

VERKEHRSWERT **GUTACHTEN**



in der Sache:

**Gebäude- und Freifläche
Am Schönrain 1**

36110 Schlitz-Pfordt

**Amtsgericht Alsfeld
Aktenzeichen: 34 K 7/25**

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 29.01.2026 wie folgt ermittelt:

598.000,00 €

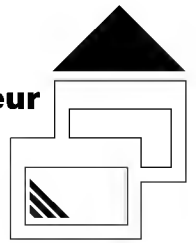
in Worten: fünfhundertachtundneunzigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Pfordt,
Blatt 380 des Amtsgerichtes Alsfeld

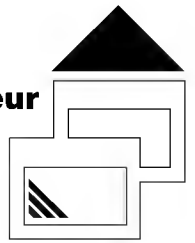
lfd. Nr. 1, Gemarkung Pfordt, Flur 1, Flurstück 141/2,
Gebäude- und Freifläche, Am Schönrain 1, Größe 940 m²

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 des Grundstückes	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	14
3. Bodenwertermittlung	14
4. Ertragswertverfahren	16
5. Sachwertverfahren	19
5.1 Sachwertverfahren Wohnhaus	19
5.2 Sachwertverfahren Doppelgarage	21
5.3 Weiterführende Sachwertberechnung	12
6. Verkehrswert	25
Anlage	
Berechnungen	A1-A4
Bilder	A5-A14
Planunterlagen	A15-A20
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 7/25

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 19.05.2025 und 06.06.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung.

Es erfolgte lediglich eine Kontaktaufnahme durch die Gläubigerin.

Durch den Sachverständigen erfolgte schlussendlich eine Ortsbesichtigung nach dem äußeren Anschein am Montag, den 21.07.2025 gegen 12.00 Uhr.

Mit Datum vom 29.01.2026 konnte eine Besichtigung des Objektes von innen erfolgen.

Der Ortstermin fand ordnungsgemäß statt. Der Sachverständige hatte entsprechend Zugang zum Objekt und dem Grundstück.

Teilnehmer: - Schuldner
 - Herr Jens Maurer

Zum Objekt wurden durch den Sachverständigen bei der Bauaufsicht des Vogelbergkreises Bau- und Planunterlagen angefordert. Die Richtigkeit der Planunterlagen, insbesondere der Maße, wird für die Wertermittlung vorausgesetzt. Es konnte keine Überprüfung erfolgen. Alle Angaben ohne Gewähr.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

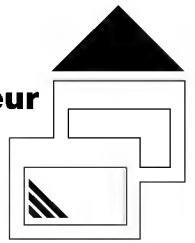
Es liegen im Grundbuch Abt. II keine wertbeeinflussenden Eintragungen vor, die durch den Sachverständigen zu berücksichtigen wären.

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 zwar Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Vogelbergkreises. Diese werden aber im vorliegenden Fall als nicht wertbeeinflussend eingestuft.

Alle Angaben ohne Gewähr.



1.5 Lage des Grundstückes

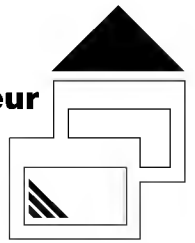
Das zu bewertende Gesamtobjekt liegt in Pfordt, einem Stadtteil der Kleinstadt Schlitz im Vogelsbergkreis in Osthessen.

Die Stadt Schlitz mit seinen ca. 9.300 Einwohnern liegt am Fluss Schlitz kurz vor dessen Mündung in die Fulda. Flächenmäßig ist sie mit 142,09 km² die drittgrößte Stadt in Hessen nach Frankfurt und Wiesbaden.

Schlitz grenzt im Norden an die Gemeinden Breitenbach und Niederaula (beide Landkreis Hersfeld-Rotenburg), im Osten an die Gemeinden Haunetal (Landkreis Hersfeld-Rotenburg) und Burghaun sowie die Stadt Hünfeld (beide Landkreis Fulda), im Südosten an die Stadt Fulda (Landkreis Fulda), im Süden an die Gemeinden Großlüder und Bad Salzschlirf (beide Landkreis Fulda), im Nordwesten an die Stadt Grebenau, im Südwesten an die Gemeinde Wartenberg sowie im Westen an die Kreisstadt Lauterbach (alle drei Vogelsbergkreis).

Die Kleinstadt untergliedert sich in folgende Stadtteile (17): Bernshausen, Fraurombach, Hartershausen, Hemmen, Hutzdorf, Nieder-Stoll, Ober-Wegfuhr, **Pfordt**, Queck, Rimbach, Sandlofs, Stadtgebiet Schlitz, Üllershausen, Ützhausen, Unter-Schwarz, Unter-Wegfuhr und Willofs.





Der Name Schlitz wurde 812 erstmals urkundlich erwähnt. Durch die fünf Burgen der Stadt ist Schlitz über Hessen hinaus bekannt und wird daher auch als „Romantische Burgenstadt Schlitz“ bezeichnet.

Eine Besonderheit bildet der sogenannte „Burgenring“, der Innenstadtbereich der Stadt Schlitz, der auf einem Hügel liegend, mit seiner Ansammlung von Burgen, Türmen, Herrenhäusern, der Stadtkirche und vielen Fachwerkhäusern ein gut erhaltenes, geschlossenes historisches Ensemble darstellt.

Als besondere Sehenswürdigkeiten sind u.a. zu nennen: Ev. Stadtkirche (812), Vorder- und Hinterburg, Hinterturm, Schachtenburg, Ottoburg, Auerhahn-Brauerei, Schlitzer Kornbrennerei, Sandkirche (1612), Schloss Hallenburg, Burg-Niederschütz und weitere Objekte.

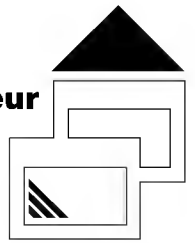
Die Infrastruktur kann als gut bezeichnet werden, die Dinge des täglichen Lebens können alle bequem in Schlitz erledigt werden. In der Nähe liegen Städte wie Lauterbach und Fulda, in denen alle weiteren Versorgungseinrichtungen zu finden sind. Es bestehen fußläufig Einkaufsmöglichkeiten. Es gibt zahlreiche Vereine in Schlitz. Die Stadt verfügt über ein Freibad, einen Campingplatz und eine Drei-Felder-Sporthalle. Durch Schlitz verlaufen zahlreiche Radwanderwege.

Kindergärten, eine Grundschule, sowie eine Gesamtschule sind vorhanden.



Der Stadtteil **Pfordt** liegt südöstlich von Schlitz und hat ca. 380 Einwohner. Südwestlich des Dorfes verläuft die Landesstraße 3143.

Die älteste Erwähnung des Ortes stammt aus ca. 1160. Die Infrastruktur des Dorfes muss als eher schlecht bezeichnet werden. Die Dinge des täglichen Lebens müssen in Schlitz oder anderen, größeren Orten und



Städten erledigt werden. In Ortsnähe befinden sich zwei Freizeitseen. Am Fluss entlang verläuft der Fulda-Radweg, der Bahnradweg Hessen und die D-Route 9 (Weser-Romantische -Straße). Die Zufahrt nach Pfordt erfolgt über die Kreisstraße K 80, die auch gleichzeitig die Ortsdurchfahrt darstellt. Über Seitenstraßen der Ortsdurchfahrt erreicht man die Straße Am Schörrain mit dem zu bewertenden Objekt.

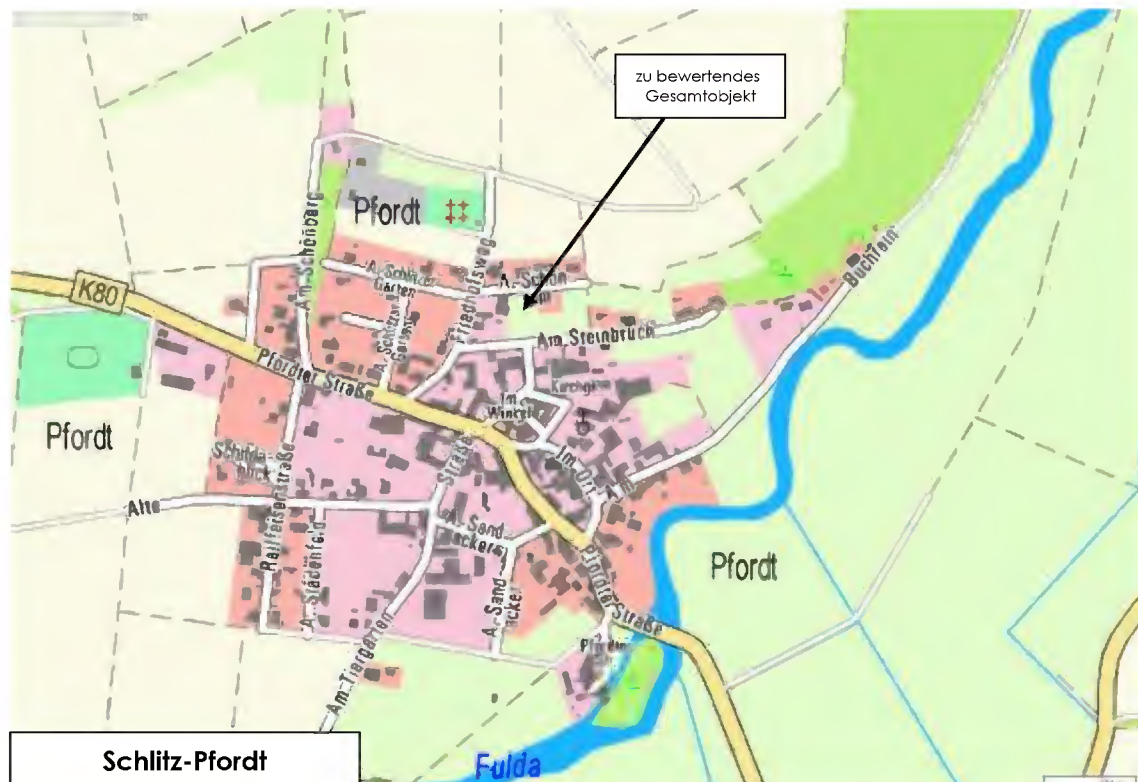
Das zu bewertende Wohnhaus mit Garage liegt dabei in einer Sackgasse mit überwiegend Wohnhäusern am nördlichen Ortsrand. Die Zufahrtsstraße ist ausgebaut. Die Zufahrt muss als insgesamt durchschnittlich bezeichnet werden. Die Lage kann als sehr ruhig und dörflich bezeichnet werden. Es gibt lediglich Anliegerverkehr. Allerdings grenzt straßenseitig rechts gesehen eine gewerbliche Bebauung einer Schreinerei an.

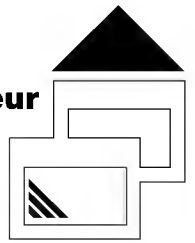
Das Grundstück selbst ist dabei trapezförmig geschnitten und hat Hanglage. Es kann aber insgesamt und soweit einsehbar als gut nutzbar bezeichnet werden. Unterhalb des Grundstückes ist keine Bebauung vorhanden.

Gemäß Auskunft bei der Stadt Schlitz, Bauamt, gilt das Grundstück als voll erschlossen.

Es gibt für diesen Bereich von Schlitz-Pfordt keinen Bebauungsplan. Es gilt entsprechend §34.

Es besteht kein Denkmalschutz und es liegen keine Eintragungen in der Altflächendatei vor. Im Baulastenverzeichnis liegt hingegen eine Eintragung vor.





