



Matthias Conrad
Immobilienwerte GmbH

152

Matthias Conrad Immobilienwerte GmbH · Ringstraße 26 · 36381 Schluchtern



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:

19.11.2025

AKTENZEICHEN:

36 K 16/25



Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
durch DEKRA Certification
PC 0976676-67



Mitglied im Bundesverband
Deutscher Grundstückssach-
verständiger

b.v.s

Sachverständige

Mitglied im Landesverband Hessen
Österreich, Belgien und 3 weitere Länder
qualifiziert im Grundstücksbewertungsbereich

DVEV

Deutsche Vereinigung für Erbrecht
und Vermögensnachfolge e.V.

ANSCHRIFT:

Büro Schluchtern
Ringstr. 26 · 36381 Schluchtern

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 94207

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des

im Wohnungsgrundbuch von Schlitz, **Blatt 4303** eingetragenen **430/10.000** Miteigen-
tumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in **36110 Schlitz**,
Ringmauer 2A, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung**, im Aufteilungs-
plan mit **Nr. 10**, dem **Kellerraum Nr. 10**, sowie dem **Sondernutzungsrecht** an dem
Stellplatz 27



Jahr der Modernisierung:
Wohnfläche:

ca. 1999
ca. 67 m²

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
10.09.2025 ermittelt mit rd.

97.600 €.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 58 Seiten. Hierin sind Anlagen enthalten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



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 und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.3	Außenanlagen	10
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	10
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG	11
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	11
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.4.2.1	Wohnung	11
3.5	Sondernutzungsrecht.....	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	12



4.1	Grundstücksdaten.....	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Bodenwertermittlung	13
4.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	14
4.4	Vergleichswertermittlung	15
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.4.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	16
4.4.3	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 5).....	17
4.4.4	Vergleichswert	18
4.5	Ertragswertermittlung	21
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.5.2	Ertragswertberechnung.....	22
4.5.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	23
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	28
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	28
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	28
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	28
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	29
4.6.5	Verkehrswert	30
5	Rechtsgrundlagen.....	33
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	33
6	Verzeichnis der Anlagen	34



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Ringmauer 2A 36110 Schlitz
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schlitz, Blatt 4303, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Schlitz, Flur 16, Flurstück 525/1, Fläche 2.815 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Alsfeld Landgraf-Hermann-Straße 1 36304 Alsfeld
	Auftrag vom 14.08.2025 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	10.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	10.09.2025



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.

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.

Hinweis: die Raumaufteilung in der Teilungserklärung entspricht nicht der tatsächlichen Anordnung der Räume. Hat aus sachverständiger Sicht keinen Einfluss auf den Wert des Miteigentumsanteils, daher rein informativ.

Hinweis 2: Der Keller hat teilweise Feuchtigkeits- und Schimmelschäden. Gemäß Protokoll von 2021 gab es Angebote in Höhe von ca. 36.000 €. Der Sachverständige hat die Summe indexiert und im Gemeinschaftseigentum in Ansatz gebracht. Nach Auskunft der Hausverwaltung stand dieser Punkt zu einer Eigentümerversammlung 2022 zur Disposition. Von der Eigentümergemeinschaft erfolgte keine Entscheidung hierzu. Vor einer finanziellen Disposition sollte dieser Punkt nochmals geprüft werden.

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.

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 Wohnflächenberechnung lag in Form der Teilungserklärung vor. 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.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Vogelsbergkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Schlitz (ca. 9.200 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	vgl. Anlage Nr. 1

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern; Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Topografie:	leicht hügelig; von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 50 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 60 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 2815,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> Eckgrundstück
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses

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 Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.08.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Schlitz, Blatt 4303, keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.08.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 10.09.2025 ist das Bewertungsobjekt als denkmalschutzwürdig (Teil einer Gesamtanlage) einzustufen.



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 trifft der Bebauungsplan, folgende Festsetzungen:

MI = Mischgebiet;

o = offene Bauweise

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. Beitragsituation

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.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; zweigeschossig; unterkellert; freistehend
Baujahr:	1900 gemäß sachverständiger Schätzung
Modernisierung:	1999 vollständig modernisiert (gemäß Bauakte)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zur Wohnung ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	überwiegend Holzfachwerk mit Ausfachung, Edelputz



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

Konstruktionsart:	Massivbau, Fachwerk (Nadelholz)
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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



3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. OG im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt rd. 67 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde nicht überprüft
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 Balkon, 1 Keller, 1 Abstellraum; <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnzimmer rd. 28,88 m² • Schlafzimmer rd. 14,68 m² • Küche rd. 5,6 m² • Diele rd. 10 m² • DU-WC rd. 5 m² • Abstellraum rd. 2,94 m²

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Wohnung

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Fliesen, Parkett
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten)
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>DU-WC:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; farbige Sanitärobjekte

3.5 Sondernutzungsrecht

Sondernutzungsrecht:	An einem Stellplatz, in der Planskizze mit Nr. 27 bezeichnet
----------------------	--



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für im Wohnungsgrundbuch von Schlitz, **Blatt 4303** eingetragenen **430/10.000** Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in **36110 Schlitz, Ringmauer 2A**, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 10**, den **Kellerraum Nr. 10**, sowie dem **Sondernutzungsrecht** an dem **Stellplatz 27** zum Wertermittlungstichtag 10.09.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schlitz	4303	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schlitz	16	525/1	2.815 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.



4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **60,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	2.815 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 60,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.09.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)		× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 60,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.815	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 60,00 €/m²	



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 60,00 €/m ²	
Fläche	× 2.815 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 168.900,00 € rd. 169.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2025 insgesamt **169.000,00 €**.

4.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der dem Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil weicht wesentlich von der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- bzw. Teileigentums am Gesamtobjekt ab. Der anteilige Bodenwert wird deshalb entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 430/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt und für die weiteren Berechnungen angehalten.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	169.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	169.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 430/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	7.267,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 7.267,00 € rd. 7.270,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2025 **7.270,00 €**.



4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktanangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.



