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 9.600 €

Allgemeine Informationen

Gemeinde	Schwarzenborn
Gemarkung	Grebenhagen
Flur	1
Flurstück	26
Lagebezeichnung	Hauptstraße 13
Grundbuchblatt	215
Stichtag der Wertermittlung	**30.06.2026**

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben folgende Gutachter mitgewirkt:

Wiederhold, M.Sc.	als vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses
Kirchhoff, Dipl. - Ing.	als Mitglied des Gutachterausschusses
Salzmann, Dipl. - Ing.	als Mitglied des Gutachterausschusses

1. Vorbemerkung 1

1.1. Antrag 1
1.1.1. Antragsteller 1
1.1.2. Zweck 1
1.1.3. Gegenstand der Wertermittlung 1
1.1.4. Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag 1

1.2. Besichtigung und Berichterstattung 1

1.3. Unterlagen 1

2. Grundstücksbeschreibung 2

2.1. Grund und Boden 2
2.1.1. Grundbuch 2
2.1.2. Liegenschaftskataster 2

2.2. Grundstücksmerkmale 3
2.2.1. Entwicklungszustand 3
2.2.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung 4
2.2.3. Tatsächliche Nutzung 4
2.2.4. Beitragsrechtlicher Zustand 4
2.2.5. Lagemerkmale 5
2.2.6. Ertragsverhältnisse 7
2.2.7. Grundstücksgröße 7
2.2.8. Grundstückszuschnitt 8
2.2.9. Die Bodenbeschaffenheit 9
2.2.10. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen 9
2.2.11. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen 14
2.2.12. Demografie 15

3. Wertermittlung 16

3.1. Definition des Verkehrswertes 16

3.2. Grundsätze und Begriffsbestimmungen 16
3.2.1. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer 16
3.2.2. Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren 16
3.2.3. Allgemeine und besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale 17
3.2.4. Eignung und Anpassung der Daten 17
3.2.5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens 18
3.2.6. Bodenwert 19

3.3. Sachwertverfahren 20
3.3.1. Grundlagen 20
3.3.2. Vorläufiger Sachwert 20
3.3.3. Marktangepasster vorläufiger Sachwert 21
3.3.4. Sachwert 21

4. Berechnung 22

4.1. Sachwert 22
4.1.1. Bodenwert 22
4.1.2. Vorläufiger Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen 23
4.1.3. Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses 26
4.1.4. Vorläufiger Sachwert des Schuppens 26
4.1.5. Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen 26
4.1.6. Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 26
4.1.7. Vorläufiger Sachwert 27
4.1.8. Sachwertfaktoren 27

4.1.9. Verbesserung der Sachwertfaktoren durch demografische Einflüsse 28
4.1.10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 29
4.1.11. Sachwert 30

5. Verkehrswert 31

Anlagen

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

*) Die Angaben zur Ausstattung und Zustand im Inneren des Wertermittlungsobjekts wurden dem Verkehrswertgutachten W20063/2017 mit dem Wertermittlungsstichtag 18.12.2017 entnommen. Wegen nicht gewährter Zugänglichkeit am 30.06.2026 konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt und die Angaben verifiziert werden.

1. Vorbemerkung

1.1. Antrag

1.1.1. Antragsteller

Das Gutachten wurde am 26.05.2026 durch das Amtsgericht Schwalmstadt (AZ.: 32 K 1/24) 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 30.06.2026, 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 18.06.2026 durch Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mangels Zugänglichkeit nur von außen vorgenommen.

Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt am 30.06.2026 mangels Zugänglichkeit nur von außen besichtigt.

Die Angaben zur Ausstattung und Zustand im Inneren des Wertermittlungsobjekts wurden dem Verkehrswertgutachten W20063/2017 mit dem Wertermittlungsstichtag 18.12.2017 entnommen und konnten zum aktuellen Wertermittlungsstichtag nicht verifiziert werden.

1.3. Unterlagen

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

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwerte
- Grundrissskizzen/Zeichnungen/Bauakten
- Grundbuchauszug (Stand 22.06.2026)
- Verkehrswertgutachten W20063/2017 (Wertermittlungsstichtag: 18.12.2017)
- Verkehrswertgutachten W20017/2022 (Wertermittlungsstichtag: 10.06.2022)
- Regionaler Immobilienmarktbericht 2026
- Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2025

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Grund und Boden

2.1.1. Grundbuch

Grundbuchbezirk:	Grebenhagen
Grundbuchblatt:	215
Laufende Nummer:	1
Eigentümer:	(siehe Begleitschreiben)

2.1.2. Liegenschaftskataster

Gemeinde:	Schwarzenborn
Gemarkung:	Grebenhagen
Flur:	1
Flurstück:	26
Fläche:	999 m²
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Lagebezeichnung:	Hauptstraße 13

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: baureifes Land

Anmerkung: Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich- rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV).

2.2.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

Darstellung im Flächennutzungsplan: (Bauflächen)	M = gemischte Baufläche

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 innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

Anmerkung: **§ 34 (1) BauGB** Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2.2.3. Tatsächliche Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagen und einem Schuppen bebaut. Es steht derzeit leer.

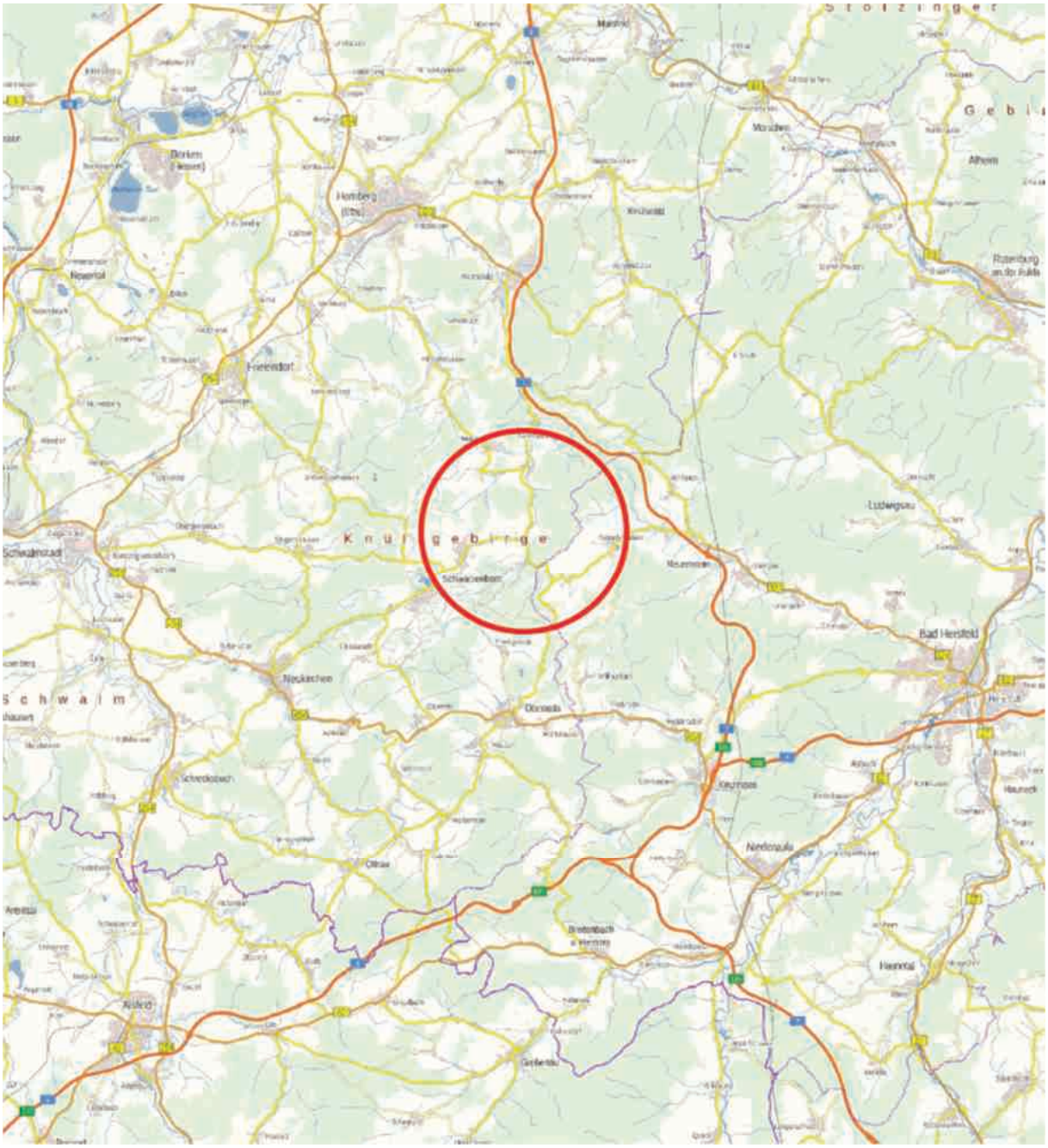
2.2.4. Beitragsrechtlicher Zustand

Straßenart:	klassifizierte Straßen (Kreuzungsbereich der Landesstraßen L 3154 und L 3155; Straßen mit regem Verkehr); ortsüblich erschlossen
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert; Gehwege auf beiden Seiten vorhanden (Betonverbundpflaster)
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Strom und Wasser
Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss

Nach Angabe der Stadt Schwarzenborn 08.06.2026 liegen keine offenen Beitragsforderungen vor.

