

DIPLOM-SACHVERSTÄNDIGE  
ASTRID H. SPRENGER-HENTSCHEL

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

**Amtsgericht Heidelberg**  
**Vollstreckungsgericht**  
**Kurfürsten-Anlage 15**  
**69115 Heidelberg**

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

Wallstraße 2  
69123 Heidelberg

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

Datum: 03.05.2024  
Zeichen: 29-23

**Az.: 1 K 131/23**

**Verkehrswertermittlung**

**(Marktwert)**

gemäß § 194 BauGB

Versteigerungsobjekt:

Einfamilien-Wohngebäude, „Bungalow“, Baujahr 2004

**gemäß Plan** bestehend aus Erdgeschoss und Speicher, nicht unterkellert  
Erdgeschoss mit Diele, Flur, 2 Kinderzimmer, 1 Elternzimmer, Bad, Küche und  
Wohnzimmer mit Essbereich, Wohnfläche ca. 129 m<sup>2</sup>,  
Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche, vermutlich Leerstand

in

Friedrich-Blink-Straße 2  
74925 Epfenbach

**Anmerkung:**

Auf dem Grundstück befinden sich das Versteigerungsobjekt sowie ein Doppelhaus. Rechtlich handelt es sich um Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz.



**Verkehrswert:** € 268.000,--

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. Wertermittlungsgrundlagen</b>	Seite 5
1.1. verwendete Unterlagen	Seite 5
1.2. gesetzliche Grundlagen	Seite 6
1.3. Literatur (auszugsweise)	Seite 7
<b>2. Vorbemerkungen</b>	Seite 8
2.1. Auftraggeber	Seite 8
2.2. Versteigerungsobjekt	Seite 8
2.3. Ortstermin	Seite 8
2.4. Stichtage	Seite 9
2.4.1. Wertermittlungsstichtag	Seite 9
2.4.2. Qualitätsstichtag	Seite 9
<b>3. Rechtliche Gegebenheiten</b>	Seite 9
3.1. Grundbuchstand	Seite 9
3.2. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	Seite 10
3.3. Sonstiges	Seite 10
<b>4. Grundstücksbeschreibung</b>	Seite 10
<b>5. Gebäudebeschreibung</b>	Seite 11
5.1. Bauweise	Seite 11
5.2. Raumaufteilung und Ausstattung	Seite 12
5.2. Außenanlagen	Seite 13

---

<b>6. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen</b>	Seite 13
6.1. Vorbemerkung	Seite 13
6.2. Gemeinschaftseigentum	Seite 14
6.3. Sondereigentum und Sondernutzungsrecht	Seite 14
<b>7. Wertermittlung</b>	Seite 15
7.1. Einleitung	Seite 15
7.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 15
7.3. Bodenwertermittlung	Seite 16
7.4. Sachwertermittlung	Seite 17
7.5. Anpassung an den Grundstücksmarkt	Seite 20
7.6. Ertragswertermittlung	Seite 21
<b>8. Zusammenfassung</b>	Seite 23
<b>9. Anlagen</b>	Seite 24
<b>10. Fotodokumentation</b>	Seite 25



## **1. Wertermittlungsgrundlagen**

### **1.1. Verwendete Unterlagen:**

- *Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Epfenbach, Blatt 1549, Grundbuchauszug vom 15.11.2023*
- *Grundrisse Bungalow und Doppelhaushälften*
- *Teilungserklärung Notar Uwe Hämel, Viernheim vom 16.04.2004, UR H 325/2004*
- *Änderung der Teilungserklärung Notar Uwe Hämel, Viernheim vom 22.06.2004, UR H 562/2004*
- *Lageplan, zeichnerischer Teil mit Anlagen*
- *Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.06.2022*
- *Pläne aus dem Bauantrag vom 10.11.2003*
- *Wohnflächenberechnung und Berechnung des Umbauten Raums vom 10.11.2003*
- *Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.01.2004, LRA Rhein-Neckar-Kreis*
- *Baubeschreibung aus dem Bauantrag*
- *Energieausweis vom 27.10.2022, Harsche Energieberatung Bad Breisig*
- *Geoportal Baden-Württemberg*
- *BORIS-BW, Bodenrichtwerte für Baden-Württemberg*
- *Internetseite Gutachterausschuss östlicher Rhein-Neckar-Kreis bei der Stadt Sinsheim*
- *Trendmeldung GAA bei der Stadt Sinsheim, Immobilien 2. Hj. 2022 und 1. Hj. 2023*
- *Flächennutzungspläne Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt von 2022*
- *einschlägige Immobilienportale, z.B. ImmoScout, Immonet etc.*
- *Internetseite der Gemeinde Epfenbach*
- *Erhebungen im Ortstermin*
- *Ortsplan der Gemeinde Epfenbach*

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

- ImmoWertV  
Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021, gültig ab 01.01.2022
- BauGB,  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 geändert worden ist.
- BBodSchG  
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2011 geändert worden ist.
- WEG  
Gesetz über das Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021, geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 07.11.2022
- BGB  
Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Oktober 2023
- ErbbauRG  
Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 01.10.2013
- WoFIV  
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003
- II. BV,  
Zweite Berechnungsverordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990, zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007
- BelWertV  
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken vom 12.05.2006, zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 14.10.2022, Beleihungswertermittlungsverordnung
- GEG  
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023
- BetrKV,  
Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003, die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 geändert worden ist.
- LBO  
Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023
- BauNVO  
Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 geändert worden ist.
- TrinkwV  
Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch, Trinkwasserverordnung vom 20. Juni 2023
- FlurbG  
Flurbereinigungsgesetz vom 14.07.1953 in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008
- BewG  
Bewertungsgesetz vom 16.10.1934 in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991, zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023

### 1.3. Literatur (auszugsweise):

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



## 2. Vorbemerkung

### 2.1. Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg  
Vollstreckungsgericht  
Kurfürstenanlage 15  
69115 Heidelberg

Beschluss vom 15. November 2023

Az.: 1 K 131/23

### 2.2. Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Epfenbach Blatt 1549

364/1000 Miteigentumsanteil an den Räumen Nr. 3 im Erdgeschoss und Speicher des Einfamilienhauses sowie dem ausschließlichen Nutzungsrecht an der blau schraffierten Grundstücksfläche

an Grundstück Gemarkung Epfenbach, Flurstück 13390, Gebäude- und Freifläche Friedrich-Blink-Straße 2, 2 a, 2 b 1.137 m<sup>2</sup>

### 2.3. Ortstermin:

Die Eigentümerin wurde mit Schreiben vom 27.11.2023 über die Beauftragung der Unterzeichnerin informiert und um Übersendung diverser Unterlagen sowie um Vereinbarung eines Besichtigungstermins gebeten.

Eine Reaktion erfolgte nicht. Entsprechend der Ankündigung im Schreiben erfolgte die Besichtigung des Anwesens daher ohne gesonderte Anberaumung eines Termins am 20. Januar 2024. Die Besichtigung erfolgte durch die Unterzeichnerin ohne Teilnahme eines der Verfahrensbeteiligten.

Vor Ort wurde festgestellt, dass der Name am Klingelschild des Wertermittlungsobjekts mit dem der Eigentümerin identisch ist; die Korrespondenz erfolgte an die vom Gericht mitgeteilte Anschrift der Eigentümerin. Aufgrund des optischen Gesamteindrucks ist davon auszugehen, dass das Objekt nicht -mehr- von der Eigentümerin genutzt wird und Leerstand gegeben ist.

## 2.4. Stichtage:

2.4.1. Wertermittlungsstichtag 20. Januar 2024

2.4.2. Qualitätsstichtag 20. Januar 2024

## 3. Rechtliche Gegebenheiten

### 3.1. Grundbuchstand:

#### Bestandsverzeichnis

##### laufende Nr. 1

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Epfenbach Blatt 1549

364/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 13390	Friedrich-Blink-Straße 2, 2 a, 2 b	11 a 37 m <sup>2</sup>
	Gebäude- und Freifläche	

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit der Nummer 3 bezeichneten Räumen im Erdgeschoss und Speicher des Einfamilienhauses Nr. 3.

- dem jeweiligen Eigentümer dieses Wohnungseigentums steht das ausschließliche Nutzungsrecht an der im Lageplan mit blau schraffierten Grundstücksfläche zu.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen, eingetragen im Grundbuch Nr. E 1540 und E 1549 gehörenden Sondereigentumsrechten beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte auf die Eintragungsbewilligungen vom 16.04.2004 - UR Nr. H 325/2004 - und vom 22. Juni 2004 - UR H 562/2004, Notar Uwe Hämel, in Viernheim Bezug genommen.

Eingetragen am 30. Juli 2004

#### Abteilung II:

##### laufende Nr. 2

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 27.09.2023 (1 K 131/23).

Eingetragen am 28.09.2023



### 3.2. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:

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

*Gemäß von der Gläubigerin übermittelten Unterlagen ist für das Grundstück keine Eintragung ins Baulastenverzeichnis vorhanden.*

*Gemäß weiterer Auskunft aus dem Jahr 2022 handelt es sich bei dem Grundstück nicht um eine Altlasten-Verdachtsfläche.*

*Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen sind, sind in der Verkehrswertschätzung nicht berücksichtigt.*

### 3.3. Sonstiges:

*Die Wertermittlung wurde auf der Basis des besichtigten Objekts sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung sowie die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit der Genehmigung wurden nicht geprüft. Die nachfolgende Wertermittlung unterstellt die formelle und materielle Legalität des Bewertungsobjekts und seiner Nutzung.*

*Soweit dieser Bewertung keine schriftlichen Auskünfte der Behörden beigelegt sind, wurden diese jeweils mündlich eingeholt.*

## 4. Grundstücksbeschreibung

*Das unregelmäßig geschnittene Grundstück liegt in der Gemeinde Epfenbach in Hanglage, nördlich des Ortskerns in ruhiger Wohnlage.*

*Das Grundstück wird im Norden durch die Friedrich-Blink-Straße begrenzt, im Osten durch einen Weg, „Knappenjockel“. Im Westen angrenzend bebaute Grundstücke.*

*Das Grundstück liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan, unbeplanter Innenbereich. Die Bebauung richtet sich daher nach § 34 BauGB, Einfügen in die nähere Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung. In der 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Epfenbach vom 28.04.2022 befindet sich das Grundstück in einem mit „M“ bezeichneten Bereich als gemischte Baufläche. Diese Bezeichnung findet sich auch im Bodenrichtwertportal BORIS-BW.*

*In der Umgebung vorwiegend Wohnbebauung, zudem Kindergarten, Kirche mit Gemeindehaus sowie gemischt genutzte Objekte. Zum Zeitpunkt der Besichtigung konnten keine störenden Emissionen festgestellt werden.*

Das Grundstück ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt. Auf dem Grundstück befinden sich zwei Gebäude mit drei Wohneinheiten. Vorhanden ist ein Zweifamilien-Wohngebäude als Doppelhaushälfte sowie ein Einfamilienwohngebäude, das Wertermittlungsobjekt.

