

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Limbach

**Villa Busch: einzigartiges Objekt mit viel Potenzial im idyllischen Limbach**



Objekt-Nr. **OM-378386**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **230.000 €**

Ansprechpartner:  
Teresa Freitas Velosa

Tannenweg 3  
74838 Limbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1938	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	1.120,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	keine Angaben
Zimmer	13,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	303,24 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	108,14 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein einzigartiges Objekt mit viel Potenzial im idyllischen Limbach im Odenwald. Hier vereinen sich die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit der Nähe zu wichtigen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten. Ein Ort für alle, die Wert auf eine gute Infrastruktur

## Ausstattung

Das zweigeschossige, unterkellerte Wohnhaus wurde im Jahre 1938 vom Architekten Otto Ackermann aus Walldürn (Vater des Architekten Rolf Ackermann, Mosbach) geplant und in den Jahren 1939/40 gebaut.

Bauherr war der Kaufmann Robert Messer aus Frankfurt, der das Gebäude auch bis Ende der 1950er Jahre mit seiner Familie bewohnt hat. Robert Messer war Schwager des Limbacher Fabrikanten Richard Bopp (Badenia-Lampenschirmfabrik, Erbauer der „Villa Bopp“).

Herr Bopp hat seinem Schwager für den Bau einen Teil des Grundstücks der „Villa Bopp“ zur Verfügung gestellt.

Das Walmdach-Wohnhaus wurde in etwa zeitgleich mit der „Villa Bopp“ im gleichen Baustil erbaut. Der Baustil mit zwei voll sichtbaren Geschossen und horizontalem Dachrand hob sich gegenüber der in Limbach üblichen Satteldachbebauung ab. Dadurch bekamen dieses Gebäude in Limbach auch umgangssprachlich den Zusatz „Villa“.

1959 wurde das Wohnhaus an den Zahnarzt Heinrich Busch, von dessen Namen „Villa Busch“ abgeleitet wurde, gekauft und bis in die Mitte der 1990er Jahre von seiner Familie bewohnt.

Im Jahre 1960 wurde ein eingeschossiger, nicht unterkellertes Flachbau an das Wohnhaus angebaut und im Jahre 1964 wurde eine Einzelgarage errichtet.

In dem Flachbau, der sich architektonisch gut an den Bestand mit seinem südlichen bereits 1939/40 errichteten Flachdachanbau anfügt, richtete Herr Busch seine Zahnarztpraxis ein, die er bis in die 1990er Jahre führte.

Die aktuellen Eigentümer beabsichtigten zunächst, das Gebäude grundlegend zu sanieren und 3 Wohnungen zu schaffen. Dabei sollte das Wohnhaus in 2 Wohnungen unterteilt und die Zahnarztpraxis zu einer Wohnung umgebaut und umgenutzt werden.

Das Gebäude „Villa Busch“ grenzt mit seinem Grundstück direkt an das Seniorenheim Limbach an.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

## Lage

Limbach liegt im Norden Baden-Württemberg, im südlichen (=badischen) Teil des Odenwaldes, in der Metropolregion Rhein-Neckar, im UNESCO - GEO-PARK Bergstraße - Odenwald, im Naturpark Neckar-tal-Odenwald, auf einer Höhe von 273 bis 548 m NN im Buntsandsteingebiet.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



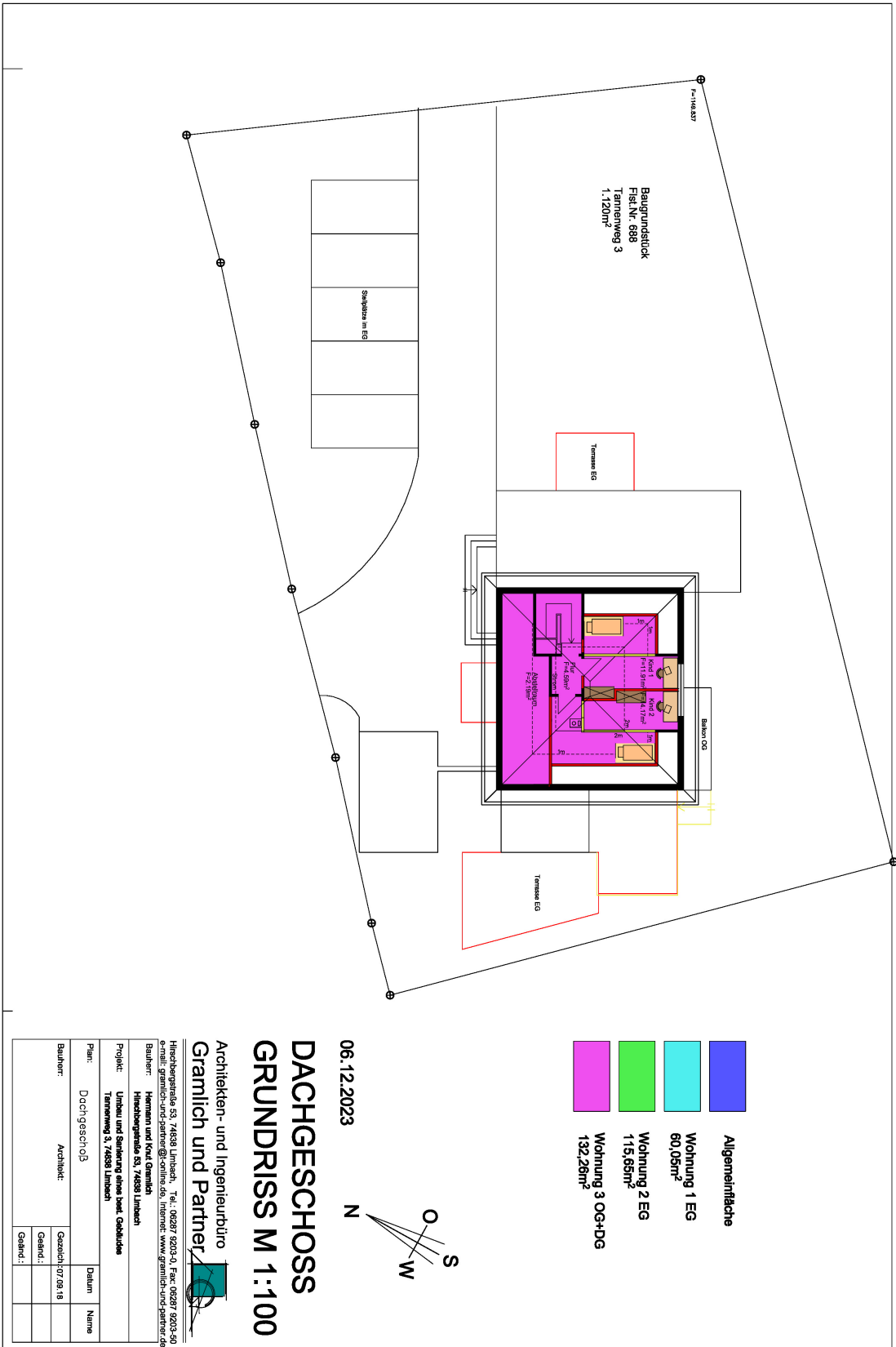
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



