

**Gutachten über:**

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)  
nach § 194 BauGB  
im Zwangsversteigerungs-Verfahren  
bei dem AG Alsfeld – AZ 36 K 17/24**

**Aktenzeichen:**

**R.11295.25 vom 16.05.2025**

**Bewertungsobjekt:**

**Eigentumswohnung Nr. 4 im OG, Mitte mit  
Kellerraum und KFZ-Stellplatz Nr. 4**

**Anwesen:**

**Beerewiese 1, 36304 Alsfeld  
Gem. Alsfeld, Fl. 6, Flst. 76**



**ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:**

**09.05.2025 = 65.000 €**

**Ausfertigung:**

**Elektronische Ausfertigung im pdf-Format  
mit 25 Text- und 8 Anlagenseiten**

**Sachverständiger:**

**Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)**

**v. d. IHK öbuV Sachverständiger für Bewertung  
bebauter und unbebauter Grundstücke**

**Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung DIAZert (LF)**

**Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)**

**beisitzender Schiedsrichter Schiedsgericht BVS Hessen**

**Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB**

**in Bürogemeinschaft:**

**Dipl.-Ing.  
C. Kühnrich**

beratender Ingenieur  
Nachweisberechtigter  
Tragwerksplanung / Statik  
zertifizierter Energieberater  
SiGeKo

**ING BW IngKH**  
Ingenieurkammer Baden-Württemberg  
Werkstoffe - Verarbeitung - Verarbeitung

76470 Ötigheim  
Industriestr. 33  
Fon 0 72 22 . 10 12 0  
ck@sv-buero-ksr.de

**Dipl.-Ing. Architekt  
O. Selzer**

zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
Sachverständiger für  
Schäden an Gebäuden  
zertifizierter Energieberater

**VDA TÜV SUD**

36326 Antrifttal  
Dörnbergstr. 13  
Fon 0 66 31 . 25 68  
os@sv-buero-ksr.de

**Dipl.-Ing. Architekt  
K. Roth REV (TEGoVA)**

öbuV Sachverständiger (IHK)  
für Bewertung bebauter und  
unbebauter Grundstücke  
zertifizierter Sachverständiger  
Immobilienbewertung DIAZert

Sachverständiger für  
Schäden an Gebäuden  
beisitzender Schiedsrichter  
im Schiedsgericht des BVS  
Mitglied Gutachterausschuss  
Landkreise FD, VB, MKK, FB

**b.v.s Zert rev**

36381 Schlüchtern  
Huttener Str. 23  
Fon 0 66 61. 9 11 15 23

63457 Hanau  
Lise-Meitner-Str. 24  
Fon 0 61 81. 36 987 63

35394 Giessen  
Winchesterstr. 5  
Fon 06 41. 350 99 640

36304 Alsfeld  
Am Kleeberg 15  
FON 0 66 31 . 70 97 85  
I-FAX 0 66 61. 9 11 15 24  
kr@sv-buero-ksr.de

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Auftrag</b>	<b>3</b>
<b>2. Ergebnisübersicht</b>	<b>6</b>
<b>3. Merkmale des Bewertungsobjektes</b>	<b>7</b>
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	7
3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage	10
3.2.1 Beschreibung Grundstück	10
3.2.2 Beschreibung Gebäude	12
3.2.3 Beschreibung Außenanlagen	14
3.3 Zusammenfassung und Beurteilung	14
<b>4. Wertermittlung</b>	<b>15</b>
4.1 Bodenwert, anteilig	15
4.2 Ertragswert	16
4.2.1 Ertragsverhältnisse	16
4.2.2 Ertragswertermittlung	17
4.3 Sachwert	18
4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
4.5 Verkehrswert	20
4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert	22
<b>5. Beantwortung der Fragen im Auftrag</b>	<b>23</b>
<b>6. Literaturangaben</b>	<b>25</b>
<b>7. ANLAGEN</b>	
1        Fotos	
2        Planunterlagen	
3        Auszug aus der Liegenschaftskarte	
4        Stadtplan	
5        Übersichtskarte	

## 1.

## AUFTAG

Auftraggeber: Amtsgericht Alsfeld

Auftrag vom: 04.03.2025 gemäß Beschluss vom 17.02.2025

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 BauGB  
im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Verwendung dieses Gutachtens ist lediglich für den vorgenannten Zweck und nur zum internen Gebrauch des Auftraggebers zulässig. Ohne meine schriftliche Genehmigung ist eine weiterführende Nutzung wie z. B. als Grundlage zur Beleihung, zur Vorlage bei der Finanzbehörde, etc. sowie die Vervielfältigung dieses Gutachtens oder eine Verwendung durch Dritte - auch auszugsweise - nicht gestattet. Die Weitergabe an Dritte bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.

***Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit aus dieser resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Energiekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestiegenen und gegebenenfalls weiterhin überdurchschnittlich ansteigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überarbeitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische Modernisierung auf einen Mindeststandart, etc. bestehen zum Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar. Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.***

***Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.***

Wertermittlungs- /

Qualitätsstichtag: 09.05.2025

Ortsbesichtigung: 09.05.2025, Anwesende neben dem Sachverständigen:

- der Zwangsverwalter

Unterlagen / Auskünfte:

- Grundbuchauszug mit Abdruck vom 04.03.2025, übermittelt durch das Amtsgericht
- Grundrisszeichnungen EG und OG \*
- Teilungserklärung UR-Nr. 134/1995 \*
- Energie-Verbrauchs-Ausweis aus 2018 \*\*
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bauordnungsamt / die Bauaufsicht des Vogelsbergkreises vom 29.04.2025
- Auszug aus Liegenschaftskarte, Stadtplan, Übersichtskarte (Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zu widerhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.)
- Online-Auszug aus dem Bodenrichtwert-Informationssystem BORIS Hessen
- Sozialbericht der Bertelsmann-Stiftung
- Auskunft aus der Kaufpreis-Sammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss

---

Die mit \* gekennzeichneten Unterlagen wurden vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellt, die mit \*\* gekennzeichneten Unterlagen durch die Hausverwaltung. Der Eigentümer und Zwangsverwalter wurden gebeten, alle für die Wertermittlung relevanten Unterlagen vorzulegen und dem Unterzeichner wert-relevante Daten mitzuteilen. Sofern dies nicht erfolgt ist, bedarf es gegebenenfalls eines Gutachtennachtrages. Weitere Informationen wurden schriftlich und / oder mündlich / telefonisch eingeholt, wie entsprechend im Gutachten vermerkt. Die Richtigkeit dieser Angaben kann nicht abschließend geprüft werden. Insofern wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls schriftliche Bestätigungen der Angaben einzuholen.

**2.****ERGEBNISÜBERSICHT**

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden. Die mitgeteilte Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes als Eigentumswohnung mit PKW-Stellplatz ist aus dem Ergebnis der Ertragswertermittlung abzuleiten, da für die Wertbeurteilung in erster Linie Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen.

Eine Sachwertermittlung kann nicht durchgeführt werden, da weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch anderweitig zur Heranziehung geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung gestellt werden konnten.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne	
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	71.694 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-6.500 €
---	---	----------

<b>Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =</b>	<b>65.000 €</b>
---	-----------------

**3.****MERKMALE DES BEWERTUNGSOBJEKTES**

Nachfolgend wird der Zustand des Wertermittlungsobjektes zum Qualitätsstichtag gemäß § 4 (2) ImmoWertV beschrieben, soweit es für diese Gutachtenerstattung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist.