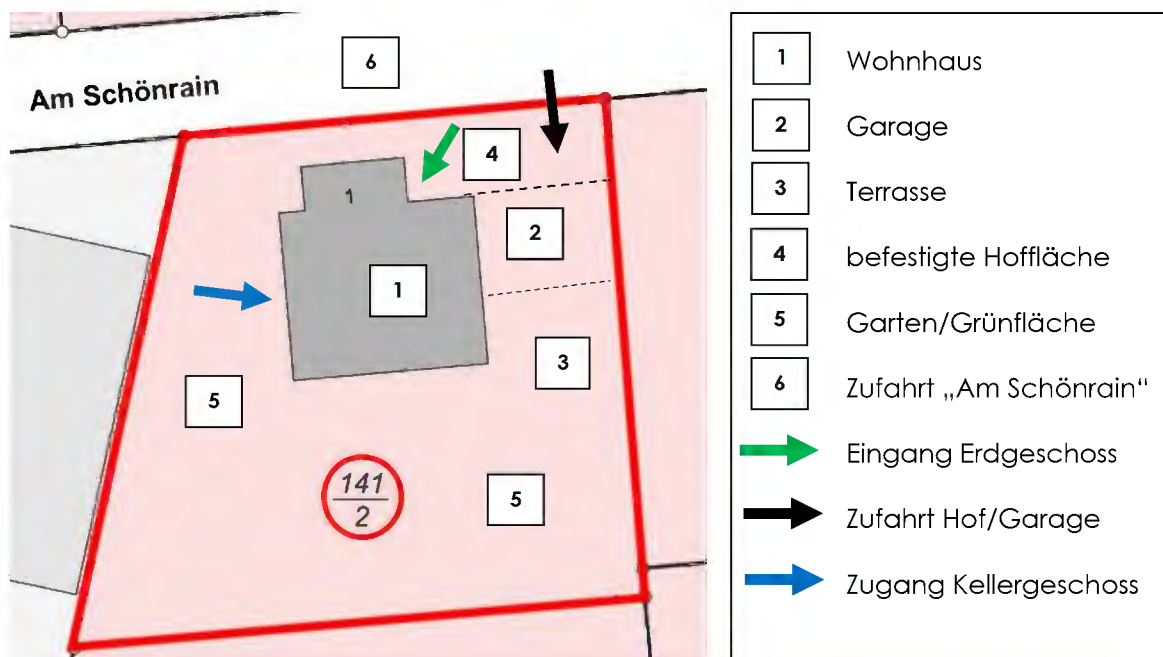
1.6 Beschreibung des Eigentums

1.6.1 Allgemein

Bei dem zu bewertenden Gesamtobjekt handelt es sich um ein modernes Einfamilienhaus mit angrenzender Doppelgarage auf einem angelegten Grundstück.

Die Beschreibungen des Gesamtobjektes erfolgt auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, Angaben des Eigentümers, sowie den angeforderten Bau- und Planunterlagen. Die Richtigkeit der Unterlagen und Angaben, soweit nicht prüfbar, wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

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



Das Wohnhaus ist unterkellert, hat ein Erd- und Obergeschoss, sowie ein flach geneigtes Walmdach. Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 113 m², im Obergeschoss ca. 95 m². Das Kellergeschoss dient überwiegend als Nutzfläche mit einer Größe von ca. 72 m². Dazu können noch ca. 22 m² als Wohnfläche zusätzlich angerechnet werden, gemäß den vorhandenen Planunterlagen.

Der Zugang zum Erdgeschoss ist nahezu barrierefrei und behindertengerecht.

Die angrenzende Doppelgarage hat eine Verbindung/Zugang zum Wohnhaus und bietet Platz für zwei PKW.



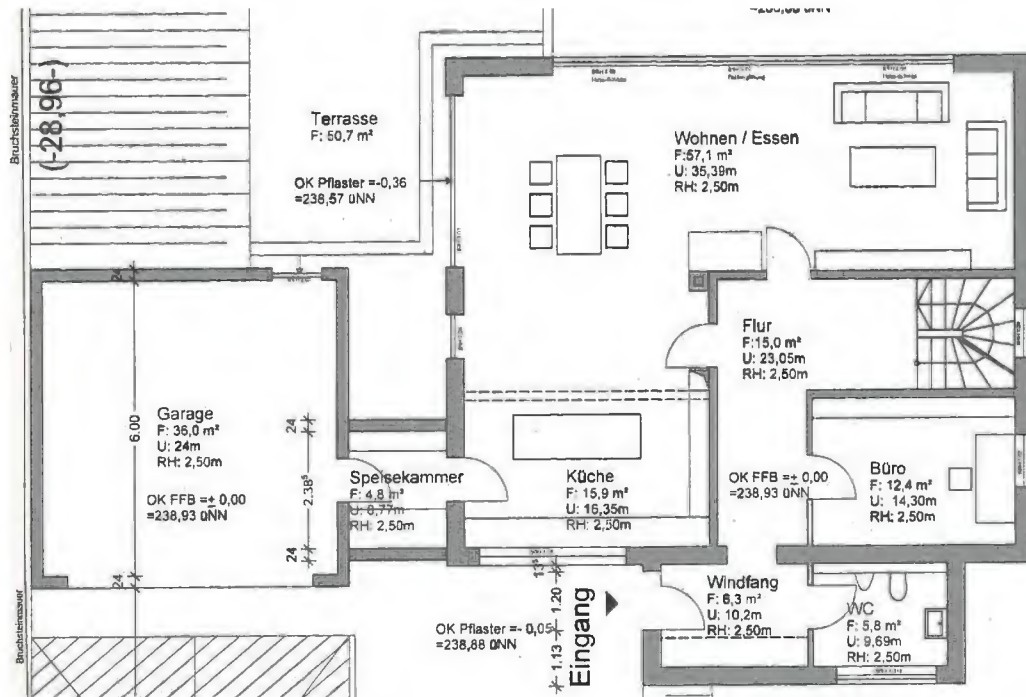
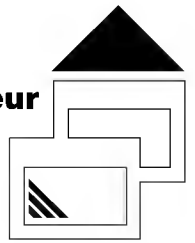


Abb.: Grundriss Erdgeschoss

Der Eingangsbereich zum Wohnhaus befindet sich in einem vorgelagerten 2-geschossigen Vorbau. Dort befindet sich ein Windfang und ein WC, sowie der Zugang zum eigentlichen Wohnhaus.

Über den Flur hat man Zugang zu allen Räumen des Erdgeschosses, sowie über das Treppenhaus zum Ober- und Kellergeschoss. Es gibt einen sehr großen, offenen Wohn-Ess- und Küchenbereich, mit Speisekammer und Zugang zur Garage sowie ein Büro. Die Raumaufteilung kann als gefällig und zweckmäßig bezeichnet werden. Vom Wohnzimmer besteht dazu ein Zugang zur Terrasse auf der Gebäuderückseite.

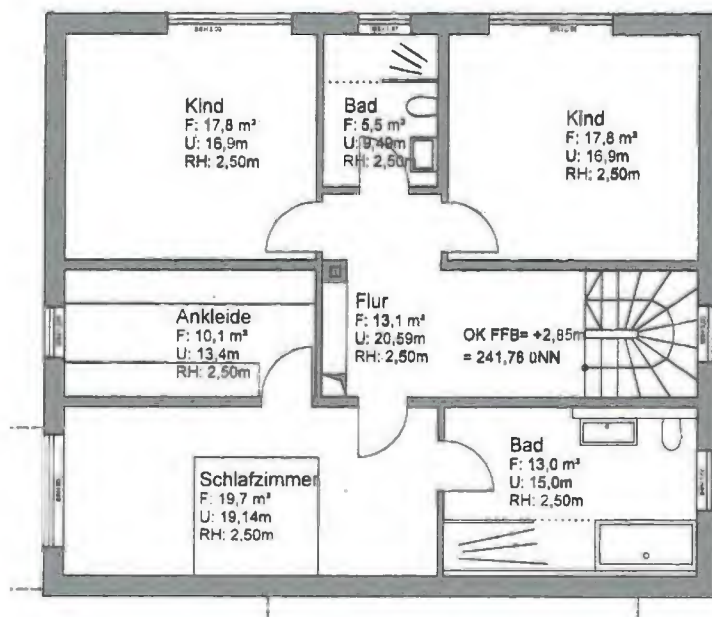
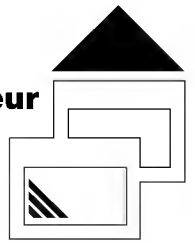


Abb.: Grundriss Obergeschoss



Über den zentralen Flur des Obergeschosses sind vom Treppenhaus ein Großteil der Räume zugänglich. Diese sind zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidebereich, sowie ein Badezimmer. Auch im Obergeschoss kann die Raumaufteilung als gefällig und zweckmäßig bezeichnet werden.

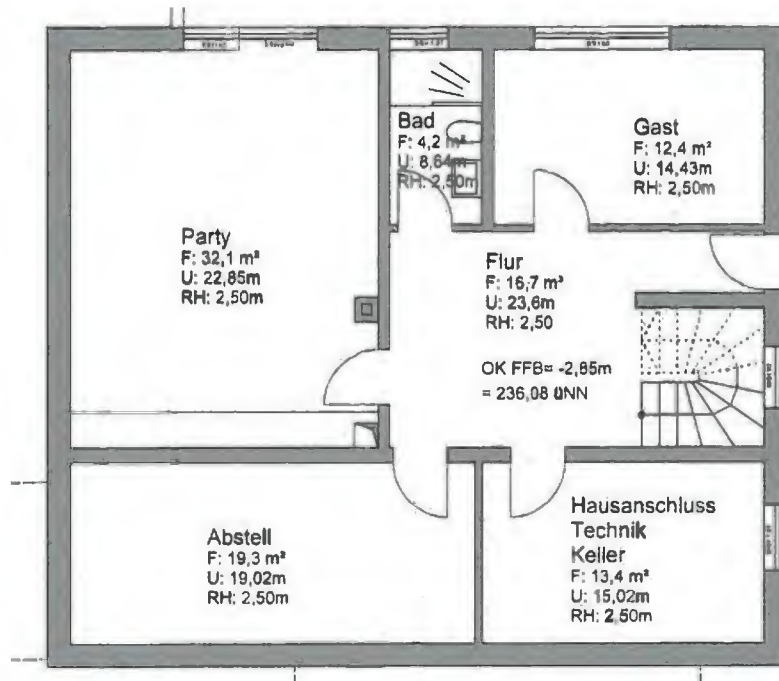


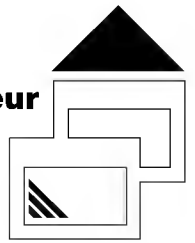
Abb.: Grundriss Kellergeschoss

Wie bereits erwähnt dient das Kellergeschoss überwiegend zu Nutzzwecken. Durch die Hanglage ist das Kellergeschoss nicht vollständig erdberührt. Seitlich am Objekt befindet sich ein zusätzlicher Eingang (roter Pfeil Bild rechts) vom Garten aus. So dass ein zweiter Zugang zum Kellergeschoss neben der eigentlichen Geschosstreppe besteht.



Vom separaten Zugang hat man über einen Flur Zugang zu einem Gästezimmer und einem kleinen Dusch-WC. Den Nutzräumen wird der Partyraum, ein Abstellraum, der Hausanschluss- und Technikraum, sowie ein Großteil des Flures zugeordnet. Auch die Raumaufteilung des Kellergeschosses kann insgesamt als durchaus zweckmäßig und gefällig bezeichnet werden.

Die Außenanlage des Wohnhauses besteht aus der befestigten Hof- und Zugangsfläche zur Straße hin. Dazu sind Pflanzbeete im vorderen Gartenbereich sichtbar. Der hintere Bereich der Außenanlage ist nicht vollständig angelegt. Hinter der Garage ist eine weitere Freifläche als Terrasse, die aufgrund der Hanglage angefüllt wurde. Die Hangabfangung ist nicht vollständig fertiggestellt.



Insgesamt macht die Außenanlage zur Straße hin aber einen weitgehend gepflegten und gefälligen Eindruck. Wie gesagt, im Gartenbereich besteht noch Fertigstellungsbedarf.



1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

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

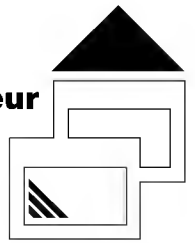
Das Objekt wurde bauaufsichtlich 2016 genehmigt (Ansatz in der Wertermittlung) und in massiver und für das Baujahr überdurchschnittliche Bauweise errichtet. Der bauliche, energetische Standard liegt deutlich über dem des Baujahres.

Gründung und Geschossdecken sind aus Stahlbeton bzw. massiv ausgeführt. Die Wände sind gemauert und haben einen einfachen mineralischen Außenputz. Die Wandstärke beträgt, entgegen der Planunterlagen, 49 cm.

Das Hauptdach und das Garagendach als Pfettendach sind Zeltdächer (Walmdach), während der Vorbau ein Flachdach ist. Es handelt sich jeweils um Holzkonstruktionen mit Betonziegeleindeckung bzw. einer Flachdachabdichtung. Es ist gemäß energetischem Standard eine Zwischensparrendämmung vorhanden. Die Gesamtkonstruktionen sind, soweit einsehbar, in einem für das Alter typischen, äußerlich gepflegten Zustand. Lediglich im Bereich des Garagendaches ist an der Ecke ein Mangel (in überschaubarem Rahmen) sichtbar.

