

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 ¹

Gültig bis: 25.02.2031

Registriernummer ² BW-2021-003550017

1

Gebäude

| | |
|---|--|
| Gebäudetyp | Mehrfamilienhaus freistehend |
| Adresse | Speyerer Straße 51, 68799 Reilingen |
| Gebäudeteil | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1970 |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 1999 |
| Anzahl Wohnungen | 3 |
| Gebäudenutzfläche (A _N) | 525,1 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³ | Heizöl |
| Erneuerbare Energien | Art: Solarthermie Verwendung: WW-Bereitung |
| Art der Lüftung/Kühlung | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung) |



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

engiwo.de[®]

– ein Service der archaeus.digital GmbH –

Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler

Im Hollergrund 3

28357 Bremen

engiwo.de

archaeus.digital GmbH

Im Hollergrund 3

28357 Bremen

Tel 0421.2412403

BAFA-152417

Norbert

Schnitzler

Digital unterschrieben von Norbert Schnitzler
DN: cn=Norbert Schnitzler, o=engiwo.de, ou, email=nschnitzler@archaeus.de, c=DE
Datum: 2021.02.26 09:50:43 +01'00'

26.02.2021

Datum

Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater
Unterschrift des Ausstellers

¹) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ²) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragsstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen

³) Mehrfachangaben möglich ⁴) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

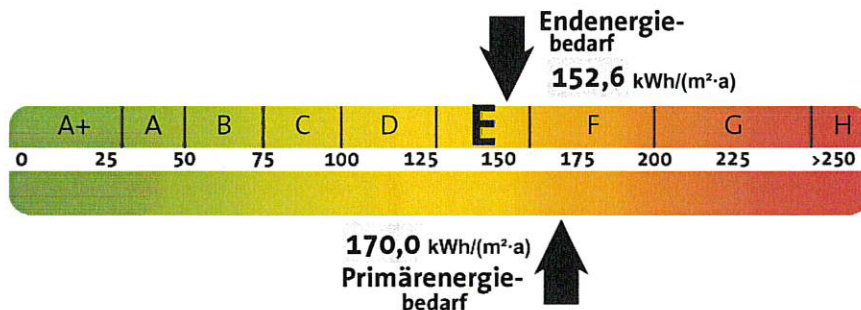
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 ¹

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer ² BW-2021-003550017

2

Energiebedarf dieses Gebäudes



Anforderungen gemäß EnEV ⁴:

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

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

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete 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 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

152,6 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: | % |
| Art: | Deckungsanteil: | % |
| Art: | Deckungsanteil: | % |

Ersatzmaßnahmen ⁶

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

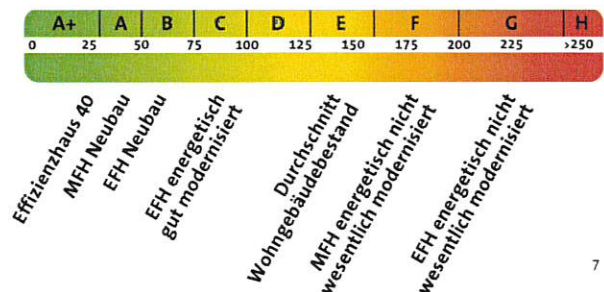
- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: kWh/(m²·a)

Vergleichswerte Endenergie



7

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.

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³freiwillige Angabe

⁴nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV ⁵nur bei Neubau

⁶nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG ⁷EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

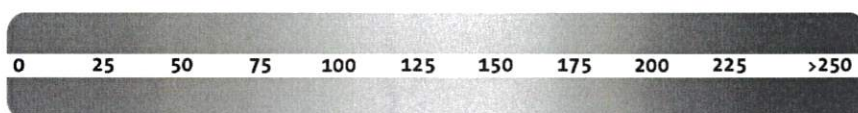
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 ¹

