

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: 13.02.2026  
Zeichen: 11-15

Az.: 3 K 37/25

**Verkehrswert-/Marktwertermittlung**

gemäß § 194 BauGB

Versteigerungsobjekt:

Einfamilien-Wohngebäude mit Einliegerwohnung, Baujahr 1966/1967  
bestehend aus Erd- und Dachgeschoss, Kellergeschoss, eine Doppelgarage, eine  
Einzelgarage, Wirtschaftsgebäude und großem Garten, gemäß Unterlagen:  
Hauptwohnung in Erd- und Dachgeschoss, Einliegerwohnung im Kellergeschoss,  
Hauswirtschaftsräume im Kellergeschoss, **Keine Innenbesichtigung möglich!**

in

Am Kloster 28, 74889 Sinsheim, Ortsteil Eschelbach



**Verkehrswert:** € 433.000,--

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. Wertermittlungsgrundlagen</b>	Seite 4
1.1. verwendete Unterlagen	Seite 4
1.2. gesetzliche Grundlagen	Seite 5
1.3. Literatur (auszugsweise)	Seite 6
<b>2. Vorbemerkungen</b>	Seite 7
2.1. Auftraggeber	Seite 7
2.2. Versteigerungsobjekt	Seite 7
2.3. Ortstermin	Seite 7
2.4. Stichtage	Seite 7
2.4.1. Wertermittlungsstichtag	Seite 7
2.4.2. Qualitätsstichtag	Seite 7
<b>3. Rechtliche Gegebenheiten</b>	Seite 8
3.1. Grundbuchstand	Seite 8
3.2. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	Seite 8
3.3. Sonstiges	Seite 8
<b>4. Grundstücksbeschreibung</b>	Seite 9
<b>5. Gebäudebeschreibungen</b>	Seite 10
5.1. Bauweise und Ausstattung Wohngebäude	Seite 10
5.2. Garagengebäude	Seite 11
5.3. Außenanlagen	Seite 12
<b>6. Raumaufteilung und Ausstattung</b>	Seite 12
6.1. Raumaufteilung	Seite 12
6.1.1. Erdgeschoss	Seite 13
6.1.2. Dachgeschoss	Seite 13
6.1.3. Kellergeschoss	Seite 13
6.2. Ausstattung	Seite 13
6.2.1. Erdgeschoss	Seite 13
6.2.2. Dachgeschoss	Seite 13
6.2.3. Kellergeschoss	Seite 14
6.2.4. Doppelgarage	Seite 14
6.2.5. Außenanlagen	Seite 14
6.2.6. Außenansicht Gebäude	Seite 14

---

<b>7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen</b>	Seite 15
7.1. Vorbemerkung	Seite 15
7.2. Wohngebäude	Seite 15
7.3. Einzelgarage	Seite 15
7.4. Außenanlagen	Seite 15
<b>8. Wertermittlung</b>	Seite 16
8.1. Grundlagen und Definitionen	Seite 16
8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 16
8.3. Bodenwertermittlung	Seite 18
8.4. Sachwertermittlung	Seite 19
8.4.1. Wohngebäude	Seite 19
8.4.2. Einzelgarage	Seite 24
8.4.3. Doppelgarage	Seite 25
8.4.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt	Seite 26
8.4.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 27
<b>9. Zusammenfassung</b>	Seite 28
<b>10. Anlagen</b>	Seite 29
<b>11. Fotodokumentation</b>	Seite 30

## 1. Wertermittlungsgrundlagen

### 1.1. Verwendete Unterlagen:

- Grundbuch von Eschelbach, Grundbuchauszug Blatt 34449 vom 26.08.2025
- Diverse Unterlagen und Informationen des Miteigentümers
  - Maklerexposé aus dem Jahr 2019 mit Lichtbildern
  - Maklerexposé aus dem Jahr 2024 mit Lichtbildern
  - Rechnungen über durchgeführte Reparaturen und Modernisierungen
  - Email mit Darstellung durchgeführter Arbeiten im Gebäude
  - telefonische Informationen
- Bauakten der Stadt Sinsheim, 2 Bände
- Auskunft aus der Kaufpreis-Sammlung des Gutachterausschusses bei der Stadt Sinsheim zu Vergleichspreisen von zeitnahen Verkäufen vergleichbarer Immobilien
- Energie-Ausweis vom 27.11.2023, archaeus digital GmbH, Bremen
- Bebauungsplan „Kapelle“ aus dem Internet
- Internetseite BORIS-BW, Bodenrichtwertsystem Baden-Württemberg
- örtliche Fachinformationen des Gutachterausschusses südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis in Sinsheim aus dem Internet, BORIS-BW
- Geoportal Baden-Württemberg
- Internetseite der Stadt Sinsheim
- Erhebungen im Ortstermin
- Ortsplan Eschelbach aus Geoportal Baden-Württemberg

## 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
- Abramenko u.a.  
Handbuch Wohnungseigentumsrecht  
2. Auflage 2014
- 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
- Kleiber, Wolfgang  
WertR 2016  
Wertermittlungsrichtlinien 2016  
November 2015
- Stumpe/Tillmann  
Versteigerung und Wertermittlung  
Bernd Stumpe und Hans-Georg Tillmann  
2. Auflage 2017



### 3. Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.1. Grundbuchstand:

Amtsgericht Tauberbischofsheim  
Gemeinde Sinsheim  
Grundbuch von Eschelbach 34449

#### Bestandsverzeichnis

##### laufende Nr. 1

Flurstück 5616	Am Kloster 28 Gebäude- und Freifläche	11 a 48 m <sup>2</sup>
----------------	--	------------------------

#### Abteilung II:

##### laufende Nr. 1

Die **Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 18.08.2025 (3 K 37/25).  
Eingetragen (TBB014/373/2025) am 26.08.2025

#### 3.2. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt. Bei der Bewertung wird insoweit Lastenfreiheit unterstellt. Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Stadt Sinsheim liegen keine Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vor.

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 **von außen** besichtigten Objekts sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen erstellt. Die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit der in den Bauakten befindlichen Genehmigung wurde 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 im Wesentlichen rechteckig geschnittene Grundstück befindet sich in der Stadt Sinsheim, Ortsteil Eschelbach, in stark hügeliger Lage. Das Grundstück fällt von Norden nach Süden steil ab. Das Gefälle beträgt ca. 10 % im Bereich der öffentlichen Straße „Am Kloster“.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Kapelle“ vom 06.06.1969, genehmigt am 25.05.1970 mit folgenden Festsetzungen:

WA	Allgemeines Wohngebiet
II	Zwei Vollgeschosse
GRZ 0,3	Grundflächenzahl 0,3
GFZ 0,6	Geschossflächenzahl 0,6
o	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Weitere Vorgaben sind hinsichtlich der Dachneigung und der Dachform, der Ausrichtung des Baukörpers, der Gebäudehöhen und Kniestock sowie der Traufhöhen in den textlichen Festsetzungen gemacht.

Ferner sind im Bebauungsplan Baulinien und Baugrenzen vorgegeben. Das Gebäude wurde vor der Erstellung und Genehmigung des Bebauungsplans genehmigt und errichtet. Im Bereich zur Straße liegt eine geringfügige Überschreitung der Baulinie vor. Die Baugrenze im hinteren Teil des Grundstücks ist eingehalten.

Garagengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen und Baulinien zulässig. Hinsichtlich der Dachform sind ein Flachdach oder ein flach geneigtes Satteldach mit einer Neigung von maximal 15 ° zulässig.

Nebengebäude sind nur innerhalb der gemäß Bebauungsplan vorgegebenen Baulinien und Baugrenzen zulässig.

Einwohner:	Stadt Sinsheim mit allen Stadtteilen 37.173 Ortsteil Eschelbach 2.297 Stand zum 31.12.2024 Quelle: Internetseite der Stadt Sinsheim
Entfernungen:	Ortsmitte Sinsheim mit Rathaus ca. 8,5 km Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufszentrum in Sinsheim, ca. 7 km keine größeren Einkaufsmöglichkeiten vor Ort
Schulen:	Grundschule im Ortsteil, ca. 600 m Fußweg alle weiterführenden Schulen in Sinsheim
Kindergarten:	evangelischer Kindergarten im Ortsteil, ca. 150 m Fußweg

Autobahnanschluss:	BAB 6, Mannheim-Heilbronn Anschlussstelle 33a, Sinsheim ca. 7 km Anschlussstelle Wiesloch-Rauenberg ca. 13 km
ÖPNV:	S-Bahnhof Sinsheim-Hoffenheim ca. 5,5 km mit Verbindungen nach Heidelberg Hauptbahnhof Busverbindungen nach Sinsheim-Hauptbahnhof, dort auch Anschluss an die S-Bahn
Freizeit:	Sportverein mit Fußball, Schützenverein und Tennisverein am Ort, Reitmöglichkeit Mehrzweckhalle für Veranstaltungen

## 5. Gebäudebeschreibungen

Die nachfolgende Beschreibung beruht auf den Angaben in der Baubeschreibung aus den Bauakten sowie den aufgrund der Außenbesichtigung möglichen Erhebungen. Für nicht sichtbare und nicht zugängliche Teile des Gebäudes kann keine Haftung übernommen werden.

### 5.1. Bauweise und Ausstattung Wohngebäude

Einfamilien-Wohngebäude mit Einliegerwohnung im Kellergeschoss, Erd- und ausgebauten Dachgeschoss, gemäß äußerer Inaugenscheinnahme als Hauptwohnung genutzt. Der Keller wurde nach Südosten und Südwesten zur Wohnung mit eigenem Eingang ausgebaut.

<u>Fundamente:</u>	Streifenfundamente Stampfbeton B 120
<u>Außenwände:</u>	
Untergeschoss:	Stampfbeton B 160
Erd- und Obergeschoss:	Hohlblockmauerwerk
Trennwände:	in allen Geschossen Hochlochziegel
<u>Decken:</u>	in allen Geschossen Betonfertigdecken
<u>Dach:</u>	Satteldach, zimmermannsmäßige Holzkonstruktion Tonziegeldeckung
<u>Rinnen und Fallrohre:</u>	teils Zink, teils Kunststoff

<u>Treppen:</u>	
Untergeschoss:	untermauerte Blockstufen
Erd- zum Obergeschoss:	Holz
Eingangstreppe:	Metallkonstruktion mit Trittstufen, keine Setzstufen
<u>Haustür:</u>	
	Holz mit Glasausschnitt
	Eingangstür zur Einliegerwohnung Holz mit Glasausschnitt
<u>Fenster:</u>	
	Kunststoff weiß, Isolierverglasung
	keine Informationen zum Baujahr
	ein Dachflächenfenster nach Nordwesten
<u>Fensterbänke:</u>	
	außen: Stein
<u>Rollläden:</u>	
	Kunststoff
<u>Fassade:</u>	
	an der Südwestseite Verkleidung mit Schindeln
	angesichts des Baujahrs kann eine Verwendung von Asbest nicht ausgeschlossen werden.
	an den weiteren sichtbaren Außenwänden Rauputz
	im Sockelbereich Glattstrich

## 5.2. Garagengebäude

Es sind zwei Garagengebäude vorhanden.

Nordwestseite:	<p>Einzelgarage mit mechanischem Hubtor, Flachdach zwischen Garage und Hauswand Durchgangsmöglichkeit in den Garten</p> <p>Ausgehend von den in den Bauakten befindlichen Plänen handelt es sich nicht lediglich um eine Einzelgarage, sondern auch um ein mit der Garage verbundenes Wirtschaftsgebäude für Gartengeräte etc.</p> <p>Die Zufahrt erfolgt über eine schmale asphaltierte Einfahrt, vorbei am Hauseingang der Hauptwohnung.</p>
Südostseite:	<p>Doppelgarage mit zwei getrennten mechanischen Hubtoren, Flachdach, Stromanschluss vorhanden</p> <p>Keine Trennung im Inneren der Garage.</p> <p>Zwischen dem Garagengebäude sowie dem Wohnhaus besteht ebenfalls ein Durchgang in den Garten.</p> <p>Die Doppelgarage wurde im Jahr 1978 errichtet.</p> <p>Die Zufahrt erfolgt über eine breite, mit Betonpflaster belegte Einfahrt. Rechts und links der Einfahrt Stützmauern.</p> <p>Vor den beiden Garagen können ggf. zusätzlich Fahrzeuge abgestellt werden.</p>

### 5.3. Außenanlagen

Das übergroße Grundstück verfügt über umfangreiche Außenanlagen.

Vor dem Haus gepflegter kleiner Garten mit zahlreichen Sträuchern und Pflanzen. Entlang des Hauses wurde ein Weg mit einzeln verlegten Betonplatten gestaltet. Der Vorgarten wird durch drei Stützmauern, sowohl zur Straße wie auch zu den beiden Einfahrten, abgesichert.

Großer Garten hinter dem Haus mit gepflegter Rasenfläche. Terrassiertes Gelände mit Pflanzsteinen, diversem älteren Baumbestand.