Die Fenster sind eine hochwertige Holz-Alu-Verbundkonstruktion mit einer 3-fach Verglasung. Es sind Alu-Rollläden vorhanden und das große Panoramafenster im Wohnzimmer hat eine Raffstore-Anlage.

Die Innenausstattung und die Sanitärausstattung haben einen gehobenen Standard, sind sehr gefällig und voll funktional.



Die Heizungsanlage ist eine Luft-Wärmepumpe und die Wärme wird über Wandheizkörper abgegeben. Zusätzlich ist eine kontrollierte Lüftungsanlage vorhanden. Als zusätzliche Heizquelle ist ein Kaminofen vorhanden. Auch die elektrische Anlage kann als zeitgemäß bezeichnet werden.

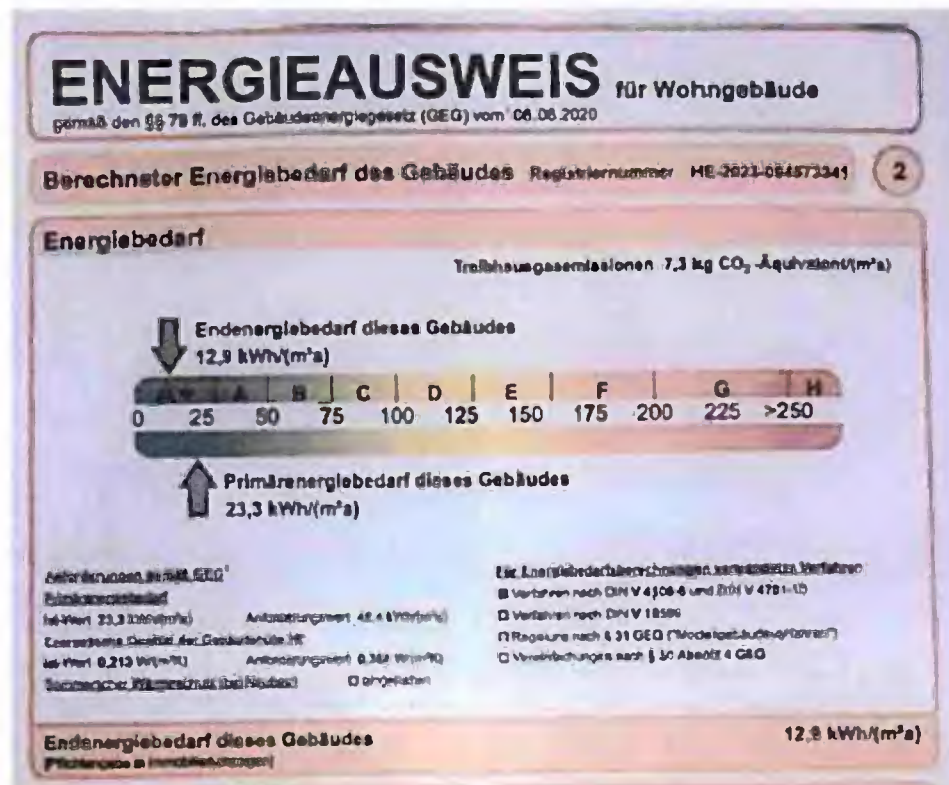


Abb.: Auszug aus Energieausweis

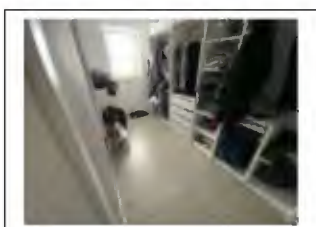
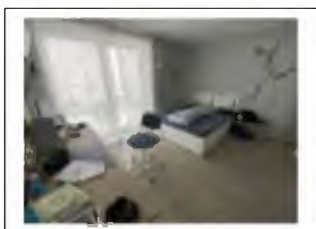
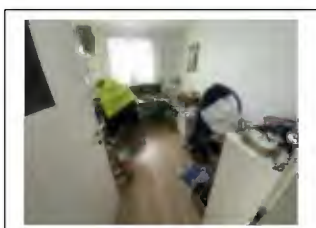
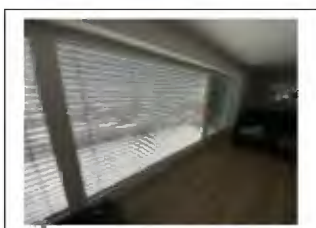
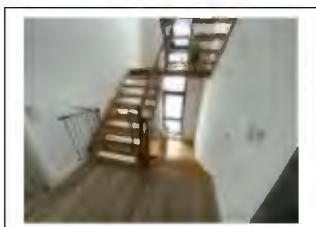
Das Garagengebäude ist ebenfalls massiv gemauert und einfach verputzt. Das Walmdach entspricht der Ausführung des Hauptdaches. Es ist ein großes Sektionaltor sichtbar. Es sind Starkstromanschlüsse in der Garage vorhanden.

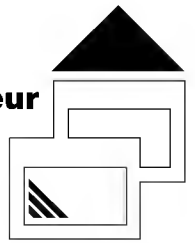
Die Außenanlage ist mit gefälligen Betonwerksteinen angelegt. Es sind im vorderen Grundstücksbereich Bepflanzungen sichtbar. Der hintere Gartenbereich mit Hangabfangung und Terrasse ist noch nicht abschließend fertiggestellt.

1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

Es erfolgt eine bildliche Darstellung des Wohnbereichs im Keller-, Erd-, und Obergeschoss, sowie den Nutzräumen.

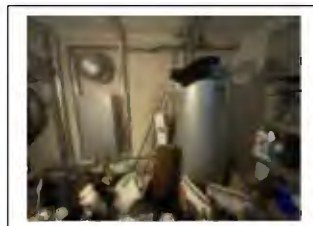
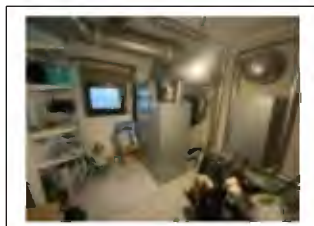
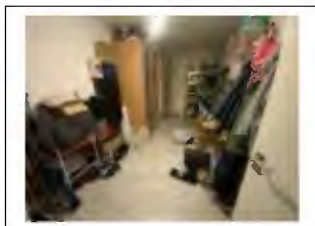
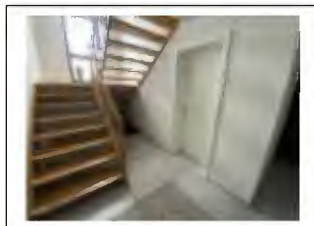
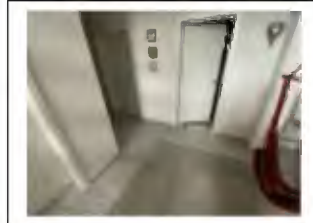
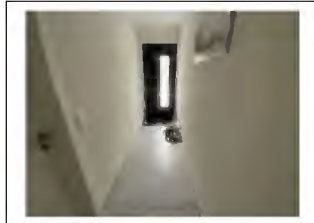
Die Bilder, sowie die Bilder der Anlage geben einen zusätzlichen Überblick über den vorhandenen Zustand und Standard der gehobenen Ausstattung.

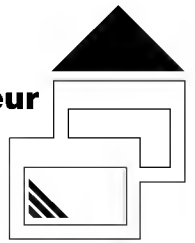




-13-

-Kellergeschoss-





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 erfolgt nach dem Sachwertverfahren, da bei Objekten dieser Art und Bauweise die Erwirtschaftung von Erträgen nicht im Vordergrund steht. Sie wurden nicht zu diesem Zwecke errichtet.

Das Ertragswertverfahren wird daher im vorliegenden Fall lediglich als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens herangezogen.

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

3. Bodenwertermittlung

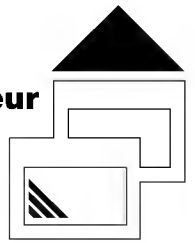
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Schlitz, Gemarkung Pfordt führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, Wohnbaufläche. 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.

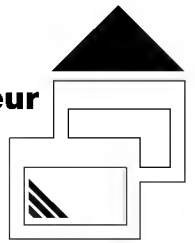
Flurstück 141/2	=	40,00 €/m ²
Fläche des Richtwertgrundstückes:	=	keine Angabe
Maß der baulichen Nutzung:	=	keine Angabe

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

$$40,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 940,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 37.600,00 \text{ €}$$

Auf Basis des Immobilienmarktberichtes, im vorliegenden Bodenwertsegment, erfolgt trotz der Grundstücksgröße, aber der guten Ausnutzung im vorliegenden Fall keine weitere Anpassung.

→ Bodenwert Flurstück 141/2, gerundet = 37.600,00 €



4. Ertragswertverfahren

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.

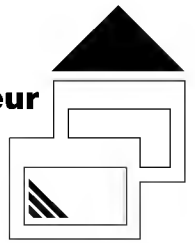
Gemäß den Ansätzen des Immobilienmarktbericht 2025 werden Liegenschaftszinssätze nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§ 21, Abs. 2, ImmoWertV 21). Die Anwendung des Ertragswertverfahrens 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 lediglich als Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens, da das Objekt nicht zur Erwirtschaftung von Erträgen erbaut wurde und somit ein Ertragswert keinen adäquaten Wert liefert.

Es erfolgt ein Mietansatz* auf Basis des **derzeitigen** Ausstattungsstandards, in einem nutzbaren Gesamtzustand. Der Ausstattungsstandard bewegt sich insgesamt im gehobenen Bereich. Es erfolgt Ansatz als Einfamilienhaus mit Doppelgarage.

Alle Bereiche waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung des Sachverständigen soweit voll funktional.

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



Nutzung	Fläche/ Menge	Miete p.M. [€/m²]	Miete p.M. [€]	Jahresrohertrag [€]
Wohnfläche	230,79 m²	6,15	1.419,36	17.032,32
Doppelgarage	1 Stck.	80,00 €/Stck.	80,00	960,00
Gesamtsumme:	Σ = 230,79 m²		Σ = 1.499,36	Σ = 17.992,32

Es ergibt sich somit ein Jahresgesamtrohertrag zum Stichtag von 17.992,32 €

Abzüglich der Kosten für die bestimmungsgemäße Unterhaltung. Übliche Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung, sowie Mietausfallwagnis (Ansatz aus Immobilienmarktbericht 2025 bzw. ImmoWertV 2021, Anlage 3 - 2026):

Daraus ergeben sich folgende Berechnungen:

Verwaltungskosten:

je Wohnung 367 € = 1 WE x 367,00 € = 367,00 €

je Garage 48 € = 1 Stck. x 48,00 € = 48,00 €

Instandhaltungskosten:

Wohnfläche: 230,79 m² x 14,40 €/m² = 3.323,38 €

Garagenstellplatz 1 Stck. x 108,00 €/Stck. = 108,00 €

Mietausfallwagnis:

Wohnen: 17.992,32 € x 2,0 % = 359,85 €

Bewirtschaftungskosten gesamt = 4.206,23 €

(entspricht 23,4 % des Rohertrages p.a.)

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

Rohertrag = 17.992,32 €

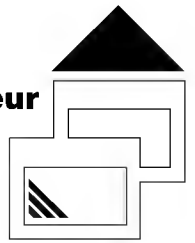
./. Bewirtschaftungskosten = - 4.206,23 €

= Reinertrag des Grundstückes = 13.786,09 €

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

Es wird von einer Bodenwertverzinsung von 1,50 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) ausgegangen.

(gemäß Immobilienmarktbericht Vogelsbergkreis, Einfamilienhaus mit Garage, unvermietet, schlechte Lage, hohe Restnutzungsdauer, hoher Standard)



Es ergibt sich folgender Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$37.600,00 \text{ €} \times 1,50 \% = 564,00 \text{ €}$$

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

Reinertrag des Grundstückes	=	13.786,09 €
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	=	- 564,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage	=	13.222,09 €

Gemäß Anlage 1 zu § 34 ImmoWertV erfolgt eine Kapitalisierung. Anhand der Vielfältigertabelle, einem Liegenschaftszins von 1,50 % und einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor von 39,38 (**Ansatz/Restnutzungsdauer siehe Sachwertverfahren**).