Erfasster Energieverbrauch

3

Energieverbrauch dieses Gebäudes



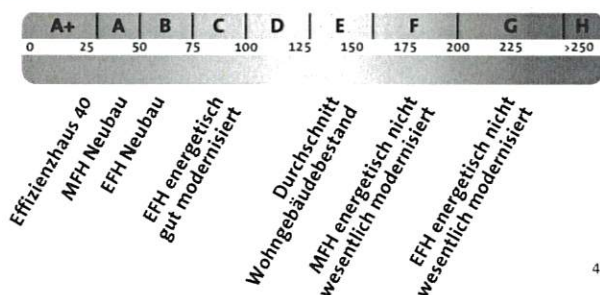
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

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 | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

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 ($A_{n,0}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 ¹

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² BW-2021-003550017

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

| Nr. | Bau- oder Anlagenteile | Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten | empfohlen | | (freiwillige Angaben) | |
|-----|------------------------|--|---|-------------------------------------|------------------------------|---|
| | | | in Zusammenhang mit größerer Modernisierung | als Einzelmaßnahme | geschätzte Amortisationszeit | geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie |
| 1 | Rolllädenkästen | Dämmung der Rolllädenkästen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

☐ Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 ¹

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

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

Erneuerbare Energien – Seite 1

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

Energiebedarf – Seite 2

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

Primärenergiebedarf – Seite 2

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

Endenergiebedarf – Seite 2

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

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

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

Endenergieverbrauch – Seite 3

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

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

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von 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.

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Zwischen

dem Unterländer Evang. Kirchenfonds, vertreten durch die Evang.
Pflege Schönauf in Heidelberg

als Grundstückseigentümer

und

Herrn Wolf Rüdiger Brill, Stahlgroßhandelskaufmann und Frau
Irene Brill geb. von Trott zu Solz in Wiesloch, Baiertaler Str. 82

als Erbbauberechtigte

wird folgender

Vertrag

über die Bestellung eines Erbbaurechts

abgeschlossen.

§ 1

Der Unterländer Evang. Kirchenfonds bestellt an dem im Grundbuch
von Reilingen eingetragenen, auf Gemarkung Reilingen gelegenen
Grundstück Igb.Nr. 5711, Bauplatz im Flächenmaß von 8 a 33 qm
zugunsten des Herrn Wolf Rüdiger Brill, Stahlgroßhandelskaufmann
und dessen Ehefrau Irene geb. von Trott zu Solz in Wiesloch in
Mithberechtigung zu je 1/2 Anteil

zum Zwecke der Errichtung eines Wohnhauses

ein Erbbaurecht im Sinne der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. 1. 1919.

Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tage der Eintragung im Grundbuch und erlischt
mit dem Ablauf des 99. Jahres.

§ 2

Die Bauwerke sind innerhalb eines Zeitraumes von 2 Jahren vom Tage der Vertragsbeur-
kundung an nach Maßgabe des Baubescheids bezugsfertig herzustellen. Nachträgliche bauliche
Änderungen sowie jede Art baulicher Einrichtungen bedürfen vor Ausführung der Genehmigung
des Grundstückseigentümers, selbst wenn dafür eine baupolizeiliche Genehmigung nicht erforder-
lich ist. In diesem Fall bleibt eine Erhöhung des Erbbauzinses vorbehalten.

Nach Erstellung des Baubescheids haben die Erbbauberechtigten einen Satz der baupolizei-
lich genehmigten Pläne zu den Akten des Grundstückseigentümers vorzulegen.

Für Rechts- und Sachmängel des Grundstücks wird keine Gewähr geleistet.

§ 3

Die Nutzungsentschädigung vom 11. März 1969 ab bis zur Eintragung
des Erbbaurechts im Grundbuch und der Erbbauzins vom Tag der Eintragung des Erbbaurechts
ab beträgt jährlich 667,-- DM

-Sechshundertsechzig Deutsche Mark-

Die Nutzungsentschädigung und der bis Martini 1969 geschuldete Erbbauzins nebst
einer einmaligen Verwaltungsgebühr von 30,-- DM ist alsbald nach erfolgter Genehmigung
dieses Vertrages gemäß § 23 an die Evang. Pflege Schönauf in Heidelberg kostenfrei zu bezahlen.

