

# 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: 20.11.2023

Zeichen: 15-23

**Az.: 2 K 7/23**

### **Verkehrswertermittlung**

**(Marktwert)**

*gemäß § 194 BauGB*

#### Versteigerungsobjekt:

*Einfamilien-Wohngebäude, Erd- und Obergeschoss, teilweise ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebaute Dachspitz, keine Unterkellerung, kleiner Hof, angebaute Scheune, ursprüngliche Baujahre nicht bekannt, Fassadenänderung Wohngebäude 1967, Einbau einer Garage ins Erdgeschoss der Scheune 1978, letzte Renovierungen ca. 2017, seit ca. November 2020 leerstehend wegen eines Wasserschadens von Frühjahr 2021 nicht bewohnbar  
Wohn- und Nutzfläche Erdgeschoss: ca. 62 m<sup>2</sup>  
Wohn- und Nutzfläche Obergeschoss: ca. 72 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche ausgebaute Teil des Dachgeschosses: ca. 20 m<sup>2</sup>  
Besonderheit: derzeit keine Gebäudeversicherung vorhanden*

*in*

*Brückenstraße 15  
74921 Helmstadt-Bargen, Ortsteil Flinsbach*

*Scheune mit Garageneinbau*

*Wohngebäude*



**Verkehrswert:**

€ 100.000,--

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. Wertermittlungsgrundlagen</b>	Seite 5
1.1. verwendete Unterlagen	Seite 5
1.2. gesetzliche Grundlagen	Seite 6
1.3. Literatur (auszugsweise)	Seite 7
<b>2. Vorbemerkungen</b>	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
<b>3. Rechtliche Gegebenheiten</b>	Seite 9
3.1. Grundbuchstand	Seite 9
3.2. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	Seite 9
3.3. Sonstiges	Seite 10
<b>4. Grundstücksbeschreibung</b>	Seite 10
<b>5. Gebäudebeschreibungen</b>	Seite 11
5.1. Wohngebäude	Seite 11
5.1.1. Bauweise	Seite 11
5.1.2. Raumaufteilung	Seite 12
5.1.3. Ausstattung	Seite 12
5.2. Scheune mit Garageneinbau	Seite 13
5.3. Außenanlagen	Seite 13

---

<b>6. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen</b>	Seite 14
6.1. Vorbemerkung	Seite 14
6.2. Wohngebäude	Seite 14
6.3. Scheune mit Garageneinbau	Seite 15
6.4. Außenanlagen	Seite 15
<b>7. Wertermittlung</b>	Seite 16
7.1. Grundlagen und Definitionen	Seite 16
7.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 17
7.3. Bodenwertermittlung	Seite 18
7.3. Sachwertermittlungen	Seite 18
7.3.1. Wohngebäude	Seite 19
7.3.2. Scheune mit Garageneinbau	Seite 22
7.3.2.1. Scheune	Seite 22
7.3.2.2. Garageneinbau	Seite 23
7.4. Erläuterungen zur Ermittlung des Sachwertes	Seite 23
7.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 24
7.6. Zusammenstellung der Werte	Seite 24
<b>8. Zusammenfassung</b>	Seite 25
<b>9. Anlagen</b>	Seite 26
<b>10. Fotodokumentation</b>	Seite 27

## 1. Wertermittlungsgrundlagen

### 1.1. Verwendete Unterlagen:

- *Amtsgericht Tauberbischofsheim, Gemeinde Helmstadt Bargaen, Grundbuch von Flinsbach Blatt 234, Auszug vom 23.03.2023*
- *Bauakten der Gemeinde Helmstadt-Bargaen, beginnend mit dem Jahr 1967*
- *Bauantrag von 1978, Einbau einer Garage im Erdgeschoss der Scheune*
- *Auszug aus einem Energie-Ausweis, Express-Pass, ohne Datum und ohne Aussteller, Basis EnEV von November 2013*
- *Übernahmebericht des Zwangsverwalters vom 31.03.2023, Zwangsverwaltung zwischenzeitlich aufgehoben*
- *Leckage-Ortungsbericht Fa. Polygon Vatro vom 02.03.2021*
- *Karten, Luftbilder und Liegenschaftskarten, Landesamt für Geo-Information und Landesentwicklung Baden-Württemberg*
- *BORIS-BW, Bodenrichtwertsystem, Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg*
- *Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss östlicher Rhein-Neckar-Kreis in Sinsheim zum 01.01.2023*
- *Geoportal Baden-Württemberg, Geodaten und Landesentwicklung*
- *Flächennutzungsplan Gemeinde Helmstadt-Bargaen*
- *Einschlägige Immobilienportal, z.B. Immonet, ImmoScout etc.*
- *Internetseite der Gemeinde Helmstadt-Bargaen*
- *Verkaufsexposé Fa. Immovativ UG vom 09.08.2017*
- *Erhebungen im Ortstermin*
- *Ortsplan der Gemeinde Helmstadt-Bargaen*

## 1.2. gesetzliche Grundlagen (u.a.):

- *ImmoWertV*  
*Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021, gültig ab 01.01.2022*
- *BauGB,*  
*Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, das zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 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 geändert worden ist.*
- *WEG*  
*Gesetz über das Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021*
- *BGB*  
*Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2020, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 geändert worden ist.*
- *ErbbauRG*  
*Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 01.10.2013*
- *WoFIV*  
*Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003*
- *II. BV,*  
*Zweite Berechnungsverordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990, zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007*
- *BelWertV*  
*Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken vom 12.05.2006, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.09.2009, Beleihungswertermittlungsverordnung*
- *GEG*  
*Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020*
- *BetrKV,*  
*Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003, die durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 geändert worden ist.*
- *LBO*  
*Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, in Kraft getreten am 03.12.2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019*
- *BauNVO*  
*Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 geändert worden ist.*
- *TrinkwV*  
*Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016, zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 22. September 2021*
- *FlurbG*  
*Flurbereinigungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008*
- *BewG*  
*Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Juli 2021*

### 1.3. Literatur (auszugsweise):

- Kleiber, Simon  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar  
zur Ermittlung von Marktwerten, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung  
der ImmoWertV  
10. Auflage 2023
- Kröll, Hausmann, Rolf  
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung  
5. Auflage 2015
- Grüneberg (vormals Palandt), Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar  
81. Auflage 2022
- Gramlich, Bernhard  
Mietrecht, Heizkostenverordnung, Betriebskostenverordnung  
13. Auflage 2015
- Abramenko u.a.  
Handbuch Wohnungseigentumsrecht  
2. Auflage 2014
- Ross-Brachmann  
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen von Peter  
Holzner und Ulrich Renner  
29. Auflage 2005
- Ross-Brachmann  
Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien von Ulrich Renner und  
Michael Sohni  
30. Auflage 2012
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel  
Baukosten 2020/2021  
Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung  
24. Auflage
- Wertermittlerportal  
Reguvis Verlag, bestehend u.a. aus  
Kleiber digital, Zeitschrift: Der Wertermittler, einschlägige Fachliteratur und Rechtsprechung
- Tillmann/Seitz  
Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken  
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Seitz  
1. Auflage 2020
- Fischer/Biederbeck  
Roland Fischer, Matthias Biederbeck  
Bewertung im ländlichen Raum  
1. Auflage März 2019
- Tillmann/Kleiber/Seitz  
Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und Beleihungswertes von Grundstücken  
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber und Wolfgang Seitz#  
2. Auflage 2017
- Kleiber, Wolfgang  
WertR 2016  
Wertermittlungsrichtlinien 2016  
November 2015
- Stumpe/Tillmann  
Versteigerung und Wertermittlung  
Bernd Stumpe und Hans-Georg Tillmann  
2. Auflage 2017





### **3. Rechtliche Gegebenheiten**

#### **3.1. Grundbuchstand:**

*Amtsgericht Tauberbischofsheim  
Gemeinde Helmstadt-Bargen  
Grundbuch von Flinsbach Nummer 234*

#### **Bestandsverzeichnis**

##### **laufende Nr. 7**

<i>Flurstück 204</i>	<i>Brückenstraße 15 Gebäude- und Freifläche</i>	<i>2 a 14 m<sup>2</sup></i>
----------------------	---	-----------------------------

#### **Bestand und Zuschreibungen**

*Nr. 1-6 bereits gelöscht.  
Nr. 7 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am  
18.02.2013.*

#### **Abteilung II:**

##### **laufende Nr. 3**

*Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.  
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 03.03.2023 (2 K 7/23).  
Eingetragen am 23.03.2023*

*Die Anordnung der Zwangsverwaltung wurde am 24.05.2023 aufgehoben.*

#### **3.2. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:**

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

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

### 3.3. Sonstiges:

*Die Wertermittlung wurde auf der Basis 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 nahezu rechteckig geschnittene Grundstück befindet sich in der Gemeinde Helmstadt-Bargen, Ortsteil Flinsbach, in ebener Lage. Die ehemalige Gemeinde Flinsbach wurde im Jahr 1970 nach Helmstadt-Bargen eingemeindet.*

*Das Grundstück liegt an der Durchgangsstraße durch den Ortsteil Flinsbach; die Straße verzweigt sich ca. 150 m entfernt vom Grundstück und führt weiter nach Neckarbischofsheim bzw. nach Bad Rappenau. Das Grundstück liegt im Bereich des ursprünglichen Ortskerns mit Altem Rathaus, Kirche und Altem Schulhaus.*

*Für den Bereich des Bewertungsobjekts liegt kein Bebauungsplan vor, es handelt sich um einen sogenannten unbeplanten Innenbereich. Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB, Einfügen in die nähere Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung.*

*Einwohner:* Gesamtzahl mit allen Ortsteilen 3.880  
Stand 31.12.2022  
Quelle: Wikipedia

*Entfernungen:* Ortsmitte Helmstadt mit Rathaus ca. 4 km  
Geschäfte des täglichen Bedarfs im kleinen Umfang in Helmstadt, größere Geschäfte in Waibstadt, Sinsheim und Neckarbischofsheim

*Schulen:* je eine Grundschule in den Ortsteilen Helmstadt und Bargen, eine Gemeinschaftsschule in Helmstadt  
Gymnasium in Neckarbischofsheim

*Autobahnanschluss:* BAB 6, Mannheim-Heilbronn,  
Anschluss Sinsheim über B 292, ca. 16 km  
Anschluss Sinsheim-Steinsfurt über B 39, ca. 18 km

**ÖPNV:** *Busverbindungen nach Waibstadt, Bad Rappenau und Sinsheim, werktags im Stundentakt, morgens und abends im Halbstundentakt.  
Vom Bahnhof in Helmstadt S-Bahnverbindung nach Heidelberg  
Schulbusverbindungen nach Waibstadt und Neckarbischofsheim*

## **5. Gebäudebeschreibungen**

*Die nachfolgende Beschreibung beruht auf den Angaben in der Beschreibung zur Fassadenänderung aus dem Jahr 1967 aus den Bauakten, den von den Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie den Erhebungen bei der Besichtigung im Ortstermin. Für nicht sichtbare und nicht zugängliche Teile des Gebäudes kann keine Haftung übernommen werden.*

### **5.1. Wohngebäude**

*Einfamilien-Wohngebäude, Baujahr nicht bekannt, keine Bauunterlagen zur Errichtung des Gebäudes beim Bauamt vorhanden. Gemäß Bauakten Änderung der Fassadengestaltung im Jahr 1967. Gebäude bestehend aus Erd- und Obergeschoss als Vollgeschoss, teilweise ausgebautem Dachgeschoss, ohne Kniestock; nicht ausgebauter Dachspitz; keine Unterkellerung.*

#### **5.1.1. Bauweise**

<i>Fundamente:</i>	<i>Streifenfundamente</i>
<i>Böden:</i>	<i>Beton</i>
<i>Decken:</i>	<i>über Erd- und Obergeschoss jeweils Holzbalkendecken 20 cm</i>
<b><u>Wände:</u></b>	
<i>Außenwände:</i>	<i>Erdgeschoss: Bimsbeton-Hohlsteine 60 cm Obergeschoss: Bimsbeton-Hohlsteine 30 bzw. 24 cm</i>
<i>Innenwände:</i>	<i>Bimsbeton-Hohlsteine, 25 bzw. 12 cm</i>
<i>Dach:</i>	<i>Satteldach, Ziegeldeckung</i>
<i>Außenputz:</i>	<i>Rauputz Sockel mit Glattstrich</i>

---

<i>Rinnen und Fallrohre:</i>	<i>teils Zink, teils Kunststoff</i>
<i>Fenster:</i>	<i>teils Holz, teils Kunststoff, Dachflächenfenster Sandsteingewände</i>
<i>Fensterbänke:</i>	<i>außen Stein innen: soweit vorhanden Pressspan-Platten</i>
<i>Rollläden:</i>	<i>Kunststoff</i>
<i>Haustür:</i>	<i>Aluminium mit Drahtglas, Holz-Griffleiste</i>
<i>Hauszugang:</i>	<i>Betonfertigtreppe mit 4 Stufen, beidseitiger Zugang, Überdachung des Eingangspodests durch den Balkon im Obergeschoss</i>

### 5.1.2. Raumaufteilung

<u><i>Erdgeschoss:</i></u>	<i>zwei Wohnräume, Küche, Bad, Flur und Hauswirtschaftsraum mit Heizöltanks und Brenner Durchgangsmöglichkeit zur Scheune</i>
<u><i>Obergeschoss:</i></u>	<i>2 Wohnräume, Bad, Balkon, ein Abstellraum, gefangen, nur über das Bad erreichbar</i>
<u><i>Dachgeschoss:</i></u>	<i>ein ausgebautes Zimmer mit Flur, zwei nicht abgetrennte und nicht ausgebaute Bereiche, als Abstellflächen genutzt</i>
<u><i>Dachspitz:</i></u>	<i>nicht ausgebaut, keine Dämmung des Dachs zum Stichtag keine nutzbaren Räumlichkeiten ein Betreten des Dachspitzes war nicht möglich</i>

### 5.1.3. Ausstattung

*Aufgrund des Wasserschadens aus dem Frühjahr 2021 ist das gesamte Haus derzeit nicht bewohnbar. Es ist keine Einrichtung vorhanden, die einen Wert darstellen könnte. Boden- und Wandbeläge sind wirtschaftlich überaltert, desgleichen Fenster und Türen. Die noch vorhandene Küchenzeile stellt keinen Wert mehr.*

*Der frühere Eigentümer hatte mit Renovierungsmaßnahmen im Erdgeschoss begonnen. Das Bad wurde neu gefliest und es wurden neue Sanitärobjekte gesetzt.*

*Aufgrund des Wasserschadens im Gebäude wurde von der Feuerwehr im Rahmen des Einsatzes die gesamte Elektrik stillgelegt.*

## 5.2. Scheune mit Garageneinbau

Die Scheune steht an der Ostseite des Grundstücks, direkt an der Grundstücksgrenze. Das Baujahr der Scheune ist nicht bekannt. Es existieren zu dieser Scheune keine Pläne oder sonstige Unterlagen aus der Bauzeit. In den Bauakten ist lediglich aus dem Jahr 1976 der Antrag und die Genehmigung auf Einbau einer Garage im Erdgeschoss der Scheune. Hierin findet sich folgende Beschreibung der Scheune:

Fundamente:	Stampfbeton
Mauerwerk:	Backsteinmauerwerk
Decke:	Fertigdecke mit 350 kg/m <sup>2</sup>
Innenputz:	Zementmörtelputz
Tore:	Holztore

Erstellt wurde eine Garage für einen Pkw mit einem Rolltor. Vorhanden ist weiter das große Holzschiebetor mit Zugang zur Scheune und von dort weiter in das Wohnhaus.

An der Fassade der Scheune zum Hof im Obergeschoss Wellplatten. Inwieweit die Verkleidung der Scheune ggf. asbesthaltige Materialien enthält, konnte im Ortstermin nicht festgestellt werden. Die Nordseite der Scheune ist verputzt. Die Südseite ist nicht sichtbar; sie ist zu einem sehr schmalen Traufgässchen ausgerichtet.

Auf dem oberen Boden der Scheune befindet sich noch Heu. Zum Zustand des Bodens und des Gebälks der Scheune können mangels Erreichbarkeit bzw. Sichtbarkeit keine näheren Angaben gemacht werden.

Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass keine umweltschädlichen Materialien verwendet wurden. Für den Fall des Vorliegens kann sich der Verkehrswert ggf. ändern.

## 5.3. Außenanlagen:

Der wesentliche Teil des Grundstücks ist überbaut. Vorhanden ist lediglich eine kleine Freifläche zur Westseite (Straße); diese Fläche dient als Zufahrt von der Brückenstraße zur Garage. Der Bereich ist asphaltiert.

