

# 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: 15.08.2023  
Zeichen: 08-23

**Az.: 3 K 146/22**

## **Verkehrswertermittlung**

**(Marktwert)**

*gemäß § 194 BauGB*

### Versteigerungsobjekt:

*Eigentumswohnung, gelegen im 4. Obergeschoss rechts eines Mehrfamilien-Wohn-gebäudes mit insgesamt 51 Wohnungen, Baujahr 1972/1973;  
Gebäudekomplex bestehend aus zwei aneinander gebauten Wohngebäuden mit gemeinsamer Tiefgarage und gemeinsamem Kellergeschoss.  
Wohnung **gemäß Plänen und Teilungserklärung** bestehend aus 2 Zimmern, Flur, Diele, zwei kleine Abstellbereiche, fensterlose Bad mit WC, Küche und Balkon, nach Osten und Norden ausgerichtet, Wohnfläche ca. 75 m<sup>2</sup>, Abstellraum im Kellergeschoss, „Alleinbenutzungsrecht“ am Pkw-Stellplatz Nr. 38 in der Tiefgarage*

*in Franz-Liszt-Weg 6 (Gesamtobjekt 4-6)  
69181 Leimen, Ortsteil St. Ilgen*



**Verkehrswert:**      €      111.000,--

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. Wertermittlungsgrundlagen</b>	<b>Seite 5</b>
1.1. verwendete Unterlagen	Seite 5
1.2. gesetzliche Grundlagen	Seite 6
1.3. Literatur (auszugsweise)	Seite 7
<b>2. Vorbemerkungen</b>	<b>Seite 8</b>
2.1. Auftraggeber	Seite 8
2.2. Versteigerungsobjekt	Seite 8
2.3. Ortstermin	Seite 8
2.4. Stichtage	Seite 8
2.4.1. Wertermittlungsstichtag	Seite 8
2.4.2. Qualitätsstichtag	Seite 8
<b>3. Rechtliche Gegebenheiten</b>	<b>Seite 9</b>
3.1. Grundbuchstand	Seite 9
3.2. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	Seite 10
3.3. Sonstiges	Seite 11
<b>4. Grundstücksbeschreibung</b>	<b>Seite 11</b>
<b>5. Gebäudebeschreibung</b>	<b>Seite 12</b>
5.1. Bauweise und Ausstattung	Seite 12
5.2. Außenanlagen	Seite 14
5.3. Tiefgarage	Seite 14

<b>6. Wohnungsbeschreibung</b>	Seite 14
6.1. Raumaufteilung	Seite 14
6.2. Ausstattung	Seite 15
<b>7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen</b>	Seite 15
7.1. Vorbemerkungen	Seite 15
7.2. Gemeinschaftseigentum	Seite 15
7.3. Sondereigentum	Seite 16
<b>8. Wertermittlung</b>	Seite 16
8.1. Einleitung	Seite 16
8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 17
8.3. Ertragswertermittlung	Seite 18
8.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 19
8.5. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes	Seite 19
<b>9. Zusammenfassung</b>	Seite 20
<b>10. Anlagen</b>	Seite 22
<b>11. Fotodokumentation</b>	Seite 23



## 1. Wertermittlungsgrundlagen

### 1.1. Verwendete Unterlagen:

- *Grundbücher und Grundakten St. Ilgen, Grundbuch 87 Band I und II und Grundbuch 261*
- *Grundbuchauszug Grundbuch Blatt 288 vom 09.12.2022*
- *Teilungserklärung vom 12.04.1972*
- *Abgeschlossenheitsbescheinigung Landratsamt Heidelberg vom 16.03.1972*
- *Lageplan Maßstab 1:500 aus den Aufteilungsplänen*
- *Wohnflächenberechnung aus der Teilungserklärung*
- *Ansichten, Schnitte und Grundrisse aller Ebenen*
- *Energieausweis Ista Deutschland GmbH, Ronny Thieme vom 29.06.2018, Walter-Köhn-Straße 4 d, 04356 Leipzig*
- *Wirtschaftsplan 2023 und Jahresabrechnung 2021*
- *Protokolle Eigentümerversammlung vom 24.06.2021 und 07.11.2022*
- *Grundriss Kellergeschoss mit Lage der Kellerräume und der Stellplätze*
- *Baubeschreibung aus der Teilungserklärung*
- *Bauakten der Stadt Leimen, 4 Bände*
- *Berechnung des Umbauten Raums und der Bruttogeschossfläche*
- *Zusammenstellung der Gesamtwohnfläche von Juni 1971*
- *Baubeschreibung aus den Bauakten*
- *Erhebungen im Ortstermin*
- *Internetseite der Stadt Leimen*
- *BORIS Baden-Württemberg, Bodenrichtwertportal*
- *Geoportal Baden-Württemberg*
- *Homepage Gutachterausschuss südlich-östlicher Rhein-Neckar-Kreis*
- *Ortsplan der Stadt Leimen*

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

- ImmoWertV  
Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021, gültig ab 01.01.2022
- BauGB,  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, das zuletzt durch Art. 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 geändert worden ist.
- BBodSchG  
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar geändert worden ist.
- WEG  
Gesetz über das Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021, geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 07.11.2022
- BGB  
Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023
- ErbbauRG  
Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 01.10.2013
- WoFIV  
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003
- II. BV,  
Zweite Berechnungsverordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990, zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007
- BelWertV  
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken vom 12.05.2006, zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 14.10.2022, Beleihungswertermittlungsverordnung
- GEG  
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020, zuletzt geändert durch Artikel 18 a des Gesetzes vom 20. Juli 2022
- BetrKV,  
Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003, die durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 geändert worden ist.
- LBO  
Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, in Kraft getreten am 03.12.2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07. Februar 2023
- BauNVO  
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 geändert worden ist.
- TrinkwV  
Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016, zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 22. September 2021
- FlurbG  
Flurbereinigungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008
- BewG  
Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991, zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022

### 1.3. Literatur (auszugsweise):

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

## 2. Vorbemerkung

### 2.1. Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg  
Vollstreckungsgericht  
Kurfürstenanlage 15  
69115 Heidelberg

Beschluss vom 30. Mai 2023

Az.: 3 K 146/22

### 2.2. Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Leimen Blatt 288  
17/1.000 stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der 2-Zimmer-Wohnung Nr. 39 mit Küche + Nebenräumen IV. OG mit Kellerraum Nr. 39 an Grundstück Flurstück-Nummer 2362, Gemarkung St. Ilgen  
Gebäude- und Freifläche Franz-Liszt-Weg 4, 6 4.352 m<sup>2</sup>

### 2.3. Ortstermin:

Mit Schreiben vom 25.07.2023 wurden die Eigentümer angeschrieben und der Besichtigungstermin für den 10. August 2023, 17.30 h anberaumt. Eine Absage des Termins durch die Eigentümer erfolgte nicht.

Das Amtsgericht wurde mit Schreiben vom 01. August 2023 über den Ortstermin informiert.

Zum angesetzten Termin war niemand anwesend. Nach Durchführung der Außenbesichtigung wurde erneut bei den Eigentümern geklingelt. Es erfolgte keine Reaktion. Die Besichtigung erfolgte daher insgesamt durch die Unterzeichnerin allein. Die Wertermittlung beruht daher ausschließlich auf der äußeren Inaugenscheinnahme des Objekts sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen.

### 2.4. Stichtage:

2.4.1. Wertermittlungsstichtag 10. August 2023

2.4.2. Qualitätsstichtag 10. August 2023

### 3. Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.1. Grundbuchstand:

Wohnungs-Grundbuch von Leimen, St. Ilgen Blatt 288

#### Bestandsverzeichnis

##### laufende Nr. 1

17/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 2362	Gebäude- und Freifläche	43 a 54 m <sup>2</sup>
	<b>Franz-Liszt-Weg 4, 6</b>	

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 39** bezeichneten 2-Zimmer-Wohnung mit Küche und Nebenräumen im IV. Obergeschoss sowie dem mit **Nr. 39** bezeichneten Kellerraum.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 250 bis Nr. 300).

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

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters.

Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung

- a) durch derzeitigen Eigentümer.
- b) an den Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie.
- c) durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung.

Wegen Gegensand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 12. April 1972 Bezug genommen.

Aus Grundbuch Nr. 87 hierher übertragen.  
Eingetragen am 30.05.1972.

#### Bestand und Zuschreibungen:

Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 29.06.2007

Abteilung II:laufende Nr. 3

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg, -Vollstreckungsgericht- vom 24.11.2022 (3 K 146/22).

Eingetragen (NAN025/408/2022) am 09.12.2022

Anmerkung 1:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs findet sich kein Hinweis auf den Stellplatz. In der Teilungserklärung ist jedoch ausdrücklich erwähnt:

„Alleinbenutzungsrecht“ an dem mit „38“ bezeichneten Abstellplatz in der Tiefgarage.

Ergänzend wird auf § 7 der Teilungserklärung verwiesen. Dieser lautet:

„Die auf dem Grundstück befindlichen Abstellplätze stehen jeweils demjenigen Miteigentümer zur Alleinbenutzung zu, dem der Abstellplatz in der Teilungserklärung vom 12. April 1972 zugeteilt ist (§ 15 WEG)“.

Der Pkw-Stellplatz Nr. 38 wird bei der nachfolgenden Bewertung als Sondernutzungsrecht berücksichtigt.

Anmerkung 2:

In der Eigentümerversammlung vom 07.11.2022 wurde gemäß vorgelegtem Protokoll beschlossen, die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragenen Veräußerungsbeschränkungen zu ändern. Gemäß Protokoll sollen die entsprechenden Anträge beim Grundbuchamt gestellt werden.

Der der Unterzeichnerin vom Gericht übermittelte Grundbuchauszug datiert vom 09.12.2022. Die beabsichtigte Änderung ist hierin noch nicht vollzogen.

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 eben gelegene, unregelmäßig geschnittene Eck-Grundstück liegt in Leimen, Ortsteil St. Ilgen, dort am südwestlichen Ortsrand. Das Grundstück ist unmittelbar an der K 4156 gelegen; diese ist die viel befahrene Verbindungsstraße von Nußloch nach Sandhausen sowie von der B 3 nach Sandhausen und St. Ilgen.*

*Die K 4156 ist die südliche Grenze des Grundstücks; im Osten wird das Grundstück durch die Theodor-Heuss-Straße begrenzt. Diese ist die Hauptzufahrt zum Wohngebiet St. Ilgen. Auf der südlich gegenüber der K 4156 gelegenen Seite ist das Industriegebiet St. Ilgen mit diversen Gewerbebetrieben, Autohaus, Supermarkt, etc. Im Westen und Norden angrenzend Grundstücke mit Wohnbebauung, ebenfalls größere Mehrfamilien-Wohngebäude.*

*Die Franz-Liszt-Straße selbst ist eine Sackgasse; sie endet unmittelbar am Grundstück. Die Zufahrt zum Haus erfolgt über die Theodor-Heuss-Straße, die Johann-Sebastian-Bach-Straße und dann über die Franz-Liszt-Straße.*

*Insgesamt deutliche Belastung durch Straßenverkehr, insbesondere auch die viel befahrene Ampelkreuzung.*

*Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Schmalzgrube/Waid-Hessel“, bestandskräftig seit 1971 mit folgenden Festsetzungen:*

WR-	Reines Wohngebiet
VIII	8 Vollgeschosse, inklusive Penthaus
GRZ 0,4	Grundflächenzahl 0,4
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl 1,2
FD	Flachdach

*Bezüglich der Geschossflächenzahl wurde eine Ausnahmeregelung insoweit geschaffen, als unterirdische Garagengebäude bei der Geschossflächenzahl außer Betracht bleiben. Unter Berücksichtigung der Garage verfügt das Gebäude über eine GFZ von 1,4, ohne die Tiefgarage über die zulässige GFZ von 1,2.*

<i>Einwohner:</i>	<i>Leimen insgesamt: ca. 27.000 Stand: 31.12.2022 Quelle: Wikipedia</i>
<i>Entfernungen:</i>	<i>Ortsmitte Leimen mit Rathaus, ca. 4 km S-Bahnhof St. Ilgen/Sandhausen: ca. 2 km  Geschäfte des täglichen Bedarfs unmittelbar gegenüber im Industriegebiet, weitere Geschäfte in der Ortsmitte von Sandhausen (ca. 3 km) sowie in Leimen</i>
<i>Schulen:</i>	<i>Grundschule im Ortsteil St. Ilgen, desgleichen Werkrealschule Realschule in Leimen Gymnasien in Heidelberg, Sandhausen und Wiesloch</i>
<i>Verkehrsanbindungen:</i>	<i>Anschluss an B 3, überörtliche Bundesstraße in ca. 500 m; Autobahnanschluss A 5 Frankfurt-Karlsruhe, Anschlussstelle: Wiesloch/Walldorf ca. 5 km</i>
<i>ÖPNV:</i>	<i>Buslinie von St. Ilgen zur Stadtmitte Leimen, dort Straßenbahn nach Heidelberg Busverbindung zum S-Bahnhof, dort Anschluss an das regionale S-Bahn-Netz</i>

## **5. Gebäudebeschreibung**

### **5.1. Bauweise und Ausstattung:**

*Mehrfamilien-Wohngebäude, Baujahr 1972/1973 mit insgesamt 51 Wohnungen. Das Gebäude besteht aus zwei aneinandergebauten Gebäudeteilen mit gemeinsamem Kellergeschoss, jedoch getrennten Eingängen.*

*Die nachfolgende Beschreibung beruht auf den Angaben der Baubeschreibung in der Teilungserklärung sowie der Baubeschreibung aus den Bauakten der Stadt Leimen und den Erhebungen im Ortstermin. Für nicht sichtbare und nicht zugängliche Teile kann keine Haftung übernommen werden.*



*Da kein Zutritt zum Haus möglich war, konnten nicht geprüft werden, inwieweit die Beschreibungen für das Gemeinschaftseigentum im Inneren des Gebäudes zutreffen.*

**Fundamente:** Stampfbeton/Stahlbeton –Streifenfundamente-

Außenwände:

*Untergeschoss:* 30 cm Stahlbeton

*Erd- und Obergeschosse:* *Bimsmontagewandsteine*

*Dachgeschoss:* Ytong oder Hohlblock, 25 cm

Innenwände:

*Keller:* *Stahlbeton*

*Erd- und Obergeschosse: tragende Wände, Stahlbeton, sonst Bimsmontage-, Wandsteine oder Hohlblock oder Gipsdielen*

*Decken:* *Stahlbeton-Platten, 16 bis 18 cm*

*Dach: Flachdach, Stahlbeton, innenliegende Entwässerung*

**Dachdeckung:** 3 Lagen Bitumenpappe, Rhepanol, bekliest

*Zugangstreppe Wohngebäude: Betontreppe mit 10 Stufen, Betonwangen mit Metallhandlauf*

