

DIPLOM-SACHVERSTÄNDIGE
ASTRID H. SPRENGER-HENTSCHEL

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

Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

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

Wallstraße 2
69123 Heidelberg

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

Datum: 10.08.2024
Zeichen: 12-24

Az.: 2 K 145/22

Verkehrswertermittlung

(Marktwert)

gemäß § 194 BauGB

Versteigerungsobjekt:

*Einfamilien-Wohngebäude, Town & Country Fertighaus, „Lichthaus 21“,
KfW-Effizienzhaus 70, Baujahr 2013
Erd- und voll ausgebautes Dachgeschoss, Dachspitz, nicht unterkellert, Carport
Erdgeschoss bestehend aus Flur, Hauswirtschaftsraum, WC, Küche und Wohn-
zimmer, Wohnfläche gemäß Bauakten 66,34 m²
Dachgeschoss bestehend aus Diele, Bad und drei Wohnräumen, Wohnfläche ge-
mäß Bauakten 57,26 m²; Gesamtwohnfläche 123,60 m²*

in

*Im Kruppenacker 5
74934 Reichartshausen*

Ansicht von Südwesten



Westseite mit Hauseingang und Carport



Verkehrswert: € 340.000,--

Inhaltsverzeichnis:

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

6. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen	Seite 14
6.1. Vorbemerkung	Seite 14
6.2. Mängel, Schäden und Instandsetzungen	Seite 14
7. Wertermittlung	Seite 15
7.1. Einleitung	Seite 15
7.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 15
7.3. Bodenwertermittlung	Seite 16
7.4. Sachwertermittlung	Seite 17
7.5. Anpassung an den Grundstücksmarkt	Seite 21
7.6. Ertragswertermittlung	Seite 21
8. Zusammenfassung	Seite 23
9. Anlagen	Seite 24
10. Fotodokumentation	Seite 25

1. Wertermittlungsgrundlagen

1.1. Verwendete Unterlagen:

- *Grundbuch von Reichartshausen Blatt 1233, Grundbuchauszug vom 25.11.2022*
- *Auszug aus dem Grundstückskaufvertrag, Notarin Bianca Eismann, Neckarsteinach von 2013*
- *Bauakten der Gemeinde Reichartshausen*
- *Auszug aus dem Bebauungsplan, örtliche Bauvorschriften*
- *Lageplan vom 06.06.2013*
- *Wohnflächenberechnung, Berechnung des Umbauten Raums und Pkw-Stellplatzberechnung vom 05.06.2013*
- *Baubeschreibung aus dem Bauantrag vom 05.06.2013*
- *Grundrisse Erd- und Dachgeschoss, Schnitt und Ansichten*
- *Freiflächenplan und Abstandsflächenplan vom 05.06.2013*
- *Bauwerkvertrag mit Fa. Town & Country vom 15.03.2013*
- *Ausstattung und Sonderausstattung Wohngebäude und Garage*
- *Auszug aus einem Energie-Ausweis, Gültigkeit bis 2017*
- *Geoportal Baden-Württemberg*
- *BORIS-BW, Bodenrichtwerte für Baden-Württemberg*
- *Internetseite Gutachterausschuss östlicher Rhein-Neckar-Kreis bei der Stadt Sinsheim*
- *Trendmeldung GAA bei der Stadt Sinsheim, Immobilien 2. Hj. 2022 und 1. Hj. 2023*
- *einschlägige Immobilienportale, z.B. ImmoScout, Immonet etc.*
- *Internetseite der Gemeinde Reichartshausen*
- *Erhebungen im Ortstermin*
- *Ortsplan der Gemeinde Reichartshausen*

1.2. gesetzliche Grundlagen (u.a.):

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

1.3. Literatur (auszugsweise):

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

2. Vorbemerkung

2.1. Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürstenanlage 15
69115 Heidelberg

Beschluss vom 16. Januar 2024

Az.: 2 K 145/22

2.2. Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Reichartshausen Blatt 1233

Flurstück 10592	Gebäude- und Freifläche Im Kruppenacker	435 m ²
-----------------	--	--------------------

2.3. Ortstermin:

Am 19.02.2024 wurden die Verfahrensbevollmächtigten der beiden Miteigentümer angeschrieben und ein Besichtigungstermin auf den 20. März 2024 anberaumt.

Der Termin wurde auf Bitten der Vertreterin der Antragsgegnerin verlegt auf **Mittwoch, den 10. April 2024**. Eine Reaktion von Seiten des Antragsgegners und seiner Bevollmächtigten erfolgte nicht. Es war bereits in der Einladung darauf hingewiesen worden, dass für den Fall des Nichterscheinens bzw. fehlender Kontaktaufnahme das Einverständnis unterstellt wird, dass die Besichtigung auch ohne Anwesenheit des Antragstellers und seiner Bevollmächtigung erfolgen kann.

Am Ortstermin haben die Antragsgegnerin, deren Verfahrensbevollmächtigte sowie die Unterzeichnerin teilgenommen. Es bestand Zugangsmöglichkeit zu allen Teilen des Gebäudes sowie der Außenanlagen.

2.4. Stichtage:

2.4.1. Wertermittlungsstichtag 10. April 2024

2.4.2. Qualitätsstichtag 10. April 2024

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuchstand:

*Amtsgericht Tauberbischofsheim
Gemeinde Reichartshausen*

Grundbuch von Reichartshausen Blatt 1233

Bestandsverzeichnis

laufende Nr. 1

<i>Flurstück 10592</i>	<i>Im Krummenacker 5 Gebäude- und Freifläche</i>	<i>4 a 35 m²</i>
------------------------	--	-----------------------------

Bestand und Zuschreibungen

Aus Blatt 1147 BV-Nr. 1 übertragen am 28.08.2013.

Abteilung II:

laufende Nr.

Die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

*Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 15.11.2022 (2 K 145/22).
Eingetragen am 25.11.2022*

3.2. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:

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

3.3. Sonstiges:

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

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

4. Grundstücksbeschreibung

Das unregelmäßig geschnittene Grundstück liegt in der Gemeinde Reichartshausen in leichter Hanglage, nach Süden abfallend. Das Grundstück liegt nördlich des Ortskerns in ruhiger Wohnlage in einem Neubaugebiet (ab ca. 2008).

Für den Bereich des Wertermittlungsobjekts existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, „Im Trieb-Krummenacker“, aus dem Jahr 2007 mit Änderungen aus dem Jahr 2010, mit folgenden Festsetzungen:

<i>WA</i>	<i>Allgemeines Wohngebiet</i>
<i>o</i>	<i>offene Bauweise</i>
<i>E</i>	<i>nur Einzelhäuser zulässig</i>
<i>P, SD, WD, KWD</i>	<i>Dachformen Pultdach, Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach</i>
<i>TH max. 4,50 m</i>	<i>Traufhöhe maximal 4,50 m</i>

Hinsichtlich der Traufhöhe wurde im Rahmen des Baugesuchs seine Befreiung bezüglich der Traufhöhe erteilt. Diese wurde für den Bereich des Zwerchgiebels für eine Überschreitung von 1,40 m erteilt.

In der unmittelbaren Umgebung ausschließlich Wohnbebauung. Zum Zeitpunkt der Besichtigung konnten keine störenden Emissionen festgestellt werden.

<i>Einwohner:</i>	<i>ca. 2.100 Quelle: Internetseite der Gemeinde Reichartshausen</i>
<i>Entfernungen:</i>	<i>Sinsheim ca. 15 km, Mosbach über Aglasterhausen ca. 16 km Heidelberg Stadtmitte ca. 23 km</i>
<i>Nahversorgung:</i>	<i>nächstgelegene größere Einkaufsmöglichkeit in Aglasterhausen, Discounter und Supermarkt zweimal kleiner Wochenmarkt am Rathausplatz 24/7 - Markt, tegut teo im Ort</i>
<i>Schulen:</i>	<i>Grundschule am Ort, alle weiterführenden Schulen in Waibstadt, Neckarbischofsheim und Eschelbronn Schulbusverbindungen</i>
<i>Kindergarten:</i>	<i>am Ort vorhanden</i>
<i>Sonstiges:</i>	<i>Freizeitmöglichkeiten durch Schwimmbad sowie Sportvereine vor Ort</i>

Verkehrsanbindungen:

Autobahnanschluss:	<i>BAB 6, Mannheim-Heilbronn Anschlussstelle Sinsheim, über die B 292 ca. 16 km</i>
	<i>BAB 5, Karlsruhe-Frankfurt Heidelberger Kreuz ca. 27 km</i>
ÖPNV:	<i>Busverbindungen nach Sinsheim sowie nach Heidelberg über Neckargemünd am Wochenende Ruftaxi-Verbindungen nächstgelegener Bahnhof mit überregionalen Verkehrsverbindungen in Heidelberg, ca. 25 km</i>

5. Gebäudebeschreibung und Ausstattung**5.1. Bauweise**

*Einfamilien-Wohngebäude, Erdgeschoss und voll ausgebautes Dachgeschoss, nutzbarer Dachspitz, nicht unterkellert, Baujahr 2014
Fertighaus Town & Country.*

Die nachfolgende Beschreibung beruht im Wesentlichen auf den Angaben im zwischen den Eigentümern und dem Hersteller geschlossenen Werkvertrag. Für nicht sichtbare Bauteile kann keine Haftung übernommen werden.

Tragkonstruktion:	<i>Porenbeton Plansteine 30 cm, F 90 A</i>
Außenwände:	<i>Porenbeton Plansteine 30 cm, F 90 A</i>
Trennwände:	<i>Porenbeton Plansteine, 11,5 - 17,5 cm</i>
Dach:	<i>Satteldach, Dachneigung 45°, große Gaube Ziegeldeckung im ausgebauten Bereich des Dachgeschosses Mineralwolle-Dämmung zwischen Sparren und Kehlbalken 24 cm</i>
Fenster:	<i>Kunststoff weiß, Isolierverglasung bodentiefe Fenster im Dachgeschoss mit Geländer aus verzinktem Stahl</i>
Rollläden:	<i>Kunststoff</i>
Fensterbänke:	<i>außen: Aluminium innen: Werzalith</i>

<i>Hauseingangstür:</i>	<i>Kunststoff mit Isolierverglasung</i>
<i>Heizung:</i>	<i>Umluft-Wärmepumpe nach Angaben der Bewohnerin derzeit defekt; Fehler- ursache konnte bisher nicht festgestellt werden Warmwasser-Aufbereitung über Solarzelle Fußbodenheizung in allen Räumen</i>
<i>Treppe:</i>	<i>Aufgangstreppe zum Dachgeschoss gewendelte Treppe, Stahlkonstruktion mit Holztrittstufen, keine Setzstufen Einschubtreppe zum Dachspitz</i>
<i>Kamin:</i>	<i>einzügiger Luft-Abgas-Schornstein mit externer Verbrennungsluftzufuhr für feste Brennstoffe</i>

5.2. Raumaufteilung

<u><i>Erdgeschoss:</i></u>	<i>Windfang, Gäste-WC, Wohn- und Essbereich mit offener Küche, Hauswirtschaftsraum mit Heizung, Warmwasser und Waschmaschinen-Anschluss, Aufgangstreppe zum</i>
<u><i>Dachgeschoss:</i></u>	<i>zwei Kinderzimmer, Schlafzimmer, Bad, Vorplatz im Bereich des Vorplatzes Zugang zum Dachspitz über eine Einschubtreppe</i>
<u><i>Dachspitz:</i></u>	<i>nicht ausgebaut, Nutzung als Speicher</i>

5.3. Ausstattung:

<u><i>Böden:</i></u>	<i>im Erdgeschoss Fliesen im Dachgeschoss Fliesen im Bad, sonst Laminat</i>
<u><i>Wände:</i></u>	<i>vorwiegend Raufaser tapeziert und gestrichen teilweise verputzt und gestrichen im Dachgeschoss Gipskartonplatten mit Wärmedäm- mung in den Dachschrägen im Bad im DG Fliesen bis zu den Dachschrägen im Gäste-WC Fliesenspiegel am Handwaschbecken, sonst verputzt und gestrichen.</i>
<u><i>Decken:</i></u>	<i>im Erdgeschoss Raufaser tapeziert und gestrichen im Dachgeschoss</i>

<u>Türen:</u>	<i>Röhrenspantüren weiß, weiße Zargen</i>
<u>Sanitärausstattung:</u>	
<u>Gäste-WC:</u>	<i>im Erdgeschoss, zugänglich vom Windfang wandhängendes WC mit eingemauertem Spülkasten Handwaschbecken mit Fliesenspiegel</i>
<u>Bad:</u>	<i>Doppelwaschtisch, Handtuchhalter-Heizkörper Badewanne mit Duscharmatur, separate ebenerdige Dusche mit Glaskabine, wandhängendes WC mit ein- gemauertem Spülkasten</i>
<u>Küche:</u>	<i>Küchenzeile an der Wand nach Westen, Anrichte mit Unterschränken als Raumteiler zum Wohnzimmer</i>

5.4. Außenanlagen:

An der Südseite des Gebäudes, zugänglich vom Wohnzimmer, befindet sich eine große Terrasse, Betonsteine. Stützmauern zum Garten (leichte Hanglage). Der Garten ist über eine Treppenanlage zu erreichen.

Einfriedigung des Grundstücks durch Metallgitterzaun mit Granit-Palisaden zum öffentlichen Straßenraum an der Westseite; zum angrenzenden Nachbarn Maschendrahtzaun zwischen Rohrpfeuern.

An der Nordseite des Gebäudes ist die Gestaltung des Grundstücks noch nicht abgeschlossen.

5.5. Carport

Im Bereich, für den die Erstellung der Garage geplant war, befindet sich ein Carport für einen Pkw. Es handelt sich um Holzkonstruktion auf Granitständern. Das Dach ist aus Wellblech; Außenverkleidung mit Schindeln.

Es besteht die Möglichkeit, ein weiteres Fahrzeug auf dem Grundstück abzustellen. Die geplante Garage ist bisher nicht zur Ausführung gekommen. Nach Angaben der Miteigentümerin ist dies aufgrund eines Planungsfehlers auf dem Grundstück auch nicht mehr möglich.

6. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen

6.1. Vorbemerkung:

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

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

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

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

6.2. Mängel, Schäden und Instandsetzungen

In den Wohnräumen sind Schönheitsreparaturen erforderlich.

Eine Türzarge ist im Bereich des Schließblechs beschädigt.

Der Kamin im Wohnzimmer ist nach Angaben der Miteigentümerin derzeit nicht nutzbar. Es fehlen die erforderlichen Dichtungen für einen gefahrlosen Betrieb.

Ebenso war zum Zeitpunkt der Besichtigung (Wertermittlungstichtag) die Umluft-Wärmepumpe defekt.

Im Flur sind deutliche Spuren eines (behobenen) Wasserschadens in der Wand (Putz) sichtbar.

Die Außenverkleidung des Carports im Bereich des Dachs ist teilweise schadhaft. Die Schindeln lösen sich ab.

Die Außenanlagen an der Nordseite des Grundstücks sind nicht fertig gestellt.

Weitere offensichtliche Mängel konnten im Rahmen des Ortstermins an den sichtbaren und zugänglichen Bauteilen nicht festgestellt werden.

7. Wertermittlung

7.1. Einleitung:

Der Verkehrswert wird wie folgt definiert:

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

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

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

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

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

7.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

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

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

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

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

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

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

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

7.3. Bodenwertermittlung

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

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

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

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

Typbeschreibung aus den NHK 2010, Anlage 4 ImmoWertV

Gebäudetyp 1.21

*Einfamilien-Wohngebäude freistehend
Erdgeschoss und voll ausgebautes Dachgeschoss
nicht unterkellert*

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

Gebäudetyp 1.21

Standardstufe	1	2	3	4	5
Freistehendes Einfamilienhaus	790	875	1.005	1.215	1.515

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

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

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

Ausgegangen wird von den Beschreibungen im Werkvertrag sowie den Erhebungen im Ortstermin.

Für das Wertermittlungsobjekt ergibt dies folgende Ansätze:

Standard-merkmal	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Wägungs-anteil in %	Zwischen-Ergebnis €
Außenwände			1			23	231
Dach			1			15	151
Fenster und Außentüren			1			11	111
Innenwände und -türen			1			11	111
Decken und Treppen			1			11	111
Fußböden			1			5	50
Sanitär-ausstattung			1			9	90
Heizung				1		9	109
Sonstige Technische Ausstattung			1			6	60
Kostenkennwert je m ² BGF			1.005	1.215			1.024

Der Kostenkennwert für das Basisjahr 2010 beträgt 1.024,-- €/m² BGF.

Es ist eine Anpassung für den vorhandenen Spitzboden erforderlich, da dieser nicht in den Kostenkennwerten der NHK beinhaltet ist. Unter Berücksichtigung der Dachneigung von 45° sowie der Giebelbreite von rund 9,90 m ist ein Korrekturfaktor von 5 % anzusetzen. Dies ergibt:

Kostenkennwert je m ² BGF	€	1.024,--
Korrekturfaktor Spitzboden 5 %	€	<u>51,--</u>
korrigierter Kostenkennwert	€	1.075,--

Zu berücksichtigen ist, dass sich dieser Kostenkennwert auf das Basisjahr 2010 bezieht, der Stichtag für die Wertermittlung aber der 14. April 2024 ist. Dementsprechend ist der Kostenkennwert an die Baupreisentwicklung anzupassen:

Baupreisindex 1. Quartal 2024	
Basis Index 2010 = 100	181,2

NHK zum Wertermittlungsstichtag:

$$1.075 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \quad \times \quad 181,2 \quad : \quad 100 \quad = \quad 1.948,-- \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Herstellungswert Wohngebäude zum Stichtag, ohne Berücksichtigung besonderer Bauteile:

$$172 \text{ m}^2 \text{ BGF} \quad \times \quad 1.948 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \quad = \quad \text{€} \quad 335.056,--$$

Übertrag:

172 m² BGF x 1.948 €/m² BGF = € 335.056,--

zzgl. besondere Bauteile und Einrichtungen
z.B. Gaube, Außentreppe
Herstellungskosten überschlägig geschätzt € 15.000,--

Herstellungswert zum Stichtag € 350.056,--

Wertminderung wegen Alters linear

Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
gemäß Modellansatz ImmoWertV 2021
Alter des Gebäudes 11 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer
geschätzt 59 Jahre

Alterswertminderung 15 % des Herstellungswertes € 52.508,--

Gebäudezeitwert incl. Baunebenkosten € 297.548,--

Gebäudezeitwert gerundet € 298.000,--

Zusammenfassung der Sachwerte:

Gebäudezeitwert € 298.000,--

zzgl. Außenanlagen, 5 % aus dem
Gebäudezeitwert
Zeitwert der Außenanlagen € 14.900,--

Wert der baulichen Anlagen € 312.900,--

zzgl. Bodenwert € 83.000,--

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks € 395.900,--

7.5. Anpassung an den Grundstücksmarkt

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	€	395.900,--
Sachwertfaktor 0,9	€	<u>39.590,--</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	€	356.310,--
 <i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmal, § 8 Abs. 3 ImmoWertV</i>		
<i>Wertminderung wegen dargestellter Mängel und Schäden, fehlende Fertigstellung Außenanlage an der Nordseite, überschlägig geschätzt</i>		
	€	<u>15.000,--</u>
Sachwert	€	341.310,--
 Sachwert gerundet	 €	 <u><u>340.000,--</u></u>

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

Dieser Rückgang ist insbesondere bei Objekten außerhalb der städtischen Ballungsgebiete bzw. entfernt von Mittelzentren, wie z.B. die Stadt Sinsheim, zu verzeichnen. Dementsprechend war der vorläufige Sachwert entsprechend zu korrigieren.

7.6. Ertragswertermittlung:

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der für das Wertermittlungsobjekt für den Fall einer Vermietung marktüblich erzielbaren Netto-Kaltmiete erstellt.

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

Das Gebäude befindet sich außerhalb des Ortskerns von Reichartshausen in ruhiger und sonniger Lage. Aktuell sind zwei Einfamilienhäuser zur Miete angeboten. In den kleineren Orten in der näheren Umgebung, z.B. Spechbach, Waibstadt, Epfenbach oder Waldwimmersbach sind einige Angebote vorhanden. Die Angebotspreise belaufen sich dabei im Wesentlichen auf 7,-- bis 9,-- €/m² Wohnfläche, abhängig von der Größe und dem Baujahr des jeweiligen Objekts. Beim Ansatz der Miete wurde der vor Ort vorgefundene Zustand zugrunde gelegt

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung der Nutzungsmöglichkeiten, der Restnutzungsdauer des Gebäudes und der örtlichen Gegebenheiten mit 2,5 % als angemessen erachtet. Hierbei wurde insbesondere die geräumige Lage des Objekts.

Bei den Bewirtschaftungskosten wurde die Anlage 3 zur ImmoWertV zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung des Zustands des Objekts und der durchschnittlich aufzuwendenden Kosten wurden 20 % des Rohertrags angesetzt.

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

Bei der Wohnfläche wurde die Berechnung aus den Bauakten als zutreffend zugrunde gelegt. Der nicht zur Wohnfläche gehörende Spitzboden wurde mit einem pauschalen Zuschlag berücksichtigt. Die noch vorhandene Freifläche wurde als zusätzlicher Stellplatz (zum Carport) angesetzt.

Wfl. ca. 123 m ² x 8,-- €/m ²	=	€	984,--
Carport		€	35,--
1 Stellplatz im Freien		€	<u>25,--</u>

monatlicher Rohertrag gerundet		€	1.044,--
--------------------------------	--	---	----------

abzgl. 20 % Bewirtschaftungskosten inkl. nicht umlagefähiger Betriebskosten		€	<u>209,--</u>
--	--	---	---------------

monatlicher Reinertrag		€	835,--
------------------------	--	---	--------

Jahresreinertrag:

12 x € 835,--	=	€	10.020,--
---------------	---	---	-----------

Bodenwert:

Bodenwert Ermittlung siehe Sachwert		€	83.000,--
--	--	---	-----------

Reinertrag des Bodens:

€ 83.000,-- x 2,5 %		€	2.075,--
---------------------	--	---	----------

Ertrag der baulichen Anlage abzgl. Reinertrag des Bodens		€	10.020,--
		€	<u>2.075,--</u>

Gebäude-Anteil		€	7.945,--
----------------	--	---	----------

Gebäude-Ertragswert:

€ 7.945,--	x	30,68	=	€	243.753,--
zzgl. Bodenwert				€	<u>83.000,--</u>
vorläufiger Ertragswert				€	326.753,--
abzgl. Mängel und Schäden, s.o. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				€	<u>15.000,--</u>
Ertragswert				€	311.753,--
Ertragswert gerundet				€	<u><u>310.000,--</u></u>

8. Zusammenfassung

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

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

Es liegen auch keine Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vor.

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

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

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet und auf

€ 340.000,--

in Worten: dreihundertvierzigtausend EURO

geschätzt.

Die Bewertung habe ich aufgrund einer eingehenden persönlichen Besichtigung im Beisein der Antragsgegnerin und ihrer Prozessbevollmächtigten, ohne Beisein eines der Verfahrensbeteiligten von Antragstellerseite, vorgenommen.

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

Heidelberg, den 10. August 2024

*Astrid Sprenger-Hentschel
Diplom-Sachverständige*

9. Anlagen

- *Auszug aus dem Bebauungsplan, örtliche Bauvorschriften*
- *Lageplan vom 06.06.2013*
- *Wohnflächenberechnung, Berechnung des Umbauten Raums und Pkw-Stellplatzberechnung vom 05.06.2013*
- *Baubeschreibung aus dem Bauantrag vom 05.06.2013*
- *Grundrisse Erd- und Dachgeschoss, Schnitt und Ansichten*
- *Bau- und Leistungsbeschreibung aus dem Werkvertrag vom 15.03.2013*
- *Sonderausstattung aus dem Werkvertrag*
- *Auszug aus einem Energie-Ausweis, Gültigkeit bis 2017*
- *Fotodokumentation mit 16 Lichtbildern, einschließlich Deckblatt*
- *Ortsplan der Gemeinde Reichartshausen*

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

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

S a t z u n g
über die örtlichen Bauvorschriften
für das Gebiet des Änderungsbebauungsplanes
"Im Trieb-Krummenacker"
in Reichartshausen

Nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes am 31.7.2009 (BGBl. I. S.2585 i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GVBl S. 582) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) hat der Gemeinderat der Gemeinde Reichartshausen in öffentlicher Sitzung am 15.09.2010 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich
§ 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung sind die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Trieb-Krummenacker“ i.d.F. vom 20.7.2007 maßgebend.

§ 2
Bestehende Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die seither innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehenden Vorschriften aufgehoben.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten
§ 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO

Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 51.130 € geahndet werden.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Reichartshausen, den 15.09.2010

(Siegel) Eckert
Bürgermeister

2. **Anforderungen an Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs.1 und 3 LBO)**

2.1. **Vorgartenbereiche**

Für die Artenauswahl bei der Bepflanzung der Vorgartenbereiche (Fläche zwischen der Erschließungsstraße und den Gebäuden) sind die im Anhang genannten Gehölzarten berücksichtigt werden. Daneben sind vorwiegend ortstypische Stauden anzupflanzen. Stellplätze im Vorgartenbereich sind gärtnerisch in die Außenanlage einzubinden (Fahrspur, Rasengitter o. ä.). Es wird empfohlen, die Fassaden von Garagen und Nebengebäuden gemäß der Artenverwendungsliste zu begrünen und an Carport- und Pergolenpfosten Rank- und Kletterpflanzen anzubringen.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass bei der Sättigung des Bodens/Unterbaus kein Oberflächenwasser von privaten Grundstücksflächen auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangt.

2.2. **Einfriedungen**

Höhe der Einfriedung

Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen wird auf 1,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die an die Einfriedung angrenzende künftige Geländeoberfläche des Baugrundstücks.

2.2.1. Art der Einfriedung

Einfriedungen sind nur zulässig in Form von

- Hecken aus einheimischen Gehölzen gemäß Artenverwendungsliste der Planungsrechtlichen Festsetzungen,
- Lattenzäune mit senkrechter Lattung mit einem Lattenabstand von mindestens 4 cm,
- Trockensteinmauern,
- massive Mauern, verputzt oder verkleidet,
- Einfriedungen aus Drahtgeflecht, die mit Heckengehölzen eingegrünt werden sollen.

Bei Einfriedungen aus Lattenzäunen und aus Drahtgeflecht entlang der seitlichen und gartenseitigen Grundstücksgrenze soll ein Bodenabstand von 10 cm die Passierbarkeit für Kleintiere gewährleisten.

Der Strauchbewuchs auf den Grundstücken kann auch als Hecke angelegt werden, wobei kein Formschnitt, sondern lediglich ein Zurückschneiden in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden soll. Eine naturnahe Wuchsform mit vielfältiger Artenzusammensetzung ist anzustreben.

2.3. **Stützmauern**

Sichtbare Stützmauern dürfen die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und müssen massiv oder als Trockenmauer oder als vergleichbar großfugig ausgeführte oder „lebende“ Mauer aus statisch überprüften Systemen (einheitliche, geprüfte Formsteine, Gabione) ausgebildet werden.

3. **Die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen in neuen Baugebieten (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

3.1. Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

4. **Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

4.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort nur im Bereich des Erdgeschosses und bis zu einer Größe von 0,5 m² Ansichtsfläche zulässig.