2.2.5. Lagemerkmale

Makrolage:



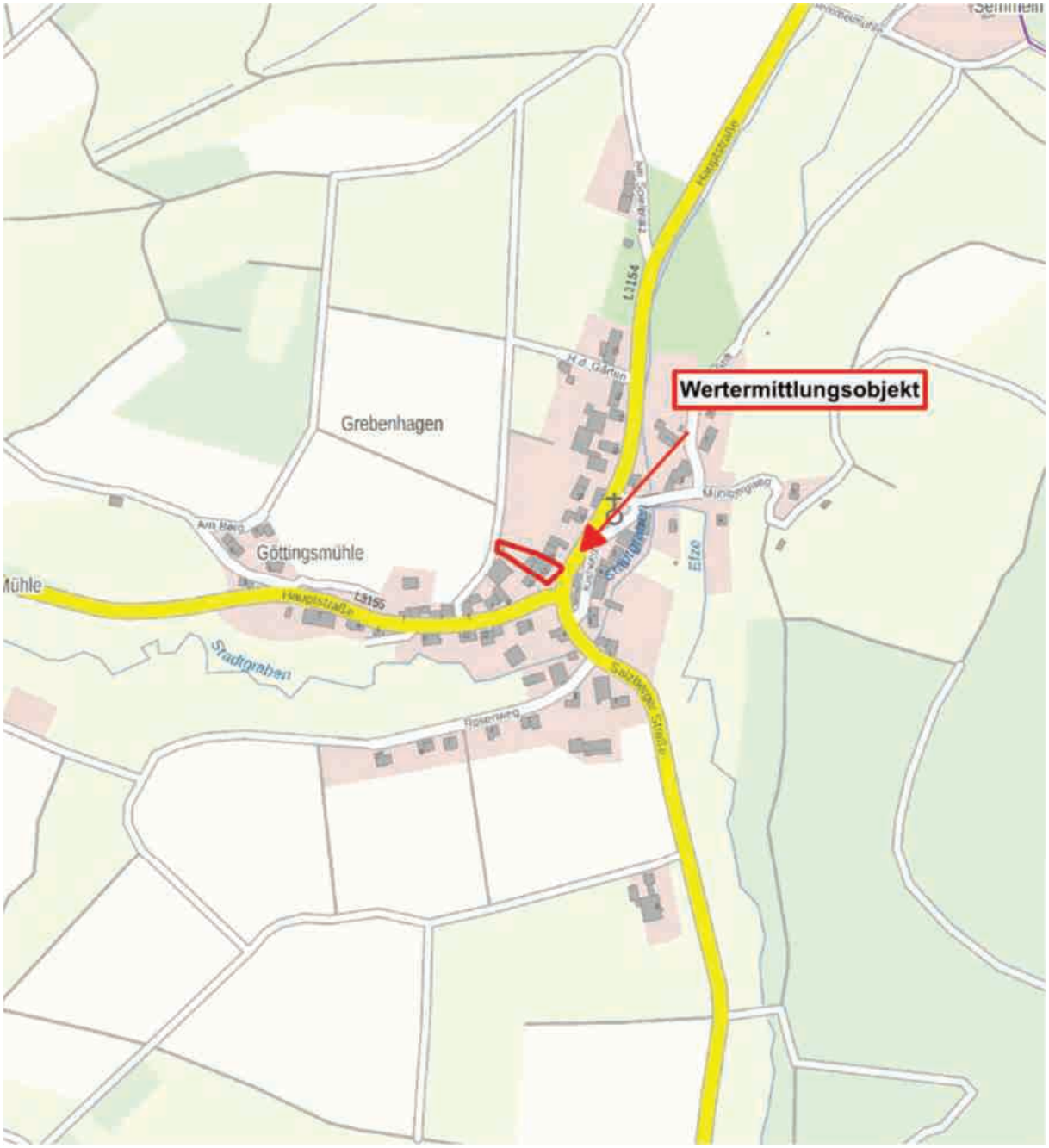
Mit ca. 1.200 Einwohnern ist Schwarzenborn eine Stadt mit 2 Stadtteilen im Schwalm-Eder-Kreis (Bundesland Hessen).

Nächstgelegene größere Städte (Oberzentren) sind Kassel und Fulda.

Vom Kernort ist der ICE-Bahnhof Treysa (Bahnstrecke Frankfurt – Kassel) ca. 21 km entfernt und der Autobahnanschluss Bad Hersfeld - West (A7) ca. 12 km.

In der Stadt Schwarzenborn befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Grundschule und ein Medizinisches Versorgungszentrum.

Mikrolage:



Die Entfernung zum Stadtzentrum von Schwarzenborn beträgt ca. 3 km.

In der Straße sind überwiegend wohnbaulich genutzte Gebäude in offener Bauweise vorhanden.

Immissionen durch Straßenverkehr sind deutlich wahrnehmbar.

Schutzgebiets- und Belastungsflächen:

Schutzgebiets- und Belastungsflächen	Das Wertermittlungsobjekt liegt gemäß dem flurstücksbezogenen Web-Auskunftssystem in keinem Schutzgebiet:
Web-Adresse: www.geoportal.hessen.de	
Webbezogenes Auskunftssystem für Fachanwender aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und interessierte Bürger	

Überschwemmungsgebiet	nein
Trinkwasserschutzgebiet	nein
Heilquellenschutzgebiet	nein
Abflussgebiete	nein
Naturschutzgebiet	nein
FFH-Gebiet (Flora Fauna Habitate)	nein
Vogelschutzgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	nein

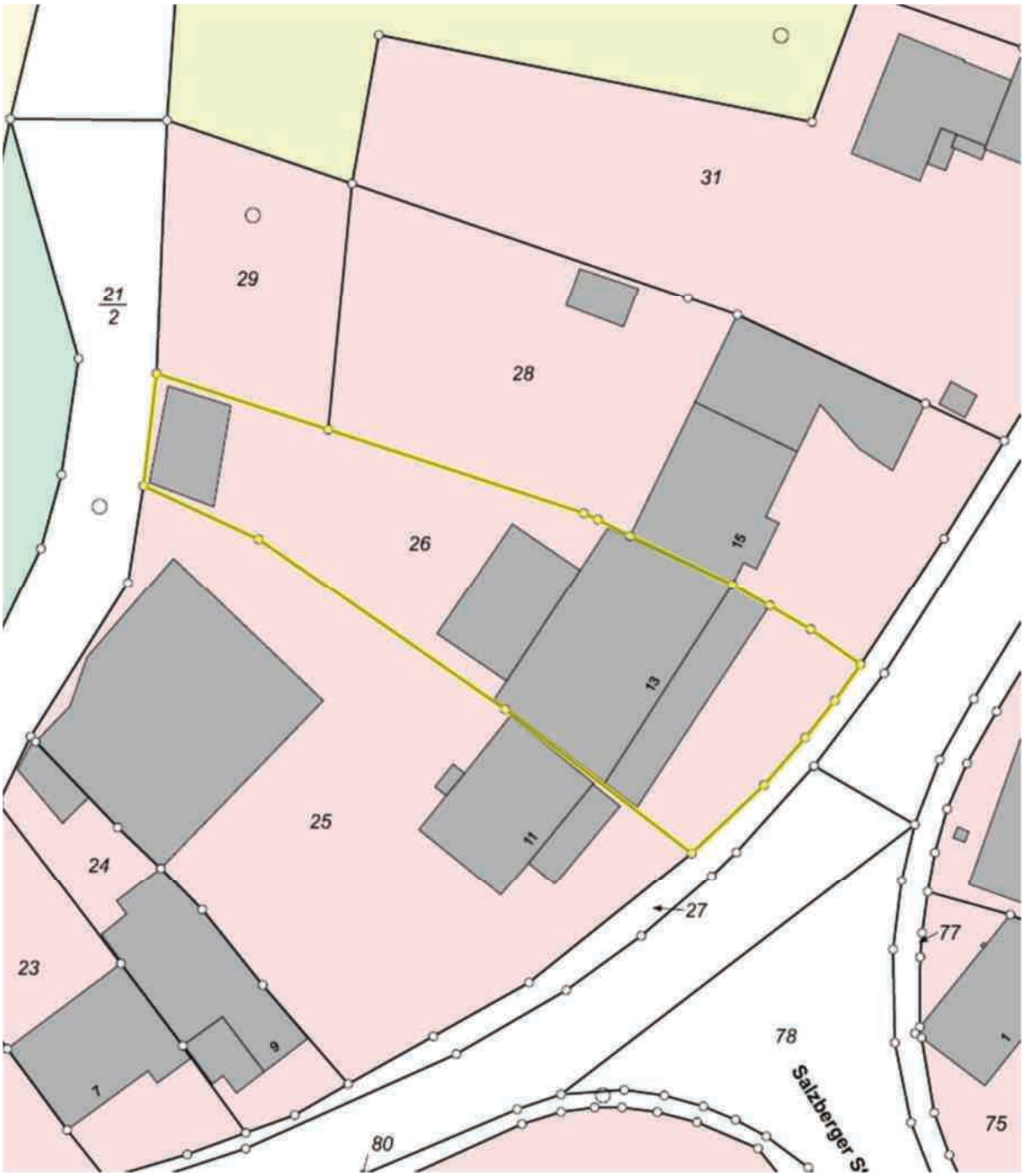
2.2.6. Ertragsverhältnisse

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.
Es werden die marktüblich erzielbaren Erträge angehalten (siehe Ertragswertverfahren).

