

HESSEN



## **Gutachterausschuss für Immobilienwerte**

für den Bereich des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, des Schwalm-Eder-Kreises und des  
Werra-Meißner-Kreises

# **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert nach § 194 des Baugesetzbuchs



**Verkehrswert 1,- €**

## Allgemeine Informationen

Gemeinde	Ludwigsau
Gemarkung	Oberthalhausen
Flur	6
Flurstück(e)	10/1, 78/2, 10/3, 10/2 u. 78/3
Lagebezeichnung	Auf der Gotteskammer, Hof Emmerichsrode 4, Emmerichsrode 3
Grundbuchblatt	149
Stichtag der Wertermittlung	<b>21.01.2026</b>

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben folgende Gutachter mitgewirkt:

Peter, Dipl. - Ing.	als vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses
Dietz, Dipl. - Ing.	als Mitglied des Gutachterausschusses
Frankfurth, Betriebswirt	als Mitglied des Gutachterausschusses

<b>1. Vorbemerkung</b>	<b>1</b>
<b>1.1. Antrag</b>	<b>1</b>
1.1.1. Antragsteller	1
1.1.2. Zweck	1
1.1.3. Gegenstand der Wertermittlung	1
1.1.4. Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag	1
<b>1.2. Besichtigung und Berichterstattung</b>	<b>1</b>
<b>1.3. Unterlagen</b>	<b>1</b>
<b>2. Grundstücksbeschreibung</b>	<b>2</b>
<b>2.1. Grund und Boden</b>	<b>2</b>
2.1.1. Grundbuch	2
2.1.2. Liegenschaftskataster	2
<b>2.2. Grundstücksmerkmale</b>	<b>4</b>
2.2.1. Entwicklungszustand	4
2.2.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung	5
2.2.3. Tatsächliche Nutzung	5
2.2.4. Beitragsrechtlicher Zustand	6
2.2.5. Lagemerkmale	7
2.2.6. Ertragsverhältnisse	9
2.2.7. Grundstücksgröße	9
2.2.8. Grundstückszuschnitt	10
2.2.9. Die Bodenbeschaffenheit	12
2.2.10. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	12
2.2.11. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen	23
2.2.12. Demografie	25
2.2.13. Weitere Merkmale	25
<b>3. Wertermittlung</b>	<b>26</b>
<b>3.1. Definition des Verkehrswertes</b>	<b>26</b>
<b>3.2. Grundsätze und Begriffsbestimmungen</b>	<b>26</b>
3.2.1. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	26
3.2.2. Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren	26
3.2.3. Allgemeine und besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	27
3.2.4. Eignung und Anpassung der Daten	27
3.2.5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	28
3.2.6. Bodenwert	28
<b>3.3. Sachwertverfahren</b>	<b>29</b>
3.3.1. Grundlagen	29
3.3.2. Vorläufiger Sachwert	29
3.3.3. Marktangepasster vorläufiger Sachwert	30
3.3.4. Sachwert	30
<b>4. Berechnung</b>	<b>31</b>
<b>4.1. Sachwert</b>	<b>31</b>
4.1.1. Bodenwert	31
4.1.2. Vorläufiger Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen	33
4.1.3. Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses	35
4.1.4. Vorläufiger Sachwert des Scheunengebäudes (Gebäude V)	35
4.1.5. Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen	36
4.1.6. Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	36
4.1.7. Vorläufiger Sachwert	36
4.1.8. Sachwertfaktoren	37
4.1.9. Verbesserung der Sachwertfaktoren durch demografische Einflüsse	38
4.1.10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	39
4.1.11. Sachwert	40

---

**5. Verkehrswert****41****Anlagen**

- A. Quellennachweis (Rechtsvorschriften/Fachliteratur)**
- B. Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Liegenschaftskarte**
- C. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**
- D. Fotoübersicht**
- E. Fotos**
- F. Grundrisskizzen**
- G. Berechnung Bruttogrundfläche und Wohnfläche**
- H. Gebäudestandards (NHK 2010)**
- I. Orthophoto**

## **1. Vorbemerkung**

### **1.1. Antrag**

#### **1.1.1. Antragsteller**

Das Gutachten wurde am 26.06.2025 durch das Amtsgericht Bad Hersfeld (Az.: 4 K 51/24) beantragt.

#### **1.1.2. Zweck**

Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Zwangsversteigerung.

#### **1.1.3. Gegenstand der Wertermittlung**

Die Wertermittlung erstreckt sich auf den Grund und Boden, einschließlich der aufstehenden Gebäude sowie auf die bei der Wertermittlung zu berücksichtigenden Außenanlagen.

#### **1.1.4. Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag**

Der Gutachterausschuss hat den Tag der Besichtigung und Beratung, den 21.01.2026, als Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag (§ 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV) angehalten.

### **1.2. Besichtigung und Berichterstattung**

Die für das Gutachten grundlegenden Grundstücksmerkmale wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt und dem Gutachterausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Die bautechnische Aufnahme des Wertermittlungsobjektes wurde am 07.10.2025 durch Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgenommen.

Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt am 21.01.2026 in Anwesenheit von der Miteigentümerin besichtigt.

### **1.3. Unterlagen**

Für die Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwerte
- Grundbuchauszug (Stand 07.07.2025)
- Regionaler Immobilienmarktbericht 2025
- Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2025

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1. Grund und Boden

#### 2.1.1. Grundbuch

Grundbuchbezirk: Oberthalhausen  
Grundbuchblatt: 149  
Laufende Nummer: 3, 19 - 22  
Eigentümer: (siehe Begleitschreiben)

#### 2.1.2. Liegenschaftskataster

Gemeinde: Ludwigsau  
Gemarkung: Oberthalhausen  
Flur: 6  
Flurstück: 10/1  
Fläche: 2.237 m<sup>2</sup>  
Nutzungsart: landwirtschaftliche Betriebsfläche  
Lagebezeichnung: Auf der Gotteskammer

Gemeinde: Ludwigsau  
Gemarkung: Oberthalhausen  
Flur: 6  
Flurstück: 78/2  
Fläche: 10.882 m<sup>2</sup>  
Nutzungsart: 330 m<sup>2</sup> Fließgewässer  
1.421 m<sup>2</sup> Grünland  
1.596 m<sup>2</sup> Laub- und Nadelholz  
2.260 m<sup>2</sup> Fläche gemischter Nutzung  
5.275 m<sup>2</sup> Grünland  
Lagebezeichnung: Hof Emmerichsrode 4

Gemeinde: Ludwigsau  
Gemarkung: Oberthalhausen  
Flur: 6  
Flurstück: 10/3  
Fläche: 26 m<sup>2</sup>  
Nutzungsart: landwirtschaftliche Betriebsfläche  
Lagebezeichnung: Auf der Gotteskammer

---

Gemeinde: Ludwigsau  
Gemarkung: Oberthalhausen  
Flur: 6  
Flurstück: 10/2  
Fläche: 2 m<sup>2</sup>  
Nutzungsart: landwirtschaftliche Betriebsfläche  
Lagebezeichnung: Auf der Gotteskammer

Gemeinde: Ludwigsau  
Gemarkung: Oberthalhausen  
Flur: 6  
Flurstück: 78/3  
Fläche: 12 m<sup>2</sup>  
Nutzungsart: Fläche gemischter Nutzung  
Lagebezeichnung: Hof Emmerichsrode 4

Zu bewertende Gesamtfläche: **13.159 m<sup>2</sup>**

## 2.2. Grundstücksmerkmale

Gemäß § 2 Abs. 3 der ImmoWertV ergibt sich der Grundstückszustand eines Grundstücks nach der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts. Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen:

- der Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)
- die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)
- die tatsächliche Nutzung
- der beitragsrechtliche Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)
- die Lagemerkmale (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)
- die Ertragsverhältnisse (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV)
- die Grundstückgröße
- der Grundstückzuschnitt
- die Bodenbeschaffenheit (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)
- bei bebauten Grundstücken zusätzlich
  - die Art der baulichen Anlagen
  - die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen
  - die Größe der baulichen Anlagen
  - die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit
  - der bauliche Zustand der baulichen Anlagen
  - das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 4 ImmoWertV)
- bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung
- die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen
- die demografische Entwicklung § 2 Abs. 2. ImmoWertV

### 2.2.1. Entwicklungszustand

Entscheidend für den Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) eines Grundstückes ist die Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtung objektiv anbietet.

Ausgehend von den Grundstücksmerkmalen und den planungsrechtlichen Gegebenheiten stuft der Gutachterausschuss das Wertermittlungsobjekt wie folgt ein:

Entwicklungszustand:                      Flächen der Land- oder Forstwirtschaft  
(Ackerland, Grünland, Forst, Gartenland)

*Anmerkung:* Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV).

## 2.2.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

Darstellung im Außenbereich  
Flächennutzungsplan:  
(Bauflächen)

*Anmerkung:* Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) stellt in seinen Grundzügen die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune unter Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung dar.

Der Flächennutzungsplan besitzt keine Rechtswirkung gegenüber den Eigentümern der überplanten Grundstücke. Er bildet jedoch die Grundlage für flächenbeanspruchende Planungen und Nutzungen und bindet die öffentlichen Planungsträger. Er ist damit nicht als allgemeinverbindlich, sondern als behördenverbindlich anzusehen.

Besondere Art der baulichen Nutzung:  
(Baugebiet)

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 35 BauGB).

*Anmerkung:* Der Außenbereich ist planungsrechtlich das Gebiet, welches außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und das außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage liegt.

## 2.2.3. Tatsächliche Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem Wohnhaus und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bebaut. Das Wohnhaus wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Eine Wohnung ist leerstehend. Eine Nutzung der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude ist nicht erkennbar.