*Balkone:* *Stahlbeton-Massivplatten*

*Brüstung:* *Beton*

*Haustür: Aluminium mit Drahtglas  
integrierte Klingel- und Briefkastenanlage*

*Treppenhaus:* *Betonfertigtreppe mit Marmortritt- und Setzstufen, Metallhandlauf*

*Fenster im Treppenhaus:* *Glasbausteine*

Wände: verputzt und gestrichen

**Aufzug:** Thyssen-Krupp, Baujahr 1972  
6 Personen oder 450 kg

Fenster: Holz, Isolierverglasung

Fensterbänke: Außen: Aluminium

## 5.2. Außenanlagen:

*In den Außenanlagen befindet sich ein kleiner Kinderspielplatz, rechts von der Zufahrt vor dem Gebäude mit Sandkasten, Rutsche und Schaukel. Der Zugang erfolgt über eine Treppe vom Zugangsweg zum Haus.*

*Auf der Nordseite des Grundstücks diverse Pkw-Stellplätze im Freien, teils als Sondernutzungsrechte einzelner Eigentümer, teils für Besucher.*

*Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze am Wohngebäude vorbei. Die Abfahrt zur Tiefgarage befindet sich an der östlichen Grundstücksgrenze.*

*Die Ausfahrt der Tiefgarage ist an der westlichen Gebäudeseite zwischen dem Zugangsweg zu den Hauseingängen und dem Kinderspielplatz.*

*Stellplätze und Zufahrtsbereiche sind mit Betonverbundpflaster belegt. Der Zugangsweg zum Haus besteht aus Waschbetonplatten.*

*An der gesamten Südseite des Hauses, Bereich oberhalb der Tiefgarage, nur Waschbetonplatten und Kies, keine Bepflanzung.*

## 5.3. Tiefgarage

*Die Tiefgarage befindet sich teils unter dem Wohngebäude, teils an dessen Südseite.*

*Stützmauern und Zufahrt sind jeweils aus Beton. Ein- und Ausfahrt verfügen jeweils über ein automatisches Rolltor.*

*Es besteht ein direkter Zugang von der Tiefgarage zu den beiden Häusern und den Kellerräumen.*

## 6. Wohnungsbeschreibung

*Eigentumswohnung, gelegen im 4. Obergeschoss, nach Osten und Norden ausgerichtet.*

### 6.1. Raumaufteilung:

*Gemäß Plänen besteht die Wohnung aus zwei Zimmern, Küche, Flur, Diele zwei kleine Abstellnischen, Bad mit WC (fensterlos) und Balkon. Die Wohnfläche beträgt ca. 75 m<sup>2</sup> bei Ansatz des Balkons mit ¼ der Grundfläche als Wohnfläche. Balkon und Küche sind nach Osten, das Schlafzimmer nach Norden ausgerichtet.*

## 6.2. Ausstattung:

*Mangels Innenbesichtigung können keine Angaben zum Zustand und der Ausstattung der Wohnung gemacht werden. Unterstellt wird eine durchschnittliche Ausstattung. Sollte der tatsächliche Zustand hiervon abweichen, kann sich der Verkehrswert ggf. ändern.*

## 7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen

### 7.1. Vorbemerkung:

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

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

*Instandsetzungsmaßnahmen sind solche zur Wiederherstellung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Bewertungsobjekts, soweit es sich nicht um darüberhinausgehende Modernisierungsmaßnahmen handelt. Auch die Beseitigung von Baumängel und Bauschäden stellen Instandhaltungsmaßnahmen dar.*

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

### 7.2. Gemeinschaftseigentum:

*Bei der Außenbesichtigung waren keine offensichtlichen Mängel oder Schäden am Gebäude und den zugänglichen Teilen der Garagenanlage erkennbar.*

*Gemäß Protokoll der Versammlung der Wohnungseigentümer vom 24.06.2021 sollte die Wärmeversorgung von Öl auf Wärme-Contracting mit Erdgas mit einer Vertragslaufzeit von 10 Jahren umgestellt werden. Die hierfür anfallenden Kosten von rund € 33.000,-- sollten aus der Erhaltungsrücklage finanziert werden. Die Umsetzung des Beschlusses ist bisher nicht erfolgt.*

*In einer weiteren Versammlung vom 07.11.2022 wurde beschlossen die mit der Durchführung beauftragte Firma unter Fristsetzung und ggf. Kündigung des Vertrags zur Umsetzung aufzufordern. Zum aktuellen Stand liegen keine Angaben vor.*

*Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem sehr gepflegten und sauberen Zustand.*

### 7.3. Sondereigentum:

*Zu möglichen Mängeln und Schäden sowie ggf. unterlassener Instandhaltung des Sondereigentums können mangels Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden.*

## 8. Wertermittlung

### 8.1. Einleitung:

*Der Verkehrswert wird wie folgt definiert:*

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

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

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

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

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

## 8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

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

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

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

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

*Bei Objekten mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts steht in der Regel der nachhaltig erzielbare Ertrag bei der Bildung des Kaufpreises im Vordergrund. Das Wertermittlungsobjekt wird derzeit durch die Eigentümer selbst genutzt. Es ist jedoch auch für eine Vermietung geeignet. Nachfolgend wird das Ertragswertverfahren als sachgerechte Wertermittlungsmethode zu Grunde gelegt und die bei einer Vermietung marktüblich erzielbare Miete zugrunde gelegt.*

*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 anhand der Pläne bzw. der Berechnung überschlägig geprüft. Offensichtliche Abweichungen oder Unrichtigkeiten waren nicht zu erkennen.*

8.3. Ertragswertermittlung:

Wfl. ca. 75 m <sup>2</sup> x 9,-- €/m <sup>2</sup>	=	€	675,--
Stellplatz in der Tiefgarage		€	<u>35,--</u>

monatlicher Rohertrag		€	710,--
-----------------------	--	---	--------

abzgl. 25 % Bewirtschaftungskosten inkl. nicht umlagefähiger Betriebskosten		€	<u>178,--</u>
--	--	---	---------------

monatlicher Reinertrag		€	532,--
------------------------	--	---	--------

Jahresreinertrag:

12 x € 532,--	=	€	6.384,--
---------------	---	---	----------

Bodenwert:

Grundstücksgröße 4.354 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert zum 01.01.2023 inkl. Erschließungsbeiträge je m <sup>2</sup>	=	€	550,--
--	---	---	--------

angemessener Bodenwert		€	550,--
------------------------	--	---	--------

4.354 m <sup>2</sup> x 550 €/m <sup>2</sup>	=	€	2.394.700
---	---	---	-----------

hiervon 17/1.000 stel Miteigentumsanteil,		€	40.710,--
---	--	---	-----------

Reinertrag des Bodens:

€ 40.710,-- x 4 % gerundet		€	1.628,--
----------------------------	--	---	----------

Ertrag der baulichen Anlage		€	6.384,--
abzgl. Reinertrag des Bodens		€	<u>1.628,--</u>

Gebäude-Anteil		€	4.756,--
----------------	--	---	----------

Gebäude-Ertragswert:

€ 4.756,-- x 17,29	=	€	82.231,--
zzgl. Bodenwertanteil		€	<u>40.710,--</u>

Ertragswert Zwischenwert		€	122.941,--
Abschlag für fehlende Innenbesichtigung, 10 %		€	<u>12.294,--</u>

Ertragswert		€	110.647,--
-------------	--	---	------------

<b>Verkehrswert gerundet</b>		€	<b>111.000,--</b>
------------------------------	--	---	-------------------

#### 8.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

*Sonstige Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, die im Rahmen der bisherigen Wertermittlung nicht berücksichtigt wurden, liegen nicht vor.*

#### 8.5. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes:

*Der Liegenschaftszins wurde mit 4 % 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.*

*Der Gutachterausschuss des südöstlichen Rhein-Neckar-Kreises hat bisher noch keinen eigenen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Es liegen daher auch noch keine Auswertungen aus der Kaufpreissammlung vor, so dass keine empfohlenen Liegenschaftszinssätze vorliegen. Zugrunde gelegt werden daher die allgemeinen Regeln und Erfahrungswerte sowie die Empfehlungen in der Fachliteratur für Eigentumswohnungen.*

*Grundsätzlich wird dabei für Eigentumswohnungen in nicht ländlichen Gemeinden ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,5 % empfohlen, für Eigentumswohnungen in ländlichen Gemeinden von 4 %. Zu berücksichtigen ist die Lage des Gesamtobjekts an einer vielbefahrenen Straße sowie dem gegenüber liegendem Industriegebiet und die Größe des Objekts. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren wird ein Liegenschaftszins von 4 % zugrunde gelegt.*

*Bei dem Gebäude wird gemäß der ImmoWertV 2022 eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Ausgehend von einer Fertigstellung des Anwesens im Jahr 1973 und somit einem Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag von 50 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer des Gebäudes und der Wohnung von 30 Jahren. Bei einem Liegenschaftszins von 4 % und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren ergibt sich ein Vervielfältiger von 17,29.*

*Hinsichtlich der marktüblichen Miete für den Fall einer Fremdvermietung wurden einschlägige Internetportale eingesehen. Hier war unter anderem ein Angebot für eine Vermietung einer Wohnung im selben Objekt mit nahezu identischer Wohnungsgröße eingestellt. Dieses sah eine Angebotsmiete von 9,50 €/m<sup>2</sup> vor. Weitere Angebotsmieten für Leimen und St. Ilgen variierten, je nach Größe, Lage und Ausstattung zwischen 8,50 € und 10 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat. Unter Berücksichtigung der Lage des Gesamtobjekts sowie der Lage der Wohnung innerhalb des Objekts wurde eine Miete von 9 €/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Diese unterstellt einen durchschnittlichen Zustand der Wohnung. Sollte der Ist-Zustand wesentlich vom unterstellten Zustand abweichen, kann sich der Verkehrswert ggf. ändern.*

*Beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten sowie der nicht umlagefähigen Betriebskosten wurden die letzte Jahresabrechnung sowie der aktuelle Wirtschaftsplan 2023 für das Gesamtobjekt sowie die Wohnung berücksichtigt. Hieraus ergeben sich bezogen auf den Jahresrohertrag Bewirtschaftungskosten von rund 23 %. Für den Fall einer Vermietung ist zudem das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen, so dass insgesamt Bewirtschaftungskosten in Höhe von 25 % zugrunde gelegt wurden.*

*Der Bodenrichtwert wurde den Veröffentlichungen in BORIS, Bodenrichtwertportal Baden-Württemberg entnommen. Der Gutachterausschuss des südöstlichen Rhein-Neckar-Kreises hat bereits Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 veröffentlicht. Der dort veröffentlichte Wert wurde als angemessener Bodenwert zugrunde gelegt.*

## **9. Zusammenfassung**

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

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

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

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

*Gemäß Schreiben aus den Bauakten liegen für das Grundstück keine Baulasten bzw. Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vor.*

*Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet und auf*

**€        111.000,--**

**in Worten: einhundertelftausend EURO**

*geschätzt.*



*Die Bewertung habe ich aufgrund einer eingehenden persönlichen Besichtigung des Gebäudes und der Außenanlagen ohne Beisein Dritter vorgenommen.*

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

*Heidelberg, den 15. August 2023*

*Astrid Sprenger-Hentschel  
Diplom-Sachverständige*

**10. Anlagen**

- *Teilungserklärung vom 12.04.1972*
- *Lageplan Maßstab 1:500 aus den Aufteilungsplänen*
- *Wohnflächenberechnung aus der Teilungserklärung, Wohnung Nr. 39*
- *Ansichten, Schnitte und Grundriss 4. Obergeschoss*
- *Energieausweis Ista Deutschland GmbH, Ronny Thieme vom 29.06.2018, Walter-Köhn-Straße 4 d, 04356 Leipzig*
- *Grundriss Kellergeschoss mit Lage der Kellerräume und der Stellplätze*
- *Baubeschreibung aus der Teilungserklärung*
- *Baubeschreibung aus den Bauakten*
- *vergrößerter Grundriss Wohnung Nr. 39*
- *Ortsplan der Stadt Leimen, St. Ilgen*
- *Fotodokumentation mit 13 Lichtbildern*

*Die Verkehrswertschätzung wurde in 4 Ausfertigungen in Papierform sowie in 2 Ausfertigungen auf CD-ROM im pdf-Format, davon eine für das Archiv der Unterzeichnerin, erstellt. Eine weitere Ausfertigung wurde per Email im pdf-Format an das Amtsgericht Heidelberg übermittelt.*

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

Eingek. beim GBA St. Ilgen  
am 25. April 1972  
mittags 8 Uhr  
mit Ballage GTB Nr. 247  
dritter

12.04.1972

# TEILUNGSERKLÄRUNG

gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz

## § 1

Im Grundbuch von St. Ilgen, Nr. 87 ist die S U B A Freie Baugesellschaft mbH & Co.KG in Hockenheim, als Eigentümerin des lastenfreien Baugrundstücks

Lgb.Nr. 2362, Bauplatz 4354 qm

eingetragen.

Auf diesem Grundstück errichtet die Eigentümerin 51 Eigentumswohnungen.