**3.1****Rechtliche Gegebenheiten**

Grundstücksart / -nutzung: Mehrfamilien-Wohnanwesen mit 6 Wohneinheiten

Bewertungsgegenstand: gemäß Grundbuchauszug:

Amtsgericht		Grundbuch von				Blatt	Bestandsverzeichnis			Engelegogen
Alsfeld		Alsfeld				7447				1
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige Laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Flurstück	Liegenschaftsbuch		Wirtschaftsort und Lage	ha	ø	m²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1		101/1000 (ein hundert eins Tausendstel)								
		Miteigentumsanteil an Grundstück								
		Alsfeld	6	76			Gebäude- und Freifläche, Berenwiese 1		8	72
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im Obergeschoß mitte, dem Kellerraum Nr. IV, jeweils im Aufteilungsplan orange um- randet;								
		Sondernutzungsrecht gemäß § 15 WEG an dem Kfz.-Stellplatz, mit Nr. 4 bezeichnet und orange umrandet;								
		für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Band 185 Blätter 7444 bis 7449); der hier eingetragene Miteigentumsan- teil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Son- dereigentumsrechte beschränkt; der Wohnungseigentümer bedarf zur Ver- äußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters; Ausnahme: Erstveräußerung, Veräußerung an Ehegatten, auch früheren Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, an Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie, durch den Konkursverwalter, durch Zwangsvollstreckung;								
		wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 09.08./17.08.1995 Bezug genommen; Übertragen aus Band 181 Blatt 7322; eingetragen am 26. September 1995.								

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Fulda

Lagebezeichnung: Beerenwiese 1, 36304 Alsfeld

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Alsfeld	6	76	872 m <sup>2</sup>
davon anzusetzen:			88,07 m <sup>2</sup>

Grundbuch:

Amtsgericht:	Alsfeld
Grundbuch von:	Alsfeld
Blatt:	7447
Eigentümer:	siehe Grundbuch
Eintragungen in Abt. II:	Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk sowie der Zwangsverwaltungsvermerk eingetragen, welche unter Hinweis auf den Zweck des Gutachtens keiner Berücksichtigung bedürfen.
Eintragungen in Abt. III:	Schuldverhältnisse, die ggf. verzeichnet sind, bleiben im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt, da diese zwar Einfluss auf den Preis, nicht aber auf den Wert des Bewertungsgegenstandes haben.
Anmerkung:	Soweit dennoch wertrelevante Eintragungen im Grundbuch bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachternachtrag erforderlich.

Baulastenverzeichnis:

Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind gemäß vorliegender Auskunft nicht vorhanden.

Denkmalschutz:

Gemäß Online-Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen unter <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de> sind keine Hinweise auf Denkmalschutz verzeichnet.

Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Baugebiet:	Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Stadt Alsfeld ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden mit der Bezeichnung Beerewiesenweg I. Demgemäß ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
Zulässige Nutzung:	Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Stadt Alsfeld ist eine maximal zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 bei Einzelhausbebauung zulässig.

**Tatsächliche Nutzung:**

Das Gebäude ist in einer zwei- bis dreigeschossigen, nicht unterkellerten Bauweise mit Flach- bzw. Satteldächern errichtet. Unter Berücksichtigung des Gebäudealters und der angenommen durchgeführten Baugenehmigungsverfahren kann davon ausgegangen werden, dass die maximal zulässige Ausnutzbarkeit eingehalten sein dürfte. Ich gehe zudem davon aus, dass der vorgefundene bauliche Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und bauordnungsrechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist. Ebenso wird davon ausgegangen, dass alle Auflagen der jeweiligen Genehmigungen erfüllt sind. Sollte dies nicht der Fall sein, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

**Beitrags- und abgaben-**

**rechtlicher Zustand:**

Gemäß Auskunft durch die Stadtverwaltung Alsfeld sind Erschließungsbeiträge und Abgaben für sonstige Anlagen gemäß § 127 (4) BauGB gezahlt und fallen nicht mehr an.

**Eine Auskunft hinsichtlich eventuell offener Forderungen für Erschließungsbeiträge und Abgaben für sonstige Anlagen gemäß § 127 (4) BauGB wird aus datenschutzrechtlichen Gründen seitens der zuständigen Stelle der Stadt Alsfeld nicht erteilt.**

**Mietverhältnisse:**

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag ungenutzt.

**Abgeschlossenheit:**

Eine Abgeschlossenheit der einzelnen Nutzungseinheiten ist soweit erkennbar hergestellt.

**Sonstiges:**

Gemäß Auskunft durch die Hausverwaltung beträgt die Instandhaltungsrücklage für die zu bewertende Wohnung zum Stichtag etwa 678 €.

**3.2****Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Lage**

Die nachfolgende Beschreibung stellt einen groben Überblick über das Bewertungsobjekt dar, wie es für die anschließende Wertermittlung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist und erhebt insofern keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In der Beschreibung werden die vorherrschenden und charakterisierenden Ausstattungsmerkmale aufgenommen, wodurch im Zuge der Wertermittlung eine bewertungsrelevante Einstufung der Gebäude erfolgen kann. Einzelne abweichende Ausstattungsmerkmale werden daher lediglich explizit aufgeführt, soweit diese signifikante Einflüsse auf die Einstufungen haben. Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf Angaben der Beteiligten des Ortstermins sowie aus Angaben vorliegender Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und Bauschäden wurden aufgenommen soweit sie offensichtlich erkennbar waren. Differenzierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ebenfalls erfolgte keine detaillierte Funktionsprüfung einzelner Bauteile, Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.). Sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt, wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Im Hinblick auf Brand-, Wärme- und Schallschutz wird - sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt - davon ausgegangen, dass alle geforderten Auflagen erfüllt sind. Eine detaillierte Überprüfung hat nicht stattgefunden und kann nicht Gegenstand dieser Gutachtenerstattung sein. Gleiches trifft auf den Bereich der passiven Sicherheit (z. B. Verglasung, Absturzsicherung) zu.

**3.2.1****Beschreibung Grundstück**

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Vogelsberg
Stadt - Stadtteil:	Alsfeld - Kernstadt (ca. 16.200 Einwohner)
demografische Entwicklung:	<p>Prognose gemäß Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung (<a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a>) bis etwa 2040:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zunahme der abnehmenden Bevölkerungsentwicklung</li> <li>- Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und leichte Zunahme der Jugendlichen, Erhöhung des Durchschnittsalters um etwa 1 Jahr</li> <li>- Beschäftigungsquote bei etwa 60 % mit leicht positiver Arbeitsplatzentwicklung</li> </ul>

Verkehrslage:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- innerörtlich etwa sehr gut</li> <li>- überregional etwa sehr gut</li> <li>- Autobahnzufahrt zur A 5 in ca. 3 km</li> <li>- Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie</li> <li>- nächstgelegener Bahnhof in ca. 1,5 km</li> <li>- nächstgelegener Großraumflughafen in Frankfurt in ca. 105 km</li> </ul>
Einkaufsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- für Grundversorgung im Stadtgebiet</li> <li>- größere Geschäfte im ca. 45 km bis 55 km entfernten Oberzentrum Gießen bzw. Fulda</li> </ul>
Bildungseinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kindergarten im Stadtgebiet</li> <li>- Grundschule und weiterführende Schulen im Stadtgebiet</li> </ul>
Ortslage:	nördlich des Ortskerns, ca. 1 km entfernt
Wohn- / Geschäftslage:	Wohnanwesen sowie Gewerbeanwesen in der näheren Nachbarschaft
Beeinträchtigungen:	keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
benachb. störende Betriebe:	keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
Belichtung, Besonnung:	etwa sehr gut
Andienung:	von Süd-Westen
Art der Straße:	ortsüblich ausgebauter Anliegerstraße
Versorgungsleitungen:	soweit erkennbar Gas, Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtung:	soweit erkennbar öffentliches Kanalsystem
Grundstücksgestalt:	etwa trapezförmiger Zuschnitt
Grundstücksoberfläche:	etwa eben
Baugrund:	Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Nachteilige Grundwassereinwirkungen sind im Zuge des Ortstermins nicht festgestellt worden und nicht bekannt. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen vorhanden sind. Bergschäden sowie Kriegsschäden sind nicht bekannt, es weisen augenscheinlich keine Umstände auf solche hin.

Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

## Altlasten:

Gemäß Auskunft durch die Stadtverwaltung Alsfeld sind keine Altlasten nach Aktenlage bekannt. Soweit dennoch wertrelevante Belastungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

## Abstandsflächen:

Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar eingehalten.

## Grenzverhältnisse:

Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar geregelt, kein Überbau.

## 3.2.2

## Beschreibung Gebäude

Mehrfamilien-Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten

Bauweise / Konstruktion: soweit bekannt geworden konventionelle Massivbauweise

## Zweckbestimmung des

Bewertungsobjektes: Eigentumswohnung

## Baujahr:

soweit bekannt geworden etwa 1995/1996, seither soweit erkennbar und nachvollziehbar keine wesentlichen baulichen Maßnahmen, welche zu einer fiktiven Verjüngung des Gebäudes führen

## Alter:

etwa 30 Jahre

## Gesamtnutzungsdauer:

Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren auszugehen.

wirtsch. Restnutzungsdauer: etwa 40 Jahre

## Gründung:

nicht bekannt, vermutlich Einzel- und Streifenfundamente sowie Bodenplatte in Beton

Abdichtung gegen Erdreich: nicht bekannt

Wände:

vermutlich konventionelles Mauerwerk, Stahlbeton-Anteile

Ansichten:

Putz mit Anstrich, soweit nachvollziehbar auf Wärmedämmung

Decken:	nicht bekannt, vermutlich Massiv- und im DG Holzbalkendecken
Dächer:	Flachdächer als Dachterrassen, Satteldächer in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Gas-, Wasser-, Abwasser-,	
Elektro-, Telefonleitungen:	soweit bekannt geworden und erkennbar vorhanden
Heizung:	zentrale mit Erdgas befeuerte Heizungsanlage (aus 2023) samt Warmwasserbereitung; Beheizung über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen an verdeckt verlegtem Rohrleitungsnetz
energetische Eigenschaften:	101 kWh/(m <sup>2</sup> a) gemäß vorliegendem Verbrauchsausweis
Sanitärinstallation:	im EG Waschküche mit Waschmaschinen-Anschluss, in der Wohnung Spülenschluss im großen Wohnraum samt Küchenzeile, innen liegendes Duschbad mit Einbaudusche, WC und Waschtisch
Elektroinstallation:	verdeckt verlegt und üblich bemessen
Fußböden:	Treppenhaus mit Natursteinbelag, Nebenräume im EG mit Beton und Beschichtung, Wohnung mit Laminat, Fliesen, Balkon lediglich mit Abdichtung (aus 2003) ohne nutzbaren Oberbelag
Wandbehandlung:	Putz, Tapete, Anstrich, Fliesen
Treppen:	Massivtreppe mit Natursteinbelag
Türen:	Haustür Leichtmetallrahmen mit Isolierglas; Innentüren soweit erforderlich in Stahl sowie Kellerabteile mit Holzlatten-Türen; Wohnung mit furnierten bzw. beschichteten Türblättern in passenden Rahmen bzw. Stahlzargen
Fenster:	Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolierglas und teilweise Kunststoff-Rollläden mit Gurtwickler
Sonstige Einbauten, technische Anlagen,	
Sonderbauteile:	bezogen auf das Bewertungsobjekt in wertrelevantem, unüblichem Umfang nicht vorhanden
Bauweise und Konzeption:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zweckmäßige Grundrissgestaltung des Bewertungsobjektes</li> <li>- eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben</li> <li>- etwa normal übliche Geschosshöhen für derartige Gebäude</li> </ul>

**Baulicher Zustand:**

Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt (Gemeinschaftseigentum mit \* gekennzeichnet):

- partiell Überarbeitungs-Notwendigkeiten im Bereich der Fassade \*
- in der Wohnung Reinigungsbedarf mit geringer Schimmelpilzbeaufschlagung an und um die Fenster
- Balkon ohne nutzbaren Belag (gem. Hausverwaltung Sond.egt.)
- Verglasung des Balkonfensters schadhaft

Anmerkung: Gemäß Auskunft durch die Hausverwaltung sind keine baulichen Maßnahmen geplant.

**3.2.3****Beschreibung Außenanlagen**

Versorgungseinrichtungen: soweit bekannt geworden Gas, Wasser, Strom, Telefon

Entwässerungseinrichtungen: soweit bekannt geworden Anschluss an öffentliches Kanalsystem

Einfriedungen: teilweise Zaunanlagen

Flächenbefestigungen: Verbundsteinpflaster, Natursteinplatten

Gartengestaltung: Rasenfläche, Anpflanzungen

Sonstige Außenanlagen: in wertrelevantem Umfang nicht erkennbar

**3.3****Zusammenfassung und Beurteilung**

Eigentumswohnung Nr. 4 im OG mit PKW-Stellplatz in einem Mehrfamilien-Wohnanwesen mit 6 Wohneinheiten in nördlicher Lage der Stadt Alsfeld.

Das Gebäude wurde nach der ursprünglichen Errichtung soweit bekannt geworden und erkennbar nicht wesentlich überarbeitet, es bestehen Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungs-Notwendigkeiten, wie vorstehend beschrieben.

Unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage des Bewertungsobjektes zum Stichtag kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb eines stets nachvollziehbaren zeitlichen Rahmens Mieter und Käufer finden lassen dürften.

**4.****WERTERMITTLUNG****4.1****Bodenwert, anteilig**

Die Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren ist nicht möglich, da gemäß Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss eine ausreichende Anzahl von brauchbaren Kauffällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt. Daher ist der Bodenwert auf der Grundlage der Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB beträgt gemäß der Online-Bodenrichtwertauskunft BORIS Hessen für die Richtwertzone 26360097 als Wohnbaufläche 95 €/m<sup>2</sup> inklusive Erschließung zum 01.01.2024. Eine Anpassung auf Grund der zeitlichen Spanne zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag ist unter Berücksichtigung der soweit bekannt gewordenen Marktentwicklung nicht vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung von objekt- und lagebezogenen Eigenschaften und Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks kann im Zuge der Bodenwertermittlung notwendigerweise eine Anpassung des Bodenrichtwertes vorzunehmen sein. Dabei sind die positiven und negativen wertbeeinflussenden Umstände, welche von dem typischen, durchschnittlichen Richtwertgrundstück der Richtwertzone abweichen unter Marktgesichtspunkten zu würdigen und sachverständig in Ansatz zu bringen. Objektbezogen ist diesbezüglich keine weitere, differenzierte Betrachtung erforderlich, da sich bei einer Varianz des Bodenwertes um 10 % der Ertragswert lediglich zu etwa 0,5 % verändern würde.

anteilig:	88,07 m <sup>2</sup> x	95 €/m <sup>2</sup> =	8.367 €
<b>Bodenwert, anteilig</b>		=	<b>8.367 €</b>

**4.2****Ertragswert**

Die nachfolgende Berechnung erfolgt als so genanntes Allgemeines Ertragswertverfahren gemäß § 17 (2) Nr. 1 ImmoWertV in Verbindung mit Abschnitt 3.1 der Ertragswert-Richtlinie.