Demzufolge beträgt der Gebäudeertragswert:

Reinertrag der baulichen Anlage:	13.222,09 €
Barwertfaktor	x 39,38
Gebäudeertragswert	= 520.685,90 €

Der vorläufige Ertragswert errechnet sich wie folgt:

Bodenwert Flurstück 141/2	=	37.600,00 €
Gebäudeertragswert Gesamtobjekt	=	520.685,90 €
Vorläufiger Ertragswert	=	558.285,90 €

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

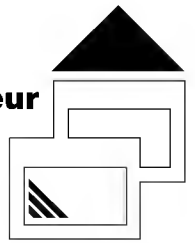
- allgemeiner Renovierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Gesamtobjektes auf Basis des vorhandenen Standards (**keine Sanierung**), einfache Reparaturen, nicht vorhersehbarer Fertigstellungsbedarf

- Wohnhaus innen	-pauschal-	=	6.000,00 €
- Wohnhaus außen	-pauschal-	=	2.000,00 €
			= 8.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende weiterführende Ertragswertberechnung:

Vorläufiger Ertragswert	=	558.285,90 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 8.000,00 €
Ertragswert	=	550.285,90 €
Ertragswert gerundet	=	550.000,00 €

Der Ertragswert für das zu bewertende Gesamtobjekt beträgt 550.000,00 €.



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.

Es erfolgt eine Ermittlung des Sachwertes für das Wohnhaus und die Garage auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen. Das Objekt befindet sich in einem voll nutzbaren Zustand.

5.1 Sachwertverfahren Wohnhaus

-Wohnhaus als Einfamilienhaus-

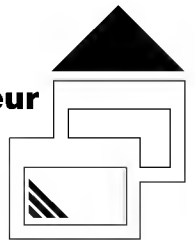
Gewählt nach NHK 2010:

Freistehendes Einfamilienhaus

Ansatz Typ: 1.13

**Keller- und Erd- und Obergeschoss,
Flachdach/flach geneigtes Walmdach**





Einfamilienhaus freistehend	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände				0,5	0,5	23%
Dächer				1		15%
Außentüren und Fenster				0,5	0,5	11%
Innenwände und -türen				1		11%
Deckenkonstruktionen und Treppen			0,5	0,5		11%
Fußböden				1		5%
Sanitäreinrichtungen				1		9%
Heizung				0,5	0,5	9%
Sonstige technische Ausstattung				1		6%
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.13	665 €/m²	740 €/m²	850 €/m²	1.025 €/m²	1.285 €/m²	
KG, EG, OG, Flachdach/flach geneigtes Dach*	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
* das Dachgeschoss weicht von den Plänen ab und ist aufgrund der niedrigen Höhe nicht zu berücksichtigen						
Außenwände	0,5 x 23 % x 1.025 €/m² + 0,5 x 23 % x 1.285 €/m² BGF =				265,65 €/m² BGF	
Dächer	1 x 15 % x 1.025 €/m² BGF =				153,75 €/m² BGF	
Außentüren und Fenster	0,5 x 11 % x 1.025 €/m² + 0,5 x 11 % x 1.285 €/m² BGF =				127,05 €/m² BGF	
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 1.025 €/m² BGF =				112,75 €/m² BGF	
Deckenkonstruktionen und Treppen	0,5 x 11 % x 850 €/m² + 0,5 x 11 % x 1.025 €/m² BGF =				103,13 €/m² BGF	
Fußböden	1 x 5 % x 1.025 €/m² BGF =				51,25 €/m² BGF	
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 1.025 €/m² BGF =				92,25 €/m² BGF	
Heizung	0,5 x 9 % x 1.025 €/m² + 0,5 x 9 % x 1.285 €/m² BGF =				103,95 €/m² BGF	
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 1.025 €/m² BGF =				61,50 €/m² BGF	
	Zwischensumme:				1.071,28 €/m² BGF	
	keine weitere Anpassung für Bauweise:				Faktor 1,00	
	Kostenwert (Summe)				1.071,28 €/m² BGF	

Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 1.071,28 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,9026*

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2025 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

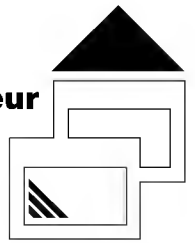
Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$1.071,28 \text{ €/m}^2 \times 1,9026 = 2.038,22 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Wohnhaus:

$$393,88 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 2.038,22 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 802.814,09 \text{ €}$$

→ der Herstellungswert des Wohnhauses beträgt 802.814,09 €



Wertminderung wegen Alters:

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

Es wird vorausgesetzt, dass gegenüber dem ursprünglichen Baustandard keine Renovierungen und Sanierungen vorliegen. Entsprechend sind 0 Punkte anzusetzen.

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: 2016

Alter: 2026 – 2016 = 10 Jahre

Zunächst wird das relative Alter des Objektes ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \% = \frac{10}{70} \times 100 \% = 14,3 \% \rightarrow \text{Der Wert liegt niedriger als in der Tabelle 3 angegebene Wert bei 0 Punkten (60 \%)}$$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter} = 70 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre} = 60 \text{ Jahre}$$

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 60 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 14,3 \%$$

Wertminderung 14,3 % v.H. des Herstellungswertes = 114.802,41 €

$$\rightarrow 802.814,09 \text{ €} - 114.802,41 \text{ €} = 688.011,68 \text{ €}$$

→ Der Zeitwert (alterswertgemindert) des Wohnhauses beträgt 688.011,68 €

5.2 Sachwertverfahren Doppelgarage

-Garagengebäude-

Gewählt nach NHK 2010:

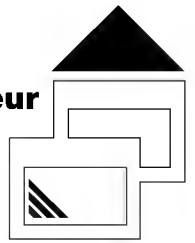
ähnlich Typ 14.1: Einzel-/Mehrfachgarage

- Walmdach

- massive Bauweise

Standardstufe 4, angepasst



**Der festgesetzte NHK 2010 –Wert Garage beträgt 480,00 €/m² BGF einschl. Bau-
nebenkosten**

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,9026*

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2025

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$480,00 \text{ €/m}^2 \times 1,9026 = 913,25 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Doppelgarage:

$$41,99 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 913,25 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 38.347,37 \text{ €}$$

→ der Herstellungswert der Doppelgarage beträgt 38.347,37 €

Wertminderung wegen Alters:

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

Ansatz hier:

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

Baujahr: 2016

Alter: 2026 – 2016 = 10 Jahre

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter} = 60 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre} = 50 \text{ Jahre}$$

$$\frac{60 \text{ Jahre} - 50 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 16,7 \%$$

Wertminderung 16,7 % v.H. des Herstellungswertes = 6.404,01 €

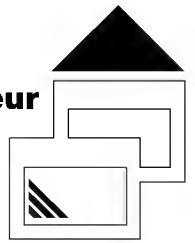
$$\rightarrow 38.347,37 \text{ €} - 6.404,01 \text{ €} = 31.743,36 \text{ €}$$

→ Der Zeitwert (alterswertgemindert) der Doppelgarage beträgt 31.743,36 €**5.3 Weiterführende Sachwertberechnung**

Zeitwert (alterswertgemindert) Wohnhauses: 688.011,68 €

Zeitwert (alterswertgemindert) Doppelgarage: 31.743,36 €

→ Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtobjekt: 719.755,04 €

**Übertrag:**

Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtobjekt: 719.755,04 €

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

- Kaminofen = + 8.000,00 €

- Zulage Lüftungsanlage = + 3.000,00 €

vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt: 730.755,04 €

vorläufiger Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Wege, Hof, Terrasse, Garten = + 40.000,00 €

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 770.755,04 €

Bodenwert Flurstück 141/2 = + 37.600,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 808.355,04 €

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.

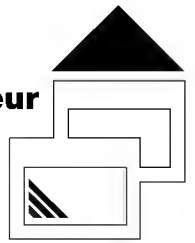
Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2025, im ermittelten **Preis-segment**, in Verbindung mit Zustand, **Lage**, Ausstattung und Bauweise, den Nutzungsmöglichkeiten, liegt der objektbezogene, **sachverständig angepasste** Sachwertfaktor bei 0,75:

808.355,04 € x 0,75 = 606.266,28 €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 606.266,28 €

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:

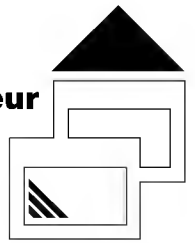
- allgemeiner Renovierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Gesamt-objektes auf Basis des vorhandenen Standards (**keine Sanierung**), einfache Reparaturen, nicht vorhersehbarer Fertigstellungsbedarf

- Wohnhaus innen	-pauschal-	=	6.000,00 €
- Wohnhaus außen	-pauschal-	=	2.000,00 €
		=	8.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	606.266,28 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 8.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	598.266,28 €
gerundet	=	598.000,00 €

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 598.000,00 €.



6. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungstichtag), 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.

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

Das Ertragswertverfahren dient daher im vorliegenden Fall als Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens und liegt im üblichen Spannenbereich. Der wertbestimmende Sachwert konnte entsprechend verifiziert werden.

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

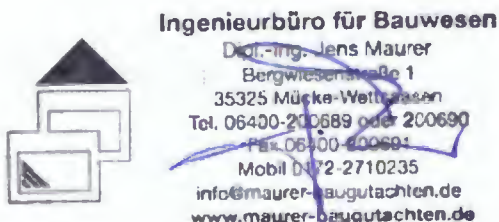
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Gesamtobjekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Am Schönrain 1, 36110 Schlitz-Pfardt, lfd. Nr. 1, Flur 1, Flurstück 141/2, zum Bewertungstichtag 29.01.2026, auf

598.000,00 €

in Worten: fünfhundertachtundneunzigtausend Euro

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

Mücke, den 02.03.2026



Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl.-Ing. Jens Maurer

Bergwiesenstraße 1

35325 Mücke-Wettmarshausen

Tel. 06450-200689 oder 200690

Fax 06450-200691

Mobil 0172-2710235

info@maurer-baugutachten.de

www.maurer-baugutachten.de

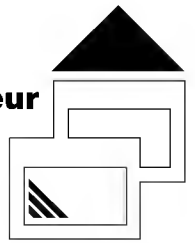
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten.

Es ist in 3-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-2. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Alsfeld

Die 3. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



-A1-

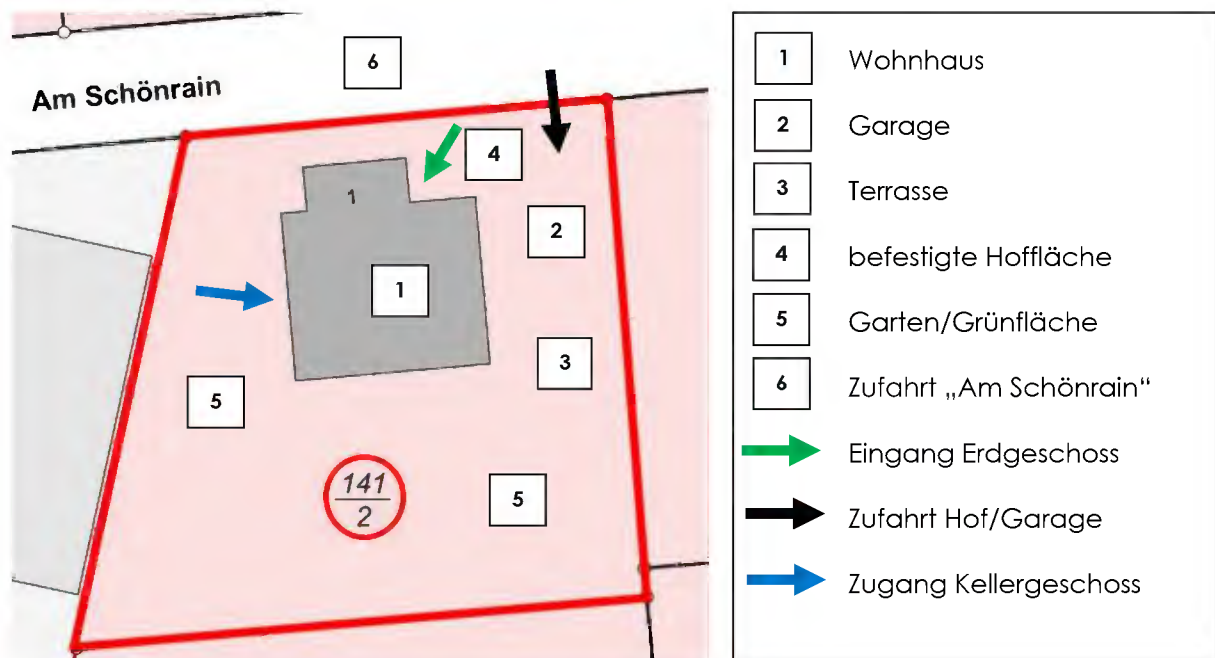
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 7/25 AG Alsfeld

Die Werte zur Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurden anhand der vorliegenden Planunterlagen ermittelt. Es erfolgt entsprechend ein Abzug für Putz. Zur Berechnung der Bruttogrundflächen wurden die Werte ebenfalls den vorhandenen Planunterlagen entnommen und mit dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte abgeglichen.

