

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### 1 Zimmer Wohnung mit Vollaussstattung, Erstbezug nach Grundsanierung Stuttgart Riedenberg Sillenbuch



Objekt-Nr. OM-402176

#### Wohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marc Arnold

Dattelweg 29  
70619 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1979
Etagen	4
Zimmer	1,00
Wohnfläche	32,00 m²
Nutzfläche	35,00 m²
Energieträger	Solar
Summe Nebenkosten	125 €

Miete Garage/Stellpl.	100 €
Mietsicherheit	3.000 €
Übernahme	sofort
Zustand	Erstbezug
Etage	3. OG
Garagen	1
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die voll Möblierte 1 Zimmer Wohnung ist komplett ausgestattet und Bezugsfertig (siehe Bilder)

Es steht eine komplett ausgestattet Küche zur Verfügung, Bett, Schreibtisch, Sofaecke mit Gäste Bett, Esstisch, Kleiderschrank, TV, Radio, Kaffeevollautomat, .....

Wohnfläche ca: 31,38 m<sup>2</sup> nach Wohnflächen Verordnung

Elektrische Rollläden, Vollwertige Einbauküche neu, Bodenebene Dusche, Aufzug, Einzelgaragenbox mit Stromanschluss, alle Tore zur Garage voll Elektrisch, Fahrradplatz, Öffentliche E-Lademöglichkeit, 4Min. zum Bus 65, 9Min. Stadtbahn U7, U8. Separater Waschraum und Trockenraum. Glasfaser, Kabel und Telefon möglich.

Kaltmiete 950 € zuzüglich Garage 100 €

Nebenkosten Heizung Wasser -warm, -kalt, Hausmeister Service der WEG,

ca. 125 €, 1 Person Nutzung, 195 €, 2 Person Nutzung

## Ausstattung

Das Gebäude ist durch seine neuste Technik hinsichtlich der Wärme und Stromerzeugung mittels Photovoltaik und Brennstoffzelle besonders fortschrittlich und hält die Nebenkosten im unteren Bereich.

Der Zugang zur Wohnung, Keller und Garage erfolgt über Modernste Transpondertechnik (Simons-Voss)

Alle Rollläden sind elektrisch und lassen sich über smart home einbinden.

Anschlüsse der Medienlandschaft: Telefon analog, ISDN, Kabel analog, Kabel Digital, Glasfaser (Telekom ab 1/2026),

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Bevorzugt werden Berufspendler bei der Belegung, Ausnahmen sind mit Begründung möglich.

Eine Mietpreis Bindung besteht bis zum 31.12.2026.

Energie Ausweis ausweisbar, Wohnflächenberechnung vorhanden, Wohnung wird mit Innenausstattung als möbliert angeboten.

Wünschenswerterweise haben Sie eine Mieterselbstauskunft: Einkommensnachweise, Aktueller Wohnsitz, Personalausweis oder Reisepass, Einkommensnachweise, Schufa-Auskunft, mit Ihrer Anfrage mit versendet.

## Lage

Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge gibt es direkt am Hauseingang zwei öffentliche Ladesäulen.

Öffentliche Nahverkehrsmittel, wie die Bus Linie 65, 66 und N7, die Straßenbahn Linie U8, U7 sind in kürzester Zeit 4-10 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Mit dem PKW in 13 Minuten in der Innenstadt, in 12 Minuten direkt am Flughafen, Messe und Autobahn und der Vollständigkeit halber in 22 Minuten am Hafen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	58,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