Soweit ersichtlich, Einfriedung zu den Nachbarn durch Maschendrahtzaun zwischen Rohrpfosten.

## 6. Raumaufteilung und Ausstattung

Zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes im Jahr 1967 erfolgte dies lediglich als Einfamilien-Wohngebäude. Eine Einliegerwohnung war zum damaligen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Die in den Bauakten befindlichen Pläne zeigen daher nur die damalige Gestaltung bei der Errichtung des Gebäudes mit ausschließlich Hauswirtschafts- und Nebenräumen im Kellergeschoss. Zum Dachgeschoss gibt es keinen Grundriss in den Bauakten; es wird ausdrücklich als „nicht ausgebaut“ bezeichnet.

Aus den vom Miteigentümer übergebenen Unterlagen, dem Maklerexposés aus den Jahren 2019 und 2024 ist ersichtlich, dass bereits im Jahr 2019 eine ausgebauten Einliegerwohnung im Erdgeschoss vorhanden war. Die zur Einliegerwohnung ausgebauten Räume im Kellergeschoss wurden in dem Grundriss aus den Bauakten entsprechend markiert und der Wertermittlung als Anlage beigefügt.

Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird der sich aus den übergebenen Unterlagen ersichtliche Zustand des Kellergeschosses zugrunde gelegt.

Für das Dachgeschoss wird der vom Miteigentümer angegebene Zustand zugrunde gelegt. Auf dieser Basis wurde eine Grundrisskizze erstellt und der Wertermittlung als Anlage beigefügt.

Es wird weiter davon ausgegangen, dass die Gestaltung im Inneren des Gebäudes betreffend das Erdgeschoss den Plänen aus den Bauakten entspricht.

### 6.1. Raumaufteilung:

#### 6.1.1. Erdgeschoss

Windfang, Diele, Küche, Bad, WC, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer und Freisitz, Aufgangstreppe zum Dachgeschoss in der Diele

### 6.1.2. Dachgeschoss

Gemäß Exposé von 2019 bzw. 2024 sind ein Flur sowie drei Wohnräume vorhanden.

### 6.1.3. Kellergeschoss

Separater Eingang an der Südostseite, 2 Flure, Schlafzimmer, Esszimmer, Küche und Bad als Wohnung. Ferner vorhanden sind ein Flur, ein Heizkeller sowie zwei Kellerräume außerhalb der Wohnung. Vom Flur führt eine Treppe ins Erdgeschoss. Gemäß Grundriss besteht auch innerhalb des Hauses eine Verbindung von der Einliegerwohnung in die Wohnung im Erdgeschoss.

## 6.2. Ausstattung:

Mangels Innenbesichtigung können aus eigener Anschauung keine Angaben zur Ausstattung der Wohnungen gemacht werden. Ausgehend von den Informationen des Miteigentümers wurden nach dem Erwerb des Hauses im Jahr 2019 folgende Arbeiten im und am Gebäude durchgeführt:

### 6.2.1. Erdgeschoss

- Fliesenverlegung im Flur und in der Küche
- Streichen der Wände und Decken
- Abschleifen und Lackieren der vorhandenen Parkettböden
- Abschleifen der Türen und neuer Anstrich in weiß
- Erneuerung der Steckdosen und Lichtschalter
- Schleifen des Balkongeländers mit neuem Anstrich

Aus den beiden vorhandenen Makler-Exposés sind diese Arbeiten nachvollziehbar.

### 6.2.2. Dachgeschoss

- Verlegung eines Laminatbodens
- Abschleifen der Türen mit neuem Anstrich
- Streichen der Wände und Decken

Auch hier sind die Arbeiten aus den Lichtbildern der beiden vom Miteigentümer übermittelten aus den Jahren 2019 und 2024 Exposés erkennbar.

### 6.2.3. Kellergeschoss

- Einbau eines neuen Heizkessels gemäß Angebot von 2019, bestehend aus Buderus Logano plus GB 125 Ölbrennwertkessel, Warmwasserspeicher Logalux LT 160/1 und Regelgerät Logamatic MC 110, Gesamtkosten € 12.950,--

Im vom Miteigentümer vorgelegten Energieausweis wird ausgeführt, dass die Heizanlage aus dem Jahr 2019 stammt. Die Angaben werden daher als zutreffend berücksichtigt.

### 6.2.4. Garagen

Innenanstrich beider Garagen.

### 6.2.5. Außenanlagen

- Entfernung älterer Bäume und Einebnen der Gartenfläche zur besseren Nutzung
- Errichtung einer kleinen Stützmauer im Garten zur Abgrenzung der Flächen

Auch hier ist beim Vergleich der Bilder der beiden Exposés die Darstellung des Miteigentümers nachvollziehbar.

### 6.2.6. Außenansicht Gebäude

- Überarbeitung des gesamten umlaufenden Sockels des Gebäudes
- Außenanstrich der Fassaden

Soweit sich die Angaben auf die Außenanlagen bzw. die sichtbaren Gebäudeteile beziehen, sind die Angaben nachvollziehbar. Es wurden die Außenaufnahmen des vorgelegten Makler-Exposés von 2019, welches die Basis des Kaufs der Immobilie war, mit dem vor Ort vorgefundenen Zustand sowie den Lichtbildern im Exposé von 2024 verglichen.

## **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**

Zu möglichen Schäden und Mängeln im Gebäude sowie in den nicht zugänglichen oder nicht sichtbaren Teilen des Gebäudes können keine Angaben gemacht werden. Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird ein insgesamt altersentsprechender durchschnittlicher Zustand unterstellt, jedoch aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ein angemessener Sicherheitsabschlag vorgenommen.

### **7.3. Einzelgarage**

An dem Dachvorsprung der Einzelgarage sind deutliche Feuchtigkeitsspuren erkennbar. Es wird davon ausgegangen, dass die Abdichtung des Flachdachs defekt ist und auch im Inneren der Garage Feuchtigkeit in der Decke und ggf. auch in den Wänden vorhanden ist.

Es war auch nicht möglich, das Dach der Garage von oben zu besichtigen oder Lichtbilder von der Dachaufsicht zu fertigen.

### **7.4. Außenanlagen**

Aufgrund der Hanglage befinden sich im Außenbereich, insbesondere im Bereich des Vorgartens, mehrere Stützmauern. Hier sind diverse Risse und Feuchtigkeitsschäden ersichtlich. Auf die Lichtbilder wird Bezug genommen.

## **8. Wertermittlung**

### **8.1. Grundlagen und Definitionen**

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 die Eigennutzung in der Regel im Vordergrund. Aus diesem Grund ist vorliegend das Sachwertverfahren als sachgerechte Wertermittlungsmethode zu Grunde legen. Dies gilt ungeachtet der Tatsache, dass das Gebäude über eine Einliegerwohnung verfügt, die vermietet werden kann bzw. ggf. vermietet ist.

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und des Wertes der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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 Sachwertermittlung wurden die verschiedenen Berechnungen (Wohnfläche, Geschoss- und Grundfläche) aus den Bauakten berücksichtigt. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass in den Bauakten keine Pläne für das Dachgeschoss und auch keine Pläne für den aktuellen Zustand des Kellergeschosses mit der Einliegerwohnung vorliegen. Die Wohn- und Nutzflächen dieser Bereiche können daher nur überschlägig anhand der vorhandenen Unterlagen ermittelt werden.

Zusätzlich werden aktuelle Verkäufe aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Sinsheim im Rahmen der Marktanpassung bzw. der objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

### 8.3. Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert wurde den Veröffentlichungen in BORIS, Bodenrichtwertportal Baden-Württemberg entnommen. Er bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2025.

Berücksichtigt wurden die konkrete Lage des Objekts innerhalb der einschlägigen Richtwertzone sowie die seit der letzten Bodenrichtwertermittlung erfolgte Entwicklung auf dem örtlichen Immobilienmarkt. Dem Richtwert liegen folgende Parameter zugrunde:

- Zone Kapellenstraße
- Gemarkung Eschelbach
- baureifes Land
- erschließungsbeitragsfrei
- Wohnbaufläche
- Bodenrichtwert 330 €/m<sup>2</sup>
- übliche Grundstückstiefe 50 m

Seit der letzten Ermittlung der Richtwerte sind keine signifikanten Änderungen hinsichtlich der Nachfrage sowie der Preisentwicklung entstanden, so dass eine Anpassung des Bodenrichtwertes nicht in Betracht kam.

Wie aus dem Bebauungsplan ersichtlich, liegen Beschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit des Grundstücks vor. Es ist sowohl eine Baulinie vorhanden, die den Abstand zur Straße regelt wie auch eine Baugrenze, die die Bebauung zum Hinterland begrenzt.

Unter Berücksichtigung dieser baurechtlichen Vorgaben kann lediglich eine Fläche von 800 m<sup>2</sup> mit dem vollen Bodenrichtwert angesetzt werden. Die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Einschränkungen sind in dem als Anlage beigefügten Plan ersichtlich.

Hinsichtlich der darüber hinaus vorhandenen Mehrfläche von 348 m<sup>2</sup> kommt nur der Ansatz als Hinterland bzw. Garten am Haus in Betracht. Hier ist in der Regel von 10 % des Bodenrichtwerts als angemessenem Bodenwert auszugehen, vgl. örtliche Fachinformationen Gutachterausschuss Sinsheim zum 01.01.2025.

Hieraus ergibt sich folgender Bodenwert:

Wohnbaufläche 800 m <sup>2</sup>	x	330 €/m <sup>2</sup>	=	€ 264.000,--
Mehrfläche 348 m <sup>2</sup>	x	33 €/m <sup>2</sup>	=	€ 11.484,--
Summe Bodenwert				<u>€ 275.484,--</u>
gerundet				<u>€ 275.000,--</u>

Dieser Bodenwert wird bei der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

#### 8.4. Sachwertermittlung:

Die Regelungen zur Ermittlung des Sachwertes finden sich in §§ 35 bis 39 ImmoWertV. Der Wert der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen wird auf der Basis von Herstellungswerten ermittelt. Zusätzlich ist der Wert der Außenanlagen zu ermitteln, wobei dieser auch pauschal nach Zeitwert geschätzt werden kann.

Die Herstellungskosten für das Gebäude werden auf der Basis der Bruttogrundfläche und den Normalherstellungskosten ermittelt. Sie beziehen sich auf das Basisjahr 2010, Index = 100.

Das Wertermittlungsobjekt entspricht keinem der in den Normalherstellungskosten (NHK 2010) normierten Gebäudetypen. Vorhanden ist ein teilweise zu Wohnraum ausgebautes Kellergeschoss sowie ein, ausgehend von den vorhandenen Plänen, nach der LBO Baden-Württemberg nicht als Wohnraum nutzbares, jedoch trotzdem teilweise ausgebautes Dachgeschoss mit drei Räumen und einem Flur. Diese Kriterien sind bei der Ermittlung der Herstellungskosten durch geeignete Zu- oder Abschläge, je nach Wahl des Gebäudetyps, angemessen zu berücksichtigen.

Weiter zu berücksichtigen sind die beiden auf dem Grundstück befindlichen Garagen, eine Einzel- und eine Doppelgarage.

##### 8.4.1. Wohngebäude

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) erfolgt auf der Basis der zur Verfügung stehenden Unterlagen. Da für das Dachgeschoss kein Grundriss in den Bauakten vorhanden ist und eine Innenbesichtigung nicht möglich war, kann diesbezüglich nur eine überschlägige Ermittlung unter Berücksichtigung des Grundrisses des Erdgeschosses erfolgen.

##### Kellergeschoss:

13,80 m	x	9,80 m	=	135,24 m <sup>2</sup>
+ 3,77 m	x	0,30 m	=	1,13 m <sup>2</sup>
- 2,00 m	x	3,63 m	=	7,26 m <sup>2</sup>

Summe BGF Kellergeschoss 129,11 m<sup>2</sup>

##### Erdgeschoss:

13,86 m	x	9,86 m	=	136,65 m <sup>2</sup>
+ 3,80 m	x	0,30 m	=	1,14 m <sup>2</sup>

Summe BGF Erdgeschoss 137,79 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss

$$\begin{array}{rclclcl}
 13,86 \text{ m} & \times & 9,86 \text{ m} & = & 136,65 \text{ m}^2 \\
 + \quad 3,80 \text{ m} & \times & 0,30 \text{ m}^2 & = & \underline{1,14 \text{ m}^2}
 \end{array}$$

Summe BGF Dachgeschoss 137,79 m<sup>2</sup>

Gesamtsumme BGF 404,69 m<sup>2</sup>

gerundet **405 m<sup>2</sup>**

Bei der weiteren Wertermittlung ist der Freisitz noch gesondert zu berücksichtigen. Dieser weist (informativ) folgende Grundfläche auf:

$$\begin{array}{rclclcl}
 9,685 \text{ m} & \times & 1,25 \text{ m} & = & 12,11 \text{ m}^2 \\
 2,00 \text{ m} & \times & 4,30 \text{ m} & = & 8,60 \text{ m}^2 \\
 1,00 \text{ m} & \times & 0,70 \text{ m} & = & \underline{0,70 \text{ m}^2} \\
 \\ 
 \text{Summe} & & & & 21,40 \text{ m}^2
 \end{array}$$

Typbeschreibung aus den NHK 2010, Anlage 4 ImmoWertV

## Gebäudetyp 1.02

freistehendes Einfamilienhaus  
 Erdgeschoss  
 nicht ausgebautes Dachgeschoss  
 voll unterkellert

Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 zur ImmoWertV, Tabelle 1


## Ausstattungsstandard

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

Diese Einordnung bezieht sich auf folgende Merkmale:

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

Ausgegangen wird von den Beschreibungen in den vorhandenen Unterlagen, den mündlichen und schriftlichen Informationen des Miteigentümers sowie den Erhebungen im Ortstermin. Da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, besteht keine eigene Kenntnis über die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort, insbesondere innerhalb des Gebäudes.