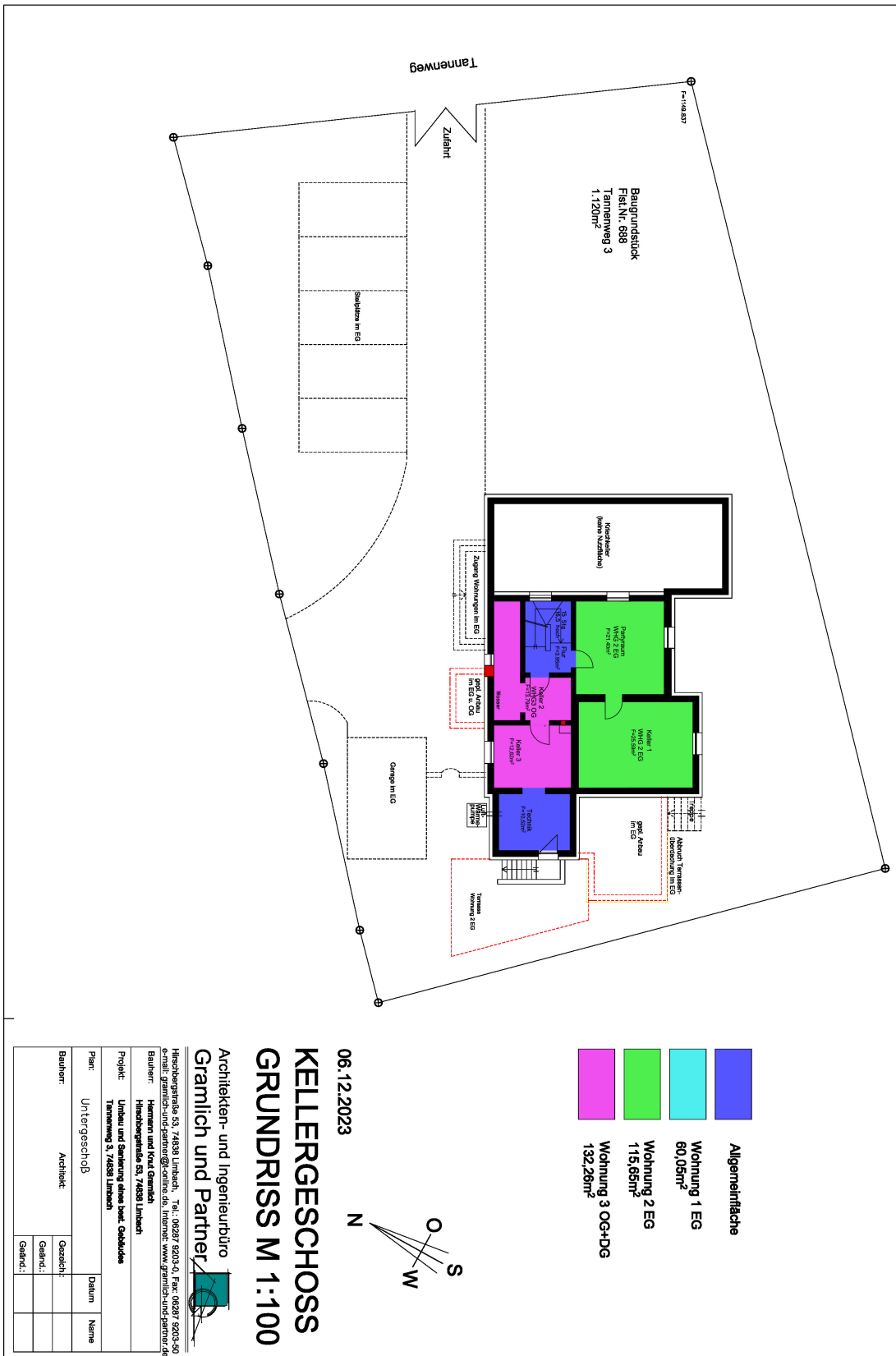
# Exposé - Grundrisse



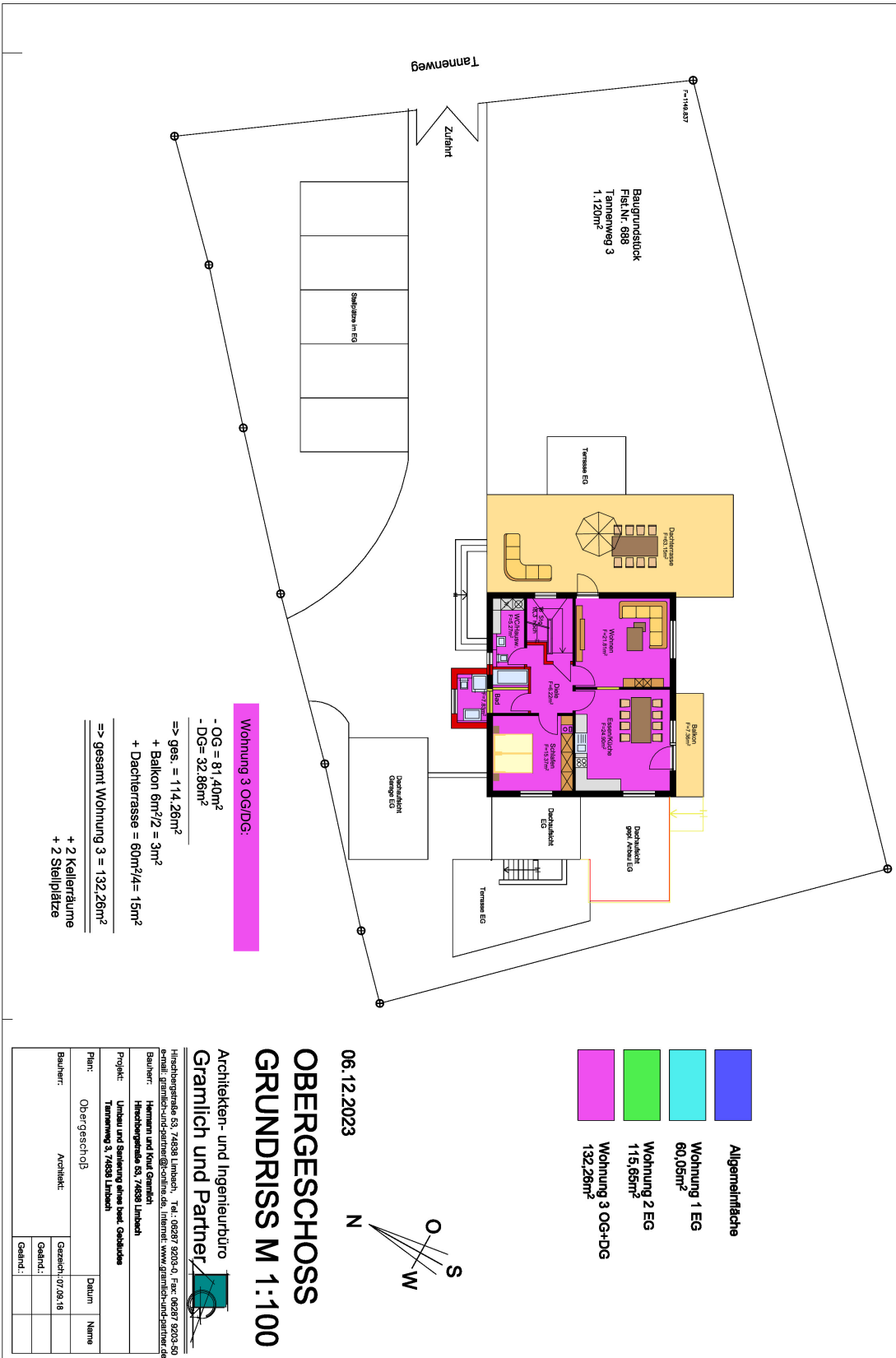
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.



## Exposé

Ein einzigartiges Objekt mit viel Potenzial im idyllischen Limbach im Odenwald. Hier vereinen sich die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit der Nähe zu wichtigen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten. Ein Ort für alle, die Wert auf eine gute Infrastruktur und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88

Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)

Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)



### Chronologie der Besitzer und Bauphasen

Das zweigeschossige, unterkellerte Wohnhaus wurde im Jahre 1938 vom Architekten Otto Ackermann aus Walldürn (Vater des Architekten Rolf Ackermann, Mosbach) geplant und in den Jahren 1939/40 gebaut.

Bauherr war der Kaufmann Robert Messer aus Frankfurt, der das Gebäude auch bis Ende der 1950er Jahre mit seiner Familie bewohnt hat. Robert Messer war Schwager des Limbacher Fabrikanten Richard Bopp (Badenia-Lampenschirmfabrik, Erbauer der „Villa Bopp“).

Herr Bopp hat seinem Schwager für den Bau einen Teil des Grundstücks der „Villa Bopp“ zur Verfügung gestellt.

Das Walmdach-Wohnhaus wurde in etwa zeitgleich mit der „Villa Bopp“ im gleichen Baustil erbaut. Der Baustil mit zwei voll sichtbaren



Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

Geschossen und horizontalem Dachrand hob sich gegenüber der in Limbach üblichen Satteldachbebauung ab. Dadurch bekamen diese Gebäude in Limbach auch umgangssprachlich den Zusatz „Villa“.

1959 wurde das Wohnhaus an den Zahnarzt Heinrich Busch, von dessen Namen „Villa Busch“ abgeleitet wurde, gekauft und bis in die Mitte der 1990er Jahre von seiner Familie bewohnt.

Im Jahre 1960 wurde ein eingeschossiger, nicht unterkellertes Flachbau an das Wohnhaus angebaut und im Jahre 1964 wurde eine Einzelgarage errichtet.

In dem Flachbau, der sich architektonisch gut an den Bestand mit seinem südlichen bereits 1939/40 errichteten Flachdachanbau anfügt, richtete Herr Busch seine Zahnarztpraxis ein, die er bis in die 1990er Jahre führte.

Die aktuellen Eigentümer beabsichtigten zunächst, das Gebäude grundlegend zu sanieren und 3 Wohnungen zu schaffen. Dabei sollte das Wohnhaus in 2 Wohnungen unterteilt und die Zahnarztpraxis zu einer Wohnung umgebaut und umgenutzt werden.

Das Gebäude „Villa Busch“ grenzt mit seinem Grundstück direkt an das Seniorenheim Limbach an.