### LEGENDE

- ① Küche
- ② Wohnen/Essen/Schlafen/Arbeiten
- ③ Bad

3D Plan



# Exposé - Galerie



Außenansicht Vorne



Ausstattung Küche



# Exposé - Galerie



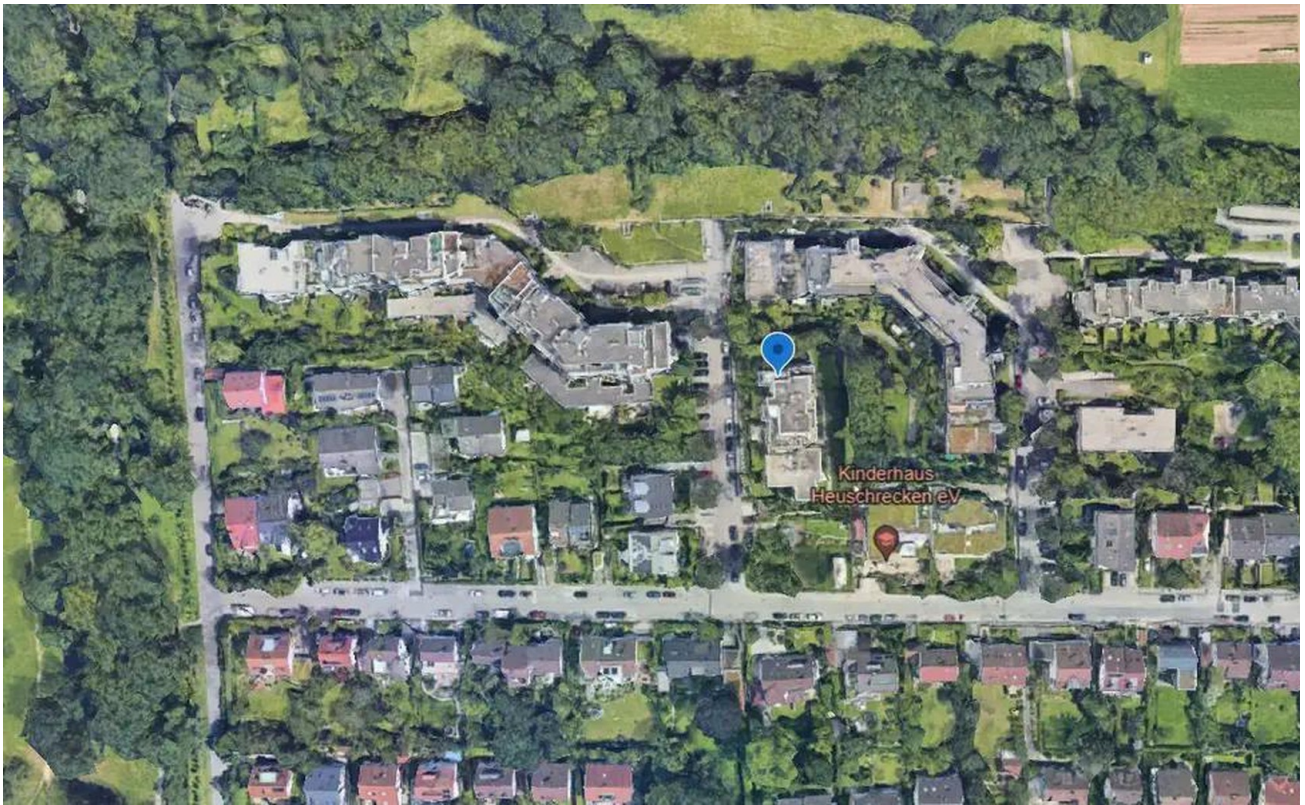
Ausstattung Wohnung



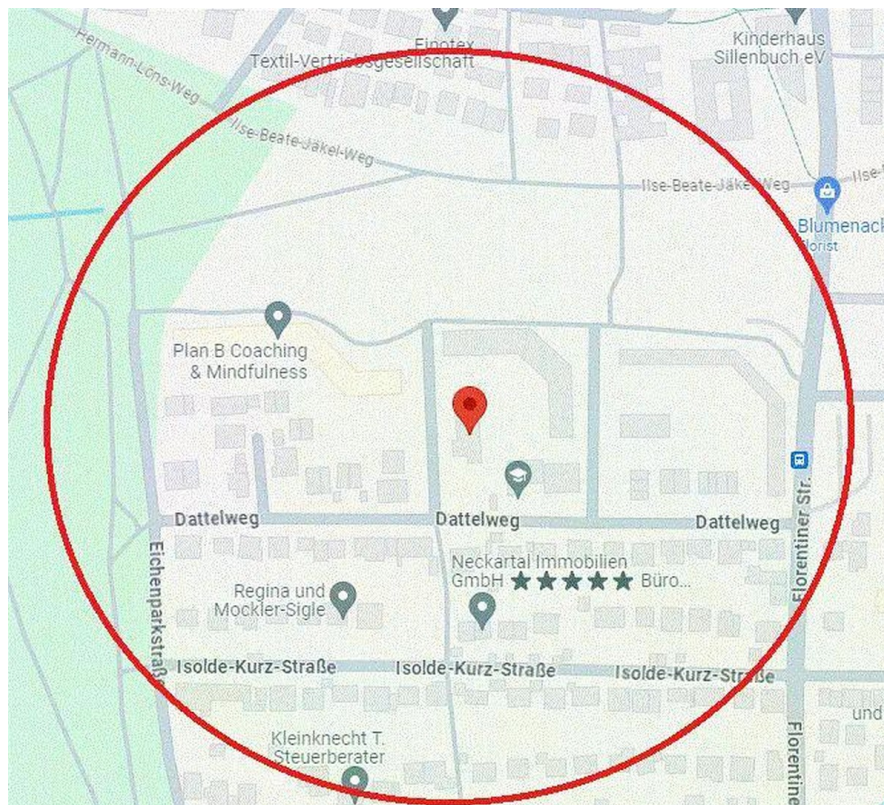
Außenansicht hinten



# Exposé - Galerie



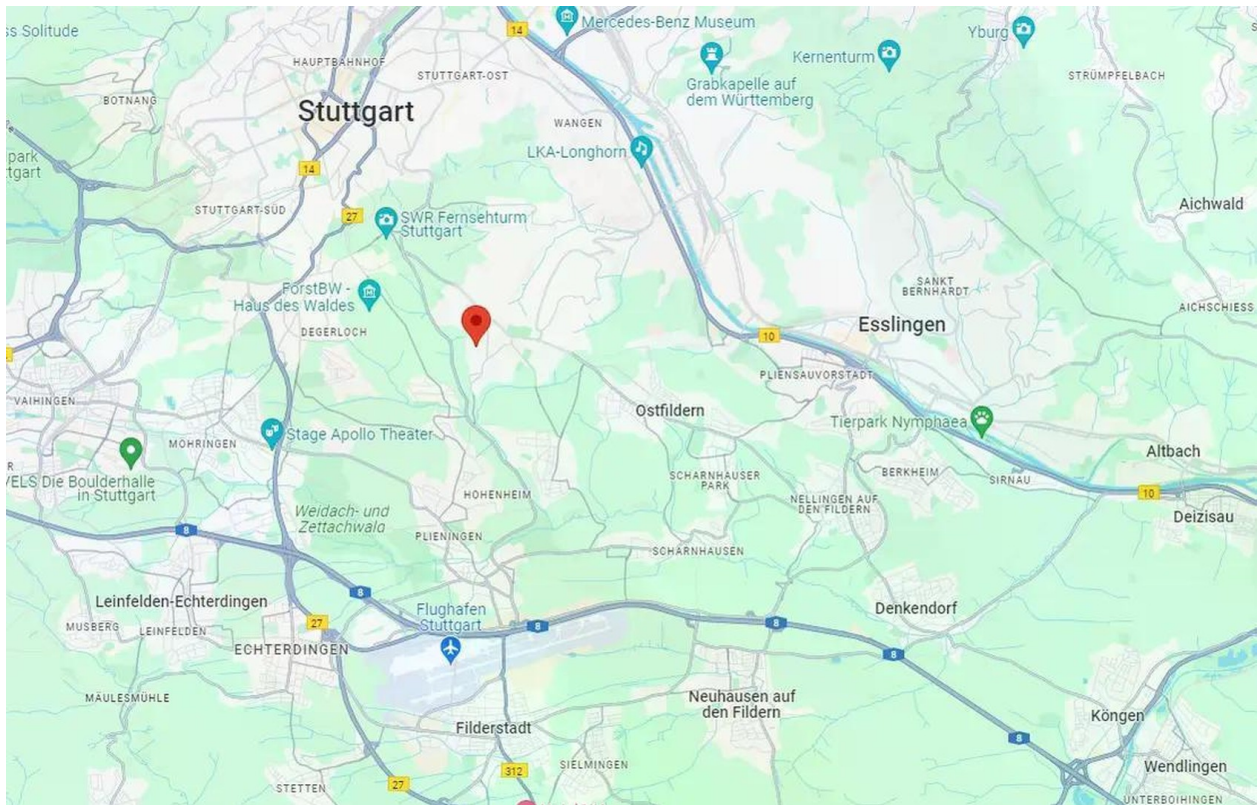
Lageplan 1



Lageplan 2



# Exposé - Galerie



Lageplan 3



Eingan EG



Transpondertechnik

# Exposé - Galerie



Sicht in Flur



Ausstattung Wohnung



# Exposé - Galerie



Ausstattung Wohnung

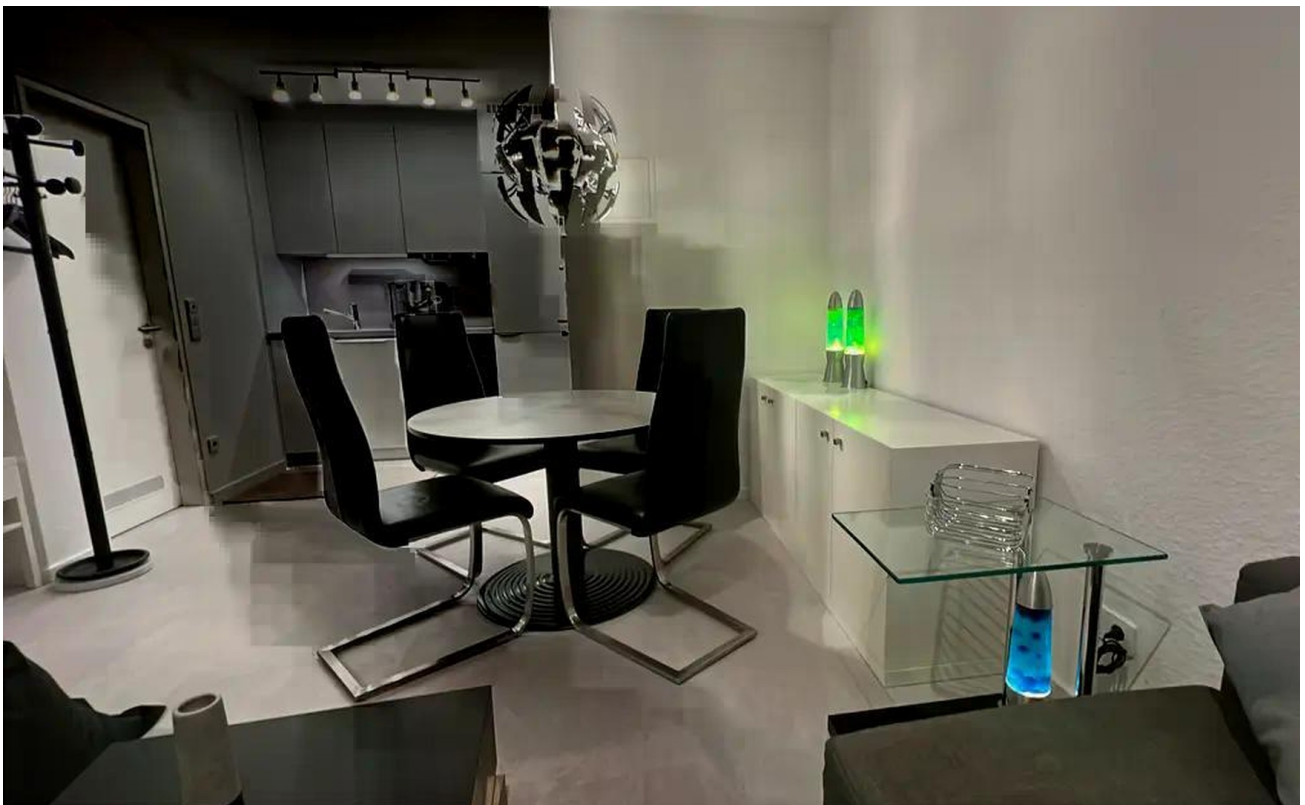


Ausstattung Wohnung

# Exposé - Galerie



Ausstattung Wohnung



Ausstattung Wohnung



# Exposé - Galerie



Ausstattung Wohnung



Ausstattung Wohnung



# Exposé - Galerie



Ausstattung Wohnung



Ausstattung Wohnung

# Exposé - Galerie



Ausstattung Wohnung



Ausstattung

# Exposé - Galerie



Ausstattung



Ausstattung



# Exposé - Galerie



Ausstattung



Bad

# Exposé - Galerie



Dusche



Dusche

