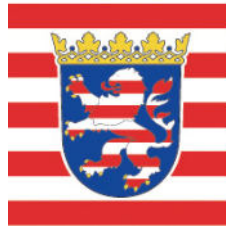


HESSEN



## 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 42.000 €***

## Allgemeine Informationen

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Gemeinde                    | Ottrau            |
| Gemarkung                   | Schorbach         |
| Flur                        | 2                 |
| Flurstück(e)                | 127               |
| Lagebezeichnung             | Am Reifenberg 15  |
| Grundbuchblatt              | 721               |
| Stichtag der Wertermittlung | <b>05.12.2025</b> |

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben folgende Gutachter mitgewirkt:

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Horn, Dipl. - Ing.      | als vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses |
| Bauer, Dipl. - Ing.     | als Mitglied des Gutachterausschusses              |
| Kirchhoff, Dipl. - Ing. | 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. Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag                               | 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>3</b>  |
| 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   | 5         |
| 2.2.5. Lagemerkmale  | 6         |
| 2.2.6. Ertragsverhältnisse   | 8         |
| 2.2.7. Grundstücksgröße  | 8         |
| 2.2.8. Grundstückszuschnitt  | 9         |
| 2.2.9. Die Bodenbeschaffenheit   | 10        |
| 2.2.10. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen                     | 10        |
| 2.2.11. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen                      | 17        |
| 2.2.12. Demografie   | 18        |
| <b>3. Wertermittlung</b>   | <b>19</b> |
| <b>3.1. Definition des Verkehrswertes</b>                                    | <b>19</b> |
| <b>3.2. Grundsätze und Begriffsbestimmungen</b>                              | <b>19</b> |
| 3.2.1. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer                                  | 19        |
| 3.2.2. Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren                              | 19        |
| 3.2.3. Allgemeine und besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale       | 20        |
| 3.2.4. Eignung und Anpassung der Daten                                       | 20        |
| 3.2.5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens                                    | 21        |
| 3.2.6. Bodenwert   | 21        |
| <b>3.3. Sachwertverfahren</b>  | <b>22</b> |
| 3.3.1. Grundlagen  | 22        |
| 3.3.2. Vorläufiger Sachwert  | 22        |
| 3.3.3. Marktangepasster vorläufiger Sachwert                                 | 23        |
| 3.3.4. Sachwert  | 23        |
| <b>4. Berechnung</b>   | <b>24</b> |
| <b>4.1. Sachwert</b>   | <b>24</b> |
| 4.1.1. Bodenwert   | 24        |
| 4.1.2. Vorläufiger Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen                  | 25        |
| 4.1.3. Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses                                   | 28        |
| 4.1.4. Vorläufiger Sachwert des Scheune- und Stallgebäudes                   | 28        |
| 4.1.5. Vorläufiger Sachwert der Garage                                       | 28        |
| 4.1.6. Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen     | 29        |
| 4.1.7. Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | 29        |
| 4.1.8. Vorläufiger Sachwert  | 29        |
| 4.1.9. Sachwertfaktoren  | 30        |
| 4.1.10. Verbesserung der Sachwertfaktoren durch demografische Einflüsse      | 31        |
| 4.1.11. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                      | 32        |
| 4.1.12. Sachwert   | 33        |

---

**5. Verkehrswert****34****Anlagen**

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

## **1. Vorbemerkung**

### **1.1. Antrag**

#### **1.1.1. Antragsteller**

Das Gutachten wurde am 18.07.2025 durch das Amtsgericht Schwalmstadt (Az.: 32 K 13/25) 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. Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag**

Der Gutachterausschuss hat den Tag der Besichtigung und Beratung, den 05.12.2025, als Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag (§ 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 20.11.2025 durch Mitarbeiter der Geschäftsstelle des vorgenommen.

Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt am 05.12.2025 nur von außen besichtigt.

### **1.3. Unterlagen**

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

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwerte
- Grundbuchauszug (Stand 17.09.2025)
- Regionaler Immobilienmarktbericht 2025
- Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2025

---

## **2. Grundstücksbeschreibung**

### **2.1. Grund und Boden**

#### **2.1.1. Grundbuch**

Grundbuchbezirk: Schorbach  
Grundbuchblatt: 721  
Laufende Nummer: 1  
Eigentümer: (siehe Begleitschreiben)

#### **2.1.2. Liegenschaftskataster**

Gemeinde: Ottrau  
Gemarkung: Schorbach  
Flur: 2  
Flurstück: 127  
Fläche: 1054 m<sup>2</sup>  
Nutzungsart: Wohnbaufläche  
Lagebezeichnung: Am Reifenberg 15

## 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 Wohnhaus, einer Scheune sowie einer Garage bebaut und wird wohnbaulich genutzt.