4.4.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	5
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
Wohnfläche [m ²]	67,10	86,00	86,00	65,00	95,00
rel.Vergleichswert[€/m ²]	-----	1.151,16	1.348,84	1.323,08	1.831,58
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 10.09.2025					
Kaufdatum/Stichtag	10.09.2025	27.08.2024	25.06.2024	20.09.2023	13.06.2023
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,010	× 0,990	× 0,970
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		1.151,16	1.362,33	1.309,85	1.776,63
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	67,10	86,00	86,00	65,00	95,00
Anpassungsfaktor		× 1,020	× 1,020	× 1,000	× 1,000
Ausstattung insgesamt	mittel/gehoben	mittel/ gehoben		mittel/ gehoben	gehoben
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 0,940
RND/GND [Jahre] (Restwert)	40 / 70	40/70	40/70	40/70	20/70
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		1.174,18	1.389,57	1.309,85	1.670,03



4.4.3 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 5)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E159

Lage: 36110 Schlitz, Karlshofer Weg

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 25.08.2025

E259

Lage: 36110 Schlitz, Karlshofer Weg

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 28.08.2025

E359

Lage: 36110 Schlitz, Ringmauer

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 28.08.2025

E459

Lage: 36304 Alsfeld, Fuldaer Tor

Quelle: vom 28.08.2025

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 30,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach $970,14 \text{ €/m}^2$ - $1.801,68 \text{ €/m}^2$. Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen. Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	5.543,64 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 4,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 1.385,91 €/m ² rd. 1.386,00 €/m²



4.4.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.386,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.386,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 67,10 m ²	
Zwischenwert	= 93.000,60 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 93.000,60 €	
PKW-Stellplatz	+ 8.500,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 101.500,60 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 4.435,00 €	
Vergleichswert	= 97.065,60 € rd. <u>97.100,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2025 mit rd. **97.100,00 €** ermittelt.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus mit Feuchtigkeitsschäden im Bereich des Kellers/Untergeschoss. 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 Gebrauchtimmobilien 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 Erstnutzerzuschlag 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 Werteeinflüsse" (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.

Wegen des Verbots, Objekte in einer Denkmalschutzzone abzurechen, ist das Gebäude instand zu setzen bzw. instand zu halten. **(Inwieweit das Instandsetzungsgebot/Instandhaltungsgebot die Grenze der Sozialbindung übersteigt, wurde hier nicht näher untersucht, da auftragsgemäß der „Denkmale geprägte Verkehrswert“) zu ermitteln ist.)** Zwar wird man auch ohne Unterschutzstellung eine dem Erscheinungsbild des Bürogebäudes abträgliche Instandsetzung/-haltung zu vermeiden suchen, jedoch gehen die durch die Unterschutzstellung bedingten Gebote und Verbote i.d.R. weiter. Insbesondere dürfen keine artfremden Materialien – beispielsweise zur Erhaltung der Fassade – verbaut werden. Auch müssen alle Änderungen mit den Denkmalschutzbehörden vorweg abgestimmt werden. Diese faktischen Einschränkungen erhöhen die **Bewirtschaftungskosten** bzw. die Kosten für die Beseitigung eventueller **Baumängel und Bauschäden**.

Im Ertragswert- und Sachwertverfahren werden die denkmalgeprägten Wertminderungen durch **Schadenbeseitigungskosten** – soweit vorhanden – als **besonderer wertbeeinflussender Umstand angesetzt**. Die **erhöhten Bewirtschaftungskosten** werden im Ertrags- und im Sachwertverfahren sind sie bei den besonderen wertbeeinflussenden Umständen in Form **von kapitalisierten Bewirtschaftungsmehrkosten** berücksichtigt.

Durch den **Denkmalschutz** werden Bewirtschaftungsmehrkosten bewirkt, die im Ertragswertverfahren zusätzlich zwischen 2% bis 5% des Rohertrags in der Literatur und den Gutachterausschüssen geschätzt werden. Wegen der Forderung des Denkmalschutzes zur material gerechten Erhaltung wird der Ansatz in freier Schätzung um ca. 2% des Rohertrags auf die fiktive Restnutzungsdauer kapitalisiert.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-1.935,00 €
• Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden pauschal	-45.000,00 €	
Summe		-1.935,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-2.500,00 €
• Denkmalschutz (Teil einer Gesamtanlage)	-2.500,00 €	
Summe		-2.500,00 €



4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 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.



4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	Wohnung 1. OG	67,10		6,00	402,60	4.831,20
	2	Stellplatz		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			67,10	1,00		452,60	5.431,20

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.431,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.357,80 €
jährlicher Reinertrag	= 4.073,40 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,30 % von 7.270,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 167,21 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.906,19 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 36 Jahren Restnutzungsdauer	× 24,303
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 94.932,14 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 7.270,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 102.202,14 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 102.202,14 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 4.435,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 97.767,14 €
	rd. 97.800,00 €



4.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohhertrag

Schlitz 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 zwischen 5,75 €/m² und 8,12 €/m². Der Gutachterausschuss gibt eine Mietspanne von 5,20 €/m² und 5,70 €/m² an.

Die durchschnittliche Miete, ermittelt mit dem Mietwertkalkulator des Gutachterausschusses des Vogelsbergkreises weist eine Miete von 5,90 €/m² aus.

Die Miete wurde gewürdigt und mit 6,00 €/m² bestimmt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohhertrag, 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 2025 hat für den Marktbereich 2 einen Liegenschaftszinssatz von 2,6% (Standardabweichung +/- 1,6) für Mehrfamilienwohnhäuser veröffentlicht. Der Liegenschaftszinssatz wurde sachverständig gewürdigt und mit 2,3% 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.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.



Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,4	0,6	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	22,5 %	74,5 %	3,0 %	0,0 %



Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
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 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; 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



Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

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 2,8 beträgt demnach rd. 69 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das gemäß sachverständiger Schätzung ca. 1900 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1999 kernsaniert und anschließend modernisiert.

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

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

- Jahr der Kernsanierung: 1999,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 69 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ 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:

$$69 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 10 \% = 7 \text{ Jahre.}$$

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

Jahr der Kernsanierung 1999 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 7 Jahre = 1992.

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

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (69 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2025 - 1992 = 33$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von ($69 \text{ Jahre} - 33 \text{ Jahre} =$) 36 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1992.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren.



4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens 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.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert 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 bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **97.100,00 €**,

und der **Ertragswert** mit rd. **97.800,00 €**

ermittelt.



4.6.4 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.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **geeigneten Vergleichsfaktoren nicht**

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 0,400 (v) beigemessen.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in gerade ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **0,400**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[97.800,00 \text{ €} \times 0,900 + 97.100,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,300 = \text{rd. } 97.600,00 \text{ €}$.



4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** den im Wohnungsgrundbuch von Schlitz, **Blatt 4303** eingetragenen **430/10.000** Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in **36110 Schlitz, Ringmauer 2A**, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 10**, den **Kellerraum Nr. 10**, sowie dem **Sondernutzungsrecht** an dem **Stellplatz 27**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schlitz	4303	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schlitz	16	525/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2025 mit rd.

97.600 €

(in Worten: siebenundneunzigtausendsechshundert Euro)

geschätzt.

