

DIPLOM-SACHVERSTÄNDIGE
ASTRID H. SPRENGER-HENTSCHEL

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

Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

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

Wallstraße 2
69123 Heidelberg

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

Datum: 16.03.2026
Zeichen: 13-25

Az.: 1 K 77/25

Verkehrswert-/Marktwertermittlung

gemäß § 194 BauGB

Versteigerungsobjekt:

Eigentumswohnung, gelegen im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilien-Wohngebäudes mit 5 Wohnungen, Baujahr 1990/1991, Wohnung bestehend aus 4 Zimmern, offener Wohn- und Essbereich, Küche, 2 Bäder, Gäste-WC, Diele, Flur, Garderobe, Hauswirtschaftsraum, 3 Balkone, Wohnfläche ca. 260 m², 2 Stellplätze in der offenen Tiefgarage, Abstellraum im Kellergeschoss

in **Philosophenweg 14, 69120 Heidelberg**



Verkehrswert: € 1.960.000,--

Inhaltsverzeichnis:

1. Wertermittlungsgrundlagen	Seite 3
1.1. verwendete Unterlagen	Seite 3
1.2. gesetzliche Grundlagen	Seite 4
1.3. Literatur (auszugsweise)	Seite 5
2. Vorbemerkungen	Seite 6
2.1. Auftraggeber	Seite 6
2.2. Versteigerungsobjekt	Seite 6
2.3. Ortstermin	Seite 6
2.4. Stichtage	Seite 7
2.4.1. Wertermittlungsstichtag	Seite 7
2.4.2. Qualitätsstichtag	Seite 7
3. Rechtliche Gegebenheiten	Seite 7
3.1. Grundbuchstand	Seite 7
3.2. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	Seite 8
3.3. Sonstiges	Seite 9
4. Grundstücksbeschreibung	Seite 9
5. Gebäudebeschreibung	Seite 10
5.1. Bauweise und Ausstattung	Seite 10
5.2. Außenanlagen	Seite 11
6. Wohnungsbeschreibung	Seite 12
6.1. Raumaufteilung	Seite 12
6.2. Ausstattung	Seite 12
7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen	Seite 14
7.1. Vorbemerkungen	Seite 14
7.2. Gemeinschaftseigentum	Seite 14
7.3. Sondereigentum	Seite 15
8. Wertermittlung	Seite 16
8.1. Einleitung	Seite 16
8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 16
8.3. Ertragswertermittlung	Seite 18
8.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 19
8.5. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes	Seite 20
9. Zusammenfassung	Seite 21
10. Anlagen	Seite 22
11. Fotodokumentation	Seite 23

1. Wertermittlungsgrundlagen

1.1. Verwendete Unterlagen:

- Grundbuch von Heidelberg, Grundbuchauszug Blatt 21364 vom 08.09.2025
- Teilungserklärung vom 29.12.1989, Justizrat Dr. Hörer in Heidelberg als Notar, Notariat 4, 4 UR 2285/1989
- Änderung der Teilungserklärung vom 06.09.2018, Notar Christian Weißer in Heidelberg, UR W 1083/2019
- Bauakten der Stadt Heidelberg
- Bebauungsplan „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Straße und Bergstraße Neuenheim vom 14.01.2015
- Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Heidelberg vom 01. Dezember 1989
- Betriebskostenabrechnung Wohnung 4 für 2023
- Betriebskostenabrechnung Wohnung 4 für 2024
- Wirtschaftsplan 2025 Wohnung 4
- Gesamtaufstellung der offenen Forderungen der Gemeinschaft gegen die Eigentümer
- Mietspiegel Stadt Heidelberg 2025
- Grundstücksmarktberichte der Stadt Heidelberg 2024 und 2025
- Energieausweis vom 16.05.2018, Fa. Minol Messtechnik GmbH
- Bodenrichtwertkarten aus BORIS-BW
- Geoportal Baden-Württemberg
- mündliche Informationen der Hausverwaltung sowie des Prozessbevollmächtigten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Ortstermin
- einschlägige Internetportale zu Vermietungen und Verkäufen, Nachfrage bei einem ortsansässigen Makler
- Internetseite der Stadt Heidelberg
- Erhebungen im Ortstermin
- Ortsplan der Stadt Heidelberg

1.2. gesetzliche Grundlagen (u.a.):

- ImmoWertV
Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021, gültig ab 01.01.2022
- ImmoWertA
Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV vom 20. September 2023
- BauGB,
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, das zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 geändert worden ist.
- BBodSchG
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 geändert worden ist.
- WEG
Gesetz über das Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.10.2024
- BGB
Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Februar 2026
- 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
- BeilWertV
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 3 des Gesetzes vom 09. Januar 2026
- BetrKV,
Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003, die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 geändert worden ist.
- LBO
Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025
- BauNVO
Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 geändert worden ist.
- TrinkwV
Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch, Trinkwasserverordnung vom 20. Juni 2023
- FlurbG
Flurbereinigungsgesetz vom 14.07.1953 in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008
- BewG
Bewertungsgesetz vom 16.10.1934 in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 02. Dezember 2024

1.3. Literatur (auszugsweise):

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

2. Vorbemerkung

2.1. Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürstenanlage 15
69115 Heidelberg

Beschluss vom 07.11.2025

Az.: 1 K 77/25

2.2. Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Heidelberg Blatt 21364
264,200/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 4, dem Abstellraum Nr. sowie den zwei PKW-Stellplätzen Nr. G 4
an Grundstück
Gemarkung Heidelberg, Flurstück 6349/1, Gebäude- und Freifläche
Philosophenweg 14, 1.654 m²

2.3. Ortstermin:

Nach Eingang des Beschlusses wurde der Prozessbevollmächtigte der Wohnungseigentümergeinschaft kontaktiert. Es wurde mitgeteilt, dass die Wohnung bereits seit über 1 Jahr leer steht und keine Kontaktperson erreichbar ist. Die Vereinbarung eines Besichtigungstermins mit einem eventuellen Mieter oder den Eigentümern war daher nicht möglich.

Über die Hausverwaltung wurde der Zugang zum Objekt ermöglicht. Es wurde nach Bestehen einer Zugangsmöglichkeit kurzfristig ein Besichtigungstermin vereinbart.

An der Besichtigung haben teilgenommen:

- Rechtsanwalt als Bevollmächtigter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- als Verwalter der Liegenschaft
- die Unterzeichnerin

2.4. Stichtage:

2.4.1. Wertermittlungsstichtag 19. Februar 2026

2.4.2. Qualitätsstichtag 19. Februar 2026

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuchstand:

Amtsgericht Mannheim
Grundbuch von Heidelberg Blatt 21364

Bestandsverzeichnis

laufende Nr. 1

293,507157/1000 264,200/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 6349/1	Gebäude- und Freifläche	16 a 54 m ²
	Philosophenweg 14	

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 4** bezeichneten Wohneinheit, dem Abstellraum Nr. 4 sowie an den zwei mit G 4 bezeichneten PKW-Stellplätzen.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 21261 bis 21365).

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

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters, ersatzweise der der Eigentümerversammlung.

Dies gilt nicht bei Veräußerung

- an den Ehegatten, Verwandten in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie,
- durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung
- an einen dinglich gesicherten Gläubiger
- durch einen dinglich gesicherten Gläubiger, der das Wohnungseigentum erworben hat, sofern die Veräußerung innerhalb eines Jahres nach dem Erwerb (Beurkundung oder Zuschlag) erfolgt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Einräumung von Sondernutzungsrechten wird auf die Bewilligung vom 29.12.1989 Bezug genommen.

Aus Grundbuch Nr. 14716 hierher übertragen.
Eingetragen (AS 843 in Nr. 14716) am 26.03.1990.

Bestand und Zuschreibungen

Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 27.01.2005.

zur laufenden Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

Der Inhalt der Teilungserklärung wurde geändert.

1. Neue Sondernutzungsrechte wurden begründet:

Der Wohnung **Nr. 1** wurde das Sondernutzungsrecht an dem mit **Nr. 1** bezeichneten Abstell- und Lagerraum zugeordnet.

Der Wohnung **Nr. 2** wurde das Sondernutzungsrecht an dem mit **Nr. 2** bezeichneten Abstell- und Lagerraum zugeordnet.

Der Wohnung **Nr. 5** wurde das Sondernutzungsrecht an sämtlichen Räumen des Dachgeschosses zugeordnet.

2. Die Miteigentumsanteile wurden geändert.

Bezug: Bewilligung vom 06.09.2018 (Notar Christian Weißer in Heidelberg, UR 1083/2018).

Eingetragen (MAN058/643/2019) am 17.10.2019.

Abteilung II:

laufende Nr. 4

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: **Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg -Vollstreckungsgericht-** vom 01.09.2025 (1 K 77/25).

Eingetragen (MAN021/310/2025).

3.2. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:

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

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs 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. Grundstücksbeschreibung

Das im Wesentlichen rechteckig geschnittene Grundstück befindet sich in der Stadt Heidelberg, Ortsteil Neuenheim in Hanglage. Das Grundstück fällt von Norden nach Süden steil ab. Der Höhenunterschied über die durchschnittliche Tiefe des Grundstücks von ca. 45 m beträgt lt. Bauakten ca. 100 m.

In der Umgebung nahezu ausschließlich Wohnbebauung. Rechts und links des Grundstücks befindet sich je ein Institut der Universität Heidelberg.

Der Philosophenweg ist eine schmale, enge und steile Straße und ist als Sackgasse ausgestaltet. Die Nutzung ist grundsätzlich nur für Anlieger zulässig. Ca. 200 m vom östlich des Grundstücks darf der Philosophenweg nur noch durch die Nutzer der Gärten entlang des Philosophenweg befahren werden.

Zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauvorhabens war das Grundstück nicht in einen qualifizierten Bebauungsplan einbezogen. Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB, Einfügen in die nähere Umgebung nach **Art und Maß der baulichen Nutzung**.

Zwischenzeitlich wurde für den Bereich ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt, der seit dem 14.01.2015 rechtskräftig ist. Es handelt sich um den Bebauungsplan „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße Neuenheim“. Für das Wertermittlungsobjekt wurden dabei folgende Festsetzungen getroffen, die sich im Wesentlichen der Baugenehmigung entsprechen:

Gebäudegrundfläche	375 m ²
o	offene Bauweise
TH	Traufhöhe 150 m ü. NN
FH	Firsthöhe 156 m ü. NN

Festgesetzt wurden im Bebauungsplan zudem Baugrenzen. Für das Grundstück wurden diese entsprechend dem Baukörper in der Baugenehmigung festgesetzt.

In der Baugenehmigung ist zudem geregelt, dass das Gebäude auf dem Grundstück maximal 5 Wohneinheiten haben darf.

Einwohner:	ca. 154.000 Quelle: Internetseite der Stadt Heidelberg Stand: Mikrozensus 2022
Entfernungen:	Geschäfte des täglichen Bedarfs und Discounter zwischen 400 und 600 m Fußweg Heidelberg Hauptbahnhof ca. 2,6 km per Pkw
Schulen:	Grundschule Mönchhof, ca. 1 km Fußweg weiterführende Schulen teils im Stadtteil Neuenheim (Gymnasium), teils in der Stadt Heidelberg
Autobahnanschluss:	Anschluss BAB 5, Kreuz Heidelberg ca. 5 km, Verbindung nach Frankfurt, Karlsruhe und Mannheim
ÖPNV:	Haltestelle Neuenheim Brückenstraße ca. 400 m Fußweg Verbindungen zum Bismarckplatz, Hauptbahnhof und nach Mannheim (OEG)

5. Gebäudebeschreibung

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

5.1. Bauweise und Ausstattung:

Mehrfamilien-Wohngebäude, Baujahr 1990/1991 mit insgesamt 5 Wohnungen. Das Gebäude verfügt über zwei Vollgeschosse sowie eine Empore als Dachgeschoss, die der Wohnung im 2. Obergeschoss als Sondernutzungsrecht zugewiesen ist. Im Keller befindet sich ein Wasch- und Trockenraum zur gemeinsamen Nutzung.

Fundamente:	Streifen- und Einzelfundamente aus Ortbeton
Außenwände:	Untergeschoss: Stahlbeton 30 cm Ed. und Obergeschosse: Poroton 30 cm
Trennwände:	in allen Ebenen Stahlbeton Mauerwerk 24 cm
Decken:	in allen Geschoss Stahlbeton 15 cm
Dach:	Holzkonstruktion als Pfetten- und Sparrendach Ziegeldeckung
Rinnen und Fallrohre:	Zink

Treppen:	in allen Geschoss Stahlbeton Marmor Tritt- und Setzstufen, Metallgeländer
Haustür:	Kunststoff weiß mit Glasausschnitten Eingangsüberdachung aus Glas
Treppenhaus:	Wände Rauputz
Außenputz:	Rauputz, weiß
Heizung:	Gas-Zentralheizung Brenner: Buderus Logano Plus GB 312
Warmwasser:	Zentral, Warmwasser-Standboiler im Keller, Viessmann VertiCell NT 500 Liter Fassungsvermögen
Fenster:	Kunststoff weiß, Isolierverglasung, Baujahr 1991
Fensterbänke:	Aluminium
Rollläden:	Kunststoff
Haustür:	Kunststoff weiß, Isolierverglasung, Baujahr 1991

5.2. Außenanlagen:

Zur Straße ist eine hohe Sandsteinmauer vorhanden; Zugangstür zum Haus in dieser Mauer. Treppe mit mehreren Stufen, Weg mit Betonplatten belegt.

Zufahrt zu den Pkw-Stellplätzen an der Westseite des Grundstücks. **Die Zufahrt ist** durch ein elektrisch betriebenes Tor gesichert. Die Zufahrt besteht aus Beton-Verbundpflaster. Sämtliche Stellplätze sind ebenfalls mit Betonverbundpflaster belegt. Die Stützmauer der Tiefgarage ist mit Sandstein verkleidet. Niedrige Stützmauer aus Sandstein an der Westseite des Grundstücks.

Am Haus befinden sich an der Westseite zwei offene Pkw-Stellplätze. Vorhanden ist eine offene Tiefgarage mit 8 Stellplätzen. Das Dach der Garage ist begrünt und als Vorgarten gestaltet.

Von der offenen Tiefgarage besteht ein direkter Zugang zum Haus.

Der an der Südseite des Gebäudes befindliche Garten ist in Sondernutzungsrechte aufgeteilt und den beiden Wohnungen im Untergeschoss zugeordnet.

6. Wohnungsbeschreibung

Eigentumswohnung, gelegen im 1. Obergeschoss auf der gesamten Ebene.

6.1. Raumaufteilung:

Wohnung bestehend aus 4 Zimmern, offener Wohn- und Essbereich, zum Essbereich halb offene Küche, 2 Bäder, Gäste-WC, Diele, Flur, Garderobe, Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen-Anschluss, 3 Balkone, Wohnfläche ca. 260 m², 2 Stellplätze in der Tiefgarage. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss.

6.2. Ausstattung:

Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Besichtigung noch teilweise möbliert. Sie wird jedoch nach Informationen sowie dem Augenschein im Ortstermin seit ca. 1,5 Jahren nicht mehr als Wohnung genutzt.

Das bei der Besichtigung der Wohnung noch vorhandene Mobiliar sowie die sonstigen beweglichen Ausstattungsgegenstände, z.B. Fernseher, Esstisch und Stühle, Sofa, Betten etc. werden nicht als wertrelevante Ausstattung berücksichtigt.

