

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

ista

BW-2018-001839704

Registriernummer ²⁾

25.04.2028

Gültig bis

Obj. 7118

Objektnummer

1285223

ista Energieausweis-Nummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus - Mittelhaus

Gebäudetyp

Lortzingstraße 9 ; 68169 Mannheim

Adresse

Gebäudeteil

1968

Baujahr Gebäude ³⁾

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

13

Anzahl Wohnungen

1.032,55 m²

☒ nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

Fern-/ Nahwärme

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

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

25.04.2018

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 ¹⁾ 18.11.2013



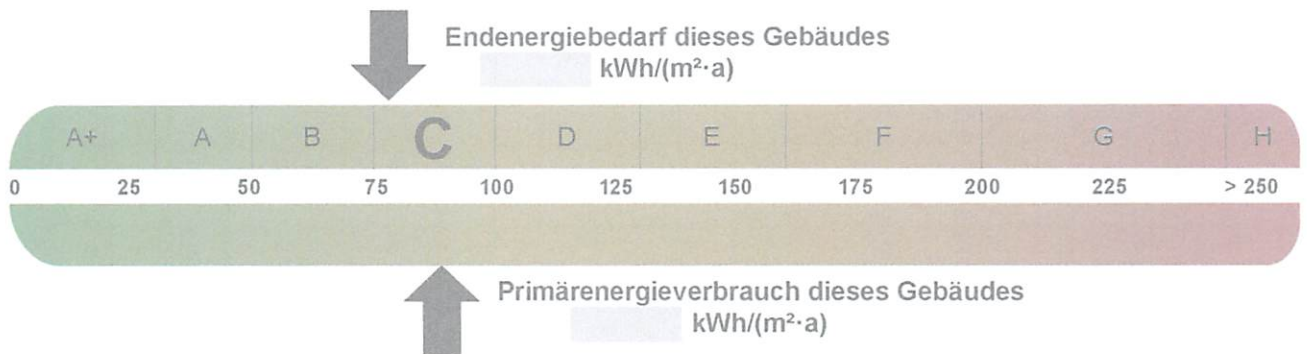
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

BW-2018-001839704

Registriernummer ²⁾

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³⁾ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴⁾

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

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

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/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵⁾

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

Art: Deckungsanteil: %
%
%

Ersatzmaßnahmen ⁶⁾

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

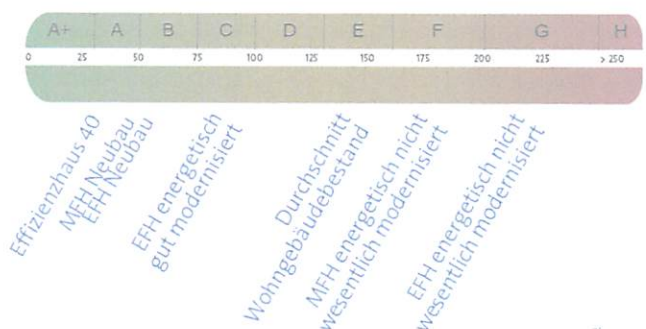
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

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

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

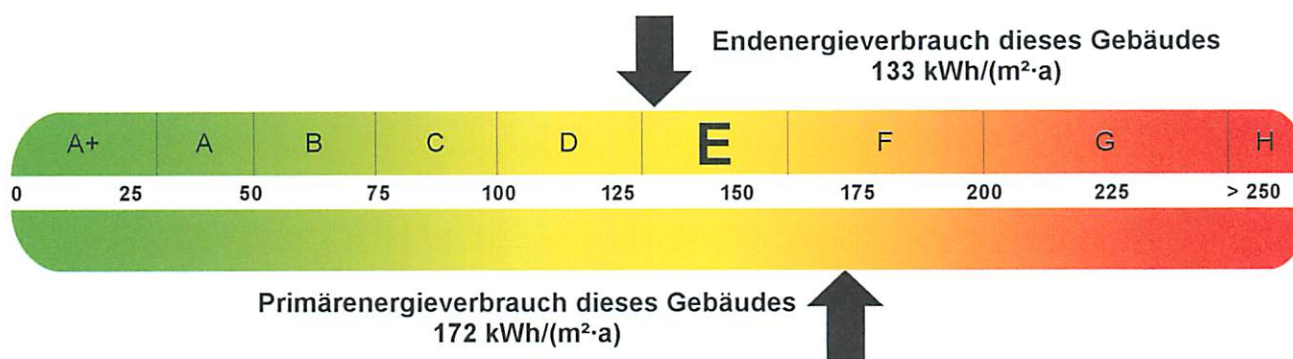
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BW-2018-001839704

Registriernummer ²⁾

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

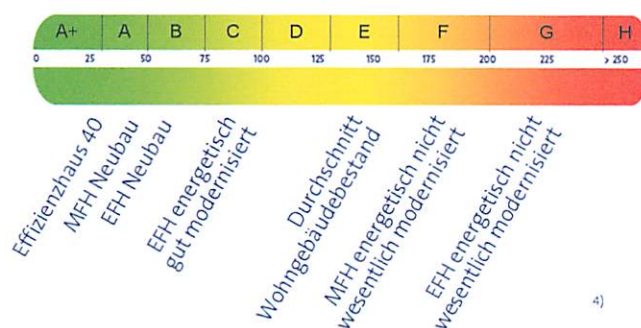
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

133 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.06.14	31.05.17	Fern-/ Nahwärme	1,30	348.907		348.907	1,26
01.06.14	31.05.17	Warmwasserzuschlag	1,30	61.953	61.953		

Vergleichswerte Endenergie



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

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

Erläuterungen zum Verfahren

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

¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

³⁾ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

²⁾ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴⁾ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013



BW-2018-001839704

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²⁾

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	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand	☒	☐		
2	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität Ihrer Fenster	☒	☐		
3	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses	☒	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ 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)

1907854/E-000093/P-00060007/000890

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 Wärmegegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: 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

441/00

WEG Lortzingstr.9
vertr.d HV Hilbert u Höfer OHG
Luisenstr. 15
69469 Weinheim

Versicherungs-Büro
Hilbert & Höfer OHG
Luisenstr. 15
69469 Weinheim

Telefon (06201) 14055
Telefax (06201) 67405

VM-Nr.: 441/00

17. März 2020

Versicherungsschein für Ihre Sachversicherung

Versicherungsnehmer : WEG Lortzingstr.9 vertr.d HV Hilbert u Höfer OHG
Versicherungsschein-Nr.: 93.190.337.3 - Sach 42
Versicherungsort : Lortzingstr. 9, 68169 Mannheim

Verbundene Sach-Gewerbeversicherung für Gebäude

Dieser Versicherungsschein dokumentiert die Vertragsinhalte.

Die gegenseitigen Rechte und Pflichten regeln sich nach dem Antrag und den Allgemeinen Bedingungen für die Verbundene Sach-Gewerbeversicherung (VSG2018), den ggf. vereinbarten Klauseln und besonderen Bedingungen, der LVM-Satzung sowie den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Allgemeinen Bedingungen, Klauseln, besonderen Bedingungen, Satzung sowie die in der Verordnung über Informationspflichten bei Versicherungsverträgen bestimmten Informationen finden Sie auf der CD (Bedingungsschlüssel: S Gewerbe (VSG) 2020-03) oder in dem Bedingungsheft S249.

Wir weisen darauf hin, dass die Abweichungen, auf die wir Sie ausdrücklich hingewiesen haben, als genehmigt gelten, wenn Sie nicht innerhalb eines Monats nach Zugang dieses Versicherungsscheins den Abweichungen insgesamt oder im Einzelnen in Textform widersprechen. Den Widerspruch richten Sie bitte unter Angabe der Versicherungsnummer an: LVM Landwirtschaftlicher Versicherungsverein Münster a.G., Kolde-Ring 21, 48126 Münster (E-Mail: info@lvm.de).

Bitte lesen Sie im Versicherungsschein das Thema "Wichtige Hinweise"

WEG Lortzingstr.9 vertr.d HV Hilbert u Höfer OHG
Versicherungsschein-Nr.: 93.190.337.3 - Sach 42

Versicherungsort: Lortzingstr. 9
68169 Mannheim

Versichertes Objekt: Gebäude / Gebäudekomplex

Gebäudenutzung: Wohnhaus
Betriebsart: Wohnung 80,00%
Gaststätte 20,00%
Bauart: massive Außenwände / harte Dachung
Baujahr: 1968
Denkmalschutz: nein
Gefahrerhöhung: keine Gefahrerhöhung durch feuergefährliche Betriebe innerhalb des Gebäudes oder innerhalb 10 m Entfernung
Unterversicherungsverzicht: ja, gemäß Klausel VSG / C 1704L1 / 18

Versicherungsschutz	Versicherungs- wert	Versicherungssumme / Entschädigungsgrenze (M = Mark Wert 1914)	Jährlicher Beitrag
• Feuer	Gl. Neuwert	116.865 M	
• Terrorakte (Klausel VSG / C 0403L1 / 18)	Gl. Neuwert	116.865 M	
• Leitungswasser	Gl. Neuwert	116.865 M	
• Erweiterte Versicherung von Ableitungsrohren (Klausel VSG / C 0602L3 / 18)	Neuwert	5.000 €	
• Sturm / Hagel	Gl. Neuwert	116.865 M	
• Weitere Naturgefahren (Elementargefahren)	Gl. Neuwert	116.865 M	
• Einschluss von Graffiti Schäden (Klausel VSG / C 0902L1 / 18)	Neuwert	5.000 €	
• Pauschaldeklaration VSG 2018 Gebäudeversicherung (Teil C)			

Jährlicher Beitrag für **Gebäude/Gebäudekomplex** inklusive Versicherungsteuer **2.492,25 €**

Selbstbeteiligung für

je Versicherungsfall

- Leitungswasser 500 €
- Weitere Naturgefahren (Elementargefahren) 500 €

Sofern über die Pauschaldeklaration höhere spezielle Selbstbeteiligungen für eine bestimmte Position vereinbart werden, so gehen diese vor. Sind über die Pauschaldeklaration für bestimmte Positionen keine Selbstbeteiligungen vereinbart, so gilt dennoch die für die betroffene Gefahr vereinbarte Selbstbeteiligung.

Positionen der Pauschaldeklaration	Entschädigungs- grenze in €, maximal bis zur vereinbarten Versicherungs- summe (VS)	F	LW	ST	EL	GL	ECa	ECb	TV
Aufräumungs- und Abbruchkosten, Bewegungs- und Schutzkosten, Feuerlöschkosten, Absperrkosten auf Erstes Risiko (Teil C § 3 Ziffer 4 VSG 2018)	VS	•	-	-	-	-	-	-	-

WEG Lortzingstr.9 vertr.d HV Hilbert u Höfer OHG
Versicherungsschein-Nr.: 93.190.337.3 - Sach 42