---

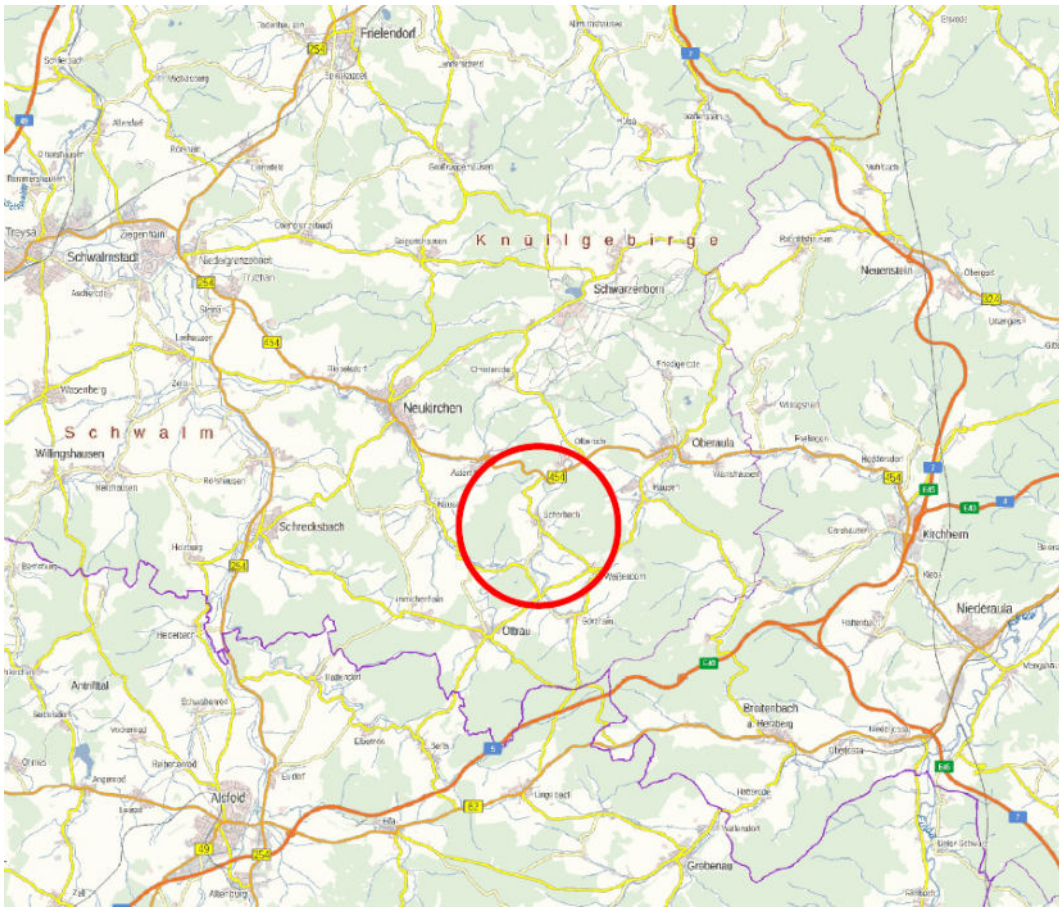
#### 2.2.4. Beitragsrechtlicher Zustand

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Straßenart:                         | <u>Am Reifenberg:</u><br>Wohnstraße (Straße mit geringem Verkehr); ortsüblich erschlossen<br><u>Küppelweg (rückseitig):</u><br>Wohnstraße (Straße mit geringem Verkehr); ortsüblich erschlossen |
| Straßenausbau:                      | <u>Am Reifenberg:</u><br>voll ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert; Gehweg nicht vorhanden<br><u>Küppelweg (rückseitig):</u><br>Schotterweg, Gehweg nicht vorhanden                                  |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen: | Strom und Wasser  |
| Abwasserbeseitigung:                | Kanalanschluss  |

Nach Angabe des Gemeindeverwaltungsverbands „Südlicher Knüll“ vom 25.09.2025 liegen keine offenen Beitragsforderungen vor.

## 2.2.5. Lagemerkmale

Makrolage:



Mit ca. 2.000 Einwohnern ist Ottrau eine Gemeinde mit insgesamt 6 Ortsteilen im Schwalm-Eder-Kreis (Bundesland Hessen).

Die nächstgelegenen größeren Städte (Oberzentren) sind Kassel, Marburg und Fulda.

In Ottrau befinden sich ein Lebensmittelgeschäft, ein Kindergarten, eine Grundschule und eine Arztpraxis.

Mikrolage:



Das Wertermittlungsobjekt befindet sich östlich des Ortskerns im Ortsteil Schorbach.

Die Entfernung zum Gemeindezentrum von Ottrau beträgt ca. 5 km.

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 300 m entfernt, der ICE-Bahnhof Treysa (Bahnstrecke Frankfurt - Kassel) ca. 24 km, der Autobahnanschluss Alsfeld Ost (A5) ca. 18 km und der Autobahnanschluss Kirchheim (A7) ca. 17 km.

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

Immissionen durch Straßenverkehr sind nicht wahrnehmbar.

Schutzgebiets- und Belastungsflächen:

|  |  |      |
|--|--|------|
| Schutzgebiets- und Belastungsflächen   | Das Grundstück liegt gemäß dem flurstücksbezogenen Web-Auskunftssystem in keinem Schutzgebiet: |      |
|  | Überschwemmungsgebiet  | nein |
| Web-Adresse:<br><a href="http://www.geoportal.hessen.de">www.geoportal.hessen.de</a>                       | Trinkwasserschutzgebiet  | nein |
| Webbezogenes Auskunftssystem für Fachanwender aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und interessierte Bürger | Heilquellenschutzgebiet  | nein |
|  | Abflussgebiete   | nein |
|  | Naturschutzgebiet  | nein |
|  | FFH-Gebiet (Flora Fauna Habitats)  | nein |
|  | Vogelschutzgebiet  | nein |
|  | Landschaftsschutzgebiet  | nein |

**2.2.6. Ertragsverhältnisse**

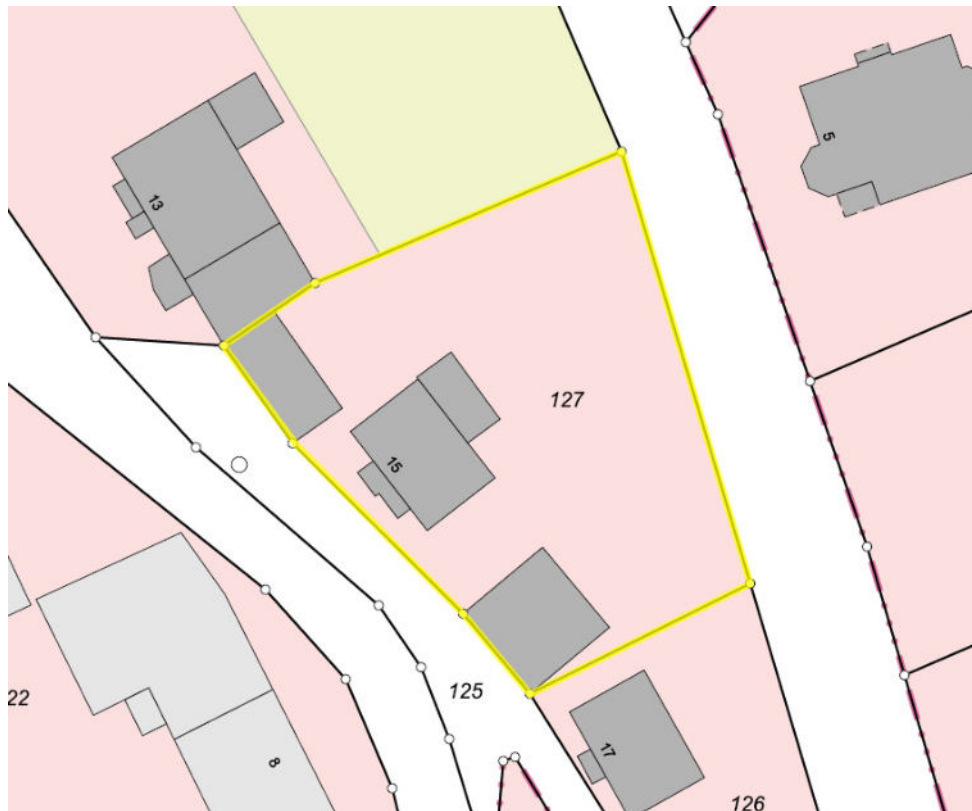
Die Ertragsverhältnisse ergeben sich nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Marktübliche erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich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

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet.

**2.2.7. Grundstücksgröße**

Das Grundstück hat mit 1.054 m<sup>2</sup> eine für die Bodenrichtwertzone typische Größe.

## 2.2.8. Grundstückszuschnitt



(ohne Maßstab)

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Grundstückszuschnitt: | unregelmäßig geformtes Grundstück                  |
| Straßenfront:         | ca. 38 m   |
| mittlere Tiefe:       | ca. 28 m   |
| Topographie:          | Das Grundstück steigt nach Nordosten hin steil an. |

### **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 durch Mitarbeiter der Geschäftsstelle von innen und außen sowie durch die Gutachter von außen besichtigt.