Für die insgesamt drei Einheiten bestehen gemäß der Teilungserklärung Sondernutzungsrechte an einzelnen Grundstücksflächen zur jeweils ausschließlichen Nutzung durch den Berechtigten. Ferner sind Gemeinschaftsflächen sowie ein gemeinschaftliches Gebäude für die Heizung, Flüssiggas, vorhanden. Hinsichtlich der Aufteilung bzw. Zuordnung der einzelnen Flächen wird auf die beigefügten Pläne aus der Teilungserklärung verwiesen.

Einwohner:	ca. 2.500 Quelle: Internetseite der Gemeinde Epfenbach
Entfernungen:	nächstgelegene größere Einkaufsmöglichkeit in Lobbach-Waidwimmersbach, ca. 8 km
Schulen:	Grund-, Haupt- und Werkrealschule am Ort (Merian-Schule), Gymnasium in Neckarbischofsheim
Kindergarten:	zwei kirchliche Kindertagesstätten, evangelisch und katholisch
Autobahnanschluss:	BAB 6, Mannheim-Heilbronn Anschlussstelle Sinsheim, 14 km
ÖPNV:	Busverbindungen nach Sinsheim und Reichartshausen In Waibstadt Anschluss an S-Bahn nach Heidelberg nächstgelegener Bahnhof mit überregionalen Verkehrsverbindungen in Heidelberg, ca. 24 km

## **5. Gebäudebeschreibung und Ausstattung**

Die nachfolgende Beschreibung beruht auf den Angaben in der Baubeschreibung aus den Bauakten. Mangels Innenbesichtigung konnte nicht geprüft werden, inwieweit die Pläne mit der tatsächlichen Nutzung übereinstimmen.

Beschrieben wird hier nur das Sondereigentum, Einfamilienwohngebäude sowie die zur Sondernutzung zugewiesenen Flächen.

### **5.1. Bauweise**

Einfamilien-Wohngebäude, Erdgeschoss und Speicher, nicht unterkellert. Das Gebäude hat einen L-förmigen Zuschnitt.



Gemäß Bauakten handelt es sich um eine Massa-Fertighaus in Holztafel-Bauweise. Eine nähere Bau- und Ausstattungsbeschreibung liegt beim Bauamt der Gemeinde nicht vor. Da sich die Eigentümerin nicht gemeldet hat, wurden auch von dort keine Informationen zugänglich. Eine detaillierte Beschreibung der weiteren Ausstattung war nicht verfügbar.

Gründung	tragende Bodenplatte, Beton
Außenwände:	Holztafelbauweise, F 90 bzw. F 60
Innenwände:	Holztafelbauweise, F 90 bzw. F 60
Dach:	Satteldach mit Ziegeldeckung Holztragkonstruktion F 30 Mineralfaserdämmung
Heizung:	Gaszentralheizung, Gas bzw. Flüssiggas Die zentrale Heizanlage befindet sich in einem kleinen Holzgebäude auf dem Grundstück auf der gemeinschaftlichen Fläche. Diese Anlage ist insgesamt Teil des Bauvorhabens und versorgt zentral die drei auf dem Grundstück befindlichen Gebäude.
Fenster:	Kunststoff weiß, Isolierverglasung vermutlich aus dem Baujahr
Rollläden:	Kunststoff
Fensterbänke:	außen Aluminium
Haustür:	zweiteiliges Element bestehend aus einer Haustür aus Kunststoff sowie einem feststehenden Element mit Glasausschnitten.
Außenputz:	Rauputz, weiß gestrichen Sockel mit Glattstrich
Rinnen und Fallrohre:	Zink

## 5.2. Raumaufteilung und Ausstattung

**Gemäß Plan** besteht das Erdgeschoss aus Diele, Flur, 2 Kinderzimmern, 1 Elternzimmer, Bad, Küche und Wohnzimmer mit Essbereich. Die Wohnfläche beträgt gemäß Bauakten ca. 129 m<sup>2</sup>.

Zur Gebäudeausstattung im Inneren können keine Angaben gemacht werden. Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird eine dem Baujahr entsprechende Ausstattung ohne Modernisierung unterstellt.

## 5.2. Außenanlagen:

Als gemeinschaftliche Außenanlage der drei Einheiten sind nur der im Lageplan mit den Sondernutzungsrechten als „Privatweg“ bezeichnete Weg sowie das am Ende des Weges befindliche Heizungsgebäude vorhanden. Dieser Weg ist lediglich mit Schotter befestigt. Über diesen Weg erfolgt der Zugang zum Hauseingang an der Ostseite des Gebäudes.

Nachfolgend beschrieben werden nur die im Bereich des Sondernutzungsrechts des Wertermittlungsobjekts befindlichen und zur alleinigen Nutzung berechtigenden Außenanlagen beschrieben.

Treppenabgang vom Fußweg zum Hauseingang. Der Hauseingang liegt tiefer als der Weg; wegen der Höhendifferenz wurde eine Mauer aus Betonsteinen errichtet.

Von der Straße besteht eine Zufahrtsmöglichkeit auf eine mit Betonsteinen belegte Freifläche. Diese kann als Pkw-Stellplatz genutzt werden. Die im Lageplan eingezeichneten beiden Stellplätze im Bereich des Sondernutzungsrechts waren im Ortstermin nicht erkennbar. Dieser Teil des Sondernutzungsrechts ist zugewachsen; zum Zeitpunkt der Besichtigung war dieser gesamte Bereich zudem zugeschneit.

Auf der Westseite des Gebäudes befindet sich eine große überdachte Terrasse; der Boden ist mit Betonsteinen belegt.

Zu etwa  $\frac{3}{4}$  umlaufend um das Haus ist ein schmaler Weg aus Betonsteinen angelegt. Teilweise ist als Spritzschutz ein Streifen mit Kies errichtet.

Am Süden des Gartens befindet sich noch ein Gartenhaus.

## 6. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen

### 6.1. Vorbemerkung:

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

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

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



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

## 6.2. Gemeinschaftseigentum:

*Gemäß Teilungserklärung sind die insgesamt drei auf dem Grundstück befindlichen Gebäude jeweils so zu behandeln, als wäre keine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz erfolgt. Jeder Eigentümer ist für die Instandhaltung seines Gebäudes und Sondernutzungsrechts allein auf seine Kosten verantwortlich.*

*Gemäß dieser Teilungserklärung kann auf Verlangen eines Miteigentümers eine Erhaltungsrücklage gebildet werden, um Erhaltungs- und Reparaturmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum, somit im Wesentlichen der Heizung und dem gemeinschaftlichen Privatweg durchführen zu können. Ob eine solche Erhaltungsrücklage gebildet wurde, ist nicht bekannt.*

*Mängel am Gemeinschaftseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes konnten im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt werden. Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit der Heizung unterstellt.*

## 6.3. Sondereigentum und Sondernutzungsrecht

*Von außen machen das Gebäude wie auch die Außenanlagen (Sondernutzungsrecht) einen ungepflegten bis teilweise verwahrlosten Eindruck. Ausgehend von diesem Eindruck ist von einem seit längerer Zeit bestehenden Leerstand des Gebäudes auszugehen.*

*Nahezu die gesamten, mit Betonsteinen belegten Freiflächen sind mit Unkraut in den Fugen fast zugewachsen. Unkraut wächst in den Bruch- und Betonsteinen, die als Hangbefestigung des Wegs für das tiefer gelegene Wohnhaus als Stützmauer angelegt wurden.*

*Die weitere als Garten vorgesehene Fläche war in einem verwilderten Zustand. Wildwachsende Pflanzen reichen teilweise bereits bis an die Dachrinne, Unkraut in den Fugen, nicht zurückgeschnittene Bäume etc.*

*Der an der Straße befindliche Grundstücksteil, auf dem gemäß Plänen zwei Stellplätze angelegt werden sollten, ist zugewuchert. In welchem Zustand sich die als Stellplätze gedachte Fläche sich tatsächlich befindet, konnte im Ortstermin nicht geprüft und nicht festgestellt werden.*

*In einen Glasausschnitt in der Haustüranlage wurde eine Katzenklappe eingebaut.*

*Zu möglichen Mängeln weiteren im Sondereigentum können mangels Zutrittes zum Haus keine Angaben gemacht werden.*



## **7. Wertermittlung**

### **7.1. Einleitung:**

*Der Verkehrswert wird wie folgt definiert:*

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

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

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

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

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

### **7.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens:**

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

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

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

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

Bei Objekten mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts steht in der Regel die Eigennutzung im Vordergrund. Das Objekt war auch eigengenutzt. Aus diesem Grund wird der Verkehrswert zunächst aus dem Sachwert ermittelt. Der Sachwert ermittelt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der vorhandenen baulichen Anlagen.