Versicherungsort: Lortzingstr. 9
68169 Mannheim

Positionen der Pauschaldeklaration	Entschädigungs- grenze in €, maximal bis zur vereinbarten Versicherungs- summe (VS)	F	LW	ST	EL	GL	ECa	ECb	TV
Aufräumungs- und Abbruchkosten, Bewegungs- und Schutzkosten, Absperrkosten auf Erstes Risiko (Teil C § 3 Ziffer 4 VSG 2018)	VS	-	•	•	•	-	-	-	-
Mietausfall (Teil C § 2 VSG 2018), Haftzeit 24 Monate	VS	•	•	•	•	-	-	-	-
Sachverständigenkosten auf Erstes Risiko (Teil C § 3 Ziffer 4 i) VSG 2018), soweit der ersatzpflichtige Schaden 25.000 € übersteigt / Kostenübernahme von 80% des Sachverständigenverfahrens	VS	•	•	•	•	-	-	-	-
Rückreisekosten aus dem Urlaub für den Versicherungsnehmer oder dessen Geschäftsführer auf Erstes Risiko, soweit der ersatzpflichtige Schaden 5.000 € übersteigt (Teil C § 3 Ziffer 4 o) VSG 2018)	VS	•	•	•	•	-	-	-	-
Mehrkosten infolge Preissteigerungen (Teil C § 3 Ziffer 4 f) VSG 2018)	VS	•	•	•	•	-	-	-	-
Mehrkosten durch Technologiefortschritt (Teil C § 15 Ziffer 1 a) VSG 2018)	VS	•	•	•	•	-	-	-	-
Mehrkosten durch behördliche Wiederherstellungsbeschränkungen (Teil C § 3 Ziffer 4 e) VSG 2018)	VS	•	•	•	•	-	-	-	-
Keine Leistungskürzung bei grob fahrlässiger Herbeiführung des Versicherungsfalls (Teil A § 23 Ziffer 1 b) VSG 2018)	VS	•	•	•	•	-	-	-	-
In der gleitenden Neuwertversicherung gelten innerhalb eines Versicherungsjahres durchgeführte, wertsteigernde Um-, An- und Ausbauten auf Erstes Risiko bis zur nächsten Hauptfälligkeit des Vertrages mitversichert	100.000	•	•	•	•	-	-	-	-
Isolierungskosten für radioaktiv verseuchte Sachen auf Erstes Risiko (Teil C § 3 Ziffer 4 h) VSG 2018)	VS	•	•	•	•	-	-	-	-
Individuelle Daten der technischen Gebäudebestandteile auf Erstes Risiko (Klausel VSG / C 0101L1 / 18), Selbstbeteiligung 250 €	5.000	•	•	•	•	-	-	-	-
Weiteres Zubehör sowie sonstige Grundstücksbestandteile (bauliche Einfriedungen, Terrassen, Hof- und Wegbefestigungen, Schutz- und Trennwände, Überdachungen, Pergolen, Carports, elektrische Freileitungen, Beleuchtungs- und Antennenanlagen, Leuchtröhrenanlagen, Schilder, Transparente, Ständer, Masten, Hundehütten und -zwinger, Müllbehälterboxen, Briefkastenanlagen, Hausabwasser- und Kläranlagen der versicherten Gebäude, gemauerte Gartenkamine, Kinderschaukeln, Ladestationen für Elektrofahrzeuge) auf Erstes Risiko (Teil C § 1 Ziffer 3 VSG 2018)	VS	•	•	•	•	-	-	-	-
Aufwendungen für die Beseitigung umgestürzter Bäume, die einen Schaden an den versicherten Gebäuden verursacht haben auf Erstes Risiko (Teil C § 3 Ziffer 4 m) VSG 2018)	VS	•	-	•	-	-	-	-	-

17.03.2020

Versicherungsschein

Seite 3
v

WEG Lortzingstr.9 vertr.d HV Hilbert u Höfer OHG
Versicherungsschein-Nr.: 93.190.337.3 - Sach 42

Versicherungsort: Lortzingstr. 9
68169 Mannheim

Positionen der Pauschaldeklaration	Entschädigungs- grenze in €, maximal bis zur vereinbarten Versicherungs- summe (VS)	F	LW	ST	EL	GL	ECa	ECb	TV
Überspannungsschäden durch Blitzschlag oder sonstige atmosphärisch bedingte Elektrizität einschließlich Folgeschäden (Klausel VSG / C 050201 / 18)	VS	•	-	-	-	-	-	-	-
Einschluss von Nutzfeuer und Wärme zur Bearbeitung	VS	•	-	-	-	-	-	-	-
Dekontaminations- und Entsorgungskosten für Erdreich für die Gefahr Feuer auf Erstes Risiko (Teil C § 3 Ziffer 4 j) VSG 2018), Selbstbeteiligung 10 % der Entschädigung	VS	•	-	-	-	-	-	-	-
Gebäudebeschädigungen durch unbefugte Dritte bei Einbrüchen bzw. Einbruchversuchen auf Erstes Risiko - gilt nicht während einer Feuer-Rohbauversicherung (Teil C § 3 Ziffer 4 k) VSG 2018)	VS	•	-	-	-	-	-	-	-
Kosten für die Wiederherstellung beschädigter Gartenpflanzen nach einem Brandschaden auf Erstes Risiko (Teil C § 3 Ziffer 4 p) VSG 2018)	VS	•	-	-	-	-	-	-	-
Kosten für die Beseitigung von Aufbruchschäden durch Fehlalarm von Rauchmeldern auf Erstes Risiko (Klausel VSG C 0304L1 / 18)	5.000	•	-	-	-	-	-	-	-
Kosten für die Entfernung bzw. Umsiedlung von Wespen-, Hornissen- und Bienenestern auf Erstes Risiko (Klausel VSG / C 0304L2 / 18)	VS	•	-	-	-	-	-	-	-
Bruchschäden an Regenwasserrohren innerhalb versicherter Gebäude (in Erweiterung von Teil C § 6 Ziffer 1 a) aa) VSG 2018)	VS	-	•	-	-	-	-	-	-
Nässeschäden durch innerhalb des Gebäudes verlaufende Regenwasserrohre (Teil C § 6 Ziffer 3 f) VSG 2018)	VS	-	•	-	-	-	-	-	-
Erweiterte Versicherung von Zuleitungsrohren auf dem Versicherungsort, die nicht der Versorgung von versicherten Gebäuden dienen (Klausel VSG / C 0602L1 / 18)	VS	-	•	-	-	-	-	-	-
Erweiterte Versicherung von Zuleitungsrohren außerhalb des Versicherungsortes, die der Versorgung von versicherten Gebäuden dienen (Klausel VSG / C 0602L2 / 18)	VS	-	•	-	-	-	-	-	-
Aufwendungen für den Austausch von Wasser- und Absperrhähnen, Ventilen, Geruchsverschlüssen und Wassermessern sowie Ersatz der Kosten für die Beseitigung von Verstopfungen, die einen ersatzpflichtigen Leitungswasserschaden verursacht haben auf Erstes Risiko (Teil C § 3 Ziffer 4 l) VSG 2018)	VS	-	•	-	-	-	-	-	-
Aufwendungen für Medienverlust auf Erstes Risiko (Klausel VSG / C 0304L3 / 18)	10.000	•	•	-	-	-	-	-	-

WEG Lortzingstr.9 vertr.d HV Hilker u Höfer OHG
Versicherungsschein-Nr.: 93.190.337.3 - Sach 42

Versicherungsort: Lortzingstr. 9
68169 Mannheim

Erläuterungen zur Pauschaldeklaration:

● = versichert

- = nicht versichert

VS = Versicherungssumme

F = Feuer; LW = Leitungswasser; ST = Sturm/Hagel; EL = Weitere Naturgefahren (Elementargefahren); ECa = Innere Unruhen, böswillige Beschädigung, Streik oder Aussperrung; ECb = Fahrzeuganprall, Rauch, Überschalldruckwellen; GL = Glasbruch; TV = Ergänzende Gefahren für Schäden an technischen Gebäudebestandteilen, weiterem Zubehör und sonstigen Grundstücksbestandteilen(Haustechnik)

Bei Positionen, zu denen die Versicherung auf Erstes Risiko vereinbart ist, wird eine eventuell vorhandene Unterversicherung nicht berücksichtigt.

In den Pauschaldeklarationen gilt für die Positionen mit der Entschädigungsgrenze "VS": Versicherungsschutz für die Positionen der Pauschaldeklaration besteht insgesamt bis zur Höhe der jeweiligen Inhaltsversicherungssumme gemäß Versicherungsantrag; maximal jedoch bis 5 Mio. Euro (Summarische Versicherung).

LVM Landwirtschaftlicher
Versicherungsverein Münster a.G.

WEG Lortzingstr.9 vertr.d HV Hilbert u Höfer OHG
Versicherungsschein-Nr.: 93.190.337.3 - Sach 42

Versicherungsort: Lortzingstr. 9
68169 Mannheim

Jährlicher Beitrag für Gebäude / Gebäudekomplex inklusive Versicherungsteuer	2.492,25 €
Jährlicher Gesamtbeitrag inklusive Versicherungsteuer	2.492,25 €
in diesem Beitrag enthaltene Versicherungsteuer 397,93 €	

Versicherungsbeginn: 01.01.2020 (0:00 Uhr) **Versicherungsablauf:** 01.01.2023 (0:00 Uhr)
Beginn des Versicherungsjahres: 01.01.

Der Vertrag verlängert sich stillschweigend um jeweils 1 Jahr, wenn nicht spätestens 3 Monate vor Ablauf der jeweiligen Vertragslaufzeit eine Kündigung zugegangen ist.

Besondere Vereinbarung zum gesamten Vertrag (mündliche Vereinbarungen haben keine Gültigkeit)

Änderung Versicherungsablauf.

WEG Lortzingstr.9 vertr.d HV Hilbert u Höfer OHG
Versicherungsschein-Nr.: 93.190.337.3 - Sach 42

Versicherungsort: Lortzingstr. 9
68169 Mannheim

Beitragsrechnung für Ihre Sachversicherung

Zum Versicherungsschein vom 17.03.2020 - Versicherungsbeginn zum 01.01.2020
Berechnungszeitraum 01.01.2020 - 01.01.2021

Versicherte Risiken	Beitrag
Gewerbeversicherung für Gebäude	2.492,25 €
In diesem Betrag enthaltene Versicherungsteuer 397,93 €	
Gesamtbeitrag inkl. Versicherungsteuer	2.492,25 €
In diesem Betrag enthaltene Versicherungsteuer 397,93 €	
Ihr zu zahlender Betrag	2.492,25 €

Der Versicherungsteuerbetrag in der Verbundenen Sach-Gewerbeversicherung für Gebäude (Feuer, Leitungswasser, Sturm, Elementar) berechnet sich mit dem Versicherungssteuersatz von 19 % des Versicherungsentgelts (Nettobeitrag).

Bitte lösen Sie diese Rechnung auch bei Vertragsänderungen ein. Die Zahlung wird verrechnet.

Vereinbarte Zahlungswege

Ein zu zahlender Beitrag wird wie gewünscht zum 01.04.2020 von folgender Bankverbindung abgebucht:
IBAN DE42 1203 0000 1039 3019 97, Deutsche Kreditbank Berlin, Kontoinhaber WEG Lortzingstr.9 vertr.d HV Hilbert u Höfer OHG, Mandatsreferenznummer MRN189605083507D53, LVM-Gläubiger-Identifikationsnummer DE19LVM00000018930. Wenn sich keine Beitragsänderung ergibt, erhalten Sie keine Zwischenrechnung.

Fällt der Abbuchungstag auf ein Wochenende bzw. einen Feiertag, verschiebt sich die Abbuchung auf den darauf folgenden Werktag.

Sammelabbuchungen

Sind die Beiträge mehrerer Verträge zum gleichen Datum fällig, ergibt sich der Gesamtabbuchungsbetrag aus der Summe der Beträge der einzelnen Beitragsrechnungen / Zahlungsinformationen. Eine zusätzliche Information über den Gesamtabbuchungsbetrag erfolgt nicht.

Beitragsgutschriften aus Ihrem Vertrag überweisen wir an die oben genannte Bankverbindung.

WEG Lortzingstr.9 vertr.d HV Hilbert u Höfer OHG
Versicherungsschein-Nr.: 93.190.337.3 - Sach 42

Versicherungsort: Lortzingstr. 9
68169 Mannheim

Wichtige Hinweise - bitte unbedingt lesen!

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt, nachdem Sie den Versicherungsschein, die Vertragsbestimmungen einschließlich der Allgemeinen Versicherungsbedingungen, die weiteren Informationen nach § 7 Abs. 1 und 2 des Versicherungsvertragsgesetzes in Verbindung mit den §§ 1 bis 4 der VVG-Informationspflichtenverordnung und diese Belehrung jeweils in Textform erhalten haben. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

LVM Landwirtschaftlicher Versicherungsverein Münster a.G., Kolde-Ring 21, 48126 Münster, E-Mail: info@lvm.de.

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs endet der Versicherungsschutz und wir erstatten Ihnen den auf die Zeit nach Zugang des Widerrufs entfallenden Teil des Beitrages, wenn Sie zugestimmt haben, dass der Versicherungsschutz vor dem Ende der Widerrufsfrist beginnt. Den Teil des Beitrages, der auf die Zeit bis zum Zugang des Widerrufs entfällt, dürfen wir in diesem Fall einbehalten. Dieser Betrag ermittelt sich wie folgt:

Anzahl der Tage, an denen Versicherungsschutz bestanden hat, multipliziert mit dem im Antrag ausgewiesenen Bruttobeitrag gemäß Zahlungsweise (bei jährlicher Zahlungsweise 1/360; bei halbjährlicher Zahlungsweise 1/180; bei vierteljährlicher Zahlungsweise 1/90; bei monatlicher Zahlungsweise 1/30).