# Exposé - Galerie



Bad



WC

# Exposé - Galerie



Ausstattung



Zutrittskontrolle



# Exposé - Galerie



Netzwerk



Termostate



# Exposé - Galerie



Rollladen Steuerung

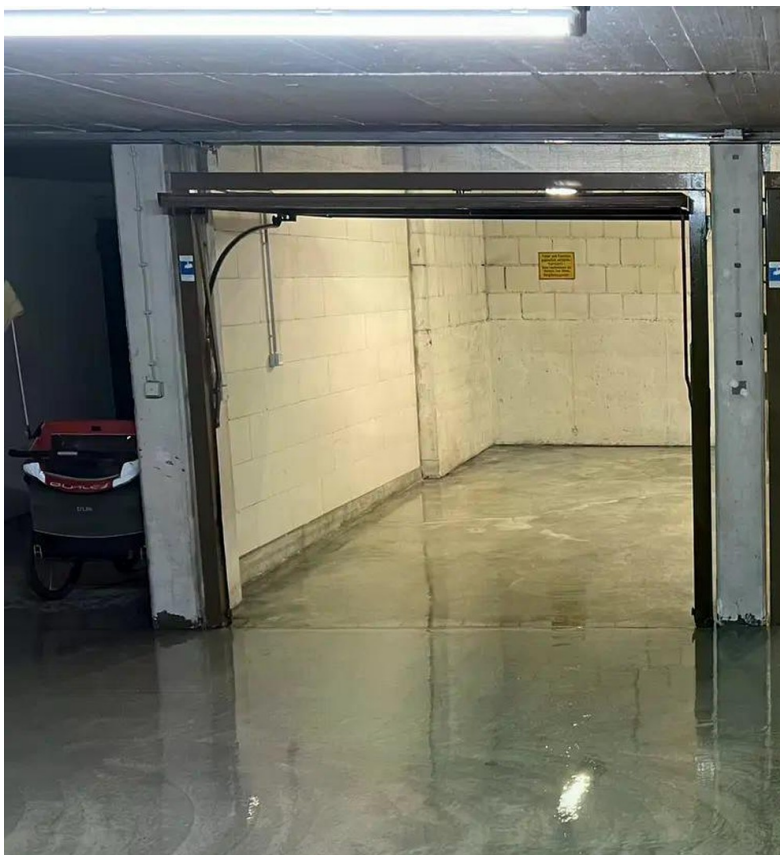


Anschluss Telekom Glasfaser Opt

# Exposé - Galerie



Garage



Einzelbox

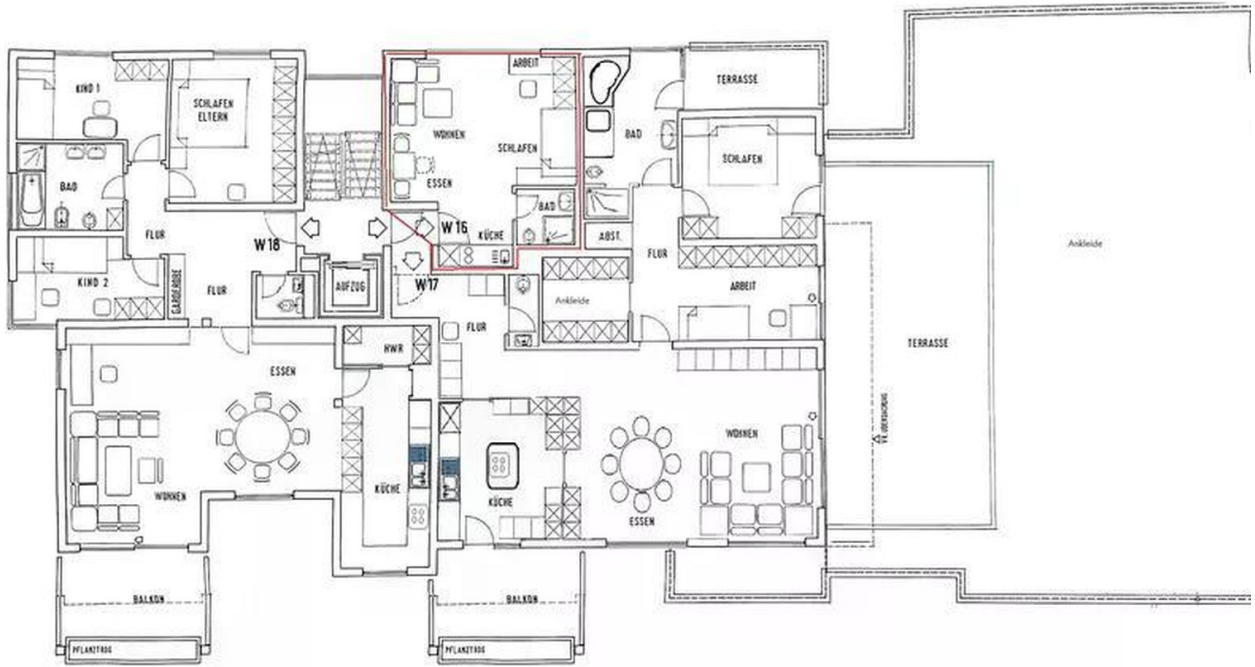
# Exposé - Galerie



E Ladebereich



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Lageplan

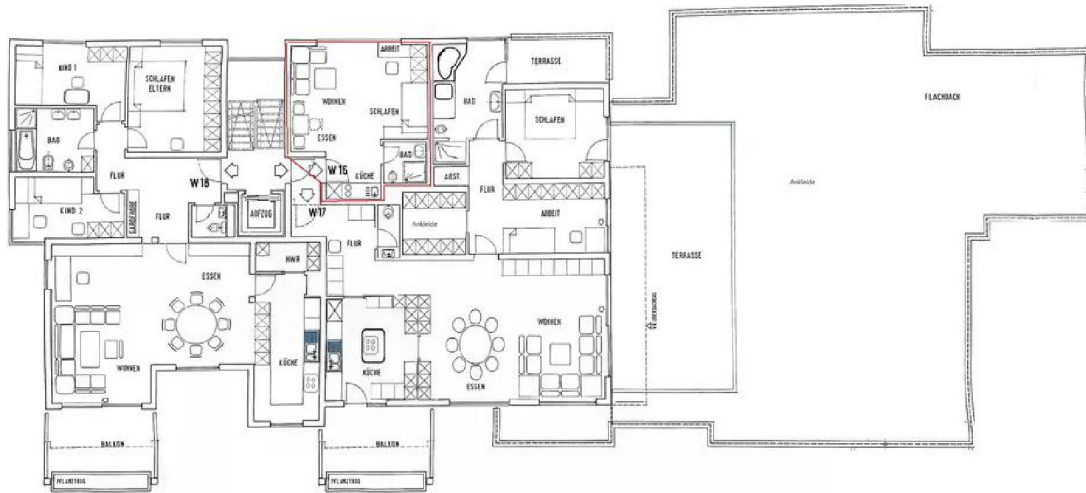


3D Plan

## LEGENDE

- ① Küche
- ② Wohnen/Essen/Schlafen/Arbeiten
- ③ Bad

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Wohnfläche Stand nach Sanierung 05/2024  
(Wohnflächenverordnung - WoFIV)

W 16		
Flur Gem	0,79 m <sup>2</sup>	3.OG
Wohnen	24,11 m <sup>2</sup>	3.OG
Bad WC	2,58 m <sup>2</sup>	3.OG
Flur	3,90 m <sup>2</sup>	3.OG

<b>Vermietung</b>	<b>31,38 m<sup>2</sup></b>
-------------------	----------------------------

Enthaltene Kaltflächen	0,97 m <sup>2</sup>
------------------------	---------------------

