

## VERKEHRSWERT

# GUTACHTEN

(nach dem äußeren Anschein)



in der Sache:

**350/668 Miteigentumsanteil an  
Gebäude- und Freifläche  
Alsfelder Tor 2  
-Teileigentum Nr. 2-  
36320 Kirtorf**

**Amtsgericht Alsfeld  
Aktenzeichen: 34 K 25/22**

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 16.09.2022 wie folgt ermittelt:

# 38.000,00 €

in Worten: achtunddreißigtausend Euro

### 1. Allgemeine Angaben

Wohnungsgrundbuch von Kirtorf, Blatt 1252  
des Amtsgerichtes Alsfeld

lfd. Nr. 1, 350/668 Miteigentumsanteil, Kirtorf, Flur 2, Flurstück 36/1, Gebäude- und Freifläche, Alsfelder Tor 2, Größe 169 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sonder- eigentum an der Wohnung und den Räumen im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet und grün markiert.

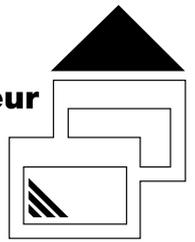
Amt für Bodenmanagement Fulda



**Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)**

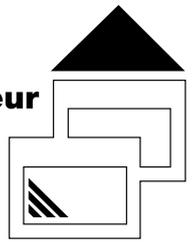
Bergwiesenstraße 1 · 35325 Mücke/Wettsaasen  
Tel. 06400 200-689 oder -690 · Fax 06400 200-691 · Mobil 0172 2710235  
info@maurer-baugutachten.de · www.maurer-baugutachten.de



**1.1 Inhaltsübersicht**

	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>1</b>
1.1 Inhaltsübersicht	2
1.2 Auftraggeber	3
1.3 Ortsbesichtigung	3
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	3
1.5 Lage des Gesamtgrundstückes	4
1.6 Beschreibung des Teileigentums Nr. 2	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion	10
1.6.3 Beschreibung der Teileigentums im Einzelnen	11
<b>2. Allgemeine Verfahrenswahl</b>	<b>12</b>
<b>3. Bodenwert</b>	<b>12</b>
3.1 Bodenwert Gesamtgrundstück	13
3.2 Anteiliger Bodenwert Teileigentum Nr. 2	14
<b>4. Ertragswertverfahren</b>	<b>14</b>
<b>5. Plausibilisierung Wertermittlung Teileigentum Nr. 2</b>	<b>17</b>
5.1 Sachwertverfahren	17
5.1.1 Gesamtobjekt Bauweise wie Zweifamilienhaus	17
5.1.2 Sachwert Miteigentumsanteil Nr. 2	19
<b>6. Verkehrswert</b>	<b>21</b>
<b>Anlage</b>	
Berechnungen	A1-A3
Bilder	A4-A8
Planunterlagen	A9-A14
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne





## 1.5 Lage des Gesamtgrundstückes

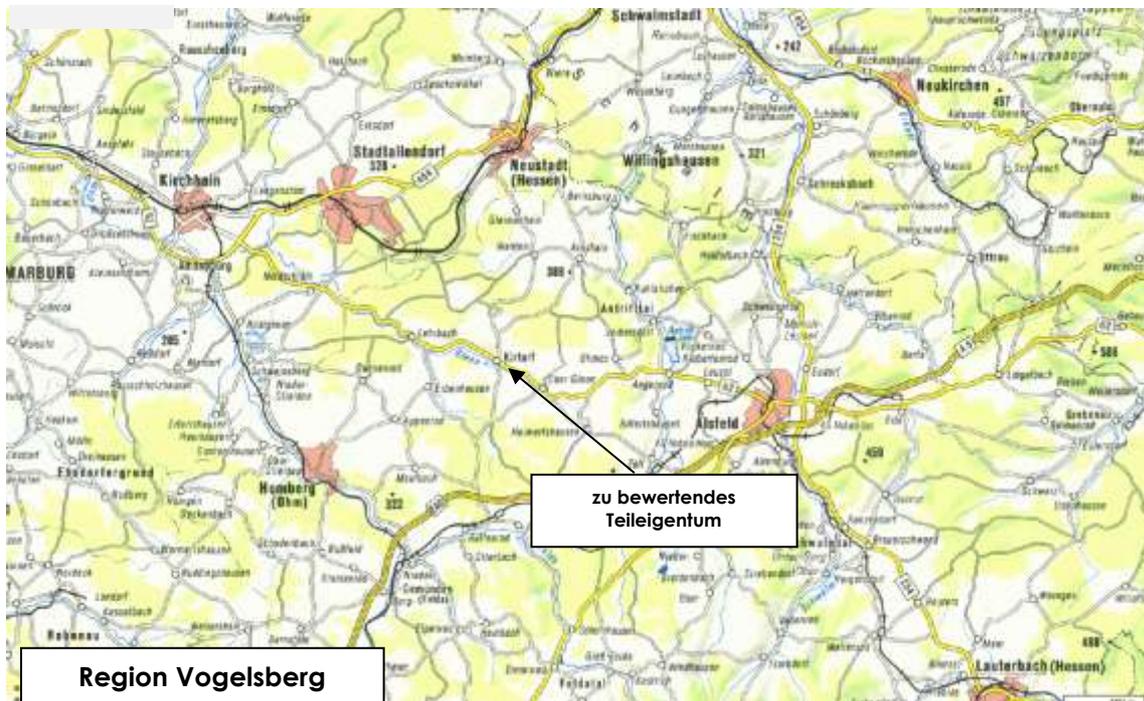
Das zu bewertende Teileigentum in einem Zweifamilienhaus befindet sich im Zentrum von Kirtorf, in unmittelbarer Nähe des Marktplatzes.

Kirtorf ist eine Stadt im Norden des Vogelsbergkreises im Bundesland Hessen und hat ca. 3.200 Einwohner, verteilt auf 7 Stadtteile.

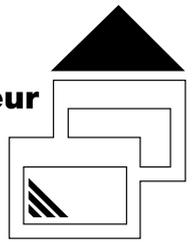
Die Stadt besteht neben Kirtorf aus den Stadtteilen Arnshain, Gleimenhain, Heimatshausen, Lehrbach, Ober-Gleen und Wahlen.

Die Stadt liegt an der Gleen, einem Zufluss des Lahn-Nebenflusses Ohm im nördlichen Vogelsberg-Vorland. Die nördlichen, deutlich höher gelegenen Ortsteile Arnshain, Gleimenhain und Wahlen liegen unmittelbar an der Rhein-Weser-Wasserscheide, sodass manche Fließgewässer im Stadtgebiet auch über Antritt und Wiera zur Schwalm entwässern.

Das Oberzentrum Frankfurt am Main ist ca. 98 km entfernt, die Mittelzentren Gießen 46 km, Fulda 55 km, Marburg 33 km, Kassel 105 km. Die Stadt Alsfeld ist ca. 13 km entfernt. Durch die Stadt führt die Bundesstraße 62. Eine vernünftige Anbindung an überregionale Autobahnen oder Zugverkehr fehlt. Der nächste Autobahnanschluss ist in Alsfeld zu finden, Autobahn A5.