2.2.7. Grundstücksgröße

Das Grundstück hat mit einer Fläche von 999 m³ eine für die Bodenrichtwertzone typische Größe.

2.2.8. Grundstückszuschnitt



(ohne Maßstab)

Grundstückszuschnitt:	unregelmäßig geformtes Grundstück
Straßenfront:	ca. 22 m (Hauptstraße)
	ca. 10 m (rückwärtiger Feldweg)
mittlere Tiefe:	ca. 62 m
Topographie:	Das Grundstück steigt stark nach Nordwesten hin an und ist im rückwärtigen Bereich terrassenförmig ausgebildet.

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 Wertermittlungsobjekt wurde wegen nicht gewährter Zugänglichkeit nur von außen besichtigt.

Wohnhaus



Art: Mehrfamilienhaus mit Anbau

Raumaufteilung *):	siehe Anlage F (Grundrissskizzen)
Geschosse, Nutzung *):	KG: Kellerräume, Heizraum, Garagen, Öllager EG: Wohn-, Aufenthalts- und Sanitärräume OG, DG: Wohn- und Sanitärräume siehe Anlage F (Grundrissskizzen)

Alter:
(siehe 3.2.1.)

Baujahr:	ca. 1900
fiktives Baujahr:	2005
Gesamtnutzungsdauer:	70
Restnutzungsdauer:	49

Für das in Ansatz gestellte fiktive Baujahr ist eine umfassende Modernisierung / Grundsanierung erforderlich.

*) Die Angaben zur Ausstattung und Zustand im Inneren des Wertermittlungsobjekts wurden dem Verkehrswertgutachten W20063/2017 mit dem Wertermittlungsstichtag 18.12.2017 entnommen. Wegen nicht gewährter Zugänglichkeit am 30.06.2026 konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt und die Angaben verifiziert werden.

Bauweise und Ausstattung:

Konstruktionsart:	Massivbau
Außenwände:	Mauerwerk, Glasbausteine
Dach:	Hauptgebäude: Satteldach, Holzkonstruktion, Eindeckung mit Tonziegeln; Anbau: Flachdach; Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster:	Kunststoff- und Holzfenster mit Isolierverglasung, teilweise Rollläden, Dachflächenfenster aus Holz, Lichtkuppeln im Anbau
Außentüren:	Haustüren: Stahl- und Aluminium mit Glasausschnitt; Kunststoff mit Glasausschnitt
Innenwände *):	Massiv- und Leichtbauweise, Wandflächen überwiegend tapeziert, teilweise mit Profilholz verkleidet
Innentüren *):	Holztüren, Metalltür mit Glasausschnitt im Treppenhaus
Decken *):	Massiv- und Holzbalkendecke, Deckenansichten überwiegend tapeziert, teils Verkleidung mit Profilholz und Paneele
Treppen *):	Geschosstreppe aus Holz, massive Kellertreppe, Einschubleiter zum Spitzboden
Bodenbeläge *):	Kunststoff- und Textil-Beläge, Parkett, Beton
Sanitäreinrichtungen *):	mehrere Sanitärräume, teilweise mit Badewanne, Dusche, WC und Handwaschbecken, tlw. separate Toiletten
Heizung *):	Warmwasser-Zentralheizung, in den Räumen Platten- und Rippenheizkörper, Wärmeerzeugung über Kessel (1980), nebenstehender Warmwasserspeicher; Tankanlage: 4 Kunststofftanks Heizungsanlage derzeit außer Betrieb
Energetische Eigenschaften:	entsprechen dem Herstellungszeitpunkt des Gebäudes Ein Energieausweis liegt dem Gutachterausschuss nicht vor.
Barrierefreiheit:	aufgrund der Aufteilung und Bauart des Gebäudes ist die Barrierefreiheit nicht gegeben

*) Die Angaben zur Ausstattung und Zustand im Inneren des Wertermittlungsobjekts wurden dem Verkehrswertgutachten W20063/2017 mit dem Wertermittlungsstichtag 18.12.2017 entnommen. Wegen nicht gewährter Zugänglichkeit am 30.06.2026 konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt und die Angaben verifiziert werden.

Sonstige technische Ausstattung:	-
Besondere Bauteile:	Balkon, Außentreppen
Besondere Einrichtungen:	-
sonstiges *):	Strom- und Wasserversorgung derzeit nicht gewährleistet

Baulicher Zustand:

Modernisierung *):	-

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale *)**:**

Baumängel und Bauschäden (soweit offensichtlich)**:**
umfassende Bauschäden und -mängel wie:
- Putz- und Feuchteschäden, Schimmelbefall
- partiell schadhafte Deckenkonstruktion
- abgängige Fußbodenbeläge
- erneuerungsbedürftige Wandbeläge
- gesamte Haustechnik ist abgängig, zerstört und in großen Teilen nicht mehr vorhanden
- fehlende / zerstörte Sanitäreinrichtung
- Dachrinnen und Schornsteinkopf sind schadhaft
- schadhafte Verkleidung an Dachgauben
- Fenster mit Rollläden tlw. erneuerungsbedürftig
- Putzschäden an der Außenfassade (Anbauten)
- umfangreiche Schäden durch Vandalismus
- kleinere Schäden Dacheindeckung

Das Gebäude befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen, unbewohnbaren Zustand. Um das Gebäude nachhaltig nutzbar zu machen und um die in Ansatz gestellte Restnutzungsdauer zu erreichen, wäre zumindest eine umfassende Sanierung notwendig. Der Wertansatz berücksichtigt nur notwendigerweise erforderliche Sanierungsmaßnahmen.

Anmerkungen:

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

*) Die Angaben zur Ausstattung und Zustand im Inneren des Wertermittlungsobjekts wurden dem Verkehrswertgutachten W20063/2017 mit dem Wertermittlungsstichtag 18.12.2017 entnommen. Wegen nicht gewährter Zugänglichkeit am 30.06.2026 konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt und die Angaben verifiziert werden.

Schuppen



Art: Holzschuppen

Alter:
(siehe 3.2.1.)
Baujahr: nicht bekannt

Bauweise und Ausstattung:

Außenwände:	überwiegend Holzkonstruktion, tlw. Stahlbeton, Holz- und Faserzementwellplattenverschalung, Putz
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Eindeckung mit Trapezblech, Dachrinnen und Fallrohre aus Kunststoff
Fenster:	Holzfenster
Außentüren und -tore:	Metall-Schwingtor
Decken *):	Holzbalkendecke
Fußboden *):	Beton
Sonstige technische Ausstattung:	-
Besondere Bauteile:	-
Besondere Einrichtungen:	-
Sonstiges *):	Spitzboden als Lagerfläche nutzbar

*) Die Angaben zur Ausstattung und Zustand im Inneren des Wertermittlungsobjekts wurden dem Verkehrswertgutachten W20063/2017 mit dem Wertermittlungsstichtag 18.12.2017 entnommen. Wegen nicht gewährter Zugänglichkeit am 30.06.2026 konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt und die Angaben verifiziert werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale *)**:**

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

Laut Angabe des LBIH ergab eine Prüfung des Gebäudes durch einen Sachverständigen bezüglich Standsicherheit, dass diese nicht mehr gewährleistet ist. Daher wird im weiteren Verlauf des Gutachtens von einem Abriss ausgegangen.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Flächen- und Wegebefestigungen:	Betonpflaster
Stützmauern:	-
Einfriedigungen/Tore:	tlw. Metallzaun
Besondere Gartenanlagen:	-
Ver- und Entsorgungseinrichtungen *):	öffentlicher Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss vorhanden, derzeit jedoch nicht betriebsbereit
Sonstige nutzungsspezifische Außenanlagen:	-

2.2.11. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen

Grundbuch

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In der Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen: *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schwalmstadt, 32 K 1/24); eingetragen am 10.09.2025.*
Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:	Andere, im Grundbuch nicht nachgewiesene Rechte und Belastungen sind nicht bekannt.

*) Die Angaben zur Ausstattung und Zustand im Inneren des Wertermittlungsobjekts wurden dem Verkehrswertgutachten W20063/2017 mit dem Wertermittlungsstichtag 18.12.2017 entnommen. Wegen nicht gewährter Zugänglichkeit am 30.06.2026 konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt und die Angaben verifiziert werden.

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 06.09.2021 sind bei dem Wertermittlungsobjekt denkmalschutzrechtliche Belange nicht berührt. Das Wertermittlungsobjekt ist weder Kulturdenkmal im Sinne des § 2 (1) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes noch als Teil einer Gesamtanlage im Sinne des § 2 (3) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes, in der Denkmaltopographie verzeichnet.

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 Stadt Schwarzenborn ist seit dem Jahr 1994 rückläufig. Der jährliche lineare Rückgang beträgt 0,71%, der Schwellenwert (vgl. Scharold/Peter) von 50% wird voraussichtlich in 40 Jahren erreicht sein. Der Trend hat sich gegenüber den Vorjahren verschlechtert.