Die Erstattung zurückzuzahlender Beträge erfolgt unverzüglich, spätestens 30 Tage nach Zugang des Widerrufs. Beginnt der Versicherungsschutz nicht vor dem Ende der Widerrufsfrist, hat der wirksame Widerruf zur Folge, dass empfangene Leistungen zurückzugewähren und gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben sind.

Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn der Vertrag auf Ihren ausdrücklichen Wunsch sowohl von Ihnen als auch von uns vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Ende der Widerrufsbelehrung

Weitere Gebühren und Kosten für die Antragsaufnahme, die Ausfertigung dieses Dokumentes oder aus anderen Gründen werden nicht erhoben.

Zahlung Erstbeitrag

Der im Versicherungsschein genannte erste oder einmalige Beitrag wird zwei Wochen nach Zugang des Versicherungsscheins fällig. Sie haben diesen Beitrag dann unverzüglich zu zahlen. Zahlen Sie den ersten oder einmaligen Beitrag nicht rechtzeitig, haben Sie von Anfang an keinen Versicherungsschutz es sei denn, Sie haben die Nichtzahlung oder verspätete Zahlung nicht zu vertreten. Haben Sie jedoch zu vertreten, dass die Zahlung nicht rechtzeitig erfolgte, beginnt der Versicherungsschutz erst ab der Zahlung.

Auf Grund einer vorläufigen Deckungszusage haben Sie nur vorläufigen Versicherungsschutz für das jeweils durch Zusage gedeckte Risiko.

Der vorläufige Versicherungsschutz entfällt rückwirkend, wenn wir Ihren Antrag unverändert angenommen haben und Sie den oben genannten ersten oder einmaligen Beitrag für das jeweilige Risiko (vgl. Anlage) nicht unverzüglich nach Ablauf der oben genannten zweiwöchigen Widerrufsfrist zahlen. Sie haben dann von Anfang an keinen Versicherungsschutz. Dies gilt nur, wenn Sie zu vertreten haben, dass die Zahlung nicht rechtzeitig erfolgte.

Falls Sie eine Einzugsermächtigung erteilt haben, müssen Sie dafür Sorge tragen, dass Ihr Konto ausreichende Deckung aufweist. Bei unverschuldeter Versäumung der Zahlungsfrist führt auch die nachträgliche Zahlung zum Erhalt des Versicherungsschutzes. Sie müssen die Zahlungsfristen auch dann wahren, wenn inzwischen ein Schaden eingetreten ist, weil Sie sonst den Versicherungsschutz verlieren und für diesen Schaden selbst aufkommen müssen. Sollten Sie die Zahlungsfrist versäumt haben, so empfehlen wir Ihnen dringend, den Beitrag gleichwohl sofort zu zahlen, damit Sie wenigstens für die Zukunft Versicherungsschutz haben.

Kleuker

Dr. Kleuker

Gressel

Gressel

Protokoll der außerordentlichen Eigentümerversammlung 2019 Nr.1
WEG Lortzingstr.9, 68169 Mannheim

Ort der Versammlung: Datum: Versammlungsbeginn: Versammlungsende: Versammlungsleiter: Protokollant: Verwaltungsbeirat und Eigentümer für Protokollunterzeichnung	Bürgerhaus Neckarstadt, Lutherstr.15-17, 68169 Mannheim Mittwoch, 17.07.2019 19.00 Uhr 20.23 Uhr Clemens Höfer, Verwalter Peter Hilkert Herren Dr. Martin Opitz, Dr. Claus Peter Böhrner-Fery
TOP 1	Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit; Wahl eines Eigentümers zur Mitunterzeichnung des Protokolls Die Tagesordnung war allen Eigentümern termin- und fristgerecht zugestellt worden. Es waren 8 von 10 Eigentümerstimmrechte mit zusammen 620 von 1.000 MEA persönlich anwesend bzw. ordnungsgemäß vertreten. Damit war die Versammlung beschlussfähig. Die Anwesenheitsliste sowie die Stimmrechtsvollmachten befinden sich beim Originalprotokoll.
TOP 2	Wahl Verwaltungsbeirat Herr Klaus Meister tritt von seiner Tätigkeit als Verwaltungsbeirat aus persönlichen Gründen zurück, die Gemeinschaft dankt ihm für den langjährigen Einsatz. Zur Nachwahl als Verwaltungsbeiräte*innen steht der persönlich anwesenden Miteigentümer Opitz in Einzelwahl auf unbestimmte Zeit. Kurze Info zur den Aufgaben. Beschluss: Wahl von Herr Dr. Martin Opitz auf unbestimmte Zeit zum neuen Verwaltungsbeirat. Abstimmung: 8 ja Stimmen, 0 nein Stimmen, 0 Enthaltung Anmerkung; damit bilden die Herren Frank Scheuver, Harry Eduard Berberich, Dr. Martin Opitz den aktuellen Verwaltungsbeirat. Aus dessen Mitte kann ein Verwaltungsbeiratsvorsitzender/ Vorsitzende gewählt werden.
TOP 3	Vorgehen gegen den Eigentümer der Einheit 1, Schmid OHG, bei weiterer Nutzung der Räume der Gaststätte und Vermietung der Sozialräume als Wohnraum an Dritte Verlesung Grundstücks und Aufteilungserklärung Einheit 1 Laden gem. § 2 Teilung. Bericht bei der zurückliegenden zufälligen Anwesenheit Verwalter Herr Höfer suchte Polizei im Haus eine Person, diese wurde mutmaßlich in den vermieteten Sozialräumen, die offensichtlich auch vermietet sind angetroffen. Weitere Einzelheiten wurden nicht erfahren. Die Verwaltung erläutert, dass die vertretene Eigentümergemeinschaft nur ein direktes Vertragsverhältnis mit Schmid OHG hat. Hier besteht kein direktes Vertragsverhältnis mit dem Mieter der Schmid OHG. Der Sozialraum wird offensichtlich als Wohnraum von Barkeeperin und Tochter der im Erdgeschoss befindlichen Gaststätte dauerhaft genutzt und bewohnt. Eine Abmahnung hierzu mit der Aufforderung, dies zu beenden erfolgte bereits durch Herrn Dr. Opitz. Im Zuge einer wechselnden Belegung als Wohnraum kam es zeitweise auch zu einem hier aus diesen Räumlichkeiten zu einem ursächlichen massiven Befall mit Kakerlaken. Die Räumlichkeiten verzeichneten in kurzer Zeit eine wechselnde Belegung, Frau Ünsal berichtet. Beschluss: Gem. § 5 und 4 Teilungserklärung Beauftragung Anwalt RA Biernat mit den nachfolgenden Mandaten beauftragen. 1. Die eigenmächtige Nutzungsänderung in eine Gaststätte und Vermietung der Sozialräume als Wohnraum an Dritte oder Mitarbeiter des Eigentümer Schmid OHG rückgängig zu machen. Dies ist bei Ablehnung namens der Gemeinschaft zur Durchsetzung bis hin zum möglichen Eigentumsentzug zu

	betreiben. 2. Hierbei ergänzend mit gefordert wird der Rückbau der Abschluss-Tür zum Treppenhaus mit abweichend, zum übrigen Hausbestand im Hausflur, eingebrachter weißen Tür am Sozialraum. Ergänzender Rückbau des bei diesem Umbau entfernten Simms in den baulichen Urzustand. Die bauseitig ursprünglich vorhandene farbliche und bauliche Ausführung ist wieder herzustellen. 3. In diesem Zuge wird weiterhin der zu beauftragende RA mit bevollmächtigt, die offenen Kosten der zurückliegenden Heiz- und Nebenkostenabrechnung für die Gaststätte und angefallenen Heiz- und Betriebskosten im Sozialraum 2017 und 2018 einzufordern. 4. Die Kostentragung für Anwaltsbeauftragung Punkt zu 1 bis 3 erfolgt namens der Gemeinschaft durch die Verwaltung, Kostentragung als lfd. Kosten nach Miteigentumsanteilen. Abstimmung: 8 ja Stimmen, 0 nein Stimmen, 0 Enthaltung Ergebnis: Der Beschluss ist einstimmig angenommen.
TOP 4	Zu TOP 3 Finanzierung ggf. der Klage Vgl. Beschluss TOP 3 Unterpunkt 4.
TOP 5	Instandsetzung Fahrstuhl nach Mängelbericht TÜV Die Verwaltung informiert im Vorfeld über nachstehenden, von ihr bisher eruierten Sachstand und zu erwartende Kosten. 1. Verlesung des Mängelberichts, der der Vorverwaltung bereits vorlag. Mängelfeststellungen sind Inhalt der Prüfergebnis vom 25.10.2018 hier zum Autoaufzug (Nr. 4716) durch TÜV. Seit 02.05.2017 bestehen hiernach bereits Mängel. Hierzu gilt eine vom TÜV gesetzte Frist zur Behebung bis 25.10.2019. 2. Auch den Personenaufzug wartet aktuell Fa. Lochbühler, auch hier besteht Instandsetzungsbedarf. 3. Diese Themen die in der nächsten ordentlichen Versammlung vertiefend zu klären. Die Abstimmung in den bisherigen Eigentümer-Versammlungen und die Kostentragung für den Autoaufzug erfolgten bis dato nur durch Stellplatzbesitzer. Laut vorliegender Teilungserklärung sind jedoch „Alle für alles zuständig“, die Kostentragung der Betriebskosten und Instandhaltung ist zwischen den Miteigentümern zu klären. Hierzu wird die Teilungserklärung nochmals anwaltlich geprüft. 4. Gleiches gilt für den Personenaufzug. Nach bisherigem Sachstand fehlt die Vereinbarung über einen Aufzugsdienst für Notruf und einer Notbefreiung bei beiden Aufzügen (Pkw- Lastenaufzug und Personenaufzug). 5. Auch konnte bisher in den Hausunterlagen keine „sicherheitstechnische Bewertung“ der Aufzugsanlagen gefunden, bzw. ausfindig gemacht werden. Diese ist zu veranlassen 6. Die Verwaltung beziffert grob Überschlägig die Kosten für den Antrieb Netto 12.000,-€ und 18.000,-€ weitere Kosten für Mängelbeseitigungen am Personenaufzug zuzüglich mit vorliegendem Angebot Fa. Lochbühler 1.480,-€ zur Reparatur der defekte Fahrkorbführungseinlagen. Sonstiges – ohne Beschlussfassung: 1. Aktuell sind Feuerlöscher nicht turnusgemäß/ fristgerecht gewartet. Verwaltung veranlasst Wartung. 2. Für den Heizungsraum besteht – gewollt - nicht für „Jedermann“ Zugang, dieser erfolgt grundsätzlich aus Sicherheitsgründen nur über den Hausmeisterdienst. Auch die Wartungsfirma Rolke hat einen Schlüssel. 3. Sachstand; der Sperrmüll wird wiederholt ohne Namenskennzeichnung und Abholzeitpunkt „wild“ auf dem Grundstück abgestellt. A) Sperrmüll ist anzumelden und erst zeitnah kurz vor Abholung bereitzustellen. B) Sperrmüll ist zu kennzeichnen - mit Anmeldung/ Abholdatum des Entsorgers und Namen oder Wohneinheits-Nummer. C) Die Verwaltung muss bei Sperrmüllbereitstellung durch die Nutzer ergänzend informiert werden, sonst vergrößert sich der „Haufen“. D) Mehrkosten für eventuell anfallendes „Suchen und Zuordnen und Hilfsentsorgung“ bei Nichtbeachtung werden dem Verursacher in Rechnung

gestellt. Es folgt ein Rundschreiben/ Aushang durch Verwaltung an alle Nutzer. Weiterhin erfolgt die dringende Aufforderung und Bitte an Eigentümer dieses Vorgehen, insbesondere bei Vermietung zu unterstützen und die Mieter zu sensibilisieren und zur Mitwirkung anzuhalten.