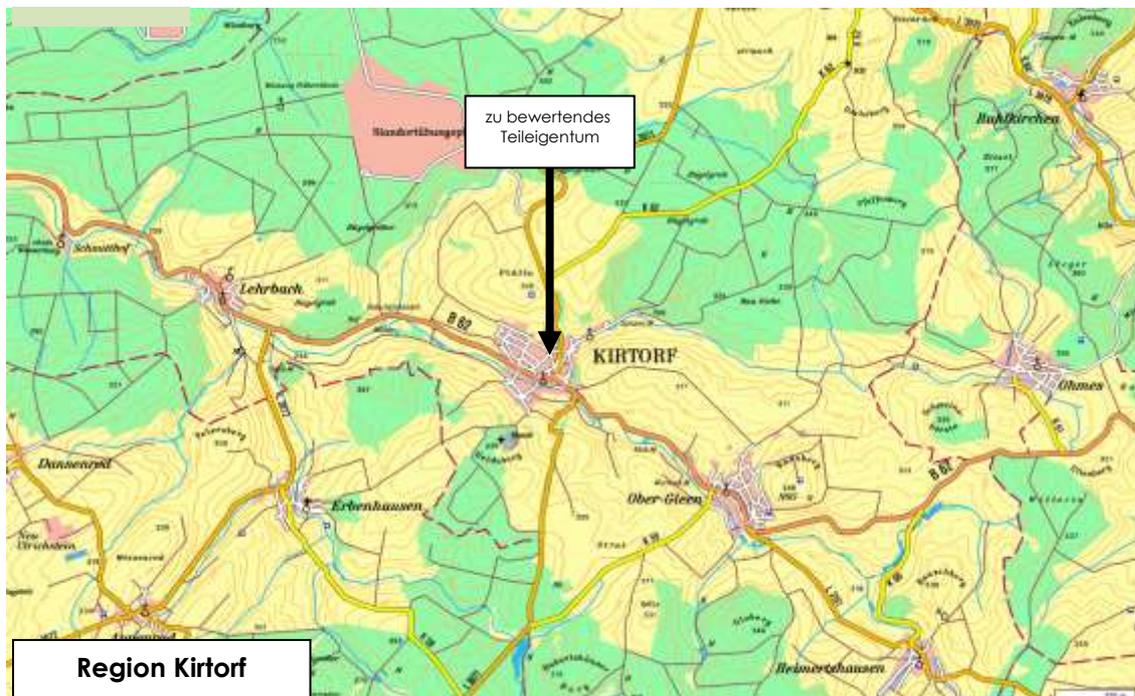
Kirtorf grenzt im Norden an die Stadt Neustadt (Landkreis Marburg-Biedenkopf), im Osten an die Gemeinde Antritttal, die Stadt Alsfeld und die Gemeinde Romrod, im Süden an die Gemeinde Gemünden, sowie im Westen an die Stadt Homberg (Ohm) und die Stadt Stadtallendorf (Landkreis Marburg-Biedenkopf).



Geschichtlich wurde Kirtorf ca. 917/18 bereits erwähnt. Wahrscheinlich erhielt Kirtorf erstmals seine Stadtrechte 1489. Ca. ab 1781 wurde das noch heute vorhandene Rathaus erbaut.

Kirtorf erhielt 1821 einen eigenen Landratsbezirk, der aber bereits 1832 im neu gebildeten Kreis Alsfeld aufging. Im 3. Reich wurden Kirtorf die Stadtrechte aberkannt, die man erst 1958 mit vielen Märkten wiedererringen konnte. Durch den Grenzänderungsvertrag wurde Kirtorf 1971 Großgemeinde mit Verwaltungssitz.

Zu den besonders erwähnenswerten Sehenswürdigkeiten zählen u.a. der historische Marktplatz mit Rathaus, in dessen Nähe sich das Gesamtobjekt auch befindet, das Doktorhaus, die Stadtkirche, das historische Museum beim Rathaus.

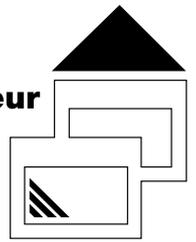


Verkehrstechnisch ist Kirtorf u.a. durch die Bundesstraße 62 erschlossen, an der auch unmittelbar das zu bewertende Objekt liegt. Der nächste Autobahnanschluss wird in 14 km Entfernung an der Anschlussstelle Alsfeld-West der Autobahn A5 erreicht. Ein Bahnanschluss existiert nicht. Die Busanbindung erfolgt durch die VGO-Linien VB-11, VB-12 und VB-13.

Wie bereits erwähnt liegt das zu bewertende Teileigentum im Zentrum, unterhalb des Marktplatzes von Kirtorf.

Der Innenstadtbereich/Zentrum ist fußläufig entsprechend sehr gut zu erreichen. Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte, Apotheke, Kindergarten und eine Grund- und Gesamtschule sind vorhanden.

Ein erweitertes Einkaufsangebot, sowie Krankenhaus bietet die Stadt Alsfeld in ca. 13 km Entfernung. Zahlreiche Vereine pflegen das Kulturleben.



Das zu bewertende Objekt liegt einseitig an der „Neustädter Straße“ und mit der anderen Längsseite an der Straße „Alsfelder Tor“. Der Zugang zum Objekt kann von beiden Straßen aus erfolgen, wie auch die Zufahrt. Allerdings bestehen nur im Bereich der Straße „Alsfelder Tor“ Parkmöglichkeiten. Hier ist das Verkehrsaufkommen als eher gering zu bezeichnen und es besteht lediglich Anliegerverkehr, während im Bereich der „Neustädter Straße“ ein etwas erhöhtes Verkehrsaufkommen und Durchgangsverkehr besteht. Die Zufahrt kann u.a. über die zentrale Ortsdurchfahrt von Kirtorf der B62 erfolgen. Insgesamt ist das Grundstück gut zu erreichen.

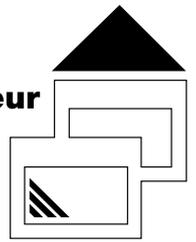
Die umliegende Bebauung besteht aus einer Mischbebauung, überwiegend aus ähnlichen Wohnhäusern als Ein-Zweifamilienhäusern, sowie Wohn- und Geschäftshäusern, teilweise in historischer Bauweise, teilweise mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Die Bebauung ist in einem Teilbereich als eng zu bezeichnen.

Das zu bewertende Grundstück ist überwiegend bebaut und ist unregelmäßig geschnitten. Es hat eine sehr starke Hanglage. Der Zugang zu den beiden Wohnbereichen erfolgt über diverse Treppenanlagen. Der Eingangsbereich zum zu bewertenden Teileigentum Nr. 2 befindet sich zur „Neustädter Straße“ hin. Die Nutzungsmöglichkeiten des nicht bebauten Bereichs ist als sehr eingeschränkt zu bezeichnen. Es bestehen keine Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück.

Das Grundstück wird vom Gutachterausschuss als baureifes Land, gemischte Baufläche geführt und gilt als komplett erschlossen.