Die Größe der Freifläche ist ausreichend, um einen Pkw abzustellen, wobei dann die Zu- und Abfahrt zur Garage in der Scheune blockiert ist. Ansonsten sind keine Frei- oder Grünflächen auf dem Grundstück vorhanden.

Im Bereich der Hofzufahrt befindet sich eine Zaun- und Toranlage mit einem getrennten Zugang für Fußgänger und ein Tor als Zufahrt zur Freifläche.

## **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 darüberhin-  
ausgehende Modernisierungsmaßnahmen handelt. Auch die Beseitigung von Baumängel 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.

Baumängel und Bauschäden sind insoweit berücksichtigt, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung offensichtlich erkannt werden konnten. In der Wertermittlung werden nur diejenigen Mängel und Schäden berücksichtigt, deren Beseitigung zur Wiederherstellung der Wohnbarkeit des Objekts sowie die angesetzte Restnutzungsdauer zwingend erforderlich. Kosten für durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen, die ggf. auch zu einer verlängerten Restnutzungsdauer führen können, werden nicht berücksichtigt. Die Angaben zu den notwendigen Kosten beruhen jeweils auf überschlägigen Schätzungen; sie stellen keine konkret bezifferten Kosten dar.

Aufgrund des nicht beseitigten Wasserschadens kann nicht ausgeschlossen werden, dass hierdurch ein vertiefter Schaden entstanden ist, z.B. Schädlingsbefall oder Feuchtigkeitsschäden (z.B. Schwamm) in tragenden Holzteilen (Decke) oder Rostbildung in tragenden Stahlteilen (Balkon). Es ist weiter zu berücksichtigen, dass ggf. aufgrund der Erforderlichkeit der Beseitigung von Schäden weitergehende Maßnahmen aufgrund gesetzlicher Vorschriften (Nachrüstpflichten) erforderlich werden, z.B. hinsichtlich der Elektrik oder energetischer Maßnahmen.

### **6.2. Wohngebäude**

Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht nicht den aktuellen gesetzlichen Vorschriften. Der Zustand entspricht nicht den heute auf dem Markt üblichen Vorstellungen an modernes und umweltbewusstes Wohnen.

Von der Eigentümerin wurde ein Energieausweis, Expresspass, eine Seite, ausgehändigt. Das Ausstellungsdatum ist nicht bekannt. Der Ausweis beruht auf der Gesetzeslage vom 18.11.2013. Das Gebäude wird in die Gebäudeklasse H mit einem Energiebedarf von 278,38 kWh/m<sup>2</sup>-a eingestuft.

*Das Wohngebäude befand sich zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem unterdurchschnittlichen Zustand sowie unterlassener Schadensbeseitigung nach einem Wasserschaden im Frühjahr 2021.*

*In nahezu allen Räumen sind Kleidung, Möbelstücke, Sperrmüll etc. gelagert, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass teilweise hierdurch weitere Mängel nicht sichtbar sind.*

*Insgesamt sind zahlreiche Mängel und Schäden vorhanden, die nachfolgend dargestellt werden, wobei diese Liste nicht abschließend ist:*

- *die gesamte Innenausstattung, Ausnahme das Bad im Erdgeschoss, ist wirtschaftlich überaltert und schadhaft*
- *die noch vorhandenen Holzfenster sind schadhaft und irreparabel beschädigt*
- *veraltete Elektrik, aufgrund des Wasserschadens außer Betrieb*
- *Wasserversorgung seit ca. 2,5 Jahren außer Betrieb*
- *Feuchtigkeitsschäden in den Holzbalkendecken sowie in den Strohmatte als Folge des Wasserschadens im 1. Obergeschoss*
- *durchfeuchtete Böden im Erdgeschoss*
- *abgelöste Tapeten an der Decke im Flur im Erdgeschoss*
- *massive Schwarzsimmelbildung in Wänden und Decken in mehreren Räumen im Erd- und Obergeschoss*
- *fehlende Isolierung des Dachs sowie der obersten Geschossdecke*
- *Feuchtigkeitsschäden in der Bodenplatte des Balkons(Überdachung des Hauseingangs) im Obergeschoss*
- *versotteter Kamin im Erdgeschoss*
- *aufsteigende Feuchtigkeit in der Mauer der Eingangstreppe*
- *aufsteigende Feuchtigkeit und Risse im Sockelputz an der Straßenseite*
- *Risse und Feuchtigkeit im Außenputz im Giebelbereich an der Straßenseite*
- *massive Feuchtigkeitsschäden, Algenbildung im Übergangsbereich des Wohngebäudes zur Scheune*
- *Schäden in der Dachdeckung an der Südseite, zerstörte Dachziegel*
- *altes Mobiliar und alter Hausrat, Kleidung und Abfälle in nahezu allen Räumen*

### 6.3. Scheune und Garageneinbau

*Feuchtigkeitsschäden im Inneren der Garage. Aufsteigende Feuchtigkeit an der nördlichen und östlichen Außenwand.*

*In der Garage sind alte Autoreifen und weitere Abfälle gelagert.*

*Verputzschäden an der Nordseite der Scheune.*

### 6.4. Außenanlagen

*Die Toranlage zur Straße, sowohl das Einfahrtstor wie auch die Eingangstür sind schadhaft. Das Einfahrtstor ist ohne Funktion.*

*Der asphaltierte Hof ist uneben und rissig. Durch die lange Vernachlässigung der Außenanlagen sind zahlreiche Pflanzen wild gewachsen und haben weitere Schäden am Bodenbelag verursacht bzw. diese verstärkt.*

*Im Hof liegen Sperrmüll, Pflanzenabfälle und Unrat.*

## **7. Wertermittlung**

### **7.1. Grundlagen und Definitionen**

*Der Verkehrswert wird wie folgt definiert:*

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

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

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

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

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



## 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. Die Vergleichbarkeit bezieht sich dabei z.B. auf die Lage, die Größe, Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Nutzbarkeit. Vergleichspreise, die zur Wertermittlung herangezogen werden könnten, liegen nicht vor, so dass eine Wertermittlung im Vergleichswertverfahren nicht möglich ist.*

*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. Zum einen handelt es sich um ein Einfamilien-Wohngebäude, welches in der Regel der Eigennutzung dient. Zum anderen lassen sich aufgrund des Zustands des Objekts derzeit keine Erträge erzielen bzw. ist eine Vermietung des Objekts zu wirtschaftlich sinnvollen Erträgen nicht möglich, so dass eine Wertermittlung im Ertragswertverfahren ebenfalls ausscheidet.*

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

*Bei Objekten mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts steht die Eigennutzung in der Regel im Vordergrund. Aus diesem Grund ist vorliegend das Sachwertverfahren als sachgerechte Wertermittlungsmethode zu Grunde legen. Zusätzlich werden, soweit vorhanden, aktuelle Verkäufe aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des östlichen Rhein-Neckar-Kreises in Sinsheim im Rahmen der Plausibilitätskontrolle berücksichtigt.*

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

*Zudem sind sonstige Wert beeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand in Folge unterlassener Instandhaltung oder aufgrund des Vorhandenseins von Baumängeln und/oder Bauschäden.*

*Bei der Sachwertermittlung wurden die verschiedenen Berechnungen der Wohnfläche, Geschoss- und Grundfläche, aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie den Bauakten berücksichtigt. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.*

### 7.3. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert des Wertermittlungsobjekts wird zunächst ohne Berücksichtigung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen ermittelt. Der Bodenwert ist dabei so zu ermitteln, als wäre das Grundstück unbebaut.

Aktuelle Kaufpreise, aus denen Bodenwerte abgeleitet werden könnten, liegen nicht vor. Es ist daher auf die Veröffentlichungen des Gemeinsamen Gutachterausschuss des Östlichen Rhein-Neckar-Kreises bei der Stadt Sinsheim zurückzugreifen.

Zum Stichtag 01.01.2023 wurde ein Richtwert von 110,-- €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser bezieht sich auf gemischte Bauflächen, baureifes beitragsfreies Bauland.

Dieser Wert bezieht sich auf den gesamten Innenbereich der Gemeinde Flinsbach, ohne weitere Unterscheidungen hinsichtlich der Lage. Auch alle Grundstücke, die entlang der Durchgangsstraßen liegen, liegen innerhalb der Richtwertzone, so dass eine Anpassung aufgrund der konkreten Lage nicht angezeigt ist. Auch sonstige Gründe, z.B. Übergröße des Grundstücks, ungünstiger Zuschnitt, die eine Abweichung vom Richtwert rechtfertigen könnten, liegen nicht vor, so dass dieser Richtwert als angemessener Bodenwert zugrunde gelegt wird.

Hieraus ergibt sich folgender Bodenwert:

Grundstücksgröße	x	Bodenrichtwert	=	Bodenwert
214 m <sup>2</sup>	x	110,--	=	€ 23.540,--

### 7.3. Sachwertermittlungen

Die Regelung des Sachwertverfahrens erfolgt in den §§ 35-39 ImmoWertV. Der Wert der baulichen Anlagen setzt sich zusammen aus dem Wert der Gebäude, dem Wert der baulichen Außenanlagen und ggf. dem Wert vorhandener besonderer Einrichtungen. Dieser Wert ist aus dem Herstellungswert abzüglich der Wertminderung wegen Alters und ggf. weiterer Minderungen wegen Baumängeln und Bauschäden. Hinzu kommt der Wert der Außenanlagen.

Die Herstellungskosten werden auf der Basis der NHK 2010, Normalherstellungskosten für vergleichbare Gebäude ermittelt. Diese Kosten sind bezogen auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF) ermittelt. Sie sind auf den jeweiligen Wertermittlungsstichtag über den aktuellen Baupreisindex zu indizieren.

Unter Berücksichtigung der Gesamt- und Restnutzungsdauer des Gebäudes ist die Alterswertminderung zu ermitteln, wobei dies in der Regel linear erfolgt. Die Restnutzungsdauer ist dabei die Anzahl der Jahre, für die die bauliche Anlage bei üblicher Instandhaltung und Bewirtschaftung in wirtschaftlich sinnvoller Weise voraussichtlich noch genutzt werden kann.

Liegen Abweichungen vom üblichen baulichen Standard oder Zustand vor, positiv oder negativ, so sind diese im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmal gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV gesondert zu berücksichtigen.

Wertminderungen aufgrund negativer Abweichungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung behebbarer Schäden erforderlich sind. Dabei können nur diejenigen möglichen Kosten berücksichtigt werden, die offensichtlich erkennbar sind und keine Eingriffe in die Bausubstanz erfordern. Eine Bauschadensbegutachtung ist darin nicht zu sehen. Hierfür wäre ein gesondertes Gutachten eines Sachverständigen für Gebäudeschäden erforderlich.

### 7.3.1. Wohngebäude

Als Bezugsgröße ist zunächst die Bruttogrundfläche zu ermitteln. Diese beruht auf den Außenmaßen aller nutzbaren Grundrissebenen des Gebäudes. Zugrunde gelegt wurden die der Unterzeichnerin ausgehändigten Pläne und Grundrisse aus den Bauakten.

Erdgeschoss	7,75 m x 10,6 m	=	82,15 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	7,75 m x 10,6 m	=	82,15 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	7,75 m x 10,6 m	=	82,15 m <sup>2</sup>
Spitzboden	3,60 m x 10,6 m	=	<u>38,16 m<sup>2</sup></u>
Summe BGF			284,61 m <sup>2</sup>
gerundet			<u><b>285,00 m<sup>2</sup></b></u>

Die nutzbare Fläche des Spitzbodens konnte nur überschlägig aus den vorhandenen Plänen ermittelt werden. Ein eigenes Aufmaß war aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich.

Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird berücksichtigt, dass das Dachgeschoss bisher nur teilweise ausgebaut ist und der Spitzboden noch gar nicht ausgebaut ist. Die Berücksichtigung erfolgt beim Ansatz des Kostenkennwertes nach den NHK.

Die Kosten eines Dachausbaus sind unmittelbar im Kostenkennwert berücksichtigt. Beim Wertermittlungsobjekt ist dabei zur berücksichtigen, dass das Dachgeschoss teilweise ausgebaut ist und damit hinsichtlich des Gebäudetyps eine Mischform vorliegt. Empfohlen wird die Wahl des Gebäudetyps abhängig vom Umfang des Dachausbaus. Hier liegt ein Ausbau von lediglich rund 1/3 vor, so dass hier zunächst der Kostenkennwert für ein Gebäude ohne ausgebautes Dachgeschoss zugrunde gelegt wird. Der so ermittelte Wert wird dann für die Kosten für den bereits erfolgten Dachausbau erhöht.

Unter Spitzboden ist eine über dem Dachgeschoss liegende Grundrissebene zu verstehen. Aufgrund der Größe der Grundfläche sowie der Höhe ist diese Ebene nur eingeschränkt nutzbar.

*Das Gebäude ist hinsichtlich des Ausbaus von Erd- und Obergeschoss und der fehlenden Unterkellerung als Gebäudetyp 1.32 und hinsichtlich des (teilweise) ausgebauten Dachgeschosses als Gebäudetyp 1.31 einzuschätzen.*

*Aufgrund der Besonderheiten hinsichtlich des teilweisen Ausbaus des Dachgeschosses werden zunächst die Herstellungskosten gemäß Gebäudetyp 1.32 ermittelt und die Kosten für den teilweisen Ausbau des Dachgeschosses ergänzend ermittelt.*

#### *Ermittlung der Normalherstellungskosten Gebäudetyp 1.32*

Standardstufe	1	2	3	4	5
Freistehendes Einfamilienhaus	620	690	790	955	1.190

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

Standardmerkmal	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Wägungsanteil in %	Zwischen-Ergebnis €
Außenwände	1					23	143
Dach		1				15	104
Fenster und Außentüren		1				11	76
Innenwände und -türen	1					11	68
Decken und Treppen	1					11	68
Fußböden		1				5	35
Sanitär-ausstattung	0,5	0,5				9	31
Heizung		1				9	28
Sonstige Technische Ausstattung	1					6	62
Kostenkennwert je m <sup>2</sup> BGF	620	690					652

*Es ergibt sich ein (noch nicht indizierter) Kostenkennwert von 652 €/m<sup>2</sup> BGF.*

*Hinzu kommen die (Mehr-)Kosten für das teilweise ausgebaute Dachgeschoss sowie den Dachspitz. Die Ausstattung dort ist insgesamt ausschließlich in Standardstufe 1, sehr einfach, einzuordnen. Hierfür wäre grundsätzlich für den Kostenkennwert für den Gebäudetyp 1.31 ein Betrag in Höhe von 720 €/m<sup>2</sup> BGF anzusetzen. Dieser geht jedoch vom Vorhandensein eines DREMPELS aus, der hier nicht vorhanden ist.*

*Ausgebaut sind im Dachgeschoss lediglich ca. 20 m<sup>2</sup>, ein Raum mit Flur. Die weiteren Flächen von ca. 62 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss sowie ca. 38 m<sup>2</sup> im Spitzboden, insgesamt somit rund 100 m<sup>2</sup>, sind nicht ausgebaut.*

Für die höheren Baukosten des teilweise ausgebauten Dachgeschosses ist die Differenz zwischen den Kosten für Gebäudotyp 1.31 und Typ 1.32 anzusetzen. Ausgangspunkt für den Gebäudotyp 1.32 ist dabei der oben ermittelte Kostenkennwert unter Gewichtung der vorhandenen Ausstattungsmerkmale.

