

# IMMO-SHOP-BESIGHEIM

## EXPOSÉ

Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen und Ladengeschäft in Besigheim am Bahnhof zu verkaufen!

Bahnhofstraße 18, 74354 Besigheim



Baujahr	1959
Wohnfläche	583 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	120,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	369,00 m <sup>2</sup>
Energieausweis	99,0 kwh/(m <sup>2</sup> x a)
Kaufpreis	1.698.000,00 €



Wir berechnen 3,00 % des Nettoverkaufspreises zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer des notariell verbrieften Kaufpreises am Tage der Verbriefung. Fällig beim Erwerb für unsere Nachweis- und / oder Vermittlungstätigkeit, zahlbar innerhalb von 8 Tagen nach notarieller Verbriefung.

Im Übrigen verweisen wir auf unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Widerrufsbelehrung.

# Objekt

Mehrfamilienhaus mit Top Rendite und in zentraler Lage in Besigheim zu verkaufen.

Das Haus ist wie folgt aufgeteilt:

Wohnung 1 im UG: Einliegerwohnung mit 3-Zimmern, Küche und Bad

EG: Ladenheinheit/ Gaststätte mit 2 räumen, Lagerfläche sowie Herren und Damen WC

Wohnung 2 im EG: 1-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Abstellraum

Wohnung 3 im EG: 2,5-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad

Wohnung 4 im OG: 5-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad sepatates WC sowie Abstellraum

Wohnung 5 im OG: 2-Zimmer-Wohnung mit Bad und eine große Terrasse. Auf der Terrasse kann noch 1 1/2 Stockwerke aufgestockt werden.

Wohnung 6 im DG: 4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Balkon

Wohnung 7 im DG: 4-Zimmer-Maisonette- Wohnung mit Küche, zwei Bäder und Balkon.

Alle Wohnungen sowie die Landenfläche sind vermietet.

Das Haus wurde letztes Jahr von außen gedämmt.

Das Dach wurde neu errichtet und isoliert.

## Ausstattung

- Laminatböden in allen räumen
- die Bäder sind gefliest, ausgestattet mit Dusche oder Wanne und WC
- Garage
- große Terrasse
- Balkon
- 2-fach isolierte Kunststofffenster 2011
- Öl-Zentralheizung





## Lage

Zwischen Ludwigsburg und Heilbronn, zwischen Idylle und pulsierendem Leben- hier liegt Besigheim.

Durch die zentrale Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und alles was zum täglichen Lebensbedarf gehört, in unmittelbarer Nähe. An einer herrlichen Landschaft wird es Ihnen nicht fehlen.

## **Ansprechpartner**

Immo-Shop Besigheim, Hauptstr. 18, 74354 Besigheim

Herr Wasilios Totsikas

Tel.: +49 7143 968653

Email: [wt@immo-shop-besigheim.de](mailto:wt@immo-shop-besigheim.de)

## **Sonstiges**

Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Irrtum vorbehalten.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

7.1 Bebauungsplan (Name u. RegNr.): gen. Baulinie vom 4.4.1887  
 7.2 rechtsverbindlich (§ 12 BauGB):  ja  nein seit:  
 7.3 Art der baulichen Nutzung (Baugebiet):  
 7.4.1 Zahl der Vollgeschosse = Z:  
 7.4.2 Maß der baulichen Nutzung = GRZ:  
 7.4.3 Nutzung = GFZ:  
 7.4.4 Baumassenanzahl = BMZ:  
 7.5 Bauweise (§ 22 BauNVO):  offen  geschlossen  besondere Bauweise

8. Berechnung der Flächenbeanspruchung des Baugrundstückes

8.1 Fläche des Baugrundstückes: 396 m<sup>2</sup>

8.1.1 zu Zuschlag nach § 21a Abs. 2 BauNVO: + m<sup>2</sup>

8.1.2 zu Flächenbaulast auf Flst.-Nr.: + m<sup>2</sup>

8.1.3 ab Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie (§ 19 Abs. 3 BauNVO): - m<sup>2</sup>

8.1.4 ab Teilläufen des Baugrundstückes, die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs. 3 BauNVO): - m<sup>2</sup>

8.1.5 ab Flächenbaulast(en) für Flst.-Nr.: - m<sup>2</sup>

8.2 Maßgebende Grundstücksfläche = MGF 396 m<sup>2</sup>

8.3 Bauliche Nutzung des Baugrundstücks	Grundfläche	Geschoßfläche	Baumasse
8.4.1 bauliche Anlagen vorhanden	284 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
8.4.2 ohne Garagen und überdachte Stellplätze geplant	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
8.5.1 Garagen und überdachte Stellplätze vorhanden	24 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
8.5.2 geplant	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
8.6 vorhanden + geplant	24 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
8.7 Nach § 21a Abs. 3 ab 0,1 x MGF S. 1 BauNVO	40 m <sup>2</sup>		
8.8 verbleiben	00 m <sup>2</sup>		
8.9 anzurechnen unter Berücksichtigung von § 21a Abs. 3 u. 4 BauNVO	Abs. 3 BauNVO m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
8.10 in Anspruch genommen	284 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
8.11 MGF x GRZ =	m <sup>2</sup>	MGF x GFZ =	m <sup>3</sup>
8.12 284/396 = 0.72		Zuschlag nach § 21a Abs. 5 BauNVO	m <sup>3</sup>
8.13 zulässige Nutzung	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
8.14 zuläss. Nutzung überschritten	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja zu m <sup>2</sup> = %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja zu m <sup>2</sup> = %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja zu m <sup>3</sup> = %

9. Unterschriften (§ 53 Abs. 4 LBO)

Planverfasser:	Bauherr:	Lageplan zeichnerischer und schriftlicher Teil gefertigt: 5.7.1988
		Lageplanfertiger Sachverständiger (§ 45 Abs. 2 LBO)
		Verz. Verlag Grün Postfach 3, 7300 Stuttgart Urheberrechtlich geschützt Bestell-Nr. BauV 3/83

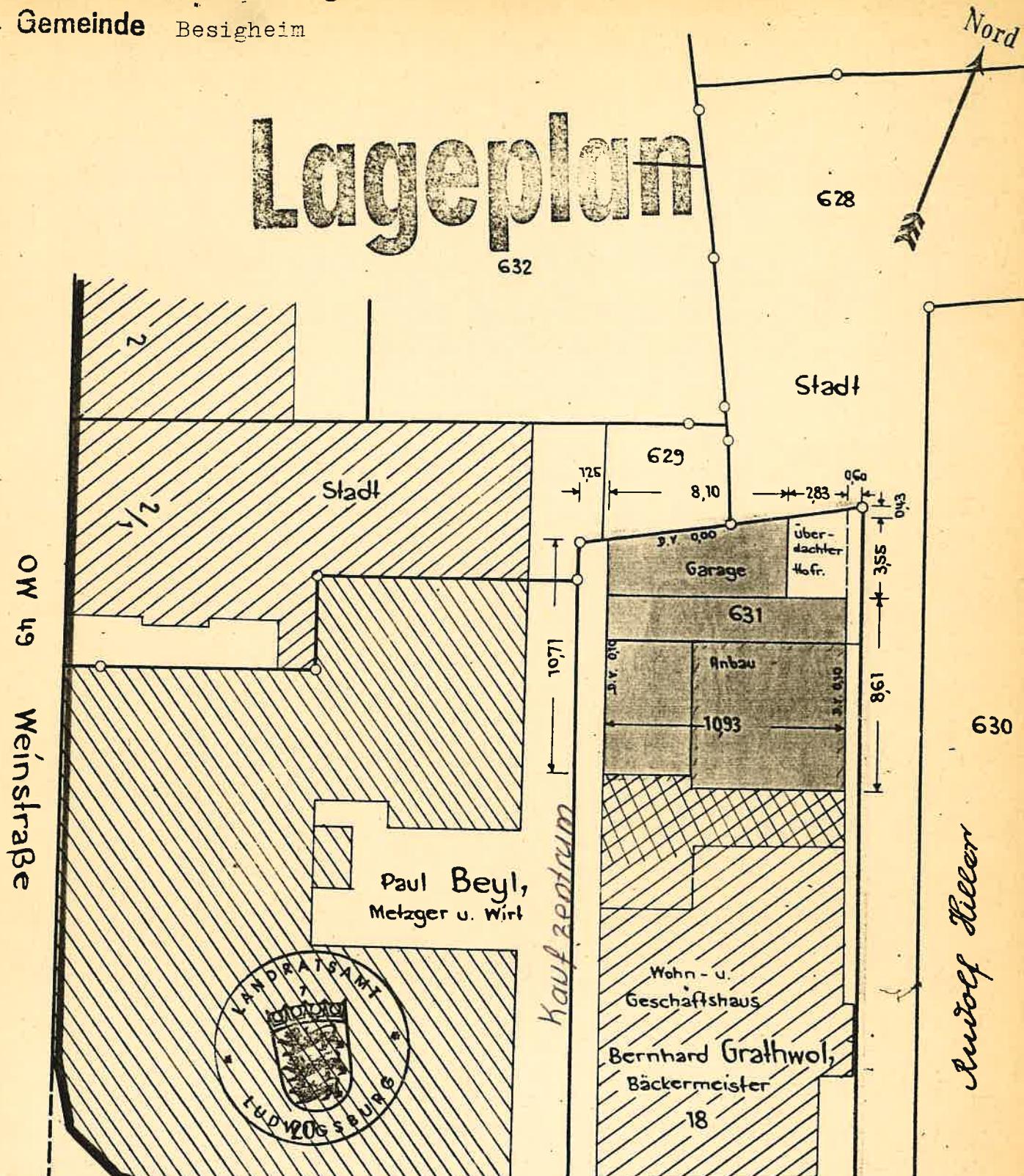
Bearbeitungsvermerke

Stadt/Gemeinde: BESIGHEIM  
 Gemarkung u. Flur: BESIGHEIM  
 Landkreis: LUDWIGSBURG

Schriftlicher Teil zum Bauantrag gem. § 2 BauVorlVO

1	Bauherr (Name und Anschrift)	MEHMET ZAMAN Kammgarnspinnerei 28/13, 712 Bietigheim-Bissingen	Bearbeitungsvermerke
2	geplant Bauliche Nutzung des Baugrundstückes vorhanden	Nutzungsänderung im EG Wohn - + Geschäftshaus, Garage	
3	Baugrundstück Flurstück(e) Nr. Str./Hausnr. Grundbuch Fläche m <sup>2</sup>	Bahnhofstr. 18 631 2031/2 2031/1 334 qm 62 qm = 396 qm	
4	Eigentümer lt. Grundbuch mit Anschrift	Mehmet + Fadime Zaman, Kammgarnspinnerei 28/13, Bi-Bissingen Ismet + Nacide Zaman, Hügelstr. 3, 753 Pforzheim Fikret + Fatma Zaman, Berliner Str. 21, Bi-Bissingen	
5	Baulasten und sonstige öffentl. Lasten oder Beschränkungen mit Fundstelle		
6	Nachbargrundstücke Flurstück-Nr./Straße, Hausnr.	Eigentümer lt. Grundbuch mit Anschrift	
	Bahnhofstr. 20 Weinstr. 2/1 629 628	Horst Beyl, daselbst Jutta Haumann, Bollbaumstr. 19, Besigheim  Stadt Besigheim	
			Bemerkungen und Hinweise

# Lageplan



Angaben zur Flächenregel Art. 49 B.V.

