



Matthias Conrad
Immobilienwerte GmbH

Matthias Conrad Immobilienwerte GmbH · Ringstraße 26 · 36381 Schlüchtern



Geschäftsführer: Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad

Zertifizierter Sachverständiger für Markt- und
Beleihungswertermittlung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

Zertifizierter Sachverständiger (TAS*) für Grundstücks-
bewertung, Mieten und Pachten · Z9908-01

Amtsgericht Alsfeld
Landgraf-Hermann-Straße 1
36304 Alsfeld

DATUM:

24.04.2025

AKTENZEICHEN:

34 K 6/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus und landwirtschaftlichen Gebäuden
bebaute Grundstück, sowie ein hausnahes Gartengrundstück
in 36369 Lautertal, Hainwiesenweg 4



Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
durch DEKRA Certification
PC 0976676-57



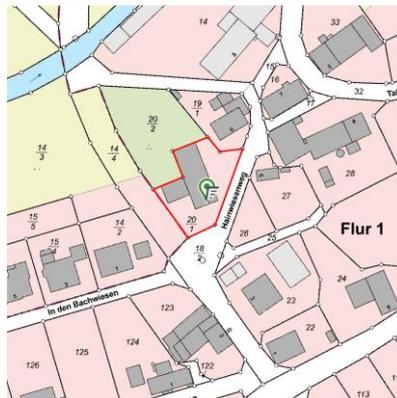
Mitglied im Bundesverband
Deutscher Grundstückssach-
verständiger



Sachverständige
Mitglied im Landesverband Hessen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e.V.



Deutsche Vereinigung für Erbrecht
und Vermögensnachfolge e.V.



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
25.04.2025 ermittelt mit rd.

Teilgrundstücksbezeichnung	Teilgrundstückswert
A (Flurstück 20/1)	153.000,00 €
B (Flurstück 20/2)	10.900,00 €
Summe	164.000,00 €

164.000 €.

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 74 Seiten inkl. Anlagen.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

ANSCHRIFT:
Büro Schlüchtern
Ringstr. 26 · 36381 Schlüchtern

TEL.: +49 6664 91868-3
FAX: +49 6664 91868-4

E-MAIL:
matthias.conrad@web.de

INTERNET:
www.conrad-wertermittlung.com

ANSCHRIFT:
Büro Frankfurt
DEKRA Automobil GmbH
Borsigallee 24b
60388 Frankfurt am Main

BANKVERBINDUNG:
KSK Gelnhausen
BIC HELADEF1GEL
IBAN DE07 5075 0094 0000
0727 46

USt.-Id.Nr.: DE 285670306

GERICHTSSTAND: Hanau
HRB 04207



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Einfamilienhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.4.1	Wohnung	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen	12
3.3	Scheune.....	12
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Dach)	13
3.4	Maschinenhalle.....	13
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13



3.4.2	Gebäudekonstruktion	13
3.5	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	14
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A	15
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.2.2	Bodenwertermittlung	16
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
4.2.4	Sachwertermittlung	18
4.2.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.2.4.2	Sachwertberechnung.....	19
4.2.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	20
4.2.5	Ertragswertermittlung	31
4.2.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
4.2.5.2	Ertragswertberechnung	32
4.2.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	33
4.2.6	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	34
4.2.7	Wert des Teilgrundstücks A	35
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B	36
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	36
4.3.2	Bodenwertermittlung	36
4.3.3	Wert des Teilgrundstücks B	39
4.4	Verkehrswert	40
5	Rechtsgrundlagen.....	43
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	43
6	Verzeichnis der Anlagen	44



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und landwirtschaftlichen Gebäuden
Objektadresse:	Hainwiesenweg 4 36369 Lautertal
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lautertal, Blatt 566, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hopfmansfeld, Flur 1, Flurstück 20/2, Fläche 1.117 m ² (Freizeitfläche); Gemarkung Hopfmansfeld, Flur 1, Flurstück 20/1, Fläche 884 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Alsfeld Landgraf-Hermann-Straße 1 36304 Alsfeld Auftrag vom 24.03.2025 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	25.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	25.04.2025



1.4 Besonderheiten des Auftrags

Der Sachverständige (kurz: "SV") ist vom o.g. Auftraggeber (Kurz: "AG") bestellt worden, um den Verkehrswert nach § 194 BauGB zu dem angegebenen Stichtag (s.o.) zu ermitteln.

Bei den zu bewertenden Gebäuden und Freiflächen auf dem Flurstück 20/1 handelt es sich um einen ehemaligen Bauernhof. Nach Auskunft des Eigentümers aus dem Jahr ca. 1683. Die Gebäude unterliegen gemäß Internetseite "Kulturdenkmäler Hessen" nicht dem Denkmalschutz. Vor einer finanziellen Disposition sollte dieser Punkt sich nochmals schriftlich von der Denkmalschutzbehörde bestätigen lassen. Gemäß der vorliegenden Unterlagen auf dem Bauamt wurde ca. 1967 die Fassade und die Aufteilung des Wohngebäudes geändert. Die Maschinenhalle wurde ca. 1965 errichtet.

Bei dem Flurstück 20/2 handelt es sich um eine hausnahe Freizeitfläche. Nach mündlicher Auskunft des Bauamtes vom 24. April 2025 ist eine Bebauung schwer vorstellbar. Eine verbindliche Aussage kann nur durch eine Bauvoranfrage beantwortet werden.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen auf Verdachtsflächen, Nachforschungen im Kriegslastenverzeichnis oder Asbestlastenverzeichnis und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden (beispielweise Industriemüll o.ä., Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontamination durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung. Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben. Es wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt. Es können Abweichungen zu den nachfolgenden Beschreibungen und dargestellten Planausschnitten (soweit existent) vorhanden sein.

Die Wohn- und Nutzräume waren mit Gebrauchsgegenständen ausgestattet bzw. möbliert. Das Ergebnis bezieht sich auf die sichtbaren Teile. Verdeckte Baumängel- und Bauschäden können nicht ausgeschlossen werden.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahe (rein visuelle Untersuchung).

Die Flächen und Massen wurden nach den vor Ort stichprobenhaft vorliegenden Unterlagen (soweit existent) übernommen bzw. überschlägig ermittelt.

