

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: 22. Juli 2025
Zeichen: 05-25

Az.: 1 K 83/24

Verkehrswert-/Marktwertermittlung

gemäß § 194 BauGB

Versteigerungsobjekt:

Zweifamilien-Wohngebäude, zwei Geschosse, unterkellert, nicht ausgebauter Dachraum, ursprüngliches Baujahr 1958, Anbau 1968, Anbau Treppenhaus 1990, Wohnfläche Erdgeschoss ca. 70 m², Wohnfläche Obergeschoss ca. 96 m², eine Garage im Hof, Baujahr 1990, Modernisierungen 2014 (Fenster, Leitungssysteme und Innenausbau), Erneuerung Heizung 2012, ehemaliges Betriebsgebäude, zurzeit nicht nutzbar, Gebäude nicht bewohnt,
keine Innenbesichtigung, alle Angaben gemäß Plänen und Akten

in Oberdorfstraße 32/34, 69168 Wiesloch, Ortsteil Schatthausen



Verkehrswert: € 375.000,--

Inhaltsverzeichnis:

1. Wertermittlungsgrundlagen	Seite 3
1.1. verwendete Unterlagen	Seite 3
1.2. gesetzliche Grundlagen	Seite 4
1.3. Literatur (auszugsweise)	Seite 5
2. Vorbemerkungen	Seite 6
2.1. Auftraggeber	Seite 6
2.2. Versteigerungsobjekt	Seite 6
2.3. Ortstermin	Seite 6
2.4. Stichtage	Seite 6
2.4.1. Wertermittlungsstichtag	Seite 6
2.4.2. Qualitätsstichtag	Seite 6
3. Rechtliche Gegebenheiten	Seite 7
3.1. Grundbuchstand	Seite 7
3.2. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	Seite 7
3.3. Sonstiges	Seite 7
4. Grundstücksbeschreibung	Seite 8
5. Gebäudebeschreibungen	Seite 9
5.1. Wohngebäude	Seite 9
5.1.1. Neubau 1958	Seite 9
5.1.2. Erweiterung 1968	Seite 10
5.1.3. Umbau 1990, Erstellung Treppenhaus	Seite 10
5.2. Garagengebäude	Seite 11
5.3. Betriebsgebäude	Seite 12
5.4. Außenanlagen	Seite 12
6. Wohnungsbeschreibungen	Seite 12
6.1. Wohnung Erdgeschoss	Seite 12
6.1.1 Raumaufteilung	Seite 12
6.1.2. Ausstattung	Seite 13
6.2. Wohnung Obergeschoss	Seite 13
6.2.1. Raumaufteilung	Seite 13
6.2.2. Ausstattung	Seite 14
6.3. Kellergeschoss	Seite 14
6.4. Dachraum	Seite 14
7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen	Seite 14
7.1. Vorbemerkung	Seite 14
7.2. Wohngebäude	Seite 15
7.3. Betriebsgebäude	Seite 15
7.4. Garagengebäude	Seite 16
7.4. Außenanlagen	Seite 16
8. Wertermittlung	Seite 16
8.1. Einleitung	Seite 16
8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 17
8.3. Bodenwertermittlung	Seite 18
8.4. Ertragswertermittlung	Seite 19
8.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 20
8.6. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes	Seite 21
9. Zusammenfassung	Seite 22
10. Anlagen	Seite 23
11. Fotodokumentation	Seite 24

1. Wertermittlungsgrundlagen

1.1. Verwendete Unterlagen:

- Amtsgericht Mannheim, Grundbuch von Schatthausen, Grundbuchauszug Blatt 1058 vom 17.09.2024
- Bauakten der Stadt Wiesloch, 4 Bände
- Antrag auf Baugenehmigung von 1990, Anbau des Treppenhauses
- Wohn- und Nutzflächenberechnung, Berechnung GFZ und GRZ, Grundrisse, Schnitte und Ansichten zu den verschiedenen An- und Umbauten
- Lageplan, Maßstab 1:500 vom 25.09.1990
- Abgeschlossenheitsbescheinigung von 2021, nicht vollzogen
- Energieausweis vom 02.02.2026, Energieberatung Bettina Lübbe, Bruchsal, gültig bis 01.02.2026
- Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau des Betriebsgebäudes
- Mietvertrag von 2018, befristet bis Oktober 2023
- Bebauungspläne der Stadt Wiesloch aus dem Internet
- Bodenrichtwertkarten aus BORIS-BW
- Geoportal Baden-Württemberg
- örtliche Fachinformationen Gutachterausschuss südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis aus dem Internet
- einschlägige Internetportale zu Vermietungen und Verkaufen in Wiesloch und Umgebung
- Internetseite der Stadt Wiesloch
- Erhebungen im Ortstermin
- Ortsplan der Stadt Wiesloch, Ortsteil Schatthausen

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
- BeiWertV
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 25.03.2025

Az.: 1 K 83/24

2.2. Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Schatthausen Blatt 1058
Gemarkung Schatthausen, Flurstück 89/1
Gebäude- und Freifläche, Oberdorfstraße 32,34 505 m²

2.3. Ortstermin:

Gemäß Angaben des Amtsgerichts Heidelberg ist der derzeitige Aufenthalt der Eigentümer nicht bekannt. Angeschrieben wurde daher der Zustellungsvertreter gemäß § 6 ZVG. Das Schreiben wurde per Boten in den Kanzleibriefkasten eingeworfen; eine Reaktion erfolgte nicht.

Es wurden die Rechtsanwälte der Gläubigerin angeschrieben. Von der Gläubigerin wurden diverse Unterlagen übermittelt. Eine Teilnahme am Ortstermin war nicht beabsichtigt. Es wurde zudem durch die Gläubigerin der Kontakt mit dem Finanzierungsvermittler der Eigentümer hergestellt. Es sollte ggf. die Möglichkeit einer Innenbesichtigung vermittelt werden. Eine weitere Kontaktaufnahme mit der Unterzeichnerin erfolgte nicht mehr.

Die Besichtigung erfolgte ohne gesonderte Terminvereinbarung am 07. Mai 2025 ohne Anwesenheit Dritter. Über diese Vorgehensweise wurde das Amtsgericht Heidelberg vorab informiert.

2.4. Stichtage:

2.4.1. Wertermittlungsstichtag 7. Mai 2025

2.4.2. Qualitätsstichtag 7. Mai 2025

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuchstand:

Amtsgericht Mannheim, Gemeinde Wiesloch
Grundbuch von Schatthausen Blatt 1058

Bestandsverzeichnis

laufende Nr. 1

Flurstück 89/1	Oberdorfstraße 32, 34	5 a 05 m ²
	Gebäude- und Freifläche	

Abteilung II:

laufende Nr. 2

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts -Vollstreckungsgericht- Heidelberg vom 09.09.2024 (1K 83/24).
Eingetragen (MAN 015/292/2024) am 17.09.2024.

3.2. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:

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

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

3.3. Sonstiges:

Die Wertermittlung wurde auf der Basis einer **Außenbesichtigung** des 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 rechteckig geschnittene Grundstück befindet sich in der Gemeinde Wiesloch, Ortsteil Schatthausen in ruhiger Ortsrandlage. Aus den Lageplänen aus den Bauakten aus dem Jahr 1958 ist ersichtlich, dass das Grundstück in unmittelbarer Nähe einer früheren Bahnlinie Wiesloch-Meckesheim lag.

Zum Zeitpunkt der Errichtung des Wohngebäudes im Jahr 1958 lag noch kein Bebauungsplan vor. Die Baugenehmigung wurde unter Beachtung von § 34 BauGB, Einfügen in die nähere Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, erteilt.

Bei der Errichtung des ursprünglichen Gebäudes im Jahr 1958 verfügte das Grundstück noch über eine Größe von 968 m². Dies ergibt sich aus einem Lageplan aus dem Jahr 1968. Auf einem weiteren Lageplan aus dem Jahr 1985 ist ersichtlich, dass in der Zwischenzeit eine Grundstücksteilung erfolgt ist. Das jetzige Grundstück, auf dem sich das Wertermittlungsobjekt befindet, wird im Grundbuch mit einer Größe von 505 m². Wann genau die Teilung erfolgt ist, lässt sich den Bauakten nicht entnehmen. Der hintere, südliche Teil des ursprünglichen Grundstücks, ist bebaut.

Im Jahr 1996 wurde für das Gebiet ein Bebauungsplan „Schatthausen Ortsmitte“ beschlossen, im Jahr 2010 eine Änderung. Aufgrund dieser Änderung sind im erfassten Bereich nur noch Wohngebäude mit maximal 3 Wohnungen, davon eine entweder im Dachgeschoss oder aber im Untergeschoss, zulässig. Bestandsgebäude sind ausgenommen.

Einwohner:	Wiesloch mit allen Ortsteilen 27.665 Ortsteil Schatthausen 1.613 Stand: 31. Dezember 2024 Quelle: Internetseite der Stadt Wiesloch
Entfernungen:	Wiesloch Zentrum mit Rathaus ca. 6,5 km Geschäfte des täglichen Bedarfs im geringen Umfang im Stadtteil, größere Geschäfte und alle Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum von Wiesloch S-Bahnhof Wiesloch-Walldorf ca. 9 km
Schulen:	Grundschule im Ortsteil alle weiteren Schulformen in Wiesloch
Autobahnanschluss:	Autobahn A 6, Mannheim-Heilbronn, Anschlussstelle Wiesloch-Rauenberg ca. 11 km
ÖPNV:	Busverbindung vom Ortsteil nach Wiesloch Zentrum und zum S-Bahnhof Wiesloch-Walldorf

5. Gebäudebeschreibungen

5.1. Wohngebäude

Die nachfolgenden Beschreibungen beruhen auf den Angaben in den Baubeschreibungen und Erläuterungsberichten aus den Bauakten, den von der Gläubigerin zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie der äußereren Inaugenscheinnahme des Objekts. Für nicht sichtbare und nicht zugängliche Teile des Gebäudes kann keine Haftung übernommen werden.