750 - 300 St

## § 2

Die Eigentümerin teilt das Eigentum an diesem Grundstück gem. § 8 WEG in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) oder an einer nicht Wohnzwecken dienenden Raumeinheit (Teileigentum) verbunden ist, wie folgt:

1. Miteigentumsanteil von 24/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung  
im Erdgeschoß mit 4 Zimmern, Küche, WC, Bad,  
Essdiele, Flur, Abstellraum, Balkon + Terrasse  
sowie dem mit Nr. 1 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 23 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
2. Miteigentumsanteil von 21/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung  
im Erdgeschoß mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC,  
Abstellraum, Diele und Balkon  
sowie dem mit Nr. 2 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 5 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
3. Miteigentumsanteil von 21/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung  
im Erdgeschoß mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC,  
Diele, Abstellraum, Garderobe und Balkon  
sowie dem mit Nr. 3 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 5 "  
bezeichneten Abstellplatz im freien Gelände
4. Miteigentumsanteil von 21/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung  
im Erdgeschoß mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC,  
Diele, Garderobe und Terrasse  
sowie dem mit Nr. 4 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 34 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
5. Miteigentumsanteil von 9/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung  
im Erdgeschoß mit 1, Zimmer, Kochen, WC + Bad,  
Diele und Terrasse  
sowie dem mit Nr. 5 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 6 "  
bezeichneten Abstellplatz im freien Gelände



6. Miteigentumsanteil von 13/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung  
im Erdgeschoß mit 2 Zimmern, Kochen, Bad + WC,  
Diele und Balkon  
sowie dem mit Nr. 6 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 37 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
7. Miteigentumsanteil von 17/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung  
im Erdgeschoß mit 2 Zimmern, Küche, Bad, WC,  
Diele, Garderobe und Balkon  
sowie dem mit Nr. 7 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 7 "  
bezeichneten Abstellplatz im freien Gelände
8. Miteigentumsanteil von 20/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung  
im Erdgeschoß mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC,  
Garderobe, Diele und Terrasse  
sowie dem mit Nr. 8 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 41 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
9. Miteigentumsanteil von 24/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung  
im I. OG mit 4 Zimmern, Küche, Bad, WC, Ess-  
diele, Flur, Abstellraum und Balkon  
sowie dem mit Nr. 9 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 2 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
10. Miteigentumsanteil von 21/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung  
im I. OG mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC,  
Diele, Abstellraum und Balkon  
sowie dem mit Nr. 10 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 6 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage

11. Miteigentumsanteil von 21 / 1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Wohnung  
im I. OG, mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC,  
Diele, Abstellraum, Garderobe und Balkon  
sowie dem mit Nr. 11 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 8 "  
bezeichneten Abstellplatz im freien Gelände
12. Miteigentumsanteil von 21 / 1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Wohnung  
im I. OG mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Diele,  
Garderobe und Balkon  
sowie dem mit Nr. 12 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 33 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
13. Miteigentumsanteil von 9 / 1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohnung  
im I. OG mit 1 Zimmer, Kochen, Bad + WC,  
Diele und Balkon  
sowie dem mit Nr. 13 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 9 "  
bezeichneten Abstellplatz im freien Gelände
14. Miteigentumsanteil von 13 / 1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnung  
im I. OG mit 2 Zimmern, Kochen, Bad + WC,  
Diele und Balkon  
sowie dem mit Nr. 14 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 36 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
15. Miteigentumsanteil von 17 / 1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohnung  
im I. OG mit 2 Zimmern, Küche, Bad, WC, Diele  
Garderobe und Balkon  
sowie dem mit Nr. 15 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 40 "  
bezeichneten Abstellplatz in der Tiefgarage



16. ✓ Miteigentumsanteil von 20 / 1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 16 bezeichneten Wohnung  
im I. OG mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Diele  
Garderobe und Balkon  
sowie dem mit Nr. 16 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 42 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
17. ✓ Miteigentumsanteil von 24 / 1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Wohnung  
im II. OG mit 4 Zimmern, Küche, Bad, WC, Ess-  
diele, Flur, Abstellraum und Balkon  
sowie dem mit Nr. 17 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 3 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
18. ✓ Miteigentumsanteil von 21 / 1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 18 bezeichneten Wohnung  
im II. OG mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC,  
Diele, Abstellraum und Balkon  
sowie dem mit Nr. 18 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 22 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
19. ✓ Miteigentumsanteil von 21 / 1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 19 bezeichneten Wohnung  
im II. OG mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Diele,  
Abstellraum, Garderobe und Balkon  
sowie dem mit Nr. 19 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 28 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
20. ✓ Miteigentumsanteil von 21 / 1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 20 bezeichneten Wohnung  
im II. OG mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Diele  
Garderobe und Balkon  
sowie dem mit Nr. 20 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 32 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage

21. Miteigentumsanteil von 9/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 21 bezeichneten Wohnung  
im II. OG mit 1 Zimmer, Kochen, Bad + WC, Diele  
und Balkon  
sowie dem mit Nr. 21 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 12 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
22. Miteigentumsanteil von 13/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 22 bezeichneten Wohnung  
im II. OG mit 2 Zimmern, Kochen, Bad + WC, Diele  
und Balkon  
sowie dem mit Nr. 22 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 11 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
23. Miteigentumsanteil von 17/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten Wohnung  
im II. OG mit 2 Zimmern, Küche, Bad, WC, Diele  
Garderobe und Balkon  
sowie dem mit Nr. 23 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 10 "  
bezeichneten Abstellplatz im freien Gelände
24. Miteigentumsanteil von 20/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 24 bezeichneten Wohnung  
im II. OG mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Diele,  
Garderobe und Balkon  
sowie dem mit Nr. 24 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 11 "  
bezeichneten Abstellplatz im freien Gelände
25. Miteigentumsanteil von 24/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 25 bezeichneten Wohnung  
im III. OG. mit 4 Zimmern, Küche, Bad, WC,  
Essdiele, Flur, Abstellraum und Balkon  
sowie dem mit Nr. 25 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 4 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage



26. Miteigentumsanteil von 21 /1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 26 bezeichneten Wohnung  
im III. OG. mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC,  
Diele, Abstellraum und Balkon  
sowie dem mit Nr. 26 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 21 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
27. Miteigentumsanteil von 21 /1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 27 bezeichneten Wohnung  
im III. OG. mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC,  
Diele, Abstellraum, Garderobe und Balkon  
sowie dem mit Nr. 27 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 27 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
28. Miteigentumsanteil von 21 /1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 28 bezeichneten Wohnung  
im III. OG. mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC,  
Garderobe und Balkon  
sowie dem mit Nr. 28 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 31 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
29. Miteigentumsanteil von 9 /1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 29 bezeichneten Wohnung  
im III. OG. mit 1 Zimmer, Kochen, Bad + WC,  
Diele und Balkon  
sowie dem mit Nr. 29 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 12 "  
bezeichneten Abstellplatz im freien Gelände
30. Miteigentumsanteil von 13 /1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 30 bezeichneten Wohnung  
im III. OG. mit 2 Zimmern, Kochen, Bad + WC,  
Diele und Balkon  
sowie dem mit Nr. 30 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 35 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage

31. Miteigentumsanteil von 17 /1000  
 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
 teilungsplan mit Nr. 31 bezeichneten Wohnung  
 im III. OG mit 2 Zimmern, Küche, Bad, WC,  
 Diele, Garderobe und Balkon  
 sowie dem mit Nr. 31 bezeichneten Kellerraum und  
 das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 39 "  
 bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
32. Miteigentumsanteil von 20 /1000  
 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
 teilungsplan mit Nr. 32 bezeichneten Wohnung  
 im III. OG mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC,  
 Garderobe und Balkon  
 sowie dem mit Nr. 32 bezeichneten Kellerraum und  
 das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 18 "  
 bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
33. Miteigentumsanteil von 24 /1000  
 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
 teilungsplan mit Nr. 33 bezeichneten Wohnung  
 im IV. OG mit 4 Zimmern, Küche, Bad, WC,  
 Essdiele, Flur, Abstellraum und Balkon  
 sowie dem mit Nr. 33 bezeichneten Kellerraum und  
 das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 9 "  
 bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
34. Miteigentumsanteil von 21 /1000  
 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
 teilungsplan mit Nr. 34 bezeichneten Wohnung  
 im IV. OG mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Diele  
 Abstellraum und Balkon  
 sowie dem mit Nr. 34 bezeichneten Kellerraum und  
 das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 20 "  
 bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
35. Miteigentumsanteil von 21 /1000  
 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
 teilungsplan mit Nr. 35 bezeichneten Wohnung  
 im IV. OG mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Diele,  
 Abstellraum, Garderobe und Balkon  
 sowie dem mit Nr. 35 bezeichneten Kellerraum und  
 das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 25 "  
 bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage



36. ✓ Miteigentumsanteil von 21/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 36 bezeichneten Wohnung  
im IV. OG. mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Die-  
le, Garderobe und Balkon  
sowie dem mit Nr. 36 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 30 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
37. ✓ Miteigentumsanteil von 9/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 37 bezeichneten Wohnung  
im IV. OG. mit 1 Zimmer, Kochen, Bad + WC,  
Diele und Balkon  
sowie dem mit Nr. 37 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 13 "  
bezeichneten Abstellplatz im freien Gelände
38. ✓ Miteigentumsanteil von 13/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 38 bezeichneten Wohnung  
im IV. OG. mit 2 Zimmern, Kochen, Bad + WC,  
Diele und Balkon  
sowie dem mit Nr. 38 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 13 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
39. ✓ Miteigentumsanteil von 17/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 39 bezeichneten Wohnung  
im IV. OG. mit 2 Zimmern, Küche, Bad, WC,  
Diele, Garderobe und Balkon  
sowie dem mit Nr. 39 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 38 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
40. ✓ Miteigentumsanteil von 20/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 40 bezeichneten Wohnung  
im IV. OG. mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Gar-  
derobe, Diele und Balkon  
sowie dem mit Nr. 40 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 17 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage

41. Miteigentumsanteil von 24 / 1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 41 bezeichneten Wohnung  
im V. OG mit 4 Zimmern, Küche, Bad, WC,  
Essdiele, Flur, Abstellraum und Balkon  
sowie dem mit Nr. 41 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 10 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
42. Miteigentumsanteil von 21 / 1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 42 bezeichneten Wohnung  
im V. OG mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC,  
Diele, Abstellraum und Balkon  
sowie dem mit Nr. 42 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 1 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
43. Miteigentumsanteil von 21 / 1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 43 bezeichneten Wohnung  
im V. OG mit 3 Zimmern, Küche, Bad, Abstell-  
raum, Garderobe, WC, Diele und Balkon  
sowie dem mit Nr. 43 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 24 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
44. Miteigentumsanteil von 21 / 1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 44 bezeichneten Wohnung  
im V. OG mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Diele  
Abstellraum, Garderobe und Balkon  
sowie dem mit Nr. 44 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 29 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
45. Miteigentumsanteil von 23 / 1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 45 bezeichneten Wohnung  
im V. OG mit 3 Zimmern, Küche, Bad + WC, Diele  
und 2 Balkone  
sowie dem mit Nr. 45 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 16 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage



46. ✓ Miteigentumsanteil von 27/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 46 bezeichneten Wohnung  
im V. OG mit 4 Zimmern, Küche, Bad, WC, Diele,  
Balkon und Dachterrasse  
sowie dem mit Nr. 46 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 15 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
  
47. ✓ Miteigentumsanteil von 32/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 47 bezeichneten Wohnung  
im VI. OG. mit 4 Zimmern, Küche, Bad, WC  
Diele, 2 Abstellräume und 2 Dachterrassen  
sowie dem mit Nr. 47 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 8 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
  
48. ✓ Miteigentumsanteil von 23/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 48 bezeichneten Wohnung  
im VI. OG. mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC,  
Diele, Abstellraum und Dachterrasse  
sowie dem mit Nr. 48 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 26 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
  
49. ✓ Miteigentumsanteil von 22/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 49 bezeichneten Wohnung  
im VI. OG mit 3 Zimmern, Küche, Bad + WC, Ab-  
stellraum, Diele und Balkon  
sowie dem mit Nr. 49 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 19 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage
  
50. ✓ Miteigentumsanteil von 24/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 50 bezeichneten Wohnung  
im VI. OG mit 3 Zimmern, Küche, Bad + WC,  
Diele, Abstellraum und Dachterrasse  
sowie dem mit Nr. 50 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 14 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage

51. Miteigentumsanteil von 32/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 51 bezeichneten Wohnung  
im VII. OG mit 5 Zimmern, Küche, Bad, WC, Ab-  
stellraum, Diele, 2 Dachterrassen  
sowie dem mit Nr. 51 bezeichneten Kellerraum und  
das Alleinbenutzungsrecht an dem mit " 7 "  
bezeichneten Abstellplatz in Tiefgarage

Die Wohnungen und die nicht für Wohnzwecke dienenden Raumeinheiten sind in sich abgeschlossen i.S. § 3 Abs 2 WEG und im Aufteilungsplan mit den entsprechenden Ziffern bezeichnet.

Aufteilungsplan und Bescheinigung der Baubehörde gemäß § 7 Abs. 4 WEG werden vorgelegt.

### § 3

Wohnungseigentum i.S. dieser Teilungserklärung ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Teileigentum i.S. dieser Teilungserklärung ist das Sondereigentum an nicht Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil, zu dem es gehört.

Gemeinschaftliches Eigentum i.S. dieser Teilungserklärung sind das Grundstück, sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes die nicht im Sondereigentum stehen.

### § 4

Zum Sondereigentum gehören:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume
- b) die nichttragenden Zwischenwände
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Türen der im Sondereigentum stehenden Räume einschl. der Abschlußtüre,
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
- f) die Versorgungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung
- g) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung
- h) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung an.



Im übrigen gehören zum Sondereigentum die in § 2 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume, sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.

#### § 5

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach § 4 zum Sondereigentum erklärt sind, sowie das Grundstück selbst. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

#### § 6

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

Der Wohnungsinhaber hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Räume, Anlagen und Einrichtungen und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Im einzelnen ist die vom Verwalter aufzustellende Hausordnung maßgebend.

Die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Die Ausübung eines Gewerbes in der Wohnung bedarf der Zustimmung der Eigentümerversammlung. Die Zustimmung darf jedoch nur aus wichtigem Grunde verweigert werden.

#### § 7

Die auf dem Grundstück befindlichen Abstellplätze stehen jeweils demjenigen Miteigentümer zur Alleinbenützung zu, dem der Abstellplatz in der Teilungserklärung vom 12. April 1972 zugeteilt ist (§ 15 WEG).

#### § 8

Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Weiterveräußerung bedarf jedoch der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder bei Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung oder durch den Konkursverwalter, sowie im Falle der Erstveräußerung durch den derzeitigen Eigentümer.

Die Zustimmung darf nur aus wichtige Grunde versagt werden, insbesondere dann, wenn Besorgnis besteht, daß der in Aussicht genommene Erwerber die sich aus dem Wohnungseigentum ergebende Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß erfüllen wird oder Zweifel bestehen, daß der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft nicht einfügen wird.

Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung mit Stimmenmehrheit ersetzt werden.

## § 9

Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Gebäudeteile einschließlich der äußeren Fenster und des Grundstückes obliegt der Wohnungseigentümergeinschaft; sie ist vom Verwalter durchzuführen.

Klappläden und Rolläden sind, auch wenn sie Sondereigentum sind, in Bezug auf den Außenanstrich gemeinschaftliches Eigentum.

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instandzuhalten, daß dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das unvermeidliche Maß hinaus Nachteil erwächst.

Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer.

Für die laufende Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist ein Instandhaltungsfonds zu bilden.

## § 10

Die Betriebskosten werden von den Wohnungseigentümern gemeinsam getragen. Sie werden vom Verwalter festgestellt und jährlich auf die Wohnungseigentümer umgelegt.

Die Wohnungseigentümer haben pauschale Vorschüsse für den Instandhaltungsfonds und die Betriebskosten an den Verwalter zu zahlen und zwar:

für die Sammelheizung und Warmwasser	DM 23,10
für Wasserverbrauch	DM 8,80
für den Instandhaltungsfonds	DM 7,15
für die Verwaltung	DM 8,80
für Gartenpflege, Müllabfuhr,	
Straßenreinigung, Kaminfeger, Treppenhaus	DM 7,15
für Versicherungen	DM 1,50
	DM 56,50
	=====

im Jahr für jeden 1000 stel Miteigentumsanteil. Die Vorschüsse sind an den Verwalter monatlich im voraus zahlbar.