**4.2.1****Ertragsverhältnisse**

Gemäß Angabe durch die Hausverwaltung beträgt die Wohnfläche 40,72 m<sup>2</sup>.

Im Zuge der Ertragswertermittlung ist eine bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Miete in Ansatz zu bringen. Diese kann nicht unter Bezugnahme auf einen Mietspiegel abgeleitet werden. Daher ist hilfsweise auf den durch den zuständigen Gutachterausschuss herausgegebenen Mietwertkalkulator zurück zu greifen. Demgemäß ergibt sich mit einer objekt-, lage- und zum Stichtag der Wertermittlung marktbezogenen Anpassung für die Eigentumswohnung eine Netto-Kaltmiete von etwa 7,50 €/m<sup>2</sup>. Dieser Mietansatz wird durch die Angaben in der eingeholten Auskunft aus der Kaufpreis-Sammlung volumnäßig bestätigt. Für den PKW-Stellplatz kann eine monatliche Miete von 25 € angesetzt werden.

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

40,72 m <sup>2</sup> Wohnung Nr. 4	x	7,50 €/m <sup>2</sup> =	305 €
1 St. PKW-Stellplatz Freifläche	x	25,00 €/St. =	25 €
monatlicher Rohertrag		=	330 €
jährlicher Rohertrag		=	3.960 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten			
Mitausfallwagnis:		2,00 %	
Verwaltungskosten:		12,00 %	
Instandhaltungskosten:		17,00 %	
Betriebskosten: (vollständig umlagefähig)		0,00 %	
Bewirtschaftungskosten insgesamt:		31,00 %	-1.228 €
jährlicher Reinertrag			
		=	2.732 €

Die vorstehend in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten sind modellkonform zur Ableitung des Liegenschaftzinssatzes durch den zuständigen Gutachterausschuss in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung und unter Berücksichtigung der Angaben in der Ertragswert-Richtlinie gewählt, wobei eine objektbezogene Anpassung stattgefunden hat.

Als *Mietausfallwagnis* wird der Ansatz gemäß Veröffentlichungen in der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie übernommen, da das Risiko als für derartige Objekte üblich eingestuft werden kann. Eine weitere Anpassung erscheint nicht erforderlich.

Der Ansatz der *Verwaltungskosten* entspricht etwa den jährlichen Höchstsätzen gemäß 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie. Es ist zu unterstellen, dass diese Tätigkeit durch einen Verwalter zu ortsüblichen Kosten erbracht wird.

Die angesetzten *Instandhaltungskosten* gemäß Veröffentlichungen der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie unterstellen, dass die Kosten kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen durch den Mieter getragen werden.

Die *Betriebskosten*, welche umlagefähig sind bzw. durch Umlagen gedeckt werden, bleiben in der Regel unberücksichtigt. Es sind daher tatsächliche bzw. marktübliche „Kaltmieten“ in Ansatz gebracht, der Rohertrag beinhaltet keine Umlagen. Da bei einer Vermietung durch eine Privatperson jedoch davon ausgegangen werden kann, dass ein gewisses Umlageausfallwagnis besteht, wird der Ansatz der Betriebskosten in Anlehnung an Veröffentlichungen gewählt. Demgemäß ist im sozialen Wohnungsbau ein Ansatz von 2 % zulässig, welcher meines Erachtens auch im frei finanzierten Wohnungsbau angenommen werden kann.

#### 4.2.2 Ertragswertermittlung

$$\text{jährlicher Reinertrag (4.2.1)} = 2.732 \text{ €}$$

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist):

$$2,50 \% \text{ Liegenschaftzinssatz} \times 8.367 \text{ €} = -209 \text{ €}$$

$$\text{Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen} = 2.523 \text{ €}$$

$$\text{Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei Restnutzungsdauer von 40 Jahren und Liegenschaftzinssatz von 2,50 \%} = x 25,1$$

Eine Berichtigung der Restnutzungsdauer wegen außergewöhnlich guter Instandsetzung bzw. Modernisierung oder vernachlässiger Instandhaltung ist an dieser Stelle nicht erforderlich.

Der objektbezogen gewählte Liegenschaftszinssatz kann auf Grundlage von Veröffentlichungen des zuständigen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Demgemäß beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für das Jahr 2023 für Wohnungseigentum 2,9 % mit einer Standardabweichung von 2,2 % bei einem Bodenrichtwert von 79 €/m<sup>2</sup>, einer Netto-Kaltmiete von 6,52 €/m<sup>2</sup>, Bewirtschaftungskosten von 25 % und einer Restnutzungsdauer von 42 Jahren. Unter Berücksichtigung der objektspezifisch abweichenden Kenndaten sowie der Marktentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag ist der Liegenschaftszinssatz einzustufen mit 2,5 %.

Da Liegenschaftszinssätze aus tatsächlichen Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes ermittelt worden sind, bedarf es im Zuge der Ertragswertermittlung keiner weiteren separaten Marktanpassung. Daher ist der vorläufige Ertragswert mit dem nachfolgenden marktangepassten vorläufigen Ertragswert gleichzusetzen.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert bauliche Anlagen:

$$25,1 \times 2.523 \text{ €} = 63.327 \text{ €}$$

$$\text{zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert, anteilig (4.1)} = 8.367 \text{ €}$$

$$\text{marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale} = 71.694 \text{ €}$$

#### 4.3

#### Sachwert

Eine Sachwertermittlung kann nicht durchgeführt werden, da weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch anderweitig zur Heranziehung geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung gestellt werden konnten.

**4.4****besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Im Zuge der Wertermittlung sind gemäß § 8 (3) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- bzw. unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, Instandhaltungsnotwendigkeiten und Fertstellungsbedarf sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Diese Kosten sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Somit entspricht diese Wertminderung nicht zwangsläufig den tatsächlichen Beseitigungskosten, zumal es sich im Falle einer Verkehrswertermittlung nicht um ein Schadengutachten mit differenzierten Beseitigungskosten, etc. handelt. Dies hat nach der Ermittlung des Ertrags-, Sach- oder Vergleichswertes unter Beachtung der Marktgegebenheiten zu erfolgen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in der Weise bzw. in der Höhe zu berücksichtigen, die ihrem Werteinfluss am Grundstücksmarkt zum Stichtag entsprechen. Es wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls eine detailliertere und weiterführende Untersuchung der jeweiligen Positionen durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen.