In den Bauakten befinden sich weitere Pläne für Um- und Ausbauten, die jedoch nicht mehr zur Ausführung gekommen sind. Dabei sollte das Betriebsgebäude ausgebaut und darin, in Verbindung mit dem Bestandsgebäude, zwei Wohnungen entstehen.

In den Bauakten befinden sich Pläne sowie eine Abgeschlossenheitsbescheinigung für die Aufteilung des Gebäudes nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Diese Aufteilung ist genehmigt, jedoch wurde weder der Bau ausgeführt noch erfolgte ein Vollzug der Aufteilungspläne im Grundbuch.

5.1.1. Neubau 1958

Der Bauantrag für den Wohnhausneubau betraf ein Zweifamilien-Wohngebäude mit einem Schopfen. Das damalige Grundstück existiert heute in dieser Größe und Form nicht mehr. Auf die als Anlagen beigefügten Lagepläne wird hingewiesen.

In der Baubeschreibung wird wie folgt ausgeführt:

Fundamente:	Stampfbeton mit Steinpackung
Kelleraußenwände:	Stampfbeton mit Steinpackung
Kellermittelwände:	Kälberer Universalplatten
Kellerdecke:	Fertigbalkendecke
Geschossaußenwände:	Hohlblocksteine
Geschossmittelwände:	Kälberer Universalplatten
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Dachdeckung:	Falzziegel
Fensterläden:	Rollläden
Außenputz:	heller Rillenputz

Eine Baubeschreibung für den Schopfen ist in den Bauakten nicht vorhanden, jedoch ein Plan mit Ansichten, Grundrissen und Schnitt. Dieser Schopfen war zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht mehr in der Form der Baugenehmigung vorhanden. Gemäß Bauakten wurde dieser wegen Baufälligkeit bis auf die Giebelwand abgebrochen. Der verbleibende Teil wurde für den Bau der Garage im Jahr 1990 verwendet, siehe Ziffer 5.2.

5.1.2. Erweiterung 1968

Im Jahr 1968 erfolgte die Genehmigung des Anbaus eines Zimmers. Hierzu wird in der Baubeschreibung wie folgt ausgeführt:

Am bestehenden Wohnhaus soll der noch tiefer liegende Teil des Hauses aufgestockt werden, um ein Zimmer zu erhalten.

Die Umfassungswand zur bestehenden Terrasse hin, soll als Holzfachwand mit Isolierung ausgebildet werden.

Die Überdachung der Terrasse mit Scobalit ist bis auf Zimmerbreite vorgesehen.

Eine Prüfung der Übereinstimmung des Gebäudes im Inneren mit dem Bauantrag konnte nicht erfolgen.

5.1.3. Umbau 1990, Erstellung eines Treppenhauses

Ausgehend von den Plänen bestand diese Änderung in der Herstellung eines überdachten Treppenhauses sowie einem Gang vom Treppenhaus im Obergeschoss als Verbindung zum Betriebsgebäude.

In der Baubeschreibung wird hierzu ausgeführt:

Umbau eines zweigeschossigen Wohnhauses mit vorgelagerter Treppenanlage im Hofbereich.

Fundamente: Streifenfundamente

Tragkonstruktion: massiv

Außenwände: HLZ

Innenwände:

Wohnungstrennwände: Gasbeton

Treppenraumwände: HLZ

Dach: Satteldach mit Ziegeldeckung

Treppen: Stahlbeton
Marmortritt- und Setzstufen, Metallgeländer

Treppenhaus:	Wände Rauputz
Haustür:	Holz mit Glasausschnitt
Fenster:	teils Holz, in den Obergeschossen vermutlich Kunststoff mit Isolierverglasung, Baujahr nicht bekannt
Fensterbänke:	Wohngebäude Stein Treppenhausanbau Aluminium
Rollläden:	Kunststoff
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Hersteller nicht bekannt
<p>Gemäß Bauakten wurde die Heizung im Jahr 2012 erneuert und am 02.08.2012 abgenommen. Gemäß Erneuerbare Wärmeenergie Gesetz besteht in diesem Fall eine Verpflichtung, mindestens 10 % des Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien zu decken oder eine Wärmedämmung nachzuweisen. Von den Eigentümern wurde diese gesetzliche Verpflichtung durch den Nachweis des Bezugs von Heizöl mit Bio-Anteil nachgewiesen.</p>	
Balkone:	augenscheinlich Fliesenbelag Holzgeländer

5.2. Garagengebäude

Im Jahr 1990 wurde im Hof eine Einzelgarage errichtet. Für diese wurde die vom ehemaligen Schuppen noch vorhandene Giebelwand als Bestand genutzt. In der Baubeschreibung wird ausgeführt:

Das Schuppengebäude musste wegen Baufälligkeit bis auf die restliche Giebelwand abgebrochen werden. Das Garagendach soll als Sparrendach mit Riegelsverkleidung erstellt werden. Das Dach wird mit Welleternit eingedeckt.

Gründung:	Beton 40/100 cm
Tragkonstruktion:	Hbl 50
Außenwände:	Hbl 50
Dach:	Sparrendach mit Riegelsplattenverkleidung

5.3. Betriebsgebäude

Dieses in den Plänen als Betriebsgebäude bezeichnete Gebäude befindet sich an der Oberdorfstraße an der westlichen Grundstücksgrenze. Zu diesem Gebäude finden sich in den Bauakten sowie den von der Gläubigerin übermittelten Anlagen keine Unterlagen.

Eine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes ist angesichts des beim Ortstermin vorgefundenen Zustands nicht möglich. Derzeit werden Baumaterialien im Erdgeschoss gelagert. Ein Betreten des Gebäudes war nicht möglich.

Es war beabsichtigt, das Betriebsgebäude zu Wohnraum, insgesamt zwei Wohnungen in Verbindung mit dem Hauptgebäude zu erstellen. Diese Pläne sind jedoch nicht mehr ausgeführt worden.

Das Gebäude besteht aus Erd- und Obergeschoss und verfügt über ein Satteldach mit Ziegeldeckung. Zum Baujahr können keine Angaben gemacht werden.

5.4. Außenanlagen:

Von der Straße führt ein Weg zwischen dem Wohngebäude und dem Betriebsgebäude in den Hof. Der Hof ist völlig verwahrlöst und wird derzeit als Lagerplatz für alte Baumaschinen, Baumaterialien und Abfall genutzt. Der Gartenbereich ist völlig zugewuchert und nicht mehr als Garten erkennbar.

Zwischen dem Wohngebäude sowie dem Garagengebäude befindet sich ein überdachter Unterstellplatz, auf dem Baumaterialien, Abfälle etc. gelagert sind. Von diesem Unterstellplatz bestehen Zugänge in das Wohngebäude und die Garage.

6. Wohnungsbeschreibungen

6.1. Wohnung Erdgeschoss

Vorhanden sind eine Berechnung in den Bauakten sowie ein Grundriss. Inwieweit die Ausführung den Plänen entspricht, konnte nicht geprüft werden.

6.1.1 Raumaufteilung:

Es liegen zwei unterschiedliche Beschreibungen vor. Zugrunde gelegt wird die Beschreibung gemäß dem zwischen den Eigentümern und der Stadt Wiesloch im Jahr 2018 geschlossenen Mietvertrag. Es wird davon ausgegangen, dass diese Beschreibung des Mietobjekts aufgrund einer persönlichen Inaugenscheinnahme erfolgt ist.

Danach besteht die Wohnung aus

- Wohnküche mit 22 m²
- Wohnraum 1 mit 12 m²
- Wohnraum 2 und Nebenraum mit zusammen 16 m²
- Bad mit 11 m²
- WC mit 2 m²
- Flur mit 7 m²

Dies ergibt eine Größe von ca. 70 m².

Im Mietvertrag wird die Lage der Wohnung als „1. Obergeschoss“ bezeichnet. In den Plänen ist die Bezeichnung „Erdgeschoss“ verwendet. Dies wird so übernommen.

Im Erdgeschoss befindet sich gemäß Plan noch ein Heizraum, der von außen zugänglich ist.

6.1.2. Ausstattung

Gemäß Mietvertrag wurden die Räume unrenoviert an die Mieterin übergeben. Es war vertraglich eine unrenovierte Rückgabe vereinbart. Es wird daher davon ausgegangen, dass sich die Räume insgesamt in einem unrenovierten Zustand ohne jegliche Einrichtung befinden. Soweit ggf. Schäden in der Mietsache vorhanden sind, kann sich der Wert ggf. ändern.

6.2. Wohnung Obergeschoss

Auch hier wird die Beschreibung gemäß Mietvertrag (dort 2. Obergeschoss) zu grunde gelegt.

6.2.1. Raumauflteilung

Im Mietvertrag sind folgende Räume aufgeführt:

- Raum 1 mit 10 m²
- Raum 2 mit 12 m²
- Wohnzimmer mit 29 m²
- Küche mit 10 m²
- Bad/WC mit 10 m²
- Abstellraum mit 2 m²
- Flur mit 9 m²
- Balkon 1 mit 5 m²
- Balkon 2 mit 9 m²

Dies ergibt eine Größe von ca. 96 m².

6.2.2. Ausstattung

Bezüglich der Ausstattung wird auf die Ausführungen unter Ziffer 6.1.2. verwiesen.

6.3. Kellergeschoß

Im Kellergeschoß sind keine Wohnräume vorhanden. Ausgehend vom Plan gemäß Umbau 1990, gibt es nur einen großen Kellerraum.

Im Hof ist eine Tür, die in den Keller führt. Durch ein geöffnetes Fenster war eine weitere Unterteilung des Kellers erkennbar. Zudem befinden sich dort ein WC und ein Handwaschbecken. Zur genauen Aufteilung des Kellers können keine Angaben gemacht werden.

In den Aufteilungsplänen waren für den Keller die erforderlichen Abstellräume für die Wohnungen, der Tankraum sowie ein großer Hobbyraum (mit rund 58 m²) vorgesehen. Eine Durchführung dieser Baumaßnahme ist augenscheinlich nicht erfolgt.