**Teresa de Freitas Velosa**

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88

Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)

Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)





- Kauf & Verkauf
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Verwaltung
- Home Staging
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Objektbetreuung

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

**Teresa de Freitas Velosa**

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)





- Kauf & Verkauf
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Verwaltung
- Home Staging
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Objektbetreuung

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

**Teresa de Freitas Velosa**

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)





- Kauf & Verkauf
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Verwaltung
- Home Staging
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Objektbetreuung

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

**Teresa de Freitas Velosa**

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)



1.



Nutzfläche ca. 108,14 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 1.120,00 m<sup>2</sup>

Wohn- und/oder zum Teil Gewerbefläche gesamt: 303,24 m<sup>2</sup>

### **Baukonstruktion Wohnhaus 1938/40:**

- Fundamente und Sockel: Sandstein-Bruchsteinmauerwerk
- Keller-Bodenplatte: Betonplatte
- Keller-Außenwände: Sandstein-Bruchsteinmauerwerk
- Wohnhaus-Außenwände: Ziegelmauerwerk, Stärke 30 cm, verputzt
- Keller-Innenwände: Ziegel-Backsteinwände
- Wohnhaus-Innenwände: Holzkonstruktion mit 11,5 cm Bimssteine ausgemauert
- Kellerdecke: Bims-Hohlkörperdecke
- Wohnhausdecken: Holzbalkendecken
- Dach: Walmdach mit Aufschieblingen als Holzdachkonstruktion mit Bieber-Schwanzdeckung



- Kauf & Verkauf
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Verwaltung
- Home Staging
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Objektbetreuung

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

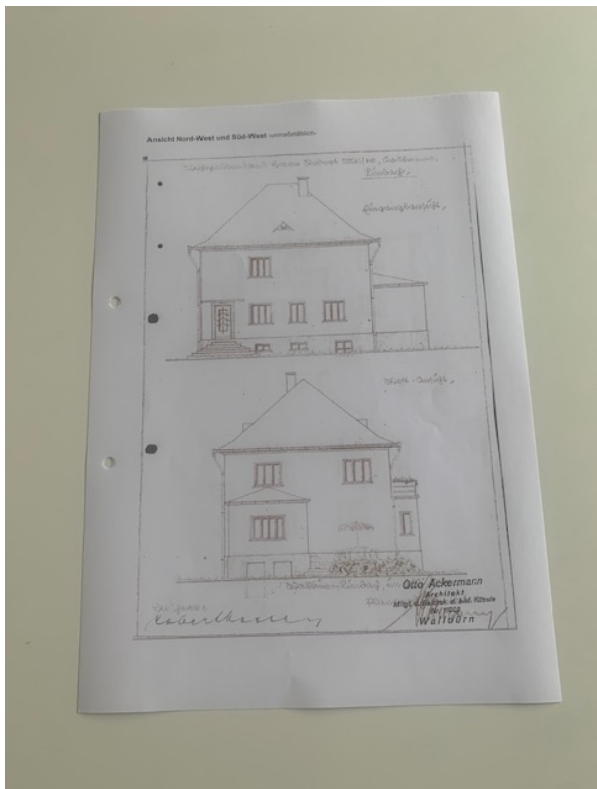
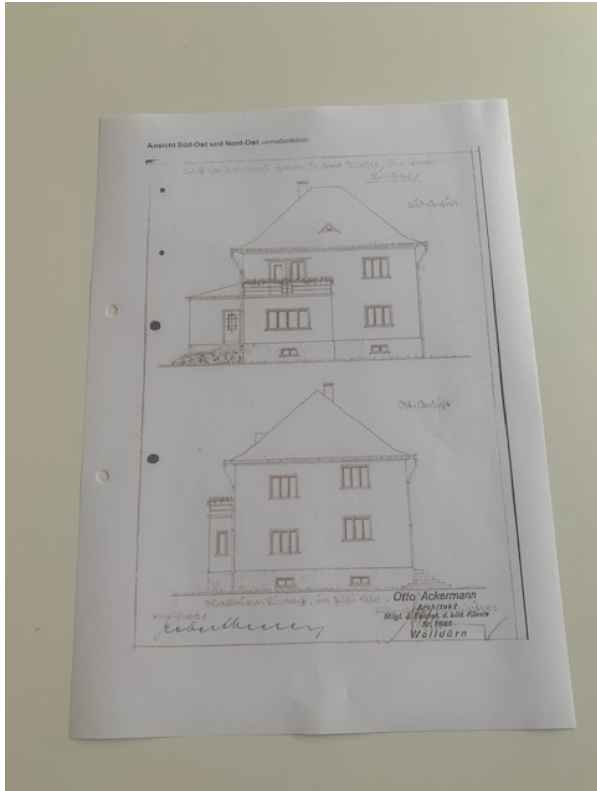
**Teresa de Freitas Velosa**

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)





- Kauf & Verkauf
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Verwaltung
- Home Staging
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Objektbetreuung

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

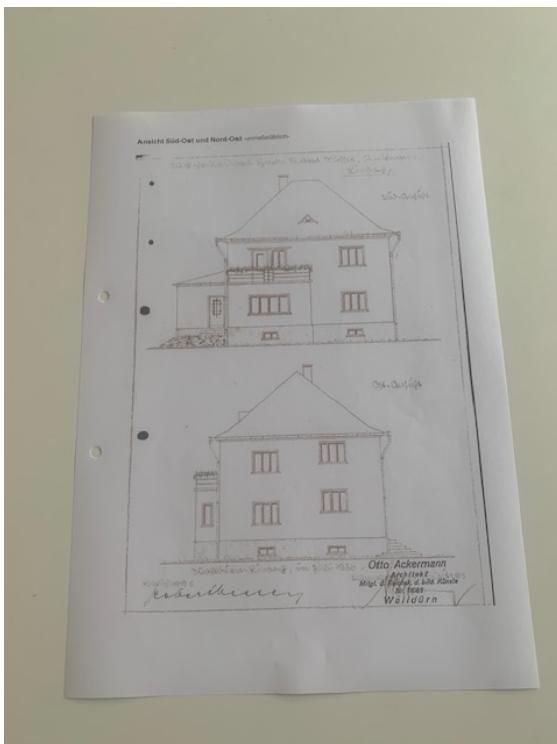
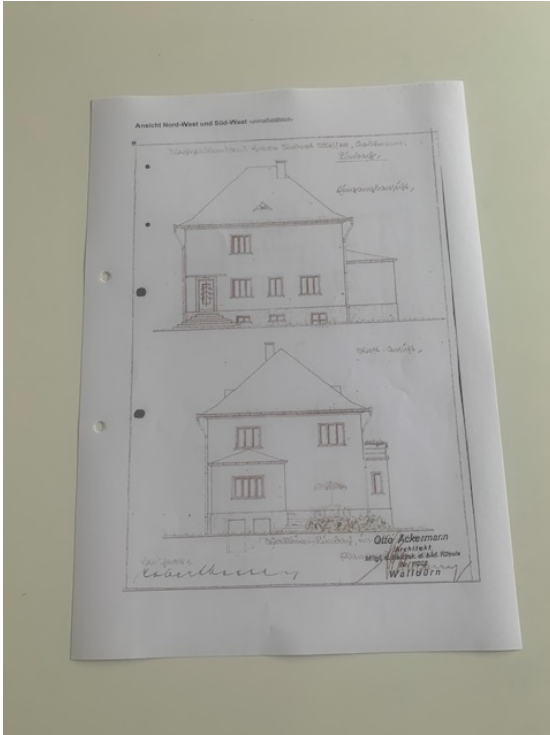
**Teresa de Freitas Velosa**

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)





- Kauf & Verkauf
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Verwaltung
- Home Staging
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Objektbetreuung