*Baukosten je m<sup>2</sup> BGF*

Gebäudotyp 1.31	€	720,--
Gebäudotyp 1.32	€	<u>652,--</u>
Differenz	€	68,--

Ausgebaut ist ein Anteil von rund 20 m<sup>2</sup>, so dass folgende weitere Kosten für den Dachausbau anzusetzen sind:

$$20 \text{ m}^2 \quad \times \quad 68 \text{ €/m}^2 \quad = \quad € \quad 1.360,--$$

$$285 \text{ m}^2 \quad \times \quad 652 \text{ €/m}^2 \quad = \quad € \quad 185.820,--$$

$$20 \text{ m}^2 \quad \times \quad 68 \text{ €/m}^2 \quad = \quad € \quad \underline{1.360,--}$$

$$\text{Zwischensumme} \quad € \quad 187.180,--$$

*Besondere Bauteile, Zeitwert:*

$$\begin{aligned} & - \text{Balkon} \\ & - \text{Eingangstreppe} \end{aligned} \quad € \quad \underline{5.000,--}$$

$$\text{Zwischensumme} \quad € \quad 192.180,--$$

$$\text{zzgl. Außenanlagen, 2 \%} \quad € \quad \underline{3.844,--}$$

$$\text{Zwischensumme} \quad € \quad 196.024,--$$

*Baukostenindex Wohngebäude (Statistisches Bundesamt)*

$$\begin{aligned} \text{Basis 2010} & = 100 \\ \text{Index August 2023} & = 178,2 \end{aligned}$$

$$€ 196.024,-- \quad \times \quad 178,2 \quad : \quad 100 \quad = \quad € \quad 349.315,--$$

$$\begin{aligned} & \text{abzgl. Alterswertminderung} \\ & \text{Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre} \\ & \text{angenommene Restnutzungsdauer 25 Jahre} \\ & \text{Alterswertminderung linear 69 \%} \end{aligned} \quad = \quad € \quad \underline{241.027,--}$$

$$\text{vorläufiger Gebäudesachwert} \quad € \quad \mathbf{108.288,--}$$

### 7.3.2. Scheune mit Garageneinbau

#### 7.3.2.1. Scheune

Das Baujahr der Scheune ist nicht bekannt. Genaue Maße für die Scheune liegen nicht vor. Die Ermittlung der Flächen erfolgte aus den vorhandenen Lageplänen, Ansichten, Schnitten und den Berechnungen aus den Bauakten im Zusammenhang mit dem Einbau der Garage. Sie sind lediglich überschlägig ermittelt; es handelt sich um ca.-Maße.

Mit der Scheune vergleichbare Objekte sind in den NHK 2010 nicht (mehr) gelistet. Es muss daher auf die früher für vergleichbare Objekte übliche Wertermittlung auf der Basis der Wiederherstellungskosten 1913/1914 zurückgegriffen werden. Dort sind vergleichbare bauliche Anlagen entsprechend gelistet.

Diese Wertermittlung erfolgt dann auf der Basis des Umbauten Raums, also auf der Basis von Preisen je m<sup>3</sup>. Hierbei ist zunächst die Grundfläche des Gebäudes nach den Außenmaßen des Erdgeschosses zu ermitteln. Bei Gebäuden ohne durchgehende Geschossdecken ist der weitere Umbaute Raum bis zu den Außenflächen des Dachs zu ermitteln.

#### Überbaute Fläche der Scheune im Erdgeschoss:

$$14 \text{ m} \quad \times \quad 5,20 \text{ m} \quad \text{gerundet} \quad = \quad 73 \text{ m}^2$$

$$73 \text{ m}^2 \quad \times \quad 10,80 \text{ m} \quad \text{gerundet} \quad = \quad 788 \text{ m}^3$$

Zugrunde gelegt wird unter Berücksichtigung des aktuellen Zustands der Scheune, soweit im Ortstermin erkennbar, eine durchschnittliche, übliche Ausführung und Bauart der Scheune. Der Holzboden, Ebene über der Garage mit einer Fläche von rund 14 m<sup>2</sup>, ist im Wert je m<sup>3</sup> berücksichtigt, nicht jedoch der Garageneinbau.

$$788 \text{ m}^3 \quad \times \quad 4,00 \text{ M} \quad \text{gerundet} \quad = \quad \text{M } 3.152,--$$

#### Index zum Stichtag 26. August 2023

$$\begin{array}{l} \text{Index 1913/1914 in M} \\ \text{Index August 2023 in €} \end{array} \quad \begin{array}{l} = \\ = \end{array} \quad \begin{array}{l} 100 \\ 2.117,3 \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{Neubauwert 1914} \\ 3.152 \text{ M} \end{array} \quad \times \quad \begin{array}{l} \text{Index August 2023} \\ 2,117,30 \end{array} \quad \begin{array}{l} \text{Herstellungskosten} \\ \text{€ } 66.737,-- \end{array}$$

Alterswertminderung  
Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre  
angenommene Restnutzungsdauer 25 Jahre

Alterswertminderung linear 75 %	€	<u>50.053,--</u>
Gebäudezeitwert Scheune	€	16.684,--
gerundet	€	<u>17.000,--</u>

#### 7.3.2.2. Garageneinbau

Gesondert zu ermitteln ist der Wert des Garageneinbaus. Es handelt sich um eine Einzelgarage mit einem elektrischen Rolltor. Zu berücksichtigen ist, dass aufgrund des Einbaus der Garage in die Scheune keine Maßnahmen zur Isolierung des Dachs und auch keine Arbeiten zur Vorbereitung des Bodens erforderlich waren. Angenommen werden die Kosten für eine Fertigarage, reduziert um die geschätzten ersparten Aufwendungen aufgrund des Einbaus in ein bestehendes Gebäude.

##### Fläche Garageneinbau:

2,70 m	x	5,20 m	gerundet	=	14 m <sup>2</sup>
14 m <sup>2</sup>	x	220 €/m <sup>2</sup>	gerundet	=	€ 3.080,--

Indexierung zum Stichtag August 2023, Basis 2010 = 100

€ 3.080,--	x	178,2	:	100	gerundet	=	€ 5.490,--
------------	---	-------	---	-----	----------	---	------------

abzgl. Alterswertminderung linear  
Nutzungsdauer 80 Jahre  
einheitliche Restnutzungsdauer mit Scheune  
und Wohngebäude, 25 Jahre, 69 %

	=	<u>€ 3.788,--</u>
--	---	-------------------

Zeitwert Garageneinbau	€	1.702,--
gerundet	€	<u>1.700,--</u>

#### 7.4. Erläuterungen zur Ermittlung des Sachwertes

Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss des östlichen Rhein-Neckar-Kreises bei der Stadt Sinsheim wird kein eigener regionaler Immobilienpreisindex abgeleitet. Der Gutachterausschuss orientiert sich bei der Ermittlung des Bodenpreises sowie der Häuserpreise an den Indexreihen des Statistischen Bundesamtes. Dies ergibt sich aus den Fachinformationen des Gutachterausschusses in BORIS-BW.

*Auch wurden bisher keine eigenen Sachwertfaktoren oder Regionalfaktoren aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Ein Zu- oder Abschlag kam daher nicht in Betracht.*

#### 7.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

*Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen sind diejenigen Besonderheiten des Objekts zu berücksichtigen, die vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichen, z.B. wirtschaftliche Überalterung, Baumängel oder Bauschäden.*

*Wie unter Ziffer 6.2., Seite 15, bereits ausgeführt, befindet sich das Objekt in einem Zustand unterlassener Instandhaltung, unterbliebener Modernisierung sowie fehlender Schadensbeseitigung nach Wasserschaden. Die für die Herstellung einer Wohnbarkeit des Objekts anfallenden Kosten sind gemäß § 8 Abs. 3, Ziffer 2 ImmoWertV als wertbeeinflussende Merkmale zu berücksichtigen.*

Übertrag Gebäudezeitwert	€	108.288,--
<i>abzgl. überschlägiger Kostenaufwand Wiederherstellung der Wohnbarkeit für die angenommene Restnutzungsdauer, incl. Sicherheitszuschlag</i>	€	<u>50.000,--</u>
Gebäudewert	€	58.288,--
gerundet	€	<u><u>58.000,--</u></u>

#### 7.6. Zusammenstellung der Werte

Sachwert Wohngebäude	€	58.000,--
Sachwert Scheune	€	17.000,--
Sachwert Garageneinbau	€	1.700,--
Bodenwert	€	<u>23.540,--</u>
Sachwert	€	100.240,--
Sachwert gerundet	€	<u><u>100.000,--</u></u>



## **8. Zusammenfassung**

*Bei der Bewertung wurden der Zustand der vorhandenen baulichen Anlagen sowie die geschilderten Mängel und Schäden berücksichtigt. Beschrieben wurde die vorherrschende Ausstattung des Wohngebäudes, der Scheune sowie des Garagen-einbaus, 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. Für den Fall des Vorliegens derartiger Altlasten wäre der Verkehrswert ggf. zu korrigieren.*

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

*Auf die derzeitige Unbewohnbarkeit des Wohngebäudes aufgrund des Wasserschadens wird nochmals ausdrücklich hingewiesen.*

*Gemäß Auskunft der Gemeinde Helmstadt-Bargen liegen für das Grundstück keine Baulasten bzw. Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vor.*

*Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet und auf wie folgt geschätzt:*

**€ 100.000,--**

**in Worten: einhunderttausend Euro**

*geschätzt.*

*Die Bewertung habe ich aufgrund einer eingehenden persönlichen Besichtigung im Beisein der Eigentümerin 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 20. November 2023*

*Astrid Sprenger-Hentschel  
Diplom-Sachverständige*

*Die Verkehrswertschätzung wurde in 5 Ausfertigungen in Papierform sowie in 2 Ausfertigungen auf CD-ROM im pdf-Format, davon eine für das Archiv der Unterzeichnerin, erstellt. Eine weitere Ausfertigung wurde per Email 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.*

## **9. Anlagen**

- *Auszug aus einem Energie-Ausweis, Express-Pass, ohne Datum und ohne Aussteller, Basis EnEV von November 2013*
- *Leckage-Ortungsbericht Fa. Polygon Vatro vom 02.03.2021*
- *Grundrisse mit Maßketten aus den Bauakten*
- *Baubeschreibung aus den Bauakten zur Fassadenänderung im Jahr 1967*
- *Lageplan, Maßstab 1:500 vom 15.06.1967*
- *Baubeschreibung zum Einbau der Garage von 1976*
- *Ansichten und Schnitt aus den Bauakten*
- *Bodenrichtwertkarte aus BORIS BW mit Erläuterungen*
- *Ortsplan der Gemeinde Helmstadt-Bargen*
- *Fotodokumentation mit 54 Lichtbildern, einschließlich Deckblatt*

# ENERGIEAUSWEIS

EXPRESS-PASS 156053

<http://www.express-pass.de>

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

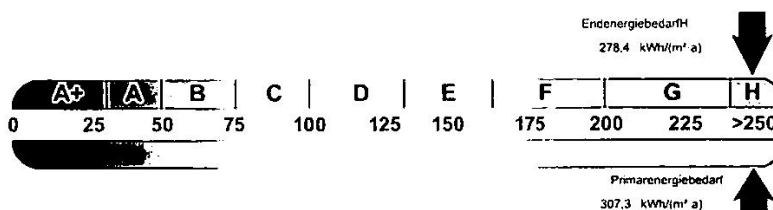
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup> BW-2016-000840254  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

### Energiebedarf



#### Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert 307,34 kWh/(m²·a)  
EnEV-Anforderungswert 92,95 kWh/(m²·a)

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V  
 Verfahren nach DIN V 18599  
 Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV  
 Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert  $H'_{i}$  1,45 W/(m²·K)  
EnEV-Anforderungswert  $H'_{i}$  0,85 W/(m²·K)  
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) wurde eingehalten.

### Energiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

278,38 kWh/(m²·a)

### Angaben zum EEWärmeG

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

Art: \_\_\_\_\_ Deckungsanteil: \_\_\_\_\_ %

### Ersatzmaßnahmen

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

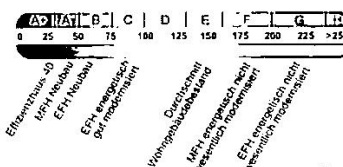
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: \_\_\_\_\_ kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle  $H'_{i}$ : \_\_\_\_\_ W/(m²·K)

### Vergleichswerte Endenergie



### Erläuterungen zum Verfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n}$ ), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) freiwillige Angabe  
4) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV 5) nur bei Neubau  
6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG 7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Leckageortungsbericht

Projekttakte: HN-LG-21030572

SA-Nr.: 937005

Adresse Schadenort:

Brückenstraße 15, 74921 Helmstadt-Bargen

Auftraggeber/VN

VSN:

SN: 12-5191574-76

Messtechniker:

Einsatzdatum: 02.03.2021

Zeitraum: von 13.15 Uhr bis 13.45 Uhr

Schadenkurzbericht des Messtechnikers	
EG, Flur: Laut Aussage von _____ war starker Wasseraustritt im Bereich der Decke ersichtlich. Daraufhin wurden die Wasserleitungen von der Feuerwehr abgestellt und das stehende Wasser abgepumpt.	
EG, Küche: Die Wasserleitungen wurden kurzzeitig wieder in Betrieb genommen.	
OG, Küche: Im Bereich der Wasserleitungen ist starker Wasseraustritt ersichtlich. Hier befindet sich die Schadenstelle an der Kupferleitung. Die Lötverbindung zwischen dem WiCu Rohr und einem Kupferbogen besteht nicht mehr.	
Ein Einsatz durch einen Schadensregulierer wird empfohlen.	
Trocknungs- sowie Sanierungsmaßnahmen sind erforderlich.	

Einsatz Messgeräte		Technik		Verbrauchsmaterial	
Feuchtemessgerät	<input type="checkbox"/>	Bohrhammer	<input type="checkbox"/>	Farbstoff	<input type="checkbox"/>
Analoges Druckmessgerät	<input type="checkbox"/>	H-Staubsauger	<input type="checkbox"/>	Prüfgas	<input type="checkbox"/>
Digitales Druckmessgerät 0-20bar	<input type="checkbox"/>	Diamantschneider	<input type="checkbox"/>	Fluid	<input type="checkbox"/>
Videoendoskop	<input type="checkbox"/>	Kompressor	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Thermographiekamera	<input type="checkbox"/>	Fogger / Nebelgerät	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Gasdetektor	<input type="checkbox"/>	UV-Lampe	<input type="checkbox"/>	<b>Dokumentation</b>	
Elektroakustik / Leitungsortung	<input type="checkbox"/>	Absperrblase	<input type="checkbox"/>	Fotodokumentation	<input type="checkbox"/>
Rohrkamera	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Videodokumentation	<input type="checkbox"/>

Kurzfinfo zur Leckageortung		Bemerkungen
Leckage geöffnet bzw. freigelegt	<input type="checkbox"/>	
<b>2. Einsatz</b> notwendig, weil ...	<input type="checkbox"/>	
Fliesen zerstörungsfrei entfernt	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 8 <input type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> 10 <input type="checkbox"/>	
Fliesen beim Öffnen zerstört	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 8 <input type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> 10 <input type="checkbox"/>	
Ersatzfliesen vorhanden/gesehen	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 8 <input type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> 10 <input type="checkbox"/>	
Bauschuttentsorgung	<input type="checkbox"/>	

Schadenursache / Schadenort	
System	<input checked="" type="checkbox"/> Kaltwasser <input type="checkbox"/> Warmwasser <input type="checkbox"/> Abwasser <input type="checkbox"/> Heizung <input type="checkbox"/> Abdichtung <input type="checkbox"/> Unklar <input type="checkbox"/>
Material	<input type="checkbox"/> Stahlrohr <input checked="" type="checkbox"/> Kupferrohr <input checked="" type="checkbox"/> WICU <input type="checkbox"/> Kunststoffrohr <input type="checkbox"/> Verbundrohr <input type="checkbox"/> Eternitrohr <input type="checkbox"/> Gussrohr <input type="checkbox"/> Tonrohr
Raum	<input type="checkbox"/> Bad <input type="checkbox"/> Gäste WC <input checked="" type="checkbox"/> Küche <input type="checkbox"/> Abstellraum <input type="checkbox"/> Schlafen <input type="checkbox"/> Heizungsraum <input type="checkbox"/> Kind <input type="checkbox"/>
Etage	<input type="checkbox"/> KG <input type="checkbox"/> EG <input checked="" type="checkbox"/> OG <input type="checkbox"/> DG <input type="checkbox"/>

## Leckageortungsbericht

Ergebnis der Druckprobe				Geschätzte Schadenhöhe	
System	ja	nein	Bemerkungen		
Kaltwasser	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Nicht erforderlich	<input type="checkbox"/> bis 2.500 Euro	
Warmwasser	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Nicht erforderlich	<input type="checkbox"/> 2.500 bis 5.000 Euro	
Heizleitung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Nicht erforderlich	<input checked="" type="checkbox"/> 5.000 bis 10.000 Euro	
				<input type="checkbox"/> über 10.000 Euro	
				<input type="checkbox"/> k. A. möglich	

Weitere Maßnahmen			
Notreparatur durch POLYGONVATRO	<input type="checkbox"/>	Maler	<input checked="" type="checkbox"/>
Koordination der Reparatur der Leckage erfolgt durch POLYGONVATRO	<input type="checkbox"/>	Fliesen	<input type="checkbox"/>
Koordination der Reparatur der Leckage erfolgt durch Auftraggeber/VN	<input checked="" type="checkbox"/>	Bodenbelag	<input type="checkbox"/>
Trocknung erforderlich	<input checked="" type="checkbox"/>	Tischler	<input type="checkbox"/>
Schimmelbehandlung	<input type="checkbox"/>	Trockenbau	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Wenn Trocknung erforderlich: Anzahl der Räume	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input checked="" type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 8 <input type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> 10 <input type="checkbox"/> >10		
Sonstige Anmerkungen betr. Folgemaßnahmen			

Weiteres Vorgehen
<input checked="" type="checkbox"/> Eine Schadenaufnahme zur Ermittlung des Trocknungs- und Sanierungsaufwandes wird veranlasst.
<input type="checkbox"/>

### Bilder

	<p>EG, Flur:</p> <p>Laut Aussage von _____ war starker Wasseraustritt im Bereich der Decke ersichtlich.</p> <p>Daraufhin wurden die Wasserleitungen von der Feuerwehr abgestellt und das stehende Wasser abgepumpt.</p>
---	---

## Leckageortungsbericht



EG, Küche:

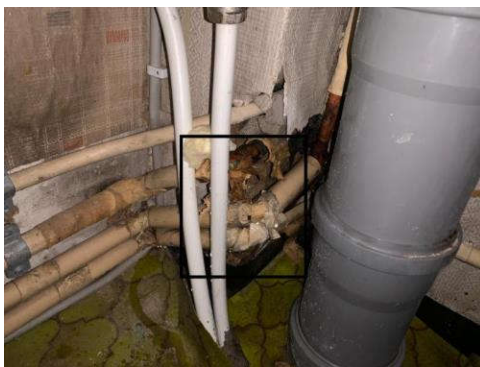
Die Wasserleitungen wurden kurzzeitig wieder in Betrieb genommen.