Der Kellerraum zur Straße ist gefliest, die Wände sind verputzt und gestrichen (so weit durch die Fenster erkennbar) und verfügt über eine Abschlusstür zum Treppenhaus. Der weitere Keller verfügt über unverputzte Wände und eine Betonboden.

6.4. Dachraum

Zum Dachraum liegen keine Pläne vom Umbau aus dem Jahr 1990 vor. Zur Größe und zum Zustand können keine Angaben gemacht werden. Der Ausbau des Dachraums gemäß Aufteilungsplänen ist nicht erfolgt.

7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen

7.1. Vorbemerkung:

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

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

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

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

7.2. Wohngebäude

Das gesamte Wohngebäude befindet sich ausweislich der äußereren Inaugenscheinnahme in einem Zustand vernachlässigter Unterhaltung sowie unterlassener Reparaturen.

Der straßenseitige Gebäudesockel hat Risse und Putzabplatzungen; aufsteigende Feuchtigkeit ist sichtbar.

Die Eingangstür zum Treppenhaus ist schadhaft, Farbabplatzungen. Desgleichen das Fenster zum Treppenhaus.

Im Kellergeschoß sind, auch schon durch die Glastüren bzw. das Fenster erhebliche Schäden und Schimmelbildung im Kellerraum sichtbar. Desgleichen Schimmel auch im Bereich der Eingangstür vom Treppenhaus.

Im Kellergeschoß Rost an den Stahlträgern in der Geschossdecke. Die im Keller vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen hängen lose herum.

Erhebliche Schäden im Außenputz an der Wand des Wohngebäudes im Bereich des Hofs. Weitere Schäden im Putz an der Wand zum Nachbargrundstück im Bereich des Balkons.

Die Fliesenbeläge der Balkone sind schadhaft, auch hier Feuchtigkeitsschäden.

Ein Fallrohr im Hofbereich ist nicht ordnungsgemäß angeschlossen.

7.3. Betriebsgebäude

Das gesamte Gebäude ist wirtschaftlich überaltert und marode. Soweit von außen sichtbar sind Feuchtigkeitsschäden an der Geschossdecke vorhanden.

Die Dachentwässerung ist nicht mehr funktionsfähig. Es sind Schäden am Außenputz entstanden. Die Treppe zum Obergeschoß ist nicht mehr verkehrssicher. Fenster und Türen sind im Wesentlichen ohne Funktion.

Die im Erdgeschoß gelagerten Baumaterialien müssen entsorgt werden.

Auf die umfangreiche Lichtbilddokumentation wird hingewiesen.

7.4. Garagengebäude

Das Garagengebäude war verschlossen. Zum Zustand im Inneren können keine Angaben gemacht werden. Es wird bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Zustand im Inneren der Garage im Wesentlichen dem Zustand der übrigen Gebäude entspricht.

7.5. Außenanlagen

Die Außenanlagen sind insgesamt in einem verwahrlosten Zustand. Es sind Baumaterialien sowie Maschinen und Geräte gelagert, die angesichts des Zustands nicht mehr genutzt werden können und daher entsorgt werden müssen.

Welche weiteren Abfälle oder sonstigen Ablagerungen sich ggf. noch unter den wuchernden Pflanzen und Sträuchern sowie unter den Maschinen befinden, konnte im Ortstermin nicht geklärt werden.

Die gesamte Situation im Hof sowie an und im Betriebsgebäude ist unübersichtlich; Gefahren können nicht ausgeschlossen werden. Es war daher nur ein eingeschränktes Betreten möglich.

8. Wertermittlung

8.1. Einleitung:

Der Verkehrswert wird wie folgt definiert:

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

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

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

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

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

8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

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

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

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

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

Bei Objekten mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts steht der nachhaltig erzielbare Ertrag bei der Bildung des Kaufpreises im Vordergrund. Hierfür spricht auch die Tatsache, dass das Objekt in der Vergangenheit voll vermietet war und zudem auch beabsichtigt war, das Betriebsgebäude auszubauen und zwei weitere Wohnungen herzustellen. Aus diesem Grund ist vorliegend das Ertragswertverfahren als sachgerechte Wertermittlungsmethode zu Grunde legen.

Der Ertragswert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und des Ertrags der baulichen Anlage.

Zudem sind sonstige Wert beeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand in Folge unterlassener Instandhaltung oder aufgrund des Vorhandenseins von Baumängeln und/oder Bauschäden, soweit diese nicht bereits im Rahmen eines reduzierten Ertrags oder aber ggf. höheren Bewirtschaftungskosten berücksichtigt sind.

Bei der Ertragswertermittlung wurde die Wohnflächenberechnung aus den Bauakten für die Wohnung im Erdgeschoss und dem Obergeschoss berücksichtigt. Die Maße wurden den Plänen bzw. der Berechnung entnommen. Überprüfungen vor Ort waren nicht möglich.

8.3. Bodenwertermittlung

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwert eines Grundstücks in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Alternativ oder zusätzlich können geeignete Bodenrichtwerte zugrunde gelegt werden. Der Bodenrichtwert wird definiert als der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken innerhalb einer Richtwertzone mit vergleichbaren Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen des konkreten Grundstücks von diesen wertbeeinflussenden Merkmalen, z.B. eine höhere oder geringere Ausnutzung des Grundstücks, Größe oder Zuschnitt können zu Abweichungen vom Bodenrichtwert führen.

Vergleichswerte aufgrund aktueller Kaufpreise lagen nicht vor. Es wird daher auf die in BORIS-BW veröffentlichten Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

Der Bodenrichtwert für den Bereich, in dem sich die zu bewertende Immobilie befindet, wird in BORIS-BW zum Stichtag 01.01.2024 mit 520,- €/m² angegeben. Dieser ist für baureifes beitragsfreies Bauland angesetzt. Es wird von einer Bebauung mit Ein- und Zweifamilienwohngebäude ausgegangen bei einer durchschnittlichen Grundstückstiefe von 40 m und einer Gesamtfläche des Grundstücks von bis zum 700 m².

Dieser Richtwert ist seit dem Jahr 2022 konstant. Es sind somit keine Änderungen auf dem lokalen Grundstücksmarkt ersichtlich. Gemäß der örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses des südöstlichen Rhein-Neckar-Kreises wurden bisher keine Anpassungsfaktoren für Bodenrichtwerte bei ggf. vom Richtwertgrundstück abweichenden Kriterien abgeleitet. Unter dieser Prämisse wird der Bodenrichtwert als angemessener Bodenwert bei der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

Der Bodenwert ermittelt sich wie folgt:

Grundstücksgröße	x	Bodenrichtwert	=	Grundstückswert
505 m ²	x	520 €/m ²	=	€ 262.500,-
gerundet				€ 260.000,-

Der Bodenwert des Grundstücks wird mit € 260.000,- bei der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

8.4. Ertragswertermittlung:

Wfl. EG ca. 70 m ²	x	9,50 €/m ²	=	€	665,-
Wfl. OG ca. 96 m ²	x	10,50 €/m ²	=	€	1.008,-
Garage				€	40,-
Stellplatz				€	<u>15,-</u>
monatlicher Rohertrag			€		1.728,-
abzgl. 20 % Bewirtschaftungskosten inkl. nicht umlagefähiger Betriebskosten			€		<u>346,-</u>
monatlicher Reinertrag			€		1.382,-

Jahresreinertrag:

12 x € 1.382,-- = € 16.584,--

Bodenwert

gemäß Berechnung unter Ziffer 8.3. € 260.000,--

Reinertrag des Bodens:

€ 260.000,--	x	2,5 %	gerundet	€	7.800,--
Ertrag der baulichen Anlage abzgl. Reinertrag des Bodens				€	16.584,--
				€	<u>6.500,--</u>

Gebäude-Ertragswert:

€ 10.084,-- x 23,15	=	€ 233.445,--
zzgl. Bodenwert		<u>€ 260.000,--</u>
vorläufiger Ertragswert		€ 493.445,--

8.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um solche Merkmale, die den Wert des Grundstücks nach Art und Umfang beeinflussen, weil diese erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt üblichen Zustand vergleichbarer Objekte erheblich abweichen.

Vorliegend sind die oben geschilderten erheblichen Mängel und Schäden zu berücksichtigen, die bisher nicht ausreichend und angemessen bei der Wertermittlung angesetzt wurden.

Um die unter Ziffer 8.3. angesetzten Mieten ortsüblich und nachhaltig erzielen zu können, sind über die angesetzten üblichen Bewirtschaftungskosten hinaus, umfangreiche Investitionen erforderlich, insbesondere die Beseitigung der sichtbaren Mängel und Schäden. Die nachfolgende überschlägige Schätzung bezieht sich nur auf die im Rahmen der äußeren Inaugenscheinnahme des Objekts sichtbaren Mängel und Schäden.

Für diese notwendigen Maßnahmen, insbesondere

- Beseitigung Feuchteschäden Sockel und Putz an der Straßenseite
- Erneuerung der Fenster zum Kellergeschoss
- Beseitigung Schimmel im Kellergeschoss
- Prüfung der Rostbildung an den Stahlträgern in der Kellerdecke
- Beseitigung Schäden in der Fassade im Bereich der Balkone im Obergeschoss
- Schadensbeseitigung Fliesen Balkone im Obergeschoss
- Reparaturen der Fallrohre
- Entrümpelung, Freilegung und Entsorgung der Ablagerungen im gesamten Hof- und Gartenbereich

wird überschlägig ein Betrag in Höhe von € 60.000,-- als notwendig angesetzt.

Wie bereits ausgeführt, können mit dem Betriebsgebäude im aktuellen Zustand keine wirtschaftlich sinnvollen Erträge erzielt werden. Aufgrund der erkennbaren Feuchtigkeitsschäden in der Decke ist auch eine Nutzung als Lagerraum zu einer geringen Miete eher unwahrscheinlich.