Ergänzend wird noch eine Wertermittlung im Rahmen des Ertragswertverfahrens durchgeführt. Der Ertragswert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und des Ertrags der baulichen Anlage.

Zudem sind sonstige Wert beeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand in Folge unterlassener Instandhaltung oder aufgrund des Vorhandenseins von Baumängeln und/oder Bauschäden, soweit diese nicht bereits im Rahmen eines reduzierten Ertrags oder aber ggf. höheren Bewirtschaftungskosten berücksichtigt sind. Bei der Ertragswertermittlung wird die Wohnflächenermittlung aus den Bauakten zugrunde gelegt.

### 7.3. Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenrichtwert im Vergleichswertverfahren nach §§ 24-26 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln.

Nach Maßgabe von § 26 Abs. 2 ImmoWertV können auch geeignete objektspezifische Bodenrichtwerte angesetzt werden. Eine Eignung ist dann gegeben, wenn die Merkmale des Richtwertgrundstücks mit denen des Wertermittlungsobjekts hinreichend übereinstimmen

Haben sich die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt geändert oder liegen wertrelevante Abweichungen hinsichtlich der Merkmale des Richtwertgrundstücks vor, so sind diese durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.



Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert für die Mehrheit der Grundstücke innerhalb einer Richtwertzone bei in der Regel gleichen Nutzungsverhältnissen. Abweichungen z.B. hinsichtlich der individuellen Lage, Art und Maß der zulässigen oder vorhandenen baulichen Nutzung können auch zu Abweichungen hinsichtlich des Bodenwertes vom Bodenrichtwert führen.

Grundlage sind die vom Gutachterausschuss östlicher Rhein-Neckar-Kreis zum 01.01.2023 veröffentlichten Bodenrichtwerte, die aktuelle Marktsituation sowie ggf. eigene Markterkenntnisse.

Der Bodenrichtwert für Grundstück im Bereich des Wertermittlungsobjekt, Richtwertzone 31604008, beträgt gemäß BORIS-BW zum 01.01.2023 € 150,-- je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Der Wert bezieht sich auf beitragsfreies baureifes Land sowie die Ausweisung als gemischte Baufläche.

Dies ergibt folgende Bodenwertermittlung:

$$1.137 \text{ m}^2 \quad \times \quad 150,-- \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{€} \quad 170.550,--$$

$$\text{hiervon } 364/1.000 \text{ stel Miteigentumsanteil} \\ \text{entspricht} \quad = \quad \text{€} \quad 62.080,--$$

$$\text{Bodenwertanteil gerundet} \quad \text{€} \quad \underline{\underline{62.000,--}}$$

#### 7.4. Sachwertermittlung

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgte überschlägig auf der Basis der von der Gläubigerin zur Verfügung gestellten Grundrissplänen und Berechnungen aus den Bauakten. Es handelt sich um keine Flächenermittlung im Sinne der DIN 277, 1987; sie ist daher nur für diese Wertermittlung anwendbar.

$$\begin{array}{llllll} \text{EG:} & 12,10 \text{ m} & \times & 14,50 \text{ m} & = & 175,45 \text{ m}^2 \\ \text{abzgl.} & 7,80 \text{ m} & \times & 4,80 \text{ m} & = & \underline{37,44 \text{ m}^2} \\ & & & & & 138,01 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{llllll} \text{Speicher} & 12,10 \text{ m} & \times & 14,50 \text{ m} & = & 175,45 \text{ m}^2 \\ \text{abzgl.} & 7,80 \text{ m} & \times & 4,80 \text{ m} & = & \underline{37,44 \text{ m}^2} \\ & & & & & 138,01 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\text{Summe BGF} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{276 \text{ m}^2}}$$

*Typbeschreibung aus den NHK 2010, Anlage 4 ImmoWertV*

*Gebäudetyp 1.22*

*Einfamilien-Wohngebäude freistehend  
nicht unterkellert  
nicht ausgebautes Dachgeschoss*

*Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 zur ImmoWertV, Tabelle 1  
Ausstattungsstandard*

*Gebäudetyp 1.22*

Standardstufe	1	2	3	4	5
Freistehendes Einfamilienhaus	585	650	745	900	1.125

*Die Einordnung in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibungen der Gebäudestandards gemäß Anlage 4 der ImmoWertV.*

*Diese Einordnung ergibt sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und bezieht sich auf folgende Merkmale:*

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und Türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- sonstige technische Einrichtungen

*Mangels Innenbesichtigung sowie fehlender Vorlage der Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist keine vollständige Einschätzung des Ausstattungsstandards möglich. Es wird jeweils ein durchschnittlicher, dem Baujahr entsprechender Ausstattungsstandard zugrunde gelegt. Sollte die tatsächliche Ausstattung im Inneren des Gebäudes abweichen, so kann sich der Verkehrswert ggf. ändern.*





*Wertminderung wegen Alters linear*

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre  
gemäß Modellansatz ImmoWertV 2021  
wirtschaftliche Restnutzungsdauer  
geschätzt 60 Jahre

Minderung 25 % des Herstellungswertes	€ 96.417,--
Gebäudezeitwert incl. Baunebenkosten	€ 289.251,--
Gebäudezeitwert gerundet	€ 289.000,--

Zusammenfassung der Sachwerte:

Gebäudezeitwert	€ 289.000,--
zzgl. Außenanlagen, 4 % aus dem Gebäudezeitwert Zeitwert der Außenanlagen	€ 11.560,--
Wert der baulichen Anlagen	€ 300.560,--
zzgl. Bodenwertanteil	€ 62.000,--
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	€ 362.560,--

7.5. Anpassung an den Grundstücksmarkt

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	€ 362.560,--
Sachwertfaktor 0,85	€ 54.384,--
marktangepasster vorläufiger Sachwert	€ 308.176,--

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer  
Grundstücksmerkmal, § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Wertminderung wegen Unterhaltungsstau in den Außenanlagen, überschlägig geschätzt	€ 10.000,--
Sachwert Zwischenwert	€ 298.176,--
fehlende Innenbesichtigung, Risikoabschlag 10 %	€ 29.818,--
Sachwert	€ 268.358,--
Sachwert gerundet	€ 268.000,--

Beim Ansatz des Sachwertfaktors war zu berücksichtigen, dass seit dem Jahr 2022 ein Rückgang der Nachfrage nach vergleichbaren Immobilien im ländlichen Raum festzustellen ist. Der Preisrückgang liegt hier bei bis zu 11 %.

Zu berücksichtigen ist weiter, dass es sich hier um ein Einfamilienhaus mit Aufteilung nach dem Wohnungseigentum handelt, welches nochmals eine geringere Nachfrage hat. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren war von einer Marktanpassung von insgesamt 15 % auszugehen.

Ein weiterer Abschlag von 10 % erfolgte wegen der nicht möglichen Innenbesichtigung. Es wird davon ausgegangen, dass sich das Gebäude im Inneren in einem mit dem Äußeren vergleichbaren Zustand befindet. Ebenso wird davon ausgegangen, dass seit der Fertigstellung des Gebäudes keine durchgreifenden Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten erfolgt sind.

#### 7.6. Ertragswertermittlung:

Vor Ort besteht eine allenfalls durchschnittliche Nachfrage nach vergleichbaren Objekten. Hierfür wurden die Vermietungsangebote einschlägiger Internetportale, z.B. ImmoNet, ImmoScout, etc. ausgewertet. Ob die für eine Vermietung aufgerufenen Mieten auch später beim Vertragsschluss realisiert werden konnten, ist nicht bekannt.

Das Gebäude befindet sich außerhalb des Ortskerns von Epfenbach. Aktuell sind in Epfenbach keine Einfamilienangebote zur Miete angeboten. In der näheren Umgebung, z.B. Spechbach, Waibstadt oder Helmstadt sind diverse Angebote vorhanden. Die Angebotspreise belaufen sich dabei im Wesentlichen auf 7,-- bis 9,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, abhängig von der Größe und dem Baujahr des jeweiligen Objekts.

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung der Nutzungsmöglichkeiten, der Restnutzungsdauer des Gebäudes und der örtlichen Gegebenheiten mit 2,5 % als angemessen erachtet. Hier wurde insbesondere berücksichtigt, dass es sich rechtlich um Wohnungseigentum handelt.

Bei den Bewirtschaftungskosten wurde die Anlage 3 zur ImmoWertV zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung des Zustands des Objekts und der durchschnittlich aufzuwendenden Kosten wurden 25 % des Rohertrags angesetzt. Es wurde auch berücksichtigt, dass Gemeinschaftseigentum vorhanden ist, für welches zusätzliche Bewirtschaftungskosten anfallen können.

Weiterhin zu berücksichtigen sind, wie im Sachwertverfahren, die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier durch entsprechenden Abschlag.

Beim Ansatz der Miete wurde ein durchschnittlicher, dem Baujahr entsprechender Zustand zugrunde gelegt. Das Risiko eines abweichenden Zustands wird durch die Abschläge berücksichtigt.

Bei der Wohnfläche wurde die Berechnung aus den Bauakten als zutreffend zugrunde gelegt. Die Freifläche wurde als Stellplatz angesetzt.