Im Übrigen ist der Erbbauzins jeweils im voraus auf Martini (11. November) zu entrichten. Rückstände sind in Höhe des jeweiligen Diskontsatzes der Landeszentralbank, mindestens jedoch mit 4% zu verzinsen.

Der berechnete Erbbauzins geht von der Überbauung des Erbbaugeländes zu Wohnzwecken aus.

Gewerbliche Anlagen, Betriebsstätten, Verkaufsstellen oder Versammlungsräume dürfen nur mit Einwilligung des Grundstückseigentümers errichtet werden. In diesem Fall bleibt die Erhöhung des Erbbauzinses vorbehalten.

Ändern sich die wirtschaftlichen oder geldlichen Verhältnisse allgemein oder hinsichtlich des Grundstückswertes in dem Maße, daß der vereinbarte Erbbauzins für den Eigentümer oder den Erbbauberechtigten nicht mehr angemessen sein sollte (hinsichtlich des Grundstückswertes um mehr als 25%), so kann jede Partei verlangen, daß der dann angemessene Erbbauzins neu festgesetzt wird.

§ 4

Dem Grundstückseigentümer steht ein Helmfallanspruch zu, wenn die Erbbauberechtigten

- 1) mit Erbbauzinsen in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand sind,
- 2) mit Hypothekenzinsen oder Tilgungsraten länger als ein Jahr im Rückstand sind,
- 3) ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht erfüllen,
- 4) mit Steuerverpflichtungen oder anderen öffentlich-rechtlichen Abgaben und Gebühren länger als ein Jahr rückständig sind oder auch schon vorher wegen solcher Rückstände betrieben werden,
- 5) das Erbbaurecht veräußern, bevor mit der Bebauung des Grundstücks begonnen worden ist,
- 6) das Grundstück oder die Gebäude für Zwecke benutzen, die gegen die christliche Glaubens- und Sittenlehre verstoßen.

§ 5

Die Erbbauzinsforderung des Grundstückseigentümers ist durch Eintragung im Grundbuch gemäß § 9 der Erbbaurechtsverordnung dinglich zu sichern; dieser Eintrag erhält dauernden Rang vor dem im § 10 vereinbarten Vorkaufsrecht und vor allen Rechten Dritter.

Bei einer Erhöhung des Erbbauzinses (§§ 2, 3 und 9) sind die Erbbauberechtigten verpflichtet, das Erbbaurecht in Höhe des neu festgesetzten Erbbauzinses zu belasten.

§ 6

Die Erbbauberechtigten verpflichten sich, die Bauwerke und Anlagen in ordnungsmäßigem und zweckentsprechendem Zustand zu erhalten und im Falle der Zerstörung wieder anzubauen.

Die Erbbauberechtigten tragen die bei Erschließung des Geländes entstehenden Straßen-, Wasserleitungs- und Kanalkosten sowie alle sonstigen Kosten und öffentlich-rechtlichen Beiträge, die aus der Überbauung des Grundstücks folgen. Soweit der Grundstückseigentümer für die genannten Kosten unmittelbar haftet, haben ihm die Erbbauberechtigten Ersatz zu leisten.

§ 7

Die Erbbauberechtigten haben die öffentlich- und privatrechtlichen Abgaben, Lasten und Pflichten, die den Grundstücks- und Gebäudeeigentümer als solchen treffen, mit Wirkung vom 1. Januar 1969 zu tragen.

§ 8

Zur Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden bedürfen die Erbbauberechtigten der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Dieser wird seine Zustimmung zur Belastung nur für solche Pfandlasten erteilen, deren Tilgung während der Dauer des Erbbaurechts sichergestellt und spätestens 5 Jahre vor Ablauf des Erbbauvertrages abgewickelt ist.