Altersstruktur (31.12.2024):

Gebiet	**Altersquotient**	**Jugendquotient**
Hessen	33,7	22,0
Schwalm-Eder-Kreis	40,0	21,8
Schwarzenborn	**41,6**	**25,7**

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 Stadt Schwarzenborn ist insgesamt gesehen etwas günstiger als die des Landkreises.

Arbeitsplätze: Am 30.06.2025 hatte die Stadt Schwarzenborn 343 Arbeitsplätze. Die Tendenz war zuletzt positiv.

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

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 Grundstückmarkt 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 Grundstückmerkmale 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 Werteinflüsse 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

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

Bodenrichtwert:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Richtwertzone 1 von Grebenhagen. Der Gutachterausschuss hat für diese Zone zum Stichtag 01.01.2026 einen Bodenrichtwert von 24,- €/m² ermittelt; der Richtwert bezieht sich auf erschließungsbeitragsfreie *) gemischte Bauflächen (M).

*) erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei (auch bzgl. der Ersterschließung nach Kommunalabgabengesetz)

Bodenwertermittlung

Die Merkmale des zugrunde gelegten Bodenrichtwertes stimmen mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks hinreichend überein.

Der Gutachterausschuss hält zum Zeitpunkt der Wertermittlung einen Preis von

24,00 €/m²

für angemessen.

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

999 m²	x	24,00 €/m²	=	**23.976,00 €**

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 berücksichtig 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.

Bauliche Anlagen Allgemein

Ermittlung des fiktiven Baujahres bei durchgeführten Instandsetzungen oder Modernisierungen (siehe Anlage 2 ImmoWertV):

Das Wohnhaus befindet sich in einen sanierungsbedürftigen, unbewohnbaren Zustand. Um das Gebäude nachhaltig nutzbar zu machen, ist eine umfassende Modernisierung notwendig. Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV werden hier 18 Modernisierungspunkte in Ansatz gebracht. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass dies entsprechend vollständig baulich umgesetzt wird. Dies führt zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 49 Jahre bzw. zu dem fiktiven Baujahr 2005. Auf dieser Grundlage wird der Sachwert ermittelt. Anschließend werden die entsprechenden Kosten für die noch notwendige Sanierung als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

Baujahr	1900
Wertermittlungsstichtag	2026
Jahr der Sanierung	2026
Modernisierungspunkte	18
fiktives Baujahr	2005
fiktives Alter	21
Gesamtnutzungsdauer	70
Restnutzungsdauer	49

Basisdaten der baulichen Anlagen

	Wohnhaus	Schuppen
Bruttogrundfläche m²	1.103	pauschaler Ansatz
Gebäudetyp entsprechend NHK 2010	4.1	
Gebäudestandards siehe NHK 2010	3,5	
Baujahr	ca. 1900	
fiktives Baujahr	2005	
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	70	
Restnutzungsdauer (Jahre)	49	
NHK 2010 €/m² entsprechend NHK 2010 oder eigener Erfahrungswerte	905 €/m²	
Regionalfaktor (Anpassung der Herstellungskosten an den örtlichen Grundstücksmarkt**)**	1,0	
durch Regionalfaktor angepasste NHK	905 €/m²	
Abschlag für fehlenden oder geringen Drempel **in Prozent**	0,0%	
NHK 2010 €/m²	905 €/m²	
Abschlag für nicht ausbaufähiges Dachgeschoss **in Prozent**	0,0%	
NHK 2010 €/m²	905 €/m²	
Baupreisindex entsprechend der Veröffentlichung für Februar 2026	193,4	
Zuschlag für werthaltige, nicht erfasste Bauteile: Spitzböden, Dachgauben, Vordächer usw.	Dachgaube, Balkon, Außentreppen	
Herstellungskosten der nicht erfassten Bauteile	44.000 €	

4.1.3. Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses

Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten			
Normalherstellungskosten pro m² (2010)	905,00 €/m²		
Baupreisindex zum Bewertungszeitraum / 100	193,40		
Bruttogrundfläche m²	1.103 m²		
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag		=	1.930.548 €
Werthaltige nicht erfasste Bauteile:			
Dachgaube, Balkon, Außentreppen		=	44.000 €
Zwischensumme		=	1.974.548 €
Alterswertminderungsfaktor Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer	0,700	=	1.382.184 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		=	**1.382.184 €**

4.1.4. Vorläufiger Sachwert des Schuppens

Der Gutachterausschuss ermittelt den Zeitwert des Schuppens mit 0,- €.

4.1.5. Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen

Gebäude	Gebäudewert
Wohnhaus	1.382.184,00 €
Schuppen	0,00 €
Summe	**1.382.184,00 €**

4.1.6. Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der Gutachterausschuss ermittelt den Zeitwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen pauschal mit **8.000 €**

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	=	1.382.184 €
bauliche Außenanlagen	=	8.000 €
Bodenwert	=	23.976 €
vorläufiger Sachwert	=	**1.414.160 €**

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 (€/m²) 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.

Für das Marktsegment typische Mehrfamilienhäuser leitet sich für das Wertermittlungsobjekt ein extrapolierter objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,85 ab.

vorläufiger Sachwert		=	1.414.160 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	**0,85**		
marktangepasster vorläufiger Sachwert		=	**1.202.036 €**

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		=	1.202.036 €
Demografischer Faktor	**0,90**		
Markt- und demografisch angepasster vorläufiger Sachwert		=	**1.081.832 €**

4.1.10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind folgende Beträge zu berücksichtigen *):

Wohnhaus

Baumängel und Bauschäden (soweit offensichtlich)**:**
umfassende Bauschäden und -mängel wie:
- Putz- und Feuchteschäden, Schimmelbefall
- partiell schadhafte Deckenkonstruktion
- abgängige Fußbodenbeläge
- erneuerungsbedürftige Wandbeläge
- gesamte Haustechnik ist abgängig, zerstört und in großen Teilen nicht mehr vorhanden
- fehlende / zerstörte Sanitäreinrichtung
- Dachrinnen und Schornsteinkopf sind schadhaft
- schadhafte Verkleidung an Dachgauben
- Fenster mit Rollläden tlw. erneuerungsbedürftig
- Putzschäden an der Außenfassade (Anbauten)
- umfangreiche Schäden durch Vandalismus
- kleinere Schäden Dacheindeckung

Das Gebäude befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen, unbewohnbaren Zustand. Um das Gebäude nachhaltig nutzbar zu machen und um die in Ansatz gestellte Restnutzungsdauer zu erreichen, wäre zumindest eine umfassende Sanierung notwendig. Der Wertansatz berücksichtigt nur notwendigerweise erforderliche Sanierungsmaßnahmen.	1.287.100 €
	1.287.100 €

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die angesetzten Sanierungskosten auf einen Pauschalsatz aus der Literatur (Sprengnetter Band 3 02.2/2.1/5) von 1.089 € pro m² Wohnfläche (bezogen auf das Jahr 2010) unter Berücksichtigung des aktuellen Baupreisindexes NHK2010 von 193,4 und einer überwiegenden Sanierung beziehen. Daraus ergeben sich Kosten für die Sanierung in Höhe von ca. 2.110 € pro m² Wohn- / Nutzungsfläche. In Ansatz gebracht wird eine Wohn-/Nutzungsfläche von 610 m² *).

Schuppen

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

Laut Angabe des LBIH ergab eine Prüfung des Gebäudes durch einen Sachverständigen bezüglich Standsicherheit, dass diese nicht mehr gewährleistet ist. Daher wird im weiteren Verlauf des Gutachtens von einem Abriss ausgegangen.	
	0 €

*) Die Angaben zur Ausstattung und Zustand im Inneren des Wertermittlungsobjekts wurden dem Verkehrswertgutachten W20063/2017 mit dem Wertermittlungsstichtag 18.12.2017 entnommen. Wegen nicht gewährter Zugänglichkeit am 30.06.2026 konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt und die Angaben verifiziert werden.

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).

Im vorliegenden Fall wurde dies durch eine Verlängerung der Restnutzungsdauer und den Ansatz von höheren Normalherstellungskosten bereits kompensiert.

Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden	=	1.287.100 €
Besondere Ertragsverhältnisse	=	0 €
Bodenverunreinigungen	=	0 €
Bodenschätze	=	0 €
Rechte und Belastungen	=	0 €
Freilegungskosten (Liquidationsobjekte)	=	0 €
Sonstiges	=	0 €
Summe		**1.287.100 €**

4.1.11. Sachwert

Markt- und demografisch angepasster vorläufiger Sachwert	=	1.081.832 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		-1.287.100 €
Sachwert		**-205.268 €**

5. Verkehrswert

Aufgrund der erheblichen Sanierungskosten stellt sich der Sachwert negativ dar. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist ein Erhalt der Gebäude nicht sinnvoll, so dass ein Abriss der Gebäude in Frage kommt.

Somit ist der Bodenwert um die Höhe der Freilegungskosten zu reduzieren. Die mit 125.000 € in Ansatz gebrachten Freilegungskosten übersteigen den Bodenwert von ca. 24.000 €, was wiederum zu einem negativen Wert führt.

Die Kaufpreissammlung enthält keine Verkaufsfälle mit negativen Werten. Die dokumentierten Verkaufspreise vergleichbarer Objekte lassen jedoch den Schluss zu, dass zumindest ein geminderter Bodenwert in Ansatz gebracht werden kann. Der Gutachterausschuss hält hier einen Abschlag von 60% vom Bodenwert für angemessen.