Die Richtigkeit der Planunterlagen wird im Hinblick auf die vorhandenen Maße und der damit verbundenen Wertermittlung vorausgesetzt.

Alle Angaben ohne Gewähr.

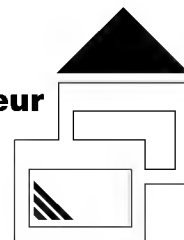
Zur besseren Übersicht des Gesamtobjektes nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Wohnflächenberechnung:

-Erdgeschoss-

Windfang:	3,01 x 2,10	=	6,32 m²
WC:	2,10 x 2,745	=	5,77 m²
Flur:	(1,835 x 5,425) + (2,25 x 2,26)	=	15,04 m²
Büro:	4,145 x 3,00	=	12,44 m²
Wohnen/Essen:	4,00 x 11,27	=	45,08 m²
Übertrag		=	84,65 m²



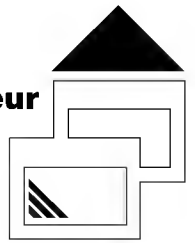
-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 7/25 AG Gießen

		Übertrag =	84,65 m ²
Küche:	$(5,00 \times 5,60) - (0,40 \times 0,40)$	=	27,84 m ²
Speisekammer:	2,00 x 2,385	=	4,77 m ²
		Summe =	117,26 m ²
		abzgl. 3% Putz =	- 3,52 m ²
		Wohnfläche Erdgeschoss, gesamt =	113,74 m²
			=====

-Obergeschoss-

Flur:	$(3,60 \times 2,14) - (0,40 \times 0,40) + (2,25 \times 2,565)$	=	13,32 m ²
Bad 1:	4,50 x 3,00	=	13,50 m ²
Schlafen:	6,655 x 3,00	=	19,97 m ²
Ankleide:	2,25 x 4,45	=	10,01 m ²
Kind 1:	4,00 x 4,45	=	17,80 m ²
Bad 2:	2,055 x 2,70	=	5,55 m ²
Kind 2:	4,45 x 4,00	=	17,80 m ²
		Summe =	97,95 m ²
		abzgl. 3% Putz =	- 2,94 m ²
		Wohnfläche Obergeschoss, gesamt =	95,01 m²
			=====



-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 7/25 AG Alsfeld**-Kellergeschoss-**

Gast:	4,395 x 2,82	=	12,39 m ²
Bad:	1,50 x 2,82	=	4,23 m ²
Flur Anteil:	1,00 x 6,095	=	6,10 m ²
Summe		=	22,72 m ²
abzgl. 3% Putz		=	- 0,68 m ²
Wohnfläche Kellergeschoss, gesamt		=	22,04 m²
=====			

Zusammenstellung der Wohnfläche:

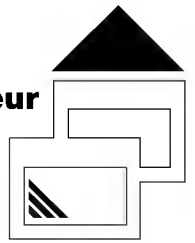
Erdgeschoss + Obergeschoss + Kellergeschoss

$$= 113,74 \text{ m}^2 + 95,01 \text{ m}^2 + 22,04 \text{ m}^2 = \mathbf{230,79 \text{ m}^2}$$

=====

Nutzflächenberechnung:**-Kellergeschoss-**

Hausanschluss:	4,58 x 2,935	=	13,44 m ²
Abstellen:	6,575 x 2,935	=	19,30 m ²
Party:	(6,425 x 5,00) – (0,40 x 0,40)	=	31,97 m ²
Flur Anteil:	(2,25 x 4,095) + (0,24 x 3,995)	=	10,17 m ²
Summe		=	74,88 m ²
abzgl. 3% Putz		=	- 2,25 m ²
Nutzfläche Kellergeschoss, gesamt		=	72,63 m²
=====			



-A4-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 7/25 AG Alsfeld**-Garage-**

Stellfläche:	6,00 x 6,00	=	36,00 m ²
	Summe	=	36,00 m ²
	abzgl. 3% Putz	=	- 1,08 m ²
	Nutzfläche Garage, gesamt	=	34,92 m²
			=====

Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:

(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus-

Kellergeschoss:	12,00 x 10,33	=	123,96 m ² BGF
Erdgeschoss:	(12,00 x 10,33) + (2,465 x 6,60) + (2,00 x 2,865)	=	145,96 m ² BGF
Obergeschoss:	12,00 x 10,33	=	123,96 m ² BGF
	Gesamt Brutto-Grundfläche Wohnhaus	=	393,88 m² BGF
			=====

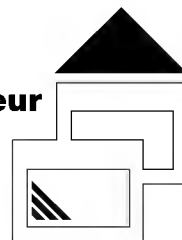
-Garage-

Erdgeschoss:	6,48 x 6,48	=	41,99 m ² BGF
	Gesamt Brutto-Grundfläche Garage	=	41,99 m² BGF
			=====

Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Weißkirchen
Tel. 06400-200689 oder 200690
Fax 06400-400691
Mobil 0172-2710235
info@maurer-baugutachten.de
www.maurer-baugutachten.de

Aufgestellt/überarbeitet, Mücke, den 06.02.2026



-A5-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 7/25 AG Alsfeld



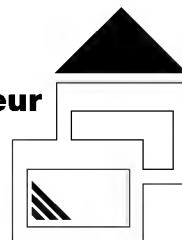
Bild 1: Objektansicht



Bild 2: Straßen-/Seitenansicht



Bild 3: Rückansicht/Garten



-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 7/25 AG Alsfeld



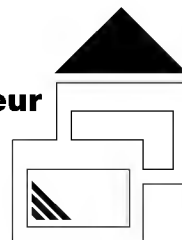
Bild 4: Hoffläche



Bild 5: Eingangsbereich

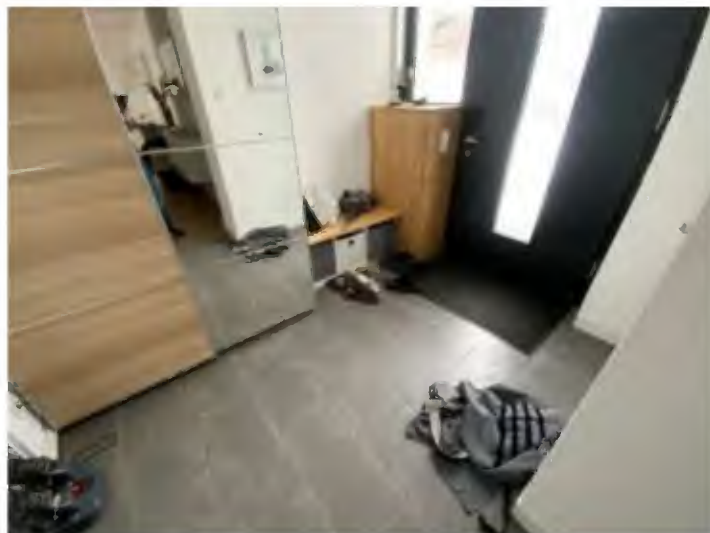


Bild 6: Zufahrt „Am Schönrain“



-A7-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 7/25 AG Alsfeld



Innenansichten
Wohnfläche
-Erdgeschoss-

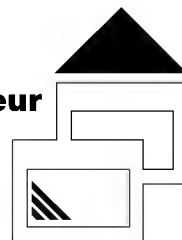
Bild 7: Windfang



Bild 8: WC



Bild 9: Flur



-A8-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 7/25 AG Alsfeld



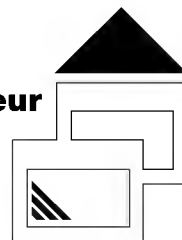
Bild 10: Büro



Bild 11: Wohnen



Bild 12: Essen



-A9-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 7/25 AG Alsfeld



Bild 13: Küche

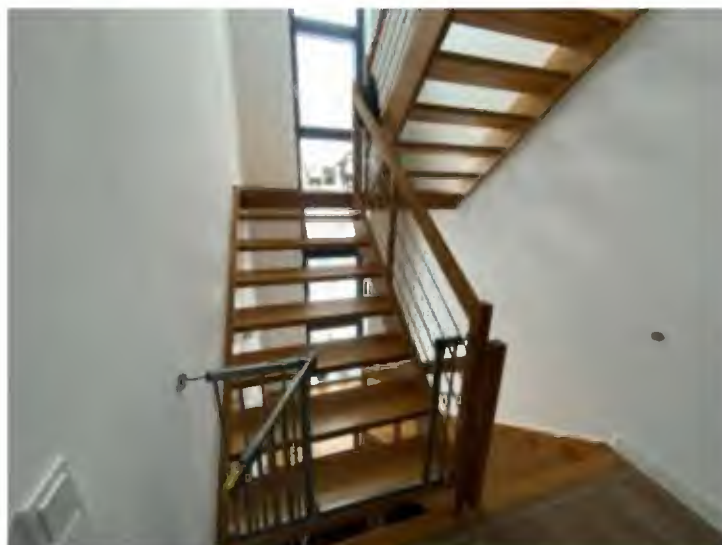
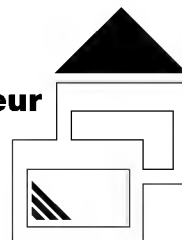


Bild 14: Treppe EG-OG



**Innenansichten
Wohnfläche
-Obergeschoss-**

Bild 15: Flur



-A10-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 7/25 AG Alsfeld



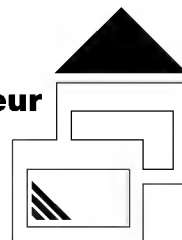
Bild 16: Bad 1



Bild 17: Schlafen



Bild 18: Ankleide



-A11-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 7/25 AG Alsfeld



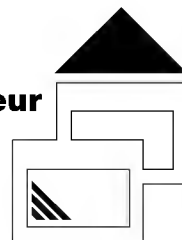
Bild 19: Kind 1



Bild 20: Kind 2



Bild 21: Bad 2



-A12-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 7/25 AG Alsfeld

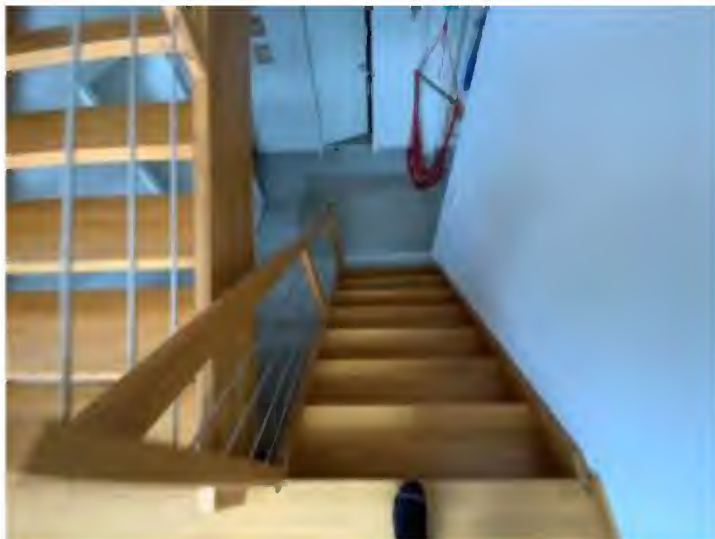
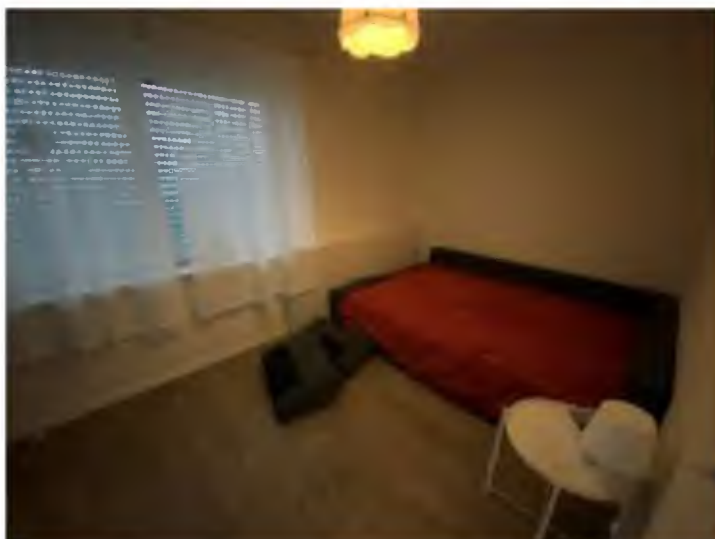