Der Verwalter ist berechtigt, die Höhe der Vorschüsse für Heizung, Wasserverbrauch, Instandhaltungsfonds, Gartenpflege usw. zu erhöhen, wenn sich nach Ablauf des ersten Jahres ergibt, daß die Vorschüsse wesentlich zu niedrig bemessen sind. Umgekehrt ist der Verwalter verpflichtet, die Vorschüsse zu ermäßigen, wenn sie erheblich zu hoch bemessen sind.

Auch in der Folgezeit ist eine Anpassung der Vorschüsse an die tatsächlich entstandenen Betriebskosten jederzeit möglich.

Der Verwalter hat über den Instandhaltungsfonds und die Vorschüsse, für die ein besonders gemeinsames Hauskonto zu führen ist, den Wohnungseigentümern jährlich Rechnung zu legen.

#### § 11

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

Der Verwalter hat wenigstens einmal jährlich eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus muß der Verwalter die Versammlung einberufen, wenn mindestens 1/4 der Wohnungseigentümer die Einberufung verlangen.

Die Versammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten sind.

#### § 12

Zum Verwalter wird die [REDACTED] in Hockenheim für 10 Jahre bestellt.

Nach 10 Jahren können die Wohnungseigentümer die Abberufung des Verwalters nur mit 2/3 Mehrheit beschließen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG. Darüber hinaus ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, für die Wohnungseigentümer die für den Betrieb des Gebäudes erforderlichen Verträge (z.B. Versicherung, Gartenpflege, Wartungsverträge) namens der Wohnungseigentümer abzuschließen, einen Hausmeister anzustellen und die gemäß § 10 fälligen Geldbeträge für die Gemeinschaft einzuziehen und zu verwalten.

#### § 13

Jeder Wohnungseigentümer hat beim Erwerb einer Wohnung sich dieser Teilungserklärung zu unterwerfen und hat im Falle einer Weiterveräußerung, die sich aus dieser Teilungserklärung ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

[REDACTED] be-  
willigt und beantragt im Grundbuch von St. Ilgen  
die Teilung des Grundstücks Lgb.Nr. 2362 in 51 Wohnungs- bzw.  
Teileigentumsrechte gemäß § 2 der Teilungserklärung und die  
Bestimmungen der Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigen-  
tums einzutragen.

Erläuternd wird ausdrücklich festgestellt, daß das bei den einzel-  
nen Miteigentumsanteilen angeführte Alleinbenutzungsrecht an dem  
betreffenden Abstellplatz in der Tiefgarage nicht zum Sondereigen-  
tum gehört, sondern gemäß § 7 als Sondernutzungsrecht gilt.

Es wird Gebührenbefreiung nach dem Gesetz vom 30.5.1953 beantragt.  
Das Vorliegen der Voraussetzungen wird versichert.

Dieser Teilungserklärung wird für die zu erstellende Wohnanlage  
der Baubeschrieb als Anlage beigelegt.

Es wird von jedem Wohnungseigentum eine beglaubigte Grundbuchab-  
schrift beantragt.

Heidelberg, den 12. April 1972

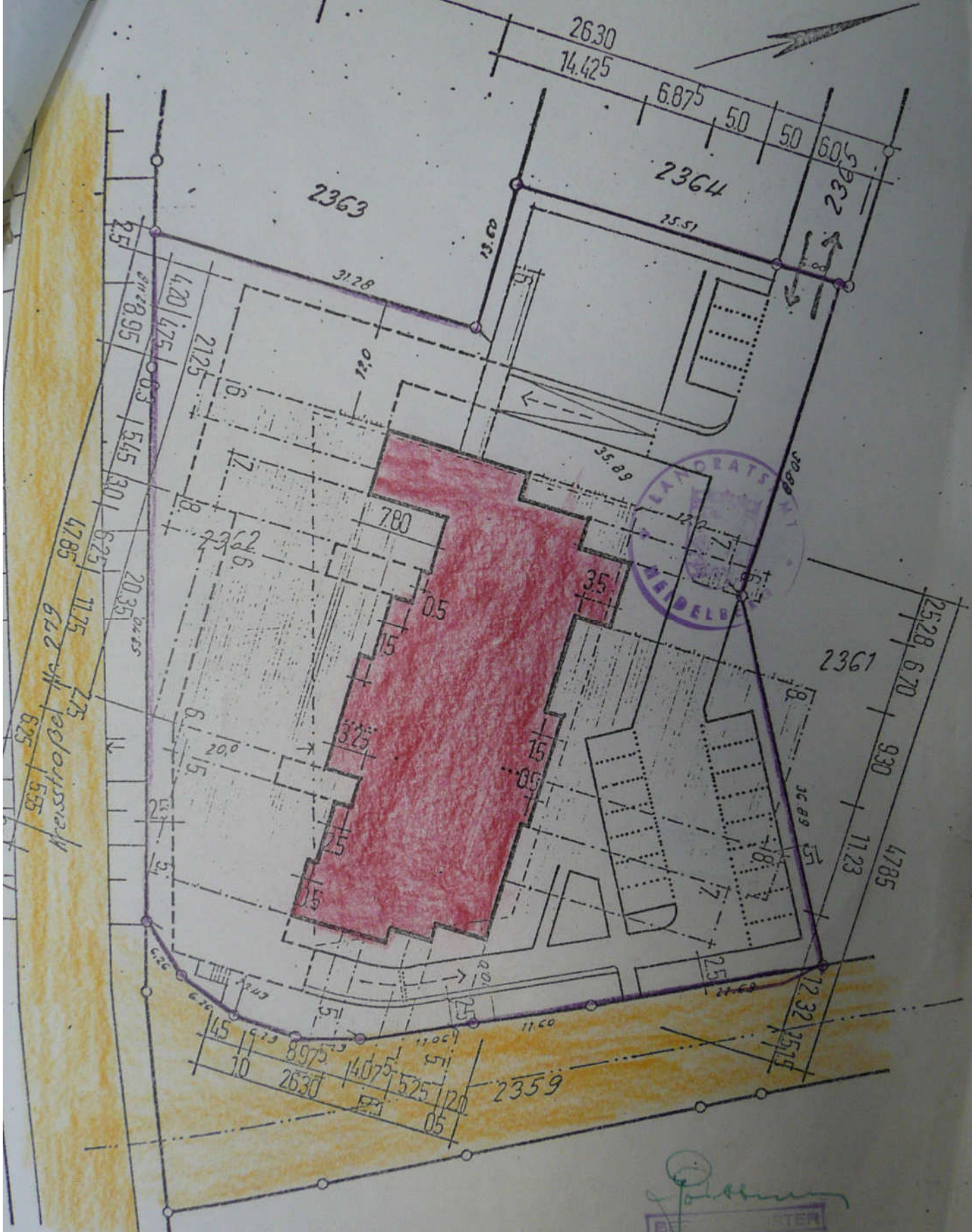


# Aufteilungsplan

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

AS. 73

Blatt Nr. 2362 der Gemarkung St. Ilgen



Maßstab 1: 500

bleibende Grenzen und Bezeichnungen schwarz  
wegfallende blau oder

3125  
3130



Wohnung Nr. 1

Geschoß: EG

4 Zimmer

Wohnen	6,00 x 4,75	28,50
Eltern	3,63 x 4,67	16,95
Kind I	2,46 x 4,67	11,49
Kind II	2,46 x 4,67	11,49

Küche	3,75 x 2,46	9,23
Essen	3,17 x 4,01	12,71
Bad	1,78 x 2,08	4,28
WC	1,78 x 1,00	1,78
Abst.	1,92 x 2,08	3,99

Diele	1,47 x 3,83	5,63
Flur	2,37 x 1,25	2,96
		<u>109,01</u>
	./. 3%	3,27
		<u>105,74</u>

Terrasse

$\frac{7,25 \times 3,75}{2}$	13,59
------------------------------	-------

Balkon

$\frac{5,50 \times 1,50}{2}$	4,12
	<u>123,45</u>
	=====

Wohnung Nr.	9	17	25	33	41
Geschoß:	1.OG.	2.OG.	3.OG.	4. OG.	5. OG.

Wohnen	6,00 x 4,75	28,50
Eltern	3,63 x 4,67	16,95
Kind I	2,46 x 4,67	11,49
Kind II	2,46 x 4,67	11,49

Küche	2,46 x 3,75	9,23
Essen	3,17 x 4,01	12,71

Bad	1,78 x 2,50	4,28
WC	1,78 x 1,00	1,78
Abst.	1,92 x 2,08	3,99

Diele	1,47 x 3,83	5,63
Flur	2,37 x 1,25	<u>2,96</u>
		109,01

./. 3 %	<u>3,27</u>
	105,74

Balkon

$\frac{5,50 \times 1,50}{2}$

$\frac{4,12}{109,86 \text{ qm}}$

Wohnung Nr. 2 10 18 26 34 42  
 Geschoß: EG 1.OG 2.OG 3.OG 4.OG 5.OG

3 1/2 Zimmer, Küche, Bad 92,98 qm

Wohnen + Essen	4,70 x 5,00	
	+ 0,40 x 1,10	
	+ 2,67 x 3,05 =	32,08
Eltern	3,88 x 4,00 =	15,52
Kind	5,25 x 2,50 =	13,13
Küche	4,07 x 3,00	12,21
Bad	2,59 x 1,78	4,61
WC	1,00 x 1,78	1,78
Diele	5,39 x 1,72	9,27
Flur	2,11 x 1,25	2,64
Abst.	1,55 x 1,70	2,67
		<u>93,91</u>
	./. 3 %	<u>2,81</u>
		90,50 qm

Balkon

$$\frac{3,30 \times 1,50}{2}$$

$$\frac{2,48}{92,98 \text{ qm}}$$



Wohnung Nr.    3    11    19    27    35    43  
 Geschoß:    EG    1.OG    2.OG    3.OG    4.OG    5.OG  
 3 Zimmer, Küche, Bad    95,35 qm

Wohnen + Essen	4,37 x 6,00 + 3,66 x 2,50	35,37
Eltern	3,50 x 4,37	15,30
Kinder	3,42 x 4,37	14,95
Küche	2,09 x 3,66 + 1,33 x 2,25	10,64
Bad	2,34 x 1,78	4,17
WC	1,00 x 1,78	1,78
Gard.	1,00 x 2,33	2,33
Diele	7,50 x 1,25	9,38
Abst.	0,92 x 1,25	1,15
Flur	2,58 x 1,25	<u>3,23</u>
		98,30
	./. 3 %	<u>2,95</u>
		95,35
Balkon		
	$\frac{6,00 \times 1,50}{2}$	$\frac{4,50}{}$
		99,85 qm
		=====

Wohnung Nr. 4  
 Geschöß: EG  
 3 Zimmer, Küche, Bad

Wohnen + Essen	6,00 x 4,65 2,50 x 3,50	36,65
Eltern	4,65 x 3,50	16,28
Kind	4,65 x 2,42	11,25
Küche	3,42 x 2,08 + 2,09 x 1,42	10,08
Bad	2,34 x 1,78	4,17
WC	1,00 x 1,78	1,78
Gard.	2,08 x 1,00	2,08
Diele	7,50 x 1,26	<u>9,45</u>
		91,71
	./. 3%	<u>2,75</u>
		88,96

Terrasse

<u>6.00 x 4,50</u> 2	<u>13,50</u>
	102,46



Wohnung Nr.	12	20	28	36	44
Geschoß:	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	5. OG
3 Zimmer, Küche, Bad	93,46 qm				

Wohnen + Essen		6,00 x 4,65		
	+	2,50 x 3,50		36,65
Eltern		4,65 x 3,50		16,28
Kind		4,65 x 2,42		11,25
Küche		3,42 x 2,08		
	+	2,09 x 1,42		10,08
Bad		2,34 x 1,78		4,17
WC		1,00 x 1,78		1,78
Gard.		1,00 x 2,08		2,08
Diele		7,50 x 1,26		<u>9,45</u>
				91,71
		./. 3 %		<u>2,75</u>
				88,96

Balkon

$\frac{6,00 \times 1,50}{2}$

$\frac{4,50}{93,46 \text{ qm}}$

Wohnung Nr. 5  
Geschoß: EG

1 Zimmer, Küche, Bad

Wohnen	4,20 x 4,98	
+	2,15 x 1,79	24,77
Kochen	2,75 x 1,79	4,92
Bad	1,78 x 2,75	4,90
Diele	2,08 x 2,15	<u>4,47</u>
		39,06
	. /. 3 %	<u>1,17</u>
		37,89

Terrasse

$$\frac{4,50 \times 4,98}{2}$$

$$\frac{11,20}{49,09 \text{ qm}}$$

=====

Wohnung Nr.	13	21	29	37
Geschoß:	1. OG	2. OG	3. OG	4. OG

1 Zimmer, Küche, Bad

Wohnen	4,20 x 4,98	
+	2,15 x 1,79	24,77
Kochen	2,75 x 1,79	4,92
Bad	1,78 x 2,75	4,90
Diele	2,08 x 2,15	<u>4,47</u>
		39,06
	./. 3 %	<u>1,17</u>
		37,89

Balkon

<u>4,98 x 1,50</u>	
2	<u>3,74</u>
	41,63 qm
	=====



Wohnung Nr. 6 14 22 30 38  
 Geschoß: EG 1.OG 2.OG 3.OG 4.OG  
 2 Zimmer, Küche, Bad 61,17 qm

Wohnen	4,95	x	4,23		20,94
Schlafen	4,95	x	3,67		18,17
Kochen	2,90	x	1,67		4,84
Bad	2,90	x	1,78		5,16
Diele	2,40	x	3,83		
	+	2,50	x	0,60	
					<u>10,69</u>
					59,80
					<u>1,80</u>
					58,00 qm

Balkon

4,23 x 1,50  
 2

3,17  
 61,17 qm  
 =====

AS. 95  
AS. 93

Wohnung Nr. 7      15      23      31      39  
Geschoß:    EG    1.OG    2.OG    3.OG    4.OG  
2 Zimmer, Küche, Bad      77,19 qm

Wohnen	4,95	x	4,97	24,60
Schlafen	4,95	x	3,50	17,33
Kochen + Essen	3,83	x	3,80	14,55
Bad	2,34	x	1,78	4,17
WC	1,00	x	2,08	2,08
Gard.	1,00	x	1,78	1,78
Diele	6,17	x	1,67	
	+ 1,25	x	0,75	<u>11,24</u>
				75,75
				<u>2,27</u>
				73,48

Balkon

<u>4,95 x 1,50</u>	
2	<u>3,71</u>
	77,19 qm
	=====



Wohnung Nr. 8

Geschoß: EG

3 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse 103,48 qm

Wohnen	4,62	x	5,00	23,10
Eltern	4,62	x	3,50	16,17
Kind	4,62	x	2,42	11,18
Kochen + Essen	5,00	x	2,08	
	3,67	x	1,80	17,01
Bad	2,34	x	1,78	4,17
WC	2,08	x	1,00	2,08
Gard.	1,78	x	1,00	1,78
Diele	7,50	x	1,72	
	+	1,00	x 0,75	<u>13,65</u>
				89,14
				<u>2,67</u>
				86,47
			./. 3 %	

Terrasse

$$\frac{6,30 \times 4,50}{2}$$

$$\frac{17,01}{103,48 \text{ qm}}$$

Wohnung Nr.	16	24	32	40
Geschoß:	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG

3 Zimmer, Küche, Bad 90,22 qm

Wohnen	4,62	x	5,00	23,10
Eltern	4,62	x	3,50	16,17
Kind	4,62	x	2,42	11,18
Kochen + Essen	5,00	x	2,08	
	3,67	x	1,80	17,01
Bad	2,34	x	1,78	4,17
WC	2,08	x	1,00	2,08
Gard.	1,78	x	1,00	1,78
Diele	7,50	x	1,72	
	1,00	x	0,75	<u>13,65</u>
				89,14
				<u>2,67</u>
				86,47
Balkon				
	<u>5,00</u>	x	<u>1,50</u>	<u>3,75</u>
	2			90,22 qm
				=====



Wohnung Nr. 45

Geschloß: 5. OG

3 Zimmer, Küche, Bad, WC 102,70

Wohnen + Essen	4,23	x	4,95	
	3,78	x	3,65	34,73
Eltern	3,67	x	4,95	18,17
	4,81	x	2,48	11,93
Küche	5,99	x	2,42	14,50
	1,78	x	3,65	6,50
Diele	2,50	x	2,33	
	+	4,59	x	1,25
	+	1,10	x	1,23
				<u>12,92</u>
				98,75
				<u>2,96</u>
				95,79
Balkon I	4,23	x	1,50	
	<u>2</u>			3,17
Balkon II	4,98	x	1,50	
	<u>2</u>			<u>3,74</u>
				102,70 qm
				=====



Wohnung Nr.