Der Gutachterausschuss ermittelt den Verkehrswert zum Stichtag 30.06.2026 mit gerundet

9.600,- €

in Worten: neuntausendsechshundert ,- €

Homberg (Efze), den 30.06.2026

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

gez. Wiederhold	gez. Kirchhoff	gez. Salzmann
vorsitzendes Mitglied	Gutachter	Gutachter

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Original wird beglaubigt.

Homberg (Efze), den 01.07.2026

Im Auftrag

B. Ackermann

Ackermann

Technischer Angestellter

AMT FÜR BODENMANAGEMENT HOMBERG

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

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

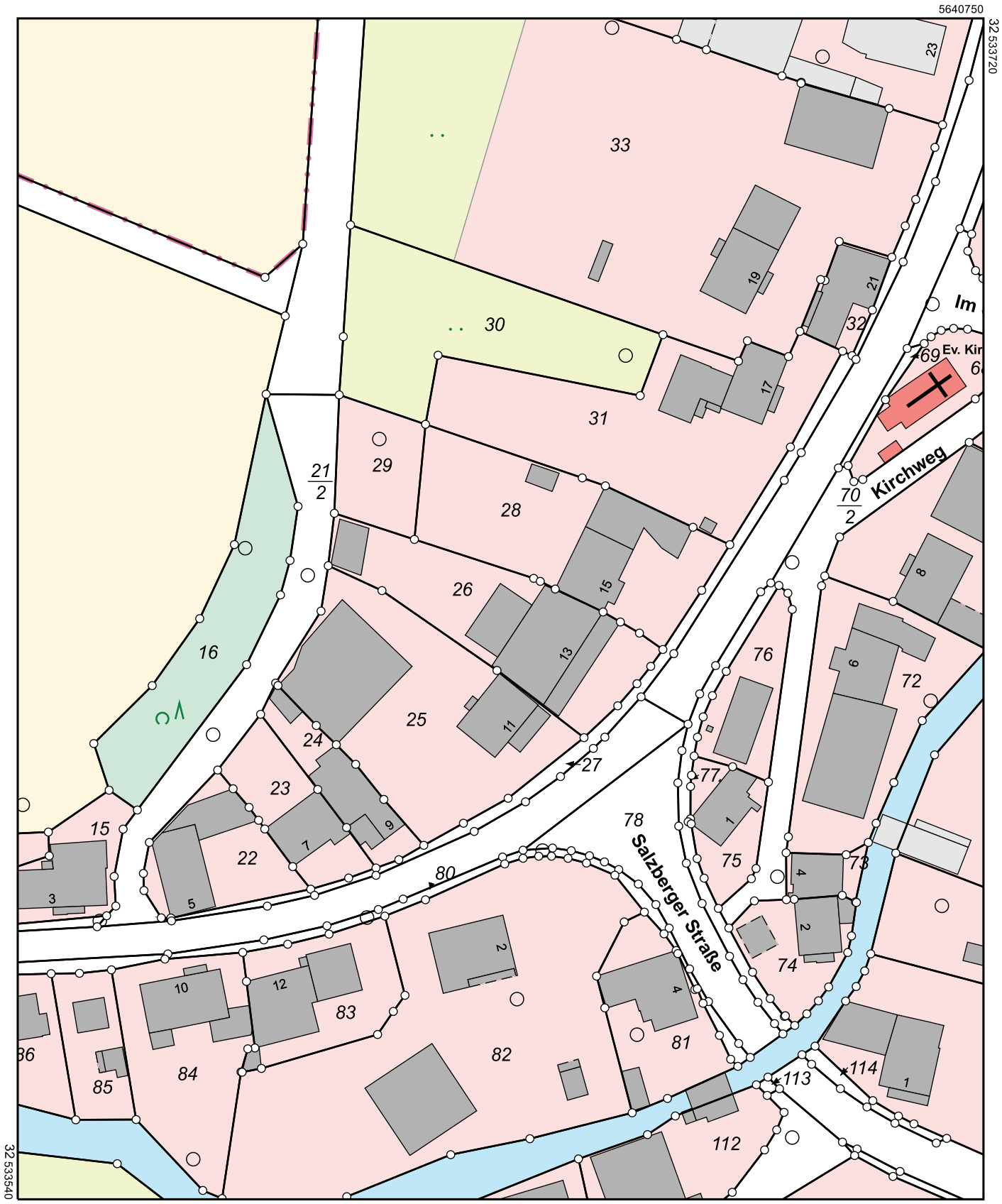
Hans-Scholl-Straße 6
34576 Homberg (Efze)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

Erstellt am 23.06.2026
Antrag: 203273659-1
AZ: W 20012/2026

Flurstück:	26	Gemeinde:	Schwarzenborn
Flur:	1	Kreis:	Schwalm-Eder
Gemarkung:	Grebenhagen	Regierungsbezirk:	Kassel



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

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

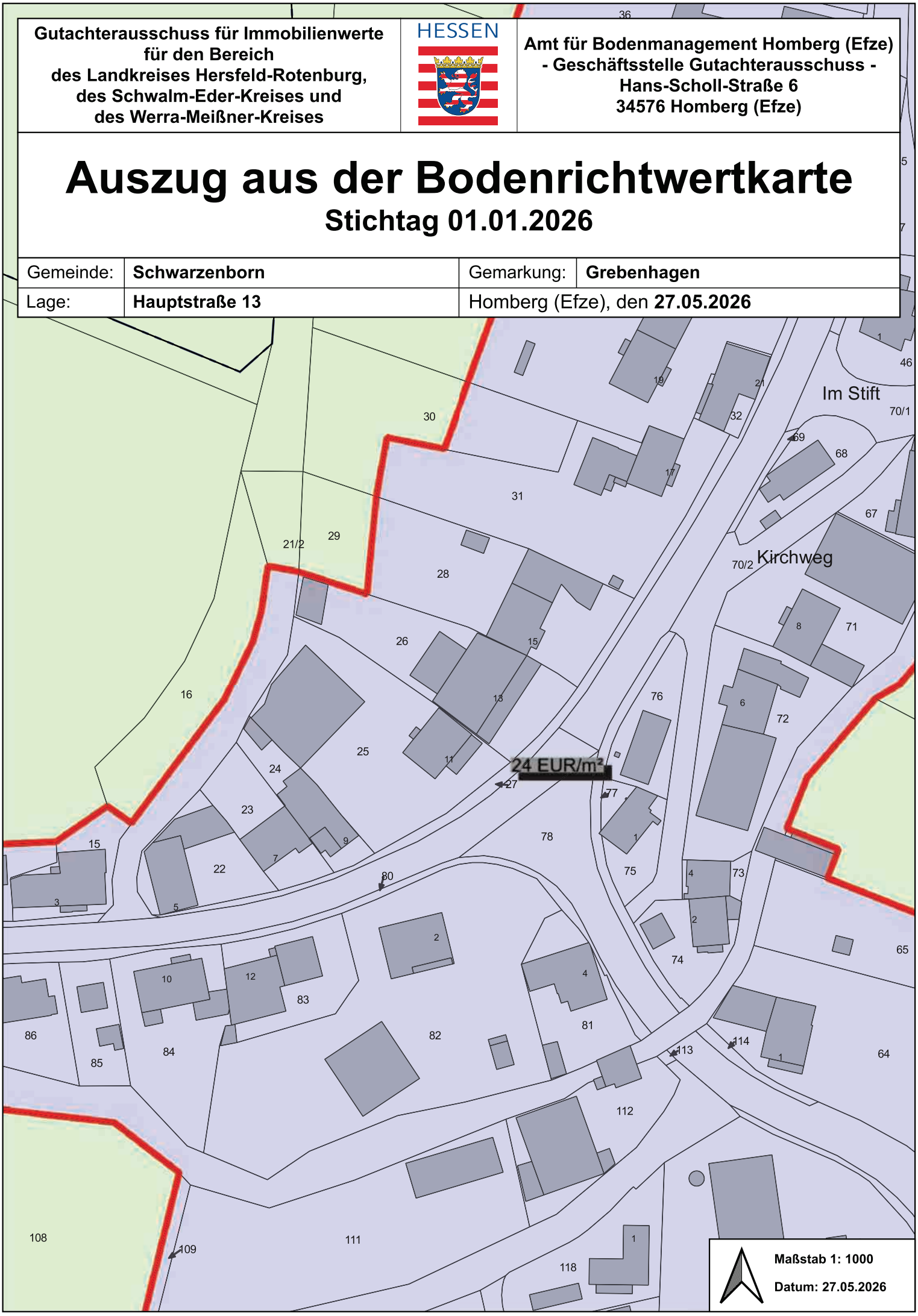
HESSEN

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)
- Geschäftsstelle Gutachterausschuss -
Hans-Scholl-Straße 6
34576 Homberg (Efze)

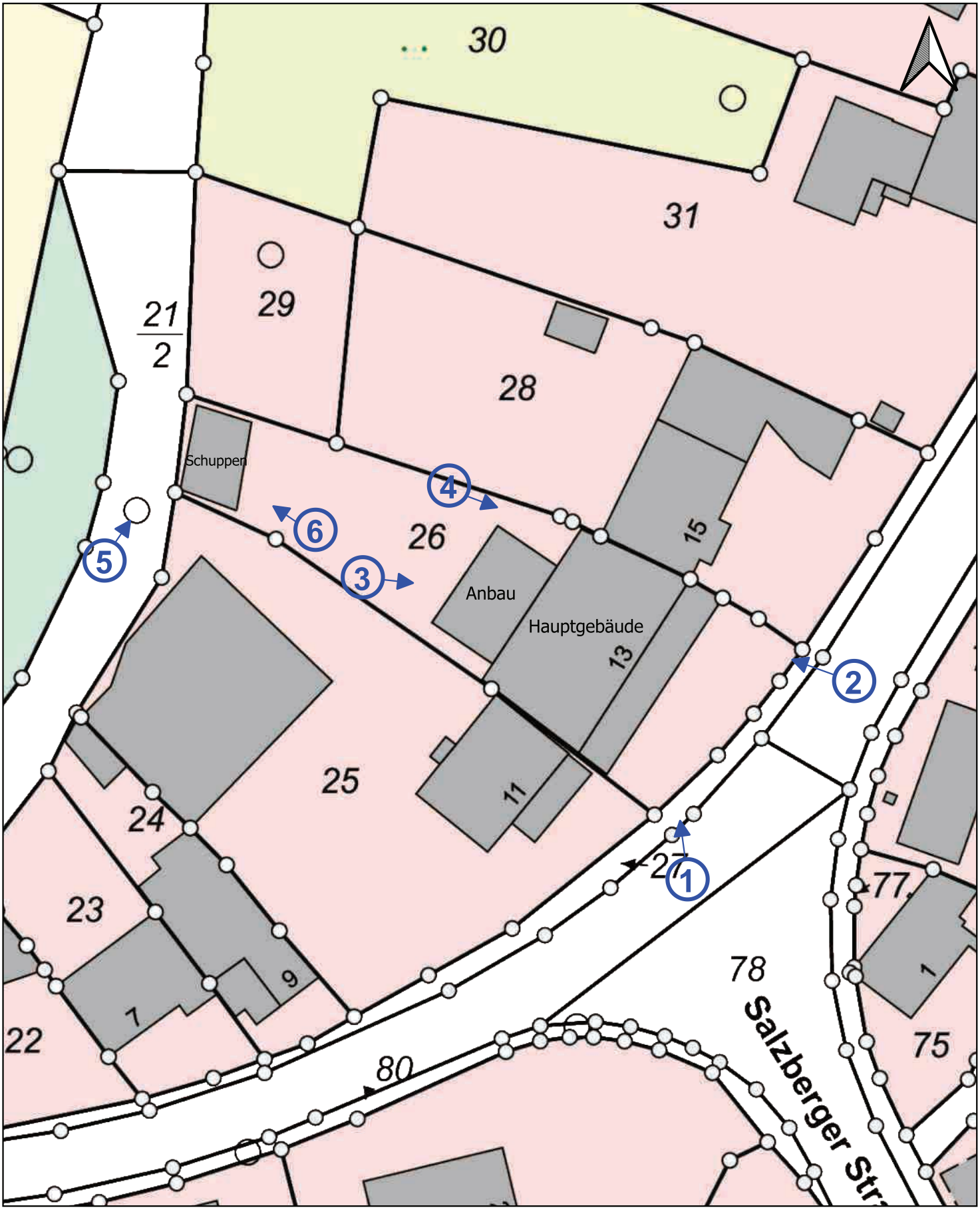
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Stichtag 01.01.2026

Gemeinde:	**Schwarzenborn**	Gemarkung:	**Grebenhagen**
Lage:	**Hauptstraße 13**	Homberg (Efze), den **27.05.2026**	