OG, Küche:

Ansicht Küche.

Laut Aussage von \_\_\_\_\_ war ca. 15cm hoch stehendes Wasser in diesem Raum ersichtlich.



OG, Küche:

Im Bereich der Wasserleitungen ist starker Wasseraustritt ersichtlich.



OG, Küche:

Hier befindet sich die Schadenstelle an der Kupferleitung.

Die Lötverbindung zwischen dem WiCu Rohr und einem Kupferbogen besteht nicht mehr.

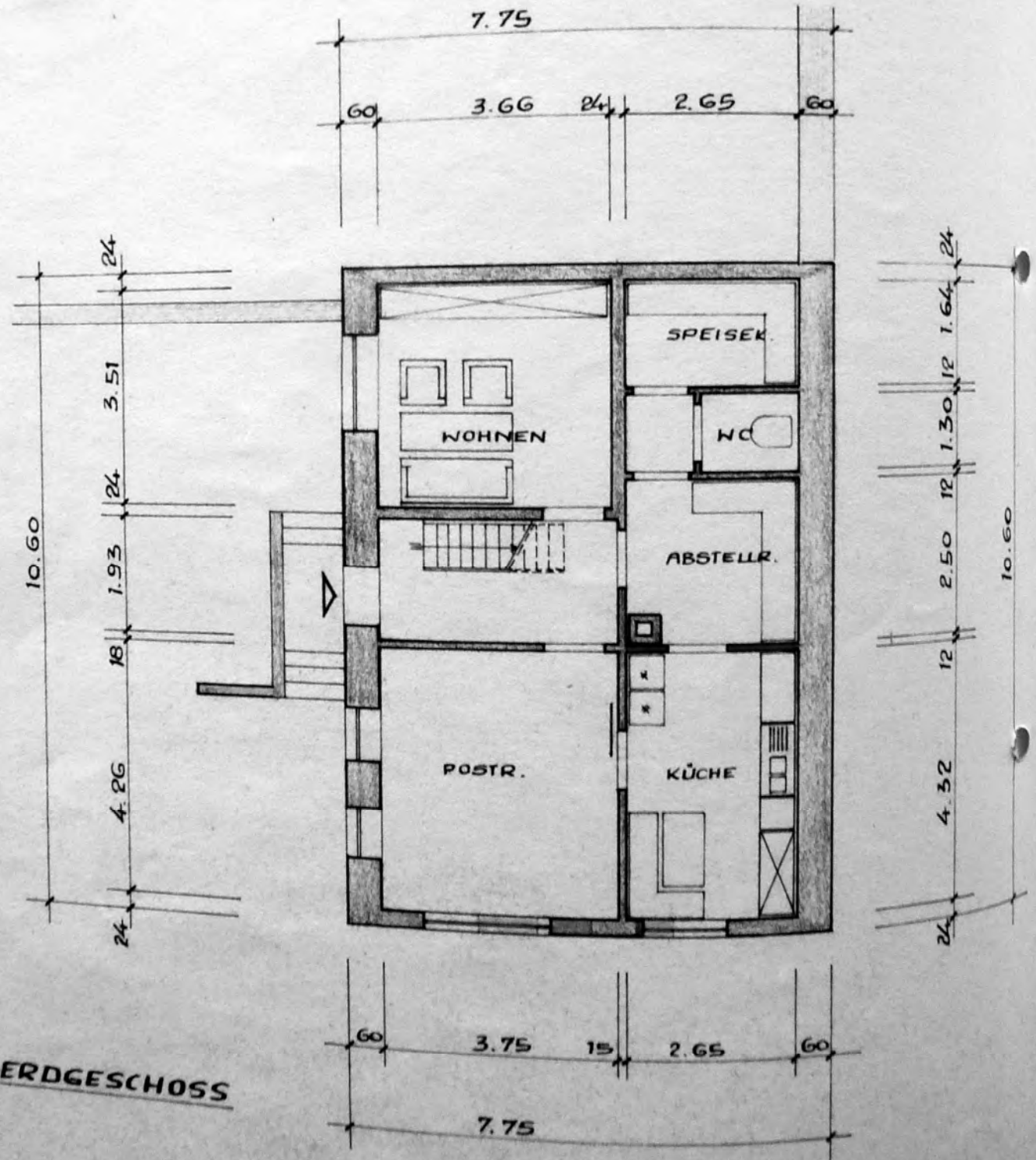
## Leckageortungsbericht

**Unterschriften** (bestätigt die zuvor ausgeführten Arbeiten)

Messtechniker  
(POLYGONVATRO) \_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_

# BAUVORHABEN DES HERRN FASSADENÄNDERUNG

## GRUNDRISSSE

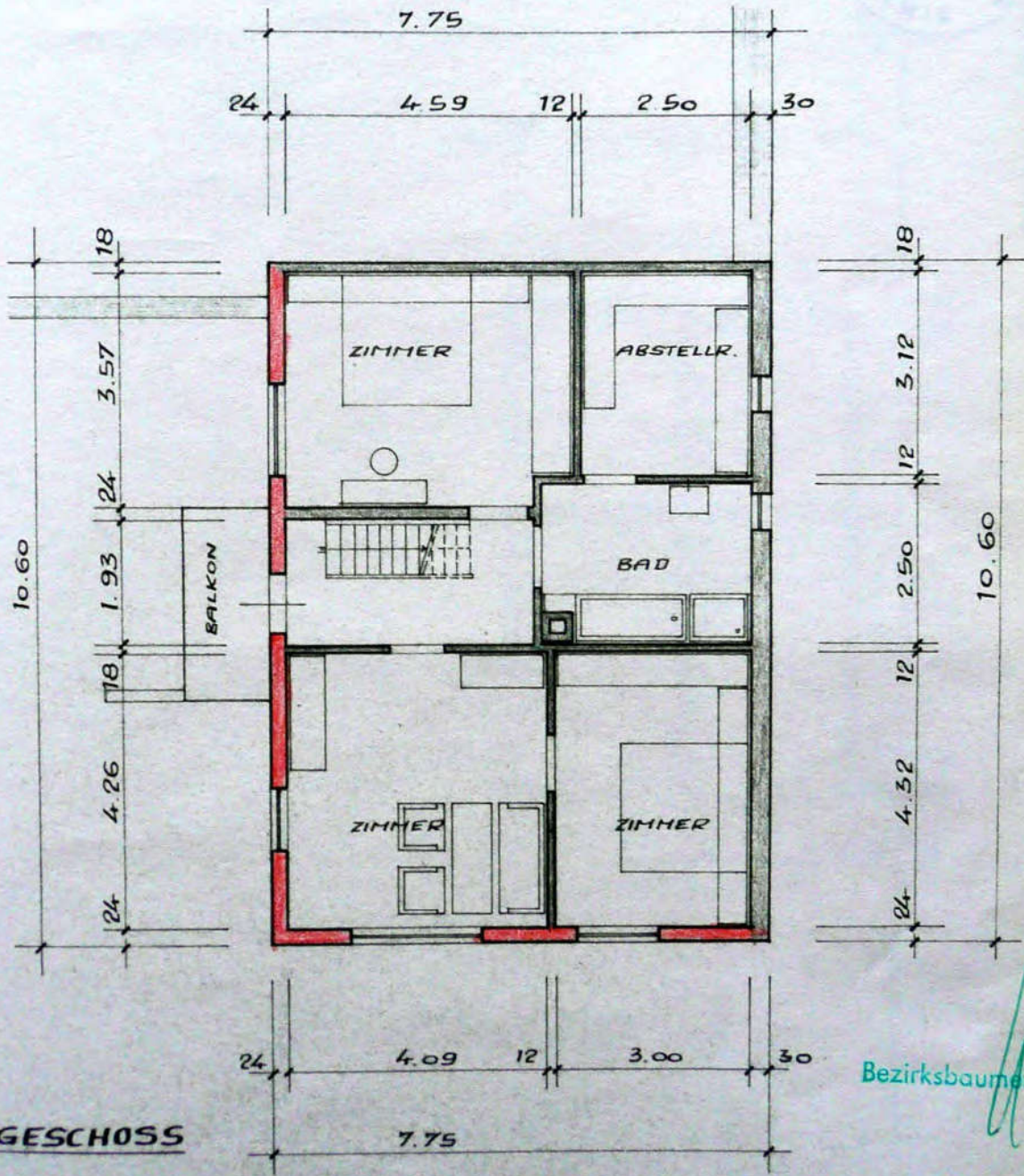


**ERDGESCHOSS**



IN FLINSBACH

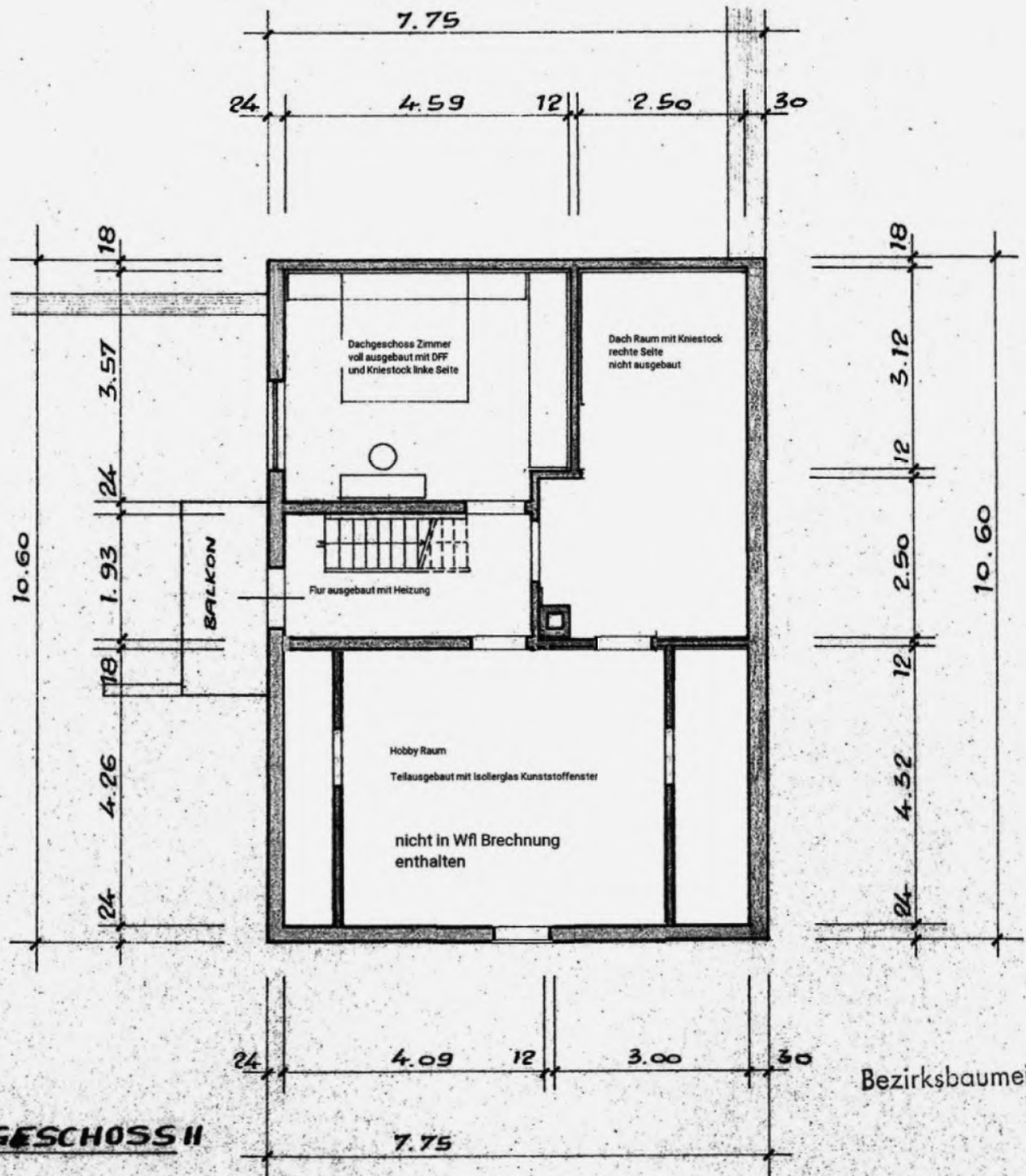
M 1 : 100



OBERGESCHOSS

Bezirksbaumeister

BAD RAPPENAU , DEN 28. JUNI 1967  
BAUHERR :  
ARCHITEKT :



**OBERGESCHOSS II**

Bezirksbaumeister

Anlage zum Bauantrag

(Vor- und Zuname)	(Bauort) <b>Flinsbach</b>	Verk. Nr. <b>143</b>
Neu-, Um-, Erweiterungsbau eines auf dem Grundstück		<b>Fassadenveränderung Flinsbach, Hauptstr. 13</b> -Straße-Flst.-Nr. <b>204</b>

## Baubeschreibung

Fragen	Antwort des Antragstellers bzw. Planverfassers *)	Bearbeitungsvermerke der Baurechtsbehörde
1. Welchem <b>Zweck</b> soll das Gebäude dienen?	<b>Wohnzweck</b>	
2. Bei <b>Gewerbebetrieb</b> : Betriebszweig (Besondere Anlage nach § 4 Abs. 2 BauVorIVO erforderlich)	<b>./.</b>	
3. Besondere <b>konstruktive Merkmale</b> (z. B. Massivbau, Holzhaus, Fertighaus)	<b>Massivbau</b>	
4. <b>Umbauter Raum</b> (DIN 277)	..... cbm	
5. Reine <b>Baukosten</b> (DIN (276) davon Rohbaukosten Ausbaukosten	<b>20000,--</b> DM ..... DM ..... DM	
6. Kosten der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen	<b>./.</b> ..... DM	
7. Beschaffenheit und besondere Merkmale des <b>Baugrundes</b>	<b>gew. Lehm</b>	
8. <b>Fundamente</b> (Gründungsart und Material)	<b>Bestand</b>	
9. <b>Außenwände</b> (Material, Dicke) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß	<b>Bimsbeton-Hohlsteine 24 cm</b>	
10. <b>Trennwände</b> (Material, Dicke) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß Dachgeschoß	<b>Bimsbeton-Hohlsteine 11,5 cm</b>	
11. <b>Decken</b> (Material, Dicke) über Untergeschoß über Erdgeschoß über Obergeschossen	<b>Bestand</b>	
12. <b>Dach</b> (Konstruktionsart und Material)	<b>Bestand</b>	
13. <b>Dachdeckung</b> (Material, Farbe)	<b>Bestand</b>	
14. <b>Treppen</b> (Material) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschosse	<b>Bestand</b>	
15. <b>Spül- oder Trockenabort</b> Be- und Entlüftung innenliegender Aborte	<b>Bestand</b>	
16. Besondere bauliche <b>Einrichtungen</b> (z. B. Aufzug oder dergleichen)	<b>./.</b>	