46

Geschoß:

5. OG

4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Terrasse

Wohnen	5,20	x	6,00	31,20
Eltern	3,50	x	4,95	17,33
Kind I	2,97	x	4,95	14,65
Kind II	3,80	x	3,83	14,55
Kochen + Essen	3,00	x	4,50	13,50
Bad	1,78	x	2,59	4,61
WC	1,78	x	1,00	1,78
Diele	3,83	x	2,33	
	+	3,75	x	1,67
	+	3,55	x	1,25
				<u>19,62</u>
				117,24
				<u>3,52</u>
				113,72

./ . 3 %

Terrasse

$$\frac{8,88 \times 5,25}{2}$$

23,31

Balkon

$$\frac{4,95 \times 1,50}{2}$$

3,71

140,74 qm

\*\*\*

Wohnung Nr. 47

Geschoß: 6. OG

4 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Terrasse 159,23 qm

Wohnen	6,34	x	6,67	
	+ 4,01	x	1,23	47,22
Eltern	3,88	x	5,25	20,37
Kinder	3,00	x	4,07	12,28
Kind	2,67	x	4,07	10,87
Küche	3,75	x	2,25	8,44
Bad	1,78	x	2,25	4,01
WC	1,78	x	1,00	1,78
Abst. I	1,55	x	1,92	2,97
Abst. II	2,50	x	1,78	4,45

Diele	8,24	x	1,25	
	+ 2,50	x	1,72	
	+ 2,50	x	1,70	18,85

131,24

./ . 3 %

3,94

127,30

Terrasse I

$$\frac{5,50 \times 2,75}{2}$$

7,56

Terrasse II

$$\frac{7,50 \times 6,50}{2}$$

24,37

159,23 qm

=====



Wohnung Nr. 48

Geschoß: 6. OG

3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Terrasse 102,02 qm

Wohnen	6,00	x	4,95	29,70
--------	------	---	------	-------

Eltern	3,50	x	5,70	19,85
Kind	4,45	x	3,42	15,22

Küche	4,52	x	2,90	13,11
-------	------	---	------	-------

Bad + WC	3,50	x	1,78	6,23
----------	------	---	------	------

Abst.	1,25	x	0,92	1,15
-------	------	---	------	------

Diele	6,13	x	1,40	
	+	3,28	x	1,08
				<u>12,12</u>
				97,38

./ 3 %

<u>2,92</u>
94,46

Terrasse

6,25	x	8,50
<u>2</u>		

<u>26,56</u>
121,02
=====

Wohnung Nr. 49

Geschoß: 6. OG

3 Zimmer, Küche, Bad, WC 99,54 qm

Wohnen	5,27	x	4,98	26,24
Eltern	5,12	x	4,23	21,66
Kind	4,95	x	3,67	18,17
Küche	2,50	x	3,65	9,13
Bad + WC	1,78	x	2,80	4,98
Abst.	1,67	x	2,80	4,67
Diele	6,88	x	1,25	
	+	3,91	x 0,85	
	+	2,50	x 1,00	14,42
				<u>99,27</u>
		. /. 3 %		2,97
				<u>96,30</u>
Balkon	4,98	x	1,50	
		2		3,24
				<u>99,54 qm</u>
				=====



Wohnung Nr. 50

Geschoß: 6. OG

3 Zimmer, Küche, Bad + WC

111,31 qm

Wohnen	4,95	x	6,00	29,70
Eltern	3,50	x	4,92	19,22
Kind	2,42	x	3,82	9,24
Küche	4,12	x	3,88	15,99
Bad + WC	3,50	x	1,78	6,23
Diele	3,83	x	1,80	
+	1,30	x	1,26	
+	2,13	x	2,42	13,69
Abst.	1,09	x	0,97	<u>1,06</u>
				95,13
	. /. 3 %			<u>2,85</u>
				92,28
Balkon	<u>6,00</u>	x	<u>1,50</u>	
	2			4,50
Terrasse	<u>2,25</u>	x	<u>9,58</u>	
	2			
+	<u>4,33</u>	x	<u>1,50</u>	
	2			<u>14,53</u>
				111,31 qm
				=====

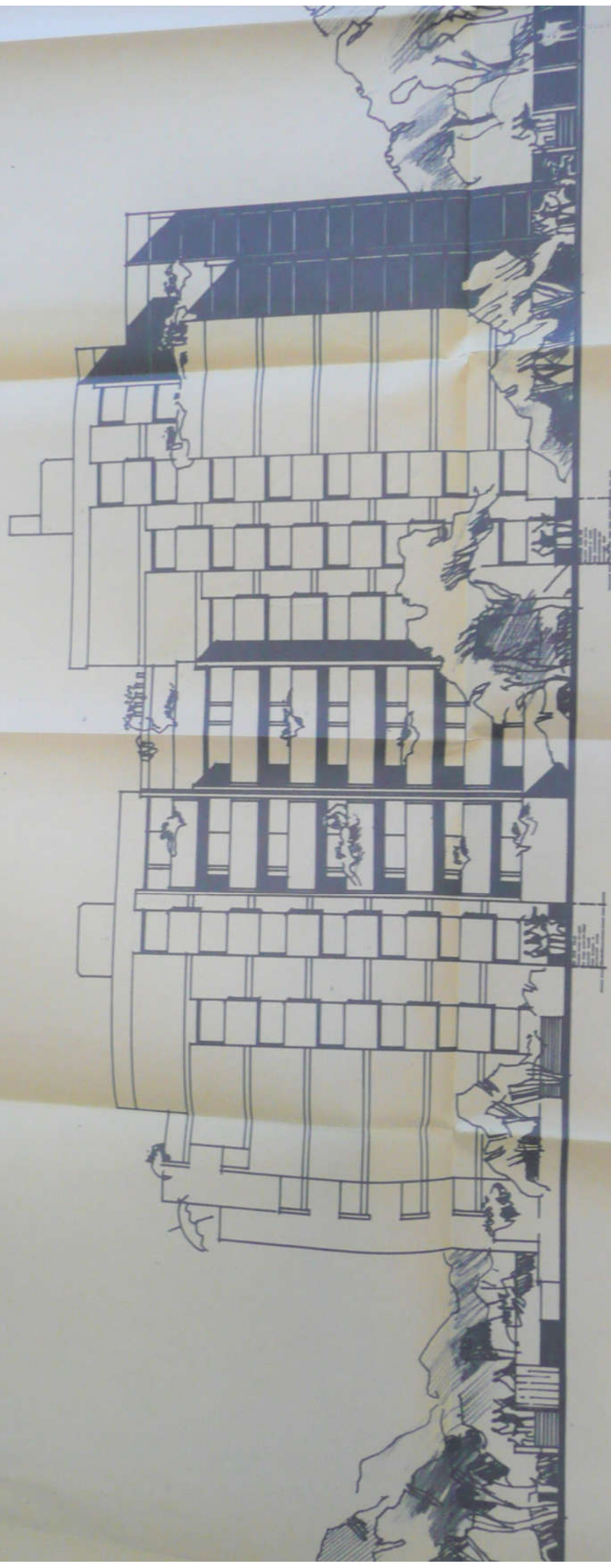
Wohnung Nr. 51

Geschoß : 7. OG

5 Zimmer, Küche, Bad, WC, Terrasse

Wohnen	7,00	x	4,07	28,49
Eltern	5,45	x	4,31	23,49
Kind I	2,67	x	4,07	10,87
Kind II	3,00	x	4,07	12,21
Arbeitszimmer	3,50	x	4,52	15,82
Küche	3,66	x	4,52	
./. .	2,33	x	1,08	14,02
Bad	2,34	x	1,78	4,17
WC	2,08	x	1,00	2,08
Abst.	1,30	x	1,72	2,24
Diele	7,02	x	1,72	
+	6,61	x	1,40	
+	2,66	x	1,25	24,65
				137,96
	./. 3 %			4,14
				133,82
Terrasse I	5,45	x	1,75	
		2		
Terrasse II	6,00	x	4,45	
		2		18,12
				151,94 qm
				=====