Wohnhaus

- Art:** Bei dem nachstehend näher beschriebenen Gebäude handelt es sich um ein freistehendes teilunterkellertes zweigeschossiges Wohnhaus mit einem nicht ausgebauten Dachboden.
- Raumaufteilung:** siehe Anlage F (Grundrisskizzen)
- Geschosse, Nutzung:** KG: Kellerräume, Öllager-Raum, Heizraum;  
EG: Wohnräume  
OG: Wohnräume  
DG: nicht ausgebaut  
siehe Anlage F (Grundrisskizzen)
- Alter:**
- Baujahr:** Das Gebäude wurde ca. um 1900 erbaut.  
Zu einem späteren Zeitpunkt wurde das Gebäude im Nordosten um einen nicht unterkellerten Anbau erweitert.

**Bauweise und Ausstattung:**

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Konstruktionsart:                  | Massivbau, überwiegend Fachwerkbauweise   |
| Außenwände:                        | Mauerwerk (Sandstein im Sockelbereich), teils verputzt; Fachwerk, teils mit Holzschindeln und Faserzementplatten verkleidet   |
| Dach:                              | Satteldächer, Holzkonstruktion, Eindeckung mit Tonziegeln, kein Wärmeschutz; Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech   |
| Fenster:                           | Kunststofffenster mit Zweifachverglasung teils mit Dreifachverglasung, keine Rollläden vorhanden  |
|                                    | Dachboden: Holzfenster mit Einfachverglasung  |
| Außentüren:                        | Haustür: Kunststofftür mit Glasausschnitt<br>Kellereingang: Kunststofftür mit Glasausschnitt<br>Terrassen- und Balkontür: Kunststofftür mit Zweifachverglasung  |
| Innenwände:                        | Massiv- und Fachwerkwände,<br>Wandflächen: Tapete, Putz mit Anstrich, teils Rohwand, teils Verkleidung mit Profilholz und Polystyrol-Paneelen   |
| Innentüren:                        | Holztüren, Keller: FH-Tür   |
| Decken:                            | Massiv- und Holzbalkendecken, Deckenansichten tapetiert, teils Verkleidung mit Paneelen   |
| Treppen:                           | Geschosstreppen in Holzkonstruktion mit Holzstufen und Holzgeländer   |
| Bodenbeläge:                       | Laminatböden; im Keller: Estrich, Ziegelstein, Fliesen  |
| Sanitäreinrichtungen:              | EG: Bad mit Wanne, WC, Waschbecken, überwiegend raumhoch gefliest, Fußboden gefliest<br>OG: Bad mit Dusche, WC, Waschbecken, raumhoch gefliest, Fußboden gefliest   |
| Heizung:                           | Warmwasser-Zentralheizung,<br>in den Räumen Plattenheizkörper,<br>Wärmeerzeugung über Kessel (ca. 1994) mit Ölbrenner,<br>Warmwasserspeicher;<br>Öl-Tankanlage (2 x 2.000 l, Kunststoff)                    |
| <b>Energetische Eigenschaften:</b> | Entsprechen dem Herstellungszeitpunkt des Gebäudes. Ausgenommen Fenster und Heizung (ca.1994). Ein Energieausweis liegt dem Gutachterausschuss nicht vor.   |
| <b>Barrierefreiheit:</b>           | kein barrierefreier Zugang zum Gebäude<br>Türöffnungen sind nicht breiter 90 cm<br>Türöffnungen sind nicht schwellenfrei<br>nicht ausreichende Bewegungsflächen in Wohn-, Schlaf-, Sanitärräumen und Küchen |
| Sonstige technische Ausstattung:   | -----   |

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Besondere Bauteile:      | Balkon (Kunststeinfliesen, Holzgeländer), Außen-<br>treppe (Betonstufen mit Kunststeinbelag, Stahlgelän-<br>der) |
| Besondere Einrichtungen: | -----  |
| sonstiges:               | unzweckmäßiger Grundrisszuschnitt, niedrige Raum-<br>höhen   |

**Baulicher Zustand:**

|                 |  |
|-----------------|--|
| Modernisierung: | in verschiedenen Bereichen:  |
|                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Haustür</li> <li>- Innentüren teilweise</li> <li>- Elektroinstallation teilweise</li> <li>- Innenwände teilweise</li> <li>- Treppenrenovierung (EG zum OG)</li> <li>- Fußböden</li> <li>- Sanitärausstattung (älter)</li> <li>- Fenster (vorwiegend älter)</li> </ul> |

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

|  |                 |
|--|-----------------|
| - Putzschäden an Außenwänden                                       | 1.000 €         |
| - Fassadenverkleidung schadhaf, fehlender Anstrich                 | 5.000 €         |
| - Schäden an Traufe, Kehlen und Ortgang                            | 16.000 €        |
| - Instandsetzung Schornsteinkopf und Anschlüsse                    | 2.000 €         |
| - schadhafte Dachrinnen und Fallrohre                              | 2.500 €         |
| - Balkon: Wasserschäden (Decken-/Wandabschluss), Geländer abgängig | 2.500 €         |
|  | <b>29.000 €</b> |

**Sonstiges:**

- geringe Deckenhöhen im gesamten Gebäude \*)
  - unzweckmäßiger Grundrisszuschnitt \*)
- \*) Berücksichtigung bei Normalherstellungskosten

*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.

Scheune/Stallgebäude

|                                  |   |                          |
|----------------------------------|---|--------------------------|
| <b>Art:</b>                      | Scheunen und Stallgebäude, freistehend  |                          |
| <b>Geschosse, Nutzung:</b>       | EG: Stall, Scheunenraum, teils für Lagerzwecke genutzt<br>OG, DG: Tenne ungenutzt   |                          |
| <b>Alter:(siehe 3.2.1.)</b>      |   |                          |
| <b>Baujahr:</b>                  | ca. um 1900   |                          |
| <b>Bauweise und Ausstattung:</b> |   |                          |
| <b>Konstruktionsart:</b>         | Massivbau bzw. Fachwerk   |                          |
| <b>Außenwände:</b>               | Mischmauerwerk; Fachwerk mit ausgemauerten Gefachen, straßenseitiger Giebel mit Bodendeckelschalung verkleidet              |                          |
| <b>Dach:</b>                     | Satteldach, Holzkonstruktion, Eindeckung mit Tonziegeln, Dachrinne und Fallrohr aus Zinkblech an einer Traufseite vorhanden |                          |
| <b>Fenster:</b>                  | Stallfenster  |                          |
| <b>Außentüren/-tore:</b>         | Tore, Türen und Luken aus Holz  |                          |
| <b>Innenwände:</b>               | Ziegelstein (EG)  |                          |
| <b>Innentüren:</b>               | Holztür mit Glasausschnitt  |                          |
| <b>Decken:</b>                   | Stahlsteindecke (Stallbereich),   | Holzbalkendecken (Tenne) |
| <b>Treppen:</b>                  | keine (nur Holzleiter)  |                          |
| <b>Bodenbeläge:</b>              | überwiegend Naturboden  |                          |
| <b>Besondere Bauteile:</b>       | Wetterdach  |                          |

**Baulicher Zustand:**

Modernisierung: -----

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

- Schäden an Traufe und Ortgang, fehlende und abgängige Dachrinnen und Fallrohre
- Schäden an Dachhaut (u. a. offen an Brandmauer)
- konstruktive Mängel an Brandmauer zum Nachbargrundstück "Am Reifenberg 12" ,
- konstruktive Mängel an Holzbalkendecke (Tennenboden) durch eingedrungene Nässe, augenscheinlich Pilzbefall
- konstruktive Mängel am Fachwerk
- konstruktive Mängel an Stahlsteindecke (Stall)
- abgängiges Wetterdach

---

Ergebnis: Das Gebäude ist abgängig.