§ 9

Jede Veräußerung des Erbbaurechts ist nur mit Genehmigung des Grundstückseigentümers zulässig. Bei der Veräußerung muß der Erwerber sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag ausdrücklich übernehmen.

Der Grundstückseigentümer kann in solchen Fällen die Erhöhung des Erbbauzinses nach Maßgabe etwa veränderter Verhältnisse verlangen.

§ 10

Dem jeweiligen Grundstückseigentümer steht für jeden Fall der Veräußerung ein dingliches Vorkaufsrecht gemäß § 1094 ff. BGB am Erbbaurecht zu. Der Anspruch auf Ausübung des Vorkaufsrechts erlischt, wenn der Grundstückseigentümer nicht binnen 2 Monaten nach Empfang einer ihm von dem jeweiligen Veräußerer zu übersendenden Abschrift des Veräußerungsvertrages die Ausübung des Vorkaufsrechts schriftlich erklärt hat.

§ 11

Nach Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf steht den Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung zu nach näherer Maßgabe des § 31 ErbbauVO.

§ 12

Läuft die Vertragsdauer ab, ohne daß das Erbbaurecht gemäß §§ 27 oder 31 ErbbauVO verlängert oder erneuert worden ist, so gehen die auf dem Erbbaugrundstück vorhandenen Bauten als wesentliche Bestandteile des Grundstücks in das Eigentum des Grundstückseigentümers über.

Als Entschädigung zahlt der Grundstückseigentümer an die Erbbauberechtigten $\frac{2}{3}$ des gemeinen Wertes, den das Bauwerk zu diesem Zeitpunkt hat.

Die Entschädigung wird durch drei Sachverständige bestimmt, von denen der Grundstückseigentümer und die Erbbauberechtigten je einen ernennen, während der dritte von diesen bestellt wird. Kommt keine Einigung zu Stande, so wird der dritte Sachverständige durch den örtlich zuständigen Landrat ernannt.

Beim Heimfall (§ 4) wird als Entschädigung nicht mehr gewährt, als was der Grundstückseigentümer bei einer Übertragung des Erbbaurechts an einen Dritten oder bei Weiterveräußerung des Geländes für die Bauwerke erhält.

§ 13

Sämtliche durch die Bestellung des Erbbaurechts entstehenden öffentlichen Abgaben und Kosten einschließlich der Kosten für die Vermessung und Vermarkung der Erbbaugrundstücke oder der anteiligen Baulandumlegungskosten haben die Erbbauberechtigten zu tragen.

Ebenso tragen die Erbbauberechtigten sämtliche Kosten, die bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf oder Heimfall entstehen.

§ 14

Ist das Erbbaugrundstück vermietet oder verpachtet, so haben sich die Erbbauberechtigten ohne Mitwirkung des Grundstückseigentümers mit dem Nutzungsberechtigten wegen vorzeitiger Aufhebung des Miet- oder Pachtverhältnisses und wegen etwaiger Entschädigung zu einigen.

§ 15

Der Grundstückseigentümer kann das Erbbaugrundstück während der Dauer des Erbbaurechts den jeweiligen Erbbauberechtigten zu Eigentum übertragen, wenn sie ihm ein anderes geeignetes Gelände zum Tausch anbieten, das für den Grundstückseigentümer nach dessen pflichtgemäßem Ermessen den gleichen Wert besitzt wie das Erbbaugrundstück ohne die auf dem Erbbaurecht erstellten Bauten.

Die Kosten des Tauschvertrages und die Grunderwerbsteuer für sämtliche Grundstücke sind von den Erbbauberechtigten zu tragen.

§ 16

Die Erbbauberechtigten tragen die gesamte aus der Benutzung des Grundstücks folgende Schadenshaftung.

§ 17

Für alle Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Ort, an dem sich der Sitz der Verwaltung befindet, der Gerichtsstand.