Bild 22: Treppe EG-KG



**Innenansichten
Wohnfläche
-Kellergeschoss-**

Bild 23: Gast

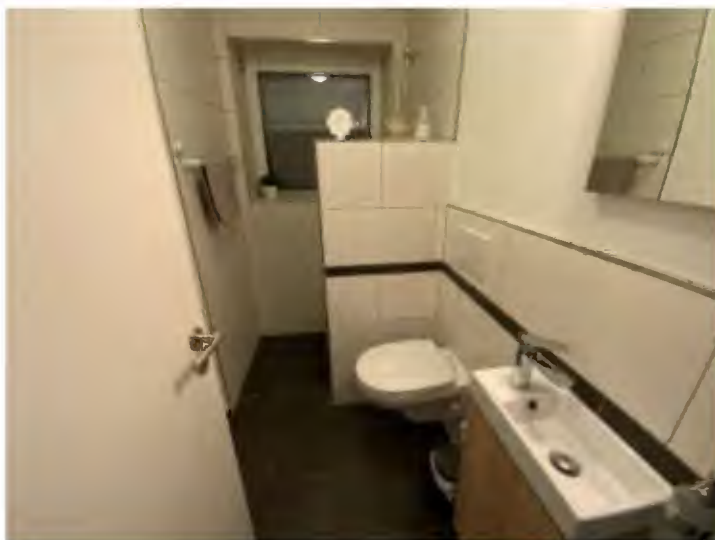
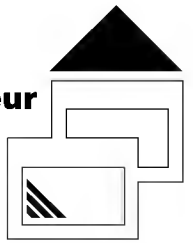


Bild 24: Bad



-A13-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 7/25 AG Alsfeld



Bild 25: Flur

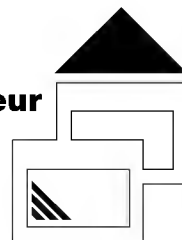


**Innenansichten
Nutzfläche
-Kellergeschoss-**

Bild 26: Technikraum



Bild 27: Abstellen



-A14-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 7/25 AG Alsfeld



Bild 28: Partyraum

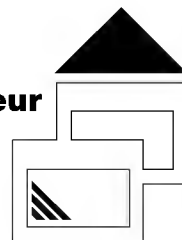


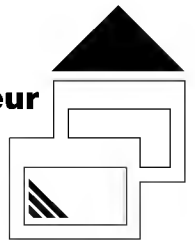
**Innenansichten
Nutzfläche
-Garage-**

Bild 29: Garage



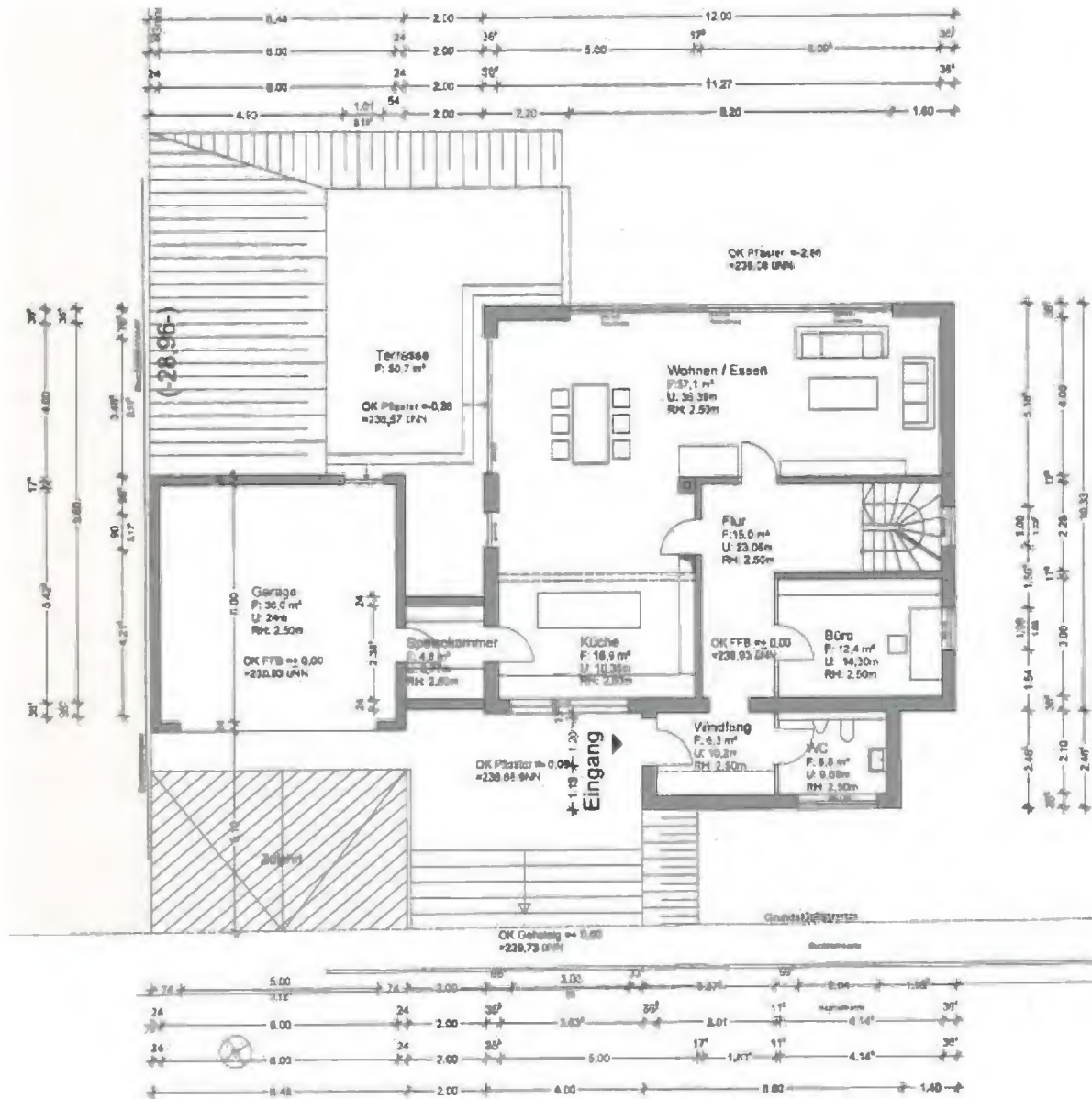
Bild 30: Garage



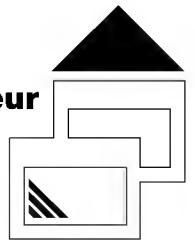


-A16-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 7/25 AG Alsfeld

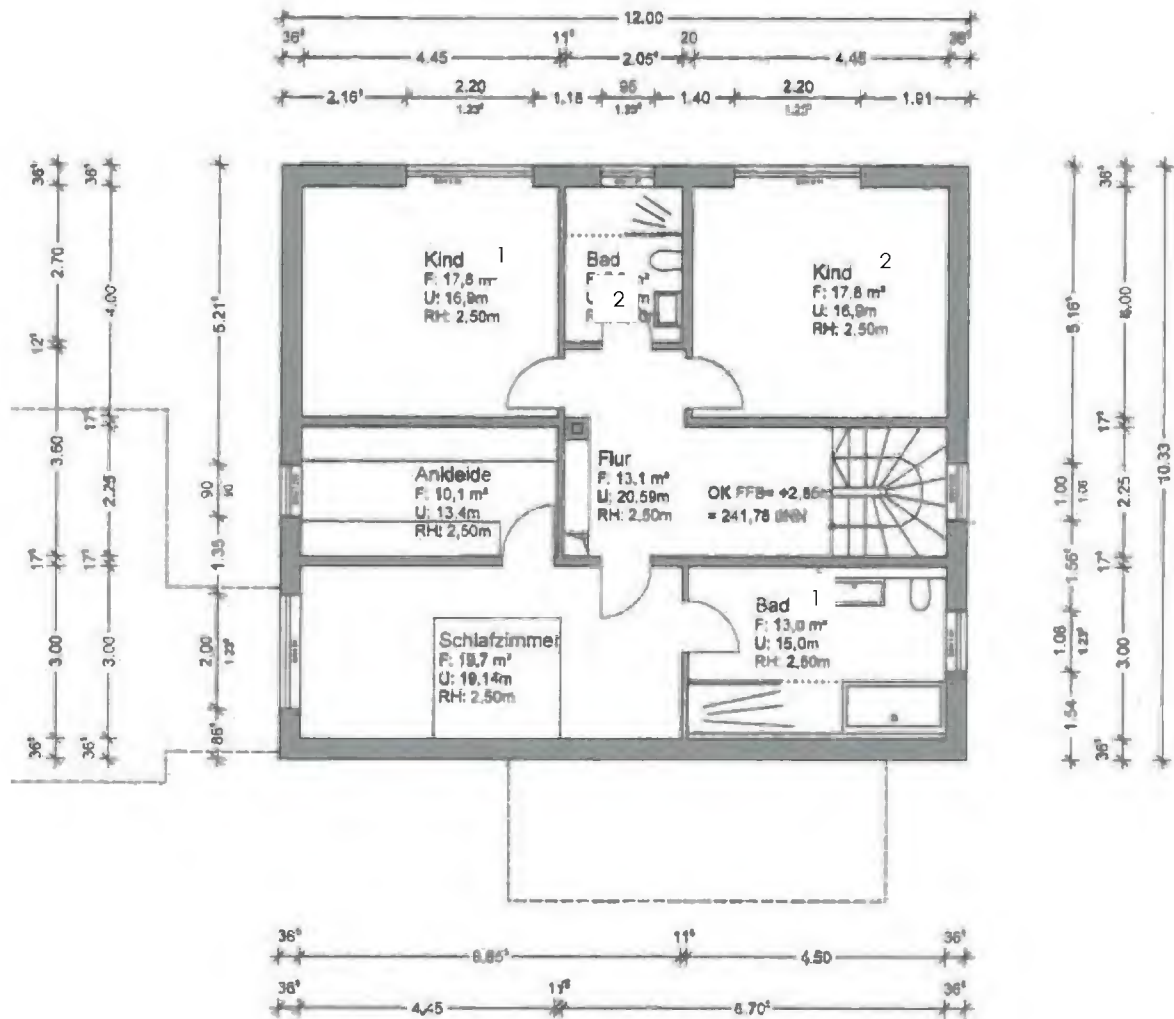


Grundriss Erdgeschoss
ohne Maßstab

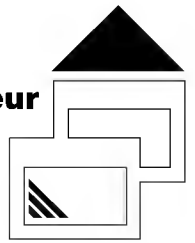


-A17-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 7/25 AG Alsfeld



Grundriss Obergeschoss
ohne Maßstab

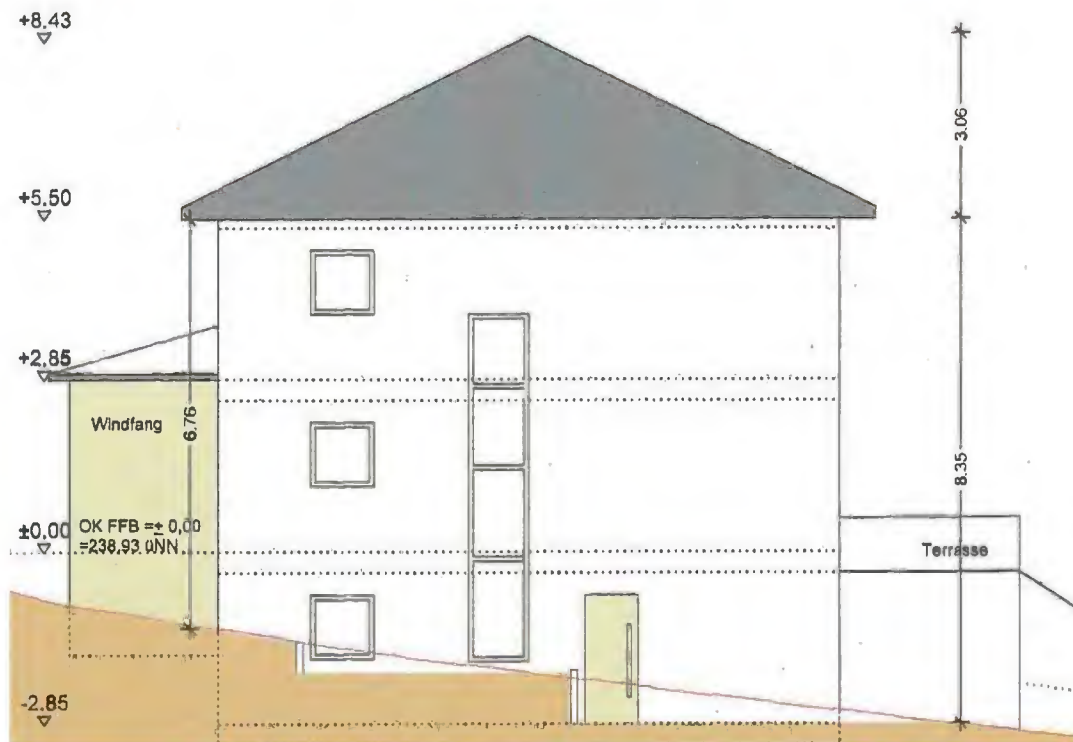


-A18-

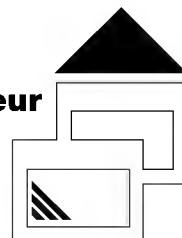
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 7/25 AG Alsfeld