Die Abrisskosten sind zum Abzug zu bringen.

Garage

**Art:** Garage  
**Nutzung:** Garage mit zwei Stellplätzen nebeneinander  
**Alter:**(siehe 3.2.1.)  
**Baujahr:** ca. 1960

**Bauweise und Ausstattung:**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Konstruktionsart:   | Massivbau   |
| Außenwände:         | Mauerwerk, verputzt   |
| Dach:               | flachgeneigtes Pultdach, Holzkonstruktion, Eindeckung mit Faserzementwellplatten, Dachrinne und Fallrohr aus Zinkblech  |
| Fenster:            | Kunststofffenster mit Zweifachverglasung  |
| Außentüren/-tore:   | Sektionaltor, elektr. Antrieb   |
| Innenwände:         | Mauerwerk, verputzt   |
| Innentüren:         | keine   |
| Decken:             | Decke = Dach  |
| Bodenbeläge:        | Betonboden  |
| Besondere Bauteile: | Anbau: Überdachung = Fortsetzung des Garagendachs, Rückwand massiv, straßenseitig Staketwand mit Holztür, Schotterboden |

### **Baulicher Zustand:**

|                 |   |
|-----------------|---|
| Modernisierung: | Sektionaltor (ehemals 2 Stahlschwingtore)<br>Stromanschluss |
|-----------------|---|

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

- Putz/Anstrich nach Torumbau erneuern
- Statische Überprüfung nach Entfernung des Stützpfeilers zwischen ehem. 2 Garagentoren
- Dachrinne und Fallrohr erneuern

### 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:            | Betonstein- und Basaltpflaster, Betonplatten                                |
| Stützmauern:                               | Stützmauern (Terrassenstufen) zwischen Hof und höhergelegenen Gartenbereich |
| Einfriedigungen/Tore:                      | Maschendrahtzaun  |
| Besondere Gartenanlagen:                   | Treppen zum höhergelegenen Gartenbereich                                    |
| Ver- und Entsorgungseinrichtungen:         | Öffentlicher Wasser-, Abwasser und Stromanschluss                           |
| 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 13/25); eingetragen am 25.04.2025.*

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 05.05.2025, sind bei dem Wertermittlungsobjekt denkmalschutzrechtliche Belange nicht berührt.

Das Wertermittlungsobjekt ist weder als 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.

### 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 Ottrau ist seit dem Jahr 1995 rückläufig. Der jährliche lineare Rückgang beträgt 0,66%, der Schwellenwert (vgl. Scharold/Peter) von 50% wird voraussichtlich in 48 Jahren erreicht sein. Der Trend hat sich gegenüber den Vorjahren bestätigt.

| Altersstruktur (31.12.2023): | <b>Gebiet</b>      | <b>Altersquotient</b> | <b>Jugendquotient</b> |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
|                              | Hessen             | 33,0                  | 22,3                  |
|                              | Schwalm-Eder-Kreis | 38,6                  | 21,7                  |
|                              | <b>Ottrau</b>      | <b>42,3</b>           | <b>25,4</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 Ottrau ist insgesamt gesehen mit der des Landkreises vergleichbar.

**Arbeitsplätze:** Am 30.06.2024 hatte die Gemeinde Ottrau 333 Arbeitsplätze. Die Tendenz war zuletzt positiv.

**Leerstände:** In der unmittelbaren Nachbarschaft sind keine 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 Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Wert einfluss 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:

Aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ergibt sich für Schorbach folgendes:

|        |           |                |     |                              |
|--------|-----------|----------------|-----|------------------------------|
| 2023   |           |                |     |                              |
| Flur 5 | Meisenweg | Mischbaufläche | ebf | <b>13,62 €/m<sup>2</sup></b> |
| Flur 5 | Am Küppel | Wohnbaufläche  | ebf | <b>23,24 €/m<sup>2</sup></b> |

ebf = erschließungsbeitragsfrei

ebp = erschließungsbeitragspflichtig

##### Bodenrichtwert:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Richtwertzone 1 von Schorbach. Der Gutachterausschuss hat für diese Zone zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 22,- €/m<sup>2</sup> ermittelt; der Richtwert bezieht sich auf erschließungsbeitragsfreie (ebf) gemischte Bauflächen (M).

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

##### Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss hält zum Zeitpunkt der Wertermittlung einen Preis von

**22,00 €/m<sup>2</sup>**

für angemessen.

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

$$1.054 \text{ m}^2 \quad \times \quad 22,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \mathbf{23.188,00 \text{ €}}$$

#### **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.

**Bauliche Anlagen Allgemein**

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

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Gebäude                | Wohnhaus |
| Baujahr                | 1900     |
| Wertermittlungstichtag | 2025     |
| Jahr der Sanierung     | 2023     |
| Modernisierungspunkte  | 4        |
| fiktives Baujahr       | 1972     |
| fiktives Alter         | 53       |
| Gesamtnutzungsdauer    | 70       |
| Restnutzungsdauer      | 17       |

Basisdaten der baulichen Anlagen

|  | Wohnhaus               | Scheune /<br>Stallgebäude | Garage               |
|--|------------------------|---------------------------|----------------------|
| <b>Bruttogrundfläche</b> m <sup>2</sup>  | 359                    | Abriss                    | 24                   |
| <b>Gebäudetyp</b> entsprechend NHK 2010  | 1.12 / 1.32            |                           | 14.1                 |
| <b>Gebäudestandards</b><br>siehe NHK 2010  | 2,2                    |                           | 3                    |
| <b>Baujahr</b>   | 1900                   |                           | 1960                 |
| <b>fiktives Baujahr</b>  | 1972                   |                           | 1982                 |
| <b>Gesamtnutzungsdauer</b><br>(Jahre)  | 70                     |                           | 60                   |
| <b>Restnutzungsdauer</b> (Jahre)   | 17                     |                           | 17                   |
| <b>NHK 2010</b> €/m <sup>2</sup><br>entsprechend NHK 2010 oder<br>eigener Erfahrungswerte                  | 600 €/m <sup>2</sup>   |                           | 245 €/m <sup>2</sup> |
| <b>Regionalfaktor</b><br>(Anpassung der<br>Herstellungskosten an den<br>örtlichen Grundstücksmarkt)        | 1,0                    |                           | 1,0                  |
| <b>durch Regionalfaktor<br/>angepasste NHK</b>   | 600 €/m <sup>2</sup>   |                           | 245 €/m <sup>2</sup> |
| <b>Abschlag</b> für fehlenden oder<br>geringen Drempel <b>in Prozent</b>                                   | 0,0%                   |                           | 0,0%                 |
| <b>NHK 2010</b> €/m <sup>2</sup>   | 600 €/m <sup>2</sup>   |                           | 245 €/m <sup>2</sup> |
| <b>Abschlag</b> für nicht<br>ausbaufähiges Dachgeschoss<br><b>in Prozent</b>                               | 0,0%                   |                           | 0,0%                 |
| <b>NHK 2010</b> €/m <sup>2</sup>   | 600 €/m <sup>2</sup>   |                           | 245 €/m <sup>2</sup> |
| <b>Baupreisindex</b><br>entsprechend der<br>Veröffentlichung für<br>August 2025                            | 189,6                  |                           | 189,6                |
| <b>Zuschlag für werthaltige,<br/>nicht erfasste Bauteile:</b><br>Spitzböden, Dachgauben,<br>Vordächer usw. | Balkon,<br>Außentreppe |                           | Anbau                |
| <b>Herstellungskosten der nicht<br/>erfassten Bauteile</b>   | 8.000 €                | 2.000 €                   |                      |