Insofern sind objekt- und marktbezogen folgende Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen:

- Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instand-		
haltungs- sowie Instandsetzungsnotwendigkeiten, wie in Ab-		
schnitt 3.2 näher erläutert, auf Basis einer überschlägigen		
Kostenschätzung und unter entsprechender Berücksichtigung		
der Alterswertminderung sowie einer Marktrelevanz von etwa		
- 5.000 € bis - 7.500 €, im Mittel etwa	=	-6.500 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	=	<b>-6.500 €</b>

**4.5****Verkehrswert**

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Kurz gefasst ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist insofern seinem Wesen nach ein Schätzwert, eine Preisprognose, der nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss. Auf Grund dessen erfolgt bei der abschließenden Bemessung des Verkehrswertes eine entsprechende Rundung, um nicht eine nicht vorhandene Genauigkeit vorzutäuschen.

Der Verkehrswert ist gemäß ImmoWertV auf die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes am Wertermittlungsstichtag abzustellen, der Grundstückszustand wird durch die Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Gemäß § 7 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Die Auswahl der Verfahren ist dabei nach der Art des Wertermittlungsobjektes, den sonstigen Umständen des Einzelfalls und insbesondere nach den zur Verfügung stehenden Daten des Grundstücksmarktes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu richten.

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden. Die mitgeteilte Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes als Eigentumswohnung mit PKW-Garage ist aus dem Ergebnis der Ertragswertermittlung abzuleiten, da für die Wertbeurteilung in erster Linie Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen.

Eine Sachwertermittlung kann nicht durchgeführt werden, da weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch anderweitig zur Heranziehung geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung gestellt werden konnten.

Besondere objektspezifische Merkmale des Bewertungsobjektes sind gemäß § 8 (2) u. (3) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Kosten zur Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsnotwendigkeiten, etc. sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Daher sind nicht in vollem Umfang die tatsächlichen Beseitigungskosten zum Abzug gekommen.

Der Verkehrswert ermittelt sich somit wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne	
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	71.694 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-6.500 €
---	---	----------

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – unter	
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	65.194 €

<b>Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	=	<b>65.000 €</b>
---	---	-----------------

Der Verkehrswert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale entspricht einem Wert von rd. 1.765 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und dem rd. 18,1-fachen des jährlichen Rohertrages. Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass ein schnelles Veräußerungsverlangen und / oder ein kurzer Vermarktungszeitraum dazu führen können, dass der vorstehend ermittelte Verkehrswert nicht erzielt wird.

**Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit aus dieser resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Energiekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestiegenen und gegebenenfalls weiterhin überdurchschnittlich ansteigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überarbeitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische Modernisierung auf einen Mindeststandart, etc. bestehen zum Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar.**

**Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.**

#### 4.6

#### Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert

Es wurde im Zuge dieser Gutachtenerstattung eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses eingeholt. Die Abfrage- / Suchkriterien wurden wie folgt festgelegt:

- Kaufdatum: vom 01.01.2022 bis Stichtag
- Baujahr: 1990 bis 2000
- Kommune: Alsfeld
- Wohnfläche: 25 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup>
- Vertragsart: Kauf, ohne Verwandtschaftsverhältnisse

Es konnten im Bereich der Stadt Alsfeld 11 Kauffälle ermittelt werden. Die Objekte der Kauffälle gliedern sich wie folgt:

- Bodenrichtwerte 75 €/m<sup>2</sup> bis 105 €/m<sup>2</sup> (arithm. Mittel / Median bei etwa 90 €/m<sup>2</sup>)
- Wohnfläche 40 m<sup>2</sup> bis 74 m<sup>2</sup> (arithm. Mittel / Median bei etwa 58 m<sup>2</sup>)
- Baujahre 1993 bis 2000 (arithm. Mittel / Median bei etwa 1995)

Eine brauchbarere Stichprobe war nach Recherche und telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss nicht selektierbar.

Aus der Stichprobe der Kauffälle ohne objekt-, lage- und marktbezogene Anpassung ergibt sich ein arithmetisches Mittelwert von etwa 1.564 €/m<sup>2</sup>, der Median liegt bei etwa 1.594 €/m<sup>2</sup>. Nach einer objekt-, lage- und marktbezogenen Anpassung ergibt sich der arithmetische Mittelwert zu etwa 1.652 €/m<sup>2</sup>, der Median zu etwa 1.709 €/m<sup>2</sup>. Der Variationskoeffizient liegt bei 17 %, was auf eine brauchbare Stichprobe hindeutet.

Nach Ausreißer-Aussonderungen mit Schwankungen um den arithmetischen Mittelwert ergeben sich folgende Ergebnisse:

Schwankung	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient
30 %	1.585 €/m <sup>2</sup>	1.634 €/m <sup>2</sup>	17 % - brauchbar (11 KF)
25 %	1.677 €/m <sup>2</sup>	1.639 €/m <sup>2</sup>	12 % - brauchbar (9 KF)
20 %	1.670 €/m <sup>2</sup>	1.637 €/m <sup>2</sup>	6 % - brauchbar (6 KF)
15 %	1.637 €/m <sup>2</sup>	1.634 €/m <sup>2</sup>	5 % - sehr gut (5 KF)
10 %	1.609 €/m <sup>2</sup>	1.629 €/m <sup>2</sup>	3 % - sehr gut (4 KF)
5 %	1.609 €/m <sup>2</sup>	1.629 €/m <sup>2</sup>	3 % - sehr gut (4 KF)

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Untersuchungsergebnisse und statistischen Grundsätzen / Mindestanforderungen kann aus der zur Verfügung stehenden Stichprobe als Auswertung aus der Kaufpreissammlung ein mittlerer arithmetischer Mittelwert abgeleitet werden zu etwa rd. 1.630 €/m<sup>2</sup>, der mittlere Median ergibt sich zu etwa rd. 1.635 €/m<sup>2</sup>. Demgemäß würde sich bei der in Abschnitt 4.2 angesetzten Wohnfläche zuzüglich einem Wertansatz für den PKW-Stellplatz ein Wert ergeben zu etwa 65.000 €, mit PKW-Stellplatz zu etwa 70.000 €.

Eine direkte Vergleichswertermittlung lässt sich aus der zur Verfügung gestellten Stichprobe auf Grund der fehlenden Kenntnisse der Objekte, insbesondere von Ausstattung und Zustand zum Verkaufszeitpunkt, nicht vornehmen.

Allerdings bestätigt der vorstehend aus den tatsächlichen Kauffällen abgeleitete Wert nach entsprechender Anpassung den ermittelten Verkehrswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend innerhalb einer üblichen Spanne.

**5.****BEANTWORTUNG DER FRAGEN IM AUFTRAG**

Mieter und Pächter?

Es sind soweit bekannt geworden zum Stichtag keine Mieter bzw. Pächter vorhanden.

Verwalter(in) nach WEG?

Es ist ein(e) Verwalter(in) nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bestellt.

Wird ein Gewerbebetrieb

geführt (Art und Inhaber)?

Nein, gemäß Auskunft durch die zuständige Stelle der Stadt Alsfeld.

Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)? nein

Besteht der Verdacht auf Hausschwamm? nein, soweit erkennbar

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen? im Zuge dieser Gutachtenerstattung nicht bekannt geworden

Liegt ein Energieausweis vor? Ja, 101 kWh/(m<sup>2</sup>a) gemäß vorliegendem Verbrauchsausweis.

Bestehen Altlasten? Gemäß Auskunft durch die Stadtverwaltung Alsfeld sind keine Altlasten nach Aktenlage bekannt.