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

Schlüchtern, den 19. November 2025


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





Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 **Mehrfamilienhausgrundstück**in **Schlitz, Ringmauer 2A**Flur **16**Flurstücksnummer **525/1**Wertermittlungsstichtag: **10.09.2025**

Bodenwert					
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	60,04	2.815,00	7.270,00
Summe:			60,04	2.815,00	7.270,00

Objektdaten								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ²]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus			67,10	1900	69	36	

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Wohnungseigentum	5.431,20	1.357,80 € (25,00 %)	2,30	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	108,30 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-66,10 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.454,55 €/m² WF/NF

Ergebnisse	
Ertragswert:	97.800,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	97.100,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	97.600,00 €
Wertermittlungsstichtag	10.09.2025

Wohnungseigentume werden im Allgemeinen nach dem Rohertragsfaktor eingeschätzt. Hierbei handelt es sich um den Quotienten aus dem Verkehrswert (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) und dem jährlichen, marktüblich erzielbaren Rohertrag. $98.900 \text{ €} / 5.431 \text{ €} = 18,21$ Der Immobilienmarktbericht von hat bei der Auswertung der Marktdaten einen Rohertragsfaktor von $20,5 \pm 7,2$ abgeleitet. Der ermittelte Rohertragsfaktor liegt in der Spanne und ist somit 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

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

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: Luftbilddaufnahme
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Lage des Sondereigentums
- Anlage 6: Fotos
- Anlage 7: Angebote aus dem Immobilienscout 24
- Anlage 8: durchschnittliche Wohnraummiete MIKA
- Anlage 9: Wohnlage
- Anlage 10: Auszug aus dem Denkmalschutz
- Anlage 11: Mehraufwendungen für den Denkmalschutz (Teil einer Gesamtanlage)
- Anlage 12: Auszug B-Plan



Anlage 1: Researchpaket

Seite 1 von 7



RESEARCHPAKET
Ringmauer 2 A
36110 Schlitz

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

Bestellung
03670610 vom 10.09.2025

Ein Standort. Alle Perspektiven.

www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH
Parsevalstraße 2, 99092 Erfurt
fon: 0600 6643677
mail: kundenbetreuung@on-geo.de
web: www.on-geo.de
Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen in der aktuellen Fassung.



Anlage 1: Researchpaket

Seite 2 von 7

Stadtplan on-geo

36110 Schlitz, Ringmauer 2 A

10.09.2025 | 03670610 | © OpenStreetMap Contributors

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

0 1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Nennung - 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 Maßstabebereich 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 03670610 vom 10.09.2025 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 3 von 7

Regionalkarte on-geo

36110 Schlitz, Ringmauer 2 A

10.09.2025 | 03670610 | © 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 Rächennutzung 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

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03670610 vom 10.09.2025 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 4 von 7

Wohnimmobilien Mikrolage

36110 Schlitz, Ringmauer 2 A

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Arbeiter in kleinen Städten; Gering qualifizierte Arbeiter
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Hünfeld/Schlitz (8,3 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Bad Salzschlirf (7,1 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Fulda (16,1 km)
nächster Flughafen (km)	Kassel Airport (83,4 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Kreissparkasse (0,2 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

© OpenStreetMap Contributors, © Mapbox, © Mapbox (1:15,000)

	Allgemein Arzt	(7,1 km)
	Zahnarzt	(0,2 km)
	Krankenhaus	(6,8 km)
	Apotheke	(0,2 km)
	Lidl Discounter	(0,3 km)
	B&M	(14,7 km)
	Kindergarten	(0,4 km)
	Grundschule	(10,3 km)
	Kindertagesstätte	(16,3 km)
	Hauptschule	(43,5 km)
	Gesamtschule	(0,6 km)
	Gymnasium	(14,7 km)
	Hochschule	(15,2 km)
	DB Bahnhof	(7,1 km)
	DB Bahnhof ICE	(16,1 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

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)

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02670510 vom 10.02.2025 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

36110 Schlitz, Ringmauer 2 A

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Hessen
Kreis	Vogelsbergkreis
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (113,8 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Schlitz, Stadt (1,4 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	9.726	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	22.570
Haushalte (Gemeinde)	4.314	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	22.535

Anteile der Bevölkerung auf Gemeindeebene

Bevölkerungsentwicklung in %

Kaufkraft-Index

Arbeitslosenquote in %

Ausländerquote in %

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 10 - (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.

▼

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

Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenzen Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2025

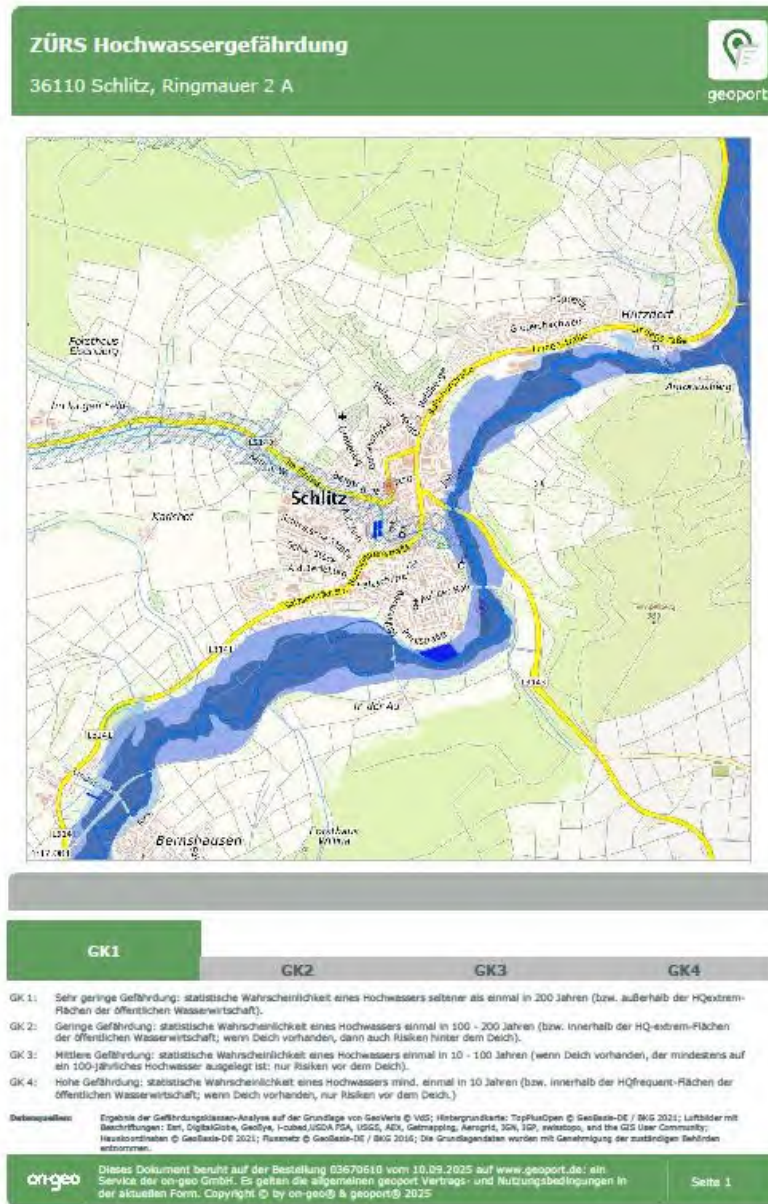
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03670618 vom 18.09.2025 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1