Skizze mit Übersicht der Fotostandpunkte



1 = Fotostandpunkt von Bild 1

→ = Blickrichtung des Bildes

Maßstab 1: 500

Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5

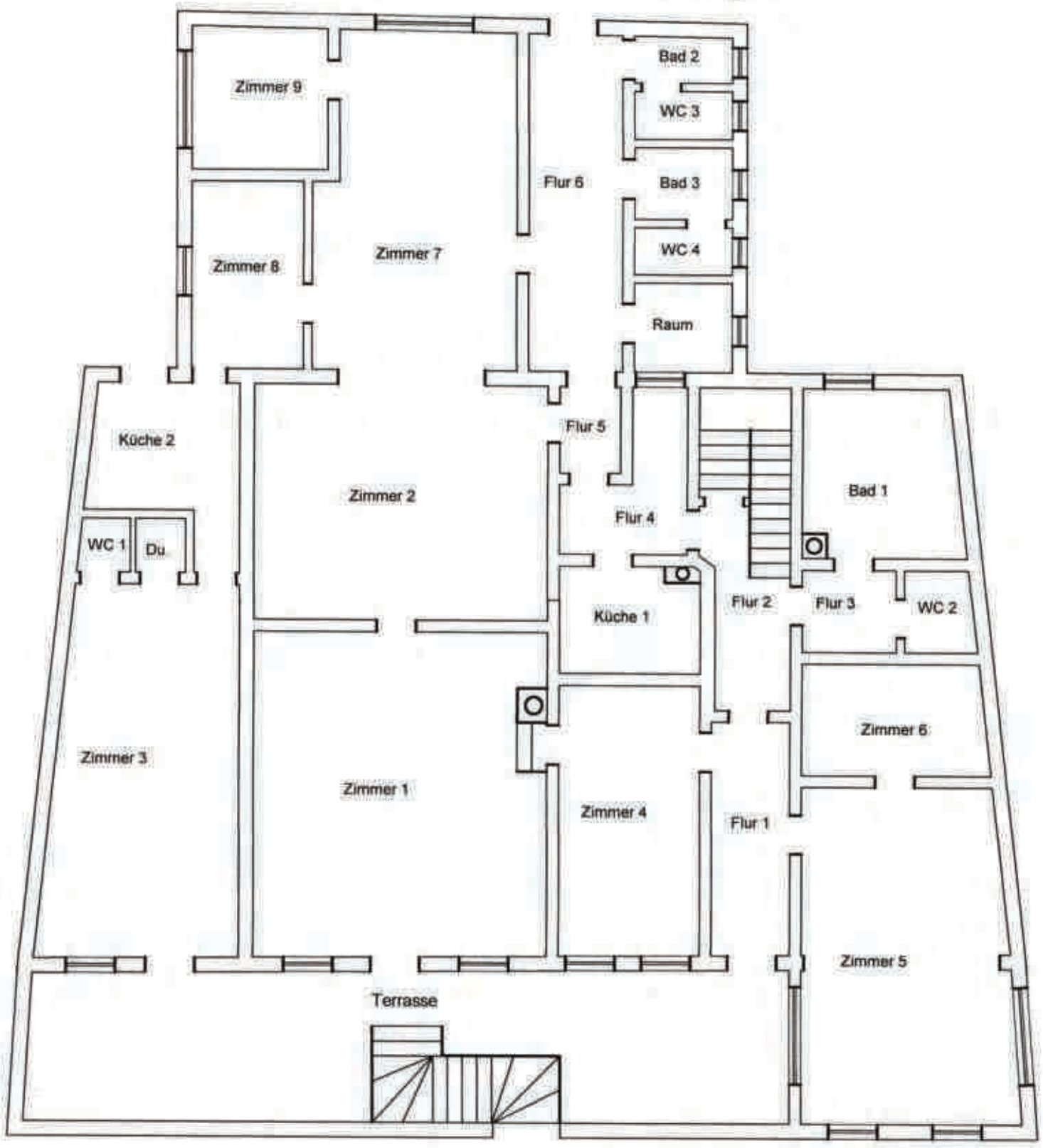


Bild 6



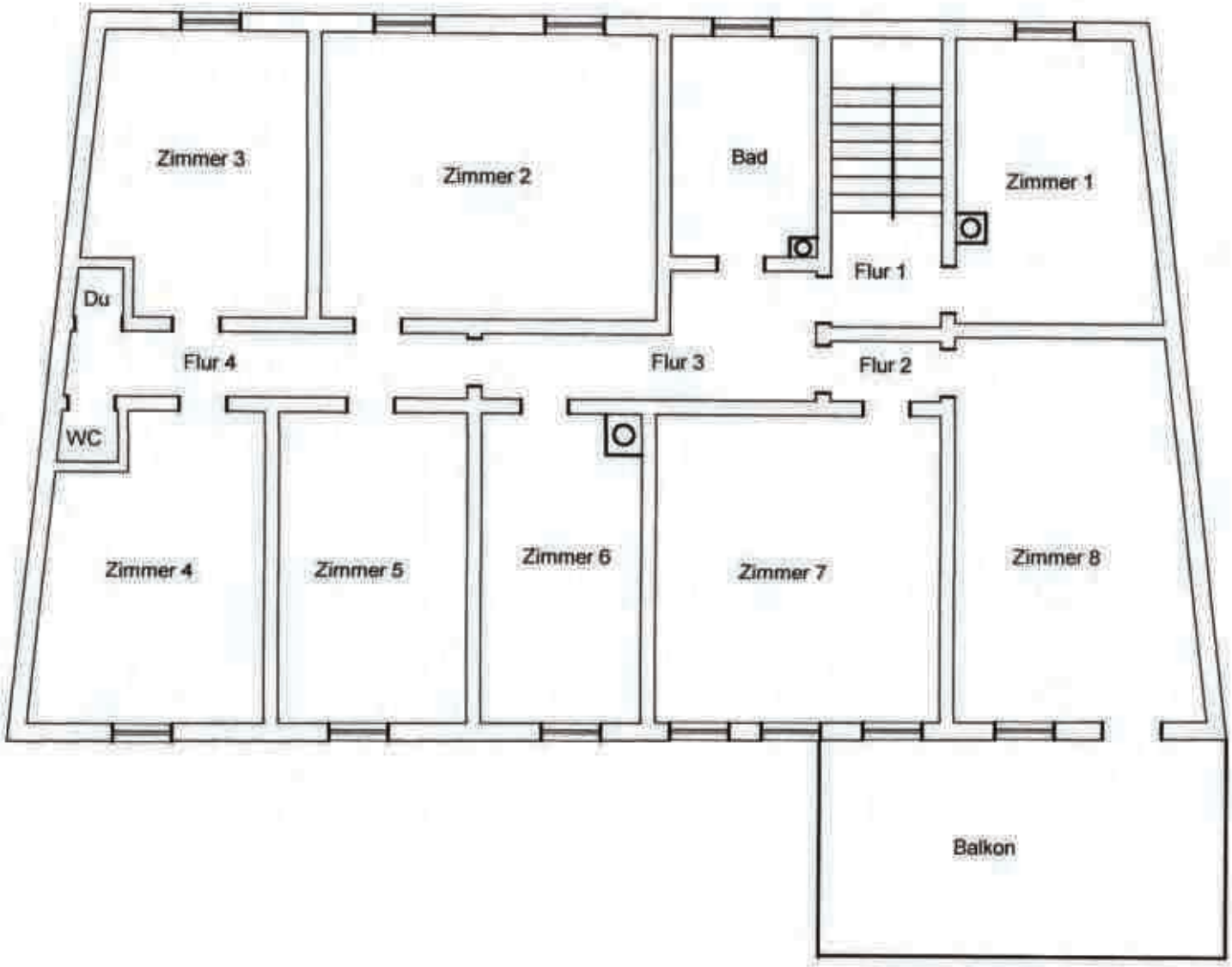
Grundrissskizze in Grebenhagen, Hauptstraße 13

Erdgeschoss



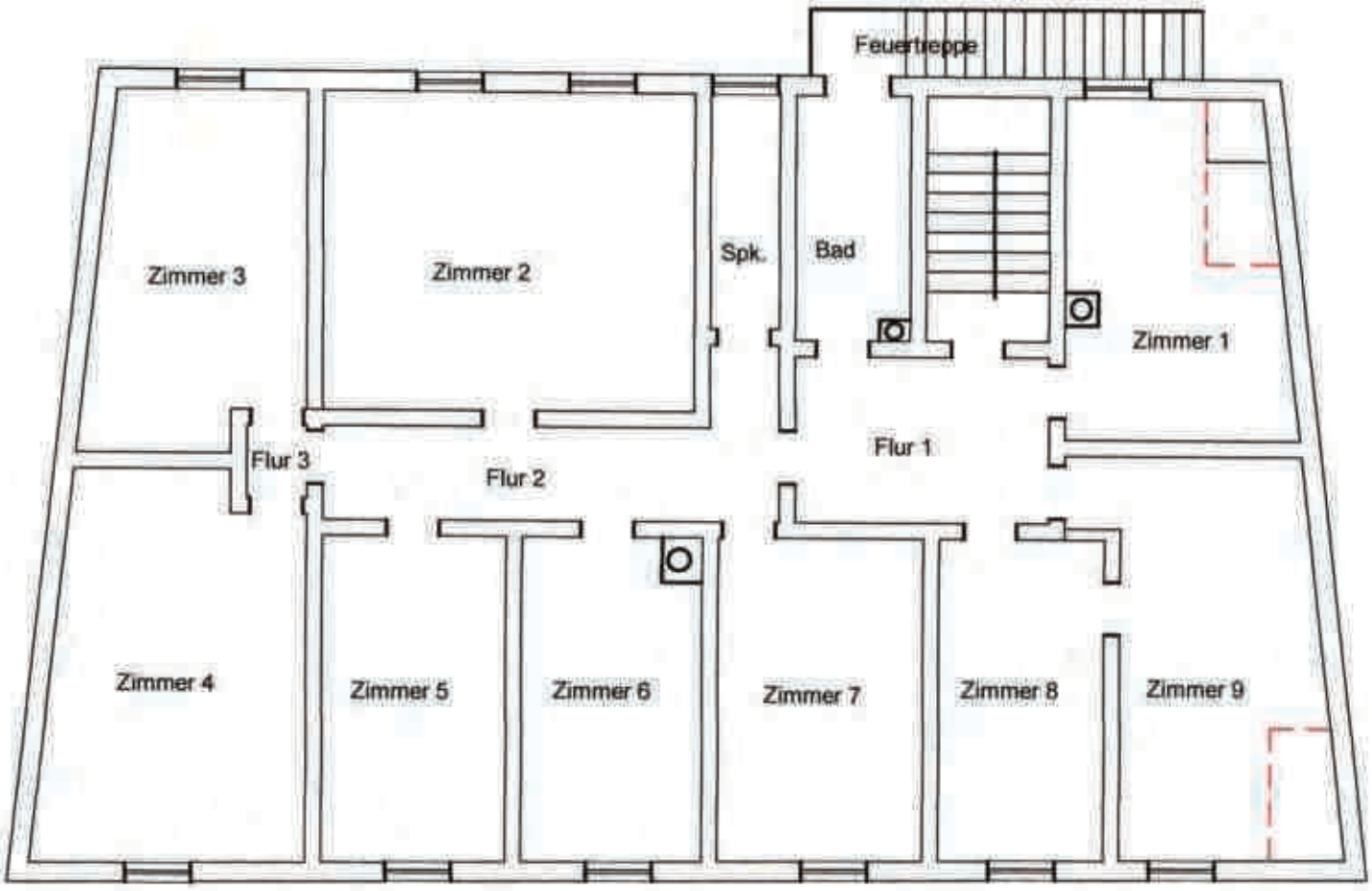
Grundrissskizze in Grebenhagen, Hauptstraße 13

Obergeschoss



Grundrissskizze in Grebenhagen, Hauptstraße 13

Dachgeschoss



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.

	Länge		Breite		Faktor		
Wohnhaus u. Geschäftsh.							
KG,EG,OG,DG	19,22	x	12,05	x	4,0	=	926,40 m²
KG	20,74	x	3,61	x	1,0	=	74,87 m²
EG	5,24	x	3,61	x	1,0	=	18,92 m²
EG	11,56	x	7,17	x	1,0	=	82,89 m²
Summe:							**1103 m²**
Schuppen							
	8,70	x	5,85	x	1,0	=	50,90 m²
Summe:							**51 m²**

Berechnung der Wohn-/Nutzfl. in Grebenhagen, Hauptstr.13

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.

	Länge		Breite		Faktor		
Erdgeschoss							
Zimmer 1	6,34	x	5,65	x	1,0	=	35,82 m²
Zimmer 1	1,70	x	0,61	x	-1,0	=	-1,04 m²
Zimmer 2	5,63	x	4,65	x	1,0	=	26,18 m²
Zimmer 3	7,40	x	3,55	x	1,0	=	26,27 m²
Zimmer 4	5,53	x	2,90	x	1,0	=	16,04 m²
Zimmer 5	6,90	x	4,27	x	1,0	=	29,46 m²
Zimmer 5	0,45	x	0,42	x	-1,0	=	-0,19 m²
Zimmer 6	3,67	x	2,28	x	1,0	=	8,37 m²
Zimmer 7	6,53	x	4,45	x	1,0	=	29,06 m²
Zimmer 7	3,12	x	0,63	x	-1,0	=	-1,97 m²
Zimmer 8	3,54	x	2,28	x	1,0	=	8,07 m²
Zimmer 9	3,10	x	2,98	x	1,0	=	9,24 m²
Küche 1	2,89	x	2,11	x	1,0	=	6,10 m²
Küche 1	0,72	x	0,33	x	-1,0	=	-0,24 m²
Küche 2	2,96	x	2,52	x	1,0	=	7,46 m²
Küche 2	1,10	x	0,89	x	1,0	=	0,98 m²
Bad 1	3,45	x	2,86	x	1,0	=	9,87 m²
Bad 1	0,51	x	0,50	x	-1,0	=	-0,26 m²
Bad 2	2,00	x	0,97	x	1,0	=	1,94 m²
Bad 3	2,00	x	1,45	x	1,0	=	2,90 m²
WC 1	1,03	x	0,98	x	1,0	=	1,01 m²
WC 2	1,65	x	1,24	x	1,0	=	2,05 m²
WC 3	2,00	x	0,99	x	1,0	=	1,98 m²
WC 4	2,00	x	0,97	x	1,0	=	1,94 m²
DU	0,99	x	0,98	x	1,0	=	0,97 m²
Flur 1	4,78	x	1,60	x	1,0	=	7,65 m²
Flur 2	2,72	x	1,57	x	1,0	=	4,27 m²
Flur 2	0,74	x	0,21	x	1,0	=	0,16 m²
Flur 2	1,24	x	0,74	x	1,0	=	0,92 m²
Flur 2	0,91	x	0,21	x	1,0	=	0,19 m²
Flur 2	0,34	x	0,21	x	0,5	=	0,04 m²
Flur 3	1,92	x	1,68	x	1,0	=	3,23 m²
Flur 4	2,61	x	1,39	x	1,0	=	3,63 m²
Flur 4	1,59	x	1,13	x	1,0	=	1,80 m²
Flur 5	1,48	x	1,37	x	1,0	=	2,03 m²
Flur 6	6,71	x	1,36	x	1,0	=	9,13 m²
Raum	2,00	x	1,83	x	1,0	=	3,66 m²
Terrasse	7,12	x	3,58	x	0,3	=	7,65 m²
Terrasse	4,47	x	3,59	x	0,3	=	4,81 m²
Summe:							**271 m²**

Obergeschoss

Flur 1	1,87	x	1,84	x	1,0	=	3,44 m²
Flur 2	1,81	x	0,87	x	1,0	=	1,57 m²
Flur 3	2,88	x	2,10	x	1,0	=	6,05 m²
Flur 3	2,81	x	1,12	x	1,0	=	3,15 m²
Flur 4	6,76	x	1,05	x	1,0	=	7,10 m²
Bad	3,57	x	2,48	x	1,0	=	8,85 m²
Bad	0,91	x	0,71	x	-1,0	=	-0,65 m²
DU	0,84	x	0,80	x	1,0	=	0,67 m²
WC	0,99	x	0,88	x	1,0	=	0,87 m²
Zimmer 1	4,69	x	3,00	x	1,0	=	14,07 m²
Zimmer 1	0,50	x	0,49	x	-1,0	=	-0,25 m²
Zimmer 2	5,67	x	4,79	x	1,0	=	27,16 m²
Zimmer 3	4,71	x	2,97	x	1,0	=	13,99 m²
Zimmer 3	1,03	x	1,01	x	-1,0	=	-1,04 m²
Zimmer 4	5,05	x	3,47	x	1,0	=	17,52 m²
Zimmer 4	1,15	x	1,01	x	-1,0	=	-1,16 m²
Zimmer 5	5,05	x	2,82	x	1,0	=	14,24 m²
Zimmer 6	5,02	x	2,71	x	1,0	=	13,60 m²
Zimmer 6	0,73	x	0,63	x	-1,0	=	-0,46 m²
Zimmer 7	4,86	x	4,82	x	1,0	=	23,43 m²
Zimmer 8	6,34	x	3,85	x	1,0	=	24,41 m²
Balkon	6,88	x	3,67	x	0,3	=	7,57 m²

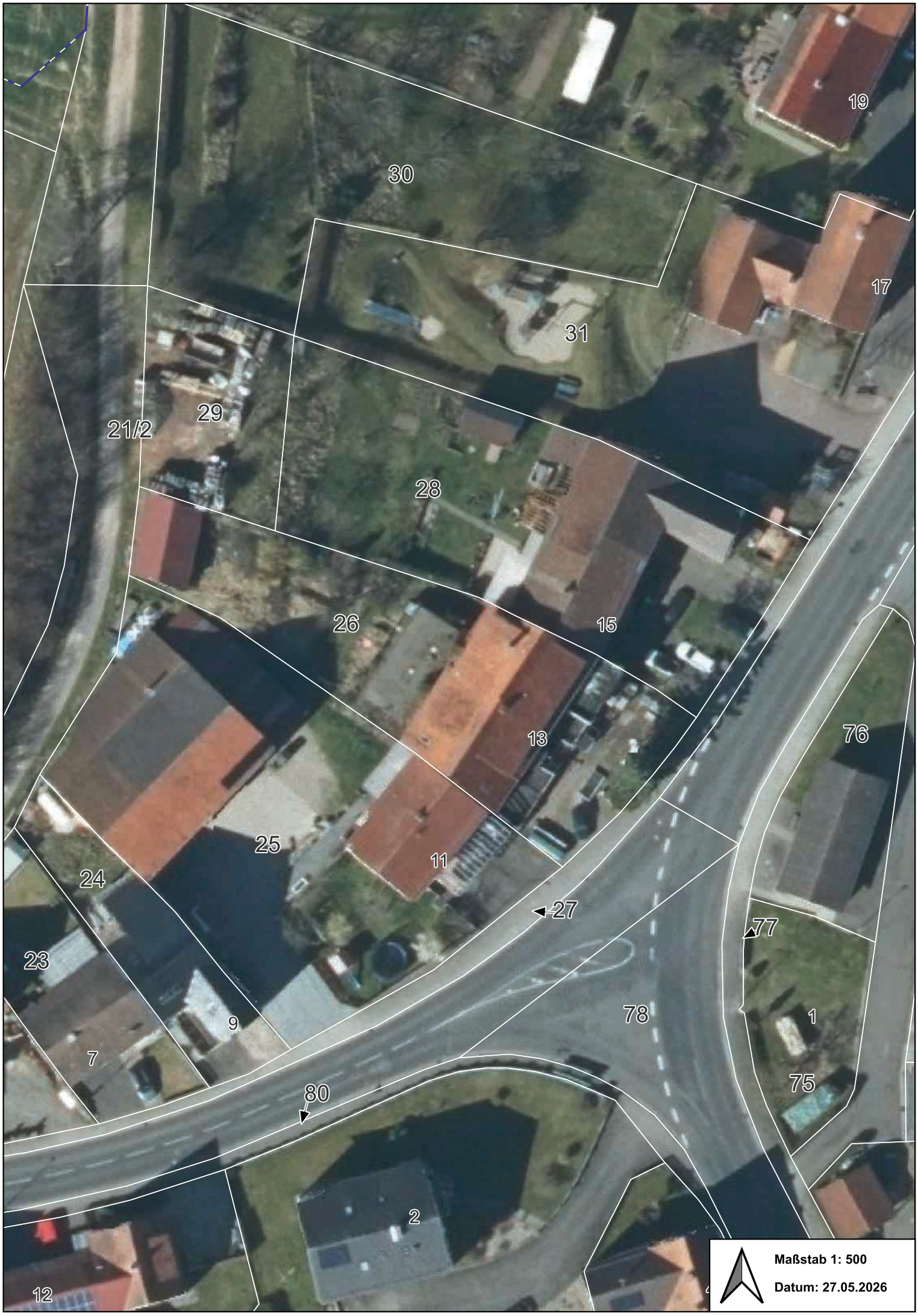
Summe:	**184 m²**

Dachgeschoss

Flur 1	3,83	x	2,20	x	1,0	=	8,43 m²
Flur 2	7,15	x	1,16	x	1,0	=	8,29 m²
Flur 2	1,16	x	1,07	x	1,0	=	1,24 m²
Flur 3	1,07	x	0,91	x	1,0	=	0,97 m²
Bad	3,58	x	1,71	x	1,0	=	6,12 m²
Bad	0,91	x	0,71	x	-1,0	=	-0,65 m²
Spk.	3,58	x	1,05	x	1,0	=	3,76 m²
Zimmer 1	4,76	x	1,31	x	1,0	=	6,24 m²
Zimmer 1	0,61	x	0,49	x	-1,0	=	-0,30 m²
Zimmer 1	2,74	x	0,87	x	1,0	=	2,38 m²
Zimmer 1	1,11	x	0,87	x	0,5	=	0,48 m²
Zimmer 2	5,66	x	4,75	x	1,0	=	26,89 m²
Zimmer 3	3,58	x	2,17	x	1,0	=	7,77 m²
Zimmer 3	3,12	x	0,96	x	1,0	=	3,00 m²
Zimmer 3	2,92	x	0,97	x	0,5	=	1,42 m²
Zimmer 4	3,47	x	2,12	x	1,0	=	7,36 m²
Zimmer 4	2,87	x	0,99	x	1,0	=	2,84 m²
Zimmer 4	3,30	x	0,89	x	0,5	=	1,47 m²
Zimmer 5	4,31	x	2,81	x	1,0	=	12,11 m²
Zimmer 6	4,29	x	2,77	x	1,0	=	11,88 m²
Zimmer 6	0,63	x	0,60	x	-1,0	=	-0,38 m²
Zimmer 7	4,27	x	3,03	x	1,0	=	12,94 m²
Zimmer 8	4,30	x	2,84	x	1,0	=	12,21 m²
Zimmer 9	5,58	x	2,27	x	1,0	=	12,67 m²
Zimmer 9	1,09	x	1,04	x	1,0	=	1,13 m²
Zimmer 9	4,00	x	0,99	x	1,0	=	3,96 m²
Zimmer 9	1,00	x	0,99	x	0,5	=	0,50 m²
Summe:							**155 m²**

Gesamt: **610 m²**

	Standardstufen		
Standard-stufe	**3**	**4**	**5**
Außenwände	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen,Gasbetonsteinen;Edelputz; Wärmedämmverbundsystemoder 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 ausKupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dächer	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach, Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung, z.B.aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertigeTüranlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B.Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Decken-konstruktion	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzliche Deckenverkleidung	Deckenvertäfelung (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag,hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitär-einrichtungen	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheitmit tlw. zwei Waschbecken, tlw.Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen


19
30
17
31
29
21/2
28
26
15
13
76
25
11
24
27
77
23
78
1
9
7
75
80
2
12
Maßstab 1: 500
Datum: 27.05.2026