Böden:

<u>Schlafzimmer:</u>	in zwei Schlafzimmern Teppichboden in zwei Schlafzimmern Fliesen (wie im Wohnbereich)
----------------------	--

<u>Wohnräume, Küche:</u>	Fliesen
--------------------------	---------

<u>Bad, Flur, Garderobe:</u>	Fliesen
------------------------------	---------

<u>Balkone:</u>	Fliesen
-----------------	---------

<u>Hauswirtschaftsraum:</u>	Fliesen
-----------------------------	---------

Wände:

<u>Wohnräume:</u>	verputzt und gestrichen
-------------------	-------------------------

<u>Küche:</u>	verputzt und gestrichen
---------------	-------------------------

<u>Bäder:</u>	kleines Bad mit Dampfbad ca. 2 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen großes Bad raumhoch gefliest mit großformatigen Fliesen Gäste-WC teils gespachtelt und weiß gestrichen teils großformatige Spiegel-Fliesen
---------------	---

Decken:

Wohnbereich: vorwiegend abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung

Bäder: abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung

Türen: Holz weiß, teilweise als Schiebetüren gestaltet im Flur zur Garderobe Rauchglas-Schiebtüren

Fenster: Kunststoff weiß, Isolierverglasung, Baujahr 1991 ebenso die Türen zu den Balkonen

Rollläden: Kunststoff, Elektro-Antrieb

Heizung: Fußbodenheizung in allen Räumen
Die Steuerung für die Fußbodenheizung befindet sich in der Garderobe.

Sanitärausstattung:

Hauswirtschaftsraum: Anschluss für Waschmaschine und Trockner beide Geräte sind noch im Raum eingebaut

Gäste-WC: Wandhängendes WC, Handwaschbecken

Bad 1, klein: ebenerdige Dusche, WC, Handwaschbecken, Dampfsauna.
Die Steuerung der Dampfsauna befindet sich im Hauswirtschaftsraum neben dem Bad.

Bad 2, groß: Eckbadewanne, ebenerdige Dusche, wandhängendes WC, Bidet, Doppel-Waschtisch

Sonstiges:

Augenscheinlich verfügt die Wohnung über eine Alarm-Anlage. Die entsprechende Einrichtung ist vorhanden. Zur Funktionsfähigkeit können keine Angaben gemacht werden. Die Anlage war zum Zeitpunkt des Besichtigungstermins ausgeschaltet.

Im Wohnraum befinden sich mehrere Bodenauslässe für Steckdosen. Die Kabel sind unter der Verfliesung verlegt.

Im Ortstermin wurde die vorhandene Einbauküche besichtigt. Es wurde festgestellt, dass sich im Kühlschrank noch Lebensmittel befanden, die ca. 2 Jahre alt und teilweise verdorben waren. Der Kühlschrank war in Betrieb.

Es wird davon ausgegangen, dass auch die weitere Kücheneinrichtung seit dieser Zeit nicht mehr benutzt wurde. Eine zukünftige Nutzung dieser Einrichtung erscheint aus hygienischen und ggf. auch technischen Gründen sehr fraglich. Zur Funktionsfähigkeit der weiteren Kücheneinrichtung können keine Angaben gemacht werden.

Bei der Wertermittlung bleibt die Einbauküche aus den genannten Gründen insgesamt unberücksichtigt.

Vorhanden ist ein offener Kamin. In der Wohnung werden auch einige Holzscheite gelagert. Zur Funktionsfähigkeit können keine Angaben gemacht werden. Es war auch nicht erkennbar, ob und wann der Kamin genutzt wurde.

7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen

7.1. Vorbemerkungen:

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

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

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

Die Balkone an der Südseite des Gebäudes haben in allen Etagen erhebliche Feuchtigkeitsschäden. Die Fugen der Fliesen sind gerissen, an der Seite der Bodenplatten der Balkone sind Risse und Rost erkennbar. Teilweise wächst in den Fugen der Fliesen bereits Unkraut.

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.

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts sind sowohl zur Eigennutzung wie auch zur nachhaltigen Ertragserzielung geeignet. Es wird vorliegend eine Wertermittlung im Ertragswertverfahren vorgenommen.

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

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

Bei der Ertragswertermittlung wurde die Wohnflächenberechnung aus den Bauakten berücksichtigt. Die Maße wurden den Plänen bzw. der Berechnung entnommen. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht. Die Maße wurden jedoch an Hand der Maßketten auf Plausibilität überprüft. Offensichtliche Abweichungen oder Unrichtigkeiten waren nicht zu erkennen.

In den Bauakten findet sich keine Wohnflächenberechnung für die Wohnung Nr. 4 im derzeitigen Zustand. Die Wohnflächenberechnung in den Bauakten bezieht sich auf die ursprüngliche Planung, bei der die Wohnung Nr. 4 als Ein-Zimmer-Wohnung konzipiert war. Diese Planung wurde geändert, jedoch findet sich hierzu keine neue Wohnflächenberechnung in den Akten.

Der jetzige Grundriss der Wohnung ist nach Angaben der Verwaltung im Wesentlichen identisch mit dem der darüberliegenden Wohnung Nr. 5. Dementsprechend wird diese Wohnflächenberechnung bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung als zutreffend zugrunde gelegt, jedoch **ohne** die Fläche der Empore sowie der beiden Abstellräume in der Empore. Dadurch verbleibt eine zu berücksichtigende Wohnfläche der Wohnung Nr. 4 von ca. 260 m². Als Anlagen sind daher sowohl der Grundriss der Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoss und die dazugehörige Wohnflächenberechnung wie auch der (geänderte) Grundriss der Wohnung Nr. 4, entsprechend dem gesamten 1. Obergeschoss, beigelegt.

Die jetzige Größe der Wohnung entspricht den Miteigentumsanteilen.

8.3. Ertragswertermittlung:

Wfl. ca. 260 m ² x 18,-- €/m ²	=	€	4.680,--
2 Stellplätze à € 100,--	=	€	<u>200,--</u>
monatlicher Rohertrag		€	4.880,--
abzgl. 20 % Bewirtschaftungskosten inkl. nicht umlagefähiger Betriebskosten		€	<u>976,--</u>
monatlicher Reinertrag		€	3.904,--

Jahresreinertrag:

12 x € 3.904,--	=	€	46.848,--
-----------------	---	---	-----------

Bodenwert:

Grundstücksgröße 1.654 m²

Bodenrichtwert Zone 1105, Nh02
Mehrfamilienhaus, bei WGFZ 1,2
inkl. Erschließungsbeiträge je m²

= € 2.840,--

WGFZ Wertermittlungsobjekt
gemäß Bauakten bzw. Plänen, ca. 0,80

WGFZ gemäß Bodenrichtwert 1,20

Umrechnungskoeffizient bei
WGFZ 1,2 1,10
WGFZ 0,70 0,84

angemessener Bodenwert gerundet € 2.170,--

1.654 m² x 2.170 €/m² gerundet = € 3.588.000,--

264,200/1.000 stel Miteigentumsanteil, gerundet € 947.950,--

Reinertrag des Bodens:

€ 947.950 x 1,5 % gerundet € 14.219,--

Ertrag der baulichen Anlage € 46.848,--
abzgl. Reinertrag des Bodens € 14.219,--

Gebäude-Anteil € 32.629,--

Gebäude-Ertragswert:

€ 32.629,-- x 32,55	=	€ 1.062.074,--
zzgl. Bodenwertanteil		€ 947.950,--
vorläufiger Ertragswert		€ 2.010.024,--

abzgl. überschlägige Kosten Mängel und Schäden:
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bodenbelag für drei Balkone	€ 30.000,--
- Glasreparatur Wohnzimmer	€ 10.000,--
- Entsorgung Inventar, und Kleinreparaturen	€ 10.000,--
- Summe	€ 50.000,--
Ertragswert	€ 1.960.024,--
Ertragswert gerundet	€ 1.960.000,--

8.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Wohnung ist, ausgehend von den Angaben des Verwalters, seit mindestens 1,5 Jahren nicht mehr im üblichen Umfang bewohnt. Inwieweit hier ggf. Funktionseinschränkungen bzgl. der technischen Einrichtungen vorliegen, konnte anlässlich des Ortstermins nicht geklärt werden. Dies bezieht sich insbesondere auf die Alarmanlage sowie die Fußbodenheizung. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass hier ggf. Reparaturen, vor allem aber **Funktionsprüfungen erforderlich sind**.

Die Armatur am Waschbecken in der Küche ist defekt. Zur Funktionsfähigkeit der Elektrogeräte der Einbauküche können keine Angaben gemacht werden. Der Kühlschrank war in Funktion; es befanden sich Lebensmittel aus dem Jahr 2024 im Kühlschrank.

Eine große Glasscheibe im Wohnzimmer im Bereich des mittleren Balkons ist defekt. Auf das Lichtbild wird verwiesen. Hier ist ein Austausch erforderlich.

Alle Balkone der Wohnung sind hinsichtlich des Fliesenbelags schadhaft. Alle Bodenbeläge müssen erneuert werden. Die Kosten für den Belag sind vom Sondereigentümer zu tragen. Sanierungsmaßnahmen an den Bodenplatten der Balkone sind von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu tragen.

In der Wohnung befindet sich zudem noch diverses Mobiliar (Betten, Schränke, Fernseher, Lampen, Tisch und Stühle etc.), welches zu entsorgen ist. Auch hierfür sind Kosten zu berücksichtigen.

8.5. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes:

Der Liegenschaftszins wurde mit 1,5 % angesetzt. Unter dem Liegenschaftszins versteht man den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird. Damit wird die zu erwartende Entwicklung der Immobilie nach allgemeinen Wert- und Ertragsverhältnissen berücksichtigt.

Gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Heidelberg 2025 wurde aus der Kaufpreissammlung für das Jahr 2024 bei Wiederverkäufen von Eigentumswohnungen in der Lageklasse 1 in durchschnittlicher Liegenschaftszins von 1,3 % bei einer Standardabweichung von +/- 0,99 abgeleitet. Angesetzt wurde ein Liegenschaftszins von 1,5 %. Damit wird berücksichtigt, dass das Gebäude über keinen Aufzug verfügt und die Wohnung von den Stellplätzen nur über das (eher enge) Treppenhaus über 2 Etagen erreicht werden kann.

Zudem sind aufgrund der topographischen Lage größere Einkäufe alle nur per Pkw möglich, da sich Geschäfte auch nicht in unmittelbarer Nähe befinden. Dies ist jeweils mit einem erheblichen Aufwand verbunden.

Die genannten Faktoren rechtfertigen einen Liegenschaftszins von 1,5 %.

Bei dem Gebäude wird, entsprechend dem Grundstücksmarktbericht im Sinne der Modellkonformität von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Ausgehend von einer Fertigstellung des Anwesens im Jahr 1991 und somit einem Gebäudealter von 35 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer des Gebäudes und der Wohnung von 45 Jahren.

Bei einem Liegenschaftszins von 1,5 % und einer Restnutzungsdauer von 45 Jahren ergibt sich ein Vervielfältiger von 32,55.

Beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten sowie der nicht umlagefähigen Betriebskosten wurden die letzte Jahresabrechnung sowie der aktuelle Wirtschaftsplan für das Gesamtobjekt sowie die Wohnung berücksichtigt. Aufgrund der **notwendigen** Sanierung der Balkone und der dafür anfallenden Kosten wurden Bewirtschaftungskosten in Höhe von 20 % des Rohertrags angesetzt.

Der Bodenrichtwert wurde den Veröffentlichungen in BORIS, Bodenrichtwertportal Baden-Württemberg entnommen. Dem Bodenrichtwert für den Bereich des Wertermittlungsobjekts liegt eine GFZ von 1,2 zugrunde. Diese Ausnutzung wird insgesamt auf dem Grundstück nicht erreicht. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung sowie der aufgrund des Bebauungsplans nicht möglichen Erweiterung des Gebäudes war daher unter Anwendung von Umrechnungskoeffizienten der Bodenrichtwert anzupassen.

Die Miete wurde unter Berücksichtigung der Lage des Objekts sowie der geschilderten Besonderheiten zugrunde gelegt. Für die Wohnung sind aufgrund der Größe keine Werte aus dem aktuellen Mietspiegel als vergleichbar anzusehen. Es wurde insoweit mit einem ortsansässigen Makler hinsichtlich des Mietansatzes Rücksprache genommen. Zudem wurden Mietangebote in diversen Internetportalen eingesehen und beim Ansatz der Miete berücksichtigt. Hier ist allerdings zu beachten, dass es sich insoweit um Angebote und nicht um Vertragsabschlüsse handelt.

9. Zusammenfassung

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

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

Feststellungen vor Ort wurden insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen, die eine Zerstörung der Bausubstanz 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. Aufgrund des seit längerem bestehenden Leerstands bzw. der nicht mehr erfolgenden Nutzung der Wohnung wurde vorsorglich ein Abzug für ggf. erforderliche Reparaturen und Prüfungen der Versorgungseinrichtungen getätigt.

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

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet und auf

€ **1.960.000,--**

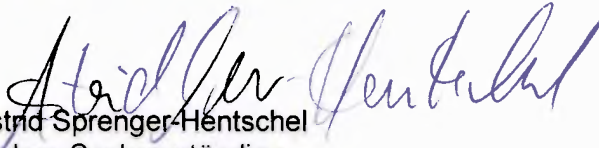
in Worten: eine Million neunhundertsechzigtausend EURO

geschätzt.

Die Bewertung habe ich aufgrund einer eingehenden persönlichen Besichtigung im Beisein des Verwalters sowie des Prozessbevollmächtigten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vorgenommen.

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

Heidelberg, den 16. März 2026


Astrid Sprenger-Hentschel
Diplom-Sachverständige

10. Anlagen

- Teilungserklärung vom 29.12.1989, Justizrat Dr. Hörer in Heidelberg als Notar, Notariat 4, 4 UR 2285/1989
- Änderung der Teilungserklärung vom 06.09.2018, Notar Christian Weißer in Heidelberg, UR W 1083/2019
- Auszug aus dem Bebauungsplan „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Straße und Bergstraße Neuenheim vom 14.01.2015
- Auszug aus den Festsetzungen des Bebauungsplans
- Energieausweis vom 16.05.2018, Fa. Minol Messtechnik GmbH
- Plan aus Geoportal Baden-Württemberg
- Grundriss Wohnung Nr. 4 aus den Bauakten, ohne Maße
- Grundrisse der weiteren Ebenen des Gebäudes
- Baubeschreibung aus den Bauakten
- Ansichten und Schnitte aus den Bauakten
- Wohnflächenberechnung Wohnung Nr. 5 als Basis für Wohnung Nr. 4
- Lageplan, ohne Datum, Maßstab 1:500 aus den Bauakten
- Fotodokumentation mit 37 Lichtbildern, einschließlich Deckblatt

Die Verkehrswertschätzung wurde in 5 Ausfertigungen in Papierform erstellt. Eine weitere Ausfertigung wurde elektronisch im pdf-Format an das Amtsgericht Heidelberg übermittelt.