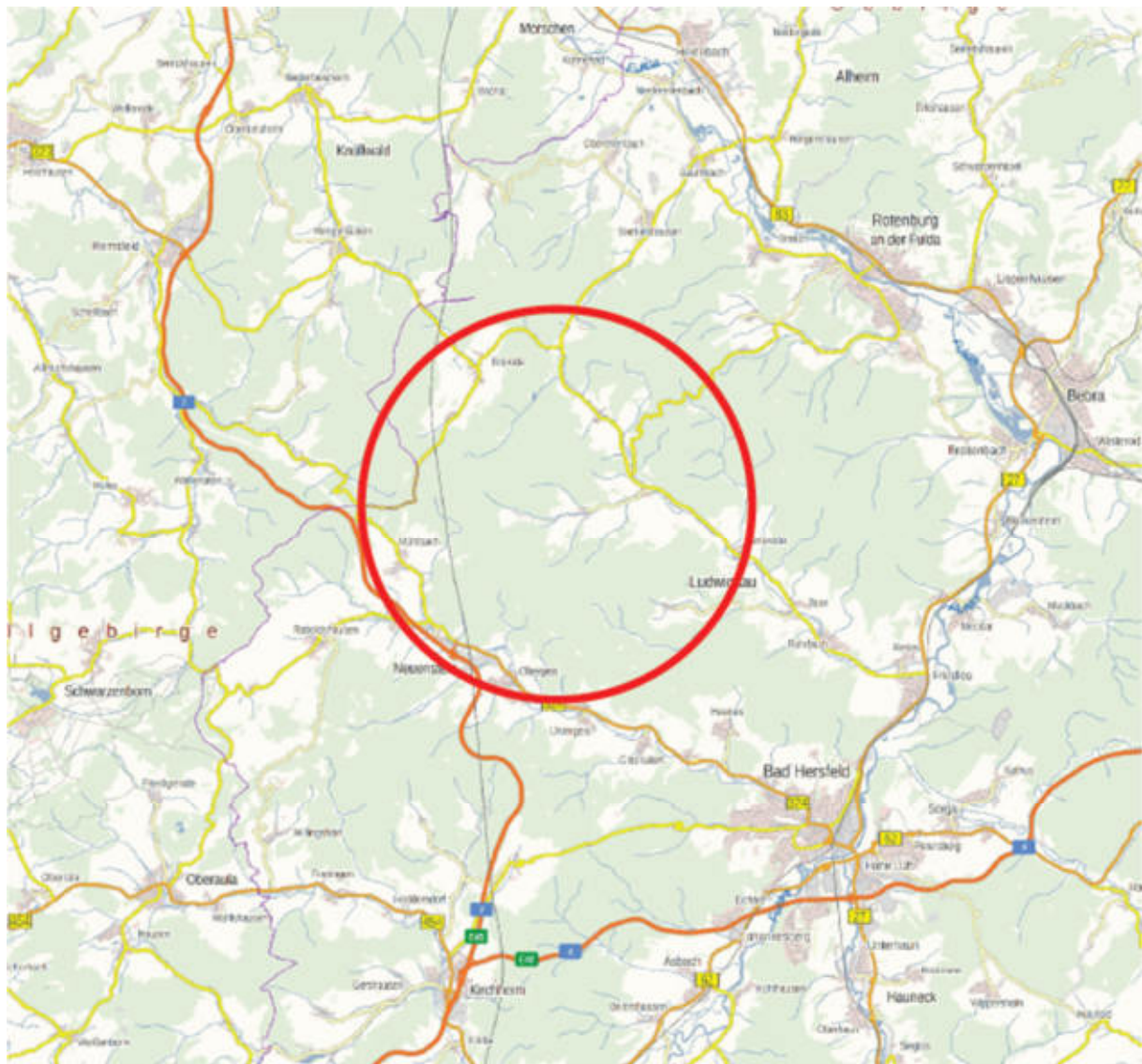
**2.2.4. Beitragsrechtlicher Zustand**

Straßenart:	Gemeindestraße (Straße mit geringem Verkehr);
Straßenausbau:	Fahrbahn überwiegend asphaltiert; tlw. geschottert; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Strom, Telefon
Abwasserbeseitigung:	Klärgrube

Nach Angabe der Gemeinde Ludwigsau vom 09.12.2024 liegen keine offenen Beitragsforderungen vor.

## 2.2.5. Lagemerkmale

Makrolage:



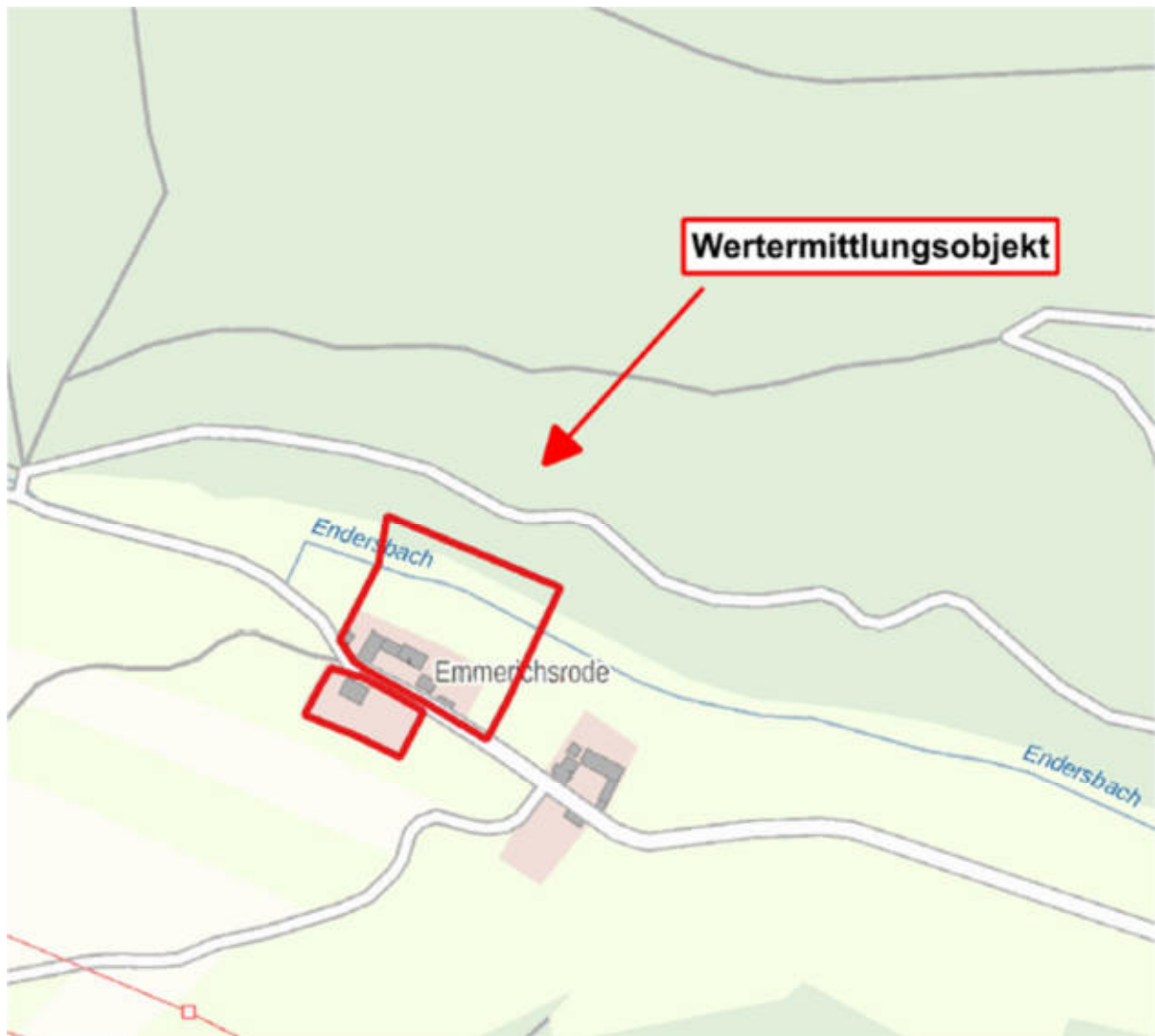
Ludwigsau ist eine Großgemeinde im Nordosten Hessens im Landkreis Hersfeld-Rotenburg. Sie ist mit 112 km<sup>2</sup> eine der größten Flächengemeinden Hessens. Die Gemeinde Ludwigsau hat ca. 5.500 Einwohner. Ludwigsau grenzt im Norden an die Gemeinde Alheim und die Stadt Rotenburg an der Fulda, im Osten an die Stadt Bebra und die Gemeinde Ronshausen, im Südosten an die Gemeinde Friedewald, im Süden an die Stadt Bad Hersfeld sowie im Westen an die Gemeinde Neuenstein (alle im Landkreis Hersfeld-Rotenburg) und die zum Schwalm-Eder-Kreis gehörende Gemeinde Knüllwald. Die Gemeinde besteht aus insgesamt 13 Ortsteilen.

Nächstgelegene größere Städte: Bad Hersfeld, Fulda, Kassel und Eisenach.

Durch die Ortsteile Mecklar, Reilos und Friedlos führt die Bundesstraße 27. Im Ortsteil Friedlos besteht ein Haltepunkt an der Bahnstrecke Fulda-Bebra-Kassel, der von Cantus im NVV angefahren wird

In Ludwigsau befinden sich ausreichend Geschäfte für den täglichen Bedarf. Die Entfernung vom Kernort zur nächsten Autobahnanschlussstelle beträgt ca. 6 km.

Mikrolage:



Das Wertermittlungsobjekt liegt im Außenbereich, ca. 2 km westlich der Ortslage von Oberthalhausen. Die Entfernung zum Gemeindezentrum in Friedlos beträgt ca. 13 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Friedlos. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein weiteres Gehöft. In der Gemeinde sind eine Grundschule, vier Kindertagesstätten sowie zwei Seniorenwohnheime vorhanden.

Immissionen durch Straßenverkehr sind nicht wahrnehmbar.