Anlage 1: Researchpaket

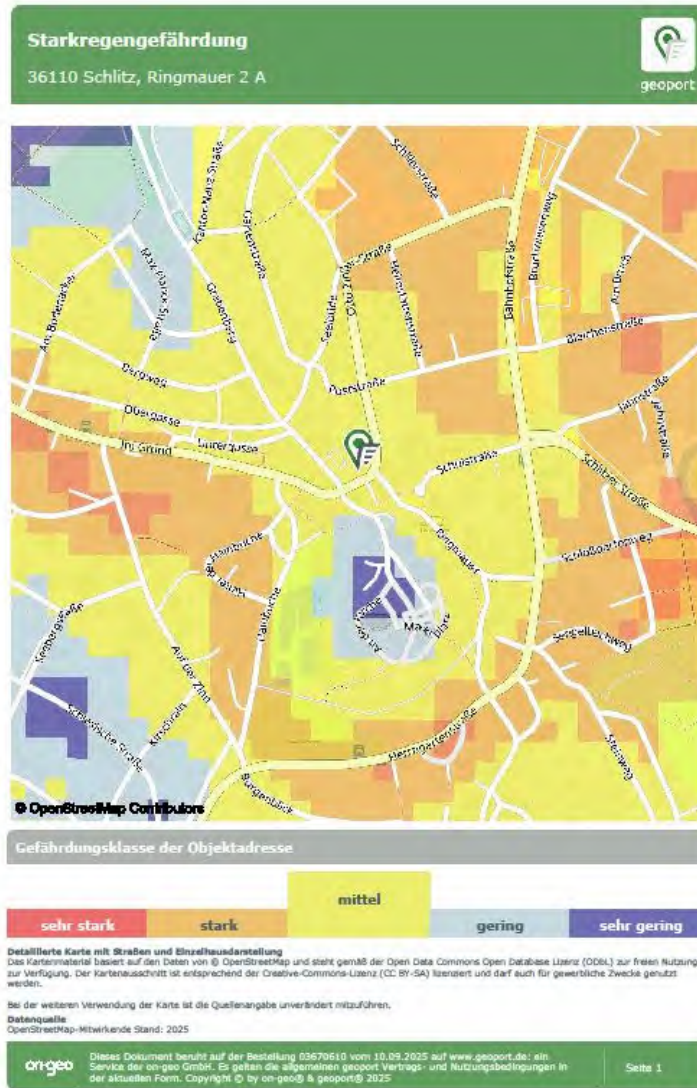
Seite 6 von 7





Anlage 1: Researchpaket

Seite 7 von 7





Anlage 2: Luftbildaufnahme

Seite 1 von 1

Orthophoto/Luftbild Hessen
36110 Schlitz, Ringmauer 2 A

10.09.2025 | 03670610 | © Hessische Vermessung für Bodenmanagement und Geoinformation

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

Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe
Digitale Orthophotos sind versetzungsreife, 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)

ort-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03670610 vom 10.09.2025 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



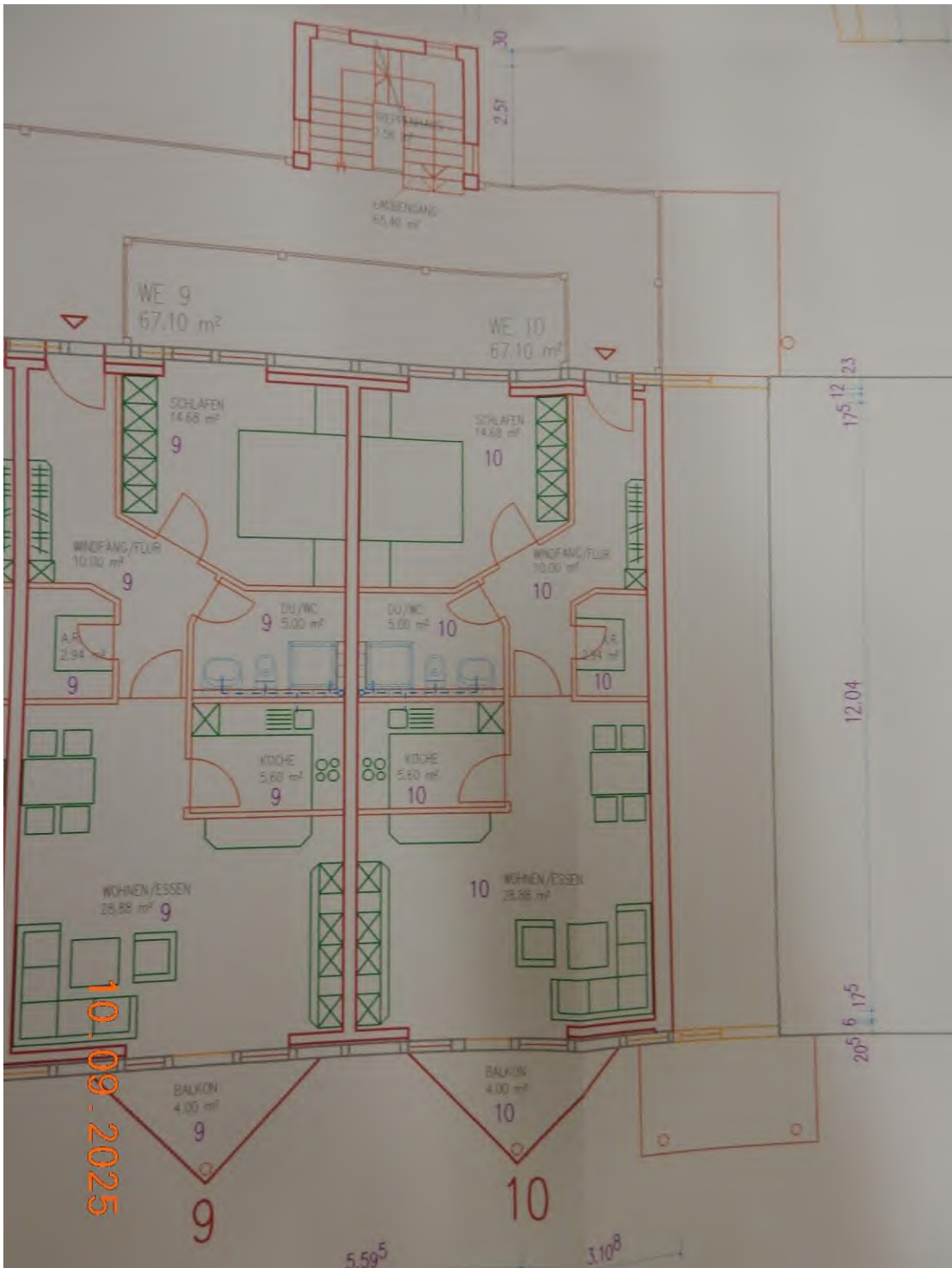
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
Seite 1 von 1