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

11. Fotodokumentation

Zufahrt zum Gebäude, Einfahrtstor zur Garage (elektrisch betrieben)



Einfriedung (Sandsteinmauer) zum Philosophenweg, weißes Eingangstor



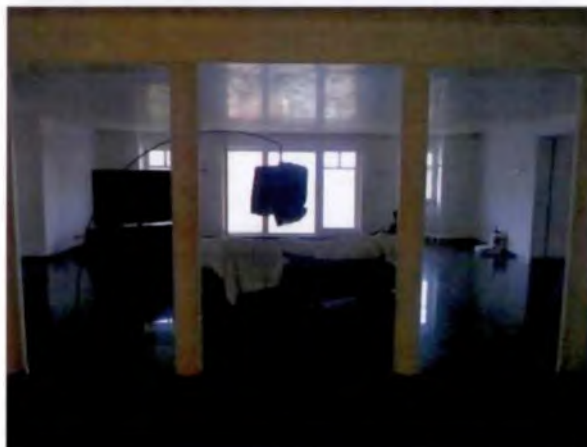
Tiefgarage, Stellplätze 4 zur Wohnung, zurzeit fremd genutzt



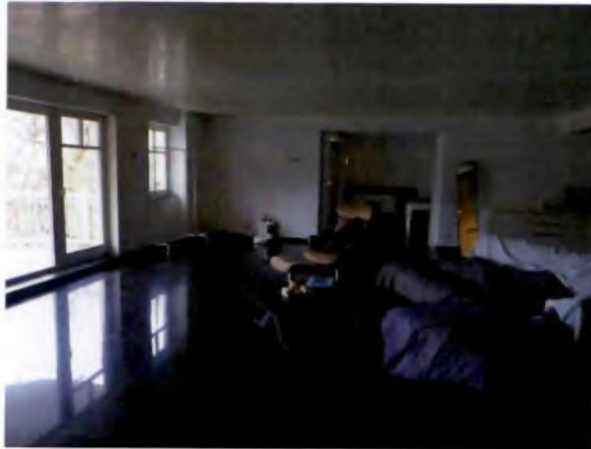
Tiefgarage, Zugang zum Haus markiert



diverse Innenbilder Wohnung
Wohnzimmer



Wohnzimmer



offener Kamin im Wohnzimmer



diverse Wohnräume



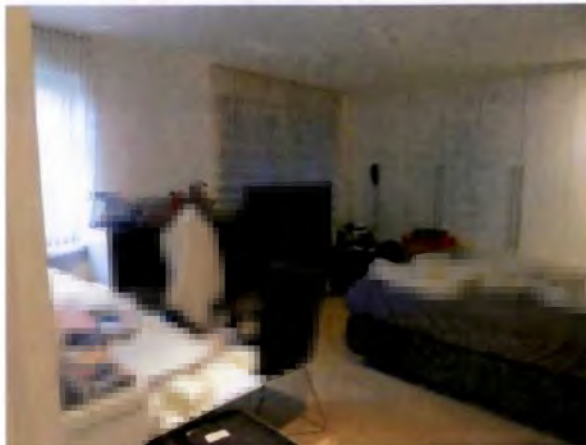
diverse Wohnräume



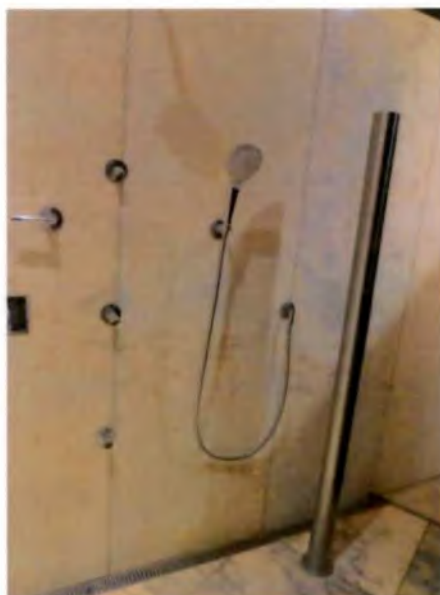
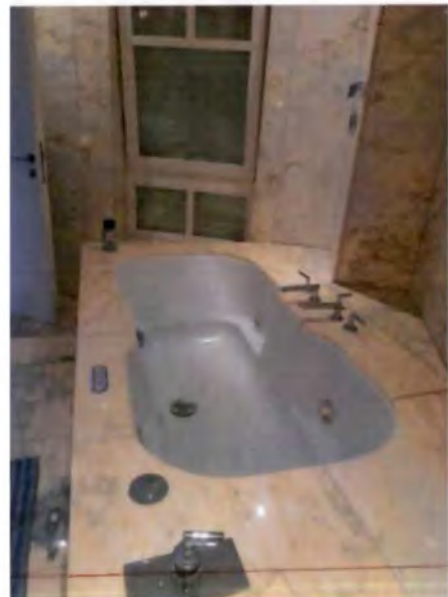
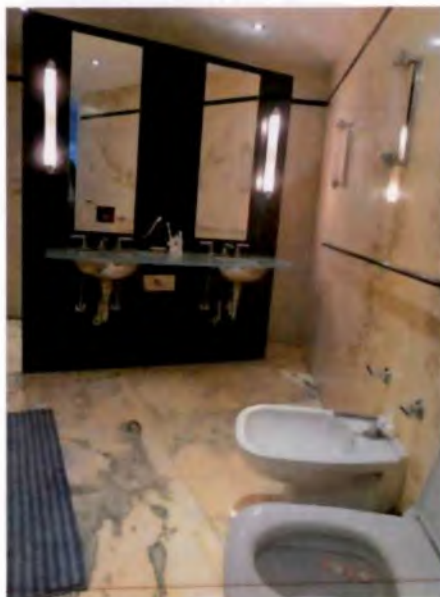
Essbereich, Erker nach Osten



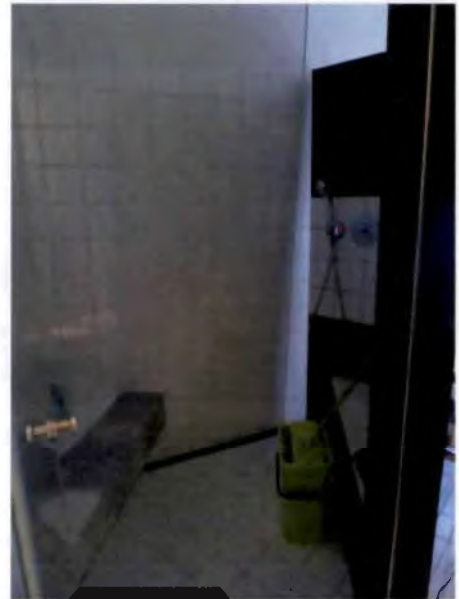
Wohnraum, nach Norden



großes Bad



kleines Bad mit Dampfbad



Hauswirtschaftsraum



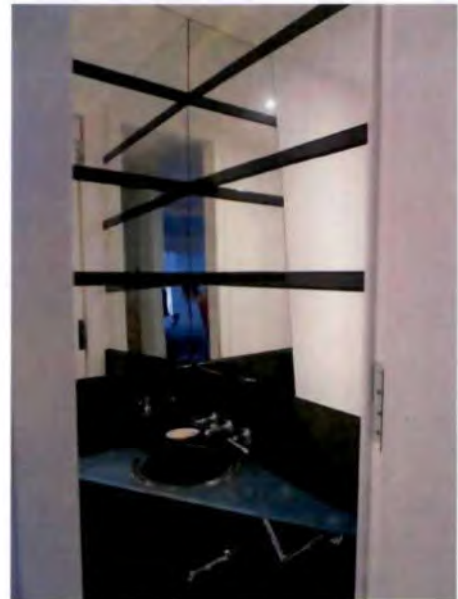
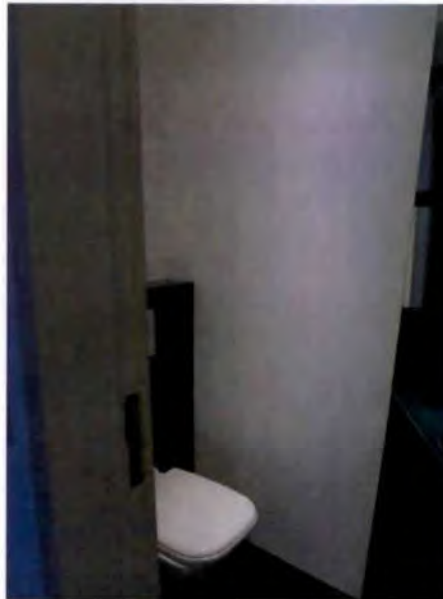
Feuchtigkeitsschaden zwischen Bad und Hauswirtschaftsraum



Küche



Gäste-WC



Blick vom mittleren Balkon nach Süden



Blick von einem Schlafzimmer nach Norden in den Vorgarten mit Zugang vom Philosophenweg



Vorgarten, Dach der Tiefgarage



Elektrik, Sicherungskasten



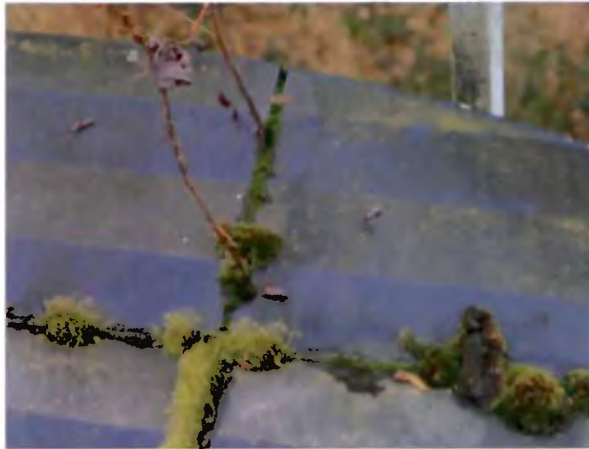
defekte Scheibe Wohnzimmer



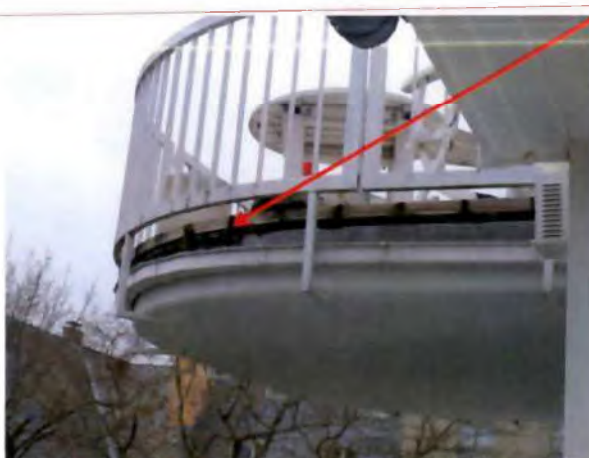
Schäden Balkone der Wohnung Nr. 4



Schäden Balkon Wohnung Nr. 4



Schäden an den weiteren Balkonen des Gebäudes



716

717

Aufertigung

III/1004/89

UUR 2285/89

8 JAN 1990

12 Uhr 45 Min.

L4Lau

Geschehen zu Heidelberg am neunundzwanzigsten Dezember
neunzehnhundertneunundachtzig

- 29. Dezember 1989 -

vor dem Notariat 4 Heidelberg

Gegenwärtig: Justizrat Dr. Hörer in Heidelberg als Notar

Gleichzeitig anwesend, persönlich bekannt:

1.

2.

3. dessen
ebenda

4.

5. dessen

6.

Genehm. d. A.

Im Termin nicht anwesend sind die
werden vertreten durch den im Termin anwesenden persönlich bekannten
aufgrund Vollmacht, enthalten in der Urkunde
des Notariats Heidelberg v. 22.2.1989 - 4UR 298/89 bzw. 1.3.1989, 4 UR 326/89.
Die Beteiligten erklären zu öffentlicher Beurkundung:

208610
25 535/603

BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM GEM. § 3 WEG

§ 1

Objektbeschreibung

Im Grundbuch von Heidelberg Nr. 14716 ist das Grundstück

Flst.Nr. 6349/1, Bpl., Philosophenweg 14, 16,54 ar

eingetragen.

Das Grundstück ist lastenfrei. ✓

Miteigentümer sind:

- | | |
|----|---------------------------|
| 1. | 293,507157/1.000 Anteil ✓ |
| 2. | 251,07429/1.000 Anteil ✓ |
| 3. | 67,093763/1.000 Anteil ✓ |
| 4. | |
| | 188,65913/1.000 ✓ |
| 5. | |
| | 199,66566/1.000 Anteil. ✓ |

§ 2

Teilung des Objektes

Die Eigentümer nehmen nunmehr Bezug auf die Aufteilungspläne nebst Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Heidelberg vom 1.12.1989. Diese Unterlagen sind hier als Anlage beigelegt. Sie verbinden ihre gen. Miteigentumsanteile gem. § 3 WEG jeweils wie folgt mit Sondereigentumsrechten:

1. Die Anteile der 199,66566/1.000 am gen. Grundstück werden verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der in den Aufteilungsplänen mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im UG und EG sowie dem Sondereigentum an den zwei mit Nr. 1 bezeichneten Abstellräumen im UG, sowie dem Sondereigentum an den beiden mit G 1 bezeichneten PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage.

Zu dieser Einheit gehört das Sondernutzungsrecht an den beiden Terrassen mit Nr. 1 bezeichnet im EG und UG nebst dazugehörendem Treppenaufgang sowie das mit der Einheit 3 gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht am ~~Vorraum~~ vor den beiden nebeneinanderliegenden Abstellräumen 1 und 3.

Ferner gehört hierzu das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche G 1 lt. Lageplan - orange gekennzeichnet.

2. (67,073763/1.000 am gen. Grundstück) mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im UG mit einem integrierten Abstellraum. Hierzu gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse mit Treppenaufgang sowie das Sondernutzungsrecht an den beiden mit STPL. 2 bezeichneten PKW-Stellplätzen im Freien. Hierzu gehört auch noch das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche G 2 lt. Lageplan - gelb gekennzeichnet.

3. Die (zusammen 188,65913/1.000 Anteil am gen. Grundstück) verbinden diesen Miteigentumsanteil mit dem Sondereigentum an der im anliegenden Aufteilungsplan mit 3 bezeichneten Wohnung im EG mit Sondereigentum an den beiden mit Nr. 3 bezeichneten Abstellräumen im Kellergeschoß sowie den beiden mit G 3 bezeichneten PKW-Abstellplätzen in der Tiefgarage. Hierzu gehört das mit der Einheit 1 gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an dem Vorraum vor den beiden nebeneinanderliegenden Abstellräumen 1/3 - violett gekennzeichnet.

4. (293,507157/1.000 Anteil am gen. Grundstück) verbindet seinen Miteigentumsanteil mit dem Sondereigentum an der im anliegenden Aufteilungsplan mit 4 bezeichneten Wohnung im OG mit dem Sondereigentum an einem Abstellraum Nr. 4 im Kellergeschoß und dem Sondereigentum an zwei PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage G 4 - grün gekennzeichnet.
5. (251,07429/1.000 Anteil am gen. Grundstück) verbindet seinen Miteigentumsanteil mit dem Sondereigentum an der im anliegenden Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung im DG und Spitzboden und dem Sondereigentum an dem Abstellraum Nr. 5 im Kellergeschoß sowie dem Sondereigentum an zwei PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage G 5 - blau gekennzeichnet.

Die Einheit 3 steht den _____ zu gleichen
Anteilen. Die Einheit 1 steht den _____ zu gleichen
Anteilen zu.

§ 3

Gegenstand des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums

1. Begriffsbestimmungen

a) Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an Wohnzwecken dienenden Räumen, verbunden mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

b) Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht Wohnzwecken dienenden Räumen, verbunden mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

c) Gemeinschaftseigentum

Gemeinschaftseigentum sind das Grundstück, sowie alle Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht Sondereigentum sind.

2. Ergänzend und erläuternd wird hierzu festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören:

Die Leitungen für Wasser, Abwasser und Heizungen vom bzw. bis zum Anschluss an die gemeinsamen Steig- bzw. Falleitungen.

Die Leitungen für Strom und ggf. Gas von der Abzweigung ab Zähler.

Die Balkone.

Die Rolläden.

3. Sollten die zu Sondereigentum erklärten Gebäudeteile nicht sondereigentumsfähig sein, sind sie den jeweils zugehörigen Sondereigentumseinheiten zur Sondernutzung zugewiesen und hinsichtlich der Instandhaltungspflichten und etwaiger Betriebskosten wie Sondereigentum zu behandeln.

Dies gilt nicht für die Außenseiten der äußeren Fenster, für die tragenden Teile des Gebäudes sowie die Außenseiten und etwaige Geländer der Balkone. Deren Instandhaltung obliegt der Gemeinschaft.

4. Soweit bei den dem Sondereigentum oder der Sondernutzung zugewiesenen Gebäudeteilen die äußere Gestalt des Gebäudes betroffen ist, entscheidet über die Notwendigkeit und die Art der Instandhaltung die Eigentümergemeinschaft nach den für die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geltenden Regeln.

§ 4

Grundsatz über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den §§ 10 bis 20 WEG und den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft, soweit in dieser Teilungserklärung nichts anderes bestimmt ist.