Gemäß Auskunft bei der Stadt Kirtorf, Bauamt, gibt es für diesen Bereich keinen gültigen Bebauungsplan. Es gilt §34. Es besteht kein Denkmalschutz und es liegen zum Gesamtgrundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis und der Altflächendatei vor. Die derzeitige Baumaßnahme im Bereich der „Neustädter Straße“ betrifft nicht das zu bewertende Eigentum.





## 1.6 Beschreibung des Teileigentums Nr. 2

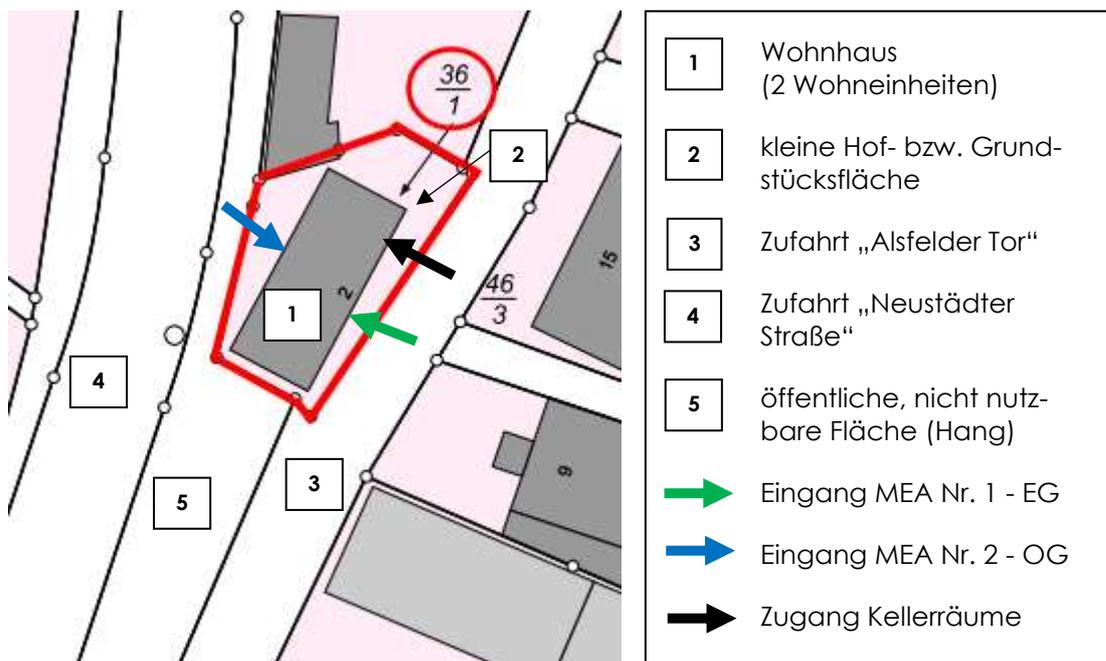
### 1.6.1 Allgemein

Beim zu bewertenden Teileigentum handelt es sich um eine Wohnung im Ober- und Dachgeschoss eines Zweifamilienhaus.

Das Gesamteigentum wurde entsprechend in zwei Teileigentümer aufgeteilt. Das rechteckige Objekt hat ein Keller- Erd- und Obergeschoss, sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach.

Die Beschreibungen des Eigentums erfolgen auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen ausschließlich nach dem äußeren Anschein, sowie den zur Verfügung gestellten Planunterlagen. Die Richtigkeit der Planunterlagen, sowie der darin enthaltenen Maße wird für die Wertermittlung vorausgesetzt und konnte aufgrund der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein auch nicht geprüft werden.

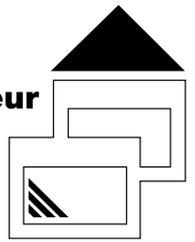
Zur besseren Übersicht über das Gesamtobjekt zunächst nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Das Teileigentum wird im Wohnungsgrundbuch von Kirtorf wie folgt beschrieben:

*„350/668 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kirtorf, Flur 2, Flurstück 36/1, Gebäude- und Freifläche, Alsfelder Tor 2, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und den Räumen im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet und grün markiert.“*

Der zu bewertende Miteigentumsanteil Nr. 2 befindet sich im Ober- und Dachgeschoss des Zweifamilienhauses. Die Wohnfläche im Obergeschoss beträgt ca. 64 m<sup>2</sup> und nochmals ca. 28 m<sup>2</sup> im ausgebauten Dachgeschoss. Die Gesamtwohnfläche des Miteigentumsanteils Nr. 2 beträgt entsprechend somit ca. 92 m<sup>2</sup>.



Der Eingangsbereich zur Wohnung Nr. 2 befindet sich, wie bereits erwähnt, im Obergeschoss zur Neustädter Straße hin und ist nicht ebenerdig und somit auch nicht barrierefrei.

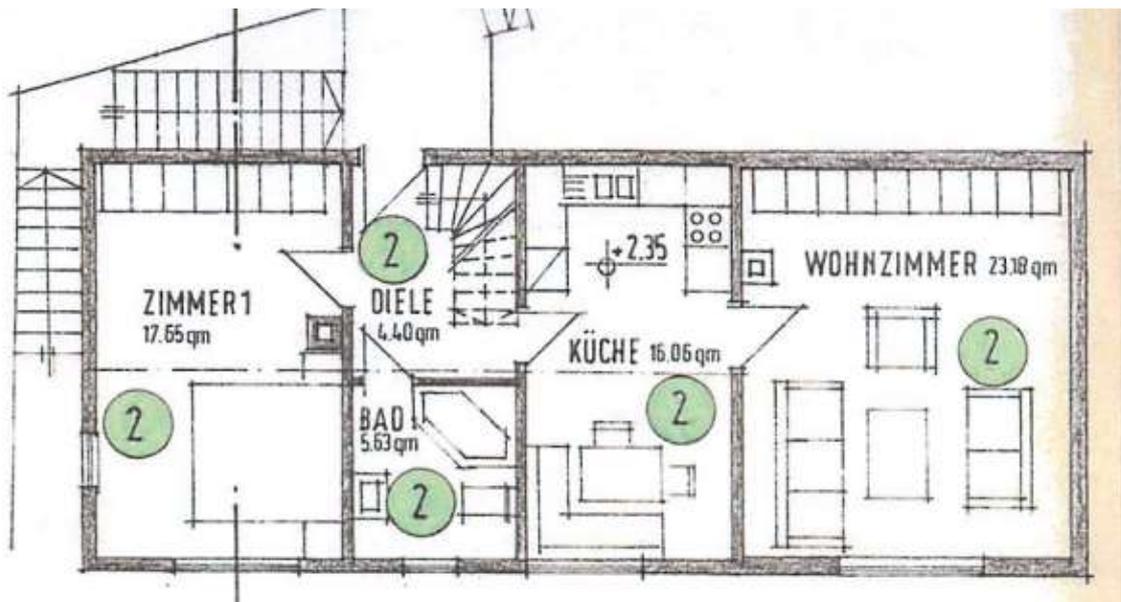


Abb.: Grundriss Obergeschoss/Miteigentumsanteil Nr. 2

Über den Eingangsbereich mit Treppenhaus hat man Zugang zu allen weiteren Räumen im Obergeschoss, sowie über die Treppe zu den Wohnräumen im Dachgeschoss. Im Obergeschoss gibt es ein Zimmer, ein Bad, eine Küche mit Essbereich, sowie das Wohnzimmer. Die Küche ist ein Durchgangszimmer. Die Raumaufteilung im Erdgeschoss muss als eher durchschnittlich bezeichnet werden.