Wfl.ca. 129 m <sup>2</sup> x 7,50,-- €/m <sup>2</sup>	=	€	968,--
1 Stellplatz im Freien		€	<u>30,--</u>

monatlicher Rohertrag gerundet		€	1.000,--
--------------------------------	--	---	----------

abzgl. 25 % Bewirtschaftungskosten inkl. nicht umlagefähiger Betriebskosten		€	<u>250,--</u>
--	--	---	---------------

monatlicher Reinertrag		€	750,--
------------------------	--	---	--------

Jahresreinertrag:

12 x € 750,--	=	€	9.000,--
---------------	---	---	----------

Bodenwert:

Bodenwertanteil Ermittlung siehe Sachwert		€	62.000,--
--	--	---	-----------

Reinertrag des Bodens:

€ 62.000,-- x 2,5 %		€	1.550,--
---------------------	--	---	----------

Ertrag der baulichen Anlage		€	9.000,--
abzgl. Reinertrag des Bodens		€	<u>1.550,--</u>

Gebäude-Anteil		€	7.450,--
----------------	--	---	----------

Gebäude-Ertragswert:

€ 7.450,-- x 30,91	=	€	230.280,--
zzgl. Bodenwertanteil		€	<u>62.000,--</u>

vorläufiger Ertragswert		€	292.280,--
-------------------------	--	---	------------

abzgl. Wertminderung Unterhaltungsstau, und fehlende Fertigstellung, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		€	<u>10.000,--</u>
--	--	---	------------------

Ertragswert		€	282.280,--
-------------	--	---	------------

abzgl. 10 % fehlende Innenbesichtigung		€	<u>28.228,--</u>
--	--	---	------------------

Ertragswert		€	254.052,--
-------------	--	---	------------

Ertragswert gerundet		€	<u><u>254.000,--</u></u>
----------------------	--	---	--------------------------



## 8. Zusammenfassung

Bei der Bewertung wurden der derzeitige, im Rahmen der Außenbesichtigung erkennbare Zustand des Objekts mit den geschilderten Mängeln und Schäden berücksichtigt. Beschrieben wurde die vorherrschende Ausstattung des Gebäudes gemäß Bauakten, die in Teilbereichen abweichen kann, ohne dass dies einen Einfluss auf den Sachwert hat.

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

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

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

Gemäß von der Gläubigerin übermittelten Unterlagen liegen für das Grundstück keine Baulasten bzw. Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vor.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet und auf

€ 268.000,--


**in Worten: zweihundertachtundsechzigtausend EURO**

geschätzt.

Die Bewertung habe ich aufgrund einer eingehenden persönlichen Besichtigung ohne Beisein eines der Verfahrensbeteiligten vorgenommen.

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

Heidelberg, den 03. Mai 2024

  
Astrid Sprenger-Hentschel  
Diplom-Sachverständige

## **9. Anlagen**

- Grundrisse Bungalow und Doppelhaushälften
- Teilungserklärung Notar Uwe Hämel, Viernheim vom 16.04.2004, UR H 325/2004
- Änderung der Teilungserklärung Notar Uwe Hämel, Viernheim vom 22.06.2004, UR H 562/2004
- Lageplan, zeichnerischer Teil mit Anlagen
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.06.2022
- Pläne aus dem Bauantrag vom 10.11.2003
- Wohnflächenberechnung und Berechnung des umbauten Raums vom 10.11.2003
- Baubeschreibung aus dem Bauantrag
- Energieausweis vom 27.10.2022, Harsche Energieberatung Bad Breisig
- Fotodokumentation mit 13 Lichtbildern, einschließlich Deckblatt
- Ortsplan der Gemeinde Epfenbach

Die Verkehrswertschätzung wurde in 3 Ausfertigungen in Papierform erstellt. Eine weitere Ausfertigung wurde per elektronischer Post im pdf-Format an das Amtsgericht Heidelberg übermittelt.

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



## **10. Fotodokumentation**

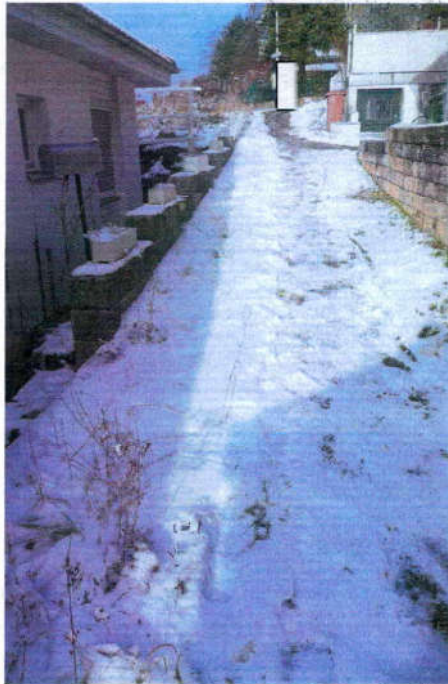
### *Diverse Ansichten*



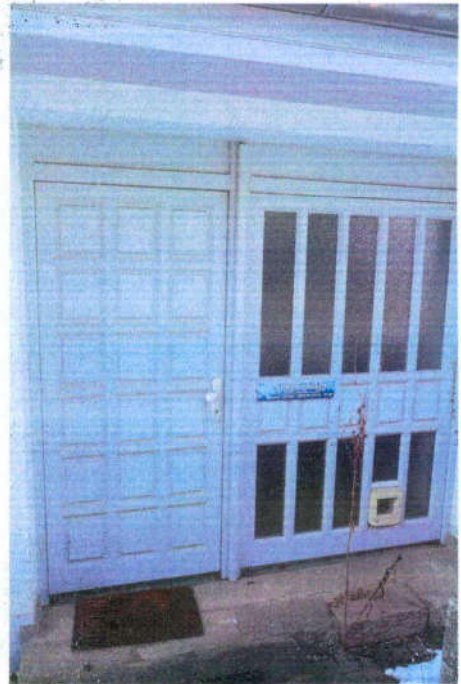




Fußweg von der Straße zum Haus



Hauseingang



verwilderte ungepflegte Außenanlagen



hinterer Teil des Gartens mit Gartenhaus





**IL Ausfertigung**UR-Nr: H 325 / 2004

Verhandelt zu Viernheim

am 16. April 2004

Vor dem Notar

Uwe Hämel

mit dem Amtssitz in

68519 Viernheim, Bahnhofstraße 5

erschien:

von Person bekannt,

handelnd im eigenen Namen sowie als Vertreter ohne Vertretungsmacht  
mit dem Versprechen, Genehmigungserklärung nachzureichen, ohne je-  
doch hierfür zu haften, für

und

Der Notar fragte nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1  
Nr. 7 BeurkG. Die Frage wurde von den Beteiligten verneint.

Sie erklären:

**TEILUNGSERKLÄRUNG NACH § 3 WEG**

1.

**VORBEMERKUNGEN**

Im Grundbuch von Epfenbach

**Blatt Nr. 1540**

sind als Eigentümer des Grundstücks

Flurstück Nr. 13390

Landwirtschaftsfläche Friedrich-Blink-Straße \*

1137 m<sup>2</sup>

eingetragen:

49  
\* AV 26.07.04 1137 m<sup>2</sup>  
Tel. Herr. , 1137 m<sup>2</sup>  
Hausnummer:  
2, 2a und 2b  
teilt dies 1/2 SVK mit.

2.

**TEILUNG**

Die Grundstückseigentümer räumen sich nunmehr unter gleichzeitiger Beschränkung ihres Miteigentums Sondereigentum in der Weise ein, dass den einzelnen Miteigentümern jeweils Sondereigentum an einer Wohnung (Wohnungseigentum) oder an nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen (Teileigentum) zugewiesen wird, wie folgt:

1. Miteigentumsanteil von 297/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit der Nummer 1 bezeichneten Räumen im Erdgeschoss und Obergeschoss der Doppelhaushälfte Nr. 1 nebst Balkon im Obergeschoss und Keller Nr. 1

- dem jeweiligen Eigentümer dieses Wohnungseigentums steht das ausschließliche Nutzungsrecht an der im anliegenden Lageplan grün schraffierten Grundstücksfläche nebst PKW-Stellplatz Nr. 1 zu -

2. Miteigentumsanteil von 339/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit der Nummer 2 bezeichneten Räumen im Erdgeschoss und Obergeschoss der Doppelhaushälfte Nr. 2 und Keller Nr. 2

- dem jeweiligen Eigentümer dieses Wohnungseigentums steht das aus-

schließliche Nutzungsrecht an der im anliegenden Lageplan rot schraffierten Grundstücksfläche und PKW-Stellplatz Nr. 2 zu -

3. Miteigentumsanteil von 364/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit der Nummer 3 bezeichneten Räumen im Erdgeschoss und Speicher des Einfamilienhauses Nr. 3

- dem jeweiligen Eigentümer dieses Wohnungseigentums steht das ausschließliche Nutzungsrecht an der im anliegenden Lageplan blau schraffierten Grundstücksfläche zu -

3.

**BEGRIFFSBESTIMMUNGEN**

1. Wohnungseigentum im Sinne dieser Teilungserklärung ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
2. Teileigentum im Sinne dieser Teilungserklärung ist das Sondereigentum an nicht Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil, zu dem es gehört.
3. Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieser Teilungserklärung sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen.
4. Zum Sondereigentum gehören:
  - a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume.
  - b) die nichttragenden Zwischenwände
  - c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch so weit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören.
  - d) die Türen der im Sondereigentum stehenden Räume einschließlich der Innenseiten der Abschluss- und Terrassentüren.
  - e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände.
  - f) die Versorgungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung.



- g) Die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Fallleitung an.
- h) Im Übrigen gehören zum Sondereigentum die in Ziffer 2 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume, sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.

#### 4.

### GEMEINSCHAFTSORDNUNG

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander (Gemeinschaftsordnung) bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10-29 WEG, so weit nicht im Folgenden etwas anderes bestimmt ist.

#### 5.

### NUTZUNGSREGELUNGEN

Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, so weit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Räume, Anlagen und Einrichtungen und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen.

Der jeweilige Eigentümer der Einheit Nr. 1 duldet die dauernde Einrichtung und Unterhaltung eines unterirdischen Gastanks sowie die Führung von Leitungen zum Heizraum in der ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesenen Grundstücksfläche.