§ 18

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, finden die Bestimmungen der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (RGBl. Seite 72) Anwendung.

§ 19

Der Grundstückseigentümer behält sich den Rücktritt von diesem Vertrag vor, falls durch behördliche Anordnung, Maßnahme oder Auflage der Inhalt des Vertrages geändert und der Grundstückseigentümer durch diese Änderung beschwert werden sollte.

§ 20

Die Erbbauberechtigten haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner. Dem Grundstückseigentümer gegenüber ist jeder Erbbauberechtigte zur Vertretung der anderen Berechtigten und zur Entgegennahme von Erklärungen mit Wirkung für und gegen alle Beteiligten berechtigt.

§ 21

Der Grundstückseigentümer ist jederzeit berechtigt, den Einheitswert des Erbbaugrundstücks ohne Gebäude einschließlich aller künftigen Wertfortschreibungen bei dem zuständigen Finanzamt zu erheben.

§ 22

Bestimmungen dieses Vertrages, die nicht als dinglicher Inhalt des Erbbaurechts vereinbart werden, sind schuldrechtlich wirksam.

§ 23

Die Genehmigung dieses Vertrages durch den Evang. Oberkirchenrat in Karlsruhe bleibt vorbehalten.

Heidelberg/Wiesloch, den 24. 3. 1969

Der Grundstückseigentümer:

Für den Unterl. Evang. Kirchenfonds:
Evang. Pflege Schönau in Heidelberg

(Siegel) gez. Dr. Meller

Die Erbbauberechtigten:

U.
(Wolf Rüdiger Brill)

U. *Wwe. Brill geb. v. Trott zu Solz*
(Irene Brill geb. von Trott zu Solz)

AZ: 53/31 - 5890/69

Genehmigt

Karlsruhe, den 11. April 1969

Evang. Landeskirche in Baden

Evang. Oberkirchenrat

Im Auftrag:

(Siegel) gez. Ostmann



Beglaubigte Abschrift

Geschehen zu **Heidelberg** am zwölften Mai neunzehnhundertneunundsechzig
- 12. Mai 1969 -

Vor dem Notariat **II Heidelberg**

Gegenwärtig: **Justizrat Schaaf in Heidelberg als Notar**

Anwesend sind:

1) für

gesetzlich vertreten durch den Evang. Oberkirchenrat Karlsruhe, dieser vertreten durch die
Evang. Pflege Schönau in Heidelberg,

Herr **Helmuth F u h r e r**, Kirchenverwaltungsoberssekretär,
in Heidelberg, Zähringer-Str. 18,

handelnd auf Grund der dieser Urkunde in Urschrift beigefügter Vollmacht vom 11. 4. 1969
und 12. Mai 1969

Herr **Wolf-Rüdiger B r i l l**, Stahlgroßhandelskaufmann,
wohnhaft in Wiesloch, Baiertaler Straße Nr. 82,

als dessen Ehefrau: **Irone B r i l l**, geb. von Trott zu Solz,
wohnhaft ebenda, beide im gesetzlichen Güterstand lebend.

der Erschienenen zu 1 dem Notar persönlich bekannt, die Erschienenen zu 2 und 3 ausgewiesen durch
durch Vorlage ihrer Personalausweise.

unbedenklich geschäftsfähig, die Ehegatten ohne Ehevertrag lebend, mit gegenseitiger Einwilligung
handelnd,

Die Erschienenen erklären zur Beurkundung den folgenden

Erbbauvertrag

Wir nehmen Bezug auf den dieser Urkunde als Anlage beigefügten, von den Vertragspartei
unterzeichneten Erbbauvertrag, bekennen uns zum Inhalt der Anlage und geben hierdurch die
darin enthaltenen Erklärungen ab.