ohne Berücksichtigung sind folgende Positionen  
geblieben,  
welche sich im Umfang der Vermietung  
beinhaltet sind zur Nutzung / Mitnutzung

Einzelgaragenbox	2.UG
Waschmaschinen Stellplatz	1.UG
Trockner Stellplatz	1.UG
Trockenraum Wäsche	1.UG
Fahrradstellfläche	2.UG

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Garageneinstellverordnung
3. Hausordnung
4. Wirtschaftsplan

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Gültig bis: 25.11.2034

Registriernummer: BW-2024-005446431

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Dattelweg 29 + 31, 70619 Stuttgart-Riedenberg		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1979		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2012, 2023		
Anzahl der Wohnungen	20		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1986 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Gas, Brennstoffzelle		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Gas, Brennstoffzelle		
Erneuerbare Energien	Art keine	Verwendung keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> 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 dem GEG, 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

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



Rath + Fritz Beratende Ingenieure PartGmbH  
Paolo Benintende  
Max-Planck-Straße 29  
72555 Metzingen

Unterschrift des Ausstellers

*Benintende Paolo*

Ausstellungsdatum 26.11.2024

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

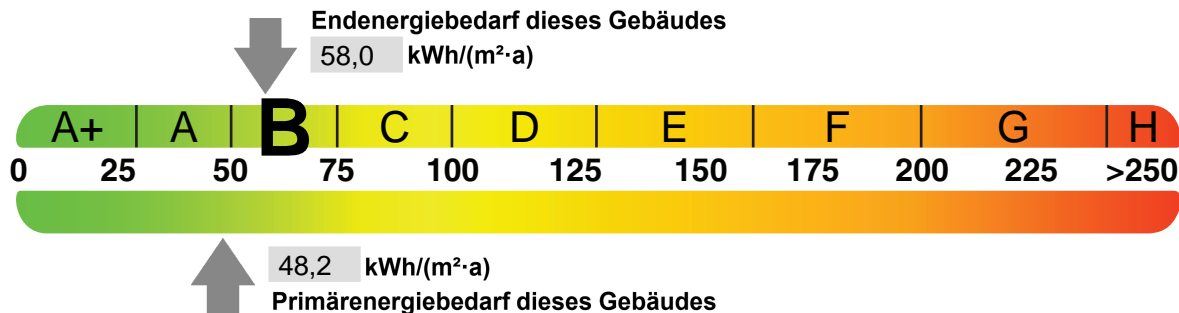
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2024-005446431

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 23,38 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent /(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 48,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 84,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub> <sup>1</sup>

Ist-Wert 0,37 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 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 § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