Weitere Bestimmungen über die Art und Weise der Nutzung des Sondereigentums und der Mitbenutzung des Gemeinschaftseigentums sind in der Hausordnung festzulegen.

Die Hausordnung ist vom Verwalter aufzustellen und von der Eigentümerversammlung zu beschließen.

Eine Änderung der Hausordnung kann die Eigentümerversammlung mit *einfache* Mehrheit beschließen.

§ 5

Gebrauchsregelungen nach § 15 WEG

Es werden folgende Gebrauchsregelungen getroffen:

Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum

Es wird den jeweiligen Eigentümern einzelner Sondereigentumsrechte das ausschließliche Nutzungsrecht an Teilen des Gemeinschaftseigentums wie folgt zugewiesen: - siehe oben

PKW-Abstellplätze im Freien - siehe oben

Abstellplatz zum Sondereigentum - siehe oben

Die betreffenden Teile des Gemeinschaftseigentums sind im Aufteilungsplan in der oben beschriebenen Weise näher gekennzeichnet.

Nutzungsbeschränkungen des Sondereigentums

Die Nutzung des Sondereigentums wird wie folgt eingeschränkt:

Gewerbliche Nutzung

Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in einer Wohnung ist nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft zulässig. Die Gemeinschaft kann die Zustimmungsbefugnis dem Verwalter übertragen. Die Zustimmung kann widerruflich erteilt werden. Die Zustimmung kann nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden. Sie kann auch mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden. Ein wichtiger Grund zur Verweigerung der Zustimmung liegt insbesondere vor, wenn die beabsichtigte Nutzungsänderung für die anderen Wohnungseigentümer oder die Hausbewohner eine unzumutbare Beeinträchtigung zur Folge haben könnte oder sie den Charakter des Hauses nicht nur unwesentlich verändert.

§ 6

Veräußerung des Wohnungseigentums

1. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.
2. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dessen Zustimmung kann durch einen Beschluss der Eigentümerversammlung mit ^{2/3} Mehrheit ersetzt werden.
3. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn aufgrund vorliegender Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen,
 - a) daß der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird,
 - b) daß der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.

4. Der Zustimmung bedarf es nicht bei Veräußerung durch den Konkursverwalter im Wege der Zwangsvollstreckung an einen dinglich gesicherten Gläubiger durch einen dinglich gesicherten Gläubiger, der das Wohnungseigentum erworben hat, sofern die Veräußerung innerhalb eines Jahres nach dem Erwerb (Beurkundung oder Zuschlag) erfolgt ~~an den Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie~~ an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie.

§ 7

Instandhaltung

1. Die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Eigentümergeinschaft.
2. Jeder Eigentümer hat sein Sondereigentum und die von ihm instand zu haltenden Teile des Gemeinschaftseigentums so instand zu halten, wie dies im Interesse der Gemeinschaft erforderlich ist, und dabei zu gewährleisten, daß keinem anderen Wohnungseigentümer oder Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
3. Glasschäden an Türen und Fenstern im räumlichen Bereich des Sondereigentums sind, auch wenn sie zum Gemeinschaftseigentum gehören, von den jeweiligen Wohnungseigentümern zu beheben.
4. Die Instandhaltung der Teile des Gemeinschaftseigentums, an denen Sondernutzungsrechte eingeräumt sind, obliegt den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten.

§ 8

Lasten und Kosten

1. Die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums tragen die Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit in dieser Teilungserklärung keine abweichenden Bestimmungen enthalten sind.
Das gilt auch für die Betriebskosten für Heizung, Wasser, Abwasser, Strom und ggf. Gas, soweit keine getrennten Meßvorrichtungen vorhanden sind.
2. Für folgende Gemeinschaftseinrichtungen werden besondere Verteilerschlüssel festgelegt:
3. Die Verwaltungskosten eines jeden Wohnungseigentums entsprechen der Größe seines Miteigentumsanteils. Über die Höhe sowie über etwaige Abweichungen für Sondereigentum an Garagen oder gewerblichen Räumen entscheidet die Eigentümerversammlung.
4. Über die abzuschließenden Versicherungen beschließt die Wohnungseigentümerversammlung.
5. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, eine Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum anzusammeln. Jeder Wohnungseigentümer hat hierfür einen angemessenen Betrag zu entrichten; der Anteil eines jeden Wohnungseigentümers richtet sich nach seiner Miteigentumsquote.
6. Sämtliche an die Gemeinschaft oder von der Gemeinschaft aufzubringenden Kosten sind auf ein Gemeinschaftskonto einzubezahlen, dessen Verwaltung der Gemeinschaft oder einzelnen von der Eigentümerversammlung bestimmten Personen obliegt.

7. Für die Umlagen nach der II. Berechnungsverordnung errechneten Wohn- und Nutzungsflächen betragen

Sondereigentum:

Wohn- bzw. Nutzungsfläche: - entfällt -

§ 9

Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

1. Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so kann die Eigentümerversammlung mit ^{2/3} Mehrheit beschließen, daß die Wohnungseigentümer den vor dem Schadenseintritt bestehenden Zustand wiederherzustellen haben.
2. Soweit die Wiederherstellungskosten nicht anderweitig gedeckt sind, tragen sie die Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.
3. Jeder Wohnungseigentümer kann sich von der Verpflichtung zur Beteiligung am Wiederaufbau dadurch befreien, daß er sein Wohnungseigentum innerhalb ^{eines Jahres} nach Beschlussfassung über den Wiederaufbau veräußert.
Der Erwerber ist nicht berechtigt, sich in dieser Weise der Wiederaufbaupflicht zu entziehen, es sei denn, die Eigentümerversammlung erklärt sich einstimmig damit einverstanden.
4. Kommt ein Beschluss der Eigentümerversammlung über den Wiederaufbau nicht zustande, so kann jeder Wohnungseigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Dies gilt nicht, falls die Wiederaufbaupflicht aufgrund eines Gerichtsbeschlusses besteht.
Der Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen, wenn ein anderer Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit ist, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme keine in der Person des Übernehmers begründeten Bedenken bestehen.

5. Im Falle der Aufhebung der Gemeinschaft erfolgt die Auseinandersetzung durch freihändige Veräußerung oder im Wege der öffentlichen Versteigerung.

§ 10

Entziehung des Wohnungseigentums

In Ergänzung der gesetzlichen Regelung wird bestimmt, daß die Voraussetzungen für die Entziehung des Wohnungseigentums auch dann vorliegen, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung mit mehr als ^{einem} ~~in~~ Verzug ist.

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so kann die Entziehung auch geltend gemacht werden, wenn die Voraussetzungen für die Entziehung auch nur in der Person eines der Miteigentümer begründet sind.

§ 11

Eigentümerversammlung

1. ~~Die Versammlung der Wohnungseigentümer entscheidet über alle~~ Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer entscheiden können.
2. Mindestens einmal im Jahr findet eine Eigentümerversammlung statt. Darüberhinaus hat eine Eigentümerversammlung dann stattzufinden, wenn Wohnungseigentümer mit mehr als ^{10 %} aller Stimmen die Einberufung einer Versammlung unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes verlangen.
Ferner kann jeder Wohnungseigentümer die Einberufung einer Versammlung verlangen, wenn er für bestimmte Maßnahmen oder Handlungen der Zustimmung der Eigentümerversammlung bedarf.

3. Die Eigentümerversammlung hat der Verwalter einzuberufen.
4. Die Einberufung erfolgt schriftlich. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung der Einladung an die letzte bekannte Anschrift des Wohnungseigentümers.
Die Einberufung erfolgt mit einer Frist von ^{einem Monat} Maßgebend für den Beginn der Frist ist das Datum des Poststempels.
5. Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Stimmen anwesend oder vertreten sind. Ist das nicht der Fall, so ist unter Einhaltung derselben Form- und Fristvorschriften eine erneute Eigentümerversammlung mit gleichlautender Tagesordnung einzuberufen, die in jedem Fall beschlussfähig ist; hierauf ist in der Einladung hinzuweisen.
6. Jedes Sondereigentum gewährt eine Stimme.
7. Vertretung in der Eigentümerversammlung ist zulässig. Der Nachweis der Vertretungsberechtigung ist durch schriftliche Vollmacht zu erbringen.
8. Auch ohne Eigentümerversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer schriftlich zustimmen.
9. In Ergänzung von § 23 WEG wird bestimmt, daß es zur Gültigkeit eines Beschlusses über die dort genannten Bestimmungen hinaus einer Protokollierung des Beschlusses bedarf. Das Protokoll ist vom Versammlungsleiter und einem oder zwei von der Versammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen.

§ 12

Wirtschaftsplan

1. Für ein Kalenderjahr ist jeweils ein Wirtschaftsplan aufzustellen, der von der Eigentümerversammlung zu beschließen ist.
Die Eigentümerversammlung kann das Wirtschaftsjahr auch anders festlegen.
2. Die Aufstellung erfolgt durch den Verwalter.
3. In den Wirtschaftsplan sind die nach dieser Teilungserklärung von der Gemeinschaft aufzubringenden Kosten in der für das Wirtschaftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen.
Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, daß ein angemessener Betrag für spätere größere Instandhaltungsarbeiten zurückzulegen ist.

§ 13

Mehrheit von Wohnungseigentümern

Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so gilt jeder.

einzelne von ihnen als ermächtigt, für und gegen alle Personen dieser Eigentümergeinschaft Willenserklärungen im Verhältnis zu der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder ihrer Organe abzugeben und entgegenzunehmen.

Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so haben sie auf Verlangen des Verwalters oder der Eigentümerversammlung einen Bevollmächtigten zu bestimmen, der die Rechte und Pflichten dieser Eigentümergeinschaft gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und ihrer Organe wahrnimmt.

Kommen die betreffenden Eigentümer diesem Verlangen nicht nach, so gilt jeder einzelne von ihnen als ermächtigt, für und gegen alle Personen dieser Eigentümergeinschaft Willenserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.

§ 14

Verwalter

1. Zum ersten Verwalter wird bestimmt: Die Verwalter^{Bestellung}versammlung erfolgt anlässlich der ersten Wohnungseigentümerversammlung. Die Bestellung erfolgt auf die Dauer von 5 Jahren.
2. Die Eigentümerversammlung kann den Verwalter vorzeitig abberufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.
3. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG und den Bestimmungen dieser Teilungserklärung.

Darüberhinaus hat der Verwalter folgende Aufgaben und Befugnisse:

Mit Wirkung für und gegen alle Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen;

im eigenen Namen, aber für Rechnung der Wohnungseigentümergemeinschaft Ansprüche der Gemeinschaft außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen (Prozeßstandschaft);

~~von den Wohnungseigentümern die nach den Bestimmungen dieser~~ Teilungserklärung an oder über den Verwalter zu zahlenden Beträge einzuziehen und sie ggf. im eigenen Namen, aber für Rechnung der übrigen Wohnungseigentümer außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen (Prozeßstandschaft);

einen Hausmeister anzustellen und mit diesem einen Dienstvertrag abzuschließen²,

die Hausordnung aufzustellen und der Eigentümerversammlung zur Beschlußfassung vorzulegen.

§ 15

Verwaltungsbeirat

1. Die Eigentümerversammlung kann einen Verwaltungsbeirat wählen, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben.
2. Der Verwaltungsbeirat besteht aus drei Wohnungseigentümern, von denen einer zum Vorsitzenden zu bestimmen ist.
3. Der Verwaltungsbeirat hat das Recht, in alle Bücher und sonstigen Unterlagen des Verwalters einzusehen.

§ 16

Begriffsbestimmung

Die vorstehenden Bestimmungen für Wohnungseigentum gelten sinngemäß auch für das Teileigentum, soweit hierfür keine besonderen Regelungen getroffen worden sind.

§ 17

Grundbucheintragung

Einig über die Rechtsänderungen nach Maßgabe dieser Urkunde bewilligen und beantragen die Beteiligten Grundbuchvollzug, wobei die nicht die Aufteilung selbst betreffenden Bestimmungen als Inhalt des Sondereigentums einzutragen sind.

Schlußerklärungen

1. Die Kosten dieser Urkunde und Ihres Vollzuges tragen die Beteiligten Eigentümer entsprechend ihren Miteigentumsquoten.

Der Objektswert beträgt DM 2.000.000.--

Beantragt werden:

Ausfertigung - Grundbuchamt Heidelberg zum Vollzug

Abschriften:

Soweit irgendwelche Genehmigungen, Zeugnisse und Bescheinigungen erforderlich sind, werden diese beantragt und der Notar beauftragt, sie einzuholen und für und gegen die Beteiligten entgegenzunehmen und bekanntzumachen.

Der Notar wird ermächtigt, dem Vollzug dieser Urkunde dienende Anträge nach seinem Ermessen zu stellen, zu ändern und zurückzunehmen.

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

4 UR 2285 / 89

Die Übereinstimmung vorstehender Ausfertigung mit
der Urschrift wird beurkundet und erhält

Grundbuchamt Heidelberg

zum Vollzug gegen Vollzugsanzeige.

Heidelberg, den 04. Jan. 1990
Notariat 4 Heidelberg

~~Dr. Höfer, Notar~~

A. Aug.

Dr. Bangerl
Notarvertreter

V.



Heidelberg

Beurkundet am 06.09.2018

- sechsten September zweitausendachtzehn -

Vor mir,

Christian Weißer

Notar in Heidelberg

ist heute in meinen Amtsräumen anwesend:

1.

- ausgewiesen durch Personalausweis -

handelnd sowohl für sich selbst als auch als Vertreter ohne Vertretungsmacht
mit dem Versprechen, Genehmigungserklärungen nachzureichen ohne
Haftung hierfür zu übernehmen, für:

a)

wohnha

b)

c)

d)

2.

Die Beteiligten erklären zur öffentlichen Beurkundung

Änderung einer Teilungserklärung

und

Übertragung von Miteigentumsanteilen

Im Grundbuch von Heidelberg sind die Beteiligten als Eigentümer eingetragen für folgenden Grundbesitz:

Grundbuch Nr. 21361

199,66566/1.000 Miteigentumsanteil an

Flurstück Nr.: 6349/1 Gebäude- und Freifläche, Philosophenweg 14 mit 1.654 qm,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 1.

Grundbuch Nr. 21362

67,093763/1.000 Miteigentumsanteil an

Flurstück Nr.: 6349/1 Gebäude- und Freifläche, Philosophenweg 14 mit 1.654 qm,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 2.

Grundbuch Nr. 21363

188,65913/1.000 Miteigentumsanteil an

Flurstück Nr.: 6349/1 Gebäude- und Freifläche, Philosophenweg 14 mit 1.654 qm,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 3.

Grundbuch Nr. 21364

293,507157/1.000 Miteigentumsanteil an

Flurstück Nr.: 6349/1 Gebäude- und Freifläche, Philosophenweg 14 mit 1.654 qm,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 4.

Grundbuch Nr. 21365

251,07429/1.000 Miteigentumsanteil an

Flurstück Nr.: 6349/1 Gebäude- und Freifläche, Philosophenweg 14 mit 1.654 qm,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 5.

Die Beteiligten sind sämtliche Eigentümer des in den genannten Grundbüchern
eingetragenen Wohnungs- und Teileigentums. Zu den in den vorgenannten
Grundbüchern von Heidelberg eingetragenen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten an
dem Grundstück Flurstück Nr. 6349/1 werden hiermit folgende Erklärungen abgegeben
und die Teilungserklärung wie folgt abgeändert:

I.

Einräumung von Sondernutzungsrechten

1. Abstell- und Lagerräume

Die unter den Terrassen der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten Nr. 1 und 2 vorhandenen Räume, im anliegenden Plan mit Nr. 1 und Nr. 2 bezeichnet, werden wie folgt den jeweiligen Eigentümern des bezeichneten Wohnungs- und Teileigentums nach § 15 WEG zur ausschließlichen Sondernutzung (zur Nutzung als Abstell- und Lagerräume) jeweils unter Ausschluss der anderen Wohnungs- und Teileigentümer zugewiesen:

Der 2 Mal mit Nr. 1 gekennzeichnete Abstell- und Lagerraum zum Sondereigentum Nr. 1 und
der mit Nr. 2 gekennzeichnete Abstell- und Lagerraum zum Sondereigentum Nr. 2.