	<b>1.02</b>	EFH freist.	545	605	695	840	1.050
	<b>2.02</b>	DHH / REH	515	570	655	790	985
	<b>3.02</b>	RMH	480	535	615	740	925

Für das Wertermittlungsobjekt ergibt dies folgende Ansätze:

Standardmerkmal	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände		1			
Dach			1		
Fenster und Außentüren		0,5	0,5		
Innenwände und -türen			1		
Decken und Treppen			1		
Fußböden				1	
Sanitär-ausstattung			1		
Heizung			1		
Sonstige Technische Ausstattung			1		
Kostenkennwert je m <sup>2</sup> BGF	545	605	695	840	1.050

Auf der Basis der Wägungsanteile ermittelt sich der Kostenkennwert wie folgt:

Standardmerkmal	Wägungsanteil in %	Anteil am Kostenkennwert in €/m <sup>2</sup>	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23	139	0,46
Dach	15	104	0,45
Fenster und Außentüren	11	72	0,275
Innenwände und -türen	11	76	0,33
Decken und Treppen	11	76	0,33
Fußböden	5	42	0,20
Sanitärausstattung	9	63	0,27
Heizung	9	63	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6	42	0,18
Ergebnis/Summen gewichtet	100	677	2,765

durchschnittlicher Ausstattungsstandard 2,765

Kostenkennwert Basisjahr 2010  
incl. Baunebenkosten beträgt je m<sup>2</sup> BGF 677,-- €/m<sup>2</sup>

Es ist eine Anpassung erforderlich, da der angesetzte Gebäudetyp von einem üblichen nicht zu Wohnzwecken ausgebauten Kellergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss ausgeht. Tatsächlich befindet sich aber im Keller eine Einliegerwohnung mit einer Größe von ca. 60 m<sup>2</sup>, die die Voraussetzungen für Wohnraum erfüllt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass das Dachgeschoss ausgebaut wurde und dort Räume vorhanden sind, die aber nicht die Voraussetzungen der LBO Baden-Württemberg für Wohnräume erfüllen. Sie sind aber als Hobbyräume nutzbar.

Hier sieht die ImmoWertV Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Korrekturfaktor für den Ausbau des Dachgeschosses, ohne Wohnraumqualität
- Ausbau eines Teils des Kellers zu einer separaten Einliegerwohnung

Ausgehend von den vom Miteigentümer übermittelten Bildern aus dem Makler-Exposé aus dem Jahr 2024 wurden diverse Arbeiten zum Ausbau durchgeführt. Dieser Ausbau betrifft die gesamte Fläche des Dachgeschosses sowie ca. 60 % des Kellergeschosses.

Angemessen sind hierfür folgende Zuschläge auf den Kostenkennwert:

- Kellergeschoss	15 %
- Dachgeschoss	<u>10 %</u>
- Summe Zuschläge	25 %

Kostenkennwert je m <sup>2</sup> BGF	€	677,--
Korrekturfaktor 25 %, gerundet	€	<u>170,--</u>
korrigierter Kostenkennwert	€	847,--

Zu berücksichtigen ist, dass sich dieser Kostenkennwert auf das Basisjahr 2010 bezieht, der Stichtag für die Wertermittlung aber der 16. Januar 2026 ist. Dementsprechend ist der Kostenkennwert an die Baupreisentwicklung anzupassen.

Baupreisindex 4. Quartal 2025  
Veröffentlichung Statistisches Bundesamt am 09.01.2026

Basis Index 2010 = 100  
Index IV/2025 = 190,6

NHK zum Wertermittlungsstichtag:

847 €/m<sup>2</sup> BGF x 190,6 : 100 = 1.614,-- €/m<sup>2</sup> BGF

Herstellungswert Wohngebäude zum Stichtag,  
ohne Berücksichtigung besonderer Bauteile:

405 m<sup>2</sup> BGF x 1.614,-- €/m<sup>2</sup> BGF = € 653.670,--

zzgl. besondere Bauteile und Einrichtungen  
z.B. Außentreppe, überdachter Freisitz  
Herstellungskosten überschlägig geschätzt € 30.000,--

Herstellungswert zum Stichtag € 683.670--

Wertminderung wegen Alters linear

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre  
gemäß Modellansatz ImmoWertV 2021  
Anlage 1 zu §12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 80 Jahre

Als Restnutzungsdauer ist in der Regel die Differenz zwischen üblicher Gesamtnutzungsdauer sowie dem tatsächlichen Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Diese Restnutzungsdauer ist dann zu verlängern, wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden bzw. unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Hier sind zu berücksichtigen seit 2019

- Erneuerung der Heizungsanlage in 2019
- Modernisierung des Innenausbau (Decken, Böden)
- teilweise Modernisierung der Bäder
- Modernisierung Balkon

Zu möglichen weiteren Modernisierungen vor 2019, die noch Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben können, liegen keine Informationen vor. Auch aus den Makler-Exposés aus den Jahren 2019 bzw. 2024 liegen hierzu keine Angaben vor. Es wird daher unterstellt, dass keine weiteren zu berücksichtigenden Arbeiten durchgeführt wurden.

Alter des Gebäudes, Baujahr 1967/1968	58 Jahre
fiktives Baujahr aufgrund Modernisierung	1975
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30 Jahre
Herstellungswert zum Stichtag	€ 683.670--
Alterswertminderung linear 63 % des Herstellungswertes	€ <u>430.712,--</u>
Gebäudezeitwert incl. Baunebenkosten	€ 252.958,--
Gebäudezeitwert gerundet	€ 253.000,--

#### 8.4.2. Einzelgarage

An der linken Gebäudeseite befindet sich eine Einzelgarage, die ausweislich der Bauakten ebenfalls im Jahr 1967 errichtet wurde. Bei dem Gebäude handelt es sich um eine Garage mit angebautem Geräteschuppen. Ausgehend vom Grundriss in den Bauakten besteht kein Durchgang von der Garage zum Geräteschuppen, jedoch von beiden Gebäudeteilen direkt in den Garten.

Die Garage ist unterkellert. Im Keller befindet sich gemäß Bauakten der Heizöltank mit einem Fassungsvermögen von 7.000 Litern.

Die Garage verfügt über ein Flachdach sowie ein mechanisches Hubtor. Bei der Decke über dem Untergeschoss handelt es sich entgegen der Zeichnung gemäß einem Schreiben in den Bauakten um eine Stahlbetonmassivplatte B 225 mit einer Baustahlgewebematte. Die Decke über der Garage soll als Holzbalkendecke ausgeführt worden sein.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer einer Einzelgarage wird bei normaler Instandhaltung mit 60 Jahren +/- 10 Jahren angegeben. Ausgehend vom Baujahr 1967 ist diese Gesamtnutzungsdauer nahezu erreicht.

Da keine Innenbesichtigung möglich war, können keine konkreten Angaben zum Zustand der Garage im Inneren gemacht werden. Bei der äußeren Inaugenscheinahme wurden jedoch sehr deutliche Feuchtigkeitsschäden am Dach bzw. Dachüberstand im Bereich des Garagentores festgestellt. Unter Berücksichtigung dieser Umstände sowie dem Alter der Garage und des Geräteschuppens wird für dieses Gebäude ein (überschlägiger)

Zeitwert	€ 2.500,--
----------	------------

angesetzt. Dieser Betrag berücksichtigt die vorgefundenen Feuchtigkeitsschäden sowie die Baubeschreibung, wonach es sich bei dem Dach der Garage um eine Holzbalkendecke handeln soll. Sollten bereits Schäden am Gebälk vorhanden sein, kann sich der Wert ggf. noch ändern.

### 8.4.3. Doppelgarage

Die Doppelgarage befindet sich an der rechten Gebäudeseite und wurde erst im Jahr 1978 errichtet.

Baubeschreibung gemäß Bauakten:

Boden	Lehmboden
Fundamente:	Streifenfundamente, Bn 400
Außenwände:	Bimshohlblock
Dach:	Holzkonstruktion, leicht geneigtes Flachdach
Dachdeckung:	Repanol-Folie
Tore:	zwei getrennte Hubtore

Die Garage verfügt über eine durchschnittliche Breite von 7,10 m sowie eine Länge von 6,50 m. Im Inneren ist keine Trennung der beiden Garagenseiten vorhanden.

Soweit aufgrund des bei der Außenbesichtigung offenen Garagentores ersichtlich, liegen keine offensichtlichen Mängel oder Schäden vor.

Die Baukosten der Doppelgarage wurden im Jahr 1978 mit DM 10.000,-- angegeben. Unter Berücksichtigung des Alters sowie des erkennbaren Zustands wird ein (überschlägiger)

Zeitwert	€	4.000,--
----------	---	----------

angesetzt.

#### Zusammenfassung der Sachwerte:

Gebäudezeitwert	€	253.000,--
zzgl. Außenanlagen, 5 % aus dem Gebäudezeitwert		
Zeitwert der Außenanlagen	€	12.650,--
Zeitwert der Einzelgarage	€	2.500,--
Zeitwert der Doppelgarage	€	<u>4.000,--</u>
Wert der baulichen Anlagen	€	272.150,--
zzgl. Bodenwert	€	<u>275.000,--</u>
<b>vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks</b>	€	<b>547.150,--</b>

### 8.5. Anpassung an den Grundstücksmarkt

Beim Ansatz des Sachwertfaktors war zu berücksichtigen, dass seit dem Jahr 2022 bis zum 3. Quartal 2023 ein Rückgang der Preise bei vergleichbaren Immobilien, Einfamilien-Wohngebäude in städtischen Kreisen, festzustellen war. Der Preisrückgang lag hier, ausgehend von den örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses bei 11 bis zu 22 %, auch abhängig von der Lage und der Ausstattung des jeweiligen Objekts. Im Lauf des Jahres 2024 erhöhte sich der durchschnittliche Kaufpreis eines Einfamilienhauses wieder um rund 2,8 % (Quelle: Örtliche Fachinformationen Gutachterausschuss Sinsheim zum 01.01.2025).

Dabei ist auch die Nachfrage nach großen Grundstücken, die üblicherweise mit einem erheblichen Pflegeaufwand und somit auch Kosten verbunden sind, in den letzten Jahren rückläufig. Vergleichbare Grundstücke wurden in der Regel zu einem Preis veräußert, der ca. 10 % unterhalb des Sachwertes lag.

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	€	547.150,--
Sachwertfaktor 0,9	€	<u>54.715,--</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	€	492.435,--
Abschlag für fehlende Innenbesichtigung 5 %	€	<u>24.622,--</u>
vorläufiger Sachwert	€	467.813,--

Wie bereits ausgeführt, war eine Innenbesichtigung nicht möglich. Auch der gesamte Bereich hinter dem Haus (Garten), war nicht zugänglich. Hier bestand lediglich ein Einblick durch die vorhandenen offenen Gittertore jeweils zwischen den Garagen und dem Wohnhaus. Danach ist von einem gepflegten Garten ohne Pflege rückstand auszugehen. Für den Bereich der Außenanlagen ist daher kein gesonderter Abschlag vorgenommen worden.

Aufgrund der vom Miteigentümer aus dem Jahr 2024 zur Verfügung gestellten Lichtbilder aus dem Inneren des Gebäudes, war zum damaligen Zeitpunkt die gesamte Immobilie in einem gepflegten Zustand. Aufgrund des Zeitablaufs zwischen dem Datum der Bilder sowie dem Wertermittlungstichtag wird lediglich ein Abschlag von 5 % als Risiko-Abschlag vorgenommen.