Gesamtfläche des Baugrundstücks 396 qm.  
Überbaute Fläche 310 qm

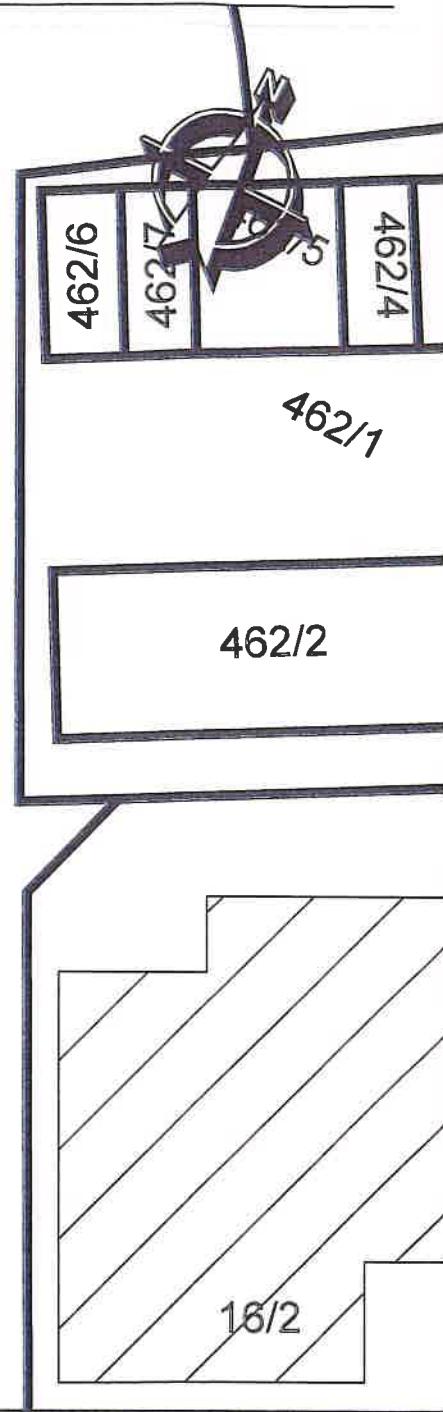
OW 48 Bahnhofstraße

Gefertigt  
Bissingen / Enz, den

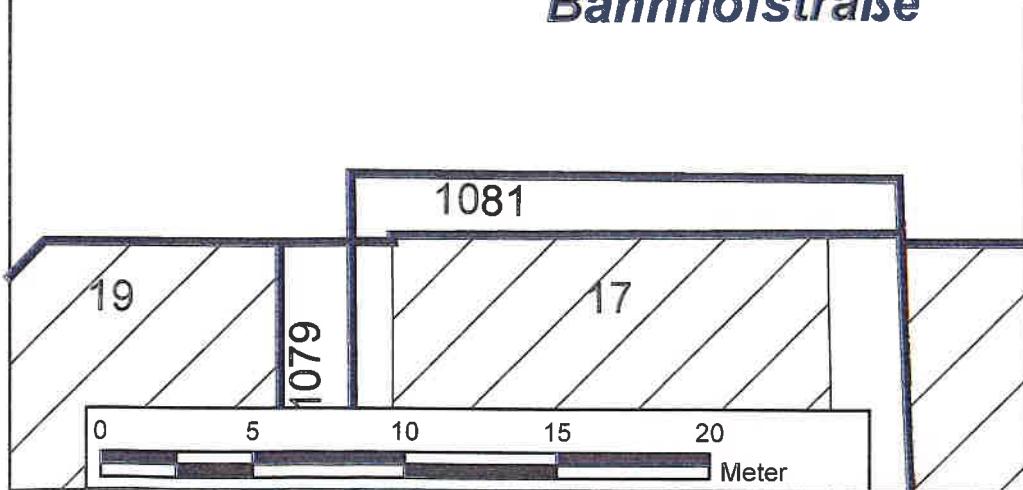
11. Feb. 1959

*Reinhard Werner*  
BISSINGEN-ENZ  
Mozartstraße 11

Maßstab 1:250



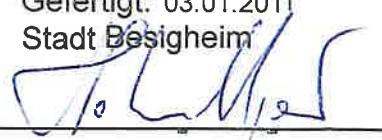
### Bahnhofstraße



 STADT  
BESIGHEIM

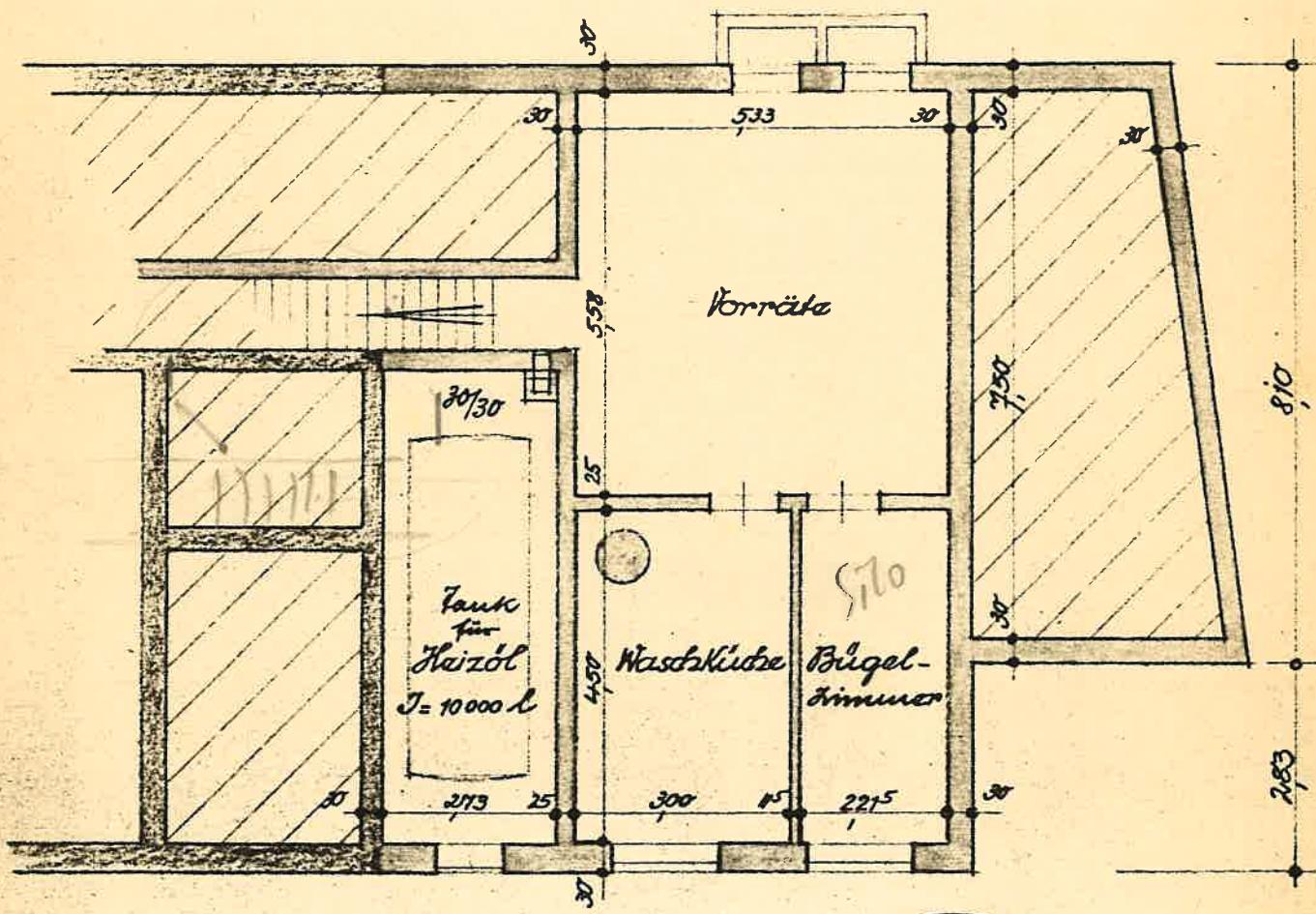
1:250

Gefertigt: 03.01.2011  
Stadt Besigheim



Grunderiss vom Untergeschoss  
1:100

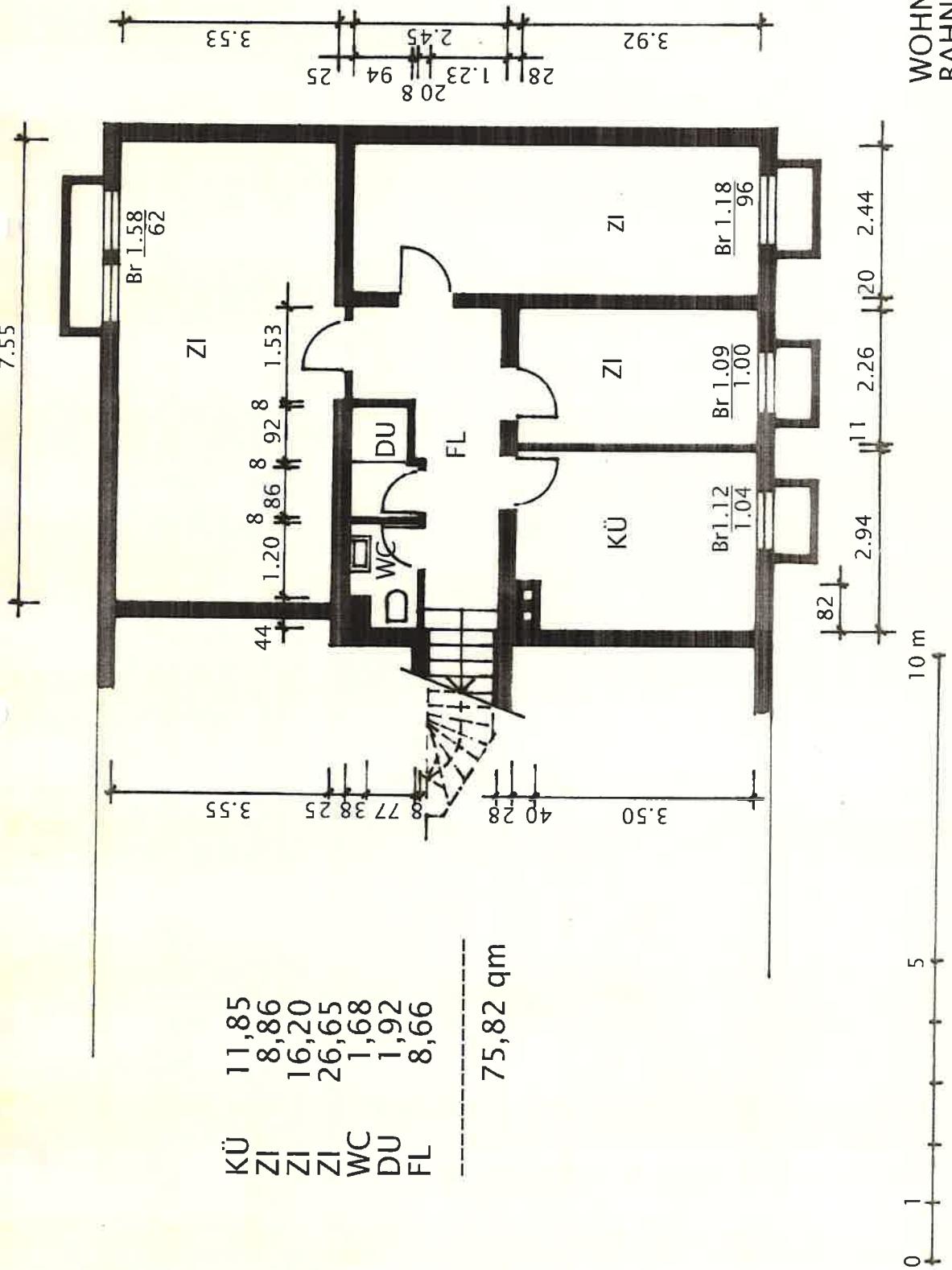
**Keller**



Entstanden:  
Benzheim, 10. I. 1959  
Baubem:

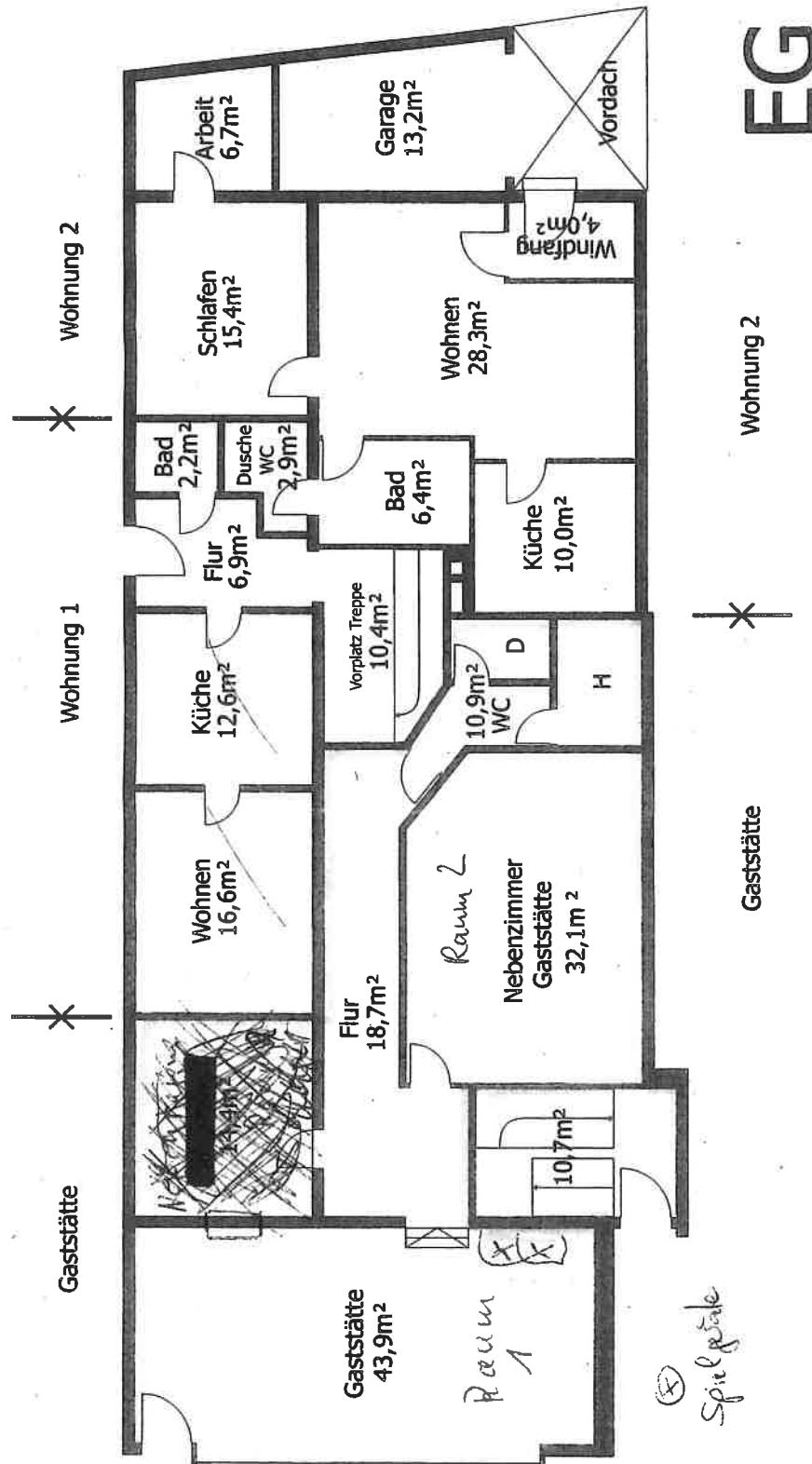
Bernhard Rehbold

Fertigst.:  
Benzheim, 10. II. 1959  
Arch. *frankenstein*



WOHN- U. GESCHÄFTSGEBAUDE  
BAHNHOFSTR. 18, BESIGHEIM  
UNTERGESCHOSS M 1:100  
BESTANDSAUFGNAHME

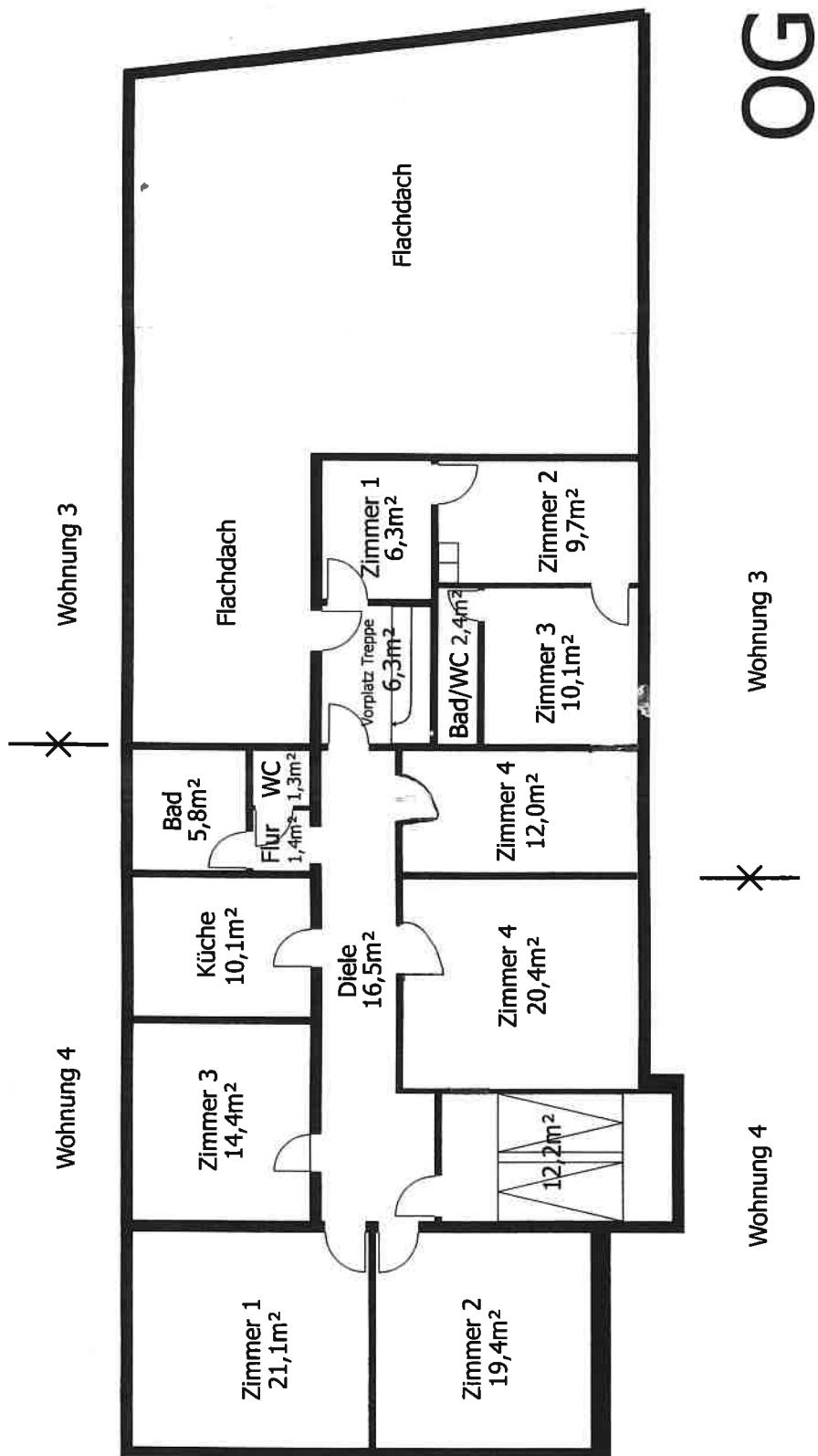
EBERHARD KRIEG  
DIPL.-ING. ARCHITEKTUR  
BESIGHEIM 25.09.2022

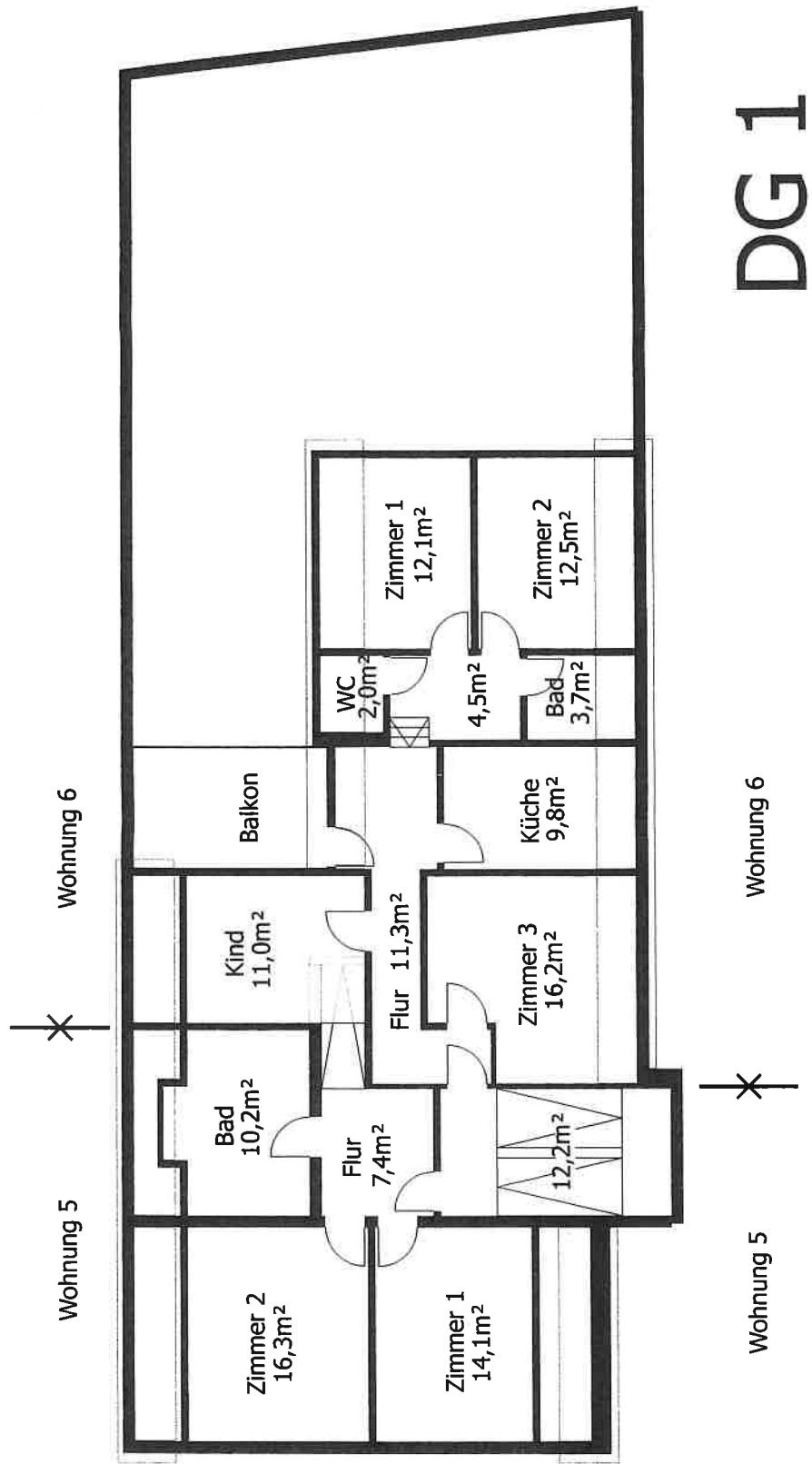


Beilage zur  
Genehmigungsurkunde  
vom 10.06.2020, 311-123.11/Sti  
Gaststätte „Kaman“,  
Bahnhoistr. 18,  
74354 Besigheim