## 6.

**INSTANDHALTUNG**

Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Anlagen obliegt der Wohnungseigentümergeinschaft. Das Gleiche gilt für die gemeinsam genutzten Grundstücksflächen. Im übrigen ist jeder Eigentümer für die Instandhaltung seines Hauses/seiner Doppelhaushälfte sowie der ihm zur Sondernutzung zugewiesenen Flächen alleine verantwortlich, auch wenn die Instand zu haltenden Teile zum Gemeinschaftseigentum zählen.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die seinem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes bzw. die ihm zur alleinigen Sondernutzung zugewiesenen Flächen so in Stand zu halten, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das unvermeidliche Maß hinaus Nachteil erwächst. Die Kosten dieser notwendigen Maßnahmen zur Instandhaltung und Pflege sind von dem Sondereigentümer/Sondernutzungsberechtigten zu tragen.

Für die laufende Instandhaltung der gemeinschaftlichen Anlagen und gemeinschaftlich zu genutzten Grundstücksflächen ist auf Verlangen eines Eigentümers ein Instandhaltungsfonds einzurichten.

## 7.

**BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN**

1. Soweit Bewirtschaftungskosten für gemeinsame Anlagen und gemeinsam genutzte Grundstücksflächen anfallen, werden diese von den Wohnungseigentümern gemeinsam getragen. Sie werden festgelegt und jährlich auf die Wohnungseigentümer umgelegt. Die Wohnungseigentümer haben pauschale Vorschüsse für die Bewirtschaftungskosten auf ein gemeinsames Hauskonto zu zahlen.
2. Die Bewirtschaftungskosten bestehen aus:
  - a) den Verwaltungskosten
  - b) den Betriebskosten
  - c) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandsetzungsrücklage.

3. Der auf den Wohnungseigentümer anfallende Anteil wird nach dem Miteigentumsanteil ermittelt, der in Ziffer 2 der Teilungserklärung festgelegt ist.
4. Ausgenommen hiervon sind die Heizungs-, Wasser- und Warmwasserkosten, die nach Heizkostenverordnung abzurechnen sind. Die Quotenverteilung (Fest- und Verbrauchskosten) soll durch eine Eigentümerversammlung festgelegt werden.
5. Die Vorschüsse sind monatlich im Voraus spätestens jedoch am 3. Werktag jedes Monats kostenfrei zu leisten.
6. Die Gemeinschaft ist berechtigt, die Höhe der Vorschüsse für Heizung etc. zu erhöhen, wenn sich nach Ablauf des ersten Jahres ergibt, dass die Vorschüsse wesentlich zu niedrig bemessen sind. Umgekehrt ist sie verpflichtet, die Vorschüsse zu ermäßigen, wenn sie erheblich zu hoch bemessen sind. Auch in der Folgezeit ist eine Anpassung der Vorschüsse an die tatsächlich entstandenen Betriebskosten jederzeit möglich.
7. Über den Instandhaltungsfonds und die Vorschüsse, für die ein besonderes gemeinsames Hauskonto zu führen ist, ist den Wohnungseigentümern jährlich Rechnung zu legen.

## 8.

### WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNG

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

Es ist wenigstens einmal jährlich eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus muss die Versammlung einberufen werden, wenn mindestens  $\frac{1}{4}$  der Wohnungseigentümer die Einberufung verlangt.

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

Das Stimmrecht richtet sich nach der Anzahl der Einheiten. Auf jede Einheit entfällt eine Stimme.



- 7 -

9.

**VOLLMACHT**

Die Beteiligten erteilen  
 und , alle Notariatsangestellte in der  
 Kanzlei des amtierenden Notars, jeder von ihnen einzeln, Vollmacht unter  
 Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, diese Teilungserklä-  
 rung zu ändern und zu ergänzen sowie alle zu ihrer Durchführung etwa  
 noch erforderlich werdenden Erklärungen für sie abzugeben. Die Vollmacht  
 ermächtigt insbesondere zur Stellung aller denkbaren Grundbuchanträge  
 und Grundbuchbewilligungen, die zur Beseitigung von Beanstandungen  
 des Grundbuchamts erforderlich sind.

10.

**EINTRAGUNGSBEWILLIGUNG, ANTRAG UND AUFLASSUNG**

Die Grundstückseigentümer bewilligen und beantragen, dass im Grund-  
 buch von Epfenbach

**Blatt Nr. 1540**

bezüglich des Grundstücks

Flurstück Nr. 13390

eingetragen wird:

- a) die Teilung des Grundstücks in 3 Wohnungseigentumseinheiten gemäß  
 Ziffer 2 der Teilungserklärung sowie die Eintragung der Sondernut-  
 zungsrechte.
- b) die Bestimmungen gemäß Ziffern 2-8 der Teilungserklärung als Inhalt  
 des Sondereigentums.

Nach Bildung der Wohnungseigentumseinheiten soll die Einheit Nr. 1 in  
 das hälftige Miteigentum der

Die Erschienenen sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem neu  
 aufgeteilten Grundbesitz auf die Beteiligten übergehen soll. Die Eintragung  
 des **Eigentumswechsels** in das Grundbuch wird **bewilligt und beantragt**.

Das Eigentum ist bezüglich der Einheit Nr. 1 einzutragen auf  
Einheiten Nr. 2 und 3 auf und bezüglich der

## 11.

## SCHLUSS

Als Anlage wird die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde mit den genehmigten Aufteilungsplänen beigelegt. Sie ist Bestandteil dieser Urkunde.

Die Kosten dieser Urkunde, ihres grundbuchamtlichen Vollzuges und der erforderlichen Genehmigungen tragen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Der Verkehrswert des Gesamtobjekts beträgt € 212.500,--

*S. Schabert v. 27.04.2004*

Der Geschäftswert für diese Urkunde wird dementsprechend mit € 106.250,-- beziffert.

Von dieser Urkunde sollen erhalten:

- I. Ausfertigung das Grundbuchamt Neckarbischofsheim
- 1 Abschrift das Finanzamt Sinsheim
- 3 begl. Abschriften
- 1 begl. Abschrift
- 1 begl. Abschrift

Vorstehendes Protokoll wurde von dem Notar einschließlich Anlagen vorgelesen, Pläne zur Durchsicht vorgelegt und von den Beteiligten genehmigt und sodann eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Notar

Kreis: Rhein-Neckar

Gemeinde: Epfenbach

Gemarkung: Epfenbach

# LAGEPLAN

## ZEICHNERISCHER TEIL ZUM BAUANTRAG

Maßstab: unmaßstäblich

Flurst. Nr.: 13390

## SONDERNUTZUNG



Grenzen und Flurstücksnummern  
laut Liegenschaftskataster

Vorgesehene Grenzen

Abstandsfläche lt. § 5 LBO  
berechnet nach d.Plänen d. Architekten  
siehe Anlage

Höhen im ~~neuen~~/alten/örtlichen System  
(geplante Höhen in Klammern)

unterirdische Leitungen sind nicht dargestellt

Der Lageplan wurde auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters gefertigt

den 30.01.2004  
Verständliche

Waldemar Rudi  
Büro für Vermessungstechnik  
Otto-Stumpf-Weg 6 • 69181 Leimen  
Telefon: 06224/81576 • Telefax: 06224/926391  
eMail: Ing.rudi@t-online.de



UR-Nr: H 562 / 2004

Verhandelt zu Viernheim

am 22. Juni 2004

Vor dem Notar

Uwe Hämel

mit dem Amtssitz in

68519 Viernheim, Bahnhofstraße 5

erschieden:

1. , Notariatsangestellte,  
Bahnhofstr. 5, 68519 Viernheim,  
von Person bekannt,

handelnd auf Grund ihr erteilter Vollmacht in der Urkunde des  
amtierenden Notars vom 16.04.2004, UR Nr. H 325/2004, für

2.

von Person bekannt,

3.

von Person bekannt.

Der Notar fragte nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7  
BeurkG. Die Frage wurde von den Beteiligten verneint.

Sie erklären:

## ÄNDERUNG EINER TEILUNGSERKLÄRUNG

Wir nehmen Bezug auf die Urkunde des amtierenden Notars vom 16.04.2004, UR Nr. H 325/2004. Mit dieser Urkunde haben Grundbuch von Epfenbach **Blatt 1540** eingetragenen Grundbesitz gemäß § 3 WEG aufgeteilt. Der Urkunde war ein Plan beigelegt, aus dem sich die zur Sondernutzung zugewiesenen Flächen ergeben. Dieser Plan war nicht ganz korrekt.

Die genehmigen zunächst alle Erklärungen und gestellten Anträge, die für sie in der Urkunde des amtierenden Notars vom 16.04.2004, UR Nr. H 325/2004, beigegeben hat. Die Urkunde ist ihnen bekannt. ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Beteiligten erklären alsdann, dass sich die zur Sondernutzung zugewiesenen Flächen nunmehr aus dem Plan ergeben, der dieser Urkunde als Anlage beigelegt ist. Der der Urkunde vom 16.04.2004 beigelegte Plan verliert seine Gültigkeit.

Es verbleibt im übrigen beim Inhalt der Urkunde vom 16.04.2004 samt den dort gestellten Anträgen, wobei die Eintragung der Sondernutzungsrechte auf der Grundlage des dieser Urkunde beigelegten Planes erfolgen soll.