5. **Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 5.1. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu nutzen und zu gestalten.
- 5.2. Pflanzgebotsfläche PFG 2: Ausnahmsweise sind Garagen und Stellplätze in den an Straßen angrenzenden gekennzeichneten Flächen zulässig, wenn sichergestellt ist, dass auf einen identischen Flächenanteil innerhalb der für die Bebauung zulässigen Flächen verzichtet wird. Diese Kompensation hat der Bauherr gegenüber der Gemeinde schriftlich zu erklären (Baulast).
- 5.3. Pflanzgebotsflächen PFG 1 bis 7: Ausnahmsweise sind Gebäude ohne Aufenthaltsräume bis 40 m³ Bruttorauminhalt in den genannten privaten Grünflächen zulässig, wenn sichergestellt ist, dass auf einen identischen Flächenanteil innerhalb der für die Bebauung zulässigen Flächen verzichtet wird. Diese Kompensation hat der Bauherr gegenüber der Gemeinde schriftlich zu erklären (Baulast)
6. **Anzahl der Stellplätze / Garagen** (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
- 6.1. bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen im Plangebiet wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf 2 Stellplätze für die erste Wohneinheit festgesetzt. Für die zweite Wohneinheit wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf 1,0 festgesetzt. Dazu können auch die Flächen der Garagenzufahrten einbezogen werden.
7. **Abflussmindernde Maßnahmen** (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO, i. V. m. § 45 b Abs. 3 WG)
- 7.1. **Anlagen zur Regenwassernutzung**
Auf jedem Grundstück ist eine Zisterne mit einem Gesamtvolumen von mindestens 6,00 m³ zur Aufnahme des von den Dachflächen ablaufenden Oberflächenwassers anzulegen.
- Die Zisternen sind so zu bemessen, dass der Speicherraum für Brauchwasser mindestens 3,00 m³ und zusätzlich ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von 3 ,00 m³ beträgt (Retentionsanteil).
- Durch eine Schwimmerdrossel ist sicherzustellen, dass der Abfluss maximal 0,05 l/s beträgt. Der Überlauf der Zisterne sowie das zeitverzögert abzuleitende Oberflächenwasser ist in den hierfür vorgesehenen Regenwasserkanal (Trennsystem) bzw. in das Grabensystem einzuleiten. Der Notüberlauf der Zisterne ist ebenfalls an den Kanal anzuschließen.
- Beim Bau von Regenwasserzisternen wird empfohlen das Niederschlagswasser der Grundstücke in jeweils eine zweistufige Zisterne pro Grundstück einzuleiten.
- Es ist dafür Sorge zu tragen, dass bei der Sättigung des Bodens/Unterbaus kein Oberflächenwasser von privaten Flächen auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangt.

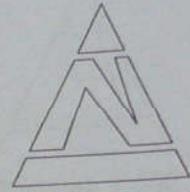
Reichartshausen, den 15.9.2010

Eckert
(Siegel)..... Bürgermeister

LAGEPLAN

zeichnerischer Teil zum Kenntnisgabeverfahren

Landkreis: Rhein - Neckar
 Gemeinde: Reichartshausen
 Gemarkung: Reichartshausen
 Bauherr:
 Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage



Maßstab 1:500



[Dateiname:]

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster,
 Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Gefertigt Sinsheim, den 06.06.2013

Vermessungsbüro

Dipl. Ing. (FH) Wolfgang Strauss

Dresdener Straße 5

74889 SINSHEIM

Tel. 07261-976105 Fax 07261-976107

Asbacher Weg 10

74921 HELMSTADT-BARGEN

Tel. 06268-91000 Fax 06268-91001

E-Mail: OEBV.STRAUSS@t-online.de

Sachverständiger (§5 Abs. 3 LBOVVO)

Bauvorhaben:

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage

Baustelle:

Im Kruppenacker 5, 74934 Reichartshausen

Berechnung des umbauten Raumes

Erdgeschoss	9,995 m x	8,62 m x	3,005 m	=	258,90 m ³
Dachgeschoss	9,995 m x	8,62 m x	1,415 m	=	121,91 m ³
	8,62 m x	4,095 m x	0,5 m	=	17,65 m ³
	17,65 m ³ x	9,995 m		=	176,41 m ³
Gaube	2,60 m ² x	3,245 m		=	8,44 m ³
Umbauter Raum gesamt				=	565,66 m³

Bauvorhaben:

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage

Baustelle:

Im Krummenacker 5, 74934 Reichartshausen

Nachweis Dachgeschoss ein Vollgeschoss

Berechnung

Gesamte Grundfläche

$$9,995 \text{ m} \times 8,62 \text{ m} = 86,16 \text{ m}^2$$

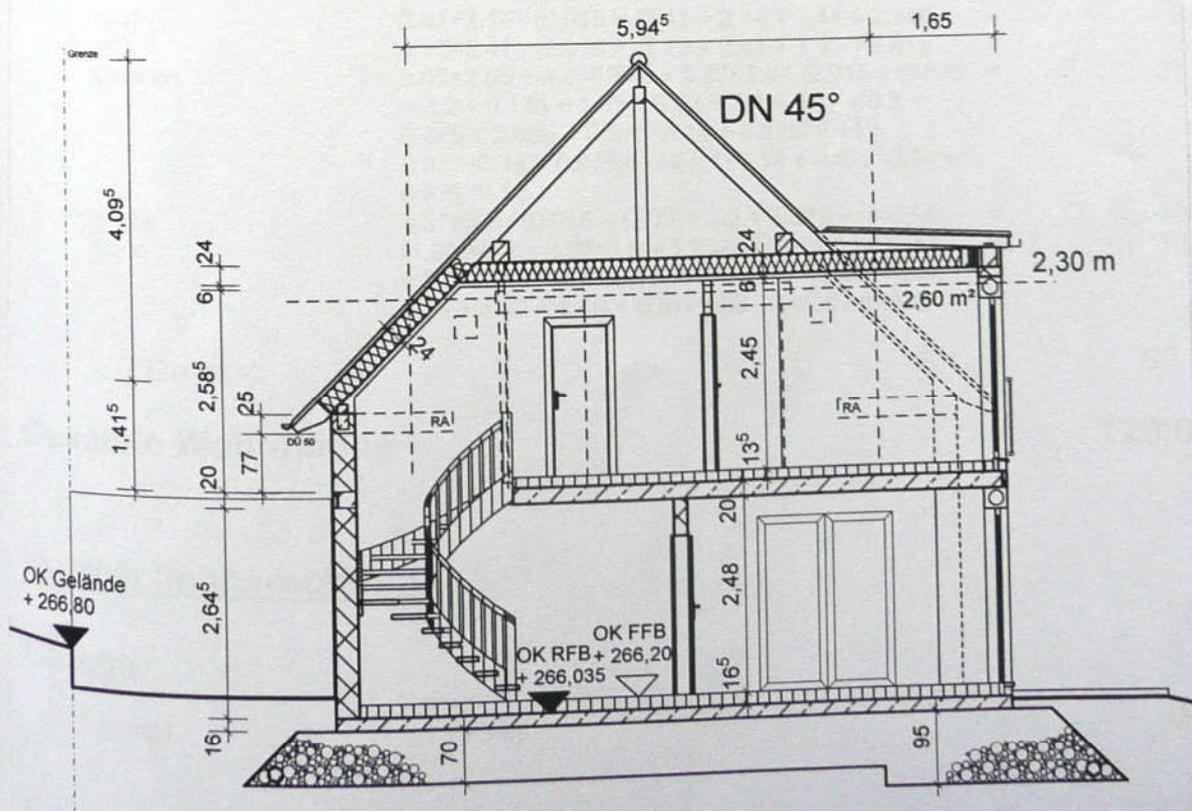
$$75 \% \text{ von } 86,16 \text{ m}^2 = \underline{64,62 \text{ m}^2}$$

Grundfläche Höhe > 2,30 m

$$9,995 \text{ m} \times 5,945 \text{ m} = 59,42 \text{ m}^2$$

$$3,245 \text{ m} \times 1,65 \text{ m} = 5,35 \text{ m}^2$$

Nachweis: $64,77 \text{ m}^2 > 64,62 \text{ m}^2$



An
Gemeindeverwaltung Reichartshausen
Rathausstraße 3
74934 Reichartshausen

Eingangsvermerk

Antrag auf Abweichung Ausnahme Befreiung
von bauordnungs- / bauplanungsrechtlichen Vorschriften

1. Baugrundstück

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

Reichartshausen
Flurstück-Nr. 10592
Im Kruppenacker 5

2. Bauherr(in)

Name, Vorname bzw. Firma¹, Anschrift, E-Mail², Telefon², Fax²

74934 Reichartshausen

3. Bauvorhaben

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (Fertigteil)

Das Vorhaben ist nach § 49 LBO genehmigungspflichtig § 50 LBO verfahrensfrei § 51 LBO anzeigepflichtig § 52 LBO vereinfacht

4. Beantragte Abweichung / Ausnahme / Befreiung

Abweichung gemäß § 56 Abs. 1 LBO § 56 Abs. 2 LBO
Ausnahme gemäß § 56 Abs. 3 LBO § 56 Abs. 4 LBO § 31 Abs. 1 BauGB
Befreiung gemäß § 56 Abs. 5 LBO § 31 Abs. 2 BauGB

Begründung

Der geplante Zwerchgiebel überschreitet die zugelassene Traufhöhe von 4,50 m.
Wir bitten um Befreiung.
Der Zwerchgiebel bietet für das Erdgeschoss und Dachgeschoss eine Wohnraumerweiterung.

Anlagen

Ort, Datum, Unterschrift

Weinheim, 05.06.13

¹⁾ bitte Ansprechpartner(in) anführen ²⁾ Angabe freiwillig

Urheberrechtlich geschützt:

Außenanlagen:

Einfriedungen (Höhe, Material)	Kinderspielplatz bei Wohngebäuden (§ 9 LBO, § 1 LBOAVO)	Sonstige
	Größe: _____ m ²	

5. Grundstücksbeschaffenheit

Baugrund (Angaben nach DIN 1054) Bodenklasse 4	Beschaffenheit und Tragfähigkeit
--	----------------------------------

6. Konstruktion des Gebäudes

Gründungsart

BodenplatteGebäudeklasse nach § 2 Abs. 4 LBO GKL 1 GKL 2 GKL 3 GKL 4 GKL 5

Bauteil	Art und Material der Konstruktion (Dämmstoffe, Verkleidungen)	Brandschutzqualität nach LBOAVO	
		Feuerwiderstand (soweit gefordert)	Baustoff- eigenschaft
Tragkonstruktion (§§ 4, 7 und 8 LBOAVO)	30 cm Porenbeton Plansteine	F90A	
Außenwände (§ 5 LBOAVO)	30 cm Porenbeton Plansteine	F90A	
Trennwände (§ 6 LBOAVO)	11,5 cm - 17,5 cm Porenbeton Plansteine		
Wände notwendiger Treppenträume (§ 11 LBOAVO)			
Wände notwendiger Flure (§ 12 LBOAVO)			
Dach (§ 9 LBOAVO)	Satteldach, DN 45°		
Notwendige Treppen (§ 10 LBOAVO)	Holzterasse		

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

7. Feuerungsanlagen - Heizung und Warmwasserbereitung -

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

Schornsteingebundene Feuerstätten

Art der Feuerungsanlage

Nennwärmeleistung größer als 50 kW kleiner als 50 kW

Brennstoff

Offener Kamin ja Stück nein

Sonstige Feuerungsanlage

Genauere Bezeichnung mit Angabe der Energieart

8. Lagerbehälter für Brennstoffe

Stück Lagerbehälter für Heizöl Flüssiggas feste Brennstoffe (z.B. Pellets)

m³ Fassungsvermögen insgesamt

Lagerort unterirdisch oberirdisch im Freien im Gebäude

Schutzvorkehrungen

Auffangwanne / Auffangraum mit m³ Fassungsvermögen doppelwandiger Behälter

9. Haustechnische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen) werden

eingebaut nicht eingebaut

Art der Anlage (Erläuterungen auf besonderem Blatt beifügen)

Frischluftautomatik System LUNOS

10. Löschwasser-Rückhalteinlagen

(Soweit nach der "Richtlinie zur Bemessung von Löschwasser-Rückhalteinlagen beim Lagern wassergefährdender Stoffe" vom 10.02.1993 [GABI. S. 207] erforderlich)

Zusätzliche Angaben zu folgenden Punkten bitte auf einem besonderen Blatt beifügen:

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

11. Gewerbliche Anlagen, die keiner immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen

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

Entwurfsverfasser(in) Name, Datum, Unterschrift

[Redacted signature area]

Urheberrechtlich geschützt:

Grenze

+ 267,28

DN 45°

OK FFB =
+ 266,20

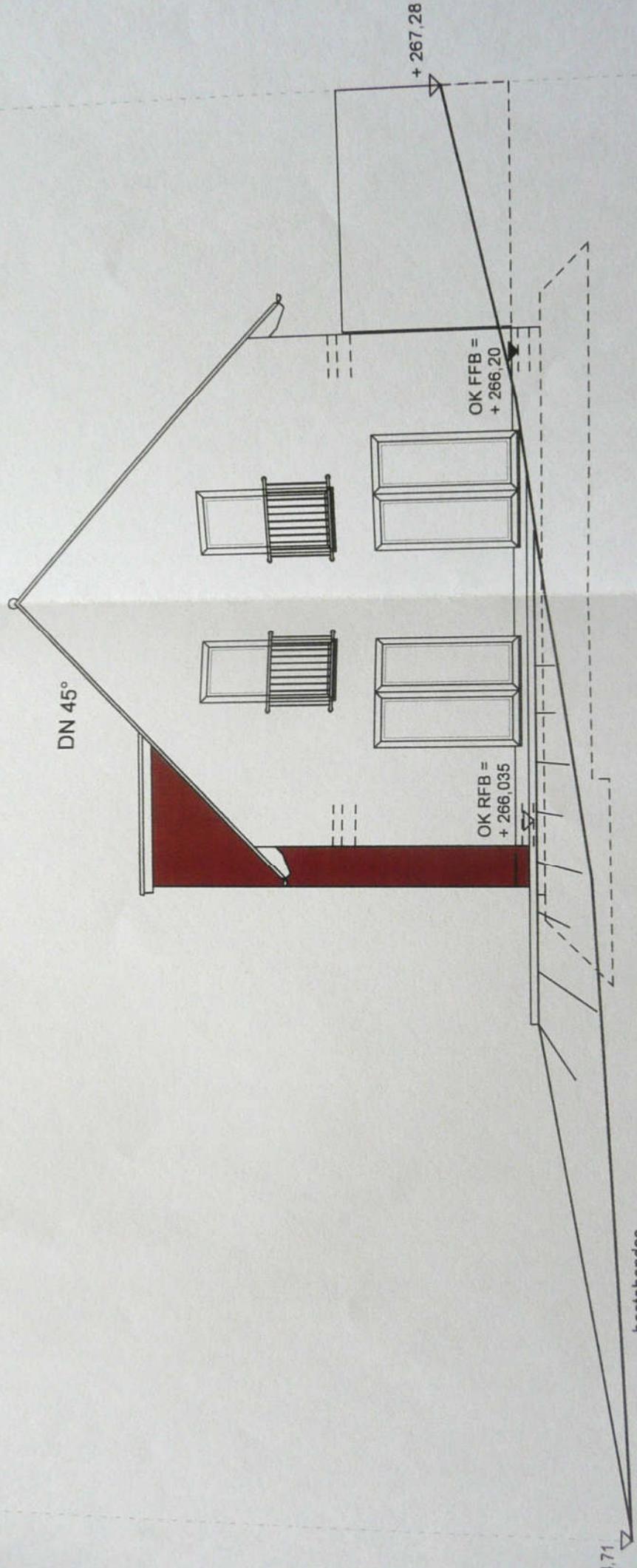
OK RFB =
+ 266,035

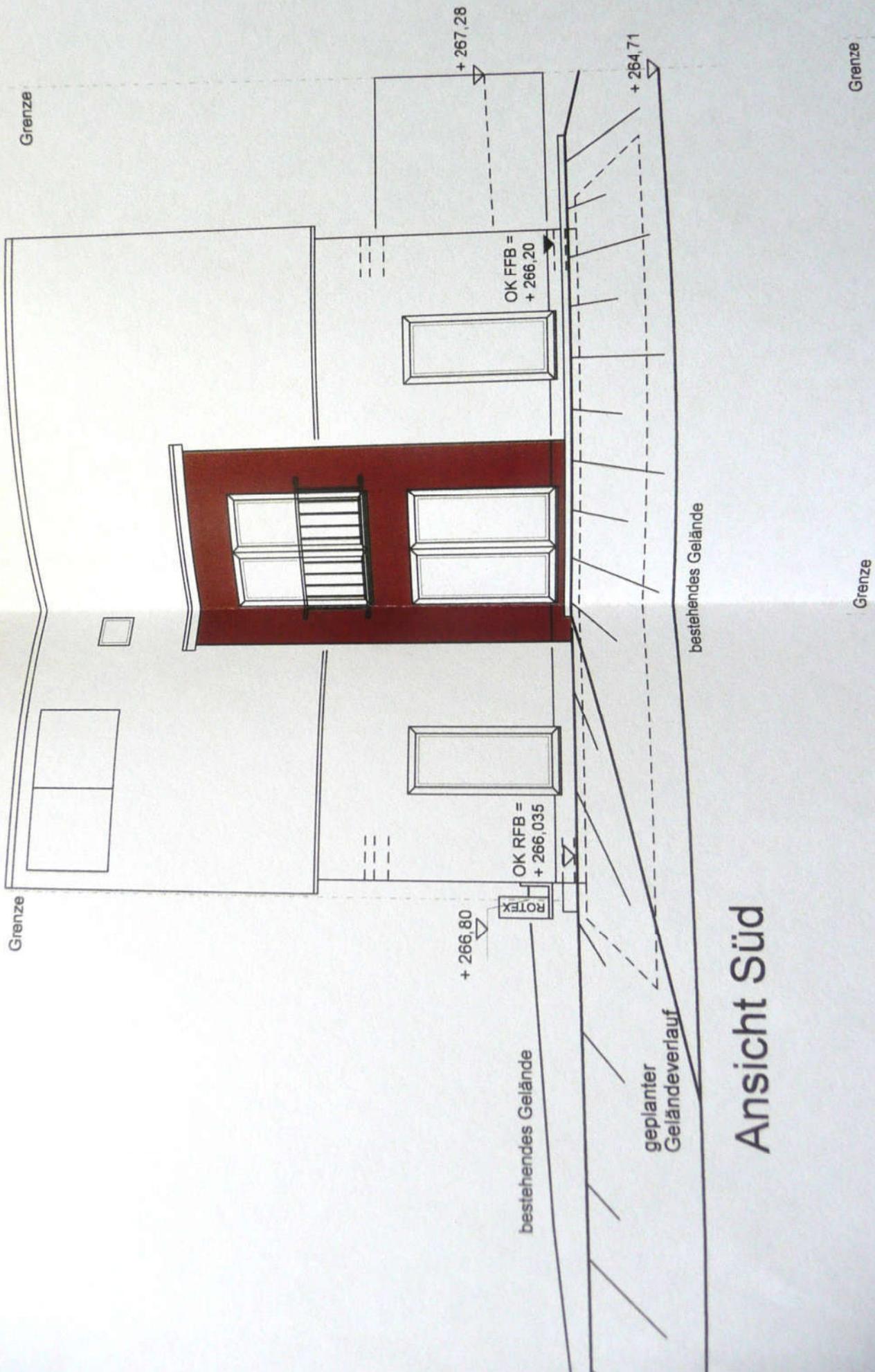
Ansicht Ost

bestehendes
Gelände

Grenze

1,71

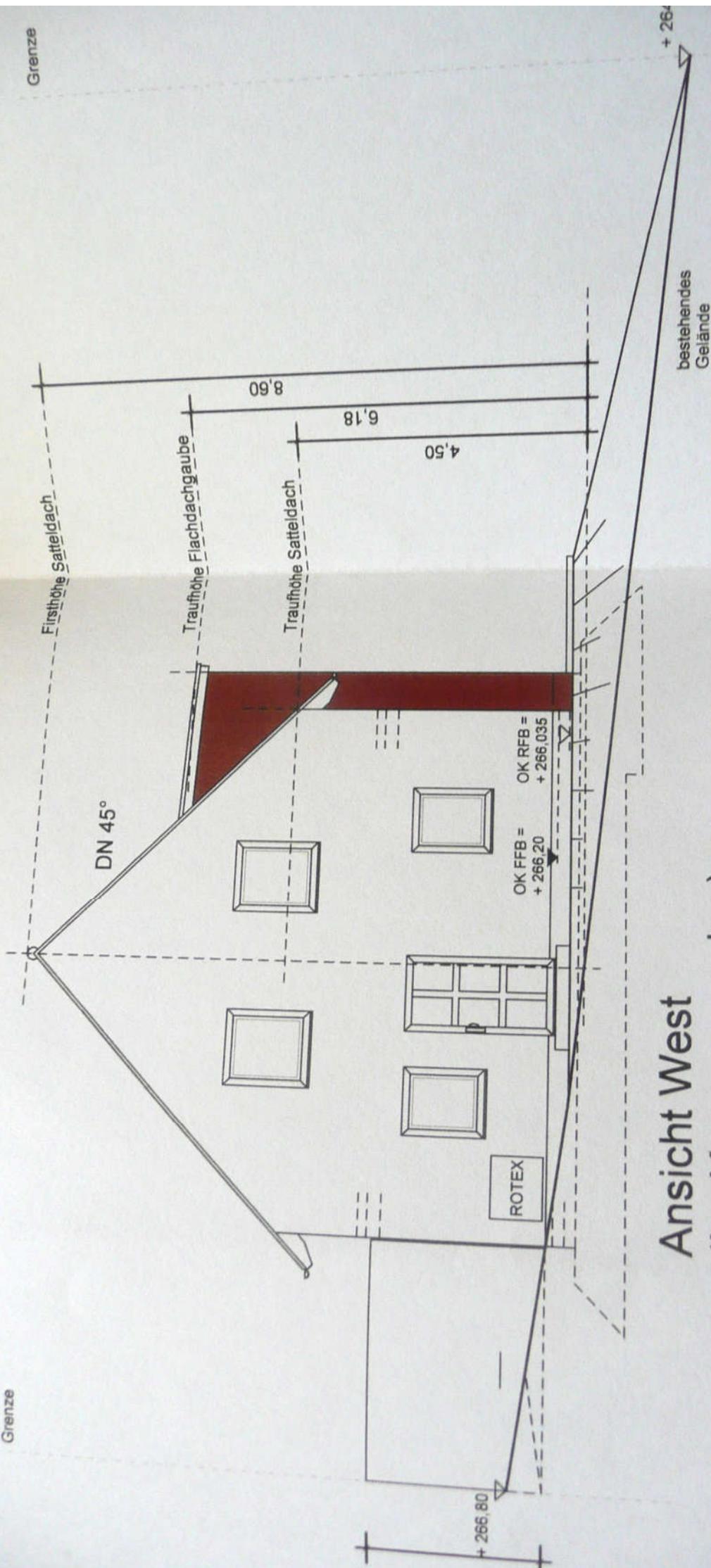




Ansicht Süd

Grenze

Grenze



Ansicht West
(Im Krümmenacker)