Aufgrund der baulichen Gegebenheiten, Anschluss des Treppenhauses an das Betriebsgebäude, ist der Abriss mit erhöhten Anforderungen verbunden, um Schäden am Wohngebäude zu vermeiden. Für den Abriss incl. Entsorgung wird ein weiterer Abschlag in Höhe von € 15.000,-- angesetzt.

Insgesamt ergibt sich ein überschlägiger Abzug gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV in Höhe von € 75.000,--

Für den nicht bekannten Zustand der verschiedenen Einheiten im Inneren aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und des seit rund zwei Jahren bestehenden Leerstands des gesamten Objekts wird weiter ein Risiko-Abschlag für ggf. weitere notwendige Maßnahmen von 10 % des vorläufigen Ertragswertes vorgenommen. Dies ergibt folgende weitere Berechnung:

vorläufiger Ertragswert	€	493.445,-
Abzüge gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV	€	75.000,-
Ertragswert Zwischenwert	€	418.445,-
10 % Abschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	€	41.845,-
Ertragswert	€	376.600,-
Ertragswert gerundet	€	375.000,-

8.6. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes:

Beim Ansatz der marktüblich und nachhaltig erzielbaren Mieten wurde ein durchschnittlicher Zustand der Wohnungen, der Garage sowie des Unterstellplatzes unterstellt. Erforderliche Maßnahmen zur Herstellung eines solchen Zustands wurden bereits entsprechend unter Ziffer 8.4. berücksichtigt. Die Bewirtschaftungskosten wurden auf der Basis eines durchschnittlichen Zustands der Immobilie, nach Durchführung der notwendigen Maßnahmen, angesetzt.

Aufgrund der Risiken wegen der nicht möglichen Innenbesichtigung der beiden Wohnungen sowie des gesamten Gebäudes (Keller, Dachraum, Treppenhaus) wurde ein Abschlag von 10 % vom vorläufigen Ertragswert vorgenommen.

Der Liegenschaftszins wurde mit 2,5 % angesetzt. Unter dem Liegenschaftszins versteht man den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird. Damit wird die zu erwartende Entwicklung der Immobilie nach allgemeinen Wert- und Ertragsverhältnissen berücksichtigt.

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses des südöstlichen Rhein-Neckar-Kreises in Leimen wurden noch keine eigenen Liegenschaftzinssätze aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Der Liegenschaftszins wurde daher auf der Basis der Empfehlungen in der Fachliteratur und den örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses östlicher Rhein-Neckar-Kreis in Sinsheim, welcher für die in der Nähe angrenzende Region zuständig, ermittelt.

Bei dem Wohngebäude handelt es sich um ein Zweifamilien-Wohngebäude. Zusätzlich ist auf dem Grundstück ein wirtschaftlich nicht mehr nutzbares Betriebsgebäude vorhanden, welches sich negativ auf den gesamten Eindruck auswirkt. Ein Einfluss auf den Ertragswert besteht nicht mehr, wenn dieses Gebäude abgerissen wurde oder alternativ ein Neubau erstellt wurde.

Aufgrund der weiterhin sehr hohen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt in der Region wird ein Liegenschaftszins von 2,5 % als sachgerecht angesetzt.

Bei dem Gebäude wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Das ursprüngliche Baujahr war 1958. Unter Berücksichtigung der im Jahr 1968 erfolgten Erweiterung, dem Aus- und Umbau im Jahr 1990, der gemäß Bauakten erfolgten Erneuerung der Heizung im Jahr 2012 sowie einer Kostenaufstellung für durchgeführte Modernisierungen (Unterlagen der Gläubigerin, Stand Januar 2021) im Jahr 2024, Modernisierung der Fenster, Modernisierung der Leitungssysteme (Wasser, Strom, Abwasser) sowie der Modernisierung des Innenausbaus, jeweils mit „überwiegend“ angegeben, wird ein fiktives Baujahr 1980 und damit ein Gebäudealter von 45 Jahren zugrunde gelegt. Hieraus ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes von 35 Jahren.

Bei einem Liegenschaftszins von 2,5 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 35 Jahren ergibt sich ein Vervielfältiger von 23,15.

Der Bodenrichtwert wurde den Veröffentlichungen in BORIS, Bodenrichtwertportal Baden-Württemberg entnommen. Auf die Ausführungen unter Ziffer 8.3. wird Bezug genommen.

9. Zusammenfassung

Bei der Bewertung wurden der derzeitige Zustand des gesamten Objekts und der Außenanlagen sowie der Nebengebäude mit den sichtbaren und dargestellten Mängeln und Schäden berücksichtigt. Beschrieben wurde die vorherrschende Ausstattung des Gebäudes, soweit sich dies aus den Bauakten sowie der äußereren Augenscheinnahme erkennen ließ.

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

Gleiches gilt für den Fall des Vorhandenseins altlastenverdächtiger Baustoffe im Rahmen der Entrümpelung des Grundstücks sowie dem Abriss des Betriebsgebäudes.

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 konnten keine Funktionsprüfungen der technischen Anlagen und Einrichtungen durchgeführt werden. Es wird eine ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit unterstellt, jedoch nochmals auf den ca. zweijährigen Leerstand hingewiesen.

Gemäß Bauakten liegen für das Grundstück keine Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vor.

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet und auf

€ 375.000,--

in Worten: **dreifünfsiebzigtausend EURO**

geschätzt.

Die Bewertung habe ich aufgrund einer eingehenden persönlichen Besichtigung ohne Anwesenheit Dritter nach einer **äußerer Inaugenscheinnahme des Objekts und der Außenanlagen** 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 22. Juli 2025


Astrid Sprenger-Hentschel
Diplom-Sachverständige

10. Anlagen

- Baubeschreibung Neubau von 1958
- Wohnflächenberechnung von 1958
- Baubeschreibung Erweiterung 1968 mit Grundrissen
- Baubeschreibung von 1989, Bau der Garage mit Lageplan und Grundriss
- Lageplan, Bau der Garage von 1985, Genehmigungsvermerk von 1989
- Antrag auf Baugenehmigung von 1990, Anbau des Treppenhauses
- Wohn- und Nutzflächenberechnung, Berechnung GFZ und GRZ von 1990
- Lageplan, Maßstab 1:500 vom 25.09.1990
- Grundrisse Wohngebäude, (vermutlich) aktueller Zustand
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster von 2023, Planung Umbau Betriebsgebäude in Wohnungen und Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- Energieausweis vom 02.02.2016, gültig bis 01.02.2026, Energieberatung Bettina Lübbe, Bruchsal
- Ortsplan der Stadt Wiesloch, Ortsteil Schatthausen
- Fotodokumentation mit 37 Lichtbildern, einschließlich Deckblatt

Die Verkehrswertschätzung wurde in 2 Ausfertigungen in Papierform erstellt. Eine weitere Ausfertigung wurde elektronisch 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.

11. Fotodokumentation

Diverse Ansichten

Straßenansichten Wohngebäude, Oberdorfstraße 34



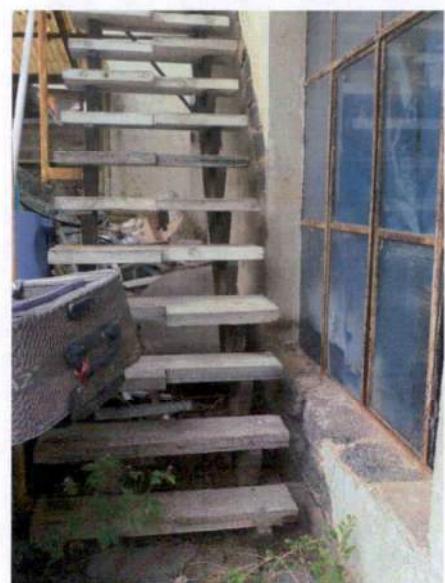
Rückansichten Wohngebäude und angebautes Treppenhaus



Betriebsgebäude, Oberdorfstraße 32,
Straßenansicht



Rückansicht, Treppe zum OG im Hof



Betriebsgebäude, Rückansicht vom Hof



Hauseingangstür



Durchfahrt von der Straße zum Hof



Hof mit Garagengebäude



Garage mit Unterstellplatz



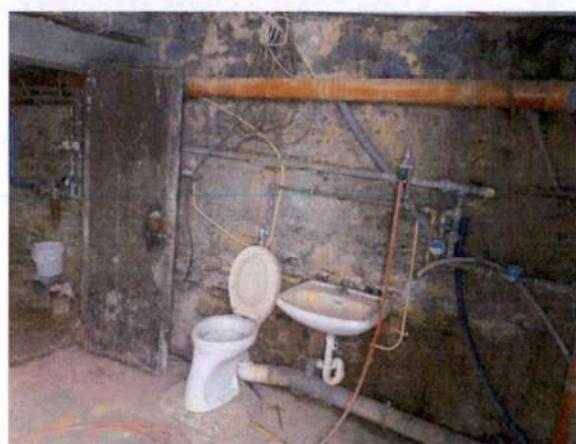
Zugang zum Keller vom Hof



defektes Abwasserrohr



Blick in den Keller



Rost an den Stahlträgern in der Decke



Garage und Unterstellplatz



Unterstellplatz, im Hintergrund Treppe ins Haus



Feuchtigkeitsschäden im Holzgebälk der Überdachung



Zugemüllter Hof und Garten



Diverse Putz- und Feuchtigkeitsschäden am Wohngebäude



aufsteigende Feuchtigkeit im Kellergeschoß



Schadhaftes Fenster und bröckelnder Putz



Innenansicht Betriebsgebäude, Feuchteschäden Decke



Einfahrtstor von der Straße



Schäden am Stützpfeiler und des Einfahrtstors des Betriebsgebäudes



beschreibung zum Wohnhausneubau des Herrn [REDACTED] in Schatthausen

Wohnhaus soll mit folgenden Baustoffen erstellt werden:

<u>damente:</u>	Stampfbeton mit Steinpackung
<u>leraußenwände:</u>	" " "
<u>ermittelwände:</u>	Kälberer Universalplatten
<u>lerdecke:</u>	Fertigbalkendecke
<u>schoßaußenwände:</u>	Hohblocksteine
<u>hoßmittelwände:</u>	Kälberer Universalsteine
<u>eschoßdecken:</u>	Holzbalkendecken
<u>achdeckung:</u>	Falzziegel
<u>ußböden:</u>	Holz- und Plattenbelag
<u>fensterläden:</u>	Rolläden
<u>äußenputz:</u>	heller Rillenputz

Wiesloch, im Februar 1958

Der Architekt:

Heinz Hoffer
ARCHITEKT
WIESLOCH
Steinbergstraße 1

Wohnflächenberechnung zum Wohnhausneubau des Herrn [REDACTED] in
Schatthausen

Erdgeschoß:

Küche	$3,75 \times 3,80 - 0,40 \times 0,40$	= 14,09 qm
Speisekammer	$1,40 \times 0,90$	= 1,26 qm
Besenkammer	$0,64 \times 0,90$	= 0,57 qm
Zimmer	$4,15 \times 3,80$	= 15,77 qm
Zimmer	$4,55 \times 4,03 - 1,66$	= 16,67 qm
Bad + WC	$1,65 \times 2,30$	= 3,79 qm
Diele		= 4,90 qm
		= 57,23 qm
	./. 3 % für Putz	= 1,71 qm
		= 55,52 qm
		=====

Obergeschoß:

Küche	$3,75 \times 3,80 - 0,40 \times 0,40$	= 14,09 qm
Kammer	$2,23 \times 3,18$	= 7,09 qm
Speisekammer	$1,40 \times 0,90$	= 1,26 qm
Zimmer	$4,15 \times 3,80$	= 15,77 qm
Zimmer	$2,49 \times 3,18 + 2,90 \times 1,30$	= 11,68 qm
WC	$0,90 \times 2,30$ "	= 2,07 qm
Balkon		= 2,47 qm
Diele		= 7,89 qm
		= 62,32 qm
	./. 3 % für Putz	= 1,86 qm
		= 60,46 qm
		=====

Wiesloch, im FEBRUAR 1958

Der Architekt:

Heinrich Hofer
ARCHITEKT
WIESLOCH
Steinbergstraße 1

B a u b e s c h r e i b u n g

orhaben des Herrn [REDACTED] in Schatthausen, Oberdorfstr. 34

ehenden Wohnhaus soll der noch tiefer liegende Teil
ses aufgestockt werden, um ein Zimmer zu erhalten.

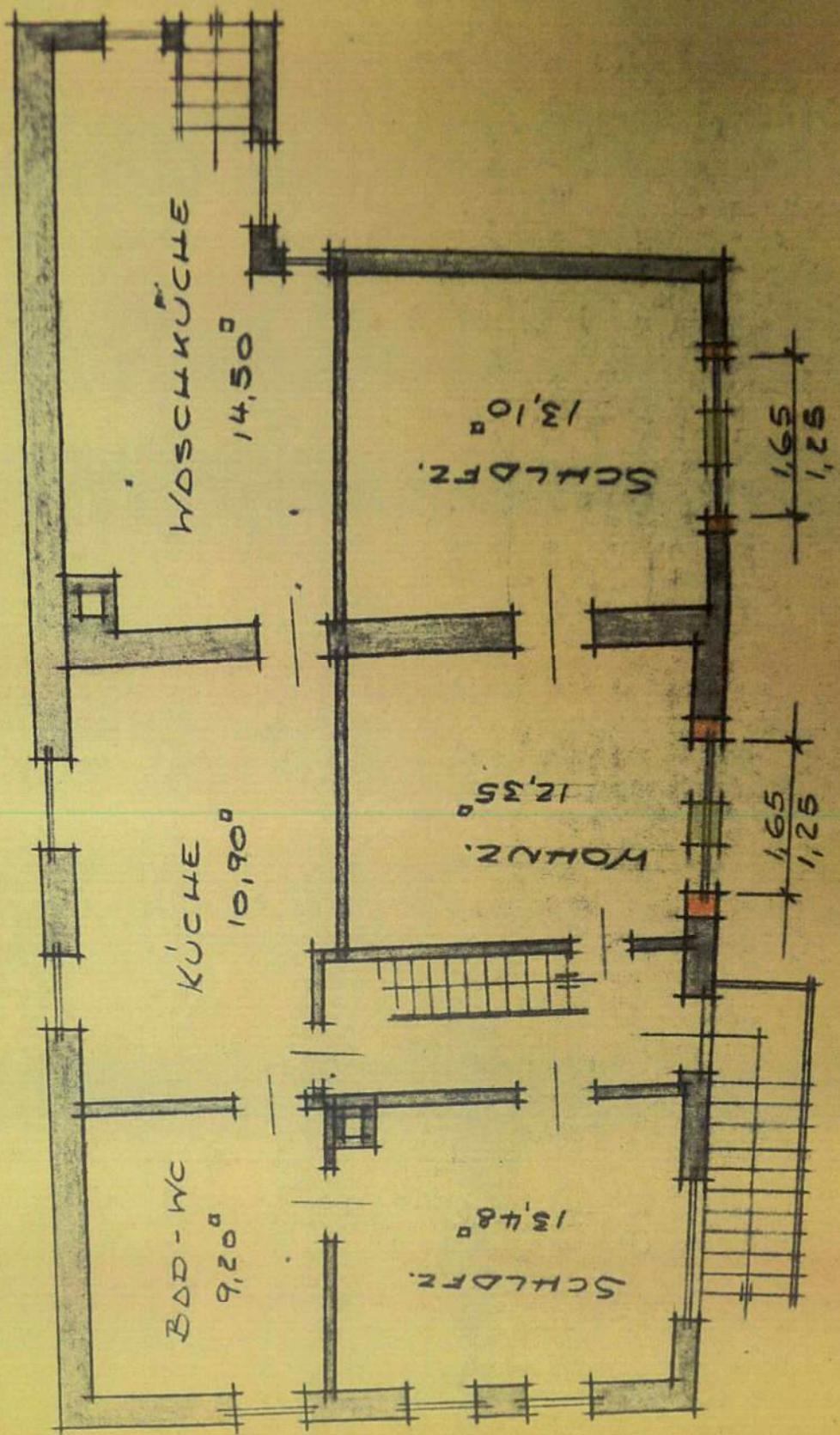
Fassungswand zu bestehenden Terrasse hin, soll als Holzfach-
it Isolierung ausgebildet werden.

Erdachung der Terrasse mit Seebalit ist bis auf Zimmerbreite
ehen.

Der Architekt:

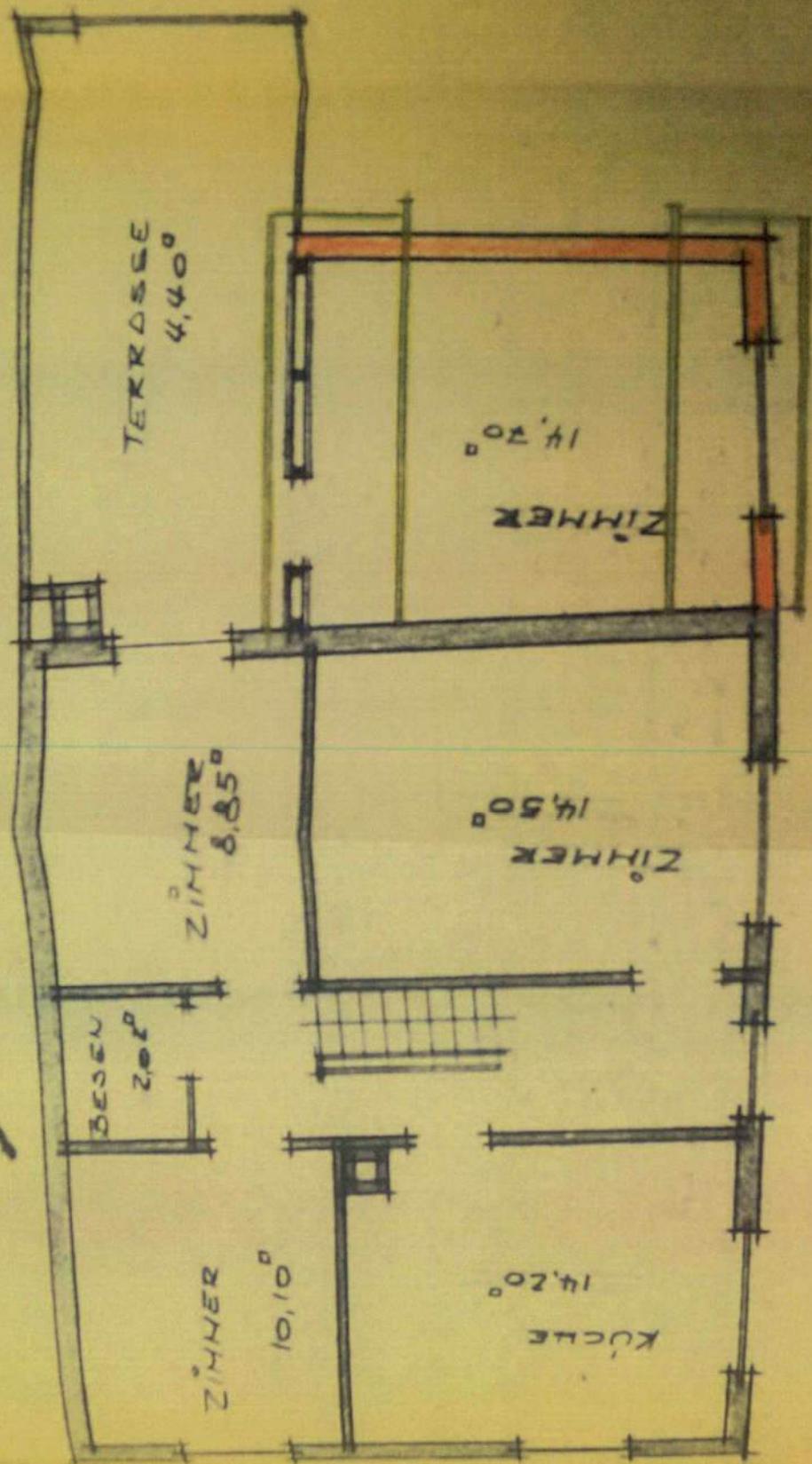
EGON MACK

Ing. / Architekt
Baiertal / Hdlbg.
Waldstr. 10 Tel. 2035



I OBERGESCHOSS

II OBERGESCHOSS



Baubeschreibung

Fertigung für die Baurechtsbehörde

Bauherr
Name und Firma:

Telefon mit Vorwahl:

[REDACTED]

Oberdorfstr. 34 6

a.) Wohnort, Straße und Hausnummer
6908 Wiesloch-Schatthausen

2. Bauvorhaben
 Neubau Umbau Erweiterungsbau

Bezeichnung des Bauvorhabens

Erstellung einer Garage

Bauwert nach DIN 276 Blatt 2 Nr. 3.1 und 3.2.