Vorstehendes Protokoll wurde vom Notar vorgelesen, Plan zur Durchsicht vorgelegt, von den Beteiligten genehmigt und sodann eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Notar

# LAGEPLAN

## ZEICHNERISCHER TEIL ZUM BAUANTRAG

Maßstab: unmaßstäblich

Flurst. Nr.: 13390

## SONDERNUTZUNG



- Grenzen und Flurstücksnummern laut Liegenschaftskataster
- - - - - Vorgesehene Grenzen
- [Stippled Area] Abstandsfläche lt. § 5 LBO berechnet nach d.Plänen d. Architekten siehe Anlage

Höhen im neuen/alten/örtlichen System  
(geplante Höhen in Klammern)

unterirdische Leitungen sind nicht dargestellt

Der Lageplan wurde auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters gefertigt

Leimen, den 30.01.2004  
Der Sachverständige

Waldemar Rudi  
Büro für Vermessungstechnik  
Otto-Stumpf-Weg 6 • 69181 Leimen  
Telefon: 06224/81576 • Telefax: 06224/926391  
eMail: ing.rudi@online.de



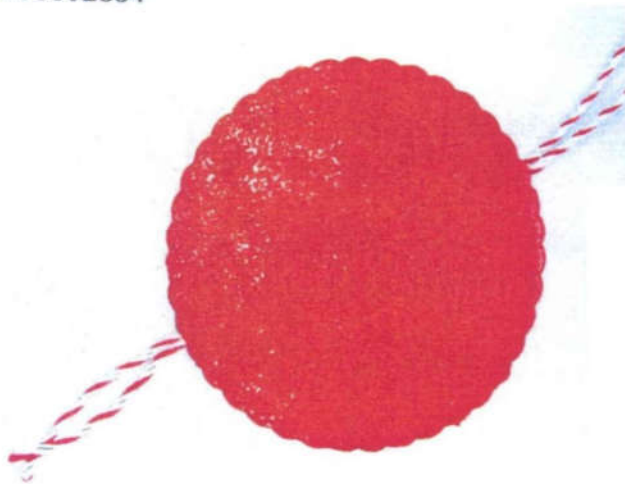
Diese Ausfertigung stimmt mit der Urschrift  
überein. Sie wird dem

Grundbuchamt Neckarbischofsheim

erteilt.

Viernheim, den 28.06.2004

Notar/in



## Flächen und Rauminhalte

Bauvorhaben : Neubau von zwei Doppelhaushälften und eines Einfamilienhauses

Bauherren : Flurst.Nr. 13390 Epfenbach,

Vorbemerkung :

Nachfolgende Flächen und Rauminhalte wurden  
entsprechend der Baueingabezeichnungen vom 10.11.2003  
durch CAD-System ermittelt.

### A: Einfamilienhaus

#### 1. Wohnflächen

##### 1.1 Erdgeschoss

Wohnen	29,78 m <sup>2</sup>
Eltern	17,26 m <sup>2</sup>
Kind I	12,48 m <sup>2</sup>
Kind II	12,49 m <sup>2</sup>
Essen	21,86 m <sup>2</sup>
Küche	9,44 m <sup>2</sup>
WC	2,04 m <sup>2</sup>
Diele	11,44 m <sup>2</sup>
Flur	4,47 m <sup>2</sup>
Summe	128,99 m <sup>2</sup>

**128,99 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

aufgestellt, 10.11.2003

## Flächen und Rauminhalte

Bauvorhaben : Neubau von zwei Doppelhaushälften und eines Einfamilienhauses

Bauherren : Flurst.Nr. 13390 Epfenbach

## 2. Berechnug des umbauten Raumes

$$\begin{aligned} & (14,88*8,28) + (7,08*4,80)*2,923 \\ & + 3,978*3,978*2,41/2*6 \\ & + 6,60*3,978*2,41/2 \\ & + 4,80*3,978*2,41/2 \\ & + 3,978*0,822*2,41/2 \\ & + 3,978*2,623*2,41/2 \end{aligned} = 645,05 \text{ m}^3$$

aufgestellt, 10.11.2003



# Baubeschreibung

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ oder ausfüllen

Ausfertigung

## 1. Bauherr

Name, Vorname bzw. Firma<sup>1)</sup>, Anschrift, Telefon<sup>2)</sup>

Flurst.Nr. 13390 Epfenbach

## 2. Baugrundstück

Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück, Straße, Haus-Nr.

Epfenbach, Epfenbach, Flurst. Nr.: 13390, Friedrich-Blink-Str. 2

## 3. Bauvorhaben

☐ Errichtung ☐ Änderung ☐ Nutzungsänderung ☐

Genauere Bezeichnung des Vorhabens

Neubau von zwei Doppelhaushälften und eines Einfamilienhauses

Bauwert nach DIN 276 Teil 2, Abschnitte 3.1 und 3.2

– Ausgabe April 1981 –

davon Rohbaukosten

Brutto-Rauminhalt  
nach DIN 277 Teil 1

1618 m³

323.600 EUR

Fertighaus EUR

Kosten für 1 m³

200 EUR

## 4. Angaben zur Nutzung

Art der Nutzung (z.B. Wohnungen, Büroräume)	notwendige Stellplätze*		notwendige Garagen*	
	vorhanden	geplant	vorhanden	geplant
1. Wohnungen		5		
2.				
3.				
4.				

### \* Hinweis:

Nach § 37 Abs. 1 Satz 2 LBO ist bei anderen Nutzungen als Wohnnutzungen die Zahl der notwendigen Stellplätze unter Berücksichtigung des ÖPNV zu ermitteln. Die Stellplatzzahlen und deren Minderung je nach Standortqualität der baulichen Anlage ergeben sich aus der Verwaltungsvorschrift Stellplätze vom 16.04.1996 (GABl. S. 289.)

### Nebenanlagen:

<sup>1)</sup> bitte Ansprechpartner anführen <sup>2)</sup> Angabe freiwillig

**Außenanlagen:**

Einfriedigungen (Höhe, Material)	Kinderspielplatz bei Wohngeb. (§ 9 LBO, § 1 LBOAVO)	Sonstige
	Größe: m <sup>2</sup>	

**5. Grundstücksbeschaffenheit**

Baugrund (Angaben nach DIN 1054) Bindig	Beschaffenheit und Tragfähigkeit 200KN/m <sup>2</sup>
--	--

**6. Konstruktion des Gebäudes**

Gründungsart tragende Bodenplatte
--------------------------------------

Bauteil	Art u. Material der Konstruktion Dämmstoffe, Verkleidungen	Brandschutzqualität nach LBOAVO	
		Feuerwiderstand (soweit gefordert)	Baustoff- eigenschaft
Tragkonstruktion (§§ 3, 5 u. 8 LBOAVO)	Holztafelbauweise, Massa-Fertighaus s. Anlage	F 90 bzw. F 60	B
Außenwände (§ 6 LBOAVO)	Holztafelbauweise s. Anlage	F 90 bzw. F 60	B
Innenwände (§ 7 LBOAVO)	Holztafelbauweise s. Anlage	F 30 bzw. F 60	B
– Wohnungstrennwände			
– Treppenraumwände			
– Wände notwendiger Flure			
Dach (§ 9 LBOAVO)	Holztragkonstruktion, Mineralfaserdämmung, Ziegeldeckung	F 30	B
notwendige Treppen (§ 10 LBOAVO)			

Entsprechen Feuerwiderstand und / oder Baustoffeigenschaft von Bauteilen nicht mindestens den Anforderungen der LBOAVO, sind auf einem Zusatzblatt qualifizierte Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen, die eine Abweichung nach § 56 Abs. 1 LBO rechtfertigen.

**7. Feuerungsanlagen – Heizung und Warmwasserbereitung –**

(Zusätzliche Angaben mit Vordruck "Technische Angaben über Feuerungsanlagen" sind erforderlich)

☐ Schornsteingebundene Feuerstätten

Art der Feuerungsanlage Gaszentralheizung	Nennwärmeleistung <input type="checkbox"/> größer als 50 kW <input checked="" type="checkbox"/> kleiner als 50 kW
Brennstoff Erdgas	Offener Kamin <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> Stück <input type="checkbox"/> nein

☐ Sonstige Feuerungsanlage

genaue Bezeichnung mit Angabe der Energieart

**8. Lagerbehälter für Brennstoffe**

1 Stück	Lagerbehälter für	<input type="checkbox"/> Heizöl	<input checked="" type="checkbox"/> Flüssiggas
4 m³	Fassungsvermögen insgesamt	<i>verfahrensfreig gem. M. 13 Anhang 280 21.11.03</i>	
Lagerort	<input type="checkbox"/> unterirdisch	<input checked="" type="checkbox"/> oberirdisch	<input type="checkbox"/> im Freien <input type="checkbox"/> im Gebäude
Schutzvorkehrungen			
<input type="checkbox"/> Auffangwanne/Auffangraum mit		m³ Fassungsvermögen	<input type="checkbox"/> doppelwandiger Behälter

**9. Haustechnische Anlagen** z.B. Lüftungsanlagen werden☐ eingebaut ☒ nicht eingebaut

Art der Anlage (Erläuterungen auf besonderem Blatt)

**10. Löschwasser – Rückhalteanlagen**

(Soweit nach der "Richtlinie zur Bemessung von Löschwasser – Rückhalteanlagen beim Lagern wassergefährdender Stoffe" vom 10.02.1993 (GABl. S. 207) erforderlich.)

Zusätzliche Angaben auf einem besonderen Blatt zu folgenden Punkten:

- Größe und Fläche des Lagerabschnitts und Lagermenge,
- Art der Feuerwehr (Berufs-, Werks- oder Freiwillige Feuerwehr),
- Art der Feuerlöschanlage
- Art der Branderkennung und Brandmeldung
- Maß und Bemessung der Abstände,
- Anordnung, Berechnung und Ausbildung der Löschwasser - Rückhalteanlagen.

**11. Gewerbliche Anlagen, die keiner immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen**

Zusätzliche Angaben mit Vordruck "Angaben zu gewerblichen Anlagen" sind erforderlich.