+ 266,80

OK FFB = + 266,20
OK RFB = + 266,035

bestehendes Gelände

+ 264

Firshöhe Satteldach

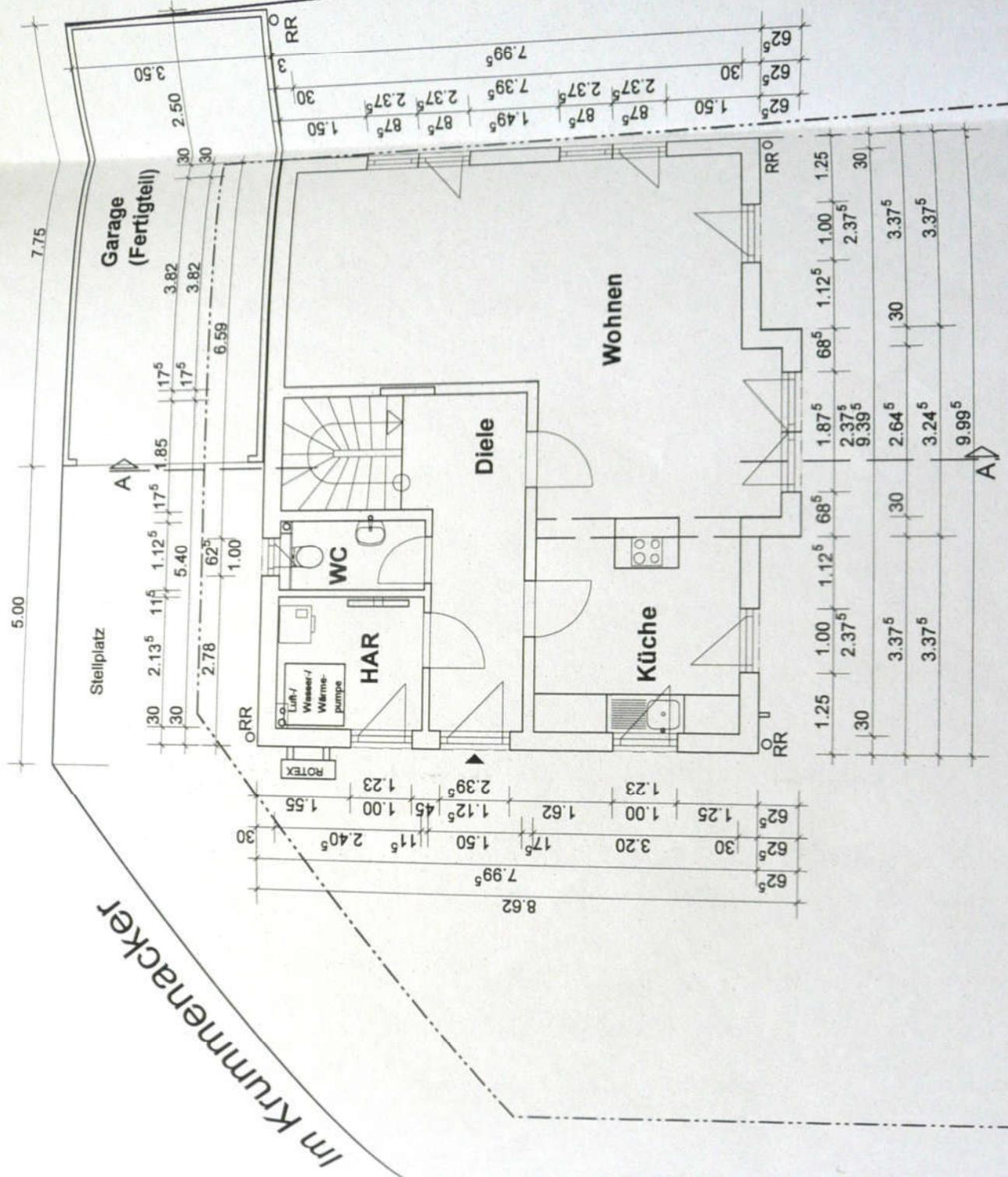
Traufhöhe Flachdachgaube

Traufhöhe Satteldach

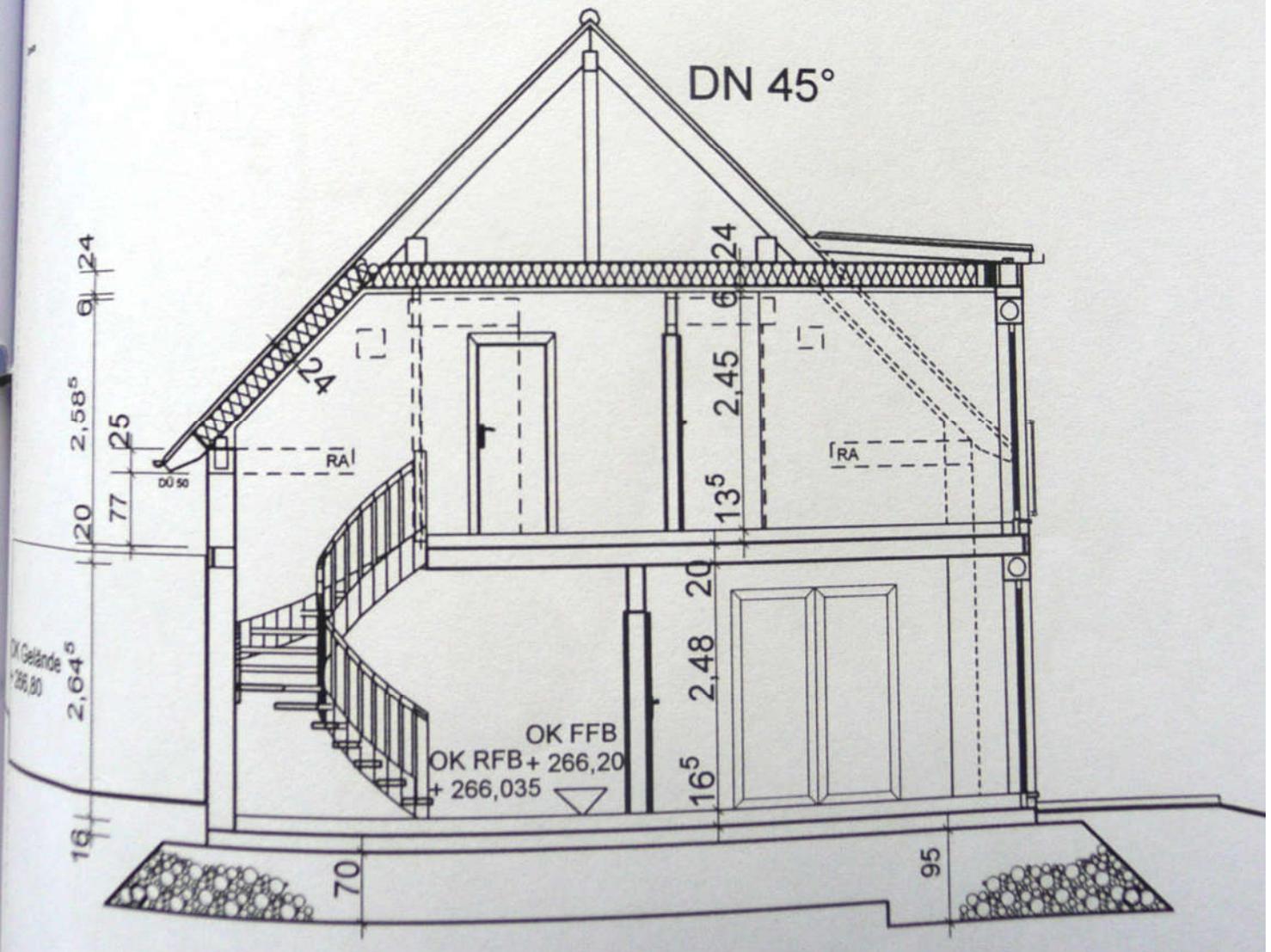
DN 45°

ROTEX

Grundriss Erdgeschoss M 1:100



Schnitt A-A M 1:100



en, welche Mängel und/oder Schäden am Bauvorhaben zur Folge haben können. Der Auftragnehmer empfiehlt dem Auftraggeber daher, solche Eigenleistungen nur durch fachkundige und befähigte Personen/Unternehmen durchführen zu lassen.

Eine Bauleitung/-aufsicht/-überwachung des Auftragnehmers für die Eigenleistungen des Auftraggebers wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eigenleistungen des Auftraggebers dürfen den Bauablauf weder behindern noch unterbrechen.

Soweit der Auftraggeber seinen Leistungspflichten nicht oder nicht ordnungsgemäß nachkommt, kann der Auftragnehmer hieraus resultierende Rechte und Ansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche, geltend machen. Dies gilt auch, wenn die nicht ordnungsgemäße Erbringung von Eigenleistungen zu einem Vermögensschaden des Auftragnehmers, beispielsweise einer Haftung gegenüber Dritten, insbesondere anderen Bauherren, führt.

§11 Kündigung

1. Das Kündigungsrecht des Auftraggebers richtet sich nach § 649 BGB. Das Kündigungsrecht des Auftragnehmers richtet sich nach §§ 642, 643 BGB.
2. Erfolgt eine solche Kündigung vor Baubeginn, ohne dass sie vom Auftragnehmer zu vertreten ist, kann der Auftragnehmer eine pauschale Vergütung bzw. einen pauschalen Schadensersatz in Höhe von 10 % des zur Zeit der Kündigung vereinbarten Gesamtpreises verlangen. Dem Auftraggeber bleibt es unbenommen nachzuweisen, dass ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe angefallen ist.
3. Der Auftraggeber kann den Vertrag kündigen, wenn der Auftragnehmer seine Zahlungen einstellt, von ihm oder zulässigerweise vom Auftraggeber oder einem anderen Gläubiger das Insolvenzverfahren (§§ 14 und 15 InsO) beziehungsweise ein vergleichbares gesetzliches Verfahren beantragt ist, ein solches Verfahren eröffnet wird oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird. "Der Auftragnehmer hat in diesem Fall lediglich Anspruch auf Vergütung der erbrachten Leistungen. Der Auftraggeber kann Schadensersatz wegen Nichterfüllung des Restes verlangen."

§12 Bau- und Leistungsbeschreibung

1. Allgemeine Beschreibung

Es wird ein ausgebautes Wohnhaus gemäß der nachfolgenden Bau- und Leistungsbeschreibung erstellt (ohne Leistungen nach § 10).

2. Planungsphase und Ansprechpartner

Für den Bau des Hauses steht ein erfahrenes Bauteam von Anfang an als Ansprechpartner zur Verfügung. Dieses Team begleitet den Auftraggeber bis zur Schlüsselübergabe.

Welche Leistungen hier vom Auftragnehmer erbracht werden und welche vom Auftraggeber zu erbringen sind, ist im Folgenden dargestellt.

Erforderliche Zuarbeiten zum Baugesuch, die durch den Auftraggeber bis zum Planungsgespräch erbracht werden:

- a) Nachweis über die Eigentumsverhältnisse des Grundstücks (aktueller Grundbuchauszug, notarieller Kaufvertrag, ggf. Zustimmung des Grundstückseigentümers)
- b) aktueller beglaubigter Katasterauszug im Original (in der erforderlichen Anzahl)
- c) Angaben der unmittelbaren Grundstücksnachbarn
- d) Auszug aus dem Bebauungsplan (wenn Bebauungsgebiet), textlicher und zeichnerischer Teil bzw. Ortssatzung
- e) amtl. vermessener Lage- und Höhenplan, M 1:250 oder größer
- f) Bestandspläne und Stellungnahmen der Ver- und Entsorgungsträger
- g) Skizze der gewünschten Lage des Hauses auf dem Grundstück
- h) Antrag auf Versorgung mit Wasser, Entwässerungsantrag
- i) sowie alle für die Baugesuchserstellung sonst notwendigen Unterlagen, z.B. Freiflächenplanung, Grünordnungsplanung mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Biotopwertberechnung.

Leistungen des Auftragnehmers:

Baugrundgutachten

Um das Haus sicher auf dem Baugrund zu gründen, muss ein Baugrundgutachten vor Beginn der Planungsarbeiten vorliegen. Die Erstellung des Baugrundgutachtens ist im Festpreis enthalten.

Planungsgespräch

Im Planungsgespräch werden die Grundlagen für die Planungsleistungen festgelegt. Es wird die Lage des Hauses auf dem Grundstück für den Bauantrag vorbereitet. Weiterhin werden die Ergebnisse des Baugrundgutachtens dem Auftraggeber erklärt. Die Grundstücksverhältnisse entsprechend § 1 werden überprüft. Falls wegen des Baugrundgutachtens oder den Grundstücksverhältnissen Änderungen des Hauses notwendig werden sollten, oder der Auftraggeber noch Planänderungen wünscht, so werden diese mit dem Auftraggeber abgestimmt. Nach dem Planungsgespräch wird mit den Planungsleistungen begonnen. Deshalb sind Planänderungen nach dem Planungsgespräch nur noch mit Zustimmung des Auftragnehmers (und gegen Aufpreis) möglich.

Planungsleistungen

Es werden die kompletten Bauantragsunterlagen mit der Statik und Nachweis des energiesparenden Wärmeschutzes gemäß Energieeinsparverordnung und die Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 auf einem modernen CAD-System angefertigt. Weiterhin werden die Berechnung des umbauten Raumes, die Berechnung der Grund- und Geschossflächen, wie auch die der Wohn- und Nutzflächen erstellt.

Die behördlichen Prüf- und Genehmigungskosten sind nicht im Festpreis enthalten.

Für die Ausführungsphase werden alle notwendigen Werkplanungen im Maßstab 1:50, sowie die notwendigen Detailplanungen unter Beachtung des Baugrundgutachtens erstellt.

Bauantrag

Die kompletten Bauantragsunterlagen zur Baugenehmigung werden dem Auftraggeber zur Einreichung bei der zuständigen Behörde übergeben.

3. Bauleitung und Fremdüberwachung durch Baugutachter

Die Bauleitung koordiniert die Handwerksbetriebe, führt Gütekontrollen durch und überwacht die Ausführung der einzelnen Gewerke für den Auftraggeber.

Durch den unabhängigen Baugutachter findet zunächst eine Überprüfung des Hauses während der Bauphase und dann die Überprüfung des Objekts vor der Abnahme statt. Die Fremdüberwachung erfolgt nur zu vom Auftragnehmer erbrachten Leistungen.

4. Baustelleneinrichtung

Die Baustelle wird mit allen notwendigen Werkzeugen und Gerüsten und einem Baustellen-WC eingerichtet. Der Baustrom- und Bauwasseranschluss muss auf dem Grundstück vorhanden sein. Verpackungsreste und anfallender Bauschutt aus den Leistungen des Auftragnehmers werden entsorgt.

5. Erdarbeiten

Der Mutterboden wird bis zu einer Stärke von 30 cm abgetragen. Der Bodenaushub verbleibt auf dem Grundstück. Die Fehlhöhe wird durch frostsicheres Material ersetzt. Nach geotechnischer Erfordernis wird das Gründungspolster bis auf 45 cm erhöht. Auf dem frostsicheren Material wird als Trennlage eine Kunststoffbahn aufgebracht. Die Leerrohre für die Medienzuführung zum Hausanschlussraum werden auf dem kürzesten Weg bis zu 50 cm vor die Hausaußenkante geführt.

6. Entwässerungsarbeiten

Die Abwasserleitungen mit einem Durchmesser von mindestens 100 mm bestehen einschließlich der Formstücke aus PVC. Sie werden mit dem erforderlichen Gefälle nach DIN auf dem kürzesten Weg bis zu 50 cm vor die Hausaußenkante geführt.

7. Bodenplatte

Die Bodenplatte wird gemäß Zeichnung aus Stahlbeton oder Stahlfaserbeton nach Wahl des Auftragnehmers in der Betongüte C 25/30 ausgeführt. Ein Erdungsband aus verzinktem Bandstahl wird eingebaut. Auf der Bodenplatte wird als zusätzlicher Schutz eine Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit aufgebracht.

8. Außen- und Innenwände

Die Außenwände werden mit Porenbeton-Plansteinen in der Wandstärke gemäß Zeichnung erstellt. Die Innenwände im Erdgeschoss werden ebenfalls mit Porenbeton-Plansteinen in den Wandstärken gemäß Zeichnung ausgeführt. Bei zweigeschossigen Haustypen mit Obergeschoss werden die Innenwände auch mit Porenbeton-Plansteinen in den Wandstärken gemäß Zeichnung ausgeführt.

Die Innenwände im Dachgeschoss werden als Gipskartonständerwände in den Wandstärken gemäß Zeichnung mit innenliegender Schalldämmung tapezierfähig verspachtelt erstellt. In Bädern werden Feuchtraumplatten zur Beplankung der Ständerwände verwendet.

9. Geschossdecken

Die Geschossdecken mit Ausnahme des Spitzbodens werden nach Wahl des Auftragnehmers als Filigrandecke mit Aufbeton oder als Beton-Fertigteildecke ausgeführt. Die Deckenstärken laut Zeichnung können geringfügig variieren.

10. Dach mit Dacheindeckung und Spenglerarbeiten

Die Dachkonstruktion wird aus Nadelholz hergestellt und mit allen erforderlichen Verbindungsmitteln fachgerecht aufgerichtet. Die Holzabmessungen ergeben sich aus den statischen Erfordernissen. Sichtbare Sparrenköpfe werden gehobelt und grundiert. Die Untersichtschalung für die Trauf- und Giebelüberstände wird aus gehobelten und grundierten Nadelholzbrettern erstellt. Die Dachüberstände betragen im Traufbereich ca. 50 cm und im Giebelbereich ca. 20 cm.

Die Dacheindeckung erfolgt mit BRAAS-Dachsteinen "Harzer Pfanne BIG" (oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 12, "Sonstiges") in den Farben Klassisch-Rot, Ziegelrot oder Granit. Die Unterkonstruktion wird mit Traglattung und Konterlattung belüftet ausgeführt. Eine Flugschneesicherung ist z.B. durch eine Unterspannbahn hergestellt. Der First wird belüftet in mörtelfreier Verlegung ausgeführt. Im Festpreis enthalten sind alle für die Leistung erforderlichen Form- und Durchgangssteine. Die in der Richtlinie des Zentralverbandes des Deutschen Dachdeckerhandwerks (ZVDH) geregelten Maßnahmen zur Sturmsicherung der Dacheindeckung werden ausgeführt (Verklammerung der Dacheindeckung in sturmgefährdeten Teilen des Daches).

Die Dachrinnen und Fallrohre sind witterungsbeständig in Titanzink ausgeführt. Im Festpreis enthalten sind alle für die Leistung erforderlichen Dachrinnen, Formstücke und Regenfallrohre bis zur Oberkante Sockel. Der Dachspitz ist nicht nutzbar.

11. Putzarbeiten

Die Außenwand bekommt nach Wahl des Auftragnehmers einen mineralischen oder organischen Außenputz. Der Farbton wird gemeinsam vor Baubeginn nach Farbkarte des Auftragnehmers festgelegt. Die Oberfläche wird mit einer Körnung von 2-3 mm ausgerieben strukturiert. Die Fensteranschlüsse sind regendicht mit einem Anschlussprofil ausgeführt. Der Sockelputz wird mit einem Trennprofil vom Wandputz getrennt und glatt ausgerieben. Der Sockelputz wird dabei beginnend im unteren Drittel der Bodenplatte ca. 40-45 cm hoch, jedoch mindestens 30 cm ab Oberkante geplantem Gelände, ausgeführt.