Zur Plausibilitätskontrolle und zur Anpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes wurde beim Gutachterausschuss der Stadt Sinsheim eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung für mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbare Objekte eingeholt. Es liegen insgesamt 10 Verkaufsfälle vergleichbarer Objekte aus dem Zeitraum von Januar 2024 bis August 2025 vor, wobei folgende Kriterien einbezogen wurden:

- Gebäudeart, Ein- und Zweifamilienhäuser
- Lage in der Stadt Sinsheim bzw. Ortsteil
- Grundstücksgrößen vorwiegend zwischen 700 m<sup>2</sup> und 900 m<sup>2</sup>
- Bodenrichtwerte von € 300,-- bis € 350,--
- ursprüngliche Baujahre zwischen 1965 und 1980
- modifizierte Baujahre zwischen 1972 bis 1982
- Restnutzungsdauer zwischen 28 und 37 Jahren
- Wohnfläche 150 m<sup>2</sup> bis 228 m<sup>2</sup>, vorwiegend 200 m<sup>2</sup> +/- 10 m<sup>2</sup>
- Standardstufen zwischen 2,2 und 2,8
- Kostenkennwerte von 631 bis 794 €/m<sup>2</sup> BGF

Insgesamt ergab sich bei der statistischen Auswertung der mir vorliegenden 10 Vergleichswerte ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 0,9 im Hinblick auf den ermittelten Sachwert des Objekts. Auf die obigen Ausführungen wird verwiesen.

Das Wertermittlungsobjekt erfüllt die genannten Kriterien, so dass die vorliegenden Vergleichswerte für die Marktanpassung als repräsentativ und anwendbar angesehen werden können.

#### 8.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die gesetzliche Regelung findet sich in § 8 Abs. 3 ImmoWertV. Hierbei handelt es sich um solche Merkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde liegenden Modellen abweichen.

Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen gesetzlichen Anforderungen des GEG, Gebäude-Energie-Gesetz. Gemäß Angaben im Energieausweis ist das Dach nicht gedämmt. Zudem wird das Gebäude nach einer Bedarfsermittlung mit der Energieeffizienzklasse G eingestuft, so dass mit erhöhten Heizkosten gerechnet werden muss. Zur Anpassung an die gesetzlichen Standards sind zeitnah Investitionen erforderlich, die überschlägig mit € 30.000,-- angesetzt werden. Eventuelle Fördermöglichkeiten sind nicht berücksichtigt.

Zu berücksichtigen ist hier auch eine eventuelle Wertminderung wegen vorhandener Mängel oder Schäden. Die an der Einzelgarage vorhandenen Feuchtigkeitsschäden sind bereits im Ansatz des Zeitwertes berücksichtigt.

Ferner sind Schäden in den Stützmauern entlang der Straße sowie den Seiten des Vorgartens vorhanden. Hierfür wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von € 5.000,-- für notwendige Arbeiten an den Mauern angesetzt.

vorläufiger Sachwert	€	467.813,--
Wertminderung wegen dargestellter Mängel und Schäden, Fassadendämmung überschlägig geschätzt	€	<u>35.000,--</u>
Sachwert	€	432.813,--
Sachwert gerundet	€	<u><b>433.000,--</b></u>

## 9. Zusammenfassung

Bei der Bewertung wurden der bei der Außenbesichtigung erkennbare Zustand des gesamten Objekts incl. der sichtbaren und in der Wertermittlung dargelegten Mängel und Schäden berücksichtigt. Beschrieben wurden die vorherrschende Ausstattung des Gebäudes sowie der Wohnungen, soweit aus den Unterlagen sowie den übermittelten Informationen nachvollziehbar, die in Teilbereichen abweichen kann, ohne dass dies einen Einfluss auf den Verkehrswert hat.

Bei der Außenbesichtigung 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.

Feststellungen vor Ort wurden insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen, die eine Zerstörung der Bausubstanz erfordern 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. Auch hier wird ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit unterstellt.

Gemäß Auskunft der Stadt Sinsheim liegen für das Grundstück keine Baulasten bzw. Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vor.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet und auf

€ 433.000,--

**in Worten: vierhundertdreiunddreißigtausend EURO**

geschätzt.

Die Bewertung habe ich aufgrund einer eingehenden persönlichen Besichtigung von außen, ohne Beisein Dritter sowie der zur Verfügung stehenden Unterlagen 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 13. Februar 2026

  
Astrid Sprenger-Hentschel  
Diplom-Sachverständige

## **10. Anlagen**

- Baubeschreibung aus den Bauakten für das Wohngebäude
- Baubeschreibung Doppelgarage
- Grundrisse Erd- und Kellergeschoss aus den Bauakten
- Grundriss Erdgeschoss mit Lage der Einzelgarage
- Grundriss Kellergeschoss mit aktueller Nutzung gemäß Informationen des Miteigentümers
- skizzierter Grundriss Dachgeschoss gemäß Informationen des Miteigentümers
- Grundriss Einzelgarage mit Kellergeschoss und Lage des Öltanks
- Schreiben Architekt zur Bauausführung der Einzelgarage vom 01.09.1969
- Bodenrichtwertkarte aus BORIS-BW
- Ansichten und Schnitte aus den Bauakten
- Lageplan aus Geoportal Baden-Württemberg mit Einzeichnungen von Baulandfläche und Mehrfläche
- Auszug aus dem Bebauungsplan mit Baulinien und Baugrenzen
- Wohnflächenberechnung aus den Bauakten, ohne Keller und Dachgeschoss
- Energieausweis von 2023
- Ortsplan der Stadt Sinsheim, Ortsteil Eschelbach
- Fotodokumentation mit 14 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 des Wohngebäudes



Eingang zur Hauptwohnung



Eingang zur Einliegerwohnung



Blick in den Garten, Durchgang an der Einzelgarage



Einzelgarage, Feuchtigkeitsschäden am Dach



Doppelgarage, links Durchgang zum Garten



Feuchtigkeitsschäden und Risse an den Mauersockeln im Bereich des Vorgartens



# Baubeschreibung

	vom Antragsteller auszufüllen	Bearbeitungsvermerke des Landratsamtes
1. Welchem Zweck soll das Gebäude dienen?	Wohnene	
2. Bei Gewerbebetrieb: Betriebszweig (Besondere Anlage nach § 4 Abs. 2 BauVorlVO erforderlich)		
3. Besondere konstruktive Merkmale (z. B. Massivbau, Holzhaus, Fertighaus)	Massivbau	
4. Umbauter Raum (DIN 277)	800                      cbm	
5. Reine Baukosten (DIN 276) davon Rohbaukosten Ausbaukosten	80 000,--    DM 32 000,--    DM 48 000,--    DM	12/15
6. Kosten der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen	2 500,--    DM	
7. Beschaffenheit und besondere Merkmale des Baugrundes	stichfester Lehm	
8. <b>Fundamente</b> (Gründungsart und Material)	Streifenfundamente Stampfbeton B 120	
9. <b>Außenwände</b> (Material, Dicke) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß	Stampfbeton B 160 Hohlblockmauerwerk Hohlblockmauerwerk	
10. <b>Trennwände</b> (Material, Dicke) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschosse Dachgeschoß	Hochlochziegel Hochlochziegel  Hochlochziegel	
11. <b>Decken</b> (Material, Dicke) über Untergeschoß über Erdgeschoß über Obergeschossen	Betonfertigdecke Betonfertigdecke	
12. <b>Dach</b> (Konstruktionsart und Material)	Holz, zimmererermäßig verarbeitet	
13. <b>Dachdeckung</b> (Material, Farbe)	Tonziegel dunkelbraun	
14. <b>Treppen</b> (Material) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschosse	Blockstufen untermauert Holztreppe	
15. Spül- oder Trockenabort Be- und Entlüftung innenliegender Aborte	Spülabort	
16. Besondere bauliche Einrichtungen (z. B. Aufzug oder dergl.)		

	vom Antragsteller auszufüllen	Bearbeitungsvermerke des Landratsamtes
17. Material, Struktur und Farbe der Außenseiten des Gebäudes	Müncher Rauputz weiß	
18. Gestaltung der Einfriedigung	Betonsockel, Wellengitter	

### Baubeschreibung für Feuerungsanlagen und Heizöllagerbehälter

<p>19. Schornsteine (Grundriß und Schnittzeichnung mit Darstellung der umgebenden Gebäudeteile erforderlich)</p> <p>a) Anzahl der Schornsteine</p> <p>b) Welcher Heizungsart dienen die Schornsteine? Einzelöfen Anzahl für welche Brennstoffe? Sammelheizung (Beschreibung s. Ziffer 20)</p>	<p>..... 3 ..... Stück</p> <p>ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/></p> <p>..... 6 ..... Stück</p> <p>feste <input checked="" type="checkbox"/> flüssige <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/></p> <p>ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/></p>	
<p>c) Querschnitte der Schornsteine Wanddicke der Schornsteine Material</p>	<p>26 / 26 cm i. L.</p> <p>11,5 cm</p> <p>Hochlochziegel</p>	
<p>d) Bedachung des Gebäudes an den Schornsteinmündungen?</p>	Zinkblech	
<p>20. Sammelheizung (Geschoßgrundriß mit Heizraum und Schnitt des Heizraums)</p> <p>a) Handelt es sich um eine bestehende Heizungsanlage oder um eine Neueinrichtung?</p> <p>b) Wärmemittler</p>	<p>bestehende <input type="checkbox"/></p> <p>Neueinrichtung <input type="checkbox"/></p> <p>Niederdruckdampf <input type="checkbox"/></p> <p>Hochdruckdampf <input type="checkbox"/></p> <p>Warmluft <input type="checkbox"/></p> <p>Wasser <input type="checkbox"/></p>	
<p>c) Brennstoffe</p>	feste <input type="checkbox"/> flüssige <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/>	
<p>d) Heizungskessel Anzahl Leistung eines Kessels Abmessungen eines Kessels</p>	<p>..... Stück</p> <p>..... kcal/h</p> <p>Länge / Breite / Höhe</p>	
<p>21. Heizöllagerbehälter (Bei Heizöllagerbehältern außerhalb des Gebäudes Lageplan mit Einzeichnung des Behälters; bei Heizöllagerbehältern innerhalb des Gebäudes Grundriß des Geschosses mit Einzeichnung der Behälter)</p> <p>a) Wie erfolgt die Lagerung?</p> <p>b) Art der Behälter? Anzahl Fassungsvermögen Art des Brennstoffs?</p> <p>c) Welche Schutzvorrichtungen sind vorgesehen?</p>	<p>oberirdisch <input type="checkbox"/> unterirdisch <input type="checkbox"/></p> <p>..... Stück</p> <p>..... Liter</p>	

Sinsheim

Der Planverfasser

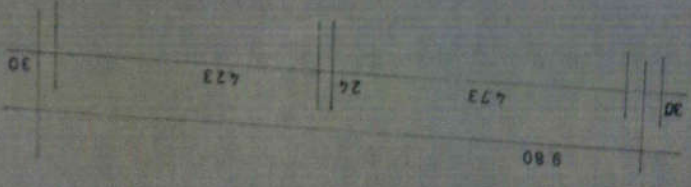
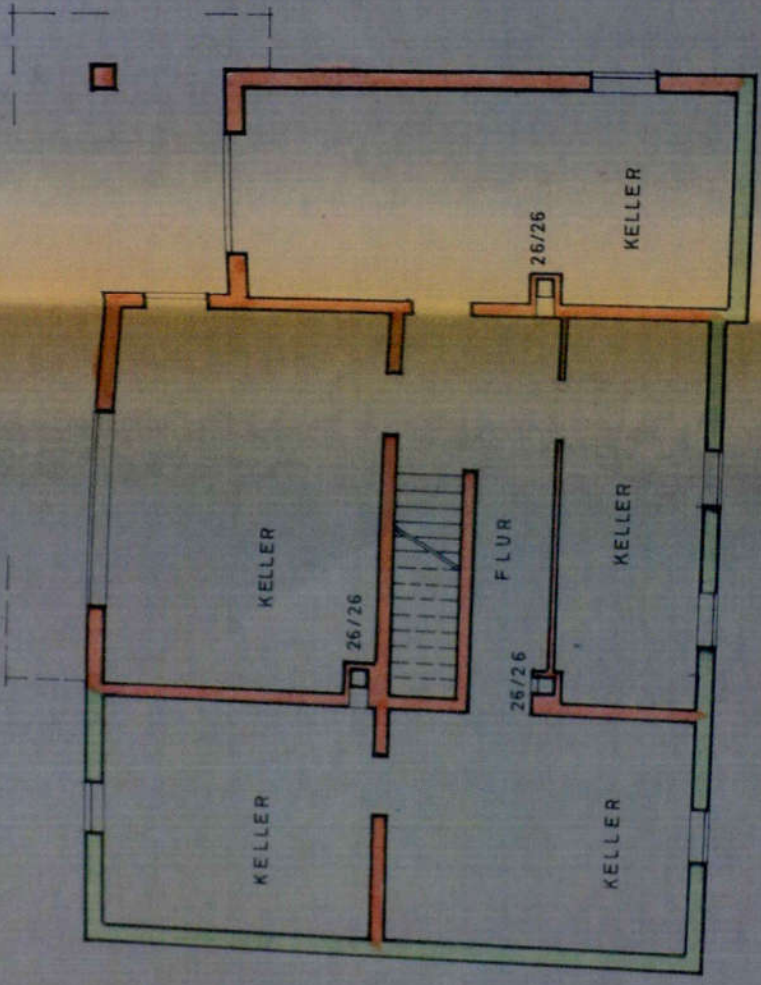
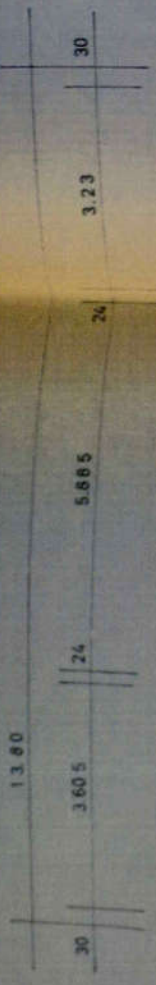
, den 28.2. 1966