Die Räume im Dachgeschoss haben alle deutliche Einschränkungen durch die vorhandene Dachschrägen. Auch hier erfolgt der Zugang zu den Räumen über den Flur des Treppenhauses. Es sind insgesamt 3 Zimmer vorhanden, sowie ein WC. Auch hier ist ein Durchgangszimmer vorhanden. Die Raumaufteilung und Nutzbarkeit muss insgesamt hier als eher schlecht bezeichnet werden. Es gibt nur sehr wenig Tageslicht.

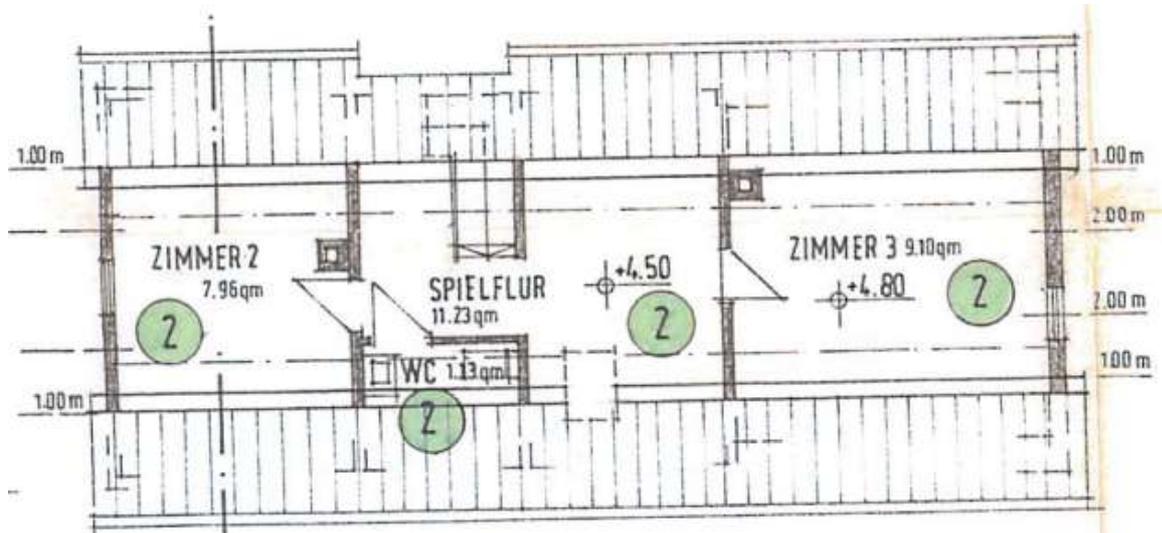
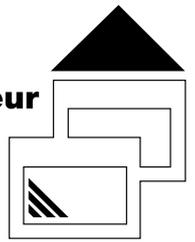


Abb.: Grundriss Dachgeschoss/Miteigentumsanteil Nr. 2

Im Kellergeschoss befindet sich neben den Räumen des Allgemeinentums (u.a. Heizungsraum, Öllager) noch ein Kellerraum der dem zu bewertenden Teileigentum Nr. 2 zuzuordnen ist. Der Zugang zu dem im rechten Gebäude-teil (Anbau) befindlichen Raum erfolgt ebenerdig von der Straße „Alsfelder Tor“ aus.

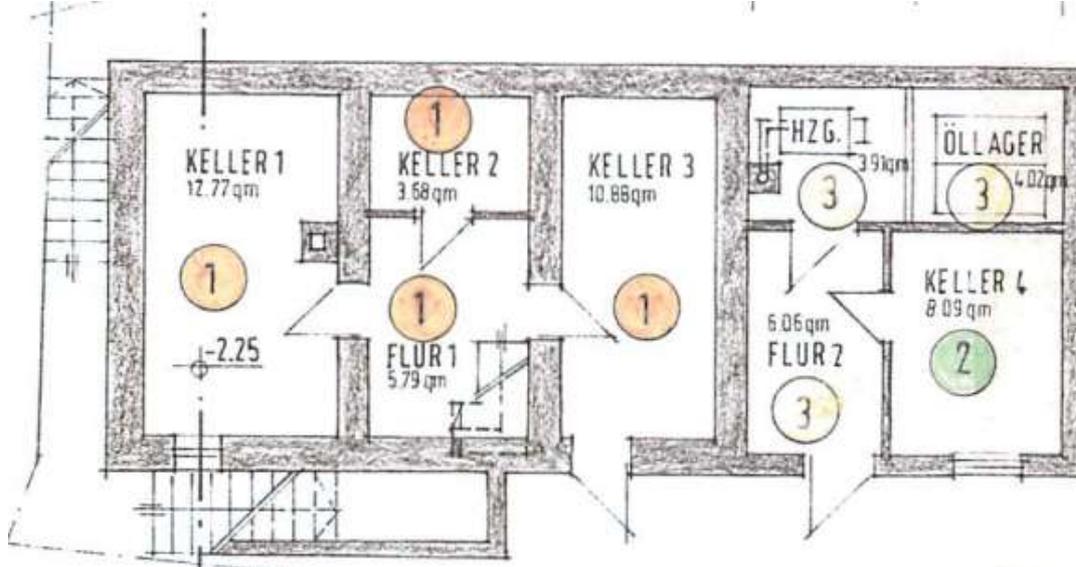
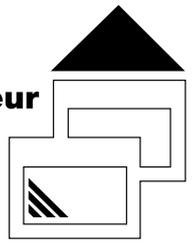


Abb.: Grundriss Kellergeschoss/Miteigentumsanteil Nr. 2 – hier Kellerraum

Die Außenanlage besteht lediglich aus der sehr kleinen Fläche seitlich am Haus, den Zugangstreppen seitlich und von der „Neustädter Straße“ aus. Durch die extreme Hanglage ist seitlich eine Stützwand vorhanden.





### 1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt ausschließlich auf Basis der Besichtigung des Sachverständigen nach dem äußeren Anschein, sowie Angaben eines Eigentümers. Es liegen zum Objekt bzw. zum zu bewertenden Teileigentum selbst keinerlei konstruktiven Bauunterlagen vor.

Es wird an dieser Stelle vorsorglich darauf hingewiesen, dass aufgrund des Baujahres u.U. Baustoffe verwendet worden sein könnten, die aus heutiger Sicht als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssen.

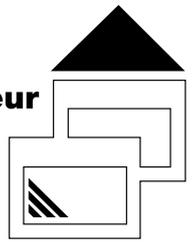
Das Baujahr des ursprünglichen Objektes ist ebenso wenig bekannt, wie die des Anbaus. Beim ursprünglichen Wohnhaus könnte es sich um eine klassische Fachwerkbauweise handeln, auf einem gemauerten Kellergeschoss. Die Außenfassade ist mit Betonfaserplatten verkleidet, die u.U. Asbest belastet sein könnten. Im Bereich der Außenfassade sind Fehlstellen und Schäden sichtbar. Der Anbau ist nicht verputzt und ist gemauert. Das Satteldach hat eine Betonziegeleindeckung in durchschnittlichem Zustand. Angaben zu einer etwaigen Dämmung des Dachstuhls können nicht gemacht werden. Es sind auch an der Außenfassade keine energetischen Maßnahmen sichtbar. Die Außenfassade des Allgemeineigentums ist deutlich sichtbar in die Jahre gekommen.