#### 4.1.3. Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses

|  |                         |   |                  |
|--|-------------------------|---|------------------|
| Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten   |                         |   |                  |
| Normalherstellungskosten pro m <sup>2</sup> (2010) | 600,00 €/m <sup>2</sup> |   |                  |
| Baupreisindex zum Bewertungszeitraum / 100         | 189,60                  |   |                  |
| Bruttogrundfläche m <sup>2</sup>                   | 359 m <sup>2</sup>      |   |                  |
| Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag      |                         | = | 408.399 €        |
| Werthaltige nicht erfasste Bauteile:               |                         |   |                  |
| <b>Balkon, Außentreppe</b>                         |                         | = | 8.000 €          |
| Zwischensumme                                      |                         | = | 416.399 €        |
| Alterswertminderungsfaktor                         | 0,243                   | = | 101.185 €        |
| Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer            |                         |   |                  |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>  |                         | = | <b>101.185 €</b> |

#### 4.1.4. Vorläufiger Sachwert des Scheune- und Stallgebäudes

Das Gebäude ist abgängig

#### 4.1.5. Vorläufiger Sachwert der Garage

|  |                         |   |                |
|--|-------------------------|---|----------------|
| Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten   |                         |   |                |
| Normalherstellungskosten pro m <sup>2</sup> (2010) | 245,00 €/m <sup>2</sup> |   |                |
| Baupreisindex zum Bewertungszeitraum / 100         | 189,60                  |   |                |
| Bruttogrundfläche m <sup>2</sup>                   | 24 m <sup>2</sup>       |   |                |
| Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag      |                         | = | 11.149 €       |
| Werthaltige nicht erfasste Bauteile:               |                         |   |                |
| <b>Anbau</b>                                       |                         | = | 2.000 €        |
| Zwischensumme                                      |                         | = | 13.149 €       |
| Alterswertminderungsfaktor                         | 0,283                   | = | 3.721 €        |
| Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer            |                         |   |                |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>  |                         | = | <b>3.721 €</b> |

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

| Gebäude                | Gebäudewert         |
|------------------------|---------------------|
| Wohnhaus               | 101.185,00 €        |
| Scheune / Stallgebäude | 0,00 €              |
| Garage                 | 3.721,00 €          |
| <b>Summe</b>           | <b>104.906,00 €</b> |

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

Die vorhandenen Treppen und Stützmauern sind weitestgehend abgängig.

Der Gutachterausschuss ermittelt daher den Zeitwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen pauschal mit **0 €**

#### 4.1.8. 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           | = | 104.906 €        |
| bauliche Außenanlagen       | = | 0 €              |
| Bodenwert                   | = | 23.188 €         |
| <b>vorläufiger Sachwert</b> | = | <b>128.094 €</b> |

#### 4.1.9. 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.

Für das Marktsegment typische Hofreiten leitet sich für das Wertermittlungsobjekt ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,82 ab.

|  |             |                  |
|--|-------------|------------------|
| vorläufiger Sachwert                         | =           | 128.094 €        |
| objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor  | <b>0,82</b> |                  |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b> | =           | <b>105.038 €</b> |

#### 4.1.10. 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                    |             | = | 105.038 €       |
| Demografischer Faktor                                    | <b>0,92</b> |   |                 |
| Markt- und demografisch angepasster vorläufiger Sachwert |             | = | <u>96.635 €</u> |

#### 4.1.11. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind folgende Beträge zu berücksichtigen:

##### Wohnhaus

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

|  |                 |
|--|-----------------|
| - Putzschäden an Außenwänden                                       | 1.000 €         |
| - Fassadenverkleidung schadhaft, fehlender Anstrich                | 5.000 €         |
| - Schäden an Traufe, Kehlen und Ortgang                            | 16.000 €        |
| - Instandsetzung Schornsteinkopf und Anschlüsse                    | 2.000 €         |
| - schadhafte Dachrinnen und Fallrohre                              | 2.500 €         |
| - Balkon: Wasserschäden (Decken-/Wandabschluss), Geländer abgängig | 2.500 €         |
|  | <hr/>           |
|  | <b>29.000 €</b> |

###### **Sonstiges:**

- geringe Deckenhöhen im gesamten Gebäude \*)
  - unzuweckmäßiger Grundrisszuschnitt \*)
- \*) Berücksichtigung bei Normalherstellungskosten

##### Scheune / Stallgebäude

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

- Schäden an Traufe und Ortgang, fehlende und abgängige Dachrinnen und Fallrohre
- Schäden an Dachhaut (u. a. offen an Brandmauer)
- konstruktive Mängel an Brandmauer zum Nachbargrundstück "Am Reifenberg 12" ,
- konstruktive Mängel an Holzbalkendecke (Tennenboden) durch eingedrungene Nässe, augenscheinlich Pilzbefall
- konstruktive Mängel am Fachwerk
- konstruktive Mängel an Stahlsteindecke (Stall)
- abgängiges Wetterdach

Ergebnis: Das Gebäude ist abgängig.

|   |                 |
|---|-----------------|
| Die Abrisskosten sind zum Abzug zu bringen. | 23.500 €        |
|   | <hr/>           |
|   | <b>23.500 €</b> |

##### Garage

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

|  |                |
|--|----------------|
| - Putz/Anstrich nach Torumbau erneuern   | 500 €          |
| - Statische Überprüfung nach Entfernung des Stützpfilers zwischen ehem. 2 Garagentoren | 1.000 €        |
| - Dachrinne und Fallrohr erneuern  | 800 €          |
|  | <hr/>          |
|  | <b>2.300 €</b> |

Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

|   |   |                 |
|---|---|-----------------|
| Baumängel und Bauschäden                | = | 54.800 €        |
| Besondere Ertragsverhältnisse           | = | 0 €             |
| Bodenverunreinigungen                   | = | 0 €             |
| Bodenschätze                            | = | 0 €             |
| Rechte und Belastungen                  | = | 0 €             |
| Freilegungskosten (Liquidationsobjekte) | = | 0 €             |
| Sonstiges                               | = | 0 €             |
| <b>Summe</b>                            |   | <b>54.800 €</b> |

**4.1.12. Sachwert**

|  |   |                  |
|--|---|------------------|
| Markt- und demografisch angepasster vorläufiger Sachwert | = | 96.635 €         |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:         |   | <u>-54.800 €</u> |
| <b>Sachwert</b>  |   | <b>41.835 €</b>  |

## 5. Verkehrswert

Der Gutachterausschuss orientiert sich am Sachwert und ermittelt den Verkehrswert zum Stichtag 05.12.2025 mit gerundet

**42.000,- €**

in Worten: zweiundvierzigtausend,- €

Homberg (Efze), den 05.12.2025

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

gez Horn  
vorsitzendes Mitglied

gez. Bauer  
Gutachter

gez. Kirchhoff  
Gutachter

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Original wird beglaubigt.

