

Hans Elmshäuser

Personenzertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung (Euro-Zert)



Helwigswiese 16 35043 Marburg
Tel. 06421 – 970 75 Fax.: 06421 - 970 76
hans@elmshaeuser.de

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Auftraggeber:	Amtsgericht Schwalmstadt Steinkautsweg 2 34613 Schwalmstadt
Objektanschrift:	Am Angel 9 34613 Schwalmstadt-Treysa
Art des Objektes:	denkmalgeschütztes Wohnhaus (wahrscheinlich Zweifamilienhaus)
Wertermittlungstichtag:	13. Februar 2026
Qualitätstichtag:	13. Februar 2026
besichtigt am:	13. Februar 2026
Zweck der Wertermittlung:	Zwangsversteigerungssache 32 K 18/25
Bodenwert:	32.500,- €
Sachwert:	175.000,- €
Verkehrswert:	175.000,- €

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte ohne eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes, die getroffenen Feststellungen und Annahmen erfolgen lediglich aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter Zugrundelegung des § 194 BauGB und der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung).

Inhalt

1	Grundstücksbezeichnung	3
2	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten	3
3	Grund- und Bodenbeschreibung	4
3.1	Lage	4
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.3	Bodenbeschaffenheit	4
3.4	Grundstücksgestalt	5
3.5	Erschließungszustand.....	5
3.6	Baubeschreibung	5
3.6.1	Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung.....	5
3.6.2	Baujahr	5
3.6.3	Gebäudebeschreibung.....	6
3.7	Außenanlagen.....	7
3.8	Besondere Einrichtungen.....	8
3.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	8
3.9.1	Grundrisslösung, Geschosshöhen.....	9
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
4.3	Bodenwertermittlung	10
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	11
4.4	Sachwertermittlung	12
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	12
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	12
4.4.3	Sachwertberechnung	15
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	16
4.5	Verkehrswert.....	22
5	Ermittlung der „Einzel“-Verkehrswerte der Grundstücke	23
5.1	Flurstück 99 (Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1)	23
5.2	Flurstück 100/1 (Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2)	23
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	24
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	25
6.3	Weitere verwendete Quellen.....	25
6.4	Verwendete fachspezifische Software	25

1 Grundstücksbezeichnung

Eigentümer	dem Gericht bekannt
Grundstücksanschrift	Am Angel 9 34613 Schwalmstadt-Treysa
Grundbuch von	Treysa Blatt 5447 lfd. Nr. 1 und 2
Gemarkung	Treysa
Flur 13	Flurstücke 99 und 100/1
Grundstücksgröße	330 m ² + 31 m ² = 361 m ²

2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten

(Grundbuch mit Stand vom 28. Juli 2025)

In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 5: lastend auf dem Flurstück 99

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Lfd. Nr. 6: lastend auf dem Flurstück 100/1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Die Eintragungen der Zwangsversteigerungsvermerke haben keinen wertrelevanten Einfluss.

Im Baulastenverzeichnis des Schwalm-Eder-Kreises ist lastend auf dem Flurstück 100/1 eine Abstandsflächenbaulast eingetragen, siehe auch die Kopie des Baulastenblattes in den Anlagen.

Da das Flurstück 100/1 aufgrund der geringen Grundstücksgröße sowieso nicht bebaubar ist, hat die eingetragene Baulast keinen wertrelevanten Einfluss.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Kulturdenkmal (KD), das innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage (GA) liegt.

Alle baulichen Maßnahmen am Wohnhaus bedürfen daher der Zustimmung nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

Aufgrund der Denkmalschutzaufgaben ergeben sich in der Regel trotz eventuellen Zuschüssen und Steuererleichterungen erhöhte Instandhaltungskosten. Der erhöhte Instandhaltungsaufwand mit daraus resultierender geringerer Nachfrage und geringeren

Kaufpreisen wird in der nachfolgenden Wertermittlung mit dem Ansatz eines marktüblichen Abschlags berücksichtigt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Baulandqualität	bebautes baureifes Grundstück
Baugebiet	gemischte Baufläche (M)
Ortslage	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im alten Stadtkern von Schwalmstadt-Treysa. Treysa ca. 9.000 Einwohner, die Stadt Schwalmstadt einschließlich Eingemeindungen hat ca. 19.000 Einwohner. In Schwalmstadt sind alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen bis langfristigen Bedarfs vorhanden.
Verkehrslage	Die Verkehrslage ist gut, es bestehen Bahn- und Busverbindungen, Anschluss an die B 454 und an die A 49.
Himmelsrichtungen	Das Wohnhaus ist überwiegend nach Süden und Osten hin orientiert.
Beeinträchtigungen	Keine.
benachbarte störende Betriebe	Keine. Nördlich befindet sich die evangelische Stadtkirche, südlich das evangelische Gemeindezentrum.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Schwalmstadt als gemischte Baufläche (M) dargestellt, ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht nicht. Eine Bebauung erfolgt daher nach § 34 BauGB in Anlehnung an die vorhandene Nachbarbebauung. Aufgrund der Denkmaleigenschaft sind jedoch nur geringfügige bauliche Veränderungen möglich.

3.3 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche	Das Bewertungsgrundstück ist nach Westen hin einfallend.
Baugrund	Es wird bindiger Baugrund angenommen.

3.4 Grundstücksgestalt

Form	unregelmäßig, annähernd trapezförmig, siehe die Kopie des Lageplans in den Anlagen
Grenzverhältnisse	<p>Das Wohnhaus ist straßenseitig als Grenzbebauung ausgeführt, der Zugang zur Teilunterkellerung liegt in der Straßenparzelle.</p> <p>An der westlichen Grundstücksgrenze ist das Nachbargebäude als Grenzbebauung ausgeführt.</p>

3.5 Erschließungszustand

Art der Straße	Bei der Straße Am Angel handelt sich um eine asphaltierte innerstädtische Erschließungsstraße mit beidseitigen mit Betonverbundsteinpflaster befestigten Bürgersteigen.
Versorgung	Vorhanden sind Wasser, Strom, Erdgas und Telefon.
Entwässerung	Die Entwässerung erfolgt wahrscheinlich über den öffentlichen Kanal.

3.6 Baubeschreibung

3.6.1 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung

Bezeichnung / Art	Dreigeschossiges wahrscheinlich teilunterkellertes (wahrscheinlich Kriech- oder Gewölbekeller) Wohnhaus mit augenscheinlich nicht ausgebautem Dachgeschoss.
Zweckbestimmung	wahrscheinlich Zweifamilienhaus (augenscheinlich eigen genutzt)

3.6.2 Baujahr

Baujahr	Laut Denkmaltopographie um 1600. Laut Denkmaltopographie wurde das Ständerfachwerk der Front im 19. Jahrhundert zum Teil konstruktiv erneuert. Im rückwärtigen Gebäudebereich wurden Teile der Außenwände zu einem nicht
---------	--

bekanntem Zeitpunkt nachträglich massiv in Mauerwerk ausgeführt.

3.6.3 Gebäudebeschreibung

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 wesentlich 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.