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

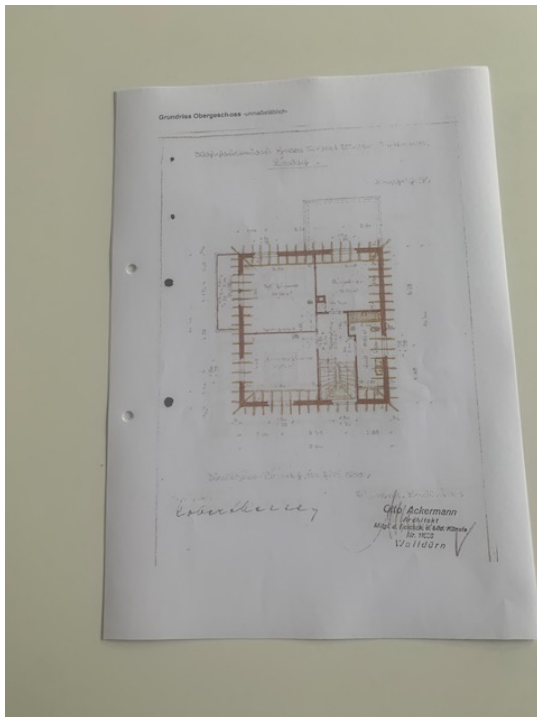
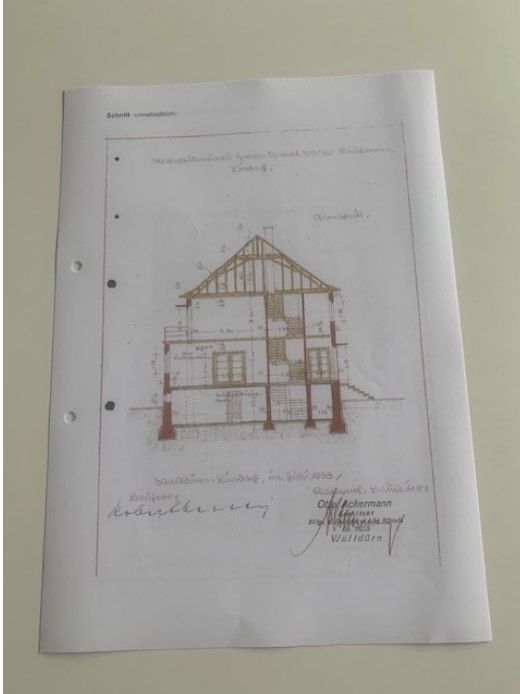
**Teresa de Freitas Velosa**

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)





Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

### Baukonstruktion Praxisanbau 1960:

- Fundamente: Beton-Streifenfundamente
- Sockel: Stahlbetonwand mit Sandstein verkleidet
- Bodenplatte: Hohlkörperdecke (Luftraum unter Boden)
- Außenwände: Hohlblocksteine, Stärke 24 cm, verputzt
- Innenwände: Hohlblocksteine
- Wohnhausdecke/Dach: Stahlbetonmassivdecke

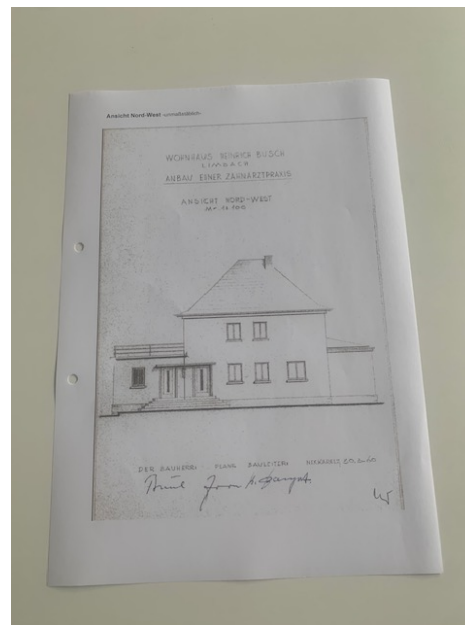
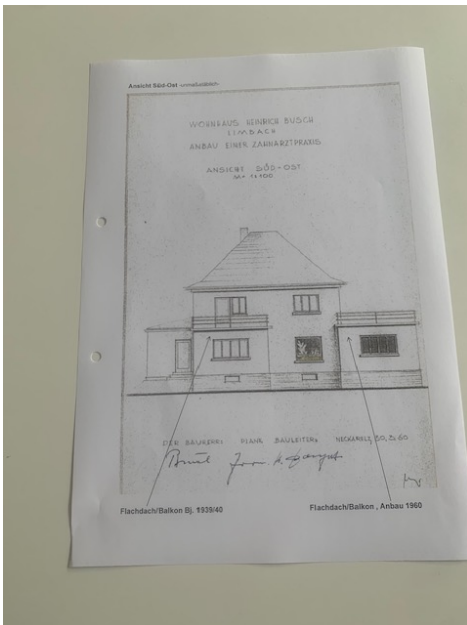
**Teresa de Freitas Velosa**

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)





- Kauf & Verkauf
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Verwaltung
- Home Staging
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Objektbetreuung

Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

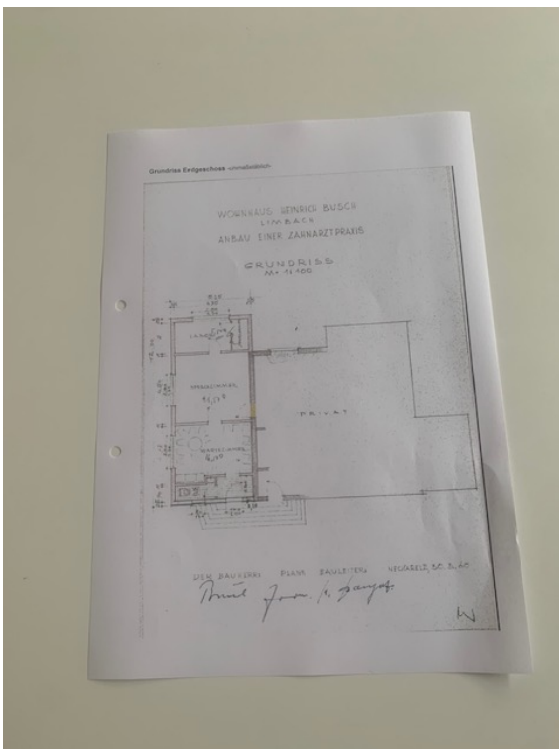
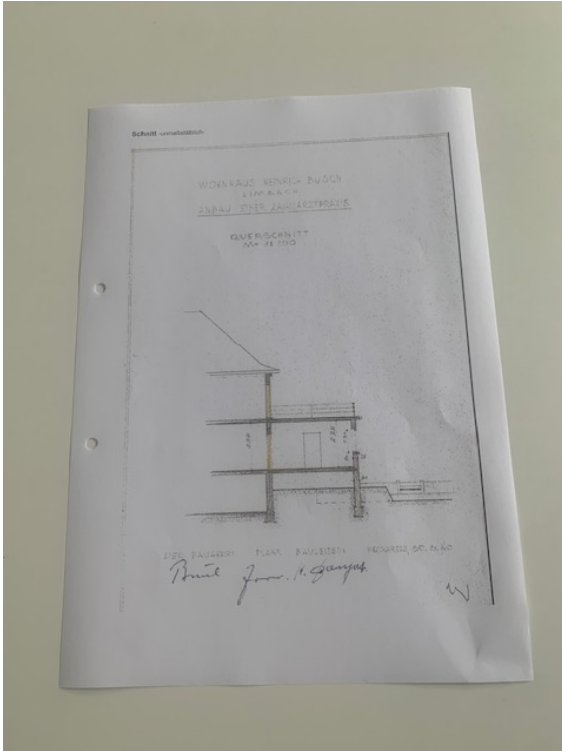
**Teresa de Freitas Velosa**

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)





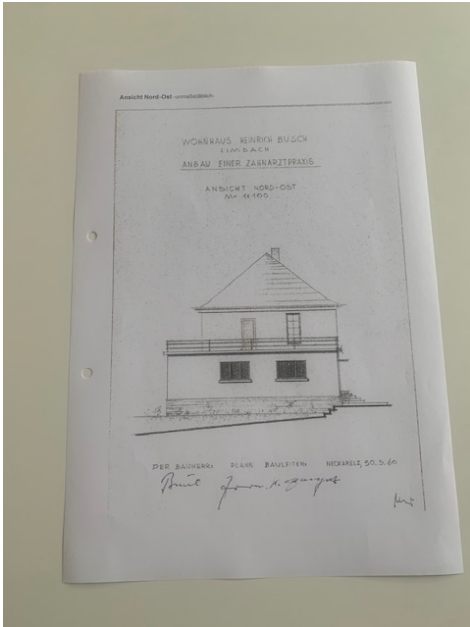
Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

**Teresa de Freitas Velosa**  
IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

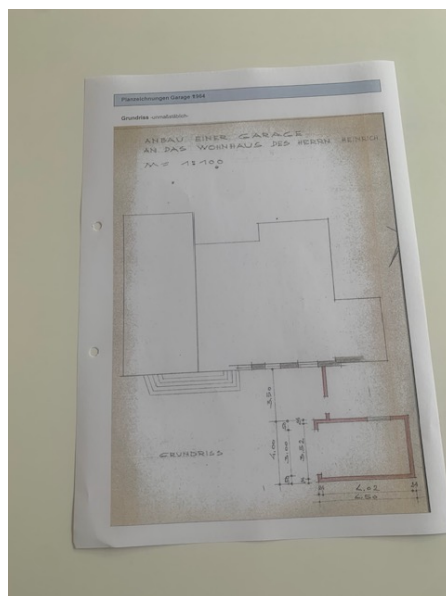
Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)



