

VERKEHRSWERT **GUTACHTEN**



in der Sache:

Hof- und Gebäudefläche
Sudetenweg 18
Bauplatz, An der Wascherde
36341 Lauterbach

Amtsgericht Alsfeld
Aktenzeichen: 34 K 1/25

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 28.05.2025 wie folgt ermittelt:

Flurstück 326: **170.000,00 €**

in Worten: einhundertsebzigtausend Euro

Flurstück 335/3: **5.000,00 €**

in Worten: fünftausend Euro

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Lauterbach, Blatt 2730 des Amtsgerichtes Alsfeld

lfd. Nr. 1, Gemarkung Lauterbach, Flur 12, Flurstück 326, Hof- und Gebäudefläche, Sudetenweg 18, Größe 278 m²

lfd. Nr. 2, Gemarkung Lauterbach, Flur 12, Flurstück 335/3, Bauplatz, An der Wascherde, Größe 18 m²

Amt für Bodenmanagement Fulda



1.1 Inhaltsübersicht

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
1.1 Inhaltsübersicht	2
1.2 Auftraggeber	3
1.3 Ortsbesichtigung	3
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	3
1.5 Lage der Grundstücke	4
1.6 Beschreibung des Eigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion	10
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	11
2. Allgemeine Verfahrenswahl	13
3. Bodenwertermittlung	13
3.1 Bodenwert Flurstück 326	14
3.2 Bodenwert Flurstück 335/3	15
4. Ertragswertverfahren Flurstück 326	15
5. Sachwertverfahren	18
5.1 Sachwertverfahren Flurstück 326	19
5.2 Sachwertverfahren Flurstück 335/3	23
6. Verkehrswerte	27
6.1 Verkehrswert Flurstück 326	27
6.2 Verkehrswert Flurstück 335/3	27
Anlage	
Berechnungen	A1-A4
Bilder	A5-A15
Planunterlagen	A16-A23
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Alsfeld
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Aktenzeichen: 34 K 1/25

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 19.05.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung. Es erfolgten diverse Kontaktaufnahmen durch die Beteiligten. Durch den Sachverständigen konnte schlussendlich eine Terminvereinbarung zur Ortsbesichtigung für Mittwoch, den 28.05.2025 um 12.00 Uhr erfolgen. Der Ortstermin fand ordnungsgemäß statt. Der Sachverständige hatte Zugang zu allen Räumlichkeiten des Wohnhauses. Die Garage war nicht zugänglich.

Teilnehmer:

- Schuldnerin
- Herr Jens Maurer

Zum Objekt wurden dem Sachverständigen durch die Gläubigerin Bau- und Planunterlagen zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit der Planunterlagen, insbesondere der Maße, wird für die Wertermittlung vorausgesetzt. Es erfolgten durch den Sachverständigen Messungen vor Ort als zusätzlicher Abgleich.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Es liegen im Grundbuch Abt. II keine wertbeeinflussenden Eintragungen vor, die durch den Sachverständigen zu berücksichtigen wären.

Gemäß Auskunft beim Regierungspräsidium Gießen liegen zum Grundstück keine Eintragungen in der Altflächendatei vor. Gesonderte Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt, Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar.

Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Vogelsbergkreises.

Alle Angaben ohne Gewähr.



1.5 Lage der Grundstücke

Das zu bewertende Gesamteigentum liegt in einem älteren Wohngebiet am südlichen Stadtrand von Lauterbach.

Lauterbach ist die Kreisstadt des Vogelsbergkreises in Osthessen und hat ca. 14.000 Einwohner. Der Ortsname steht in Verbindung mit dem Flüsschen Lauter, die durch die Stadt fließt.

Lauterbach liegt am nordöstlichen Rand des Vogelsbergs am Fuße des Hainigs etwa 25 km nordwestlich von Fulda.

Es grenzt im Norden an die Stadt Grebenau, im Nordosten an die Stadt Schlitz, im Osten an die Gemeinde Wartenberg, im Süden an die Stadt Herbstein, sowie im Westen an die Gemeinde Lautertal und Schwalmtal.

Wie viele Orte, deren Name mit „bach“ endet, wurde Lauterbach in der fränkischen Rodungs- und Siedlungszeit (400-800 n. Chr.) gegründet. 812 wurde es erstmals in der Marktschreibung der Kirche von Schlitz erwähnt.

Im Mittelalter gehörte Lauterbach zum großen Territorium der Abtei Fulda. Am 16. März 1266 wurde Lauterbach die Stadtrechte verliehen. Zum Schutz wurde eine Stadtmauer und die Burg Lauterbach errichtet. Teile der Stadtmauer sowie das Schloss gelten heute als Sehenswürdigkeiten.

Die Stadt besteht aus den Stadtteilen Allmenrod, Blitzenrod, Frischborn, Heblos, Maar, Reuters, Rimlos, Rudlos, Sickendorf, Wallenrod und Wernges. Blitzenrod und Rudlos gehören seit dem 1. April 1939, Wernges seit dem 1. Juli 1971 zu Lauterbach. Im Zuge der Gebietsreform in Hessen wurden am 31. Dezember 1971, die bis dahin selbständigen Gemeinden Heblos, Maar, Reuters, Rimlos und Wallenrod eingegliedert. Am 1. Februar 1972 kamen Frischborn und Sickendorf hinzu. Allmenrod folgte am 1. August 1972 durch das Landesgesetz.

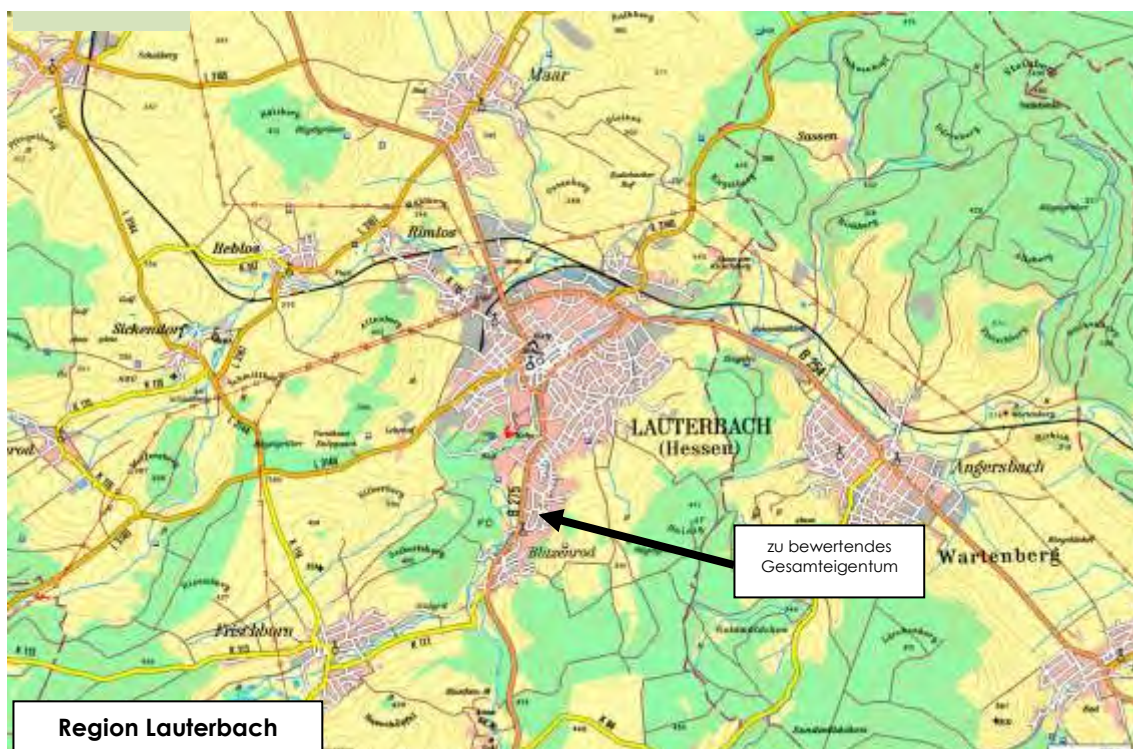




Neben den vielen Sehenswürdigkeiten bietet die Stadt Lauterbach viele regelmäßige Veranstaltungen, wie z.B. der Prämienmarkt oder das Lauterbacher Stadtfest. Dort kann auch das Lauterbacher Bier probiert werden, welches seit 1527 gebraut wird und als das älteste Bier Hessens gilt.

Die Infrastruktur kann als gut bezeichnet werden. Alle Dinge des täglichen Lebens können in Lauterbach erledigt werden. Selbst ein Krankenhaus ist in Lauterbach zu finden, sowie viele Freizeitmöglichkeiten, wie das Eisstadion.

Auch wirtschaftlich haben sich einige Unternehmen in und um Lauterbach angesiedelt, so auch beispielsweise die älteste Hutfabrik Deutschlands.



Durch die Stadt führen die Bundesstraßen 254 und 275, über die Lauterbach von den Bundesautobahnen 7 und 5 erreichbar ist.

Die zu bewertenden Objekte liegen am südlichen Stadtrand in der Nähe zur Bundesstraße 275. Entsprechend gut ist das Gesamteigentum zu erreichen.

Mit der Bahn ist Lauterbach über die Vogelsbergbahn Gießen-Fulda durch den Bahnhof Lauterbach Nord erreichbar.

Lauterbach verfügt über ein Stadtbussystem, genannt „Die kleinen Strolche“, dass aus den beiden VGO-Linien VB-20 und VB-21 besteht.

Ferner ist Lauterbach Ausgangspunkt des Vulkanradwegs auf der ehemaligen Bahnstrecke Stockheim-Lauterbach (ursprüngliche Vogelsbergbahn, heute nachträglich meist Odenwaldbahn genannt). Es besteht auch Anschluss an die Hessische Radfernwege R2 und R7. Der Bahnradweg Hessen nutzt den Vulkanradweg und den hessischen R7 zwischen Lauterbach und Schlitz, um Hanau am Main über ehemalige Bahntrassen mit Vogelsberg und Rhön über ca. 250 km zu verbinden.



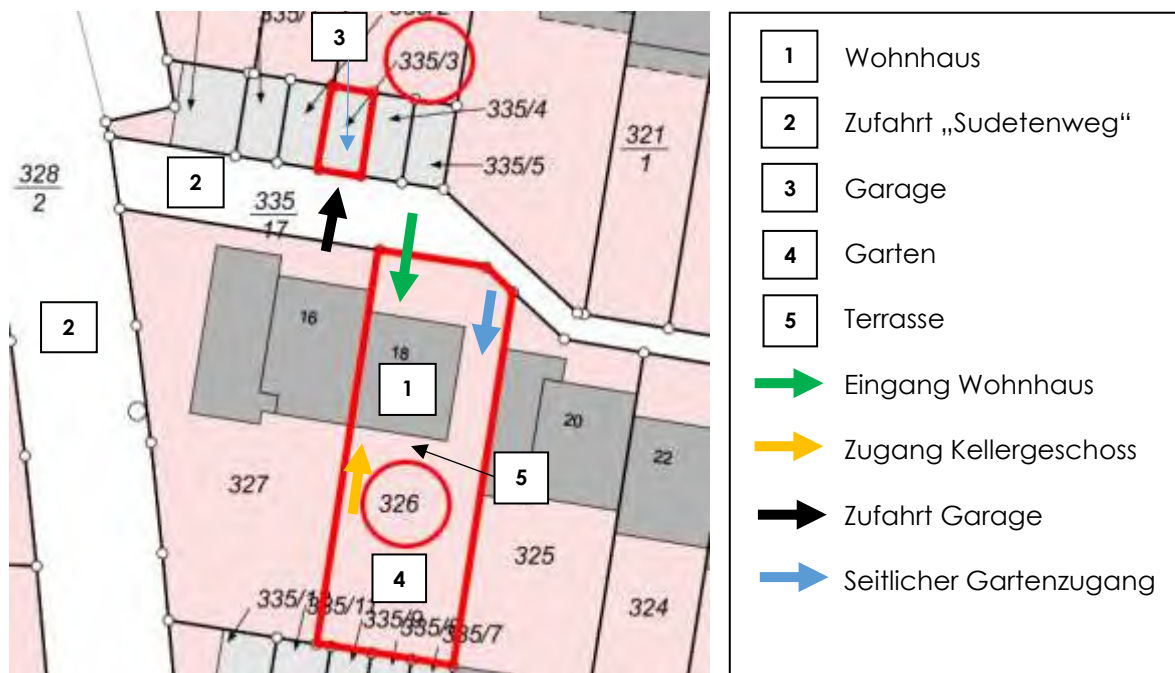
1.6 Beschreibung des Eigentums

1.6.1 Allgemein

Das zu bewertende Flurstück 335/3 ist mit einer PKW-Garage einer Garagenanlage bebaut und liegt schräg gegenüber dem mit einem Reihenendhaus bebauten Flurstück 326. Das Garagengrundstück ist vollständig bebaut.

Die Beschreibungen des Gesamtobjektes erfolgten auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, den vorhandenen, einfachen Bau- und Planunterlagen, sowie Angaben der Eigentümerin.

Zur besseren Übersicht über das zu bewertende Gesamteigentum nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Das rechteckig geschnittene, kleine Wohnhaus ist unterkellert, hat ein Erd- und Obergeschoss, sowie ein ursprünglich nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach. Das Dachgeschoss wurde nachträglich einfach zu Wohnzwecken ausgebaut. Dieser Ausbau ist baurechtlich zu prüfen. Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 42 m² und im Obergeschoss ebenfalls ca. 42 m². Die Nutzfläche im größtenteils erdberührten Kellergeschoss beträgt ca. 41 m².



Der Eingangsbereich zum Wohnhaus befindet sich im Erdgeschoss zum Stichweg hin. Der Zugang erfolgt aber weder barrierefrei noch behindertengerecht. Es ist eine Außentreppe mit insgesamt 3 Stufen vorhanden.



-8-

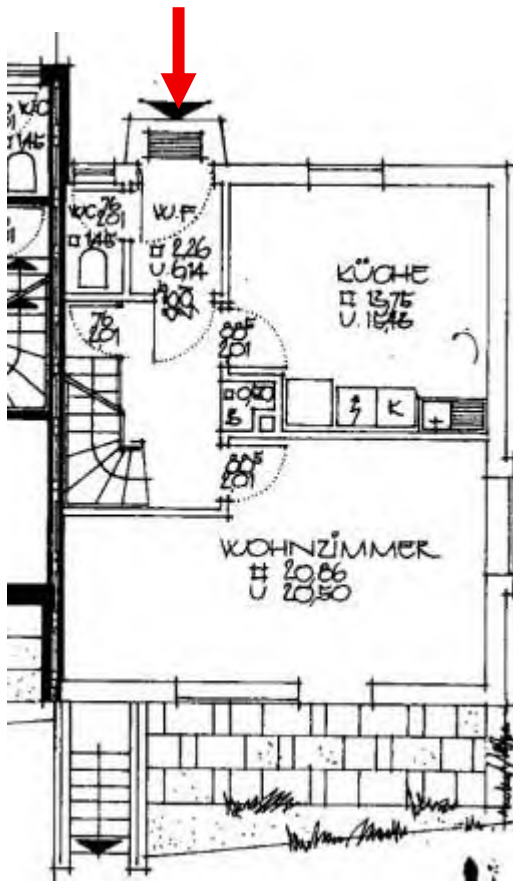


Abb.: Grundriss Erdgeschoss

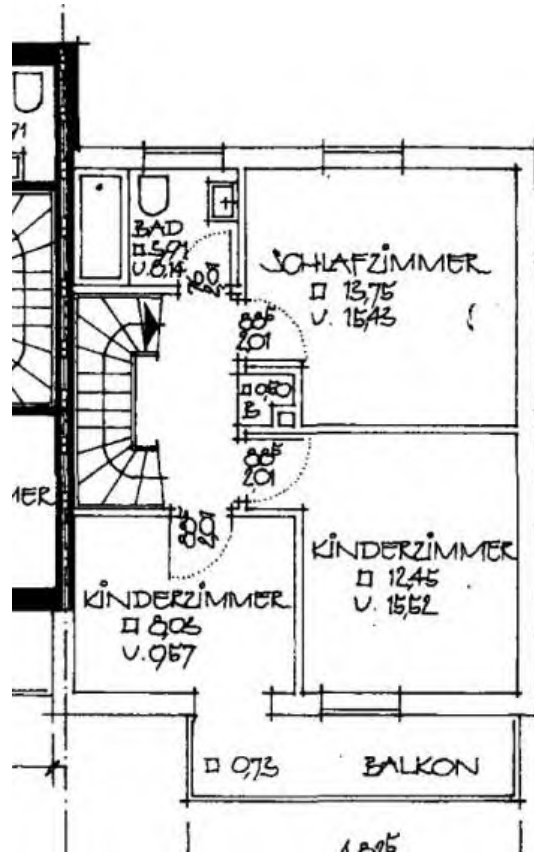


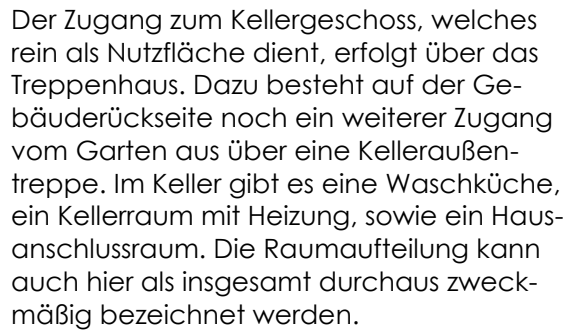
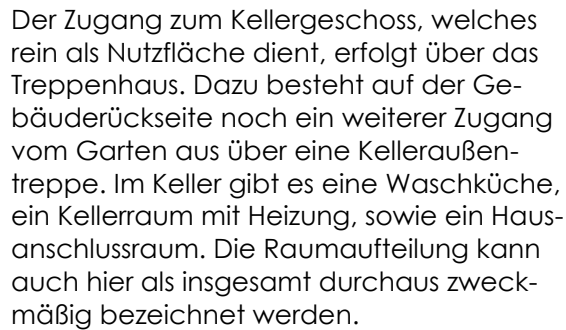
Abb.: Grundriss Obergeschoss

Vom Eingangsbereich zum Wohnhaus (roter Pfeil Grundriss oben) kommt man unmittelbar in einen kleinen Windfang mit kleinem WC. Über den daran anschließenden, offenen Flur mit Treppenhaus und Zugang zum Keller- und Obergeschoss gelangt man in das Wohnzimmer und die Küche. Vom Wohnzimmer aus hat man Zugang zur Terrasse und den Garten auf der Gebäuderückseite. Die Grundrissaufteilung im Erdgeschoss kann als klein, aber zweckmäßig und durchaus gefällig bezeichnet werden.

Auch im Obergeschoss hat man vom Flur des Treppenhauses Zugang zu allen weiteren Räumen. Diese sind ein Schlafzimmer, das Badezimmer, sowie zwei Kinderzimmer. Von einem der beiden Kinderzimmer besteht ein Zugang zu einem Balkon auf der Gebäuderückseite.

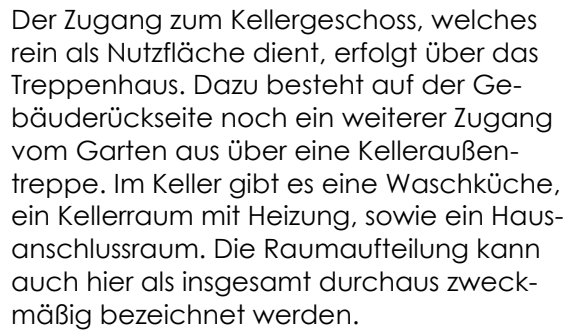
Auch die Grundrissaufteilung im Obergeschoss ist grundsätzlich klein, aber ebenfalls durchaus zweckmäßig.

Über die Treppe besteht ein weiterer Zugang zum Dachgeschoss, welches eigentlich als einfache Nutzfläche geplant war und nachträglich zu einfachen Wohnzwecken ausgebaut wurde. Dieser Ausbau ist baurechtlich zu prüfen und aufgrund der vorhandenen Höhen und Dachschrägen auch nur bedingt zweckmäßig.



Der Zugang zum Kellergeschoss, welches rein als Nutzfläche dient, erfolgt über das Treppenhaus. Dazu besteht auf der Gebäuderückseite noch ein weiterer Zugang vom Garten aus über eine Kelleraußentreppe. Im Keller gibt es eine Waschküche, ein Kellerraum mit Heizung, sowie ein Hausanschlussraum. Die Raumaufteilung kann auch hier als insgesamt durchaus zweckmäßig bezeichnet werden.

Der Zugang zum Kellergeschoss, welches rein als Nutzfläche dient, erfolgt über das Treppenhaus. Dazu besteht auf der Gebäuderückseite noch ein weiterer Zugang vom Garten aus über eine Kelleraußentreppe. Im Keller gibt es eine Waschküche, ein Kellerraum mit Heizung, sowie ein Hausanschlussraum. Die Raumaufteilung kann auch hier als insgesamt durchaus zweckmäßig bezeichnet werden.



Der Zugang zum Kellergeschoss, welches rein als Nutzfläche dient, erfolgt über das Treppenhaus. Dazu besteht auf der Gebäuderückseite noch ein weiterer Zugang vom Garten aus über eine Kelleraußentreppe. Im Keller gibt es eine Waschküche, ein Kellerraum mit Heizung, sowie ein Hausanschlussraum. Die Raumaufteilung kann auch hier als insgesamt durchaus zweckmäßig bezeichnet werden.



1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, den einfachen Bau- und Planunterlagen, sowie Angaben der Eigentümerin.

Aufgrund des ursprünglichen Baujahres des Wohnhauses wird darauf hingewiesen, dass u.U. Baustoffe verwendet worden sein können, die aus heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden könnten. Es waren im Rahmen der Ortsbesichtigung in diesem Bereich keine Auffälligkeiten sichtbar bzw. feststellbar.

Das Objekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem augenscheinlich voll funktionalen Zustand.

Das Objekt wurde bauaufsichtlich 1968 genehmigt (Ansatz in der Wertermittlung) und in massiver und solider Bauweise, entsprechend dem Baujahr errichtet. Der bauliche, energetische Standard entspricht dem Baujahr.

Gründung und Geschossdecken sind aus Stahlbeton bzw. massiv ausgeführt. Die Wände sind gemauert und haben einen einfachen mineralischen Außenputz ohne jegliche Wärmedämmmaßnahmen. Das Satteldach ist eine Holzkonstruktion und hat eine Betonziegeleindeckung. Angaben zu einer etwaigen Dämmung in der Dachschräge können nicht erfolgen.

Die Gesamtkonstruktion ist sichtbar in die Jahre gekommen und befindet sich in einem für das Baujahr durchaus typischen, in die Jahre gekommenen, aber insgesamt gepflegten Zustand. Im Keller waren für das Alter typische Feuchtigkeitsprobleme sichtbar, aber insgesamt in einem überschaubaren Maß.

Die Fenster wurden 2017 erneuert, sind aus Kunststoff und haben eine durchaus zeitgemäße Isolierverglasung. Auch die Haustür wurde erneuert.

Die gesamte Innenausstattung hat einen eher mittleren als einfachen Standard und wurde im Rahmen des Hauskaufes 2017 fast vollständig renoviert und saniert.

Dies gilt auch für die Sanitärausstattung, sowie die Heizungsanlage, eine Gastherme mit Warmwasserboiler. Entsprechend kann von einer durchaus zeitgemäßen Innenausstattung gesprochen werden. Die Wärme wird über Wandheizkörper abgegeben, die allerdings noch in Mauerwerksnischen sitzen.



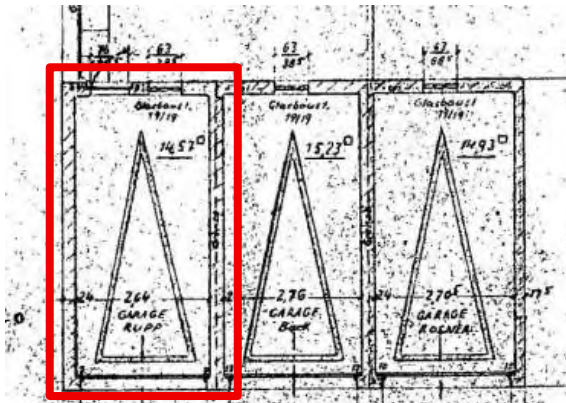
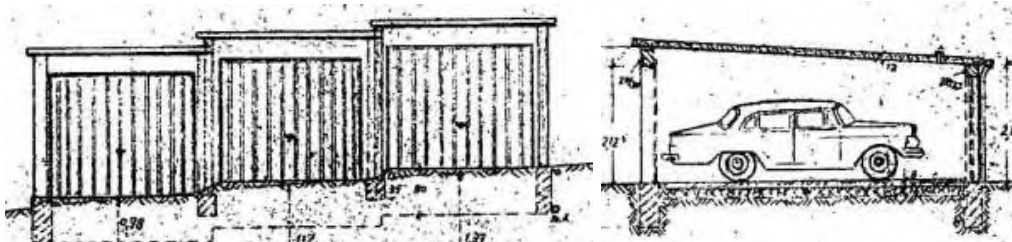
Die Innenausstattung kann insgesamt als durchaus gefällig bezeichnet werden und befindet sich in einem gepflegten Zustand.



Auch im Bereich der Außenanlage wurde 2017 investiert. Die Terrasse wurde u.a. erneuert. Die Terrassenflächen, Gartenwege und der Zugang sind mit Betonwerksteinen hergestellt. Alle weiteren nicht befestigten Flächen sind als Wiese angelegt.

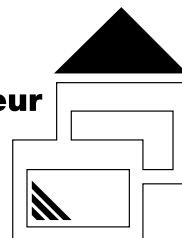
Die Gesamtanlage ist zwar deutlich sichtbar in die Jahre gekommen, aber durch die durchgeführten Renovierungen/Sanierungen im Innenbereich befindet sich das Objekt in einem gut nutzbaren Zustand.

Das Garagengebäude ist ebenfalls in massiver Bauweise errichtet. Das Flachdach hat eine einfache Abdichtung. Der Innenbereich der Garage war nicht einsehbar. Es ist ein einfaches Blechschwenktor vorhanden. Angaben zum Zustand können nicht erfolgen. Mittlerweile wurde der Dreierblock erweitert zu einer ganzen Garagenanlage.



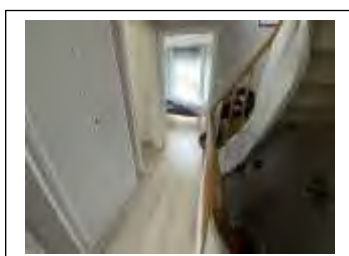
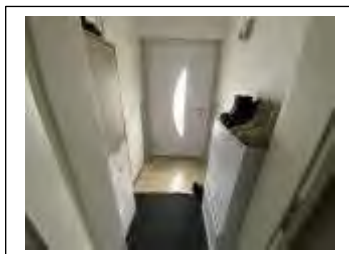
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

Es erfolgt lediglich eine bildliche Darstellung des Wohnbereichs im Erd- und Obergeschoss, sowie des Nutzbereichs im Keller- und Dachgeschoss. Die Bilder, sowie die Bilder der Anlage geben einen guten Überblick über den vorhandenen Zustand und Standard der Ausstattung.

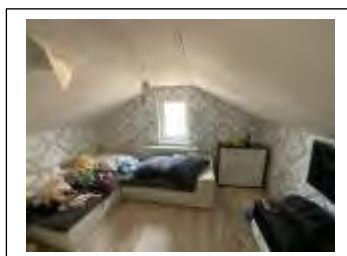


-12-

-Wohnbereiche Erd- und Obergeschoss-



-Nutzbereiche Keller- und Dachgeschoss-





2. Allgemeine Verfahrenswahl

Besonderer Hinweis:

Seit dem 01.01.2022 ist die neue ImmoWertV 21 in Kraft getreten. Die allgemeinen Beschreibungen erfolgen auf Basis der neuen ImmoWertV 21. Die Wertermittlung erfolgt entsprechend auch nach der ImmoWertV 2021, da die erforderlichen Daten des Gutachterausschusses des Vogelsbergkreises größtenteils nach dieser Norm ermittelt wurden.

In der Wertermittlung ist der Grundsatz der Modellkonformität gewichtiger als die Regelungen der ImmoWertV 21. Die Modelle und Modellparameter der ImmoWertV 21 sind demnach erst dann in der Wertermittlung anzusetzen und zu berücksichtigen, wenn der Gutachterausschuss diese bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten angesetzt hat. Es ist also stets das den Daten zugrundeliegende Ableitungsmodell anzuwenden und nicht die vermeintlich „zwingend“ anzusetzenden Modellparameter der ImmoWertV 21.

Es wird an dieser Stelle bei den Abweichungen zur Verordnung auf §10 Abs. 2 ImmoWertV 21 verwiesen.

Die Bewertung des Einfamilienhauses (Reihenendhaus) erfolgt nach dem Sachwertverfahren, da bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages nicht unbedingt im Vordergrund steht. Sie wurden nicht zu diesem Zweck errichtet.

Das Ertragswertverfahren dient aber im vorliegenden Fall aufgrund der Bauweise als Reihenhaus als guter Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens.

Die Wertermittlung für das Garagengrundstück erfolgt ausschließlich über das Sachwertverfahren.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens erfolgt aufgrund der Unschärfe lediglich als zusätzlicher Abgleich für die Akte des Sachverständigen.

3. Bodenwertermittlung

Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht 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.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwert-erhöhung zur Bemessung von Ausgleichbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 266 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.



(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück sind in § 13 ImmoWertV (2021) geregelt.

Bodenrichtwerte sind nach Maßgabe des § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte flächendeckend für das gesamte Bundesgebiet jeweils zu Beginn jeden zweiten Kalenderjahres zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Die Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung sind in § 14 ImmoWertV (2021) geregelt.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf Basis der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

3.1 Bodenwert Flurstück 326

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Lauterbach, Gemarkung Lauterbach führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, gemischte Baufläche. Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben: (gilt als erschließungsbeitragsfrei)
Die Werte wurden mit den aktuellen Daten aus www.boris.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

Flurstück 326	=	70,00 €/m ²
Fläche des Richtwertgrundstückes:	=	keine Angabe
Maß der baulichen Nutzung:	=	keine Angabe

Es kann somit ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$70,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 278,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 19.460,00 \text{ €}$$

Auf Basis des Immobilienmarktberichtes, im vorliegenden Bodenwertsegment, erfolgt aufgrund der Grundstücksgröße, der guten Nutzbarkeit eine sachverständige Anpassung mittels Faktor 1,20:

$$19.460,00 \text{ €} \quad \times \quad 1,20 \quad = \quad 23.352,00 \text{ €}$$

$$\rightarrow \text{Bodenwert Flurstück 326, gerundet} \quad = \quad 23.300,00 \text{ €}$$



3.2 Bodenwert Flurstück 335/3

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Lauterbach, Gemarkung Lauterbach führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, gemischte Baufläche. Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben: (gilt als erschließungsbeitragsfrei)
Die Werte wurden mit den aktuellen Daten aus www.boris.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

Flurstück 335/3	=	70,00 €/m ²
Fläche des Richtwertgrundstückes:	=	keine Angabe
Maß der baulichen Nutzung:	=	keine Angabe

Es kann somit ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$70,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 18,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 1.260,00 \text{ €}$$

Aufgrund der Nutzung ausschließlich als Garagengrundstück und den damit verbundenen Nutzungsmöglichkeiten erfolgt im vorliegenden Fall keine weitere Anpassung.

➔ **Bodenwert Flurstück 335/3, gerundet = 1.200,00 €**

4. Ertragswertverfahren Flurstück 326

Das Ertragswertverfahren ist im § 27 ff. der ImmoWertV 21 geregelt und eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die üblicherweise dem Nutzer zur Ertragserzielung dienen.

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens:

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodischer Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.



Gemäß den Ansätzen des Immobilienmarktbericht 2025 werden Liegenschaftszinssätze nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§21, Abs. 2, ImmoWertV21). Die Anwendung des Ertragswertverfahrens erfolgt auf Basis der Daten des Immobilienmarktberichtes des Gutachterausschusses des Vogelsbergkreises. Es findet das allgemeine Ertragswertverfahren §28 Anwendung.

Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten). Das Ertragswertverfahren dient bei Objekten dieser Art als ein guter Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens, da das Objekt im Ursprung nicht unbedingt zur Erwirtschaftung von Erträgen erbaut wurde.

Es erfolgt ein Mietansatz* auf Basis des **derzeitigen** Ausstattungsstandards, in einem nutzbaren Gesamtzustand. Der Ausstattungsstandard bewegt sich insgesamt eher im mittleren als einfachen Bereich. Das Objekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem gepflegten, funktionalen und nutzbaren Zustand.

(*Basis Mika Gutachterausschuss 2025, Marktdaten sowie dem Immobilienmarktbericht des Vogelsbergkreises 2025)

Nutzung	Fläche/ Menge	Miete p.M. [€/m²]	Miete p.M. [€]	Jahresrohertrag [€]
Wohnfläche	85,20 m²	6,75	575,10	6.901,20
Zulage Nutz- Bereiche DG + KG	1 psch.	50,00 €/psch.	50,00	600,00
Gesamtsumme:	Σ = 85,20 m²		Σ = 625,10	Σ = 7.501,20

Es ergibt sich somit ein Jahresgesamtrohertrag zum Stichtag von 7.501,20 €

Abzüglich der Kosten für die bestimmungsgemäße Unterhaltung. Übliche Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung, sowie Mietausfallwagnis (Ansatz aus Immobilienmarktbericht 2025 bzw. ImmoWertV 2021, Anlage 3 - 2025):

Daraus ergeben sich folgende Berechnungen:

Verwaltungskosten:

je Wohnung 359 € = 1 WE x 359,00 € = 359,00 €

Instandhaltungskosten:

Wohnfläche: 85,20 m² x 14,00 €/m² = 1.192,80 €

Mietausfallwagnis:

Wohnen: 7.501,20 € x 2,0 % = 150,02 €

Bewirtschaftungskosten gesamt = 1.701,82 €

(entspricht 22,7 % des Rohertrages p.a.)



Aus der Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag des Grundstückes.

Rohertrag	=	7.501,20 €
./. Bewirtschaftungskosten	= -	1.701,82 €
= Reinertrag des Grundstückes	=	5.799,38 €

Als weiterer Schritt ist der Anteil des Bodenwertes am Reinertrag zu ermitteln.

Es wird von einer Bodenwertverzinsung von 1,00 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) ausgegangen.

(gemäß Immobilienmarktbericht Vogelsbergkreis, Reihenednhaus, unvermietet, durchschnittliche Lage, kurze-mittlere Restnutzungsdauer, guter Zustand)

Es ergibt sich folgender Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$23.300,00 \text{ €} \times 1,00 \% = 233,00 \text{ €}$$

Aus der Differenz zwischen Reinertrag und Bodenverzinsungsanteil kann nunmehr der Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag ermittelt werden.

Reinertrag des Grundstückes	=	5.799,38 €
Bodenwertverzinsungsbetrag	= -	233,00 €
Gebäudeertragsanteil	=	5.566,38 €

Gemäß Anlage 1 zu § 34 ImmoWertV erfolgt eine Kapitalisierung. Anhand der Verfielfältigertabelle, einem Liegenschaftszins von 1,00 % und einer modifizierten Restnutzungsdauer von 26 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor von 22,80 (**Ansatz/Restnutzungsdauer siehe Sachwertverfahren**).

Demzufolge beträgt der Gebäudeertragswert:

Reinertrag der baulichen Anlage:	5.566,38 €
Barwertfaktor	x 22,80
Gebäudeertragswert	= 126.913,46 €

Der vorläufige Ertragswert errechnet sich wie folgt:

Bodenwert Flurstück 326	=	23.300,00 €
Gebäudeertragswert	=	126.913,46 €
		<hr/>
Vorläufiger Ertragswert	=	150.213,46 €



§ 8, Abs. 3 ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

- allgemeiner Renovierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Gesamtobjektes auf Basis des vorhandenen Standards (**keine Sanierung**), einfache Reparaturen

- Wohnhaus innen	-pauschal-	=	2.000,00 €
- Wohnhaus außen	-pauschal-	=	2.000,00 €
			<hr/>
			= 4.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende weiterführende Ertragswertberechnung:

Vorläufiger Ertragswert	=	150.213,46 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= -	4.000,00 €
Ertragswert	=	146.213,46 €
Ertragswert gerundet	=	146.000,00 €

Der Ertragswert für das zu bewertende Objekt beträgt 146.000,00 €.

5. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist im § 35 ff. der ImmoWertV 21 geregelt.

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage im Sinne des § 36
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlage und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein.



(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2025 werden die Sachwertfaktoren nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens den §§35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§21, Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.

Basis sind die Normalherstellungskosten NHK 2010 (ImmoWertV 2021, Anlage 4).

Durch den Gutachterausschuss des Vogelsbergkreises wurde kein Regionalfaktor festgelegt.

5.1 Sachwertverfahren Flurstück 326

Es erfolgt eine Ermittlung für das Wohnhaus als Einfamilienhaus als Reihenendhaus.

-Wohnhaus-

Gewählt nach NHK 2010:

Einfamilienhaus als Reihenendhaus

Ansatz Typ: 2.12

**Keller- und Erd- und Obergeschoss,
nicht ausgebautes Dachgeschoss***

* Ausbau Dachgeschoss ist baurechtlich nicht genehmigt.



Einfamilienhaus als Reihenendhaus	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23%
Dächer		1				15%
Außentüren und Fenster				1		11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen		1				11%
Fußböden			1			5%
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9%
Heizung			0,75	0,25		9%
Sonstige technische Ausstattung			1			6%
Kostenkennwerte Gebäudeart 2.12	535 €/m ²	595 €/m ²	685 €/m ²	825 €/m ²	1.035 €/m ²	
KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG*	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	

* der Dachgeschossausbau ist baurechtlich zu prüfen und nicht genehmigt



Außenwände	1x 23 % x 535 €/m ² BGF =		123,05 €/m ² BGF
Dächer	1x 15 % x 595 €/m ² BGF =		89,25 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1x 11 % x 825 €/m ² BGF =		90,75 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1x 11 % x 595 €/m ² BGF =		65,45 €/m ² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1x 11 % x 595 €/m ² BGF =		65,45 €/m ² BGF
Fußböden	1x 5 % x 685 €/m ² BGF =		34,25 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9 % x 685 €/m ² + 0,5 x 9 % x 825 €/m ² BGF =		67,95 €/m ² BGF
Heizung	0,75 x 9 % x 685 €/m ² + 0,25 x 9 % x 825 €/m ² BGF =		64,80 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1x 6 % x 685 €/m ² BGF =		41,10 €/m ² BGF
	Zwischensumme:		642,05 €/m² BGF
	keine weitere Anpassung für Bauweise:		Faktor 1,00
	Kostenwert (Summe)		642,05 €/m² BGF

Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 642,05 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8687*

* Letzte Indexzahl I. Quartal 2025 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$642,05 \text{ €/m}^2 \times 1,8687 = 1.199,80 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Wohnhaus:

$$227,16 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.199,80 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 272.546,57 \text{ €}$$

→ der Herstellungswert des Wohnhauses beträgt 272.546,57 €

Wertminderung wegen Alters:

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet.

Es liegen gegenüber dem ursprünglichen Baustandard Renovierungen und Sanierungen vor.

Es erfolgt die Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen gemäß Anlage 2 (zu §12 Absatz 5 Satz 1)

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität ImmoWertV)

Baujahr: 1968

Alter: 2025 – 1968 = 57 Jahre



Aufgrund diverser Modernisierungselemente können gemäß Punktetabelle (Tabelle 1) gemäß Aufstellung 6,0 Punkte vergeben werden.

Daraus ergibt sich ein mittlerer Modernisierungsgrad für das Objekt (es erfolgt teilweise an anteiliger Punkteansatz, da die Leistungen teilweise bereits wieder nicht mehr ganz zeitgemäß sind bzw. nicht überall ausgeführt wurden).

Die Ansätze erfolgen auf Basis des Ursprungsstandards.

Modernisierungselemente	Punkteansatz
Modernisierung Innenausstattung	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Bäder	1,5 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Fenster	1,5 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Heizungsanlage	1,5 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Leitungssysteme	0,5 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Summe:	6,00 Pkt. = mittlerer Modernisierungsgrad

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen wird wie folgt ermittelt:

Zunächst wird das relative Alter des Objektes ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \% = \frac{57}{70} \times 100 \% = 81,4 \% \rightarrow \text{Der Wert liegt höher als in der Tabelle}$$

3 angegebene Wert bei 6 Punkten (30 %)

Die Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sieht dann wie folgt aus:

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} = 0,6150 \times \frac{57^2}{70} - 1,3385 \times 57 + 1,0567 \times 70 = 26,22$$

(Die Werte für a, b und c stammen aus der Tabelle 3 bei 6 Modernisierungspunkten)

→ Mod. Restnutzungsdauer Gesamtobjekt: 26 Jahre

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 26 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 62,9 \%$$

Wertminderung 62,9 % v.H. des Herstellungswertes = 171.431,79 €

$$\rightarrow 272.546,57 \text{ €} - 171.431,79 \text{ €} = 101.114,78 \text{ €}$$

→ **Der Zeitwert (alterswertgemindert) des Wohnhauses beträgt 101.114,78 €**

Besondere Bauteile (**Zeitwert inkl. BNK**):

- Kelleraußentreppe	= + 1.000,00 €
- Vordach	= + 500,00 €
- Zulage Balkon	= + 1.500,00 €

vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt: 104.114,78 €

**Übertrag:**

vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt: 104.114,78 €

vorläufiger Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Wege, Terrasse, Außentreppe, Garten = + 12.000,00 €

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 116.114,78 €

Bodenwert Flurstück 326 = + 23.300,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 139.414,78 €

Sachwertfaktor (§21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

(3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke/Objekte realisierten Kaufpreise angepasst werden. Dies erfolgt mittels des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, der dem Immobilienmarktbericht entnommen wurde.

Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2025, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage, Ausstattung und Bauweise, den Nutzungsmöglichkeiten liegt der objektbezogene, **sachverständig angepasste** Sachwertfaktor bei 1,25:

139.414,78 € x 1,25 = 174.268,48 €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 174.268,48 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Zusätzlicher Hinweis: 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 durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

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

- nur zerstörungsfrei-agenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.



Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswert-ermittlung allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

- allgemeiner Renovierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Gesamt-objektes auf Basis des vorhandenen Standards **(keine Sanierung)**, einfache Reparaturen

- Wohnhaus innen -pauschal- = 2.000,00 €

- Wohnhaus außen -pauschal- = 2.000,00 €

= 4.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

Marktangepasster vorläufiger Sachwert = 174.268,48 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = - 4.000,00 €

(marktangepasster) Sachwert = 170.268,48 €

gerundet = 170.000,00 €

Der Sachwert des Objektes beträgt gerundet 170.000,00 €.

5.2 Sachwertverfahren Flurstück 335/3

Es erfolgt eine Ermittlung für die Garage.

-Garagengebäude-

Gewählt nach NHK 2010:

ähnlich Typ 14.1: Einzel-/Mehrfachgarage

- Flachdach/leicht geneigtes Dach

- massive Bauweise

Standardstufe 3, angepasst





**Der festgesetzte NHK 2010 –Wert Garage beträgt 260,00 €/m² BGF einschl. Bau-
nebenkosten**

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8687*

* Letzte Indexzahl I. Quartal 2025

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$260,00 \text{ €/m}^2 \times 1,8687 = 485,86 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Garage:

$$18,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 485,86 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 8.745,48 \text{ €}$$

➔ **der Herstellungswert der Garage beträgt 8.745,48 €**

Wertminderung wegen Alters:

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet.

Es liegen gegenüber dem ursprünglichen Baustandard keine sichtbaren Renovierungen vor. Die durchgeführten Maßnahmen bewegen sich im Bereich des normalen Unterhaltes. Entsprechend erfolgt kein modifizierter Ansatz.

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität ImmoWertV)

Baujahr: 1965

Alter: 2025 – 1965 = 60 Jahre

Restnutzungsdauer: 60 Jahre – 60 Jahre = 0 Jahre

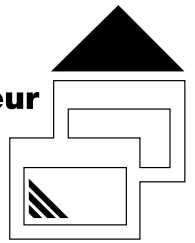
➔ Ansatz einer fiktiven Restnutzungsdauer des Garagengebäudes auf Basis des sichtbaren Zustandes: 15 Jahre

$$\frac{60 \text{ Jahre} - 15 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 75,0 \%$$

Wertminderung 75,0 % v.H. des Herstellungswertes = 6.559,11 €

$$\rightarrow 8.745,48 \text{ €} - 6.559,11 \text{ €} = 2.186,37 \text{ €}$$

➔ **Der Zeitwert (alterswertgemindert) der Garage beträgt 2.186,37 €**

**Übertrag:**

Zeitwert (alterswertgemindert) Garage **2.186,37 €**

Besondere Bauteile (**Zeitwert inkl. BNK**):

- keine

vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt: **2.186,37 €**

vorläufiger Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- keine

Sachwert Gebäude und Außenanlage: **2.186,37 €**

Bodenwert Flurstück 335/3 = + 1.200,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: **3.386,37 €**

Sachwertfaktor (§21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

(3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke/Objekte realisierten Kaufpreise angepasst werden. Dies erfolgt mittels des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, der dem Immobilienmarktbericht entnommen wurde.

Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2025, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit den Nutzungsmöglichkeiten und der Marktsituation für Objekte dieser Art liegt der objektbezogene, **sachverständig angepasste** Sachwertfaktor bei 1,50:

3.386,37 € x 1,50 = 5.079,56 €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: **5.079,56 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Zusätzlicher Hinweis: 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 durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.



Der Gutachter 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.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswert-ermittlung allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

- keine

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	5.079,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= -	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	5.079,56 €
gerundet	=	5.000,00 €

Der Sachwert des Objektes beträgt gerundet 5.000,00 €.



6. Verkehrswerte

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf gewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

6.1 Verkehrswert Flurstück 326

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung des Objektes nach dem Sachwertverfahren, da bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages nicht unbedingt im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren wird im vorliegenden Fall als guter Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens herangezogen.

Der ermittelte Ertragswert liegt im üblichen Spannenbereich für Objekte dieser Art. Der wertbestimmende Sachwert konnte entsprechend verifiziert werden.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird unter Beachtung der allgemeinen Bewertungskriterien nach dem Sachwert ausgerichtet.

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Hof- und Gebäudefläche, Sudetenweg 18, 36341 Lauterbach, lfd.Nr. 1, Flur 12, Flurstück 326, zum Bewertungsstichtag 28.05.2025, auf

170.000,00 €

in Worten: einhundertsiebzigtausend Euro

6.2 Verkehrswert Flurstück 335/3

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung des Objektes ausschließlich nach dem Sachwertverfahren.

Das Ertragswertverfahren wird im vorliegenden Fall nicht angewendet, da sich kein aussagekräftiger Ertragswert ermitteln lässt. Entsprechend wird das Verfahren auch nicht als Abgleich angewendet.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird unter Beachtung der allgemeinen Bewertungskriterien ausschließlich nach dem Sachwert ausgerichtet.



-28-

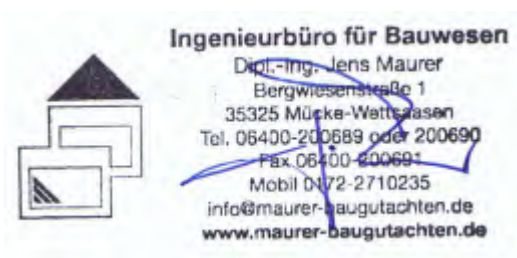
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Bauplatz, An der Wascherde, 36341 Lauterbach, lfd.Nr. 2, Flur 12, Flurstück 335/3, zum Bewertungsstichtag 28.05.2025, auf

5.000,00 €

in Worten: fünftausend Euro

Der Sachverständige versichert, dass er mit den Eigentümern nicht verwandt und nicht verschwägert war und von keiner Seite beeinflusst wurde.

Mücke, den 15.07.2025



Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten.

Es ist in 4-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-3. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Alsfeld

Die 4. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 1/25 AG Alsfeld

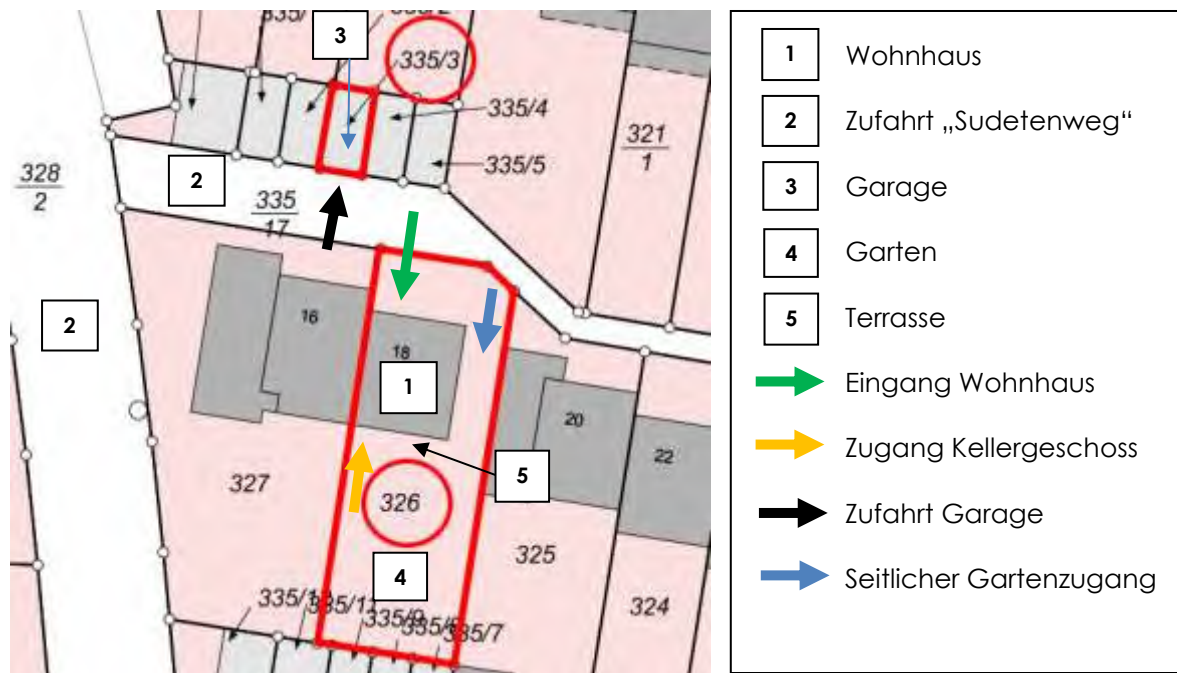
Die Werte zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächenfläche wurden den vorliegenden Planunterlagen entnommen. Es erfolgt entsprechend ein Abzug für Putz.

Zur Berechnung der Bruttogrundflächen wurden die Maße ebenfalls den vorhandenen Planunterlagen entnommen und mit dem aktuellen Auszug der Liegenschaftskarte abgeglichen.

Die Richtigkeit der vorhandenen Planunterlagen, insbesondere der Maße, wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht der Gesamtanlage nachfolgender Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte:

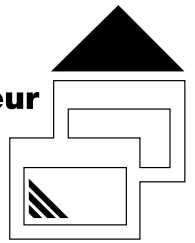


Wohnflächenberechnung:

-Erdgeschoss-

Windfang:	$1,375 \times 1,695$	=	2,33 m ²
WC:	$0,885 \times 1,695$	=	1,50 m ²
Küche:	$(3,75 \times 3,965) - (0,815 \times 0,865)$	=	14,16 m ²
Wohnen:	$(3,965 \times 3,795) + (2,49 \times 2,595)$	=	21,51 m ²
Flur:	$(3,14 \times 1,375) - (0,30 \times 1,00)$	=	4,02 m ²

Übertrag/Summe = 43,52 m²



-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 1/25 AG Alsfeld

$$\text{Übertrag/Summe} = 43,52 \text{ m}^2$$

$$\text{abzgl. 3\% Putz} = - 1,31 \text{ m}^2$$

$$\text{Wohnfläche Erdgeschoss, gesamt} = \underline{\underline{42,21 \text{ m}^2}}$$

-Obergeschoss-

$$\text{Flur: } 3,14 \times 1,10 = 3,45 \text{ m}^2$$

$$\text{Schlafen: } (3,75 \times 3,965) - (0,815 \times 0,865) = 14,16 \text{ m}^2$$

$$\text{Kind I: } (3,15 \times 3,795) + (1,085 \times 0,815) = 12,84 \text{ m}^2$$

$$\text{Kind II: } 3,19 \times 2,595 = 8,28 \text{ m}^2$$

$$\text{Bad: } 1,695 \times 2,375 = 4,03 \text{ m}^2$$

$$\text{Summe} = 42,76 \text{ m}^2$$

$$\text{abzgl. 3\% Putz} = - 1,28 \text{ m}^2$$

$$\text{Summe} = 41,48 \text{ m}^2$$

$$\text{Balkon: } 1,25 \times 4,825 \times \frac{1}{4} = 1,51 \text{ m}^2$$

$$\text{Wohnfläche Obergeschoss, gesamt} = \underline{\underline{42,99 \text{ m}^2}}$$

Zusammenstellung Wohnfläche:

$$\text{Erdgeschoss + Obergeschoss} = 42,21 \text{ m}^2 + 42,99 \text{ m}^2 = \underline{\underline{85,20 \text{ m}^2}}$$

Das nachträglich einfach ausgebaute Dachgeschoss wird nicht der Wohnfläche zugerechnet, da die Räumlichkeiten nicht den Erfordernissen für Wohnraum entsprechen.



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 1/25 AG Alsfeld

Nutzflächenberechnung:**-Kellergeschoss-**

Flur:	$(3,14 \times 1,50) - (0,40 \times 1,00)$	=	4,31 m ²
Keller I:	$2,375 \times 2,47$	=	5,87 m ²
Waschküche:	$3,84 \times 3,795$	=	14,57 m ²
Keller II:	$3,84 \times 3,625$	=	13,92 m ²
Keller III:	$2,375 \times 1,57$	=	3,73 m ²
<hr/>			
Summe		=	42,40 m ²
abzgl. 3% Putz		=	- 1,27 m ²
<hr/>			
Nutzfläche Kellergeschoss, gesamt		=	41,13 m²
=====			

-Garage-

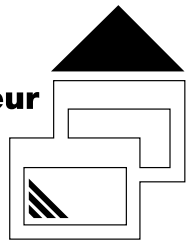
Stellfläche:	$5,52 \times 2,64$	=	14,57 m ²
<hr/>			
Summe		=	14,57 m ²
abzgl. 3% Putz		=	- 0,44 m ²
<hr/>			
Nutzfläche Garage, gesamt		=	14,13 m²
=====			

Ermittlung der Brutto-Grundfläche):

(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus-

Kellergeschoss:	$6,875 \times 8,26$	=	56,79 m ² BGF
Erdgeschoss:	$6,875 \times 8,26$	=	56,79 m ² BGF
Obergeschoss:	$6,875 \times 8,26$	=	56,79 m ² BGF
Dachgeschoss:	$6,875 \times 8,26$	=	56,79 m ² BGF
<hr/>			
Gesamt Brutto-Grundfläche Wohnhaus, gesamt		=	227,16 m² BGF
=====			



-A4-

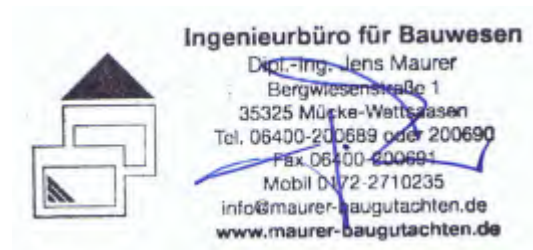
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 1/25 AG Alsfeld

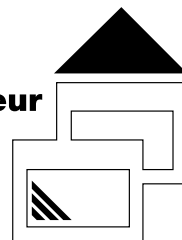
-Garage-

Erdgeschoss: 3,00 x 6,00 = 18,00 m² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche Garage, gesamt = 18,00 m² BGF
=====

Aufgestellt, Mücke, den 07.07.2025





-A5-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 1/25 AG Alsfeld



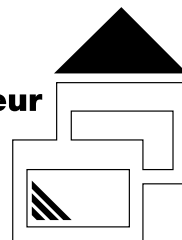
Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßen-/Seitenansicht



Bild 3: seitlicher Gartenzugang



-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 1/25 AG Alsfeld



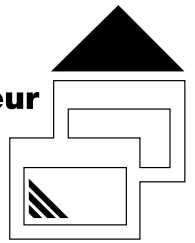
Bild 4: Rückansicht



Bild 5: Terrasse



Bild 6: Garten



-A7-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 1/25 AG Alsfeld



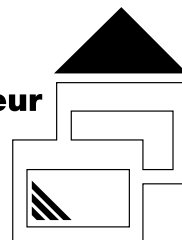
Bild 7: öffentlicher Fußweg



Bild 8: Zufahrt „Sudetenweg“



Bild 9: Stichweg „Sudetenweg“



-A8-

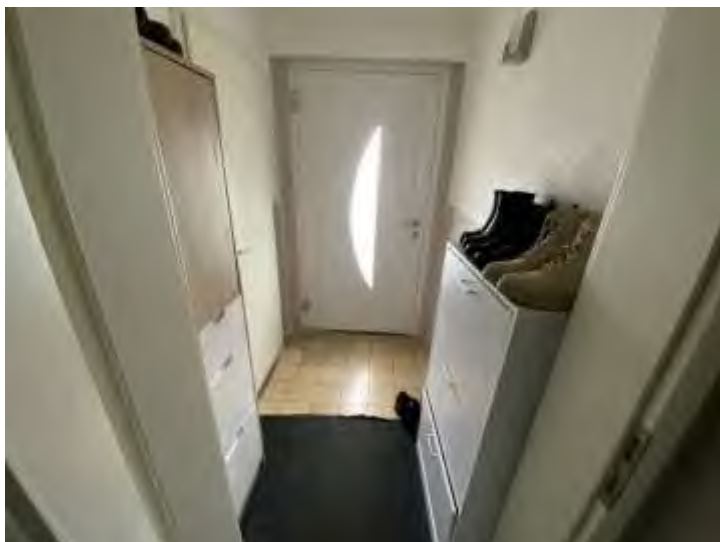
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 1/25 AG Alsfeld



Bild 10: Zufahrt Garage

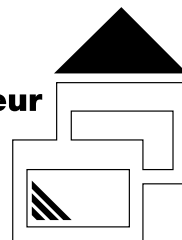


Bild 11: Zugang Eingangsbereich



**Innenansichten
Wohnhaus
-Erdgeschoss-**

Bild 12: Windfang



-A9-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 1/25 AG Alsfeld



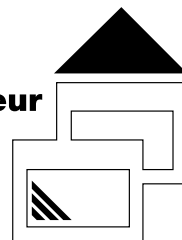
Bild 13: Flur



Bild 14: Küche



Bild 15: WC



-A10-

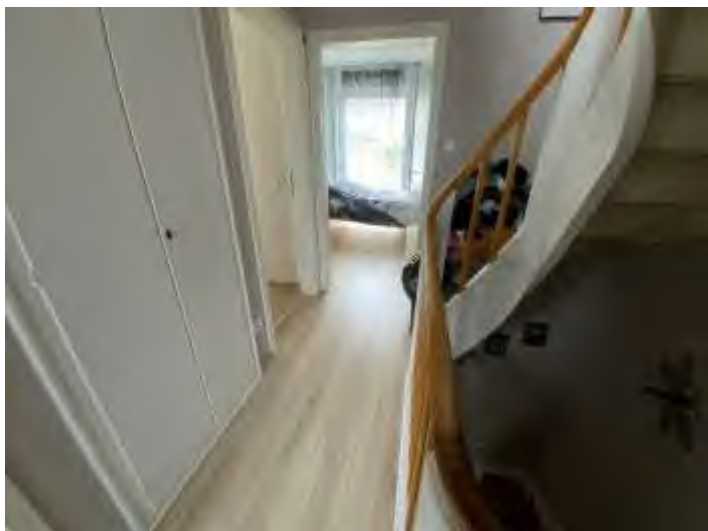
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 1/25 AG Alsfeld



Bild 16: Wohnen

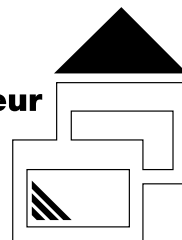


Bild 17: Treppe EG-OG



**Innenansichten
Wohnhaus
-Obergeschoss-**

Bild 18: Flur



-A11-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 1/25 AG Alsfeld



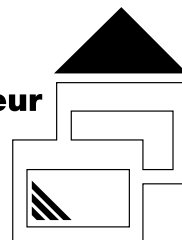
Bild 19: Schlafen



Bild 20: Kind I



Bild 21: Kind II



-A12-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 1/25 AG Alsfeld



Bild 22: Balkon



Bild 23: Bad



Bild 24: Treppe OG-DG



-A13-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 1/25 AG Alsfeld



**Innenansichten
Wohnhaus
-Dachgeschoss-**

Der vorhandene einfache
Dachausbau ist baurechtlich
nicht genehmigt.

Bild 25: Zimmer

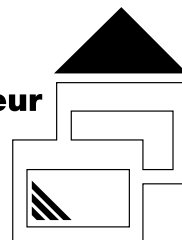


Bild 26: Zimmer



**Innenansichten
Wohnhaus
-Kellergeschoss-**

Bild 27: Treppe EG-KG



-A14-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 1/25 AG Alsfeld

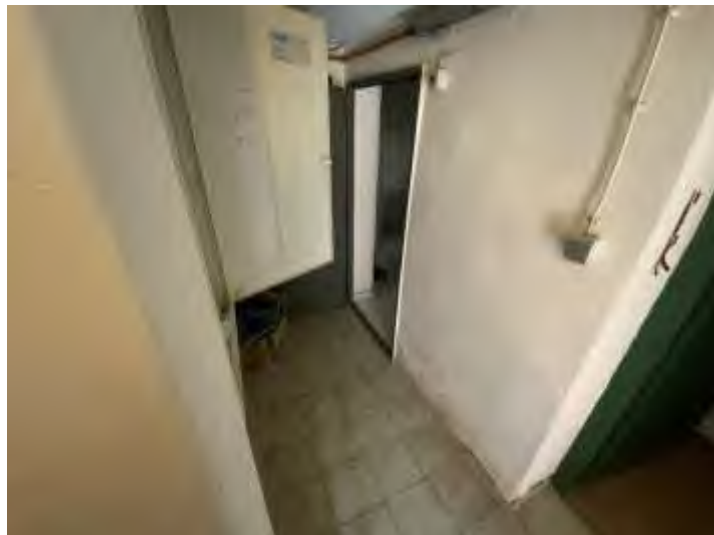


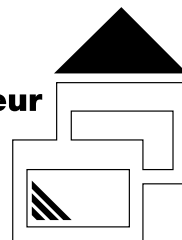
Bild 28: Flur



Bild 29: Keller I



Bild 30: Waschküche



-A15-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 1/25 AG Alsfeld



Bild 31: Keller II/Heizung



Bild 32: Keller III

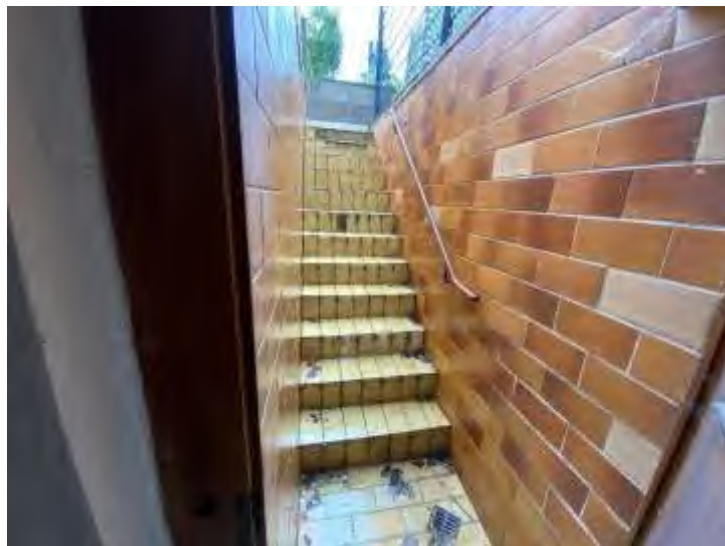
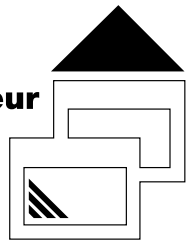


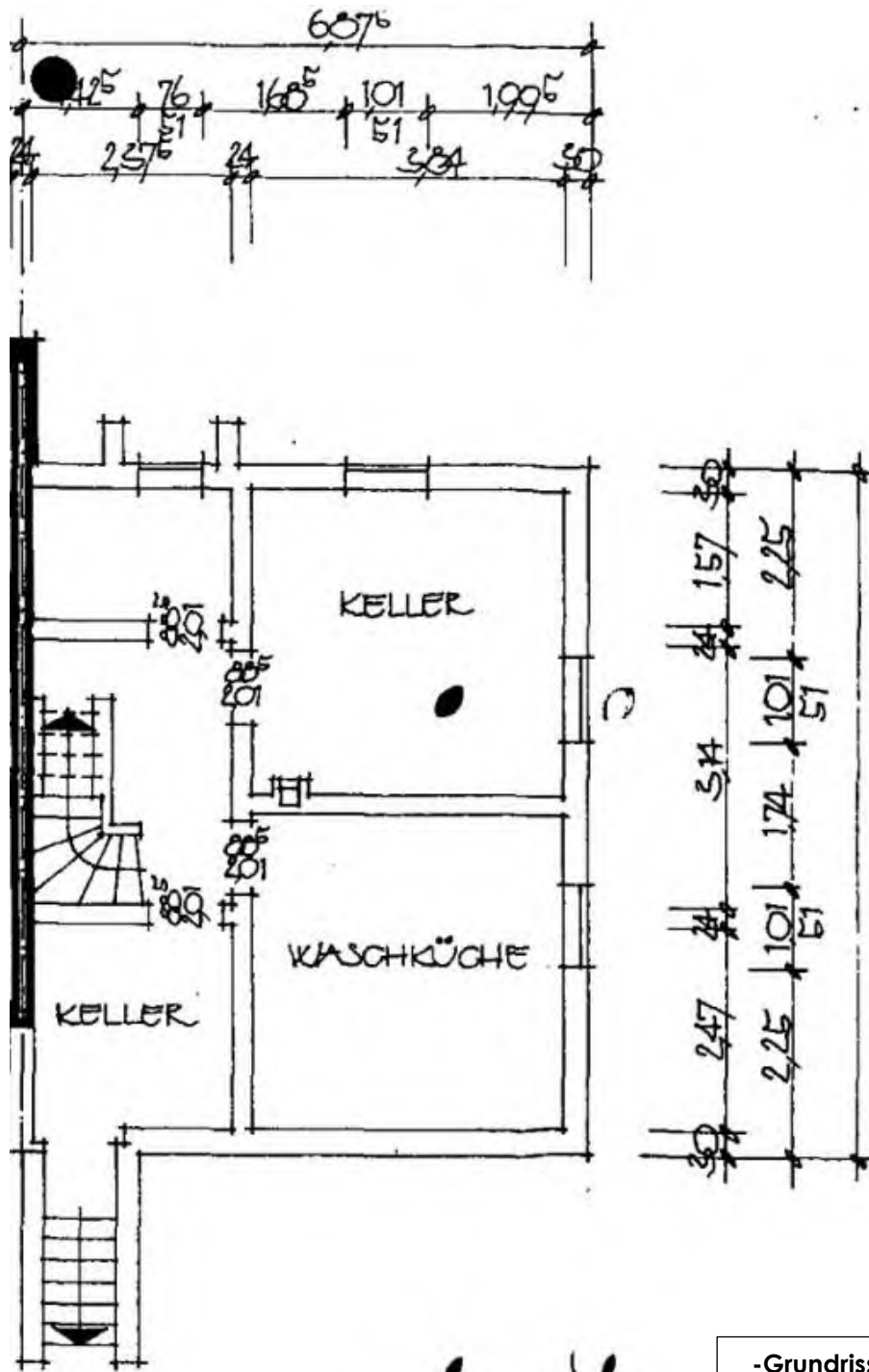
Bild 33: Kelleraußentreppe



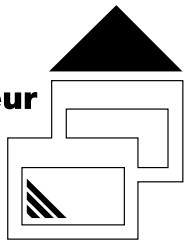
-A16-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 1/25 AG Alsfeld

Die nachfolgenden Planausschnitte dienen lediglich zu Übersichtszwecken und sind nicht maßstäblich. Sie stimmen weitgehend mit dem Bestand überein. Alle Angaben ohne Gewähr.

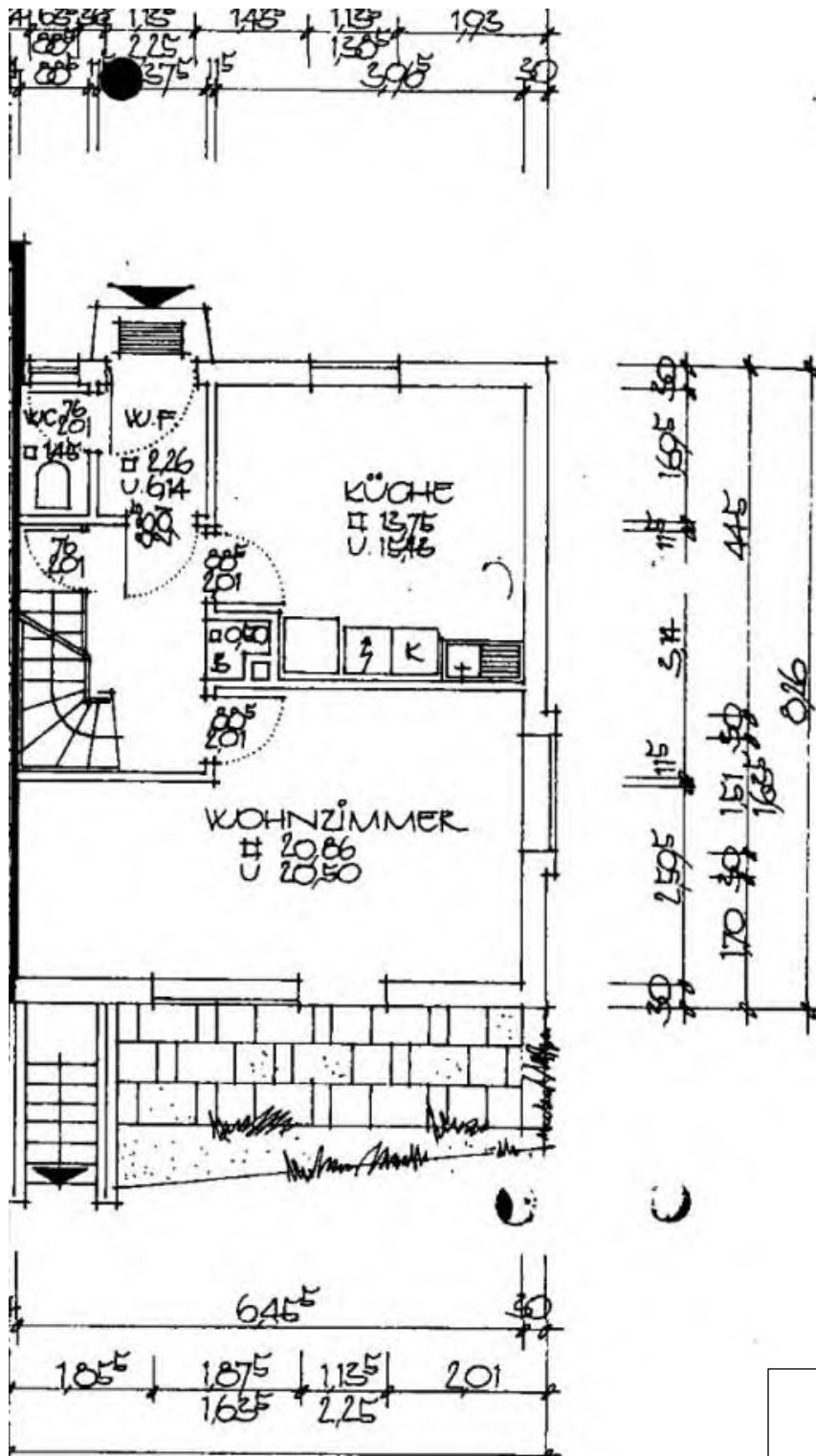


-Grundriss Kellergeschoss-
ohne Maßstab

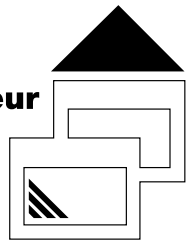


-A17-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 1/25 AG Alsfeld

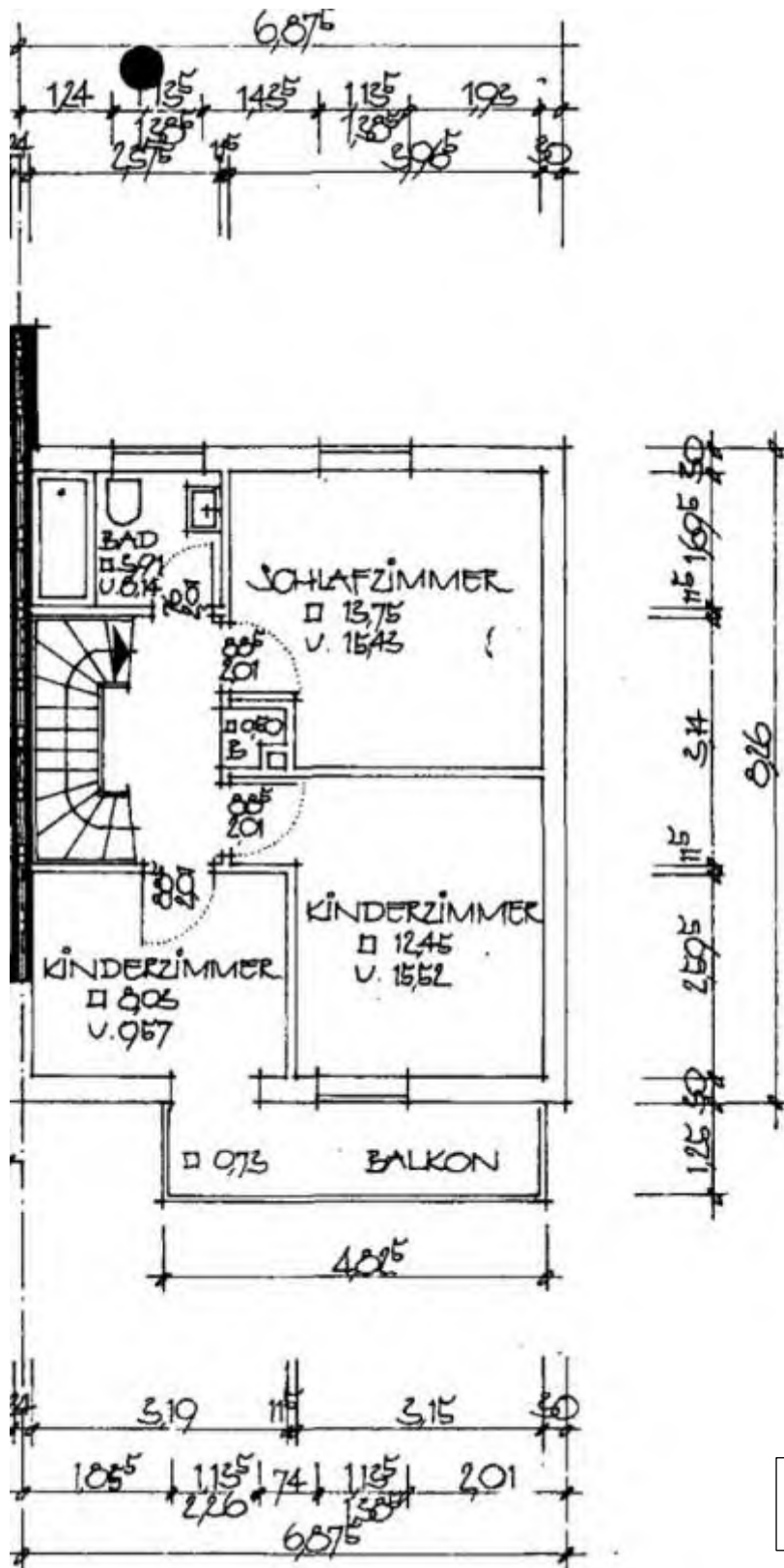


-Grundriss Erdgeschoss-
ohne Maßstab

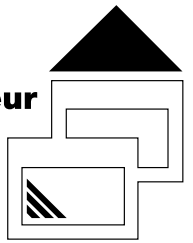


-A18-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 1/25 AG Alsfeld

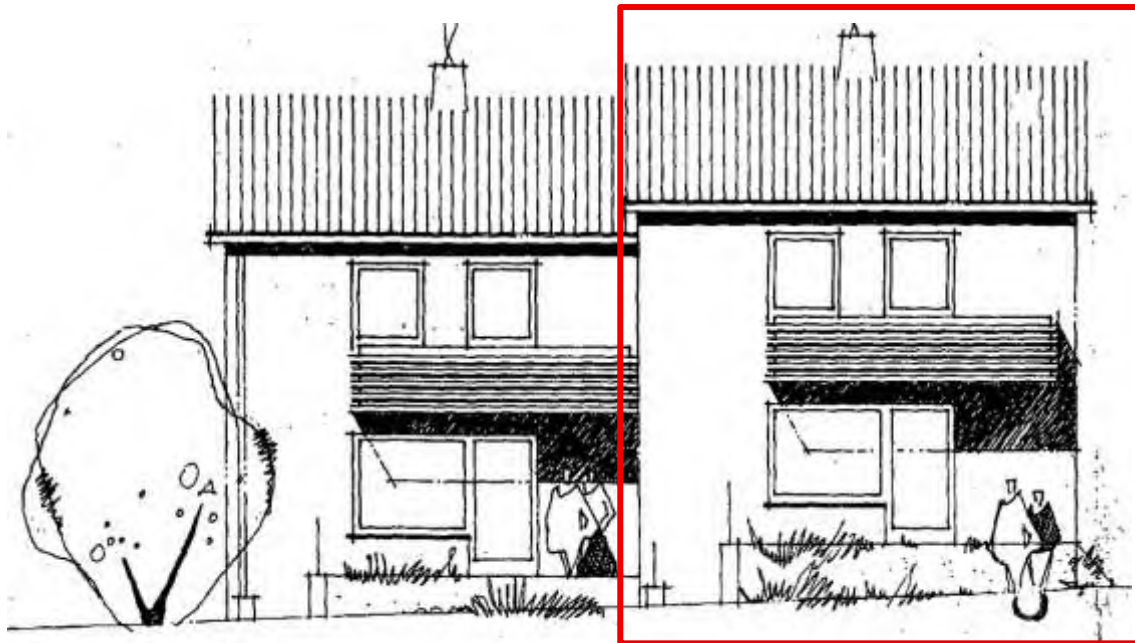


-Grundriss Obergeschoss-
ohne Maßstab

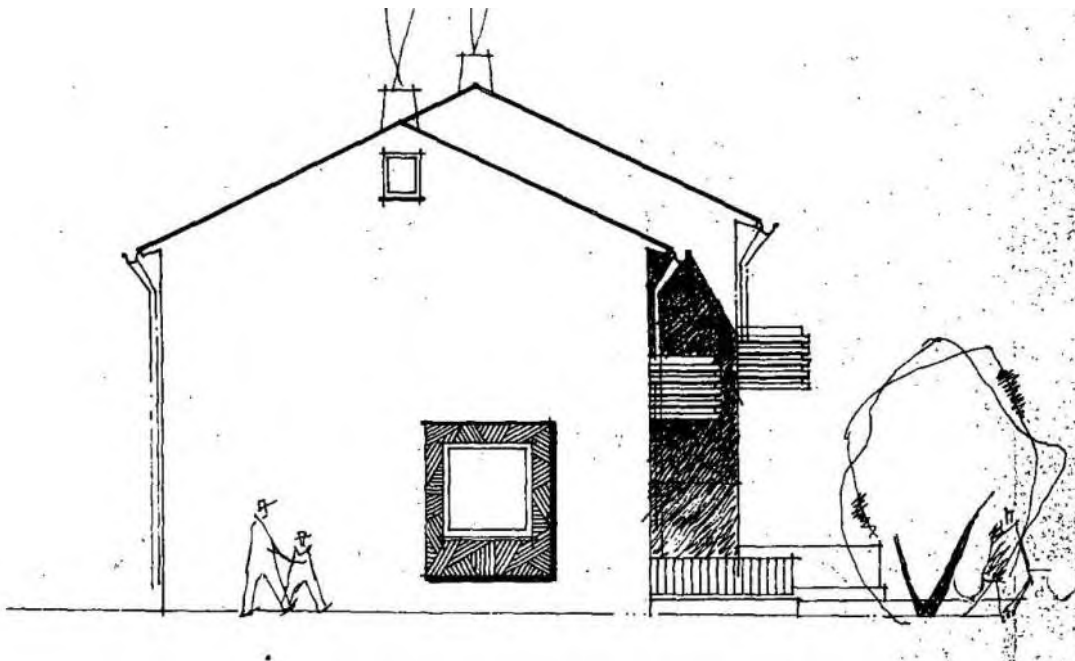


-A19-

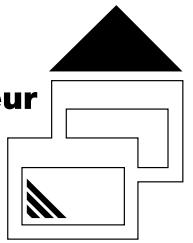
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 1/25 AG Alsfeld



-Südansicht-
ohne Maßstab

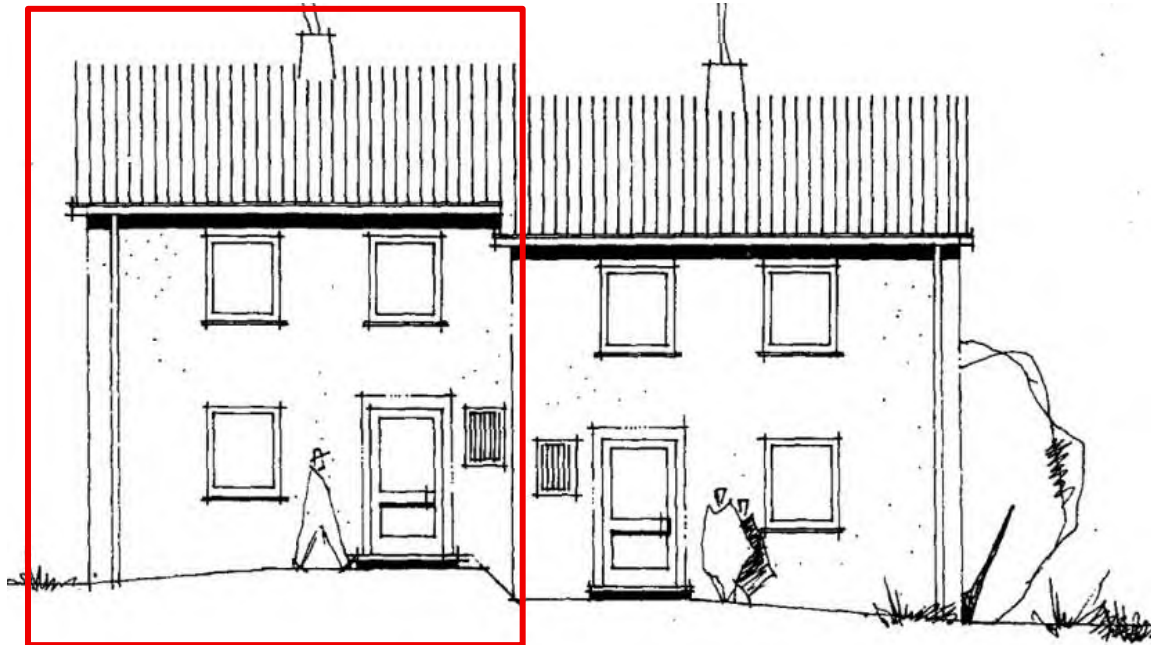


-Ostansicht-
ohne Maßstab

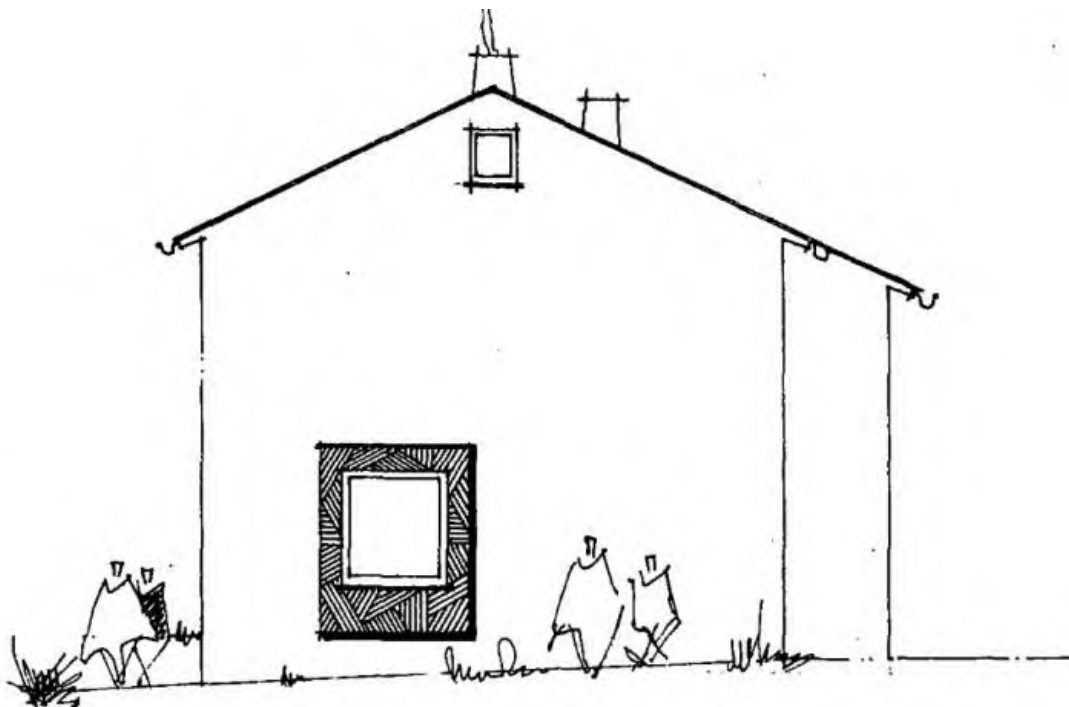


-A20-

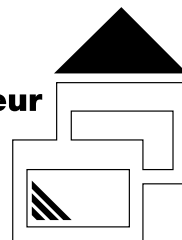
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 1/25 AG Alsfeld



-Nordansicht-
ohne Maßstab

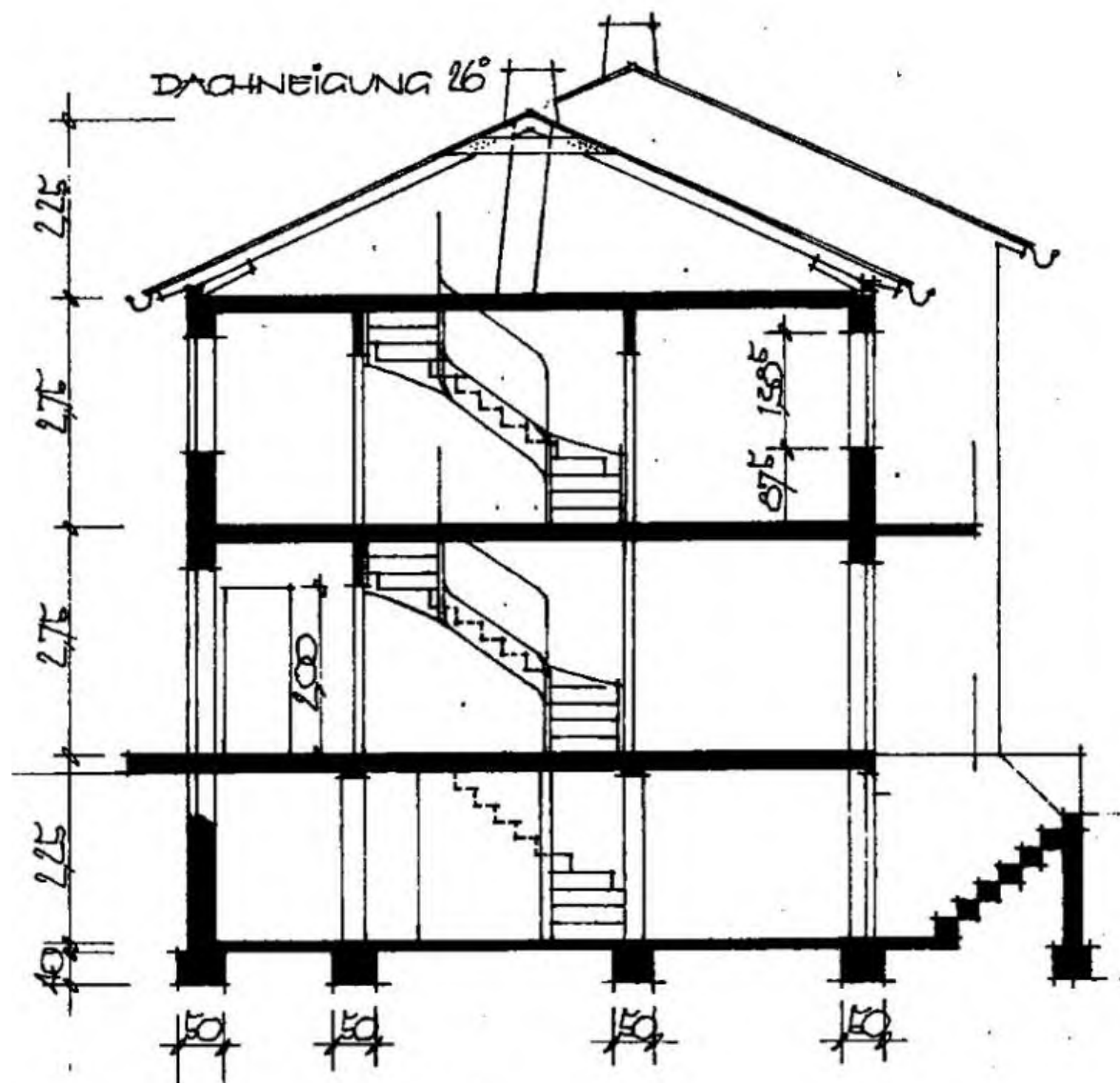


-Westansicht-
ohne Maßstab

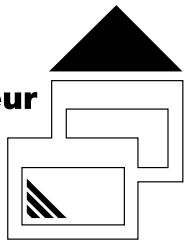


-A21-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 1/25 AG Alsfeld

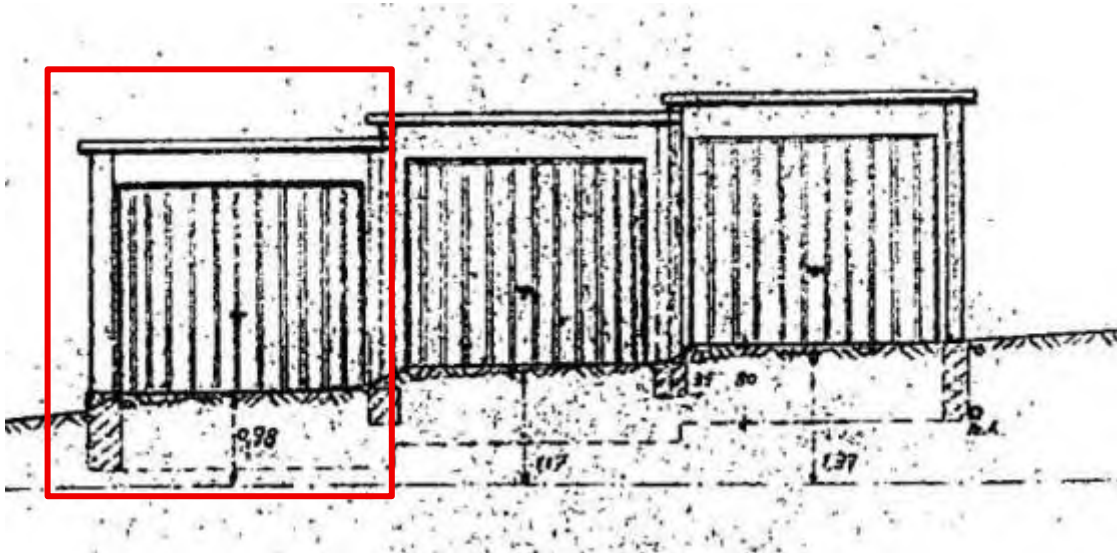


-Schnitt-
ohne Maßstab

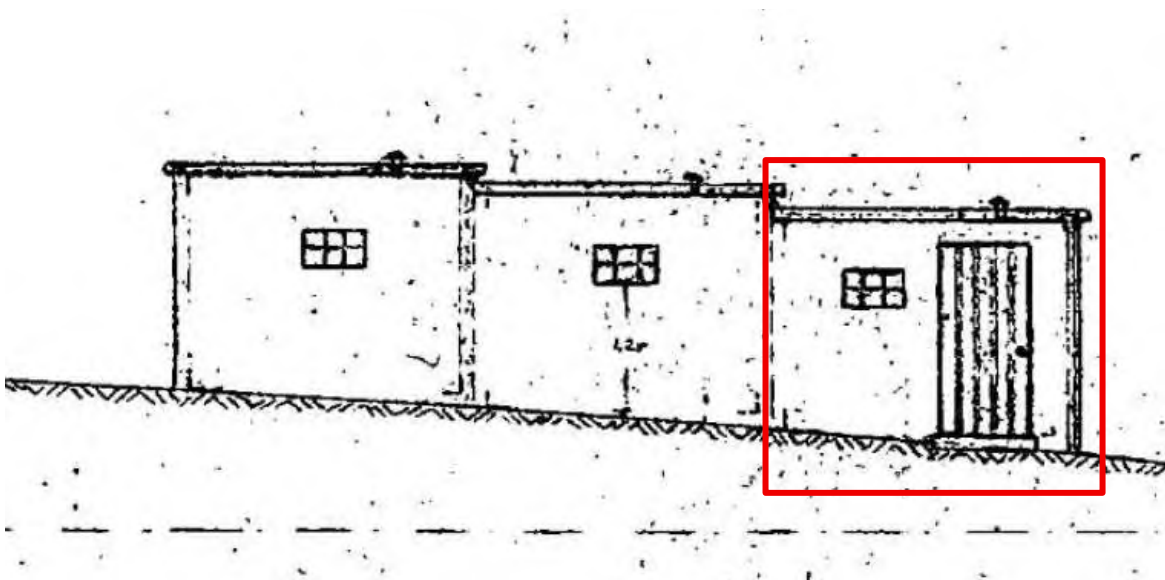


-A22-

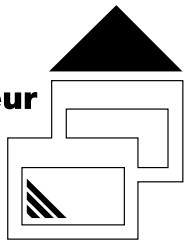
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 1/25 AG Alsfeld



**-Vorderansicht-
Garage**
ohne Maßstab

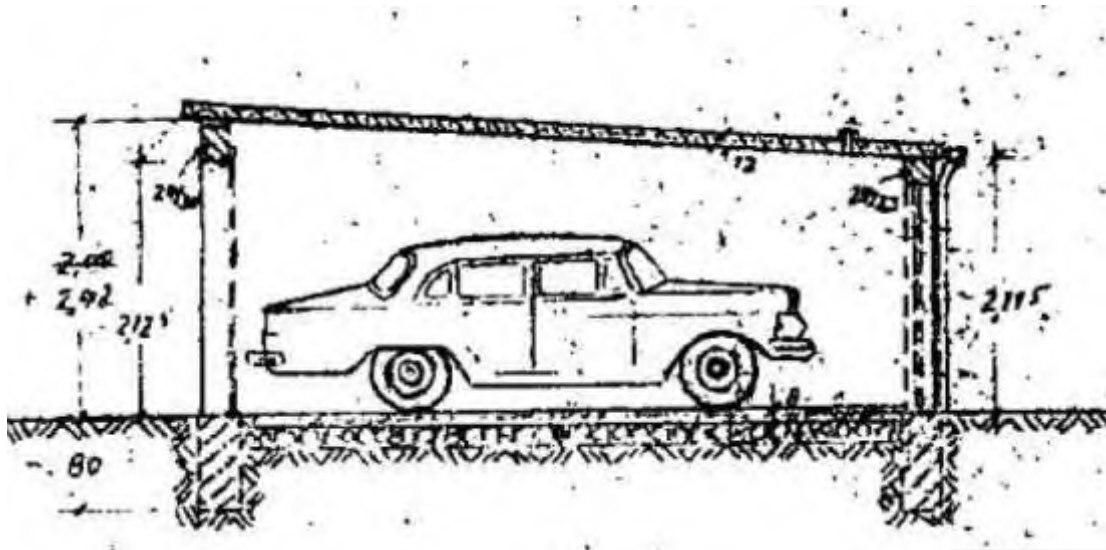


**-Rückansicht-
Garage**
ohne Maßstab

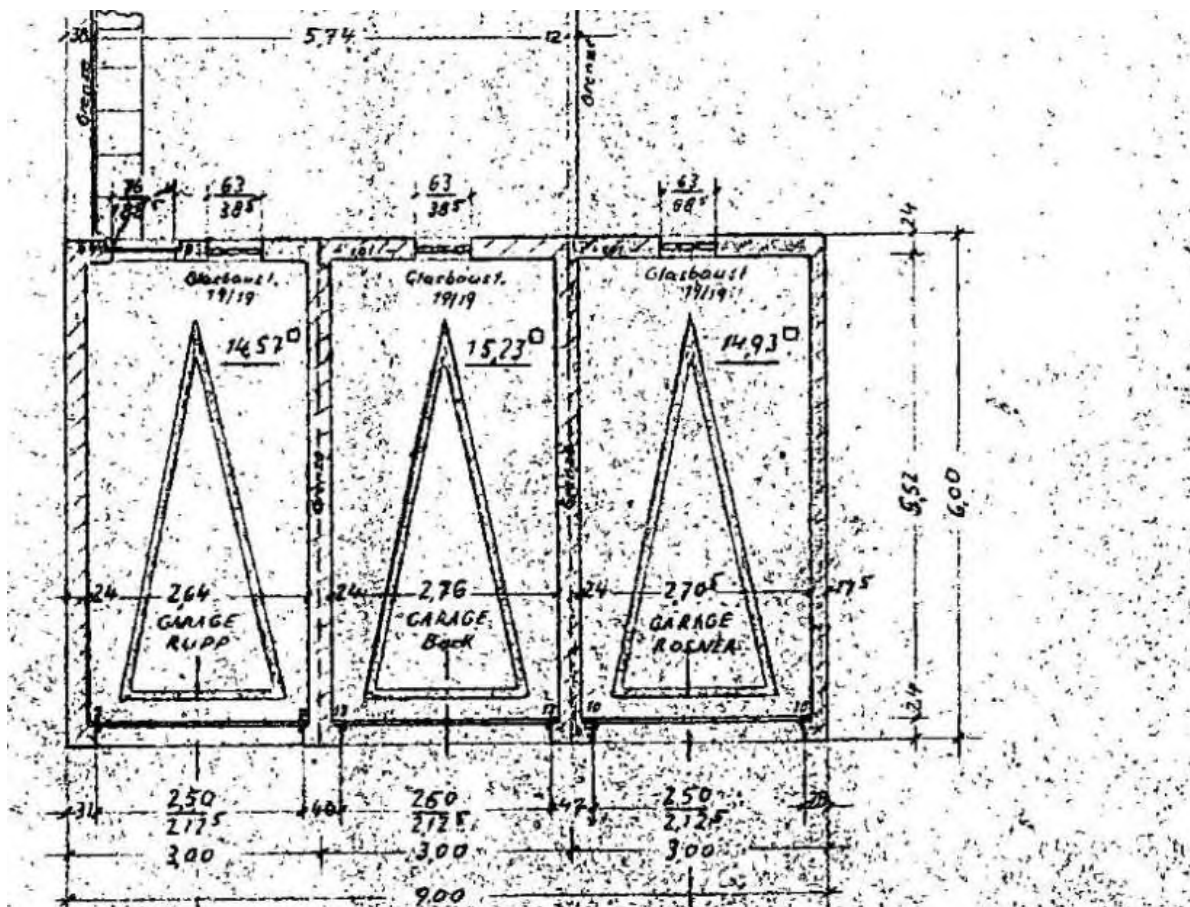


-A23-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 1/25 AG Alsfeld



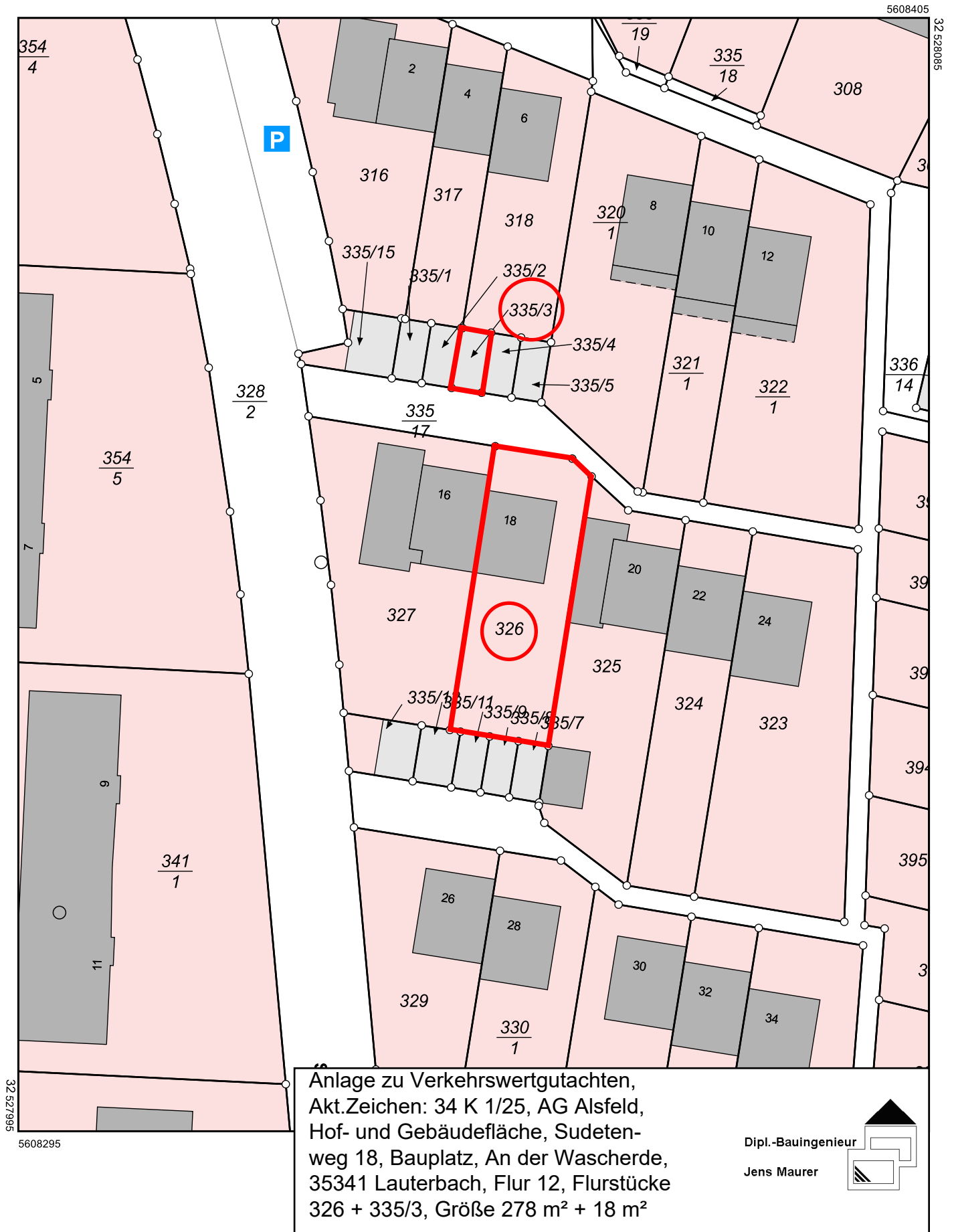
-Schnitt-
ohne Maßstab



-Grundriss Erdgeschoss-
Garage
ohne Maßstab

Flurstück: 326
Flur: 12
Gemarkung: Lauterbach

Gemeinde: Lauterbach (Hessen)
Kreis: Vogelsberg
Regierungsbezirk: Gießen



VOGELSBERGKREIS

Der Kreisausschuss

Vogelsbergkreis - Der Kreisausschuss - 36341 Lauterbach

Ingenieurbüro im Bauwesen
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke



VOGELSBERG

Amt für Bauen und Umwelt
Bauaufsicht

Frau Krug

T: +49 6641 977-455

F: +49 6641 977-461

bauaufsicht@vogelsbergkreis.de

Standort: Goldheig 20
36341 Lauterbach

Zimmer-Nr.: B 1.10

Sprechtag:

Mo. - Fr. 8.30 bis 12.00 Uhr -
nach telefonischer Vereinbarung

Ihr Zeichen:

Ihr Schreiben vom

Lauterbach, den 19.05.2025

Aktenzeichen:	63-838-25-12
Grundstück:	Lauterbach, Sudetenweg 18, An der Wascherde
Gemarkung – Flur – Flurstück(e)	Gemarkung Lauterbach, Flur 12, Flurstücke 326, 335/3
Vorhaben:	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Antrag wird mitgeteilt, dass auf den aufgeführten Flurstücken **keine** Baulasten eingetragen sind.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass das Baulastenverzeichnis keinen öffentlichen Glauben genießt, somit Grundstücke, auf denen eine Baulast ruht, die noch nicht in das Baulastenverzeichnis eingetragen sind, nicht gutgläubig baulastenfremd erworben werden können. Die Baulast wird erst mit Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam.

Entsprechend der Bauaufsichtsgebührensatzung des Vogelsbergkreises vom 08.12.2003 und dem dazu erlassenen Gebührenverzeichnis wird für die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis eine Gebühr in Höhe von 50,00 € festgesetzt.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Reinhardt



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wettsaasen

Geschäftszeichen: 1060-41.4-100-b-0400-00026#2025-00003

Bearbeiter/-in: Petra Schwartze
Telefon: +49 (641) 303 4273
Telefax:
E-Mail: Petra.Schwartze@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 19.05.2025

Datum: 26.05.2025

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Sudetenweg 18, 36341 Lauterbach, Gemarkung Lauterbach, Flur 12, Flurstück 326 und 335/3

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasserschadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Für die angefragte Adresse liegt kein Eintrag vor.

Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der Altflächendatei ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Vogelsbergkreises und bei der Stadt Lauterbach einzuholen.

Hausanschrift:
35396 Gießen • Marburger Straße 91
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Fristenbriefkasten:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-4103
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <https://rp-giessen.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 34 K 1/25, Amtsgericht Alsfeld**

- **Besonderer Hinweis: Findet größtenteils Anwendung**
 - ImmoWertV 2021 (01.01.2022)
 - (ImmoWert A)
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 9. Auflage
 - ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 13. Auflage
-
- Wertermittlungsrichtlinie 2016 – Sachwertrichtlinie 2012, NHK 2010, aus Kleiber 12.Auflage 2016
 - Ertragswertrichtlinie
 - ImmoWertV 2010
 - Wert V: Wertermittlungsverordnung
 - BauGB: Baugesetzbuch)
 - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
 - Bau NVO: Baunutzungsverordnung (bauliche Nutzung von Grundstücken)
 - DIN 283: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
 - Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Stand aktuell
 - Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Stand aktuell
 - Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, Kleiber-Tillmann 2008
 - Lexikon der Immobilienwertermittlung, Sandner-Weber, 2.Auflage
 - Grundlagen der Verkehrswertermittlung, Schlicht-Gehri
 - Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Simon-Kleiber
 - Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Sprengnetter
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV – 9. Auflage Kleiber
 - www.boris.hessen.de
 - Bodenrichtwerte Stadt Lauterbach, Gemarkung Lauterbach, Stichtag 01.01.2024
 - Immobilienmarktbericht Vogelsbergkreis 2025
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2025
 - Stadtplan Hessen
 - Stadt Lauterbach, Bauamt
 - Bauaufsicht Vogelsbergkreis
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Fulda
 - Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Alle Angaben ohne Gewähr.