Schutzgebiets- und Belastungsflächen:

Schutzgebiets- und Belastungsflächen      Das Wertermittlungsobjekt liegt gemäß dem flurstücksbezogenen Web-Auskunftssystem in keinem Schutzgebiet:

Web-Adresse: <a href="http://www.geoportal.hessen.de">www.geoportal.hessen.de</a>	Überschwemmungsgebiet	nein
Webbezogenes Auskunftssystem für Fachanwender aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und interessierte Bürger	Trinkwasserschutzgebiet	nein
	Heilquellenschutzgebiet	nein
	Abflussgebiete	nein
	Naturschutzgebiet	nein
	FFH-Gebiet (Flora Fauna Habitata)	nein
	Vogelschutzgebiet	nein
	Landschaftsschutzgebiet	nein

**2.2.6. Ertragsverhältnisse**

Die Ertragsverhältnisse ergeben sich nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Marktübliche erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet.

Bei dem Wertermittlungsobjekt ist das Erzielen von nachhaltigen Erträgen aufgrund der Gebäudestruktur, des Gebäudezustands sowie der Erschließungssituation nicht gegeben.

**2.2.7. Grundstücksgröße**

Das Wertermittlungsobjekt hat eine für die ehemalige Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb, typische Größe.

## 2.2.8. Grundstückszuschnitt



(ohne Maßstab)

Grundstückszuschnitt Hof-  
reite (Flurstücke 78/2, 78/3):

Straßenfront:

mittlere Tiefe:

Topographie:

nahezu regelmäßig geformtes Gesamtgrundstück

ca. 112 m

ca. 101m

Das Gesamtgrundstück ist nach Nordosten hin abfallend.



(ohne Maßstab)

Zuschnitt Scheunengrundstück (Flurstücke 10/1, 10/2, 10/3):

Straßenfront: ca. 65 m

mittlere Tiefe: ca. 34m

Topographie: Das Gesamtgrundstück ist nach Südwesten stark ansteigend (Hanggrundstück).

nahezu regelmäßig geformtes Gesamtgrundstück

### **2.2.9. Die Bodenbeschaffenheit**

Die Bodenbeschaffenheit umfasst, entsprechend § 5 Abs. 5 ImmoWertV, beispielsweise die Bodengüte, die Eignung als Baugrund und das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

Bodenbeschaffenheit: Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt, jedoch geht der Gutachterausschuss von normal tragfähigem Baugrund aus.

Altlasten: Der Gutachterausschuss hat nicht überprüft, ob auf dem Wertermittlungsobjekt Altlasten vorhanden sind. Für die Wertermittlung wird Altlastenfreiheit unterstellt. Für weitergehende Aussagen und Untersuchungen bezüglich des eventuellen Vorliegens von Altlasten und deren mögliche Auswirkungen, verweist der Gutachterausschuss auf speziell hierfür qualifizierte Sachverständige.

### **2.2.10. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen**

#### Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen:

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro-, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren.

#### Umfang der Besichtigung

Das Wohnhaus sowie die auf dem Flurstück 10/1 befindliche Scheune wurden von innen und außen besichtigt. Die weiteren abgängigen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude wurden aus Sicherheitsgründen nur von außen besichtigt.

Hauptgebäude

**Art:** Ein-/Zweifamilienwohnhaus

**Raumaufteilung:** siehe Anlage F (Grundrisskizzen)  
**Geschosse, Nutzung:** EG und OG: Wohnung  
DG: Speicher, nicht ausgebaut;  
siehe Anlage F (Grundrisskizzen)

**Alter:**  
(siehe 3.2.1.)

**Baujahr:** um 1700 (lt. Denkmaltopographie)

**Bauweise und Ausstattung:**

Konstruktionsart:	Massivbau und Fachwerk
Außenwände:	Ziegel-Mauerwerk im Bereich des ehem. Stalls, ansonsten Fachwerk, Giebelseite mit Holzschindel-, und Faserzementplattenverkleidung
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Eindeckung mit Tonziegel, kein Wärmeschutz; Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster:	Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen und Isolierverglasung im Wohnbereich im EG; ansonsten Holzfenster mit Einscheiben-Verglasung
Außentüren:	Haustür: Holz-Kassettenür, Kunststoffür mit Glasausschnitt; Nebeneingang: Holz-Kassettenür mit Glasausschnitt, Holztür mit Glasausschnitt
Innenwände:	Fachwerk, Wandflächen tapeziert
Innentüren:	Holz-Füllungstüren
Decken:	Holzbalkendecken, Deckenansichten tapeziert
Treppen:	Geschosstreppen in Holzkonstruktion
Bodenbeläge:	Laminatböden, Fliesen, Dielen, Kunststoff-Beläge;
Sanitäreinrichtungen:	Bad mit Wanne, Waschbecken, WC, Nassbereiche gefliest, Fußboden gefliest,
Heizung:	Einzelöfen für Festbrennstoffe (Holz)
<b>Energetische Eigenschaften:</b>	Entsprechen überwiegend dem Herstellungszeitpunkt des Gebäudes. Ausgenommen Kunststofffenster (1980) im Bereich des Wohnraums.
<b>Barrierefreiheit:</b>	Kein barrierefreier Zugang zum Gebäude Türöffnungen sind nicht breiter 90 cm Türöffnungen sind nicht schwellenfrei nicht ausreichende Bewegungsflächen in Wohn-, Schlaf-, Sanitärräumen und Küchen
Sonstige technische Ausstattung:	-----
Besondere Bauteile:	Haustür-Überdachung, überdachter Freisitz
Besondere Einrichtungen:	-----
sonstiges:	Das Gebäude genügt nicht den heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse. Die Wasserversorgung ist lediglich durch Entnahme aus einem Fließgewässer gewährleistet. Es besteht kein Anschluss an eine öffentliche Wasserversorgung bzw. an ein öffentliches Kanalnetz. Einige Raumbereiche sind unbeheizt.

**Baulicher Zustand:**

Modernisierung: -----

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Massiver Instandhaltungs- und Sanierungstau in allen Gewerken

*Anmerkung:* **Baumängel** liegen z. B. vor, wenn ein Bauwerk nicht die ausdrücklich vereinbarte Beschaffenheit oder vertraglich zugesicherte Eigenschaft aufweist und somit der Wert sowie seine Gebrauchstauglichkeit objektiv herabgesetzt sind.  
**Bauschäden** liegen z. B. vor, wenn sich der Zustand eines Gebäudes infolge äußerer Einwirkung verschlechtert.

Gebäude I

**Art:** an Wohnhaus angebautes  
Scheunen und Stallgebäude

**Geschosse, Nutzung:** EG: ehemalige Stallungen zurzeit ungenutzt  
OG und DG: ungenutzt

**Alter:**  
(siehe 3.2.1.)

**Baujahr:** ca. 1850

**Bauweise und Ausstattung:**

Konstruktionsart:	Massivbau und Fachwerk
Außenwände:	Mauerwerk (EG), Fachwerk OG und DG
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Eindeckung mit Tonziegel; Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster:	Stallfenster
Außentüren:	Holzbrettertür;
Innenwände:	Massiv (soweit von außen erkennbar)
Innentüren:	von außen nicht erkennbar
Decken:	Massivdecken über Stallbereich (soweit von außen er- kennbar)
Treppen:	von außen nicht erkennbar
Bodenbeläge:	vermutlich Ziegelschicht im Stallbereich;
Sonstige technische Ausstattung:	von außen nicht erkennbar
Besondere Bauteile:	-----
Besondere Einrichtungen:	von außen nicht erkennbar
sonstiges:	Das Gebäude ist abgängig. Die Giebelseite ist einsturz- gefährdet.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

-----

Gebäude II

**Art:** Scheunen und Stallgebäude

**Geschosse, Nutzung:** EG: ehemalige Stallungen und Scheune, zurzeit ungenutzt, OG und DG: ungenutzt

**Alter:**  
(siehe 3.2.1.)

**Baujahr:** ca. 1850

**Bauweise und Ausstattung:**

Konstruktionsart:	Massivbau und Fachwerk
Außenwände:	Mauerwerk und Fachwerk (tlw. mit Holzverschalung)
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Eindeckung mit Tonziegel; Dachrinnen fehlen
Fenster:	Stallfenster
Außentüren:	Holzbrettertür, Holztor;
Innenwände:	massiv (soweit von außen erkennbar)
Innentüren:	-----
Decken:	Holzbalkendecke (soweit von außen erkennbar)
Treppen:	von außen nicht erkennbar (vermutlich Holzleiter)
Bodenbeläge:	von außen nicht erkennbar
Sonstige technische Ausstattung:	von außen nicht erkennbar
Besondere Bauteile:	Wetterdach
Besondere Einrichtungen:	von außen nicht erkennbar
sonstiges:	Das Gebäude ist abgängig.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

-----

Gebäude III

Abstellschuppen, teilweise massiv, überwiegend Holzkonstruktion, Fachwerk mit Ausmauerung, Satteldach mit Tonziegel- und Faserzementplatteneindeckung, Metallgittertür, Fußboden aus gestampftem Erdreich. Das Gebäude ist abgängig.

Gebäude IV

Holzschuppen, Satteldach mit Tonziegel-Eindeckung, das Gebäude ist abgängig.

Gebäude V

**Art:** Scheunengebäude ohne Zwischendecke  
 Geschosse, Nutzung: derzeit ungenutzt

**Alter:**  
 (siehe 3.2.1.)

**Baujahr:** ca. 1963 (Jahr der Einmessung)

**Bauweise und Ausstattung:**

**Konstruktionsart:** Massivbau und Fachwerk  
**Außenwände:** Mauerwerk und Fachwerk (tlw. mit Faserzementplatten verkleidet)  
**Dach:** Satteldach, Holzkonstruktion, Eindeckung mit Tonziegel; Dachrinnen fehlen  
**Fenster:** -----  
**Außentüren:** Holztür;  
**Innenwände:** keine  
**Decken:** keine  
**Bodenbeläge:** gestampftes Erdreich  
**Sonstige technische Ausstattung:** -----  
**Besondere Bauteile:** Wetterdach  
**Besondere Einrichtungen:** -----  
**sonstiges:** -----

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:****Baumängel und Bauschäden (soweit offensichtlich):**

- erhebliche Schäden an Dacheindeckung
- Schäden am Gebälk

Gebäude VI

Massiver Schuppen, abgängig.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Wertermittlungsobjekt und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Flächen- und Wegebefestigungen:	Schotter
Stützmauern:	keine
Einfriedigungen/Tore:	Paletten-Zaun
Besondere Gartenanlagen:	-----
Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	Öffentlicher Stromanschluss, Telefonanschluss

## 2.2.11. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen

### Grundbuch

Grundbuchlich  
gesicherte Belastungen:

In der Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

#### **Lfd.Nr. 19; Flurstück 78/2**

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Elektrizitäts-Aktiengesellschaft Mitteldeutschland in Kassel, bestehend in dem Recht, auf dem belasteten Grundstück eine Gittermast-Transformatorstation zu errichten, zu belassen und zu unterhalten. Im Übrigen wird auf die Eintragungsbewilligung vom 13.11./23.11./20.12.1961 Bezug genommen. Eingetragen am 28. März 1962. Umgeschrieben am 30. April 1986.*

*Altenteil, das Wohnrecht nur auf dem Hausgrundstück lastend, für Becker, Lisbeth, geborene Gröke, geb. 17.01.1924 in Oberthalhausen-Emmerichsrode. Zur Löschung genügt Todesnachweis. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. Oktober 1970 eingetragen am 14. November 1970. Umgeschrieben am 30. April 1986.*

#### **Lfd.Nr. 20-22; Flurstücke 10/3, 10/2 u. 78/3**

*Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Berechtigung der Überspannung mit einer Starkstromleitung -einschließlich des Aufstellens von Leitungsmasten- für die Preußische Elektrizitäts-AG Hannover, Papenstieg 10/12, unter Bezug auf die Bewilligung vom 28.09./13. Oktober 1973 eingetragen am 5. November 1973. Umgeschrieben am 30. April 1986.*

#### **Lfd.Nr. 3, 19-22; Flurstücke 10/1, 78/2, 10/3, 10/2 u. 78/3**

*Erbanteil betreffend Niklas Becker, geb. am 19.06.1995 am Nachlass von Georg Becker gepfändet für das Land Baden-Württemberg, vertreten durch die Staatsanwaltschaft Stuttgart. Beschlüsse vom 25.05.2021 (AZ: 5 Ds 97 Js 57208/17 und 190 AR (RVA) 565/18); eingetragen am 30.08.2021.*

*Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 3.4: Über das Vermögen des Miteigentümers Niklas Becker ist das Insolvenzverfahren eröffnet, gemäß Ersuchen vom 07.09.2022 (Amtsgericht Bad Hersfeld -Insolvenzgericht-, 11 IK 131/21); eingetragen am 21.09.2022.*

*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Hersfeld -Zwangsversteigerungsabteilung-Bad Hersfeld, 4 K 51/24); eingetragen am 22.11.2024.*

---

Anm.: Die eingetragenen Transformatoren- und Leitungsrechte haben nach Auffassung des Gutachterausschusses keinen wertrelevanten Einfluss und bleiben daher unberücksichtigt. Ebenso das eingetragene Wohnungsrecht, da die Berechtigte nach Auskunft der Miteigentümerin bereits verstorben ist.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:           Andere, im Grundbuch nicht nachgewiesene Rechte und Belastungen sind nicht bekannt.

Baulast:

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:           Im Baulastenverzeichnis ist nach Auskunft der zuständigen Behörde keine Eintragung vorhanden.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft des zuständigen Landesamtes für Denkmalpflege vom 13.12.2024, ist das Wohnhaus Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 (HDSchG).

Bodenordnung / Flurbereinigung / Sanierungsgebiete

Das Grundstück liegt in keinem Verfahrensgebiet.

### 2.2.12. Demografie

(§2 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Grunddaten zur Bevölkerungsentwicklung und zur Altersstruktur werden vom Hessischen Statistischen Landesamt, die Arbeitsmarktdaten von der Bundesanstalt für Arbeit veröffentlicht. Auszüge davon und immobilienmarktrelevante Auswertungen sind im regionalen Immobilienmarktbericht der Geschäftsstelle dargestellt.

**Bevölkerungsentwicklung:** Die Bevölkerung in der Gemeinde Ludwigsau ist seit dem Jahr 2000 rückläufig. Der jährliche lineare Rückgang beträgt 0,46%, der Schwellenwert (vgl. Scharold/Peter) von 50% wird voraussichtlich in 85 Jahren erreicht sein. Der Trend hat sich gegenüber den Vorjahren verstärkt.

Altersstruktur (31.12.2024):	<b>Gebiet</b>	<b>Altersquotient</b>	<b>Jugendquotient</b>
	Hessen	33,7	22,0
	LK HEF/ROF	42,5	22,7
	<b>Gemeinde</b>	<b>46,2</b>	<b>22,7</b>

Die Altersstruktur wird durch den Altersquotient und den Jugendquotient dargestellt. Der Altersquotient ist das Verhältnis der älteren Bevölkerung (hier über 64) zu der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 – 64 Jahre). Der Jugendquotient setzt die junge Bevölkerung (bis 15 Jahre) ins Verhältnis zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 – 64 Jahre).

Die Altersstruktur der Gemeinde Ludwigsau ist insgesamt gesehen ungünstiger als die des Landkreises.

**Arbeitsplätze:** Am 30.06.2024 hatte die Gemeinde Ludwigsau 954 Arbeitsplätze. Die Tendenz war zuletzt positiv.

**Leerstände:** In der unmittelbaren Nachbarschaft sind keine Leerstände erkennbar.

### 2.2.13. Weitere Merkmale

Die Gebäude befinden sich in einem stark baufälligen, bzw. abgängigen Zustand. Auf Flurstück 10/1 liegt ein Überbau einer auf dem Nachbarflurstück 93 errichteten baufälligen Gartenhütte vor.

### **3. Wertermittlung**

#### **3.1. Definition des Verkehrswertes**

Der Gutachterausschuss ermittelt nach § 194 BauGB den Verkehrswert. 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 tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

#### **3.2. Grundsätze und Begriffsbestimmungen**

##### **3.2.1. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer**

Gemäß § 4 ImmoWertV ergibt sich das Alter einer baulichen Anlage aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen (fiktives Baujahr, fiktives Alter; siehe Anlage 2 der ImmoWertV).

##### **3.2.2. Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren**

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 21 ImmoWertV).

### **3.2.3. Allgemeine und besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale**

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können, entsprechend § 8 Abs. 3 ImmoWertV, vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängel und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

### **3.2.4. Eignung und Anpassung der Daten**

Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbildet und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können.

Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteeinflüsse auch sachverständig geschätzt werden (§ 9 ImmoWertV).

### **3.2.5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Gemäß § 6 ImmoWertV können zur Wertermittlung das Vergleichsverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV);
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Bei dem Wertermittlungsobjekt steht der Wert der Bausubstanz im Vordergrund. Der Verkehrswert ist daher den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen entsprechend mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

### **3.2.6. Bodenwert**

Der Bodenwert ist nach § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 25 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes sind die ermittelten Bodenrichtwerte auf Ihre Eignung im Sinne des § 9 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Stehen keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgrößen, kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren und sonstigen Teilflächen in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

### **3.3. Sachwertverfahren**

#### **3.3.1. Grundlagen**

Der vorläufige Sachwert ergibt sich durch die Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV)
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV)
3. dem zu ermittelnden Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

#### **3.3.2. Vorläufiger Sachwert**

##### Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Nach § 36 ImmoWertV sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

### Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert (§ 37 ImmoWertV) der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussen sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 ImmoWertV nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungswerten oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei der Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

### Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

### Bodenwert siehe 3.2.6

#### **3.3.3. Marktangepasster vorläufiger Sachwert**

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse ist der vorläufige Sachwert mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zu multiplizieren.

### Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Eine darüber hinaus gehende zusätzliche Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ist nur erforderlich, wenn der verwendete Sachwertfaktor die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend abbildet.

#### **3.3.4. Sachwert**

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (siehe 3.2.3) des Wertermittlungsobjekts.

## 4. Berechnung

### 4.1. Sachwert

#### 4.1.1. Bodenwert

##### Bodenpreissituation

Vergleichspreise:

In unmittelbarer Nähe des Wertermittlungsobjekts liegen dem Gutachterausschuss keine geeigneten, zeitnahen Vergleichspreise vor.

##### Bodenrichtwert:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Richtwertzone für landwirtschaftliche Flächen. Der Gutachterausschuss hat für diese Zone zum Stichtag 01.01.2026 folgende Bodenrichtwerte ermittelt:

Ackerland:	0,90 €/m <sup>2</sup>
Grünland:	0,55 €/m <sup>2</sup>
Forstwirtschaftliche Fläche:	0,45 €/m <sup>2</sup>

Für die Ableitung des Bodenwertes für die als bebaubar eingestufte Fläche (4.537 m<sup>2</sup>) orientiert sich der Gutachterausschuss gemäß den Gepflogenheiten der allgemeinen Wertermittlungsliteratur (s. Troff – Wertermittlung im ländlichen Raum) an der nächstgelegenen Mischgebietszone (Bodenrichtwertzone 1 von Oberthalhausen). Für diese Zone hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2026 einen Bodenrichtwert von 21,- €/m<sup>2</sup> ermittelt. In Ansehung dieses Bodenrichtwertes hält der Gutachterausschuss einen Bodenwert für die zu bewertende Fläche in Höhe von 10,- €/m<sup>2</sup> für angemessen.

Aufgrund der planungsrechtlichen Grundlagen ist davon auszugehen, dass die verbleibende Restfläche (8.622 m<sup>2</sup>) nicht bebaut werden kann. Aus diesem Grund wird die als Grünland und Fließgewässer ausgewiesene Fläche (7.026 m<sup>2</sup>) Fläche in Anlehnung an eine unmittelbar an die Gebäude anschließende landwirtschaftliche Hofanschlussfläche eingestuft. Gemäß Fachliteratur (Kleiber) handelt es sich bei einer landwirtschaftlichen Hofanschlussfläche um eine Fläche, die unmittelbar mit dem Hof verbunden ist. Sie kann u.a. ohne Benutzung von Flächen oder Wegen, die im Eigentum anderer stehen, erreicht werden. Diese Fläche ist insoweit nicht für jedermann wertvoller, jedoch für den Eigentümer der Hofstelle.

Die Wertigkeit einer solchen Fläche ist mit dem Wert einer besonderen Fläche der Landwirtschaft gleichzusetzen. Der Wert für solche Flächen kann, je nach Umständen, ein Vielfaches vom Wert für reines Agrarland, bei ansonsten gleicher Beschaffenheit, betragen. Die in der Wertermittlungsliteratur genannten Spannen betragen das 1,0 bis 7-fache des Wertes der „reinen“ landwirtschaftlichen Fläche.

Aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten (u.a. Nutzung als an die Hofreite direkt anschließendes Weideland) wird der Wert der Fläche mit dem zweifachen Wert der landwirtschaftlichen Fläche für Grünland 0,55 €/m<sup>2</sup> mit 1,10 €/m<sup>2</sup> als angemessen erachtet.

Für die als Laub- und Nadelholz ausgewiesene Fläche (1.596 m<sup>2</sup>) orientiert sich der Gutachterausschuss am vorliegenden Bodenrichtwert und hält einen Bodenpreis von 0,45 €/m<sup>2</sup> für angemessen.

---

Flurstücke mit einer geringen Flächengröße (Flurstück 10/3, lfd.Nr. 20; Flurstück 10/2, lfd.Nr. 21; Flurstück 78/3, lfd.Nr. 22) sind dem Immobilienmarkt faktisch entzogen da sie nicht separat genutzt werden können. Für diese Flurstücke ergibt sich allenfalls ein *rechnerischer bzw. symbolischer Wert*.

### Bodenwertermittlung

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

4.537 m <sup>2</sup>	x	10,00 €/m <sup>2</sup>	=	<b>45.370,00 €</b>
7.026 m <sup>2</sup>	x	1,10 €/m <sup>2</sup>	=	<b>7.728,60 €</b>
1.596 m <sup>2</sup>	x	0,45 €/m <sup>2</sup>	=	<b>718,20 €</b>
				<b>53.816,80 €</b>

#### **4.1.2. Vorläufiger Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen**

##### Grundlagen für die Ermittlung der Sachwerte

Entsprechend der bestehenden Gebäude- und Ausstattungsmerkmale sowie der Zustandsbesonderheiten der zu bewertenden Immobilie erachtet der Gutachterausschuss, in Anlehnung an die Beschreibung der Gebäudestandards der ImmoWertV (Anlage 4), für die zu bewertenden baulichen Anlagen die in den folgenden Tabellen ermittelten Kostenkennwerte (ggf. zum Zustand nach erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen) für sach- und marktgerecht.

Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Die Zuordnung des Wertermittlungsobjekts zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt aufgrund seiner Standardmerkmale.

Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben. Sie sind bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Bezugseinheit der durchschnittlichen Herstellungskosten ist die Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277. Die Bruttogrundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören beispielsweise Flächen von weiteren untergeordneten Ebenen des Dachraums (Spitzböden), Flächen von Kriechkellern usw.

Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Insbesondere nach dem Verhältnis der vorhandenen Wohnfläche zur Grundfläche.

Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses oder eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation).

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss mit 1,0 festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Basisdaten der baulichen Anlagen

	<b>Wohnhaus</b>	<b>Gebäude 5</b>	<b>Gebäude I - IV</b>
<b>Bruttogrundfläche m<sup>2</sup></b>	480	176	die Gebäude
<b>Gebäudetyp</b> entsprechend NHK 2010	1.32	18.5	sind abgängig
<b>Gebäudestandards</b> siehe NHK 2010	1,0	3	
<b>Baujahr</b>	1700	1963	
<b>fiktives Baujahr</b>	1700	2006	
<b>Gesamtnutzungsdauer</b> (Jahre)	70	30	
<b>Restnutzungsdauer</b> (Jahre)	0	3	
<b>NHK 2010</b> €/m <sup>2</sup> entsprechend NHK 2010 oder eigener Erfahrungswerte	620 €/m <sup>2</sup>	245 €/m <sup>2</sup>	
<b>Regionalfaktor</b> (Anpassung der Herstellungskosten an den örtlichen Grundstücksmarkt)	1,0	1,0	
<b>durch Regionalfaktor angepasste NHK</b>	620 €/m <sup>2</sup>	245 €/m <sup>2</sup>	
<b>Abschlag</b> für fehlenden oder geringen Drempel <b>in Prozent</b>	0,0%	0,0%	
<b>NHK 2010</b> €/m <sup>2</sup>	620 €/m <sup>2</sup>	245 €/m <sup>2</sup>	
<b>Abschlag</b> für nicht ausbaufähiges Dachgeschoss <b>in Prozent</b>	0,0%	0,0%	
<b>NHK 2010</b> €/m <sup>2</sup>	620 €/m <sup>2</sup>	245 €/m <sup>2</sup>	
<b>Baupreisindex</b> entsprechend der Veröffentlichung für November 2025	190,6	190,6	
<b>Zuschlag für werthaltige, nicht erfasste Bauteile:</b> Spitzböden, Dachgauben, Vordächer usw.	Vordach, Überdachung	Wetterdach	
<b>Herstellungskosten der nicht erfassten Bauteile</b>	3.000 €	6.000 €	

#### 4.1.3. Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses

Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten			
Normalherstellungskosten pro m <sup>2</sup> (2010)	620,00 €/m <sup>2</sup>		
Baupreisindex zum Bewertungszeitraum / 100	190,60		
Bruttogrundfläche m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>		
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag		=	567.226 €
Werthaltige nicht erfasste Bauteile:			
<b>Vordach, Überdachung</b>		=	3.000 €
Zwischensumme		=	570.226 €
Alterswertminderungsfaktor	0,000	=	0 €
Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer			
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>		=	<b>0 €</b>

#### 4.1.4. Vorläufiger Sachwert des Scheunengebäudes (Gebäude V)

Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten			
Normalherstellungskosten pro m <sup>2</sup> (2010)	245,00 €/m <sup>2</sup>		
Baupreisindex zum Bewertungszeitraum / 100	190,60		
Bruttogrundfläche m <sup>2</sup>	176 m <sup>2</sup>		
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag		=	82.187 €
Werthaltige nicht erfasste Bauteile:			
<b>Wetterdach</b>		=	6.000 €
Zwischensumme		=	88.187 €
Alterswertminderungsfaktor	0,100	=	8.819 €
Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer			
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>		=	<b>8.819 €</b>

#### 4.1.5. Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen

Gebäude	Gebäudewert
Wohnhaus	0,00 €
Gebäude 5	8.819,00 €
Gebäude I - IV	0,00 €
<b>Summe</b>	<b>8.819,00 €</b>

#### 4.1.6. Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der Gutachterausschuss ermittelt den Zeitwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen pauschal mit **2.000 €**

#### 4.1.7. Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert ergibt sich als Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert:

baulichen Anlagen	=	8.819 €
bauliche Außenanlagen	=	2.000 €
Bodenwert	=	53.817 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>64.636 €</b>

#### 4.1.8. Sachwertfaktoren

Aus Marktuntersuchungen, dargestellt in der einschlägigen Bewertungsliteratur, geht hervor, dass auf die ermittelten (vorläufigen) Sachwerte in Abhängigkeit der Höhe des Bodenwertes (€/m<sup>2</sup>) und der Höhe des (vorläufigen) Sachwertes Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.

Für den Amtsbezirk des Amtes für Bodenmanagement Homberg (Landkreis Hersfeld-Rotenburg, Schwalm-Eder-Kreis und Werra-Meißner-Kreis) hat der zuständige Gutachterausschuss entsprechende objektspezifisch angepasste Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV) für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppel- und Reihenhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser, Lagerhallen sowie für ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofreiten ermittelt.

vorläufiger Sachwert		=	64.636 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	<b>0,50</b>	=	
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		=	<b>32.318 €</b>

#### 4.1.9. Verbesserung der Sachwertfaktoren durch demografische Einflüsse

Nach § 2 Abs. 2 ImmoWertV gehört zu den bei der Wertermittlung von Immobilien zu berücksichtigenden allgemeinen Wertverhältnissen auch die demografische Entwicklung des Gebietes.

Die für das Wertermittlungsobjekt relevanten Daten zur Demografie sind im entsprechenden Abschnitt in Kapitel 2 zusammengestellt. Bei der Ableitung, mit welcher Größenordnung die demografische Entwicklung den Verkehrswert beeinflusst, orientiert sich der Gutachterausschuss an der Methodik von Scharold/Peter. Die dazu notwendigen Daten (Erreichen des Schwellenwertes von 50% in x Jahren) werden regelmäßig auf der Grundlage der vergangenen Entwicklung abgeleitet und im regionalen Immobilienmarktbericht veröffentlicht. Eigene empirische Untersuchungen der Geschäftsstelle auf der Grundlage von mehr als 300 Datensätzen bestätigen grundsätzlich die von Scharold/Peter dargestellten Zusammenhänge.

Bei der Untersuchung der Geschäftsstelle sind die demografischen Einflüsse durch die Bildung von fünf „Bevölkerungsentwicklungsstufen“ repräsentiert, die nach den Jahren bis zur Erreichung des Schwellenwertes von 50% Rückgang gebildet wurden:

50 % Rückgang erreicht in	Stufe	Bemerkung
mehr als 110 Jahren	1	Zuschlag
80 – 110 Jahren	2	leichter Zuschlag
55 - 80 Jahren	3	neutraler Bereich
30 – 55 Jahren	4	leichte Abschläge
unter 30 Jahren	5	Abschläge

Diese Entwicklungsstufen sind als zusätzliche Parameter in eine separate Regression zur Ermittlung der Sachwertfaktoren eingegangen. Die abgeleiteten Demografie-Faktoren lassen im Untersuchungsbereich eine direkte Ableitung des Einflusses auf den Verkehrswert zu.

Da die Auswertungen auf der Ebene der Kommunen vorgenommen wurden, sind für die Ortsteile oder kleinere Gebietseinheiten nach sachverständigem Ermessen entsprechende Anpassungen vorzusehen. Ebenso sind weitere Indikatoren wie Altersstruktur, Arbeitsplatzsituation und vorhandene Leerstände nach sachverständigem Ermessen zu berücksichtigen.

marktangepasster vorläufiger Sachwert		=	32.318 €
Demografischer Faktor	<b>0,80</b>		
Markt- und demografisch angepasster vorläufiger Sachwert		=	<b>25.854 €</b>

#### **4.1.10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

##### **Wohnhaus**

Derzeit ist das Wohngebäude nur eingeschränkt nutzbar. Auch kurzfristig ist mit verhältnismäßigem Aufwand keine, den Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse, Nutzbarkeit des Gebäudes zu erreichen.

Zudem sind sicherheitsgefährdende konstruktive Schäden vorhanden. Der gesamte Dachstuhl mit Sparren hat sich verschoben. Die Undichtigkeiten des Daches schädigen die darunterliegende Dachstuhlkonstruktion zusätzlich.

Die zu erwartenden Investitionskosten für eine Herstellung unter Berücksichtigung aller sonstigen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, werden den dann festzustellenden Sachwert erheblich übersteigen.

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist eine Instandsetzung des Gebäudes nicht darstellbar. Der ermittelte vorläufige Sachwert (Grundstück und Außenanlagen) wird durch den Aufwand für die Freilegung (Rückbau des Gebäudes) gemindert.

Durch den bestehenden Denkmalschutz ist allerdings unklar, ob und zu welchem Zeitpunkt sich eine Freilegung realisieren lässt.

Die Gebäude I – IV sind abgängig und müssen abgebrochen werden.

Die Beseitigung der Bauschäden des Gebäudes V (Scheune) würde den Zeitwert übersteigen (s.u.).

In der Summe übersteigen die Aufwendungen für die Freilegung des Grundstücks unter Berücksichtigung der Unsicherheit bezüglich des Zeitpunkts einer möglichen Realisierung den vorläufigen Sachwert bei Weitem.

##### **Gebäude 5**

###### **Baumängel und Bauschäden (soweit offensichtlich):**

- erhebliche Schäden an Dacheindeckung	10.000 €
- konstruktive Schäden am Gebälk	20.000 €

Ein Abzug der vollen Schadenbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Die Wertermittlungspraxis sieht in der Regel die Möglichkeit, die Schadensbeseitigungskosten marktgerecht anzusetzen (zu dämpfen).

Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden	=	30.000 €
Besondere Ertragsverhältnisse	=	0 €
Bodenverunreinigungen	=	0 €
Bodenschätze	=	0 €
Rechte und Belastungen	=	0 €
Freilegungskosten (Liquidationsobjekte)	=	0 €
Sonstiges	=	0 €
<b>Summe</b>		<b>30.000 €</b>

**4.1.11. Sachwert**

Markt- und demografisch angepasster vorläufiger Sachwert	=	25.854 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		-30.000 €
<b>Sachwert</b>		<b>-4.146 €</b>

## 5. Verkehrswert

Der sich aufgrund der vorherigen Ausführungen ergebende negative Wert, ist als Verkehrswert nicht darstellbar. Der Gutachterausschuss ermittelt daher den Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 21.01.2026 für alle Grundstücke symbolisch mit

1,- €

in Worten:

ein - €

Bad Hersfeld, den 21.01.2026

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, des Schwalm-Eder-Kreises und des Werra-Meißner-Kreises

gez. Peter  
vorsitzendes Mitglied

gez. Dietz  
Gutachter

gez. Frankfurth  
Gutachter

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Original wird beglaubigt.

Bad Hersfeld, den 21.01.2026

Im Auftrag



Weppner,  
Techn. Amtsrat



## Anlagen

### A. Quellennachweis (Rechtsvorschriften/Fachliteratur)

#### Rechtsvorschriften

*(in den zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassungen)*

Baugesetzbuch (BauGB)

Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021)

#### Fachbücher

Gerardy/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung  
Loseblattsammlung, Verlag Moderne Industrie, München

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
9. Auflage 2020 Bundesanzeiger Köln

Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen bei der Immobilienwertermittlung  
5. Auflage 2015, Werner Verlag (Wolters Kluwer Deutschland GmbH)

Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlung (Band I bis IX)  
Loseblattsammlung, Eigenverlag Dr.- Sprengnetter

Scharold/Peter, **Immobilienwertermittlung unter Berücksichtigung demografischer Einflüsse**  
2014 Wichmann, VDE Verlag GmbH

#### Fachzeitschriften

Kleiber/Simon/Weyers, Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG)  
Werner Verlag

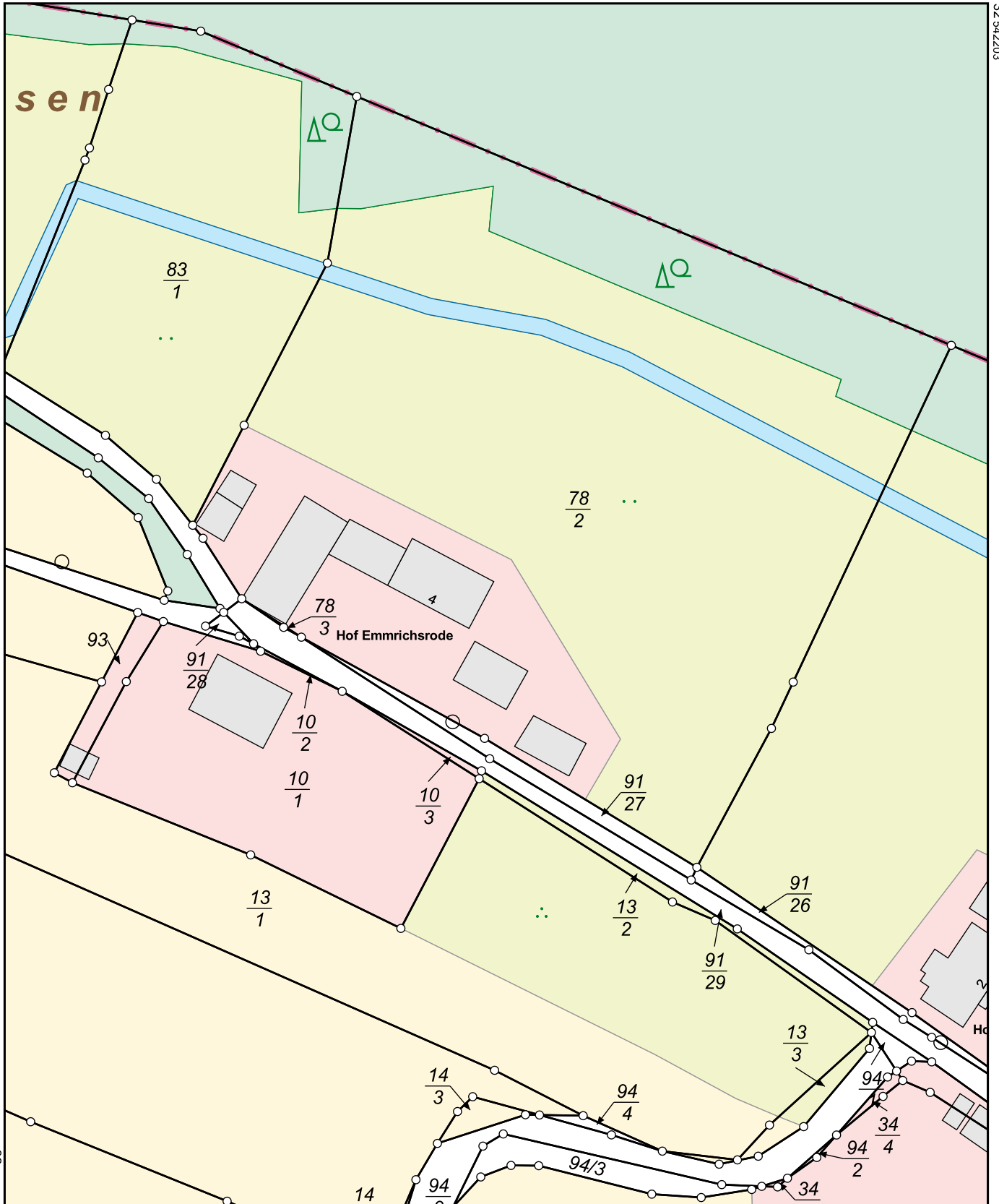
Sprengnetter, immobilien & bewerten  
Sprengnetter GmbH

Flurstück: 78/2  
 Flur: 6  
 Gemarkung: Oberthalhausen

Gemeinde: Ludwigsau  
 Kreis: Hersfeld-Rotenburg  
 Regierungsbezirk: Kassel

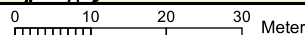
5643814

32.542203



32.542203

5643594



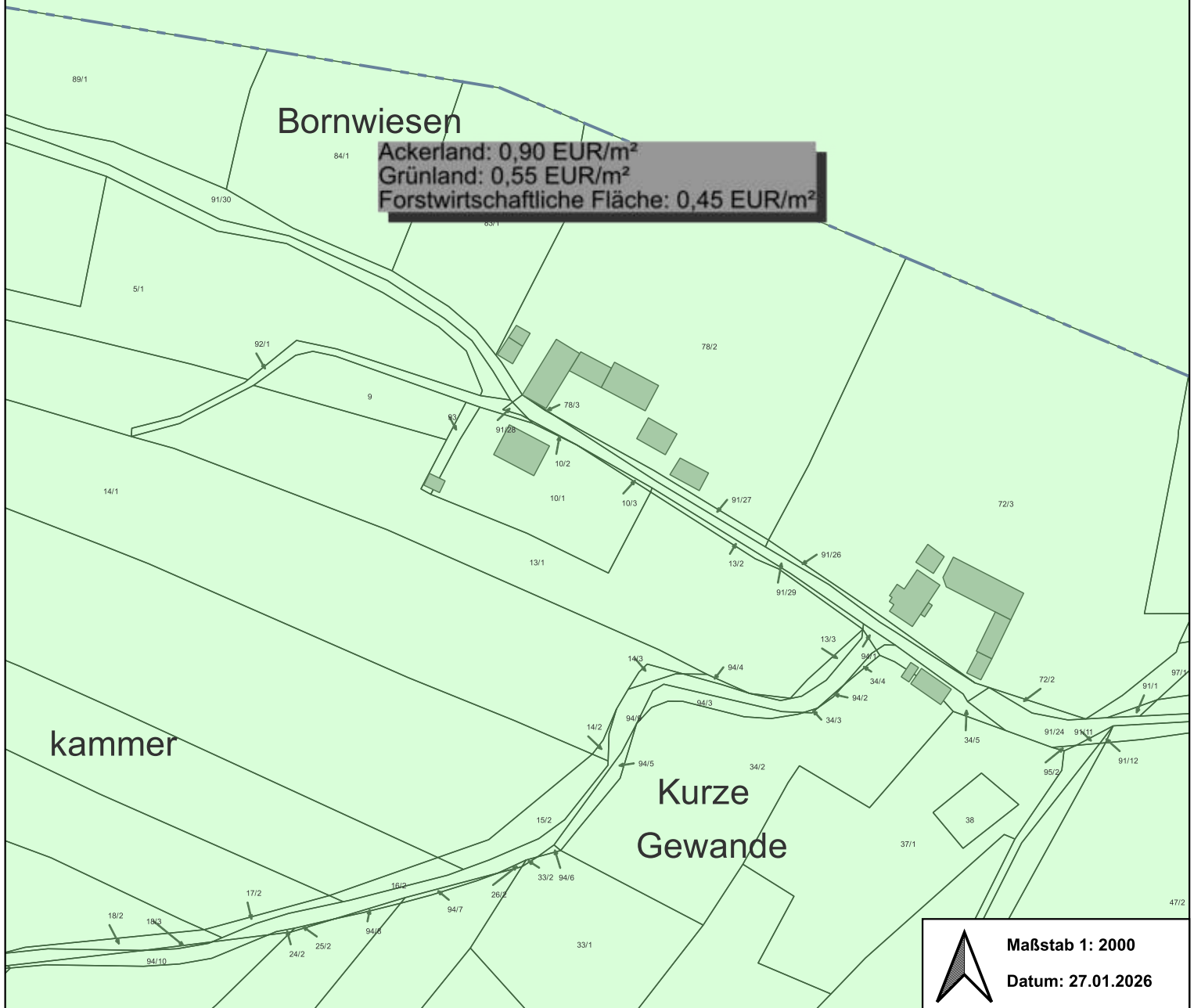
Maßstab 1:1000

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

# Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

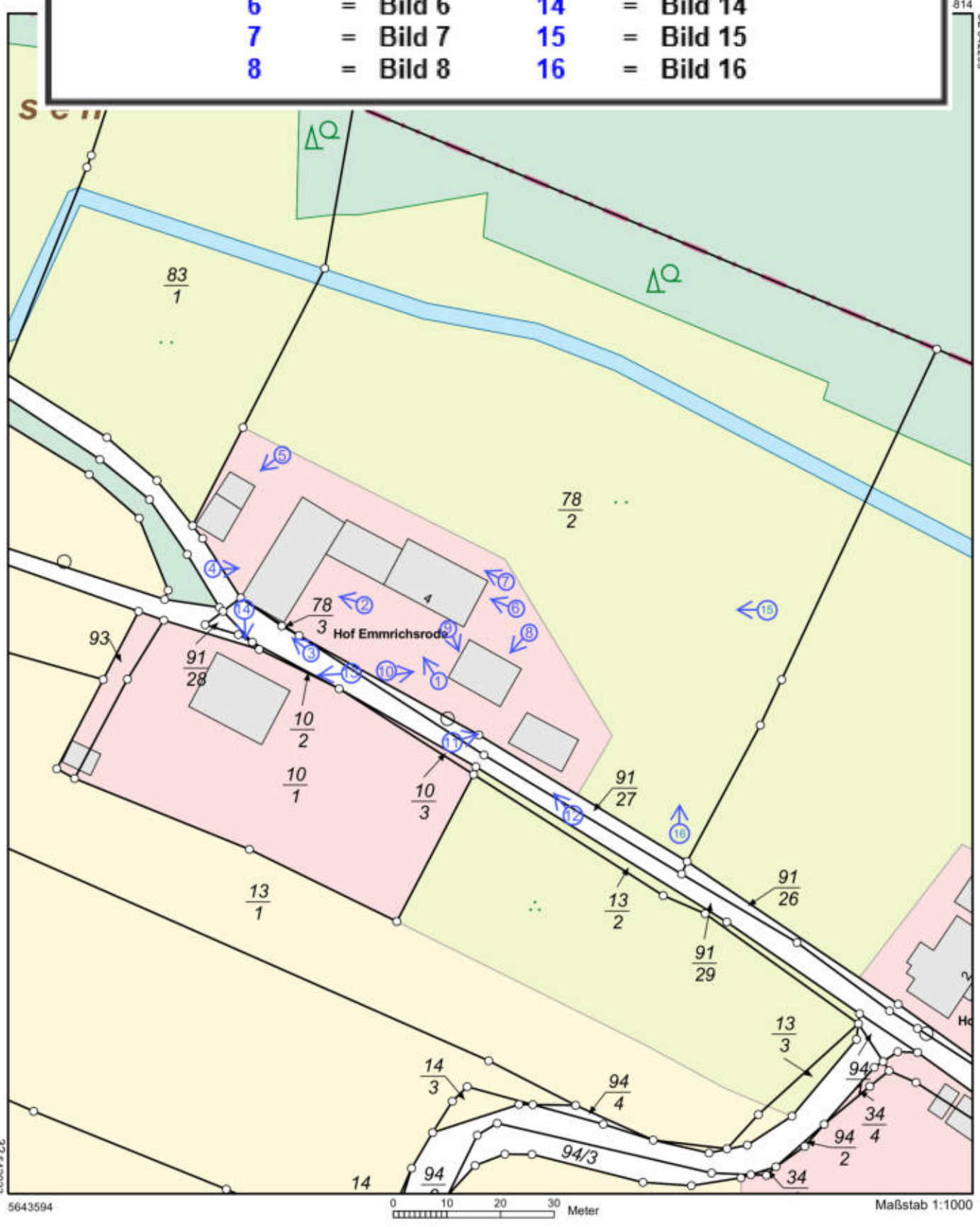
## Stichtag 01.01.2026

Gemeinde:	Ludwigsau	Gemarkung:	Oberthalhausen
Lage:	Hof Emmerichsrode	Homberg (Efze), den 27.01.2026	



## Skizze mit Übersicht der Fotostandpunkte:

- |                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>1</b> = Bild 1</p> <p><b>2</b> = Bild 2</p> <p><b>3</b> = Bild 3</p> <p><b>4</b> = Bild 4</p> <p><b>5</b> = Bild 5</p> <p><b>6</b> = Bild 6</p> <p><b>7</b> = Bild 7</p> <p><b>8</b> = Bild 8</p> | <p><b>9</b> = Bild 9</p> <p><b>10</b> = Bild 10</p> <p><b>11</b> = Bild 11</p> <p><b>12</b> = Bild 12</p> <p><b>13</b> = Bild 13</p> <p><b>14</b> = Bild 14</p> <p><b>15</b> = Bild 15</p> <p><b>16</b> = Bild 16</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



32.54.2023

5643594

0 10 20 30  
Meter

Maßstab 1:1000

**Oberthalhausen  
Flurstück 78/2**



**Oberthalhausen  
Flurstück 78/2**



**Oberthalhausen  
Flurstück 78/2**



**Oberthalhausen  
Flurstück 78/2**



**Oberthalhausen  
Flurstück 78/2**



**Oberthalhausen  
Flurstück 78/2**



**Oberthalhausen  
Flurstück 78/2**



**Oberthalhausen  
Flurstück 78/2**



**Oberthalhausen  
Flurstück 78/2**



**Oberthalhausen  
Flurstück 78/2**



**Oberthalhausen  
Flurstück 78/2**



**Oberthalhausen  
Flurstück 78/2**



**Oberthalhausen  
Flurstück 78/2**



**Oberthalhausen  
Flurstück 10/1**



**Oberthalhausen  
Flurstück 10/1**

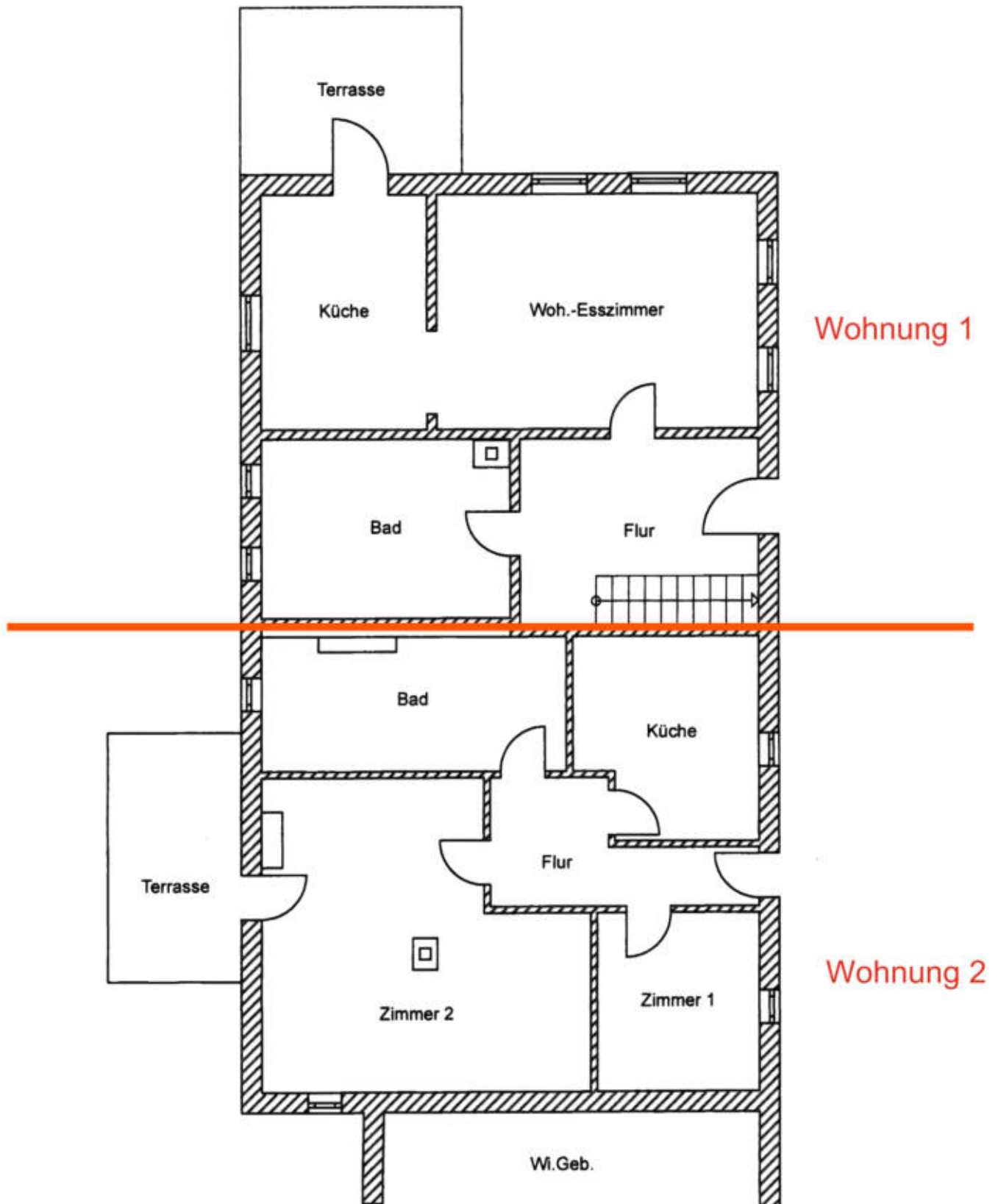


**Oberthalhausen  
Flurstück 10/1**



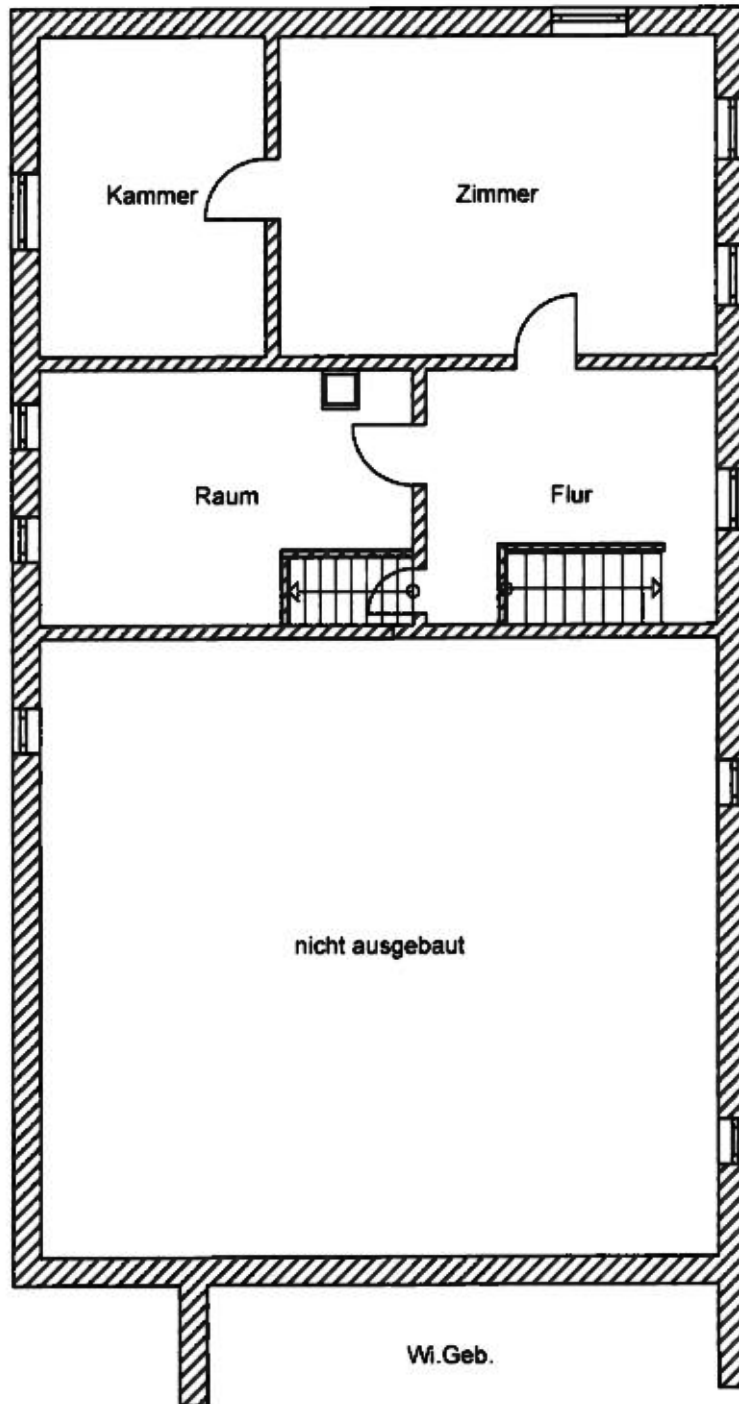
# Grundrisskizze in Oberthalhausen

## Erdgeschoss



# Grundrisskizze in Oberthalhausen

## Obergeschoss



---

**Berechnung der  
Bruttogrundfläche (nach  
DIN 277, Teil 1, Abschnitt  
3.2.1)**

---

**Die Ermittlung der Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage von Angaben aus Katasterunterlagen, den Grundrisszeichnungen und nach örtlichen Feststellungen durchgeführt.**

	<b>Länge</b>		<b>Breite</b>		<b>Faktor</b>		
<b>Wohnhaus</b> EG,OG,DG	17,10	x	9,36	x	3,0	=	<b>480,17 m<sup>2</sup></b>
Summe:							<b>480 m<sup>2</sup></b>
<b>Gebäude I</b>	12,00	x	6,78	x	1,0	=	<b>81,36 m<sup>2</sup></b>
Summe:							<b>81 m<sup>2</sup></b>
<b>Gebäude II</b>	21,50	x	9,25	x	1,0	=	<b>198,88 m<sup>2</sup></b>
Summe:							<b>199 m<sup>2</sup></b>
<b>Gebäude III</b>	11,05	x	7,77	x	1,0	=	<b>85,86 m<sup>2</sup></b>
Summe:							<b>86 m<sup>2</sup></b>

**Gebäude IV**

$$11,35 \times 6,55 \times 1,0 = 74,34 \text{ m}^2$$

Summe:

**74 m<sup>2</sup>**

**Gebäude V**

$$15,11 \times 11,66 \times 1,0 = 176,18 \text{ m}^2$$

Summe:

**176 m<sup>2</sup>**

**Gebäude VI**

$$11,90 \times 6,00 \times 1,0 = 71,40 \text{ m}^2$$

Summe:

**71 m<sup>2</sup>**

---

## Berechnung der Wohnflächen in Oberthalhausen

---

Grundlage: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche  
(Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

---

**Die Ermittlung der Wohnfläche wurde auf der Grundlage von Grundrisszeichnungen, Bauakten und nach örtlichen Feststellungen durchgeführt.**

	<b>Faktor</b>					
<b>Erdgeschoss Wohnung 1</b>						
Flur	4,30	x	3,39	x	1,0	= 14,58 m <sup>2</sup>
Flur	2,93	x	0,91	x	-1,0	= -2,67 m <sup>2</sup>
Essen-Wohnen	5,80	x	4,26	x	1,0	= 24,71 m <sup>2</sup>
Küche	4,22	x	2,88	x	1,0	= 12,15 m <sup>2</sup>
Bad	4,37	x	3,23	x	1,0	= 14,12 m <sup>2</sup>
Bad	0,65	x	0,49	x	-1,0	= -0,32 m <sup>2</sup>
Terrass	4,00	x	3,00	x	0,25	= 3,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>						<b>66 m<sup>2</sup></b>
<b>Erdgeschoss Wohnung 2</b>						
Flur	5,16	x	1,03	x	1,0	= 5,31 m <sup>2</sup>
Flur	2,13	x	1,26	x	1,0	= 2,68 m <sup>2</sup>
Zimmerm 1	3,21	x	2,92	x	1,0	= 9,37 m <sup>2</sup>
Küche	3,68	x	3,36	x	1,0	= 12,36 m <sup>2</sup>
Küche	1,56	x	0,75	x	-1,0	= -1,17 m <sup>2</sup>
Bad	5,15	x	2,40	x	1,0	= 12,36 m <sup>2</sup>
Bad	1,41	x	0,27	x	-1,0	= -0,38 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	5,39	x	2,67	x	-1,0	= -14,39 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	3,33	x	2,37	x	1,0	= 7,89 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	1,00	x	0,32	x	-1,0	= -0,32 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	0,57	x	0,44	x	-1,0	= -0,25 m <sup>2</sup>
Terrasse	4,48	x	2,40	x	0,25	= 2,69 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>						<b>36 m<sup>2</sup></b>

**Obergeschoss Wohnung 1**

Flur	4,03	x	3,42	x	1,0	=	13,78 m <sup>2</sup>
Flur	2,19	x	1,07	x	-1,0	=	-2,34 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,94	x	4,41	x	1,0	=	26,20 m <sup>2</sup>
Kammer	4,43	x	2,93	x	1,0	=	12,98 m <sup>2</sup>
Raum	4,93	x	3,42	x	1,0	=	16,86 m <sup>2</sup>
Raum	0,52	x	0,48	x	-1,0	=	-0,25 m <sup>2</sup>
Raum	1,75	x	0,97	x	-1,0	=	-1,70 m <sup>2</sup>

**Summe:****66 m<sup>2</sup>****Obergeschoss Wohnung 2 nicht ausgebaut**

Standardstufen						
Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil (%)
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%
	Dächer	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdach- ausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11%
Deckenkonstruktionen und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11%
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9%
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9%
Sonstige technische Ausstattungen	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%