### Baukonstruktion Garagenanbau 1964:

- Fundamente: Beton-Streifenfundamente
- Bodenplatte: Betonplatte
- Außenwände: Hohlblocksteine, Stärke 24 cm, verputzt
- Dach: Holzkonstruktion mit Faserzementplatten





Erweiterungsbauten auf dem Baugrundstück sind möglich, da kein Bau-Heidelberger Str. 110  
fenster und kein Bebauungsplan. 74821 Mosbach-Diedesheim

### Wohnhaus mit möglichem Gewerbeteil im EG:

Keller:	87,83 m <sup>2</sup> Nutzfläche
EG:	171,41 m <sup>2</sup> Wohn- oder Gewerbefläche (ehem. Zahnarztpraxis)
OG:	98,44 m <sup>2</sup> Wohnfläche
DG:	33,39 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Garage EG:	20,31 m <sup>2</sup> Nutzfläche

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)

Gesamt Wohn- und/oder zum Teil Gewerbefläche =	303,24 m <sup>2</sup>
Gesamt Nutzfläche =	108,14 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Villa Busch =</b>	<b>411,38 m<sup>2</sup></b>

**Brutto-Rauminhalt = 1.393,53 m<sup>3</sup> = Baukosten bei Neubau in 2025**  
**= 1.393,53 m<sup>3</sup> x 610. € Brutto = 850.000. € Brutto**

Folgende baukonstruktive Maßnahmen sind erforderlich.

#### 1. Erneuerung Technische Gebäudeausrüstung:

Die Gebäudetechnik (Heizung, Sanitär mit Sanitärgegenständen und Elektroinstallation) stammt aus den 1950er und 60er Jahren. Es wurden seit damals keine technischen Modernisierungen durchgeführt

- a.) Einbau einer neuen Heizungsanlage inkl. Warmwasserbereitung mit kompletter Neuverlegung der Heizungsleitungen und Sanierung des Schornsteins.
- b.) Einbau neuer Sanitärgegenstände mit kompletter Neuverlegung der Kalt- und Warmwasserleitungen
- c.) Komplette Elektro-Neuinstallation (Verteilerkasten, Absicherungen, Leitungen, Schalter)



## Seite 13

### 2. Energetische Sanierung

- Austausch der Fenster mit Rollläden aus den 1950/60er Jahren zum Teil noch Einscheibenverglasung gegen neue Fenster mit Wärmeschutzverglasung und Rollläden
- Erneuerung der Außenfassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem und Putzfassade
- Einbau einer neuen Zentral-Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung
- Verbesserung der Dämmstandards von Dach, Flachdach und Kellerdecke

### 3. Grundlegende Modernisierung Innenausbau:

Seit den 1980er Jahren wurden keine Modernisierungen mehr durchgeführt.

- Neue Wand- und Deckenbeläge (Innenputz- und Malerarbeiten)
- Neue Bodenbeläge, neuer Treppenbelag
- Neue Fliesenbeläge in den Sanitärräumen
- Neue Innentüren

Das Grundstück der Villa Busch liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Gemeinde Limbach und wird wie folgt gefördert:

Es können nur Maßnahmen gefördert werden, die der Verwirklichung der Sanierungsziele dienen:

#### Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, z.B.

- Einbau bzw. Erneuerung von zeitgemäßen Heizungsanlagen
- Erneuerung der Sanitärinstallation bzw. der Sanitärbereiche
- Erneuerung Elektroinstallation
- Verbesserung des Wohnungsgrundrisses (z.B. Einbau eines Wohnungsabschlusses oder die Zusammenlegung von Räumen bei kleinen, gefangenen Zimmern)
- Verbesserung der Energieeffizienz, Dämmung der Fassade
- Dacherneuerung mit Isolierung
- Einbau von Isolierglasfenstern

## Seite 14



Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

### **Ordnungsmaßnahmen, sofern sie den Sanierungszielen entsprechen, z.B.**

- Abbruch- und Abräumkosten
- Kosten der Entsorgung des Abbruchmaterials

**Teresa de Freitas Velosa**

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

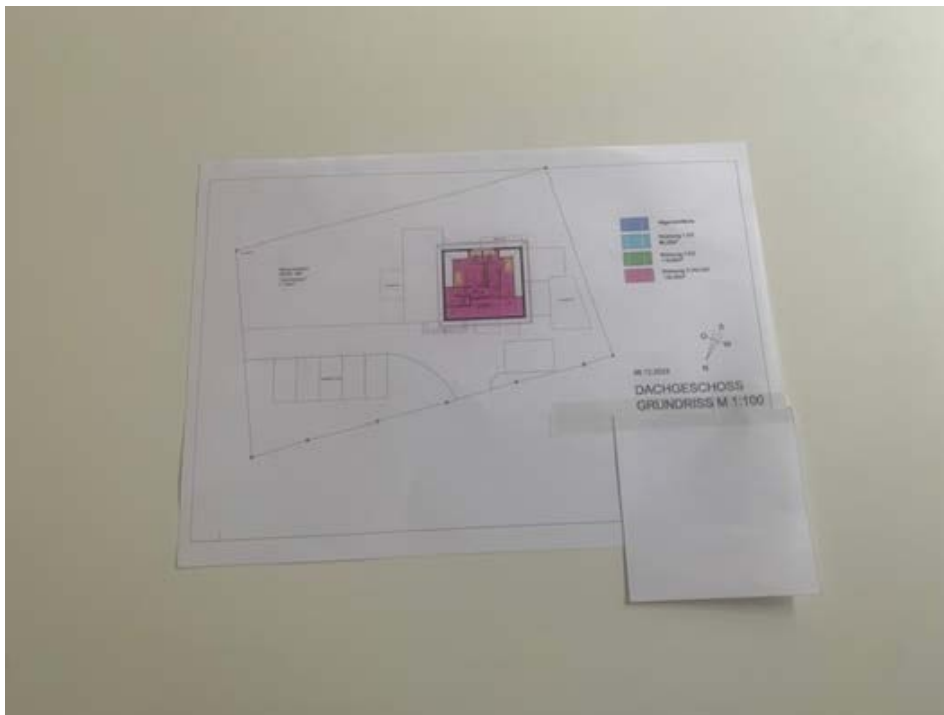
Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)

### **Höhe des Kostenerstattungsbetrages**

Die Höhe des Förderungsbetrages wird festgelegt auf der Grundlage der:

- Entwurfsplanung eines Architekten, soweit ein Architekt notwendig ist (diese ist in diesem Fall schon vorhanden, sollten die Umbauten auch so umgesetzt werden, wie auf den Plänen ersichtlich).





- Kauf & Verkauf
- Renovieren und Reparieren an Haus und Hof
- Verwaltung
- Home Staging
- Wohnungs-/Geschäftsauflösung
- Objektbetreuung

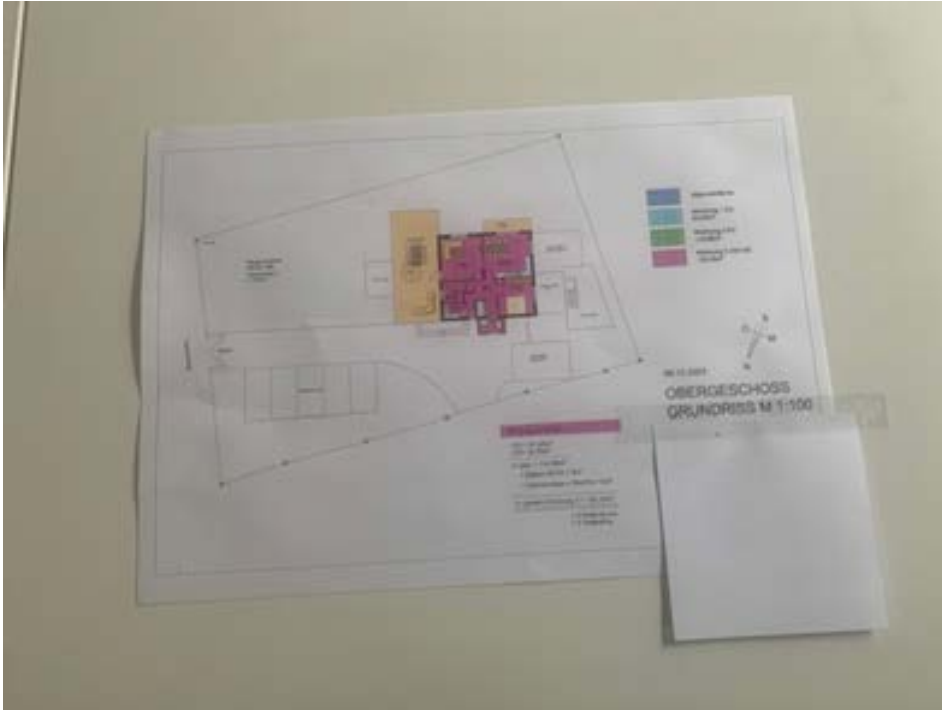
Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

**Teresa de Freitas Velosa**  
IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)





Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

**Teresa de Freitas Velosa**

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)



- Kostenvoranschläge, Handwerkerangebote oder Kostenberechnungen nach DIN 276 (bei Abbruchmaßnahmen müssen mindestens 2 Angebote unterschiedlicher Unternehmer vorliegen)
- Berechnung des Kostenerstattungsbetrages durch die Kommunalentwicklung.