Dipl.-Ing. Architekt **KARSTEN ROTH** (REV)

von der IHK öbuv Sachverständiger für die  
Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung DIAZert (LF)

Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)

Beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

## 6.

## LITERATURANGABEN

Die Ausarbeitung des Gutachtens wurde unter Zuhilfenahme der allgemein gültigen und anerkannten Standardfachliteratur und der verbindlichen Rechtsgrundlagen durchgeführt, wie u. A.:

- der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV),
- der „ImmoWertA 2023“,
- der „Wertermittlungsrichtlinien“ (WertR),
- der „Vergleichswertrichtlinie“ (VW-RL),
- der „Sachwertrichtlinie“ (SW-RL) mit Normalherstellungskosten (NHK) 2010,
- der „Ertragswertrichtlinie“ (EW-RL)
- der „Bodenrichtwert-Richtlinie“
- der Loseblattsammlung „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“ von H. O. Sprengnatter,
- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber, Fischer, Schröter,
- „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ von Ross / Brachmann / Holzner (/ Renner),
- „Baukosten“-Sammlungen sowie Veröffentlichungen des Baukosteninformationszentrums (BKI)

Ich weise der Vollständigkeit halber darauf hin, dass je nach Aufgabenstellung und Zweck des Gutachtens gegebenenfalls die zum jeweiligen Wertermittlungstichtag aktuelle Ausgabe und der jeweils gültige Stand herangezogen wurden.