Eine Überprüfung der Einhaltung der öffentlich – rechtlichen Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und der gleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen, erfolgte nicht durch den Sachverständigen.



Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegte Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltendes Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Vogelsbergkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Lautertal (ca. 2.200 Einwohner); Ortsteil Hopfmansfeld (ca. 300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	vgl. Anlage 1

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Topografie:	leicht hängig; von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 25 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 30 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 884,00 m ²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	überwiegend ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss



Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses, der Scheune und
der Maschinenhalle;
eingefriedet durch Zaun

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die
Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach-
forschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchaus-
zug vom 20.03.2025 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Lautertal,
Blatt 566, keine wertbeeinflussende Eintragung.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenver-
zeichnis vom 26.03.2025 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden
Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Auftraggebers nicht.
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen
angestellt (Anlage 10).

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan
als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger
Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist
demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.



2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur 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. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschossig; teilunterkellert; einseitig angebaut (Scheune)
Baujahr:	1683 (gemäß Angaben des Eigentümers)
Außenansicht:	überwiegend verputzt, Edelputz

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau, Fachwerk (Nadelholz)
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung



Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton
	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
	Dachflächen ungedämmt

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung
Heizung:	Gasbrennwertheizung, Flachheizkörper, mit Thermostatventilen; Stahltank oberirdisch



3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Wohnung

Bodenbeläge:	Holzdielen mit Textilbelag, Fliesen
Wandbekleidungen:	mit einfachen Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich, untergehängten Decken
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; tlw. Eisengitter vor den Fenstern
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holz; bessere Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	ausreichend vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschaden im Keller
Grundrissgestaltung:	individuell

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

3.3 Scheune

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Scheune; einseitig angebaut (Wohnhaus)
Baujahr:	1683 (gemäß Angaben des Eigentümers)
Außenansicht:	tlw. Holzfachwerk mit Ausfachung, tlw. sichtbares Mauerwerk



3.3.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Dach)

Konstruktionsart:	Fachwerk (Nadelholz)
Umfassungswände:	Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.4 Maschinenhalle

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Maschinenhalle; einseitig angebaut (Scheune)
Baujahr:	1965 (gemäß Bauakte)

3.4.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Pulldach <u>Dacheindeckung:</u> Welleternit

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 36369 Lautertal, Hainwiesenweg 4 zum Wertermittlungstichtag 25.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lautertal	566	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Hopfmansfeld	1	20/2	1.117 m ²
Hopfmansfeld	1	20/1	884 m ²

Fläche insgesamt:

2.001 m²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A	Einfamilienhaus	884 m ²
B	unbebaut (Freizeit und Erholung)	1.117 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		2.001 m ²



4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- 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.



4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **24,00 €/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 Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	884 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 24,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.04.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)		× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 24,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	884	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 24,00 €/m²	



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 24,00 €/m²	
Fläche	× 884 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 21.216,00 € rd. 21.200,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2025 insgesamt **21.200,00 €**.

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Vom Sachverständigen wurde die durchschnittliche Bodenrichtwertangabe des Gutachterausschusses gewürdigt und kann für dieses Gutachten als Grundlage für weitere Anpassungen verwendet werden. Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung. Die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung für gemischt genutzte Bauplätze wurde vom Gutachterausschuss mit rückläufig bzw. stagnierend bekannt gegeben. Die Lage des Grundstückes wird sachverständig mit durchschnittlich eingeschätzt. Die Bodenpreisentwicklung für das Grundstück wird mit stagnierend/gleichbleibend sachverständig geschätzt.



4.2.4 Sachwertermittlung

4.2.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 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 21) 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 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 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 21) 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 21).



4.2.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Scheune	Maschinenhalle
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	626,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	370,50 m ²	146,50 m ²	80,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	231.933,00 €	35.892,50 €	19.600,00 €
Baupreisindex (BPI) 25.04.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	434.178,58 €	67.190,76 €	36.691,20 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	434.178,58 €	67.190,76 €	36.691,20 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	30 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		35 Jahre	10 Jahre	5 Jahre
• prozentual		50,00 %	66,67 %	83,33 %
• Faktor	x	0,5	0,3333	0,1667
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	217.089,29 €	22.394,68 €	6.116,42 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.500,00 €	0,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	218.589,29 €	22.394,68 €	6.116,42 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		247.100,39 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	12.355,02 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	259.455,41 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	21.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	280.655,41 €
Sachwertfaktor	x	0,84
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	235.750,54 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	82.800,00 €
Sachwert	=	152.950,54 €
	rd.	153.000,00 €



4.2.4.3 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.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,4	0,3	0,3		
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,4	0,6		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,3	0,7		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	16,7 %	41,1 %	42,2 %	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)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminate- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminate- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
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:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	16,7	109,38
2	725,00	41,1	297,98
3	835,00	42,2	352,37
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			759,73
gewogener Standard = 2,3			

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	759,73 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter	
Objektgröße	0,970
Fachwerkhäuser	0,850

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	626,40 €/m ² BGF
	rd.	626,00 €/m ² BGF



Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Scheune

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			245,00
gewogener Standard =			3,0

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF
rd. 245,00 €/m² 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 Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Gitter vor den Fenstern	1.500,00 €
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.



Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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

Der Wert der Außenanlagen wird je nach Baualter als Einzelaufstellung oder als prozentualer Wert gemäß Literatur Kleiber/Simon/Sprengherter zwischen 3% bis 8% des Gebäudegesamtwertes angegeben.

Der Wert der Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen usw. wurde pauschal mit 5% sachverständig geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (247.100,39 €)	12.355,02 €
Summe	12.355,02 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,3 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Scheune

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			20	30	40

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 30 Jahre.



Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' 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 Instandhaltungsstaus 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: Einfamilienhaus

Das (gemäß Angaben des Eigentümers) ca. 1683 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1967 modernisiert.

Aufgrund der durchgeführten Modernisierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Modernisierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Modernisierung: 1967,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre.

Da bei der Modernisierung einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Modernisierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Modernisierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
Summe	10 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$70 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 10 \% = 7 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Modernisierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Kernsanierung 1967} - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr 7 Jahre} = 1960.$$

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



Hieraus ergeben sich 11 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	2,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	1,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	0,0	
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		6,0	5,0	

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2025 – 1960 = 65 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 65 Jahre =) 5 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1990.