58,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

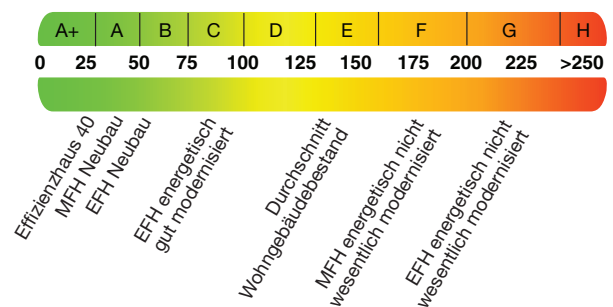
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2024-005446431

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

☐ weitere Einträge in Anlage

**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:

<https://www.bbsr-geg.bund.de>

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

keine

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Erläuterungen

BW-2024-005446431

5

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien) 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 mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „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.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. 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 das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf - Seite 2

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

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### Endenergieverbrauch - Seite 3

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

### Primärenergieverbrauch - Seite 3

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

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG 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.

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

## **Auszug der Garageneinstellverordnung, Lagerungen in Mittel- und Großgaragen:**

Garagen dienen zum Abstellen von Fahrzeugen. Doch häufig wird die Garage auch als Lagerraum genutzt. Dort werden alte Möbel gelagert, Abfallbehälter aufgestellt und Wertstoffmüll deponiert oder es werden kleine Werkstätten eingerichtet. Doch diese Lagerungen und z.T. auch Einbauten stellen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes und der Feuerwehr ein erhebliches Risiko dar. Die meist brennbaren Materialien sind häufig an der Entstehung von Bränden in Garagen beteiligt oder unterstützen einen bereits ausgebrochenen Brand erheblich bei seiner Ausbreitung innerhalb der Garage und den angrenzenden Gebäudeteilen.

Rechtliche Regelungen zu Kleingaragen (bis 100 m<sup>2</sup>), Mittelgaragen (ab 100 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup>) und Großgaragen (ab 1.000 m<sup>2</sup>) finden sich vorrangig in der „Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO)". Zum Thema Lagerungen besagt § 14 Abs. 2 der GaVO „Betriebsvorschriften“:

(...) In Mittel- und Großgaragen ist die Aufbewahrung von Kraftstoffen außerhalb von Kraftfahrzeugen unzulässig; andere brennbare Stoffe dürfen in diesen Garagen nur aufbewahrt werden, wenn sie zum Fahrzeugzubehör zählen oder der Unterbringung von Fahrzeugzubehör dienen. Die nach GaVO zulässigen „anderen brennbaren Stoffe“ in Mittel- und Großgaragen, sind in der folgenden Auflistung dargestellt und werden somit grundsätzlich akzeptiert:

- je abgestelltes Fahrzeug 1 Satz Räder (Reifen/Felgen/Radblenden)
- Dachträger mit z.B. Ski Box oder Fahrradständer, Kindersitz
- Fahrräder (jedoch keine Lagerhaltung)

Andere Lagerungen sind nicht zulässig.

Zur eigenen Sicherheit der Nutzer von Garagen aber auch zur Sicherheit der an die Garage angeschlossenen Wohngebäude sollte grundsätzlich darauf geachtet werden, dass Brände nicht entstehen können und deren Ausbreitung nicht unterstützt wird. Dazu gehören insbesondere folgende Punkte:

- keine Duldung von kurzfristigen Zwischenlagern von Gegenständen (z.B. Umzugsmöbel, Sperrmüll u.a.)
- kein Aufenthalt von nicht berechtigten Personen
- keine Lagerung von Druckgasflaschen.

Die Lagerung von Druckgasflaschen ist, durch die Technischen Regeln für Druckgase (TRG 280), in unterirdischen Gebäudeteilen generell untersagt. Das gilt für Tiefgaragen wie auch für Kellerräume.

---

# Hausordnung

## 1. Allgemeines

Die Hausordnung soll unter den Bewohnern ein allseitig gutes Einvernehmen sowie zufriedenstellende Verhältnisse in den Wohnungseigentumsanlagen sicherstellen. Sie ergänzt die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und der Gemeinschaftsordnung/Teilungserklärung.

Die Hausordnung stellt deshalb das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, das Verständnis für den Nachbarn und die Einsicht in die Regeln, die in einem Mehrfamilienhaus gelten müssen, besonders heraus. Jeder Mitbewohner muss wissen, dass seine Rechte an dem Punkt enden, an dem die Rechte des Nachbarn eingeschränkt werden. Alle Bewohner sollen sich verpflichtet fühlen, auf die Einhaltung dieser Hausordnung zu achten. Die Einhaltung dieser Hausordnung wird vom WEG-Verwalter, den WEG-Hausmeistern und dem Verwaltungsbeirat überwacht.

## 2. Einhalten der Hausordnung

Die Ruhe in einem Mehrfamilienhaus ist auch bei guter Schalldämmung vom rücksichtsvollen Verhalten der Bewohner abhängig. Es ist deshalb erforderlich:

### 2.1

Türen und Fenster geräuschlos zu schließen und nicht zuzuschlagen; Lautsprecher nur auf Zimmerlautstärke einzustellen; schwere technische Geräte, wie Näh-, Strick-, Wasch- und Schreibmaschinen sowie Musikinstrumente bei Benutzung auf schalldämpfende Unterlagen zu stellen bzw. dabei Schalldämpfer zu benutzen und darüber hinaus alle notwendigen Vorkehrungen zu treffen, um Belästigungen von Mitbewohnern zu vermeiden; auf den Balkonen und Terrassen sowie bei geöffneten Fenstern jeden störenden Lärm zu vermeiden;

### 2.2

erforderliche Tätigkeiten, bei welchen sich eine Lärmentwicklung nicht ausschließen lässt, nur werktags ausgenommen samstags - in der Zeit von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr und von 15.00 bis 19.00 Uhr, samstags nur zwischen 9.00 Uhr - 13.00 Uhr und 15.00 Uhr - 19.00 Uhr, durchzuführen. An Sonn- und Feiertagen ist ab 17.00 Uhr jede mit Lärmentwicklung verbundene Tätigkeit zu unterlassen; die Mittagsruhe zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr ist in jedem Fall einzuhalten.