### Förderungsmöglichkeiten:

1. Energetische Sanierung: hier gelten die gängigen Fördersätze laut Bafa und Kfw-Bank
2. Zusätzliche Förderungen Sanierungsgebiet

Da die Villa Busch im Sanierungsgebiet der Gemeinde Limbach liegt, erhält man zusätzliche, erhöhte Abschreibungen

### Die Abschreibungssätze lauten derzeit:

- § 7 h EstG (bei vermieteten Wohnungen/Gebäude): Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils 9 % und in den folgenden 4 Jahren bis zu 7% der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. des § 177 BauGB
- § 10 f EstG (bei Eigennutzung): Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Kalenderjahren jeweils bis zu 9 % der bescheinigten Sanierungskosten



## Varianten Umbaumöglichkeiten

### Variante 1:

Einfamilienhaus mit 303,24 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### Variante 2:

Wohnhaus mit 2 Wohnungen

Hauptwohnungen EG+OG+DG mit 243 m<sup>2</sup> Wohnfläche

+Einliegerwohnung EG mit sep. Zugang mit 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### Variante 3:

Wohnhaus mit 3 Wohnungen:

Wohnung 1 EG mit 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnung 2 EG mit 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnung 3 OG + DG mit 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### Variante 4:

Wohnhaus mit Gewerbefläche:

Gewerbe EG (Masseur, Friseur, Büro, etc.) mit 171,40 m<sup>2</sup> Gewerbefläche

Wohnung (für z.B. Gewerbetreibenden) im OG + DG mit 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### Variante 5:

Wohnhaus mit 2 Wohnungen und Gewerbefläche:

Gewerbe im EG mit 111,40 m<sup>2</sup> Gewerbefläche

Wohnung 1 im EG mit 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnung im OG + DG mit 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche



Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

**Teresa de Freitas Velosa**  
IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)

### Berechnung der Nutzfläche:

#### Bestand:

Nutzfläche UG:

Technik/Öltank:	25,60 m <sup>2</sup>
Flur:	4,56 m <sup>2</sup>
Keller 1:	8,25 m <sup>2</sup>
Keller 2:	5,17 m <sup>2</sup>
Keller 3:	12,38 m <sup>2</sup>
Keller 4:	10,52 m <sup>2</sup>
Partyraum/Hobby:	21,35 m <sup>2</sup>

Kein Putzabzug, da Räume im Bestand vermessen wurden

---

**Gesamtnutzfläche UG                      87,83 m<sup>2</sup>**

### Berechnung des Brutto-Rauminhaltes

#### Bestand:

Untergeschoss:	115,27 m <sup>2</sup> x 2,55 m	= 293,939 m <sup>3</sup>
Erdgeschoss:	208,62 m <sup>2</sup> x 3,00 m	= 625,86 m <sup>3</sup>
	<u>14,39 m<sup>2</sup> x 0,30 m/ 2</u>	<u>= 2,159 m<sup>3</sup></u>
		= 628,019 m <sup>3</sup>
Obergeschoss:	100,10 m <sup>2</sup> x 3,00 m	= 300,300 m <sup>3</sup>
Dachgeschoss:	100,100 m <sup>2</sup> x 4,15 m/4	= 103,854 m <sup>3</sup>
Garage:	24,97 m <sup>2</sup> x 2,50 m	=62,425 m <sup>3</sup>
	<u>24,97 m<sup>2</sup> x 0,40 m/2</u>	<u>= 4,994 m<sup>3</sup></u>
		= 67,419 m <sup>3</sup>

**Gesamt-Brutto-Rauminhalt Bestand:                      = 1393,531 m<sup>3</sup>**



Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

**Nutzfläche EG:**

**Garage: 20,31 m<sup>2</sup>**

**Kein Putzabzug, da Garage im Bestand vermessen wurde**

**Gesamtnutzfläche EG**

**20,31 m<sup>2</sup>**

**Teresa de Freitas Velosa**  
IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)

**Gewerblich genutzte Fläche EG:**

Zimmer 1:	11,90 m <sup>2</sup>
Zimmer 2:	21,61 m <sup>2</sup>
Zimmer 3:	16,40 m <sup>2</sup>
Zimmer 4:	23,35 m <sup>2</sup>
Zimmer 5:	29,01 m <sup>2</sup>
Zimmer 6:	20,07 m <sup>2</sup>
Zimmer 7:	13,45 m <sup>2</sup>
Zimmer 8:	11,27 m <sup>2</sup>
WC 1:	2,46 m <sup>2</sup>
WC 2:	3,09 m <sup>2</sup>
Flur:	2,85 m <sup>2</sup>
Diele:	12,12 m <sup>2</sup>
Windfang:	3,83 m <sup>2</sup>

Kein Putzabzug, da Räume im Bestand vermessen wurden

**Gewerblich genutzte Fläche EG:**

**171,41 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche OG:**

Wohnen:	21,81 m <sup>2</sup>
Schlafen:	24,90 m <sup>2</sup>
Küche/Essen:	15,31 m <sup>2</sup>
WC:	2,41 m <sup>2</sup>
Bad:	7,66 m <sup>2</sup>
Flur:	6,88 m <sup>2</sup>
Dachterrasse:	63,15 m <sup>2</sup> /4 15,79 m <sup>2</sup>
Balkon:	7,36m <sup>2</sup> /2 3,68 m <sup>2</sup>

Kein Putzabzug, da Räume im Bestand vermessen wurden

**Wohnfläche OG:**

**98,44 m<sup>2</sup>**



Immo-Fredo • Heidelberger Str. 110 • 74821 Mosbach-Diedesheim

**Wohnfläche DG:**

Kind I:	10,96 m <sup>2</sup>
Kind II:	15,23 m <sup>2</sup>
Flur:	4,16 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	3,04 m <sup>2</sup>

Kein Putzabzug, da Räume im Bestand vermessen wurden

**Teresa de Freitas Velosa**

IHK zertifizierte Immobilienmaklerin

Heidelberger Str. 110  
74821 Mosbach-Diedesheim

Telefon 0 62 61 - 6 74 15 88  
Mobil 0 175 - 322 53 30

Mail [info@immo-fredo.de](mailto:info@immo-fredo.de)  
Web [www.immo-fredo.de](http://www.immo-fredo.de)

---

**Wohnfläche DG** **33,39 m<sup>2</sup>**

**Zusammenfassung der Flächen**

Nutzfläche UG:	87,83 m <sup>2</sup>
Nutzfläche EG:	20,31 m <sup>2</sup>

---

**Gesamtnutzfläche** **108,14 m<sup>2</sup>**

**Gesamtfläche Gebäude:** **411,38 m<sup>2</sup>**  
=====

Objektart:	Villa Busch
Lageort:	74838 Limbach
Baujahr:	1938
Kaufpreis:	310.000,00 EUR VHB
Nutzfläche:	ca. 108,14 m <sup>2</sup>
Grundstück:	ca. 1.120 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 303,24 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse:	4
Garten:	ja
Qualität Zustand:	sanierungsbedürftig
Keller:	voll unterkellert
Lage:	Limbach liegt im Norden Baden-Württemberg, im südlichen (=badischen) Teil des Odenwaldes, in der Metropolregion Rhein-Neckar, im UNESCO - GEO-PARK Bergstraße - Odenwald, im Naturpark Neckartal-Odenwald, auf einer Höhe von 273 bis 548 m NN im Buntsandsteingebiet.
Provision:	3,57 % inkl. 19 % MwSt. 50 % Verkäufer 50 % Käufer



GEMEINDE LIMBACH  
Im Herzen des Neckar-Odenwald-Kraises

## **Städtebauliches Erneuerungsgebiet „Ortsmitte“**

### **Beschluss über die Förderrichtlinien der Gemeinde Limbach zur Förderung von Privatmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“**

#### **Festlegung der Fördermodalitäten bei der Förderung von Privatgebäuden**

Im Rahmen der Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte“ in Limbach werden Erneuerungs-/ Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden sowie ggf. Abbruchmaßnahmen eine wesentliche Rolle spielen. Bei der Inanspruchnahme und der Gewährung der zur Verfügung stehenden Sanierungsfördermittel sind bestimmte Rahmenbedingungen zu beachten. Privatmaßnahmen sollen deshalb von der Gemeinde auf der Grundlage einer mit der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer abzuschließenden Modernisierungs- oder Ordnungsmaßnahmenvereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen gefördert werden.