8500.- DM

davon Rohbaukosten

3500.- DM

Umbauter Raum nach DIN 277

83,40 m³

Kosten für 1 m³

102.- DM

3. Baugrundstück

Gemeinde	Gemeindeteil	
Wiesloch		Schatthausen
Gemarkung	Flur Nr.	Straße, Hausnummer/Flurstück-Nr.
	89/1	Oberdorfstr. 34

4. Grundstücksbeschaffenheit

Baugrund (Angaben nach DIN 1054)	Beschaffenheit und Tragfähigkeit
gut	Mergel-Lehm Boden

5. Konstruktion des Gebäudes

Gründungsart	Beton 40/100 cm
Tragkonstruktion (§§ 4, 5 LBO AVO) Material, Feuerwiderstand	Hbl. 50
Außenwände (§ 6 LBO AVO) Material, Feuerwiderstand Dämmstoffe, Verkleidung außen	" "
Innenwände (§ 7 LBO AVO) Material, Feuerwiderstand - Wohnungstrennwände	--
- Treppenraumwände	--
- Trennwände allgemein zugänglicher Flure	--
Dach (§ 8 LBO AVO) Dachhaut, ggf. Feuerwiderstand	Sparrendach mit Rigibsplattenverkl.
Treppen (§ 9 LBO AVO) Material, ggf. Feuerwiderstand	--

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Jürgen Gebauer ÖbVI
Am Böhl 6, 6900 Heidelberg-Wieblingen, Telefon 0 62 21/8 10 28

Bischoferstraße 6, 6900 Heidelberg-Wieblingen, Telefon 0 62 21/8 10 28

Lageplan 1 : 500

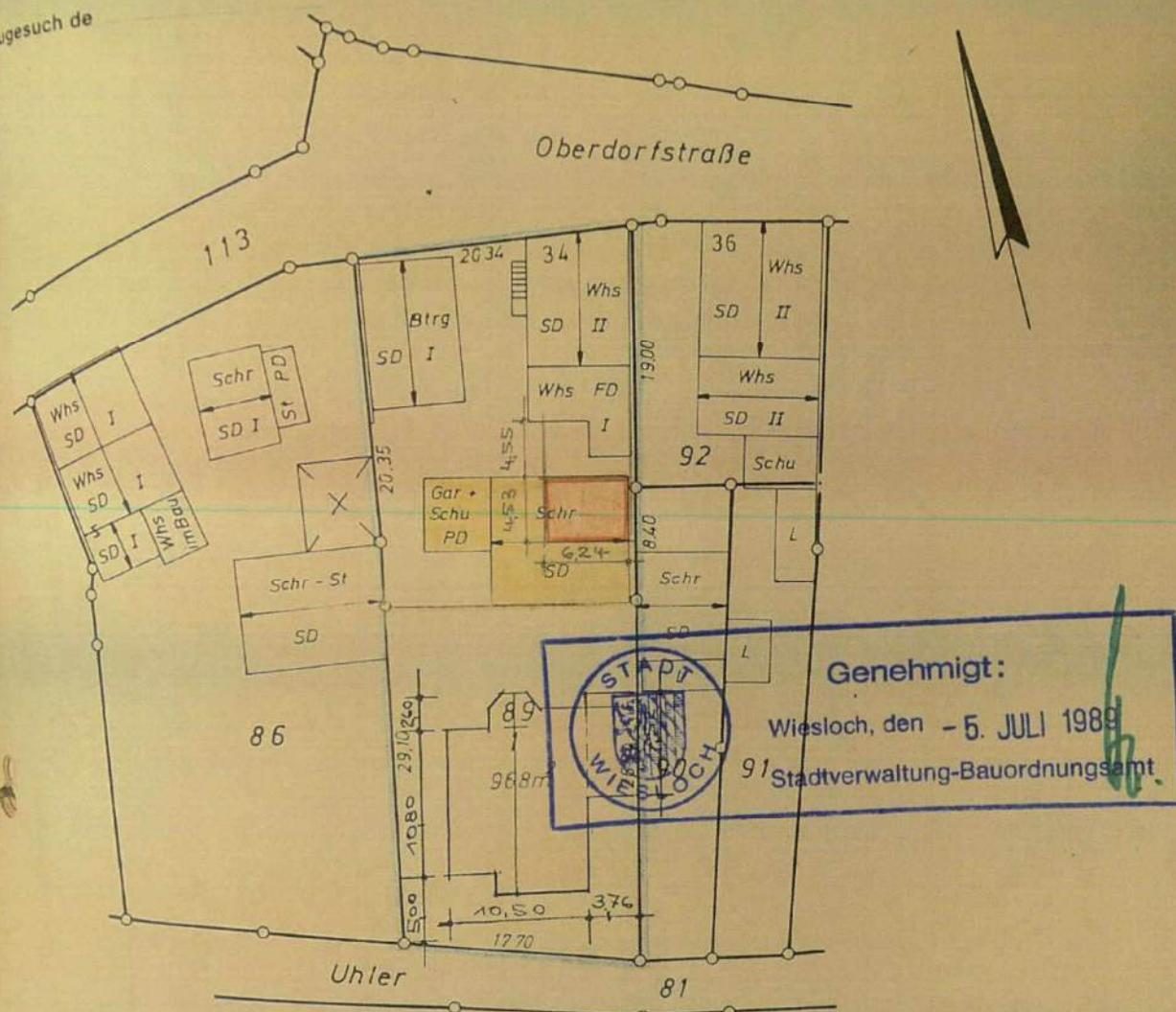
zeichnerischer Teil
zum Bauantrag (§2 Bau Vorl VO)
89 / 1

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

der Gemeinde Wiesloch

der Gemarkung Schatthausen

zugesuch de



Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	ND	1+U	2	1. Art der baulichen Nutzung
3	0,1	0,6	2	2. Zahl der Vollgeschosse
5		0	3	3. Grundflächenzahl
7	SD	30°	4	4. Geschossflächenzahl
9			5	5. Baumassenzahl
			6	6. Bauweise offen
			7	Bauweise geschlossen
			8	Satteldach
			9	Flachdach
			10	Walmdach
				8. Dachneigung
				9. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten

A circular stamp with the following text:

JÜRGEN GEBAUER
HEIDELBERG
Dipl.-Ing.
Dipl.-Ing. (FH)
Sachverständiger
I. S. Bau-
voll. VO
VERMESSUNGSBÜRO

Der Planverdasser (§ 45 Abs. 1 LBO)

EGON MACK
DIPL. ING. ARCHITEKT
mack

22.07.86

Unterschrift:

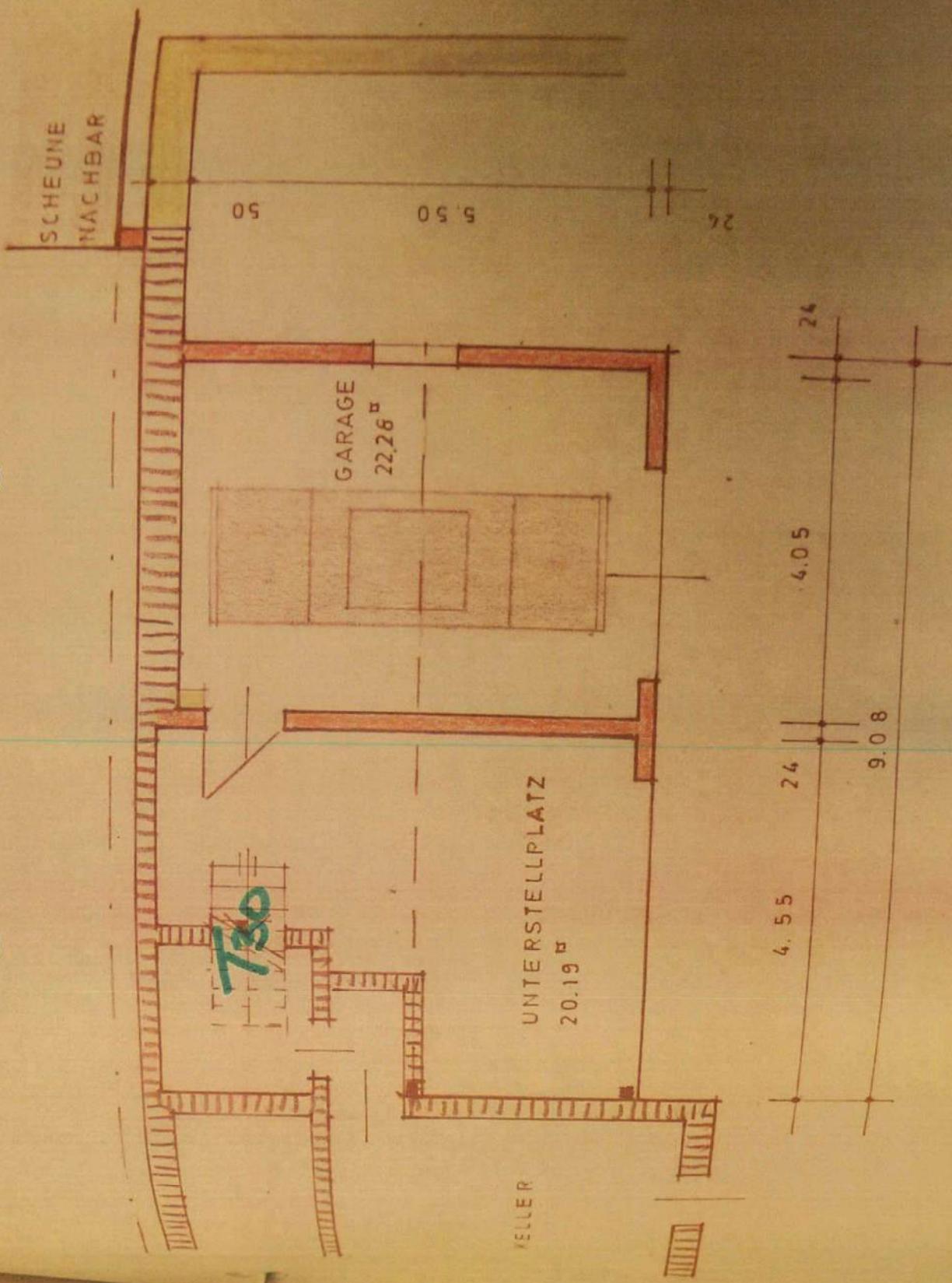
Ortsvergleich

auf den angrenzenden Flurstücken durchgeführt.