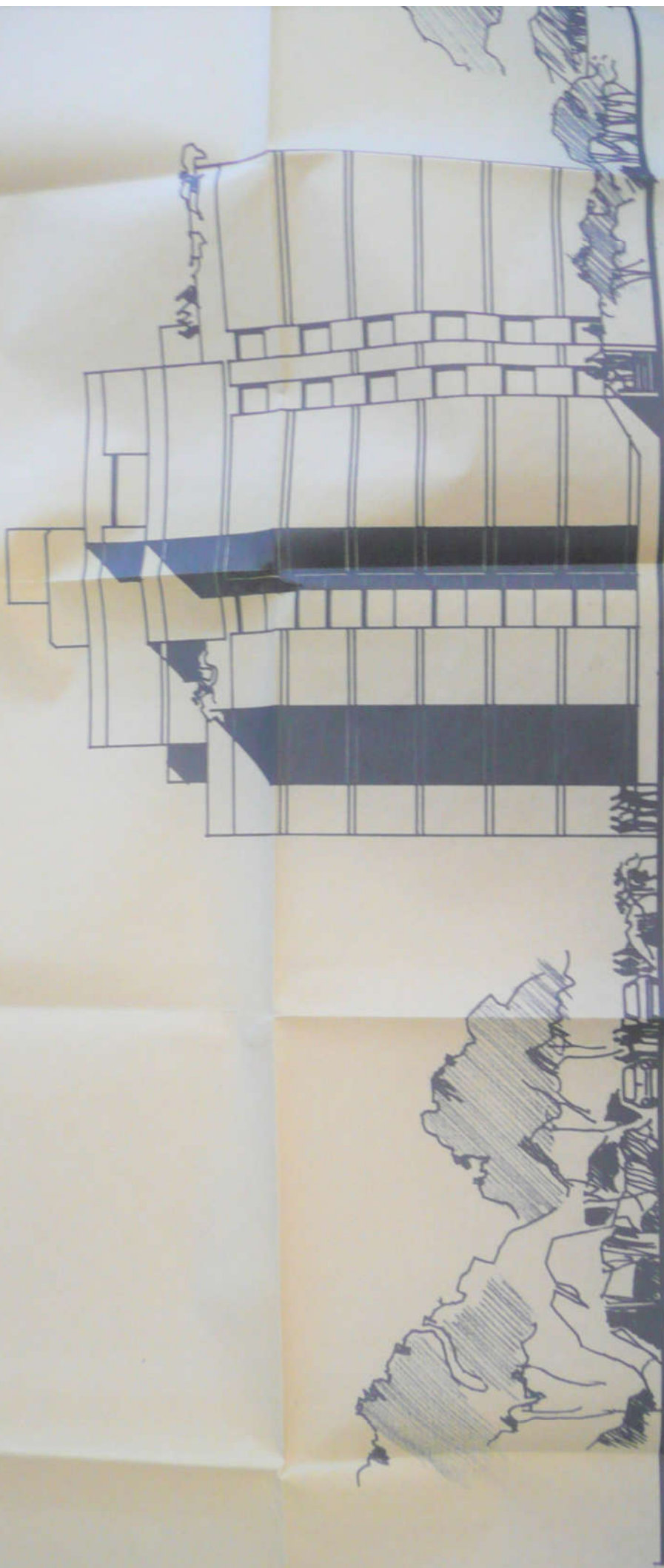


NO-ANSICHT

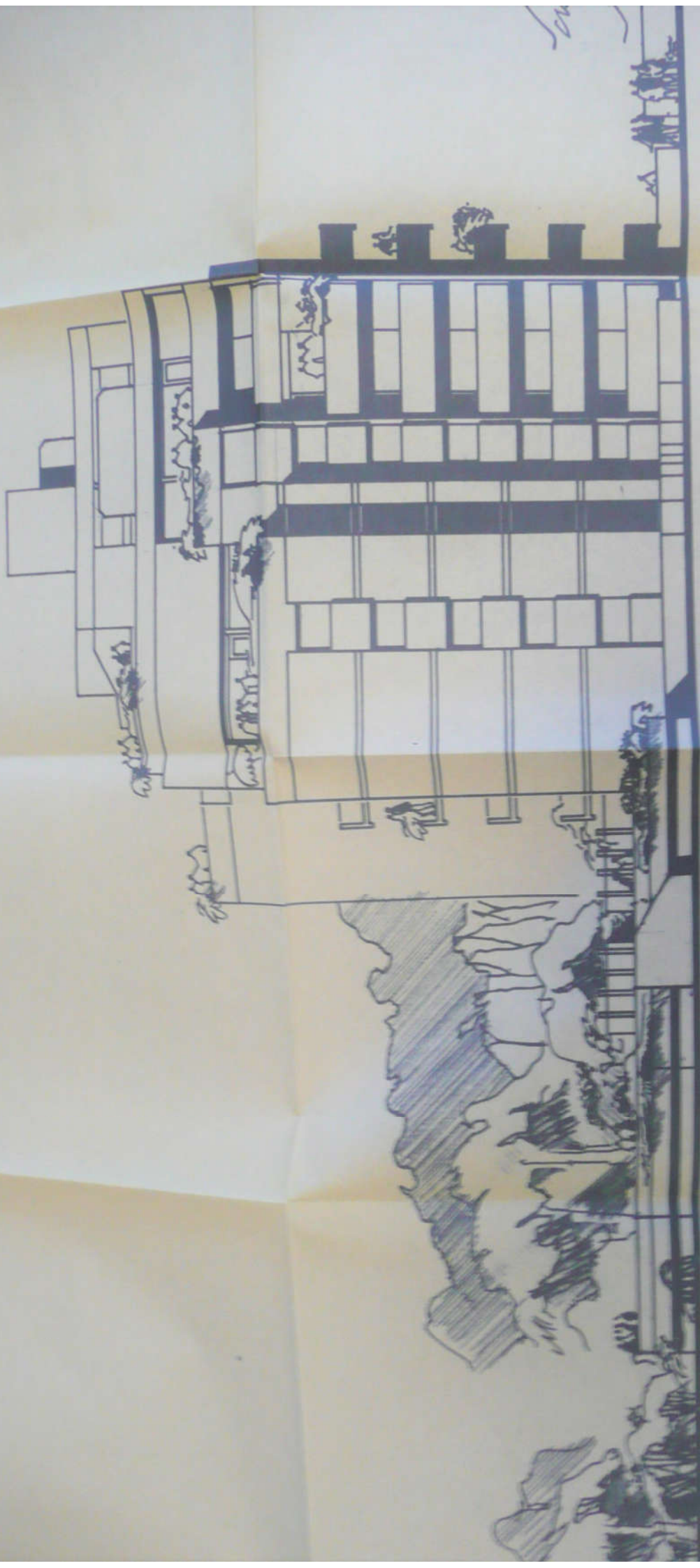
NO-ANSICHT

NO-ANSICHT



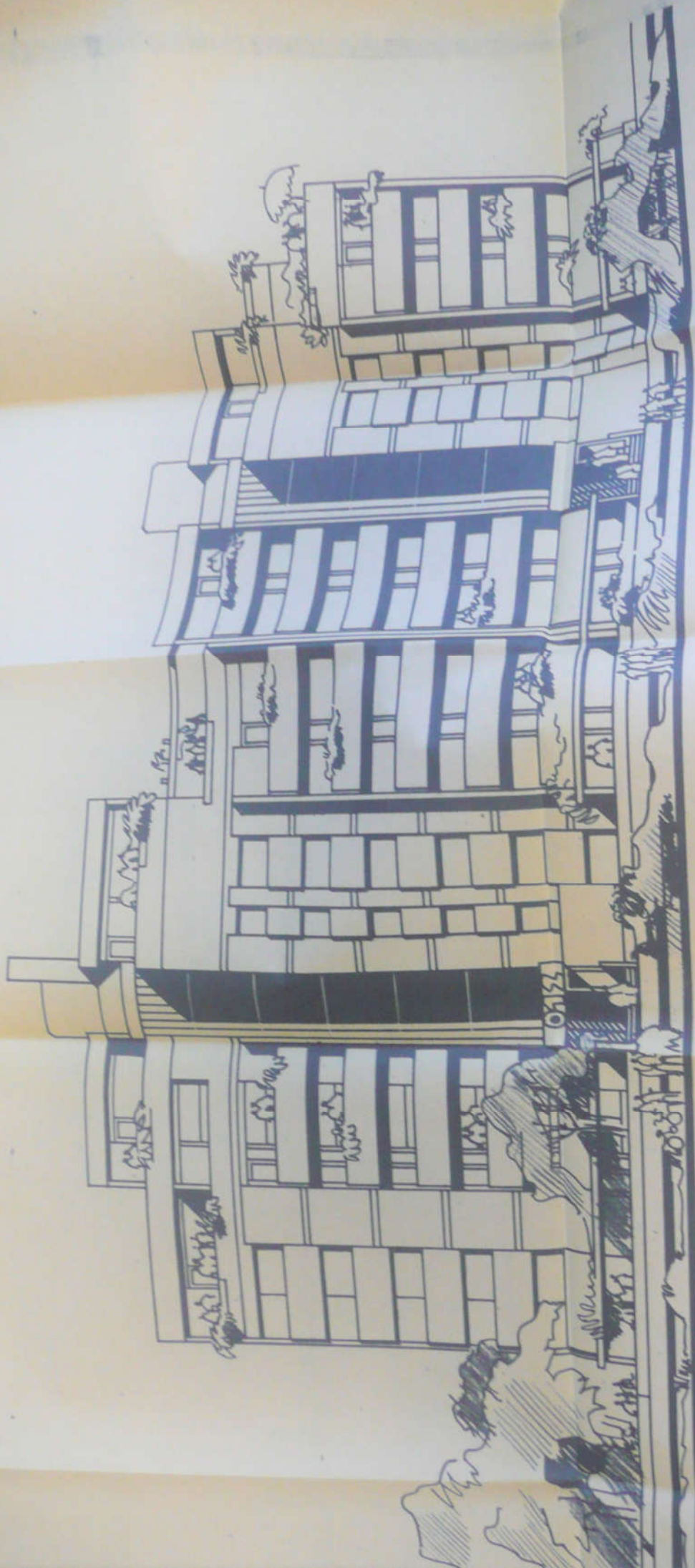


NW-ANSICHT

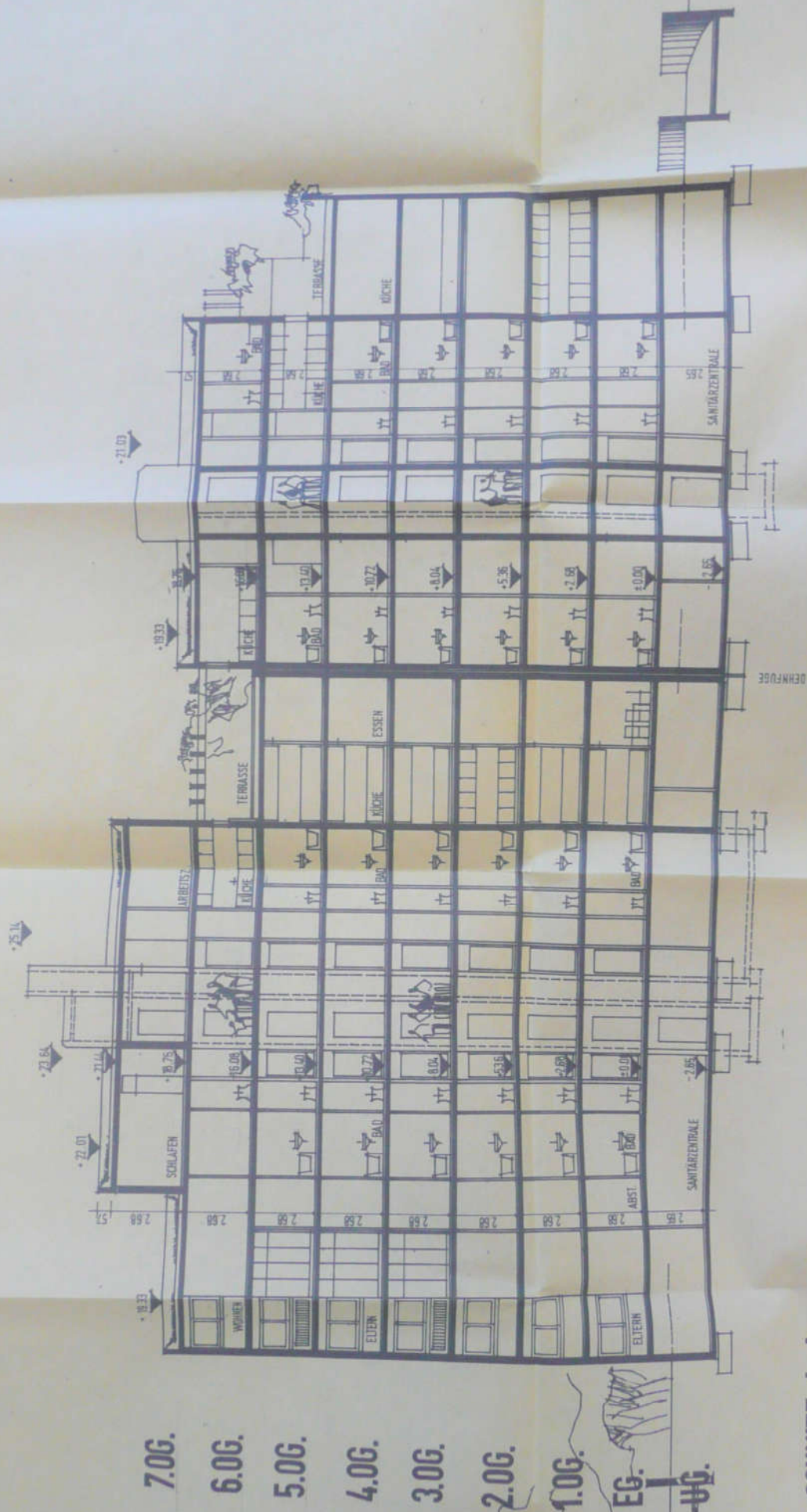


—SO-ANSICHT





SW-ANSICHT



7.0G.

6.0G.

## 5.06.

4.0G.

### 3.06.

## 2.0G.

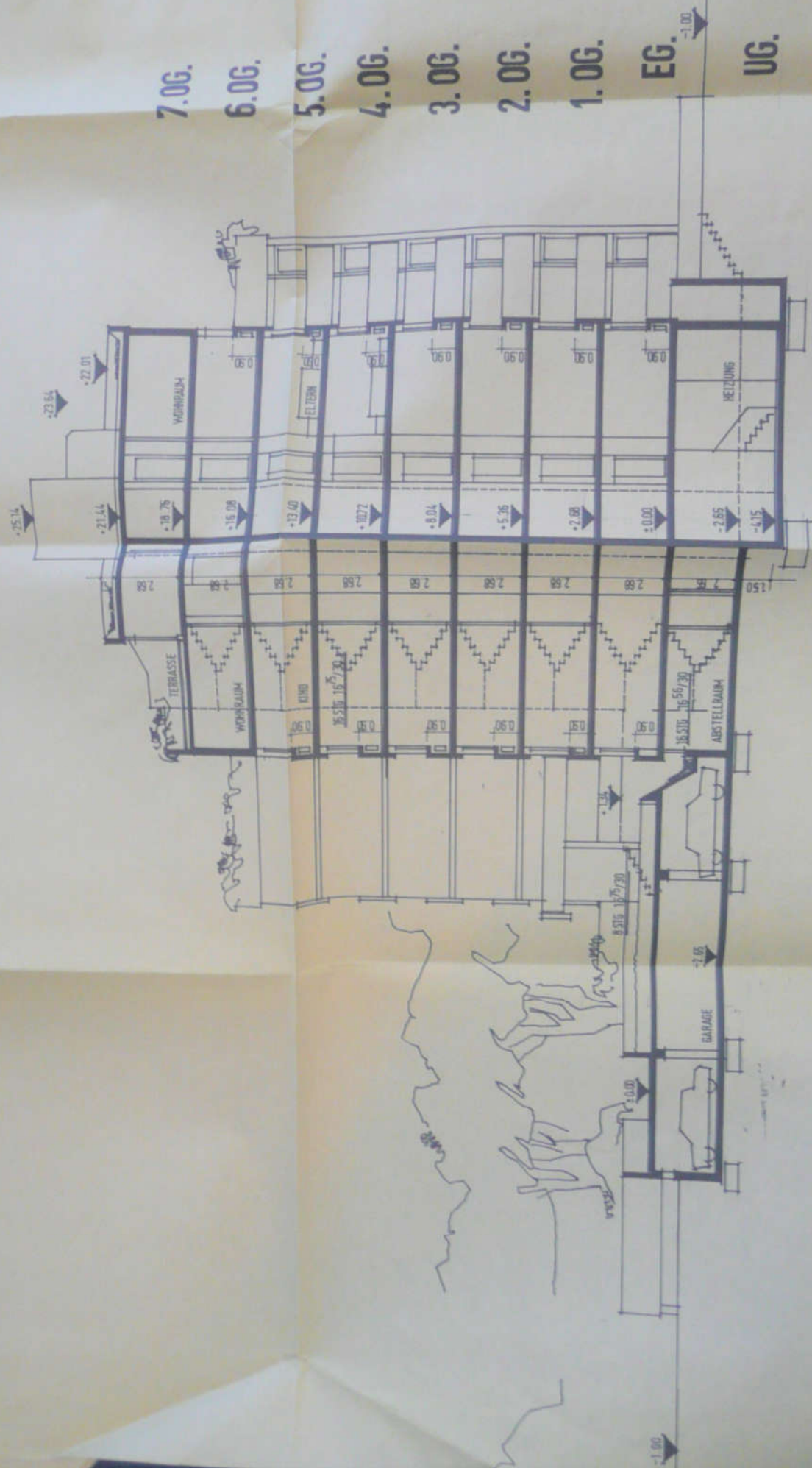
1001

33

UG.