Grundbucheklärungen

Die Beteiligten sind darüber einig, daß das im § 1 der Anlage bezeichnete Erbbaurecht an
Lgb. Nr. 5711 zu Gunsten der Erschienenen zu Ziff. 2 und 3 in Mitberechtigung zu je 1/2 Anteil
entstehen soll. Sie bewilligen und die Erwerber beantragen einzutragen

1. Im Grundbuch für das Grundstück: das vereinbarte Erbbaurecht,
2. In dem anzulegenden Erbbaugrundbuch:

- a) die vereinbarten Bestimmungen über den Inhalt des Erbbaurechts, wie sie sich ergeben aus § 1, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 4 Satz 1, §§ 4, 6, 8 Satz 1, § 9 Abs. 1 Satz 1, §§ 11, 12, 13 Abs. 2,
- b) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks:
 1. den vereinbarten Erbbauzins gemäß § 3 Abs. 1 und 2 Satz 1 und 2,
 2. das vereinbarte Vorkaufsrecht für jeden Fall der Veräußerung nach Maßgabe von § 10 der Anlage.

Die Rechte sollen Rang erhalten in der vorstehenden Reihenfolge.
Alle Eintragungen dürfen nur gleichzeitig erfolgen.

Schluß

1. Die Erwerber beantragen Befreiung von den Grundbuchgebühren und versichern; daß die Voraussetzungen von § 1 des Gesetzes über Gebührenbefreiungen beim Wohnungsbau vorliegen.
2. Die Erwerber beantragen ¹ beglaubigte Grundbuchabschriften nach Vollzug der Eintragung des Erbbaurechts.
3. Ausfertigung erhalten: der/die Erschienene(n) zu 2, die Evang. Pflege Schönau in Heidelberg (3 Stück), das Grundbuchamt und das Finanzamt (2 Stück) mit dem Antrag auf Befreiung von der Grunderwerbsteuer, wobei die Erwerber versichern, daß sie binnen 5 Jahren ein steuerbegünstigtes Wohnhaus auf dem Erbbaugrundstück erstellen werden.

Hierüber diese Niederschrift,
welche nebst der Anlage den Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen und von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben wurde, wie folgt:

gez. Helmut Fuhrer
gez. Wolf-Rüdiger Brill
gez. Irene Brill geb. v. Trott zu Solz
gez. Schaaf (Notar)

-----II H 654/69-----

Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift mit der Urschrift wird beglaubigt.



Heidelberg, den 21. Mai 1969
Notariat II Heidelberg

Justizrat (Schaaf) als Notar

Eheleute
Wolf-Rüdiger B r i l l

STIFTUNG SCHOENAU

EL 8.11.29

Stiftung Schönau Postfach 10 22 20 69012 Heidelberg

Irene von Trott zu Solz
Hottelstedt 64
99439 Am Ettersberg
Deutschland

grundstuecke@StiftungSchoenau.de
Fon 0162 2955 574

Aktenzeichen 505401
(bei Beantwortung bitte angeben)

Heidelberg, den 28.10.24

Debitor: 505401

Sehr geehrte Frau von Trott zu Solz,

wir erlauben uns auf die am 11. November fällige Pacht-/Erbbauszinszahlung in Höhe von
1.784,99 € hinzuweisen.

Der Betrag wird abgebucht.

Freundliche Grüße
Ihre Stiftung Schönau

Rechnungsanschrift
Stiftung Schönau
Zähnerstraße 18
69115 Heidelberg

Vorstand: Ingo Strugalla
Steuernummer 32082/02882

Fon: 06221 9109 - 0
www.StiftungSchoenau.de

Evangelische Bank eG
IBAN DE72 5206 0410 0000 4153 24
BIC GENODEF1EK1

Sparkasse Heidelberg
IBAN DE87 6725 0020 0000 0206 56
BIC SOLADES1HDB

Sparkasse Neckartal-Odenwald
IBAN DE68 6745 0048 0003 0017 40
BIC SOLADES1MOS

Ein Unternehmen der Evangelischen Landeskirche in Baden