Die Gesamtkonstruktion von Wohnhaus und Anbau ist deutlich sichtbar in die Jahre gekommen und in einem eher schlechten Zustand. Es besteht deutlich sichtbarer Unterhaltungstau. Im Bereich des Kellermauerwerks sind Feuchtigkeitsprobleme vorhanden. Im Bereich der Zugangstreppe zum Erdgeschoss ist in Verlängerung eine Art Holzbalkon vorhanden, der sich ebenfalls in einem schlechten Zustand befindet.



Die Fenster wurden augenscheinlich über die Jahre erneuert und sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Weitere Angaben sind auch hier nicht möglich.

Es können zur Innenausstattung und der technischen Ausstattung keine Angaben zum Zustand und Standard erfolgen, aufgrund der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein. Gemäß Rücksprache ist die vorhandene Ölheizung überaltert und seit längerem defekt und außer Betrieb. Das Objekt wird im bewohnten Bereich mit Einzelöfen beheizt. Angaben zur

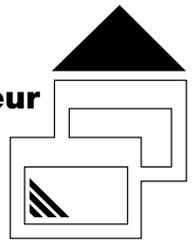


weiteren Gebäudetechnik, deren Zustand und Standard sind nicht möglich. Im Bereich der Innenausstattung ist eher von einem einfachen Standard auszugehen. Lediglich der Wohnbereich im Ober- und Dachgeschoss (MEA Nr. 2) wird derzeit bewohnt.

Die Außenanlage ist sehr einfach. Flächen sind betoniert oder einfach gepflastert. Die Treppen im Außenbereich sind ebenfalls betoniert und größtenteils in einem schlechten Zustand. Es sind keine Grünflächen vorhanden.

### **1.6.3 Beschreibung des Teileigentums Nr. 2 im Einzelnen**

**Aufgrund der nicht möglichen Ortsbesichtigung des Innenbereichs kann keine Beschreibung des Innenbereiches und dessen Zustand im Einzelnen erfolgen.**



## **2. Allgemeine Verfahrenswahl**

### **Besonderer Hinweis:**

**Seit dem 01.01.2022 ist die neue ImmoWertV 21 in Kraft getreten. Die allgemeinen Beschreibungen erfolgen auf Basis der neuen ImmoWertV 21, während die Wertermittlung selbst größtenteils noch nach wie vor nach der alten Wertermittlungsverordnung erfolgt, da die erforderlichen Daten des Gutachterausschusses entsprechend noch der alten Norm ermittelt wurden.**

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

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

Die Bewertung des Teileigentums erfolgt nach dem Ertragswertverfahren, da bei Objekten/Eigentum dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages durchaus in den Vordergrund gestellt werden kann.

Im vorliegenden Fall kann ein einfacher Abgleich auf Basis des Sachwertverfahrens erfolgen, da es sich bei dem Teileigentum bei der Bauweise um eine Zweifamilienhaus handelt.

## **3. Bodenwertermittlung**

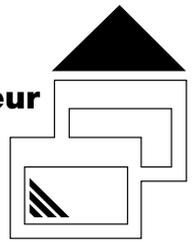
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

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

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

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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



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

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

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

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

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

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

### **3.1 Bodenwert Gesamtgrundstück**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Vogelsbergkreises hat den Bereich des zu bewertenden Eigentums als baureifes Land, gemischte Baufläche eingestuft.

Es wird als Bodenrichtwert 2022 (Stand 01.01.2022) gemäß Einstufung folgender Wert angegeben:

(Der Wert gilt als erschließungsbeitragsfrei)

Die Werte wurde mit den aktuellen Daten aus [www.boris.hessen.de](http://www.boris.hessen.de) abgeglichen und nicht angepasst.

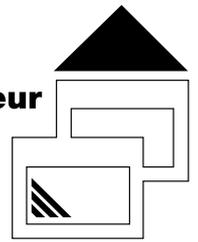
Flurstück 36/1 = 36,00 €/m<sup>2</sup>

Fläche des Richtwertgrundstückes: = keine Angabe

Maß der baulichen Nutzung: = keine Angabe

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

36,00 €/m<sup>2</sup> x 169,00 m<sup>2</sup> = 6.084,00 €



Im vorliegenden Fall erfolgt für das Grundstück aufgrund der Grundstücksgröße, Ausnutzung gemäß Immobilienmarktbericht, sowie den Einschätzungen des Sachverständigen eine Anpassung mittels Faktor 1,30. Daraus ergibt sich ein Grundstückswert wie folgt:

$$6.084,00 \text{ €} \quad \times \quad 1,30 \quad = \quad 7.909,20 \text{ €}$$

➔ **Bodenwert Flurstück 36/1 = 7.909,20 €**

### 3.2 Anteiliger Bodenwert Teileigentum Nr. 2

Der anteilige Bodenwert des zu bewertenden Teileigentums Nr. 2 ermittelt sich über den Miteigentumsanteil wie folgt:

$$350/668 \quad \times \quad 7.909,20 \text{ €} \quad = \quad 4.144,04 \text{ €}$$

➔ **anteiliger Bodenwert Teileigentum Nr. 2, gerundet = 4.100,00 €**

### 4. Ertragswertverfahren

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

Es findet aufgrund der Ansätze aus dem Immobilienmarktbericht 2022 jedoch das allgemeine Ertragswertverfahren Anwendung gemäß Ertragswertrichtlinie-EW-RL gemäß dem ursprünglichen §17-20 ImmoWertV basierend auf den nachhaltig erzielbaren Mieten und dient unter Berücksichtigung und der Kapitalisierung mit einem marktüblichen Zinssatz der Gegenüberstellung zu anderen Anlagenformen.

Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten). Die Erwirtschaftung eines Ertrages kann bei Eigentum dieser Bauart in den Vordergrund gestellt werden. Entsprechend erfolgt die Anwendung des Ertragswertverfahrens.

Es erfolgt im vorliegenden ein Mietansatz\* auf Basis eines geschätzten Ausstattungsstandards, da lediglich für das Eigentum eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein erfolgen konnte. Ein nutzbarer Zustand wird vorausgesetzt (das Eigentum wird derzeit auch bewohnt).