4. Die Putzleistung wird moniert und sei im Ergebnis zeitweise nicht zufriedenstellend. Der Putzdienst hat hierzu Stellung bezogen und dies als nicht in seiner Verantwortung stehend zurückgewiesen. Diese Feststellung deckt sich mit Aussagen auch aus dem Haus u. in der Versammlung, dass hier nach ordnungsgemäßer Reinigung gleich wieder vieles verschmutzt wird und der Putzdienst hierfür nicht verantwortlich ist.

5. Mieterin/Nutzerin Frau Beier/ Einheit Aslan (persönlich anwesend) spricht von sehr unordentlicher Wohnung. Hieraus wird nach eigener Beobachtung (Fr. Ünsal berichtet) Müll und Abfall in den Hof und auf die unter dieser Wohnung darunterliegende Terrasse Ünsal geworfen. Herr Aslan sagt zu, hierzu zeitnah abzumachen. Mieter ist die Stadt Mannheim. Der Vermieter und ggf. Untermieter Stadt Mannheim sind hierzu und ergänzend wegen mutmaßlicher aktueller Überbelegung tätig zu werden.

6. Nachfrage Herr Dr. Opitz zu Kosten in den zurückliegenden alten Abrechnung 2017/218 hierin verzeichnet sind 2.033,-€ Anwaltskosten. Dies kann aktuell nicht geklärt werden u. ist zu klären.

7. Abrechnungen seien in der Vergangenheit unklar, Dr. Opitz moniert aufgeforderte Hauskostenvorauszahlungen bis 16.11.2018.

8. Der Rücklagenbestand beträgt fiktiv 10.000,-€. Diese Gelder sind vorhanden.

9. Anregung eine Rest-Mülltonnen aus Kostengründen weggeben und eine zweite Papiertonne an zu fordern. Hinweis der Verwaltung, dass bei mangelhafter Mülltrennung sofort eine kostenpflichtige Sonderentleerung notwendig sei und dies bei der Restmülltonne ohne Mehrkosten funktioniert.

10. An den Elektroanschlüsse im Flur sind Abdeckungen anzubringen.

11. Beirat erfasst unterstützend auf einer Liste dringende Arbeiten beim zu verzeichnenden Renovierungstau und benennt aus seiner Sicht vorrangig abzuarbeitende Vorgänge und ggf. notwendige Maßnahmen.

12. Die oft offene Haus-Eingangstür und defekte Briefkästen werden moniert.

Mannheim, 27.07.2019


Clemens Höfer
Verwaltung


Dr. Martin Opitz
Verwaltungsbeirat


Dr. Claus Peter Böhrer-Fery
als Eigentümer

Protokoll der außerordentlichen Eigentümerversammlung 2019 Nr.2
WEG Lortzingstr.9, 68169 Mannheim

Ort der Versammlung: Datum: Versammlungsbeginn: Versammlungsende: Versammlungsleiter: Protokollant: Verwaltungsbeirat für Protokollunterzeichnung	Büro Hilkert und Höfer, Luisenstr. 15, 69469 Weinheim Donnerstag, 24.10.2019 17.00 Uhr 17.25 Uhr Clemens Höfer, Verwalter Clemens Höfer, Verwalter Herr Harry Eduard Berberich
TOP 1	Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit; Wahl eines Eigentümers zur Mitunterzeichnung des Protokolls Die Tagesordnung war allen Eigentümern termin- und fristgerecht zugestellt worden. Es waren 8 von 10 Eigentümerstimmrechte mit zusammen 615 von 1.000 MEA persönlich anwesend bzw. ordnungsgemäß vertreten. Damit war die Versammlung beschlussfähig. Die Anwesenheitsliste sowie die Stimmrechtsvollmachten befinden sich beim Originalprotokoll.
TOP 2	Behebung der TÜV Mängel und Instandsetzung des PKW Lastenaufzuges gem. vorliegender Angebote und Finanzierung Die Problematik der TÜV Mängel wurde bereits bei der letzten Eigentümerversammlung und mit Schreiben vom 10.09.2019 aufgezeigt. Der Inhalt des Schreibens, welches dem Protokoll beigelegt ist, wird nochmals näher besprochen. Es besteht Einigkeit über das Vorgehen und die bereits aufgeforderte Sonderumlage. Außer für die Einheiten 1,8,9,17,18 wurden die Beträge bereits ausgeglichen. Der Auftrag an Fa. task wurde bereits vergeben. Beschluss: Die Vergabe der Arbeiten an Fa. task gem. vorliegender Angebote wird genehmigt. Zur Schaffung von Liquidität erfolgte eine Sonderumlage in Höhe von 15.000.- € nach Miteigentumsanteilen. Diese Sonderumlage wird ebenfalls beschlossen. Die o.g. Einheiten werden von der Verwaltung nochmals gesondert aufgefordert ihren in der beiliegenden Liste ausgewiesenen Betrag bis zum 15.12.2019 auf das Konto der WEG Lortzingstr. 9 IBAN: DE42120300001039301997 Bank: DKB Zu überweisen. Der Schriftwechsel vom 10.09.2019 ist Bestandteil des Protokolls. Abstimmung: 8 ja Stimmen, 0 nein Stimmen, 0 Enthaltung Der Beschluss ist einstimmig angenommen

Mannheim, 24.10.2019

Clemens Höfer
Verwaltung

Harry Eduard Berberich
Verwaltungsbeirat

Protokoll der 3. Eigentümerversammlung 2019
WEG Lortzingstr. 9, 68169 Mannheim

Ort:	Bürgerhaus Neckarstadt West, Lutherstr. 15-17, Mannheim
Datum:	Dienstag, 10.12.2019
Dauer:	19:10 Uhr bis 21:00 Uhr
Versammlungsleitung:	Clemens Höfer
Protokollant:	Clemens Höfer
Protokollunterzeichnung:	Hausverwaltung Hilbert und Höfer OHG, Luisenstr. 15, 69469 Weinheim Verwaltungsbeirat Dr. Opitz und Miteigentümer Dr. Böhner-Fery

TOP 1	Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit; Wahl eines Eigentümers zur Mitunterzeichnung des Protokolls Die Tagesordnung war allen Eigentümern termin- und fristgerecht zugestellt worden. Bei Versammlungsbeginn sind 8 von 10 Eigentümerstimmrechte mit zusammen 620/ 1.000 Miteigentumsanteilen (MEA) persönlich anwesend bzw. ordnungsgemäß vertreten. Damit war die Versammlung durchgängig beschlussfähig. Die Anwesenheitsliste sowie die Stimmrechtsvollmachten befinden sich beim Originalprotokoll. Der Verwaltungsbeirat Herr Dr. Opitz und der Miteigentümer Herr Dr. Böhner-Fery werden zur Unterschrift des Protokolls benannt.
TOP 2	Bericht der Verwaltung 1. Die entstandenen Bewirtschaftungskosten des Wirtschaftsjahres 2018/19 werden erläutert. 2. Nicht ausgeglichene Forderungen gegen die Einheit Hildenbrand. Anwalt ist beauftragt. 3. Gem. Teilungserklärung gibt es keine Unterscheidung in der Kostentragung zwischen Garagen und Wohnungen/Laden. Somit sind „Alle“ an den kompletten Instandhaltungsmaßnahmen beteiligt. 4. Vorverwaltung hat separate Instandhaltungskonten für Garage und Wohnungen/Laden geführt. Diese wurden zusammengeführt und ein Ausgleich für die Zuführungsverhältnisse in der Vergangenheit verbucht. In der vorgelegten Abrechnung wurde dieser Betrag der Höhe nach richtig ausgewiesen, jedoch nicht von den Kosten abgezogen sondern hinzugerechnet. Das ist falsch und muss korrigiert werden. Zukünftig wird nur noch ein Rücklagenkonto geführt. 5. Auf die Pflicht der Weitergabe der haushaltsnahen Dienstleistungen an Mieter wird hingewiesen, steuerliche Beratung wird empfohlen.
TOP 3	Bericht des Verwaltungsbeirates Der Verwaltungsbeirat Hr. Dr. Opitz hat die Belege des Wirtschaftsjahres 2018/2019 geprüft. Herr Dr. Opitz berichtet, dass sich keine Beanstandungen ergaben.
TOP 4	Entlastung der Verwaltung Beschluss: 1. Die Domus Hausverwaltung GmbH wird bezüglich ihrer allgemeinen Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 2018/2019 nicht entlastet, da die offenen Forderungen aus nicht ausgeglichenen Abrechnungen und fehlenden Hausgeldern noch geklärt werden müssen. Gleichfalls müssen die Erstattungen im Zusammenhang mit einem Versicherungsschaden noch überprüft werden. 2. Die Hausverwaltung Hilbert und Höfer OHG wird bzgl. ihrer allgemeinen Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 2018/2019 vollumfänglich entlastet. Abstimmung: 8 ja Stimmen, 0 nein Stimmen , 0 Enthaltungen Ergebnis: Der Beschluss ist einstimmig angenommen.
TOP 5	Entlastung der Jahresabrechnung Beschluss: 1. Die Domus Hausverwaltung GmbH wird bezüglich der Betriebskostenabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2018/2019 nicht entlastet, da die offenen Forderungen aus nicht ausgeglichenen Abrechnungen und fehlenden Hausgeldern noch geklärt werden müssen. Gleichfalls müssen die Erstattungen im Zusammenhang mit einem Versicherungsschaden noch überprüft werden.

	2. Der von der Hausverwaltung Hilker u. Höfer OHG vorgelegten Abrechnung wird mit Einschränkung der Korrektur der Gutschrift aus den Rücklagen bei der Verrechnung der MEA „Wohnungen/Laden und Garagen“ Entlastung erteilt. Abstimmung: 8 ja Stimmen, 0 nein Stimmen, 0 Enthaltungen Ergebnis: Der Beschluss ist einstimmig angenommen.
TOP 6	Entlastung des Verwaltungsbeirats Beschluss: Den Verwaltungsbeiräten wird für das Wirtschaftsjahr 2018/2019 vollumfänglich Entlastung erteilt. Abstimmung: 5 ja Stimmen, 0 nein Stimmen 3 Enthaltungen Ergebnis: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.
TOP 7	Bestätigung der Umlageschlüssel für laufende Betriebskosten gem. Abrechnung 2018/2019 für die Zukunft Beschluss: Die Umlageschlüssel für die laufenden, wiederkehrenden Kosten werden gem. Abrechnung 2018/2019 bestätigt und auch zukünftig angewandt. Die Position Lastenaufzug wird umbenannt in Aufzug Tiefgarage. Abstimmung: 8 ja Stimmen, 0 nein Stimmen, 0 Enthaltungen Ergebnis: Der Beschluss ist einstimmig angenommen.
TOP 8	PKW Lastenaufzug weitere Vorgehensweise Bildvortrag. Ein Teil der Mängel aus dem TÜV- Bericht wurde behoben, so dass die Nachprüfung angestoßen wurde. Bis zur wiederkehrenden Prüfung in 2020 müssen weitere Mängel beseitigt werden. Gleichfalls muss noch ein Notrufsystem bis Ende 2020 installiert werden. Die Verwaltung vergibt den Auftrag an die betreuende Fa. Lochbühler, alternativ an die bereits für die Beseitigung der akuten Mängel herangezogene Fa. task.
TOP 9	Personenaufzug weitere Vorgehensweise Aufgrund des Mängelberichtes vom TÜV darf der Personenaufzug bis zur nächsten wiederkehrenden Prüfung im Mai 2020 weiterbetrieben werden. Voraussetzung ist die Behebung der aufgezeigten Mängel. Dies stellt ein technisches Problem dar, da sich die alte Anlage nicht komplett auf den geforderten Stand umrüsten lässt. Auch hier müsste bis Ende 2020 ein Notrufsystem installiert werden. Bei Ausfall des alten Antriebs bzw. Steuerung können zwischenzeitlich zur Reparatur eingebaute Teile nicht mehr verwendet werden. Von 2 Anbietern liegen ca. Angebote zwischen 36.000.- € und 42.000 € für einen Kompletttausch vor. Beschluss: Die Verwaltung konkretisiert die Angebote bzw. eruiert die Kosten für einen Umbau der alten Anlage damit diese vom TÜV abgenommen und kurzfristig weiter betrieben werden kann. Bis zu einem Betrag von 2.000.- € kann die Verwaltung in Absprache mit dem Beirat tätig werden. Die weitere Vorgehensweise wird dann auf der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung beschlossen. Bei höheren Kosten wird eine Sondereigentümerversammlung einberufen. Abstimmung: 7 ja Stimmen, 1 nein Stimme 0 Enthaltungen Ergebnis: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.
TOP 10	Nutzungsänderung Einheit Nr. 1 Schmid OHG weitere Vorgehensweise Die Verwaltung hat gem. Beschluss TOP 3 aus der EGV vom 17.07.2019 einen Anwalt eingeschaltet. Bisher noch keine Reaktion der betroffenen Einheit.
TOP 11	Erhöhung Zuführung Instandhaltungsrücklage Angesichts der Kosten für die weiteren zu erwartenden Instandsetzungen empfiehlt die Verwaltung eine Anpassung der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. In der Fachliteratur (2. Berechnungsverordnung) werden mindestens 7,30 € je m² Nutzfläche entsprechend dem Baujahr empfohlen. Maximal sollen 11,50 € aufgewendet werden. Hr. Dr. Opitz führt noch den Ansatz einer weiteren Berechnungsmöglichkeit (Peterssche Formel) aus. Hiernach geht man davon aus, dass man in 80 Jahren das 1,5 fache der reinen Herstellungskosten zur Instandhaltung des Gebäudes benötigt. Nach dieser Berechnung ergeben sich höhere Werte. Man ist sich einig, dass die derzeitige Zuführung mit 2.557.- € jährlich zu gering ist. Durch eine höhere regelmäßige Zuführung zur Instandhaltungsrücklage können die ggf. notwendigen Sonderumlagen, bei den bevorstehenden Projekten, geringer ausfallen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Rücklagenzuführung jederzeit angepasst werden kann. . Beschluss: Die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage wird zukünftig auf 20€ je m² Nutzfläche festgelegt. Somit werden gesamt 13.760.- € (bei 688 m²) zugeführt und nach MEA aufgefördert. Der neue Betrag ist ab dem 01.02.2020 fällig, siehe auch TOP15 Abstimmung: 6 ja Stimmen, 1 nein Stimme 1 Enthaltung Ergebnis: Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.
TOP 12	Konkretisierung der Verwalterbestellung vom 22.01.2019-21.01.2021