Die Lage der Abstell- und Lagerräume ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigelegten Plan. Der Plan ist den Beteiligten bekannt.

2. Wohnräume

Dem Eigentümer der Wohnungs- und Teileigentumseinheit Nr. 5 wird das ausschließliche Nutzungsrecht (zur Nutzung als Wohnraum) an sämtlichen Räumen des Dachgeschosses, die in dem als Anlage 2 beigelegten Plan eingezeichnet sind, zugewiesen.

II.

Übertragung von Miteigentumsanteilen

In Anpassung an die sich durch die Einräumung der vorstehend aufgeführten Sondernutzungsrechten ergebenden neuen Wohn- und Nutzflächen sollen die Miteigentumsanteile angepasst werden. In Vollzug dessen werden Miteigentumsanteile übertragen wie folgt:

Die Beteiligte Eigentümerin der Wohneinheit Nr. 3, überträgt von ihrem 188,65913/1.000 Miteigentumsanteil am Flurstück Nr. 6349/1 an

die Eigentümer der Wohneinheit Nr. 1 zu gleichen Teilen einen Anteil von 1,23134/1.000 und

an den Eigentümer der Wohneinheit Nr. 5 einen Anteil von 12,657553/1.000 und

der Beteiligte Eigentümer der Wohneinheit Nr. 4, überträgt von seinem 293,507157/1.000 Miteigentumsanteil am Flurstück Nr. 6349/1 an den Eigentümer der Wohneinheit Nr. 5 einen Anteil von 29,307157/1.000,

sodass Eigentümer des Flurstücks Nr. 6349/1 zu folgenden Anteilen werden:

200,897/1.000 Miteigentumsanteil zugunsten von

gleichen Teilen,

241,864/1.000 Miteigentumsanteil zugunsten von

264,200/1.000 Miteigentumsanteil zugunsten von

293,039/1.000 Miteigentumsanteil zugunsten von

Die Beteiligten sind sich über die Eigentumsübergänge einig und bewilligen und beantragen die Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

III.

Änderung/Anpassung einer Teilungserklärung

Die sämtlichen Eigentümer des Flurstücks Nr. 6349/1 ändern die Teilungserklärung vom 29.12.1989, ordnen die Miteigentumsanteile neu und beschreiben die Anteile nunmehr wie folgt:

1.

Miteigentumsanteil von 200,897/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit, den zwei Abstellräumen Nr. 1 sowie an den zwei mit G 1 bezeichneten PKW-Stellplätzen, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an den zwei mit Nr. 1 bezeichneten Terrassen nebst dazugehörigem Treppenaufgang **und an dem beiden unter der Terrasse befindlichen Abstell- und Lagerraum Nr. 1** sowie – gemeinschaftlich mit der Wohneinheit Nr. 3 – an dem Vorraum vor den beiden Abstellräumen Nr. 1 und 3 und der Gartenfläche G 1.

2.

Miteigentumsanteil von 74,441/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohneinheit, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse mit Treppenaufgang, an den beiden mit STPL 2 bezeichneten PKW-Stellplätzen im Freien und an der Gartenfläche G 2 **und an dem unter der Terrasse Nr. 2 befindlichen Abstell- und Lagerraum Nr. 2.**

3.

Miteigentumsanteil von 167,423/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohneinheit, den zwei Abstellräumen Nr. 3 sowie an den zwei mit G 3 bezeichneten PKW-Stellplätzen, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht – gemeinschaftlich mit der Wohneinheit Nr. 1 – an dem Vorraum vor den beiden Abstellräumen Nr. 1 und 3.

4.

Miteigentumsanteil von 264,200/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohneinheit, dem Abstellraum Nr. 4 sowie an den zwei mit G 4 bezeichneten PKW-Stellplätzen.

5.

Miteigentumsanteil von 293,039/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohneinheit, dem Abstellraum Nr. 5 sowie an den zwei mit G 5 bezeichneten PKW-Stellplätzen, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht **an sämtlichen Räumen im Dachgeschoss.**

IV.

Grundbucheklärung

Die Beteiligten sind sich über die vorstehend vereinbarten Rechtsänderungen und über den jeweiligen Eigentumsübergang einig und bewilligen und beantragen deren Eintragung in den Grundbüchern.

Die Zustimmungserklärungen der im Grundbuch von Heidelberg Nr. **21361** eingetragenen dinglichen Berechtigten werden nachgereicht. stimmt
als dinglich Berechtigter den Regelungen dieser Urkunde zu und bewilligt deren Eintragung in die Grundbücher.

Soweit sich bei der Vergrößerung des Miteigentumsanteils des Wohnungseigentümers der Einheit Ziffer 1 die Erstreckung auf das ihn belastende Grundpfandrecht in Abt. III nicht bereits von Gesetzes wegen vollzieht, wird fürsorglich vom Eigentümer der Einheit Nr. 1 erklärt, dass das in Abt. III unter lfd. Nr. 1 im Grundbuch Nr. 21361 eingetragene Grundpfandrecht mit den Zinsen vom Zinsbeginn an sich auf den vergrößerten Miteigentumsanteil erstreckt.

V.

Die Kosten des Vertrages und seines Vollzugs im Grundbuch trägt die WEG Philosophenweg 14 z.Hd. des Verwalters IV-Immobilien-Verwaltungs-GmbH, Neckarstadt 64, 69117 Heidelberg.

Die Kosten der erforderlichen Genehmigungen trägt der jeweils Genehmigende selbst.

S C H L U ß

Sämtliche Genehmigungen gelten mit Eingang beim Notar oder Grundbuchamt allen Beteiligten als zugegangen.

Vollmacht

1. Der Notar wird beauftragt, für den Vollzug dieser Urkunde zu sorgen. Die Notare Dr. Niklas Hagedorn, Meike Jocham und Christian Weißer dürfen die Beteiligten in Grundbuchverfahren uneingeschränkt vertreten und alle zu Wirksamkeit, Vollzug und Lastenfreistellung notwendigen Erklärungen für die Beteiligten einholen, entgegennehmen und verwenden. Anfechtbare Bescheide sind den Beteiligten selbst zuzustellen.

2. Jeder Eigentümer bevollmächtigt die Mitarbeiter des Notars,

– je einzeln und von § 181 BGB

befreit - Änderungen dieser Urkunde – auch etwaiger Nachtragsurkunden hierzu –

hinsichtlich aller ihrer einzelnen Teile einschließlich der Anlagen zu notariellem Protokoll zu geben, die Bewilligung zu ändern und Anträge zu stellen, soweit dies zur Herstellung oder zur Behebung von Beanstandungen des Grundbuchamtes erforderlich ist, weitere Baulasten zu bestellen sowie Pfandverteilungs-, Pfandhaftungserklärungen, Rangrücktritte etc. zu erklären und entgegenzunehmen und die Urkunde insofern zu ändern, als es offensichtlich erforderlich ist, um die Urkunde im Grundbuch zu vollziehen. Von dieser Vollmacht darf nur vor den Notaren Dr. Niklas Hagedorn, Meike Jocham und Christian Weißer Gebrauch gemacht werden.

Verteiler

VA an das Finanzamt Heidelberg

Elektronisch beglaubigte Abschrift an das Grundbuchamt Mannheim zum Vollzug mit der Bitte um Vollzugsanzeige

beglaubigte Abschriften an:

Beteiligte je 1 x, an die Vertretenen mit Entwurf der Genehmigung und der Bitte, diese nach Unterzeichnung in notariell beglaubigter Form hierher zurückzureichen.

folgende dinglich Berechtigte:

Bayerische Vereinsbank Aktiengesellschaft in München und

zu Grundbuch Nr. 21361

- jeweils mit der Bitte um Zustimmung zu diesen Rechtsänderungen.

Vorgelesen, Pläne zur Durchsicht vorgelegt, genehmigt und unterschrieben:

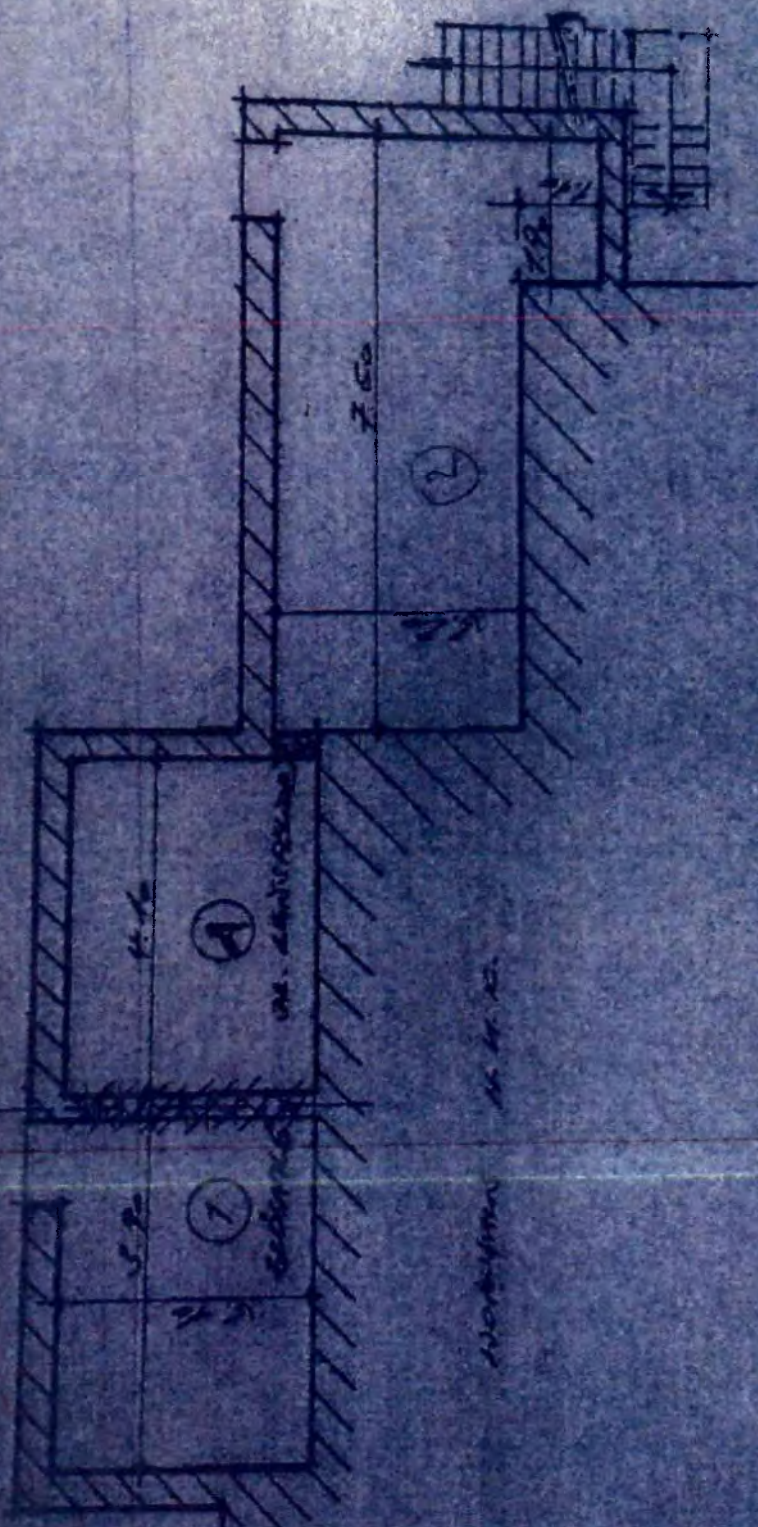
gez.

gez.

gez. Christian Weißer
Notar

L.S.

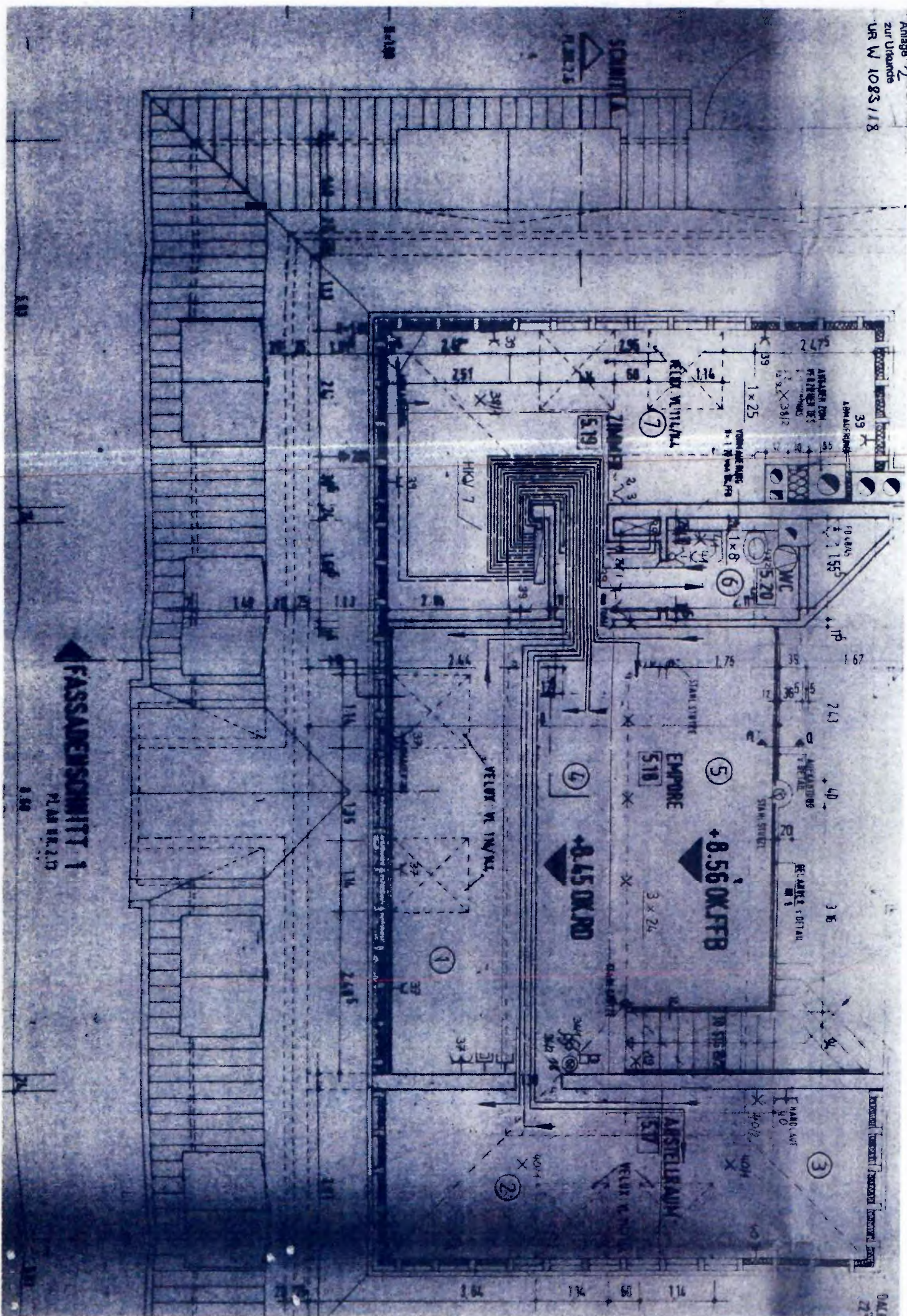
Anlage 1
zur Urkunde
UR W 1093 / 18



HEIMFAMILIEN-
PHILOSOPHENWEG
HEIDELBERG

GRUNDRISS
TERRASSENFORM

11. 1:100





1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs 1 Nr 1 § 9 Abs 1 Nr 1 des Baugesetzbuchs (BauGB)
§§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung (BauVO))