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.

Sachwertfaktor

Der Immobilienmarktbericht des Immobilienmarktes Vogelsbergkreis hat den Sachwertfaktor zwischen 0,81 und 0,86 abgeleitet. Der regionalisierte Sachwertfaktor von Sprengnetter wurde mit 0,84 (95%-Konfidenzintervall 0,79 – 0,89) abgeleitet. Der Sachwertfaktor wurde sachverständig gewürdigt. Der Sachwertfaktor wurde mit 0,84 bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilweise modernisierungsbedürftiges Wohnhaus. Für diese Objektart bzw. – Situation liegen keine unmittelbaren Vergleichskaufpreise und -objekte vor. Auch die Daten für das Sach- und Ertragswertverfahren werden üblicherweise aus Kaufpreisen für Gebrauchtimmobiliën ohne wesentliche besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, zu denen auch derartige Zustandsbesonderheiten zählen, abgeleitet.

In der Wertermittlung werden deshalb die vorläufigen Verfahrenswerte und die sonstigen Wertermittlungsdaten zunächst unter der Annahme ermittelt, dass das Bewertungsobjekt bereits vollständig fertig gestellt bzw. modernisiert ist.

Aus diesem Wert wird für die durch den Erwerber gestaltbaren Investitionsmaßnahmen noch ein aus dem Immobilienmarkt abgeleiteter Gestaltungs- und Erstnutzerezuschlag GEZ (z.B. abgeleitet auf der Grundlage des Verhältnisses "Ersterwerberpreise : Zweiterwerberpreise" angebracht. Von dem so ermittelten "Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag für das fertig gestellte Objekt" werden dann die gesamten Investitionskosten (modellkonform ermittelt in dem System, in dem auch die Herstellungskosten dieser vor der Investition betroffenen Bauteile im Sachwertverfahren ermittelt werden) sowie ggf. "sonstige investitionsbezogene Werteinflüsse" (z.B. Ertragsminderungen während der Bauzeit) in Abzug gebracht. Das Ergebnis ist der "Wert des fertig gestellten Objektes vor der Investition.

Anmerkung:

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussung durch den Fertigstellungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauschadensbegutachtung beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Fertigstellung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

Der Unterzeichner als Bewertungs-Sachverständiger (nicht als Bauschaden-Gutachter) ist im Rahmen dieser Beauftragung nicht in der Lage eine verifizierbare Bauschadens-Analyse abzugeben.



§ 72 (2) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 01. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.

§ 73 (1) Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung ab dem 01. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten nach § 71 und § 72 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 01. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen.

§ 47 (1) Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegenden dachentsprechend gedämmt ist.

§ 48 GEG "Soweit bei beheizten und gekühlten Räumen eines Gebäudes Außenbauteile im Sinne der Anlage 7 erneuert, ersetzt oder erstmalig eingebaut werden, so sind die Maßnahmen so auszuführen, dass die betroffenen Flächen des Außenbauteils die Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) der Anlage 7 GEG nicht überschreiten. Ausgenommen sind Änderungen von Außenbauteilen, die nicht mehr als 10 Prozent der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe des Gebäudes betreffen. Bauteilgruppen sind: 1. Außenwände (inkl. Erneuerung des Außenputzes, Anbringen von Bekleidungen, Dämmung etc.), 2. Fenster, Fenstertüren, Dachflächenfenster etc. (Ersatz, erstmaliger Einbau), 3. Dachflächen sowie Decken und Wände gegen unbeheizten Dachraum (Ersatz, Neubau einer Dachbedeckung, Einbau von Dämmung auf der kalten Seite, Ersatz einer wasserdichten Abdichtung durch eine neue Schicht gleicher Funktion), 4. Wände und Decken (nach unten) gegen Erdreich, unbeheizte Räume, oder Außenluft.

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. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

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 pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.



In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden (-10.000,00 € x 0,840)	-8.400,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Feuchtigkeitsschaden im Keller beseitigen pauschal -10.000,00 € 	
Unterstellte Modernisierungen	-74.400,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhaus -74.400,00 € 	
Summe	-82.800,00 €



Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

∅ relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 5,00 Modernisierungspunkten)		575,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	182,05 m ²
∅ Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	104.678,75 €
∅ Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
∅ Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	104.678,75 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	88.976,94 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen (([a] + [c]) x Rf(Ik))	=	88.976,94 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.843,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	182,05 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	517.568,15 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = (([a] + [c]) x Rf(Ik)) / HK		0,17
Erstnutzungsfaktor		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 235.750,54 €	x	0,17	x (1,25 – 1)	= 10.019,40 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		101,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	182,05 m ²
Kostenanteil	×	5,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	4.596,76 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen (([a] + [b]) x Rf(Ik))	–	88.976,94 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	10.019,40 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	4.596,76 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–74.360,78 €
	rd.	–74.400,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,836$



4.2.5 Ertragswertermittlung

4.2.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



4.2.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	182,05		4,00	728,20	8.738,40
Scheune	2	Scheune		1,00	150,00	150,00	1.800,00
Maschinenhalle	3	Stall/Lager		1,00	80,00	80,00	960,00
Summe			182,05	2,00		958,20	11.498,40

jährlicher Rohertrag	11.498,40 €
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	
(26,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.989,58 €
jährlicher Reinertrag	= 8.508,82 €
Reinertragsanteil des Bodens	
1,70 % von 21.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 360,40 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.148,42 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 1,70 % Liegenschaftszinssatz	
und RND = 35 Jahren Restnutzungsdauer	× 26,216
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 213.618,98 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 21.200,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 234.818,98 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 234.818,98 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 82.800,00 €
Ertragswert	= 152.018,98 €
	rd. 152.000,00 €



4.2.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohhertrag

Lautertal verfügt über keinen Mietspiegel.

Sind Vergleichskaufpreise- oder Mieten nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch dem Internet herangezogen werden.

Die in Internetangeboten enthaltenen Angebote liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich¹ je nach Vermietbarkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 5 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Da es sich um Angebotsmieten handelt, wurde dies sachgemäß durch einen Abschlag in der Wertermittlung berücksichtigt.