	gem. TOP 4 der EGV vom 08.11.2018 wird die Verwalterbestellung an die Laufzeit des Verwaltervertrages angepasst. Sie beginnt somit am 22.01.2019 und endet am 22.01.2021. Abstimmung: 8 ja Stimmen, 0 nein Stimmen, 0 Enthaltungen Ergebnis: Der Beschluss ist einstimmig angenommen.
TOP 13	Instandsetzung Hauseingang Bildvortrag über den ist-Zustand. Es besteht Einigkeit, dass der Eingangsbereich instand gesetzt werden muss. Beschluss: Die Verwaltung holt bis zur nächsten Eigentümerversammlung als Diskussionsgrundlage ein Angebot für die Überarbeitung der „Durchfahrt“ mit einem Armierungsputz ein. Abstimmung: 8 ja Stimmen, 0 nein Stimmen, 0 Enthaltungen Ergebnis: Der Beschluss ist einstimmig angenommen.
TOP 14	Erneuerung Briefkastenanlage Bildvortrag über den ist- Zustand. Problematik: Bei gleichartiger Verwendung des bisherigen Ausschnitts in der Wand können keine Normbriefkästen eingebaut werden. Es besteht die Gefahr, dass es durch Setzungen im Mauerwerk zu Beeinträchtigungen der Briefkastentüren kommt -Klemmen-. Bildvortrag über Alternativen. Beschluss: Es wird eine neue Briefkastenanlage gem. Vorschlag Foto 1, Farbe Silbergrau RAL 9007 angeschafft (online Anbieter, mit dem die Verwaltung schon mehrere Projekte umgesetzt hat). Die Anlage wird rechts neben der Eingangstür auf zu verschraubenden Pfosten installiert. Die Verwaltung erhält einen Entschädigungsaufwand für das Besorgen der Anlage gem. Stundenaufwand. Das Angebot wird mit dem Verwaltungsbeirat besprochen. Die Kosten werden der Instandhaltungsrücklage entnommen. Abstimmung: 8 ja Stimmen, 0 nein Stimmen, 0 Enthaltungen Ergebnis: Der Beschluss ist einstimmig angenommen.
TOP 15	Wirtschaftsplan 2019/20 Die Gesamtbewirtschaftungskosten 2019/20 belaufen sich gem. Wirtschaftsplan auf 43.119,80 € plus Instandhaltungsrücklage in Höhe von neu 13.760.- € (20.-€ bei 688m²) gleich insgesamt 56.879,80.- €. Entsprechend gelten die Einzelwirtschaftspläne. Der Wirtschaftsplan hat Gültigkeit bis über einen neuen Wirtschaftsplan beschlossen wird. - Hauskostennachzahlungen bzw. Erstattungen für das Jahr 2018/19 sind zum 01.02.2020 fällig. Ab diesem Zeitpunkt treten gilt die neue Höhe des Hausgeldes. Eigentümer mit gültiger Einzugsermächtigung erhalten die Belastungen bzw. Gutschriften automatisch und müssen nichts veranlassen. Selbstzahlende Eigentümer bitten wir um Mitteilung bei evtl. geänderten Kontendaten für Erstattungen sowie um Beachtung der ggf. neuen Höhe der Hausgeldvorauszahlungen um Rückstände zu vermeiden. Bankverbindung/Für Selbstzahler unverändert: WEG Lortzingstr. 9 IBAN: DE42120300001039301997 Bank: DKB Abstimmung: 8 ja Stimmen, 0 nein Stimmen, 0 Enthaltungen Ergebnis: Der Beschluss ist einstimmig angenommen.
Sonstiges	Ohne Beschlussfassung Die Hausbeleuchtung insbesondere Im Hausflur wird überprüft. Die Hauseingangstür ist defekt und muss dringend erneuert werden. Hier wird die Verwaltung selbständig tätig und vergibt den Auftrag in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat.

Weinheim, 10.12.2019

Clemens Höfer
Verwalter

Dr. Opitz
Beirat

Dr. Böhner-Fery
Eigentümerin

**PROTOKOLL DER VERSAMMLUNG
DER WOHNUNGSEIGENTÜMER DER WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT
LORTZINGSTRASSE 9, 68169 MANNHEIM**

Am 04.02.2020
in 69469 Weinheim

Beginn der Versammlung: 16:00 Uhr
Ende der Versammlung: 16:15 Uhr

Teilnehmer:

- a) für den Verwalter, die Hilkert und Höfer OHG: Herr Clemens Höfer
- b) Eigentümer: Aslan, Berberich, Böhner-Fery, Heimann, Meister, Opitz, Roßwag, Scheuver, Ünsal

Erschienen oder durch Vollmacht vertreten: 9 Einheiten mit 620/ 1000 Miteigentumsanteilen

Originale der Anwesenheitsliste und der Vollmachten werden mit dem Protokoll verwahrt.

TOP 1: Formalien

Clemens Höfer begrüßte die Anwesenden und stellt fest, dass zur heutigen Wohnungseigentümerversammlung mit Schreiben vom 16.01.2020 und Angabe der Tagesordnungspunkte form- und fristgerecht geladen wurde. Clemens Höfer stellt die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlussfähigkeit fest.

Beschlussantrag: Clemens Höfer wird zum Versammlungsleiter und Protokollführer bestellt.

Abstimmungsergebnis: Ja- Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Feststellung und Verkündung: Der Versammlungsleiter stellt folgendes Beschlussergebnis fest und verkündet es wie folgt:

Der Beschlussantrag wurde angenommen.

TOP 2: Verfolgung von Ansprüchen gegen die Schmid OHG durch die Wohnungseigentümergeinschaft (Unterlassungsansprüche bezüglich der Nutzung als Gaststätte und Wohnung)

Beschlussantrag:

Die Eigentümerversammlung beschließt, die den jeweiligen einzelnen Wohnungseigentümern zustehenden Ansprüche auf Unterlassung der Nutzung der Teileigentumseinheit eingetragen im Grundbuch von Mannheim mit der Nummer 13211 (im Aufteilungsplan mit der Z. 1 bezeichnet), belegen in der Lortzingstraße 9, 68169 Mannheim als Gaststätte im Erdgeschoss sowie als Wohnung im 1. Obergeschoss gegen die Schmid OHG (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Mannheim unter der Nummer HRA 704599) an die Wohnungseigentümergeinschaft (rechtsfähiger Verband) zu ziehen. Der Verwalter wird ermächtigt, namens und Vollmacht der Wohnungseigentümergeinschaft die Rechtsanwaltskanzlei SRF Sickenberger Rehmet Frauenknecht Rechtsanwälte, Partnerschaft mbB (Amtsgericht Stuttgart, Partnerschaftsregister 720390) mit der gerichtlichen Durchsetzung der Ansprüche zu beauftragen. Sollten Tätigkeiten/Maßnahmen/Erklärungen der vorbezeichneten Art bereits durch die Verwaltung oder von dieser Beauftragten durchgeführt/eingeleitet/abgegeben worden sein, erklären die Wohnungseigentümer hiermit ihre ausdrückliche Genehmigung. Die Wohnungseigentümer genehmigen die Erhebung der Klage gegen die Schmid OHG am Amtsgericht Mannheim (Az.: 14 C 1071/20 WEG) zur Durchsetzung der vorbenannten Unterlassungsansprüche.

Abstimmungsergebnis: Ja- Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Feststellung und Verkündung: Der Versammlungsleiter stellt folgendes Beschlussergebnis fest und verkündet es wie folgt:

Der Beschlussantrag wurde angenommen.

TOP 3: Verfolgung von Ansprüchen gegen die Schmid OHG durch die Wohnungseigentümergeinschaft (Beseitigungsansprüche bezüglich Einbau weißer Tür nebst weißer Türzarge sowie Befestigung der Stellfliese)

Beschlussantrag:

Die Eigentümerversammlung beschließt, die den jeweiligen einzelnen Wohnungseigentümern zustehenden Ansprüche auf Beseitigung der im 1. Obergeschoss zum Aufenthaltsraum mit Neben- und Sanitärräumen der im Grundbuch von Mannheim Nummer 13211 eingetragenen Teileigentumseinheit (im Aufteilungsplan mit der Z. 1 bezeichnet) eingebauten weißen Tür nebst weißer Türzarge und Wiederherstellung des vorherigen Zustandes gegen die Schmid OHG (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Mannheim unter der Nummer HRA 704599) an die Wohnungseigentümergeinschaft (rechtsfähiger Verband) zu ziehen. Die Eigentümerversammlung beschließt des Weiteren, die den jeweiligen einzelnen Wohnungseigentümern zustehenden Ansprüche auf Befestigung der im 1. Obergeschoss abgenommenen Stellfliese neben der Tür zum vorbenannten Aufenthaltsraum und Wiederherstellung des vorherigen Zustandes gegen die Schmid OHG (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Mannheim unter der Nummer HRA 704599) an die Wohnungseigentümergeinschaft (rechtsfähiger Verband) zu ziehen. Der Verwalter wird ermächtigt, namens und Vollmacht der Wohnungseigentümergeinschaft die Rechtsanwaltskanzlei SRF Sickenberger Rehmet Frauenknecht Rechtsanwälte, Partnerschaft mbB (Amtsgericht Stuttgart, Partnerschaftsregister 720390) mit der gerichtlichen Durchsetzung der Ansprüche zu beauftragen. Sollten Tätigkeiten/Maßnahmen/Erklärungen der vorbezeichneten Art bereits durch die Verwaltung oder von dieser Beauftragten durchgeführt/eingeleitet/abgegeben worden sein, erklären die Wohnungseigentümer hiermit ihre ausdrückliche Genehmigung. Die Wohnungseigentümer genehmigen die Erhebung der Klage gegen die Schmid OHG am Amtsgericht Mannheim (Az.: 14 C 1071/20 WEG) zur Durchsetzung der vorbenannten Ansprüche.