Reine Wohngebiete
(§ 3 BauVO)
Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauVO)
Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauVO)

2. Bauliches Bauelement
(§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB, § 22 und 23 BauVO)



Bauelement
Bauelement

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs 1 Nr 11 und Abs 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungsstreife
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4. Grünflächen
(§ 9 Abs 1 Nr 15 und Abs 6 BauGB)



Private Grünflächen
Öffentliche Grünflächen
Parkanlage

5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs 1 Nr 18 b BauGB)



Flächen für Wald

6. Sonstige Planflächen



Mit Geh-, Fahr- und Ladungsverkehr zu bebauende Flächen
(§ 9 Abs 1 Nr 21 und Abs 6 BauGB)
Gehweg/ zugewiesener Anlagen
Stützmauer
Grenze der räumlichen Geltungsbereiche
(§ 9 Abs 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugruben
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens
(§ 9 Abs 4 § 10 Abs 3 BauVO)
Abgrenzung unterschiedlicher Trakt- und Flurstück

7. Verkehrliche Unterscheidung



Umgebung von Schutzgebieten und Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzes
(§ 9 Abs 7 § 9 Abs 6 § 38 Abs 3 Nr 5 BauGB)
(§ 22 BldSchG)
Landwirtschaftsgebiet
Gewerblich-industrielle Nutzung (GAS)
(§ 9 Abs 6 BauGB i. V. m. § 10 BldSchG BldV)
Umgebung von Gewerbetrieben (Erwerbstätige, die dem Dienstleistungsbereich zugeordnet sind)
(§ 9 Abs 6 BauGB i. V. m. § 10 BldSchG)
dienstleistungsbereich
(§ 9 Abs 6 BauGB i. V. m. § 10 BldSchG)
Einzelanlagen (einzelne Kulturdenkmale) die dem Dienstleistungsbereich zugeordnet sind
(§ 9 Abs 6 BauGB i. V. m. § 21/2 BldSchG)
Kulturdenkmal - Grünanlage

WA 13	150 m²
0	
Traufhöhe 123,0m ü. N.N.	
Festhöhe 127,0m ü. N.N.	
WA 15	172 m²
0	
Traufhöhe 123,0m ü. N.N.	
Festhöhe 125,0m ü. N.N.	
WA 17	725 m²
0	
Traufhöhe 123,0m ü. N.N.	
Festhöhe 125,0m ü. N.N.	
WA 19	764 m²
0	
Traufhöhe 123,0m ü. N.N.	
Festhöhe 125,0m ü. N.N.	
WA 21	196 m²
0	
Traufhöhe 123,0m ü. N.N.	
Festhöhe 125,0m ü. N.N.	
WA 23	930 m²
0	
Traufhöhe 123,0m ü. N.N.	
Festhöhe 125,0m ü. N.N.	
WR 01	200 m²
0	
Traufhöhe 142,0m ü. N.N.	
Festhöhe 145,0m ü. N.N.	
WR 03	200 m²
0	
Traufhöhe 144,0m ü. N.N.	
Festhöhe 151,0m ü. N.N.	
WR 05	190 m²
0	
Traufhöhe 142,0m ü. N.N.	
Festhöhe 146,0m ü. N.N.	
WR 07	155 m²
0	
Traufhöhe 152,0m ü. N.N.	
Festhöhe 155,0m ü. N.N.	
WR 09	200 m²
0	
Traufhöhe 140,0m ü. N.N.	
Festhöhe 154,0m ü. N.N.	
WR 11	107 m²
0	
Traufhöhe 152,0m ü. N.N.	
Festhöhe 161,0m ü. N.N.	
WR 13	160 m²
0	
Traufhöhe 160,0m ü. N.N.	
Festhöhe 173,0m ü. N.N.	
WR 15	305 m²
0	
Traufhöhe 171,0m ü. N.N.	
Festhöhe 176,0m ü. N.N.	
WR 17	280 m²
0	
Traufhöhe 166,0m ü. N.N.	
Festhöhe 190,0m ü. N.N.	
WR 19	175 m²
0	
Traufhöhe 150,0m ü. N.N.	
Festhöhe 156,0m ü. N.N.	
WR 21	205 m²
0	
Traufhöhe 160,0m ü. N.N.	
Oberkante 164,0m ü. N.N.	
WR 23	230 m²
0	
Traufhöhe 147,5m ü. N.N.	
Festhöhe 153,0m ü. N.N.	
OAB 190,0m ü. N.N.	
WR 25	265 m²

WA 14	200 m²
0	
Traufhöhe 123,0m ü. N.N.	
Festhöhe 127,0m ü. N.N.	
WA 16	716 m²
0	
Traufhöhe 123,0m ü. N.N.	
Festhöhe 126,0m ü. N.N.	
WR 18	105 m²
0	
Traufhöhe 119,0m ü. N.N.	
Festhöhe 123,0m ü. N.N.	
WA 20	371 m²
0	
Traufhöhe 123,0m ü. N.N.	
Festhöhe 125,0m ü. N.N.	
WA 22	225 m²
0	
Traufhöhe 123,0m ü. N.N.	
Festhöhe 125,0m ü. N.N.	
WR 02	260 m²
0	
Traufhöhe 113,0m ü. N.N.	
Festhöhe 119,0m ü. N.N.	
WR 04	195 m²
0	
Traufhöhe 145,0m ü. N.N.	
Festhöhe 149,0m ü. N.N.	
WR 06	205 m²
0	
OAB 134,0m ü. N.N.	
WR 08	201 m²
0	
Traufhöhe 146,0m ü. N.N.	
Festhöhe 152,0m ü. N.N.	
WR 10	155 m²
0	
Traufhöhe 164,0m ü. N.N.	
Festhöhe 170,0m ü. N.N.	
WR 12	345 m²
1	
Traufhöhe 159,0m ü. N.N.	
Festhöhe 164,0m ü. N.N.	
2	
Traufhöhe 165,0m ü. N.N.	
Festhöhe 171,0m ü. N.N.	
WR 14	137 m²
0	
Traufhöhe 160,0m ü. N.N.	
Festhöhe 175,0m ü. N.N.	
WR 16	300 m²
0	
Traufhöhe 176,0m ü. N.N.	
Festhöhe 179,0m ü. N.N.	
WR 18	182 m²
0	
Traufhöhe 179,0m ü. N.N.	
Festhöhe 175,0m ü. N.N.	
WR 20	680 m²
1	
Traufhöhe 167,0m ü. N.N.	
Festhöhe 168,0m ü. N.N.	
2	
Traufhöhe 168,0m ü. N.N.	
Festhöhe 170,0m ü. N.N.	
OAB 161,0m ü. N.N.	
WR 22	511 m²
0	
Traufhöhe 167,0m ü. N.N.	
Festhöhe 170,0m ü. N.N.	
2	
Traufhöhe 164,0m ü. N.N.	
Festhöhe 168,0m ü. N.N.	
WR 24	295 m²
0	
Traufhöhe 122,5m ü. N.N.	
Festhöhe 125,0m ü. N.N.	
WR 26	144 m²
0	

WR 47	181 m²
0	
Traufhöhe 124,0m ü. N.N.	
Festhöhe 130,0m ü. N.N.	
WR 49	161 m²
0	
Traufhöhe 124,0m ü. N.N.	
Festhöhe 130,0m ü. N.N.	
WR 51	142 m²
0	
Traufhöhe 124,0m ü. N.N.	
Festhöhe 130,0m ü. N.N.	
WR 53	105 m²
0	
Traufhöhe 120,0m ü. N.N.	
Festhöhe 124,0m ü. N.N.	
WR 55	320 m²
0	
Traufhöhe 126,0m ü. N.N.	
Festhöhe 128,0m ü. N.N.	
WR 57	210 m²
0	
Traufhöhe 124,0m ü. N.N.	
Festhöhe 128,0m ü. N.N.	
WR 59	134 m²
0	
Traufhöhe 126,0m ü. N.N.	
Festhöhe 128,0m ü. N.N.	
WR 61	167 m²
0	
Traufhöhe 126,0m ü. N.N.	
Festhöhe 130,0m ü. N.N.	
WR 63	190 m²
0	
Traufhöhe 126,0m ü. N.N.	
Festhöhe 130,0m ü. N.N.	
WR 65	330 m²
0	
Traufhöhe 126,0m ü. N.N.	
Festhöhe 130,0m ü. N.N.	
WR 67	200 m²
0	
Traufhöhe 126,0m ü. N.N.	
Festhöhe 130,0m ü. N.N.	
1	
Traufhöhe 126,0m ü. N.N.	
2	
Traufhöhe 126,0m ü. N.N.	
Festhöhe 130,0m ü. N.N.	
WR 69	2000 m²
0	
OAB 130,0m ü. N.N.	
WR 71	700 m²
0	
OAB 130,0m ü. N.N.	
WR 73	340 m²
0	
Traufhöhe 117,0m ü. N.N.	
Festhöhe 123,0m ü. N.N.	
1	
Traufhöhe 124,0m ü. N.N.	
2	
Traufhöhe 126,0m ü. N.N.	
Festhöhe 128,0m ü. N.N.	
WR 75	611 m²
0	
OAB 126,0m ü. N.N.	
WR 77	1295 m²
0	
OAB 128,0m ü. N.N.	
WR 79	210 m²
0	
Traufhöhe 121,0m ü. N.N.	
Festhöhe 125,0m ü. N.N.	
SO 01	1135 m²
0	
Traufhöhe 129,0m ü. N.N.	
Festhöhe 132,0m ü. N.N.	
1	
OAB 132,0m ü. N.N.	
2	
OAB 139,0m ü. N.N.	
3	
OAB 139,0m ü. N.N.	
4	
SO 03	351 m²

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013



Alles, was zählt.

Dieser Energieausweis wurde erstellt für das Gebäude

**Philosophenweg 14
69120 Heidelberg**

Dieser Ausweis ist gültig bis zum **16.05.2028**

Registriernummer: **BW-2018-001884040**

Gebäude		
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger ¹	1989 / 2013	
Anzahl Wohnungen	5	
Gebäudenutzfläche (A _N)	1441,22 m ²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine
Art der Lüftung/Kühlung	Frei (natürliche) Lüftung (wie Fensterlüftung)	
Anlass der Ausstellung	Sonstiges	

¹bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

- ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

Minol Messtechnik

W. Lehmann GmbH & Co. KG

Nikolaus-Otto-Straße 25

70771 Leinfelden-Echterdingen

16.05.2018

Datum

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

Unterschrift des Ausstellers

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013



Alles, was zählt.

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

Registriernummer:

CO₂-Emissionen

kg/(m²·a)



Für Energieberechnungen verwendete Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4109-8 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Berechnung nach § 3 Absatz 3 EnEV
- ☐ Berechnungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kg/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV

Primärenergiebedarf

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude-Wert H₁

Gebäude-Wert H₂

EnEV-Anforderungswert

EnEV-Anforderungswert H₁

Angaben zum BEWärmG

Erstanzahlmaßnahmen

Werte auf Grund des EnEV-Energieausweises (BEWärmG) mit:

Die Anforderungen des BEWärmG werden durch die
Maßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 BEWärmG
erfüllt.

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 BEWärmG vorschrei-
bten Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 4 BEWärmG an ... % ver-
schärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Vergleichswerte für Gebäude



Verschärfte Anforderungswert
Primärenergiebedarf

(Wärmeh₁)

Verschärfte Anforderungswert
für die energetische Qualität der
Gebäudehülle H₂

(Wärm₂)

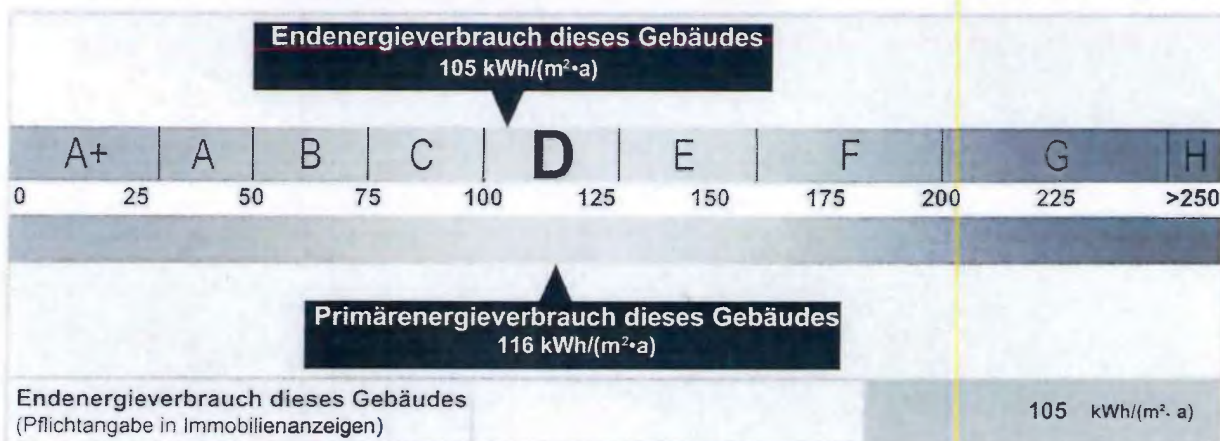
Ergänzungen zum Berechnungsverfahren

Die Berechnungsverfahren sind für die Bestimmung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die in Einzelfall zu unterschied-
lichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen der unterschiedlichen Randbedingungen können die angegebenen Werte keine Präzisions-
schätze auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Endenergiebedarfs- und CO₂-Emissionswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro
Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₁), die im Allgemeinen größer ist als die Innentfläche des Gebäudes.

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

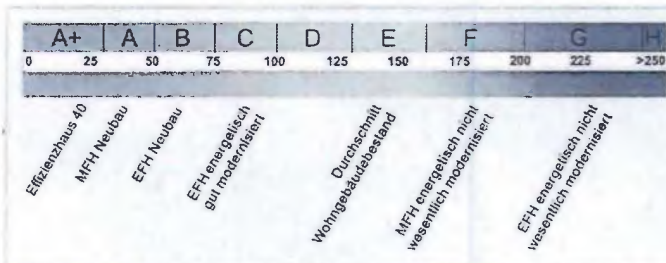
Registriernummer: BW-2018-001884040



Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär- energie- faktor	Energiever- brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.15	Erdgas in kWh	1,1	94324	0	94324	1,22
01.01.16	31.12.16	Erdgas in kWh	1,1	97928	0	97928	1,18
01.01.17	31.12.17	Erdgas in kWh	1,1	116841	0	116841	1,19
01.01.15	31.12.17	Leerstandszuschlag	1,1	0	0	0	0
01.01.15	31.12.17	Warmwasserpauschale	1,1	86552	86552	0	0
01.01.15	31.12.17	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

Vergleichswerte Endenergie¹



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 ($A_{n,1}$) 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.