Anlage 4: Lage des Sondereigentums

Seite 1 von 4

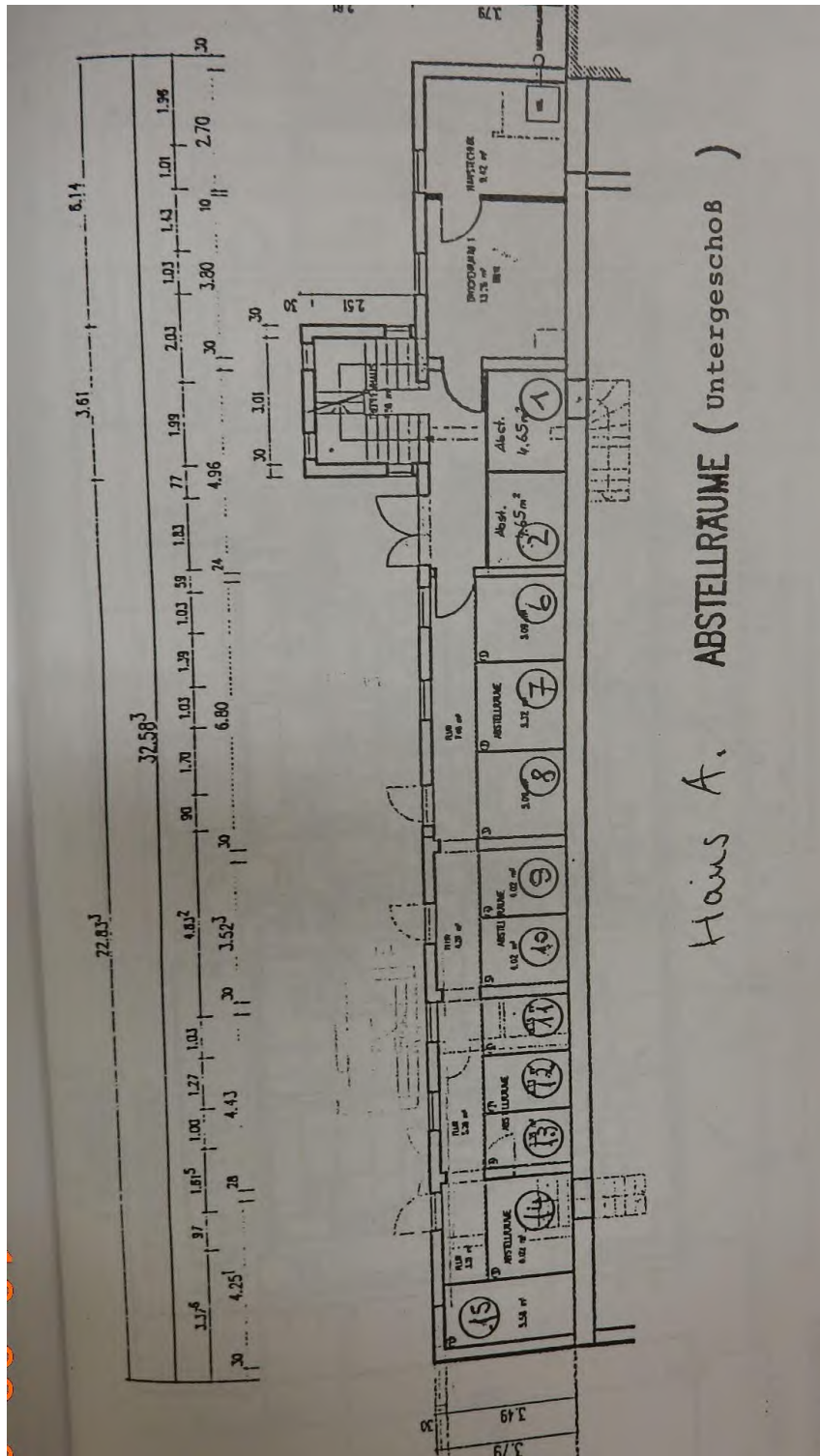


Sondereigentum Nr. 10



Anlage 4: Lage des Sondereigentums

Seite 2 von 4

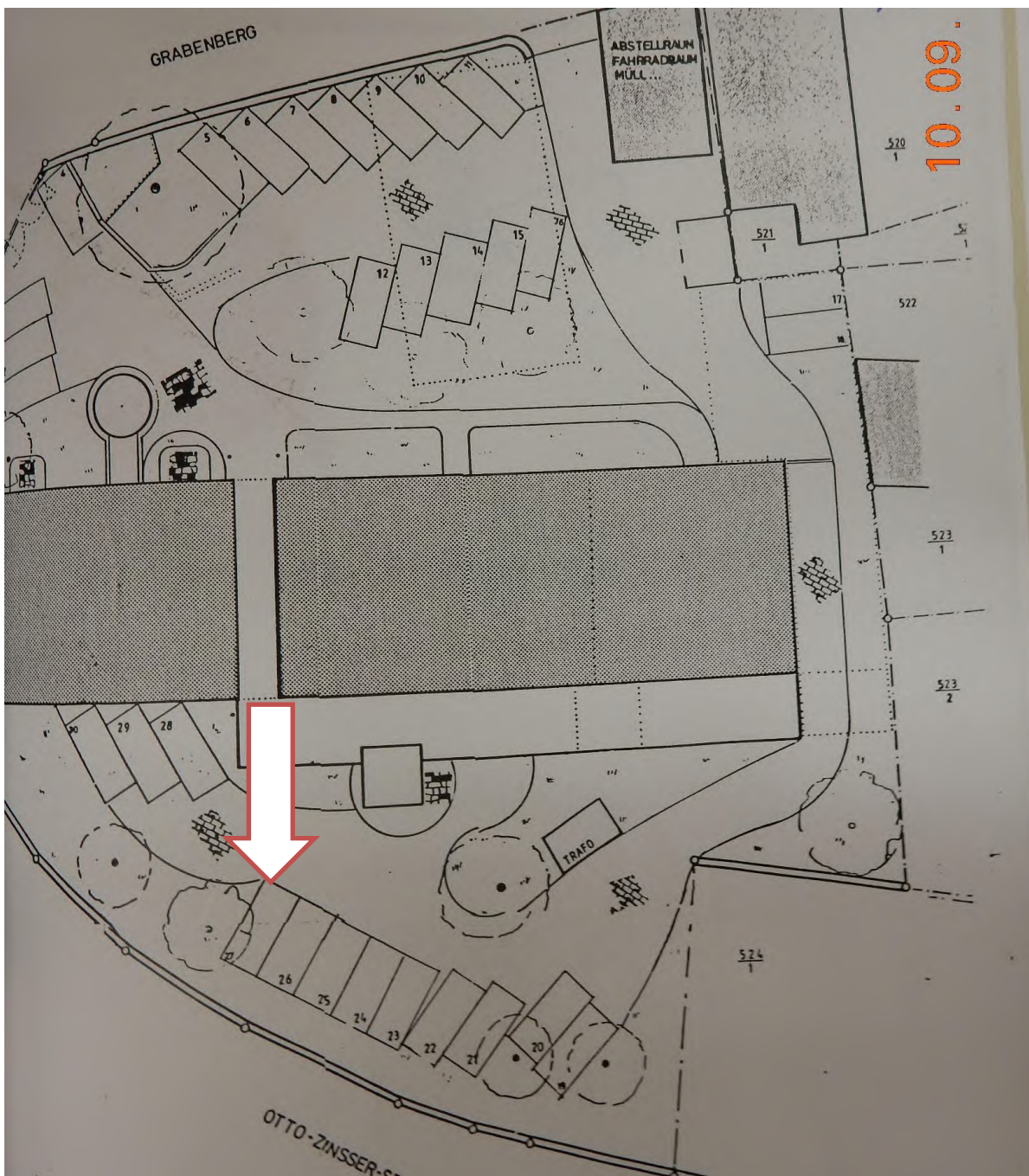


Keller Nr. 10



Anlage 4: Lage des Sondereigentums

Seite 3 von 4

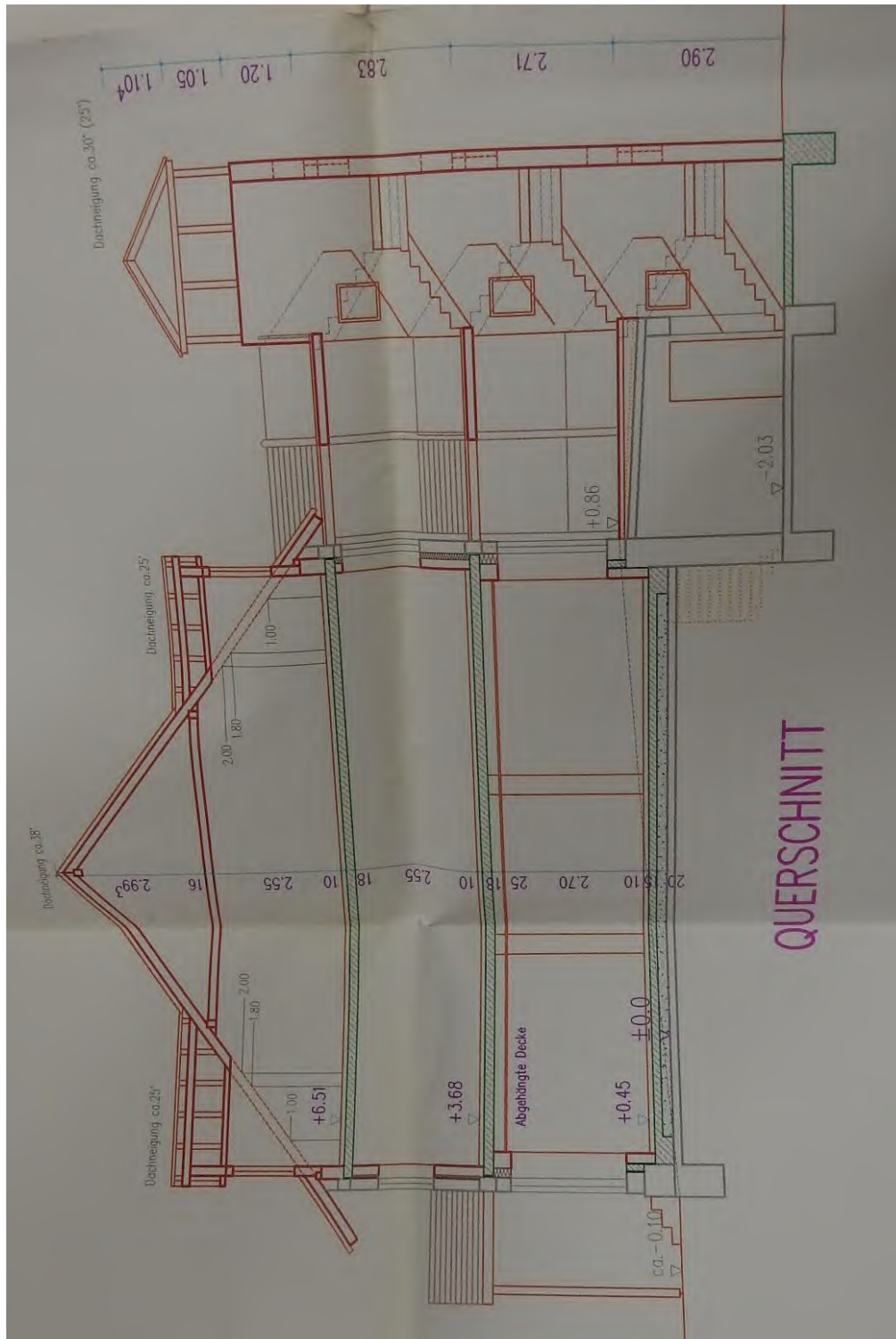


Stellplatz Nr. 27



Anlage 4: Lage des Sondereigentums

Seite 4 von 4





Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 2



Zugang zur Wohnung



Ansicht



Beispiel Ausstattung



Beispiel Ausstattung

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 2



Feuchtigkeitsschaden im Keller



Feuchtigkeitsschaden Fassade



Anlage 7: Angebote aus dem Immobilienscout 24

Seite 1 von 3

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

36110 Schlitz, Ringmauer 2 A



Auswertungszeitraum: Januar 2025 bis Juni 2025

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 36110 / Kreis Vogelsbergkreis