Abstimmungsergebnis: Ja- Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Feststellung und Verkündung: Der Versammlungsleiter stellt folgendes Beschlussergebnis fest und verkündet es wie folgt:

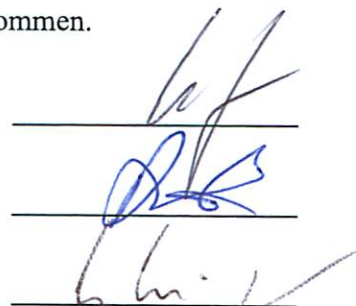
Der Beschlussantrag wurde angenommen.

Weinheim, den 04.02.2020

Clemens Höfer (Versammlungsleiter und Protokollführer)

Abdullah Aslan (Eigentümer)

Dr. Martin Opitz (Vorsitzender des Verwaltungsbeirats)





HAUSVERWALTUNGSGESELLSCHAFT MANNHEIM MBH

Tel. (0621) 16671-0
 Fax (0621) 16671-11
 Funktel. 0173/3158820
 e-Mail info@domus-hv.de
 Internet <http://www.domus-hv.de>

Domus GmbH • Lameystrasse 12 • 68165 Mannheim

Beschlussvorschlag: Die Eigentümergemeinschaft beschließt, den vorgelegten und diskutierten Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2019/2020 mit einem Gesamtvolumen von € 42.492,00 zu genehmigen. Die neuen Wohngeldzahlungen erhalten mit Beschlussfassung Gültigkeit und sind mit Fälligkeit zum 01. jedoch spätestens zum 03. eines Monats im Voraus auf das WEG Konto: IBAN: DE57 6708 0050 0742 4401 00, BIC: DRESDEFF670, Commerzbank Mannheim zu leisten. Der Wirtschaftsplan behält solange seine Gültigkeit bis ein neuer Wirtschaftsplan in Kraft tritt.

Abstimmung Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan 2019/2020

Ja: 9 Nein: 0 Enthaltung: 0

Beschlussverkündung: angenommen

TOP 4: Beschlussfassung: Verwalterwahl bzw. Bestätigung ab 21.01.2019 – 20.01.2024

Die Eigentümergemeinschaft beschließt: die DOMUS Hausverwaltung Mannheim mbH auf weitere fünf Jahre in Ihrem Amt als Verwalter zu bestätigen.

Keine Verlängerung

Neuwahl ab - 22.01.2019 - 21.01.2020

Fa. Hilkert + Höfer OHG, Luisenstr. 15, 69469 Weinheim - Laufzeit: 2 Jahre- Grundlage: Angebot vom 17.04.2018 Telefon: 06201/6049161, Fax 67405, E-Mail: info@hv-hilkert-hoefer.de

Beschlussverkündung: Mit 9 Stimmen angenommen

TOP 5: Beschlussfassung: Wiederwahl bzw. Neuwahl des Verwaltungsbeirats. (Haftung Beirat)

-keine Beschlussfassung -

TOP 6: Genehmigung. Treppenhaus Überarbeitung – Wand- und Deckenanstrich

- keine Beschlussfassung -

TOP 7: Genehmigung einer Einmaligen Wartung der 12 Auto- Stellplätze

- keine Beschlussfassung -

TOP 8: Beschlussfassung: Erneuerung der Briefkastenanlage inkl. Beschriftung der Namen evtl. auch der WE –Nummer.

Angebot: Firma Schlüssel-Walter Unterputzanlage - 12 x Briefkasten € 1.243,00 brutto

Angebot: Firma Ulbrich Aufputzanlage – 12 x Briefkasten € 2.791,00 brutto

Angebot: Firma Kolb Elektro – Fa. Kolb hat kein Angebot abgegeben.

- keine Beschlussfassung -

Anregungen / Sonstiges

Vorschlag von Herrn Dr. Opitz:

Wiederherstellung der erlaubten Nutzung gem. Teilungserklärung für die Einheit 1 im EG und dem Sozialraum im 1. OG; ggf. Beauftragung eines Rechtsanwalts und gerichtliche Durchsetzung.

Keine Handlung der DOMUS Hausverwaltungsges. Mannheim mbH, wird an die neue Verwaltung übertragen.

Protokoll 2017 wurde nicht versandt. Prüfen 4510 - 15995 vom 19.07.17 - € 25.945 - 29.05.18

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: Uhr

Versammlungsleiterin:

Beirat: Meister

I. Frank

Protokollführer(in): I. Frank

Eigentümer: Dr. C. Böhner-Fery

Dieses Schreiben wurde per EDV erstellt und trägt daher keine Unterschrift.



HAUSVERWALTUNGSGESELLSCHAFT MANNHEIM MBH

Tel. (0621) 16671-0
Fax (0621) 16671-11
Funktel. 0173/3158820
e-Mail info@domus-hv.de
Internet <http://www.domus-hv.de>

Domus GmbH • Lameystrasse 12 • 68165 Mannheim

NOTAR - Läufer-Neeb, Karl-Marx-Str. 24, 68519 Viernheim

Unser Zeichen: 7118/S17/as
Datum: 08.11.2018

Protokollabschrift zur Eigentümerversammlung 2018
Objekt 7118, Lortzingstr. 9, 68169 Mannheim

Die ordentliche Eigentümerversammlung 2017 fand statt am:
Datum: 06.11.2018
Zeit: 17:00 Uhr
Ort: Verwaltungsbüro in der Lameystr. 12, 68165 Mannheim

Die Tagesordnung ist jedem Wohnungseigentümer mit dem Einladungsschreiben vom 12.10.2018 form- und fristgerecht übersandt worden. Die Liste der anwesenden Eigentümer sowie das Originalprotokoll liegen der Verwaltung vor und können eingesehen werden. Einwendungen gegen Formen und Fristen wurden nicht erhoben.

Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Versammlung war mit 615/1.000 Miteigentumsanteilen vertreten und somit beschlussfähig.
Das Stimmrecht richtet sich nach Kopfprinzip. Von 12 Köpfe waren 9 Köpfe vertreten und somit beschlussfähig.

TAGESORDNUNG

TOP 1: Genehmigung der vorgelegten Gesamt - und Einzelabrechnung 2017/2018

Beschlussvorschlag: Die vorgelegte Gesamt - und Einzelabrechnung 2017/2018 wird genehmigt. Die hieraus resultierenden Nachzahlungen sind innerhalb 10 Tage nach Beschlussfassung, d.h. bis zum 16.11.2018 und ohne weitere Aufforderung unter Angabe der Wohnungsnummer auf das WEG Konto: IBAN: DE57 6708 0050 0742 4401 00, BIC: DRESDEFF670, Commerzbank Mannheim, zu leisten. Bei Teilnahme am Lastschriftenverfahren wird der Betrag von der Verwaltung eingezogen bzw. erstattet.

Ja: 7 Nein: 0 Enthaltung: 3+12 Beschlussverkündung: angenommen

TOP 2: Berichterstattung Rechnungsprüfer über die durchgeführte Belegprüfung

Herr Meister bestätigte die Durchführung der Rechnungsprüfung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 06/ 2017 - 05/ 2018. Es gab keine Beanstandungen. Der Rechnungsprüfer empfahl die Entlastung der Verwaltung.

Entlastung, Beirat, Rechnungsprüfer + Verwaltung

Beschlussvorschlag: Dem Beirat, Rechnungsprüfer und der Verwaltung wird für das abgelaufene Wirtschaftsjahr Entlastung erteilt.

Beirat: Klaus Meister, Eduard Harry Berberich, Frank Scheuver

Ja: 6 Nein: 0 Enthaltung: 3 BR

Beschlussverkündung: angenommen

Rechnungsprüfer: Klaus Meister

Ja: 8 Nein: 0 Enthaltung: 1 RP

Beschlussverkündung: angenommen

Verwaltung: DOMUS Hausverwaltungsgesellschaft MA mbH:

Ja: 8 Nein: 1/3+12 Enthaltung: 1- Heimann

Beschlussverkündung: angenommen

Abstimmung Gesamt- und Einzelabrechnung 2017/2018

Ja: 8 Nein: 2 Enthaltung: 1- Heimann

Beschlussverkündung: angenommen

WE 3+12

TOP 3: Genehmigung des vorgeschlagenen Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan 2019/2020

Zusammensetzung – Planzahl 2019/2020

Bewirtschaftungskosten: € 39.750,00

Rücklagenzuführung: € 2.742,00

Gesamtvolumen WPL 2019/2020: € 42.492,00

Urk.R.Nr. 30 /2019

Nachdem die vom Notar gestellte Frage nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG von den Erschienenen verneint wurde, beglaubige ich vorstehende, vor mir anerkannte Unterschrift von

**Frau Inge Frank, geborene Bechtel, geb. am 12.08.1952,
-handelnd als alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführerin der
Firma Domus Haus-Verwaltungsgesellschaft Mannheim mbH
mit dem Sitz in Mannheim
(Geschäftsanschrift: 68165 Mannheim, Lameystraße 12)**

sowie die eigenhändig vor mir vollzogenen Unterschriften:

- a)
**des Herrn Klaus Karl Heinz Meister, geb. 06.02.1950,
68169 Mannheim, Lortzingstr. 9,**
- b)
**des Herrn Claus Peter Böhner-Fery, geb. Böhner, geb. am 26.08.1963,
68159 Mannheim, G 7, 7.**

Aufgrund Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim -Registergericht- HRB 2532 vom 18.02.2019 bescheinige ich, dass die Domus Haus-Verwaltungsgesellschaft Mannheim mbH, mit dem Sitz in Mannheim eingetragen und Frau Inge Frank als Geschäftsführerin allein zur Vertretung der Gesellschaft berechtigt ist.

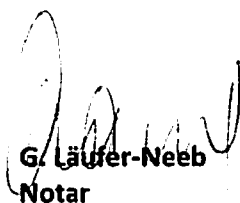
Identitätsnachweis:

Frau Inge Frank ist dem Notar zur Person bekannt.

Die Herren Meister und Böhner-Fery sind deutsche Staatsangehörige. Sie wiesen sich jeweils durch ihre gültigen Ausweispapiere aus. Von den Ausweispapieren wurden mit Genehmigung der Erschienenen Kopien zu den Akten des Notars genommen.

Nach Hinweis auf § 18 HDSG und Art. 13, 15 DSGVO erklärten die Erschienenen ihre Zustimmung zur Speicherung ihrer persönlichen Daten in einer automatisierten Datei.

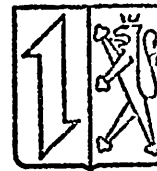
Viernheim, den 18. Februar 2019


**G. Läufer-Neeb
Notar**



STADT MANNHEIM

BAUORDNUNGSAMT



Stadt Mannheim · Amt 63 · Postfach 2203 · 6800 Mannheim 1

Verwaltungsgebäude Collini-Center
MANNHEIM
Collinistraße 1, 3. OG.

Frau
Luzia Adelmann und
Herr
Karl Adelmann
Neckarhauser Straße 35

6800 Mannheim, 71

Fernruf:
Durchwahl-Nr. (06 21) 293- 25 88
Zentrale (Vermittlung) 29 31
Fernschreiber 04-63423

Sachbearbeiter: **Ganninger**

Sprechstunden:
Montag, Mittwoch und Freitag 8-12 Uhr

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unsere Zeichen:

Tag

—

63.1/II-70 gr.-HB- 13. Febr. 79

Betreff

Schlußabnahmeschein

(§ 103 LBO)

Mit Baubescheid Nr. I-83/76 vom 30. 08. 76 wurde
der/die Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses

auf dem Grundstück Lortzingstraße 9
in Mannheim - Neckarstadt baurechtlich genehmigt.
Die ☐ Rohbauabnahme ☒ Schlußabnahme nach § 103 LBO wurde
am 12. 05. 78 durchgeführt.

Bemerkungen:

Der Kinderspielplatz ist noch fertigzustellen.