Netto-Kaltmieten für Wohnungen liegen im Postleitzahlbereich nicht vor. Im Vogelsbergkreis liegen die Angebots-Mieten zwischen 4,85 €/m² und 11,36 €/m².

Die durchschnittliche Miete, ermittelt mit dem Mietwertkalkulator des Gutachterausschuss des Vogelsbergkreises weist eine Miete von 3,80 €/m² aus.

Die Miete wurde gewürdigt und mit 4,00 €/m² bestimmt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Da es sich um eine durchschnittliche Immobilie handelt, werden dieser Wertermittlung die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten in % zugrunde gelegt. Je nach Alter, Immobilienart und Unterhaltungszustand werden gemäß Literatur (Sprengnetter, Kleiber, Simon) die Bewirtschaftungskosten in einer Spanne zwischen 15% und 30% angegeben. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der Immobilienmarktbericht des Vogelsbergkreises 2024 hat für den Marktbereich 2 einen Liegenschaftszinssatz von 1,2% (Standardabweichung +/- 1,90) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Der nicht regionalisierte Liegenschaftszinssatz von Sprengnetter wurde mit 2,20 % abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz wurde sachverständig gewürdigt und mit 1,70% bestimmt.



Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

4.2.6 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **153.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **152.000,00 €**

ermittelt.



Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$ und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[153.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 152.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,300 = \text{rd. } \underline{\underline{153.000,00 \text{ €}}}$.

4.2.7 Wert des Teilgrundstücks A

Der **Wert für das Teilgrundstück A** wird zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2025 mit rd.

153.000,00 €

geschätzt.



4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Für Gartenland wurden im Berichtszeitraum im Vogelsberg 29 Kaufpreise erfasst, die zu einer Auswertung geeignet sind. Es wurden Kaufpreise ausgewertet, bei denen Gärten in Gartenanlagen oder an einzelnen Standorten und auch Gartenflächen, die als Zukauf zu Hausgrundstücken, erworben wurden. Die Flächengröße wurde auf 2.500 m² begrenzt.

Vogelsbergkreis

Aus den Jahren 2022 und 2023 liegen insgesamt 29 relevante Kauffälle von Gartenland vor. Lage im Innenbereich 13 Kauffälle mit einem mittleren Kaufpreis von **10,80 EUR/m²**. Die Kaufpreisspanne lag zwischen 7,60 EUR/m² und 18,00 EUR/m².



Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **24,00 €/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 Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.04.2025
Entwicklungsstufe	=	hausnahes Gartenland
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.117 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 24,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.04.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 24,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.117	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	hausnahes Gartenland	× 1,000	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert für baureifes Land			= 24,00 €/m²	



IV. Berücksichtigung von Risiken, Kosten und Wartezeiten bis zur „Baureife“		Erläuterung
Abzug für eine ggf. vorhandene Unsicherheit der endgültigen Entwicklung und Erschließung (10 %)	– 2,40 €/m ²	
relativer Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges geordnetes (Netto)-Rohbauland (unmittelbar vor Sicherung der Erschließung)	= 21,60 €/m ²	
Abzinsung über die Dauer vom Abschluss der Bodenordnung bis zur Sicherung der Erschließung Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ n = 5 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 3,00 %	× 0,863	
relativer Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges geordnetes (Netto)-Rohbauland (mit einer Wartezeit von 5 Jahren bis zur Sicherung der Erschließung nach Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	= 18,64 €/m ²	
abzüglich Wertanteil für die Bodenordnung (25 %)	– 4,66 €/m ²	
relativer Bodenwert für ungeordnetes (Brutto)-Rohbauland (unmittelbar vor Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	= 13,98 €/m ²	
Abzug wegen Unsicherheit der Rechtskraftwerdung des Bebauungsplans (10 %)	– 1,40 €/m ²	
relativer Bodenwert von Bauerwartungsland (unmittelbar vor Rechtskraft des Bebauungsplans)	= 12,58 €/m ²	
Abzinsung über die Dauer des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ n = 5 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 3,00 %	× 0,863	
relativer Bodenwert für Bauerwartungsland (nach dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan) (mit einer Wartezeit von 5 Jahren bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans)	= 10,86 €/m ²	
ggf. Abzug wegen sonstiger Unsicherheiten (10 %)	– 1,09 €/m ²	
relativer Bodenwert	= 9,77 €/m²	

V. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	9,77 €/m²	
Fläche	× 1.117,00 m ²	
Bodenwert	= 10.913,09 € rd. 10.900,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2025 insgesamt **10.900,00 €**.



4.3.3 Wert des Teilgrundstücks B

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **10.900,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B wird zum Wertermittlungstichtag 25.04.2025 mit rd.

10.900,00 €

geschätzt.



4.4 Verkehrswert

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A	Einfamilienhaus	884,00 m ²	153.000,00 €
B	Freizeitfläche (hausnahes Gartenland)	1.117,00 m ²	10.900,00 €
Summe		2.001,00 m ²	163.900,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück und einer Freizeitfläche (hausnahes Gartenland) in 36369 Lautertal, Hainwiesenweg 4

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lautertal	566	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Hopfmansfeld	1	20/2, 20/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2025 mit rd.

164.000 €

in Worten: einhundertvierundsechzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Schlüchtern, den 25. April 2025


Zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter Zert (S)
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024
Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad





Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,- EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**in **Lautertal, Hainwiesenweg 4**

Flur 1

Flurstücksnummer **20/1 u.a.**Wertermittlungsstichtag: **25.04.2025**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
A	baureifes Land	frei	23,98	884,00	21.200,00
Summe:			23,98	884,00	21.200,00

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
A	Einfamilienhaus		370,50	182,05	1683	70	35	
A	Scheune		146,50		1683	30	10	
A	Maschinenhalle		80,00		1965	30	5	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
A	11.498,40	2.989,58 € (26,00 %)	1,70	0,84	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	116,45 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-454,82 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	840,43 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	13,31
Verkehrswert/Reinertrag:	17,98

Ergebnisse	
Ertragswert:	152.000,00 € (99 % vom Sachwert)
Sachwert:	153.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	153.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	25.04.2025

Die veröffentlichten Vergleichsfaktoren des Immobilienmarktbericht Hessen 2025 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser liegen im Marktbereich 2 zwischen 1.164 €/m² und 1.337 €/m². Im Gutachten wurde der relative Vergleichsfaktor mit rd. 1.259 €/m² (ohne die Berücksichtigung der BoG`s) ermittelt. Es handelt sich um eine mittlere Immobilie in einer mittleren Lage. Der ermittelte Verkehrswert ist plausibel.