## ANLAGE 1

## FOTOS



Foto 01 - 2025-05-09\_09-16-52



Foto 02 - 2025-05-09\_09-14-13



Foto 03 - 2025-05-09\_09-17-33



Foto 04 - 2025-05-09\_09-25-45



Foto 05 - 2025-05-09\_09-27-17



Foto 06 - 2025-05-09\_09-18-40



Foto 07 - 2025-05-09\_09-18-44



Foto 08 - 2025-05-09\_09-23-55

**ANLAGE 1**

**FOTOS**



Foto 09 - 2025-05-09\_09-18-49



Foto 10 - 2025-05-09\_09-18-58



Foto 11 - 2025-05-09\_09-19-05



Foto 12 - 2025-05-09\_09-19-16



Foto 13 - 2025-05-09\_09-19-49



Foto 14 - 2025-05-09\_09-19-57



Foto 15 - 2025-05-09\_09-20-00



Foto 16 - 2025-05-09\_09-20-19

**ANLAGE 1**

**FOTOS**



Foto 17 - 2025-05-09\_09-20-48



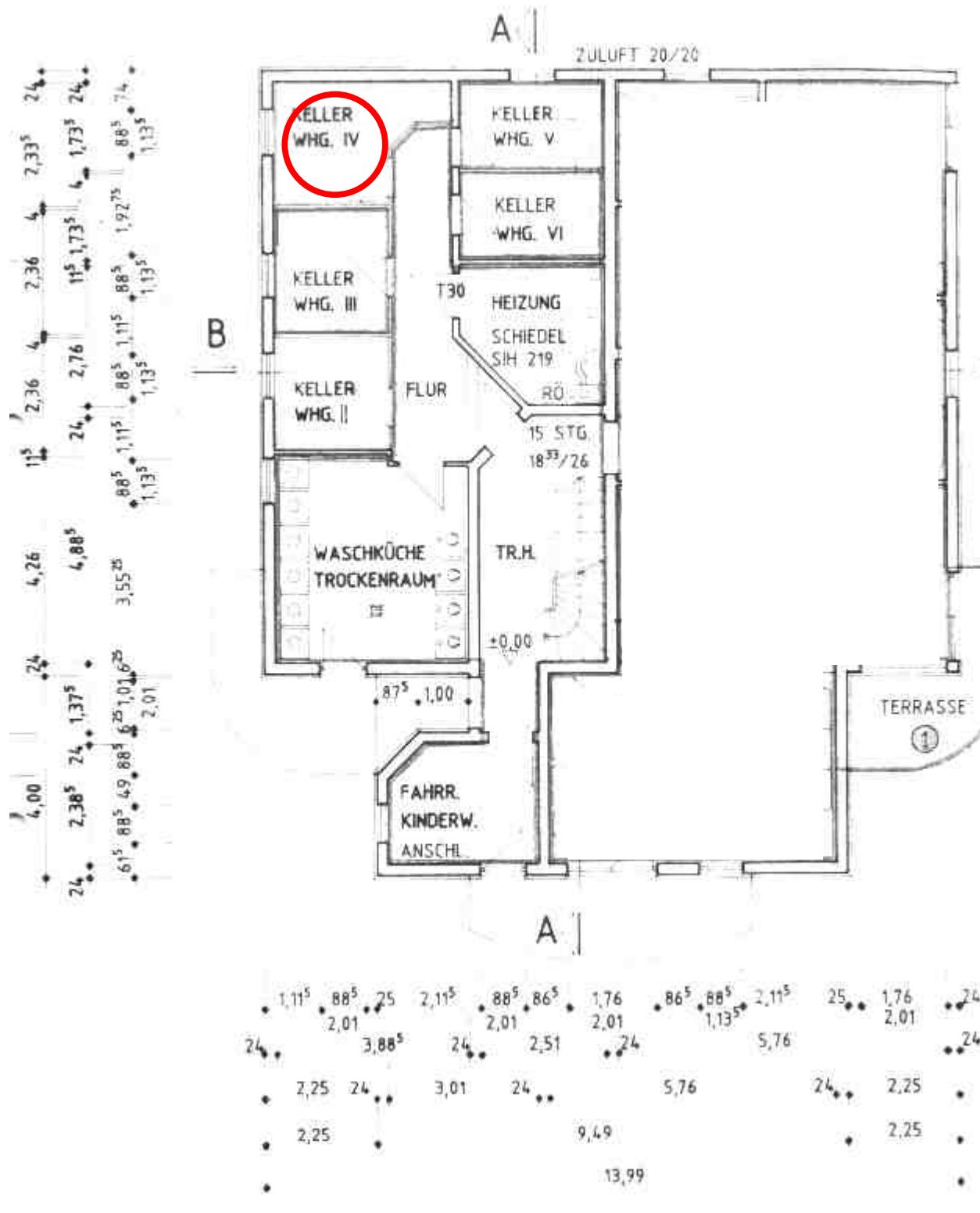
Foto 18 - 2025-05-09\_09-21-03



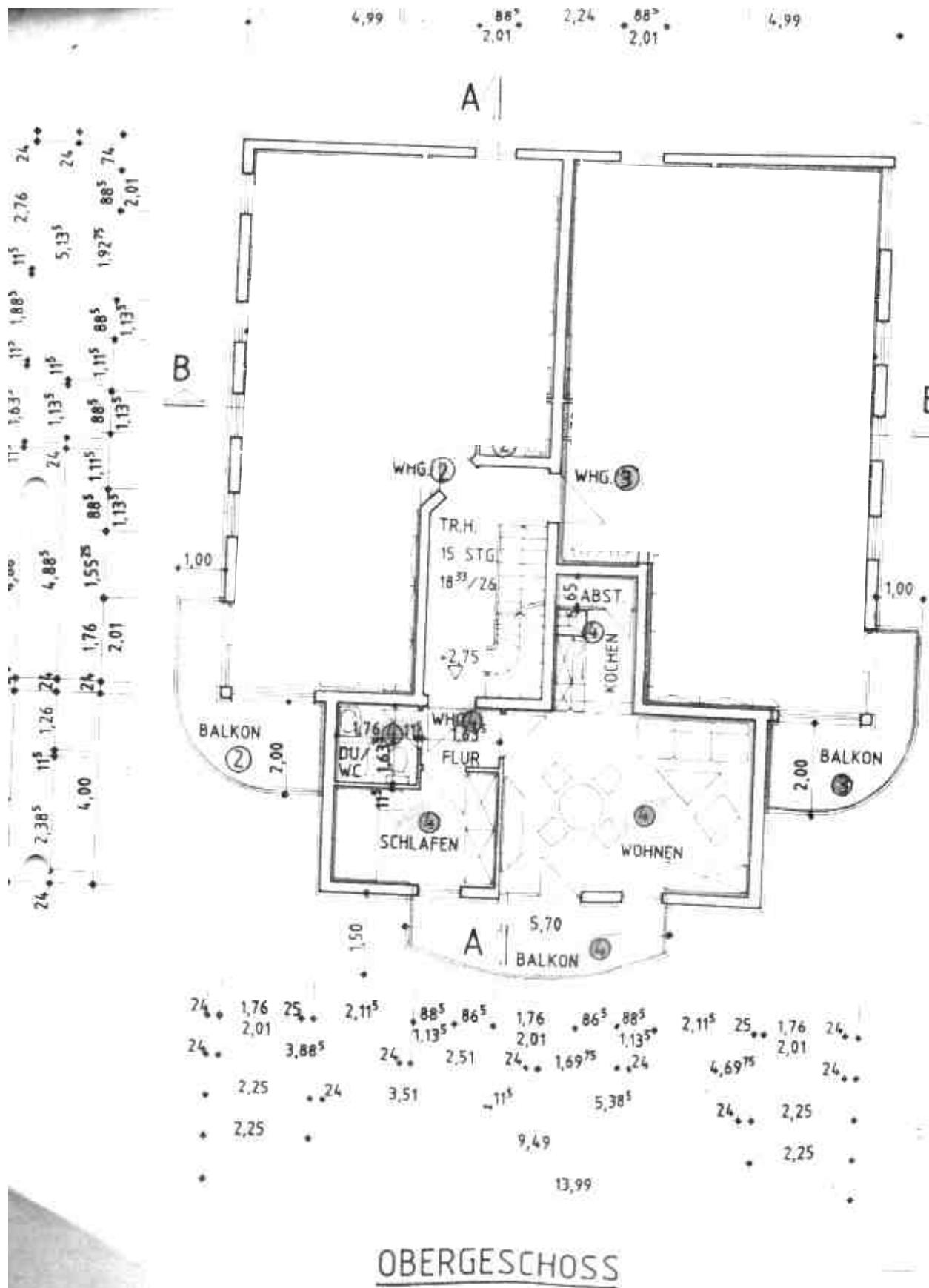
Foto 19 - 2025-05-09\_09-21-14

ANLAGE 2

## **PLANUNTERLAGEN**

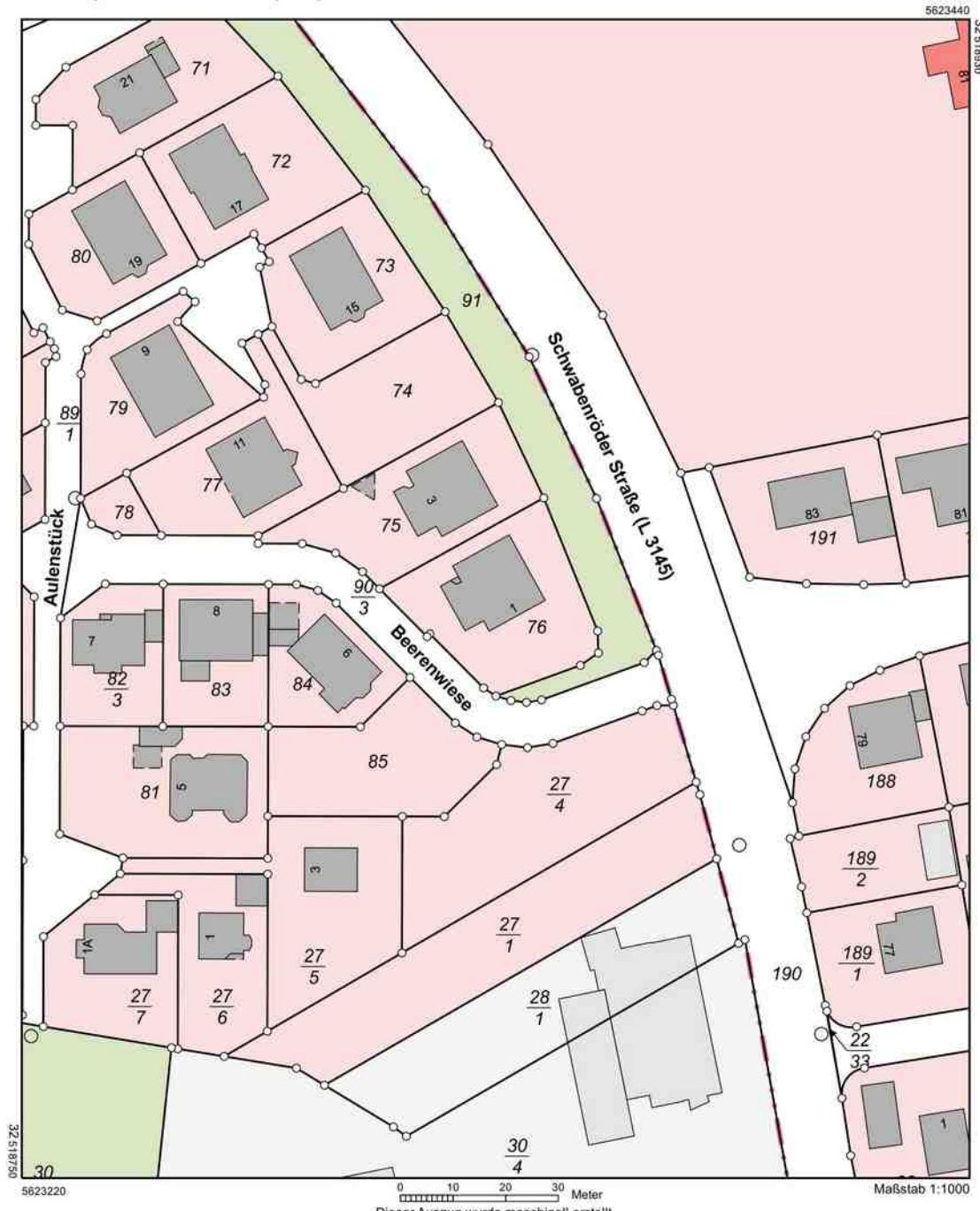


## ERDGESCHOSS

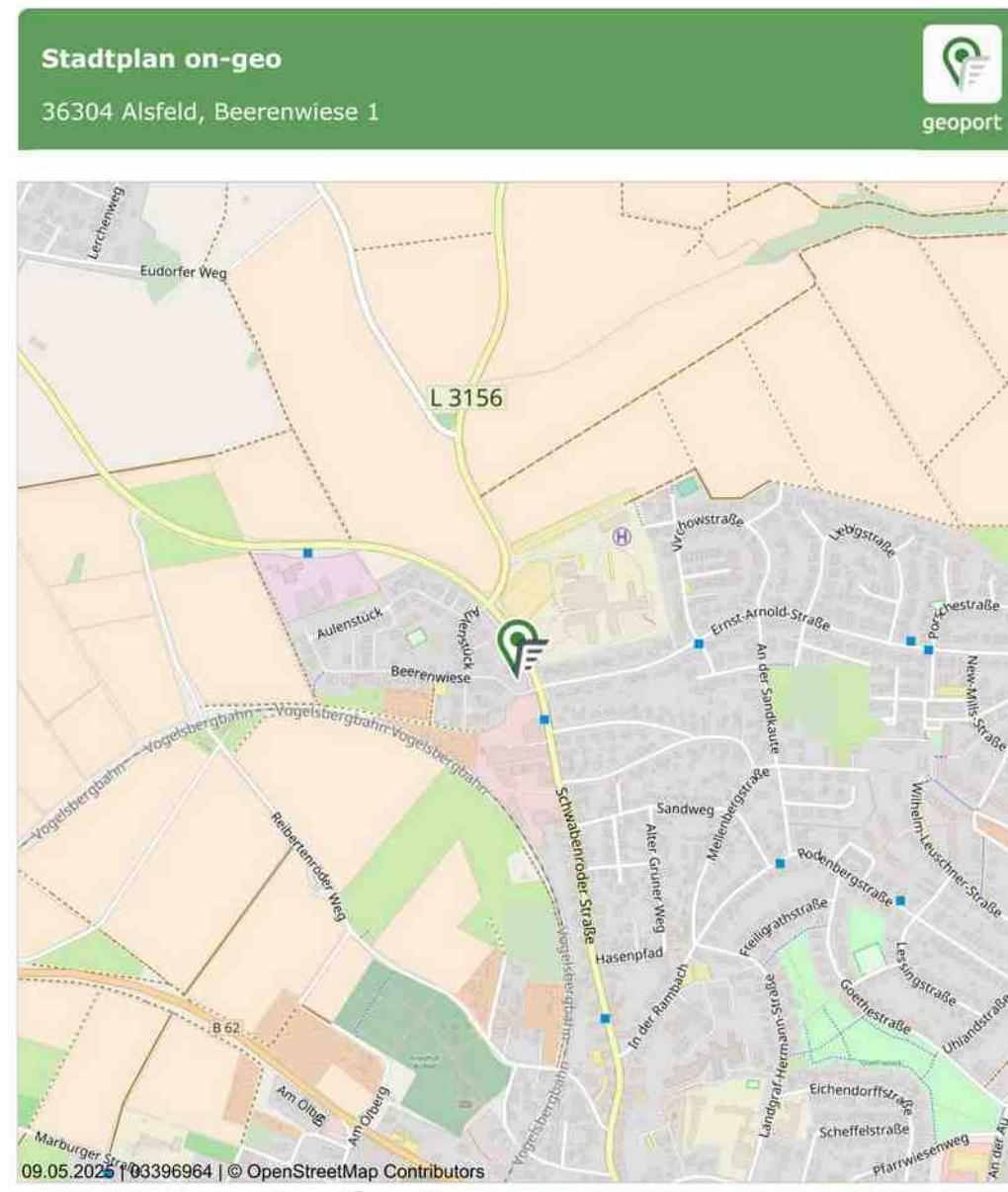
**ANLAGE 2****PLANUNTERLAGEN**

**ANLAGE 3****AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE**

Amt für Bodenmanagement Fulda

Washingtonallee 1  