Heidelberg, den 17. 12., 1985

Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

GRUNDRISS



0605 / 17342

Sel. Kipp
Fertigung für die Baurechtsbehörde

1. Über die Gemeinde

Wiesloch

an (untere Baurechtsbehörde)

Über den Bauantrag kann nur entschieden werden, wenn die notwendigen Angaben im Bauantrag und in den Bauvorlagen enthalten sind. Bitte füllen Sie deshalb die Vordrucke sorgfältig aus, da sonst Verzögerungen bei der Bearbeitung eintreten können (§§ 53-55 Abs. 2 Landesbaugrundung für Baden-Württemberg - LBÖ).

I	II	III	IV
---	----	-----	----

Antrag auf

90100364

 Baugenehmigung Bauvorbescheid

Eingang 29. NOV. 390

Durchsch. n. Reise Aut. eingetrag. Sachbearb. Fertigstellung	Kopie an: Sachbearb.
--	-------------------------

2. Bauherr

Name, Vorname bzw. Firma

Telefon mit Vorwahl¹⁾

[REDACTED] Wiesloch 5 - Schatthausen, Oberdorfstr. 34

PLZ, Wohnort, Straße und Hausnummer

Wiesloch 5 - Schatthausen, Oberdorfstr. 34

3. Bauvorhaben

 Neubau Umbau Erweiterungsbau Nutzungsänderung Abbruch

(z. B. Werbeanlage)

genaue Bezeichnung des Bauvorhabens

Umbau eines zweigeschossigen Wohnhauses mit vorgelagerter Treppenanlage
im Hofbereich.

4. Baugrundstück

Gemeinde:

Wiesloch 5 - Schatthausen

Gemeindeteil

Gemarkung

Flur Nr.

Straße, Hausnummer/Flurstück-Nr.

Oberdorfstrasse 34, / 89/1

¹⁾ Angabe freiwillig

WOHNFLÄCHE NACH DIN 283

- 2 -

NEUER BESTAND

Erdgeschoß (siehe alter Bestand) $65,43 \text{ m}^2$

Obergeschoß

Bad	: $3,51 \times 2,76$	= $9,69 \text{ m}^2$
Schlafzimmer	: $3,51 \times 4,13^5$	= $14,51 \text{ m}^2$
Balkon	: $(3,62^5 \times 1,50) : 4$	= $1,36 \text{ m}^2$
Abstellraum	: $1,51 \times 1,38^5$	= $2,09 \text{ m}^2$
Diele	: $(5,56^5 \times 1,51) + \frac{3,56^5 + 1,56^5}{2} \times 1,15 = 11,35 \text{ m}^2$	
Wohn-Esszimmer	: $\frac{2,80 + 1,60}{2} \times 1,12^5 + 2,60 \times 3,88^5 + 3,63^5 \times 7,01$	= $38,06 \text{ m}^2$
Küche	: $\frac{2,60 + 1,75}{2} \times 1,12^5 + 2,38^5 \times 3,01$	= $9,63 \text{ m}^2$
Balkon	: $\frac{4,75 \times 2,25}{4}$	= $2,67 \text{ m}^2$
		<hr/> $89,36 \text{ m}^2$

Erdgeschoss	: $65,43 \text{ m}^2$	<hr/>
Obergeschoss	: $\frac{89,36 \text{ m}^2}{154,79 \text{ m}^2}$	<hr/>
abzügl. 3% Putz	: $\frac{4,64 \text{ m}^2}{150,15 \text{ m}^2}$	<hr/>

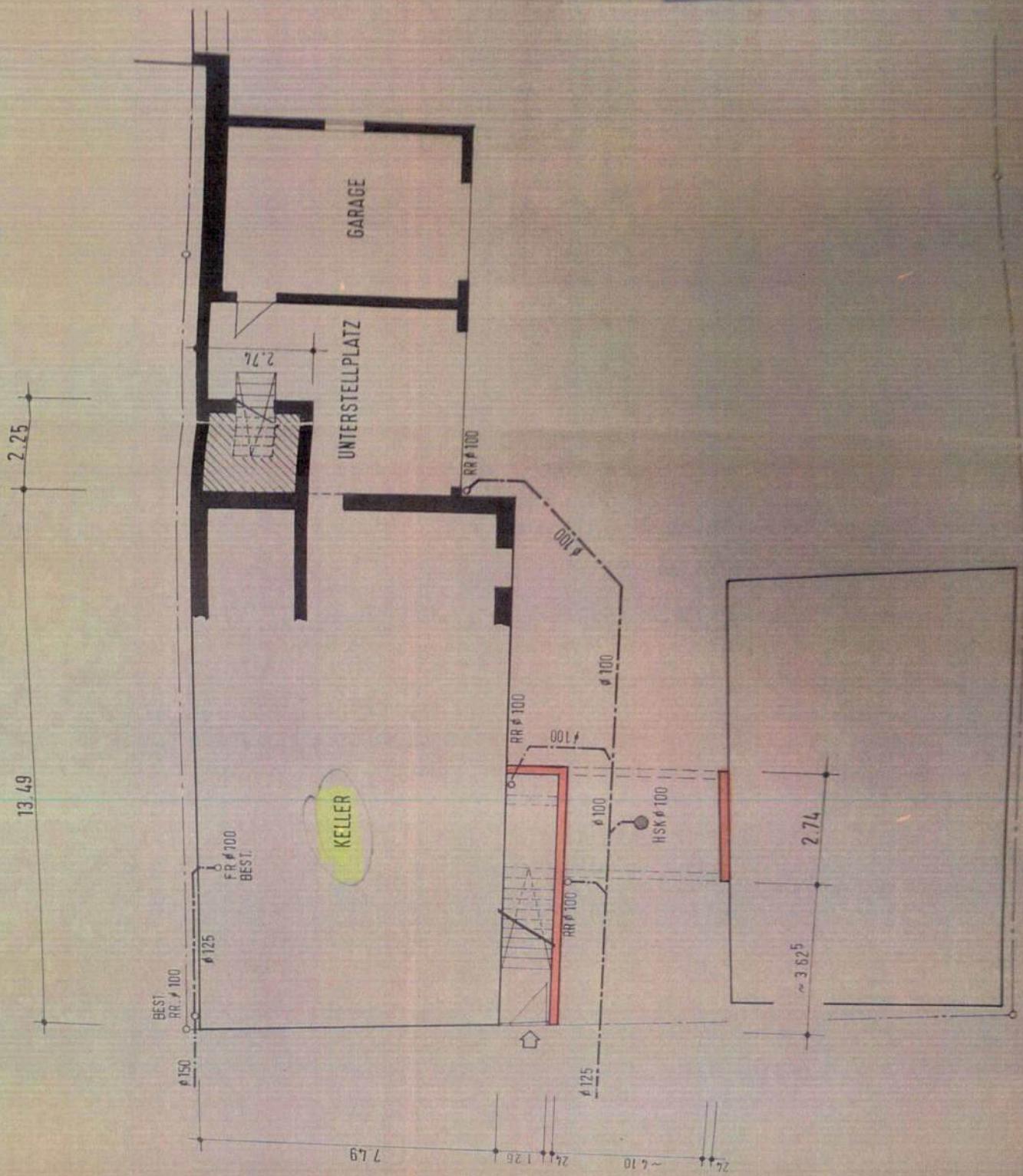
Neuer Bestand = $150,15 \text{ m}^2$
Alter Bestand $137,72 \text{ m}^2$