Homberg (Efze), den 18.12.2025

Im Auftrag

Ackermann

Technischer Angestellter



## 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

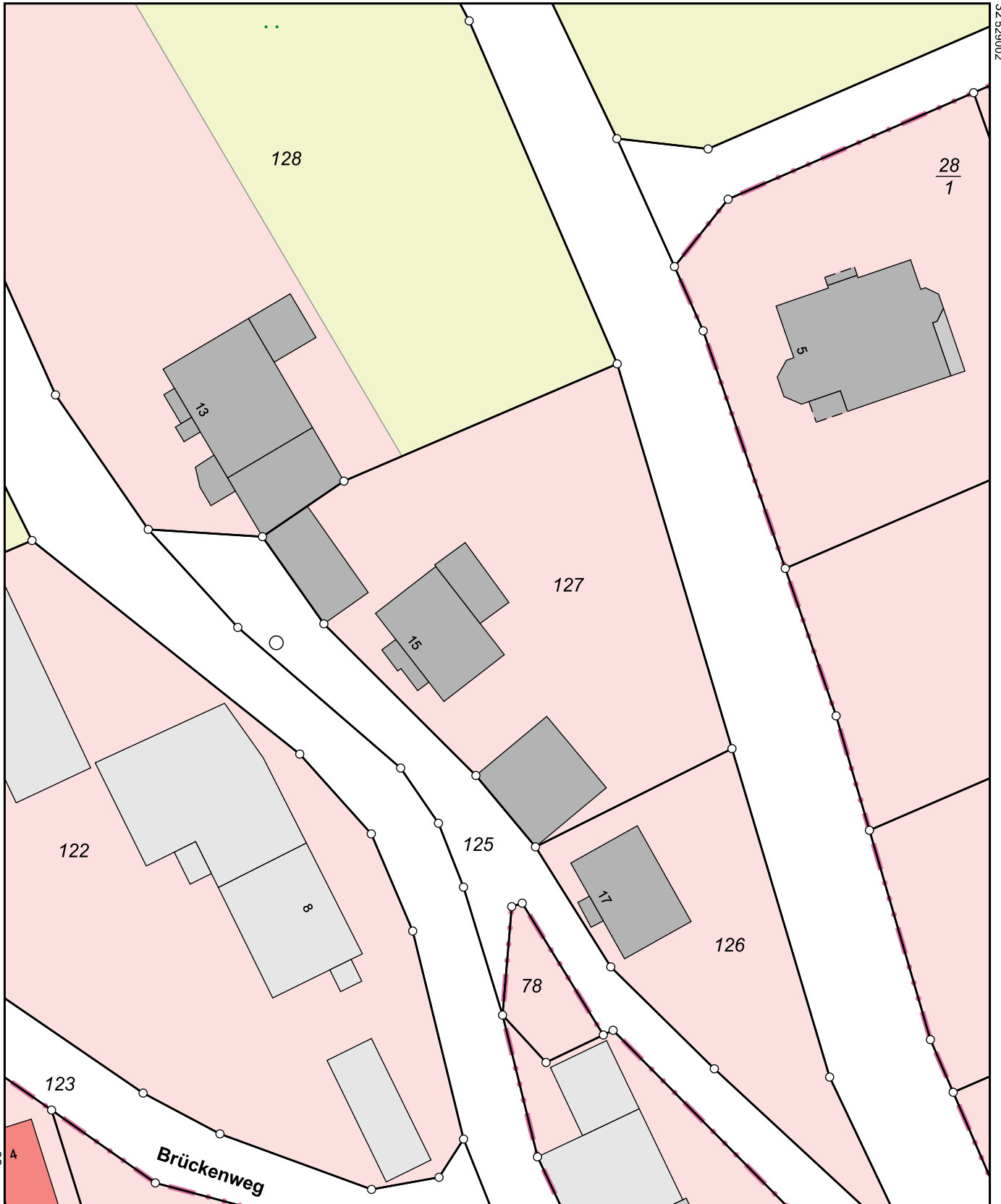
Sprengnetter, immobilien & bewerten  
Sprengnetter GmbH

Flurstück: 127  
Flur: 2  
Gemarkung: Schorbach

Gemeinde: Ottrau  
Kreis: Schwalm-Eder  
Regierungsbezirk: Kassel

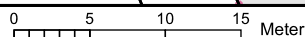
5631924

32 528902



32 528912

5631814



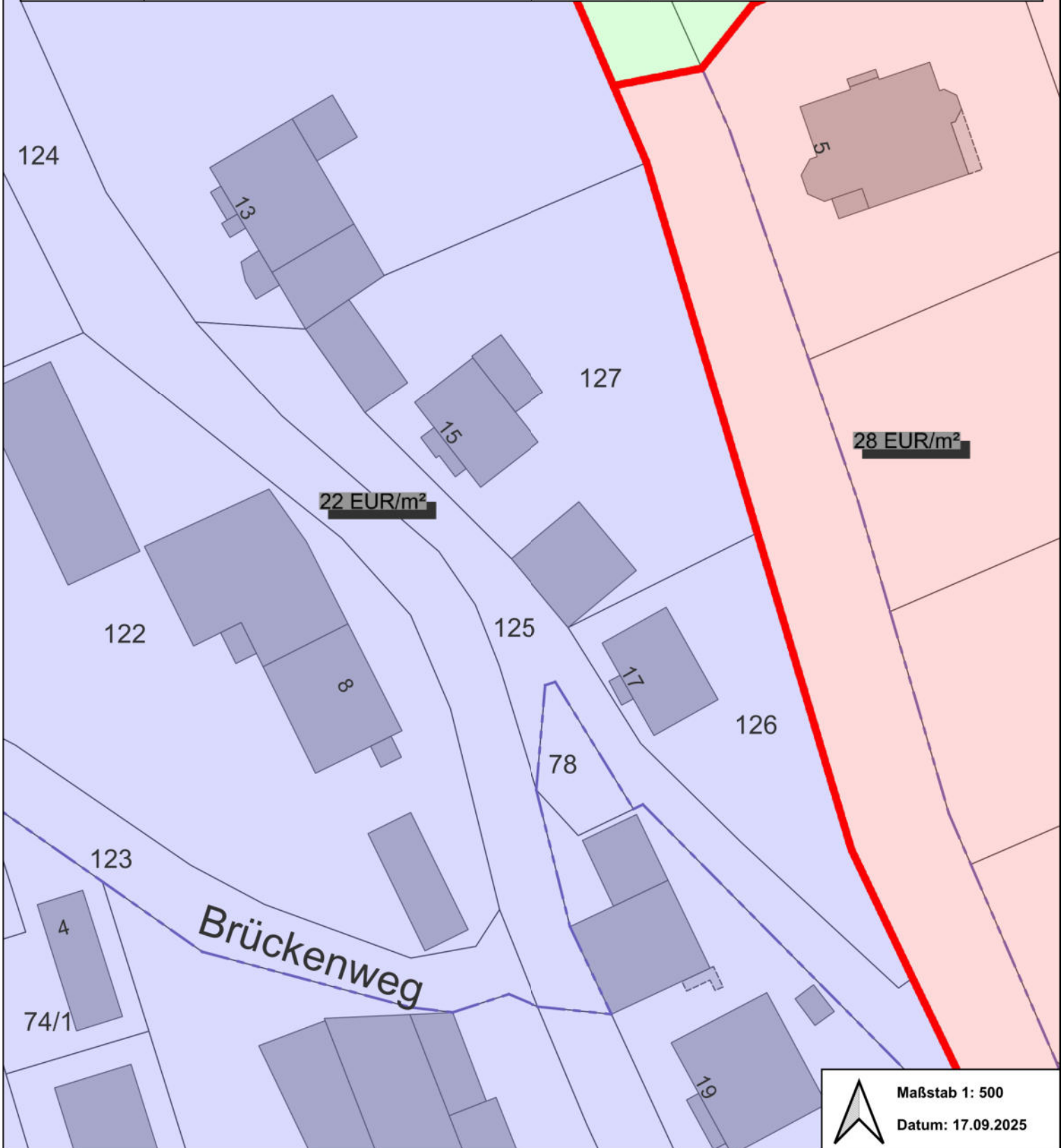
Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Maßstab 1:500

# Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

## Stichtag 01.01.2024

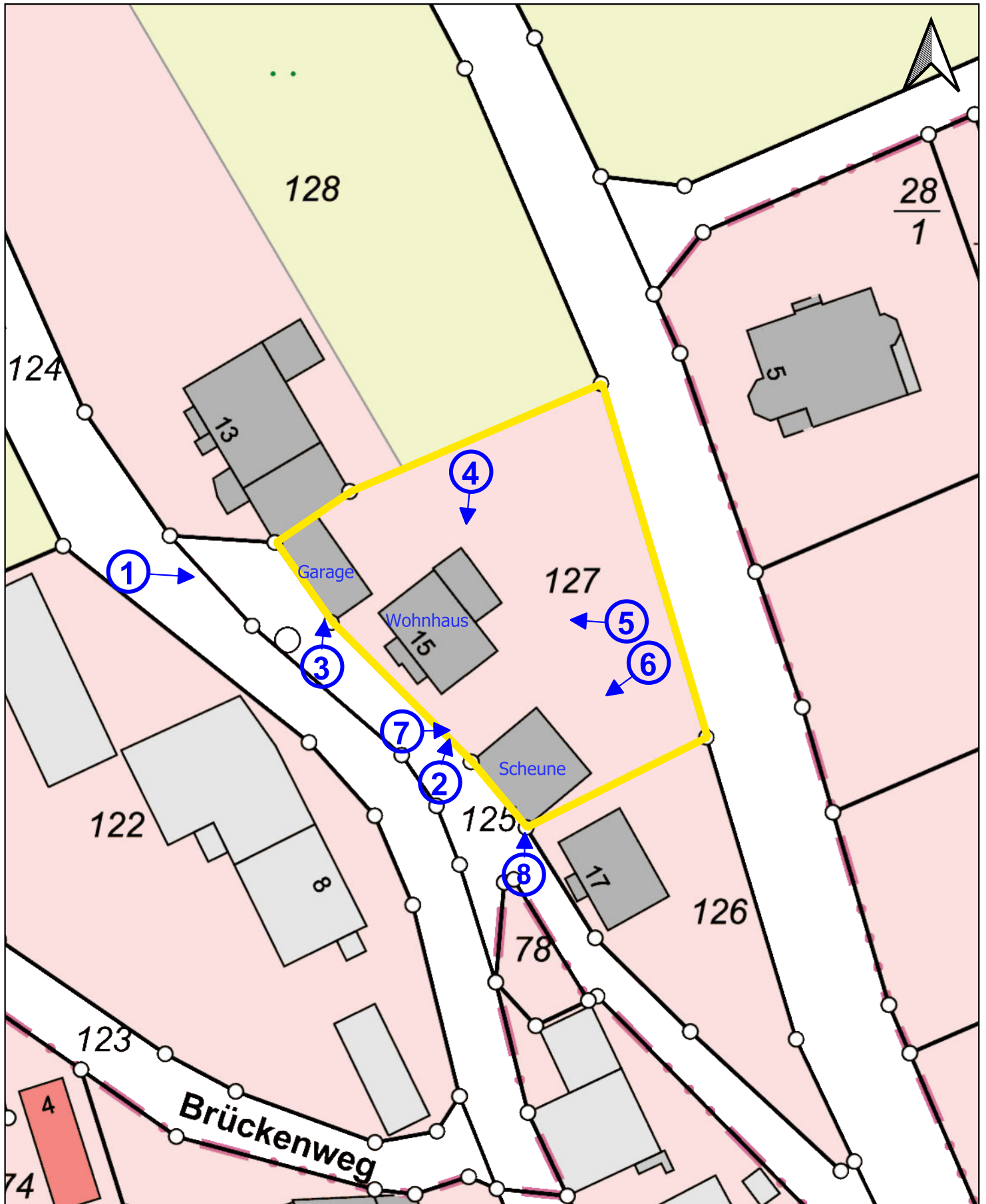
|           |                  |                                |           |
|-----------|------------------|--------------------------------|-----------|
| Gemeinde: | Ottrau           | Gemarkung:                     | Schorbach |
| Lage:     | Am Reifenberg 15 | Homberg (Efze), den 17.09.2025 |           |