Ansicht Süd
ohne Maßstab

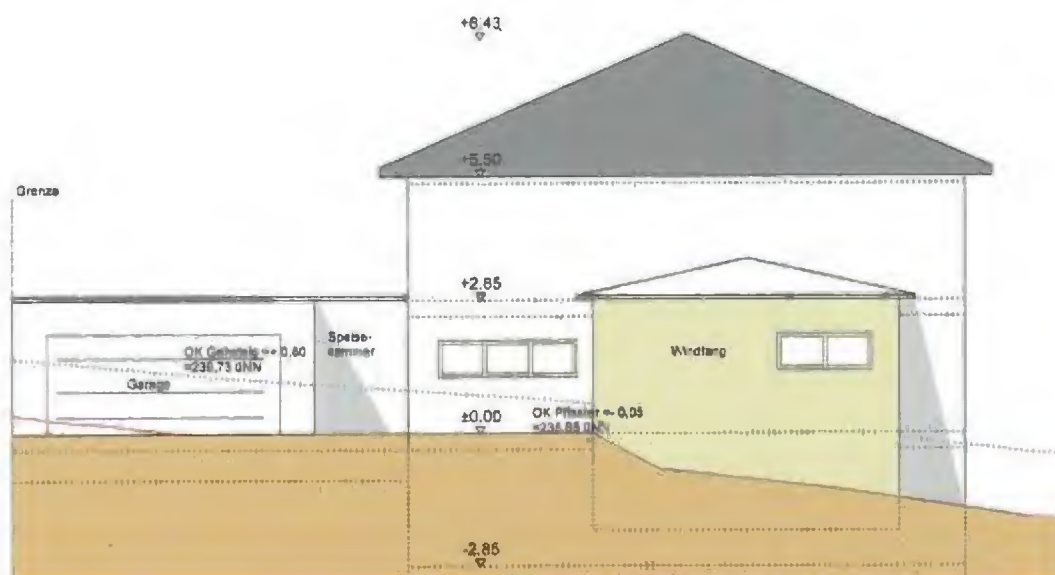


Ansicht West
ohne Maßstab

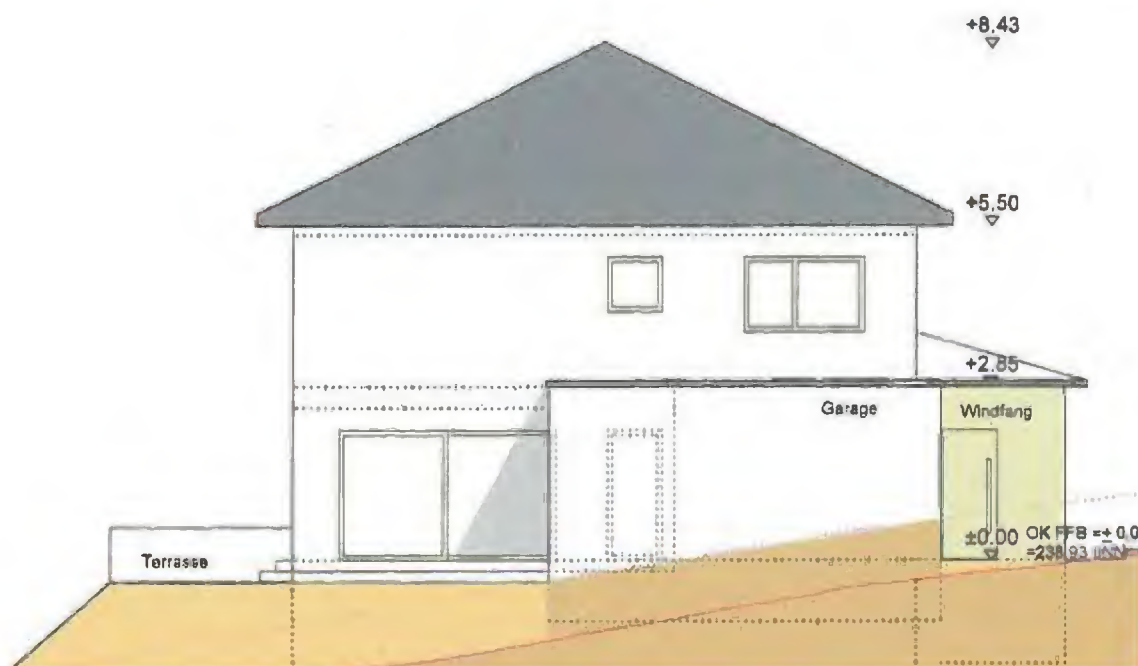


-A19-

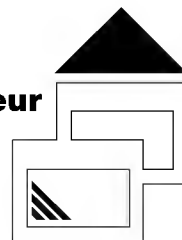
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 7/25 AG Alsfeld



Ansicht Nord
ohne Maßstab



Ansicht Ost
ohne Maßstab



-A20-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 7/25 AG Alsfeld

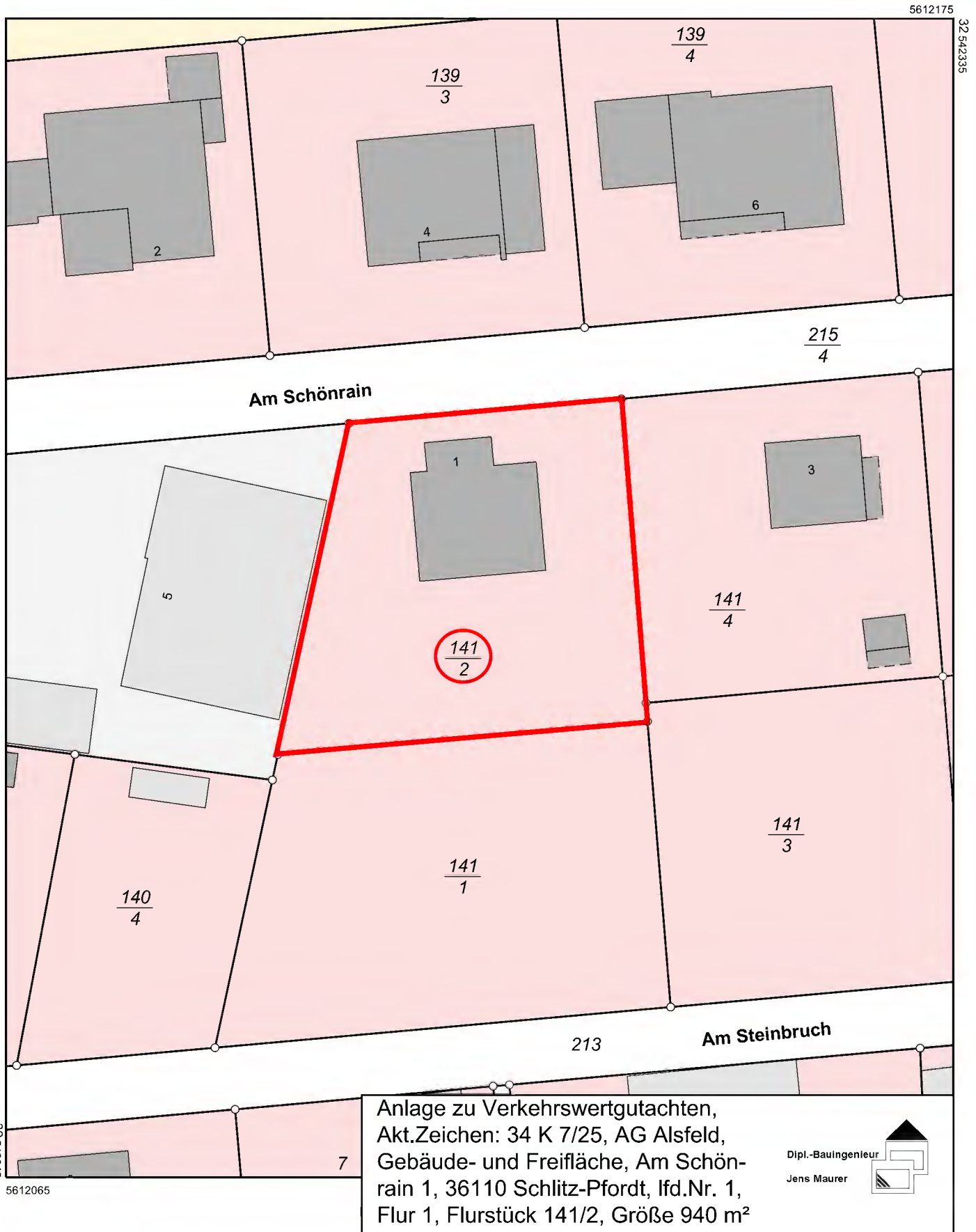


Schnitt

ohne Maßstab

Flurstück: 141/2
Flur: 1
Gemarkung: Pfordt

Gemeinde: Schlitz
Kreis: Vogelsberg
Regierungsbezirk: Gießen



VOGELSBERGKREIS

Der Kreisausschuss

Vogelsbergkreis • Der Kreisausschuss • 36341 Lauterbach

Ingenjurbüro im Bauwesen
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke



VOGELSBERG

Amt für Bauen und Umwelt
Bauaufsicht

Herr Rath
T: +49 6641 977-464
F: +49 6641 977-461

bauaufsicht@vogelsbergkreis.de

Standort: Goldhelg 20
36341 Lauterbach

Zimmer-Nr.: B 204
Sprechtag:
Mo. - Fr. 8.30 bis 12.00 Uhr -
nach telefonischer Vereinbarung

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom

Lauterbach, den 19.05.2025

Aktenzeichen:	63-836-25-12
Grundstück:	Schlitz, Am Schönrain 1
Gemarkung – Flur – Flurstück(e)	Gemarkung Pfordt, Flur 1, Flurstück 141/2
Vorhaben:	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihren Antrag wird mitgeteilt, dass auf dem oben näher bezeichneten Flurstück die aus dem beigegeführten Baulastenblatt ersichtliche Baulast eingetragen ist.