### 2.3

die Kinder zu Ruhe, Ordnung und Reinlichkeit im Hause und auf dem Grundstück anzuhalten und Spielen im Treppenhaus, Kellergängen und in den Fluren nicht zu gestatten

## 3. Wohnungen

Die Wohnungen stehen im Sondereigentum. Schäden am Sondereigentum hat daher der Eigentümer auf seine Kosten zu beseitigen. Treten Schäden am Gemeinschaftseigentum auf, ist die Verwaltung sofort schriftlich zu verständigen. Mieter haben Schäden dem Wohnungseigentümer oder dem Sondereigentumsverwalter zu melden. Es ist notwendig, die Wohnungen ausgiebig zu lüften, damit Schäden durch Schweißwasserbildung vermieden werden. Bei Reinigung des Balkonbodens und beim Gießen der Balkonpflanzen achten Sie bitte darauf, dass der unter Ihnen wohnende Nachbar nicht durch herunterlaufendes Wasser beeinträchtigt wird.

## 4. Behandlung des Gemeinschaftseigentums

Flure, Gänge und Treppenhäuser, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, sind pfleglich zu behandeln. Das Abstellen von Gegenständen in den der Gemeinschaft zur Verfügung stehenden Räumen ist nicht gestattet. Hierzu zählt u. a. und insbesondere das Abstellen von Schuhen, Garderoben sowie Pflanzen.

---

Lässt sich eine außergewöhnliche Verschmutzung aus einem besonderen Grund ausnahmsweise nicht vermeiden, so ist es selbstverständlich, dass derjenige, der die Verschmutzung verursacht hat, diese unverzüglich beseitigt. Dies gilt auch für eventuelle Beschädigungen. Zigarettenkippen gehören nicht ins Treppenhaus, Flure und Kellergänge.

### 5. Reinigung der Textilien

Klopfen, Ausschütteln oder Reinigen von Betten, Matratzen, Decken, Kleidungsstücken, Schuhen usw. ist in den Treppenhäusern und Fluren sowie aus den Fenstern und über den Brüstungen der Balkone untersagt. Auf den Balkonen darf Wäsche nur so aufgehängt werden, dass sie von außen nicht sichtbar ist.

### 6. Tierhaltung

Das Halten von Hunden und anderen kleinen Haustieren ist grundsätzlich gestattet. Sollte jedoch eines dieser Tiere durch übermäßigen Lärm, Verschmutzungen oder aus sonstigen Gründen die Mitbewohner belästigen, so kann die Hausgemeinschaft mit Stimmenmehrheit entscheiden, ob das Tier weiter geduldet werden soll oder nicht.

### 7. Verschluss der Haus- und Kellertüren

Gemeinschaftskeller- und Außentüren sind grundsätzlich zu allen Tages- und Nachtzeiten zusätzlich abzuschließen. Die Haustür muss grundsätzlich geschlossen sein. **Aus brandschutztechnischen Gründen ist das Abschließen der Haustür grundsätzlich verboten.** Bei Unwetter sowie bei Sturm, Regen, Schnee und Hagel sind alle Fenster des Hauses geschlossen zu halten.

### 8. Waschen und Trocknen

Das Reinigen der Wäsche kann durch Haushaltswaschmaschinen, die ordentlich installiert sind, in den dafür vorgesehenen Räumlichkeiten im Untergeschoss durchgeführt werden.

### 9. Müll-Abfälle

Die Müllentsorgung im Landkreis Stuttgart kann ausführlich im Abfall-ABC nachgelesen werden und ist entsprechend umzusetzen. Insbesondere die Mülltrennung ist gewissenhaft durchzuführen.

### 10. Kellerbenutzung

Im Keller sind keine feuergefährlichen und übelriechenden Dinge zu lagern. Es ist nicht auszuschließen, dass im Keller, z. B. durch eventuellen Kanalarückstau oder Wasserrohrbruch Feuchtigkeit oder Nässe auftritt. Daher wird dringend empfohlen, alle nässeempfindlichen Gegenstände ca. 20-30 cm über dem Kellerboden abzustellen. Bei Frost sind die vorhandenen Kellerfenster geschlossen zu halten. Für Diebstähle im Keller und in den Gemeinschaftsräumen wird nicht gehaftet. Feuergefährliche sowie giftige Chemikalien enthaltende Gegenstände dürfen weder im Keller noch in der Wohnung aufbewahrt werden.

Unnötiger Stromverbrauch in den Kellern und Treppenhäusern ist zu vermeiden. Die Kellergangbeleuchtung ist beim Verlassen auszuschalten. **Die Beleuchtung der einzelnen Privatkeller darf ausschließlich nur über den jeweiligen eigenen zur Wohnung gehörenden Stromzähler erfolgen.** Zuwiderhandlungen werden unter Geltendmachung von Regressansprüchen verfolgt.