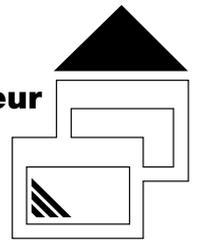
(\*Basis Mika Gutachterausschuss, Marktdaten sowie Immobilienmarktbericht Vogelsbergkreis 2022)

Der monatliche Mietzins wird wie folgt angesetzt:

$$\text{Teileigentum Nr. 2:} \quad 92,71 \text{ m}^2 \quad \times \quad 4,80 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 445,01 \text{ €/Monat}$$

---

$$\text{Summe Mietertrag} \quad = \quad 445,01 \text{ €/Monat}$$



$$445,01 \text{ €/Monat} \quad \times \quad 12 \text{ Monate} \quad = \quad 5.340,12 \text{ €/Jahr}$$

Abzüglich der Kosten für die bestimmungsgemäße Unterhaltung. Übliche Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung, sowie Mietausfallwagnis (Ansatz aus Immobilienmarktbericht 2022, Wohneigentum angepasst, bzw. II BV, angepasst):

$$\text{Bewirtschaftungskosten gesamt:} \quad = \quad 25,0 \% \times 5.340,12 \text{ €} \quad = \quad 1.335,03 \text{ €}$$

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

Rohertrag	=	5.340,12 €
./. Bewirtschaftungskosten	= -	1.335,03 €
<b>= Reinertrag des Grundstückes</b>	<b>=</b>	<b>4.005,09 €</b>

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

Es wird von einer Bodenwertverzinsung von 2,50 % ausgegangen.  
(Teileigentum als Eigentumswohnung, nicht vermietet, Zustand nicht bekannt, gemäß Immobilienmarktbericht 2022)

Es ergibt sich folgender Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$4.100,00 \text{ €} \times 2,50 \% = 102,50 \text{ €}$$

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

Reinertrag des Grundstückes	=	4.005,09 €
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	= -	102,50 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage	=	3.902,59 €

Gemäß Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV erfolgt eine Kapitalisierung. Anhand der Verfielfältigertabelle, einem Liegenschaftszins von 2,50 % und einer fiktiven Restnutzungsdauer\* von 15 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor von 12,38 (\*Ansatz RND fiktiv auf Basis des sichtbaren Zustandes, Baujahre unbekannt).

Demzufolge beträgt der Gebäudeertragswert:

Reinertrag der baulichen Anlage:		3.902,59 €
Barwertfaktor	x	12,38

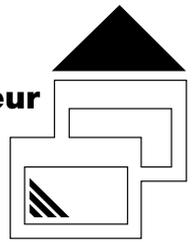
$$\text{Ertragswert der baulichen Anlage} \quad = \quad 48.314,06 \text{ €}$$

**Der Ertragswert errechnet sich wie folgt:**

anteiliger Bodenwert Flurstück 36/1	=	4.100,00 €
-------------------------------------	---	------------

Ertragswert der baulichen Anlage	=	48.314,06 €
----------------------------------	---	-------------

Vorläufiger Ertragswert	=	52.414,06 €
-------------------------	---	-------------



Übertrag: Vorläufiger Ertragswert = 52.414,06 €

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

- geschätzter allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Eigentums und Herstellung der Nutzbarkeit auf Basis des **geschätzten** angesetzten Standards für die Restnutzungsdauer, sowie der Berücksichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein

- Teileigentum Nr. 2, geschätzt -pauschal-	=	8.000,00 €
- anteilig Allgemeineigentum (u.a. fehlender Außenputz Anbau) -pauschal-	=	6.000,00 €
		<hr/>
	=	14.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende weiterführende Ertragswertberechnung:

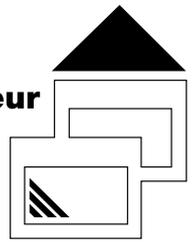
Vorläufiger Ertragswert = 52.414,06 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = - 14.000,00 €

Ertragswert = 38.414,06 €

**Ertragswert gerundet = 38.000,00 €**

**Der Ertragswert für die zu bewertende Teileigentum Nr. 2 beträgt 38.000,00 €.**



## 5. Plausibilisierung Wertermittlung Teileigentum Nr. 2

### 5.1 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist im § 35 ff. der ImmoWertV 21 geregelt. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, der Baumängel und Bauschäden, der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwerts ermittelt.

Es findet aufgrund der Modellkonformität auf Basis der Ansätze aus dem Immobilienmarktbericht 2022 jedoch das Sachwertverfahren gemäß § 21-23 der vorhergehenden ImmoWertV (2010) Anwendung.

Dies umfasst den Bodenwert und den Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

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

Grundlage ist die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL 2012). Basis sind die Normalherstellungskosten NHK 2010.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

Es erfolgt zunächst eine Betrachtung des Gesamtobjektes als Zweifamilienhaus. Aufgrund des Gesamtzustandes erfolgt eine Betrachtung des ursprünglichen Wohnhauses und des Anbaus als ein Objekt.

Im zweiten Schritt wird der Wert des Teileigentums über den Miteigentumsanteil abgeleitet.

#### 5.1.1 Gesamtobjekt Bauweise wie Zweifamilienhaus

Gewählt nach NHK 2010:

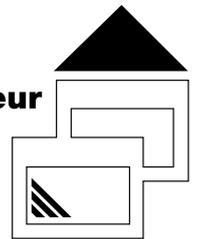
Typ 1.11:

Wohnhaus, freistehend

Keller- Erd- und Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss.



Wohnhaus* (Zweifamilienhaus**)	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23%
Dächer		1				15%
Außentüren und Fenster		1				11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen		1				11%
Fußböden		1				5%
Sanitäreinrichtungen		1				9%
Heizung	1					9%
Sonstige technische Ausstattung	1					6%
* nach dem äußeren Anschein						
** Zusammenfassung Wohnhaus und Anbau aufgrund der Bauweise						



Kostenkennwerte Gebäudeart 1.11:	655 €/m <sup>2</sup>	725 €/m <sup>2</sup>	835 €/m <sup>2</sup>	1.005 €/m <sup>2</sup>	1.260 €/m <sup>2</sup>	
KG, EG, OG, ausgebautes DG	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
Außenwände	1 x 23 % x 655 €/m <sup>2</sup> BGF =				150,65 €/m <sup>2</sup> BGF	
Dächer	1 x 15 % x 725 €/m <sup>2</sup> BGF =				108,75 €/m <sup>2</sup> BGF	
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 725 €/m <sup>2</sup> BGF =				79,75 €/m <sup>2</sup> BGF	
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 725 €/m <sup>2</sup> BGF =				79,75 €/m <sup>2</sup> BGF	
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 725 €/m <sup>2</sup> BGF =				79,75 €/m <sup>2</sup> BGF	
Fußböden	1 x 5 % x 725 €/m <sup>2</sup> BGF =				36,25 €/m <sup>2</sup> BGF	
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 725 €/m <sup>2</sup> BGF =				65,25 €/m <sup>2</sup> BGF	
Heizung	1 x 9 % x 655 €/m <sup>2</sup> BGF =				58,95 €/m <sup>2</sup> BGF	
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 655 €/m <sup>2</sup> BGF =				39,30 €/m <sup>2</sup> BGF	
	<b>Zwischensumme:</b>				<b>698,40 €/m<sup>2</sup> BGF</b>	
	<b>Anpassung Bauweise - keine:</b>				<b>Faktor 1,00</b>	
	<b>Zwischensumme II:</b>				<b>698,40 €/m<sup>2</sup> BGF</b>	
	<b>Anpassung Bauweise Zweifamilienhaus:</b>				<b>Faktor 1,05</b>	
	<b>Kostenwert (Summe):</b>				<b>733,32 €/m<sup>2</sup> BGF</b>	