Planverfasser:	Datum, Unterschrift 10.11.2003
----------------	-----------------------------------



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 1 08.08.2020

Registriernummer <sup>2</sup>

BW-2022-004288318

Gültig bis: 26.10.2032

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Friedrich-Blink-Straße 2, 74925 Epfenbach		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2004		
Baujahr Wärmezeuger <sup>3,4</sup>	2019, 2015		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	152,04 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Flüssiggas, Stückholz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Flüssiggas		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung:	Keine
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (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

Energieausweise dienen ausschließlich 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

**Harsche-Energieberatung**

Inh. Roland Harsche

(Energieberater)

Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig

27.10.2022

Ausstellungsdatum

*Roland Harsche*  
Roland Harsche  
Energieberater

Unterschrift des Ausstellers

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

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2022-004288318

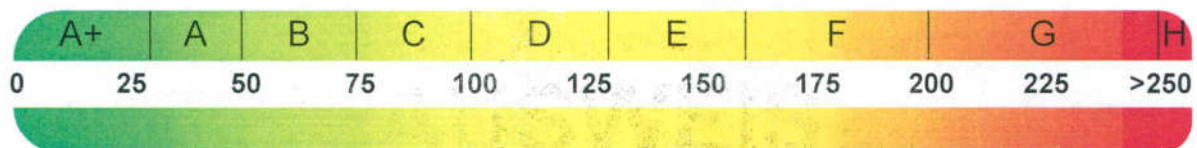
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)



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

#### Primärenergiebedarf

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

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

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

#### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	%	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	%	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	%	%

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

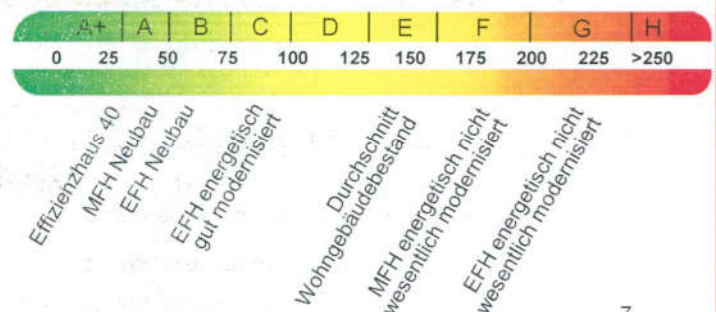
Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um  % unterschritten.

Anteil der Pflichterfüllung:  %

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



7

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

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

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2022-004288318

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **2,57** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**13,20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**10,95 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

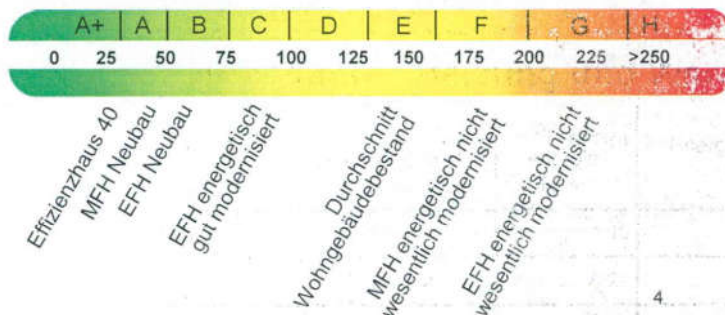
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**13,20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.05.2018	30.04.2021	Flüssiggas	1,10	3661,00	658,98	3002,02	1,18
01.05.2018	30.04.2021	Stückholz	0,20	1530,00	0,00	1530,00	1,18

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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 das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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

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

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

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer<sup>2</sup> BW-2022-004288318

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

☐ weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling  
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

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

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

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom

06.08.2020

## 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 § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

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

### Energiebedarf – Seite 2

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

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

### Endenergiebedarf – Seite 2

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

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

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

### Endenergieverbrauch – Seite 3

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

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

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

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

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

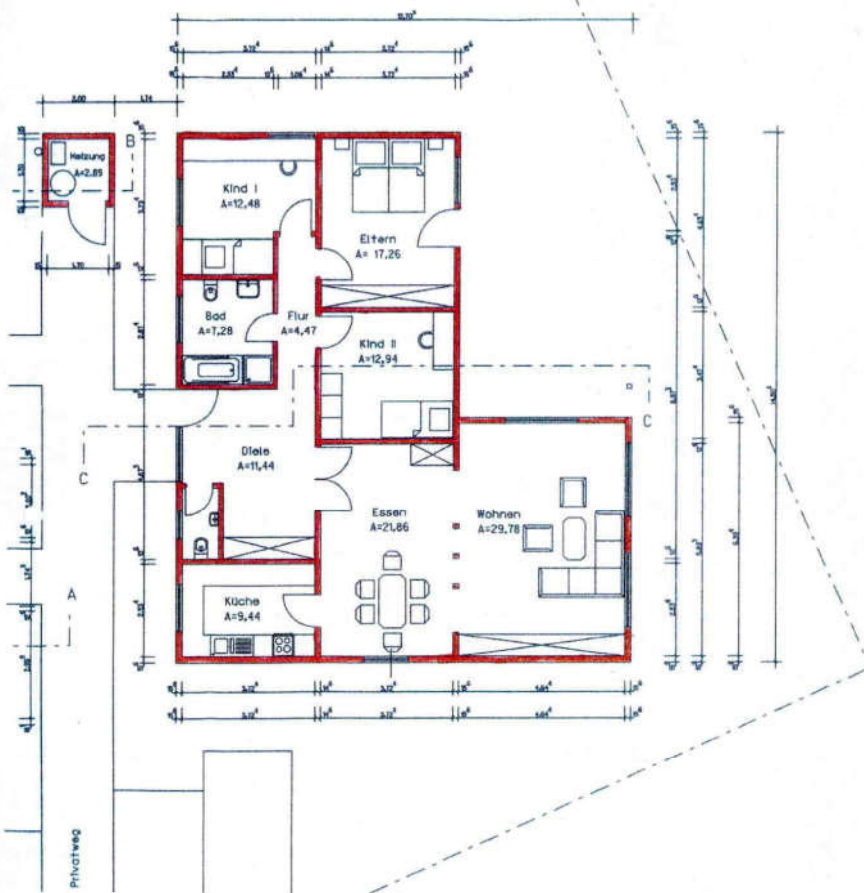
Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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



N



Bauvorhaben

Neubau von zwei Doppelhaushälften  
und eines Einfamilienhauses  
In Epfenbach,  
Friedrich-Blink-Straße  
Flurst. Nr.: 13390