Dreigeschossiges, wahrscheinlich teilweise mit einem Kriech- oder Gewölbekeller versehenes überwiegend in Holzfachwerkkonstruktionen und teilweise massiv in Mauerwerk errichtetes Wohngebäude mit augenscheinlich nicht ausgebautem Dachgeschoss. Es hat wahrscheinlich Natursteinstreifenfundamente und wahrscheinlich eine nachträglich ausgeführte Betonbodenplatte, Außenwände im Bereich der Unterkellerung und im Außenwandsockelbereich aus Natursandsteinmauerwerk, darüber Außenwände überwiegend in Holzfachwerkkonstruktionen mit wahrscheinlich Lehmausfachung, im rückwärtigen Gebäudeteil am rückwärtigen Giebel augenscheinlich zu einem unbekanntem Zeitpunkt massiv in Mauerwerk erneuert, Innenwände wahrscheinlich in Holzfachwerkkonstruktionen mit Lehmausfachung, Geschossdecken wahrscheinlich aus Holzbalken mit Lehmeinschub, Holzstängeldachkonstruktion mit einer Tonziegeldacheindeckung (in gutem Unterhaltungszustand), Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

Die Außenfassade besteht im Außenwandsockelbereich überwiegend aus Natursandsteinquadermauerwerk, im rückwärtigen Bereich und im Bereich der Mauerwerkswände auch Putz mit Anstrich, im Bereich der Holzfachwerkkonstruktionen überwiegend sichtbare Holzfachwerkfassade mit deckend gestrichenen Holzbalken und verputzten und mit Anstrich versehenen Gefachen, der Fassadenanstrich weist Sanierungsbedarf auf. Teilweise sind an den Holzfachwerkkonstruktionen Schäden vorhanden. Die augenscheinlich massiv in Mauerwerksbauweise erstellten Außenwände sind mit Putz und Anstrich versehen, der Anstrich am rückwärtigen Giebel ist erneuerungsbedürftig.

Fenster des Gebäudes überwiegend aus unterschiedlichen Holz- bzw. Kunststofffenstern mit Isolierverglasung (diese entsprechen nicht den Vorgaben der Denkmalschutzaufgaben), die vermutlich vor 1995 ausgeführt wurden, in Teilbereichen auch erneuerungsbedürftige einfach verglaste Holzfenster (Treppenhaus und Dachgeschoss).

Am straßenseitigen Giebel befindet sich im Gehweg der Zugang zur Teilunterkellerung, der mit Stahlblech abgedeckt ist. Weiterhin befindet sich hier der wahrscheinlich historische ursprüngliche Hauseingang mit einem antiken Holztürblatt mit erneuerungsbedürftigem Anstrich.

Anscheinend erfolgt der Zugang zum Gebäude jedoch über das an der östlichen Längsseite gelegene Eingangstürelement. Dieses besteht aus einem zweiflügligen antiken Holztürblatt mit Holzarge, einfacher Beschlag.

Zum Ausstattungs- und Unterhaltungszustand im Gebäudeinneren können keine Angaben gemacht werden, ein Einblick von außen war nicht möglich, da die Vorhänge geschlossen waren.

Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude über eine Erdgaszentralheizung beheizt und mit Warmwasser versorgt wird, die Heizkörper bestehen wahrscheinlich aus Stahlblech.

Zum Ausstattungs- und Unterhaltungszustand im Gebäudeinneren wird aufgrund des äußeren Erscheinungsbilds davon ausgegangen, dass das Gebäudeinnere einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard und Unterhaltungszustand mit wahrscheinlich Renovierungs- und Modernisierungsbedarf aufweist.

Der aus dem Ursprungsbaujahr stammenden Teilunterkellerung (Kriech- oder Gewölbekeller) wird in der vorliegenden Wertermittlung kein gesonderter Wert beigemessen.

3.7 Außenanlagen

Das Bewertungsgrundstück ist überwiegend mit einem einfachen Holzbretterzaun eingefriedet, nach Westen hin auch Einfriedung aus Holzschutzzäunen, straßenseitig ist die westliche Freifläche mit einem zweiflügeligen Holzbrettertor versehen. Die dahinter gelegene Grundstücksfreifläche ist mit Betonverbundsteinpflaster befestigt, weiterhin schließt sich ein in einer Holzkonstruktion errichteter Schuppen mit Pultdach an.

An der östlichen Gebäudelängsseite führt ein mit Betonverbundsteinpflaster befestigter Fußweg zum an der Gebäudeseite gelegenen Hauseingang und weiter zum rückwärtigen Grundstücksbereich.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist teilweise eine massive Hangstützmauer ausgeführt, rückwärtig grenzt an das Wohnhaus eine mit einfachen Betonplatten befestigte Terrassenfläche mit daran anschließendem Fußweg zum Schuppengebäude an der westlichen Gebäudeseite.

Der verbleibende Freiflächenbereich ist mit Rasen eingesät, die Terrasse ist mit Sichtschutzwänden eingefasst. An der rückwärtigen Grundstücksgrenze befindet sich ein einfaches Holzgartenhaus.

Die Außenanlagen haben einen überwiegend einfachen bis teilweise mittleren Ausstattungsstandard.

3.8 Besondere Einrichtungen

Keine. Eventuell vorhandene KÜcheneinrichtungen sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe die Gebäudebeschreibungen unter 3.6.3 sowie die Beschreibung der Außenanlagen unter 3.7.

In der vorliegenden Wertermittlung werden Wertminderungen aufgrund der nachfolgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) berücksichtigt:

<u>besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal</u>	<u>Wertminderung</u>
Erneuerung von augenscheinlich sechs einfach verglasten Fenstern und Instandhaltungsbedarf Außenfassade (u.a. Sanierungsbedarf Fachwerkkonstruktion, Fassadenanstrich einschließlich Putzausbesserungen)	ca. 40.000,- €
vermuteter Renovierungsbedarf im Gebäudeinneren (u.a. Bodenbelags-, Maler- u. Tapezierarbeiten)	ca. 25.000,- €
vermuteter Modernisierungsbedarf Sanitärräume (vermutlich zwei Bäder)	ca. 20.000,- €
Summe	ca. 85.000,- €

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Untersuchungen auf Altlasten, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsgefährdende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser) wurde nicht überprüft, hier wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Ebenso wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen angenommen.

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt und ist auch aufgrund der Denkmaleigenschaft nicht gesetzlich gefordert. Im Bereich der Außenwände weist das Wohnhaus augenscheinlich einen jeweils baujahrestypischen (überwiegend Holzfachwerkkonstruktionen mit wahrscheinlich Lehmausfachung, im rückwärtigen Gebäudebereich unbekanntes Mauerwerk) energetischen Standard auf. Zu Wärmedämmmaßnahmen im Dachgeschoss können keine Angaben gemacht werden. Die Fenster bestehen überwiegend aus wahrscheinlich vor 1995 ausgeführten isolierverglasten Holz- und Kunststofffenstern. Im Treppenhaus und in den Dachgeschossgiebeln sind noch erneuerungsbedürftige einfach verglaste Holzfenster vorhanden.