5 Rechtsgrundlagen

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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



6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Researchpaket
- Anlage 2: Luftbildaufnahme
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 7: Angebote aus dem Immobilienscout 24
- Anlage 8: durchschnittliche Wohnraummiete MIKA
- Anlage 9: Sachwertfaktor
- Anlage 10: Auszug aus der Denkmalkarte



Anlage 1: Researchpaket

Seite 1 von 7

Ein Standort. Alle Perspektiven.

www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH
Parsevalstraße 2, 99092 Erfurt
fon: 0800 6643677
mail: kundenbetreuung@on-geo.de
web: www.on-geo.de

Es gelten die allgemeinen Geschäfts- und Geschäftsbedingungen in der aktuellen Fassung.



RESEARCHPAKET

Hainwiesenweg 4
36369 Lautertal (Vogelsberg)

INHALT

- Stadtplan on-geo
- Regionalkarte on-geo
- Mikro-/Makrolage Wohnimmobilien
- ZÜRS Hochwassergefährdung
- Starkregengefährdung

Bestellung

03364939 vom 24.04.2025



Anlage 1: Researchpaket

Seite 2 von 7

Stadtplan on-geo
36369 Lautertal (Vogelsberg), Hainwiesenweg 4

24.04.2025 | 03364939 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (Im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03364939 vom 24.04.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025
Seite 1



Anlage 1: Researchpaket

Seite 3 von 7

Regionalkarte on-geo

36369 Lautertal (Vogelsberg), Hainwiesenweg 4

24.04.2025 | 03364939 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (Im Papierdruck): 1:50.000
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.
Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03364939 vom 24.04.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025.
Seite 1



Anlage 1: Researchpaket

Seite 4 von 7

Wohnimmobilien Mikrolage

36369 Lautertal (Vogelsberg), Hainwiesenweg 4

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Landbevölkerung; Ältere Landbevölkerung
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Alsfeld-West (16,9 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Lauterbach (9,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Fulda (26,7 km)
nächster Flughafen (km)	Kassel Airport (92,4 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Hopfmansfeld (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



	Allgemein_Arzt	(3,2 km)
	Zahnarzt	(7,7 km)
	Krankenhaus	(7,4 km)
	Apotheke	(3,9 km)
	KiZ	(26,6 km)
	Kindergarten	(3,4 km)
	Grundschule	(9,9 km)
	Realschule	(25,5 km)
	Gesamtschule	(19,5 km)
	Gymnasium	(28,6 km)
	Hochschule	(26,7 km)
	DE_Bahnhof	(9,2 km)
	DE_Bahnhof_ICE	(26,7 km)

© OpenStreetMap Contributors 2017 Maßstab (1:15.000)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 4 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

▼

10 (katastrophal)	9	8	7	6	5	4	3	2	1 (exzellent)
-------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---------------

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03364939 vom 24.04.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1



Anlage 1: Researchpaket

Seite 5 von 7

Wohnimmobilien Makrolage
36369 Lautertal (Vogelsberg), Hainwiesenweg 4

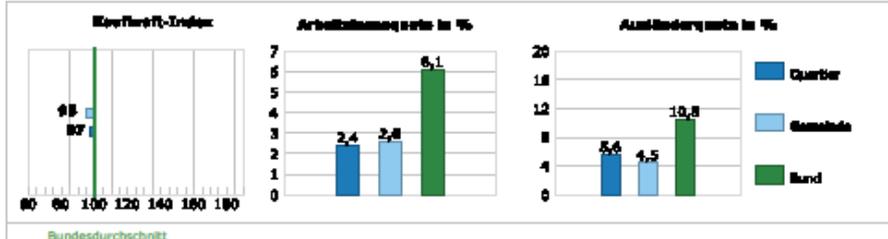
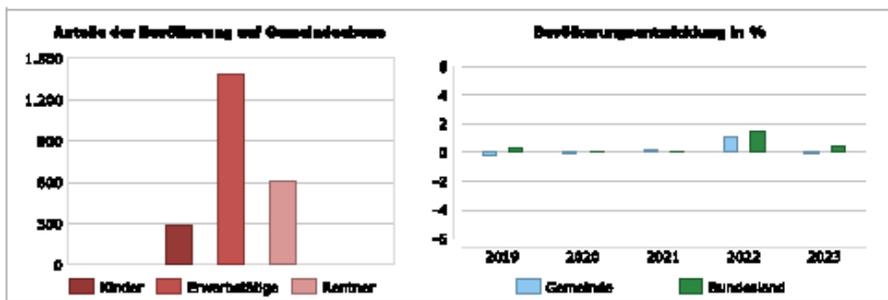


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Hessen
Kreis	Vogelsbergkreis
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (93,8 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Herbstein, Stadt (5,7 km)

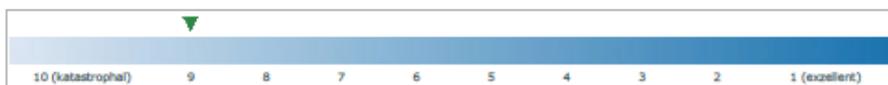
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	2.278	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	24.859
Haushalte (Gemeinde)	1.044	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	25.526



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 9 - (SEHREINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, micron Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024



Anlage 1: Researchpaket

Seite 6 von 7

ZÜRS Hochwassergefährdung

36369 Lautertal (Vogelsberg), Hainwiesenweg 4

Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers setener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).			
GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).			
GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).			
GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)			

Datensquellen: Ergebnisse der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVets © VMS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aergrid, IGN, IGP, Swisstopo, and the GIS User Community; Hydrologiedaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grunddaten sind mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