## Anlage zum Bauvertrag

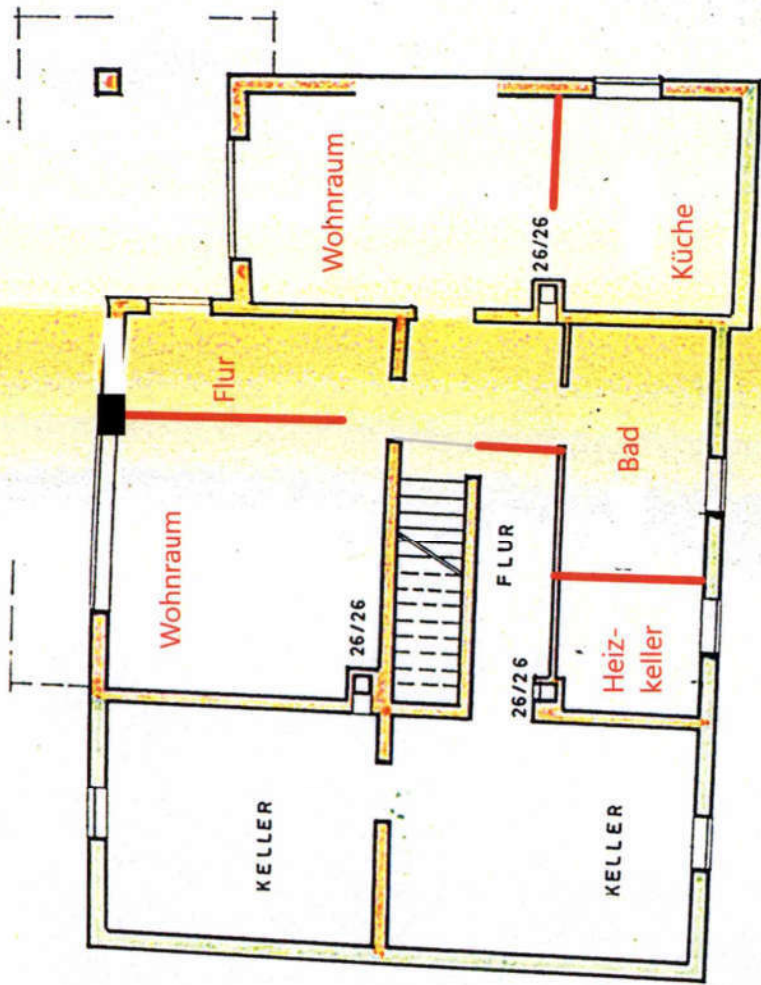
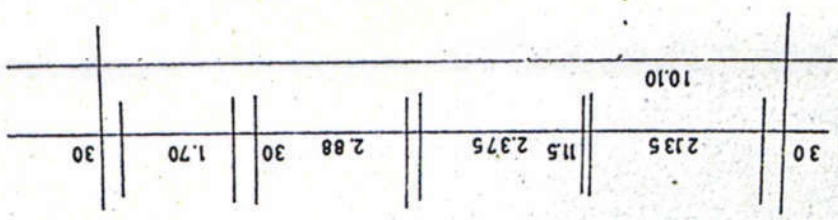
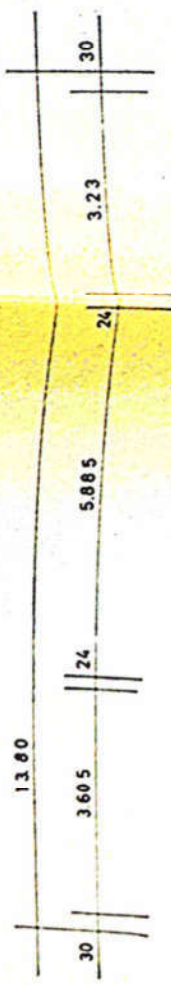
Platz-Nr. [redacted]	Ort Sinsheim-Eschelbach	Verm. Nr.
Neu- <del>erweiterung</del> erbau einer Garage auf dem Grundstück		An Kloster -Straße-Platz-Nr. 5616

## Baubeschreibung

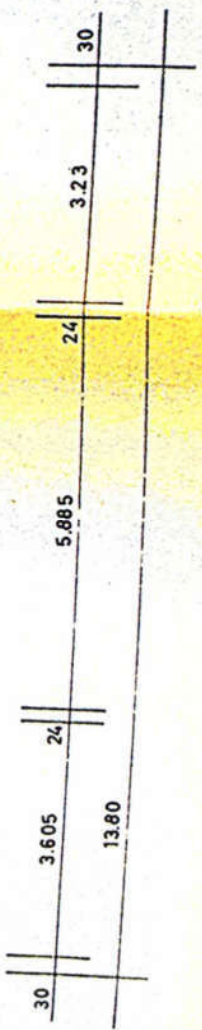
	von Auftragnehmer auszuführen	Bearbeitungs- vermerk des Landratsamtes
1. Welchen Zweck soll das Gebäude dienen?	Garage	
2. Bei Gewerbetriebe: Betriebszweck (Besondere Anlage nach § 4 Abs. 2 BauVorfVO erforderlich)		
3. Besondere konstruktive Merkmale (z. B. Massivbau, Holzbau, Fertighaus)	Massivbau	
4. Umbauter Raum (DIN 277)	112 cbm	
5. Reine Baukosten (DIN 276) davon Rohbaukosten Ausbaukosten	10.000,-- DM 7.000,-- DM 3.000,-- DM	
6. Kosten der Wasser- und Abwasser- versorgungsanlagen	300,-- DM	
7. Beschaffenheit und besondere Merkmale des Baugrundes	Lehmboden	
8. Fundamente (Gründungsart und Material)	Streifenfundamente Bm 100	
9. Außenwände (Material, Dicke) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschosse	Bims-hohlblock	
10. Trennwände (Material, Dicke) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschosse Dachgeschoß		
11. Decken (Material, Dicke) über Untergeschoß über Erdgeschoß über Obergeschossen	Holzkonstruktion	
12. Dach (Konstruktionsart und Material)	Repanol-Folie	
13. Dachdeckung (Material, Farbe)	" "	
14. Treppen (Material) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß		
15. Spül- und Trockenabort Be- und Entlüftung innenliegender Aborte		
16. Besondere bauliche Einrichtungen (z. B. Aufzug oder dergl.)		



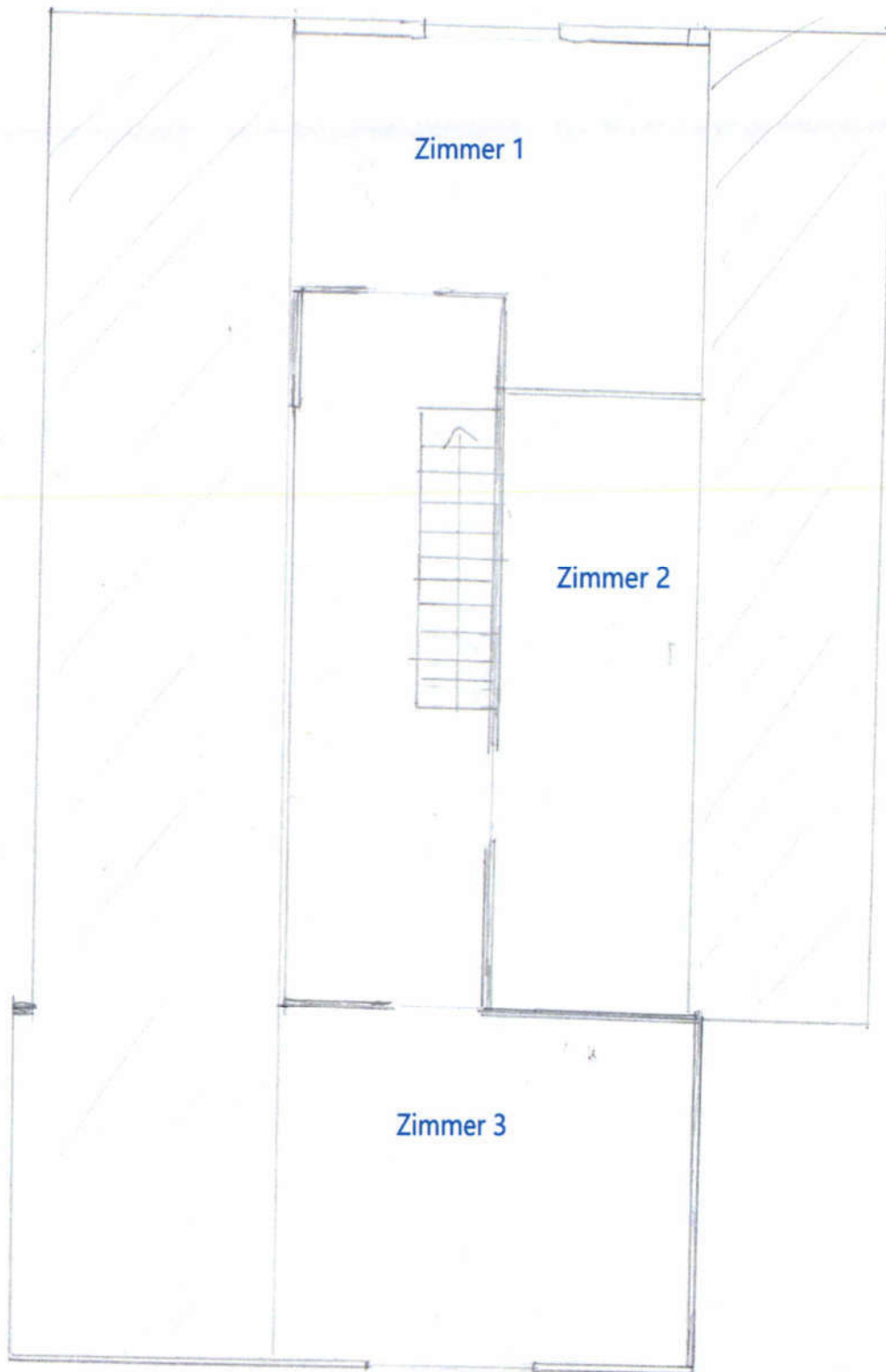
KELLERGE SCHOSS



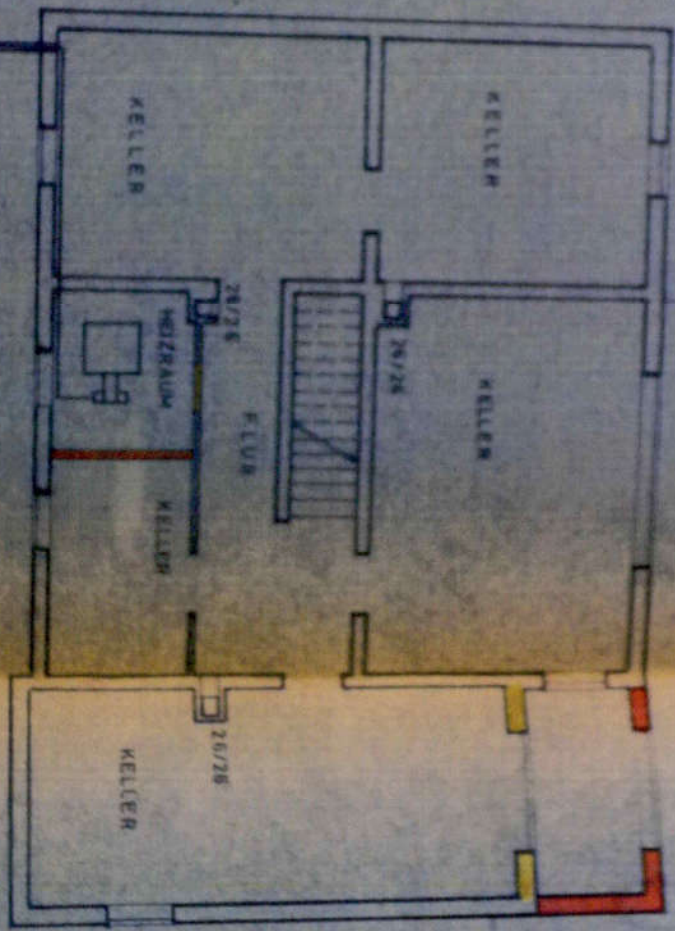
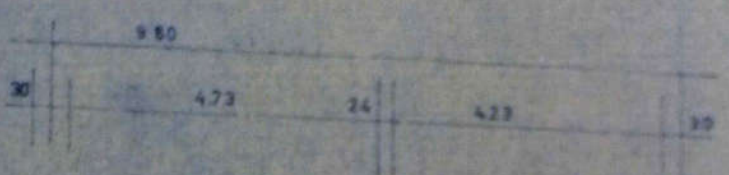
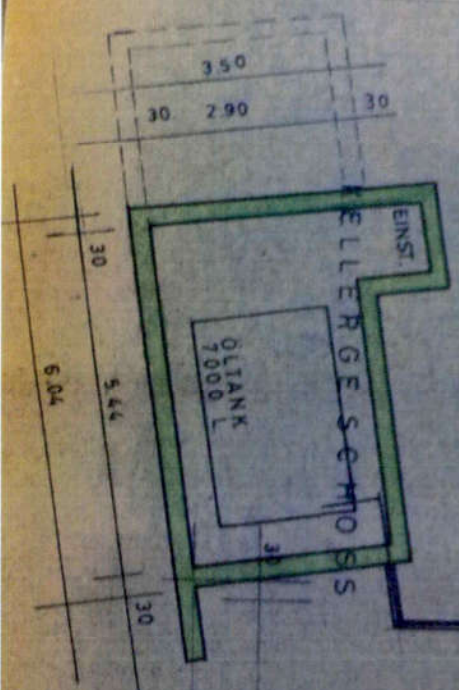
aktuelle Nutzung gemäß Angaben des Miteigentümers



KELLERGESCHOSS



aktuelle Nutzung des Dachgeschosses gemäß Angaben des Miteigentümers, überschlägige Darstellung, Skizze nicht maßstabsgerecht



Architekt

692 Sinsheim, den 1.9.1969

An das  
Landratsamt

692 Sinsheim

Betr.: Bauantrag des [redacted] von Eschelbach  
Bezug: Schreiben IV - 466/66 vom 18.8.1969

Sehr geehrte Herren!