Zugang $12,43 \text{ m}^2$

GARAGE

UNTERSTELLPLATZ

KELLER



BAUGESUC

WOHHHAU

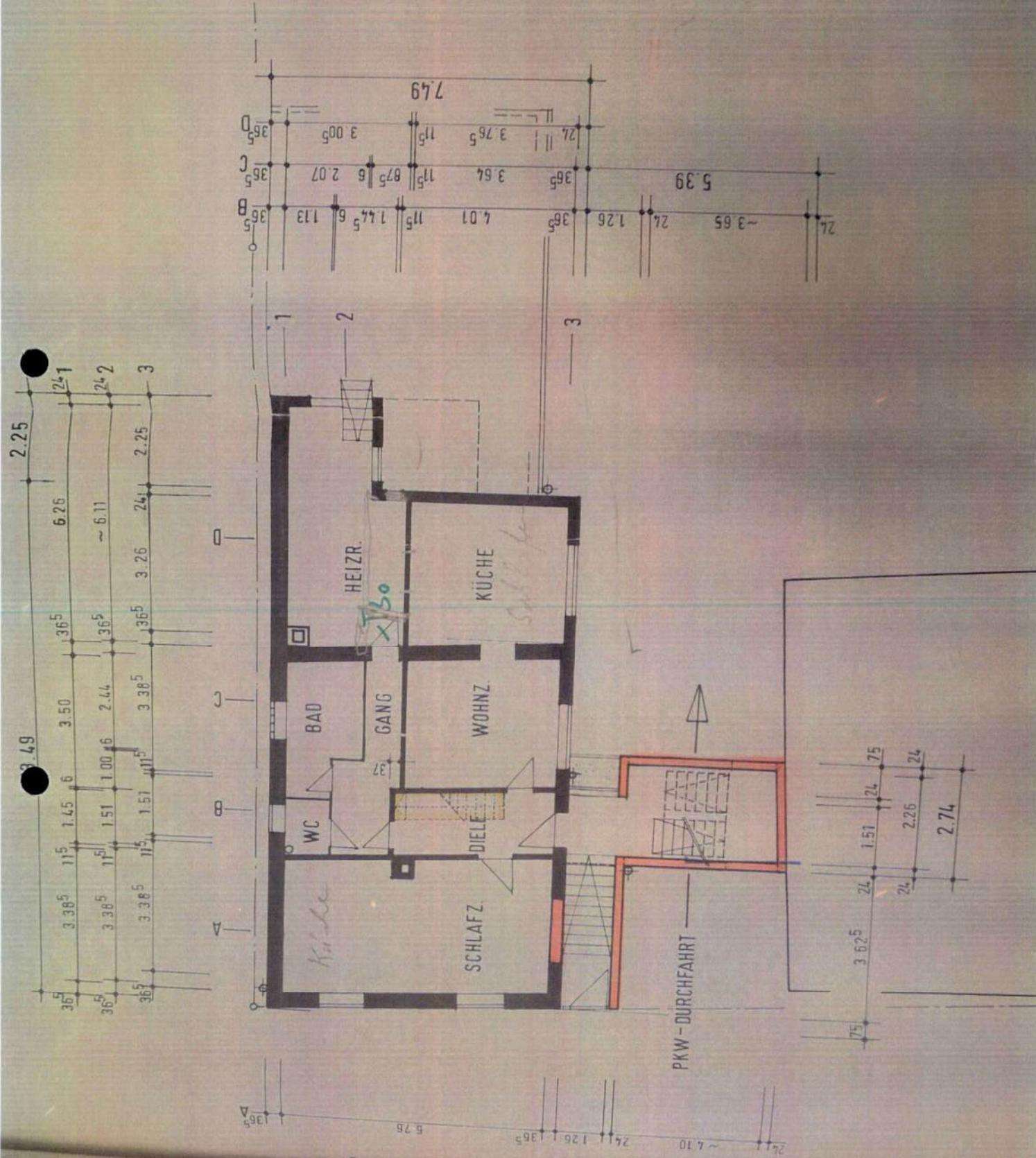
BAUSTELLE WIES
OBER

BAUHELD

PEAKING

SÄULEITUNG

ERGESCHO



BAI

wo

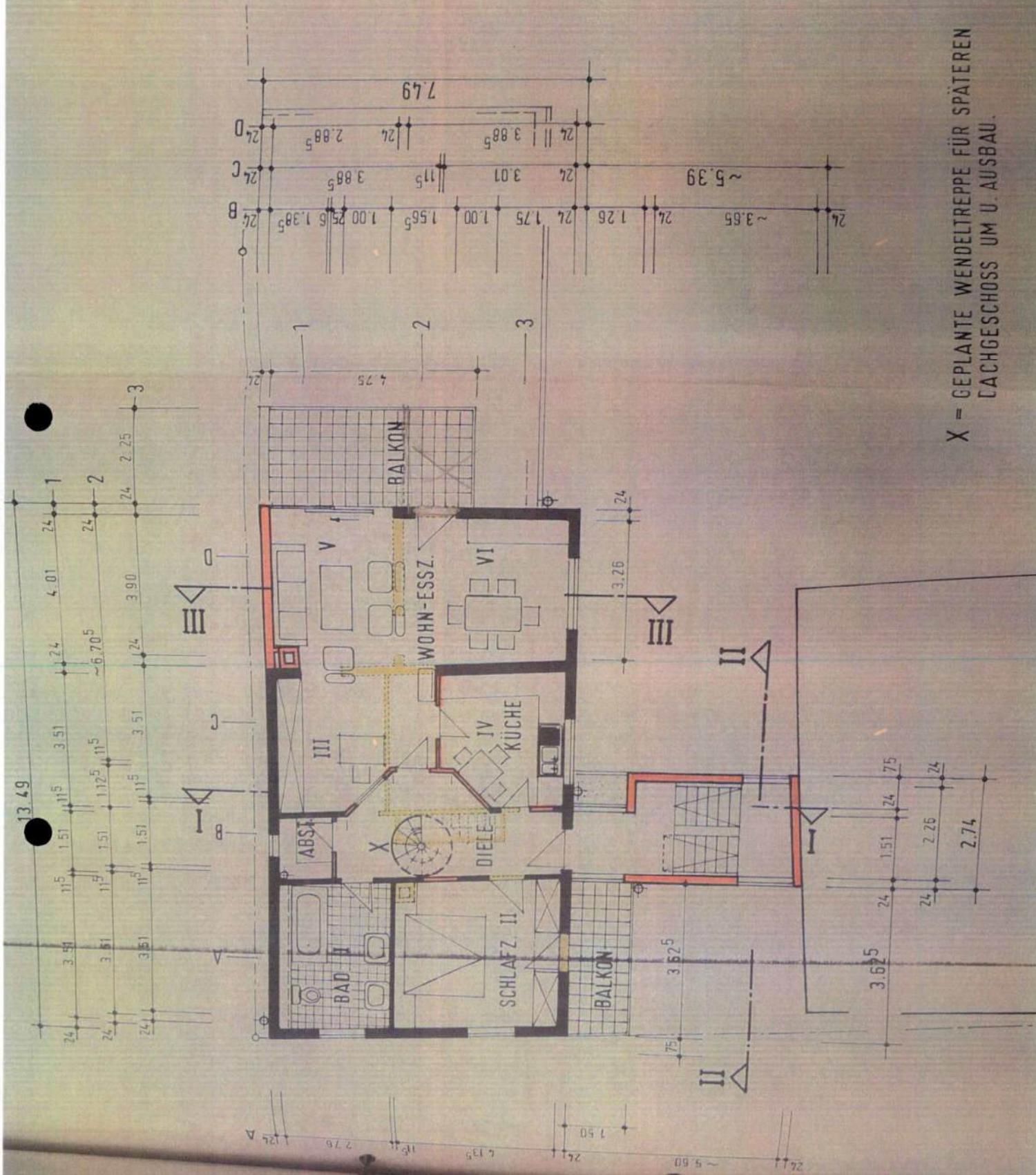
B A U S T

BAUHE

PLAKAT

BAULE

CBSE



X = GEPLANTE WENDELTREPPE FÜR SPÄTEREN
DACHGESCHOSS UM U. AUSBAU.

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Vermessungsbehörde
Muthstraße 4
74889 Sinsheim

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1 : 500
Erstellt am 26.01.2013

Flurstück: 89/1
Flur: Schatthausen

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



ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis:

01.02.2026

Registriernummer²

BW-2016-000799491

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Oberdorfstr. 34, 69168 Wiesloch		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1991		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2012		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _n)	180,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: -----	Verwendung: -----	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung. (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach 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 (Energiebedarfssausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
 - Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchssausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (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.

eblue

Aussteller:

eblue Energieberatung
Dipl. Ing. Bettina Lübbe
Copernikusstr. 14
76646 Bruchsal

energieberatung lübbe
Dipl. - Ing. arch. Bettina Lübbe
Copernikusstr. 14, 76646 Bruchsal
Tel 07251-304387 www.eblue.de

02.02.2016

Ausstellungsdatum


Bettina Lübbe

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer² BW-2016-000799491

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H₇⁵

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

Art: Deckungsanteil: %

%

Ersatzmaßnahmen⁶

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

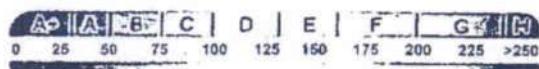
- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert:

Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H₇⁵: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



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_u), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

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

⁵ nur bei Neubau

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

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

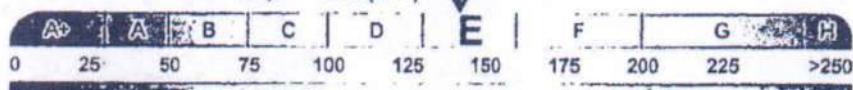
BW-2016-000799491

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

141,9 kWh/(m²·a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

156,1 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

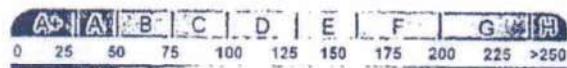
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

141,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ³	Primär- energiel- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
09.11.2012	02.01.2016	Heizöl	1,10	68100	11335	56766	1,18
09.11.2012	02.01.2016	Leerstandszuschlag	1,10	1903	845	1058	1,18

Vergleichswerte Endenergie



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

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer² BW-2016-000799491

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind
erhältlich bei/unter: eblue Energieberatung, Dipl. Ing. Bettina Lübbe

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

2013 wurde eine Öl-Brennwert-Heizung eingebaut. Das EWärmeGesetz von Baden-Württemberg hat damals einen 10%-Anteil von erneuerbaren Energiequellen bei der Wärmeerzeugung gefordert. Momentan wird diese Anforderung über einen 10%igen Bio-Öl-Anteil erbracht.

Alternativen zum Bio-Oil wären:

Dämmmaßnahmen vom oberen Gebäudeabschluss oder von der Außenwand (Dämmqualität 20% besser als die Energieeinsparverordnung fordert)

oder die Installation einer Photovoltaik-Anlage (möglichst auf beiden Dachhälften). So könnte Strom zur vorwiegenden Eigennutzung erzeugt werden.

Eine solarthermische Anlage eignet sich wegen der Ost-West-Ausrichtung der Dachflächen nicht.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Ortsplan Schatthausen
Quelle: Geoportal Baden-Württemberg