36041 FuldaFlurstück: 76  
Flur: 6  
Gemarkung: AlsfeldGemeinde:  
Kreis:  
Regierungsbezirk:Alsfeld  
Vogelsberg  
Gießen**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**Liegenschaftskarte 1:1000  
HessenErstellt am 09.05.2025  
Antrag: 202900151-1

Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten,  
 soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zu widerhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.

**ANLAGE 4****STADTPLAN**

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

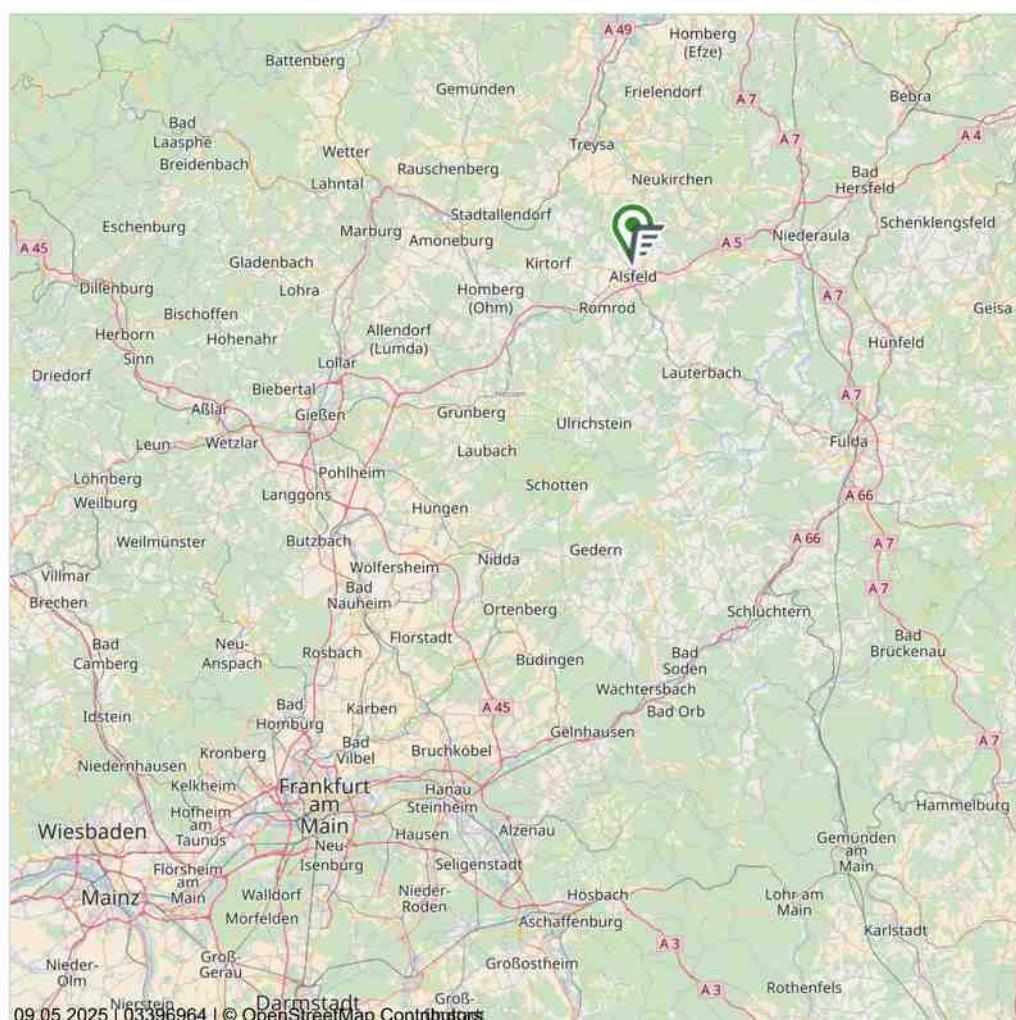
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

**Datengröße**  
 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

**ANLAGE 5****ÜBERSICHTSKARTE****Übersichtskarte on-geo**

36304 Alsfeld, Beerenwiese 1



Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000  
 Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 m



0 80.000 m

**Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.**  
 Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 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