Bei der Ausführung des Nebengebäudes wurden keine Betonfertigdecken eingebaut. Die Decke über dem Untergeschoß wurde als Stahlbetonmassivplatte in B 225 16 cm dick ausgeführt. Als Bewehrung wurde eine Baustahlgewebematte R 443 eingelegt. Bei einer Spannweite der Decke von ca. 3,00 m ist die aus Erfahrung gewählte Dimension ausreichend.

Die Decke über dem Erdgeschoß wurde als Holzbalkendecke ausgeführt. Ein stat. Nachweis hierfür ist nicht erforderlich.

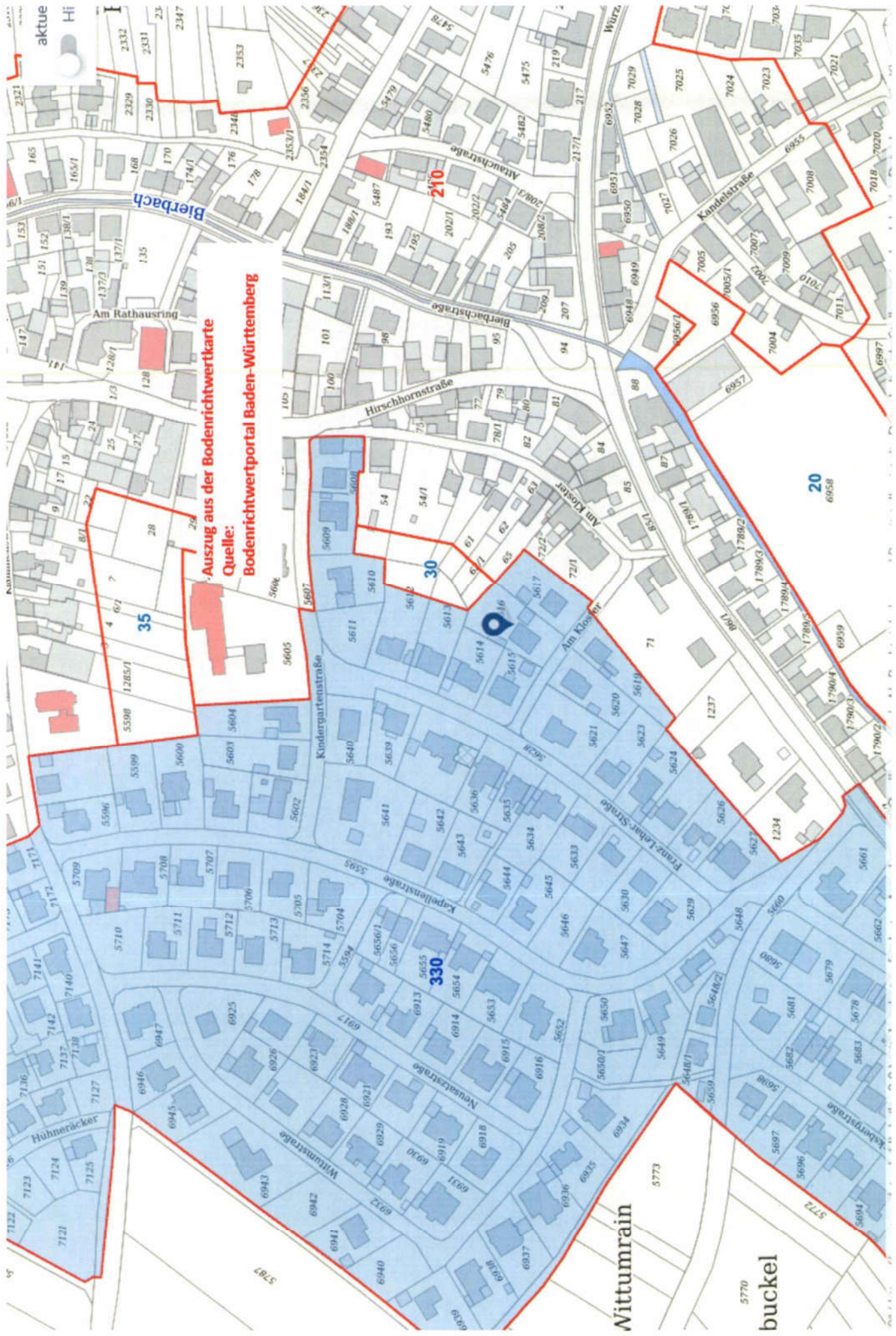
Das Schutzgeländer an der Eingangstreppe ist angebracht.

Die Malerarbeiten sind ausgeführt.

Der Außenputz wird spätestens bis Mai 1970 angebracht.

Mit vorzüglicher Hochachtung

*L. O. Knie Stat. B. u. G.*  
*4/9.*



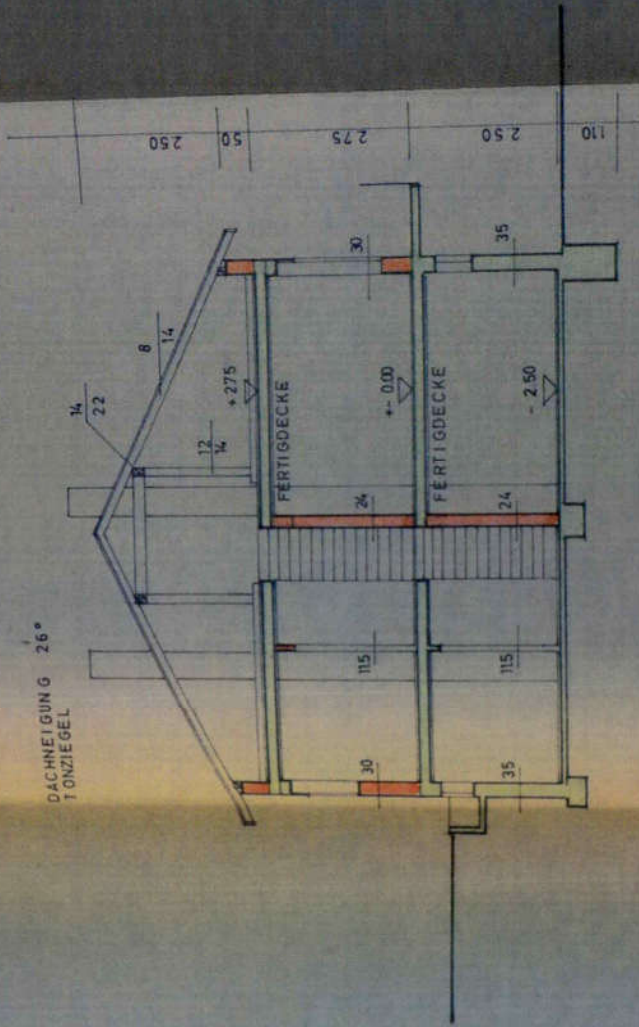
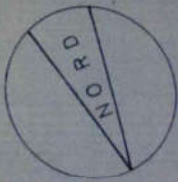
**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**  
**Quelle:**  
**Bodenrichtwertportal Baden-Württemberg**

Wittumrain

buckel

IN ESCHELBACH  
M = 1:100

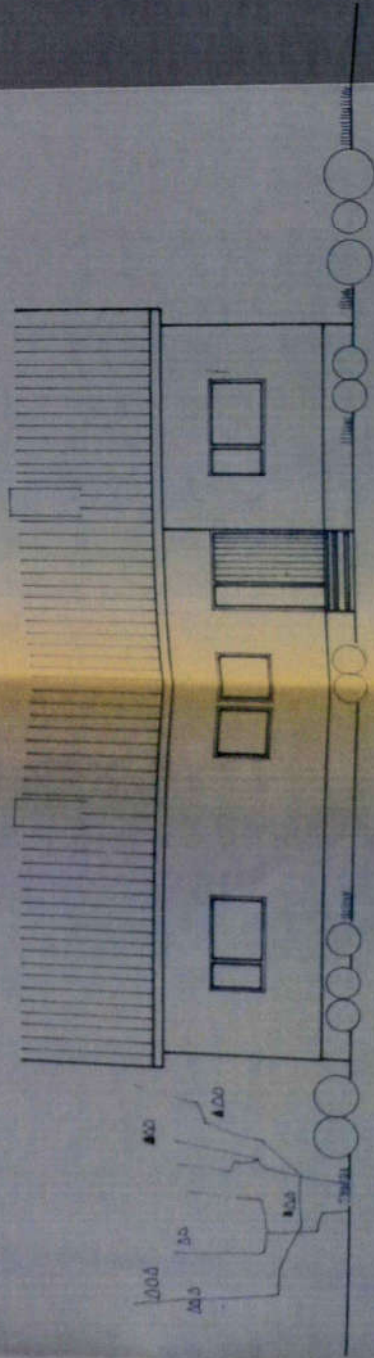
WOHNHAUSENEUBAU DER  
GRUNDSTÜCK NR. 5616