### 11. Garagen und Stellplätze

Die Garagentore sind geschlossen zu halten. In der Garage ist die Benutzung von Feuer sowie das Rauchen verboten. Feuergefährliche Gegenstände wie Treibstoffe und leicht brennbares Material dürfen in der Garage nicht aufbewahrt werden. In der Garage dürfen keine größeren, mit Lärm verbundenen Reparaturen durchgeführt werden. Auf den Zu- und Abfahrten sowie den Fahrstraßen der Garage dürfen keine Fahrzeuge abgestellt werden.

### 12. Haus-Außenansicht

Die Form der Namensschilder an Klingeln und Briefkästen an den Hauseingängen ist nach bestehendem Muster von jedem Bewohner/Eigentümer unverzüglich nach Einzug auf eigene Kosten herzustellen, andernfalls veranlasst dies die Verwaltung in Ersatzvornahme zu Lasten des Wohnungskontos. Veränderungen der äußeren Gestaltung am Haus durch Sichtblenden, Wäscheleinen etc. sind grundsätzlich nicht genehmigt. Die Installation von Markisen, (Funk-) Antennen, SAT-Schüsseln ist nur mit vorheriger und in jedem Einzelfall erneuter Zustimmung der Eigentümergemeinschaft gestattet.

---

Beschmierungen und Verschmutzungen der häuslichen Einrichtungen (Haustüre, Briefkastenanlage, Fenster etc.) werden auf Kosten des Verursachers beseitigt.

### **13. Schadensmeldung**

Vom Gemeinschaftseigentum ausgehende Schäden im Bereich des Sondereigentums sind der Verwaltung unverzüglich, schriftlich zu melden. Nach den gesetzlichen Bestimmungen hat jeder Bewohner zur Schadenminderung beizutragen. Im Rahmen der Schadenminderungspflicht sind Sofortmaßnahmen einzuleiten, um Schäden am Gebäude, den Bewohnern oder Dritten zu mindern, sowie für Abhilfe und die Verkehrssicherung (Absperrung/Warnzeichen) zu sorgen. Bei längerer Abwesenheit hat jeder Bewohner dafür zu sorgen, dass seine Wohnung im Notfall zur Verhütung bzw. Beseitigung von Schäden betreten werden kann.

### **14. Fahrräder und Kinderwagen**

Für Fahrräder und Kinderwagen der Bewohner von Haus 31 sind die Plätze in der Tiefgarage auf der Erhöhung rechts von dem Garagentor vorgesehen, für die Bewohner von Haus 29 die Plätze im Vorraum der Eingangstür zu Haus 29.

### **15. Terrassen-/Balkon-Nutzung**

Blumenkästen sind grundsätzlich an der Balkoninnenseite anzubringen. Kleine Wäscheteile dürfen nur unterhalb der Brüstungshöhe (also von außen nicht sichtbar) getrocknet werden. Verstopfungen der Bodenentwässerung sind durch regelmäßige Reinigung zu verhindern. Ferner ist der optische Eindruck des Balkons /Terrasse zu wahren. Die Ablagerung von Mobiliar oder Sperrmüll auf dem Balkon ist daher untersagt.

### **16. Sicherheits-Einrichtungen**

Rettungs-/Feuerschutzeinrichtungen dürfen nicht außer Funktion gesetzt oder verändert werden. Die Vorschriften zur Brandschutzverhütung sind für jeden Bewohner verbindlich.

### **- Verbindlichkeit der Hausordnung -**

Die gültige Hausordnung in der jeweiligen Fassung ist für alle Bewohner und Gäste des Hauses bindend.

Alle vermietenden Eigentümer sind verpflichtet, die bestehende Hausordnung in der jeweiligen Fassung als Bestandteil der Mietverträge aufzunehmen. Bei gemeldeten Verstößen gegen die Hausordnung durch Mieter/Besucher sind die Eigentümer verpflichtet, ihre Mieter in geeigneter Form zu Beachtung der Hausordnung aufzufordern und in jedem Fall der Zuwiderhandlung eine schriftliche Abmahnung auszusprechen und ggfls. die fristlose Kündigung auszusprechen.

03.05.2024

## Wirtschaftsplan 2024

Wohnung Nr. 16 WEG Dattelweg 29

Konto-Bezeichnung	Umlage-Saldo EUR	Gesamt- Schlüssel	Schlüssel- Bezeichnung	Ihr Umlage- Schlüssel	Ihr Umlage- Anteil EUR
Heizung/Wasser	33.000,00	35910,18	Ext.HeizkAbr.	163,84	150,56
Gebäudeversicherung	6.700,00	1000,0	Miteig.Anteil	17,2	115,24
Müllgebühren	2.775,03	11346	PersonenTage	0	
Niederschlagwassergebühren	569,17	1000,0	Miteig.Anteil	17,2	9,79
Hausreinigung u. Winterdienst	9.159,48	20	Wohneinheit	1	457,97
Gartenpflege	4.700,00	1000,0	Miteig.Anteil	17,2	80,84
Aufzug Wartung, TÜV, Strom	5.498,83	11	Einheiten	1	499,89
Kabelgebühren Vodafone	1.221,00	20	Wohneinheit	1	61,05
Tiefgarage	425,98	21	Garagen	1	20,28
Bankgebühren	281,26	1000,0	Miteig.Anteil	17,2	4,84

---

Davon Mieter-Anteil (*)	EUR	1.395,62	Monats-Ant. auf volle EUR gerundet	116,00
-------------------------	-----	----------	------------------------------------	--------