiligten
3. je 1 Abschrift Volksbank Wiesloch,betr.: die Ehel. die Landeskreditbank Baden Württemberg zu Konto-Nr. (Freitag), Bez.Sparkasse Wiesloch betr. Landesbausparkasse Karlsruhe zur Kenntnisnahme zu Bauspar-Nr. 113 451 -- O 33(Bausparer Ehel.Bill)
4. 1 Abschrift dem Finanzamt Heidelberg zur Kenntnis.

III UR 331 / 76

Die Übereinstimmung vorstehender Ausfertigung mit der Urschrift wird beurkundet und

dem Grundbuchamt Walldorf

zum Vollzug gegen Vollzugsanzeige erteilt.

Wiesloch, den 24. März 1976
N o t a r i a t III

(Bucher) Notar

[redacted]

26. 4. 76

Genehmigungserklärung

Die Unterzeichneten [redacted] nimmt Bezug auf den Vertrag des Notariats III Wiesloch vom 19. März 1976 über die Änderung von Wohnungseigentum und genehmigt alle Erklärungen welcher Ihr Ehemann [redacted] in ihrem Namen abgegeben hat und schließt sich den gestellten Anträgen an.
Der Vertrag ist voll inhaltlich bekannt.

Walldorf, den 19. Mäz 1976

[redacted]

Öffentliche Unterschriftsbeglaubigung

Vorstehende Unterschrift ... wurde ... heute in meiner Gegenwart – anerkannt als – eigenhändig vollzogen von der ... mir persönlich bekannten, hier wohnhaften

[redacted]

Die Unterschrift ... wird – ~~wurden~~ – hiermit als echt öffentlich beglaubigt.

Walldorf, den 2 April 1976

Grundbuchamt

[redacted]

Stadtverwaltung **Walldorf / Baden**

Telefon 06227 / 1061 u. 1062
Bankkonten:
Bezirkssparkasse Wiesloch
Zweigstelle Walldorf Nr. 70017
Volksbank Wiesloch
Zweigstelle Walldorf Nr. 543
Postscheckkonto: Karlsruhe 9132

Stadtverwaltung 6909 Walldorf / Baden, Postfach 10

6909 Walldorf / Baden
Landkreis Heidelberg

28. Mai 19

Me-640.03/

Auf Verf. / Schr. v.

Ihre Zeichen

B E S C H E I N I G U N G
auf Grund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes
vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175)

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan

mit Ziffer E 1 - E 7,
1.1 - 1.7,
2.1 - 2.7,
3.1 - 3.7,
4.1 - 4.7,
5.1 - 5.5,
6.1 - 6.3 bezeichneten Wohnungen

mit Ziffer E 1 - E 7,
1.1 - 1.7,
2.1 - 2.7,
3.1 - 3.7,
4.1 - 4.7,
5.1 - 5.5, bezeichneten nicht zu Wohnzwecken
6.1 - 6.3 dienenden Räume (Kellerräume)

mit Ziffer E 1, E 2, E 3, E 5, E 6, E 7,
1.1, 1.2, 1.3, 1.5, 1.6, 1.7,
2.1, 2.2, 2.3, 2.5, 2.6, 2.7,
3.1, 3.2, 3.3, 3.5, 3.6, 3.7,
4.1, 4.2, 4.3, 4.5, 4.6, 4.7,
5.1 bis 5.5,
6.1 bis 6.3 bezeichneten Garagen (Tiefgaragen)

mit Ziffer E 4, 1.4,
2.4, 3.4,
4.4 bezeichneten Stellplätze

in dem zu errichtenden Gebäude auf dem Grundstück Lgb.Nr. 12574/1 in Walldorf, Tannenweg,
eingetragen im Grundbuch von Walldorf Band 126 Heft 25,
sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

STADT WALLDORF Baurechtsamt

Der Bürgermeister:

Anlage zum Bauantrag

(Vor- und Zuname)	(Bauort)	Verz. Nr. 139/73
	Walldorf	

Neu- ~~Um- Erweiterungs~~-Bau ~~eines~~ von 43 Eigentumswohnungen
auf dem Grundstück in Walldorf Tannenweg ~~Straße~~ Flst.-Nr. 12574

Baubeschreibung + Anspläne

Fragen	Antwort des Antragstellers bzw. Planverfassers	Bearbeitungsvermerke der Baurechtsbehörde
1. Welchem **Zweck** soll das Gebäude dienen?		
2. Bei **Gewerbebetrieb:** Betriebszweig (Besondere Anlage nach § 4 Abs. 2 BauVorlVO erforderlich *)	Wohnzwecken	
3. **Umbauter Raum** (DIN 277) Wohngeb. / Gar.	15.263.189 / 2.788.224 cbm	
4. Reine **Baukosten** ohne Kosten nach Ziffer 5 (DIN 276)	2.550.000.00 DM	
5. Kosten der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen	20.000.00 DM	
6. Beschaffenheit und Merkmale des **Baugrundes**	Kies und Sand	
7. **Fundamente** (Gründungsart und Baustoff)	Streifenfund. B 160	
8. **Außenwände** (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß	B. 225 B. 225 B. 225	
9. **Trennwände** (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß Dachgeschoß	Ytong " "	
10. **Decken** (Baustoff) über Untergeschoß über Erdgeschoß über Obergeschossen	B. 225) B. 225) Massiv B. 225)	
11. **Dach** (Konstruktion und Baustoff)	Flachdach Beton	
12. **Dachdeckung** (Baustoff, Farbe)	Flachdach - Isol.	
13. **Treppen** (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschosse	B 225 B. 225 B. 225	
14. **Spül-** oder **Trockenaborte** Art der Entlüftung innenliegender Aborte	Spülaborte ☒ Trockenaborte ☐	
15. Besondere bauliche **Einrichtungen** (z. B. Aufzug oder dergleichen)	Aufzug	
16. Baustoff und Farbe der **Außenflächen** des Gebäudes	Sichtbeton Eternit-Glasalplatten.	
17. Art der **Einfriedigung**	./.	

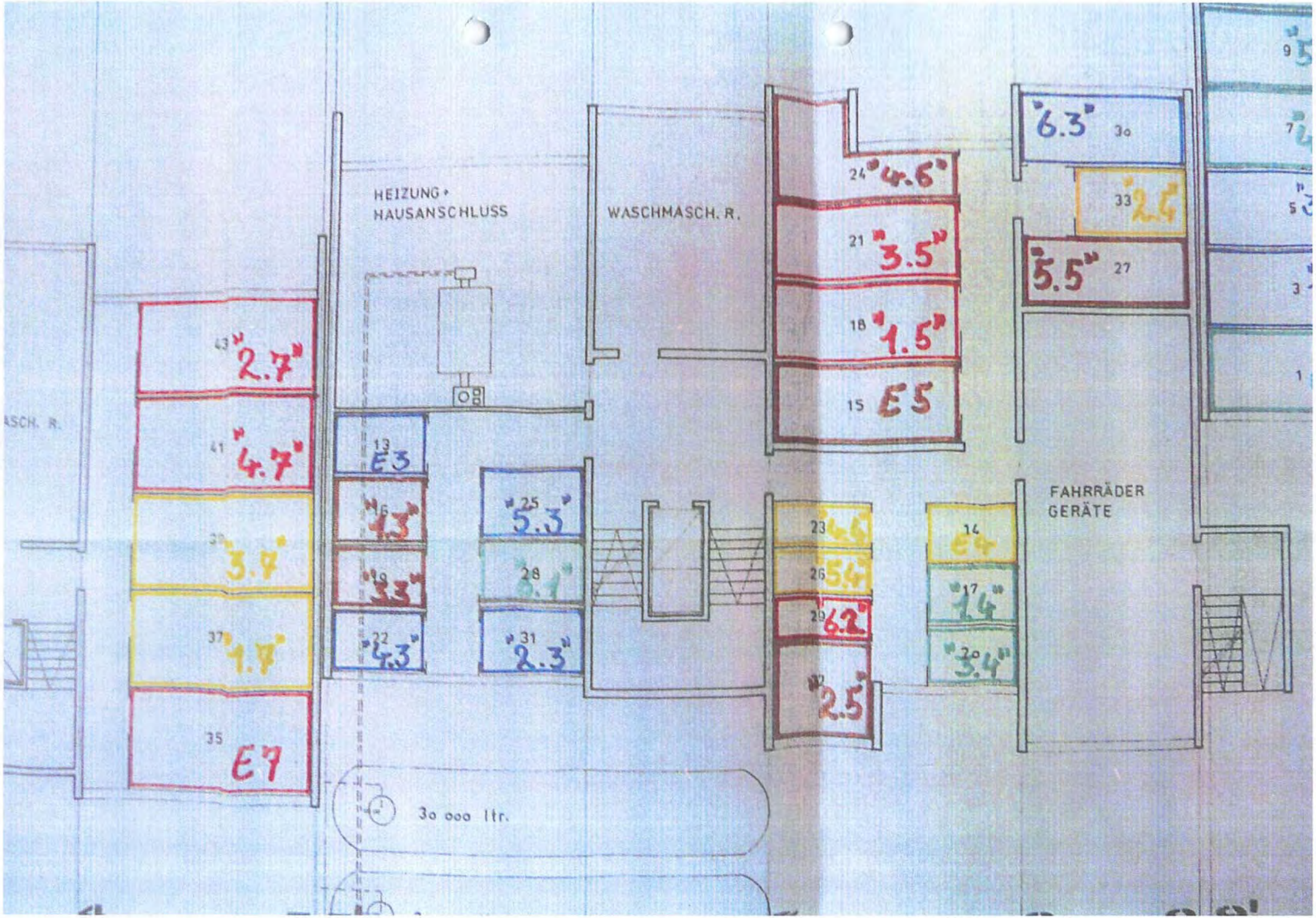
Baubeschreibung für Feuerungsanlagen und Heizöllagerbehälter

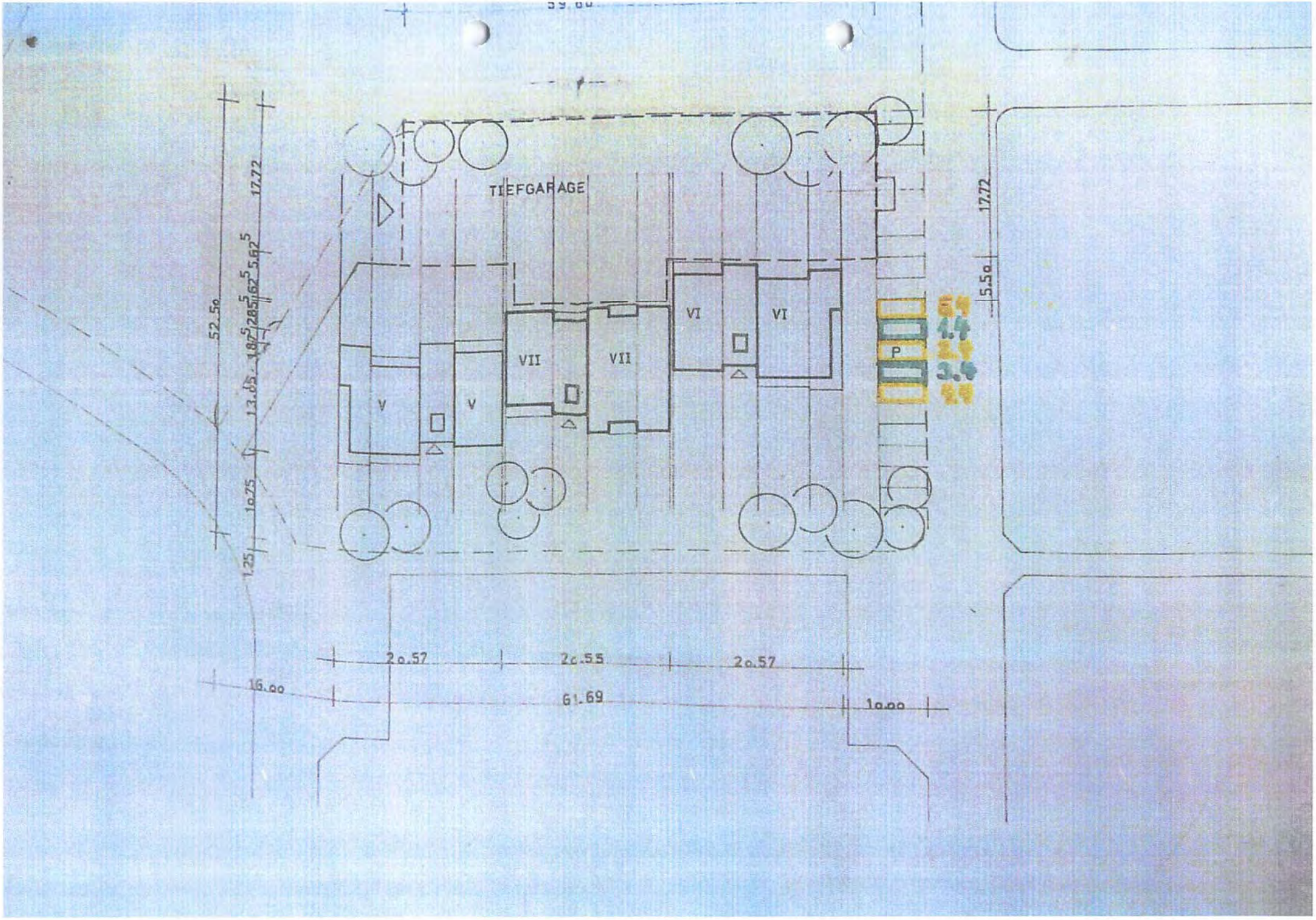
Fragen	Antwort des Antragstellers bzw. Planverfassers	Bearbeitungsvermerke der Baurechtsbehörde
18. Art der **Raumheizung**	Einzelheizung ☒ Sammelheizung ☐ Fernheizung ☐	
19. **Brennstoffe**	fest ☐ flüssig ☒ gasförmig ☐ elektr. Beheizung ☐	
20. **Sammelheizung** a) Handelt es sich um eine bestehende Feuerstätte oder um eine Neueinrichtung	bestehend ☐ Umbau ☐ Neueinrichtung ☒	
b) Wärmemittler	Niederdruckdampf ☐ Hochdruckdampf ☐ Warmluft ☐ Warmwasser ☐ Heißwasser ☐	
c) Art der Feuerstätte	Heizkessel ☒ / Lufterhitzer ☐ / Heiztherme ☐	
d) Anzahl	... / ... / ...	
e) Nennheizleistung der einzelnen Feuerstätte (kcal/h)	... / ... / ...	
f) Abmessungen der einzelnen Heizkessel in cm	Länge / Breite / Höhe ... / ... / ...	
g) höchstzulässige Vorlauftemperatur der Kessel	... / ... / ...	
21. **Schornsteine** a) Querschnitte	30 / 30 cm i. L. ... / ... cm i. L.	
Wangendicke	... cm	
Baustoffe	... cm	
b) Bedachung des Gebäudes an den Schornsteinmündungen (Ziff. 12)		
22. **Heizöl** a) Wie erfolgt die Lagerung?	oberirdisch ☐ unterirdisch ☒	
b) Art der Behälter	Doppelmanteltank	
Anzahl (Stück)	2	
Fassungsvermögen je Behälter (Liter)	30.000	
c) Schutzmaßnahmen ölundurchlässige Wanne doppelwandige Behälter automatische Leckanzeige sonstige	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☒ ☐ ☐	
d) Heizölsorte (EL = Extraleicht, L = Leicht, M = Mittel, S = Schwer)	EL ☐ L ☒ M ☐ S ☐	

23. **Erläuterungen**

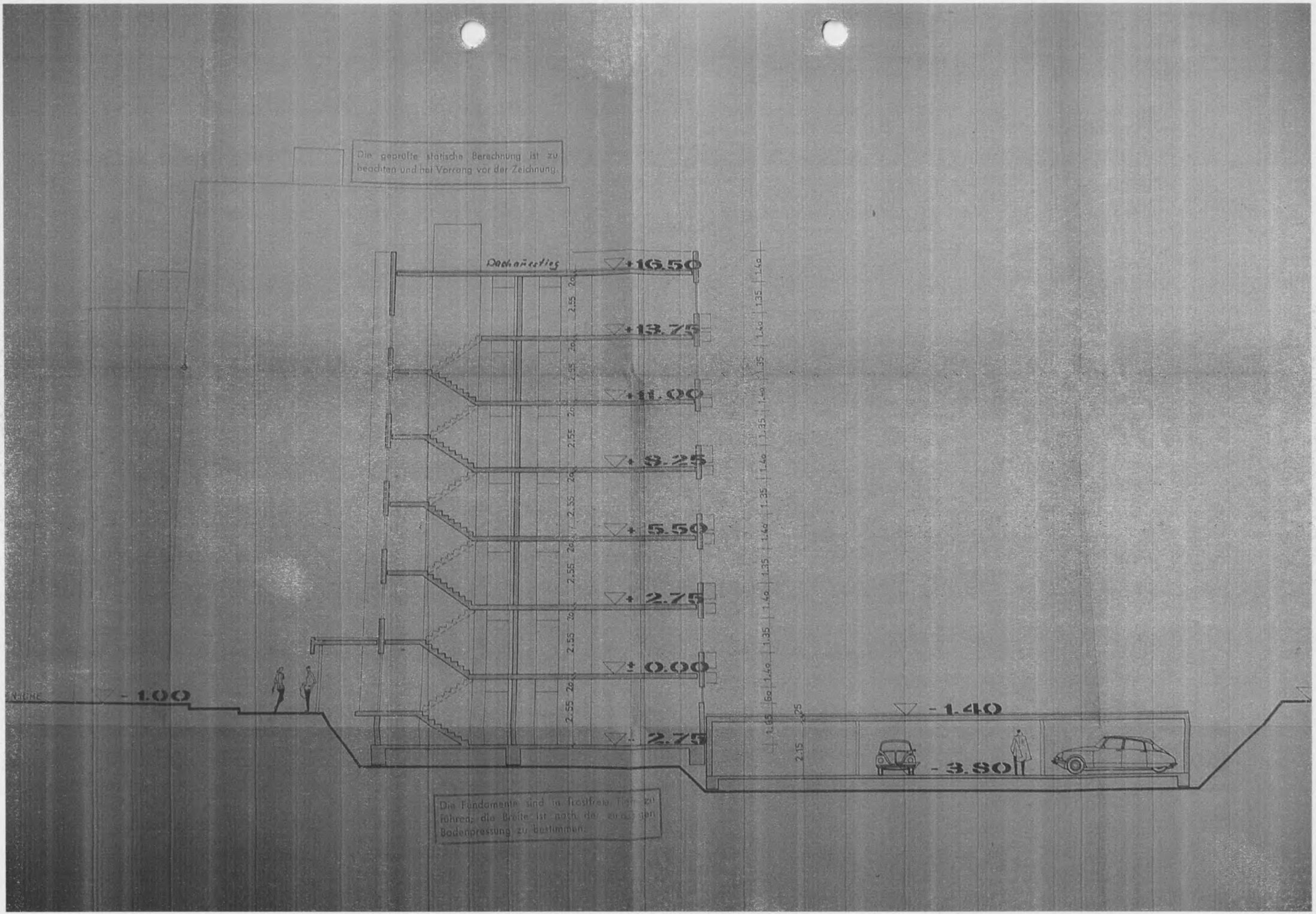
Walldorf, den 20.3.1973

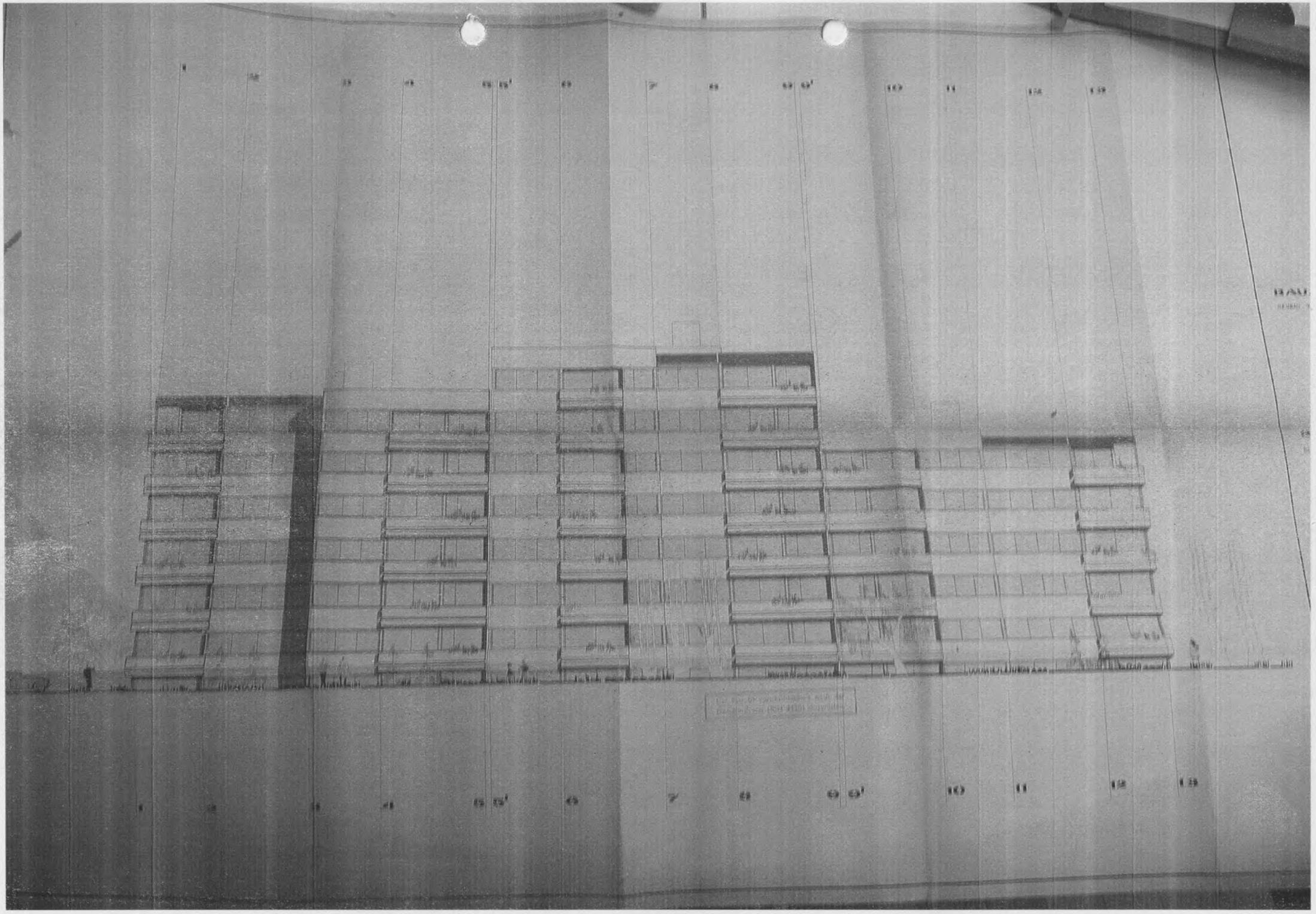
BALKON
WOHNEN
ESSEN
KOCHEN
BAD
DIELE
FLUR
ELTERN
KIND
SCHLAFEN
"1.1"
"1.2"
"1.3"
"1.4"
"1.5"
"1.6"
"1.7"


HEIZUNG + HAUSANSCHLUSS
WASCHMASCH. R.
FAHRRÄDER GERÄTE
43 2.7
41 4.7
39 3.7
37 1.7
35 E7
13 E3
16 4.3
18 3.3
22 4.3
25 5.3
28 3.1
31 2.3
24 4.6
21 3.5
18 1.5
15 E5
23 4.4
26 5.4
29 6.2
32 2.5
14 E4
17 1.4
20 3.4
6.3 30
33 2.4
5.5 27
30 000 ltr.

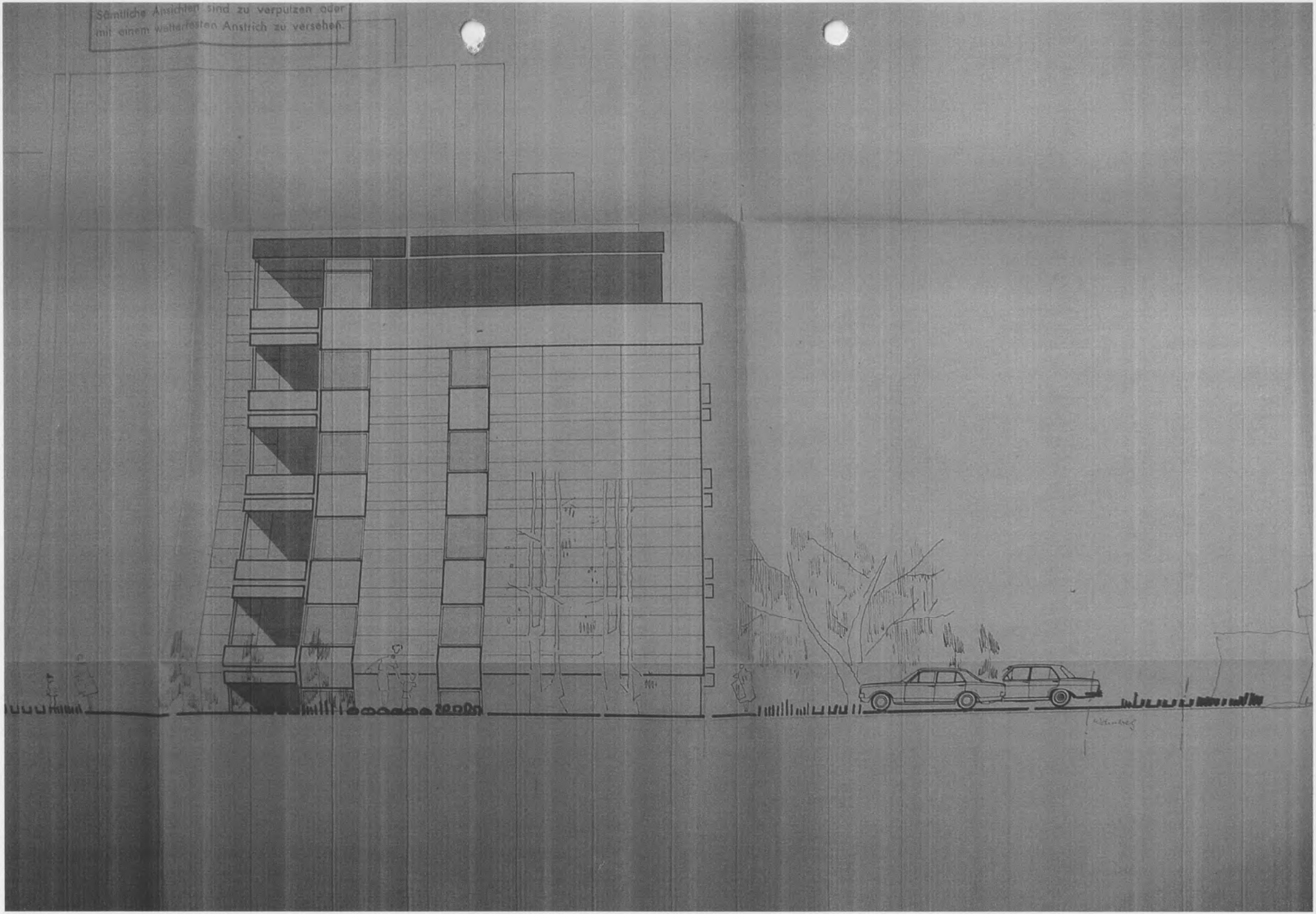


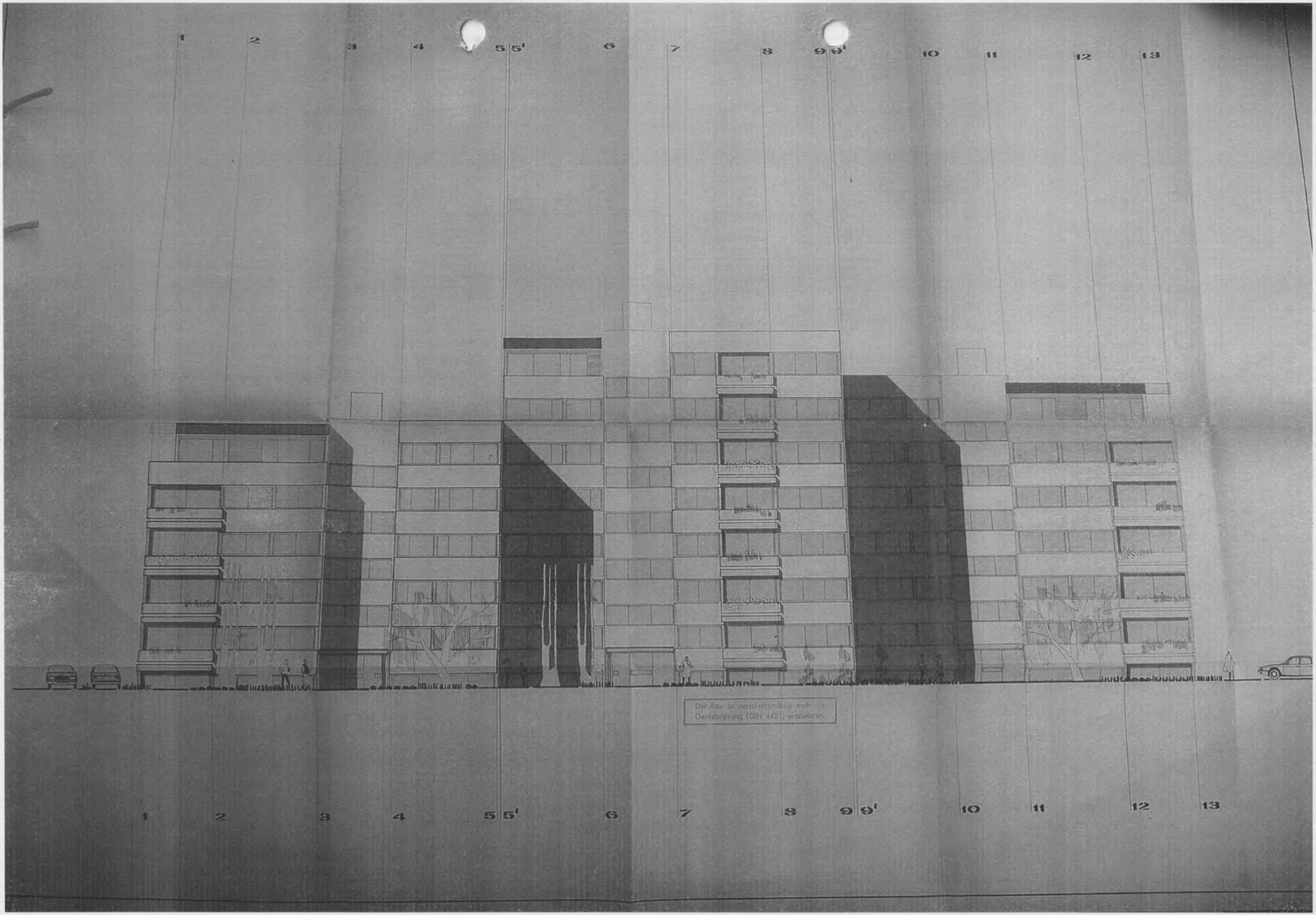
TIEFGARAGE
V
V
VII
VII
VI
VI
P
17.72
17.72
5.50
52.50
20.57
20.55
20.57
16.00
61.69
10.00


Die geprüfte statische Berechnung ist zu beachten und hat Vorrang vor der Zeichnung.
Dachgeschoss
+16.50
+13.75
+11.00
+8.25
+5.50
+2.75
± 0.00
- 1.00
- 2.75
- 1.40
- 3.80
Die Fundamente sind in frostfreie Tiefe zu führen; die Breite ist nach der zulässigen Bodenpressung zu bestimmen.



Sämtliche Ansichten sind zu verputzen oder mit einem wetterfesten Anstrich zu versehen.




1 2 3 4 5 5' 6 7 8 9 9' 10 11 12 13
Der Bau ist vorschriftsmäßig nach der Gerüstordnung (DIN 4420) einzurüsten.
1 2 3 4 5 5' 6 7 8 9 9' 10 11 12 13

WILLI VORFELDER
Freier Architekt und Bauingenieur
6909 WALLDORF / BADEN

6909 WALLDORF, den 20.3.1973
Jahnstraße 30
Telefon 9224

Wohnflächenberechnung zu dem Bauvorhaben der
in Walldorf, Otto Hahnstr.

BV: in Walldorf, Tannenweg -Neubau von 43 Eigentumswohnungen und Tiefgarage. -

Typ A) 4 1/2 Zimmerwohnung:

Wohnen	5.80 x 5.21	30.22 qm
Essen	4.00 x 3.07	12.28
Kochen	4.00 x 2.90	11.60
Bad	2.50 x 2.35	5.88
WC.	1.00 x 2.35	2.35
Diele	2.10 x 2.60	5.46
Flur	4.70 x 1.20	5.64
Abstellraum	1.00 x 1.20	1.20
Eltern	4.00 x 4.32	17.28
Kind I	2.85 x 3.66	10.43
Kind II	2.85 x 3.66	10.43
Balkon 1/2 (Westseite)	(4.00 x 1.62^5)	3.25
Balkon 1/2 (Ostseite)	(4.00 x 1.22^5)	2.45
		= 118.47 qm

Typ B) 3 1/2 Zimmerwohnung:

Wohnen	4.00 x 7.18^5	28.74 qm
Essen	3.25 x 3.42	11.12
Kochen	2.45 x 3.42	8.38
Diele	2.20 x 3.93^5	8.66
Abstellraum	0.80 x 0.85	0.68
Bad	(3.50 x 2.20)	
	- (0.90 x 0.95)	
	+ (1.50 x 0.25)	6.46
Kind	2.20 x 4.07^5	8.97
Eltern	3.50 x 5.81	20.34
Balkon 1/2	(5.80 x 1.52^5)	4.27
		= 97.62 qm

WILLI VORFELDER
Freier Architekt und Bauingenieur
6909 WALLDORF / BADEN

6909 WALLDORF, den 20.3.1973
Jahnstraße 30
Telefon 9224

Typ C) 2 1/2 Zimmerwohnung:

Wohnen	4.00 x 4.96$_5$	19.84 qm
Essdiele	3.25 x 5.49^5	17.86
Schlafen	4.00 x 4.75$_5$	19.00
Kochen	2.45 x 2.44^5	5.99
Bad	(2.45 x 2.50)	
-	(0.75 x 0.70)	5.60
Diele	2.45 x 1.50	3.68
Abstellraum	0.65 x 0.70$_5$	0.46
Balkon 1/2	(3.25 x 1.52^5)	2.48
		= 74.91 qm

Typ D) 2 Zimmerwohnung:

Wohnen	3.70 x 6.47$_5$	23.94 qm
Schlafen	4.00 x 4.83^5	19.34 qm
Kochen	2.00 x 3.03^5	6.07
Bad	2.00 x 3.07	
-	0.25 x 1.40	5.79
Diele	3.70 x 1.50	5.55
Abstellraum	1.00 x 1.50$_5$	1.50
Balkon 1/2	(3.70 x 1.52^5)	3.82
		= 65.01 qm

Typ E) 3 1/2 Zimmerwohnung:

Wohnen	4.00 x 5.58^5	22.34 qm
Essen	3.25 x 3.42	11.12
Kochen	2.45 x 3.42$_5$	8.38
Diele	2.20 x 3.93^5	8.66
Abstellraum	1.30 x 1.50	1.95
Bad	(3.50 x 2.20)	
-	(1.40 x 0.25)	
+	(0.60 x 0.80)	6.87
Kind	2.20 x 4.07^5	8.97
Eltern	3.50 x 5.81$_5$	20.34
Balkon 1/2	(5.80 x 1.52^5)	4.42
		= 93.05 qm

WILLI VORFELDER
Freier Architekt und Bauingenieur
6909 WALLDORF / BADEN

6909 WALLDORF, den
Jahnstraße 30
Telefon 9224

20.3.1973

Typ E) 2 Zimmerwohnung:

Wohnen	3.70 x 6.47$_5$	23.94 qm
Schlafen	4.00 x 4.83$_5$	19.34 qm
Kochen	2.00 x 3.03$_5$	6.07
Bad	(2.00 x 3.07$_5$)	
	- (1.40 x 0.25)	5.27
	+ (0.75 x 0.70)	5.55
Diele	3.70 x 1.50	2.82
Balkon 1/2	(3.70 x 1.53$_5$)	
		= 62.99 qm

Typ 1) Penthouse- 3 Zimmerwohnung:

Wohnen -		
Essen	8.47$_5$ x 3.87	32.80 qm
Kochen	2.57$_5$ x 2.60	6.70
Bad	2.50 x 2.35	5.88
WC.	1.00 x 2.35	2.35
Diele	2.10 x 2.60	5.46
Abstellraum	1.00$_5$ x 1.20	1.20
Flur	3.27$_5$ x 1.20	3.93
Eltern	(4.12 x 3.60)	
	+ (0.52 x 2.50	16.96
Kind	3.75 x 2.50	9.38
Terrasse	(6.10 x 1.10$_5$	
	+ 4.07 x 1.22$_5$	
	10.75 x 1.50$_5$)	
	+ 4.07 x 1.52$_5$)	
	+ 6.10 x 1.40) 1/2	21.29
		= 105.95 qm

Typ 2) Penthouse - 2 1/2 Zimmerwohnung:

Wohnen	4.00 x 4.24$_5$	16.98 qm
Essen	3.25 x 3.42	11.12
Kochen	2.45 x 3.42	8.38
Bad	3.50 x 2.20	
	- (1.50 x 0.25	
	+ (0.60 x 0.80)	6.84
Diele	(2.20 x 2.20	
	+ 1.30 x 1.50	
	+ 1.25 x 0.20)	7.04
Abstellraum	1.00 x 1.50	1.50
Eltern	5.80 x 4.00	23.20
Terrasse	(4.00 x 1.30$_5$	
	+ 5.80 x 1.52$_5$	
	+ 5.80 x 1.75) 1/2	12.10
		= 87.16 qm

2/01/69 K. Paul, Karlsruhe

WILLI VORFELDER
Freier Architekt und Bauingenieur
6909 WALLDORF / BADEN

6909 WALLDORF, den 20.3.1973
Jahnstraße 30
Telefon 9224

Überbaute Fläche zu dem Bauvorhaben der [redacted] in Walldorf, Tannenweg -Neubau von 43 Eigentumswohnungen -

Wohnung I:	13.05 x 10.27⁵	129.83 qm
	- 1.05 x 4.05	
Wohnung II:	13.05 x 10.27⁵	131.58 qm
	- 4.00 x 0.62⁵	
Wohnung III:	13.05 x 10.27⁵	131.58 qm
	- 4.00 x 0.62⁵	
Wohnung IV + V:	14.92 x 10.27⁵	153.35 qm
Wohnung VI.	13.05 x 10.27⁵	131.58 qm
	- 4.00 x 0.62⁵	
Wohnung VII:	13.05 x 10.27⁵	
	- 1.05x 4.05	129.83 qm
		= 807.75 qm

Umbauter Raum:

KG.	777.24 x 2.75	2137.410 cbm
EG.	808.75 x 2.75	2224.063
I.OG.	808.75 x 2.75	2224.063
II. OG.	808.75 x 2.75	2224.063
III.OG.	808.875 x 2.75	2224.063
IV. OG.	772.69 x 2.75	2124.897
V. OG.	511.28 x 2.75	2406.020
VI. OG.	254.04 x 2.75	698.610
		15263.189 cbm

Aufgestellt von:

WILLI VORFELDER
Freier Architekt · Bauing.
6909 WALLDORF
Jahnstraße 30 · Telefon 06227/9224

2/01/69 K. Pool, Karlsruhe

WILLI VORFELDER
Freier Architekt und Bauingenieur
6909 WALLDORF / BADEN

6909 WALLDORF, den 20.3.1973
Jahnstraße 30
Telefon 9224

Tiefgarage:
==========

Überbaute Fläche:

17.72 x 59.64
+ 19.08 x 5.50 = 1161.76 qm
==========

Umbauter Raum:

1161.76 x 2.40 = 2788.224 cbm
==========

Nutzfläche:

(5.50 x 3.00) x 32 = 528.00 qm
+ (11.00 x 3.00) x 6 = 198.00
59.64 x 6.00 = 357.84

= 1083.84 qm
==========

Aufgestellt von:

WILLI VORFELDER
Freier Architekt · Bauing.
6909 WALLDORF
Jahnstraße 30 · Telefon 06227/9324

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Gültig bis: **30.04.2028** Registriernummer [2] BW-2018-001852261 **1**

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Tannenweg 11 A-C, 69190 Walldorf
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude
Baujahr Gebäude [3]	1981
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2005
Anzahl Wohnungen	43
Gebäudenutzfläche (A_N)	4.513,2 m² ☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3]	Erdgas E
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetsche 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:

Bonnergie - Ing.- Büro Andreas Scholz
0228/1801983
Oberstraße 76
53844 Troisdorf

01.05.2018
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

[1] Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV [2] Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. [3] Mehrfachangaben möglich [4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Hottenroth Software HS Verbrauchspass 3.5.31

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes | **Registriernummer** [2] BW-2018-001852261 | 2

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [3] kg/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG [5]

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

Art: **Deckungsanteil:** %

%

%

Ersatzmaßnahmen [6]

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

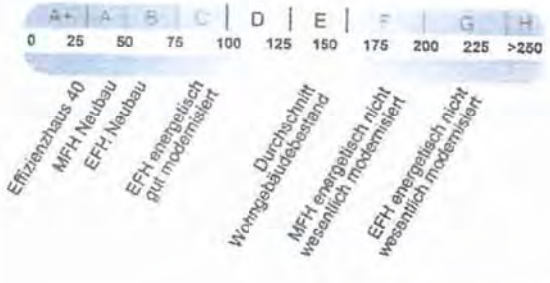
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

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

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

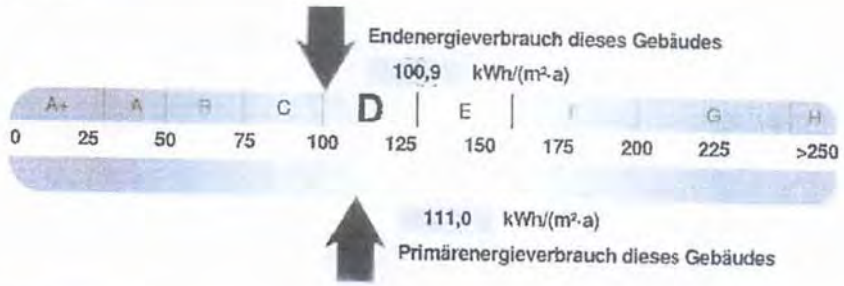
[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] freiwillige Angabe
[4] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
[5] nur bei Neubau
[6] nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer** [2] BW-2018-001852261 **3**

Energieverbrauch



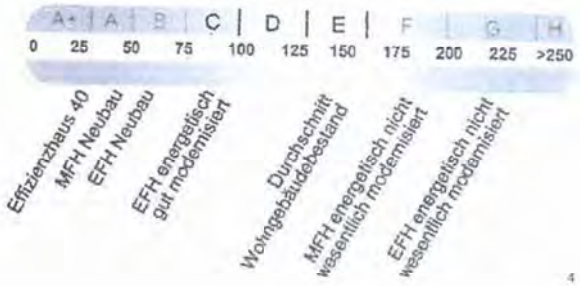
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 100.9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primärenergiefaktor	[4] Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2015	31.12.2017	Erdgas E	1,10	1207105	366747	840358	1,19

Vergleichswerte Endenergie



[4]

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

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

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

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh [4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers **Registriernummer** [2] BW-2018-001852261 **4**

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizung	Ein hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage spart elektrische Energie und Heizenergie	☒	☒		
2	Pumpen	Elektronisch geregelte Pumpentechnik spart elektrische Energie und Heizenergie	☒	☒		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter: Bonnergie - Ing.- Büro Andreas Scholz, 0228/1801983 Oberstraße 76, 53844 Troisdorf

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

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 Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO^2-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: $H'^{1)}_T$). 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 Warmwasserbereitungen. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2
Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3
Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.
Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3
Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

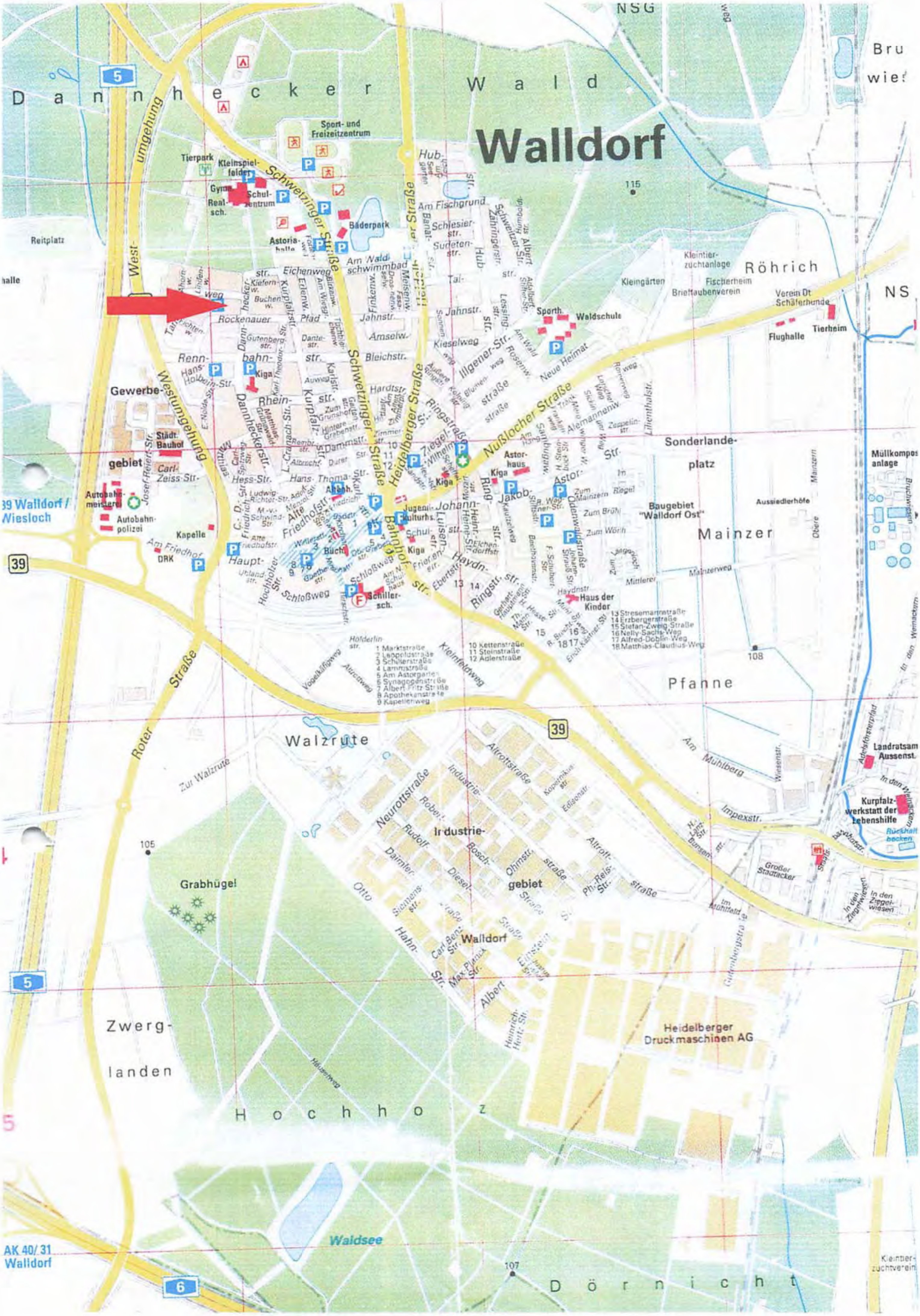
Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3
Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3
Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

1000
Ahornweg
Lindenweg
Tannenweg
Tannenweg
Dahnheckerstraße
Kiefernweg
Fichtenweg
Rockenauerpfac
12550
12554
12549
12553/2
12553
12552
12548
12558
12559
12560
12572
12571
12570
12569
11695
11695/1
11695/2
11695/3
11697/4
11697/1
11697/2
11697/3
11700
11700/1
11700/2
11700/3
11702
11702/4
11702/1
11702/2
11702/3
11715
11744
11742
11741
11726
11725
11716
11717
8093
12574/1
12574
12574/2
11704
8162/1
8162/2
8162/3
8162
8162/9
11709
11708/1
11708
11707
11706
11705
11710
11711
11712
11713
11714
12519
12520
12515
12522
12521
8094
12507
12507/1
12506
12508
12508/1
12505
12509
12509/1
8137/4
8137
8136/3
8135/4
8133/1
8132/1
8131/1
8133
8132
8131

Rockenauer Pfad
Quelle:
Geoportal Baden-Württemberg
www.lgl-bw.de



Walldorf
Dannhecker Wald
NSG
Sport- und Freizeitzentrum
Tierpark
Kleinspielfelder
Gymn.
Schulzentrum
Realsch.
Astoria-halle
Bäderpark
Reitplatz
Westumgehung
Schwetzinger Straße
Heidelberger Straße
Am Fischgrund
Hubgarten
Schlesierstr.
Sudetenstr.
Zähringerstr.
Am Waldschwimmbad
Eichenweg
Tal-
Jahnstr.
Rockenauer Pfad
Dantestr.
Amselw.
Kieselweg
Bleichstr.
Rennbahnstr.
Hans-Holbein-Str.
Kiga
Illgener-Str.
Rosenweg
Sporth.
Waldschule
Neue Heimat
Gewerbegebiet
Rheinstr.
Kurpfalzstr.
Hardtstr.
Ringstraße
Nußlocher Straße
Städt. Bauhof
Carl-Zeiss-Str.
Hess-Str.
Dannheckerstr.
Westumgehung
Hans-Thoma-Str.
Astorhaus
Ring-
Jakob-Astor-Str.
Astorstr.
Zum Riegel
Zum Mainzern
Zum Brühl
Zum Wörth
Odenwaldstraße
Autobahnmeisterei
Autobahnpolizei
B39 Walldorf / Wiesloch
Kapelle
Am Friedhof
DRK
Hauptstr.
Alte Friedhofstr.
Jugendhaus
Kulturhs.
Johann-Jakob-Astor-Str.
Bahnhofstr.
Schulstr.
Luisenstr.
Haydnstr.
Büch.
Schloßweg
Schillersch.
Ringstr.
Haus der Kinder
Sonderlandeplatz
Baugebiet "Walldorf Ost"
Mainzer
Mainzerweg
Röhrich
Kleintierzuchtanlage
Kleingärten
Fischerheim
Brieftaubenverein
Verein Dt. Schäferhunde
Flughalle
Tierheim
Müllkompostanlage
Aussiedlerhöfe
Pfanne
108
115
13 Stresemannstraße
14 Erzbergerstraße
15 Stefan-Zweig-Straße
16 Nelly-Sachs-Weg
17 Alfred-Döblin-Weg
18 Matthias-Claudius-Weg
10 Kettenstraße
11 Steinstraße
12 Adlerstraße
1 Marktstraße
2 Leopoldstraße
3 Schillerstraße
4 Lammstraße
5 Am Astorgarten
6 Synagogenstraße
7 Albert-Fritz-Straße
8 Apothekenstraße
9 Kapellenweg
Kleinfeldweg
Hölderlinstr.
Vogelkirschweg
Walzrute
Zur Walzrute
Roter Straße
39
Altrottstraße
Industriestraße
Neurottstraße
Robert-
Rudolf-
Daimler-
Diesel-
Bosch-
Ohmstr.
Industriegebiet
Ph.-Reis-Str.
Edisonstr.
Otto-Hahn-Str.
Siemensstr.
Carl-Benz-Str.
Max-Planck-Str.
Walldorf
Albert-Einstein-Straße
Heinrich-Hertz-Str.
Am Mühlberg
Impexstr.
Bunsenstr.
Gutenbergstraße
Großer Stadtacker
Landratsamt Aussenst.
Kurpfalz-werkstatt der Lebenshilfe
Rückhaltebecken
In den Ziegelwiesen
105
Grabhügel
Zwerglanden
Hochholz
Heidelberger Druckmaschinen AG
Waldsee
107
Dörnicht
AK 40/31 Walldorf
5
6
Kleintierzuchtverein
Bru
wie