Im Haus sind die Massivwände, außer im Bereich des Spitzbodens, mit einem mineralischen Dünnputz tapezierfähig (Qualitätsstufe Q2) verspachtelt. Falls ein gemauerter Drempel (Zeichnung) ausgeführt wird, wird dieser mit Gipskartonplatten verkleidet. Die Anschlüsse an die Geschossdecken erhalten einen Kellenschnitt. Die Flächen der Geschossdecken werden tapezierfähig hergestellt, die Fugen werden tapezierfähig verspachtelt.

12. Fenster und Fenstertüren

Die Fenster und Fenstertüren sind aus weißen Mehrkammer- Kunststoff- Profilen hergestellt, erhalten eine Dreischeiben- Wärmeschutzverglasung ($U_g = 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$) mit Warmedge- Randverbund und werden mit einem Dreh- Kipp- Beschlag ausgestattet. Alle Flügel Fenster und Fenstertüren werden mit Anschlagdichtung geliefert und erhalten Einhandbeschläge. Die Fenster- und Fenstertüren sind nicht nur eingeschäumt sondern zusätzlich auf der Innenseite mit einem Dichtvlies versehen.

Zweiteiliges Terrassentürelement:

Eine Fenstertür mit Dreh- Kipp- Beschlag und ein feststehendes bodentiefes Fensterelement.

Zweiflügeliges Fenster:

Nach Wahl des Auftragnehmers ein Dreh- Kipp- Flügel und ein feststehendes Fensterelement bzw. Stulp- Fenster mit einem Dreh- Kipp- Flügel und einem Dreh- Flügel.

Dreieckfenster:

Kipp-Flügel.

13. Fensterbänke

Die Außenfensterbänke werden als witterungsbeständige eloxierte Aluminiumfensterbänke eingebaut. Die bodentiefen Fenstertüren im Erdgeschoss erhalten eine steinerne Außensohlbank. Die Innenfensterbänke bestehen aus Werzalit mit marmorierter Oberfläche. Die Fensterbänke im Bad sind abweichend hiervon gefliest.

14. Haustür

Die Haustür ist aus weißen Mehrkammer-Kunststoff-Profilen mit glasteilenden Sprossen gemäß Zeichnung hergestellt und erhält eine Ornamentverglasung. Sie besitzt eine Mehrfachverriegelung und wird mit einem Profilzylinder und drei Schlüsseln ausgestattet. Den Haustürgriff liefern wir in beschichteter Ausführung in der Farbe Weiß. Die Haustür wird ebenfalls wie die Fenster nicht nur eingeschäumt sondern auf der Innenseite mit einem Dichtvlies versehen.

15. Innentüren

Die Innentüren werden als Röhrenspankerntüren Klimaklasse I, Beanspruchungsgruppe N mit den Dekoren Buche, Eiche, Ahorn und Weiß nach Wahl des Auftraggebers eingebaut. Sie werden mit zwei Türbändern, einem Buntbartschloss, einem Schlüssel und einer Drückergarnitur als Rosettengarnitur versehen.

16. Geschosstreppe und Bodeneinschubtreppe

Es wird eine Treppenanlage in einer offenen Bauweise (System Treppenmeister oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 12, "Sonstiges") eingebaut.

System Treppenmeister:

Die Buche Massivholzstufen sind parkettverleimt akzent und mehrfachversiegelt, das Geländer besteht aus silberfarbenen Metallstäben, Rechteckpfosten im An- und Austritt in der Holzart Buche parkettverleimt akzent und einem Rechteckhandlauf aus Buche parkettverleimt massiv. Über die Bauzeit erhält die Treppe einen Stufenschutz auf Trittflächen und Kanten, der vom Auftraggeber in Eigenleistung entfernt wird.

In der Dachgeschossdecke wird eine dreiteilige Bodeneinschubtreppe mit wärmegeprägten Sandwichdeckel (U- Wert gesamt 0,90 W/m²K), raumseitig weiß beschichtet mit Lukendeckeldichtung und Schnappriegelverschluss (Dichtigkeitsklasse 4) eingebaut. Das Rohbau- Lukenmaß beträgt 60/120 cm. Ein Lukenschutzgeländer ist nicht vereinbart.

17. Fußboden

Der Fußboden in bewohnten Räumen ist als schwimmender Estrich mit Randstreifen auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung ausgeführt. Der Aufbau ergibt sich wie folgt:

Erdgeschoss:

ca. 85 mm Wärmedämmung (PS-Hartschaum, WLG 035)

PE-Folie

ca. 45 mm Zementestrich

Bei höheren Anforderungen an die Wärmedämmung aus der Energieeinsparverordnung wird diese Dämmung angepasst.

Ober- und Dachgeschoss:

ca. 40 mm Trittschalldämmung (PS-Hartschaum)

PE-Folie

ca. 45 mm Zementestrich

Bei höheren Anforderungen an die Trittschalldämmung nach DIN wird diese angepasst.

18. Dämmung und Gipskartonverkleidung

Die Decken und Dachschrägen im ausgebauten Bereich des Dachgeschosses erhalten zwischen den Sparren und Kahlbalken eine mineralische Wärmedämmung der Wärmeleitgruppe und Stärke nach Energieeinsparverordnung. Um die Dämmung trocken zu halten, wird raumseitig eine Dampfbremse (PE-Folie) angebracht. Auf der Lattung wird die Gipskartonverkleidung angebracht. Diese ist verspachtelt und tapezierfähig (gemäß Qualitätsstufe Q2) hergestellt. Die Anschlussfugen zwischen Decken bzw. Dachschrägen und angrenzenden Bauteilen sind Wartungsfugen und werden durch den Auftraggeber im Zuge der Tapezierarbeiten geschlossen. Der Drempel wird ebenfalls mit Gipskartonplatten verkleidet.

19. Prüfung der Winddichtigkeit ("Blower-Door-Test")

Die Winddichtigkeit ist ein entscheidender Qualitäts- Faktor für das Haus. Deshalb wird sie mit dem Blower-Door- Test überprüft und dem Auftraggeber mit einem Zertifikat bestätigt.

20. Fliesenarbeiten

Bad:

An den Wänden werden Fliesen zum Town & Country- Materialpreis EUR 20,00 pro m² inkl. Mehrwertsteuer türhoch verlegt. Dachschrägen werden nicht gefliest.

Der Fußboden ist mit Fliesen zum gleichen Materialpreis gefliest. Unterhalb der Bodenfliesen und im Spritzwasserbereich über der Badewanne und der Dusche wird eine Flüssigdichtung als zusätzlicher Schutz aufgebracht.

Gäste- WC:

Das Gäste- WC erhält einen Fliesenspiegel über dem Waschbecken, sowie Bodenfliesen zum Town & Country-Materialpreis EUR 20,00 pro m² inkl. Mehrwertsteuer.

Es werden Fliesen mit den Kantenlängen > 12 cm und < 30 cm vorgesehen. Sockelfliesen und Sonderverlegungen, wie z.B. Dekore, Bordüren oder Diagonalverlegungen sind nicht vereinbart. Die Anschlussfugen zwischen Boden- und Wandfliesen werden elastisch versiegelt.

21. Heizungsanlage und Trinkwassererwärmung

Das Town & Country Massivhaus wird mit einer Gas- Brennwerttherme und zwei Flachkollektoren zur solaren Warmwasserbereitung ausgestattet (Hersteller Vaillant, Viessmann oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 12, "Sonstiges").

Heizungsanlage

System Vaillant:

Brennwert- Gaswandheizgerät nach DIN/EN 677, Baureihe eco-tec entsprechend Energieeinsparverordnung mit Edelstahl- Wärmetauscher. Die Nenn- Wärmeleistung beträgt ca. 4,4 bis 14,4 KW. In Abhängigkeit von der Außentemperatur steuert eine witterungsgeführte Solar- Systemregelung Typ auroMATIC 620 das Temperaturniveau. Über ein Zeitprogramm können Heizzyklen und Warmwassererwärmung individuell bestimmt werden.

System Viessmann:

Brennwert- Gaswandheizgerät nach DIN/EN 677, Baureihe Vitodens entsprechend Energieeinsparverordnung mit modulierendem Matrix-Gasbrenner für raumluftunabhängigen Betrieb. In Abhängigkeit von der Außentemperatur steuert eine witterungsgeführte Systemregelung Typ Vitotronic 200 mit integriertem Solarregelungsmodul und Kollektortemperatursensor das Temperaturniveau. Das Kompaktgerät ist mit einer Hocheffizienz-Gleichstrompumpe für den Heiz- und Solarkreis ausgestattet. Über ein Zeitprogramm können Heizzyklen und Warmwassererwärmung individuell bestimmt werden.

Standort:

Der Aufstellungsort der Therme ist innerhalb der thermischen Hülle des Hauses vorgesehen, in der Regel im Hauswirtschaftsraum des Erdgeschosses. Abweichend hiervon kann sich je nach Haustyp der Standort der Gas- Therme auch im Bad, Abstellraum oder Studio befinden (den genauen Standort entnehmen Sie bitte den Grundriss- Zeichnungen).

Luft-Abgasführung:

Die Luft-/Abgasführung der raumluftunabhängigen Brennwertgeräte erfolgt als konzentrische Luft-/Abgasführung über Dach.

Heizkörper:

Jeder ausgebaute Wohnraum des Hauses (außer Hauswirtschaftsraum) wird mit fertig lackierten Flachheizkörpern ausgestattet, deren Größe und Anzahl gemäß Wärmebedarfsberechnung durch den Heizungsinstallateur festgelegt werden. Die Heizkörper erhalten je ein Thermostatregelventil, so dass eine individuelle Wärmeregulierung in allen beheizten Räumen möglich ist.

Heizleitungen:

Die Rohrleitungen für die Heizkörper werden auf dem Rohfußboden im Zwei- Rohr- System verlegt. Die Dämmung der Heizleitungen erfolgt gemäß geltender Energieeinsparverordnung. Je Wohnung wird ein Heizkreis installiert.

Trinkwassererwärmung

System Vaillant:

Die Trinkwarmwasserversorgung des Hauses erfolgt zentral ohne Zirkulationsleitungen. Zur Warmwasserversorgung des Bades, des Gäste- WC und der Küche wird das zuvor beschriebene Brennwert- Gaswandheizgerät mit mindestens zwei, auf das System abgestimmten, Solar- Flachkollektoren Typ auroTHERM VFK 145 V/H für Aufdachmontage, Kollektorfläche ca. 5,0 m² und einem bivalenten Solarspeicher Typ VIH S mit mindestens 300 l Speicherinhalt kombiniert. Die Auslegung der Kollektorfläche und des damit verbundenen Solarspeichers erfolgt gemäß Energieeinsparverordnung. Zum Schutz vor Verbrühungen wird ein Thermostatmischer vorgesehen.

System Viessmann:

Die Trinkwarmwasserversorgung des Hauses erfolgt zentral ohne Zirkulationsleitungen. Zur Warmwasserversorgung des Bades, des Gäste- WC und der Küche wird das zuvor beschriebene Brennwert-Gaswandheizgerät mit mindestens zwei, auf das System abgestimmten, Solar- Flachkollektoren Typ Vitosol 200-F für Aufdachmontage, Kollektorfläche ca. 5 m² und einem bivalenten Solarspeicher Typ Vitocell 100-W mit mindestens 300 l Speicherinhalt kombiniert. Die Auslegung der Kollektorfläche und des damit verbundenen Solarspeichers erfolgt gemäß Energieeinsparverordnung. Zum Schutz vor Verbrühungen wird ein Thermostatmischer vorgesehen.

22. Sanitäranlage und Installation

Installation

Die Abwasserleitungen bestehen aus heißwasserbeständigem Kunststoffrohr und werden von den sanitären Einrichtungsgegenständen bis in die Grundleitungen geführt. Die Abwasserleitungen werden gemäß Entwässerungsplanung über Dach entlüftet.

Die Installation der Wasserleitungen in hochwertigem Mehrschichtverbundrohr für die Trinkwasserinstallation nach DIN 1988 (DIN EN 806) erfolgt im Haus ab der Wasseruhr im Hausanschlussraum/Hauswirtschaftsraum. Die Warmwasserleitungen werden gemäß DIN mit einer Wärmedämmung versehen, die Kaltwasserleitungen sind durch das Schutzrohr gegen Schwitzwasser geschützt.

Sanitäreinrichtungsgegenstände

Wannenbad:

Standort entsprechend der zeichnerischen Darstellung:

- eingeflieste Badewanne aus Acryl (Hersteller: Ideal Standard oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 12, "Sonstiges") auf Styroporträger, ca. 170 cm x 75 cm mit verchromter Einhand- Badebatterie mit Wannenset. Eine Mittelablaufwanne ist nicht vereinbart.
- eingeflieste Brausewanne aus Acryl (Hersteller: Ideal Standard oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 12, "Sonstiges") auf Styroporträger, ca. 80 cm x 80 cm mit verchromter Einhand- Brausebatterie mit Brauseset. Ablaufgarnitur aus Kunststoff, verchromt. Eine Duschtrennwand oder Kabine ist nicht vereinbart.
- Kristallporzellanwaschtisch, ca. 60 cm breit mit verchromter Einhand- Waschtischbatterie.
- wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Sitz und Deckel.

Sanitärkeramik, Farbe weiß (Hersteller VIGOUR - produziert durch Villeroy & Boch, Serie Clivia oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 12, "Sonstiges").

Die Armaturen (Hersteller VIGOUR - produziert durch Villeroy & Boch und Grohe, Serie Clivia oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 12, "Sonstiges") werden als Aufputzarmaturen ausgeführt.

Gäste-WC:

Standort entsprechend der zeichnerischen Darstellung:

- Kristallporzellanwaschtisch, ca. 45 cm breit mit verchromter Einhand- Waschtischbatterie.
- wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Sitz und Deckel.

Sanitärkeramik, Farbe weiß (Hersteller VIGOUR - produziert durch Villeroy & Boch, Serie Clivia oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 12, "Sonstiges").