#### **1. Schwerpunkt der Förderung**

Ziel der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen, in Einzelfällen auch durch den Abbruch und den Wiederaufbau von Gebäuden. Ziel soll es auch sein, das Ortsbild attraktiver zu gestalten. Entsprechend der Sanierungszielsetzung liegt der Schwerpunkt der Förderung auf der Schaffung von Wohnraum durch Innenentwicklung z.B. durch Umnutzung nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Nebengebäude, Dachausbau, Aktivierung von Leerständen und Nachverdichtung. Weiterhin zielt die Förderung auf die Umnutzung und Aktivierung von Brachflächen und Leerständen sowie die gestalterische und energetische Modernisierung privater Gebäude. Die Modernisierung muss dabei umfassend sein. Instandsetzungsmaßnahmen werden nur gefördert, wenn sie im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen stehen oder aus städtebaulichen Gründen Außeninstandsetzungen erforderlich sind. Ebenso ist eine Förderung als Restmaßnahme denkbar, wenn im Vorfeld bereits bauliche Verbesserungen vorgenommen wurden. Ein weiteres Ziel stellt die Stabilisierung und wohnortverträgliche Aufwertung der bestehenden integrierten Gewerbestandorte dar. Die Förderung erfolgt sofern die künftige gewerbliche oder sonstige Nutzung des Gebäudes im positiven Sinne den Sanierungszielsetzungen der Gemeinde für das Gebiet entspricht. Unerwünschte Nutzungen werden nicht bezuschusst.

#### **2. Gesetzliche Grundlagen**

Grundlage der Förderung bilden das Besondere Städtebaurecht im Zweiten Kapitel des Baugesetzbuches (BauGB). Nähere Bestimmungen sind in den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR vom 01.02.2019) geregelt.

#### **3. Begriffsdefinitionen**

##### **Modernisierung**

Unter Modernisierung versteht man bauliche Maßnahmen, welche den Gebrauchswert der Wohnungen und Gebäude nachhaltig erhöhen sowie die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern und eine nachhaltige Energieeinsparung ermöglichen. Die Modernisierungskosten sind – bezogen auf einen normalen zeitgemäßen Standard – in der Regel in vollem Umfang förderfähig.

Modernisierungsmaßnahmen sind z.B.:

- die Verbesserung des Wohnungszuschnittes
- die Verbesserung oder der Neueinbau von Ver- und Entsorgungsleitungen, Heizungsanlage, Sanitäreinrichtungen etc.
- die Verbesserung der Wärmedämmung oder des Schallschutzes
- die Verbesserung der Funktionsabläufe innerhalb der Wohnung

### **Instandsetzung**

Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen, die bestimmungsgemäße Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wiederherstellen. Instandsetzungsmaßnahmen, welche durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht sind, können ebenfalls gefördert werden.

In der Regel haben Modernisierungsmaßnahmen Instandsetzungsarbeiten zur Folge, vor allem soweit sie mit Eingriffen in die Bausubstanz verbunden sind (z.B. Putz- und Tapezier-, Bodenbelags- oder Fliesenarbeiten als Folge von durchgeführten Elektro-, Heizungs-, Wasser- und Abwasserinstallationsarbeiten).

Diese Instandsetzungsarbeiten dürfen jedoch nicht mit den Instandhaltungs- oder Unterhaltungsarbeiten verwechselt werden, welche nicht förderfähig sind.

Instandsetzungsmaßnahmen sind z.B.:

- Ersatz von Teilen der Heizung und Elektrotechnik
- Einbau neuer Haus- und Garagentüren
- Ersatz alter, undichter Fenster durch neue gleicher Größe und Dämmwirkung
- Ersatz schadhafter Rollläden und Klappläden
- Trockenlegung von Wänden und Böden
- Erneuerung des schadhafte Außenputzes, Balkone, Loggien, Dachrinnen
- Ausbesserung oder Ersatz schadhafter Dachbeläge oder schadhafter Kamine, Verbesserung der Dachkonstruktion

### **Instandhaltungsmaßnahmen (Unterhaltungsmaßnahmen)**

Wesentliches Merkmal der Instandhaltung ist, dass lediglich der vorhandene Zustand gesichert, nicht aber grundlegend verbessert wird. Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen können nicht gefördert werden, es sei denn, sie sind Teil einer umfassenden Modernisierung und / oder Instandsetzung und stehen in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zu diesen Maßnahmen.

Instandhaltungsmaßnahmen sind z.B.:

- Pflege und Erhaltung der Haustechnik
- neuer Fassadenanstrich
- Nachstreichen von Fenstern, Dachrinnen etc.

### **Ordnungsmaßnahmen**

Unter Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken fallen vor allem der Abbruch von Gebäuden und die Beseitigung sonstiger baulicher Anlagen einschließlich des Aufbruchs von versiegelten Flächen.

Ordnungsmaßnahmen sind z.B.:

- die Freilegung von Grundstücken durch Abbruch
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Voraussetzung für die Förderung von privaten Abbruchmaßnahmen ist die Übereinstimmung der Maßnahme mit den Festsetzungen der Sanierungskonzeption. Die Abbruchmaßnahme muss erforderlich sein, um das Sanierungsziel zu erreichen.

#### 4. Verfahren

Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer eines Gebäudes kann sich hinsichtlich seiner Bauabsichten von der Verwaltung und **der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE)** beraten lassen und wird dabei über die Ziele der Sanierungsplanung informiert. Er beauftragt im Regelfall einen Architekten, der nun entweder einen genehmigungsreifen Planungsentwurf erarbeitet und die erforderliche Kostenschätzung erstellt oder bei nach baurechtlich nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben in der Regel zwei Handwerkerangebote über notwendige Maßnahmen einholt. Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) prüft auf Grundlage der Richtlinien, ob die Maßnahme insgesamt und ggf. welcher Anteil der entstehenden Baukosten förderfähig ist.

Eine Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung mit der Aussage, welche Kosten in welcher Höhe gefördert oder übernommen werden, wird vorbereitet und zwischen der Gemeinde Limbach und der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer abgeschlossen. Erst danach darf mit den Bauarbeiten begonnen werden. In dringlichen Fällen kann auf Antrag eine Vereinbarung über die vorgezogene Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen werden.

Die Auszahlung der Zuschussmittel erfolgt in Form von Abschlagszahlungen nach Baufortschritt und Baukosten- sowie Zahlungsnachweisen. Nach Abschluss der Maßnahme legt die Eigentümerin bzw. der Eigentümer der Gemeinde die Abrechnung über die angefallenen Baukosten vor. Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) stellt dann die förderfähigen Baukosten und die endgültige Höhe der Zuwendung fest.

#### 5. Voraussetzungen

- Das Grundstück/Gebäude muss im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen.
- Bauliche Maßnahmen aller Art müssen stadtbildgerecht ausgeführt werden und dem Sanierungsziel entsprechen.
- Es sind nur Maßnahmen förderfähig, die vor Baubeginn zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde in einer so genannten Modernisierungsvereinbarung, einer Ordnungsmaßnahmenvereinbarung oder in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart wurden.
- Die Restnutzungsdauer des Gebäudes muss noch mindestens 30 Jahre nach Durchführung der Sanierungsarbeiten gewährleistet sein.
- Die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein.
- Luxus-Modernisierungen werden nicht gefördert. Als Ausstattungsstandard ist der „soziale Wohnungsbau“ zugrunde zu legen.
- Die Gebäude müssen umfassend saniert werden, d.h., die wesentlichen Missstände und Mängel müssen beseitigt sein (Förderung eines einzigen Gewerkes ist nur dann möglich, wenn das Gebäude vor kurzem umfassend modernisiert wurde = „Restmodernisierung“).
- Neben der funktionalen Aufwertung ist auch eine städtebaulich gestalterische Aufwertung des Gebäudes erforderlich.

- Nach Durchführung der Sanierungsarbeiten müssen die geltenden Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV), dem Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), dem Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EE-WärmeG) und dem Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeG) eingehalten sein (Gesamtenergiebilanz).
- Eigenleistungen dürfen max. bis zu 15 % der förderfähigen Kosten gefördert werden, wobei als Stundenlohn die aktuell geltende Mindestlohnanpassungsverordnung zugrunde gelegt wird. Das ist durch eine Selbstauskunft mit Unterschrift zu bestätigen.
- Um eine Sanierung fördern zu können, müssen die Baukosten mindestens 10.000,00 € betragen.

Neben diesen gesetzlichen Rahmenbedingungen sollten weitere Anforderungen – insbesondere in gestalterischer Hinsicht wie z.B. Farbgebung der Außenfassade etc. – eingehalten werden. Dabei ist auch im Einzelfall eine ggf. vorhandene Denkmaleigenschaft der Bausubstanz zu prüfen und hierbei die besonderen Vorgaben des Denkmalamtes bei der Durchführung der Arbeit zu beachten.