**Der ermittelte NHK 2010 –Wert beträgt 733,32 €/m<sup>2</sup> BGF einschl. Baunebenkosten**

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 163,24\*

\* Letzte Indexzahl II. Quartal 2022 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$733,32 \text{ €/m}^2 \times 1,6324 = 1.197,07 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich MEA als Zweifamilienhaus:

$$325,68 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.197,07 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 389.861,76 \text{ €}$$

Wertminderung wegen Alters:

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

**Aufgrund der Besichtigung nach dem äußeren Anschein können nur bedingt etwaige Renovierungen und Sanierungen berücksichtigt werden. Es erfolgt ein fiktiver Ansatz der Restnutzungsdauer auf Basis des sichtbaren Zustandes und den Einschätzungen des Sachverständigen.**

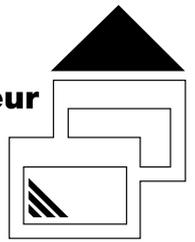
**Für das ursprüngliche Wohnhaus und den nachträglichen Anbau erfolgt ein gemeinsamer Ansatz aufgrund des sichtbaren Zustandes.**

Ansatz hier:

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

Baujahr: unbekannt

Alter: unbekannt



→ fiktiver, sachverständiger Ansatz der Restnutzungsdauer mit 15 Jahren

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 15 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 78,6 \%$$

Wertminderung 78,6 % v.H. des Herstellungswertes = 306.431,34 €

→ 389.861,76 € - 306.431,34 € = 83.430,42 €

→ Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Gesamtobjekt: 83.430,42 €

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

- Vordach = + 300,00 €  
- Eingangstreppe und Balkon = + 2.000,00 €

**Gebäudesachwert insgesamt: 85.730,42 €**

Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- kleine Hoffläche/Außenanlage = + 1.000,00 €

**Sachwert Gebäude und Außenanlage: 86.730,42 €**

Bodenwert Gesamtgrundstück = + 7.909,20 €

**Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 94.639,62 €**

### 5.1.2 Sachwert Miteigentumsanteil Nr. 2

Die Ermittlung des Sachwertes des Miteigentumsanteils Nr. 2 erfolgt über den ermittelten vorläufigen Sachwert einschließlich Bodenwert:

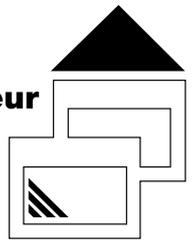
Miteigentumsanteil x vorläufiger Sachwert inkl. Bodenwert = vorläufiger Sachwert MEA Nr. 2

**350/668 x 94.639,62 € = 49.586,63 € = vorläufiger Sachwert MEA Nr. 2**

Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke/Objekte realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktor, der dem Immobilienmarkt abgeleitet wurde.

Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2022, Vergleichsdaten des Sachverständigen im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit dem sichtbaren Zustand, Lage, und Bauweise, sowie der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein liegt der objektbezogene, **sachverständige** Marktanpassungsfaktor bei 1,00:

$$49.586,63 \text{ €} \times 1,00 = 49.586,63 \text{ €}$$



**Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 49.586,63 €**

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

**Zusätzlicher Hinweis: Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.**

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

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

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

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

- geschätzter allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Eigentums und Herstellung der Nutzbarkeit auf Basis des **geschätzten** angesetzten Standards für die Restnutzungsdauer, sowie der Berücksichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein

- Teileigentum Nr. 2, geschätzt -pauschal-	=	8.000,00 €
- anteilig Allgemeineigentum (u.a. fehlender Außenputz Anbau) -pauschal-	=	6.000,00 €
	=	14.000,00 €

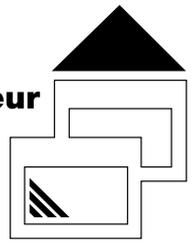
Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	49.586,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 14.000,00 €
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	=	<b>35.586,63 €</b>
<b>gerundet</b>	=	<b>35.500,00 €</b>

**Der Sachwert des zu bewertenden Teileigentums Nr. 2 beträgt gerundet 35.500,00 €.**

**Mit dem Ergebnis der Sachwertberechnung konnte der wertbestimmende Ertragswert entsprechend verifiziert werden.**

**Der Sachwert liegt im Spannenbereich zum wertbestimmenden Ertragswert des Teileigentums Nr. 2.**



## **6. Verkehrswert**

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

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung des Teileigentums Nr. 2 nach dem Ertragswertverfahren, da Eigentum dieser Art sich durchaus zur Erwirtschaftung von Erträgen eignet.

Es kann aufgrund der Bauweise des Teileigentums ein einfacher Abgleich des Ertragswertverfahrens über das Sachwertverfahren erfolgen. Der Sachwert liegt im engen Spannenbereich zum Ertragswert.

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

**Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich nach dem äußeren Anschein den Verkehrswert des 350/668 Miteigentumsanteil an Gebäude- und Freifläche, Alsfelder Tor 2, 36320 Kirtorf, lfd.Nr. 1, Flur 2, Flurstück 36/1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und den Räumen im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet und grün markiert, zum Bewertungsstichtag 16.09.2022, auf**

**38.000,00 €**

**in Worten: achtunddreißigtausend Euro**

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

Mücke, den 02.11.2022

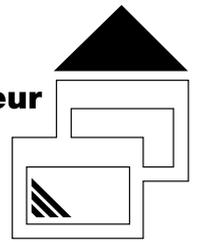
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten.

Es ist in 6-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-5. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Alsfeld

Die 6. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



-A1-

### Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 25/22 AG Alsfeld

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

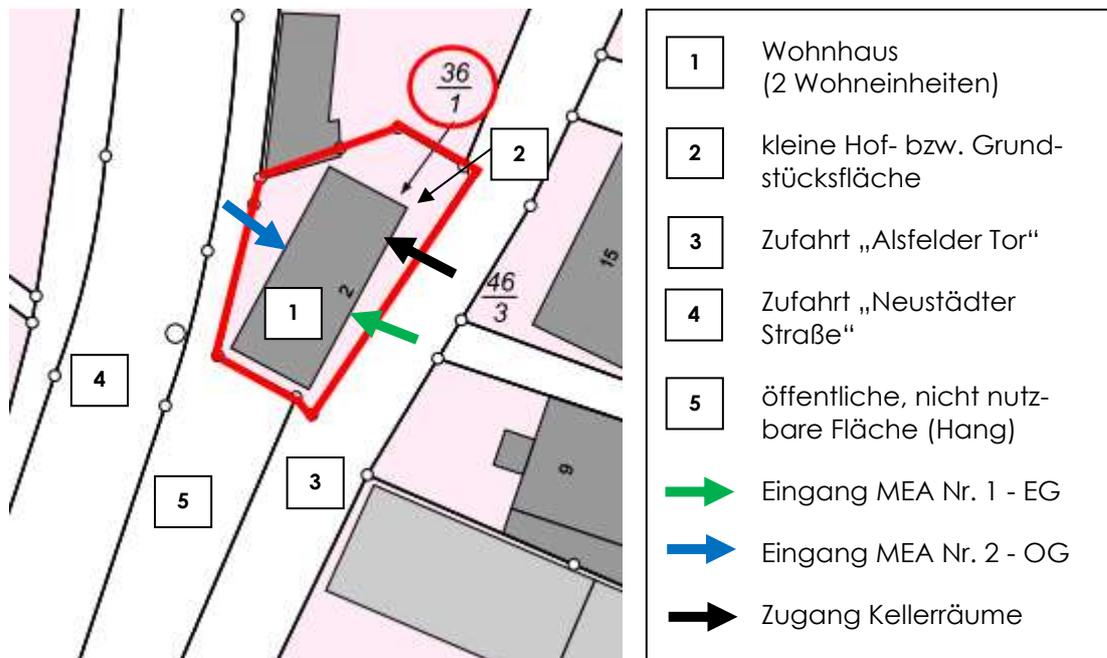
Zur Berechnung der Bruttogrundflächen wurden die Maße ebenfalls den vorhandenen Planunterlagen entnommen und mit dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte abgeglichen.