Die Armaturen (Hersteller VIGOUR - produziert durch Villeroy & Boch, Serie Clivia oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 12, "Sonstiges") werden als Aufputzarmaturen ausgeführt.

Küche:

Es werden Anschlüsse für Abwasser, Warm- und Kaltwasserversorgung sowie verchromte Eckventile zum Anschluss für die Spülmaschine installiert.

Waschmaschinenanschluss:

Waschmaschinenanschluss mit Siphon gemäß Zeichnung im Hauswirtschaftsraum, Bad, Küche oder Abstellraum.

Allgemeines:

Mess-, Regel- oder Übergabeeinrichtungen innerhalb oder außerhalb des Gebäudes sind nicht Leistungen des AN. Die Installationsarbeiten beginnen nach dem Zähler des Versorgers. Es wird ein DIN-DVGW geprüfter Wasserfilter aus Rotguss eingebaut. Sollten durch die Versorgungsunternehmen oder die örtlichen Gegebenheiten der Einbau eines Druckminderers oder zusätzlicher Sammeleinrichtungen erforderlich sein, so sind diese Kosten vom AG zu tragen.

System Viessmann:

Die Trinkwarmwasserversorgung des Hauses erfolgt zentral ohne Zirkulationsleitungen. Zur Warmwasserversorgung des Bades, des Gäste-WC und der Küche wird das zuvor beschriebene Brennwert-Gaswandheizgerät mit mindestens zwei, auf das System abgestimmten, Solar-Flachkollektoren Typ Vitosol 200-F für Aufdachmontage, Kollektorfläche ca. 5 m² und einem bivalenten Solarspeicher Typ Vitocell 100-W mit mindestens 300 l Speichereinheit kombiniert. Die Auslegung der Kollektorfläche und des damit verbundenen Solarspeichers erfolgt gemäß Energieeinsparverordnung. Zum Schutz vor Verbrühungen wird ein Thermostatmischer vorgesehen.

22. Sanitäranlage und Installation

Installation

Die Abwasserleitungen bestehen aus heißwasserbeständigem Kunststoffrohr und werden von den sanitären Einrichtungsgegenständen bis in die Grundleitungen geführt. Die Abwasserleitungen werden gemäß Entwässerungsplanung über Dach entlüftet.

Die Installation der Wasserleitungen in hochwertigem Mehrschichtverbundrohr für die Trinkwasserinstallation nach DIN 1988 (DIN EN 806) erfolgt im Haus ab der Wasseruhr im Hausanschlussraum/Hauswirtschaftsraum. Die Warmwasserleitungen werden gemäß DIN mit einer Wärmedämmung versehen, die Kaltwasserleitungen sind durch das Schutzrohr gegen Schwitzwasser geschützt.

Sanitäreinrichtungsgegenstände

Wannenbad:

Standort entsprechend der zeichnerischen Darstellung:

- eingeflieste Badewanne aus Acryl (Hersteller: Ideal Standard oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 12, "Sonstiges") auf Styroporträger, ca. 170 cm x 75 cm mit verchromter Einhand-Badebatterie mit Wannenset. Eine Mittelablaufwanne ist nicht vereinbart.
- eingeflieste Brausewanne aus Acryl (Hersteller: Ideal Standard oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 12, "Sonstiges") auf Styroporträger, ca. 80 cm x 80 cm mit verchromter Einhand-Brausebatterie mit Brauseset. Ablaufgarnitur aus Kunststoff, verchromt. Eine Duschtrennwand oder Kabine ist nicht vereinbart.
- Kristallporzellanwaschtisch, ca. 60 cm breit mit verchromter Einhand-Waschtischbatterie.
- wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Sitz und Deckel.

Sanitärkeramik, Farbe weiß (Hersteller VIGOUR - produziert durch Villeroy & Boch, Serie Clivia oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 12, "Sonstiges").

Die Armaturen (Hersteller VIGOUR - produziert durch Villeroy & Boch und Grohe, Serie Clivia oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 12, "Sonstiges") werden als Aufputzarmaturen ausgeführt.

Gäste-WC:

Standort entsprechend der zeichnerischen Darstellung:

- Kristallporzellanwaschtisch, ca. 45 cm breit mit verchromter Einhand-Waschtischbatterie.
- wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Sitz und Deckel.

Sanitärkeramik, Farbe weiß (Hersteller VIGOUR - produziert durch Villeroy & Boch, Serie Clivia oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 12, "Sonstiges").

Die Armaturen (Hersteller VIGOUR - produziert durch Villeroy & Boch, Serie Clivia oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 12, "Sonstiges") werden als Aufputzarmaturen ausgeführt.

Küche:

Es werden Anschlüsse für Abwasser, Warm- und Kaltwasserversorgung sowie verchromte Eckventile zum Anschluss für die Spülmaschine installiert.

Waschmaschinenanschluss:

Waschmaschinenanschluss mit Siphon gemäß Zeichnung im Hauswirtschaftsraum, Bad, Küche oder Abstellraum.

Allgemeines:

Mess-, Regel- oder Übergabeeinrichtungen innerhalb oder außerhalb des Gebäudes sind nicht Leistungen des AN. Die Installationsarbeiten beginnen nach dem Zähler des Versorgers. Es wird ein DIN-DVGW geprüfter Wasserfilter aus Rotguss eingebaut. Sollten durch die Versorgungsunternehmen oder die örtlichen Gegebenheiten der Einbau eines Druckminderers oder zusätzlicher Sammeleinrichtungen erforderlich sein, so sind diese Kosten vom AG zu tragen.

Außenwasserhahn:
Außenwasserhahn (Kaltwasser) mit Entleerung an der Außenwand im Bereich Küche oder Hauswirtschaftsraum.

23. Frischluftautomatik (Kontrollierte Wohnungslüftung System LUNOS)

Das Town & Country Haus wird mit einer kontrollierten Wohnungslüftung gemäß E DIN 1946-6 ausgestattet. Aus den Ablufträumen Küche, Gäste-WC, Badezimmer und Hauswirtschaftsraum wird die Abluft gemäß Lüftungsplanung entweder mit Unterputz- Außenwandlüftern, Zweiraumlüftern für Hauswirtschaftsraum und Gäste-WC, Über-Dach-Lüftern oder Überströmluftdurchlässen abgesaugt und ein Unterdruck erzeugt. Dabei wird mindestens ein Lüfter mehrstufig schaltbar ausgeführt. In allen Aufenthaltsräumen wie Wohnzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer und Schlafzimmer werden Außenwand- Luftdurchlässe vorgesehen, durch die, auf Grund des sich einstellenden Unterdruckes, die gleiche Menge an frischer Luft nachströmt, so dass die Raumluft kontinuierlich erneuert wird. Die Außenwand- Luftdurchlässe sind dabei mit einer Schalldämmung, Filter und Winddrucksicherung ausgerüstet. Außenseitig werden sie mit einem schlagregendichten Außengitter mit Insektenschutz versehen. Um den Luftaustausch zwischen den einzelnen Räumen zu gewährleisten, werden die Innentüren mit einem ca. 1,0 cm breitem Luftspalt unterhalb des Türblattes ausgeführt.

24. Elektrische Anlage

Die Elektroinstallationen werden fachgerecht in Abstimmung mit den zuständigen Energieversorgungsträgern ausgeführt.

Die Installation, auch für Telefon- und Antennenanschluss beginnt ab Hausanschluss / Panzersicherung innerhalb des Hauses. Im Hausanschlussraum wird ein Zählerschrank gemäß Vorschriften des Energieversorgers mit den entsprechenden Sicherungsarmaturen gesetzt. Es werden zwei FI-Schalter eingebaut. In Abhängigkeit vom Haustyp werden mindestens 12 Stromkreise installiert. Der Elektroherd, die Geschirrspülmaschine, die Waschmaschine, der Wäschetrockner erhalten jeweils eigene Stromkreise. Die verbleibenden Stromkreise werden für Lichtauslässe und Steckdosen aufgeteilt. Die Ausstattung sämtlicher Wohnräume erfolgt mit weißen bzw. cremeweißen Flächenschaltern und Steckdosen der Hersteller Busch-Jäger, Merten oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 12, "Sonstiges". Die Installation in den Wohngeschossen erfolgt selbstverständlich unter Putz.

Die genaue Lage der Schalter, Steckdosen und Lichtauslässe wird mit dem Auftraggeber individuell vor Baubeginn festgelegt.

Hauseingang:
ein Wandauslass für Beleuchtung mit Schalter

Diele:
eine Steckdose, zwei Deckenauslässe mit Wechselschalter

Gäste- WC:
eine Steckdose, ein Wandauslass mit Schalter

HAR / HWR:
zwei Doppelsteckdosen, Anschlussdosen für Waschmaschine und Wäschetrockner, ein Deckenauslass mit Schalter

Küche:
Anschlussdosen für Elektroherd, Geschirrspülmaschine, Dunstabzugshaube, Kühlschrank sowie sechs Steckdosen, davon zwei Doppelsteckdosen über der Arbeitsplatte, ein Deckenauslass mit Schalter

Wohnzimmer:
zwei Einzelsteckdosen, vier Doppelsteckdosen, zwei Deckenauslässe mit Serienschalter

Schlafzimmer:
sechs Steckdosen, zwei Deckenauslässe mit Serienschalter

Kinderzimmer:
zwei Steckdosen, zwei Doppelsteckdosen, ein Deckenauslass mit Schalter

Gast:
zwei Steckdosen, zwei Doppelsteckdosen, ein Deckenauslass mit Schalter

Bad:
drei Steckdosen, ein Deckenauslass mit Schalter, ein Wandauslass

Flur DG:
eine Steckdose, ein Deckenauslass mit Kreuzschaltung

Terrasse:
eine Steckdose (schaltbar), ein Wandauslass mit Schalter

Telefonanschluss:
Telefondose im Wohnzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer einschl. Kabel bis in den HAR / HWR

Antennenanschluss:
Antennenanschluss im Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer einschl. Kabel bis in den HAR / HWR

Klingelanlage:
bestehend aus Taster und Läutwerk je Wohnung

Rauchmelder:
Jedes Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer erhält einen Rauchmelder. Pro Etage wird zusätzlich jeweils ein Rauchmelder auf dem Flur installiert. Die Rauchmelder werden an der Decke angebracht.
Es werden batteriebetriebene optische Rauchmelder mit Warnton, ABUS VDS, installiert (oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 12, "Sonstiges").

25. Sonderbauteile

Sonderbauteile sind Ausstattungsmerkmale, die nur dann zur Ausführung kommen, wenn sie in der Grundausrüstung enthalten und deshalb zeichnerisch dargestellt sind. Dazu gehören:

Gauben:

Die Stirnseite und die Wangen erhalten eine tragende Holzkonstruktion mit Wärmedämmsystem und mineralischem Außenputz. Alternativ wird nach Wahl des Auftragnehmers die Stirnseite der Gaube in massiver Bauweise ausgeführt. Die Dacheindeckung erfolgt entsprechend Hauptdach. Die Verkleidung innen erfolgt mittels tapezierfähig verspachtelten Gipskartonplatten. Die Fenster entsprechen denen des Haupthauses.

Geländer:

Die Geländer an Balkonen bzw. an Balkonfenstern werden aus verzinktem Stahl entsprechend Zeichnung hergestellt.

26. Maler- und Bodenbelagsarbeiten

Alle Maler- und Bodenbelagsarbeiten, die nicht explizit als Leistung des Auftragnehmers beschrieben sind, sind Eigenleistung des Auftraggebers und können erst nach Abnahme und Übergabe des Hauses begonnen werden.

27. Sonstiges

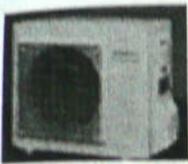
Mit "SO-WU" gegenzeichnete Einrichtungsgegenstände in den Plänen sind als Sonderwunsch gegen Mehrpreis erhältlich.

Technische Änderungen sowie eine Änderung eines vereinbarten Herstellers bleiben, soweit sie geringfügig und/oder gleichwertig sind, dem Auftragnehmer vorbehalten, wenn sie durch nachträgliche behördliche Auflagen bedingt sind oder wenn sie sich nachträglich als technisch notwendig erweisen, sie den Wert, die Qualität und die Gebrauchstauglichkeit des Bauvorhabens / Objektes nicht mindern und dem Auftraggeber zumutbar sind.

§13 Sonstige Vereinbarungen

1. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden sollen - aus Beweisgründen - schriftlich vereinbart werden.
2. Der Auftragnehmer ist berechtigt, Baustellenbesichtigungen zu Werbezwecken durchzuführen, daraus entstandenes Material unbegrenzt zu nutzen und bis zur Abnahme des Hauses Bauschilder auf dem Grundstück aufzustellen.
Der Auftragnehmer ist berechtigt, das Haus auch nach Fertigstellung kostenlos fotografisch zu Werbezwecken zu nutzen.

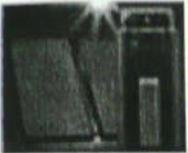
2. ROTEX Luft-/Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Solaranlage
 entspricht den Anforderungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes
 (Hinweis: Grundstücksverhältnisse beachten!)



ROTEX Luft-/Wasser-Wärmepumpenpaket HPSU compact für Warmwasser und Heizung mit Solaris Warmwasser- Paket, inkl. Fußbodenheizung

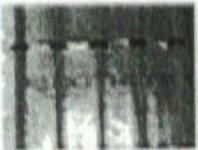
Energiequelle: Außenluft

Split- System bestehend aus einem Außengerät und einer Innengerät mit integriertem Warmwasserspeicher



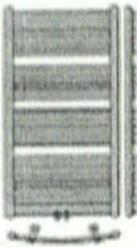
Merkmale:

- Nennleistung 6 bis 8 KW gemäß Wärmebedarfsberechnung
- leistungsmodulierender Betrieb
- hygienischer Warmwasserspeicher mit solarer Energie für Warmwasser
- Gesamtspeichereinhalt 500 L, Brauchwassereinhalt 28,4 L
- Trennung von Speicherwasser und Trinkwasser
- korrosionsfrei
- komplette Steuer- und Regelausrüstung
- Elektroheizstab/Innengerät 9KW zur Spitzenlastabdeckung
- integrierte Rücklauf Temperaturbegrenzung für Solaranwendung
- beheizte Tropfwanne Außengerät
- Wärmemengenzähler



Standort Außengerät:

Befestigung des Außengerätes mit Wandhalterung an der Außenwand im Bereich des Hauswirtschaftsraumes
 (Schalldruckpegel - Mindestabstände zum Nachbargebäude sind zu beachten!)