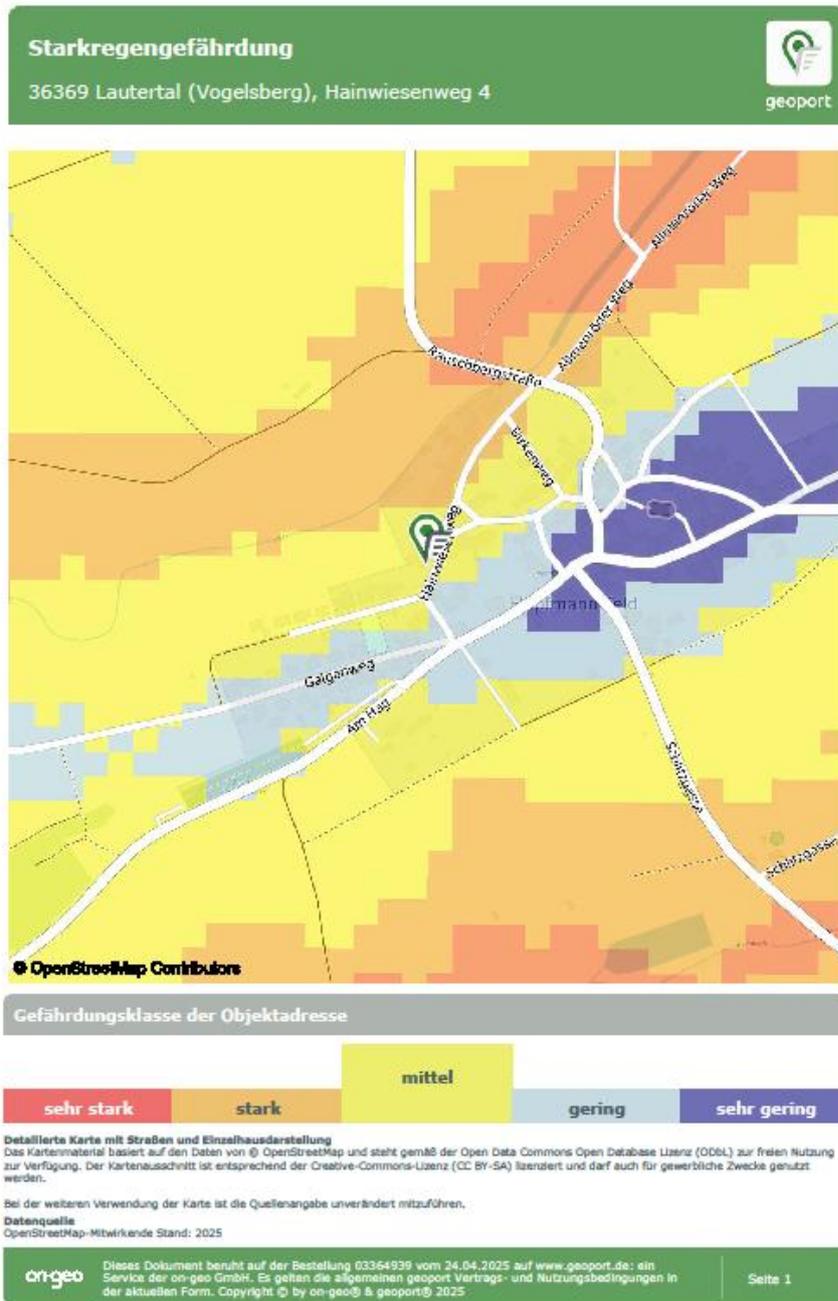
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 63364936 vom 24.04.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1



Anlage 1: Researchpaket

Seite 7 von 7



**Anlage 2: Luftbildaufnahme**

Seite 1 von 1

Orthophoto/Luftbild Hessen

36369 Lautertal (Vogelsberg), Hainwiesenweg 4

24.04.2025 | 03364939 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (Im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m

0 500 m

Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

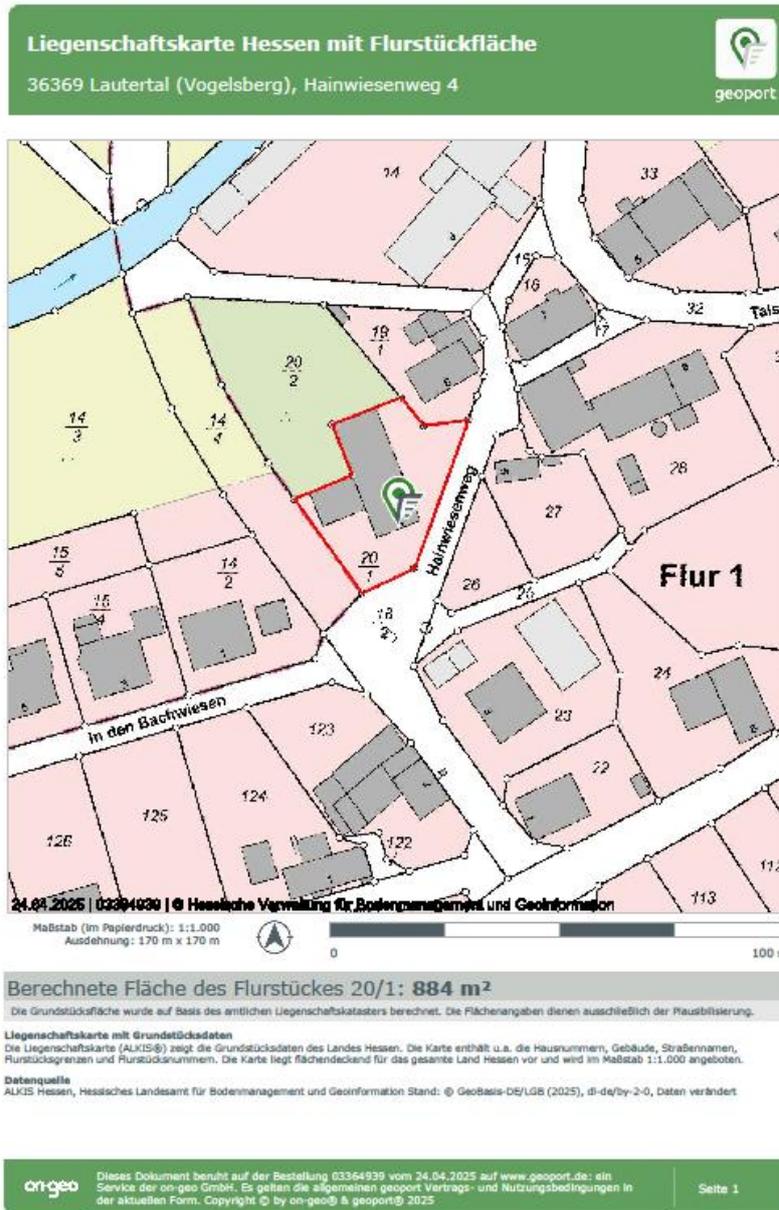
Datenquelle
Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03364939 vom 24.04.2025 auf www.geoport.de: ein Service der or-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by or-geo® & geoport® 2025
Seite 1