## SCHNITT A-A



**SCHNITT B-B**

# Energieausweis für Wohngebäude

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

**ista**

BW-2018-001993003

Registriernummer <sup>2)</sup>

1295848

Ista Energieausweis-Nummer

29.06.2028

Gültig bis

Objektnummer

## Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Franz-Liszt-Weg 4-6 ; 69181 Leimen - St. Ilgen

Adresse

Gebäudeteil

1971

Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>

1971, 1995

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

51

Anzahl Wohnungen

5.117,40 m<sup>2</sup>

☒ nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>)

Leichtes Heizöl

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

keine

keine

Art der erneuerbaren Energien

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

☒ Fensterlüftung

☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

☐ Anlage zur

☐ Schachtlüftung

☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

☐ Neubau

☐ Vermietung/Verkauf

☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

☒ Sonstiges (freiwillig)

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

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☒ Eigentümer

☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität 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

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

29.06.2018

Datum, Unterschrift des Ausstellers

*Ronny Thieme*

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

3) Mehrfachangaben möglich  
4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



# Energieausweis für Wohngebäude

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

ista

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

BW-2018-001993003

Registriernummer 2)

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen 1)  kg/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Anforderungen gemäß EnEV 4)

##### Primärenergiebedarf

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

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>\*

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

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

Art:  Deckungsanteil:  %

 %

 %

#### Ersatzmaßnahmen<sup>6)</sup>

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

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

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

Verschärfter Anforderungswert

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

Verschärfter Anforderungswert

für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>\*:  W/(m<sup>2</sup>·K)

#### Vergleichswerte Endenergiebedarf



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

#### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

4) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

5) nur bei Neubau

7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

3) freiwillige Angabe

# Energieausweis für Wohngebäude

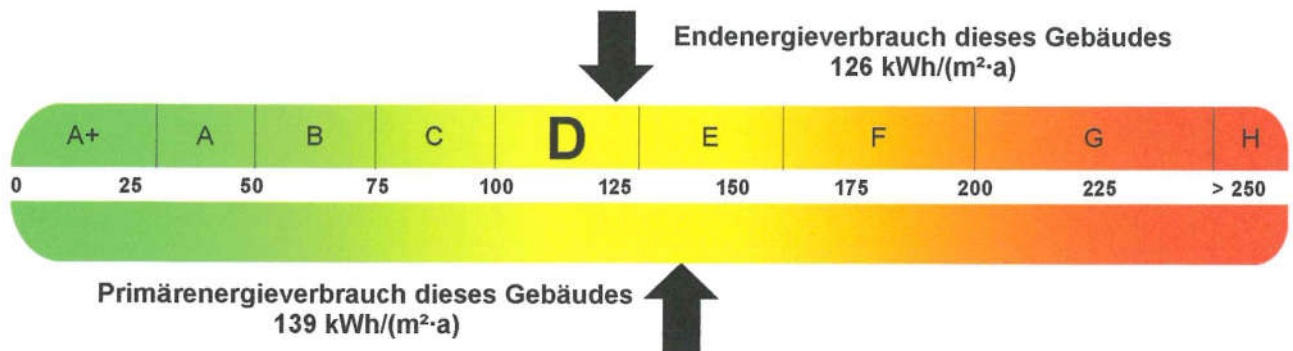
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BW-2018-001993003

Registriernummer <sup>2)</sup>

### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

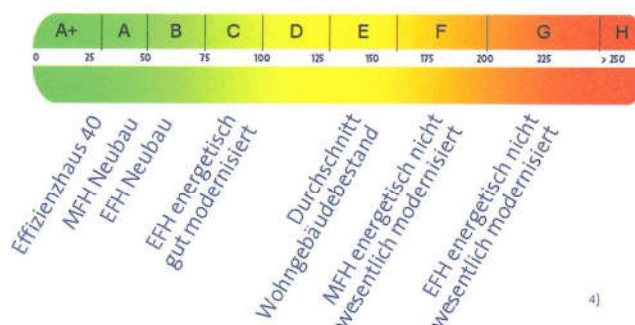
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**126 kWh/(m²·a)**

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3)</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.14	31.12.16	Leichtes Heizöl	1,10	1.933.790	395.210	1.538.580	1,24

### Vergleichswerte Endenergie



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

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

### Erläuterungen zum Verfahren

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

<sup>1)</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3)</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2)</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4)</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# Energieausweis für Wohngebäude

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



BW-2018-001993003

Registriernummer <sup>2)</sup>

## Empfehlungen des Ausstellers

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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

#### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Prüfen Sie die Dämmung Ihres Daches	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung der obersten Geschossdecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität Ihrer Fenster	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	Heizungsanlage	Prüfen Sie eine Erneuerung der Heizungsanlage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei / unter:

Keine weiteren Angaben möglich.

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

## Erläuterungen

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

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

### Erneuerbare Energien – Seite 1

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

### Energiebedarf – Seite 2

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

### Primärenergiebedarf – Seite 2

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

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

### Endenergiebedarf – Seite 2

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

### Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

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

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

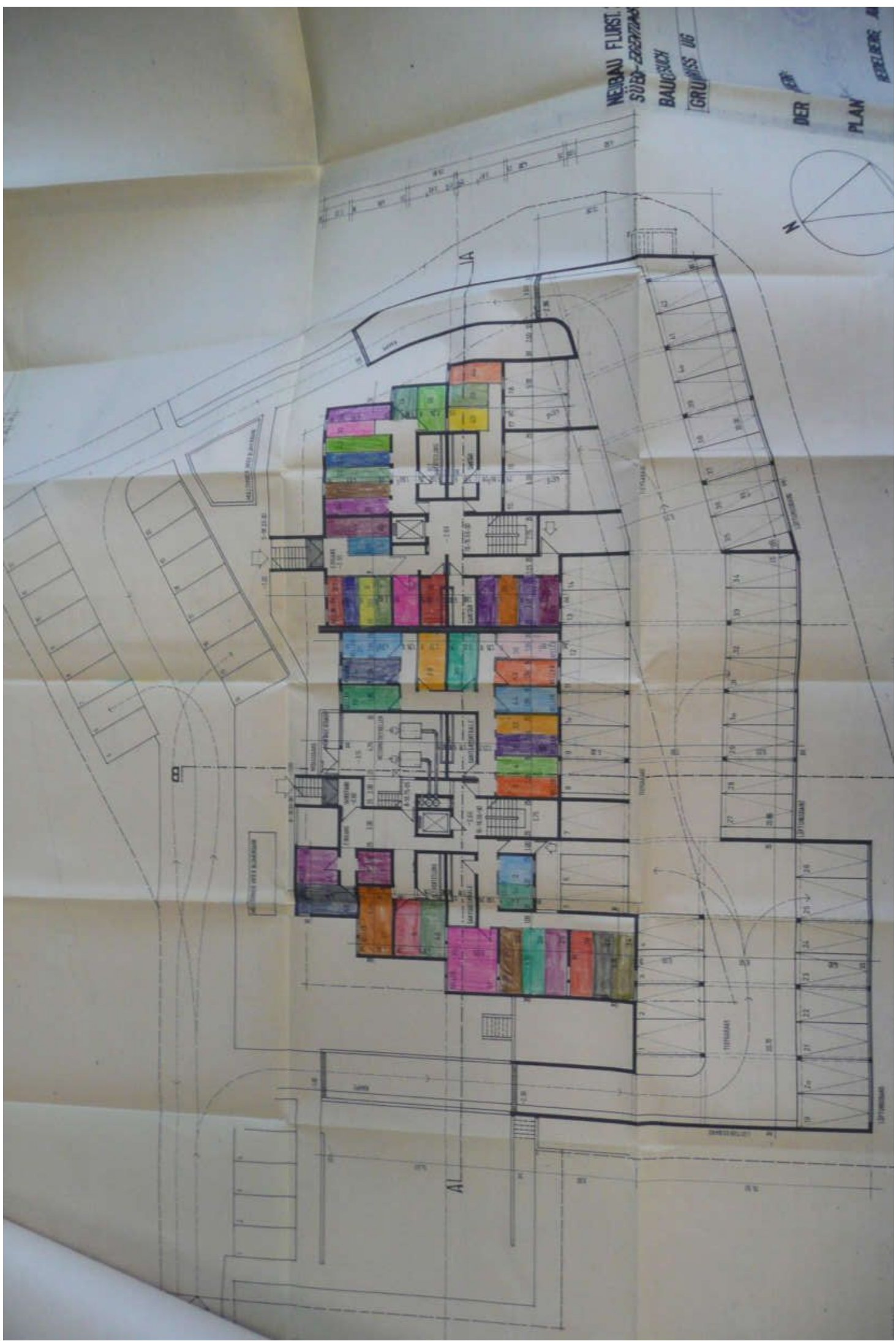
Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises





NEUBAU FLURST.  
SÜB-EGGZUG  
BAUGRUND  
GRUNDSISS 100



DER  
PLAN

Baubeschreibung zum Bauvorhaben EIGENTUMSWOHNUNGEN

St. Ilgen, Schmalzgrube, Lgb.Nr. 2362

Rohbau:

Fundamente:	Stampfbeton, nach stat. Erfordernis
Kellerboden:	Rauhbeton und 2 cm Glattstrich
Kelleraußenwände:	Schalbeton, nach stat. Erfordernis
Kellerinnenwände:	Mauerwerk Ksl. Mgr. II oder Schalbeton nach stat. Erfordernis
Waagr. Isolierung:	Bit. Pappe oder Vandexanstrich
Senkr. Isolierung:	Bit. Emulsionsanstrich
Decken:	Kellerdecke, Stahlbetondecke sämtl. übrigen Decken = Massiv-Platten-Decke
Außenwände:	Bismontage - Wandsteine System "Hinse" oder Hbl. 25 Mgr. II, nach stat. Erfordernis  Terrassenwohnungen = Ytong - Steine oder Hbl. 25 Mgr. II nach stat. Erfordernis
Innenwände:	Tragend = Bismontage - Wandsteine System "Hinse" oder Hbl. 25 Mgr. II nach stat. Erfordernis  Nichttragend = Bimsplatten, Gipsdielen oder Hlz. Mgr. II  Terrassenwohnungen = Tragend + Nichttragend Ytong - Steine oder Hbl. 25 Mgr. II
Treppen:	Stahlbetonlauf belegt mit Betonwerksteinstufen mit Marmorvorsatz, geschliffen $\varnothing$ 15 mm
Podeste:	Stahlbetonmassivplatten mit Betonwerksteinbelag wie Treppen
Balkone:	Stahlbetonmassivplatten mit Betonbrüstungen
Dachform:	Flachdach
Dachdeckung:	3 Lagen Bit. Pappe mit Wärmeisolierung
Dachentwässerung:	Dachgully mit innenliegenden Fallrohren



Ausbau:

Fußböden

Unterboden schwimmender Estrich mit  
20/15 mm Styropor

Wohnzimmer und  
Elternschlafzimmer

Teppichfußboden -Atelier - Nadelfilz  
Preisklasse DM 11,--/qm

Bad:

Glasierter Mosaikbelag, Preisklasse  
DM 36,--/qm

Sonst. Wohnräume:  
WC + Küche:

PVC - Belag, Pegulan - Flex 1,6 mm  
Preisklasse DM 6,20 / qm

Balkon:

Klinkerplatten, Herbstlaub  
Preisklasse DM 30,- / qm

Terrassen:

Waschbetonbelag

Wände:

Keller:

Geweißt

Treppenhaus:

Gipskalkputz oder Gipsputz  
Plastikanstrich

Wohnräume:

Gipskalkputz oder Gipsputz  
tapeziert je Rolle DM 3,--

Küche:

dto.  
an der Wand hinter Herd und Spüle  
Wandfliesenbelag 3 m breit und 0,75 m hoch  
Preisklasse DM 36,-- / qm

Bad:

Gipskalkputz oder Gipsputz mit Anstrich  
Wandfliesen bis 1,50 m Höhe  
Preisklasse DM 37,--/qm

WC:

Gipskalkputz oder Gipsputz gestrichen  
an der Wand hinter Waschbecken  
5 x 5 Plattenquadrat

Außenwände:

Münchener Rauhputz, Sockel Zementputz  
gestrichen mit Fassadenfarbe

Decken:

Keller = geweißt  
Wohnungen = Massivplattendecke, Fugen  
gespachtelt mit Rohfaser tapeziert und  
gestrichen oder Spritzputz beschichtet.

Fenster:

## Keller:

Stahlfenster gestrichen

Wohnräume, Küche  
und Bad:Holzverbundfenster innen gestrichen und  
lackiert, außen mit Sadolin o.ä. gestrichen  
außen mit Alu - Fensterbänken, innen mit  
Marmorsimsen. Preisklasse DM 90,-- /qm

## Treppenhaus:

Glasbausteine mit Lüftungsflügel

## Rolläden:

Kunststoffrolläden, Farbe hellgrau an allen  
Fenstern, außer Treppenhaus und KellerfensterTüren:

## Keller:

Lattentüren und Stahltüren je nach  
Möglichkeit und Notwendigkeit

## Wohnungen:

Glatte, gesperrte Türblätter, Limba natur-  
lasiert, Futter gestrichen und lackiert,  
Glastüre in Küche und Wohnzimmer, Abschluß-  
türe mit Sicherheitsschloß und Spion.

## Haustüre:

Stahltüre mit eloxierten Leisten, Metall-  
briefkästen, elektr. Türöffner und Sicher-  
heitsschloß.Sanitäre Installation  
u. Einrichtungsgegen-  
stände:

## Rohinstallation:

Abwasserleitungen aus Eternit - Rohr, nach  
DIN 1986 Versorgungsleitungen verz. Rohre  
nach DIN 1988. Sämtliche Rohr - Schächte- und  
Schlitze werden mit Isoschaum ausgespritzt.Die Fugen zwischen Badwannen und Brausetassen  
werden mit dauerelastischem Kitt ausgespritzt.

## Küche:

Kalt- und Warmwasser an Nirostadoppelspüle  
ca. 1,20 m lang, 60 cm tief mit 2 Becken  
und Unterbau. Bez. Armatur, 1 Loch-Mischbatterie  
Waschmaschinenanschluß neben Spüle.

## Bad:

Kalt- und Warmwasser an:  
Stahl-Einbauwanne ca. 1,70 m lang mit  
Wanneneinsteigegriff und Armatur, Waschtisch  
ca. 0,60 m breit mit Spiegel, Glasablage und  
Handtuchhalter.

## WC:

Kaltwasser an:  
Handwaschbecken mit Spiegel und Haken für  
Handtuch.  
Flachspülklosett mit SpülkästenIn sämtlichen Bädern im Terrassengeschoß wird  
zusätzlich eine Dusche eingebaut.



Heizungsanlage:

Warmwasserzentralheizung und Ölfeuerungsanlage  
Heizkessel, Warmwasserbereitungsanlage, Öltank,  
einschl. sämtl. erf. Stahlheizkörper und Arma-  
turen, geregelt mit Außensteuerung.

Elektro-Installation:

Wohnzimmer:

1 Brennstelle mit Serienschaltung  
1 Wandbrennstelle, 3 Steckdosen  
Anschluß für Radio und Fernsehen

Schlafzimmer:

1 Brennstelle mit Ausschaltung, 3 Steckdosen

Kinderzimmer:

1 Brennstelle mit Ausschaltung, 2 Steckdosen

Diele:

1 Brennstelle mit Wechselschaltung  
Leerdose mit Telefonanschluß

Küche:

1 Brennstelle mit Ausschaltung  
1 Anschluß für Arbeitsleuchte über Spüle  
1 Anschluß für Kühlschrank  
1 Anschluß für Elektro-Herd  
1 Anschluß für Waschmaschine  
2 Steckdosen

Bad:

1 Wandbrennstelle, 1 Steckdose

Kellerräume:

beleuchtet durch Schiffsarmaturen

Allgemein:

Außenbrennstelle, Gemeinschaftsantennenanlage,  
elektr. Türöffner und Haustürsprechanlage, im  
Treppenhaus auf jedem Stockwerk eine Treppen-  
hausleuchte mit Ausschaltung und Treppenhaus-  
automaten. Außenleuchte und Hausnummer am  
Eingang, Garagenbeleuchtung.