Im Auftrag

Ganninger
Ganninger
Stadtbauamtsrat



§ 1

Grundstücks- und Aufteilungserklärung

Frau Lucia Adelman, geb. Rammo, Geschäftsfrau in Mannheim-Friedrichsfeld, Neckarhauserstr. 35 und Herr Karlheinz Adelman, Heizungsmonteur in Mannheim-Friedrichsfeld, Nelkenstr. 1, sind im Grundbuch von Mannheim, Band 3, Blatt 30 mit je 1/2 Miteigentumsanteil als Eigentümer eingetragen. Dieses Grundstück ist in Abteilung II mit einer Reallast (Unterhaltsrente) zu Gunsten der Eheleute Hans Marx und Johanna Marx, geb. Johannes, wohnhaft in 6940 Weinheim, Prankelstraße 46 belastet. In Abteilung III ist das Grundstück mit DM 100.000, -- Grundschuld zu Gunsten der Volksbank Mannheim eG, Mannheim belastet. Das Abbruchgrundstück hat eine Größe von 437 qm und die amtliche Straßenbezeichnung Lortzingstraße 9. Die Eigentümer erstellen auf diesem Grundstück ein Geschäfts- und Wohnhaus mit einem Ladenverkaufsraum, den dazugehörigen Nebenräumen, 11 Eigentumswohnungen, 6 Doppelparkgaragen sowie 3 Einstellplätzen in der Tiefgarage. Die Baugenehmigung ist am 12. 11. 1971 unter Nr. 1-83/76/1 erteilt. Die Bescheinigung des Landratsamtes Mannheim über die Abgeschlossenheit der einzelnen Wohnungen und der nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume nach § 7 Abs. IV Nr. 2 WEG vom 15. 3. 1951 (BGB 1. I S 175) und nach § 12 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- in der Form vom 20. 6. 1972 (Ges. Bl. S. 351) ist am 15. 11. 1976 erteilt und wird als Anlage dieser Urkunde dem Grundbuchamt mit den Aufteilungsplänen vorgelegt

§ 2

Teilung

Die Eigentümer teilen gem. § 8 WEG das Eigentum an diesem Grundstück in 21 Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) bzw. Teileigentum (Garage, Laden, Lagerräume und Speicher) verbunden ist und zwar wie folgt:

1. Miteigentumsanteil von 280/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Laden im Erdgeschoß mit ca. 192,62 qm Verkaufsfläche, dem Lagerraum Nr. 1 mit Lastenaufzug im Kellergeschoß mit ca. 69,20 qm Lagerfläche, dem Aufenthaltsraum mit Neben- und Sanitärräumen Nr. 1 im 1. Obergeschoß und dem Speicherraum Nr. 1 im Dachgeschoß.
2. Miteigentumsanteil von 90/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoß bestehend aus 3 Zimmern, Eßplatz, Küche, Bad/WC, sep. WC, Flur sowie ein Kellerraum Nr. 2, Wohnfläche ca. 86 qm.

Kosten gem. § 8 WEG - Anteil bei
472 621 177 Kosten
C. W. K., M.

3. Miteigentumsanteil von 45/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoß bestehend aus Wohn-Schlafzimmer, Küche, Duschbad/WC, Diele und Abstellraum, Wohnfläche ca. 41 qm.

4. Miteigentumsanteil von 90/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoß bestehend aus 3 Zimmern, Eßplatz, Küche, Bad/WC, sep. WC, Flur, Balkon sowie einem Kellerraum Nr. 4, Wohnfläche ca. 87,31 qm.

5. Miteigentumsanteil von 45/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoß bestehend aus Wohn-Schlafzimmer, Küche, Duschbad/WC, Diele und Abstellraum, Wohnfläche ca. 40,69 qm.

6. Miteigentumsanteil von 45/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoß bestehend aus einem Wohnzimmer, Küche, Duschbad/WC, Diele, Balkon und einem Kellerraum Nr. 6, Wohnfläche ca. 42,56 qm.

7. Miteigentumsanteil von 90/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung im 3. Obergeschoß bestehend aus 3 Zimmern, Eßplatz, Küche, Bad/WC, sep. WC, Flur, Balkon sowie einem Kellerraum Nr. 7, Wohnfläche ca. 87,29 qm.

8. Miteigentumsanteil von 45/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung im 3. Obergeschoß bestehend aus Wohn-Schlafzimmer, Küche, Duschbad/WC, Abstellraum und Diele, Wohnfläche ca. 40,66 qm.

9. Miteigentumsanteil von 45/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung im 3. Obergeschoß bestehend aus Wohnzimmer, Küche, Duschbad/WC, Diele, Balkon sowie einem Kellerraum Nr. 9, Wohnfläche ca. 42,56 qm.

10. Miteigentumsanteil von 90/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung im 4. Obergeschoß bestehend aus 3 Zimmern, Eßplatz, Küche, Bad/WC, sep. WC, Flur, Balkon sowie einem Kellerraum Nr. 10, Wohnfläche ca. 87,25 qm.

11. Miteigentumsanteil von 45/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Wohnung im 4. Obergeschoß bestehend aus Wohn-Schlafzimmer, Küche, Duschbad/WC, Diele und Abstellraum, Wohnfläche ca. 40,63 qm.

12. Miteigentumsanteil von 45/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Wohnung im 4. Obergeschoß bestehend aus Wohnzimmer, Küche, Duschbad/WC, Diele und Balkon sowie einem Kellerraum Nr. 12, Wohnfläche ca. 42,56 qm.

13. Miteigentumsanteil von 5/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Doppelparkgarage im Kellergeschoß.

14. Miteigentumsanteil von 5/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Doppelparkgarage im Kellergeschoß.

15. Miteigentumsanteil von 5/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichneten Doppelparkgarage im Kellergeschoß.
16. Miteigentumsanteil von 5/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Doppelparkgarage im Kellergeschoß.
17. Miteigentumsanteil von 5/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichneten Doppelparkgarage im Kellergeschoß.
18. Miteigentumsanteil von 5/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichneten Doppelparkgarage im Kellergeschoß.
19. Miteigentumsanteil von 5/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichneten Tiefgaragenplatz.
20. Miteigentumsanteil von 5/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichneten Tiefgaragenplatz.
21. Miteigentumsanteil von 5/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichneten Tiefgaragenplatz.

Hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums wird zur Eintragung im BV. I des Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuches als Inhalt bewilligt und beantragt:

Die im Hof neben dem PKW-Aufzug befindlichen und im Aufteilungsplan mit Nr. 23 und 24 (grün) bezeichneten 2 Autoabstellplätze werden dem jeweiligen Eigentümer des Teileigentums Nr. 1 zur alleinigen und ausschließlichen Benutzung zugewiesen.

Die Größe der Miteigentumsanteile ändert sich nicht, wenn sich durch die Bauausführung eine Änderung der Nutzfläche ergeben sollte.

§ 3

Gegenstand des Wohnungseigentums und des Teileigentums

(1) Begriffsbestimmungen

a) Wohnungseigentum

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

b) Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

c) gemeinschaftliches Eigentum

gemeinschaftliches Eigentum ist das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen.

(2) Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die im § 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 Gestaltung des Gebäudes verändert wird. In Ergän-

zung dieser Bestimmung wird festgelegt, daß 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 Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume und bei Doppelfenstern die Innenfenster,
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände,
- f) die Wasserleitung vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
- g) die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Fallleitung,
- i) die Vor- und Rücklaufleitungen an die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung hin,
- k) Rolläden

(3) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Ziff. 2 zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung

§ 4

Grundsatz

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

§ 5

Gebrauchsregelung

(1) Der Wohnung- Teileigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dies Erklärungen ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Im einzelnen ist für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums die Hausordnung maßgebend.

(2) Wohnungen und die dazugehörigen Nebenräume dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Die Ausübung eines Berufes oder Gewerbes in der Wohnung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters; die Zustimmung kann widerruflich erteilt werden.

(3) Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Sie kann auch von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnung- Teileigentümer oder Hausbewohner oder eine erhöhte Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile befürchten läßt; oder wenn sie den Charakter des Hauses beeinträchtigen.

(4) Entsprechendes gilt bei Vermietung und Verpachtung einer Wohnung. Bei Vermietung der Wohnung oder eines Teileigentums müssen etwaige Zweckbindungen berücksichtigt werden. Dies gilt nicht für den Fall der Überlassung an Ehegatten, Verwandten in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie.

(5) Erteilt der Verwalter eine beantragte Einwilligung nach Ziff. (2)-(4) dieses § nicht oder nur unter Auflagen, oder widerruft er eine widerruflich erteilte Einwilligung, so kann der Eigentümer einen Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer nach § 25 WEG herbeiführen.

(6) Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungs- Teileigentümer zustehenden Rechtes zur Nutzung des Sondereigentums und zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden durch die vom Verwalter aufgestellt Hausordnung geregelt. Die Bestimmungen dieser Hausordnung können mit der im WEG bestimmten Mehrheit geändert bzw. ergänzt werden.

§ 6

Instandhaltung

(1) Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes einschl. der äußeren Fenster und des Grundstückes obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; sie ist vom Verwalter durchzuführen. Klappläden und Rolläden sind, auch wenn sie zum Sondereigentum gehören, in Bezug auf den Außenanstrich wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln.

(2) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instandzuhalten, daß dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

(3) Die Beseitigung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums obliegt, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.

Übertragung des Wohnungseigentums

(1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht bei der erstmaligen Veräußerung durch die derzeitigen Eigentümer sowie Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.

(2) Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grund versagt werden, insbesondere dann, wenn

- a) Besorgnis besteht, daß der in Aussicht genommene Erwerber die sich aus der Wohnungseigentum ergebenden Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß erfüllen wird
- b) Zweifel bestehen, daß der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.

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

§ 8

Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

(1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehende Zustand wieder herzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteil zu tragen.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaues oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung der Veräußerung seines Wohnung- Teileigentums befreien. Er hat zu diesem Zweck dem Verwalter eine notariell beurkundete Veräußerungsvollmacht zu erteilen. Bei ist der Verwalter zu ermächtigen, das Wohnungseigentum freihändig zu veräußern oder nach Maßgabe und in entsprechender Anwendung der §§ 53 ff WEG versteigern zu lassen.

(3) Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

§ 9

Aufhebungsverfahren

Ist die Gemeinschaft in den Fällen des § 8 Abs. 3 aufzuheben, so erfolgt die Einandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach §§ 753 BGB und 180 ZVG.

§ 10

Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers Besichtigungsrecht des Verwalters

- (1) Der Wohnungs- bzw. Teileigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück und Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
- (2) Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von 12 Monaten nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnungen oder des Teileigentums auf etwa notwendige Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grunde ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

§ 11

Geht das Wohnungseigentum auf mehrere Personen über, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen. Der Bevollmächtigte ist berechtigt, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

§ 12

Entziehung des Wohnungseigentums

- (1) In Ergänzung des § 18 WEG wird bestimmt :
Die Voraussetzung zur Entziehung des Wohnungseigentums liegt auch vor, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung länger als zwei Monate im Verzuge ist.
- (2) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigten verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

§ 13

Nutzung, Lasten und Kosten

- (1) In Ergänzung und teilweiser Abänderung des § 16 WEG wird folgendes bestimmt :
- a) die Betriebskosten wie Wassergeld, Grundsteuer, öffentl. Abgaben usw. müssen von den Wohnungseigentümern gemeinsam getragen werden. Hierzu zählen auch Betriebskosten für gemeinschaftliche Anlagen (Sammelheizung, Aufzüge, Gemeinschaftsantennen u. dergl.). Die Betriebskosten werden nach den Miteigentumsanteilen und nach der Personenzahl umgelegt.
- b) Versicherungen : für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes werden folgende Versicherungen abgeschlossen :
- Eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzl. Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftl. Eigentum

am Grundstück,
eine Gebäudefeuerversicherung,
eine Leitungswasserschadenversicherung.

Für die Umlegung gilt Abs. 1 Buchstabe a) dieses § entsprechend.

c) die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag, der sich nach Nutzflächen errechnet, an den Verwalter zu entrichten.

(2) Eine Änderung des Verteilerschlüssels kann von der Wohnungseigentümergeinschaft mit 2/3 Mehrheit beschlossen werden.

§ 14 -

Eigentümerversammlung

(1) Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Eigentümerversammlung geordnet.

(2) Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn mehr als 1/4 der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. In den Fällen des § 5 (2) bis (5) und § 7 dieser Teilungserklärung muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung auf Verlangen des betroffenen Wohnungseigentümers einberufen.