## **6. Förderfähige Maßnahmen und Kosten**

Es können nur Maßnahmen gefördert werden, die der Verwirklichung der Sanierungsziele dienen.

### **Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, z.B.**

- Einbau bzw. Erneuerung von zeitgemäßen Heizungsanlagen
- Erneuerung der Sanitärinstallation bzw. der Sanitärbereiche (Bad / WC)
- Erneuerung der Elektroinstallation
- Verbesserung des Wohnungsgrundrisses (z. B. der Einbau eines Wohnungsabschlusses oder die Zusammenlegung von Räumen bei kleinen, gefangenen Zimmern)
- Verbesserung der Energieeffizienz, Dämmung der Fassade
- Dacherneuerung mit Isolierung
- Einbau von Isolierglasfenstern

### **Ordnungsmaßnahmen, sofern sie den Sanierungszielen entsprechen, z.B.**

- Abbruch- und Abräumkosten
- Kosten der Entsorgung des Abbruchmaterials

## **7. Nicht förderfähige Maßnahmen bzw. Kosten**

- Reine Instandhaltungsmaßnahmen oder Schönheitsreparaturen
- Neubauvorhaben
- Arbeiten, die vor Abschluss der Modernisierungs- oder Ordnungsmaßnahmenvereinbarung durchgeführt werden
- Baumaterial, das vor Abschluss der Vereinbarung eingekauft wurde
- Kosten der Ausstattung, die über den Standard des sozialen Wohnungsbaus hinausgehen
- Kosten für nicht vereinbarte Maßnahmen
- Arbeiten, die auf unrichtigen Angaben beruhen und die nicht ordnungsgemäß belegt sind

- Maßnahmen, die nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurden

## 8. Höhe des Kostenerstattungsbetrages

Die Höhe des Förderungsbetrages wird festgelegt auf der Grundlage der:

- Entwurfsplanung eines Architekten (soweit ein Architekt notwendig ist)
- Kostenvoranschläge, Handwerkerangebote oder Kostenberechnungen nach DIN 276 (bei Abbruchmaßnahmen müssen mindestens zwei Angebote unterschiedlicher Unternehmer vorliegen)
- Berechnung des Kostenerstattungsbetrages durch die Kommunalentwicklung

Es gelten folgende Fördersätze:

- A) **15 %** der förderfähigen Aufwendungen für private **Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**. Die Obergrenze ist auf **20.000,00 €** für private Gebäude festgelegt.
- B) **80% der förderfähigen Abbruchkosten**. Die Obergrenze ist auf **20.000,00 €** pro Objekt und Grundstück festgelegt. Ein Gebäuderestwert wird nicht gewährt. Der Abbruch erhaltungswürdiger Bausubstanz oder ehemals denkmalgeschützter Gebäude wird grundsätzlich nicht gefördert.

Eine Doppelförderung, u.a. durch eine Fachförderung wie die der KFW-Bank etc. ist ausgeschlossen.

Die Entschädigung ist an die Voraussetzung geknüpft, dass die Maßnahme dem Sanierungsziel der Gemeinde entspricht.

In besonderen Fällen kann von den diesen Fördergrundsätzen abgewichen werden.

## 9. Abrechnung des Kostenerstattungsbetrages

- Die Abrechnung erfolgt aufgrund tatsächlich entstandener Baukosten.
- Es müssen Rechnungen und Zahlungsnachweise vorgelegt werden. Diese sollten Maße, Einzelpreise, Gewerk und Verwendung enthalten.
- Über die Eigenleistungen sind prüfbare Zeitrachweise vorzulegen. Über eingekauftes Material sind Kassenbelege beizufügen.
- Sollte sich herausstellen, dass die vereinbarten Kostenansätze überschritten werden, ist unverzüglich Kontakt mit der Gemeinde bzw. LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) aufzunehmen. In begründeten Fällen wird dann ein Vorschlag über die Förderung der Mehrkosten ausgearbeitet.

## 10. Abschreibungsmöglichkeiten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Die Baukosten, die nicht durch den Sanierungszuschuss abgedeckt sind, können nach § 7 h EStG (bei vermieteten Objekten) bzw. § 10 f EStG (bei selbstgenutzten Objekten) abgeschrieben werden (Abbruchkosten sind hiervon ausgenommen). Aber auch hier muss vorab eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen werden.

Die Abschreibungssätze lauten derzeit:

- § 7 h EStG (bei vermieteten Wohnungen/Gebäuden): Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren bis zu 7 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. des § 177 BauGB.
- § 10 f EStG (bei Eigennutzung): Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Kalenderjahren jeweils bis zu 9 % der bescheinigten Sanierungskosten.

### **11. Rechtsanspruch**

Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung und Auszahlung eines Zuschusses oder auf Übernahme von Kosten wird durch diese Richtlinien nicht begründet.

### **12. Einzelfallklausel**

Die Gemeinde behält sich vor, in besonders gelagerten Ausnahmefällen abweichende Einzelfallregelungen im Rahmen der StBauFR ggfls. durch Gemeinderatsbeschluss zu treffen.

### **10. Inkrafttreten**

Diese Richtlinien treten mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Limbach, 28. Januar 2021

.....  
Bürgermeister

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Gültig bis: **30.07.2025**

Registriernummer: **BW-2025-005877924**

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, freistehend		
Adresse	Tannenweg 3 74838 Limbach		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1938		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1964		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	224	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>3</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>3</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>5</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

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)  
Ahmet Arslan, zertifizierter Energieberater, Bauing. B.Eng.  
m.v.n.energy GmbH  
Sternstraße 121  
20357 Hamburg



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum **30.07.2025**

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

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2025-005877924

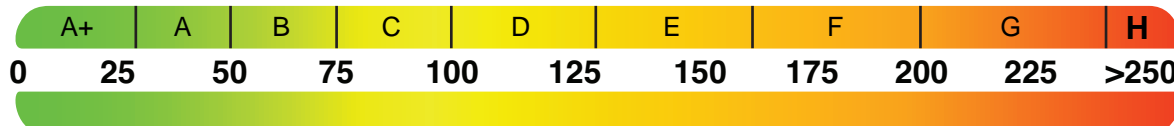
2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 185,53 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

605,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



632,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

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

#### Primärenergiebedarf

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

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

605,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>3</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
	%	%	%
	%	%	%
		Summe <sup>8</sup> :	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE <sup>10</sup> :	
	%	
	%	
	Summe <sup>8</sup> :	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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



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

## 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> Mehrfachnennungen möglich

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

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

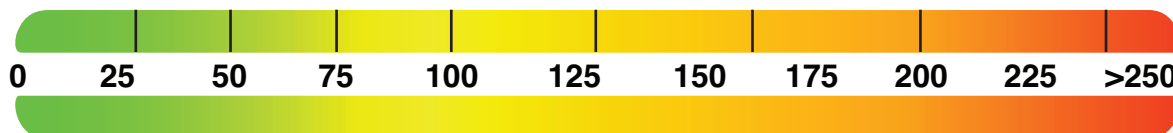
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2025-005877924

3

## Energieverbrauch

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



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

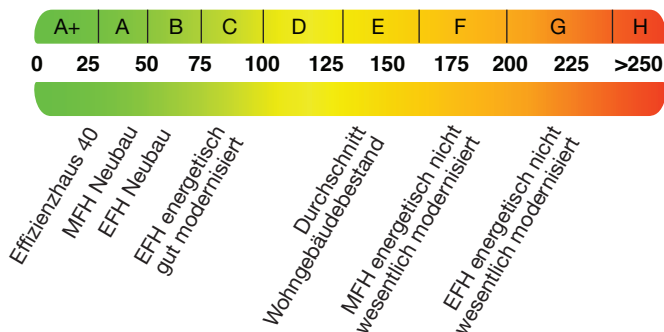
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

weitere Einträge in Anlage

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



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

Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenen 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<sub>N</sub>) 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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2025-005877924

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Außenwand gg. Außenluft	Außenwände dem Wandaufbau entsprechend möglichst ökologisch dämmen (z.B. WDVS, Kerndämmung etc)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Boden gegen Erdreich	nachträgliche Dämmung an der Kellerdecke anbringen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	oberste Geschossdecke	nachträgliche Dämmung auf der obersten Geschossdecke anbringen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Fenster	Austausch durch moderne Fenster mit Wärmeschutzverglasung und einem U-Wert von max. 1,3 W/(m²K)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Wärmeverteilung / -abgabe	Durchführung eines hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlage (gem. DIN 18380)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien - Seite 1

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

### Energiebedarf - Seite 2

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

### Primärenergiebedarf - Seite 2

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

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

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

### Endenergiebedarf - Seite 2

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

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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