# Skizze mit Übersicht der Fotostandpunkte

5631929

32 529005



32 528908

5631809

Maßstab 1: 500

① = Fotostandpunkt von Bild 1

→ = Blickrichtung des Bildes

**Schorbach Bild 1**



**Schorbach Bild 2**



**Schorbach Bild 3**



**Schorbach Bild 4**



**Schorbach Bild 5**



**Schorbach Bild 6**



**Schorbach Bild 7**



**Schorbach Bild 8**



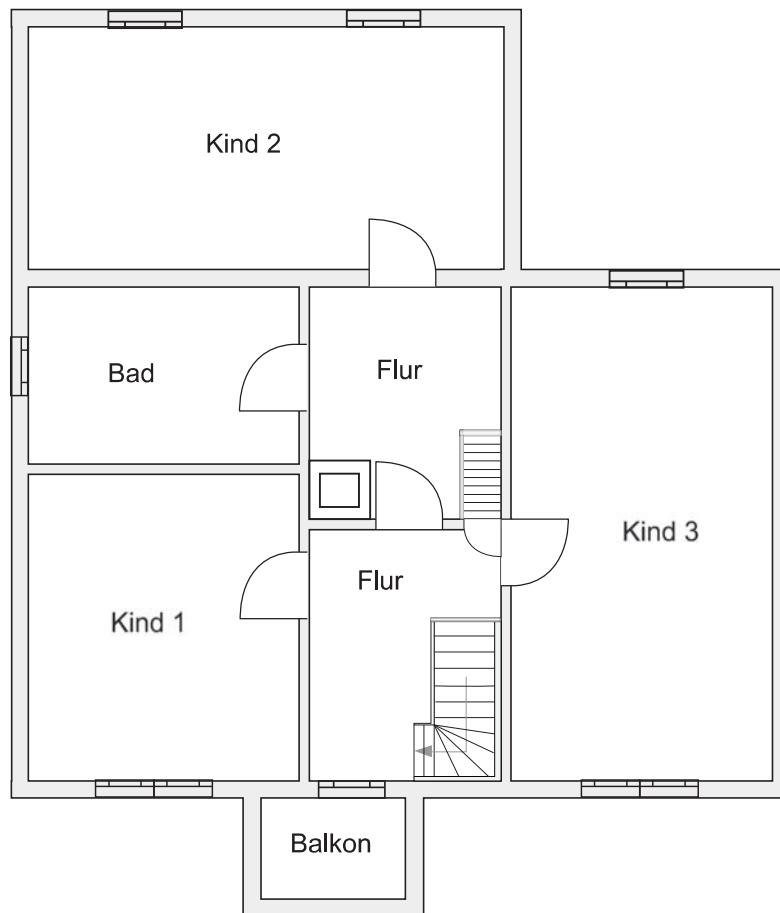
# Grundrisskizze in Schorbach

## Erdgeschoss



# Grundrisskizze in Schorbach

## 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 und nach örtlichen Feststellungen durchgeführt.

|                 | Länge |   | Breite |   | Faktor |   |                          |
|-----------------|-------|---|--------|---|--------|---|--------------------------|
| <b>Wohnhaus</b> |       |   |        |   |        |   |                          |
|                 | 2,41  | x | 1,60   | x | 2,0    | = | 7,71 m <sup>2</sup>      |
|                 | 10,20 | x | 6,95   | x | 4,0    | = | 283,56 m <sup>2</sup>    |
|                 | 6,63  | x | 3,43   | x | 3,0    | = | 68,22 m <sup>2</sup>     |
| Summe:          |       |   |        |   |        |   | <b>359 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Scheune</b>  |       |   |        |   |        |   |                          |
|                 | 8,55  | x | 8,49   | x | 1,0    | = | 72,59 m <sup>2</sup>     |
| Summe:          |       |   |        |   |        |   | <b>73 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Garage</b>   |       |   |        |   |        |   |                          |
|                 | 5,03  | x | 4,85   | x | 1,0    | = | 24,40 m <sup>2</sup>     |
| Summe:          |       |   |        |   |        |   | <b>24 m<sup>2</sup></b>  |

## Berechnung der Wohnflächen in Schorbach, Am Reifenberg 15

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

**Die Ermittlung der Wohnfläche wurde nach örtlichen Feststellungen durchgeführt.**

|            | Länge |   | Breite |   | Faktor |   |                      |
|------------|-------|---|--------|---|--------|---|----------------------|
| Windfang   | 1,33  | x | 1,72   | x | 1,0    | = | 2,29 m <sup>2</sup>  |
| Flur       | 3,18  | x | 2,20   | x | 1,0    | = | 7,00 m <sup>2</sup>  |
| Flur       | 0,89  | x | 2,32   | x | -1,0   | = | -2,06 m <sup>2</sup> |
| Essen      | 3,45  | x | 3,15   | x | 1,0    | = | 10,87 m <sup>2</sup> |
| Essen      | 1,50  | x | 0,28   | x | 1,0    | = | 0,42 m <sup>2</sup>  |
| Kochen     | 3,45  | x | 2,11   | x | 1,0    | = | 7,28 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen   | 4,04  | x | 3,36   | x | 1,0    | = | 13,57 m <sup>2</sup> |
| Bad        | 2,29  | x | 3,04   | x | 1,0    | = | 6,96 m <sup>2</sup>  |
| Bad        | 0,30  | x | 0,28   | x | -1,0   | = | -0,08 m <sup>2</sup> |
| Bad        | 0,85  | x | 0,90   | x | -1,0   | = | -0,77 m <sup>2</sup> |
| HWR        | 3,00  | x | 2,30   | x | 1,0    | = | 6,90 m <sup>2</sup>  |
| Wohnzimmer | 6,50  | x | 3,58   | x | 1,0    | = | 23,27 m <sup>2</sup> |

**Summe:**

**76 m<sup>2</sup>**

### Obergeschoss

|             |      |   |      |   |      |   |                      |
|-------------|------|---|------|---|------|---|----------------------|
| Treppenflur | 2,20 | x | 3,35 | x | 1,0  | = | 7,37 m <sup>2</sup>  |
| Treppenflur | 2,12 | x | 0,90 | x | -1,0 | = | -1,91 m <sup>2</sup> |
| Flur        | 2,16 | x | 3,13 | x | 1,0  | = | 6,76 m <sup>2</sup>  |
| Flur        | 0,75 | x | 0,95 | x | -1,0 | = | -0,71 m <sup>2</sup> |
| Flur        | 1,65 | x | 0,79 | x | -1,0 | = | -1,30 m <sup>2</sup> |
| Balkon      | 1,49 | x | 2,20 | x | 0,25 | = | 0,82 m <sup>2</sup>  |
| Kind 1      | 3,39 | x | 3,88 | x | 1,0  | = | 13,15 m <sup>2</sup> |
| Bad         | 3,38 | x | 2,28 | x | 1,0  | = | 7,71 m <sup>2</sup>  |
| Kind 2      | 5,80 | x | 2,98 | x | 1,0  | = | 17,28 m <sup>2</sup> |
| Kind 3      | 3,56 | x | 6,48 | x | 1,0  | = | 23,07 m <sup>2</sup> |

**Summe:**

**72 m<sup>2</sup>**

**Gesamt:**

**148 m<sup>2</sup>**

| Standardstufen                           |   |  |  |   |   |                   |
|--|---|--|--|---|---|-------------------|
| Standardstufe                            | 1   | 2  | 3  | 4   | 5   | Wägungsanteil (%) |
| <b>Außenwände</b>                        | 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%               |
| <b>Dächer</b>                            | 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. Mansardendach, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) | hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard | 15%               |
| <b>Fenster und Außentüren</b>            | 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%               |
| <b>Innenwände und -türen</b>             | 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, strukturierte Türblätter  | gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente                                   | 11%               |
| <b>Deckenkonstruktionen und Treppen</b>  | 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, Harftreppe, 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%               |
| <b>Fußböden</b>                          | 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%                |
| <b>Sanitär-einrichtungen</b>             | 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%                |
| <b>Heizung</b>                           | 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%                |
| <b>Sonstige technische Ausstattungen</b> | 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%                |



124

128

28/1

13

127

15

122

125

17

126

78

123

Brückenweg

4

74/1

19



Maßstab 1: 500

Datum: 17.09.2025