Die Beheizung und wahrscheinlich auch die Warmwasserbereitung erfolgen über eine Erdgasbrennwerttherme (Baujahr lt. Zuständigem Bezirksschornsteinfegermeister 2010).

In der vorliegenden Wertermittlung wird als energetische Verbesserung die Erneuerung der noch einfach verglasten Fenster als bereits durchgeführt unterstellt. Im Gegenzug erfolgt die Berücksichtigung einer entsprechenden Wertminderung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

3.9.1 Grundrisslösung, Geschosshöhen

Zur Grundrissgestaltung können aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden. Es ist davon auszugehen, dass das Bewertungsobjekt eine baujahrestypische einfache Grundrissgestaltung mit wahrscheinlich teilweise vorhandenen gefangenen Räumen aufweist.

Die überschlägig anhand der Gebäudeaußenmaße ermittelte Wohnfläche des Wohnhauses im Erd- bis zum 2. Obergeschoss beträgt rd. 240 m², darin sind jedoch auch der Heizungsraum und eventuell auch Abstellräume in nicht bekanntem Umfang enthalten, die keine Wohnfläche darstellen.

Die lichten Raumhöhen sind augenscheinlich baujahrestypisch zumindest teilweise eingeschränkt und entsprechen nicht den derzeitigen Anforderungen der Hessischen Bauordnung (HBO) an Aufenthaltsräume, sie genießen jedoch Bestandsschutz.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem denkmalgeschützten Wohngebäude (wahrscheinlich Zweifamilienhaus) bebaute Grundstück in 34613 Schwalmstadt-Treysa, Am Angel 9 zum Wertermittlungstichtag 13.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	ld. Nr.	
Treysa	5447	1+2	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Treysa	13	99	330 m ²
Treysa	13	100/1	31 m ²

Fläche insgesamt:

361 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **90,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	13.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	361 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 90,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.02.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 90,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	361	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 90,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 90,00 €/m²	
Fläche	× 361 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 32.490,00 € rd. <u>32.500,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2026 insgesamt **32.500,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Seit der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte sind keine signifikanten Bodenwertveränderungen feststellbar, so dass der Bodenrichtwert ohne eine Anpassung übernommen wird.

E2

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich der Art der baulichen Nutzung mit dem Richtwertgrundstück überein, so dass auch diesbezüglich keine Anpassung des Bodenrichtwertes erforderlich ist.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i.V.m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	692,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	432,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	298.944,00 €
Baupreisindex (BPI) 13.02.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	569.787,26 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	569.787,26 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		26 Jahre
• prozentual		62,86 %
• Faktor	x	0,3714
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	211.618,99 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	213.118,99 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		213.118,99 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.393,57 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	219.512,56 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	32.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	252.012,56 €
Sachwertfaktor	x	1,15
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	28.981,44 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	260.833,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	85.000,00 €
Sachwert	=	175.833,00 €
	rd.	175.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,7	0,3			
Dach	15,0 %		0,8	0,2		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	16,1 %	29,9 %	54,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Zweifamilienhaus**

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudetyp:

EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	620,00	16,1	99,82
2	690,00	29,9	206,31
3	790,00	54,0	426,60
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			732,73
gewogener Standard = 2,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		732,73 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• tlw. eingeschränkte lichte Raumhöhen, vermutlich a	×	0,900
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	692,43 €/m ² BGF
	rd.	692,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon	1.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	1.500,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden in ihrem Zeitwert in einem prozentualen Anteil des Gebäudesachwertes geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Die Außenanlagen haben einen überwiegend einfachen bis teilweise mittleren Ausstattungsstandard. Unter Mitberücksichtigung der geringen Grundstücksgröße erfolgt der Zeitwertansatz mit 3,0% des Gebäudesachwertes im unteren Drittel der üblichen Bandbreite von 2% bis 8% der Gebäudesachwerte.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (213.118,99 €)	6.393,57 €
Summe	6.393,57 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses wird nach dem Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses mit 70 Jahren angenommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das um 1600 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	2010	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0		
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,5		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		3,5	3,5		

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1600 = 426 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 426 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1982.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden. Die Alterswertminderung erfolgt daher nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, bestimmt.

Bei dem vorläufigen Sachwert von rd. 252.000,- € und dem vorliegenden Bodenwertniveau ergibt sich nach den die im aktuellen Immobilienmarktbericht 2024 [7] des Gutachterausschusses für Ein- u. Zweifamilienhäuser veröffentlichten Sachwertfaktoren unter Mitberücksichtigung der für Schwalmstadt prognostizierten demographischen Entwicklung ein Sachwertfaktor in Höhe von rd. 1,15.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Die im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlichten Sachwertfaktoren wurden aus tatsächlichen Verkäufen der Jahre 2023 und 2024 abgeleitet und bilden daher das aktuelle Marktgeschehen nicht mehr ab, da seitdem ein Preisrückgang bei vergleichbaren Immobilien feststellbar ist.

Bei dem Bewertungsobjekt führen nach Maklerrecherchen und Berücksichtigung eigener Erfahrungswerte weiterhin die denkmalgeschützt bedingt erhöhten Instandhaltungskosten zu einer weiteren Minderung des möglichen Verkaufserlöses.

Ich halte daher vorliegend einen Abschlag in Höhe von 10% des vorläufigen Sachwerts von 252.012,56 € x 1,15 = 289.814,44 € für marktgerecht.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (289.814,44 €)	-28.981,44 €
Summe	-28.981,44 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe

grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-65.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Erneuerung von augenscheinlich sechs einfach verglasten Fenstern und Instandhaltungsbedarf Außenfassade (u.a. Sanierungsbedarf Fachwerkkonstruktion, Fassadenanstrich einschließlich Putzausbesserungen) 	-40.000,00 €	
<ul style="list-style-type: none"> vermuteter Renovierungsbedarf (u.a. Bodenbelags-, Maler- u. Tapezierarbeiten) 	-25.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-20.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> vermuteter Modernisierungsbedarf Sanitärräume (vermutlich zwei Bäder) 	-20.000,00 €	
Summe		-85.000,00 €

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **175.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem denkmalgeschützten Wohngebäude (wahrscheinlich Zweifamilienhaus) bebaute Grundstück in 34613 Schwalmstadt-Treysa, Am Angel 9

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Treysa	5447	1+2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Treysa	13	99, 100/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2026 mit rd.

175.000 €

in Worten: einhundertfünfundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Marburg/Lahn, den 9. März 2026

Hans Elmshäuser
Staatlich geprüfter Hochbautechniker

Personenzertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung (Euro-Zert)

Personenzertifiziert und überwacht
durch SVG Euro-Zert GmbH

Zertifizierungsnummer: ZN-2024-16-04-2644
gültig bis 15. April 2029

Certified Expert (DIN EN ISO/IEC 17024:2012)



5 Ermittlung der „Einzel“-Verkehrswerte der Grundstücke

Nach § 63 ZVG sind im Zwangsversteigerungsverfahren mehrere Grundstücke eventuell einzeln auszubieten. Daher erfolgt nachstehend eine Ermittlung der Einzelverkehrswerte der beiden Grundstücke.

5.1 Flurstück 99 (Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1)

Bei dem Flurstück 99 mit einer Größe von 330 m² handelt es sich um das mit dem Wohnhaus bebaute Grundstück.

In Verbindung mit dem Flurstück 100/1 wurde zuvor ein Verkehrswert von 175.000,- € abgeleitet.

Dieser Verkehrswert des Gesamtanwesens ist um den Wertanteil des Flurstücks 100/1 zu mindern, um den Einzelverkehrswert des Flurstücks 99 zu erhalten.

Für das Flurstück 100/1 wurde in Verbindung mit dem bebauten Flurstück 99 ein relativer Bodenwert von 90,- €/m² abgeleitet, so dass sich für dieses Flurstück ein absoluter Bodenwertanteil ergibt von 31 m² x 90,- €/m² = 2.790,- €.

Unter Berücksichtigung des für das Gesamtgrundstück abgeleiteten Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktors) von 1,15 und des zusätzlichen marktüblichen Abschlags von 10% ergibt sich für das Flurstück 100/1 ein Anteil am Gesamtverkehrswert von 2.790,- € x 1,15 x 0,90 = ca. 2.890,- €.

Der Einzelverkehrswert des bebauten Flurstücks 99 für ein eventuelles Einzelausgebot im Zwangsversteigerungsverfahren beträgt damit 175.000,- € (Verkehrswert des Gesamtanwesens) – 2.890,- € (Verkehrswertanteil des Flurstücks 100/1 am Gesamtverkehrswert) = 172.110,- €.

5.2 Flurstück 100/1 (Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2)

Bei dem Flurstück 100/1 mit einer Größe von 31 m² handelt es sich um das westlich des Fußweges zum Hauseingang an das Flurstück 99 angrenzende annähernd dreieckige Grundstück, das Bestandteil der Grundstücksfreifläche ist.

Für das Flurstück 100/1 wurde in Verbindung mit dem bebauten Flurstück 99 in der vorliegenden Wertermittlung ein Bodenwert von 90,- €/m² abgeleitet.

Da das Flurstück 100/1 sowohl aufgrund der geringen Größe als auch aufgrund des einzuhaltenden Grenzabstand sowie der eingetragenen Abstandsflächenbaulast nicht bebaubar ist, weist es bei einer unterstellten separaten Veräußerung an einen fremden Dritten diesen Bodenwert jedoch nicht auf.

Da das Flurstück 100/1 für einen potenziellen Erwerber nahezu keine eigenständige Nutzungsmöglichkeit aufweist, halte ich als Bodenwert lediglich den vom Gutachterausschuss des AfB Homberg mit Stand vom 01.01.2024 für Freizeitgartenflächen in Treysa ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 5,00 €/m² für auf das Bewertungsgrundstück (Flurstück 100/1) übertragbar.

Bei einer Grundstücksgröße von 31 m² ergibt sich damit ein Bodenwert von 31 m² x 5,- €/m² = 155,- €.

Der Einzel-Verkehrswert des Flurstücks 100/1 für ein Einzelausgebot im Zwangsversteigerungsverfahren beträgt damit 155,- €.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBfG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

6.3 Weitere verwendete Quellen

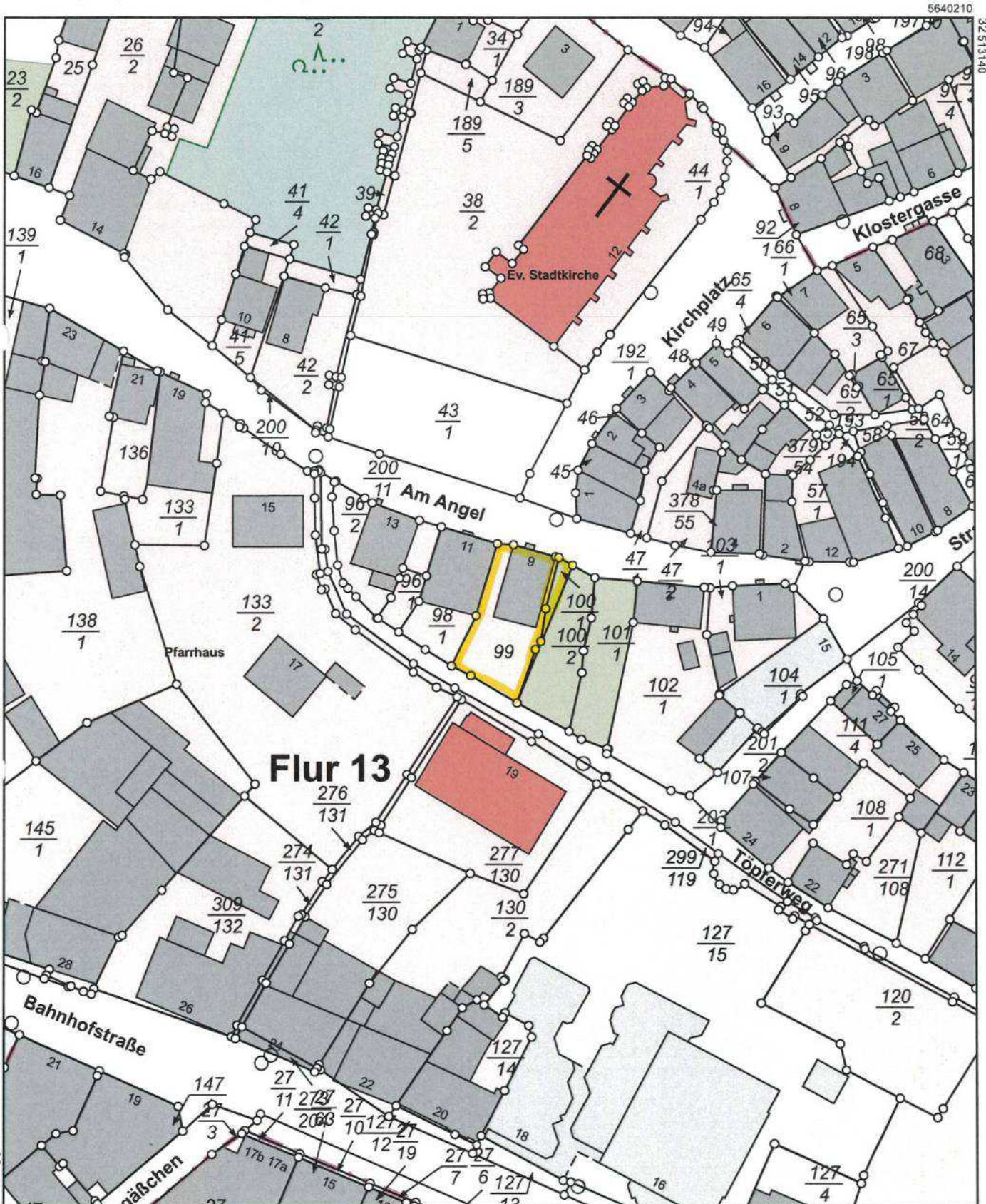
- [7] Gutachterausschuss des AfB Homberg: Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des AfB Homberg

6.4 Verwendete fachspezifische Software

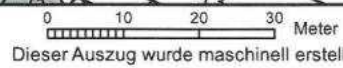
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 04.03.2026) erstellt.

Flurstück: 99
 Flur: 13
 Gemarkung: Treysa

Gemeinde: Schwalmstadt
 Kreis: Schwalm-Eder
 Regierungsbezirk: Kassel



5639990



Maßstab 1:1000

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

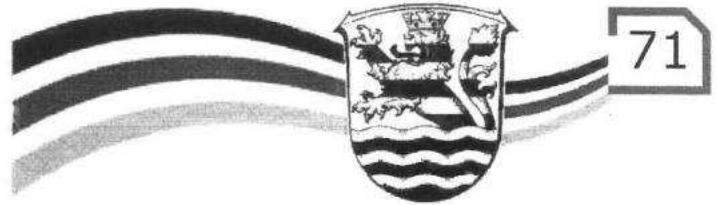
5640210

32.513140

32.512960

SCHWALM-EDER-KREIS

Der Kreisausschuss



Besucheranschrift Hans-Scholl-Str. 3 • 34576 Homberg/Efze
 Telefon 05681 775-0 (Vermittlung)
 Telefax 05681 775-1515
 Internet www.schwalm-eder-kreis.de

Schwalm-Eder-Kreis • 34574 Homberg (Efze)

X
 Amtsgericht Schwalmstadt
 Steinkautweg 2
 34613 Schwalmstadt

Amtsgericht Schwalmstadt
 Briefannahmestelle
 1. Aug. 2025
 Uhr fach
 Anl. Kostenm.

Fachbereich	60 – Bauen und Umwelt
Arbeitsgruppe	60.1 - Zentrale Dienste
Auskunft erteilt	Herr Florian Keudel
Telefon	05681 775-6016
Telefax	05681 775-6001
E-Mail	florian.keudel@schwalm-eder-kreis.de
Aktenzeichen	FB 60-L-2557-25-43
Datum	29.07.2025

Grundstück Schwalmstadt, Am Angel
 Gemarkung Treysa, Flur 13, Flurstück 100/1

Bitte vereinbaren Sie telefonisch vor
 Ihrem Besuch in der Kreisverwaltung
 einen persönlichen Gesprächstermin

Vorhaben / Vorgang Baulastauskunft

Ihr Zeichen: 32 K 19/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Antrag wird mitgeteilt, dass auf den oben aufgeführten Grundstücken keine Baulasten eingetragen sind.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

Keudel
 Keudel

Kennntnis genommen
 Huhn, Rechtspflegerin, 11.08.2025

Hinweise zum Datenschutz

Sie werden darüber informiert, dass der Fachbereich 60 personenbezogene Daten verarbeitet. Die ausführlichen Datenschutzhinweise können Sie auf der Internetseite des Schwalm-Eder-Kreises (Link: <https://www.schwalm-eder-kreis.de/> im Bereich "Presse- und Öffentlichkeitsarbeit - Informationsmaterial - Fachbereich 60 - Bauen und Umwelt) einsehen. Falls Ihnen ein Zugang zum Internet nicht zur Verfügung steht, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis.

Besuche und Anrufe

Montag bis Mittwoch 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr
 Donnerstag 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie 13:30 Uhr bis 17:30 Uhr

Bankverbindungen

KSK Schwalm-Eder IBAN DE55 5205 2154 0180 0088 56
 BIC HELADEF1MEG
 VR PartnerBank eG IBAN DE43 5206 2601 0000 0002 21
 BIC GENODEF1HRV
 USt-ID Nr. DE 113057217

Antw. SEK Bestandsverzeichnis
 signiert durch Krampitz (gültig)

Anzahlblätter		Sachb.	Planverf.	Eingangsdatum
L2210/023/82		7.7		
Gem.	Flur	Flurstück	WV-Datum	Vollst. Datum
STY 13;		100/1, 100/2		



Der Kreisausschuß des
Schwalm-Eder-**73**s
- Bauaufsichtsamt -

BAULASTENBLATT

Baulastenblatt		Baulastenverzeichnis von Schwalmstadt	
Nummer	Seite	Grundstück Gemarkung Treysa, Flur 13, Flurstücke 100/1, 100/2	
23	2		

1	2	3
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	<p>Die in der beigefügten beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte vermasst dargestellte Fläche wird dem Nachbargrundstück Gemarkung Treysa, Flur 13, Flurstück 99 bei der Bemessung der Abstände und Abstandsflächen zugerechnet.</p> <p>Von dieser Teilfläche sind bei der Errichtung baulicher Anlagen die jeweiligen bauordnungsrechtlich notwendigen Abstände und Abstandsflächen einzuhalten.</p>	<p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 15.11.83</p> <p>Homburg, den</p> <p>Jäger, Verw.-Angest.</p>
		Folgende Seite Nr.:

ARGE BAUAUF. 22-3/78 95 B

Kartenzeichen	Sachb.	Planverf.	Eingangsdatum
L22.10/023/82	7.7		27.04.83
Gem.	Flur	Flurstück	WW-Datum
STY 13 100			

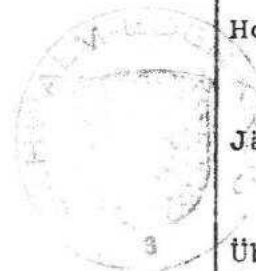


Der Kreisausschuss **74**
 Schwalm-Eder-Kreis
 - Bauaufsichtsamt -

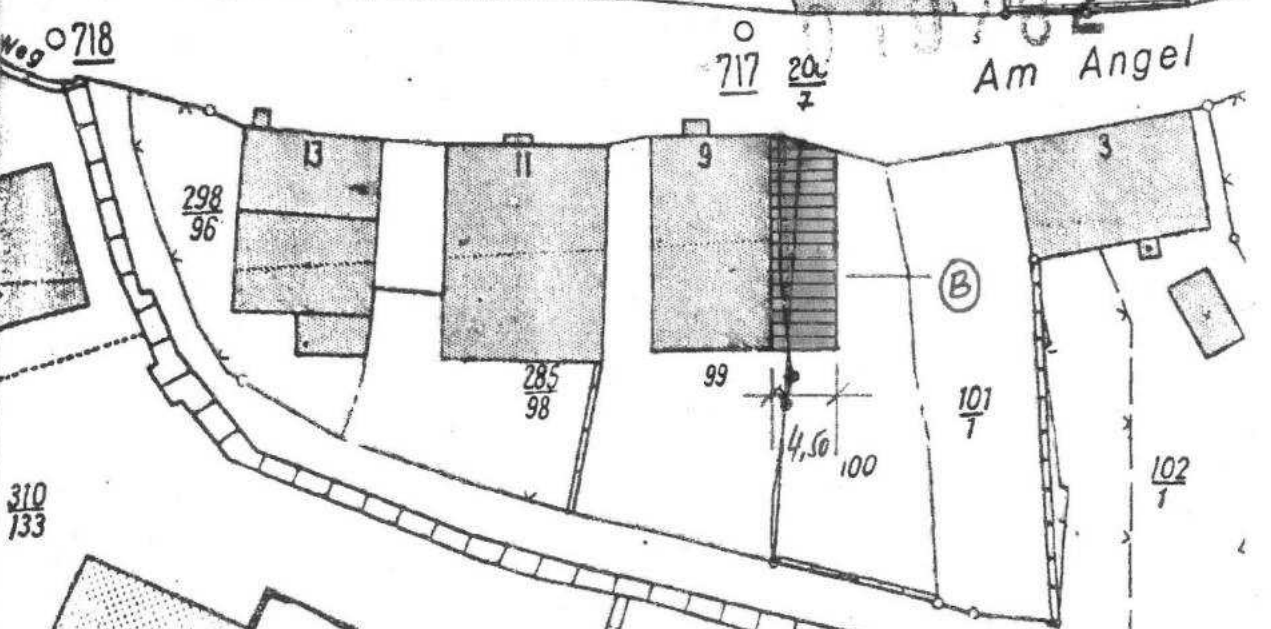
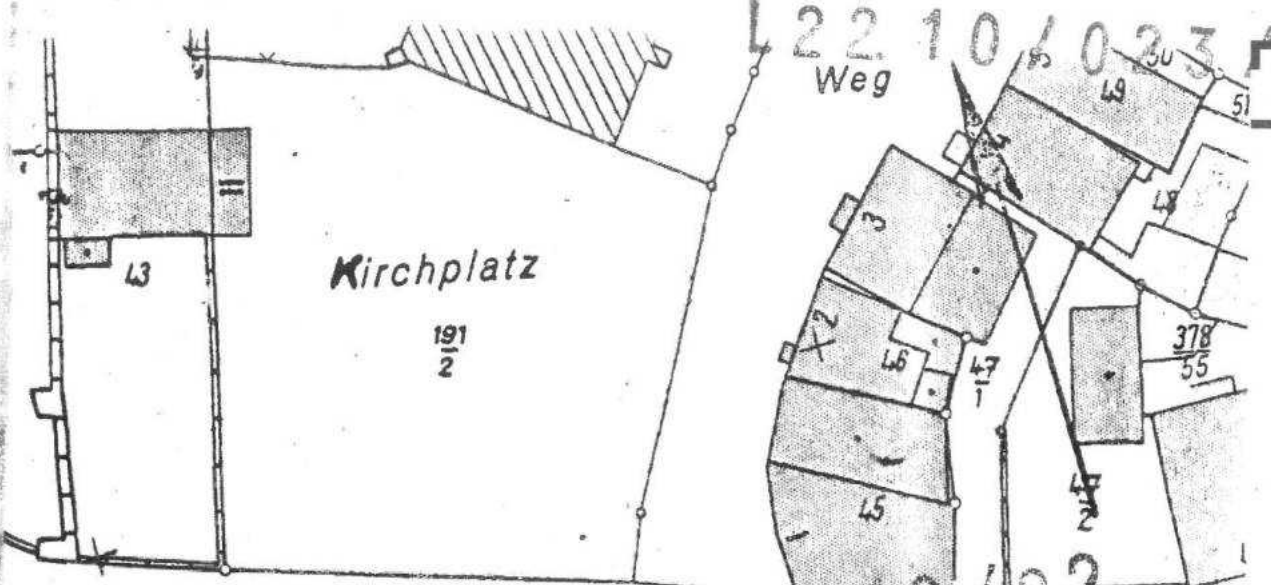
BAULASTENBLATT

Baulastenblatt		Baulastenverzeichnis von Schwalmstadt	
Nummer	Seite	Grundstück	
23	1	Gemarkung Treysa, Flur 13, Flurstück 100	

1	2	3
Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	<p>Die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes verpflichten sich, daß die in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte dargestellte Teilfläche bei der Bemessung des Bauwiches oder der Grenzabstandsfläche nach § 7 HBO in der Fassung vom 16.12.77, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.7.79, für eine vorhandene oder geplante bauliche Anlage auf einem noch abzutrennenden Flurstücksteil zugerechnet wird. Die Eigentümer verpflichten sich, die neue Grundstücksgrenze so zu legen, daß die Baulastfläche an die Grenze anschließt.</p>	<p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 28.04.83</p> <p>Homberg, den 05.05.83</p> <p><i>[Handwritten Signature]</i></p> <p>Gelöscht aufgrund der Eintragungsverfügung vom 15.11.83</p> <p>Homberg, den 28.11.83</p> <p><i>[Handwritten Signature]</i></p> <p>Jäger, Verw.-Angest.</p> <p>Übertragen auf Baulastenblatt Nr. 23, Seite 2</p>
		Folgende Seite Nr.: 2



ARGE BAUAUFS. 22-3/78 95 B



Der Landrat des
 Schwalm-Eder-Kreises
 Katasteramt
 Gemeinde: SCHWALMSTADT
 Gemarkung: TREYSA
 Flur: 13 130
 Maßstab 1: 500 1
 Gesch. B. Nr.

Vervielfältigung nicht gestattet

(6 10 Apr. 2. 5 23) des Katastergesetzes

Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Ketzertbach 10 | 35037 Marburg

Amtsgericht Schwalmstadt
Postfach 1161

34601 Schwalmstadt



Aktenzeichen B II-1
Bearbeiter/in Frau Richhardt
Durchwahl (06421) 68515-34
Fax (06421) 68515-55
E-Mail nadine.richhardt@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen 32 K 18/25, 32 K 19/25
Ihre Nachricht vom 25.07.2025, Eingang 28.07.2025
Datum 14. August 2025

Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis

Schwalmstadt - Treysa, Am Angel / Am Angel 9, Flur 13, Flurstück 99, 100/1

Vermerk:
Kenntnis genommen

28.08.2025, Huhn, Rechtspflegerin

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wird bestätigt, dass das Objekt **Am Angel 9 (Fachwerkhaus)** in **Schwalmstadt - Treysa** als **Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** nachrichtlich in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen ist.

Ebenso ist das Objekt **Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble)** und als solches nachrichtlich in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Das **Flurstück 100/1** ist ausschließlich als **Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble)** und als solches nachrichtlich in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Die Begründung der Denkmaleigenschaft ist dem beigefügten Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen zu entnehmen.

Bitte beachten Sie, dass alle Maßnahmen an dem Gebäude nach § 18 HDSchG einer Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde bedürfen.

Diese Angaben beziehen sich nur auf die Eigenschaft des Objekts als Bau- und Kunstdenkmal. Bezüglich einer Aussage zur möglichen Eigenschaft als Bodendenkmal (§ 2 Abs. 2 HDSchG) wenden Sie sich bitte an die Abteilung hessenARCHÄOLOGIE im Landesamt für Denkmalpflege Hessen (poststelle.archaeologie.mr@lfd-hessen.de).

Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen vom 14.08.2025 10:54

Kreis: Schwalm-Eder-Kreis
Ort: Schwalmstadt
Ortsteil: Treysa

Straße/HNr.: Am Angel 9
Am Angel

Flur: 13
Flurstück: 200/11, 99

Denkmalstatus: **Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG**
Denkmalwert: aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen



Legende:

- Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG
- Kulturdenkmal (Gesamtanlage) nach § 2 Abs. 3 HDSchG
- ▨ Kulturdenkmal (Grünfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG
- Kulturdenkmal (Wasserfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG
- † Wege-, Flur- und Friedhofskreuz, Grabstein
- ⌒ Jüdischer Friedhof
- ⦿ Kleinod, Bildstock
- ▲ Keller bzw. unterirdisches Objekt
- Grenzstein
- Baum

Giebelständiges, dreigeschossiges Fachwerkhaus mit zweigeschossigem Ständerunterbau, auskragendem Rähmobergeschoss mit gleichmäßiger Fensterreihung, zweigeteiltem Giebel und Krüppelwalmdach, um 1600. Ständerfachwerk der Front im 19. Jh. zum Teil konstruktiv erneuert. OG und Giebel mit gebogenen Geschossstreben. Hohlkehle. Eingang mit profiliertem Rahmen. Städtebauliche Bedeutung als Teil der Randbebauung des Kirchplatzes, künstlerische und geschichtliche als Mischkonstruktion von Ständer- und Rähmbau.



Am Angel 9

Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen vom 14.08.2025 10:56

Kreis: Schwalm-Eder-Kreis
Ort: Schwalmstadt
Ortsteil: Treysa

Straße/HNr.: Gesamtanlage

Bezeichnung: Oberstadt

Flur:
Flurstück:

Denkmalstatus: **Gesamtanlage gem. § 2 Abs. 3 HDSchG**
Denkmalwert: aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen

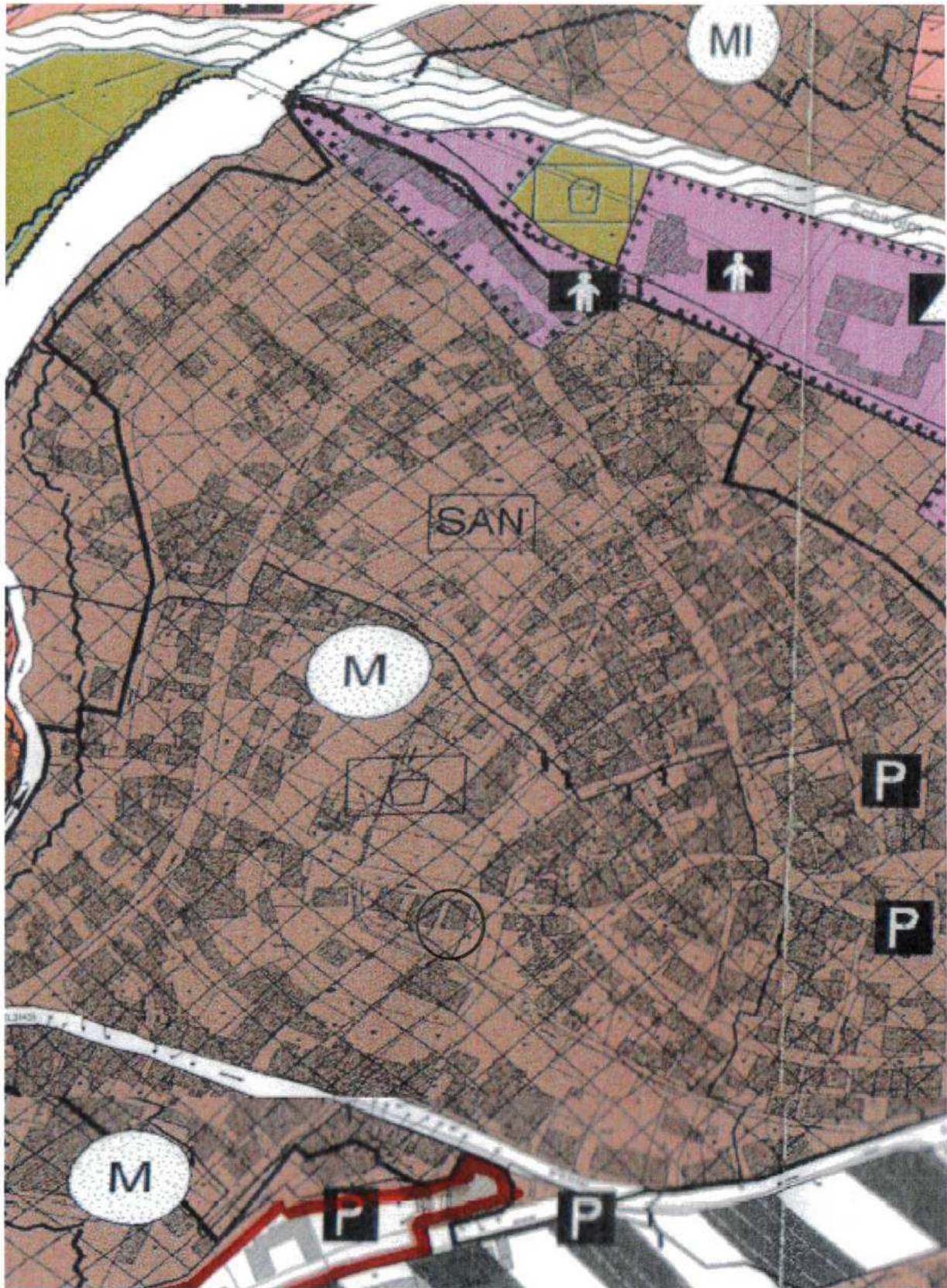


Legende:

- Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG
- Kulturdenkmal (Gesamtanlage) nach § 2 Abs. 3 HDSchG
- Kulturdenkmal (Grünfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG
- Kulturdenkmal (Wasserfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG
- † Wege-, Flur- und Friedhofskreuz, Grabstein
- └ Jüdischer Friedhof
- ↑ Kleindenkmal, Bildstock
- ▲ Keller bzw. unterirdisches Objekt
- Grenzstein
- Baum

Die Gesamtanlage Oberstadt umfasst den mittelalterlichen Marktort mit dem Bereich der ehemaligen Burg, den beiden Kirchen, dem Rathaus und den repräsentativen Bürgerhäusern vorwiegend aus dem 17. Jh. und frühen 18. Jh., einschließlich der zum großen Teil erhaltenen Stadtmauer des 13. Jh. Lediglich im Südosten ist sie durch den Bahneinschnitt gestört, in diesem Bereich begrenzt die Heidengasse die Gesamtanlage. Im Nordosten schließt die Gesamtanlage den nur wenig bebauten Steilhang unterhalb der Stadtmauer ein, da hier die ursprüngliche Befestigungssituation mit dem als Geländeabsatz erhaltenen ehemaligen Graben gut nachvollziehbar ist. An der Erhaltung der Gesamtanlage Oberstadt besteht aus geschichtlichen Gründen im Sinne von § 2 Abs. 3 HDSchG ein öffentliches Interesse.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



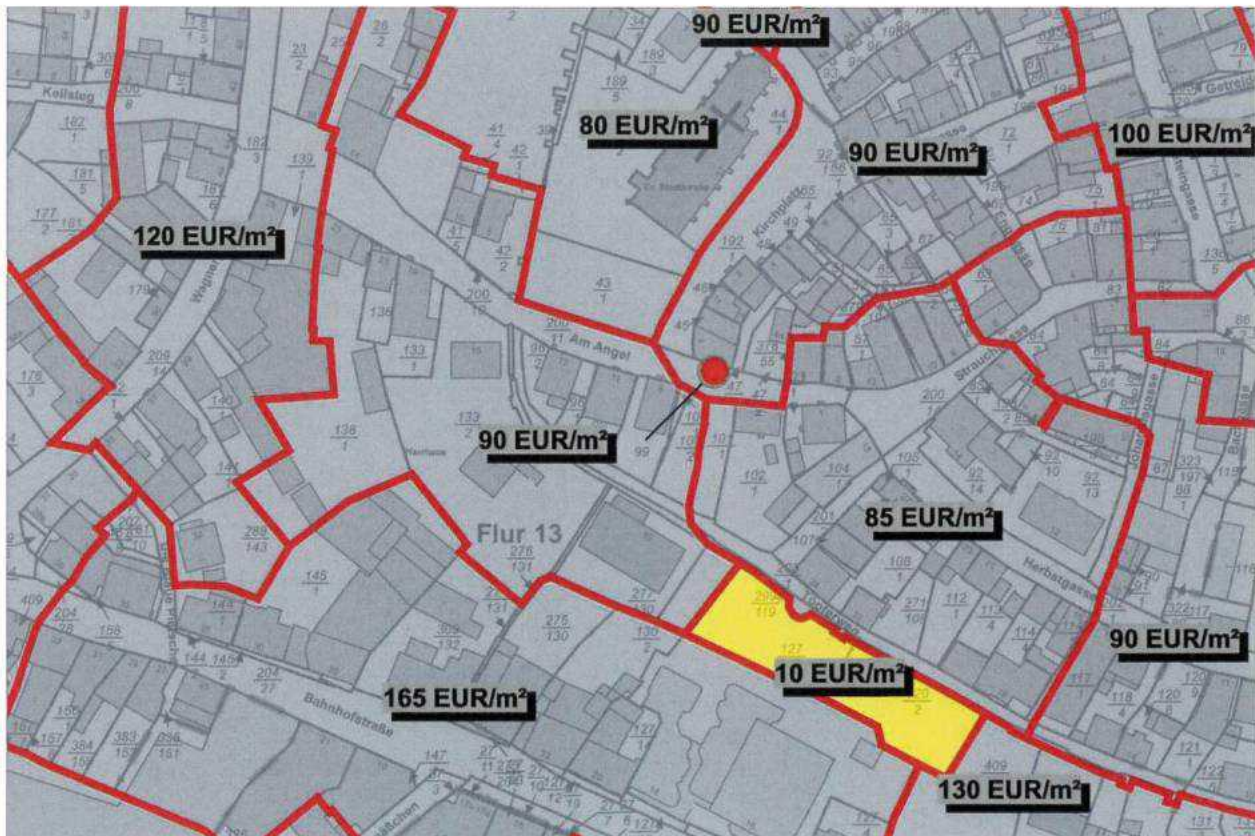
Bodenrichtwertauskunft für das Flurstück

Gemeinde: Schwalmstadt
Gemarkung: Treysa
Lagebezeichnung: Am Angel 9
Flur: 13
Flurstück: 99

Stichtag des Bodenrichtwerts: 01.01.2024

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:

(Details zum zonalen Bodenrichtwert entnehmen Sie bitte der folgenden Seite sowie der Anlage)



Maßstab 1:2000

Beschreibung der Bodenrichtwertzone

Das Flurstück in **Treysa, Am Angel 9** (genaue Beschreibung siehe Seite 1)
liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

Gemeinde:	Schwalmstadt
Gemarkung:	Treysa
Zonaler Bodenrichtwert:	90 €/m ²
Nummer der Bodenrichtwertzone:	20590118
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2024

Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone

Qualität:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Nutzungsart:	gemischte Baufläche

Weitere Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und Umrechnungskoeffizienten entnehmen Sie bitte der Anlage.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Bauzeichnungen des Wohnhauses liegen nicht vor. Die Bruttogrundfläche wurde daher anhand der auf Basis der amtlichen Geobasisdaten aus den Außenmaßen des Gebäudes ermittelten bebauten Fläche ermittelt:

Bebaute Fläche lt. Geobasisdaten (geoportal.hessen.de) = ca. 108 m²

Brutto-Grundfläche

Erdgeschoss = ca. 108 m²

1. Obergeschoss = ca. 108 m²

2. Obergeschoss = ca. 108 m²

Dachgeschoss = ca. 108 m²

Brutto-Grundfläche Wohnhaus = ca. 432 m²

Wohnfläche

Die überschlägig anhand der Gebäudeaußenmaße ermittelte Wohnfläche des Wohnhauses beträgt rd. 240 m², darin sind jedoch auch Heizungs- und Abstellräume in nicht bekanntem Umfang enthalten, die keine Wohnfläche darstellen.



Straße Am Angel



Straßenansicht



Straßenansicht



Zugang zum Keller (vermutlich Kriechkeller)



Schäden Fachwerkkonstruktion



Schäden Fachwerkkonstruktion



Schäden Fachwerkkonstruktion



Sanierungsbedarf Fassade



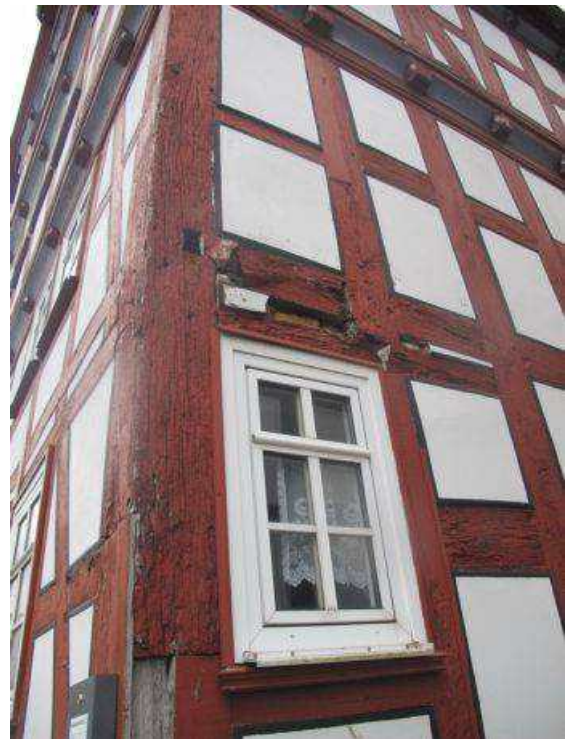
westliche Längsseite



westliche Längsseite



Schäden Fachwerkkonstruktion



Schäden Fachwerkkonstruktion



westliche Freifläche



östliche Längsseite



östliche Längsseite



östliche Freifläche



Südansicht



Südansicht



Südansicht



südliche Freifläche



südliche Freifläche



südliche Freifläche



südliche Freifläche



Gartenhaus



Gartenhaus



Gartenhaus



**Fußweg südlich des
Bewertungsgrundstücks**