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

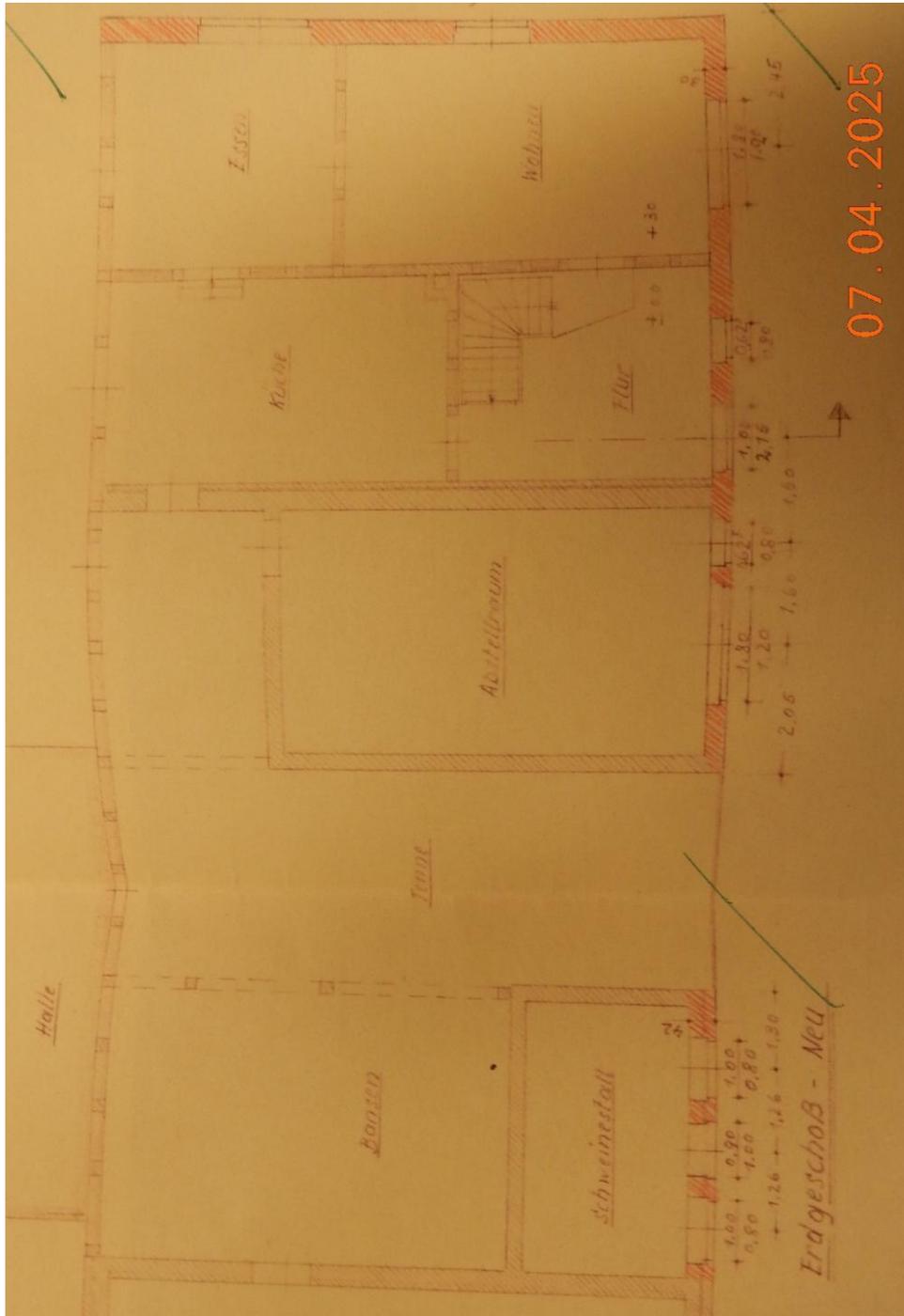
Seite 1 von 1





Anlage 4: Grundrisse und Schnitt

Seite 1 von 3

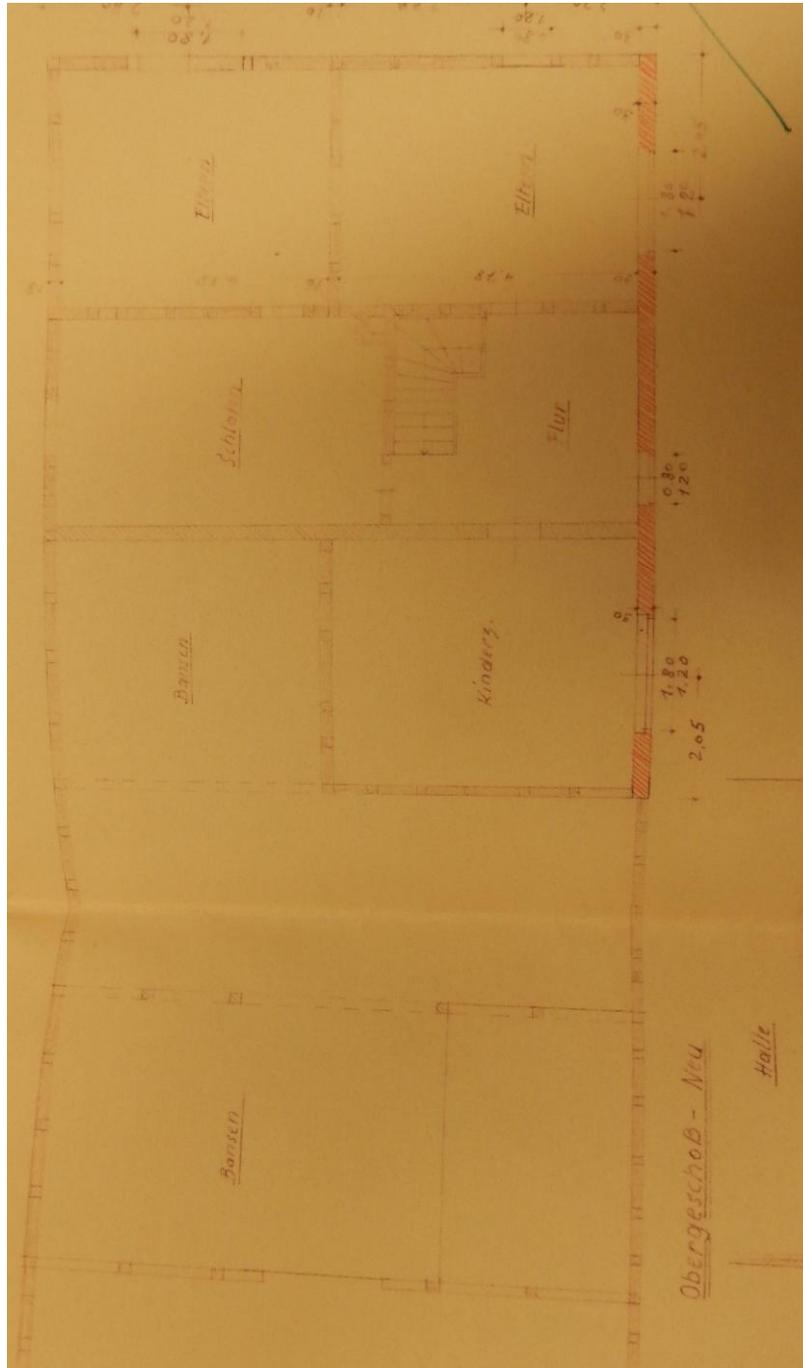


Erdgeschoss



Anlage 4: Grundrisse und Schnitt

Seite 2 von 3

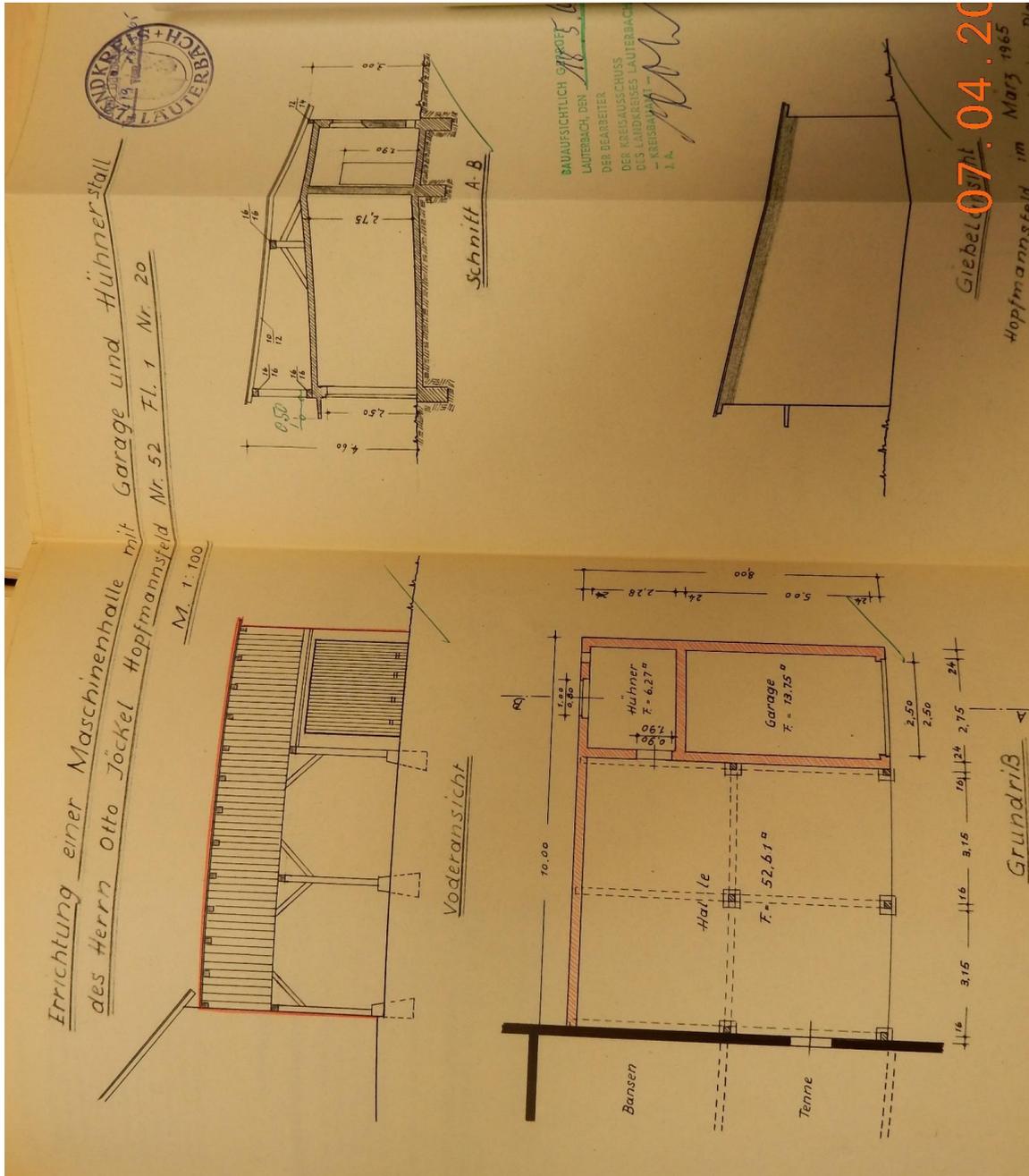


Obergeschoss



Anlage 4: Grundrisse und Schnitt

Seite 3 von 3



Maschinenhalle



Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 3



Strassenansicht



Gartenansicht



Gasbrennwertheizung



Elektroverteilung

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 3



Spitzboden ungedämmt



stehendes Wasser im Keller



Feuchtigkeitsschaden Keller



Feuchtigkeitsschaden Keller

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 3



Feuchtigkeitsschaden Keller



Maschinenhalle



Stallung



Flüssiggastank