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 **25,00 €** festgesetzt.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Reinhardt

Anlagen
Baulastenblatt
Liegenschaftskarte

Der Kreisausschuß des Vogelsbergkreises Lauterbach
Baulastenverzeichnis

Blatt Nr. : 1 Name: Göbel
Seite : 1

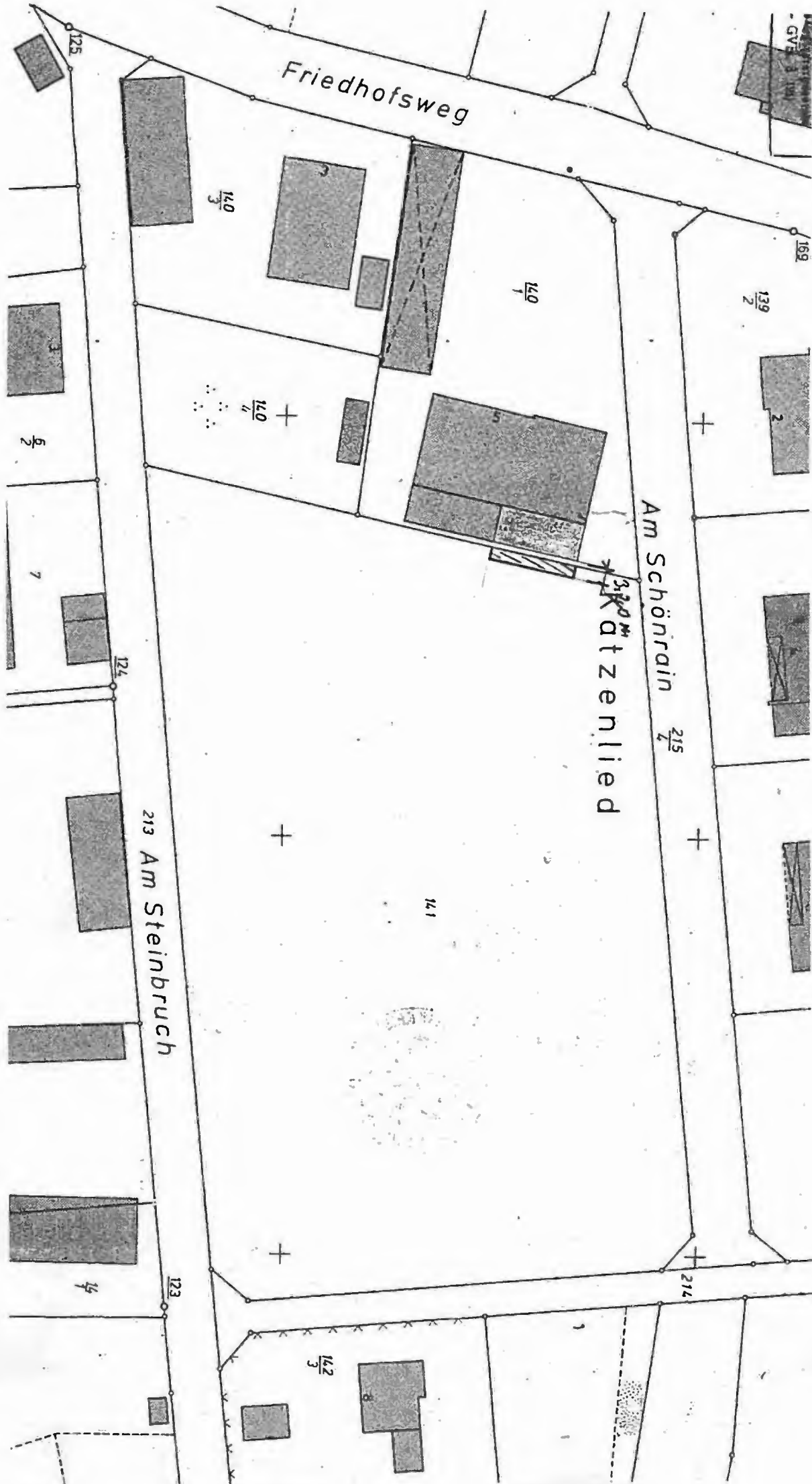
Gemeinde : Schlitz
Straße, Haus-Nr. : Friedhofsweg 5
Gemarkung : Pfordt
Flur : 1
Flurstück : 44 141/2

Baulastenblatt-Nr.: 448

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Die in der beigegeführten beglaubigten Abzeichnung von der Flurkarte vermaßt dargestellte Fläche (siehe Grünschräffierung) wird dem Nachbargrundstück Flur 1 Nr. 140/1 bei der Bemessung der Abstände und Abstandsflächen zugerechnet. Von dieser Teilfläche sind bei Errichtung baulicher Anlagen die jeweiligen bauordnungsrechtlich notwendigen Abstände und Abstandsflächen einzuhalten. / Geändert auf Grund der Mitteilung des Katasteramtes Lauterbach/ Auftrag vom 0.3.06.1996... von 14.1. in 14.1.2. Lat., den 2.8. Nov. 1996 I.A. <i>Samelst</i>	Eingetragen auf Grund der Eintragungsver- fügung vom 6. NOV. 91 Lauterbach den 6. NOV. 91 <i>Lünzer</i> (Lünzer)

Fortsetzung

Seite:



Friedhofsweg

Am Schönrain $\frac{215}{4}$

Kätzchenlied

213 Am Steinbruch

$\frac{140}{3}$

$\frac{140}{1}$

$\frac{139}{2}$

$\frac{140}{4}$

141

$\frac{142}{3}$

14

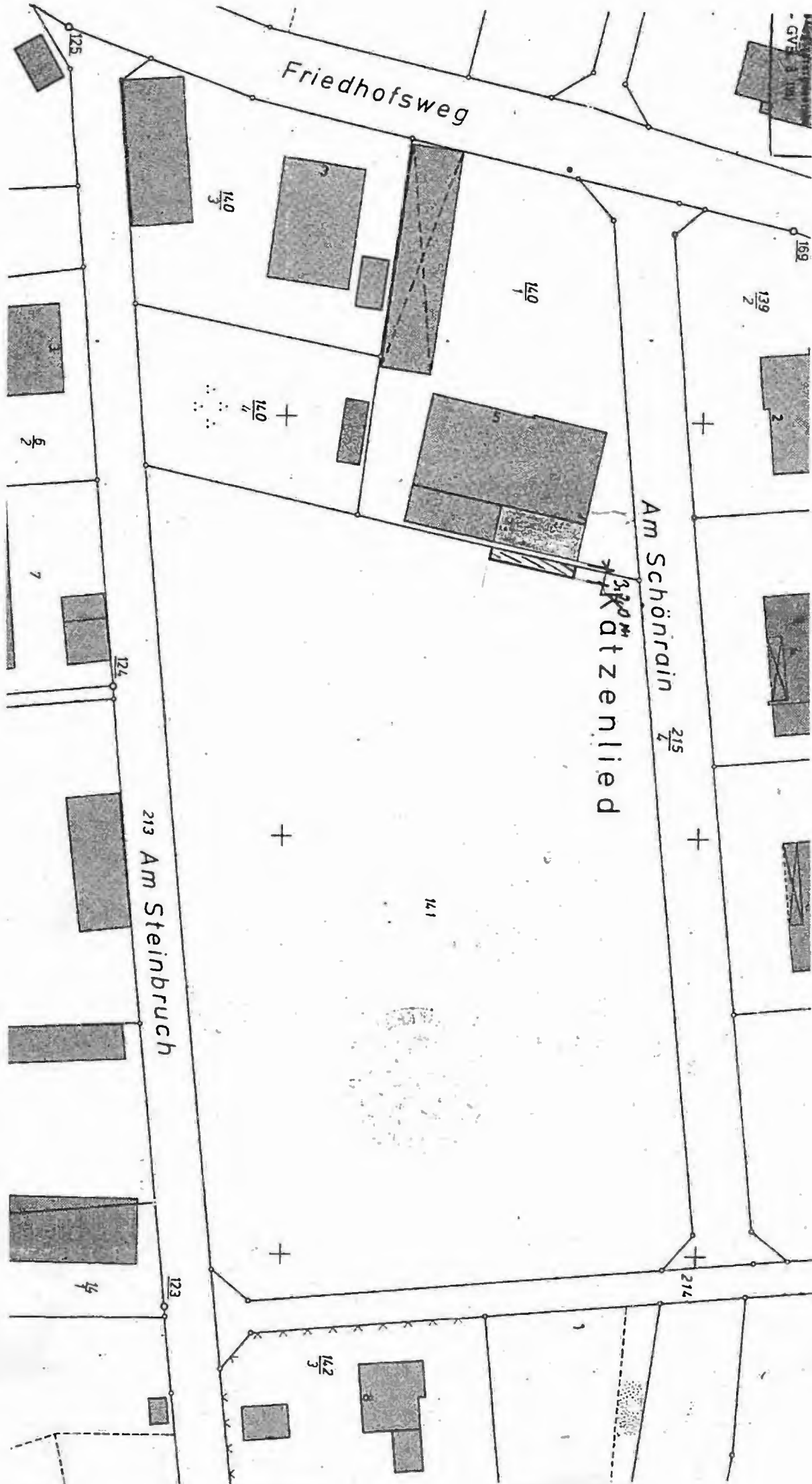
125

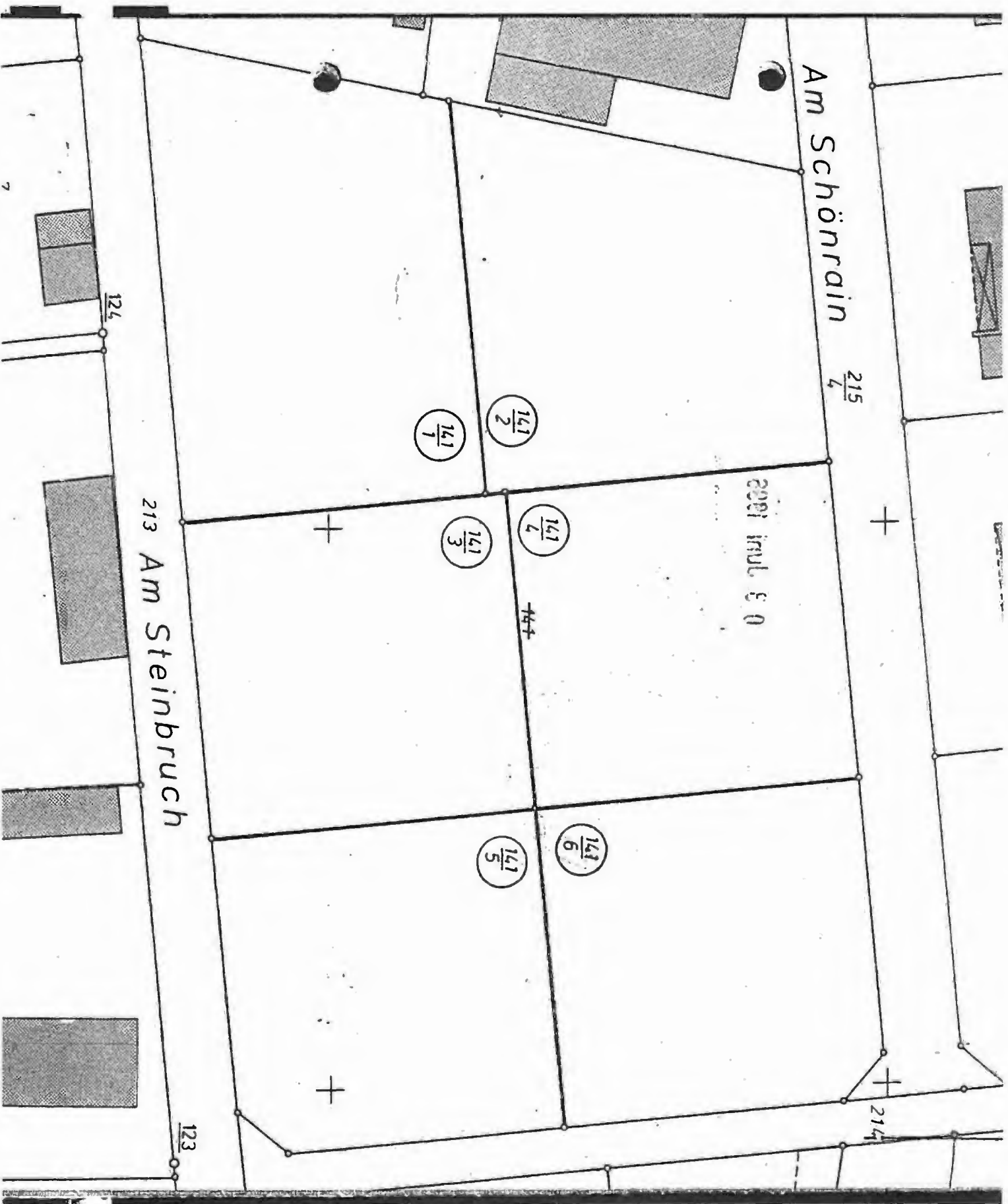
124

123

169

214







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 Schwartz
Telefon: +49 (641) 303 4273
Telefax:
E-Mail: Petra.Schwartz@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: Am Schönrain 1, 36110 Schlitz, Gemarkung Pfordt, Flur 1, Flurstück 141/2

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.

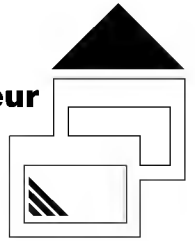
Für die angefragte Adresse liegt kein Eintrag vor.

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 Schlitz 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 7/25, 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 Schlitz, Gemarkung Pfordt, Stichtag 01.01.2024
 - Immobilienmarktbericht Vogelsbergkreis 2025
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2025
 - Stadtplan Hessen
 - Stadt Schlitz, Bauamt
 - Bauaufsicht Vogelsbergkreis
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Fulda
 - Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen