

# 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

**Az.: 1 K 59/23**

Datum: 10.11.2023  
Zeichen: 18-23

### **Verkehrswertermittlung**

**(Marktwert)**

*gemäß § 194 BauGB*

#### Versteigerungsobjekte:

- 1. Eigentumswohnung, gelegen im 3. Obergeschoss rechts eines Mehrfamilien-Wohngebäudes, Baujahr 1972-1974, Gesamtkomplex mit 63 Wohnungen, Wohnung gemäß Plan bestehend aus 4 Zimmern, Flur, Garderobe, Küche mit Esszimmer, Bad, separates WC, Loggia (nach Westen ausgerichtet), Abstellraum in der Wohnung, Wohnfläche ca. 106 m<sup>2</sup>, Abstellraum im Kellergeschoss*
- 2. 1 Einzelgarage in einer Sammelgarage, untere Ebene*

*in*

*Otto-Hahn-Platz 11, Gesamtanlage Otto-Hahn-Platz 9-15  
69126 Heidelberg*

*Ansicht von Westen*



*Ansicht von Osten*



**Verkehrswerte:**

1. Wohnung	€	115.000,--
2. Einzelgarage in der Sammelgarage	€	11.000,--

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. Wertermittlungsgrundlagen</b>	Seite 5
1.1. verwendete Unterlagen	Seite 5
1.2. gesetzliche Grundlagen	Seite 6
1.3. Literatur (auszugsweise)	Seite 7
<b>2. Vorbemerkungen</b>	Seite 8
2.1. Auftraggeber	Seite 8
2.2. Versteigerungsobjekte	Seite 8
2.2.1. Grundbuch von Heidelberg Blatt 3206, laufende Nummer 1, Wohnung	Seite 8
2.2.2. Grundbuch von Heidelberg Blatt 3206, laufende Nummer 2, Garage	Seite 8
2.3. Ortstermin	Seite 8
2.4. Stichtage	Seite 9
2.4.1. Wertermittlungsstichtag	Seite 9
2.4.2. Qualitätsstichtag	Seite 9
<b>3. Rechtliche Gegebenheiten</b>	Seite 9
3.1. Grundbuchstand	Seite 9
3.2. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	Seite 11
3.3. Sonstiges	Seite 11
<b>4. Grundstücksbeschreibungen</b>	Seite 12
4.1. Flurstück 26506/3, Grundstück mit Wohngebäude	Seite 12
4.2. Flurstück 26506/2, Garagengrundstück	Seite 13

---

<b>5. Gebäudebeschreibungen</b>	Seite 14
5.1. Wohngebäude	Seite 14
5.1.1. Bauweise	Seite 14
5.1.2. Ausstattung	Seite 15
5.2. Außenanlagen	Seite 16
5.3. Garagenanlage	Seite 16
<b>6. Wohnungsbeschreibung</b>	Seite 17
6.1. Raumaufteilung	Seite 17
6.2. Ausstattung	Seite 17
<b>7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen</b>	Seite 18
7.1. Einleitung	Seite 18
7.2. Gemeinschaftseigentum	Seite 18
7.3. Sondereigentum	Seite 18
<b>8. Wertermittlung</b>	Seite 19
8.1. Einleitung	Seite 19
8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 19
8.3. Ertragswertermittlung Wohnung	Seite 21
8.4. Ertragswertermittlung Einzelgarage	Seite 22
8.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 23
8.6. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes	Seite 24
<b>9. Zusammenfassung</b>	Seite 25
<b>10. Anlagen</b>	Seite 27
<b>11. Fotodokumentation</b>	Seite 29

## 1. Wertermittlungsgrundlagen

### 1.1. Verwendete Unterlagen:

- *Grundbuch von Heidelberg, Blatt 3206, Grundbuchauszug vom 18.01.2022*
- *Bauakten der Stadt Heidelberg*
- *Baubeschreibung aus der Teilungserklärung*
- *Bau- und Ausstattungsbeschreibung aus dem Verkaufsprospekt von 1974*
- *Abgeschlossenheitsbescheinigung Stadt Heidelberg vom 03.04.1974*
- *Teilungserklärung vom 28. Juni 1974 Notariat I Heidelberg mit Änderungen vom 11. Juli 1979 (I UR 1429/79) und 10. November 1993*
- *Teilungserklärung für das Garagengrundstück vom 11. Juli 1979, Notariat Heidelberg*
- *Bewilligung Grunddienstbarkeit vom 12. Oktober 1978, Notariat I Heidelberg, Notar Dr. Holzwarth, I UR 5842/78*
- *Mietspiegel der Stadt Heidelberg 2021 und 2023*
- *Grundstücksmarktberichte der Stadt Heidelberg 2020 und 2022*
- *Einzel und Gesamtwirtschaftsplan 2024 Wohnung vom 10.09.2023*
- *Jahresabrechnung Wohnung 2022 vom 10.09.2023*
- *Einzelwirtschaftsplan und Jahres-Abrechnung Garage 2021 vom 20.12.2020*
- *Auszug aus dem Mietvertrag vom 29.02.2016, erhalten vom Zwangsverwalter*
- *Energieausweis des gesamten Objekts vom 23.11.2028, ista Deutschland GmbH, Ronny Thieme, Walter-Köhn-Straße 4 d, Leipzig*
- *Bodenrichtwertportal BORIS Baden-Württemberg*
- *Internetseite der Stadt Heidelberg*
- *Geo-Portal Baden-Württemberg*
- *Erhebungen im Ortstermin*
- *Ortsplan der Stadt Heidelberg, Stadtteil Emmertsgrund*

## 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. 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 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 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 1 des Gesetzes vom 14. März 2023*
- *ErbbauRG*  
*Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 01.10.2013*
- *WoFIV*  
*Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003*
- *II. BV,*  
*Zweite Berechnungsverordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990, zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007*
- *BelWertV*  
*Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken vom 12.05.2006, zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 14.10.2022, Beleihungswertermittlungsverordnung*
- *GEG*  
*Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020, zuletzt geändert durch Artikel 18 a des Gesetzes vom 20. Juli 2022*
- *BetrKV,*  
*Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003, die durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 geändert worden ist.*
- *LBO*  
*Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, in Kraft getreten am 03.12.2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07. Februar 2023*
- *BauNVO*  
*Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 geändert worden ist.*
- *TrinkwV*  
*Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016, zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 22. September 2021*
- *FlurbG*  
*Flurbereinigungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008*
- *BewG*  
*Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991, zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022*

### 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



*Es erfolgte eine Außenbesichtigung des Gebäudes sowie der Außenanlagen. Es wurde mehrfach zum anberaumten Termin geklingelt. Eine Reaktion erfolgte nicht. Ein Zugang zum Gebäude selbst war daher nicht möglich. Ebenso erfolgte eine Besichtigung der Garagenanlage, die stets uneingeschränkt zugänglich ist.*

#### 2.4. Stichtage:

2.4.1. Wertermittlungsstichtag 23. Oktober 2023

2.4.2. Qualitätsstichtag 23. Oktober 2023

### **3. Rechtliche Gegebenheiten**

#### 3.1. Grundbuchstand:

*Amtsgericht Mannheim, Gemeinde Heidelberg  
Wohnungs- und Teileigentums-Grundbuch von Heidelberg Blatt 3206*

#### Bestandsverzeichnis

##### laufende Nr. 10

*152/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück*

*Flurstück 26506/3 Gebäude- und Freifläche 49 a 08 m<sup>2</sup>  
**Otto-Hahn-Platz 9, 11, 13, 15***

*verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 206** bezeichneten Wohneinheit.*

*Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 3185 bis Nr. 3248).*

*Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.  
Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters, ersatzweise der Eigentümerversammlung.*

*Dies gilt nicht im Falle der*

- a) *Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie,*
- b) *Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter,*
- c) *ersten Veräußerung durch die Neue Heimat Baden-Württemberg,*
- d) *Weiterveräußerung durch den Realgläubiger.*

*Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 28. Juni 1974/11. Juli 1979/10. November 1993 Bezug genommen. Aus Band 573 Heft 9 hierher übertragen.*

*Eingetragen am 11. Juli 1980 und 17. Dezember 1993.*

*(AS. 279 in 3001, AS 859 in 3185)*

### laufende Nr. 11

*1/300 Miteigentumsanteil an dem Grundstück*

*Flurstück 26506/2      Gebäude- und Freifläche      47 a 56 m<sup>2</sup>*  
**Otto-Hahn-Platz**

*verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 206** bezeichneten Garage.*

*Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 3001 bis 3300 und Nr. 17561).*

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

*Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 11. Juli 1979 Bezug genommen.*

*Aus Grundbuch Nr. 8700 hierher übertragen.*

*Eingetragen (AS 1305 in 3001) am 11. Juli 1980.*

### Bestand und Zuschreibungen:

*Nr. 1-9 bereits gelöscht.*

*Nr. 10-11 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 13. Januar 2003.*

### Abteilung II:

#### laufende Nr. 1 zu laufenden Nrn. 10 und 11 des Bestandsverzeichnisses

**Dienstbarkeit** für die Stadtwerke Heidelberg Aktiengesellschaft, Heidelberg wegen Duldung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen und von Trafostationen.

*Bezug: Bewilligung vom 12. Oktober 1978. In die Grundbücher Nr. 3001 bis 3350 eingetragen am 15. Dezember 1978 (AS 523 in 3001).*

*Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 03.12.2004*

*laufende Nr. 3 zu laufenden Nrn. 10 und 11 des Bestandsverzeichnisses*

**Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.**

*Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts -Vollstreckungsgerichts- Heidelberg vom 10.05.2023 (1 K 59/23).*

*Eingetragen (MAN021/172/2023) am 17.05.2023.*

*laufende Nr. 2 zu laufenden Nrn. 10 und 11 des Bestandsverzeichnisses*

**Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.**

*Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg -Vollstreckungsgericht- vom 11.05.2023 (2 L 4/23).*

*Eingetragen (MAN021/186/2023) am 17.05.2023.*

### 3.2. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:

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

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

### 3.3. Sonstiges:

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

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

#### 4. Grundstücksbeschreibungen

##### 4.1. Flurstück 26506/3, Grundstück mit Wohngebäude

Das unregelmäßig geschnittene Grundstück liegt in Heidelberg, Ortsteil Emmertsgrund. Das Grundstück ist 1974, nach bereits erfolgter Bebauung, nach diversen Grundstücksteilungen, in der jetzigen Form und Größe neu entstanden. Es grenzt im Osten und Süden direkt an den Stadtwald Heidelberg an. Im Westen und Norden angrenzend weitere Grundstücke mit Wohnbebauung, jeweils größere Mehrfamilien-Wohngebäude aus der gleichen Bauphase.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans "Emmertsgrund", Bebauungsplannummer 13.01.00, rechtskräftig seit dem 18.06.1971 mit folgenden Festsetzungen:

WA	allgemeines Wohngebiet
XIV	maximal 14 Vollgeschosse
GFZ	verbindlich <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">1,2</span>
GRZ	0,4
g	geschlossene Bauweise

Die zulässige Geschossfläche kann dabei um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. Der Höchstwert der Geschossflächenzahl im WA, Allgemeines Wohngebiet, beträgt 1,6.

Das Grundstück und die darauf befindlichen Wohngebäude sind entweder über eine steile Treppenanlage von der Otto-Hahn-Straße oder über verschachtelte Fußwege mit wenigen Treppen von der Nordseite über weitere Flurstücke zu Fuß erreichbar. Das Grundstück kann nicht direkt angefahren werden.

**Einwohner:** Heidelberg mit allen Ortsteilen ca. 160.000  
Ortsteil Emmertsgrund: ca. 6.900  
Stand: Dezember 2019  
Quelle: Internetseite der Stadt Heidelberg

**Entfernungen:** Geschäfte des täglichen Bedarfs in ca. 5 Gehminuten erreichbar,  
großes Einkaufszentrum in ca. 3 km Entfernung in Heidelberg-Rohrbach Süd  
Stadtmitte Heidelberg sowie Bahnhof Heidelberg ca. 6 km

**Schulen etc.:** Kindergarten und Grundschule im Ortsteil  
Haupt- und Werkrealschule im nördlich angrenzenden Ortsteil Boxberg  
alle weiterführenden Schulen in Heidelberg

---

<i>Autobahnanschluss:</i>	<i>BAB A 6 Mannheim-Heilbronn, Anschlussstelle Wiesloch/Rauenberg ca. 15 km BAB A 5 Karlsruhe-Frankfurt Anschlussstelle Heidelberg/Schwetzingen ca. 7 km</i>
<i>ÖPNV:</i>	<i>Busverbindungen nach Heidelberg Stadtmitte sowie zum Hauptbahnhof, Haltestelle in 5 Gehminuten er- reichbar weitere Umsteige-Verbindungen in Rohrbach-Süd per Bus oder Straßenbahn zum Hauptbahnhof bzw. Bis- marckplatz und zum S-Bahnhof HD-Kirchheim.</i>

#### 4.2. Flurstück 26506/2. Garagengrundstück

*Unregelmäßig geschnittenes Grundstück; dieses Flurstück befindet sich teilweise unterhalb anderer bebauter Grundstücke. Auf diesem Grundstück befinden sich die Garagen für mehrere weitere mit Wohnungen bebaute Grundstücke.*

*Wegen der weiteren Lage des Grundstücks wird auf die Ausführungen unter Ziffer 4.1. verwiesen.*

### **5. Gebäudebeschreibungen**

#### 5.1. Wohngebäude

*Die nachfolgende Beschreibung beruht auf den Angaben in der Baubeschreibung aus der Teilungserklärung sowie dem Verkaufsprospekt der Neuen Heimat Baden-Württemberg aus dem Jahr 1974. Für nicht sichtbare und nicht zugängliche Teile des Gebäudes kann keine Haftung übernommen werden.*

##### 5.1.1. Bauweise

*Mehrfamilien-Wohngebäude in geschlossener Bauweise. Der Gebäudekomplex besteht aus den Gebäuden Otto-Hahn-Platz 9, 11, 13 und 15. Jedes der Gebäude verfügt über einen separaten Eingang. Die Gebäude verfügen teils über 6, teils über 7 Obergeschosse. Gemäß Aufteilungsplan sollen zwei Untergeschoss vorhanden sein, in denen sich die Kellerräume befinden. Da kein Zutritt zum Gebäude bestand, können hierzu keine näheren Angaben gemacht werden.*

---

<u>Fundamente:</u>	<i>Betonstreifenfundamente Kiesfilterschicht unter dem UG-Fußboden vertikale Isolierung, Drainage</i>
<u>Außenwände:</u>	
Untergeschoss:	<i>Beton, 15 cm</i>
Erd- und Obergeschosse:	<i>Beton 15 bzw. 20 cm mit vorgehängter hinterlüfteter Eternitfassade mit Dämmschicht aus Mineralwollplatten</i>
<u>Innenwände:</u>	
Untergeschoss:	<i>Beton 15 bzw. 20 cm, Kalksandsteinmauerwerk geschlemmt</i>
Geschosse:	<i>Beton 15 cm und Leichtbauwände</i>
Treppenhaus, Wohnungstrennwände und Aufzugswände:	<i>Beton, 20 cm</i>
<u>Decken:</u>	<i>Stahlbetonmassivplatten, 14 cm</i>
<u>Dach:</u>	<i>Flachdach als einschaliges gefälleloses Warmdach mit innenliegender Entwässerung Isolierung aus Dampfbremse mit PVC-Folie, Wärmedämmung 60 cm Styrodur bzw. Roofmate mit PVC-Dachfolie Delifol und gewaschene Kiesschüttung, ca. 6 cm</i>
<u>Treppen:</u>	<i>Stahlbetonfertigtreppe und Podeste Kunststeinbelag</i>
<u>Loggien:</u>	<i>Stahlbetonmassivplatte mit Spaltklinkerbelag, Brüstung mit Eternitverkleidung auf Stahlunterkonstruktion</i>
<u>Hauseingangstür:</u>	<i>Aluminium mit Sicherheitsglas integrierte Klingelanlage Briefkästen an den Seiten des überdachten Eingangsbereichs</i>
<u>Heizung:</u>	<i>Anschluss an das Fernwärmenetz zentrale Warmwasserversorgung</i>

### 5.1.2. Ausstattung

Soweit die nachfolgende Beschreibung die Ausstattung der Wohnung betrifft, so handelt es sich um Angaben aus der Baubeschreibung. Inwieweit noch die ursprüngliche Ausstattung aus dem Baujahr vorhanden ist, konnte nicht festgestellt werden.

<u>Fenster:</u>	<i>Holzfenster mit Isolierverglasung, laut Beschreibung Jalousien zwischen den Scheiben</i>
<u>Heizkörper:</u>	<i>Stahlradiatoren und Plattenheizkörper</i>
<u>Sanitärinstallation:</u>	<i>gemäß Baubeschreibungen!</i>
<u>Küche:</u>	<i>soweit in der Baubeschreibung eine Kücheneinrichtung, Spüle mit Unterschrank, genannt ist, wird davon ausgegangen, dass diese altersbedingt nicht mehr vorhanden ist.</i>
<u>Bad:</u>	<i>innenliegend, Anschluss an den Lüftungsschacht Badewanne mit Duscharmatur, WC, und Handwaschbecken</i>
<u>WC</u>	<i>innenliegend, Anschluss an den Lüftungsschacht WC mit Handwaschbecken</i>
<u>Böden:</u>	<i>schwimmender Zementestrich</i>
<u>Wohnräume:</u>	<i>Nadelfilz</i>
<u>Bad und WC:</u>	<i>Mosaikfliesen</i>
<u>Küche und Abstellraum:</u>	<i>Kunststoffplatten</i>
<u>Loggien:</u>	<i>Spaltklinker</i>
<u>Wände:</u>	
<u>Küche:</u>	<i>im Arbeitsbereich Fliesenspiegel, sonst verputzt und Raufaser tapeziert</i>
<u>Bad:</u>	<i>raumhoch gefliest</i>

---

<u>WC:</u>	ca. 2 m hoch umlaufend gefliest
<u>Wohnräume:</u>	verputzt und Raufaser tapeziert
<u>Türen:</u>	raumhohe Türzargen, teils mit Holzblenden, teils mit Oberlichtern
<u>Sonstiges:</u>	Klingel mit Gegensprechanlage und Türöffner

### 5.2. Außenanlagen

Die Freiflächen vor den Gebäuden sind mit Betonplatten und Klinkersteinen belegt. Kleinere Flächen vor den Gebäuden sowie in den großen Freiflächen (Zugangsbereiche zu den Wohngebäuden) sind mit Betonmauern eingefasst und gärtnerisch gestaltet.

Zahlreiche Treppenanlagen führen zu den einzelnen Wohngebäuden und zu den öffentlichen Straßen sowie der großen Sammelgarage.

Auf den Freiflächen diverse Sitzgelegenheiten sowie kleinere Freiflächen mit Spielgeräten (z.B. Tischtennisplatte).

Zugang zur Tiefgarage durch einen Eingang mit Treppenhaus im Bereich vor der Wohnanlage.

An der Ostseite des Gebäudekomplexes (zum Wald) befindet sich das Gebäude für die Müllcontainer. Dieses musste gesondert errichtet werden, nachdem die ursprüngliche Müllentsorgung über Fallschächte im Haus im Jahr 1999 (Sauganlage) stillgelegt wurde.

### 5.3. Garagenanlage

Zweigeschossige Garagenanlage mit insgesamt 300 Einzelgaragen. Die Zufahrt erfolgt von der Otto-Hahn-Straße an der Nordseite des Garagen-Grundstücks. Offene Zufahrt, ohne Schranke oder Tor. Die Garage befindet sich in dem, dem Gebäude Block G, Haus 2, zugeordnetem Teil auf der unteren Ebene.

<u>Fundamente:</u>	Stahlbeton-Streifenfundamente
<u>Außenwände:</u>	Stahlbeton, 15 cm
<u>Decken:</u>	Stahlbeton, 17-26 cm

Dach:

*Feuchtigkeitsisolierung und Erdaufschüttung*

Trennwände: zwischen den einzelnen Garagen Maschendraht

Tor: manuelles Kipptor

## **6. Wohnungsbeschreibung**

*Eigentumswohnung, gelegen im 3. Obergeschoss, nach Osten und Süden ausgerichtet. Die Wohnfläche beträgt gemäß Berechnung aus den Bauakten, Wohnungstyp 4.5 rechts, 108,78 m<sup>2</sup>. Die Fläche der Loggia ist hier zu ½ berücksichtigt. Nach der Wohnflächenverordnung sowie dem Mietspiegel der Stadt Heidelberg sind Loggien und Balkone nur mit ¼ der Grundfläche als Wohnfläche zu berücksichtigen. Es ergibt sich somit eine reduzierte Wohnfläche von rund 106 m<sup>2</sup>. Diese wird bei der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt.*

### **6.1. Raumaufteilung:**

*Gemäß Aufteilungsplan (Grundriss) bzw. Grundriss aus dem Verkaufsexposé des Bauträgers verfügt die Wohnung über Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Wohnzimmer, Küche mit halboffenem Essbereich, Bad, WC, Flur, Garderobe, Abstellraum und Loggia. Die Loggia ist nach Westen ausgerichtet. Bad und WC sind fensterlos. Ein Kinderzimmer ist nur über einen Gang zwischen Küche und dem halboffenen Essbereich erreichbar.*

### **6.2. Ausstattung:**

*Mangels Innenbesichtigung können keine Angaben zum aktuellen Zustand sowie der Ausstattung der Wohnung gemacht werden.*

*Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird ein durchschnittlicher Zustand der Wohnung unter Berücksichtigung des Baujahres zugrunde gelegt. Sollte dieser Zustand wesentlich von dem tatsächlichen Zustand abweichen, kann sich der Verkehrswert ggf. ändern.*

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

### **7.1. Vorbemerkung:**

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

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

Instandsetzungsmaßnahmen sind solche zur Wiederherstellung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Bewertungsobjekts, soweit es sich nicht um darüberhin-  
ausgehende 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:**

Zum Zeitpunkt der Besichtigung war die Fassade des Gebäudes Otto-Hahn-Platz 11 für Sanierungsmaßnahmen eingerüstet.

Da kein Zutritt zum Gemeinschaftseigentum bestand können auch keine Angaben zu möglichen Schäden und Mängeln im Gemeinschaftseigentum gemacht werden.

### **7.3. Sondereigentum:**

Mangels Zutrittsmöglichkeit zur Wohnung können keine Angaben zu möglichen Mängeln und/oder Schäden gemacht werden, die einen Einfluss auf den Verkehrswert haben könnten. Sollten solche Mängel oder Schäden vorhanden sein, kann sich der Verkehrswert ggf. ändern.

Das Tor der Einzelgarage ist augenscheinlich nur noch eingeschränkt nutzbar. Das Tor ist verzogen und schließt nicht vollständig.

Es besteht hinsichtlich der Garage an der Einfahrt eine Höhenbeschränkung von lediglich 1,90 m. Die Garage ist daher nicht für alle Fahrzeuge uneingeschränkt nutzbar.

## **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 bzw. dem Verkaufsexposé der Neuen Heimat Baden-Württemberg berücksichtigt. Die Maße wurden den Plänen bzw. der Berechnung entnommen. Mangels Zutrittsmöglichkeit zur Wohnung war eine Überprüfung vor Ort nicht möglich.*

*Die Flächenermittlung wurde unter Berücksichtigung des Mietspiegels dahingehend korrigiert, dass die Fläche der Loggia nur mit  $\frac{1}{4}$  der Grundfläche bei der Wohnfläche berücksichtigt wurde.*

8.3. Ertragswertermittlung Wohnung:

Wfl. ca. 106 m <sup>2</sup>	x	7,60 €/m <sup>2</sup>	=	€	806,--	
monatlicher Rohertrag					€	806,--
abzgl. 30 % Bewirtschaftungskosten inkl. nicht umlagefähiger Betriebskosten					€	<u>242,--</u>
monatlicher Reinertrag					€	564,--

Jahresreinertrag:

12	x	€	564,--	=	€	6.768,--
----	---	---	--------	---	---	----------

Bodenwert:

Flurstück 26506/3, Grundstücksgröße	4.908 m <sup>2</sup>					
Bodenrichtwert zum 01.01.2022 inkl. Erschließungsbeiträge je m <sup>2</sup>		=	€	390,--		
angemessener Bodenwert					€	390,--
4.908 m <sup>2</sup>	x	390,-- €/m <sup>2</sup>	=	€	1.914.120,--	
hiervon 152/10.000 stel Miteigentumsanteil					€	29.095,--

Reinertrag des Bodens:

€ 29.095,--	x	4,0 %	gerundet	€	1.164,--	
Ertrag der baulichen Anlage					€	6.768,--
abzgl. Reinertrag des Bodens					€	<u>1.164,--</u>
Gebäude-Anteil					€	5.604,--

Gebäude-Ertragswert:

€ 5.604,--	x	17,59	=	€	98.574,--	
zzgl. Bodenwertanteil					€	<u>29.095,--</u>
vorläufiger Ertragswert Wohnung					€	127.669,--
Abschlag für fehlende Innenbesichtigung Sicherheitsabschlag 10 %					€	12.767,--
Ertragswert					€	114.902,--

***Ertragswert gerundet***

**€ 115.000,-**

8.4. Ertragswertermittlung Einzelgarage

abgeschlossene Einzelgarage	€	60,--
monatlicher Rohertrag	€	60,--
abzgl. 30 % Bewirtschaftungskosten inkl. nicht umlagefähiger Betriebskosten	€	<u>18,--</u>
monatlicher Reinertrag	€	42,--
<u>Jahresreinertrag:</u>		
12 x € 42 ,--	=	€ 504,--

Bodenwert:Flurstück 26506/2, Grundstücksgröße 4.756 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert zum 01.01.2022 inkl. Erschließungsbeiträge je m <sup>2</sup>	=	€	390,--
angemessener Bodenwert		€	390,--
4.756 m <sup>2</sup> x 390 €/m <sup>2</sup>	=	€	1.854.840
hiervon 1/300 stel Miteigentumsanteil,		€	6.183,--

Reinertrag des Bodens:

€ 6.183,-- x 4 %	gerundet	€	247,--
Ertrag der baulichen Anlage		€	504,--
abzgl. Reinertrag des Bodens		€	<u>247,--</u>
Gebäude-Anteil		€	257,--

Gebäude-Ertragswert:

€ 257,-- x 17,59	=	€	4.521,--
zzgl. Bodenwertanteil		€	<u>6.183,--</u>
Ertragswert		€	10.703,--
<b>Ertragswert gerundet</b>		<b>€</b>	<b><u>11.000,--</u></b>

### 8.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

*Hierbei handelt es sich um Grundstücksmerkmale, die den Marktwert beeinflussen und bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes bisher unberücksichtigt geblieben sind. Die Berücksichtigung dieser Merkmale im Rahmen der Wertermittlung ergibt sich aus § 8 Abs. 3 ImmoWertV.*

*In § 8 Abs. 3 Ziffer sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale auch grundstücksbezogene Rechte und Belastungen genannt. Hierzu gehört auch die in der zweiten Abteilung des Grundbuchs eingetragene Dienstbarkeit.*

*Diese Dienstbarkeit ist für den mit der Wohnung erzielbaren Ertrag nicht relevant und hat auch keinen Einfluss auf den Bodenwert.*

*In § 8 Abs. 3 Ziffer 6 sind als weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale auch „grundstücksbezogene Rechte und Belastungen“ genannt. Diese sind in Verbindung mit §§ 2 Abs. 3 Ziffer 12, 46 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV ebenfalls zu berücksichtigen. Zu diesen grundstücksbezogenen Rechten gehören auch Baulasten. Für die zu bewertenden Grundstücke liegt eine Eintragung in das Baulastenverzeichnis vor.*

*Diese stammt aus dem Jahr 1978 und bezieht sich auf die im Jahr 1978 begonnene und im Jahr 1980 beendete Zerlegung des ursprünglichen Flurstücks 26506 in 4 Teilgrundstücke. Die Baulast regelt, dass diese Teilbaugrundstücke nur so bebaut werden dürfen, als würde es sich weiterhin um ein Grundstück handeln. Diese Baulast hat keinen Einfluss auf die bestehenden baulichen Anlagen und deren Nutzung sowie die erzielbaren Erträge. Sie bleibt bei der Wertermittlung unberücksichtigt.*

*Auch für das Grundstück, auf dem sich die Garagenanlage befindet, liegen keine Merkmale vor, die nicht bereits im Rahmen der Ertragswertermittlung berücksichtigt wurden.*

*Sonstige Abschläge kommen daher nicht in Betracht, so dass keine (weiteren) Abschläge von den oben ermittelten Ertragswerten in Betracht kommen und diese so als Verkehrswert angesetzt werden können.*

### 8.6. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes:

*Der Liegenschaftszins wurde mit 4,0 % angesetzt. Dies erfolgt sowohl für das mit den Wohngebäuden bebaute Grundstück wie auch das Grundstück, auf dem sich die Garagenanlage befindet. Diese dort befindlichen Stellplätze sind notwendige Stellplätze für die einzelnen Wohnungen. Sie sind daher entsprechend mit dem identischen Bodenwert wie das mit den Wohngebäuden bebaute Grundstück zu berücksichtigen.*

*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.*

Die Wohnung befindet sich in der Lageklasse 5; gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Heidelberg 2018 wurde aus der Kaufpreissammlung für Wohnungen mit einer Größe von über 100 m<sup>2</sup> in der Lageklasse 5 in durchschnittlicher Liegenschaftszins von 2,7 % ermittelt. Für Wohnungen in der Lageklasse 5 und einem Baujahr zwischen 1970 und 1999 ergab sich ein Liegenschaftszins von 3,5 %. Bei Eigentumswohnungen in der Lageklasse 5 in einem Wohngebäude mit mehr als 11 Wohnungen wurde ein Liegenschaftszins von 3,1 % ermittelt.

Im Grundstücksmarktbericht 2020 wurde für Eigentumswohnungen in der Lageklasse 5 ein Liegenschaftszins von 2,4 % ermittelt, auf der Basis einer Wohnungsgröße von 72 m<sup>2</sup> und einer Restnutzungsdauer des Gebäudes 34 Jahren. Hier war jedoch eine Standardabweichung von 2,1 ermittelt.

Die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes und die dadurch bedingte eher ungünstige Belichtung sowie Bad und WC als fensterlose Räume, bedeuten ein höheres Risiko für künftige Nachfragen auf dem örtlichen Immobilienmarkt.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Parameter wird ein Liegenschaftszins von 4,0 % als sachgerecht erachtet. Dieser Liegenschaftszins wurde entsprechend auch für das Garagengebäude zugrunde gelegt.

Bei dem Gebäude wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Ausgehend von einer Fertigstellung des Anwesens und dessen Erstbezug im Jahr 1974 und somit einem Gebäudealter von 49 Jahren zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich eine Restnutzungsdauer des Gebäudes und der Wohnung von 31 Jahren. Bei einem Liegenschaftszins von 4,0 % und einer Restnutzungsdauer von 31 Jahren ergibt sich ein Vervielfältiger von 17,59 für Wohnung und Garage.

Beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten sowie der nicht umlagefähigen Betriebskosten wurden die letzte Jahresabrechnung sowie der aktuelle Wirtschaftsplan 2024 für die Wohnung sowie 2021 (fortgeltend) für die Garage berücksichtigt. Hieraus ergeben sich bezogen auf den Jahresrohertrag Bewirtschaftungskosten von 30 %.

Für das Wohngebäude und die Garagenanlage sind unterschiedliche Hausverwaltungen bestellt. Es wurden die jeweiligen Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen zugrunde gelegt.

Da der Zustand der Wohnung mangels Innenbesichtigung nicht bekannt ist, wurde ein Sicherheitsabschlag von 10 % des Ertragswertes vorgenommen. Ein weiterer Abzug im Rahmen der Bewirtschaftungskosten war daher nicht erforderlich.

Beim Ansatz der marktüblichen Miete wurden die Parameter des Mietspiegels der Stadt Heidelberg 2023, der seit dem 23. Oktober 2023 anwendbar ist, berücksichtigt. Mangels Innenbesichtigung können die zur Innenausstattung der Wohnung im neuen Mietspiegel genannten Kriterien, weder positive noch negative Merkmale, berücksichtigt werden. Aufgrund der offenkundigen Merkmale und Kriterien ist eine marktübliche Miete für die Wohnung von € 7,96 je m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielbar. Die derzeitige Nettokaltmiete beläuft sich, unter Berücksichtigung der Ausführungen des Zwangsverwalters in seinem Übernahmebericht, auf aktuell nur € 6,60 je m<sup>2</sup>. Vom Mietvertrag wurde der Unterzeichnerin ein Auszug durch den Zwangsverwalter übermittelt. Die dort genannte Miete entspricht nicht mehr der aktuellen Zahlungsverpflichtung.

*Unter Berücksichtigung gesetzlicher Regelungen zu Mieterhöhungen ist auf der Basis des neuen Mietspiegels eine Erhöhung der Netto-Kaltmiete um 15 % kurzfristig möglich. Dies ergibt eine monatliche Netto-Kaltmiete von 7,65 €/m<sup>2</sup>. Dieser Betrag wurde bei der Ertragswertermittlung als marktüblich erzielbar zugrunde gelegt.*

*Auch wenn weitere Kriterien des Mietspiegels erfüllt sein sollten, die einen Zuschlag zur Netto-Kaltmiete rechtfertigen könnten, so ist aufgrund der Begrenzung der Mieterhöhung dennoch keine höhere monatliche Miete als der angesetzte Betrag erzielbar.*

*Es wurde bei der Ermittlung der marktüblichen Miete ein durchschnittlicher Zustand der Wohnung unterstellt. Wegen der fehlenden Innenbesichtigung wurde vorsorglich ein Abzug von 10 % des Ertragswertes vorgenommen.*

*Für die Garage wurde eine Miete von € 60,-- monatlich angesetzt. Die Parkraumsituation vor Ort, auch im Hinblick auf die Lage und Erreichbarkeit der Wohnung, ist beengt. Eine Erhöhung der Miete von derzeit € 50,-- auf € 60,-- ist daher ebenfalls möglich.*

*Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 wurde den Veröffentlichungen auf dem Bodenrichtwertportal Baden-Württemberg (BORIS) entnommen. Neuere Bodenrichtwerte wurden für die Stadt Heidelberg bisher nicht veröffentlicht. Eine Abweichung des angemessenen Bodenwertes vom Richtwert kam ebenfalls nicht in Betracht, da keine abweichenden Grundstücksmerkmale vorliegen.*

## **9. Zusammenfassung**

*Bei der Bewertung wurden der derzeitige Zustand des bei der Außenbesichtigung vorgefundenen Zustands des Wohngebäudes sowie der Garagenanlage berücksichtigt. Beschrieben wurde die vorherrschende Ausstattung des Gebäudes, die in Teilbereichen abweichen kann, ohne dass dies einen Einfluss auf den Ertragswert hat. Auf die fehlende Innenbesichtigung von Gebäude und Wohnung wird nochmals hingewiesen.*

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

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

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

*Die Verkehrswerte werden jeweils aus dem Ertragswert abgeleitet und wie folgt geschätzt:*

1. Wohnung € 115.000,--

*in Worten: Euro einhundertfünfzehntausend*

2. Einzelgarage in der Sammelgarage € 11.000,--

*in Worten: Euro elftausend*

*Die Bewertung habe ich aufgrund einer eingehenden persönlichen Besichtigung des Wohngebäudes von außen sowie der Außenanlagen ohne Beisein Dritter vorgenommen.*

*Es bestand eine Zutrittsmöglichkeit zur Tiefgarage. Auch hier erfolgte die Besichtigung ohne Beisein Dritter. Hinsichtlich der Garagenanlage erfolgte eine Nachbesichtigung am 05.11.2023, nachdem die Aufteilungspläne der Garagenanlage vom Grundbuchzentralarchiv eingegangen waren. Aufgrund der teilweise doppelten Nummerierung der Stellplätze konnte beim ersten Termin keine sichere Zuordnung der Garage zum Versteigerungsobjekt erfolgen.*

*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 10. November 2023*

*Astrid Sprenger-Hentschel  
Diplom-Sachverständige*

**10. Anlagen**

- *Baubeschreibung aus der Teilungserklärung*
- *Bau- und Ausstattungsbeschreibung aus dem Verkaufsprospekt von 1974*
- *Baubeschreibung aus den Bauakten für das Wohngebäude*
- *Baubeschreibung für die Garagenanlage aus den Bauakten*
- *Lagepläne für Wohngebäude und Garagenanlage aus den Aufteilungsplänen*
- *Teilungserklärung vom 28. Juni 1974 Notariat I Heidelberg mit Änderungen vom 11. Juli 1979 (I UR 1429/79) und 10. November 1993*
- *Teilungserklärung für das Garagengrundstück vom 11. Juli 1979, Notariat Heidelberg*
- *Bewilligung Grunddienstbarkeit vom 12. Oktober 1978, Notariat I Heidelberg, Notar Dr. Holzwarth, I UR 5842/78*
- *Grundriss 3. Obergeschoss Haus Otto-Hahn-Platz 11*
- *vergrößerter Grundriss Wohnung Nr. 206 aus dem Verkaufsexposé*
- *Wohnflächenberechnung aus den Bauakten für Wohnung 206*
- *Flurstück 26506/2, Lageplan aus Geoportal Baden-Württemberg*
- *Flurstück 26506/3, Lageplan aus Geoportal Baden-Württemberg*
- *Baulastenblatt vom 30.10.1978*
- *Ansichten und Schnitt Wohngebäude*
- *Grundriss Kellergeschoss mit Zuordnung der Kellerabteile*
- *Lageplan, Baubeschreibung und Ansichten, Errichtung des Gebäudes für Mülltonnen aus dem Jahr 1999 an der Ostseite der Wohnanlage (zum Wald)*

- *Energieausweis des gesamten Objekts vom 23.11.2028, ista Deutschland GmbH, Ronny Thieme, Walter-Köhn-Straße 4 d, Leipzig*
- *Ortsplan der Stadt Heidelberg, Stadtteil Emmertsgrund*
- *Fotodokumentation mit 10 Lichtbildern, einschließlich Deckblatt*

*Die Verkehrswertschätzung wurde in 5 Ausfertigungen in Papierform sowie in 2 Ausfertigungen auf CD-ROM im pdf-Format, davon eine für das Archiv der Unterzeichnerin, erstellt. Eine weitere Ausfertigung wurde per Email 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.*

BAUBESCHREIBUNG

Anlage zur Urkunde  
des Notariats Heidelberg  
vom 28.6.74  
Notariat  
gez. Dr. Holzwarth

263

Bauvorhabensnummer: 61 718 084

Bauvorhaben: HEIDELBERG-EMMERTSGRUND,  
Block F, G, H + K

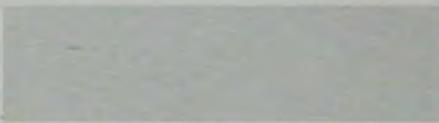
Bauherr:



Planung + Bauleitung:



Bautechnische  
Bodenuntersuchung:



Ausschreibung:



Statik:



Heizung, Sanitär, Elektro:



Außenanlage:



Versorgung der Gebäude mit:	Wasser, Elektro, Telefon, Antenne, Fernwärme
Entsorgung der Gebäude:	Abwasser (Mischsystem) + Müll (zentrale Absaugung)
Kanalleitungen:	Steinzeugrohre Ringdrainage außerhalb der Umfassungswände
Rohbau:	Betonstreifenfundamente Kiesfilterschicht unter dem UG Fußboden
UG Umfassungswände:	Beton 15 cm stark
UG Innenwände:	Beton 15 und 20 cm stark, Kalksandsteinmauerwerk geschlemmt
UG Fußboden:	Beton mit Glattstrich
Feuchtigkeitsisolierung:	Vertikale Isolierung der Betonaußenwände Welleternit und Kiessickerschicht
Geschoßaußenwände:	Beton 15 und 20 cm stark mit vorgehängter hinterlüfteter Eternitfassade und dazwischenliegender Wärmedämmschicht aus Mineralwolleplatten
Treppenhaus- sowie Wohnungstrenn- und Aufzugswände:	Beton 20 cm stark
Geschoßinnenwände:	Beton 15 cm stark und Leichtbauwände
Wärme- und Schallisolierung:	nach DIN
Fenster- sowie Dachbrüstungen:	Block F + G Stahlbetonfertigteile mit äußerer Wärmedämmung und Eternitverkleidung. Block H Holzkonstruktion mit innenliegender Isolierung und Eternitverkleidung.
Fensterbrüstungen:	Block K Stahlbetonfertigteile ohne Verkleidung (Sichtbeton) mit Innenisolierung. Im Loggienbereich Holzkonstruktion mit Innenisolierung und Eternitverkleidung Laubengang Stahlbetonfertigteile teilweise mit Eternit verkleidet
Deckenkonstruktion:	Stahlbetonmassivplatte 14 cm stark

76

Dachaufbau:	einschaliges Warmdach (gefällelos) mit Innenentwässerung. Isolierung bestehend aus: Dampfbremse aus PVC-Folie, lose verlegt, Wärmedämmung 60 mm Styrodur bzw. Roofmate darauf PVC Dachfolie Delifol und gewaschene Kiesschüttung ca. 6 cm
Treppen:	Stahlbetontreppenläufe und Podeste
Loggien:	Block F + G Stahlbetonmassivplatte mit Spaltklinkerbelag, Brüstung mit Eternitverkleidung auf Stahlunterkonstruktion
Laubengang:	Block K Stahlbetonmassivplatte mit Betonplatten (rutschfeste Oberfläche), gummigelagert.
Fluchtbalkone:	Block F Stahlbetonmassivplatte mit Glattstrich, Brüstung mit Eternitverkleidung auf Stahlunterkonstruktion
UG Abstellräume:	Lattenverschläge
Heizungsinstallation:	Anschluß an die Fernheizung mit zentraler Warmwasserversorgung, Stahlradiatoren und Plattenheizkörper, Wärmevergleichszählung Fabrikat: Clorius
Sanitärinstallation:	Zentrale Wasserversorgung, Warmwasseranschlüsse in Küche, Bad + WC, Warmwasserkostenverteiler, Entlüftung der innenliegenden Bäder und WC.
Lüftungsanlage:	Lüftungsschächte grundsätzlich ab UG ausgeführt, bestehend aus Asbest-Zementrohren, ausgeführt als Sammelschachtanlagen nach DIN 18017
Sanitär-Gegenstände Küche:	Nirosta abgedeckte Spüle 180/60 mit 2 Becken und kunststoffbeschichtetem Unterbau mit Drehtüren und herausnehmbarem Cubus für Spülmaschine Mischbatterie Anschluß für Spülmaschine (ohne Armatur) mit Blindstopf verschlossen

269

Bad: Stahlblechbadewanne 3,5 mm stark  
 Wannenfäll- und Brausebatterie mit  
 Gleitstange Wannengriff, Kristall-  
 Porzellan-Waschtisch, Nenngröße 63,  
 Mischbatterie mit Handhebel-Ablauf-  
 ventil, Handtuchhalter, 2-armig,  
 Länge 46 cm, Porzellanablage 60/14 cm,  
 Spiegel 60/45 cm, Anschluß für Wasch-  
 maschine (ohne Armatur) mit Blind-  
 stopfen verschlossen, WC im Bad,  
 Flachspülklosett, Tiefhäng-Spülkasten,  
 Flexotherm-Ringsitz, Papierrollen-  
 Halter

WC-Raum: Flachspül-Klosett, Tiefhäng-Spülkasten,  
 Flexotherm-Ringsitz, Papierrollenhalter,  
 Kristallporzellan-Waschtisch, Nenngröße  
 63, Mischbatterie mit Handhebel-Ablauf-  
 ventil, Handtuchhalter, 2-armig, Länge  
 46 cm, Porzellan-Ablage 60/14 cm,  
 Spiegel 60/45 cm

UG-Flure + Waschküchen: Ausguß-Becken emailliert mit Kalt- und  
 Warmwasserschlauchventilen

WC-Raum im UG  
 (Handwerker): Flachspülklosett, Tiefhäng-Spülkasten,  
 Ringsitz, Papierrollen-Halter, Kristall-  
 porzellan-Handwaschbecken, Handtuch-  
 halter doppelt, Spiegel 40/50 cm

Waschküchen im UG: Anschlüsse für Waschmaschinen und  
 Trockner sowie teilweise Bügelmaschinen,  
 Bodeneinläufe

Elektroinstallation: Elektroversorgung durch Erdkabel,  
 Fundamenterder-Ring für Potentialaus-  
 gleich Elt Installation, Aufzugsanlage,  
 Blitzschutzanlage, Zählerplatz zentral  
 im UG, Wohnungssicherungsverteiler in  
 den Wohnungen im Flur, Telefonleerrohr  
 bis hinter die Wohnungseingangstür,  
 Klingel-, Türöffner- und Türsprechanlage,  
 Antennensteckdosen in den Wohnzimmern,  
 Anschluß an Gemeinschaftsantennenanlage  
 für sämtliche Rundfunk- und deutschen  
 Fernsehprogramme, Beleuchtungskörper als  
 Schiffsarmaturen in den UG-Räumen, als-  
 NUR-Glasleuchten in den Treppenhäusern  
 und Gemeinschaftsfluren

Blitzschutzanlage: vorhanden

Aufzüge:

vorhanden vom UG bis DG, Fahrgeschwindigkeit 0,8 m/s, Fahrkorbtüren als Schiebetüren Kabine in Normalausstattung, Steuerung: Einknopf-Sammelsteuerung, Standort-Anzeige in der Kabine, Notruf-Anlage

Feuerschutzanlage:

Block F Ausführung entsprechend Auflagen der Baurechtsbehörde  
Rauchabzugsanlage in den Treppenhäusern, Feuerschutztüren, Feuerlöscheinrichtungen als trockene Steigleitungen mit C-Festkuppelungen im Gebäude und B-Anschlüssen im Freien  
Feuermeldeanlage im Freien

Fußbodenbeläge in den Wohnungen:

schwimmende Zementestriche nach DIN, darauf Textilbelag (Qualität Nadelfilz), in allen Räumen ausgenommen Küche und Abstellraum, Bad + WC  
In Bad und WC Mittelmosaik 5/5, Küche und Abstellraum Kunststoffplatten Fabrikat Deliflex,  
Loggienbelag Spaltklinker, Holzsockelleisten zu den Textilbelägen, sonst Kunststoffsockel.  
Dachterrassen mit Waschbetonplattenbelag. Abgrenzung gegen Dachfläche mit Blumentrögen und Geländer

Außerhalb der Wohnungen:

Sicherheitstreppenhäuser und Loggien mit Glattstrich. Innenliegende Treppenhäuser, Flure und Aufzugsvorraum mit Kunststeinbelag

Gipserarbeiten:

Naßräume: Küche, Bad, WC, Spachtelputz  
Wohnräume: Abstellraum und Flure, Spachtelputz  
Treppenhäuser, Vorhallen, Erschließungsflure Spachtelputz

Fliesenarbeiten:

Küche: Keramische Fliesen 4 Reihen hoch im Bereich der Installationswand  
Bad raumhoch umlaufend  
WC ca. 2 m hoch umlaufend

Hauseingangstüren:

Metallkonstruktion mit Sprech- und Klingelanlage  
Briefkastenbatterie auf Metallunterkonstruktion

Wohnungstüren:

Türzargen raumhoch, System Bossert teils mit Holzblenden, teils mit Oberlicht, Türblätter macorée furniert. Wohnungseingangstüren Laubengang Block K (Türblatt) gestemmt in sattem Ton gestrichen innen macorée furniert.

Türrahmen mit umlaufender Dichtung in sattem Ton gestrichen, Türpuffer auf dem Fußboden für Türen, deren Öffnungswinkel kleiner als 120 Grad ist. Schließanlage ausgelegt für: Haustür, Wohnungseingangstür, Trockenräume, Waschküche, Fahrrad- und Kinderwagenräume

Schreiner-Einbauten:

Teilweise Flureinbauschränke als Abstellräume in Nischen eingebaut mit Fachböden auf Trägerkonsolen, mehrflügelig, in Wohngeschossen seidenmatt gestrichen.

Fenster:

Holzart: Kiefer deckend, gestrichen, seidenmatt, mit eingebauten Dichtungsprofilen und Wetterschutzschiene aus Alu, Abdichtung zu Baukörper mit spritzbarer, dauerelastischer Dichtungsmasse, Profilausbildung entsprechend statischer Beanspruchung, Verglasung bei Einfachfenstern, CUDO Isolierglas LZR 12 mm bei Verbundfenstern Tafelglas Sorte 1, Beschläge: Einbohrbänder verzinkt, Gestänge, Griffe Handhebel usw. eloxiert. Dauerlüftung für Fenster, Türen eloxiert.

Sonnenschutz:

Verbundfenster mit Jalousetten, Einbau zwischen den Scheiben, Farbton weiß, Lamellenbreite 25 mm

Treppengeländer:

Sicherheitstreppenhäuser Block F, Metallrahmenkonstruktion mit senkrechten Metallstäben, Loggiengeländer, Metallrahmenkonstruktion verzinkt mit Eternitverkleidung, Geländer für franz. Fenster Rahmenkonstruktion mit senkrechten Stäben versehen. Innenliegende Treppenhäuser Metallkonstruktion gestrichen mit Holzbohlen und Drahtglasfüllung.

Sonstige Metallarbeiten:

Abdeckungen für Montage- und Lichtschacht Gitterroste verzinkt. Steigleitern an Dachversprüngen verzinkt, Vordächer für Hauseingänge Block H gestrichen, Anschlagschienen für Türen aus Winkelstahl gestrichen, Rahmen für Fußabstreifer und Matten aus Winkelstahl verzinkt. Fensterbank-Träger gestrichen, Fahrradständer in den Fahrradräumen verzinkt.

alerarbeiten:

Deckenanstrich in allen Räumen in und außerhalb von Wohnungen. Wandanstrich: Dispersion auf Rauhfasertapete waschbeständig in hellen Tönen, Wohn- und Schlafräume, Diele, Flure. Wand-Dispersionfarbanstrich waschbeständig in Küche + WC, innenliegende Treppenhäuser und Verteilerflure, Waschküchen, Trockenräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume. Außenbetonwände der Wohngeschoße Block K farblos imprägniert.

UG-Fußböden mit Krautoxin versiegelt: Waschküchen, Trockenräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume, Hausanschlußräume, Übergabestationen, Kellerräume und Flure. Außenbetonwände der Treppenhäuser farblos imprägniert, Loggienuntersichten gestrichen, Laubgänge teilweise gestrichen; Holzverschalungen Vordächer und Eingänge: lasierender Anstrich. Stahltürzargen und Stahltüren im UG deckend gestrichen.

Sonstige Metallbauteile: Geländer, Vordächer, Fensterbankträger, Heizkörper mit Konsolen, Steigleitern, Briefkastenunterbauten usw.

deckend gestrichen, Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Dielen + Flure mit Rauhfaser tapeziert.

Außenanlage:

Belag der Wege und Plätze: Holländischer Klinker und Betonplatten 120/120; Stufen- und Rampenanordnung nach Geländeverlauf. Belag der Abstellplätze für PKW BEHATON. Feuerwehrezufahrten Beton-Rasensteine, Freiflächen: Roh- und Feinplanie einschließlich Rasensaat, Bepflanzung mit landschaftsnahen Jungpflanzen aus Nadel- und Laubgewächsen 40 - 100 cm hoch. Kleinkinderspielplätze mit Sandkästen und Spielgeräten; Einfriedungen aus Holz und Beton; Außenbeleuchtung. Sonstige Einrichtungen: Fahrradständer, Sitzbänke, Papierkörbe, Orientierungssäulen, Kommunikationssäulen, Brunnen.

Garagen:

2-geschossige Sammeltiefgaragen mit Kipp-toren und befestigter Zufahrt.

# Bauqualität und Ausstattungsmerkmale

Die Eigentumswohnungen sind nach folgenden Ausstattungsmerkmalen fertiggestellt worden.

## **Anschluß an die Versorgungsleitungen:**

Wasser, Elektro, Kanal, Fernheizung, Müllentsorgung

---

## **Rohbau**

### **Fundamente:**

Betonstreifenfundamente

### **Kelleraußenwände:**

Beton, nach statischen Erfordernissen

### **Kellerinnenwände:**

Beton, nach statischen Erfordernissen

### **Kellerboden:**

Betonboden mit Glattstrich

### **Feuchtigkeitsisolierung:**

Vertikale Isolierung der Betonaußenwände, Trockenmauerwerk, Drainage

### **Geschoßaußenwände:**

Beton, mit vorgehängten Eternitfassaden und zwischenliegender Wärmedämmschicht

### **Treppenhaus sowie Wohnungstrennwände und Aufzugschachtwände:**

Beton, nach statischen Erfordernissen

### **Geschoßinnenwände:**

Beton oder Leichtbauwände, je nach statischen Erfordernissen

### **Deckenkonstruktion:**

Stahlbetonmassivplatten, 14 cm stark bzw. nach statischen Erfordernissen

### **Dachisolierung und Abdeckung:**

Einschaliges Warmdach, gefällelos verlegt, mit Innenentwässerung und Kiesschüttung

### **Treppen:**

Stahlbetontreppenläufe und Podeste mit Kunststeinbelag

### **Loggien:**

Stahlbetonmassivplatte mit Spaltklinkerbelag, Brüstung mit Eternitverkleidung in Stahlkonstruktion

### **Wärme- und Schallisolierung:**

nach DIN

---

## **Ausbau**

### **Spachtelarbeiten:**

Decken und Wände der Wohnungen soweit erforderlich

### **Einzelfenster und Tür-Fensterelemente:**

Verbundkonstruktion, teils isolierverglast, Jalousetten an den in der Fassade liegenden Fenstern

### **Hauseingangstür:**

Metallkonstruktion mit Sprech- und Klingelanlage, Briefkastenbatterie auf Metallunterkonstruktion

### **Wohnungseingangs- und Wohnungsinnentüren:**

Türzargen, raumhoch, teils mit Holzblenden, teils mit Oberlicht. Türblätter macorée furniert

### **Wandfliesen:**

Keramische Fliesen in Bad raumhoch umlaufend, in der Küche 4 Platten hoch im Bereich der Installationswand, WC ca. 2 m hoch

### **Fußböden:**

Schwimmende Zementestriche nach DIN, Textilbelag (Qualität Schlingenware) in allen Räumen, ausgenommen Küche und Abstellraum. Im Bad und WC Mittelmosaik, Küche und Abstellraum Kunststoffplatten, Loggienbelag Spaltklinker, Holzsockelleisten zu den Textilbelägen sonst Kunststoffsockel. Terrassen mit Waschbetonplatten

### **Elektroinstallation:**

Telefonleitung bis hinter Wohnungseingangstür (kein Postanschluß), Klingel-, Türöffner- und Türsprechanlage, Beleuchtungskörper als Schiffsarmaturen in UG-Räumen, als NUR-Glasleuchten in in den Treppenhäusern und Gemeinschaftsfluren

### **Antennenanlage:**

Gemeinschaftsantennenanlage für sämtliche Rundfunk- und deutschen Fernsehprogramme, soweit am Ort üblicherweise zu empfangen

### **Sanitärinstallation:**

Zentrale Wasserversorgung, Warmwasseranschlüsse in Küche, Bad und WC, Warmwasserkostenverteiler, Entlüftung der innenliegenden Bäder und WC

**Sanitär-Gegenstände:**

Nirosta-abgedeckte Spüle mit kunststoffbeschichtetem Unterbau, Mischbatterie, emaillierte Stahlblechwanne 3,5 mm stark, Wannenfäll- und UNICA Brausebatterie, Wannengriff, Kristallporzellan-Waschtisch, Mischbatterie, Spiegel, Porzellanablage, doppelarmiger Handtuchhalter, Kristallporzellan-WC, Kunststoffstuhlsitz und -deckel, tiefhängender Spülkasten, Papierhalter, in separatem WC zusätzliches Handwaschbecken, Spiegel, Handtuchhalter, Ausgußbecken im UG

**Heizungsinstallation:**

Anschluß an die Fernheizung mit zentraler Warmwasserversorgung, Stahlradiatoren und Plattenheizkörper

**Malerarbeiten:**

Wände in Küche, Bad, Abstellraum soweit nicht gefliest, Innendispersionsanstrich

**Tapezierarbeiten:**

Wohn-, Schlafräume und Flure mit Rauhfaser tapeziert und mit Innendispersionsfarbe gestrichen

**Kellerräume:**

Lattenverschlüge

**Treppengeländer:**

Stahlkonstruktion mit Holzbohlen und Drahtglas

**Aufzugsanlage:**

pro Haus 1 Aufzug

**Müllbeseitigung:**

Pneumatische Müllentsorgung, d. h.: Zentrale Mülleinwurfschächte

**Besondere Einrichtungen:**

Gemeinschaftswaschküche im UG, Vollwaschautomat mit Münzzähler vorhanden sowie ausreichende Anzahl von Trockenräumen, Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen

---

## Außenanlagen

**Zuwege:**

Betonplatten und Holländische Klinker. Stufen- und Rampenanordnung nach Geländeverlauf

**Freiflächen:**

Roh- und Feinplanie einschließlich Rasensaat, Jungpflanzen aus Nadel- und Laubgewächsen, Kinderspielplatz

**Garagen:**

2-geschossige Sammeltiefgaragen mit Kipptor und befestigter Zufahrt

---

**Gewährleistung:**

Die Inanspruchnahme der Verkäuferin bezüglich am Gemeinschaftseigentum der Häuser A+B am Mombertplatz in Erscheinung getretenen Sachmängel durch die Eigentümergemeinschaft wird in käuferfreundlicher Weise so behandelt, daß die Verkäuferin auf ihre Kosten einen unabhängigen vereidigten Bausachverständigen mit der Prüfung und Feststellung beauftragen wird bzw. beauftragt hat. Die im Rahmen dieser Begutachtung festgestellten Sachmängel wird die Verkäuferin auf Ihre Kosten, auf die vom Gutachter vorgesehene Weise, in Ordnung bringen lassen.

Änderungen und Irrtum vorbehalten



Fragen zum Gebäude und zur Heizung	Antworten des Antragstellers bzw. Planverfassers	Prüfvermerke der Baurechtsbehörde
(34) Treppen Material UG EG OGe	Stahlbetontreppen aus Fertigteilen	
(35) Besondere bauliche Einrichtungen (z. B. Aufzug oder dergleichen)	Aufzüge	
(36) Außenseiten des Gebäudes Material, Struktur, Farbe	Eternitplatten auf Holzunterkonstruktion	
(37) Einfriedung des Grundstücks Material, Gestaltung		
(38) Schornsteine (Grundriß und Schnittzeichnung mit Darstellung der umgebenden Gebäudeteile beifügen, sofern nicht in den Bauzeichnungen) a) Anzahl der Schornsteine b) Was soll angeschlossen werden? Sammelheizung? Beschreibung s. Ziffer (38) Einzelöfen Anzahl? für welche Brennstoffe? c) Querschnitte der Schornsteine Wangenstärke der Schornsteine Material d) Bedachung des Gebäudes an den Schornsteinmündungen?	Beheizung durch Fernheizanlage keine <del>XXX</del> Schornsteine vorhanden ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> _____ Stück feste <input type="checkbox"/> flüssige <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> _____ / _____ cm i. L. _____ cm	
(39) Sammelheizung (Geschoßgrundriß mit Heizraum und Schnitt des Heizraumes beifügen, sofern nicht in den Bauzeichnungen) a) Handelt es sich um eine bestehende Heizungsanlage oder um eine Neueinrichtung? b) Wärmemittler c) Brennstoffe d) Heizungskessel Anzahl Leistung eines Kessels Abmessungen eines Kessels	Fernheizungsanlage bestehende <input type="checkbox"/> Neueinrichtung <input type="checkbox"/> Warmluft <input type="checkbox"/> Niederdruckdampf <input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Hochdruckdampf <input type="checkbox"/> feste <input type="checkbox"/> flüssige <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> _____ Stück _____ Kcal/h Länge    Breite    Höhe	
(40) Heizöllagerbehälter a) Wie erfolgt die Lagerung b) Art der Behälter Anzahl Fassungsvermögen Leicht- oder Schweröl? c) Welche Schutzvorrichtungen sind vorgesehen? Betonwanne? doppelwandiger Behälter? automatische Leckanzeige?	Fernheizungsanlage unterirdisch <input type="checkbox"/> oberirdisch <input type="checkbox"/> _____ Stück _____ Liter Leichtöl <input type="checkbox"/> Schweröl <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	

Fragen zur Versorgung und Entwässerung	Antworten des Antragstellers bzw. Planverfassers	Prüfvermerke der Baurechtsbehörde
(41) Wie und woher wird das Gebäude mit Trinkwasser versorgt?	Städt. Wasserversorgung	
(42) <b>Abortanlagen</b> , Anzahl? Spülaborte? Trockenaborte? Innenliegende Aborte?  Be- und Entlüftung?	1 ..... Stück je Wohnung ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>  Luftschächte	
(43) Wohin sollen die <b>Abwässer</b> abgeleitet werden?  a) in wasserdichte Grube ohne Überlauf  b) in Ortskanalisation mit Sammelkläranlage? ohne Sammelkläranlage?  c) über Kleinkläranlage in Ortskanalisation? in Vorfluter?  in welchen? zur Versickerung	Fäkalien (ja / nein)      Brauchwässer (ja / nein) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ..... <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
(44) <b>Elektrische Stromversorgung</b> Anschluß an Hochspannungsleitung? Niederspannungsleitung? durch Verkabelung?  Welche Geräte sollen angeschlossen werden? Elektroherde Warmwassergeräte Waschmaschinen Nachstrom-Speicheröfen  (bei Gewerbebetrieb Liste der Maschinen mit Anschlußwerten beifügen!)  Gesamter elektrischer Anschlußwert?	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>  1 ..... Stück je Wohnung --- ..... Stück 1 ..... Stück je Wohnung --- ..... Stück ..... Stück  ..... KW	
(45) <b>Gasversorgung</b> (sofern möglich) Ist Anschluß vorgesehen?  Welche Geräte sollen angeschlossen werden? Gasherde Durchlauferhitzer Gasheizöfen  (bei Gewerbebetrieb Liste der Geräte mit Anschlußwert beifügen!)	ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>  ..... Stück ..... Stück ..... Stück ..... Stück ..... Stück	
(46) <b>Fernwärmeversorgung</b> (sofern möglich) Ist Anschluß vorgesehen?	ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	

JUNI 1977

Anlage zum Bauantrag an die

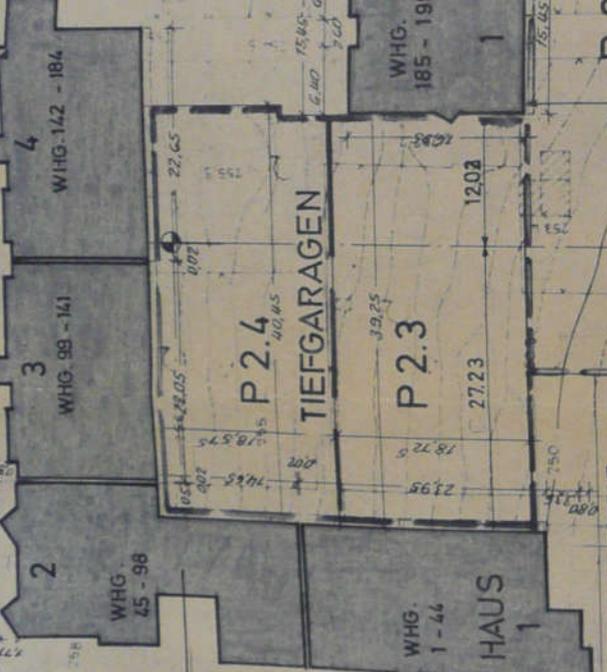
Bauherr	
Bauvorhaben	Neu- und Umbau einer 2-gesch. Tiefgarage in Heidelberg-Emmertgrund P 2.1 - 2.5

Straße / Flurst.-Nr.

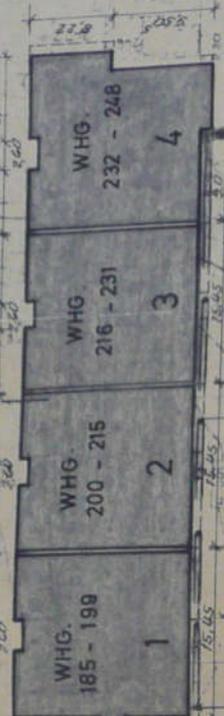
## Baubeschreibung

Fragen zum Gebäude	Antworten des Antragstellers bzw. Planverfassers	Prüfvermerke der Baurechtsbehörde
(21) Nutzungszweck des Gebäudes	Tiefgarage	
(22) Konstruktive Merkmale (z. B. Massivbau, Holzhaus, Fertighaus)	Massivbau	
(23) Umbauter Raum (DIN 277)	24.195,52 cbm	
(24) Reine Baukosten (DIN 276) davon Rohbaukosten Ausbaukosten	2.405.000,-- DM DM DM	
(25) Kosten der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen	- DM	
(26) Baugrund, Beschaffenheit, besondere Merkmale	-	
(27) Fundamente Gründungsart und Material	Stahlbetonfundamente	
(28) Fußbodenhöhe des Erdgeschosses vorgeschlagen wird, bezogen auf NN a) für Hauptgebäude b) für Nebengebäude	-	
(29) Außenwände Material und Stärke	UG EG OGe Stahlbeton 15 cm	
(30) Trennwände Material und Stärke	UG EG OGe DG Maschendraht	
(31) Decken Material, Stärke	über UG über EG über OGe Stahlbeton 17-26 cm	
(32) Dach, Konstruktionsart und Material	-	
(33) Dacheindeckung, Material, Farbe	Feuchtigkeitsisolierung u. Erd-aufschüttung	

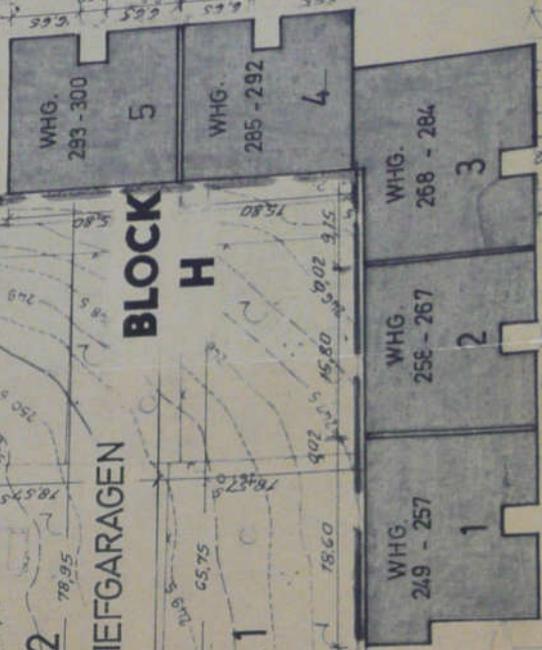
**BLOCK F**



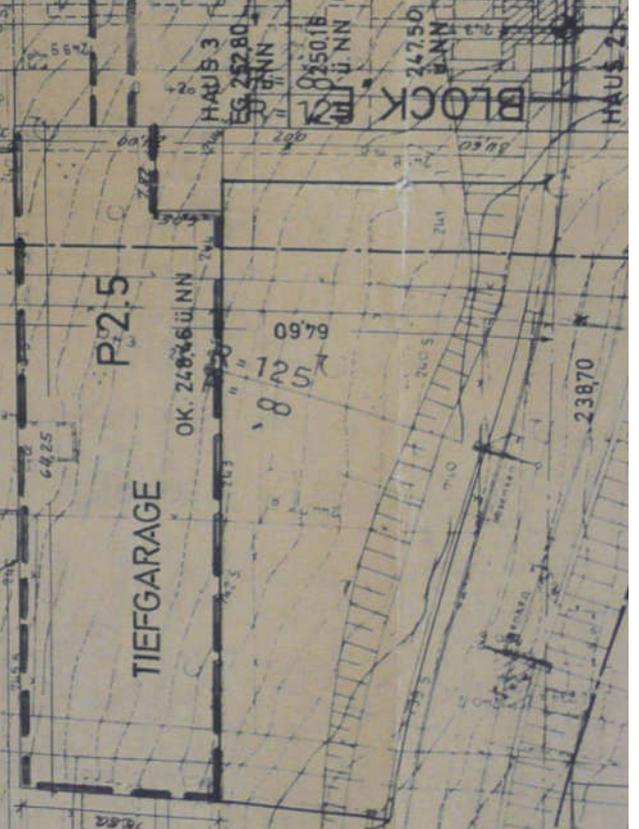
**BLOCK G**



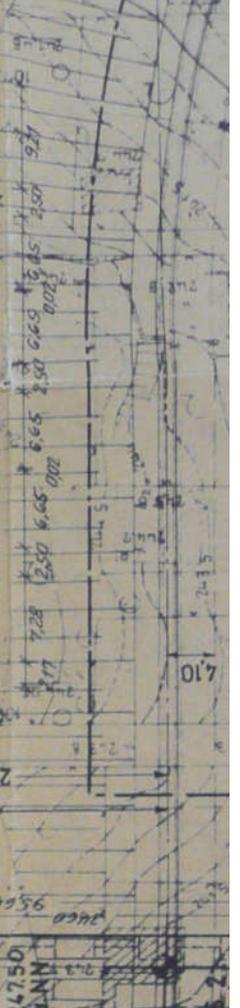
**BLOCK H**



**TIEFGARAGE**



**BLOCK E**



Geschehen zu Heidelberg am elften Juli  
neunzehnhundertneunundsiebzig.

-11, Juli 1979-

- Vor dem Notariat I Heidelberg -

Gegenwärtig: Notariatsdirektor Dr. Holzwarth in Heidelberg  
als Notar.

Anwesend: , Kaufmann in der Grund-  
stücks- und Wohnungswirtschaft, geschäftsansäßig  
handelnd für die

aufgrund der Vollmacht vom <sup>24. April 1978</sup> ~~19. August 1976~~, die in  
Ausfertigung heute hier vorlag und die in Ausfertigung  
bei den Sammelakten des Grundbuchamts Heidel-  
berg unter Aktenseite <sup>4287</sup> ~~4135~~ ff abgeheftet ist.  
Die Neue Heimat Baden-Württemberg handelt für sich  
selbst und als Vertreter der in den Grundbüchern  
von Heidelberg Nr. 3001 bis 3350 eingetragenen Woh-  
nungseigentümer und der in den gleichen Grundbüchern  
eingetragenen Grundpfandgläubigern und Berechtigten  
von Rechten in der zweiten Abteilung des Grundbuchs.  
Soweit von den Wohnungseigentümern erteilte Vollmach-  
ten für dieses Rechtsgeschäft nicht ausreichen, wird  
die Genehmigung nachgebracht, desgleichen wird die  
Genehmigung der Berechtigten der Rechte der zweiten  
und dritten Abteilung des Grundbuchs nachgebracht.  
Mit Eingang der Genehmigungen beim beurkundenden  
Notar oder beim Grundbuchamt Heidelberg gelten sie  
den Beteiligten als zugegangen.  
Der Erschienene erklärt zur öffentlichen Beurkundung  
folgende

Änderung von Wohnungseigentumsrechten

Teil I

Im Grundbuch von Heidelberg Nr. 3001 bis 3350 sind Miteigentumsanteile an dem Grundstück, jeweils Bestandverzeichnis lfd. Nr. 9, bestehend aus dem Flurstück Nr. 26506 mit 2 ha 41 a 64 m<sup>2</sup> und aus dem Flurstück Nr. 26506/1 mit 52 a 35 m<sup>2</sup>, eingetragen.

Die Miteigentumsanteile sind jeweils verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung Aufteilungsplan Nr. 1 bis 350.

Das Flurstück Nr. 26506 wird nach dem Veränderungsnachweis vom 21. 5. 1979 Nr. 1979/30 geteilt in

Flurstück Nr. 26506	mit 1 ha 00 a 00 m <sup>2</sup> ,
Flurstück Nr. 26506/2	mit 47 a 56 m <sup>2</sup> ,
Flurstück Nr. 26506/3	mit 49 a 08 m <sup>2</sup> und
Flurstück Nr. 26506/4	mit 45 a 00 m <sup>2</sup> .

Weiter wird die Vereinigung des Flurstücks 26506/1 mit dem Flurstück 26506 aufgehoben, sodaß das Flurstück Nr. 26506/1 wieder unter einer eigenen Nr. im Bestandverzeichnis des Grundbuchs zu buchen ist mit folgender Beschreibung:

Flurstück Nr. 26506/1 mit 52 a 35 m<sup>2</sup>.

Auf den neu gebildeten Flurstücken stehen:

Flurstück Nr. 26506

Haus F, Otto Hahn Platz 1, 3, 5, 7 mit den Wohnungseigentumseinheiten Aufteilungsplan Nr. 1 bis 184,

Flurstück Nr. 26506/3

Haus G, Otto Hahn Platz 9, 11, 13, 15 mit den Wohnungseigentumseinheiten Aufteilungsplan Nr. 185 bis 248,

Flurstück Nr. 26506/4

Haus H, Otto Hahn Platz 4, 6, 8, 10, 12 mit den Wohnungseigentumseinheiten Aufteilungsplan Nr. 249 bis 300,

Flurstück Nr. 26506/1

Haus K, Emmertgrundpassage 33, mit den Wohnungseigentumseinheiten Aufteilungsplan Nr. 301 bis 350,

Flurstück Nr. 26506/2

auf diesem Flurstück sind in einer Tiefgarage die Einstellplätze für die

Wohnungseigentumseinheiten Aufteilungsplan Nr. 1 bis 300.  
Die Wohnungseigentumseinheiten Aufteilungsplan Nr. 301 bis 350 haben ihre Einstellplätze auf dem Flurstück Nr. 26506/1, also auf dem Flurstück auf dem das Gebäude mit den Wohnungseigentumseinheiten Aufteilungsplan Nr. 301 bis 350 steht.

Die Wohnungseigentumseinheiten werden nach Umrechnung der Miteigentumsbruchteile an dem bisherigen Grundstück auf die neuen Grundstücke mit den entsprechenden Miteigentumsbruchteilen, wie im Teil II a, b, c und d einzeln aufgeführt, zugeteilt.

Die Eintragung dieser Änderung in den Wohnungsgrundbüchern wird bewilligt und beantragt.

Die Garagenplätze auf dem neu gebildeten Garagengrundstück Flurstück Nr. 26506/2 werden als Teileigentumsrechte Aufteilungsplan Nr. 1 bis 300 den Wohnungseigentümern der Wohnungen Aufteilungsplan Nr. 1 bis 300 zugeteilt. Es erhält jeder Wohnungseigentümer den Garagenplatz mit der Aufteilungsplan Nr., die der Nr. des Aufteilungsplanes für das Wohnungseigentums entspricht.

Zur Bildung der Teileigentumsrechte übertragen die Miteigentümer des Flurstücks 26506/2 unter Aufhebung des Sondereigentums das Eigentum an diesem Grundstück an die

Einig über den Eigentumswechsel bewilligen und beantragen die Beteiligten die Eintragung der Neuen Heimat Baden-Württemberg als Eigentümerin des Flurstücks Nr. 26506/2.

hat durch Teilungserklärung von heute das Flurstück Nr. 26506/2 in 300 Miteigentumsbruchteile zu je 1/300 verbunden jeweils mit dem Sondereigentum an einem Garagenplatz in der Tiefgarage, wie oben näher ausgeführt, aufgeteilt.

Die Neue Heimat Baden-Württemberg überträgt nunmehr die Teileigentumsrechte Aufteilungsplan Nr. 1 bis 300 an die Eigentümer der Wohnungseigentumseinheiten Aufteilungsplan 1 bis 300 der bisherigen Teilungserklärung, die auch nach der neu erfolgten Aufteilung - Teil II a, b und c dieser Urkunde - die gleichen Aufteilungsplan Nr. beibehalten.

Die Beteiligten sind sich über diesen Eigentumsübergang einig und bewilligen und beantragen die Eintragung im Grundbuch.

Die Dienstbarkeit für die Stadtwerke Heidelberg, eingetragen am 15. Dezember 1978, bleibt auf dem Garagengrundstück Flurstück Nr. 26506/2 bestehen. Aus den anderen Belastungen nach der zweiten und dritten Abteilung wird das Flurstück Nr. 26506/2 freigegeben.

Die Eintragung der Freigaben in den Grundbüchern durch lastenfreie Abschreibung wird bewilligt und beantragt.

Gleichzeitig mit der Übertragung der Teileigentumsrechte auf die einzelnen Wohnungseigentümer sind die Teileigentumsrechte mit den auf dem Wohnungseigentum lastenden Grundpfandrechten und Rechten der zweiten Abteilung mitzubelasten. Zu diesem Zweck sind die Teileigentumsrechte jeweils in dem Wohnungsgrundbuch zu buchen, in dem das Wohnungseigentum mit der gleichen Nr. des Aufteilungsplanes eingetragen ist.

Die Beteiligten bewilligen und beantragen gleichzeitig mit der Übertragung des Teileigentums die Mitbelastung der Teileigentumsrechte mit den auf dem Wohnungseigentum mit der gleichen Nr. des Aufteilungsplanes lastenden Grundpfandrechten und die Erstreckung der Rechte der zweiten Abteilung auf die Teileigentumsrechte.

Haus G, Otto- Hahn- Platz 9, 11, 13, 15  
Flst.Nr. 26506/3 mit 49 a 08 m<sup>2</sup>

WE-Nr. Auftr. Plan	ME - Anteile		WE-Nr. Auftr. Plan	ME - Anteile	
	Alt	Neu		Alt	Neu
185	311	144 ✓	238	403	186 ✓
186	274	126 ✓	239	329	152 ✓
187	317	146 ✓	240	407	189 ✓
188	310	143 ✓	241	336	155 ✓
189	331	153 ✓	242	415	193 ✓
190	323	149 ✓	243	339	156 ✓
191	334	154 ✓	244	419	194 ✓
192	327	151 ✓	245	342	158 ✓
193	341	157 ✓	246	423	196 ✓
194	333	154 ✓	247	346	160 ✓
195	344	159 ✓	248	427	198 ✓
196	336	155 ✓			
197	347	160 ✓			
198	339	156 ✓		21.664	
199	315	145 ✓		100.000stel	
200	274	126 ✓			10.000
201	319	147 ✓			10.000stel
202	314	145 ✓			
203	329	152 ✓			
204	323	149 ✓			
205	335	155 ✓			
206	330	152 ✓			
207	342	158 ✓			
208	336	155 ✓			
209	345	159 ✓			
210	339	156 ✓			
211	348	161 ✓			
212	343	158 ✓			
213	352	162 ✓			
214	346	160 ✓			
215	318	147 ✓			
216	309	143 ✓			
217	274	126 ✓			
218	319	147 ✓			
219	314	145 ✓			
220	329	152 ✓			
221	323	149 ✓			
222	335	155 ✓			
223	330	152 ✓			
224	342	158 ✓			
225	336	155 ✓			
226	345	159 ✓			
227	339	156 ✓			
228	348	161 ✓			
229	343	158 ✓			
230	352	162 ✓			
231	346	160 ✓			
232	337	156 ✓			
233	274	126 ✓			
234	380	175 ✓			
235	313	144 ✓			
236	392	181 ✓			
237	323	149 ✓			

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 185 im EG  
Otto-Hahn-Platz 9  
bestehend aus:

144 / 10.000 ✓

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 185 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 186 im EG  
Otto-Hahn-Platz 9  
bestehend aus:

126 / 10.000 ✓

- 3 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 186 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 187 im 1. OG  
Otto-Hahn-Platz 9  
bestehend aus:

146 / 10.000 ✓

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 187 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 188 im 1. OG  
Otto-Hahn-Platz 9  
bestehend aus:

143 / 10.000 ✓

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia
  
- 1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 188 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 189 im 2. OG  
Otto-Hahn-Platz 9  
bestehend aus:

153 / 10.000 ✓

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia
  
- 1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 189 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 190 im 2. OG  
Otto-Hahn-Platz 9  
bestehend aus:

149 / 10.000 ✓

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia
  
- 1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 190 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 191 im 3. OG  
Otto-Hahn-Platz 9  
bestehend aus:

154 / 10.000 ✓

- 4 Zimmer
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 191 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 192 im 3. OG  
Otto-Hahn-Platz 9  
bestehend aus:

151 / 10.000 ✓

- 4 Zimmer
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 192 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 193 im 4. OG  
Otto-Hahn-Platz 9  
bestehend aus:

157 / 10.000 ✓

- 4 Zimmer
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 193 bezeichnet

154 / 10.000 ✓

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 194 im 4. OG  
Otto-Hahn-Platz 9  
bestehend aus:

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 194 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 195 im 5. OG  
Otto-Hahn-Platz 9  
bestehend aus:

159 / 10.000 ✓

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 195 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 196 im 5. OG  
Otto-Hahn-Platz 9  
bestehend aus:

155 / 10.000 ✓

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 196 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 197 im 6. OG  
Otto-Hahn-Platz 9  
bestehend aus:

160 / 10.000 ✓

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 197 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 198 im 6. OG  
Otto-Hahn-Platz 9  
bestehend aus:

156 / 10.000 ✓

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 198 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 199 im 7. OG  
Otto-Hahn-Platz 9  
bestehend aus:

145 / 10.000 ✓

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Terrasse

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 199 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 200 im EG  
Otto-Hahn-Platz 11  
bestehend aus:

126 / 10.000 ✓

- 3 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 200 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 201 im 1. OG  
Otto-Hahn-Platz 11  
bestehend aus:

147 / 10.000 ✓

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 201 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 202 im 1. OG  
Otto-Hahn-Platz 11  
bestehend aus:

145 / 10.000 ✓

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 202 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 203 im 2. OG  
Otto-Hahn-Platz 11  
bestehend aus:

152 / 10.000 ✓

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 203 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 204 im 2. OG  
Otto-Hahn-Platz 11  
bestehend aus:

149 / 10.000 ✓

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 204 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 205 im 3. OG  
Otto-Hahn-Platz 11  
bestehend aus:

155 / 10.000 ✓

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 205 bezeichnet

152 / 10.000 ✓

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 206 im 3. OG  
Otto-Hahn-Platz 11  
bestehend aus:

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 206 bezeichnet

158 / 10.000 ✓

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 207 im 4. OG  
Otto-Hahn-Platz 11  
bestehend aus:

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 207 bezeichnet

155 / 10.000 ✓

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 208 im 4. OG  
Otto-Hahn-Platz 11  
bestehend aus:

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 208 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 209 im 5. OG  
Otto-Hahn-Platz 11  
bestehend aus:

159 / 10.000 ✓

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 209 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 210 im 5. OG  
Otto-Hahn-Platz 11  
bestehend aus:

156 / 10.000 ✓

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 210 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 211 im 6. OG  
Otto-Hahn-Platz 11  
bestehend aus:

161 / 10.000 ✓

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 211 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 212 im 6. OG  
Otto-Hahn-Platz 11  
bestehend aus:

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 212 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 213 im 7. OG  
Otto-Hahn-Platz 11  
bestehend aus:

162 / 10.000 ✓

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 213 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 214 im 7. OG  
Otto-Hahn-Platz 11  
bestehend aus:

160 / 10.000 ✓

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 214 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 215 im 8. OG  
Otto-Hahn-Platz 11  
bestehend aus:

147 / 10.000 ✓

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Terrasse

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 215 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 216 im EG  
Otto-Hahn-Platz 13  
bestehend aus:

143 / 10.000 ✓

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 216 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 217 im EG  
Otto-Hahn-Platz 13  
bestehend aus:

126 / 10.000 ✓

- 3 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 217 bezeichnet

147 / 10.000

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 218 im 1. OG  
Otto-Hahn-Platz 13  
bestehend aus:

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 218 bezeichnet

145 / 10.000 ✓

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 219 im 1. OG  
Otto-Hahn-Platz 13  
bestehend aus:

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 219 bezeichnet

152 / 10.000 ✓

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 220 im 2. OG  
Otto-Hahn-Platz 13  
bestehend aus:

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 220 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 221 im 2. OG  
Otto-Hahn-Platz 13  
bestehend aus:

149 / 10.000 ✓

4 Zimmern  
1 Küche  
1 Bad  
1 WC  
1 Abstellraum  
1 Flur  
1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 221 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 222 im 3. OG  
Otto-Hahn-Platz 13  
bestehend aus:

155 / 10.000 ✓

4 Zimmern  
1 Küche  
1 Bad  
1 WC  
1 Abstellraum  
1 Flur  
1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 222 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 223 im 3. OG  
Otto-Hahn-Platz 13  
bestehend aus:

152 / 10.000 ✓

4 Zimmern  
1 Küche  
1 Bad  
1 WC  
1 Abstellraum  
1 Flur  
1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 223 bezeichnet

158 / 10.000 ✓

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 224 im 4. OG  
Otto-Hahn-Platz 13  
bestehend aus:

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 224 bezeichnet

155 / 10.000 ✓

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 225 im 4. OG  
Otto-Hahn-Platz 13  
bestehend aus:

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 225 bezeichnet

159 / 10.000 ✓

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 226 im 5. OG  
Otto-Hahn-Platz 13  
bestehend aus:

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 226 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 227 im 5. OG  
Otto-Hahn-Platz 13  
bestehend aus:

156 / 10.000 ✓

4 Zimmern  
1 Küche  
1 Bad  
1 WC  
1 Abstellraum  
1 Flur  
1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 227 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 228 im 6. OG  
Otto-Hahn-Platz 13  
bestehend aus:

161 / 10.000 ✓

4 Zimmern  
1 Küche  
1 Bad  
1 WC  
1 Abstellraum  
1 Flur  
1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 228 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 229 im 6. OG  
Otto-Hahn-Platz 13  
bestehend aus:

158 / 10.000 ✓

4 Zimmern  
1 Küche  
1 Bad  
1 WC  
1 Abstellraum  
1 Flur  
1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 229 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 230 im 7. OG  
Otto-Hahn-Platz 13  
bestehend aus:

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 230 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 231 im 7. OG  
Otto-Hahn-Platz 13  
bestehend aus:

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 231 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 232 im 1. UG  
Otto-Hahn-Platz 15  
bestehend aus:

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 232 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 233 im EG  
Otto-Hahn-Platz 15  
bestehend aus:

126 / 10.000 ✓

- 3 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia
  
- 1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 233 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 234 im EG  
Otto-Hahn-Platz 15  
bestehend aus:

175 / 10.000 ✓

- 5 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 2 Loggien
  
- 1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 234 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 235 im 1. OG  
Otto-Hahn-Platz 15  
bestehend aus:

144 / 10.000

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia
  
- 1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 235 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 236 im 1. OG  
Otto-Hahn-Platz 15  
bestehend aus:

- 5 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 2 Loggien

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 236 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 237 im 2. OG  
Otto-Hahn-Platz 15  
bestehend aus:

149 / 10.000 ✓

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 237 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 238 im 2. OG  
Otto-Hahn-Platz 15  
bestehend aus:

186 / 10.000 ✓

- 5 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 2 Loggien

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 238 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 239 im 3. OG  
Otto-Hahn-Platz 15  
bestehend aus:

152 / 10.000 ✓

- Zimmern
- Küche
- Bad
- WC
- Abstellraum
- Flur
- Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 239 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 240 im 3. OG  
Otto-Hahn-Platz 15  
bestehend aus:

189 / 10.000 ✓

- 5 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 2 Loggien

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 240 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 241 im 4. OG  
Otto-Hahn-Platz 15  
bestehend aus:

155 / 10.000 ✓

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 241 bezeichnet

193 / 10.000 ✓

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 242 im 4. OG  
Otto-Hahn-Platz 15  
bestehend aus:

- 5 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 2 Loggien

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 242 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 243 im 5. OG  
Otto-Hahn-Platz 15  
bestehend aus:

156 / 10.000 ✓

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 243 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 244 im 5. OG  
Otto-Hahn-Platz 15  
bestehend aus:

194 / 10.000 ✓

- 5 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 2 Loggien

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 244 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 245 im 6. OG  
Otto-Hahn-Platz 15  
bestehend aus:

158 / 10.000 ✓

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia
  
- 1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 245 bezeichnet

196 / 10.000 ✓

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 246 im 6. OG  
Otto-Hahn-Platz 15  
bestehend aus:

- 5 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 2 Loggien
  
- 1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 246 bezeichnet

160 / 10.000 ✓

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 247 im 7. OG  
Otto-Hahn-Platz 15  
bestehend aus:

- 4 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 1 Loggia
  
- 1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 247 bezeichnet

Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 248 im 7. OG  
Otto-Hahn-Platz 15  
bestehend aus:

- 5 Zimmern
- 1 Küche
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Flur
- 2 Loggien

1 Kellerraum

im Aufteilungsplan mit Nr. 248 bezeichnet

---

10.000 / 10.000

Teilungserklärung

gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vom 15. März 1951

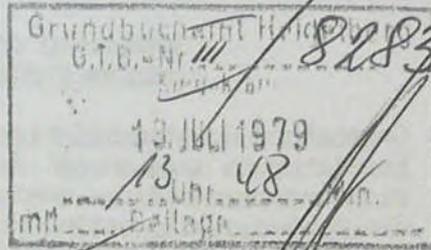
Teil I

Begründung von Teileigentum

300 A

§ 1

Grundstück



Die Firma

- im folgenden kurz genannt -

ist Eigentümerin des Grundstückes der Gemarkung Heidelberg

Flurstück Nr. 26506/2 Bauplatz mit 4756 qm

eingetragen im Grundbuch von Heidelberg Nr.

Auf diesem Grundstück hat die NHBW einen Garagentrakt mit 300 Garagen errichtet.

§ 2

Teilung

Die NHBW teilt das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Garage verbunden ist, wie folgt:

1. Miteigentumsanteil von	1/300
verbunden mit dem Sondereigentum an	
der im Aufteilungsplan mit Nr. 1	
bezeichneten Garage	
2. Miteigentumsanteil von	1/300
usw. bis zur Garage Nr. 300	
insgesamt	<hr/> 300/300

Sämtliche Einheiten von Ziffer 1 bis 300 sind Teileigentum. Die Bauzeichnungen wurden am 3.4.1974 vom Bauverwaltungsamt der Stadt Heidelberg als

AUFTEILUNGSPLAN

im Sinne des § 7 Abs. 4 Ziffer 1 WEG anerkannt. Auch hat das Bauverwaltungsamt der Stadt Heidelberg am 3.4.1974 bescheinigt, daß die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 WEG vorliegen.

§ 3

Gegenstand und Inhalt des gemeinschaftlichen Eigentums  
und des Sondereigentums

- (1) Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 2 dieser Teilungserklärung bezeichneten Garagen mit den zu ihnen gehörenden Einrichtungen und Ausstattungsgegenständen sowie die zu diesen Garagen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Teileigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Zum Sondereigentum gehören ferner

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz
- b) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Garagen, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören

- (2) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Gebäudeteile, die nicht nach Abs. 1 zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden.

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören auch, die für Hausmeister vorgesehenen Fahrzeugstellplätze sowie die gemeinschaftlichen Gelder.

Teil II

Bestimmungen über das Verhältnis der  
Teileigentümer untereinander und über die Verwaltung

§ 4

Grundsatz

Das Verhältnis der Teileigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG, sowie im folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.

§ 5

Rechte und Pflichten des Teileigentümers

- (1) Der Teileigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sonder-  
eigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz durch Rechte  
Dritter oder dieser Erklärung ergeben. Es hat ferner das Recht der Mit-  
benutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Anlagen und  
Einrichtungen des Grundstückes. Die Garagen und die gemeinschaftliche  
Grundstücksfläche dürfen nur zum Abstellen von Personenkraftfahrzeugen  
benutzt werden.
- (2) Die Teileigentümer dürfen die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden  
Teile des Gebäudes nicht verändern. Das gilt insbesondere für den  
Außenanstrich des Gebäudes und der Garagentore. Änderungen der äußeren  
Gestalt bedürfen des Beschlusses der Teileigentümerversammlung mit  
2/3 Mehrheit aller Miteigentümer. Änderungen des Anstrichs der Gebäude  
und der Garagentore sowie Änderung der Garagenordnung können durch die  
Eigentümerversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden.
- (3) Das Stimmrecht kann nur einheitlich ausgeübt werden. Befindet sich das  
Teileigentum gleichzeitig im Eigentum mehrerer Personen (z.B. Ehegatten,  
Erbengemeinschaft usw.), so sind diese verpflichtet, einen Bevoll-  
mächtigten zu ernennen. Der Bevollmächtigte soll ein zur Gemeinschaft  
gehörendes Mitglied oder der Verwalter sein.
- (4) Die Teileigentümer sind verpflichtet, erhebliche Schäden am Sonder-  
eigentum und an dem Gemeinschaftseigentum sowie das Auftreten von  
Ungeziefer dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
- (5) Für die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden  
Teile der Gebäude, des Grundstückes und des Außenanstrichs ist eine In-  
standhaltungsrücklage zu bilden. Sie ist von jedem Teileigentümer im  
Verhältnis der Miteigentumsanteile aufzubringen und beträgt bis auf  
weiteres je 1/300 Miteigentumsanteil DM 24,— jährlich. Eine Heraufsetzung  
oder Herabsetzung dieses Betrages für künftige Wirtschaftsjahre ist durch  
die Eigentümerversammlung mit einer Mehrheit von 2/3 der anwesenden bzw.  
vertretenen Stimmen zu beschließen, wobei der Mindestbetrag nicht unter  
DM 20,— jährlich je 1/300 Miteigentumsanteil liegen darf.
- (6) Der Teileigentümer ist der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter  
gegenüber zur Einhaltung aller Verpflichtungen aus dieser Teilungser-  
klärung, der jeweils geltenden Garagenordnung und den Beschlüssen der  
Teileigentümerversammlung verantwortlich und zwar auch für alle Per-  
sonen (z.B. Mieter), die sich ständig oder vorübergehend in seinem  
Teileigentum aufhalten und zwar auch für alle Personen (z.B. Mieter),  
die sich ständig oder vorübergehend in seinem Teileigentum aufhalten  
bzw. zu seiner Nutzung berechtigt sind.
- (7) Der Verkauf der Teileigentumseinheiten darf nur in Verbindung mit den  
zugehörigen Wohnungseigentumseinheiten erfolgen.

§ 6

Lasten und Kosten

- (1) Die Teileigentümer müssen alle Betriebskosten und Instandhaltungskosten gemeinsam tragen. Die Kosten werden nach Miteigentumsanteilen auf die einzelnen Teileigentümer umgelegt; sie sind an den Verwalter zu zahlen. Sollten jedoch öffentliche Abgaben durch die zuständigen Behörden den Teileigentümern unmittelbar berechnet werden, so verbleibt es bei den von den Behörden getroffenen Regelungen.
- (2) Für das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes werden folgende Versicherungen abgeschlossen.
  1. Eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Teileigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum am Grundstück.
  2. Die gesetzliche Gebäudebrandversicherung
  3. Eine Leitungswasserschadenversicherung

Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften zu 1. und 3. obliegt dem Verwalter. Die Versicherungsprämien sind als gemeinsame Last im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG zu behandeln und sind Bestandteil der Betriebskosten. Die Eigentümergemeinschaft kann in der Eigentümerversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit den Abschluß einer Gewässerschadenhaftpflichtversicherung beschließen, um damit Haftungsansprüche abzuwenden, die sich aus Gewässerverschmutzungen als Folge defekter Kraftfahrzeuge in der Tiefgarage ergeben könnten.

- (3) Alle zu den Ziffern 1 und 2 vom Verwalter errechneten und auf den einzelnen Teileigentümer entfallenden Beträge sind in monatlichen Raten im voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines beginnenden Monats kostenfrei auf das vom Verwalter einzurichtende Konto der Eigentümergemeinschaft einzuzahlen.
- (4) Verwaltungskosten sind für jede Garage gleich zu bemessen. Einzelheiten werden im Verwaltervertrag geregelt.

§ 7

Entziehung des Sondereigentums

In Ergänzung des § 18 WEG wird bestimmt: Die Voraussetzungen zur Entziehung des Sondereigentums liegen auch vor, wenn ein Teileigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung sowie mit seinen Verpflichtungen aus § 8 dieser Urkunde länger als 3 Monate in Verzug ist.

Steht das Teileigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

§ 8

Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

In Ergänzung des § 22 WEG wird für den Fall des Wiederaufbaues folgendes bestimmt:

- (1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Teileigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Teileigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.
- (2) Jeder Teileigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgelegten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaues oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Teileigentums befreien. Es hat zu diesem Zweck dem Verwalter eine notariell beurkundete Veräußerungsvollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter zu ermächtigen, Teileigentum freihändig zu veräußern oder nach Maßgabe und in entsprechender Anwendung der §§ 53 ff. WEG versteigern zu lassen.
- (3) Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Teileigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen.

Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Teileigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Teileigentum des die Aufhebung verlangenden Teileigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

§ 9

Aufhebungsverfahren

In Ergänzung des § 17 WEG wird folgendes bestimmt:

Ist die Gemeinschaft in den Fällen des § 8 Abs. 3 aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB.

§ 10

Eigentümerversammlung

In Ergänzung der §§ 23, 24 und 25 des Wohnungseigentumsgesetzes wird folgendes bestimmt:

1. Der Verwalter hat einmal im Jahr die Teileigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus muß der Verwalter die Teileigentümerversammlung dann einberufen, wenn ein vorhandener Verwaltungsbeirat oder mehr als 1/4 der Teileigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen.
2. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Teileigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
3. In der Teileigentümerversammlung kann sich ein Teileigentümer nur aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Ist der Eigentümer eine juristische Person, so kann der Vorstand bzw. die Geschäftsführung sich durch eine mit ordnungsmäßiger, von den Vertretungsberechtigten ausgefertigten Vollmacht versehenen Person vertreten lassen.
4. In Abweichung von § 25, Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz wird bestimmt, daß eine Teileigentümerversammlung unabhängig von der Anzahl der erschienenen Teileigentümer und den von ihnen vertretenen Miteigentumsanteilen beschlußfähig ist.
5. Zu Beginn der Teileigentümerversammlung ist vom Verwalter die ordnungsmäßige Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Teileigentümer und die Stimmenthaltungen der persönlich anwesenden oder vertretenen Teileigentümer nicht gerechnet.
6. Zur Gültigkeit eines Beschlusses der Teileigentümerversammlung ist die Protokollierung des Beschlusses erforderlich.

## § 11

## Rechte und Pflichten des Verwalters

In Ergänzung der §§ 26 und 27 Wohnungseigentümergebietsgesetz wird folgendes bestimmt:

1. Als erster Verwalter wird die

bestellt. Die Bestellung gilt vom Tage der Beurkundung dieser Teilungserklärung an, bis zum 31. 12. 1981. Die Bestellung verlängert sich stillschweigend jeweils um 1 weiteres Jahr, wenn sie nicht mit einer Frist von mindestens 3 Monaten zum 31.12.1981 gekündigt wird. Die Bestellung der Neuen Heimat als Verwalter endet spätestens am 30. Juni 1984.

2. Die Wohnungseigentümer können nur beim Vorliegen eines wichtigen Grundes die vorzeitige Abrufung des Verwalters beschließen.

3. In Erweiterung der gesetzlichen Bestimmungen hat der Verwalter folgende Befugnisse:

a) mit Wirkung für und gegen die Teileigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;

b) die von den Teileigentümern nach § 6 dieser Teilungserklärung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Teileigentümer namens der übrigen Teileigentümer gerichtlich geltend zu machen;

c) Hausmeister und sonstiges zur Unterhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums notwendiges Personal einzustellen und Dienstverträge mit diesen abzuschließen.

4. Jeder Teileigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Teileigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.

## § 12

## Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Soweit auf dem Flurstück Nr. 26506/2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bestehen, gleichgültig ob durch Eintragung im Grundbuch oder durch Baulasten gesichert, bleiben sie unverändert.

Teil III

Eintragungsbewilligung und -antrag

- (1) Die [redacted] bewilligt und beantragt, daß im Grundbuch
  - a) die Teilung des in § 1 bezeichneten Grundstückes in 300 Teileigentumsrechte gemäß § 2 der Teilungserklärung
  - b) die Bestimmungen gemäß §§ 5 und 6 der Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums

eingetragen werden.

Heidelberg, den 11. Juli 1979

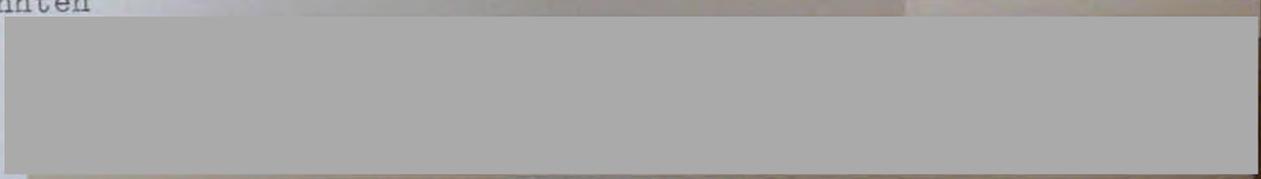


*NR 5642/79*

Gebühren und  
Kostenbeleg  
*[Signature]*

Unterschriftsbeglaubigung  
=====

Vorstehende, vor mir vollzogene Unterschrift des mir persönlich bekannten

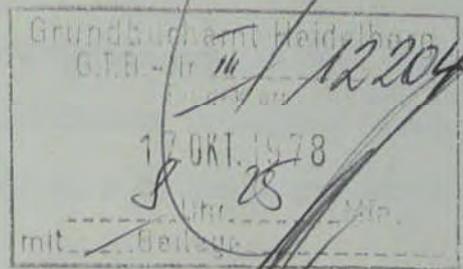


Stuttgart, <sup>24. April 1978</sup> ~~19. August 1976~~, die dem Grundbuchamt zu den  
aufgrund Vollmacht vom ~~19. August 1976~~ <sup>42.87</sup> ff abgeheftet ist,  
wird hiermit als echt öffentlich beglaubigt.

Heidelberg, den 11. Juli 1979  
Notariat 1 Heidelberg

*[Signature]*  
(Dr. Holzwarth) Notar





An das  
Grundbuchamt  
Heidelberg

Zu Grundbuch Nr. 3001 bis 3349

Bewilligung von Dienstbarkeiten

Wir bewilligen und beantragen unter Verzicht auf das Rechts der Antragszurücknahme zu Lasten der nachstehend aufgeführten Wohnungsgrundbücher von Heidelberg Nr. 3001 bis 3349 folgende Dienstbarkeiten einzutragen:

Dienstbarkeit für die Stadtwerke Heidelberg AG wegen

- a) Duldung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen,
- b) Duldung von Trafostationen.

Die Dienstbarkeiten erhalten Rang vor sämtlichen Belastungen der zweiten und dritten Abteilung.

Die vorstehenden Eintragungsbewilligungen werden abgegeben für die " " als Eigentümerin und für die " " in Vollmacht der in den Wohnungsgrundbüchern eingetragenen Eigentümer sowie in Vollmacht der im Grundbuch eingetragenen Berechtigten aus den Auflassungsvormerkungen nach Abt. II.

Die Vollmachten befinden sich in den Grundakten der jeweiligen Grundbücher.

Die Eintragung für die Belastung<sup>a</sup> des Wohnungseigentums im Wohnungsgrundbuch Nr. 3350 wird von den jetzigen Eigentümern Dipl. Ing.

\_\_\_\_\_ und dessen Ehefrau \_\_\_\_\_, beide wohnhaft in Baden-Baden, Hahnhof Str. 15, abgegeben werden.

In Vollmacht der Vormerkungsberechtigten wird mit deren Vormerkungen im Range hinter die vorstehenden bestellten Dienstbarkeit zurück<sup>ge</sup>treten und die Eintragung dieses Rangrücktrittes in den Wohnungsgrundbüchern bewilligt und beantragt.

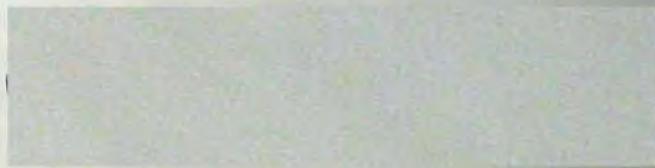
Die " " als Eigentümer und in Vollmacht der eingetragenen Eigentümer stimmt dem Rangrücktritt der im Grundbuch in Abt. III eingetragenen Grundpfandgläubiger mit deren Pfandrechte hinter die vorstehend bestellten Dienstbarkeiten zu und bewilligt und beantragt die Eintragung der Rangrücktritte in den Wohnungsgrundbüchern.

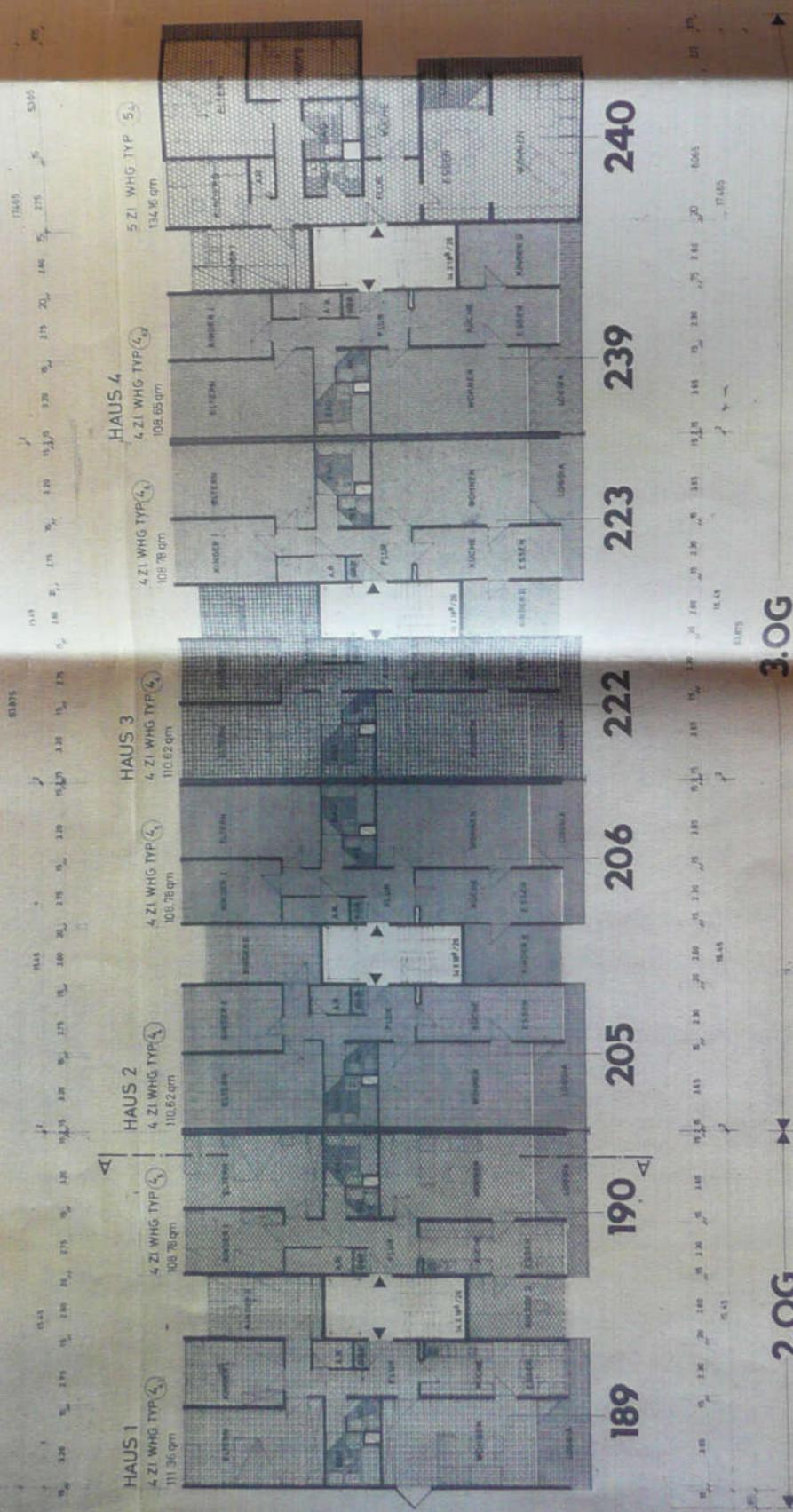
Die Rangrücktrittserklärungen werden von der " " beschafft, und dem Grundbuchamt gesondert vorgelegt.

Die " " wird die Gläubiger auch veranlassen, die erteilten Pfandbriefe dem Grundbuchamt zum Vollzug dieser Urkunde vorzulegen.

Die " " in ihrer Eigenschaft als Gläubiger von eingetragenen Grundpfandrechten tritt mit ihren Grundpfandrechten im Range hinter die vorstehende bestellte Dienstbarkeit zurück. Sie bewilligt und beantragt die Eintragung dieses Rangrücktrittes im Wohnungsgrundbuch. Die in ihrem Besitz befindlichen Pfandbriefe werden dem Grundbuchamt gesondert vorgelegt.

Heidelberg, den 12. Okt. 1978





# 61.718.084 AUFTEILUNGS- PLAN

HEBE-BOGELIMMERTISCHEN  
VOLLSTÄNDIG SAUFGEHÄLTIG  
S 70 60000000 - NORMALBEDRUCK

Architekt  
MATHIAS

*Handwritten signature*



NEUCHÂTEL  
PARIS 14 (FRANCE)

SECRETARIAT SOCIÉTÉ D'ARCHITECTURE

Adresse  
Lieu  
Date

2.-3.OG

3.0G

2.0G

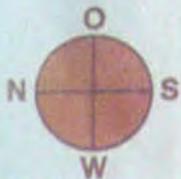
# 4½-Zimmer-Wohnung

## 108,78 m<sup>2</sup>

Garderobe	0,75 m <sup>2</sup>
Flur	10,32 m <sup>2</sup>
Küche	7,62 m <sup>2</sup>
Esszimmer	6,97 m <sup>2</sup>
Loggia ½	5,24 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	24,46 m <sup>2</sup>
WC	1,86 m <sup>2</sup>
Bad	4,96 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	20,13 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer I	11,96 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer II	11,36 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,15 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>108,78 m<sup>2</sup></b>

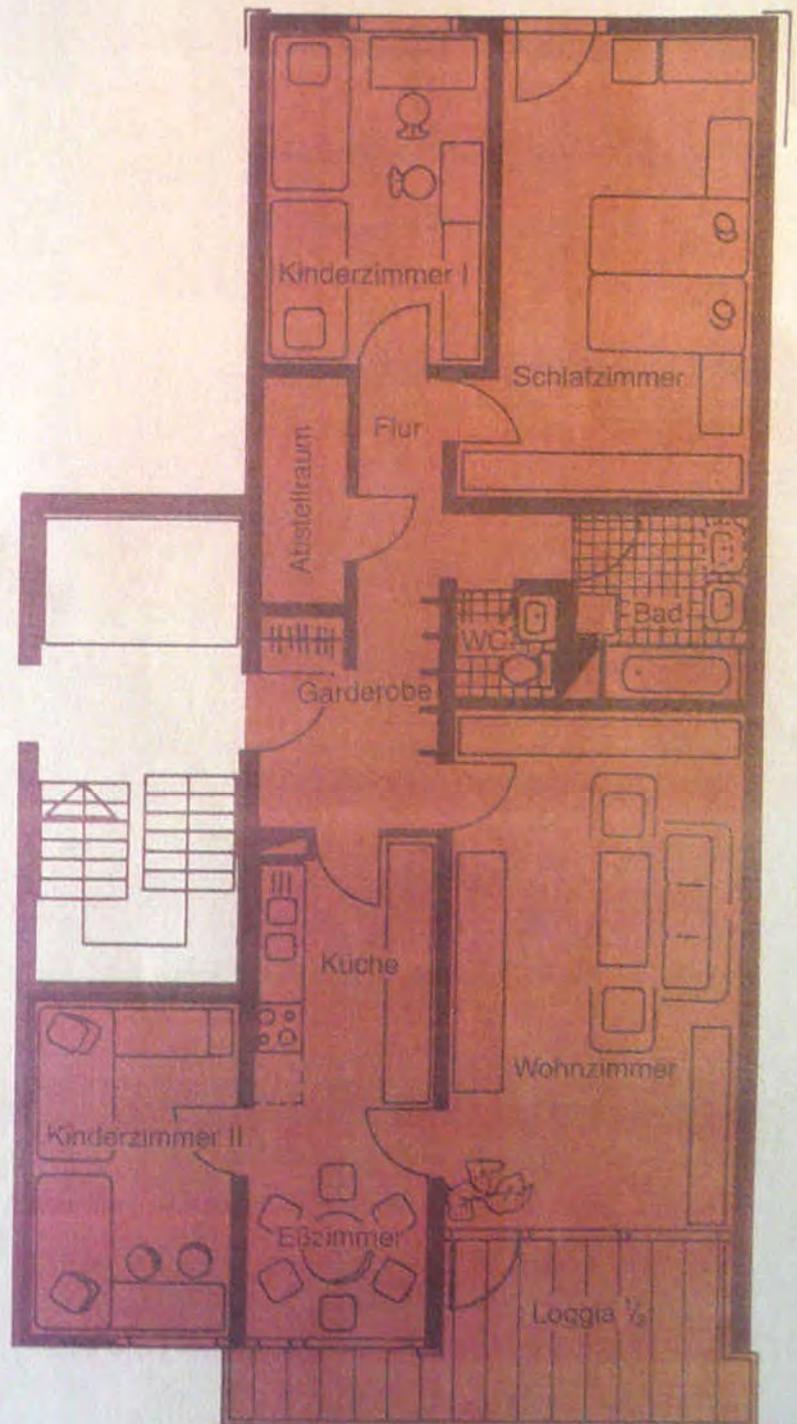
### Gebäude G

	199	213	218	230	232	247
197	198	211	228	235	245	
195	203	209	220	224	243	
193	204	207	224	241		
191	205	208	222	239		
189	190	203	220	227		
187	188	201	218	235		
185	186	200	216	233		



Maßstab 1 : 100  
(1 cm = 1 m)

Anderungen und Irrtum vorbehalten.  
Abweichungen bis zu 2% bei der Wohnflächenberechnung bleiben vorbehalten. Ein Minderungsanspruch entsteht dadurch nicht. Bei den dargestellten Möblierungen handelt es sich nur um einen Einrichtungsvorschlag.



Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach der II. Berechnungsverordnung.

Bauvorhaben

HEIDELBERG-EMMERTSGRUND

Teilgebiet IIb

BV-Nr. 61.718.084

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN 287

(die angegebenen Maße sind Fertigmaße).

BLOCK G

4-Zimmerwohnung rechts (Typ 4.5)

		-	+	
Garderobe	1,07 x 0,70			0,75
Flur	1,15 x 5,76		6,62	
	1,15 x 2,04		2,35	
	0,90 x 1,50 <sup>5</sup>		1,35	10,32
Küche	2,30 x 3,41		7,84	
	0,75 x 0,29	0,22		7,62
Essen	2,30 x 3,03			6,97
Loggia	1,2 x 1,40 x 3,49		2,44	
	1,2 x 6,40 x 0,875		2,80	5,24
Wohnen	3,65 x 6,70			24,46
WC	1,31 x 1,42			1,86
Bad	1,74 x 0,75		1,31	
	2,21 <sup>5</sup> x 1,65		3,65	4,96
Eltern	3,72 x 1,60		5,95	
	4,43 x 3,20		14,18	20,13
Kinder I	4,35 x 2,75			11,96
Kinder II	4,31 x 2,60		11,21	11,36
	0,07 x 2,18		0,15	
Abstellraum	1,07 x 2,94			3,15
				108,78



26511

19

15

2

Otto-Hahn-Platz

26506/2

5

7

26506/3



20 m





Otto-Hahn-Platz

26506/2

26506/3

26506/4



20 m

Anlage zur Urkunde  
des Notariats 5 Heidelberg  
vom 09. Dez. 1987  
Notariat 5  
G. E. Gaul, Notar

Grundstück - Flurstück-Nummer 26 506

Otto-Hah n-Platz 1-15, 2-12 XXXXXXXX

Änderungen und Löschungen

3

Boulastenverzeichnis von Heidelberg (Gemeinde)

Gemarkung MIEDELBERG

lfd. Nr. 1

Inhalt der Eintragung

2

3

Die Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 26 506 in Heidelberg-Emmertsgrund, Otto-Hahn-Platz, übernehmen für sich und ihre Rechtsnachfolger als Baulast gem. § 108 LBO die Verpflichtung, nach grundbuchlichem Vollzug der mit Aktenvorgang Az. 63-1642-77-2 beantragten Teilung dieses Grundstücks in vier verschiedenen große Teilgrundstücke diese neu zu bildenden Teilgrundstücke

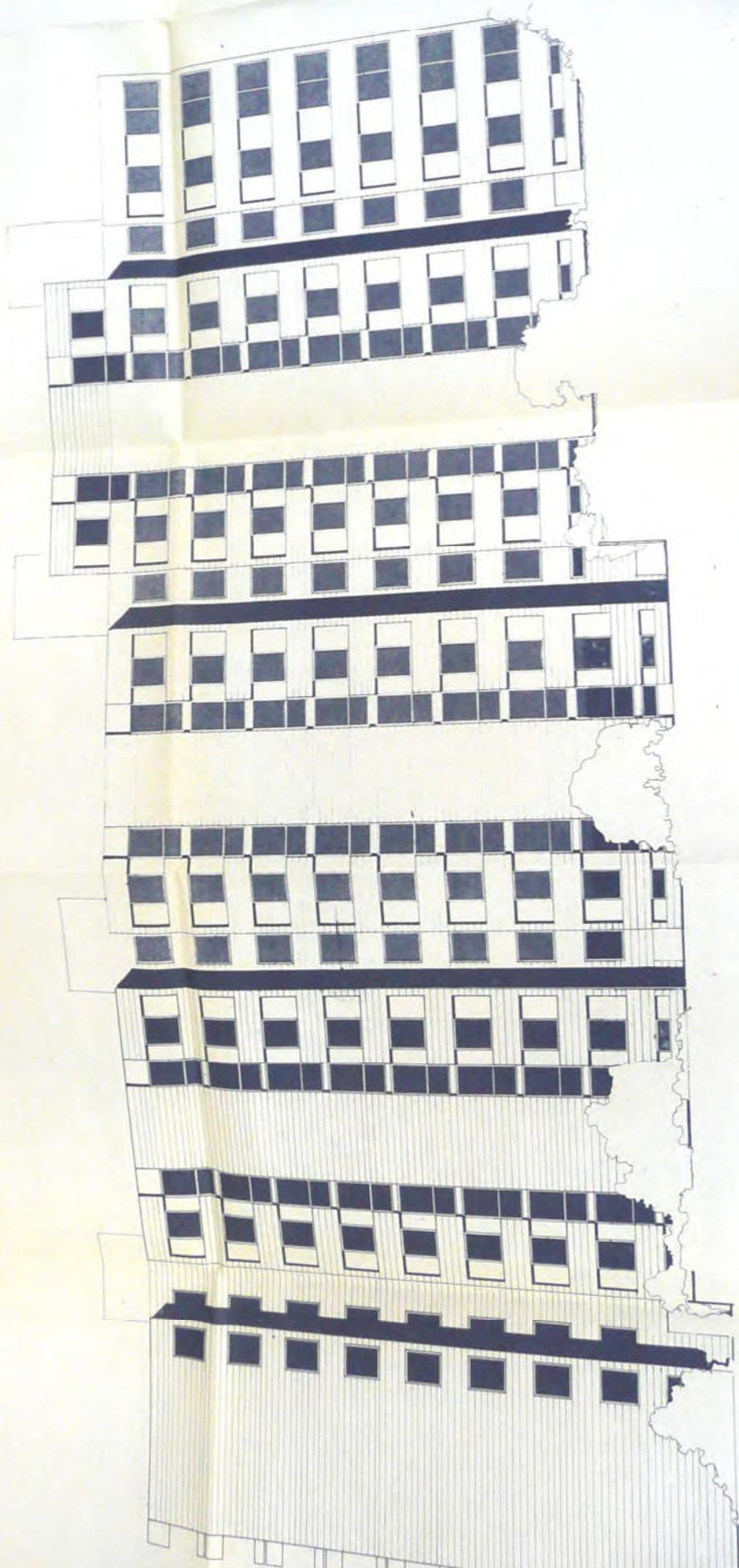
1. nach Art und Maß ihrer baulichen Nutzung und nach dem Bauordnungsrecht nur so zu bebauen, wie wenn alle vier Teilgrundstücke weiterhin ein einheitliches Grundstück bilden würden,
2. jederzeit uneingeschränkt und ungehindert die Führung, Haltung und Unterhaltung der für die Teilgrundstücke erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewähren und zu dulden.

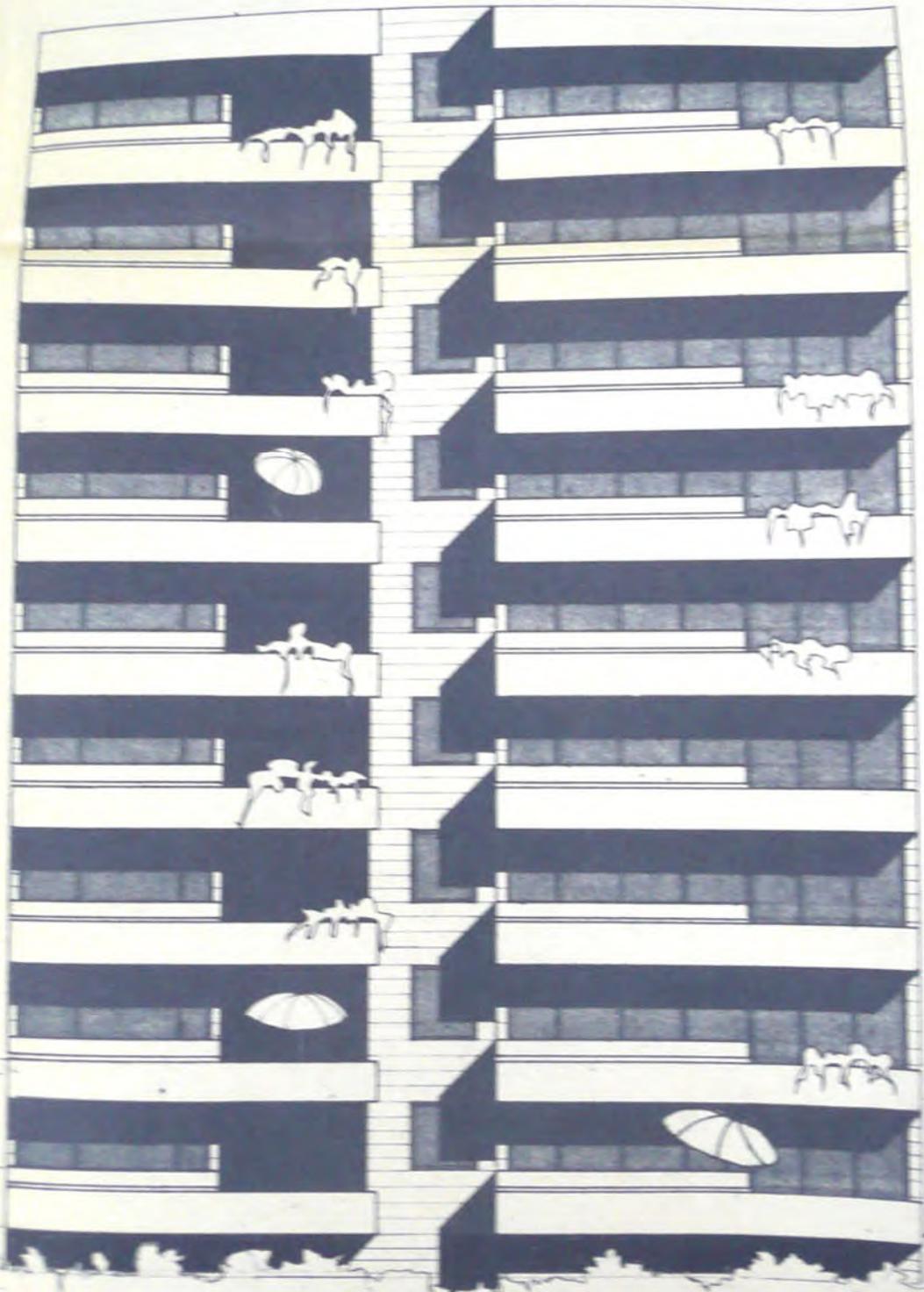
Heidelberg, den 30.10.1978  
bzw. Baden-Baden, den 10.04.1979

Eingeordnet am 29. Mai 1979  
durch ....

Genehmigt  
am 27. Juli  
2006

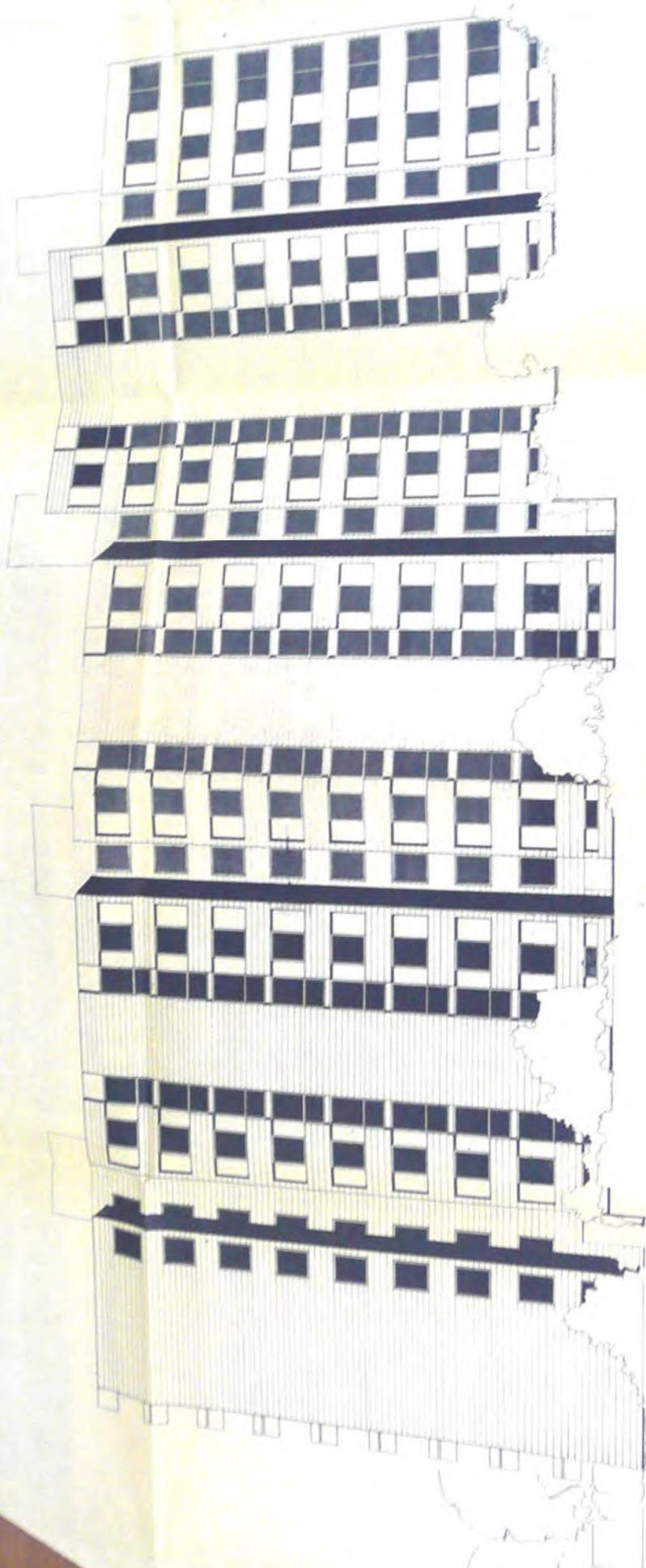
Zeitpunkt  
der  
Meldung

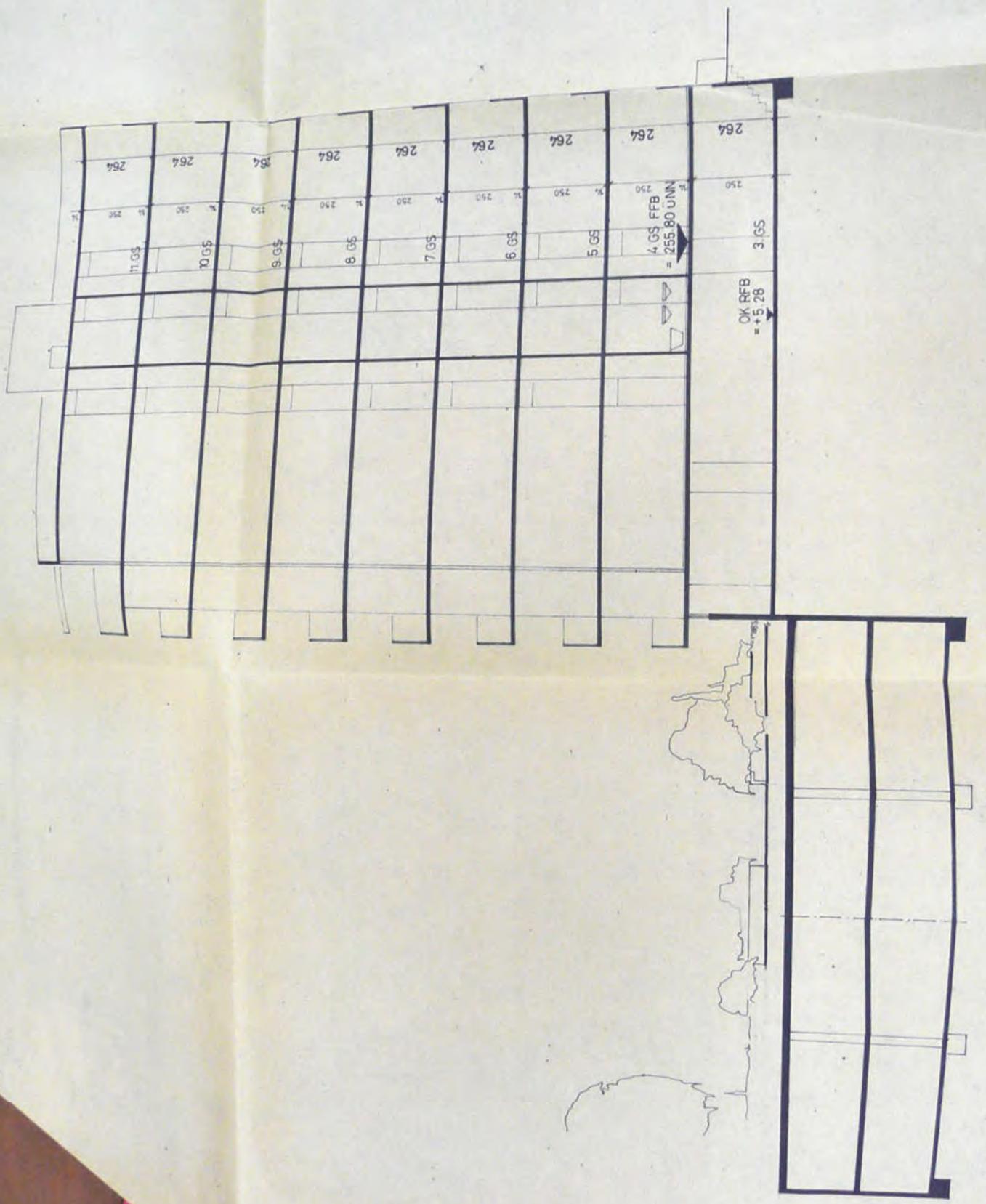




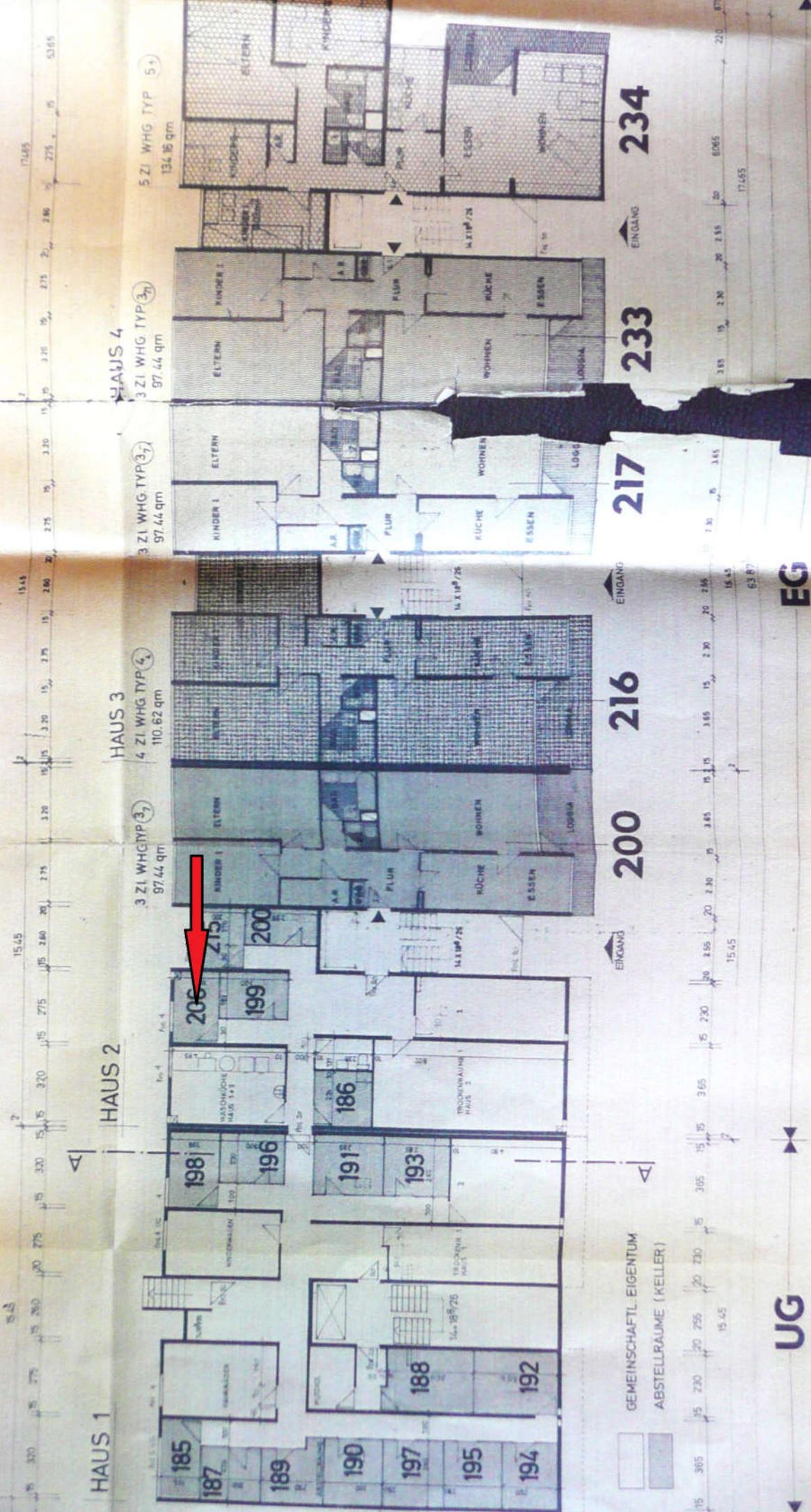
7.11.00







TIEFGARAGE S. BES. BAUGESUCH:



GEMEINSCHAFTL. EIGENTUM  
 ABSTELLRÄUME (KELLER)

UG

EG

Dimensions and labels for each house:

- HAUS 1:** 3 ZI WHG TYP (3) 97.44 qm
- HAUS 2:** 3 ZI WHG TYP (3) 97.44 qm
- HAUS 3:** 4 ZI WHG TYP (4) 110.62 qm
- HAUS 4:** 3 ZI WHG TYP (3) 97.44 qm
- HAUS 4 (continued):** 5 ZI WHG TYP (5+) 134.16 qm



# Baubeschreibung zum Bauantrag vom \_\_\_\_\_ für \_\_\_\_\_

Baurechtsamt

- Baumaßnahmen geringeren Umfangs, die kein Gebäude betreffen**  
(z. B. Errichtung einer Einfriedung; Herstellung von Stellplätzen, Stützmauern, Lager- und Abstellplätzen oder dergl.)
- Abbruch einer baulichen Anlage**
- Nutzungsänderung (ohne Baumaßnahmen)**

**Wichtiger Hinweis:**

Wenn die beabsichtigten Baumaßnahmen ein Gebäude betreffen, ist der amtliche Bauantrag (Kohlhammer Best.-Nr. 622.11/10) und die dazugehörige amtliche Baubeschreibung (Best.-Nr. 622.11/20) zu verwenden.

## 1. Bauherr

Name, Vorname, bzw. Firma

AKTE

## 2. Art der baulichen Anlage

ABSTELLPLATZ FÜR MÜLLCONTAINER

ÖHP STANDORTE

## Umfang der baulichen Anlage

FLÄCHENBEFESTIGUNG UND EINFRIEDUNG

## Ausführung (Konstruktion, Aufbau)

STÜTZEN STAHLBETONFERTIGTEILE  
MAUERSCHEIBEN STAHLBETONFERTIGTEILE  
ZAUVELEMENTE AUS HOLZ ZWISCHEN STÜTZEN  
PERGOLA STAHL

## Besondere technische Angaben

z. B. Beschreibung des vorgesehenen Abbruchvorganges unter Angabe der vorgesehenen Geräte sowie der Sicherungsmaßnahmen, bei Nutzungsänderungen Angaben zur seitherigen und zur geplanten Nutzung:

## Baukosten/Abbruchkosten

DM 33.000. —

## Unterschriften

Ort und Datum

Heidelberg,  
06.05.99

Bauherr

Planverfasser

26512

26506

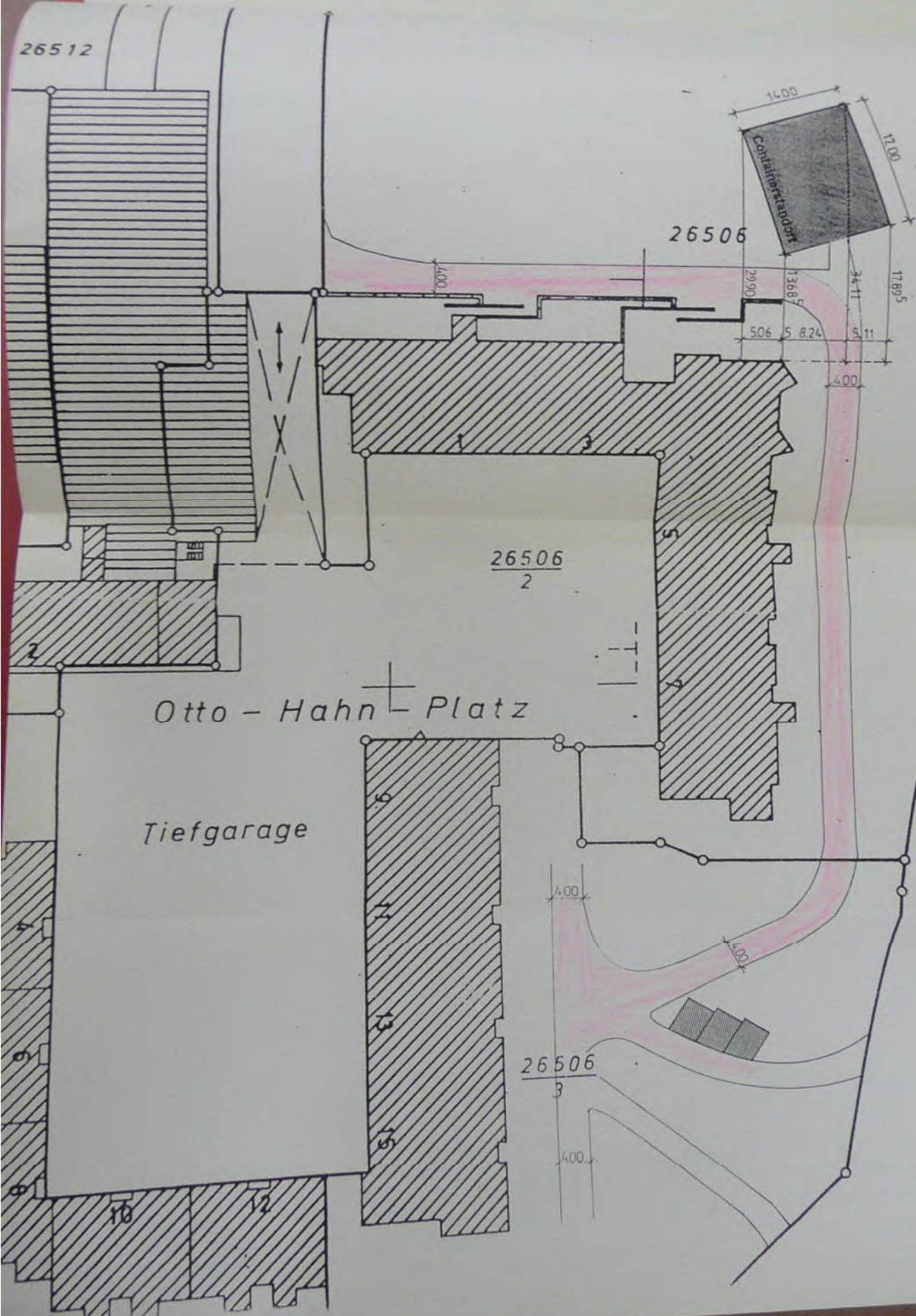
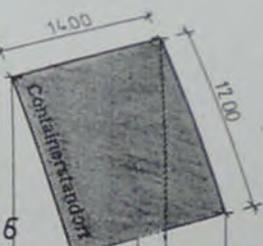
26506  
2

26506  
3

49.  
1

Otto - Hahn - Platz

Tiefgarage



# Energieausweis für Wohngebäude

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

BW-2018-002370391

Registriernummer <sup>2)</sup>

1330823

Ista Energieausweis-Nummer

23.11.2028

Gültig bis

Objektnummer



## Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Otto-Hahn-Platz 9-15 ; 69126 Heidelberg

Adresse

Gebäudeteil

1974

Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>

1974

Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3) 4)</sup>

63

Anzahl Wohnungen

8.582,18 m<sup>2</sup>

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>)

Fern-/ Nahwärme

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3)</sup>

keine

keine

Art der erneuerbaren Energien

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

Sonstiges (freiwillig)



## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

Eigentümer

Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

ista Deutschland GmbH  
Ronny Thieme  
Walter-Köhn-Straße 4d  
04356 Leipzig

23.11.2018

Datum, Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich

4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# Energieausweis für Wohngebäude

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

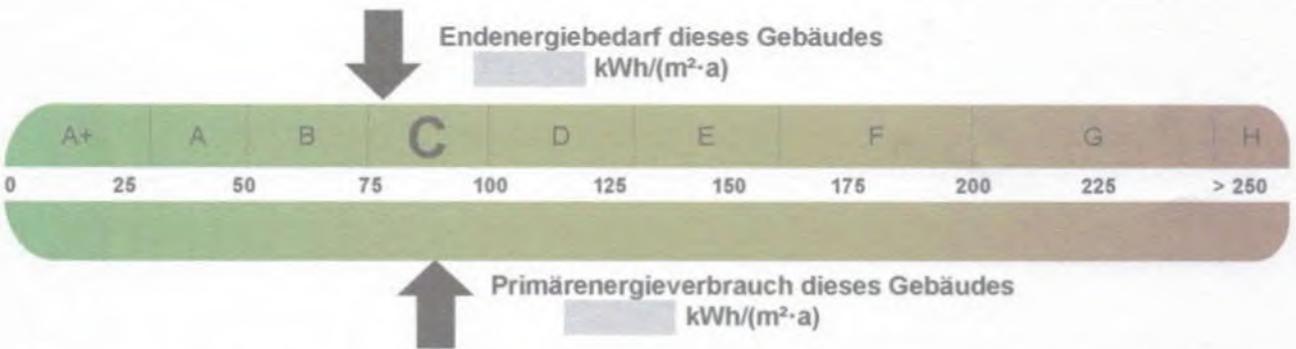
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

BW-2018-002370391

Registriernummer <sup>2)</sup>

### Energiebedarf

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



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

##### Primärenergiebedarf

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

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>+</sup>

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Angaben zum EEWärmeG<sup>5)</sup>

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

Art:  Deckungsanteil:  %

%

%

#### Ersatzmaßnahmen<sup>6)</sup>

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

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

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>+</sup>:  W/(m<sup>2</sup>·K)

#### Vergleichswerte Endenergiebedarf



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

#### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

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

Diese Seite hat keine Relevanz für den verbrauchsorientierten Energieausweis.

# Energieausweis für Wohngebäude

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



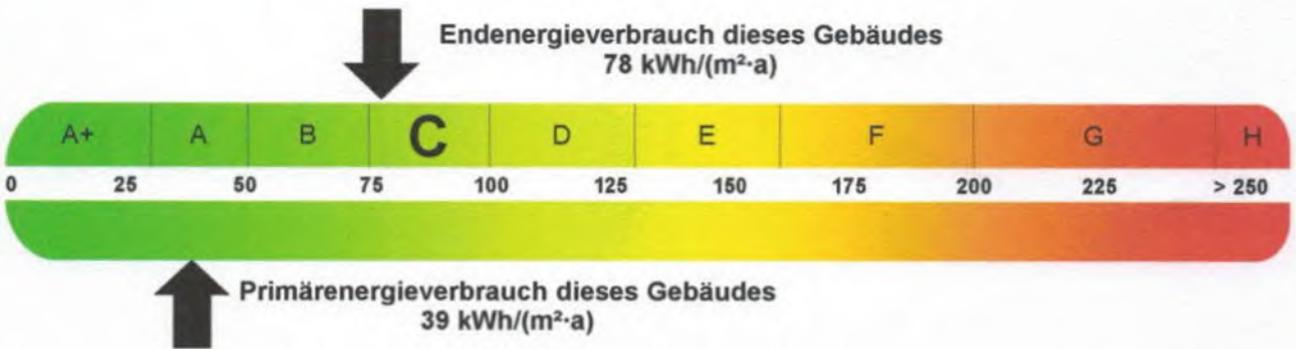
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BW-2018-002370391

Registriernummer <sup>2)</sup>



### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

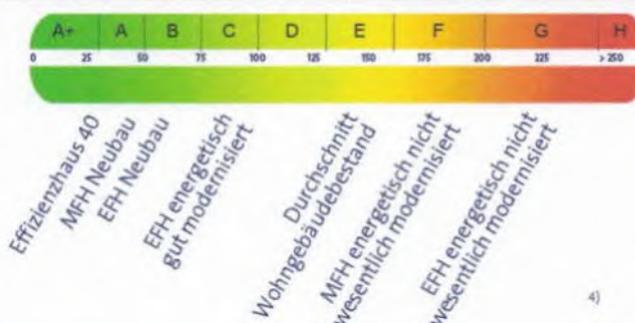
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**78 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3)</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.07.15	30.06.18	Fern-/ Nahwärme	0,50	2.023.797	597.021	1.426.776	1,16

### Vergleichswerte Endenergie



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

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

<sup>4)</sup>

### 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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013



BW-2018-002370391

Registriernummer <sup>2)</sup>

## Empfehlungen des Ausstellers



### 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	Dach	Prüfen Sie die Dämmung Ihres Daches	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung der obersten Geschossdecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität Ihrer Fenster	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei / unter:

Keine weiteren Angaben möglich.

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

2047444/E\_000075/P\_000600007/0006891

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

## 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<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT). 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 Warmwasseraufbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter 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 insgesamt 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.



# Energieausweis für Wohngebäude

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

BW-2018-002370391

Registriernummer <sup>2)</sup>

1330823

Ista Energieausweis-Nummer

23.11.2028

Gültig bis

Objektnummer



## Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Otto-Hahn-Platz 9-15 ; 69126 Heidelberg

Adresse

Gebäudeteil

1974

Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>

1974

Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3) 4)</sup>

63

Anzahl Wohnungen

8.582,18 m<sup>2</sup>

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>)

Fern-/ Nahwärme

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3)</sup>

keine

keine

Art der erneuerbaren Energien

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

Sonstiges (freiwillig)



## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

Eigentümer

Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

ista Deutschland GmbH  
Ronny Thieme  
Walter-Köhn-Straße 4d  
04356 Leipzig

23.11.2018

Datum, Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich

4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# Energieausweis für Wohngebäude

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

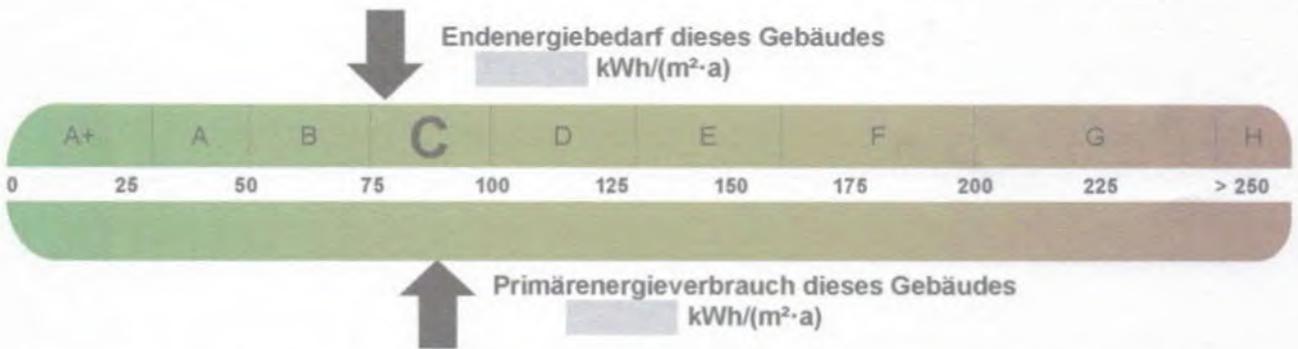
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

BW-2018-002370391

Registriernummer <sup>2)</sup>

### Energiebedarf

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



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

##### Primärenergiebedarf

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

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>+</sup>

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Angaben zum EEWärmeG<sup>5)</sup>

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

Art:  Deckungsanteil:  %

%

%

#### Ersatzmaßnahmen<sup>6)</sup>

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

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

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>+</sup>:  W/(m<sup>2</sup>·K)

#### Vergleichswerte Endenergiebedarf



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

#### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

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

Diese Seite hat keine Relevanz für den verbrauchsorientierten Energieausweis.

# Energieausweis für Wohngebäude

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



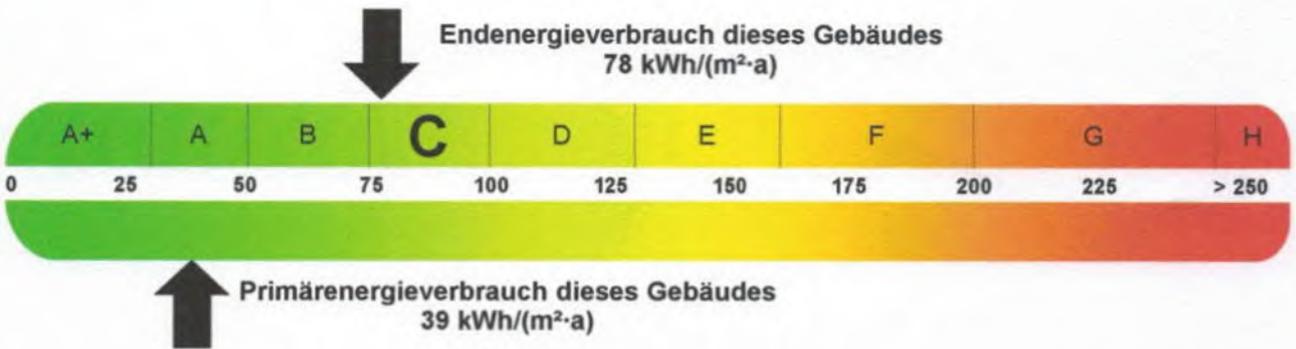
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BW-2018-002370391

Registriernummer <sup>2)</sup>



### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

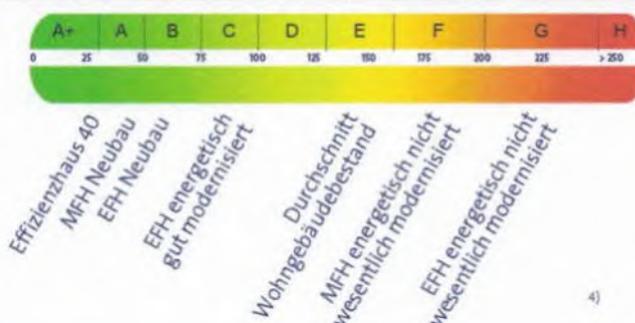
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**78** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3)</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.07.15	30.06.18	Fern-/ Nahwärme	0,50	2.023.797	597.021	1.426.776	1,16

### Vergleichswerte Endenergie



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

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

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{N}$ ) 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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013



BW-2018-002370391

Registriernummer <sup>2)</sup>

## Empfehlungen des Ausstellers



### 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	Dach	Prüfen Sie die Dämmung Ihres Daches	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung der obersten Geschossdecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität Ihrer Fenster	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei / unter:

Keine weiteren Angaben möglich.

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

2047444/E\_000075/P\_0006e0007/0006891

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

## 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<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT<sup>1)</sup>). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasseraufbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter 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 insgesamt 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

### **11. Fotodokumentation**

*Gesamtansicht Block G, Otto-Hahn-Platz 9-15 von Westen, Lage der Wohnung markiert*



*neu gestalteter Hauseingang*



*Zugang zur Garagenanlage, direkt gegenüber dem Hauseingang*



*Zufahrt zur Garagenanlage von der Otto-Hahn-Straße, obere Ebene*



*Zufahrt zur Garagenanlage von der Otto-Hahnstraße, untere Ebene  
innerhalb der Garage besteht eine Verbindung zwischen den beiden Ebenen  
(dieses Lichtbild wurde nachträglich am 05.11.2023 gefertigt)*



*Blick in die Garagenanlage*



*Garage Nr. 206, markiert (vor Ort weitere Bezeichnung als Nr. 602)  
genaue Lage innerhalb der Garage ist im beigefügten Grundriss ersichtlich  
Lichtbild vom 05.11.2023  
nicht vollständiges Schließen des Tores ist auf dem Lichtbild ersichtlich*



*Legende der Garagenanlage mit Lage der Wohngebäude  
Gebäude Otto-Hahn-Straße 11 (rot) und TG-Ebene 2.1. (gelb) markiert*