SCHNITT

ESCHELBACH SINSHEIM IM FEBRUAR 1966  
ARCHITEKT

*h.v.*

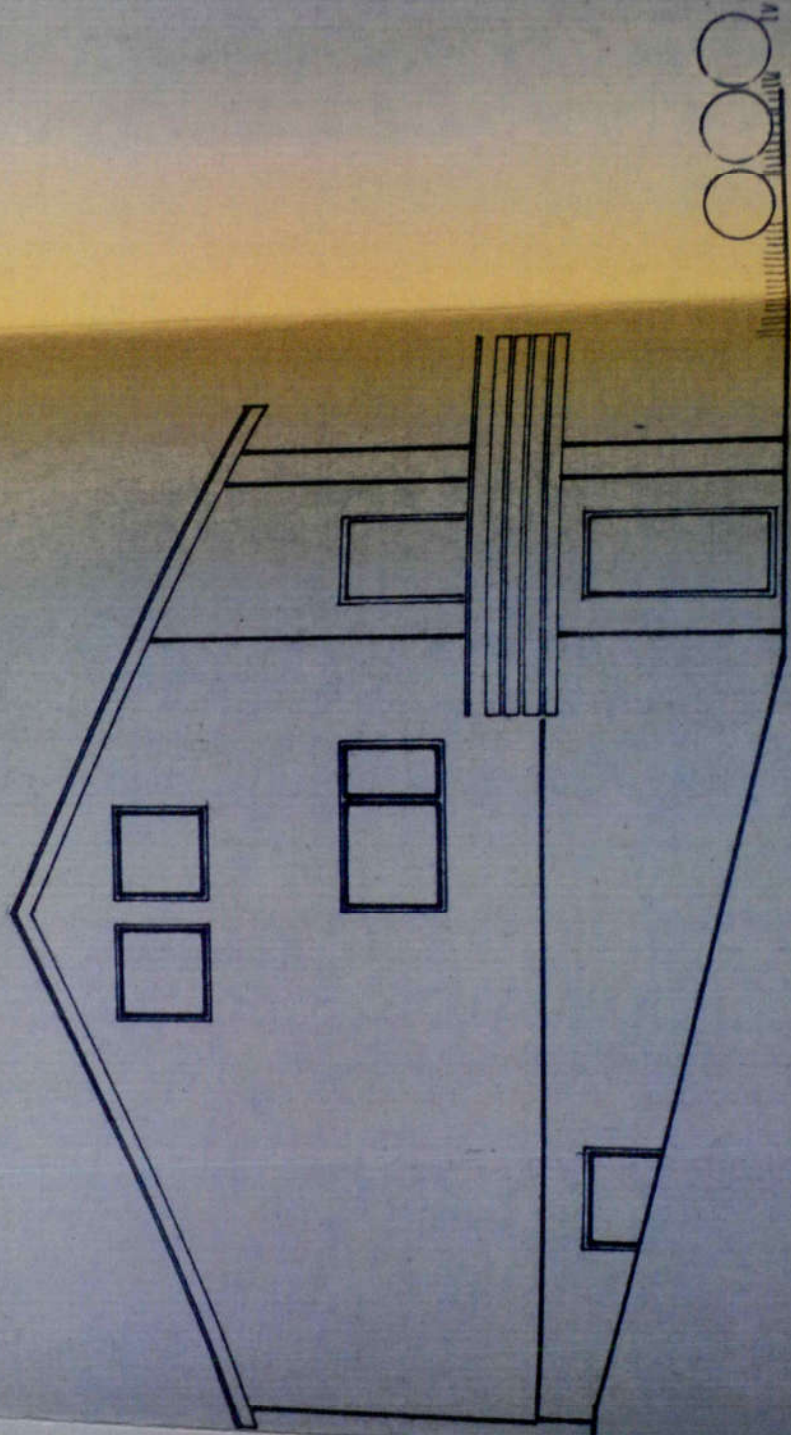


1971

WESTEN

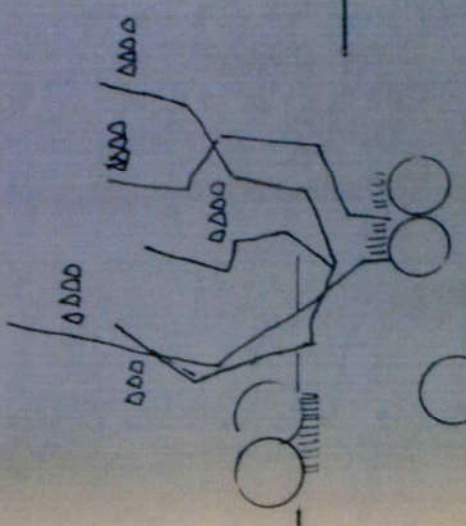
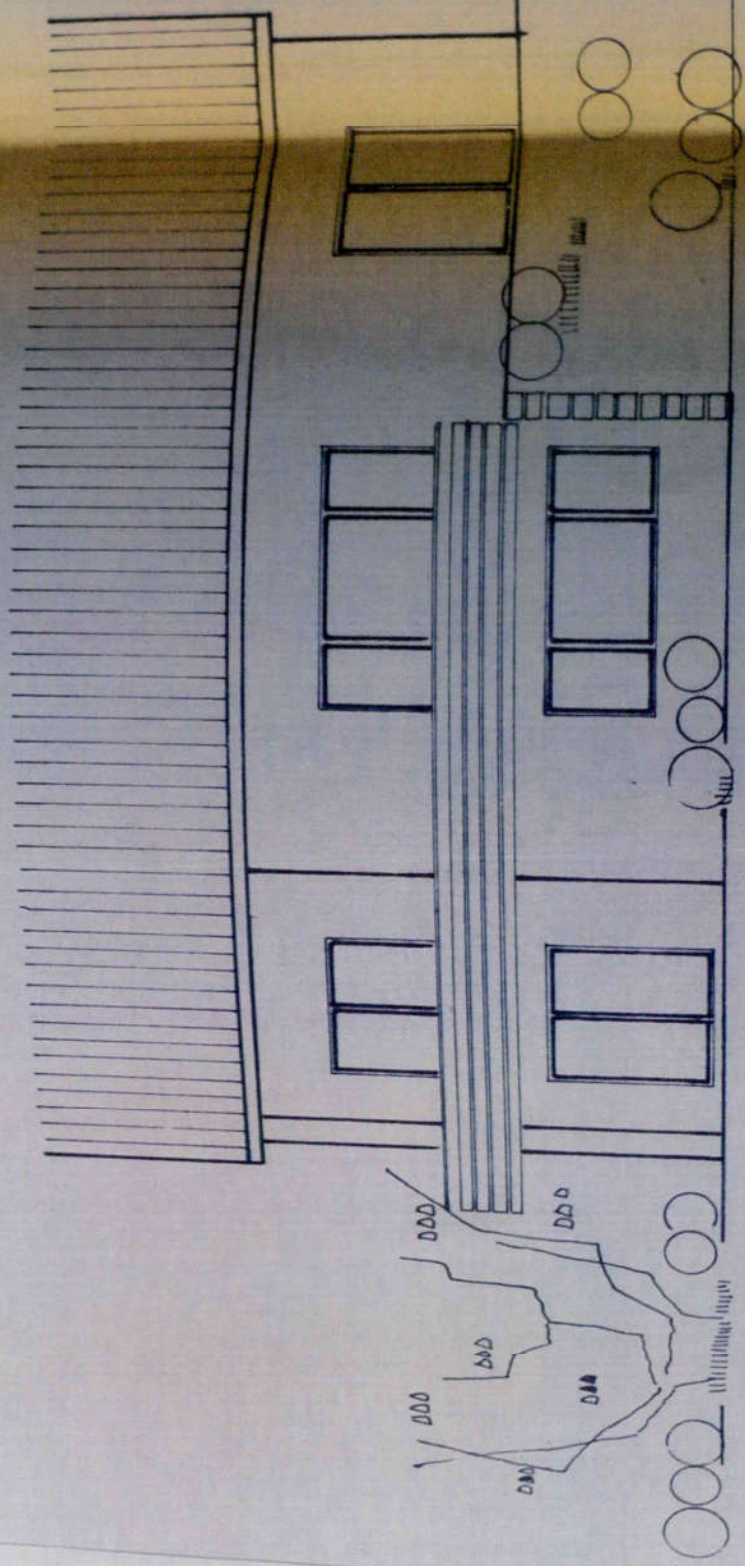
*h. f.*

ESCHELBACH SINSHEIM IM FEBRUAR 1966  
BAUHERR [REDACTED] ARCHITEKT [REDACTED]