(3) Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer mitgeteilt worden ist.

(4) Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen; diese ist in jedem Fall beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen. Das Stimmrecht bestimmt sich nach dem WEG und den ergänzenden Bestimmungen dieser Teilungserklärung. § 25, Abs. 2 WEG

(5) Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung ist von dem Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet.

(6) § 18 Abs. 3 des WEG bleibt unberührt.

(7) Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.

(8) In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, daß zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung außer den in § 23 genannten Bestimmungen die Protokollierung erforderlich ist.

§ 15

Wirtschaftsplan

- (1) Der Verwalter hat jeweils für das Abrechnungsjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen und von den Wohnungseigentümern beschließen zu lassen.
- (2) Die in § 13 Abs. 1 der Teilungserklärung aufgeführten Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, daß ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer großer Instandsetzungsarbeiten der Bauerneuerungsrückstellung zuzuführen ist.

§ 16

Verwalter

1. Als erster Verwalter gemäß § 20 Abs. 2 WEG ist die Immobilienfirma Konstantin, Inhaber Konstantin Vachramejev, Mannheim, L 8, 3, eingetragen im Handelsregister Mannheim unter Nr. 2686 bestellt. Die Zeitdauer der Bestellung regelt ein besonderer Verwaltervertrag ~~bzw. die gesetzliche Bestimmung~~.
2. Soweit ein Verwalter nach Abs. 1 nicht bestellt ist oder wird, beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit über die Bestellung.
3. Beim Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer jederzeit mit Mehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen.
4. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung und dem Verwaltervertrag.
5. In Erweiterung der gesetzlichen Bestimmungen hat der Verwalter folgende Befugnisse:
 - a) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;
 - b) die von den Wohnungseigentümern nach § 13 der Teilungserklärung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer namens der übrigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen;
 - c) Anstellung eines örtl. Hausmeisters sowie Abschluß eines Dienstvertrages mit demselben.
6. Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jew. Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.
7. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, dem jew. Verwalter zur Erfüllung seiner Verpflichtungen eine öffentl. beglaubigte Vollmacht auf ihre Kosten zu erteilen.

8. Ein Muster des von den Eigentümern abzuschließenden Verwaltervertrages und der zu erteilenden Verwaltungsvollmacht sind dieser Urkunde als Anlage beigefügt. Bei einem Widerspruch zwischen dem Inhalt dieser Teilungserklärung und der anliegenden Verwaltungsvollmacht und des Verwaltervertrages gelten die Bestimmungen der Teilungserklärung.

§ 17

Die Eigentümer, Frau Lucia Adelmann, geb. Rammo und Herr Karlheinz Adelmann in Mannheim bewilligen und beantragen, daß

- a) die Teilung des in § 1 bezeichneten Grundstücks in 11 Wohnungs- und 10 Teileigentumsrechte gem. § 2 dieser Teilungserklärung durchgeführt wird ;
- b) die Bestimmungen der §§ 3 bis 16 dieser Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums eingetragen werden. Die Bestimmung des Herrn Konstantin Vachramejev, Inh. der Firma Konstantin-Immobilien, zum ersten Verwalter ist nicht Inhalt des Sondereigentums.

Dieser Teilungserklärung sind ein Verwaltervertrag, eine Verwaltungsvollmacht und eine Objekt- und Baubeschreibung, alle mit Datum vom 1.3.1977 beigeschlossen, die einen Bestandteil der Teilungserklärung bilden.

Mannheim, den 1. März 1977

- 1) Lucia Adelmann geb. Rammo
- 2) Karl-Heinz Adelmann

Unterschriftsbeglaubigung

Vorseitige heute vor mir eigenhändig vollzogene Unterschriften
der durch amtliche Personalausweise ausgewiesenen

1. Frau Lucia A d e l m a n n, geb. Rammo,
Geschäftsfrau, Mannheim-Friedrichsfeld,
Neckarhauserstr. 35
2. Herrn Karlheinz A d e l m a n n, Heizungsmonteur,
Mannheim-Friedrichsfeld, Nelkenstr. 1

werden als echt öffentlich beglaubigt.

Mannheim, den 1. März 1977
Notariat IV Mannheim

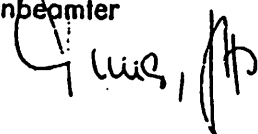



(Dr. Berner)
N o t a r

4 UR	627	172
Werte:	370.000.-	
§ 45 K.	/ 17.50	DM
Box § 56 K.	200.-	DM
§ K.	0.-	DM
	<u>357.50 DM</u>	

2A.

GAV
Kostenbeamter



Aufstellung der gewerblichen Nutzflächen und Wohnflächen

für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses in Mannheim,
Lortzingstraße 9, für L. und K. A d e l m a n n.

Aufgestellt nach den Werkplänen M 1:50 vom Oktober 1976
und gemäß den Plänen M 1:100 des Nachtragsbaubescheides
Nr. I-83/76/I vom 12.11.1976.

I. Gewerbliche Nutzflächen

1) Kellergeschoß

Lager	3,05 x 9,07		
	- 0,34 x 1,45 =	27,01 qm	
	+ 7,49 x 5,48 =	41,05 qm	
		=	68,06 qm
Nutzfläche Lager im Kellergeschoß			68,06 qm

2) Erdgeschoß

Laden	14,06 x 7,335 =	103,13 qm	
	+ 10,63 x 4,04 =	42,95 qm	
	+ 8,83 x 0,30 =	2,65 qm	
	+ 8,99 x 5,98 =	53,76 qm	
		202,49 qm	
ab Lastenaufz.	1,80 x 1,95 =	3,51 qm	
ab Stützen	0,50 x 0,50		
	0,30 x 0,30		
	0,24 x 0,24 =	0,40 qm	
		198,58 qm	
	ab 3 % Putz =	5,96 qm	
		=	192,62 qm
Nutzfläche Laden im Erdgeschoß			192,62 qm

3) 1. Obergeschoß

Flur	3,26 x 1,20 =	3,91 qm	
WC und Vorraum	1,61 x 2,50 =	4,03 qm	
WC und Vorraum	1,55 x 2,50 =	3,88 qm	
Flur	1,20 x 2,64 =	3,17 qm	
Putzkammer	1,96 x 2,40 =	4,70 qm	
Personalraum	4,16 x 4,72 =	19,64 qm	
		39,33 qm	
	ab 3 % Putz	1,18 qm	
		=	38,15 qm
Nutzfläche Personalräume zum Laden im 1. OG			38,15 qm

II) Wohnflächen

1. Obergeschoß

Wohnung 2 (3 ZKB)

Flur	3,59 x 1,30 =	4,67 qm ✓
WC	1,00 x 2,40 =	2,40 qm ✓
Küche	2,59 x 2,40 =	6,22 qm ✓
Essplatz	2,60 x 3,80 =	9,88 qm ✓
Wohnraum	4,00 x 7,36 =	29,44 qm ✓
Flur	1,00 x 2,40 =	2,40 qm ✓
Bad	1,77 x 2,40 =	4,25 qm ✓
Elternzimmer	4,20 x 3,80 =	15,96 qm ✓
Kinderzimmer	2,37 x 4,72	
ab Entlüftung	0,41 x 0,26 =	13,44 qm
		88,66 qm
	ab 3 % Putz	2,66 qm

Reine Wohnfläche Wohnung 2 =

86,00 qm

Wohnung 3 (Appartement)

Diele	1,74 x 2,40 =	4,18 qm
Abstellraum	1,64 x 1,26	
ab Entlüftung	0,20 x 0,15 =	2,04 qm
Bad	1,60 x 2,20 =	3,52 qm
Küche	1,60 x 2,42 =	3,87 qm
Schlafnische	3,27 x 2,40	
	+ 3,13 x 0,24 =	8,60 qm
Wohnraum	4,25 x 4,72 =	20,06 qm
		42,27 qm
	ab 3 % Putz	1,27 qm

Reine Wohnfläche Wohnung 3 =

41,00 qm

3. Obergeschoß

Wohnung 7 (3 ZKB)

Flur	3,59 x 1,30 =	4,67 qm
WC	1,00 x 2,40 =	2,40 qm
Küche	2,59 x 2,49 =	6,22 qm
Essplatz	2,60 x 3,80 =	9,88 qm
Wohnraum	4,00 x 7,36 =	29,44 qm
Flur	1,00 x 2,40 =	2,40 qm
Bad	1,76 x 2,40 =	4,22 qm
Elternzimmer	4,19 x 3,80 =	15,92 qm
Kinderzimmer	2,86 x 4,72	
ab Entlüftung	0,71 x 0,26 =	13,32 qm
		88,47 qm
	ab 3 % Putz	2,65 qm
		85,82 qm
zu Balkon	$\frac{2,45 \times 1,20}{2} =$	1,47 qm

=

37,29 qm

Reine Wohnfläche Wohnung 7

37,29 qm

Wohnung 8 (Appartement)

Diele	1,74 x 2,40 =	4,18 qm
Putzkammer	0,74 x 2,40	
ab Entlüftung	0,45 x 0,20 =	1,69 qm
Bad	1,60 x 2,20 =	3,52 qm
Küche	1,60 x 2,42 =	3,87 qm
Schlafnische	3,27 x 2,40	
	+ 3,13 x 0,24 =	8,60 qm
Wohnraum	4,25 x 4,72 =	10,06 qm
		41,92 qm
	ab 3 % Putz	1,26 qm

=

40,66 qm

Reine Wohnfläche Wohnung 8

40,66 qm

Wohnung 9 (Appartement)

Diele	1,55 x 1,40 =	2,17 qm
Bad	1,55 x 2,30 =	3,57 qm
Küche	1,60 x 3,80 =	6,08 qm
Wohnraum	4,15 x 7,36 =	30,54 qm
		42,36 qm
	ab 3 % Putz	1,27 qm
		41,09 qm
zu Balkon	$\frac{2,45 \times 1,20}{2} =$	1,47 qm

=

42,56 qm

Reine Wohnfläche Wohnung 9

42,56 qm

4. Obergeschoß

Wohnung 10 (3 ZKB)

Flur	3,59 x 1,30 =	4,67 qm
WC	1,00 x 2,40 =	2,40 qm
Küche	2,59 x 2,40 =	6,22 qm
Essplatz	2,60 x 3,80 =	9,88 qm
Wohnraum	4,00 x 7,36 =	29,44 qm
Flur	1,00 x 2,40 =	2,40 qm
Bad	1,76 x 2,40 =	4,22 qm
Elternzimmer	4,19 x 3,80 =	15,92 qm
Kinderzimmer	2,86 x 4,72	
ab Entlüftung	0,86 x 0,26 =	13,28 qm
		88,43 qm
	ab 3 % Putz	2,65 qm
		85,78 qm
zu Balkon	$\frac{2,45 \times 1,20}{2} =$	1,47 qm

=

87,25 qm

Reine Wohnfläche Wohnung 10

87,25 qm

Wohnung 11 (Appartement)

Diele	1,74 x 2,40 =	4,18 qm
Putzkammer	0,74 x 2,40	
ab Entlüftung	0,60 x 0,20 =	1,66 qm
Bad	1,60 x 2,20 =	3,52 qm
Küche	1,60 x 2,42 =	3,87 qm
Schlafnische	3,27 x 2,40	
	+ 3,13 x 0,24 =	8,60 qm
Wohnraum	4,25 x 4,72 =	20,06 qm
		41,89 qm
	ab 3 % Putz	1,26 qm

=

40,63 qm

Reine Wohnfläche Wohnung 11

40,63 qm

Wohnung 12 (Appartement)

Diele	1,55 x 1,40 =	2,17 qm
Bad	1,55 x 2,30 =	3,57 qm
Küche	1,60 x 3,80 =	6,08 qm
Wohnraum	4,15 x 7,36 =	30,54 qm
		42,36 qm
	ab 3 % Putz	1,27 qm
		41,09 qm
zu Balkon	$\frac{2,45 \times 1,20}{2} =$	1,47 qm

=

42,56 qm

Reine Wohnfläche Wohnung 12

42,56 qm

Mannheim, den 16. November 1976
/mü

Der Architekt:
HORST BASEL
FREIER ARCHITEKT
68 MANNHEIM-NECKARAU
RHEINGOLDSTRASSE 17