Produktausprägung: einfache Auswertung

Allgemeine Information	PLZ-Bezirk 36110	Kreis Vogelsbergkreis
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	13	189
Anzahl vollständige Angebote ⁺	13	184
Anzahl Gesuche ^{**}	90	214
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	25	23
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	132	121
Anzahl der Exposé-Ansichten	10.757	117.611
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	827	622
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	33	27
Nachfrageindex (Bund= 100)	51	41
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	57	47

⁺Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.
^{**}Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 36110 / Kreis Vogelsbergkreis



© OpenStreetMap Contributors

PLZ-Bezirk 36110



© OpenStreetMap Contributors

Kreis Vogelsbergkreis



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03670610 vom 10.09.2025 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 7: Angebote aus dem Immobilienscout 24

Seite 2 von 3

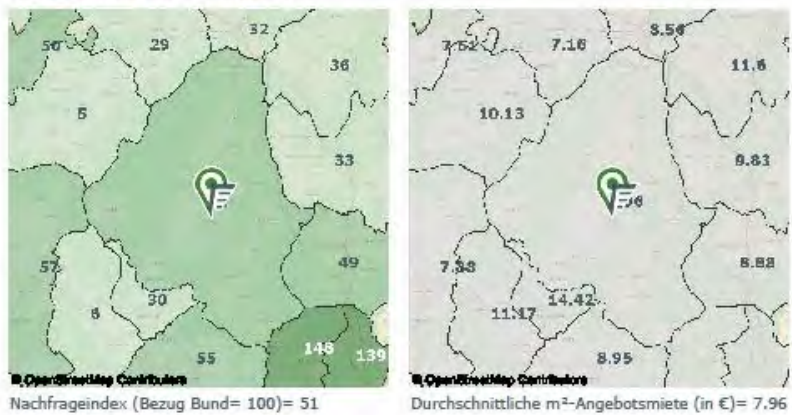
IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien
36110 Schlitz, Ringmauer 2 A



Mietpreise: PLZ-Bezirk 36110

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	13	7,91 €	5,67 € - 11,60 €	90
<=30 m ²	-	-	-	49 (54,4%)
>30 - 60 m ²	6 (46,1%)	8,32 €	7,33 € - 9,62 €	66 (73,3%)
>60 - 90 m ²	5 (38,5%)	7,13 €	5,75 € - 8,12 €	57 (63,3%)
>90 - 120 m ²	2 (15,4%)	8,63 €	5,67 € - 11,60 €	52 (57,8%)
>120 m ²	-	-	-	58 (64,4%)

Marktübersicht PLZ-Bezirk 36110



Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):





Anlage 7: Angebote aus dem Immobilienscout 24

Seite 3 von 3

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien
36110 Schlitz, Ringmauer 2 A 

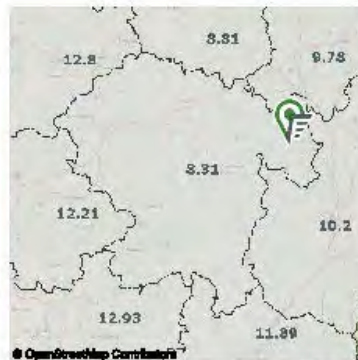
Mietpreise in der Kreis Vogelsbergkreis

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	184	8,18 €	5,58 € - 11,75 €	214
<=30 m ²	1 (0,5%)	11,90 €	-	141 (65,9%)
>30 - 60 m ²	31 (16,9%)	8,39 €	6,00 € - 11,11 €	171 (79,9%)
>60 - 90 m ²	68 (37%)	7,83 €	5,75 € - 10,73 €	154 (72%)
>90 - 120 m ²	50 (27,2%)	8,11 €	5,32 € - 11,79 €	148 (69,2%)
>120 m ²	34 (18,5%)	8,70 €	4,58 € - 11,36 €	152 (71%)

Marktübersicht Kreis Vogelsbergkreis



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 41




Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 8.31

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund = 100)):



Datenquelle: ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: Juni 2025

 Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03670610 vom 10.09.2025 auf www.geoport.de: ein Service der ort-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by ort-geo® & geoport® 2025 Seite 3

**Anlage 8: durchschnittliche Wohnraummiete MIKA**

Seite 1 von 1

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Immobilienwerte für den Bereich
des Landkreises Fulda und des Vogelsbergkreises**



durchschnittliche Wohnraummiete

(berechnet mit *Mika* - Version 1.0.0_2025)

Landkreis	Vogelsberg
Stadt / Gemeinde	Schlitz
Gemarkung	Schlitz
angesetzter Bodenrichtwert	60 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	1992
Ausstattung	mittel
Wohnfläche	65 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag: 01.01.2025)	5,90 €/m ²
entspricht einer Miete von	383,50 €

Die ermittelte Wohnraummiete ist eine überschlägige Einschätzung. Sie bezieht sich auf einen mit den oben aufgeführten Eingabewerten beschriebenen Standardwohnraum.

Für die überschlägige Einschätzung wird ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand unterstellt. Weitere preisbeeinflussende Besonderheiten sind nicht berücksichtigt und können zu einem von obigem Ergebnis abweichenden Mietwert führen. Das Ergebnis ist auf volle 5 ct gerundet.

Die Berechnung der durchschnittlichen Wohnraummiete basiert auf einer mathematisch-statistischen Auswertung von Nettokaltmieten, die überwiegend aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse stammen. Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Fulda und des Vogelsbergkreises standen zur Auswertung ca. 640 Datensätze aus einem Zeitraum von 01.09.2018 bis Ende 2024 zur Verfügung. Bei der Datenanalyse wurden Grundsätze zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, soweit es möglich war, beachtet. Bitte beachten Sie dazu die Anlage:

Allgemeine Informationen

Die von *Mika* errechnete Nettokaltmiete soll dem Nutzer als Anhalt für eine realistische Beurteilung der durchschnittlichen Wohnraummiete dienen. Sie erfolgt ohne eine örtliche Besichtigung allein auf der Grundlage der vom Antragsteller benannten Eingabedaten. Die ermittelte Miete ist keine Mietspiegelmiet nach § 558 c oder § 558 d BGB. Für eine individuellere Ermittlung kann ein Mietwertgutachten beim örtlichen Gutachterausschuss oder einem vergleichbar qualifizierten Immobiliensachverständigen eingeholt werden.