Fragen	Antwort des Antragstellers bzw. Planverfassers *)	Bearbeitungsvermerke der Baurechtsbehörde
17. Material, Struktur und Farbe der <b>Außenseiten</b> des Gebäudes	dem bestehenden Gebäude angepasst	
18. Gestaltung der Einfriedigung	• / •	

### Baubeschreibung für Feuerungsanlagen und Heizöllagerbehälter

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

Bad Rappenau - Flinsbach

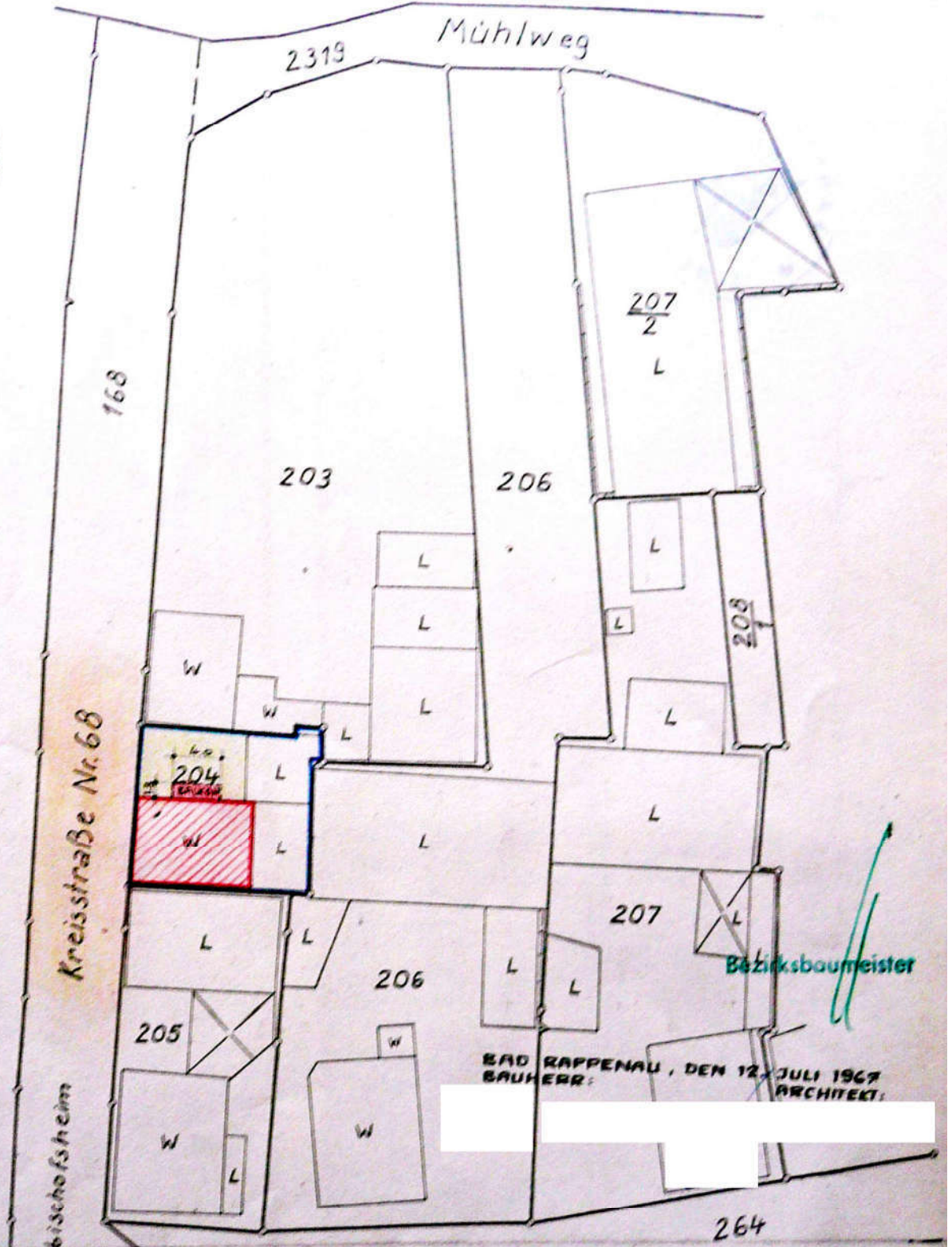
Der Planverfasser

den 12. Juli 1967

# Lageplan

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

für Flurstück Nr. 204 der Gemarkung Flinsbach



Maßstab 1:500

Es wird bestätigt, daß die Darstellung der Grenzen der besonders bezeichneten Flurstücke mit der Festlegung im Liegenschaftskataster übereinstimmt.

Sinsheim, den 7. 6. 1967

Umwandlungen, Vergrößerungen und Verkleinerungen sind verboten.



, freier Arch.

Sinsheim, den. 22. 4. 76

Betr.: Einbau einer PKW Garage, sowie einer Anhänger Garage  
für Herrn [REDACTED], Flinsbach LGB.NR.: 204

Es ist beabsichtigt, laut Plan eine Garage in der Vorh. Scheune  
einzubauen.

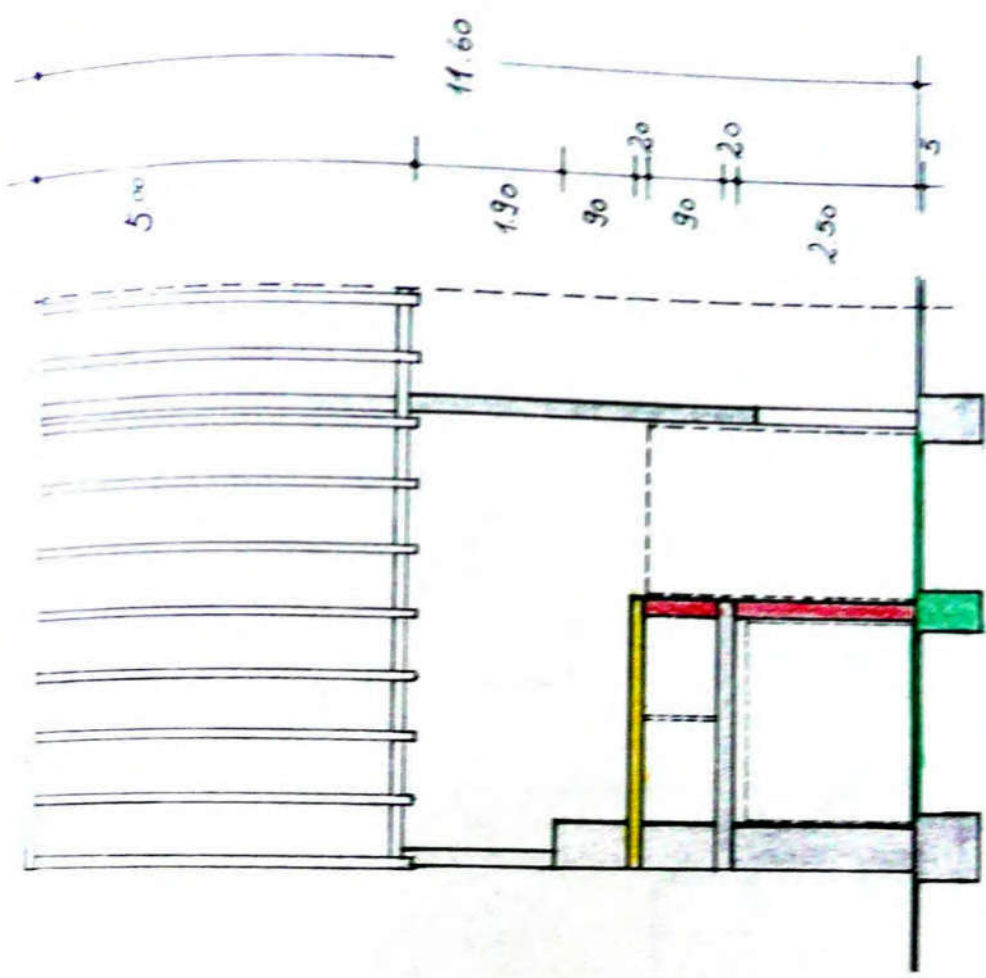
Konstruktion :

Decke : Fertigdecke mit 350 kg/ m<sup>2</sup>  
Tore : Holztore  
Mauerwerk : Backsteinmauerwerk  
Fundamente : Stampfbeton  
Innenputz : Zementmörtelputz

Berechnung : Nutzfläche

PKW Garage	:	2.64	x	5,17	=	13.65 m <sup>2</sup>
Anhänger Garage	:	2.25	x	5.17	=	11.63 m <sup>2</sup>
					=	25.28 m <sup>2</sup>
- 3 %					=	0.75 m <sup>2</sup>
Gesamt	:				=	24.53 m <sup>2</sup>

Bausumme beträgt ca. 3.000,-- DM

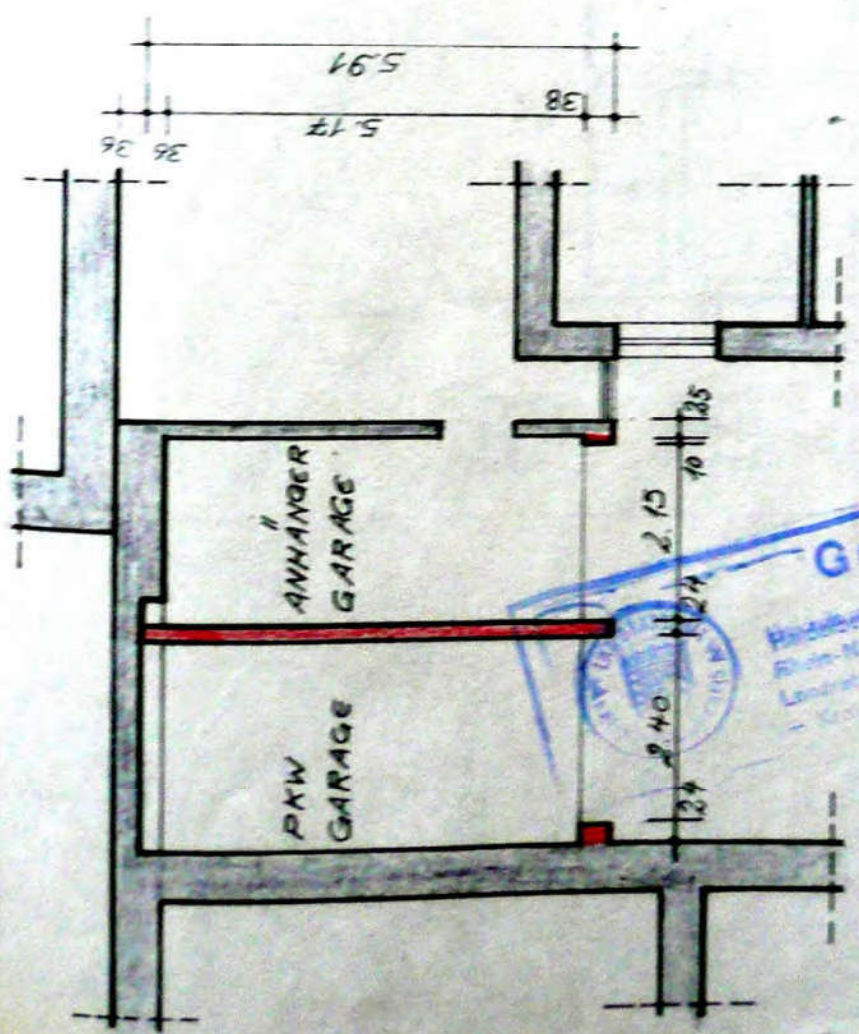


LÄNGSSCHNITT

FLINSBACH M - 1:100 LGB.NR.: 204

DER BAUHERR :

DER ARCHITECT :



GRUNDRISS

GARAGENEINBAU FÜR HERRN

SINSHEIM, DEN 22. 4. 76

Genehmigt



, freier Arch.

Sinsheim, den. 22. 4. 76

Betr.: Einbau einer PKW Garage, sowie einer Anhänger Garage  
für Herrn [REDACTED], Flinsbach LGB.NR.: 204

Es ist beabsichtigt, laut Plan eine Garage in der Vorh. Scheune  
einzubauen.

Konstruktion :

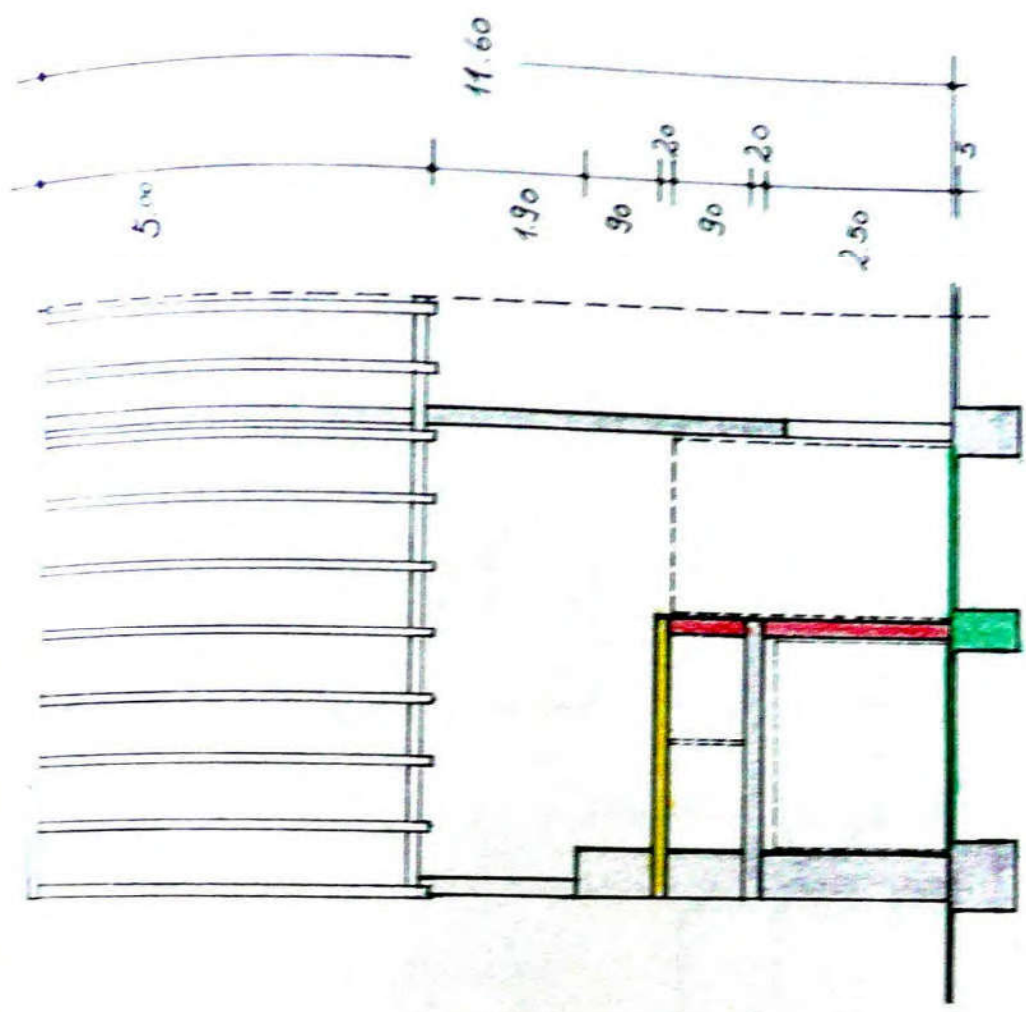
Decke : Fertigdecke mit 350 kg/ m<sup>2</sup>  
Tore : Holztore  
Mauerwerk : Backsteinmauerwerk  
Fundamente : Stampfbeton  
Innenputz : Zementmörtelputz

Berechnung : Nutzfläche

PKW Garage	:	2.64	x	5,17	=	13.65 m <sup>2</sup>
Anhänger Garage	:	2.25	x	5.17	=	11.63 m <sup>2</sup>
					=	25.28 m <sup>2</sup>
- 3 %					=	0.75 m <sup>2</sup>
Gesamt	:				=	24.53 m <sup>2</sup>