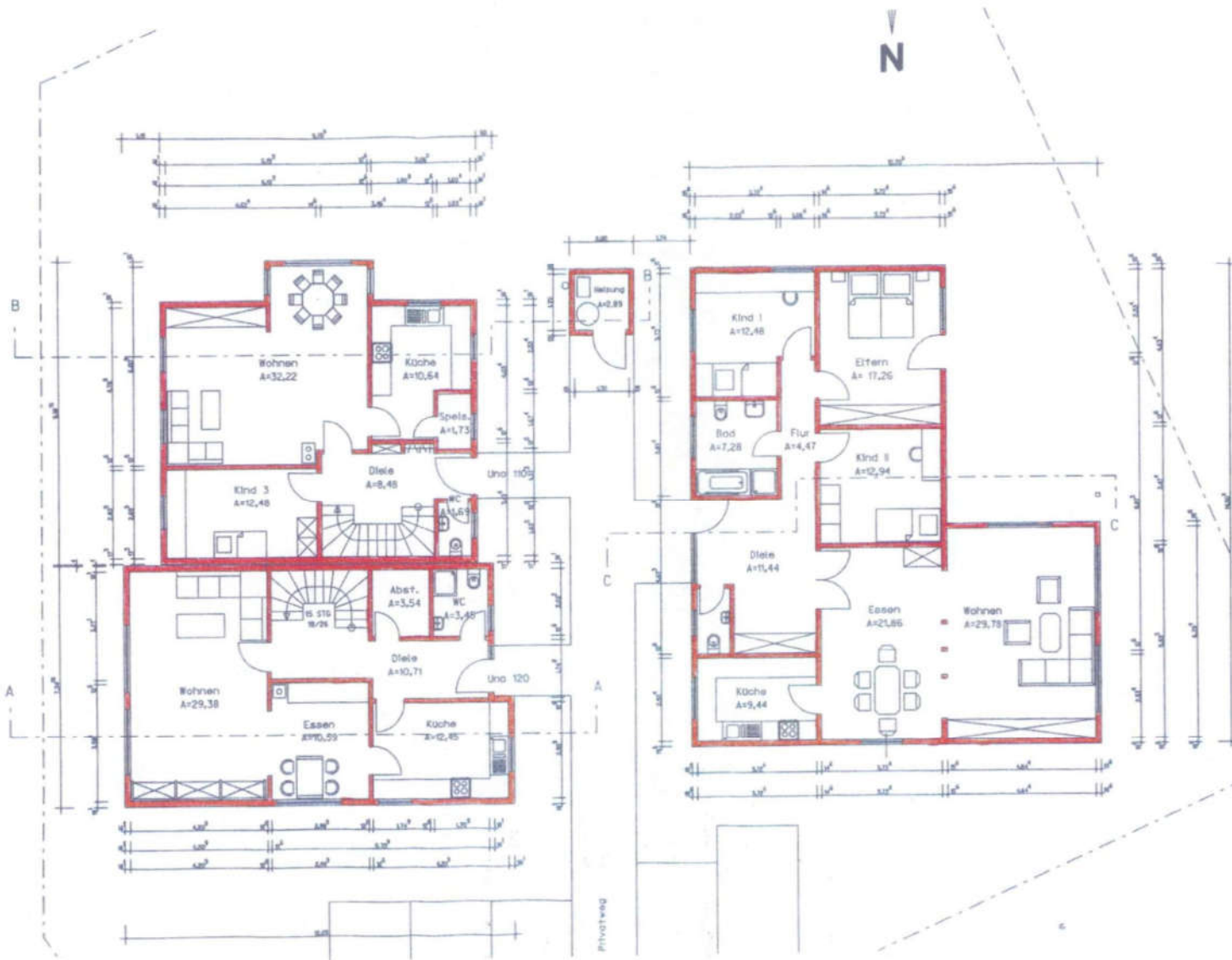
Bauherr

Flurstücknummer 13390 Epfenbach

Architekt

Bautell







herz  
Gefährlich:  
Bewusstlos  
01. Dez. 2003

Bautell  
Grundrisse OG  
M 1:100

10.11.2003

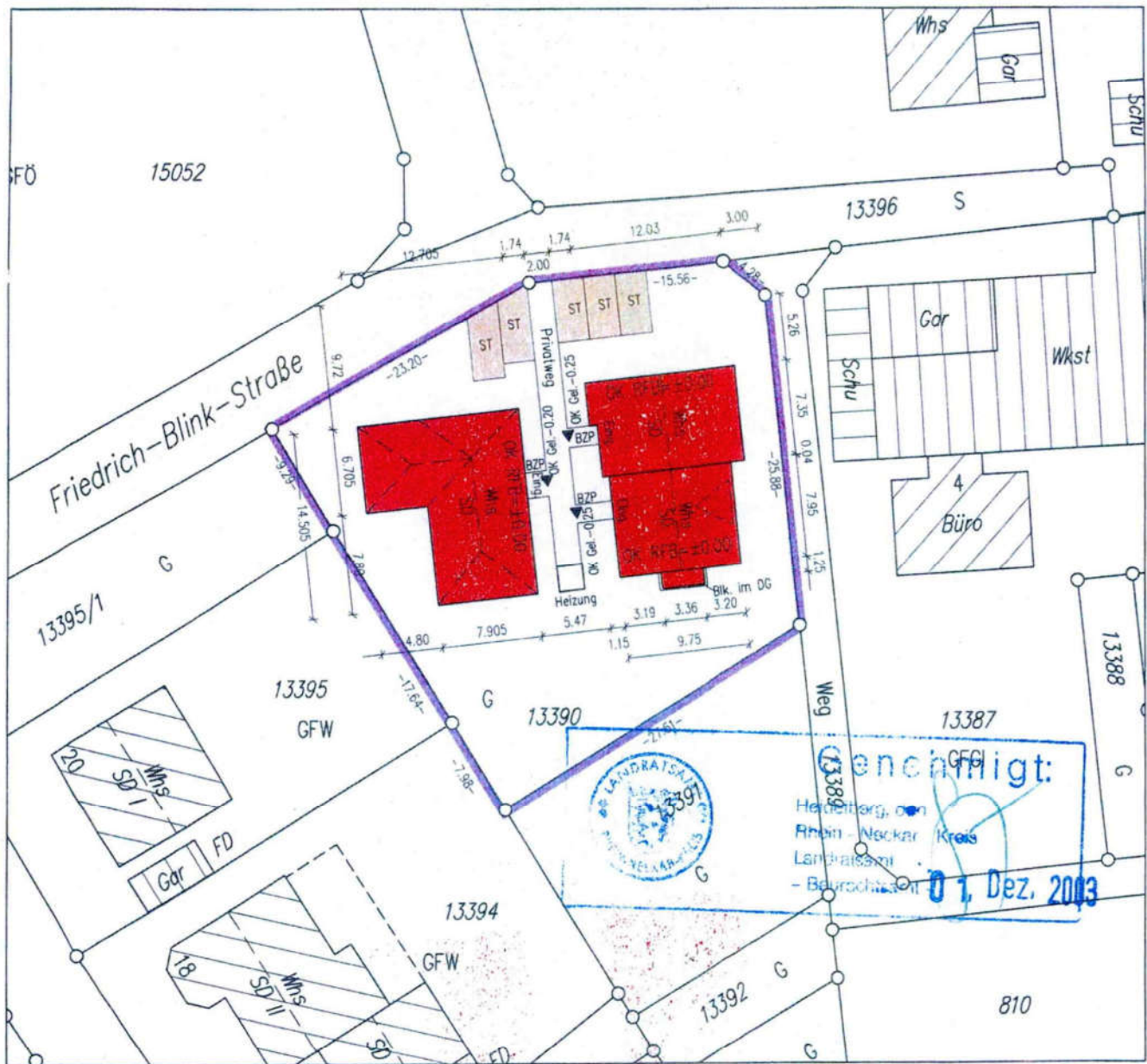
## LAGEPLAN

## ZEICHNERISCHER TEIL ZUM BAUANTRAG

Maßstab: 1 : 500

Flurst. Nr.: 13390

NORD



—○— Grenzen und Flurstücksnummern  
laut Liegenschaftskataster

---○--- Vorgesehene Grenzen



Abstandsfläche lt. § 5 LBO  
berechnet nach d. Plänen d. Architekten  
siehe Anlage

Höhen im ~~neuen~~/alten/örtlichen System  
(geplante Höhen in Klammern)

unterirdische Leitungen sind nicht dargestellt

Der Lageplan wurde auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters gefertigt

Leimen, den 14.11.2003  
Der Sachverständige

*W. Rudi*

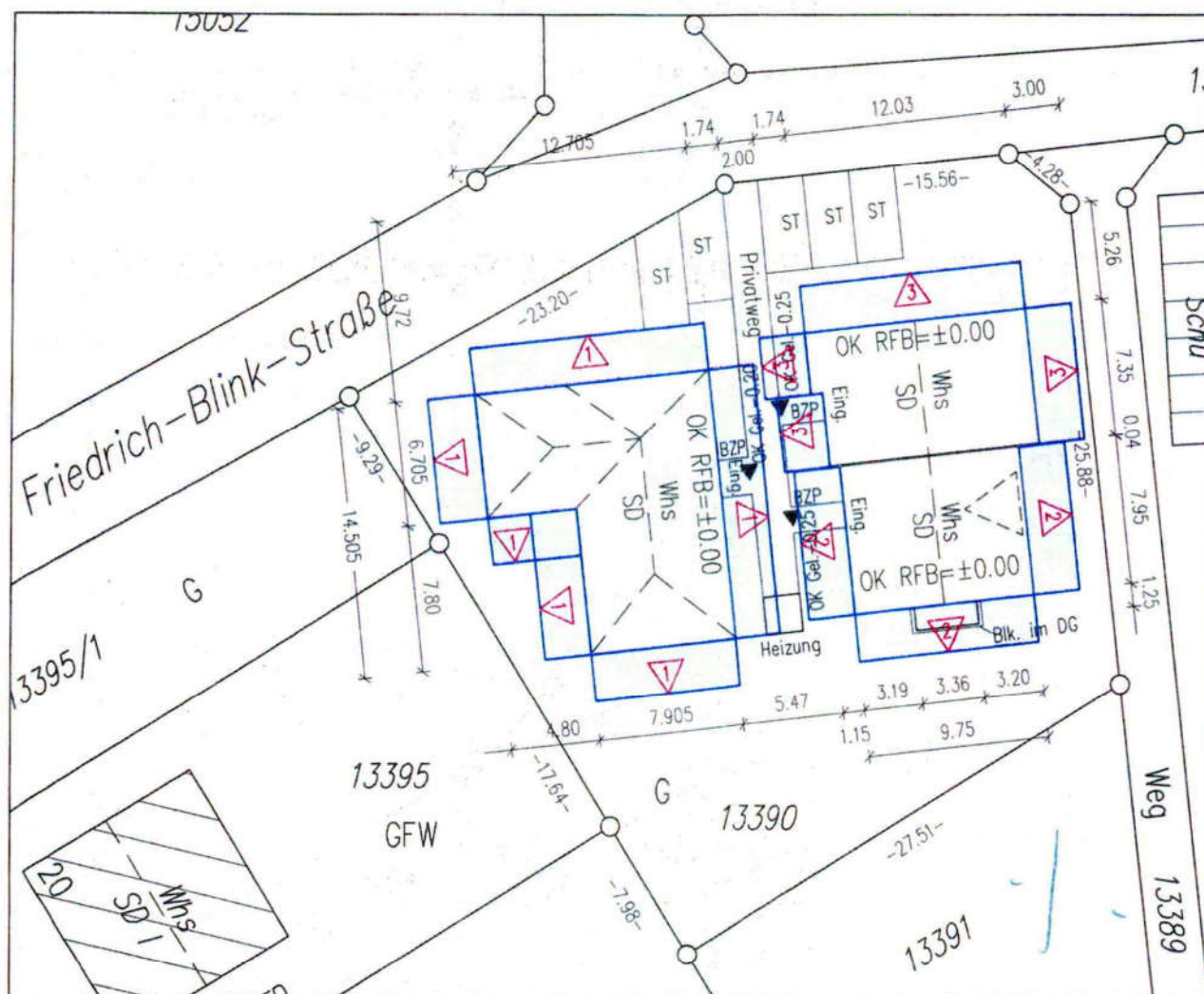


Waldemar Rudi  
Büro für Vermessungstechnik  
Otto-Stumpf-Weg 6 • 69181 Leimen  
Telefon: 06224/81576 • Telefax: 06224/926391  
eMail: ing.rudi@t-online.de



# ANLAGE ZUM ZEICHNERISCHEN TEIL DES LAGEPLANES

Maßstab unmaßstäblich  
 Gemeinde Epfenbach  
 Gemarkung Epfenbach  
 Flurst. Nr. 13390  
 Bauherr



Berechnung und Darstellung der Abstandsflächen nach § 5 LBO

Nr.	Bezugslinie unten	Bezugslinie oben	+1/4 Dach	Wandhöhe	Faktor	Abstandstiefe
01				ca. 3.00	0.4	2.50
02				ca. 3.50	0.4	2.50
03				ca. 3.50	0.4	2.50
04						
05						
06						
07						
08						
09						
10						

Leimen, den 14.11.2003  
 Der Sachverständige



Waldemar Rudi  
 Büro für Vermessungstechnik  
 Otto-Stumpf-Weg 6 • 69181 Leimen  
 Telefon: 06224/81576 • Telefax: 06224/926391  
 eMail: ing.rudi@t-online.de



Flurstück: 13390  
Flur: -/-  
Gemarkung: Epfenbach

Gemeinde: Epfenbach  
Kreis: Rhein-Neckar-Kreis  
Regierungsbezirk: Karlsruhe



Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 489, 509), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2010 (GBl. S. 969). Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.