LG-NR. E-0175548 Philosophenweg 14, 69120 Heidelberg

Seite 3

Empfehlungen des Ausstellers

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Registriernummer: **BW-2018-001884040**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

☒ möglich

☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizanlage	Prüfen Sie, ob eine neuere Heizanlage eine effizientere Energienutzung ermöglicht.	☒	☐		
2	Dach	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des Dachs Potenziale zur Energieeinsparung schafft.	☒	☐		
3	Außenwände	Prüfen Sie, ob eine zusätzliche Dämmung der Fassaden Energieverluste vermindert.	☒	☐		
4	Fenster	Prüfen Sie, ob die energetische Qualität der Fenster des Gebäudes ausreichend ist.	☒	☐		
5	Unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses sinnvoll ist.	☒	☐		

☐ Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei /unter:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

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

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

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013



Erläuterungen

Angabe Gebäudeteil – Seite 1 Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen §22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1 Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2 Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2 Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

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

Endenergiebedarf – Seite 2 Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2 Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden 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 zugrundegelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und in wie weit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

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

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

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

Aggregierte Darstellung der Berechnung des Energieverbrauchskennwerts auf Seite 3

Berechnung Gebäudenutzfläche				Gebäude-nutzfläche	
Jahr	Tage	Gebäude-wohnfläche	Faktor (*1)		
1.	365	1201,02	x	1,20	1441,22
2.	366	1201,02	x	1,20	1441,22
3.	365	1201,02	x	1,20	1441,22

Berechnung Kennwert Warmwasser					
Jahr	Warmwasser-menge in m³	Wasser Temp. in °C	Faktor für WW-Berechnung (*2)	Anteil Warmwasser (kWh) (*3)	Kennwert für Warmwasser in kWh/(m²·a) (zeitbereinigt) (*4)
1.					20
2.					20
3.					20
				Ø	20

Leerstandszuschlag für Warmwasser			
WW-Verbrauch über den Gesamtzeitraum in kWh (*8)	Leerstands-faktor (*9)	Zuschlag in kWh (*10)	Zuschlag für Warmwasser (zeitbereinigt) in kWh/(m²·a) (*11)
0	0,000	0	0

Berechnung Brennstoffmenge kWh		
Brennstoffmenge	Heizwert	Brennstoffmenge (kWh)
104805,000	x 0,90	94324
108809,000	x 0,90	97928
129824,000	x 0,90	116841

Berechnung Kennwert Heizung			Kühlung	
Energieverbrauch für Heizung in kWh (*5)	Klimafaktor (*6)	Kennwert für Heizung in kWh/(m²·a) (klimabereinigt) (*7)	m² gek. Gebäudenutzfläche (*16)	Kennwert Kühlung (*16)
94324	1,22	80	0	0
97928	1,18	80	0	0
116841	1,19	96	0	0
	Ø 1,20	Ø	Ø	Ø

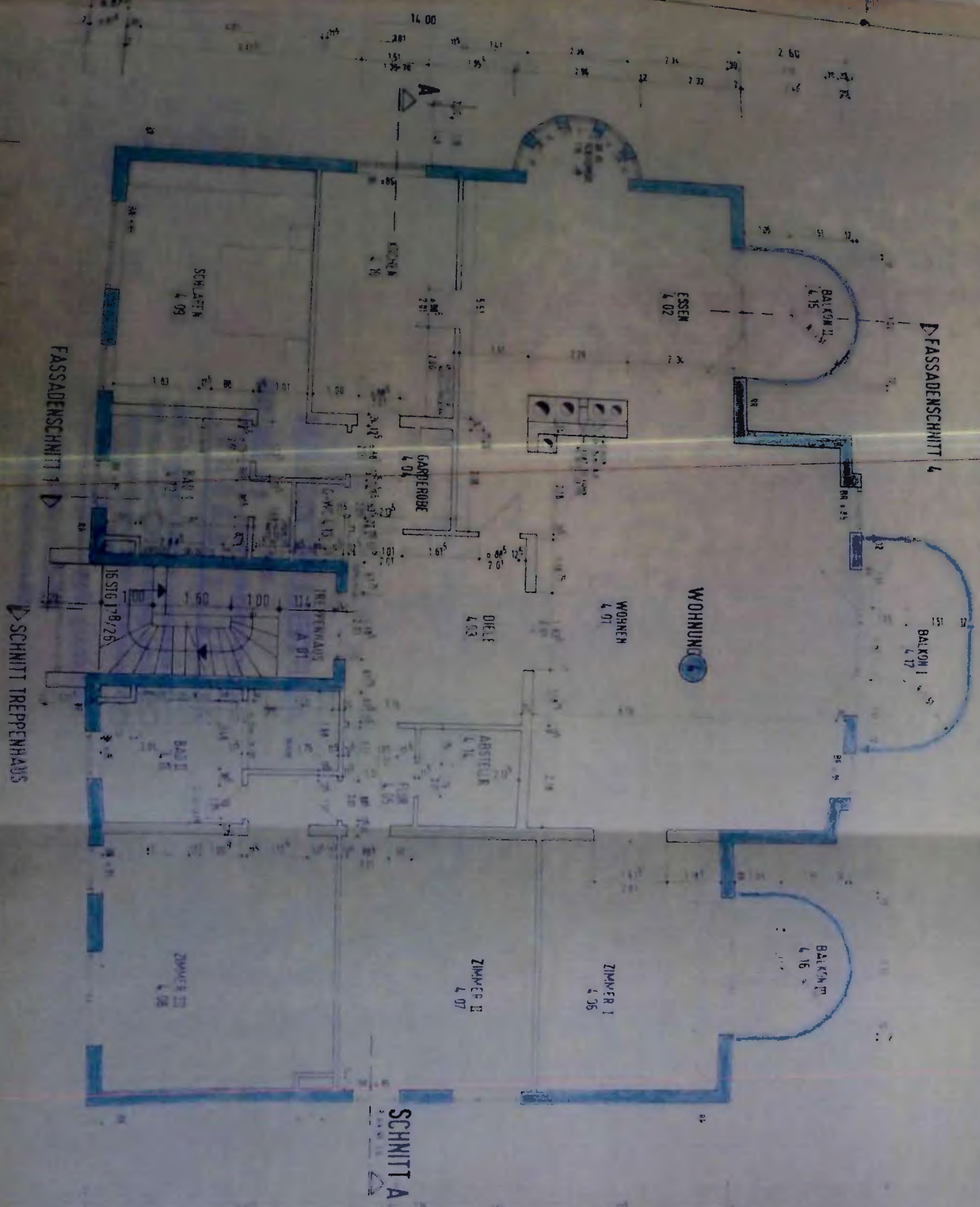
Leerstandszuschlag für Heizung			Gesamt	
Energieverbrauch für Heizung über den Gesamtzeitraum in kWh (*12)	Leerstands-faktor (*9)	Zuschlag für Heizung (zeit-, klimabereinigt) in kWh/(m²·a) (*14)	Energiekennwert (zeit-, klima-, leerstandsbereinigt) in kWh/(m²·a) (*15)	
309093	0,000	0	0	105

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

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

Quelle:
Geoportal Baden-Württemberg
www.geoportal-bw.de





FASSADENSCHNITT 4

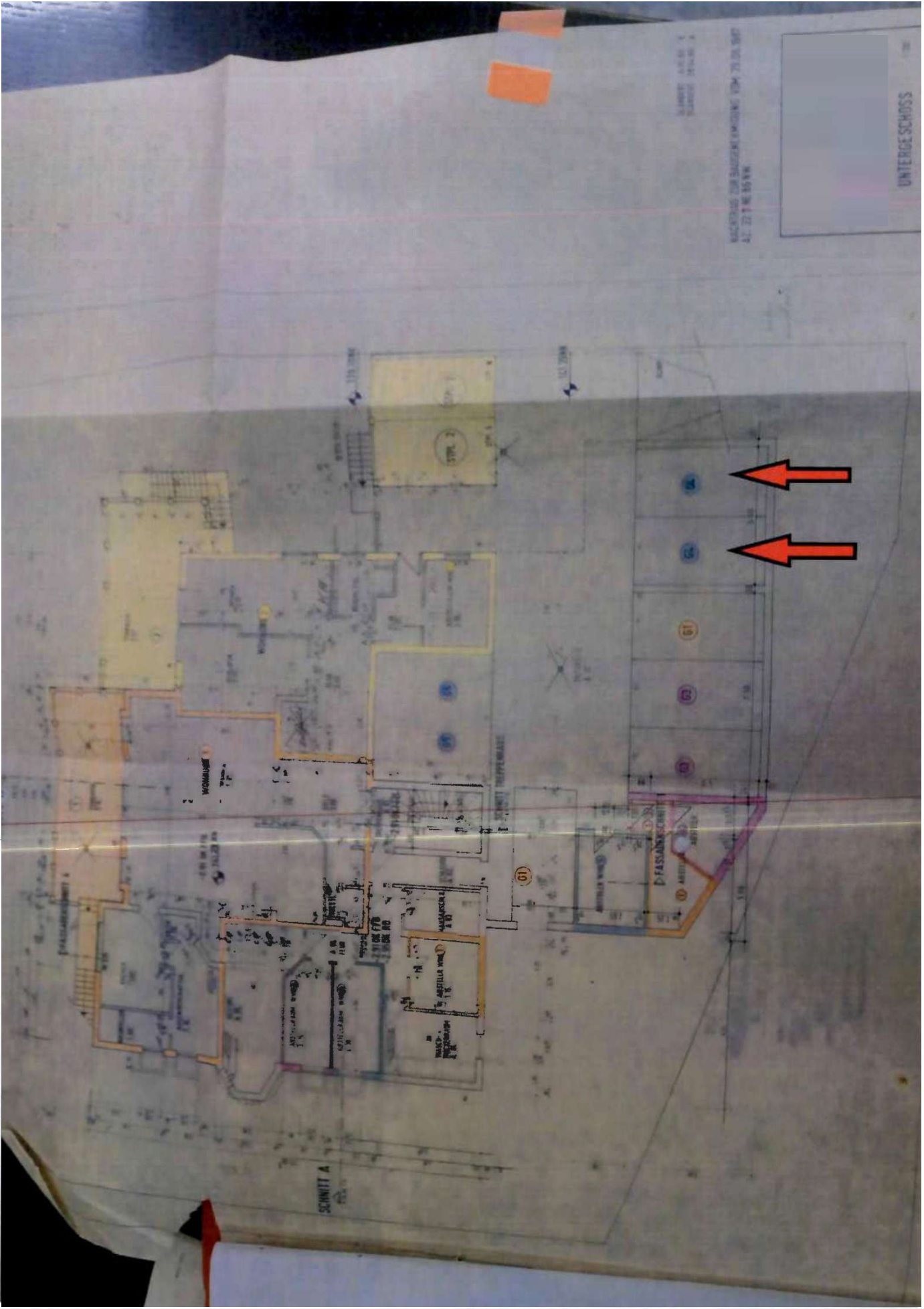
WOHNUNG 4

SCHNITT A

FASSADENSCHNITT 1

SCHNITT TREPPENHAUS

NACHTRAG
AZ 22 11NE

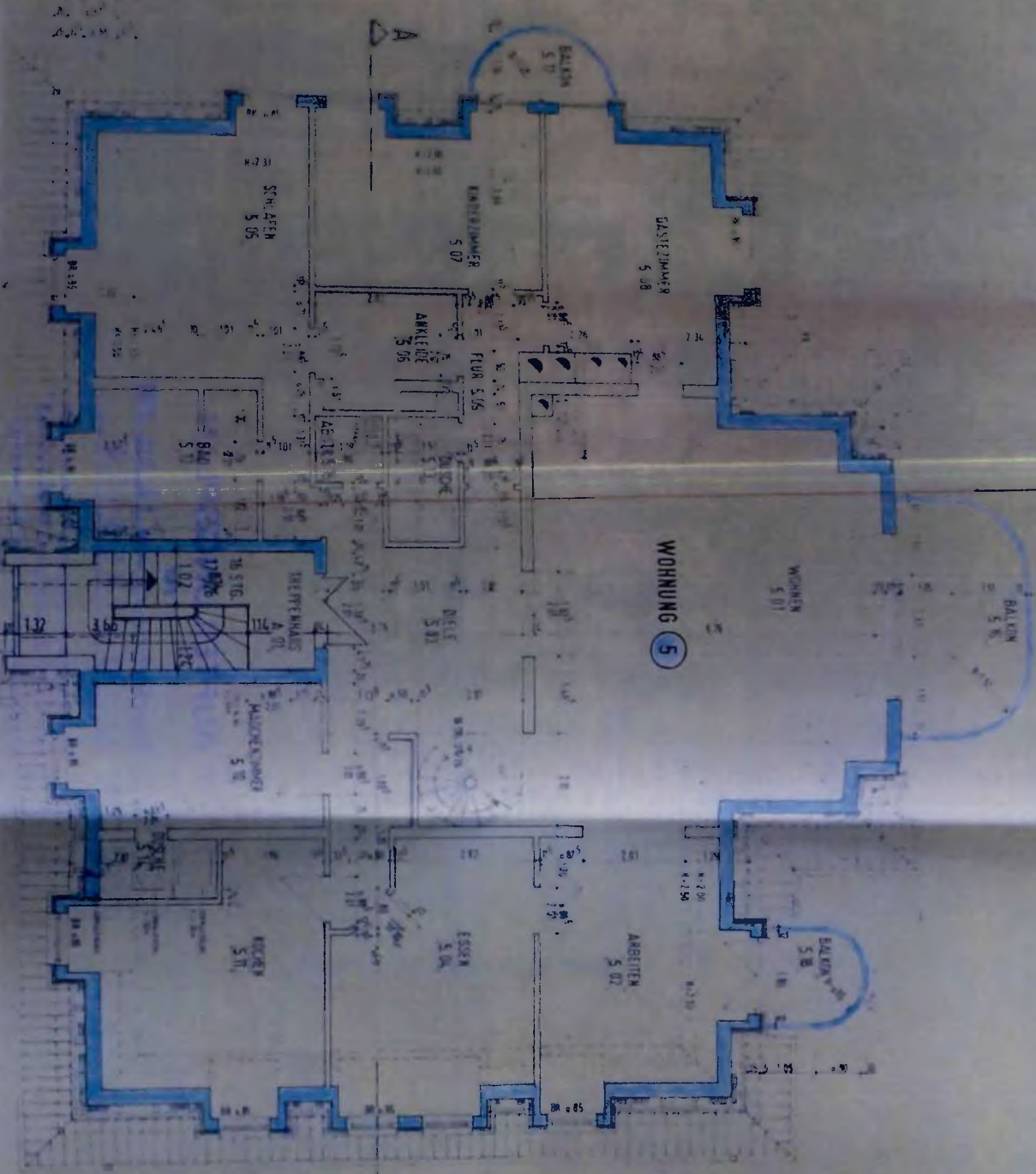


BRUNNEN
1:100
1:100

BRUNNEN
1:100
1:100

UNTERGESCHOSS





WOHNUNG 5

SCHNITT A

NACHTRAG ZUR BAUGEMCH
AZ. 22 II NE 86 NW

CPAT 79



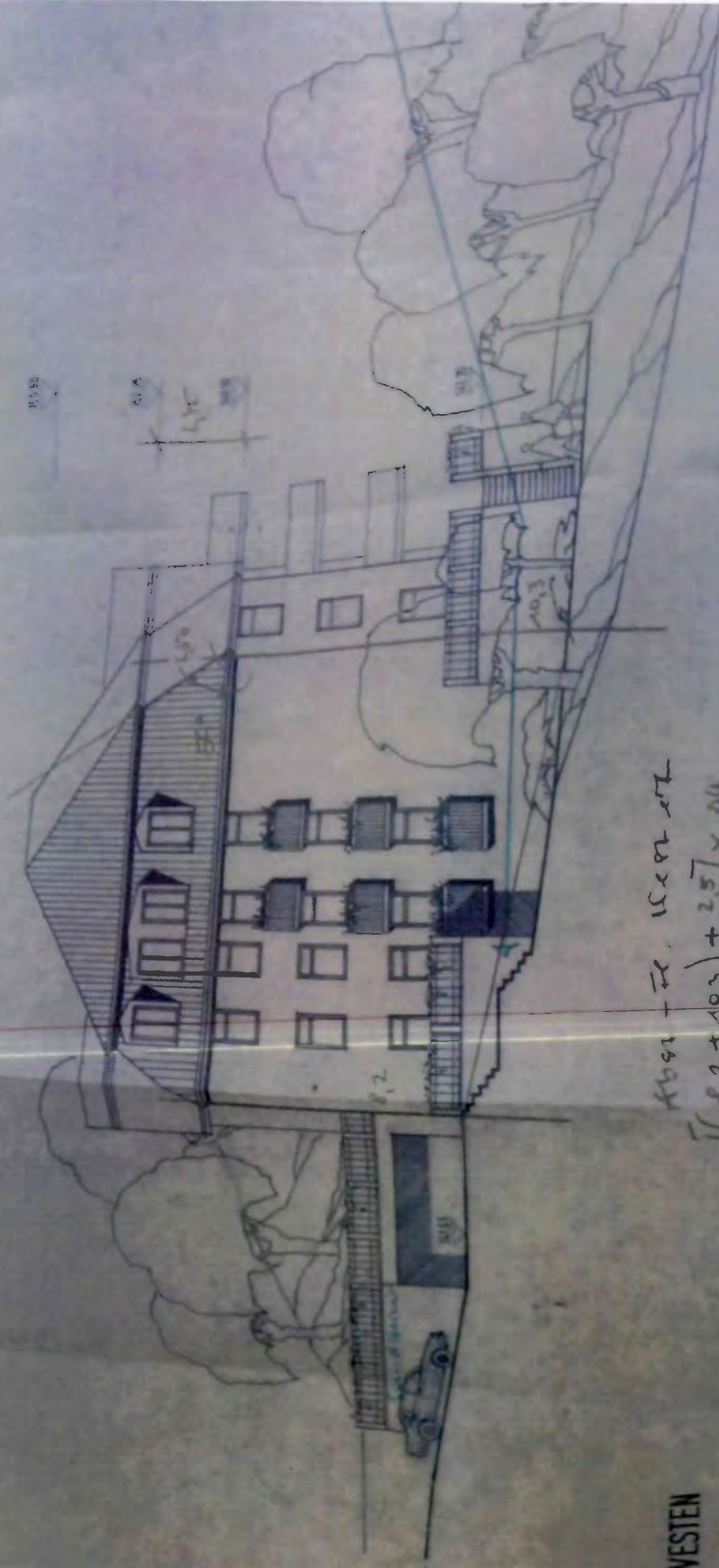
14

Bauherr		
Baugrundstück in Heidelberg	Philosophenweg 14	Lagerbuch-Nummer
Bauvorhaben	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten	

Baubeschreibung

Fragen zum Gebäude		Antworten des Antragstellers bzw. Planverfassers	Prüfvermerke der Baurechtsbehörde
(21) Nutzungszweck des Gebäudes		Wohnhaus	
(22) Konstruktive Merkmale z.B. Massivbau, Holzhaus, Fertighaus		Massivbau	
(23) Umbauter Raum (DIN 277)		3.675,59 cbm	
(24) Reine Baukosten (DIN 276)		1.211.944,-- DM	
davon Rohbaukosten		588.094,-- DM	
Ausbaukosten		624.850,-- DM	
(25) Kosten der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen			DM
(26) Baugrund, Beschaffenheit, besondere Merkmale			
(27) Fundamente Gründungsart und Material		Streifen- und Einzel-fund. aus Ort beton	
(28) Fußbodenhöhe des Erdgeschosses vorgeschlagen wird, bezogen auf NN		144.00 NN	Berechnung
a) für Hauptgebäude			
b) für Nebengebäude			
(29) Außenwände			
Material und Stärke	UG	Stahlbeton, 0,30 m	
	EG	Poroton, 0,30 m	
	OGe	Poroton, 0,30 m	
(30) Trennwände			
Material und Stärke	UG	Stahlbeton, Mauerwerk, 0,24 m	
	EG	Stahlbeton, Mauerwerk, 0,24 m	
	OGe	Stahlbeton, Mauerwerk, 0,24 m	
	DG	Stahlbeton, Mauerwerk, 0,24 m	
(31) Decken			
Material, Stärke	über UG	Stahlbeton, 0,15 m	
	über EG	Stahlbeton, 0,15 m	
	über OGe	Stahlbeton, 0,15 m	
(32) Dach, Konstruktionsart und Material		Holzkonstruktion als Pfetten- und Sparrendach	
(33) Dachdeckung, Material, Farbe		Dachpfannendeckung, grau	

Fragen zum Gebäude und zur Heizung		Antworten des Antragstellers bzw. Planverfassers	Prüfermerkmale des Bauzeichners
(34) Treppen	UG EG OGe	Stahlbeton Stahlbeton Stahlbeton	
(35) Besondere bauliche Einrichtungen (z. B. Aufzug oder dergleichen)			
(36) Außenseiten des Gebäudes Material, Struktur, Farbe		Kratzputz oder Münchner Rauhputz, Altweiß	
(37) Einfriedung des Grundstücks Material, Gestaltung		vorh. Mauer	
(38) Schornsteine (Grundriß und Schnittzeichnung mit Darstellung der umgebenden Gebäudeteile beifügen, sofern nicht in den Bauzeichnungen)			
a) Anzahl der Schornsteine		2 Stück	
b) Was soll angeschlossen werden?		ja ☒ nein ☐	
Sammelheizung? Beschreibung s. Ziffer (39)		ja ☒ nein ☐	
Einzelöfen		3 Stück (offener Kamin)	
Anzahl?		feste ☒ flüssige ☐ Gas ☐	
für welche Brennstoffe?		0,20 / 0,20 cm i. L.	
c) Querschnitte der Schornsteine		cm	
Wangenstärke der Schornsteine			
Material			
d) Bedachung des Gebäudes an den Schornstein- mündungen?			
(39) Sammelheizung (Geschoßgrundriß mit Heizraum und Schnitt des Heizraumes bei- fügen, sofern nicht in den Bauzeichnungen)			
a) Handelt es sich um eine bestehende Heizungs- anlage oder um eine Neueinrichtung?		bestehende ☐ Neueinrichtung ☒	
b) Wärmemittler		Wärmeluft ☐ Niederdruckdampf ☐ Wasser ☐ Hochdruckdampf ☐	
c) Brennstoffe		feste ☐ flüssige ☐ Gas ☒	
d) Heizungskessel Anzahl		Stück	
Leistung eines Kessels		Kcal/h	
Abmessungen eines Kessels		Länge Breite Höhe	
(40) Heizöllagerbehälter			
a) Wie erfolgt die Lagerung		unterirdisch ☐ oberirdisch ☐	
b) Art der Behälter			
Anzahl		Stück	
Fassungsvermögen		Liter	
Leicht- oder Schweröl?		Leichtöl ☐ Schweröl ☐	
c) Welche Schutzvorrichtungen sind vorgesehen?			
Betonwanne?		ja ☐ nein ☐	
doppelwandiger Behälter?		ja ☐ nein ☐	
automatische Leckanzeiger?		ja ☐ nein ☐	



WESTEN

$$\begin{aligned}
 & 4691 - 22 \cdot 15 \times 91 \cdot 27 \\
 & \left[\left(8.2 + \frac{10.3}{2} \right) + \frac{2.5}{4} \right] \times 0.4 \\
 & (9.25 + 0.63) \times 0.4 = 3.98
 \end{aligned}$$

152.75

152.78

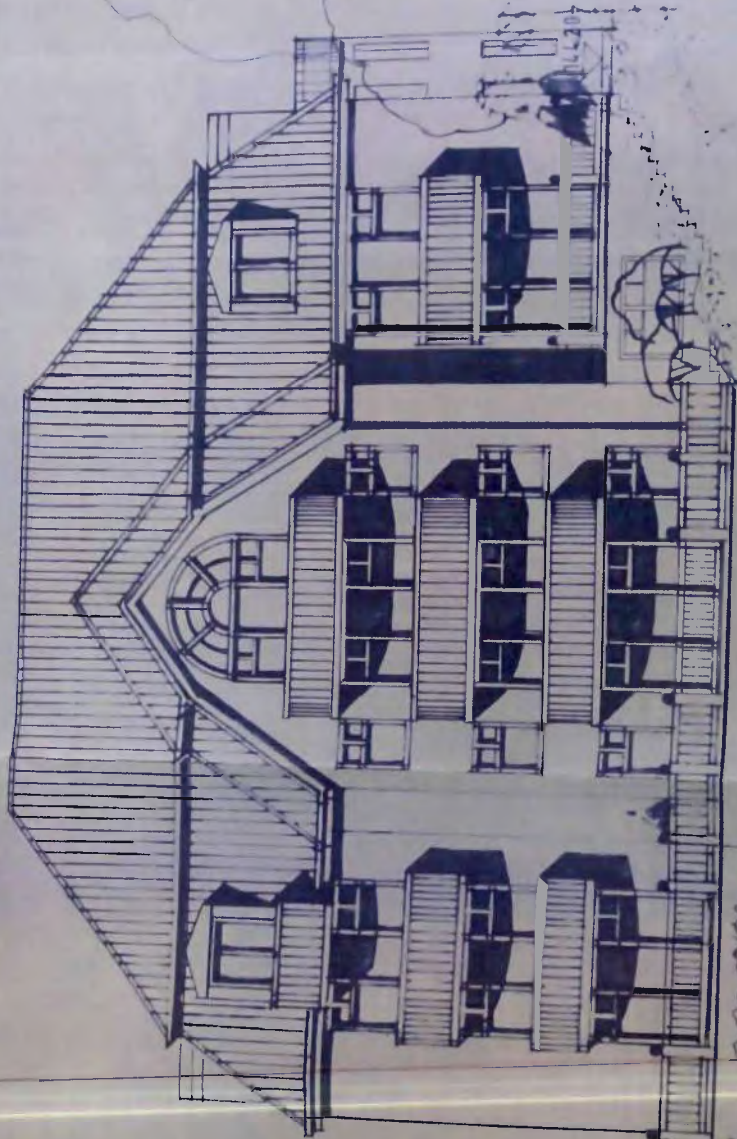
149.92

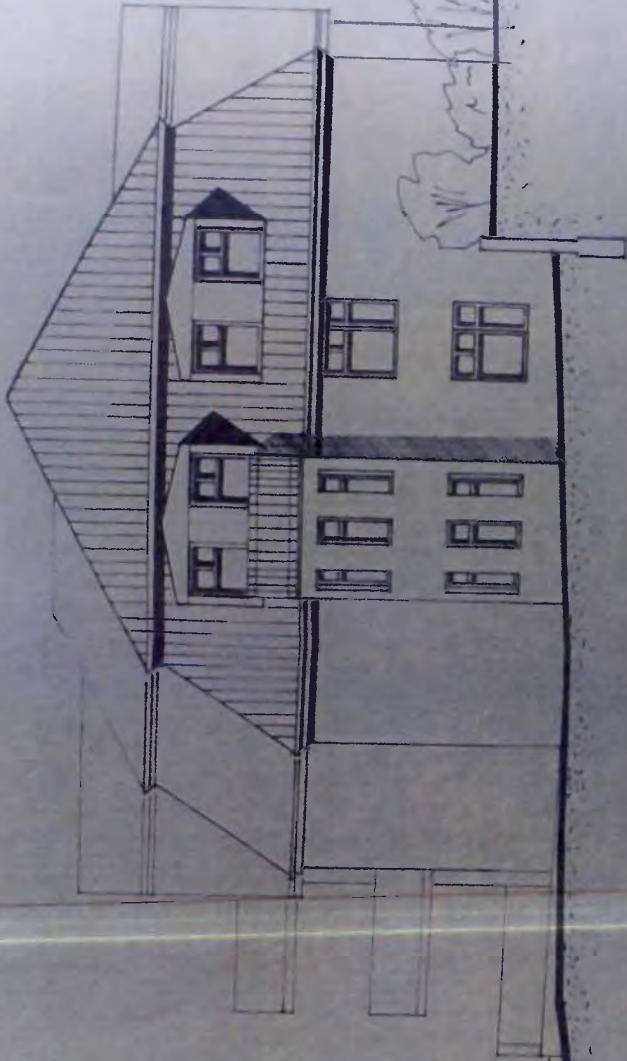
141.29

141.14

140.24

SÜDEN





55.75

52.79

13.92

11.1.20

OSTEN

4.0. Wohnung -4-

4.1.	Wohnen/Schlafen (4,04 x 4,635) + (2,50 x 1,47)	= 22,41 x 0,97	= 21,74 m ²
4.2.	Kochen (2,50 x 2,20) + (1,03 x 0,90)	= 6,43 x 0,97	= 6,24 m ²
4.3.	Diele 2,915 x 2,52	= 7,35 x 0,97	= 7,13 m ²
4.4.	Abstellraum 1,76 x 0,625	= 1,10 x 0,97	= 1,07 m ²
4.5.	Bad (2,01 x 3,01) + (1,04 x 0,50)	= 6,57 x 0,97	= 6,37 m ²
Gesamt Wohnung -4-			<u>= 42,55 m²</u> =====

5.0. Wohnung -5-

5.1.	Bibliothek 8,455 x 5,51	= 46,59 x 0,97	= 45,19 m ²
5.2.	Wohnen (3,13 x 13,45) + (3,78 x 0,65/2) + (5,195 x 0,65/2) + (6,64 x 3,25) + (3,25 x 0,65/2) + (3,25 x 0,65/2)	= 68,70 x 0,97	= 66,64 m ²
5.3.	Essen (4,545 x 2,40) + (2,40 x 0,65/2) + (2,00 x 1,50) + (1,50 x 0,65/2) + (2,00 x 2,28) + (2,00 x 0,65/2)	= 20,39 x 0,97	= 19,78 m ²
5.4.	Kochen (4,545 x 2,50) + (5,195 x 0,65/2) + (3,15 x 0,65/2)	= 14,07 x 0,97	= 13,65 m ²
5.5.	Damenzimmer (4,545 x 3,13) + (5,195 x 0,65/2) + (3,78 x 0,65/2)	= 17,15 x 0,97	= 16,63 m ²
5.6.	Gäste (4,04 x 2,665) + (4,04 x 0,65/2)	= 12,08 x 0,97	= 11,72 m ²
5.7.	Schlafzimmer (4,545 x 4,00) + (5,195 x 0,65/2) + (4,65 x 0,65/2)	= 21,38 x 0,97	= 20,74 m ²
5.8.	Ankleide 2,725 x 2,51	= 6,84 x 0,97	= 6,63 m ²

5.9.	Bad 1 1,51 x 2,295	= 3,47 x 0,97 = 3,37 m ²
5.10.	Bad 2 (2,915 x 2,35) + (2,915 x 0,65/2)	= 7,80 x 0,97 = 7,57 m ²
5.11.	Vorraum 2,10 x 2,295	= 4,82 x 0,97 = 4,66 m ²
5.12.	Flur 1 1,20 x 4,92	= 5,90 x 0,97 = 5,72 m ²
5.13.	Eingangshalle (4,04 x 5,54) + (1,70 x 1,80)	= 25,44 x 0,97 = 24,68 m ²
5.14.	Abstellraum 1,265 x 1,01	= 1,28 x 0,97 = 1,24 m ²
5.15.	Hauswirtschaftsraum (2,915 x 2,87) + (2,915 x 0,65/2)	= 9,32 x 0,97 = 9,04 m ²
5.16.	Flur 2 1,01 x 3,50	= 3,54 x 0,97 = 3,43 m ²
5.17.	Balkon 1 3,14 x 2,04 x 0,5	= 3,20 x 0,25 = 0,80 m ²
5.18.	Balkon 2 4,90 x 2,00	= 9,80 x 0,25 = 2,45 m ²
5.19.	Balkon 3 3,01 x 1,90	= 5,72 x 0,25 = 1,43 m ²
5.20.	Empore (8,915 x 2,755) + (8,915 x 1,60 x 0,5)	= 31,69 x 0,97 = 30,74 m ²
5.21.	Abstellraum (1,555 x 4,02) + (1,60 x 7,22 x 0,5)	= 12,03 x 0,97 = 11,67 m ²
5.22.	Abstellraum (0,76 x 4,02) + (1,60 x 7,22 x 0,5)	= 8,84 x 0,97 = 8,57 m ²
Gesamt Wohnung -5-		<u>= 316,35 m²</u> =====

MEHRFAMILIENWOHNHAUS

825

Seidelberg, PHILOSOPHENWEG 14

LAGEPLAN