Bausumme beträgt ca. 3.000,-- DM



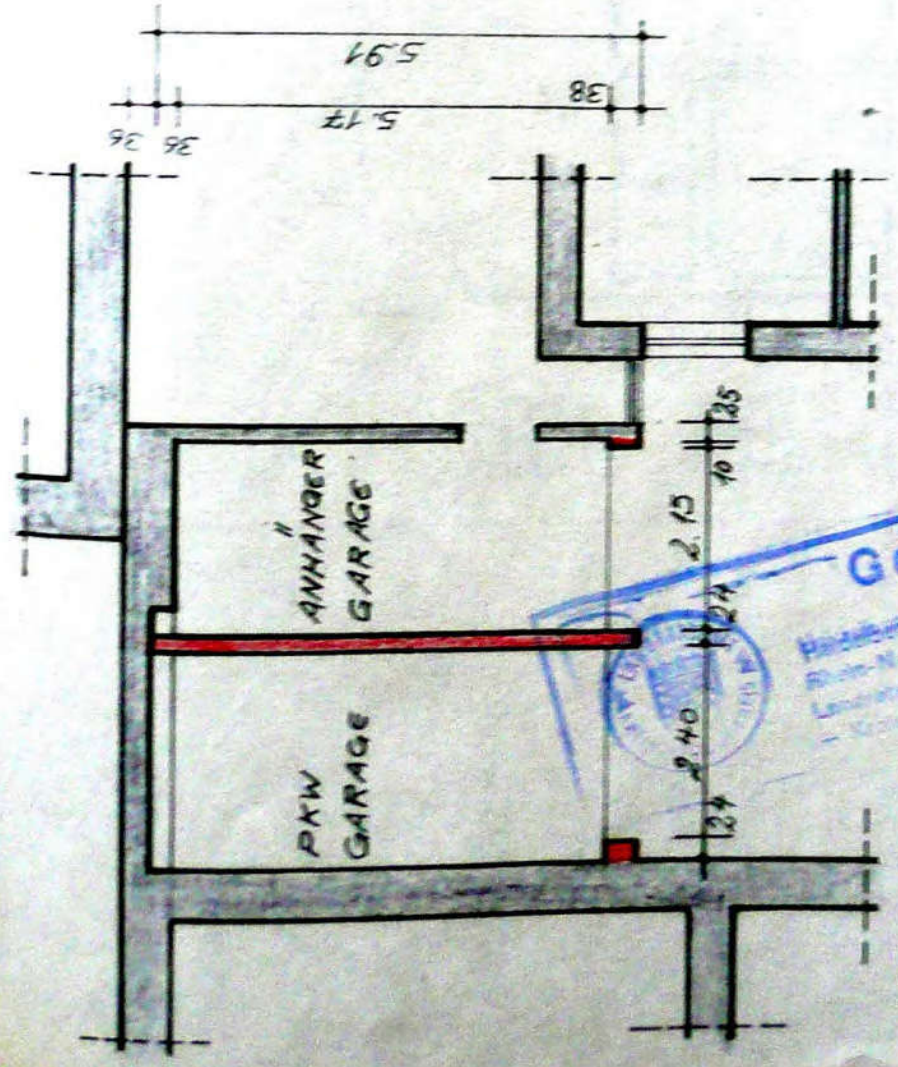


LÄNGSSCHNITT

FLINSBACH M - 1:100 LGB.NR.: 204

DER BAUHERR

DER ARCHITECT



GRUNDRISS

GARAGENEINBAU FÜR HERRN

SINSHEIM, DEN 22. 4. 76

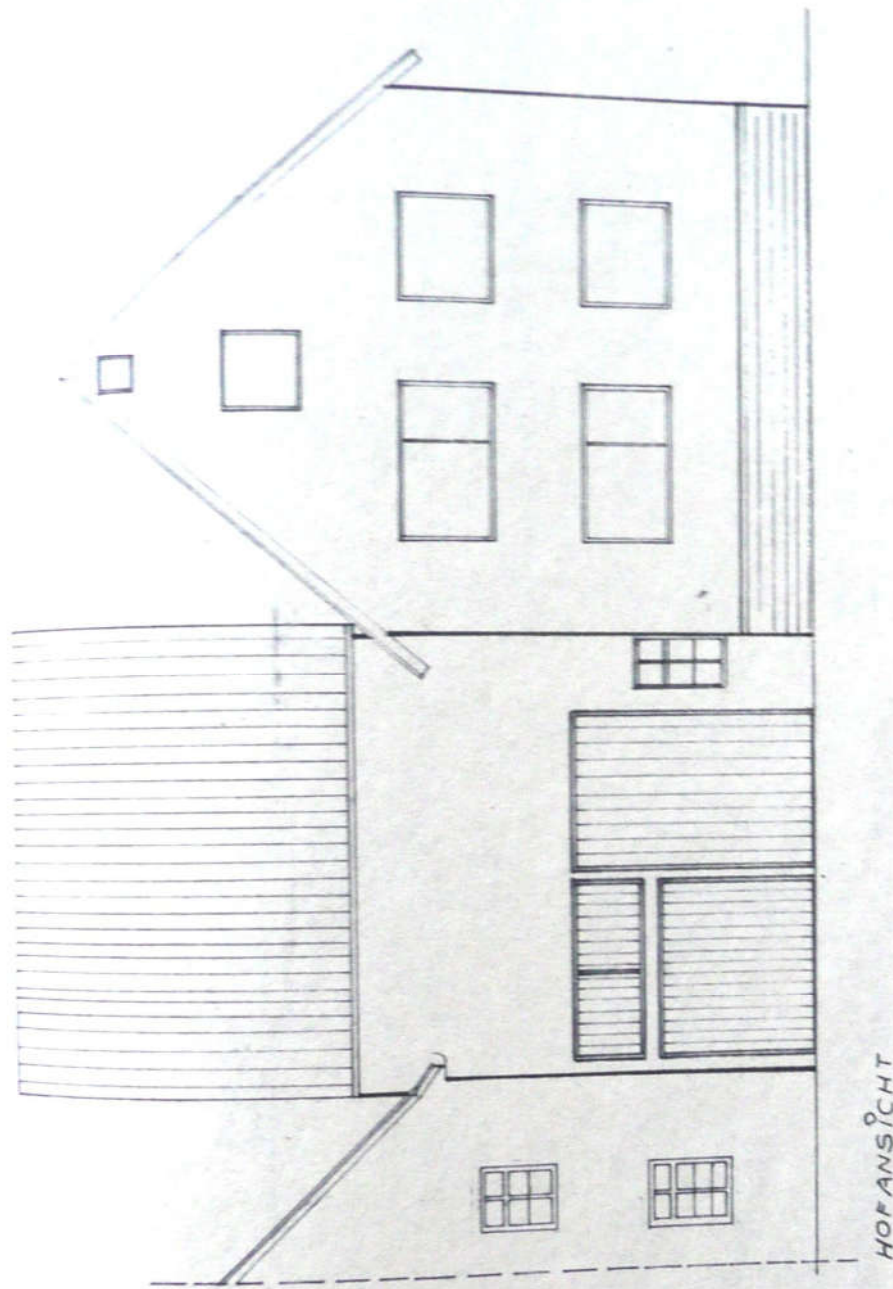
**Genehmigt**  
 Baubehörde  
 Sinsheim  
 15.10.76

GARAGENEINBAU  
FÜR

FLINSBACH

LGB. NR.: 204

M 1:100



HOFANSICHT

DER ARCHITECT



Gemüht  
Heidelberg, den 29. Juli 1920  
Rhein-Neckar-Kreis  
Landratsamt  
- Kreisamt -

SINSHEIM, DEN 22. 4. 16

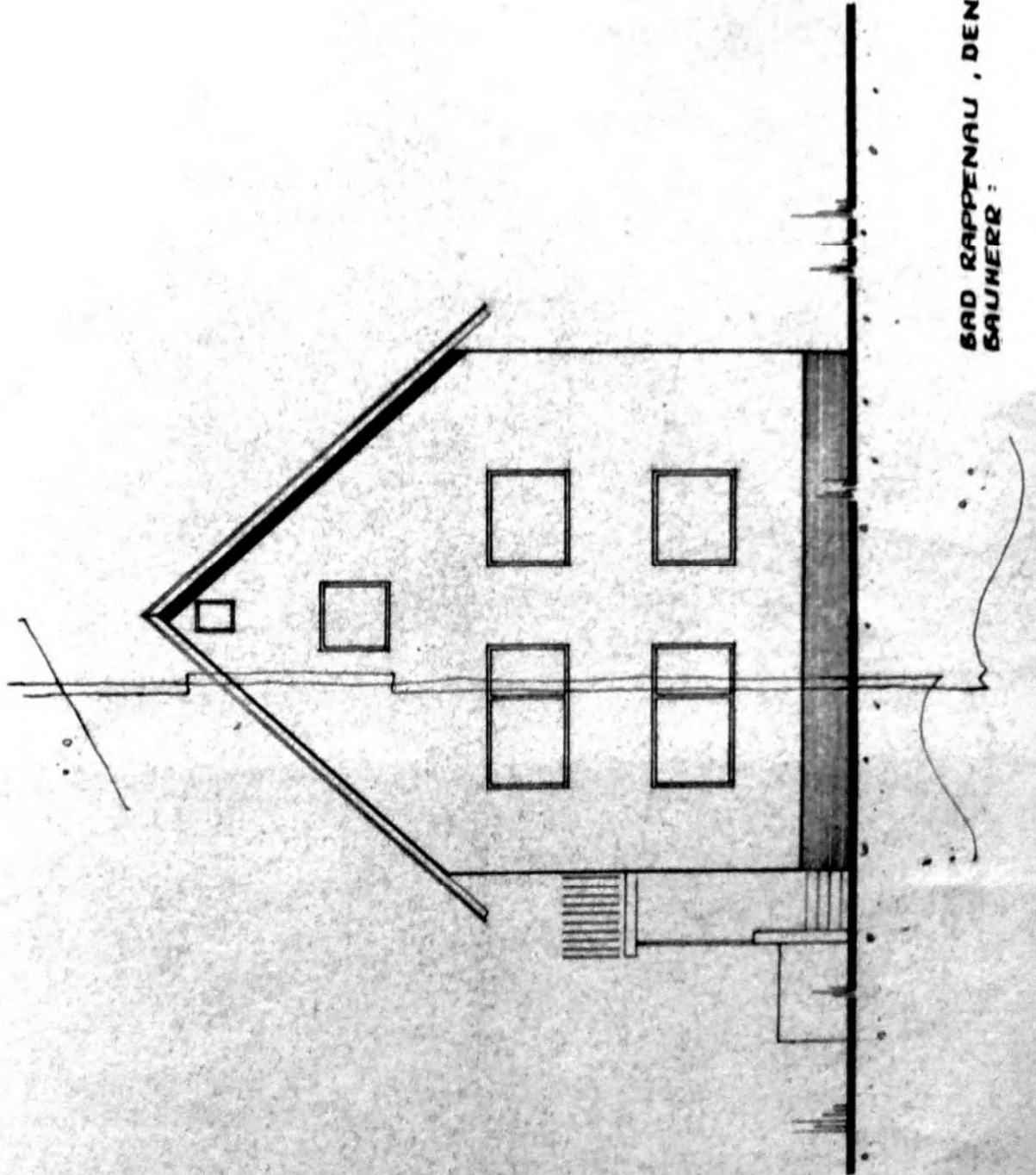
DER BAUHERR

FLINSBACH

M. 1 : 100

BAUVORHABEN  
FASSADENÄNDERUNG

STRASSENANSICHT



BAD RAPPENAU , DEN 28. JUNI 1967  
BAUHERR :  
ARCHITEKT:

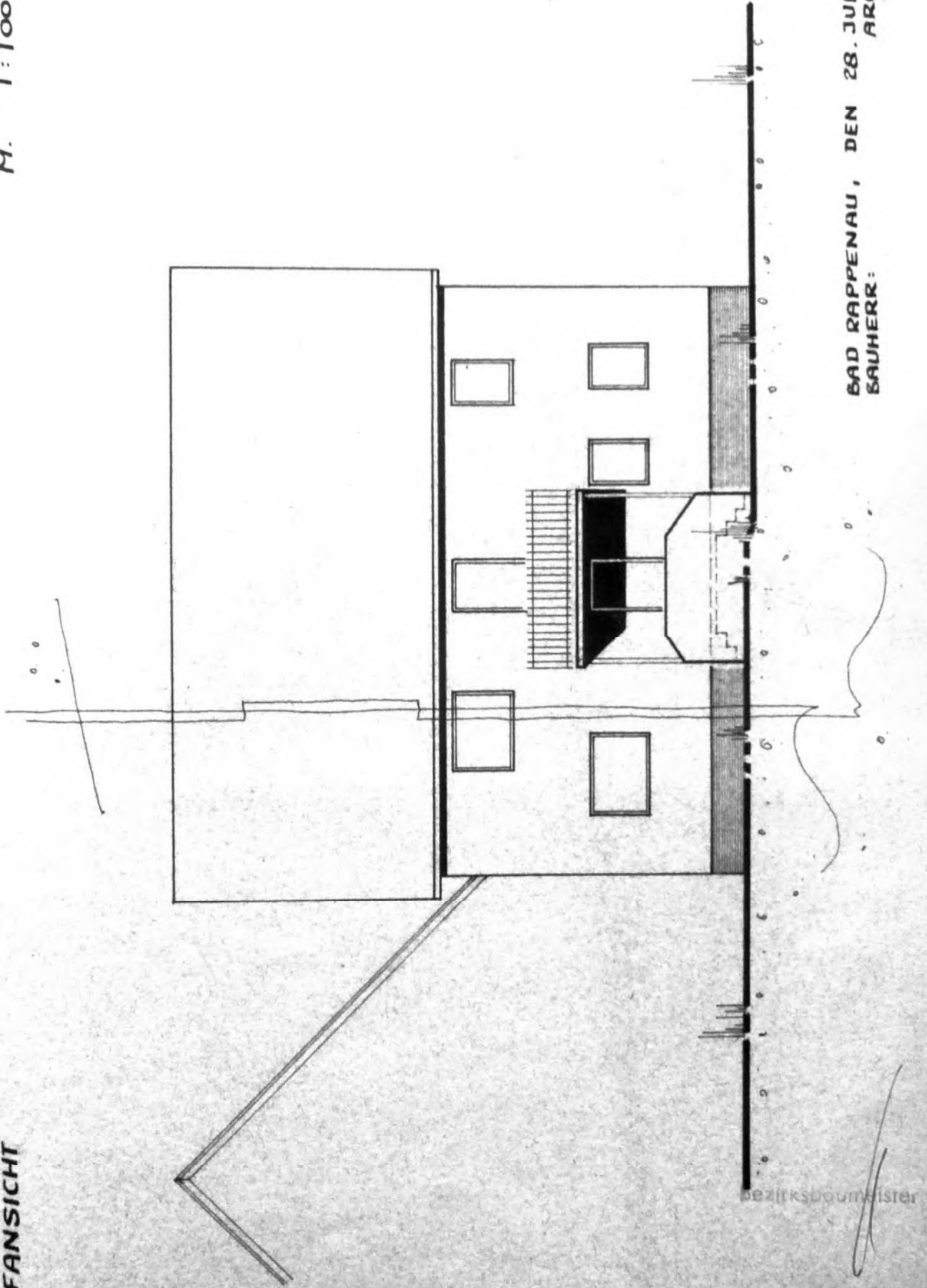
Bezirksbeamte

BAUVORHABEN  
FASSADENÄNDERUNG

FLINSBACH

HOFANSICHT

M. 1:100

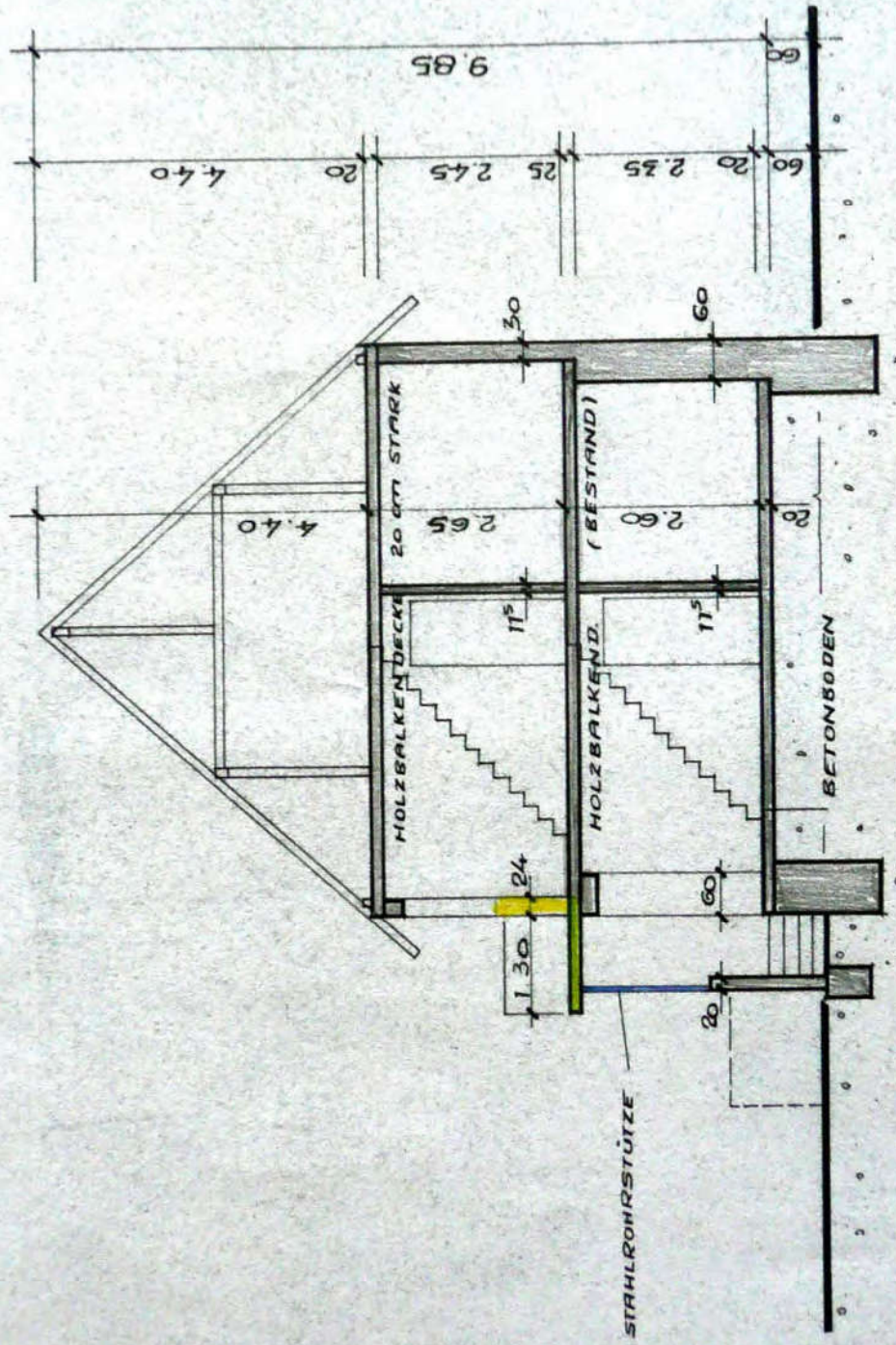


BAD RAPPENAU, DEN 28. JUNI 1967  
BAUHERR:

FASSADENÄNDERUNG

SCHNITT

M. 1:100



BAD RAPPENAU, DEN 28. JUNI 1967  
BAUHER: ARCHITEKT:

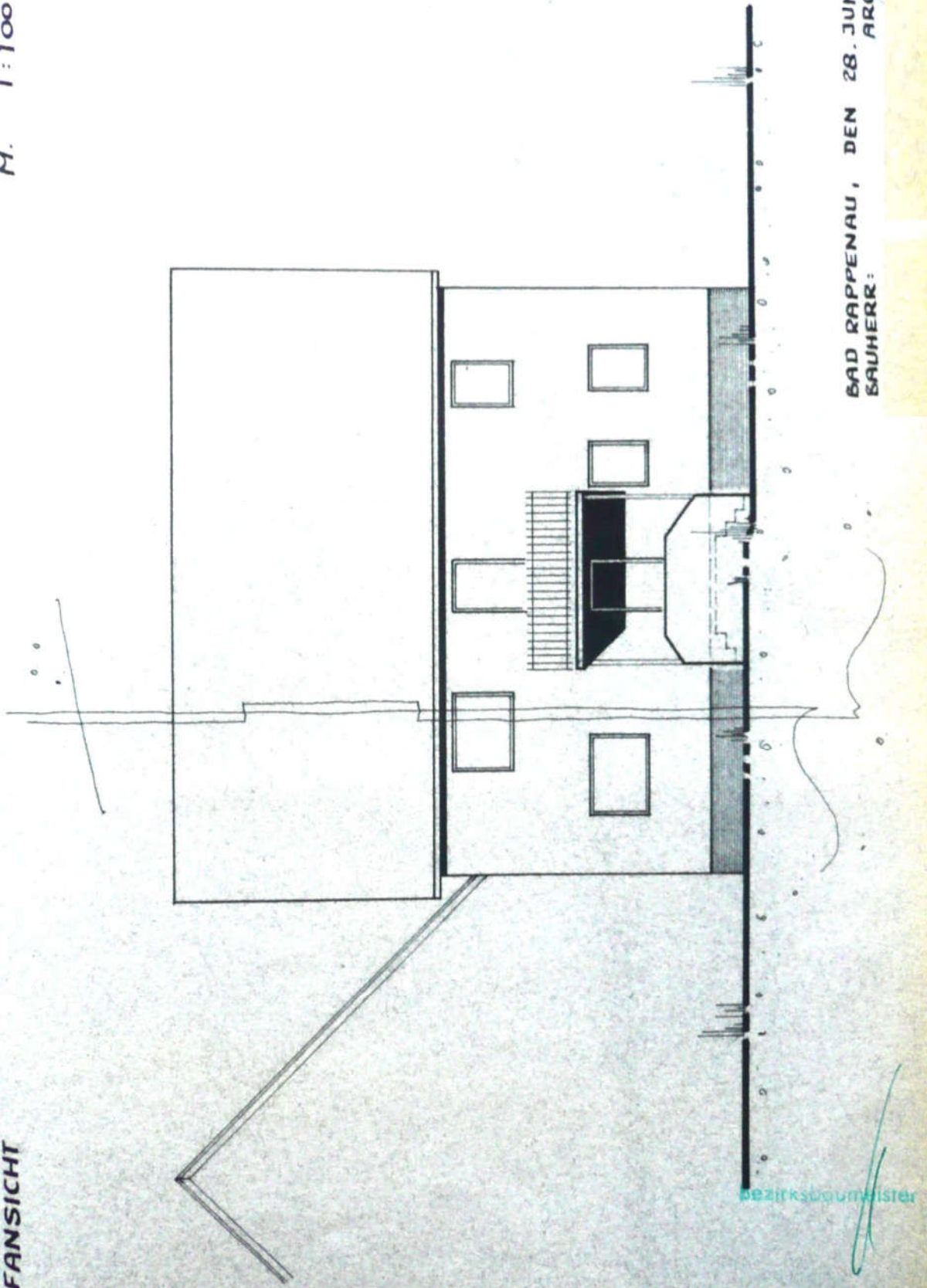
Bezirksbaumeister

BAUVORHABEN  
FASSADENÄNDERUNG

FLINSBACH

HOFANSICHT

M. 1:100



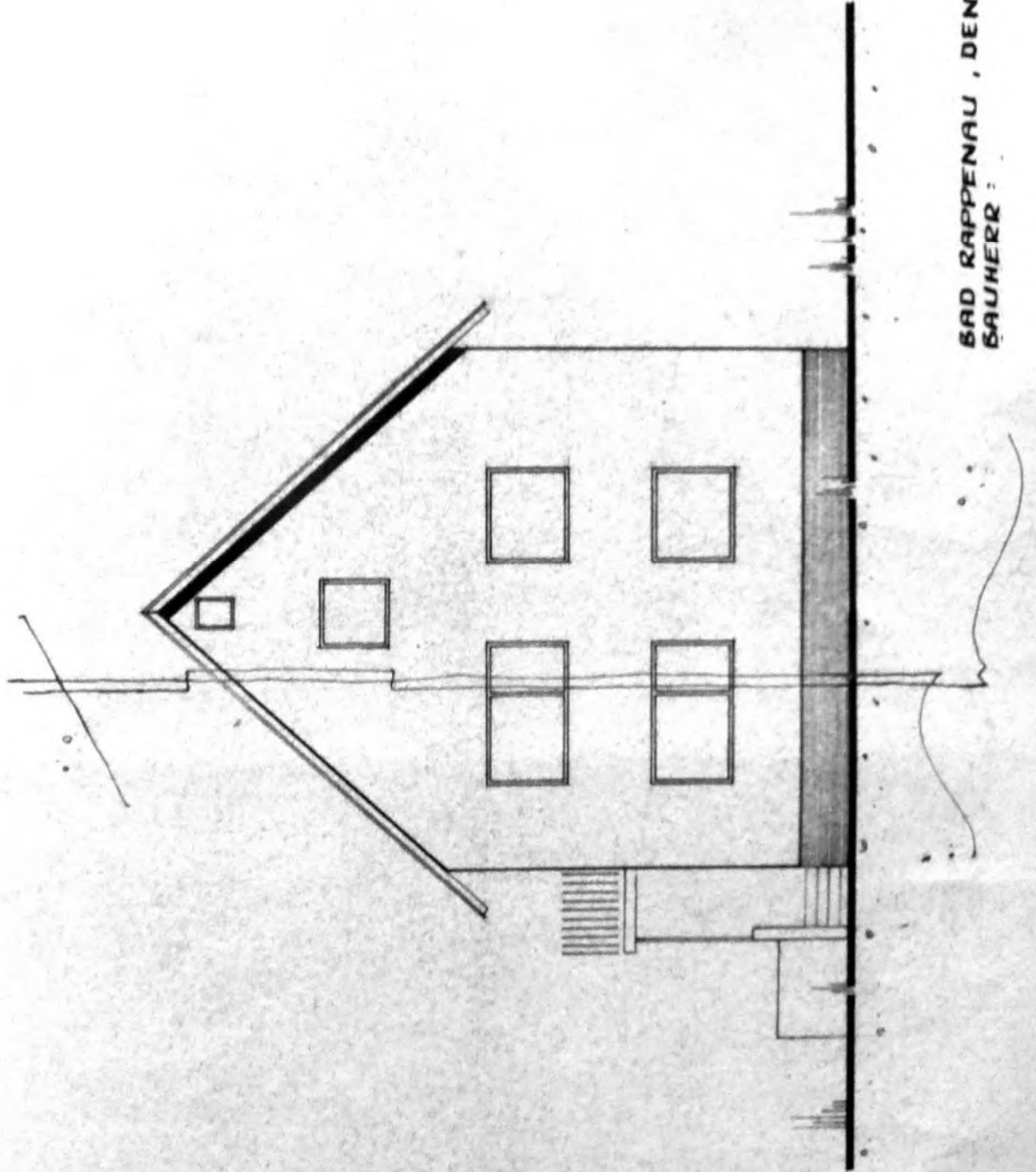
BAD RAPPENAU, DEN 28. JUNI 1967  
SAUHERR:

FLINSBACH

M. 1 : 100

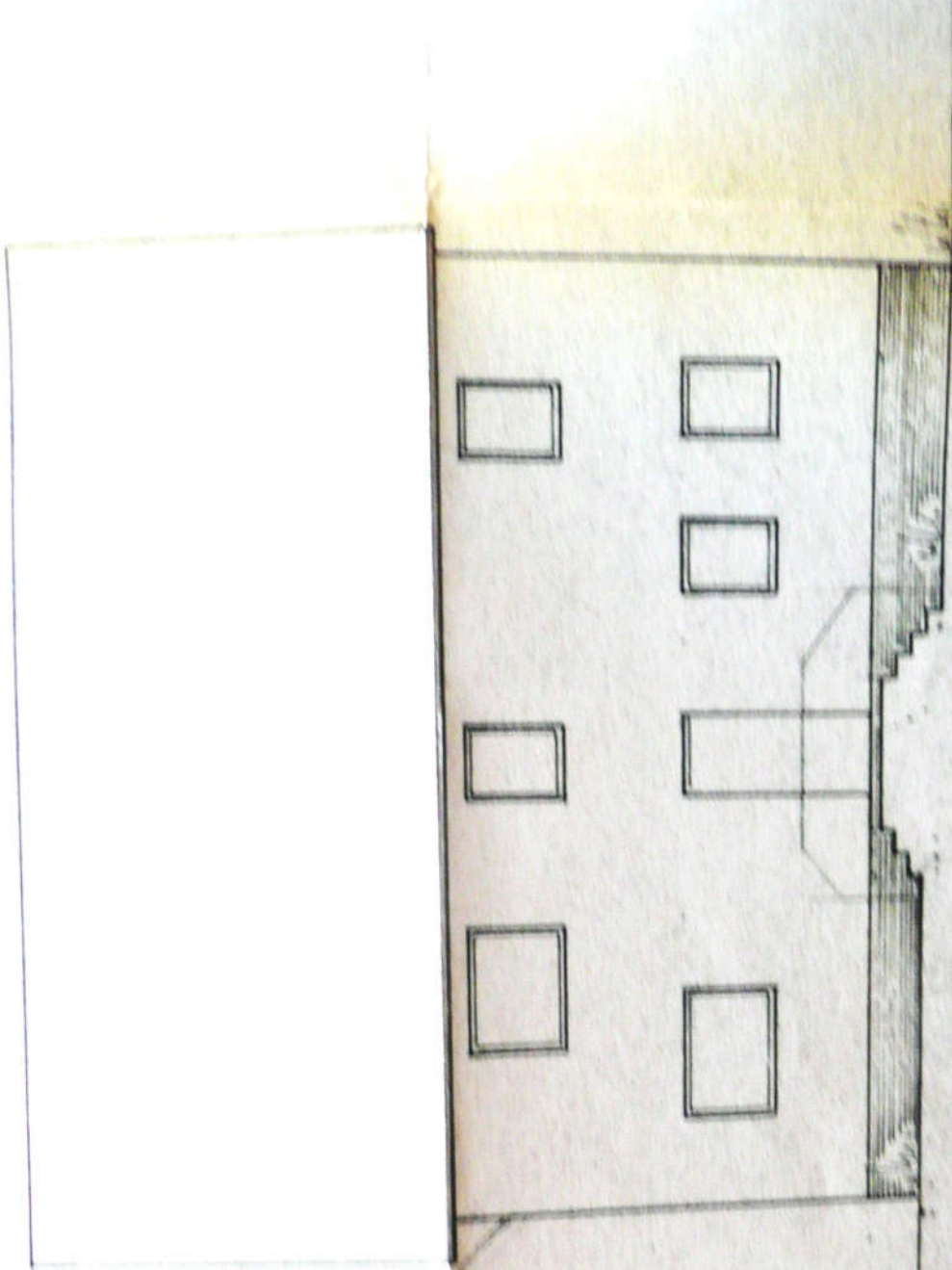
BAUVORHABEN  
FASSADENÄNDERUNG

STRASSENANSICHT



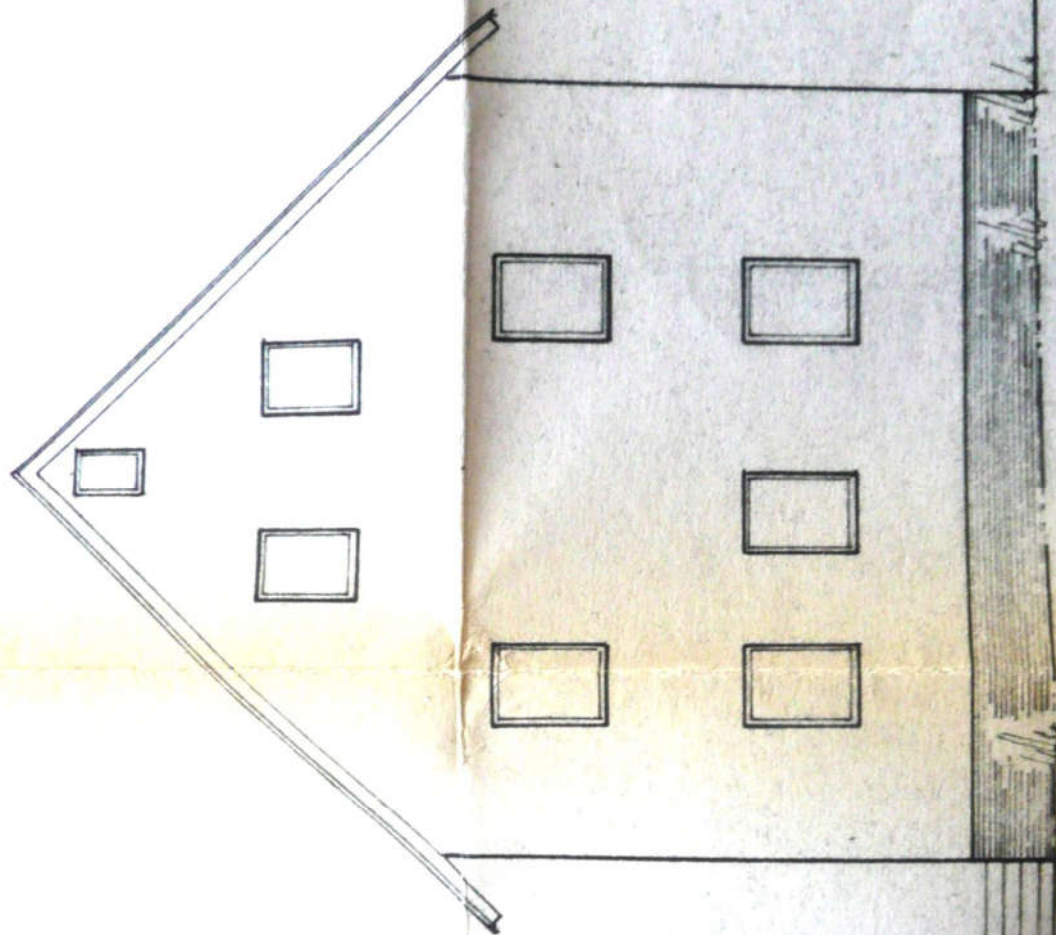
BAD RAPPENAU , DEN 28. JUNI 1967  
SAUHERR :  
ARCHITEKT:

Bezirksbaumeister

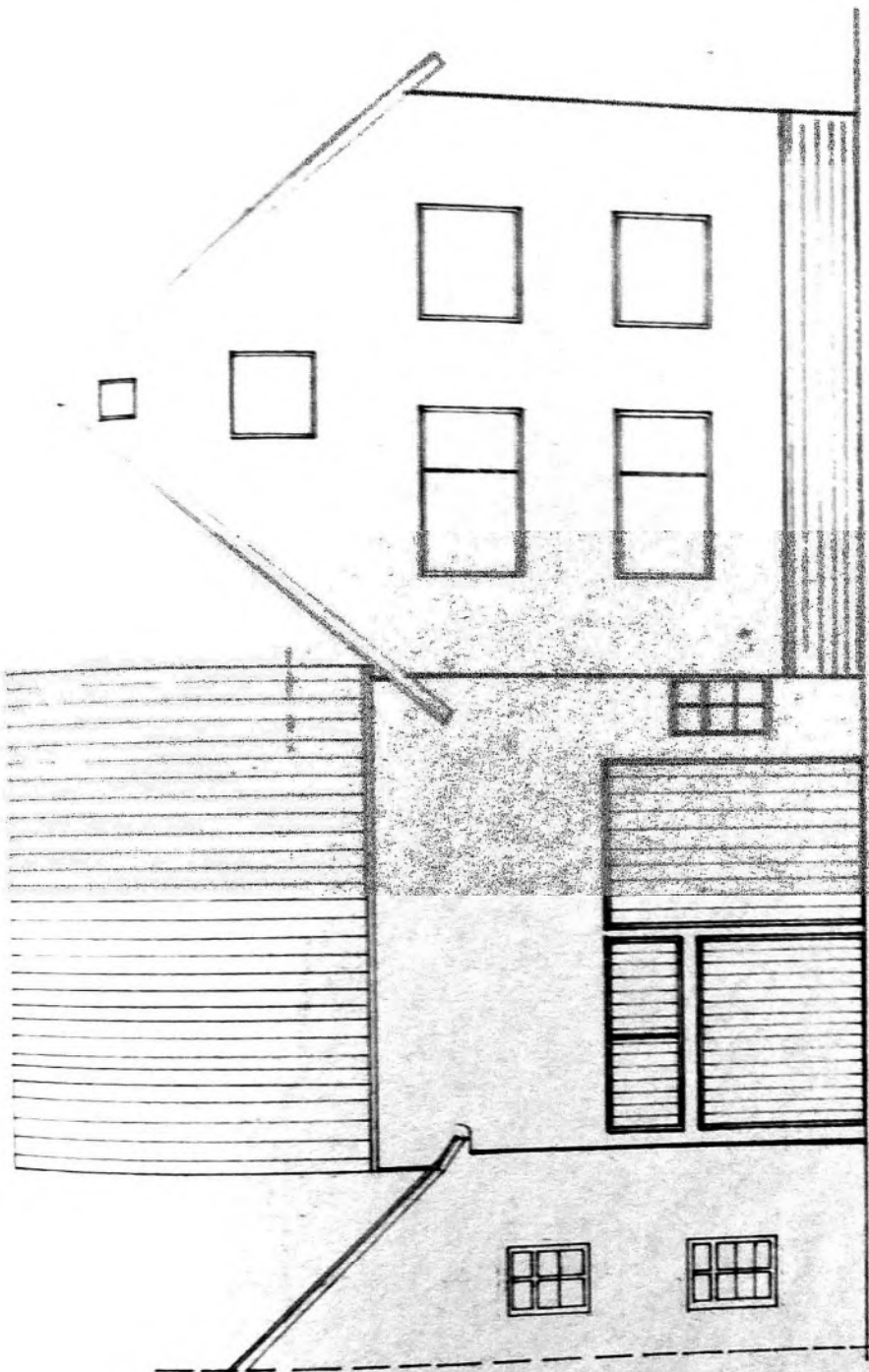


HOFANSICHT





STRASSENANSICHT



HOFANSICHT

GARAGENEINBAU  
FÜR HERRN



FLINSBACH

LGB. NR.: 204

M = 1:100



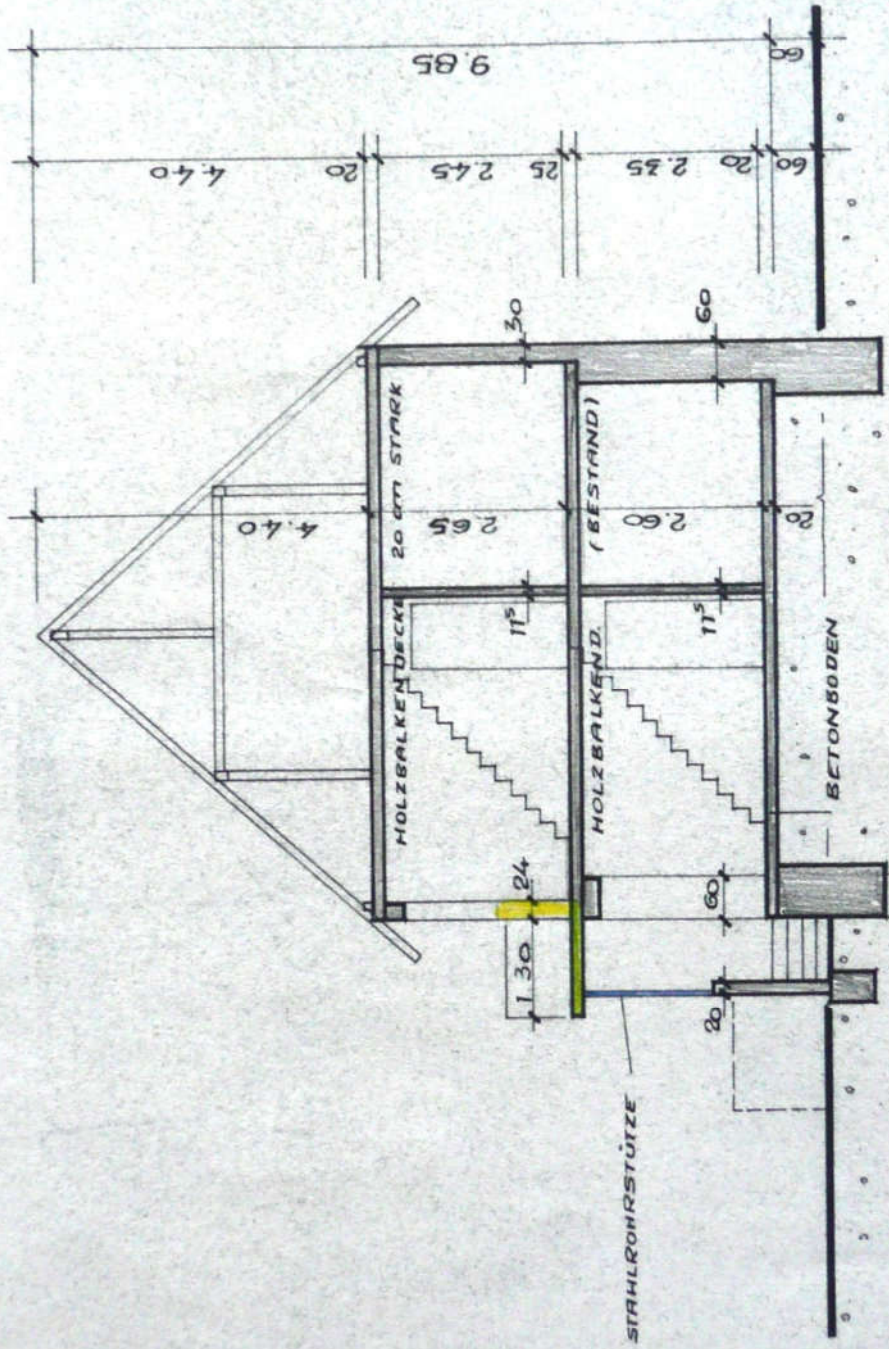
G e h m i g  
Heidelberg, den 29. Juli 1970  
Rhein-Neckar-Kreis  
SINSHEIM, DEN 22. 4. 76  
— Kreisamt —  
DER BAUHERR

22

FASSADENÄNDERUNG

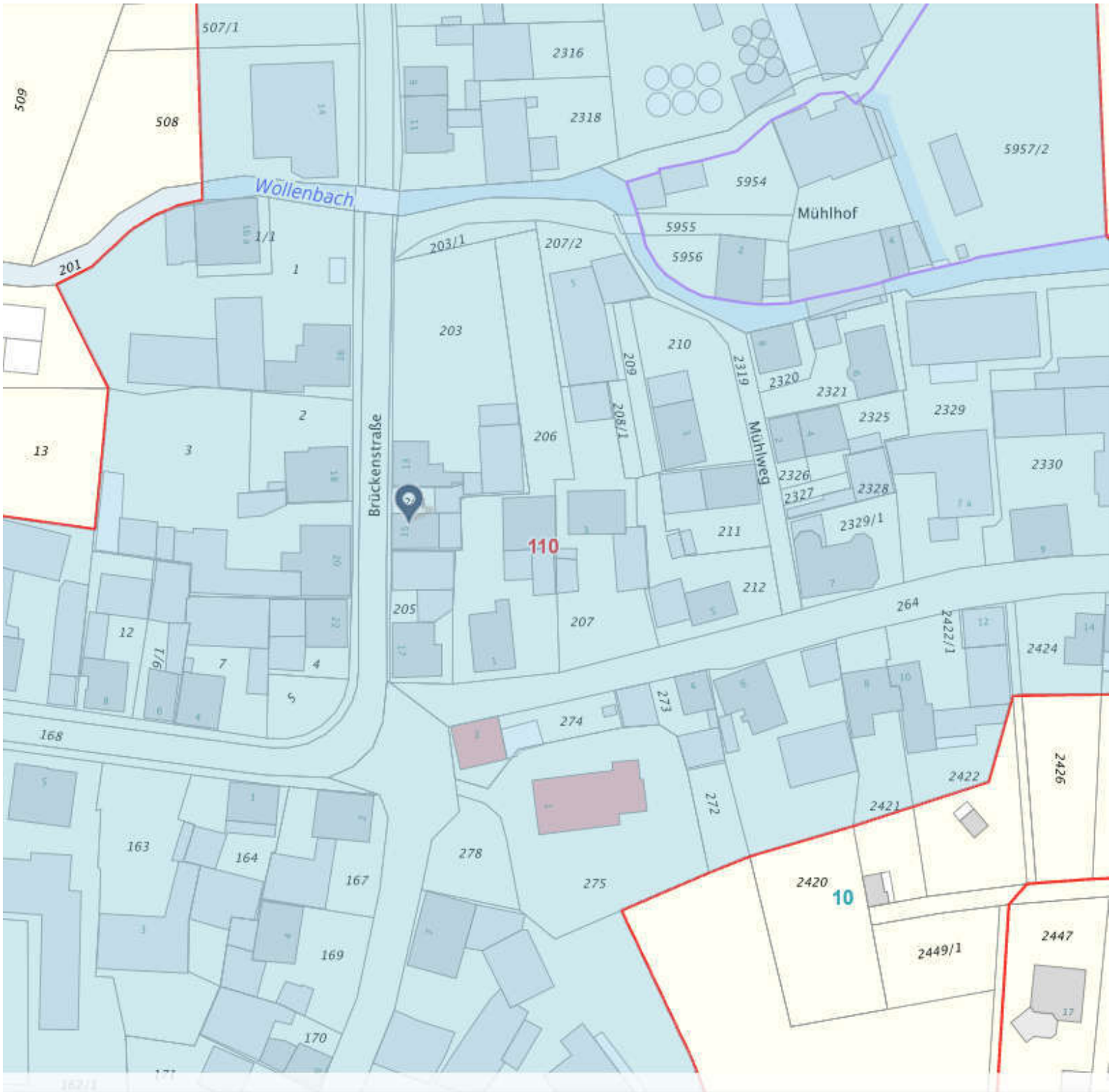
SCHNITT

M. 1:100



BAD RAPPENAU, DEN 28. JUNI 1967  
BAUHERR: ARCHITEKT:

Bezirksbaumeister



**10. Fotodokumentation**

*Straßenansicht (Westen)*



*Traufgasse an der Südseite*



*Hauseingang (Norden)*



*Nordfassade der Scheune*



Schäden am Gebäude außen

*Feuchtigkeitsschäden Fassade und Giebel*



*defekte Dachziegel*



*Feuchtigkeitsschäden Hauseingangstreppe*



*Feuchtigkeitsschäden Balkon über dem Hauseingang*



*alte Holzfenster*



*Feuchtigkeitsschäden Fassade, Übergang Wohnhaus zur Scheune*





*Erdgeschoss, Zustand nach nicht beseitigtem Wasserschaden*





*Küche Erdgeschoss*



*Räume im Erdgeschoss*



*Bad Erdgeschoss, teilrenoviert*



*Wirtschaftsraum im Erdgeschoss mit Heizung und Öltanks, Abstellraum*



*Wirtschaftsraum im Erdgeschoss mit Heizung und Öltanks, Abstellraum*



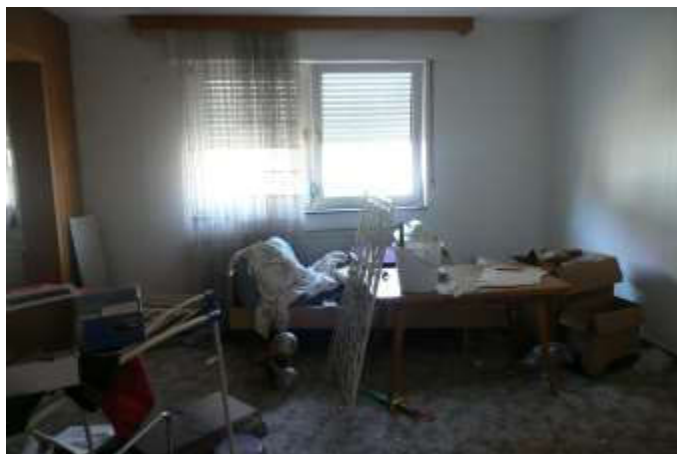
*versotteter Kamin, Erdgeschoss*



*Aufgangstreppe zum Obergeschoss*



*Wohnräume Obergeschoss, ein Raum teilrenoviert*



*Wohnräume im Dachgeschoss*



*Bad im Dachgeschoss*



*Schimmelbildung und Schimmelschäden im Obergeschoss nach Wasserschaden*





*Schimmelschäden und Schimmelbildung im Obergeschoss*



*Schimmel im Bereich der Balkontür, Übergang zum Dachgeschoss*



*Aufgangstreppe zum Dachgeschoss*



*Räumlichkeiten Dachgeschoss  
Treppe zum Dachspitz*



*ausgebauter Raum im Dachgeschoss*



*Dachspitz*



*Elektrik, Sicherungskasten, keine FI-Absicherung vorhanden*



*Garage, zur Funktionsfähigkeit des elektrischen Tores können keine Angaben gemacht werden, da die Stromversorgung seit dem Schadenfall unterbrochen ist.*