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse beim AfB Fulda als zuständige Ansprechpartner:

Washingtonallee 1 38041 Fulda	E-Mail gr-aaa-afB-ful@tvo.hessen.de	☎ 0611 535-1202
Homepage gutachterausschuss.hessen.de		



Anlage 9: Wohnlage

Seite 1 von 2

Beschreibungstext Mikrolage

36110 Schlitz, Ringmauer 2 A



geoport

Bei der Adresse Ringmauer 0.0833333333333333 in der Stadt Schlitz handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPPE um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0), eine Lage mit leichten Defiziten für Büro-Immobilien (2,5 von 5,0) sowie eine durchschnittliche Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine sehr gute Besonnung (4,5 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPPE zufolge eine attraktive Fernsicht vor (4,0 von 5,0). Es handelt sich um eine leichte Hanglage, die Hangneigung liegt zwischen 4,5 und 9,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittliche Lage. Das Image für Büronutzungen ist unterdurchschnittlich, es handelt sich um ein Einzelobjekt in diesem Gebiet. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine von Passanten durchschnittlich frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1919 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist eher dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 25 und 50 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als gut zu beurteilen (3,8 von 5,0). Es befinden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte in Fußdistanz.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich bis gut (3,5 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 725 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 400 m entfernt, der nächste Wald rund 375 m. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 3,8 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 200 m. Im Umkreis von 5 Kilometern gibt es keinen Bahnhof.

Die Lage bietet eine eingeschränkte Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 1,8 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 8,5 km.

Der Standort ist ruhig (Rating: 3,5 von 5,0).

**Anlage 9: Wohnlage**

Seite 2 von 2

Beschreibungstext Makrolage

36110 Schlitz, Ringmauer 2 A



Die Stadt Schlitz gehört zum Landkreis Vogelsbergkreis im Bundesland Hessen. Schlitz zählt 9.271 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 4.481 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,07 Personen beträgt. Schlitz weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Schlitz räumlich der Wohnungsmarktregion Fulda zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als Region mit keiner eindeutigen Entwicklungsrichtung identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Stadt Schlitz auf 86 Personen. Damit weist Schlitz im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 0-17 und 30-49 mit den höchsten Wanderungssaldi von 337 bzw. 326 Personen und die Altersklassen 18-24 und 25-29 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -142 bzw. 4 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 27,6% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 37,4% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 35% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 24,3% (Deutschland: 21,4%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älterer Single» (55+ J.) mit 22,6% (Deutschland: 22,6%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 17,4% (Deutschland: 16,8%).

Bei den Landtagswahlen 2023 wählten in Schlitz rund 40,7% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Bundesland Hessen: 35,6%), 23,9% AfD (Bundesland Hessen: 17,5%) und 17,3% SPD (Bundesland Hessen: 18,3%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Schlitz rund 33,1% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 28,5%), 24,9% AfD (Deutschland: 20,8%) und 7,6% DIE GRÜNEN (Deutschland: 11,6%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 35,2% (Deutschland: 30%), AfD mit 20,1% (Deutschland: 15,9%) und «Sonstige» mit 16,1% (Deutschland: 20,3%) die meisten Stimmen.

Schlitz weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 4.580 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 1.905 Einfamilienhäuser und 2.675 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 41,6% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark überdurchschnittlich. Mit 27,4% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 7+ Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (19,4%) und 4 Räumen (18,4%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,35% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 94 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um -3,5% oder -3.600 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von 0,9% bzw. einer Zunahme von 465 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2025) in Schlitz bei den EFH bei 2.267 EUR/m², bei den ETW bei 2.244 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 10,1 EUR/m² pro Monat bzw. 7,7 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Vogelsbergkreis um 21% zugelegt. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 26,8% verändert.



Anlage 10: Auszug aus dem Denkmalschutz

Seite 1 von 1

<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/912358/>



**Kulturdenkmäler
in Hessen**

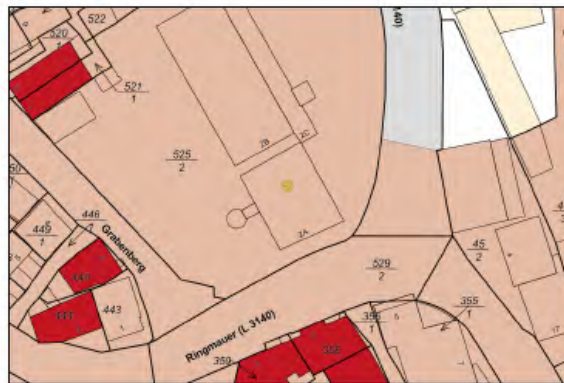
Landesamt für Denkmalpflege
Hessen

Legende:

- Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG
- Kulturdenkmal (Gesamtanlage) nach § 2 Abs. 3 HDSchG
- Kulturdenkmal (Grünfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG
- Kulturdenkmal (Wasserfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG

Weitere Symbole für Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 HDSchG:

- Wege-, Flur- und Friedhofskreuz, Grabstein
- Jüdischer Friedhof
- Kleindenkmal, Bildstock
- Grenzstein
- Keller bzw. unterirdisches Objekt
- Baum



Kartensmaterial Datengrundlage (ALKIS):
Hessische Verwaltung für
Bodenmanagement und Geoinformation

Vogelsbergkreis
Schlitz
Schlitz

Ringmauer 2A

Flur: 18
Flurstück: 525/2

Datenstand: 08.09.2025

Ausdruck:
10.09.2025, 13:24 Uhr

Teil der Gesamtanlage:
Schlitz I, Altstadt

Als Bestandteil einer Gesamtanlage nach § 2 Absatz 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

**Anlage 11: Mehraufwendungen für den Denkmalschutz (Teil einer Gesamtanlage)**

Seite 1 von 1

Eingaben:

- | | |
|---------------------------------|-------------------|
| • jährliche Rate | R = 110,00 EUR |
| • Laufzeit | n = 36,00 Jahre |
| • Anzahl der Zahlungen pro Jahr | t = 1 |
| • jährliche Rate | R/t = 110,00 EUR |
| • Zahlungsweise | = vorschüssig |
| • Kapitalisierungszinssatz | k = 2,50 % / Jahr |

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_n = R \times a_n^{(k)}$$

- | | |
|---|-----------------------------|
| • Barwertfaktor (jährlich, vorschüssig) | $a_n^{(k)} = 24,145157$ |
| Barwert | $B_n = 2.600,- \text{ EUR}$ |



Anlage 12: Auszug B-Plan

Seite 1 von 1