Abmessungen Außengerät: ca. 82,5x73,5x30cm (BxHxT)

Bei einem abweichenden Standort des Außengerätes erhält der Auftragnehmer die Mehrleistungen vom Auftraggeber vergütet.

Standort Inneneinheit: Hausanschlussraum
 Abmessungen: ca. 79x79x181cm (BxTxH)

Solaris Warmwasser- Paket:

- Zwei Solaris Hochleistungs- Flachkollektoren, Kollektorfläche: 4,2 m²
- Aufdachmontage
- Direktes, druckloses Drain-Back-Solarsystem
- Thermostat-Mischer als Verbrühchutz

Fußbodenheizung in den ausgebauten Wohnräumen des gesamten Hauses (außer Keller):

Warmwasser-Fußbodenheizung nach Wärmebedarfsberechnung in Energiesparauslegung, mit Kunststoffverrohrung auf Trägerplatte mit Raumregelung in definierten Räumen wie Schlaf- und Kinderzimmer, Hersteller Pedotherm oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 12, "Sonstiges". Anstelle der Flachheizkörper in den Wohnräumen wird pro Wohnraum (außer Hauswirtschaftsraum) ein Fußbodenheizkreis installiert. Die Gesamtaufbauhöhe des Fußbodens kann sich nach Wahl des Auftragnehmers um ca. 2 cm erhöhen. Die lichten Raumhöhen reduzieren sich entsprechend um das Maß des höheren Fußbodenaufbaus. Nach Wahl des Auftragnehmers wird ein Zement- oder Anhydritestrich eingebaut.

Je Geschoss wird ein Heizkreisverteiler vorgesehen, der unter Putz eingebaut wird.

Bei gleichzeitiger Wahl von Rollläden im Dachgeschoss erhalten die Fenster im Dachgeschoss, wenn erforderlich, eine Absturzsicherung (Geländerstab verzinkt), um die notwendigen Brüstungshöhen gemäß Landesbauordnung einzuhalten.

Zusätzlich wird je Bad ein Bad- Heizkörper (Größe nach Wärmebedarfsberechnung) mit horizontal in Gruppen angeordneten geschwungenen Rundrohren, Farbe weiß, (Hersteller Brölje / Serie exclusiv oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 12, "Sonstiges") vorgesehen.

Zum Aufheizen des Heizestrichs müssen rechtzeitig mit dem Einbau des Estrichs der Strom- und Wasseranschluss vom Auftraggeber bereitgestellt werden. Zum Hochheizen und Trockenheizen des Estrichs wird ausschließlich die Elektro- Zusatzheizung der Wärmepumpe verwendet.

Im Hausanschlussraum wird ein zweiter Elektrozählerplatz gemäß Vorschriften des Energieversorgers mit den entsprechenden Sicherungsarmaturen vorgesehen.

Es entfällt die Gas- Brennwerttherme und die Warmwasserversorgung gemäß § 12, "Heizungsanlage und Trinkwassererwärmung".

14.500,00 €

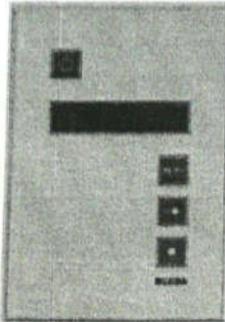
Luft-Abgas-Schornstein



Einzügiger Luft- Abgas- Schornstein mit externer Verbrennungsluftzufuhr für raumluftunabhängige, DIBt-zugelassene Feuerstätten mit festen Brennstoffen, System: KAMTEC LAS-W oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 12, "Sonstiges", bestehend aus komplett gedämmten Mantelsteinen. Die Lage ist den Grundrissen zu entnehmen. Der Schornstein, ø 18 cm, Außenmaß ca. 42 x 42 cm, wird vom Erdgeschoss bis über Dach geführt.
Der Schornsteinkopf ist verschiefert (Kunstschiefer). Die Dachausstiegs Luke und benötigte Trittroste sind im Preis enthalten.
Hinweis! Die in der Visualisierung dargestellte Schornsteinhöhe kann von der tatsächlich erforderlichen Schornsteinhöhe abweichen!
Die Lage und Höhe des Schornsteines kann nach den Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in Zusammenwirken mit der umgebenden Bebauung variieren.
Die Kalkulation des Schornsteinpreises beruht auf folgenden Voraussetzungen:
Der Schornstein wird 2,30 m über die Dachfläche bzw. 40 cm über First geführt.
Die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenster- und Türöffnungen der umgebenden Bebauung im Umkreis von 15 m liegen mindestens 1,0 m unterhalb der Austrittsöffnung des Schornsteines.
Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, hat der Auftragnehmer gegen den Auftraggeber einen Anspruch auf Vergütung der (hieraus bedingten) Mehraufwendungen.

4.700,00 €

4. LEDA - Unterdruck-Controller LUC (nicht bei raumluftunabhängigen, DIBt-zugelassenen Kaminöfen)



Ihr Town & Country Haus wird mit einer elektronischen Sicherheitssteuerung für den gemeinsamen Betrieb von Feuerungsstätte und Lüftungsanlage, Fabrikat: LEDA Unterdruck-Controller (LUC) ausgestattet. Über ein Messverfahren stimmt der LUC den Betrieb der lufttechnischen Anlage und der Feuerstätte optimal aufeinander ab und überwacht die Funktions- und Betriebssicherheit. Der LUC kann dabei uneingeschränkt mit jeder Feuerstätte, jedem Schornstein und jeder Lüftungsanlage betrieben werden. Die Informationen zum jeweiligen Betriebsstatus sind über das LUC-Display jederzeit abrufbar.

Abmessungen LUC-Display: 95 x 145 x 60 mm (Breite x Höhe x Tiefe)
Einbauort: Wohnzimmer neben Kaminöfen in Unterputzmontage

1.390,00 €

5. Farbakzent: Gaube farbig



Die Fassade wird entsprechend der gewählten architektonischen Gestaltung ausgeführt. Die Putzarbeiten werden gemäß § 12 Bau- und Leistungsbeschreibung ausgeführt. Nach Wahl des Auftraggebers kann ein zusätzlicher Farbton ausgewählt werden.
Der Farbton wird gemeinsam vor Baubeginn nach Farbkarte des Auftragnehmers festgelegt.
Nach Wahl des Auftraggebers: rot

1.500,00 €

6. Flachdachgaube



Die Gaube wird als Flachdachgaube ausgeführt. Die Dacheindeckung erfolgt als Doppelstehfalzdeckung mit Titanzinkblech. Die Unterkonstruktion wird mit einer Vollholzschalung und einer diffusionsoffenen Trennlage ausgeführt. Die Dachrinnen und Fallrohre sind witterungsbeständig in Titanzink ausgeführt.
Die Fenster werden gemäß § 12 Bau- und Leistungsbeschreibung und nachfolgender Zeichnung ausgeführt.
Die bodentiefen Fenster im Dachgeschoss erhalten ein Geländer aus verzinktem Stahl entsprechend Zeichnung.

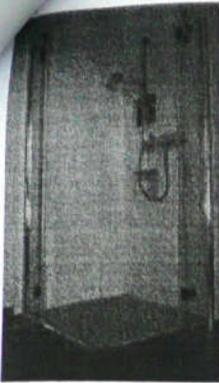
990,00 €

7. Rollläden im gesamten Haus (ohne Keller)

Es werden Aufsatzrollläden (System TMP oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 12, "Sonstiges") eingebaut. Der Panzer besteht aus Kunststoff in der Farbe Weiß. Der Gurtwickler wird sichtbar angebracht. Die Rollläden für Fenster mit einer Breite ab 1,50 m werden anstelle des Gurtwicklers mit einer Kurbel ausgestattet. Dreiecksfenster und Kniestockfenster erhalten keine Rollläden. Vorhandene Dachflächenfenster sind mit einem Außenrollo Screen aus einem kunststoffbeschichteten Glasfasergewebe (System Roto oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 12, "Sonstiges") ausgestattet.

3.700,00 €

gleichliche Dusche



eingefliester Duschbereich mit zentriertem Bodeneinlauf
Es wird ein befließtes, wasserdichtes und beschichtetes Hartschaum- Duschelement, ca. 80 x 80 cm, mit verchromter Einhand- Brausebatterie mit Brauseset eingebaut. Ablaufgarnitur aus Kunststoff, verchromt. Die Armaturen (Hersteller VIGOUR - produziert durch Villeroy & Boch, Serie Clivia oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 12, "Sonstiges") werden als Aufputzarmaturen ausgeführt.
Eine Duschtrennwand oder Kabine ist nicht vereinbart.

Die eingeflieste Brausewanne aus Acryl gemäß § 12 Bau- und Leistungsbeschreibung entfällt.

750,00 €

9. zusätzliches Waschbecken

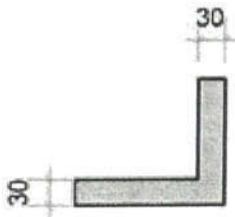


Kristallporzellanwaschtisch, ca. 60 cm breit mit verchromter Einhand- Waschtischbatterie.
Sanitärkeramik, Farbe weiß (Hersteller VIGOUR - produziert durch Villeroy & Boch, Serie Clivia oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 12, "Sonstiges").

680,00 €

10. Bausystem 1

Außenwände: 30 cm Porenbetonmauerwerk



Die Außenwände werden aus Porenbetonmauerwerk mit einer Wandstärke von 30 cm ausgeführt. Die Außenabmessungen des Hauses vergrößern sich entsprechend.

3.500,00 €

11. 24 cm Dämmung Dach



Zwischen den Sparren und Kehlbalcken im ausgebauten Bereich des Dachgeschosses wird eine 24 cm dicke Mineralwollgedämmung WLG 035 vorgesehen.

Die Dämmung im ausgebauten Bereich des Dachgeschosses gemäß § 12, Bau- und Leistungsbeschreibung entfällt.

1.500,00 €

12. Planungspaket KfW-Effizienzhaus 70 mit Verbrauchsprognose



KfW-70

Effizienzhaus

Sie haben Ihr Haus mit den gewählten Sonderausstattungen sehr energieeffizient ausgestattet.

Die Förderrichtlinien für ein KfW-Effizienzhaus 70 nach EnEV 2009 werden erfüllt!

Als KfW- Effizienzhaus 70 wird ein Gebäude bezeichnet, das durch den baulichen Wärmeschutz und die optimierte Anlagentechnik einen Primärenergiebedarf von maximal 70 % und einen spezifischen Transmissionswärmeverlust der wärmeübertragenden

Gebäudeumfassungsfläche von maximal 85 % der in der ENEV 2009 angegebenen Höchstwerte aufweist. Die Hauptfensterflächen sind dabei nach Süden ausgerichtet.

Die erforderlichen Nachweise inkl. Verbrauchsprognose, sowie die erforderlichen Anträge für die KfW für ein KfW-Effizienzhaus 70 nach EnEV 2009 werden erstellt.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV 2009)

gültig bis: 06 / 2017

1

Gebäude

Gebäudetyp Neubau Einfamilienwohnhaus
 Adresse 74934 Reichartshausen
 Im Krummacker 5

Gebäudeteil

Baujahr Gebäude 2013
 Baujahr Anlagentechnik 2013
 Anzahl Wohnungen 1
 Gebäudenutzfläche A_N 143,9 m²
 Erneuerbare Energien für Heizung, Warmwasser
 Lüftung Fensterlüftung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau Vermietung/Verkauf Modernisierung (Änderung / Erweiterung) Sonstiges

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt. (freiwillige Angabe)

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

EEWärmeG erfüllt

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV 2009)

74934 Reichartshausen
Im Krummacker 5

2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf CO_2 -Emissionen ¹⁾
Endenergiebedarf dieses Gebäudes 30,1 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf ("Gesamtenergieeffizienz") 44,4 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV ²⁾
Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 44,4 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 79,6 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'_{τ}

Ist-Wert: 0,281 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,400 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen
verwendetes Verfahren

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

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2

Endenergiebedarf **Energieträger** Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²·a) für Heizung Warmwasser Hilfsgeräte ⁴⁾ Gesamt kWh/(m²·a)

Ersatzmaßnahmen ³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i.V. mit § 8 EEWärmeG

Die EnEV-Anforderungswerte sind um -- verschärft.

Primärenergiebedarf

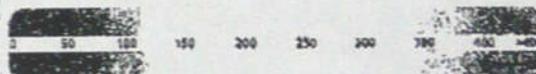
Verschärfter Anforderungswert: -- kWh/(m²·a)

Transmissionswärmeverlust H'_{τ}

Verschärfter Anforderungswert: -- W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf

Passivhaus EFH Neubau Durchschnitt Wohngebäude EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert



MFH Neubau EFH energetisch gut modernisiert MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

5)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 sind spezifische Werte der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N)

1) freiwillige Angabe 2) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

3) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

4) ggf. einschließlich Kühlung 5) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

10. Fotodokumentation

Die Miteigentümerin hat der Veröffentlichung von Bildern aus dem Inneren des Gebäudes zum Schutz ihrer Privatsphäre widersprochen.

*Diverse Ansichten
Nordosten*



Süden



Südosten; der Garten im Vordergrund des Bildes gehört nicht zum Wertermittlungsobjekt



Terrasse an der Südseite



Garten



Garten an der Südseite



Ostseite, im Hintergrund fehlende Fertigstellung der Böschung ersichtlich



Carport, Schäden an der Verkleidung



Deckenkonstruktion des Carports



*fehlende Fertigstellung Außenbereich an der Nordseite
keine Einfriedung, keine Sicherung der Böschung*



Verfärbungen Außenwand im Bereich des Kniestocks der Räume im Dachgeschoss



Feuchtigkeitsschäden im Flur des Hauses