Außenanlagen:

Zugangswege:

Betonverbundpflaster oder Betonplattenbelag

Abstellplätze:

Betonverbundpflaster oder Betonplattenbelag

Einfriedigung:

Betonsockel, Müllboxen

Bauweise:

Höchster Teil 8 Geschoße einschl. Terrassen-  
geschoß

Lift im Treppenhaus

Änderungen nach technischer Erfordernis oder  
aufgrund behördl. Auflagen vorbehalten.

Die Auswahl der Wand- und Bodenfliesen, Fuß-  
bodenbeläge und Tapeten bleibt den Käufern  
innerhalb der im Baubeschrieb ausgewiesenen  
Preisklassen vorbehalten.

Mehrpreise, die über diese Preisklassen hinaus-  
gehen, werden von den Handwerkern direkt be-  
rechnet.

Sämtliche Sonderwünsche, die mit den Handwer-  
kern direkt abgesprochen werden, müssen auch  
mit diesen direkt verrechnet werden.

Für die nicht von der Fa. SÜBA ausgeführten  
Sonderwünsche kann keine Verantwortung übernom-  
men werden.



## Anlage zum Bauantrag

(Vor- und Zuname)	(Bauort)	Verz. Nr.
	ST. ILGEN	67/21
Neu- <del>Um</del> Erweiterungsbau eines		WOHNBLOCKS MIT 51 EIGENTUMSWOHNUNGEN
auf dem Grundstück		NR 2362 ST. ILGEN TH.-HEUSSTRASSE
		-Straße-Flst.-Nr.

## Baubeschreibung

Fragen	Antwort des Antragstellers bzw. Planverfassers *)	Bearbeitungsvermerke der Baurechtsbehörde
1. Welchem <b>Zweck</b> soll das Gebäude dienen?	WOHNGEBÄUDE	
2. Bei <b>Gewerbebetrieb</b> : Betriebszweig (Besondere Anlage nach § 4 Abs. 2 BauVorIVO erforderlich)	— —	
3. Besondere <b>konstruktive Merkmale</b> (z. B. Massivbau, Holzhaus, Fertighaus)	MASSIVBAU	
4. <b>Umbauter Raum</b> (DIN 277)	22.356,- cbm	
5. Reine <b>Baukosten</b> (DIN 276)	4,5 MIO. DM	
davon Rohbaukosten	1,8 DM	
Ausbaukosten	2,7 DM	
6. Kosten der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen	DM	
7. Beschaffenheit und besondere Merkmale des <b>Baugrundes</b>		
8. <b>Fundamente</b> (Gründungsart und Material)	STAHLB. STREIFENFUNDAMENTE	
9. <b>Außenwände</b> (Material, Dicke)		
Untergeschoß	30CM STAHLBETON	
Erdgeschoß	} 30CM HINSE MAUERWK	
Obergeschoß		
10. <b>Trennwände</b> (Material, Dicke)		
Untergeschoß	GIPS/ BIMS 8CM	
Erdgeschoß	SONST STAHLBETON NACH	
Obergeschoß	STAT. ERFORDERNISSEN	
Dachgeschoß		
11. <b>Decken</b> (Material, Dicke)		
über Untergeschoß	16-18CM STAHLBETON-	
über Erdgeschoß	PLATTEN	
über Obergeschossen		
12. <b>Dach</b> (Konstruktionsart und Material)	STAHLBETON/FLACHDACH	
13. <b>Dachdeckung</b> (Material, Farbe)	RHEPANOL, BEKLEBT	
14. <b>Treppen</b> (Material)	STAHLBETON U. KUNSTSTEIN.	
Untergeschoß		
Erdgeschoß		
Obergeschoß		
15. <b>Spül- oder Trockenabort</b>	SPÜL - WC	
Be- und Entlüftung innenliegender Aborte	MECH. ENT LÜFTG.	
16. Besondere bauliche <b>Einrichtungen</b>	AUFZUG	
(z. B. Aufzug oder dergleichen)	DRUCKERHÖHUNGSANLG.	

Fragen	Antwort des Antragstellers bzw. Planverfassers *)	Bearbeitungsvermerke der Baurechtsbehörde
17. Material, Struktur und Farbe der <b>Außenseiten</b> des Gebäudes	KRATZPUTZ / FARBIG	
18. Gestaltung der Einfriedigung	BETONSOCKEL / HOLZ / GRÜNZAUN	

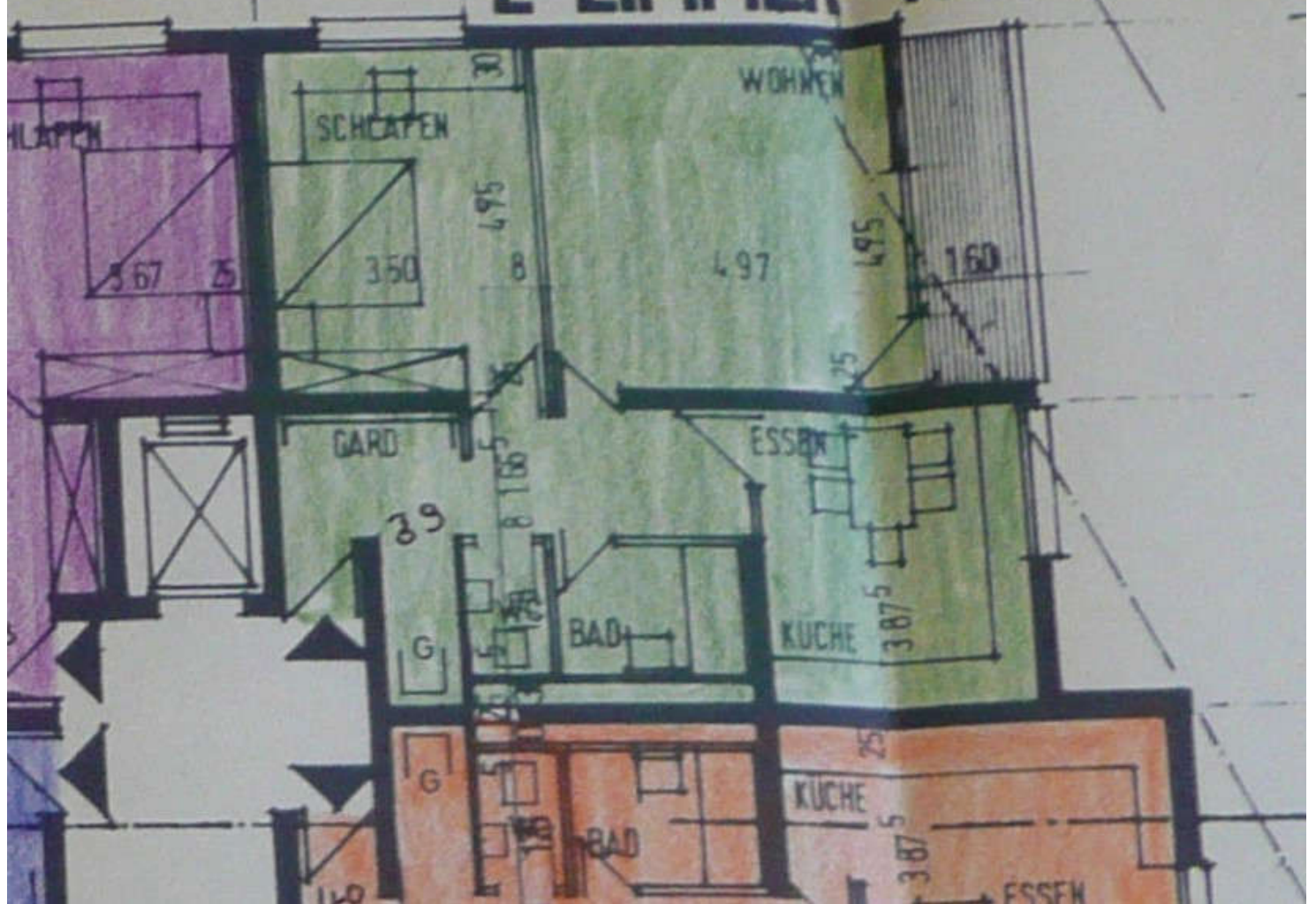
### Baubeschreibung für Feuerungsanlagen und Heizöllagerbehälter

<b>19. Schornsteine</b> (Grundriß und Schnittzeichnung mit Darstellung der umgebenden Gebäudeteile erforderlich) a) Anzahl der Schornsteine b) Welcher <b>Heizungsart</b> dienen die Schornsteine? Einzelöfen Anzahl für welche Brennstoffe? Sammelheizung (Beschreibung s. Ziffer 20)	2 ..... Stück ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ..... Stück feste <input type="checkbox"/> flüssige <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	
c) Querschnitte der Schornsteine Wangendicke der Schornsteine Material	30 / 30 ..... cm i. L. 7 ..... cm PLEWA	
d) Bedachung des Gebäudes an den Schornstein- mündungen?	KIES / RHEPÄNOL / PAPPE	
<b>20. Sammelheizung</b> (Geschoßgrundriß mit Heizraum und Schnitt des Heiz- raums) a) Handelt es sich um eine bestehende Heizungs- anlage oder um eine Neueinrichtung? b) Wärmemittler	bestehende <input type="checkbox"/> Neueinrichtung <input checked="" type="checkbox"/> Niederdruckdampf <input type="checkbox"/> Hochdruckdampf <input type="checkbox"/> Warmluft <input type="checkbox"/> Wasser <input checked="" type="checkbox"/>	
c) Brennstoffe	feste <input type="checkbox"/> flüssige <input checked="" type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/>	
d) Heizungskessel Anzahl Leistung eines Kessels Abmessungen eines Kessels	2 ..... Stück 350.000 ..... kkal/h Länge / Breite / Höhe 1.40 ..... 0.90 ..... 1.60 ..... (1.20 ÜB. KESSEL)	
<b>21. Heizöllagerbehälter</b> (Bei Heizöllagerbehältern außerhalb des Gebäudes Lageplan mit Einzeichnung des Behälters; bei Heizöl- lagerbehältern innerhalb des Gebäudes Grundriß des Geschosses mit Einzeichnung der Behälter) a) Wie erfolgt die Lagerung b) Art der Behälter? Anzahl Fassungsvermögen Art des Brennstoffs? c) Welche Schutzvorrichtungen sind vorgesehen?	oberirdisch <input checked="" type="checkbox"/> unterirdisch <input type="checkbox"/> KELLER ..... Stück 60.000 - ..... Liter WANNE	

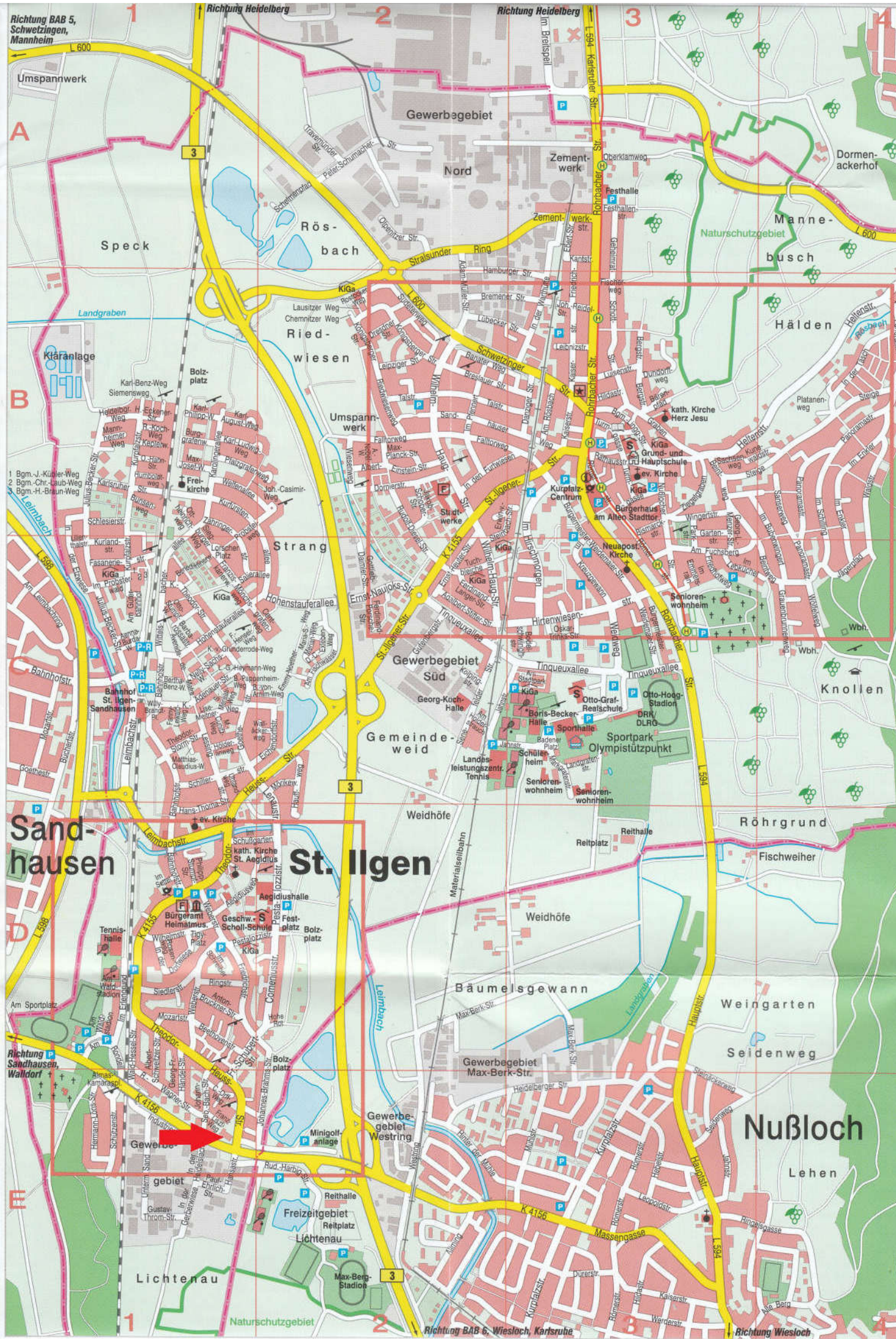
26.6.77



**2-ZIMMER-W.**









## **11. Fotodokumentation**

*Diverse Ansichten  
Südwesten*



*Nordwesten*



*Norden*



*Hauseingang Franz-Liszt-Straße 6*



*Stellplätze im Freien und Zufahrt zur Tiefgarageneinfahrt an der Ostseite*





*Einfahrt in die Tiefgarage an der Ostseite des Gebäudes*



*Ausfahrt der Tiefgarage an der Westseite, links Zugang zu den Hauseingängen*



*Blick in die Tiefgarage, Stellplatz Nr. 38 markiert*



*Kinderspielplatz an der Westseite*



*Zugang zu den Hauseingängen an der Südseite des Gebäudes  
keine Begrünung, Waschbetonplatten und Kies*