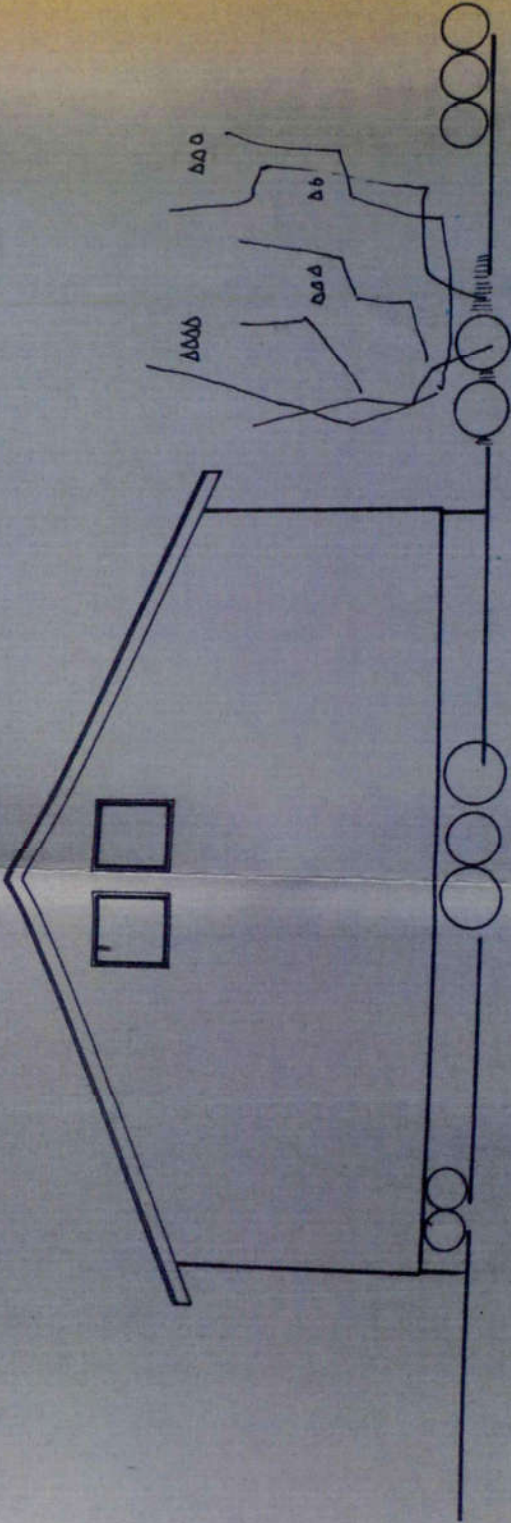


S Ü D E N

0000



O S T E N

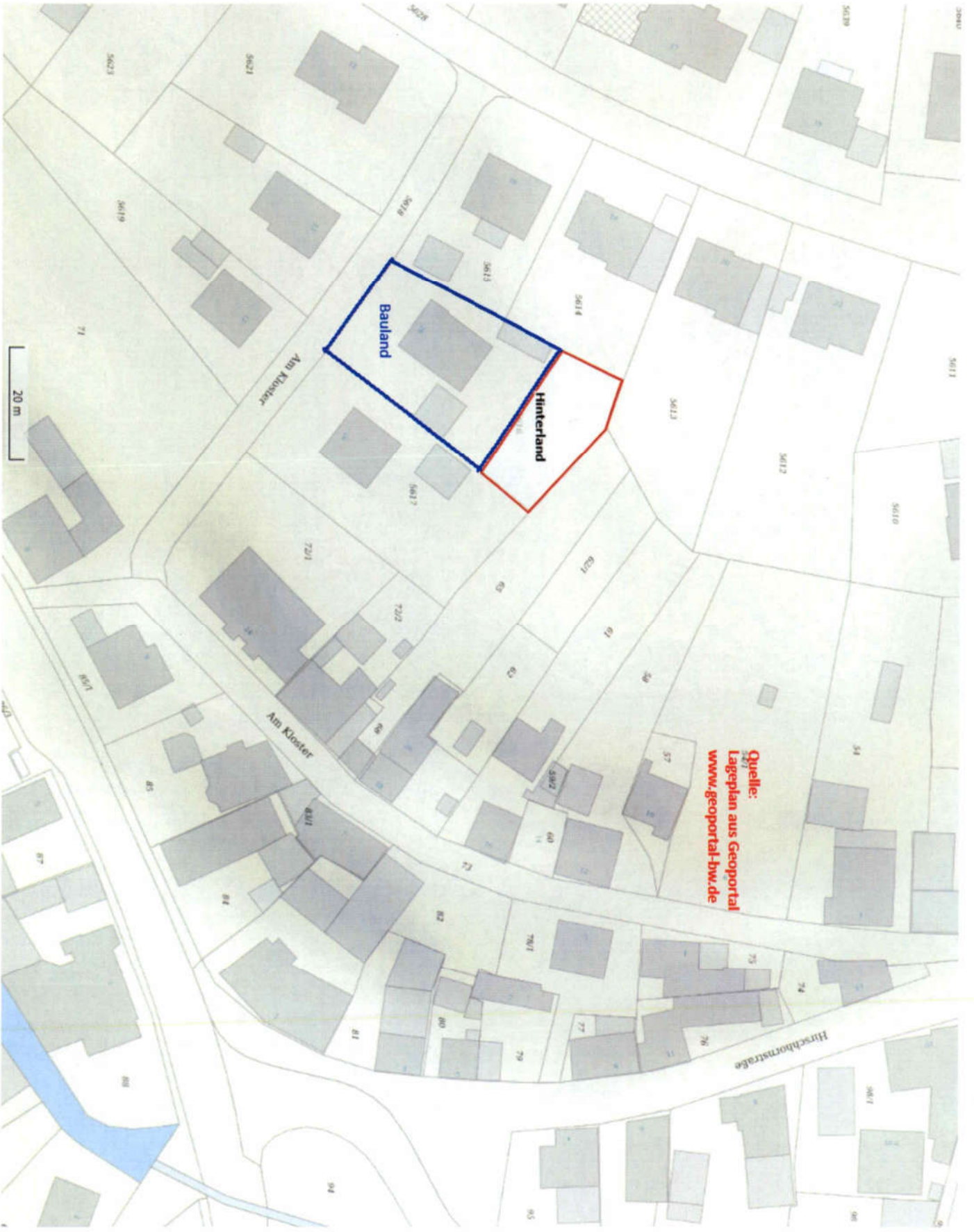


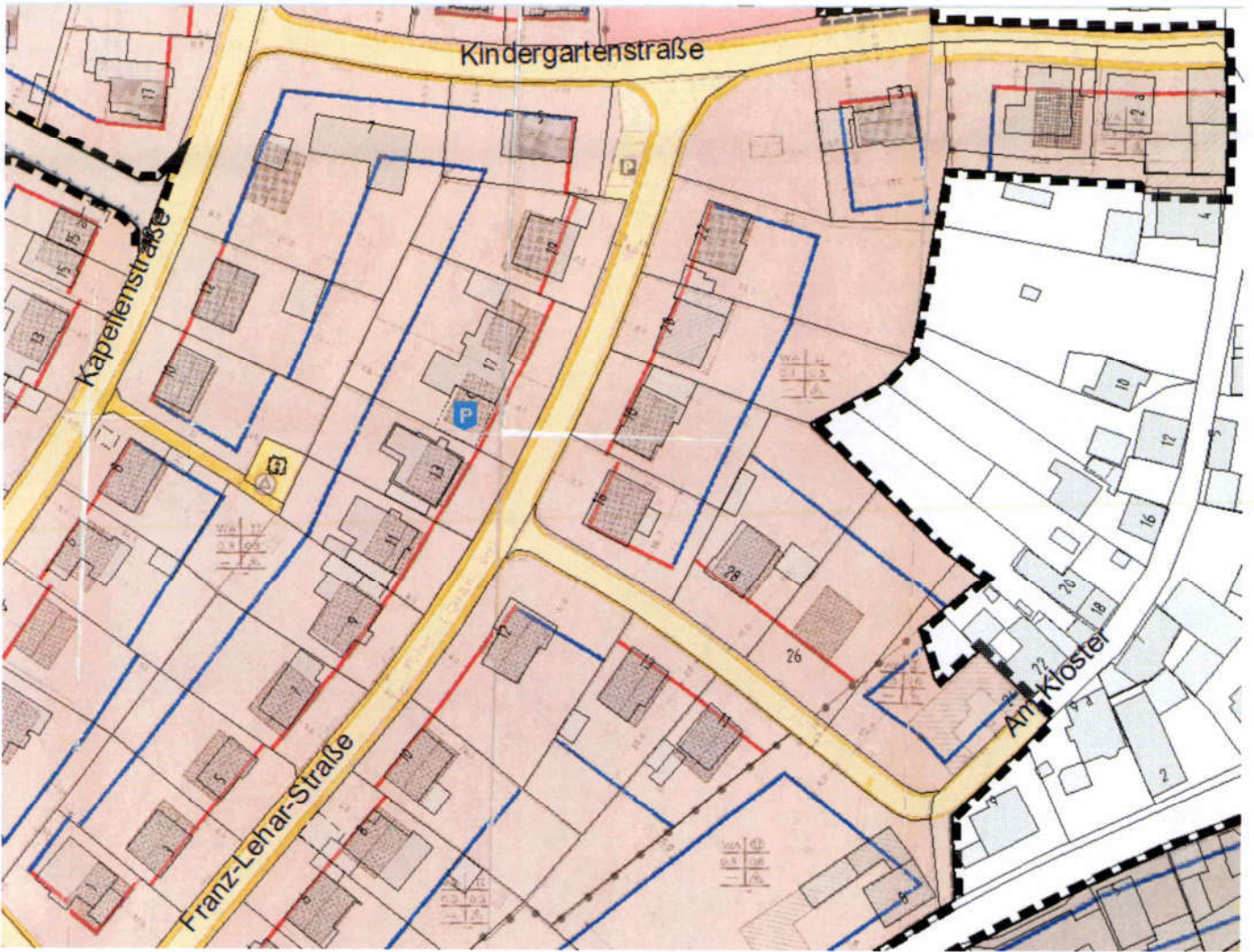
N O R D E N

ESCHELBACH SINSHEIM IM FEBRUAR 1966  
ARCHITEKT

*Handwritten signature or initials in green ink.*







Wohnhausneubau der  
Eschelbach, Grundst.

Berechnung der Wohnfläche :

Windfang	1,635	x	2,10		3,44
Küche	3,26	x	3,01		9,80
Esszimmer	3,26	x	3,01		14,45
Wohnzimmer	5,885	x	4,26		25,00
Schlafzimmer	3,76	x	4,26		16,00
Kinderzimmer	2,51	x	3,76	9,45	
	2,51	x	1,24	<u>3,12</u>	12,57
Bad	2,385	x	2,51		6,00
WC	1,635	x	1,01		1,65
Diele	7,20	x	2,13	15,30	
	+ 1,635	x	1,385	<u>2,15</u>	
				17,45	
	- 3,50	x	1,00	<u>3,50</u>	13,95
Freisitz	1/2 3,55	x	2,00		<u>3,55</u>
					102,86
abzl. 3 Kamine					<u>0,75</u>
					102,11
abzl. 3% für Putz					3,11
					<u>99,00 m<sup>2</sup></u>

Sinsheim, 28. 2 1966

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 28.07.2022 <sup>1</sup>

Gültig bis: 26.11.2033

Registriernummer BW-2023-004829803

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus freistehend	
Adresse	Am Kloster 28, 74889 Sinsheim	
Gebäudeteil <sup>2</sup>		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1967	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2019	
Anzahl Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	335,3 m <sup>2</sup>   <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>5</sup>	Heizöl	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>5</sup>	Heizöl	
Erneuerbare Energien		
Art der Lüftung <sup>6</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>6</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>7</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
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 dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch:  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität 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.

Aussteller

engiwo.de<sup>\*</sup>

– ein Service der archaeus.digital GmbH

Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler

Im Hollergrund 3

28357 Bremen

engiwo.de

archaeus.digital GmbH  
Im Hollergrund 3  
28357 Bremen  
Tel 0421.2412403

BAFA-152417

Norbert  
Schnitzler

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

27.11.2023  
Datum

Digital unterschrieben von Norbert Schnitzler  
DN: cn=Norbert Schnitzler, o=engiwo.de, ou=archaeus.digital GmbH, email=Norbert.Schnitzler@engiwo.de, c=DE  
[3] 2023.11.27 11:09:13 +01'00'

<sup>1</sup>Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG <sup>2</sup>nur im Fall des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG einzutragen <sup>3</sup>Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup>bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation <sup>5</sup>Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

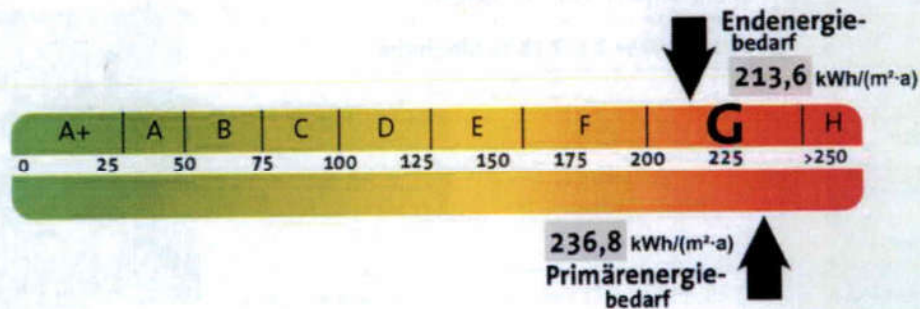
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 28.07.2022 <sup>1</sup>

## Berechneter Energiebedarf

Registriernummer BW-2023-004829803

2

## Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 66,9 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m²·a)

Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>:

Primärenergiebedarf

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

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

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

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <sup>3</sup>  eingehalten

## Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

213,6 kWh/(m²·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:	Anteil der Deckungsanteil [%]	Pflichterfüllung [%]
Summe:		

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

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

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

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



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

<sup>1</sup>Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup>Nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG <sup>3</sup>Nur bei Neubau  
<sup>4</sup>EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

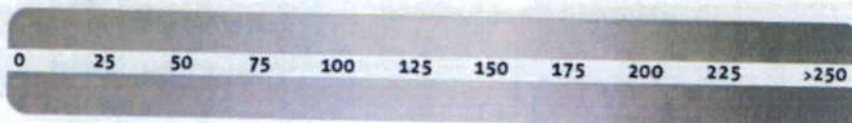
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 28.07.2022 <sup>1</sup>

## Erfasster Energieverbrauch

3

### Energieverbrauch des Gebäudes



### Endenergieverbrauch des Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

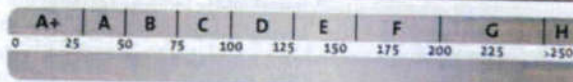
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

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



Effizienzhaus 40  
 MFH Neubau  
 EFH Neubau  
 EFH energetisch  
 But modernisiert  
 Durchschnitt  
 Wohngebäudebestand  
 MFH energetisch nicht  
 wesentlich modernisiert  
 EFH energetisch nicht  
 wesentlich modernisiert

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 GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n}$ ) nach dem GEG, 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>gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup>EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 28.07.2022 <sup>1</sup>

## 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 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.

### 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

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

### Endenergiebedarf – Seite 2

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

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

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

### Endenergieverbrauch – Seite 3

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

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

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

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

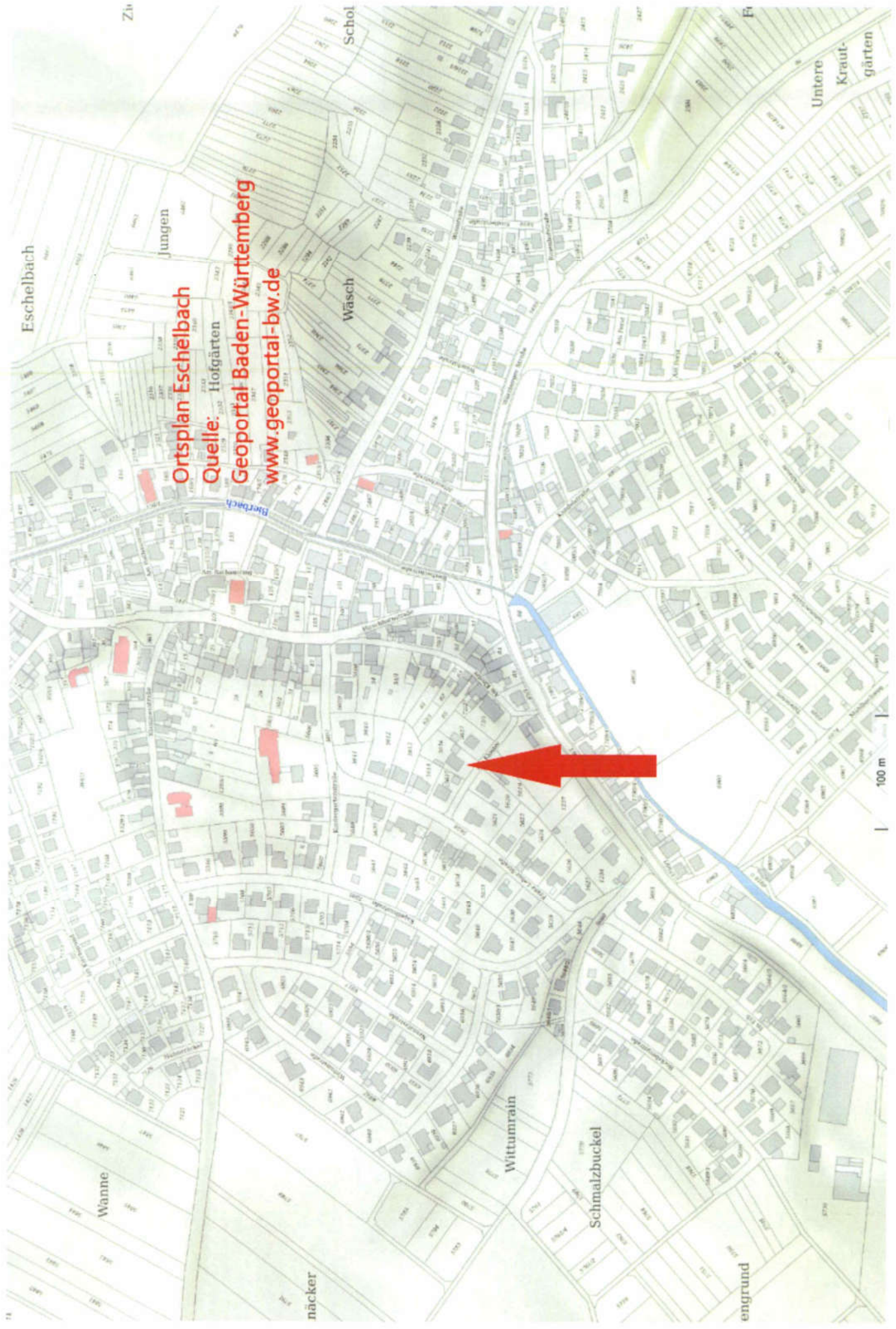
### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

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



**Ortsplan Eschelbach**  
**Quelle: Hofgärten**  
**Geoport Baden-Württemberg**  
**[www.geoport-bw.de](http://www.geoport-bw.de)**

100 m

Zh

Eschelbach

Jungen

Schol

Wäsch

Untere  
Kraut-  
gärten

Bierbach

Wanne

näcker

Wittumrain

Schmalz buckel

engrund