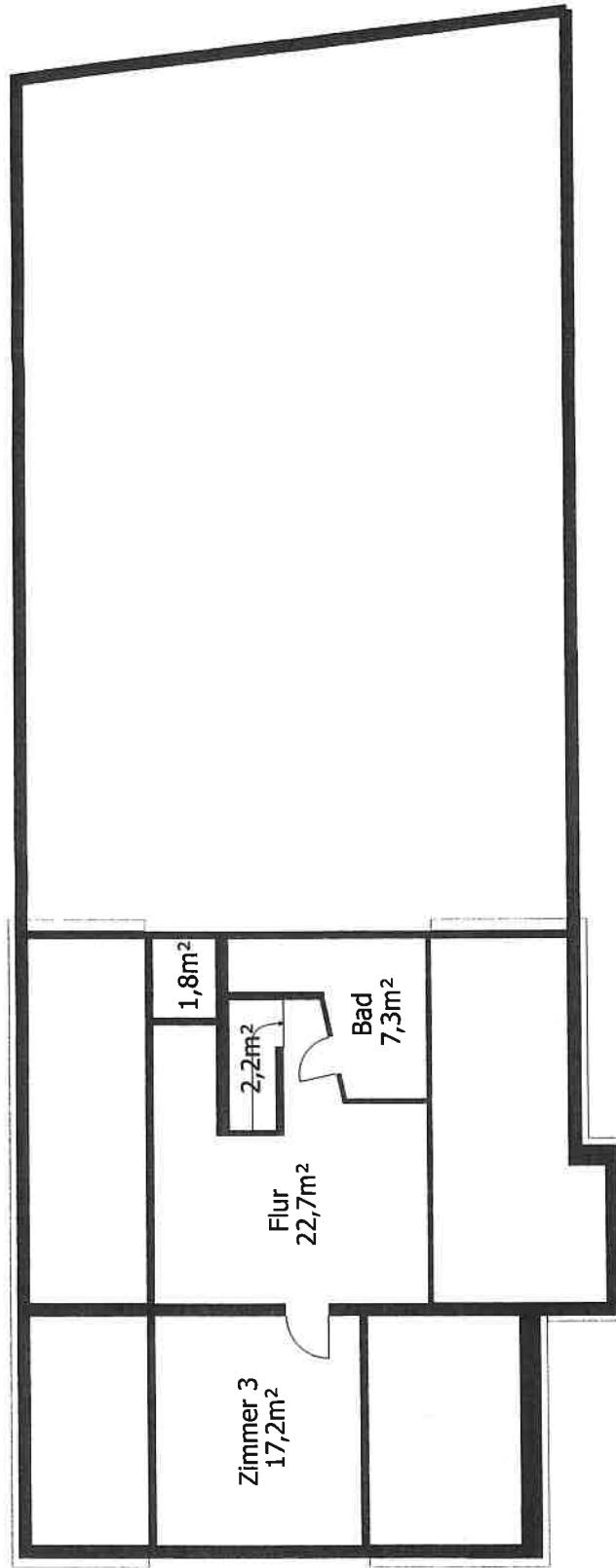


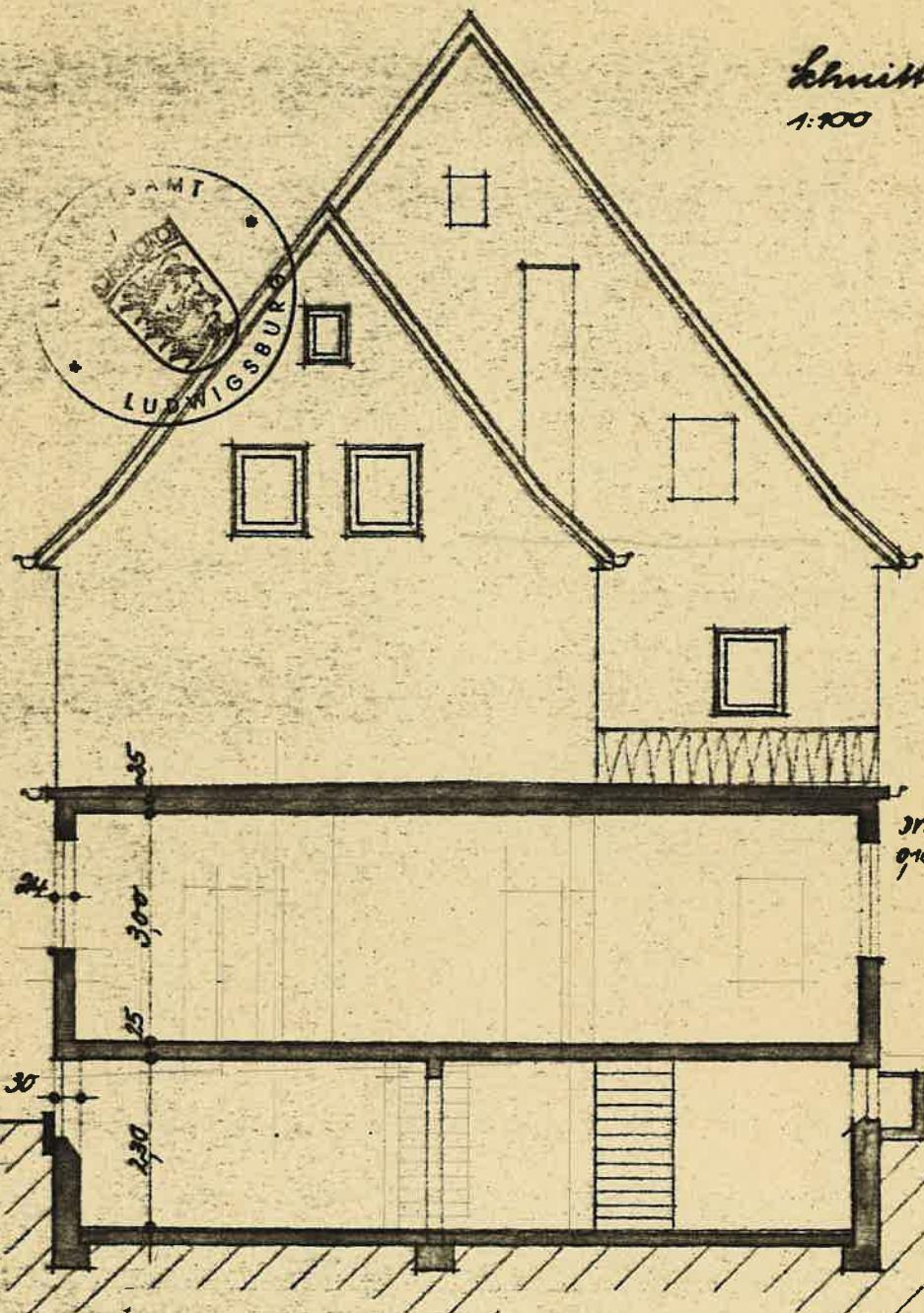


DG 1

DG 2

Wohnung 5





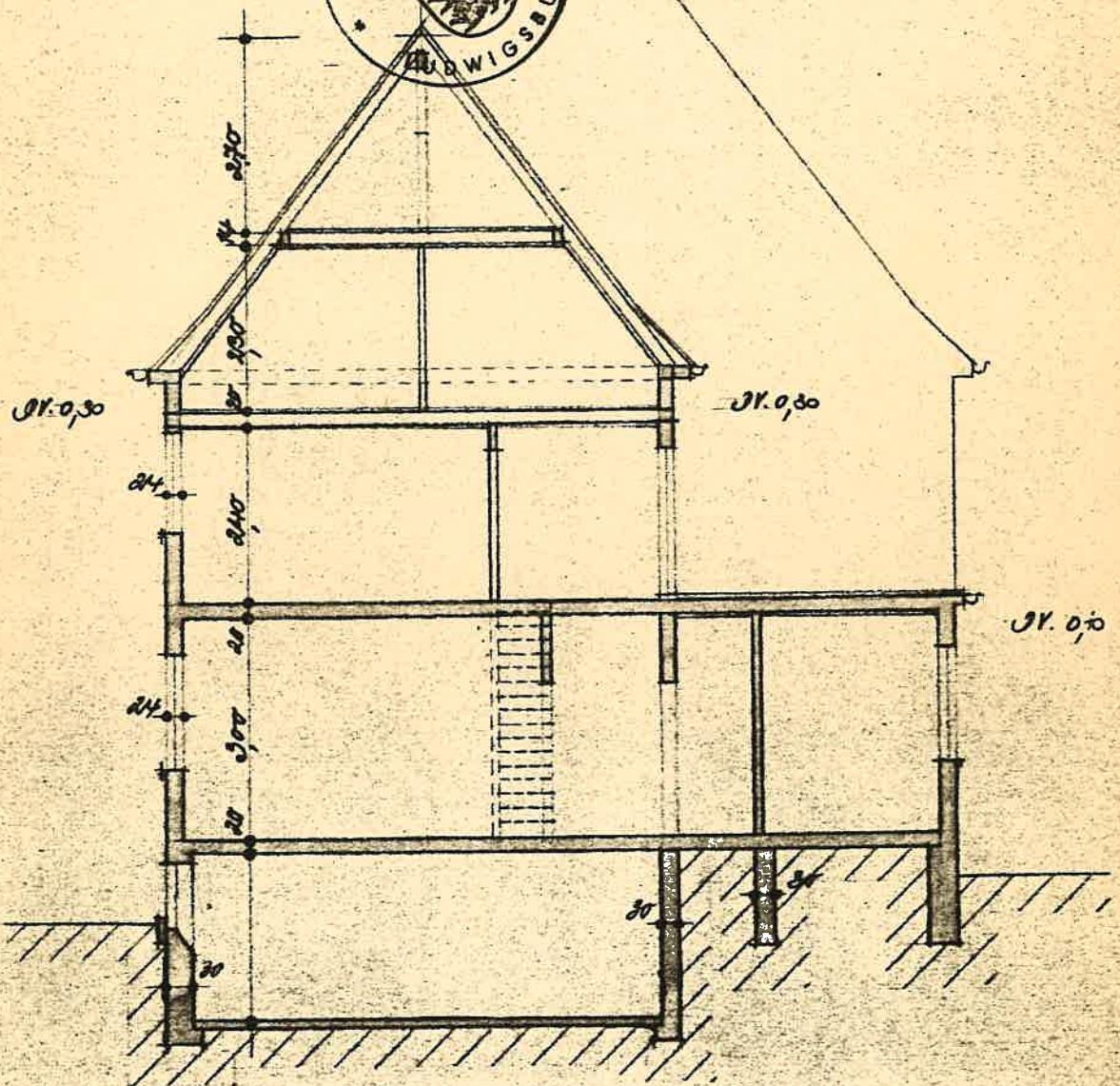
Baukosten: 40 000.- DM

Architekt:  
Besigheim, 10. II. 1959  
Bauherr:  
Bernhard WELHOT

gezeichnet:  
Besigheim, 10. II. 1959  
Arch. FR. FREREAU



Schmitt C-3  
1:100



Markante: Besigheim 10. I. 1959  
Bauherr:

Besigheim D. T. 1959

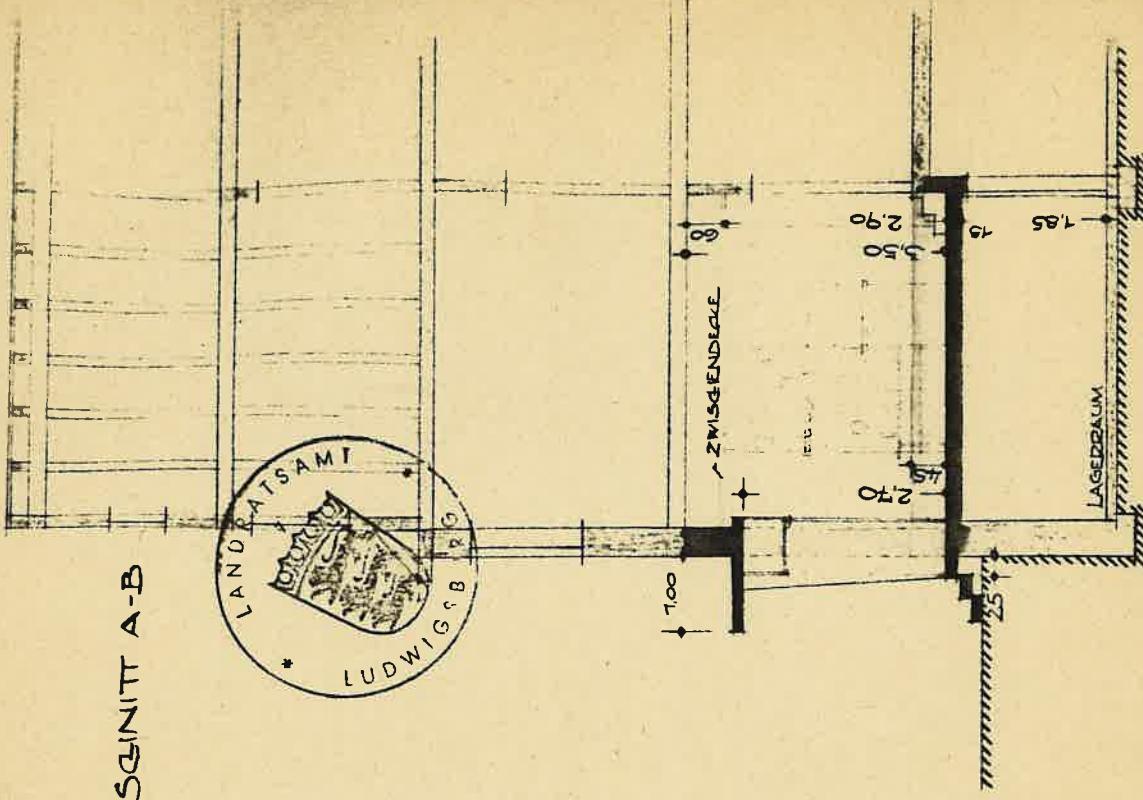
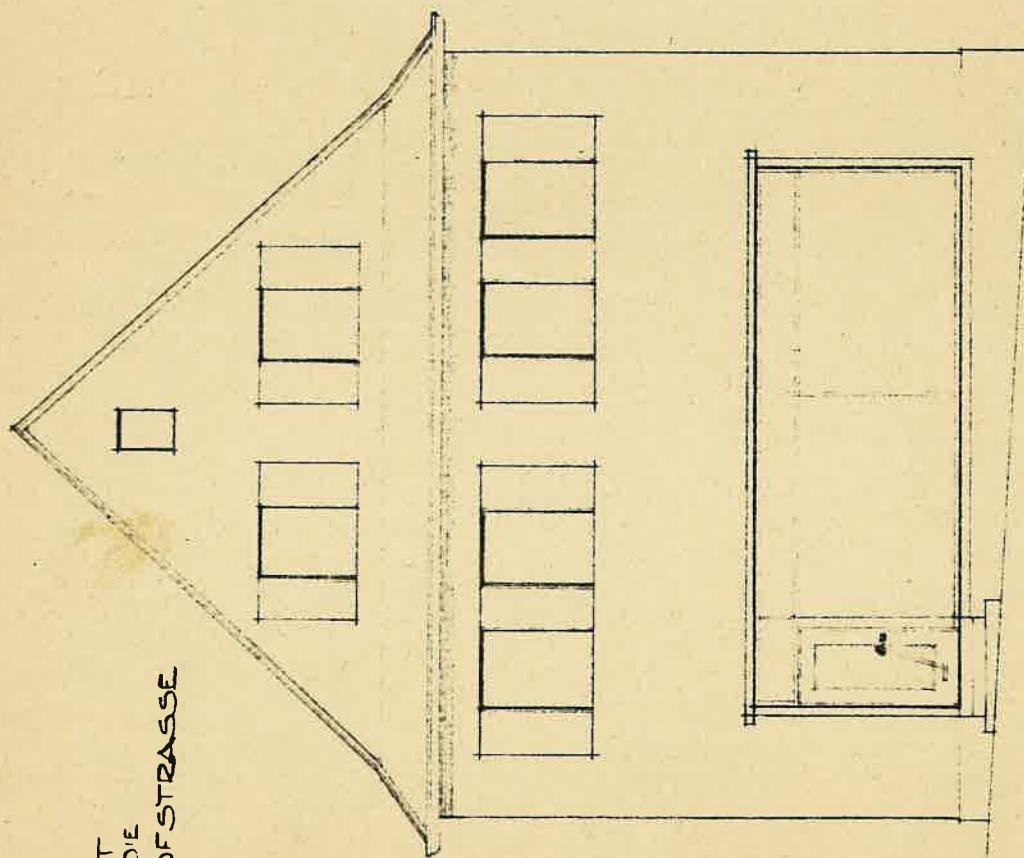
Baucharr:

Author:  
Bernhard Grätzschel

gefertigt:  
Beesigheim 10. I. 1959  
Arch. *Prageramt*

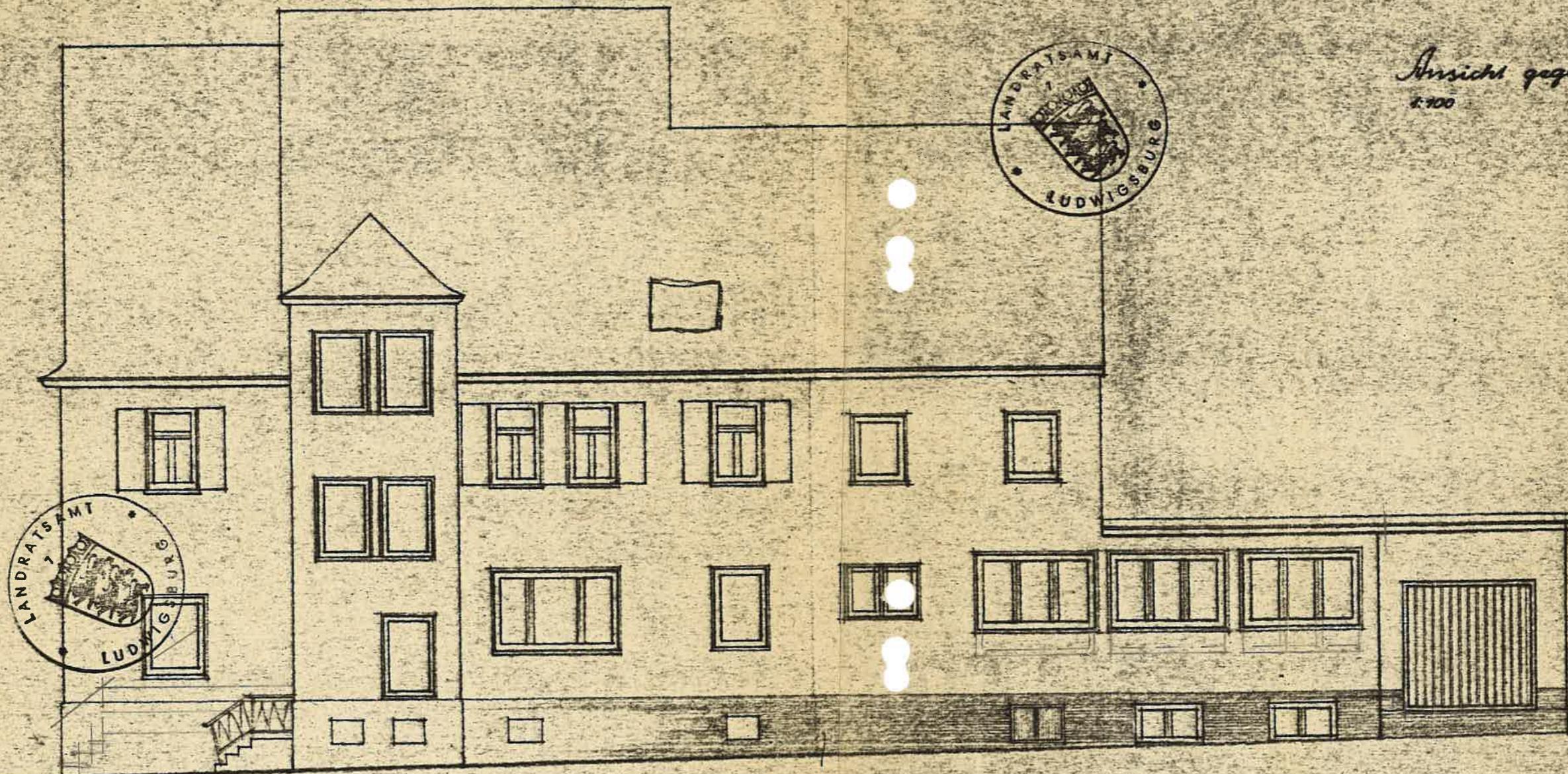
BAUK.: 19000.- DM

ANSICHT  
GEGEN DIE  
BAUNLOFSTRASSE



ANERKENNT:

WÜSTENDORF, 14.2.56  
BAUWERK: Bernhard Schmitt



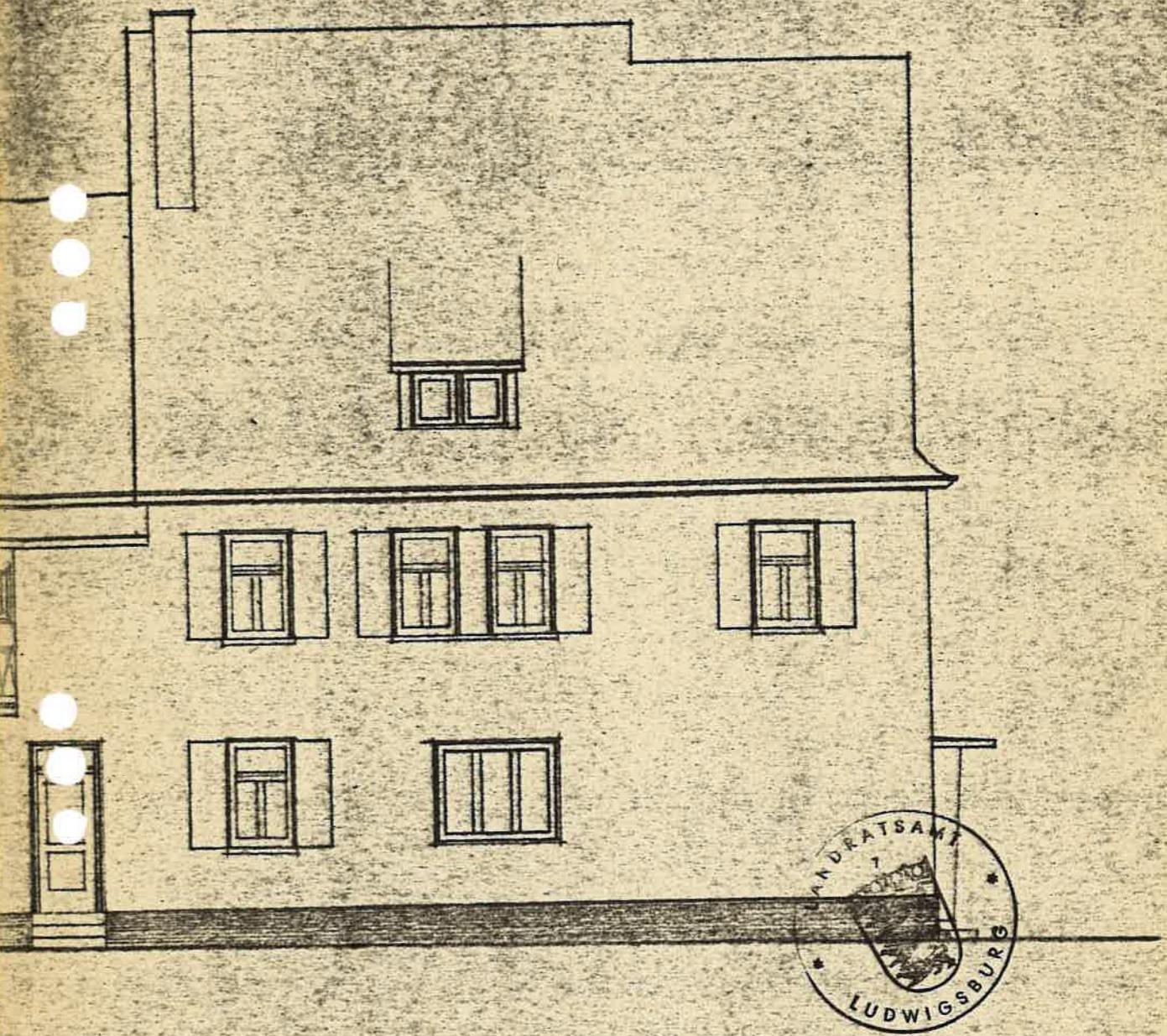
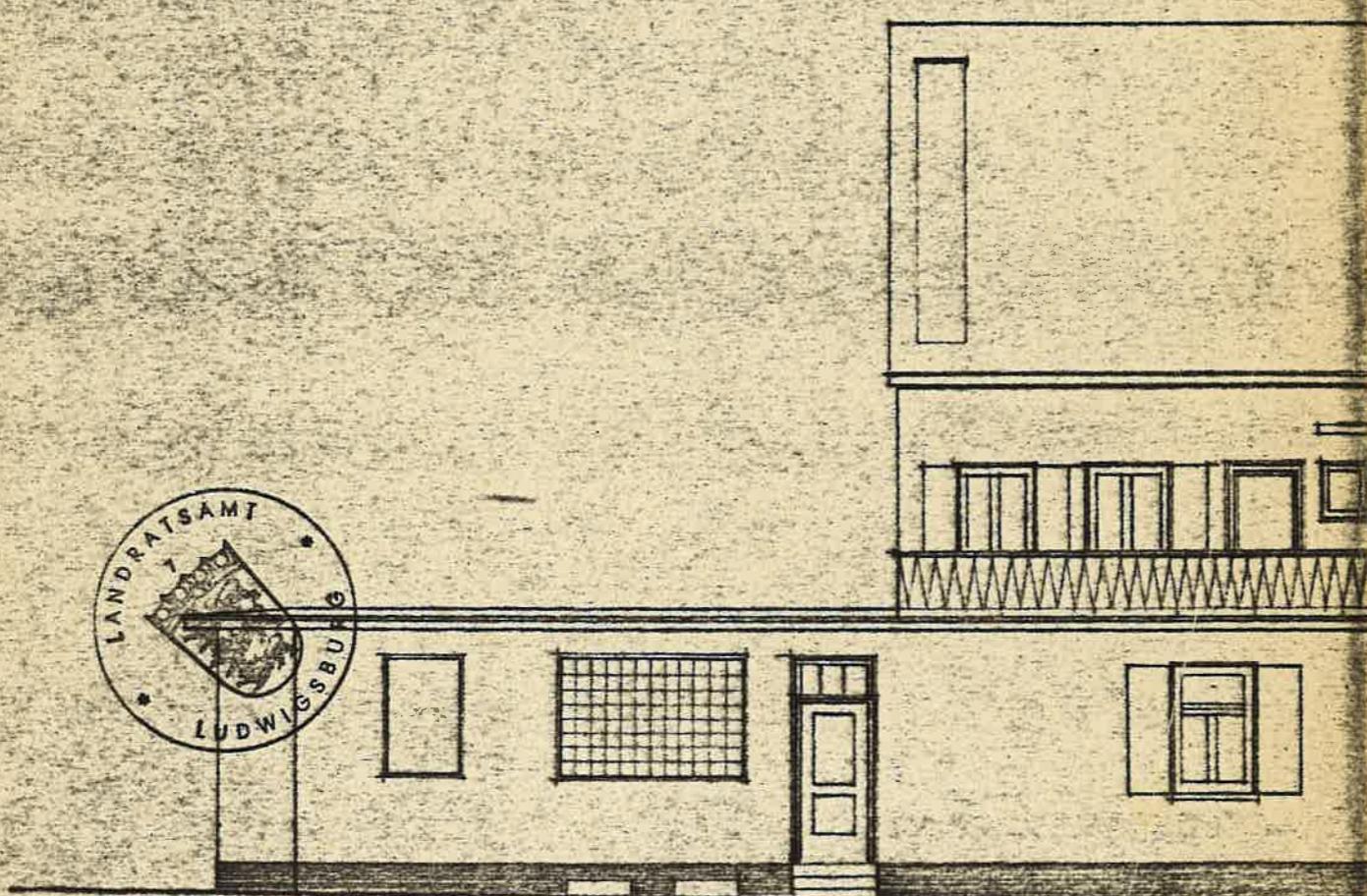
Ansicht gegen Osten  
1:100

Innenamt: Basigheim, 10. I. 1959  
Bauherr: Bernhard Grathwohl

Gefertigt: Basigheim, 10. II. 1959  
Arch. *Freymann*

Aussicht gegen Westen

1:100



Anmerkung:

Besigheim 10. II. 1959

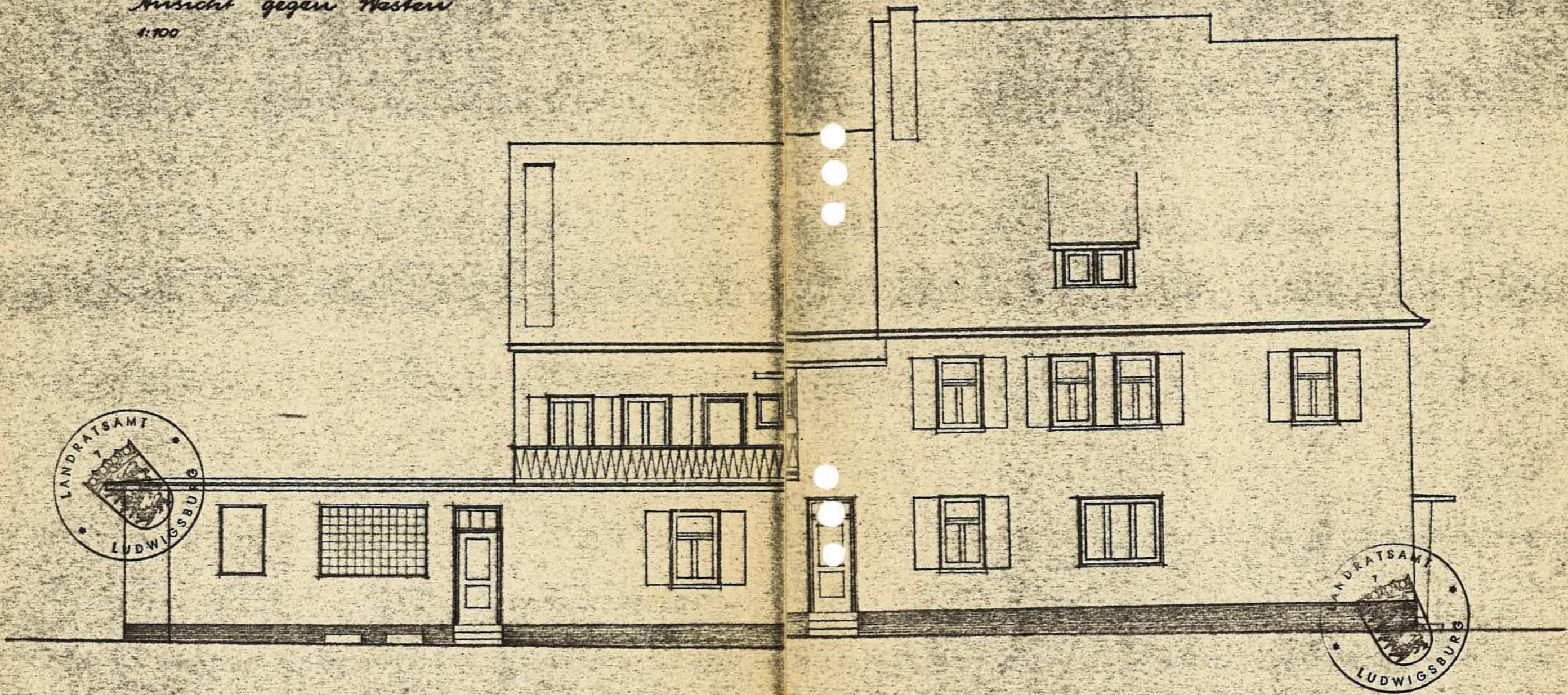
Bauherr:

Bernhard Gräffel

Gezeichnet: Besigheim 10. I. 1959

Arch. Kriegeramt

Aussicht gegen Westen  
1:100



Anmerkung:

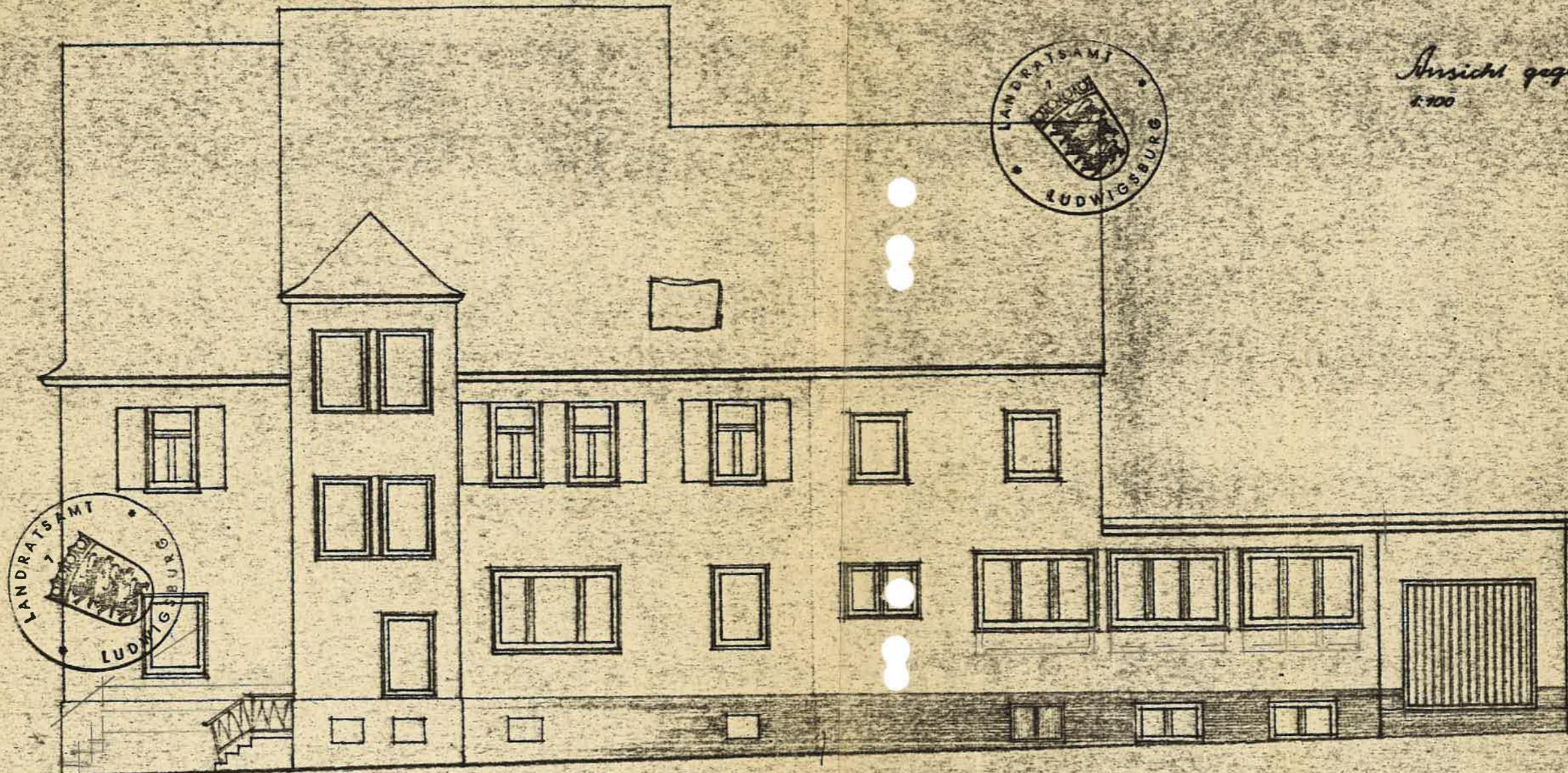
Besigheim 10. II. 1959

Bauherr:

Bernhard Gräffel

Gezeichnet: Besigheim 10. I. 1959

Arch. Krämer



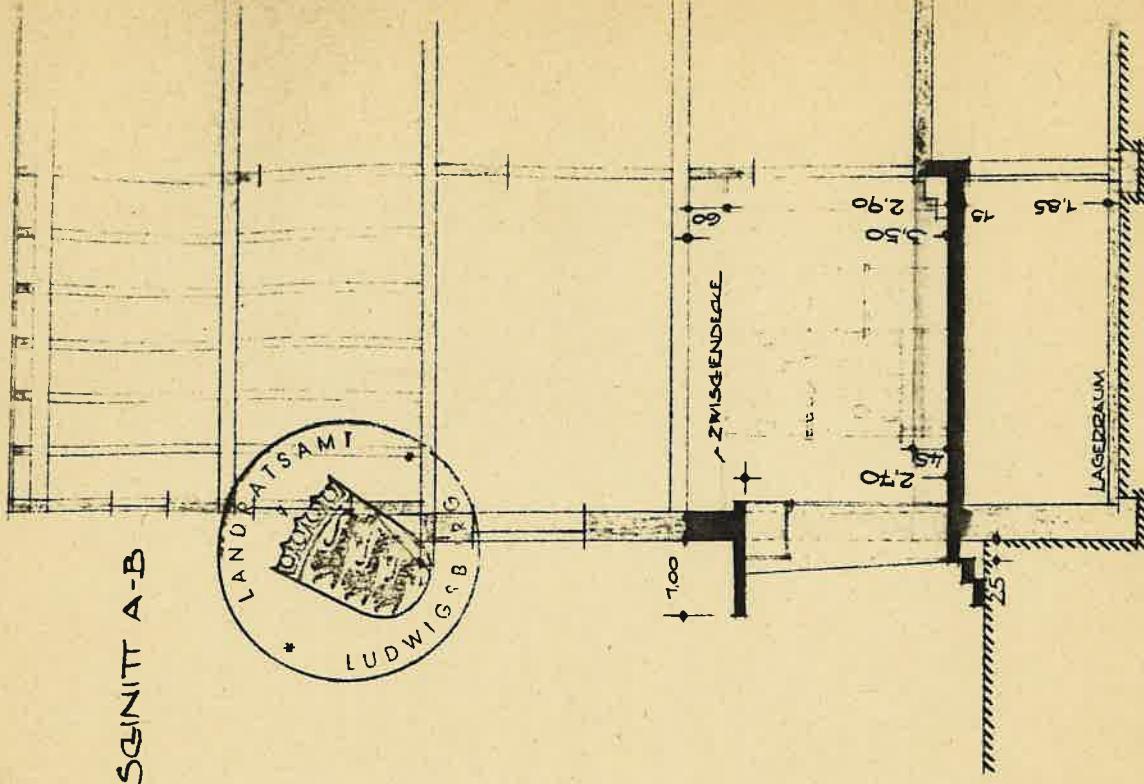
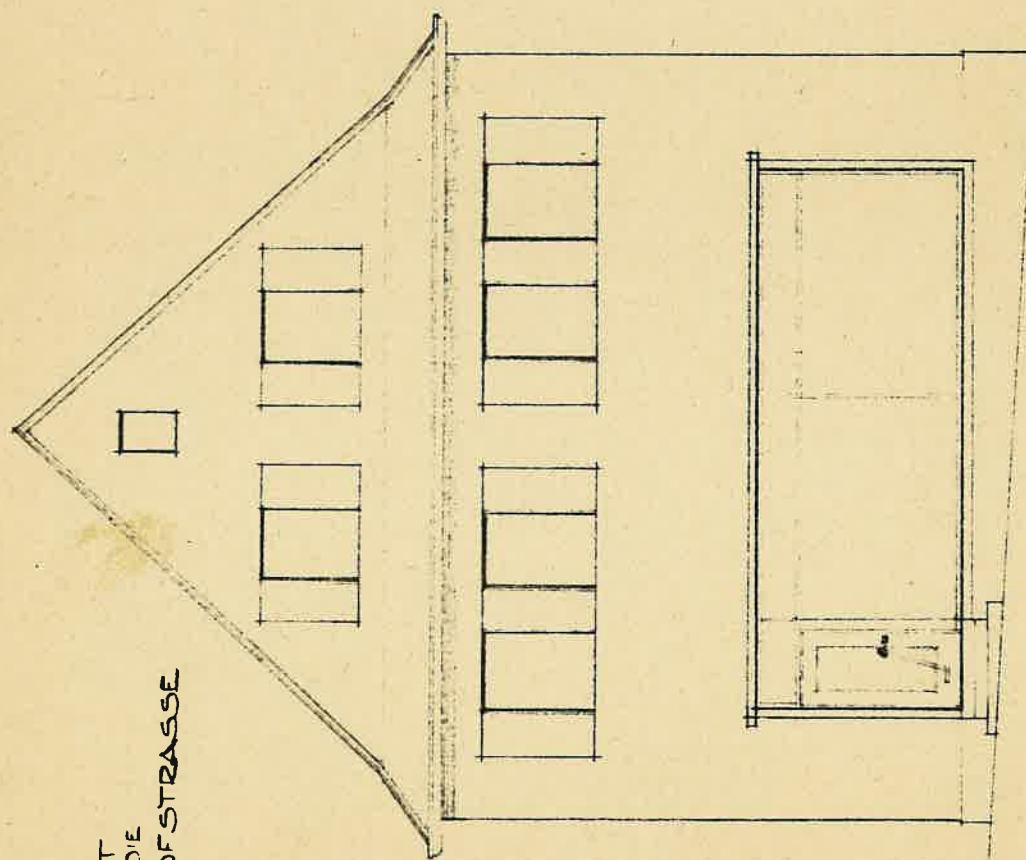
Ansicht gegen Osten  
1:100

Innenamt: Basigheim, 10. I. 1959  
Bauherr: Bernhard Grathwohl

Gefertigt: Basigheim, 10. II. 1959  
Arch. *Freymann*

BAUK.: 19000.- DM

ANSICHT  
GEGEN DIE  
BAUNLOFSTRASSE



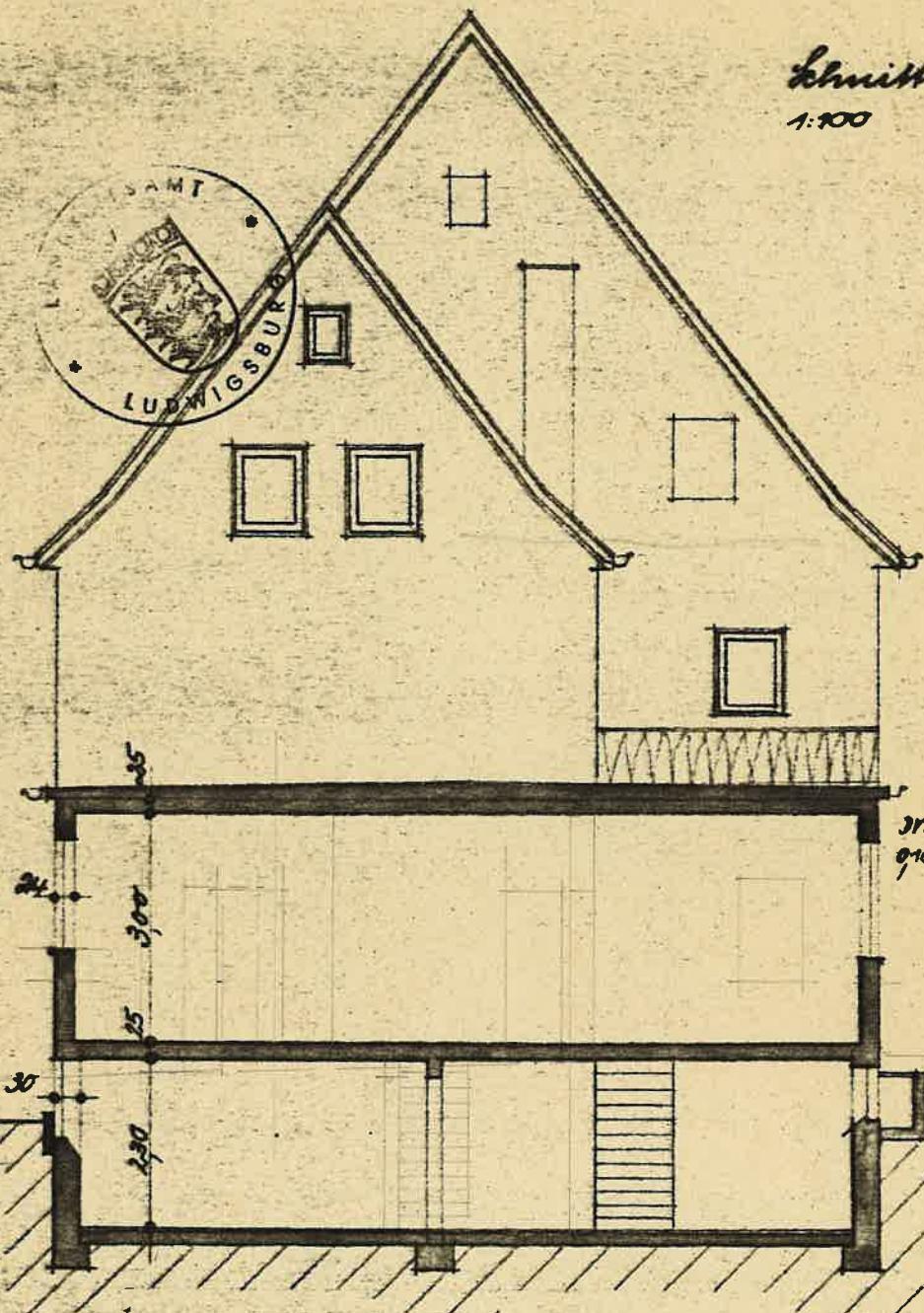
ANERKENNT:

WÜSTENDORF, 14.2.50  
BAUWERK: Bernhard Schmitz

GEFEDERT

BESIGHEIM, 14.2.50

ARCH. f



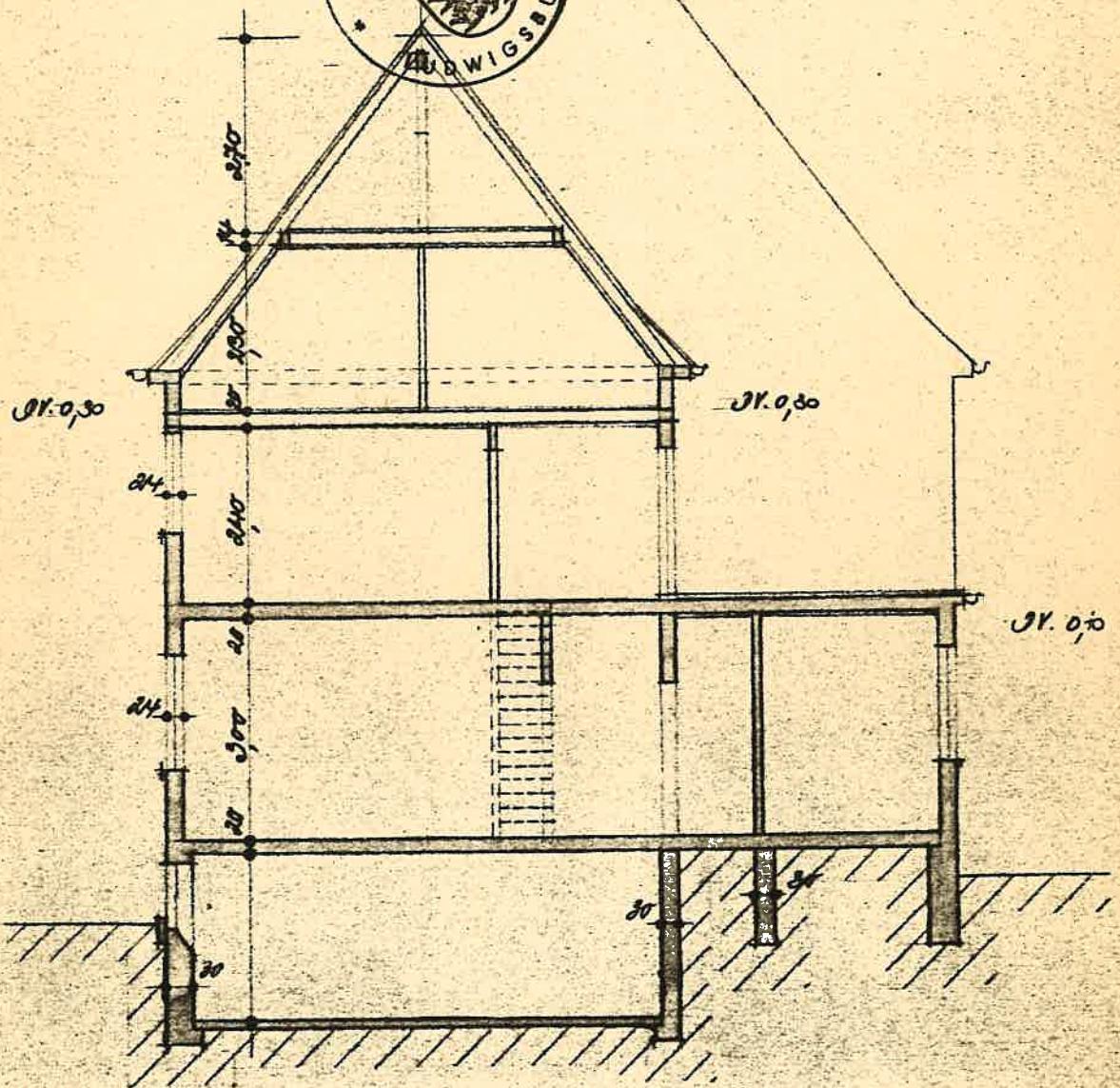
Baukosten: 40 000.- DM

Architekt:  
Besigheim, 10. II. 1959  
Bauherr:  
Bernhard WELHOT

gezeichnet:  
Besigheim, 10. II. 1959  
Arch. FR. FREREAU



Schmitt C-3  
1:100



Markante: Besichtigung 10. I. 1959  
Bauherr:

Besigheim 10. I. 1959

Baikerr:

Author: Bernhard Breckwoldt

gefertigt:  
Beesigheim 10. I. 1959  
Arch. *Prageramt*

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 18.11.2032

Registriernummer: BW-2022-004315855

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Bahnhofstraße 18 74354 Besigheim		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1959		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2010		
Anzahl der Wohnungen	7		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	813	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Öl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom		
Erneuerbare Energien	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 Klimaanlagen <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)

Jonas Fechner B. Eng  
Moovin Immobilien GmbH  
Sternstraße 121  
20357 Hamburg

MOOVIN ONLINE-ENERGIEAUSWEISE

Unterschrift des Ausstellers

J. Fechner

Ausstellungsdatum 18.11.2022

<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> Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

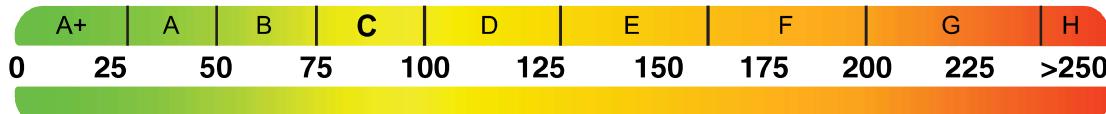
Registriernummer: BW-2022-004315855

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 28,68 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

↓  
Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
80,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



↑  
99 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>1</sub>

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

80,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

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

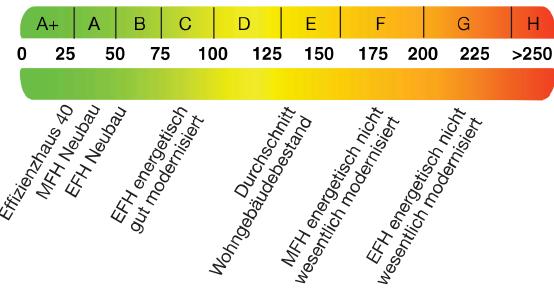
Art:	Deckungs-anteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

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

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

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

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



### 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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

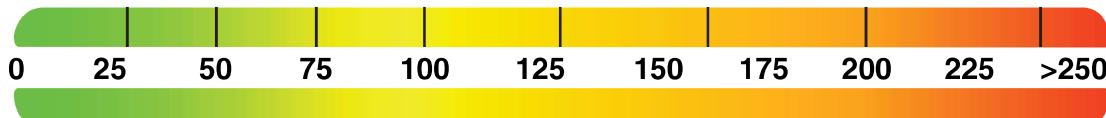
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2022-004315855

3

### Energieverbrauch

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



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

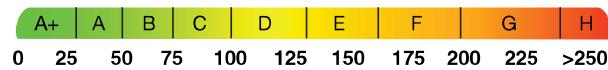
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

weitere Einträge in Anlage

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



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch  
gut modernisiert  
Wohngebäudebestand  
Durchschnitt  
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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2022-004315855

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 in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	(freiwillige Angaben) geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen  
sind erhältlich bei/unter:

<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 1. 08.08.2020

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

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

### Erneuerbare Energien - Seite 1

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

### Energiebedarf - Seite 2

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

### Primärenergiebedarf - Seite 2

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

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfangsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfangsflächen (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. Gleichermaßen 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

SV SparkassenVersicherung - 70365 Stuttgart



Herrn  
Sueleyman Zaman  
Bahnhofstr. 18  
74354 Besigheim

Es betreut Sie  
Es schreibt Ihnen

Ihr SV-Kundenservice  
Sach-Gewerbe Süd II  
Tel.: 0711 898-49841  
Fax: 0711 898-40-3064  
kundenbetreuung-sued  
@sparkassenversicherung.de

Stuttgart, im Dezember 2021

**Beitragsrechnung vom 01.01.2022 bis 01.01.2023  
Gebäude Feuer- / Elementarschadenversicherung**

- Auch zur Vorlage beim Finanzamt

**Versicherungsschein-Nr.:** 10208310680  
**Rechnungs-Nr.:** VR00160156874  
**Versicherungsort:** Bahnhofstr. 18, 74354 Besigheim

- Bitte bei jedem Schriftwechsel angeben!

Sehr geehrter Herr Zaman,

heute erhalten Sie die Beitragsrechnung zu Ihrer Versicherung.

	Objekt-Nr.	Vers. Sachen	Vers. Gefahren	Vers.- Steuer	Beitrag
Nahrungsmittelherstellung	044150367	Gebäude F, EL, SH		188,36 EUR <sup>4)</sup>	1.179,69 EUR
Nahrungsmittelherstellung	044150367	Betriebs- F, EL, SH zubehör		38,97 EUR <sup>4)</sup>	244,08 EUR
Schuppen	044150375	Gebäude F, EL, SH		1,24 EUR <sup>2)</sup>	8,83 EUR

**Gesamt-Beitrag (inkl. 228,57 EUR Versicherungsteuer) fällig zum 01.01.2022**

1.432,60 EUR

Eine Erläuterung zur Steuerberechnung und den versicherten Gefahren finden Sie auf der Rückseite.

Bitte überweisen Sie uns den Betrag termingerecht unter Angabe der Versicherungsschein-Nr. - eine Überweisung haben wir für Sie vorbereitet. Am einfachsten ist jedoch eine Einzugsermächtigung für Sie.

Die Beiträge können sich gegenüber dem Vorjahr verändert haben, insbesondere durch die Anpassung Ihres Versicherungsschutzes an die Preisentwicklung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte den Hinweisen auf der Rückseite.

\*D153R02\_P\_72822820#WPP000000174016024#BATCHPRODUKTION\*

SV SparkassenVersicherung  
Gebäudeversicherung AG  
Löwentorstraße 65  
70376 Stuttgart  
Telefon 0711 898-100  
Telefax 0711 898-109  
E-Mail: service@  
sparkassenversicherung.de  
www.sparkassenversicherung.de

Sitz Stuttgart, Deutschland  
Registergericht Stuttgart  
HRB 16264  
Vorsitzender des Aufsichtsrats:  
Gerhard Grandke  
Geschäftsführender Präsident des  
Sparkassen- und Giroverbands  
Hessen-Thüringen

Vorstand:  
Dr. Andreas Jahn, Vorsitzender  
Ralph Eisenhauer  
Dr. Stefan Korbach  
Roland Oppermann  
Markus Reinhard  
Dr. Thorsten Wittmann

Bankverbindung:  
Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale  
IBAN: DE97 5005 0000 0003 2000 29  
BIC: HELADEFFXXX  
Gläubiger-ID: DE93 002 00000021090  
USt-ID-Nr.: DE 811 687 678  
Versicherungsbeiträge sind umsatzsteuerfrei  
VersSt-Nr.: 801/V90801006266

Abteilung I.

Stadt - Gemeinde Besigheim

Kreis Ludwigsburg

# Baulastenblatt Nr. 120

für das

Grundstück Parzelle Nr. 631

Bahnhof ..... Straße Nr. 18

Bernhard Grathwol, Bäckermeister  
Besigheim

Fortlaufende Nr.	Inhalt der Verpflichtung (§ 94 Abs. 2 und § 95 Abs. 4 der Vollz.-Verf. zur B.-O.) Eintragungen und Vermerkungen
1	<p><u>Vermerkung auf Grund Anordnung des Landratsamts in Ludwigsburg vom 28.2.1962</u></p> <p>Der Bäckermeister Bernhard Grathwol hat am 6.5.1959 die Genehmigung zur Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Parz.Nr. 631 an der Bahnhofstr. 18 in Besigheim erhalten. Heute wurde ihm die Nachgenehmigung zur veränderten Bauausführung erteilt.</p> <p>Die Befreiung von den entgegenstehenden Vorschriften des Art. 48 Abs.1 BO, die Zulassung der Fensteröffnung an der Westseite des Konditoreiraumes, die weniger als 3 m von der Eigentumsgrenze entfernt ist, sowie die Zulassung des Konditoreiraumes selbst, sind stets widerruflich.</p> <p>Besigheim, den 12.7.1962 Baulastenbuchführer: <i>lsw</i></p>

Anderungen	Löschen	Aktennachweis
		<u>1 624</u> Index erg.

# **Mieteinnahmenaufstellung, Bahnhofstraße 18 in 74354 Besigheim**

## **Gewerbe 2000 kalt 2500 warm**

1 Zimmer 400 kalt 550 warm

3 Zimmer Einliegerwohnung 750 kalt 900 warm

3 Zimmer 800 kalt 1000 warm

## **Erste stock**

5 Zimmer 1100 kalt 1350 warm

2 Zimmer 500 kalt 650 warm

## **2 stock**

4 Zimmer Maisonette-Whg. 800 kalt 1000 warm

4,5 Zimmer 1000 kalt 1350 warm

**Mieteinnahmen gesamt 7.350 € monatlich kalt.**