Aufgrund der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein konnte kein Abgleich des Bestandes mit den vorhandenen Planunterlagen erfolgen.

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

Alle Angaben ohne Gewähr.

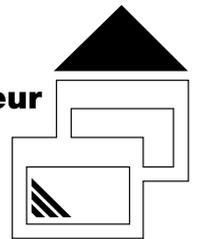
Zur besseren Übersicht der Gesamtanlage nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



### Wohnflächenberechnung:

#### **-Miteigentumsanteil 2 / Obergeschoss-**

Diele:	$(2,88 \times 2,25) - (0,82 \times 2,20) - (0,90 \times 0,40)$	=	4,32 m <sup>2</sup>
Zimmer 1:	$(3,23 \times 5,50) - (0,50 \times 0,40)$	=	17,57 m <sup>2</sup>
Bad:	$2,50 \times 2,25$	=	5,63 m <sup>2</sup>
Küche:	$2,92 \times 5,50$	=	16,06 m <sup>2</sup>
	Übertrag	=	43,58 m <sup>2</sup>



-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 25/22 AG Alsfeld

		Übertrag =	43,58 m <sup>2</sup>
Wohnen:	$(4,40 \times 5,30) - (0,40 \times 0,50)$	=	23,12 m <sup>2</sup>
		Summe =	66,70 m <sup>2</sup>
		abzgl. 3% Putz =	- 2,00 m <sup>2</sup>
		<b>Wohnfläche MEA 2/ Obergeschoss, gesamt =</b>	<b>64,70 m<sup>2</sup></b>
			=====

**-Miteigentumsanteil 2 / Dachgeschoss-**

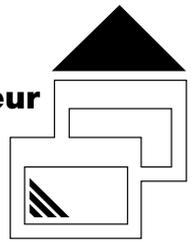
Zimmer 2:	$(3,50 \times 3,23) - 2 \times (1,00 \times 3,23 \times \frac{1}{2}) - (0,40 \times 0,50)$	=	7,88 m <sup>2</sup>
WC:	$1,00 \times 2,25 \times \frac{1}{2}$	=	1,13 m <sup>2</sup>
Spielflur:	$(1,50 \times 2,92) + 2 \times (1,00 \times 2,92 \times \frac{1}{2}) + (1,38 \times 2,25) + (1,00 \times 2,25 \times \frac{1}{2}) - (0,50 \times 0,90) - (1,00 \times 0,90 \times \frac{1}{2})$	=	10,63 m <sup>2</sup>
Zimmer 3:	$(1,10 \times 4,40) + 2 \times (1,00 \times 4,40 \times \frac{1}{2})$	=	9,24 m <sup>2</sup>
		Summe =	28,88 m <sup>2</sup>
		abzgl. 3% Putz =	- 0,54 m <sup>2</sup>
		<b>Wohnfläche MEA 2/Wohnung DG, gesamt =</b>	<b>28,01 m<sup>2</sup></b>
			=====

**Zusammenstellung Wohnfläche / MEA 2:**

OG 64,70 m <sup>2</sup> + DG 28,01 m <sup>2</sup>	=	<b>92,71 m<sup>2</sup></b>
		=====

**Nutzflächenberechnung/Miteigentumsanteil 2**

Keller 4:	$2,45 \times 3,30$	=	8,09 m <sup>2</sup>
		Summe/Übertrag =	8,09 m <sup>2</sup>



-A3-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 25/22 AG Alsfeld**

Summe/Übertrag = 8,09 m<sup>2</sup>

abzgl. 3% Putz = - 0,24 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche MEA 2/Kellergeschoss, gesamt = 7,85 m<sup>2</sup>**  
=====

**Nutzflächenberechnung/Gemeinschaftsräume**

Flur 2: 1,835 x 3,30 = 6,06 m<sup>2</sup>

Heizung: (2,15 x 1,885) – (0,45 x 0,50) = 3,83 m<sup>2</sup>

Öl: 2,135 x 1,885 = 4,02 m<sup>2</sup>

Summe = 13,91 m<sup>2</sup>

abzgl. 3% Putz = - 0,42 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche Gemeinschaftsräume/Kellergeschoss, gesamt = 13,49 m<sup>2</sup>**  
=====

**Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF-Wohnhaus (Gesamtobjekt):**

(vereinfachte Berechnung)

Kellergeschoss: 5,90 x 13,80 = 81,42 m<sup>2</sup> BGF

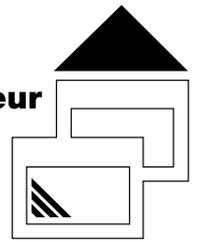
Erdgeschoss: 5,90 x 13,80 = 81,42 m<sup>2</sup> BGF

Obergeschoss: 5,90 x 13,80 = 81,42 m<sup>2</sup> BGF

Dachgeschoss: 5,90 x 13,80 = 81,42 m<sup>2</sup> BGF

**Gesamt Brutto-Grundfläche = 325,68 m<sup>2</sup> BGF**  
=====





**Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 25/22 AG Alsfeld**



**Besichtigung ausschließlich  
nach dem äußeren Anschein!**

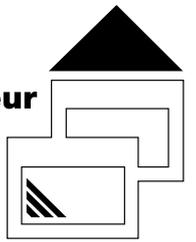
Bild 1: Straßen-Seitenansicht



Bild 2: Straßen-Seitenansicht



Bild 3: kleine Hoffläche



-A5-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 25/22 AG Alsfeld**



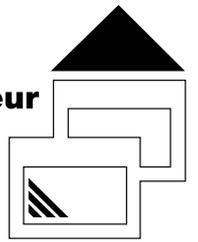
Bild 4: StraBenansicht



Bild 5: Zufahrt „Alsfelder Tor“



Bild 6: Eingangsbereich MEA Nr. 1



**Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 25/22 AG Alsfeld**



Bild 7: Straßen-Seitenansicht

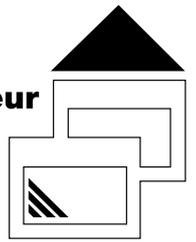


Bild 8: Straßen-Seitenansicht



Bild 9: Zufahrt „Alsfelder Tor“





**Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 25/22 AG Alsfeld**



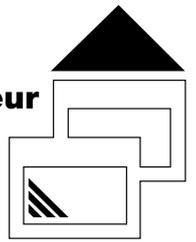
Bild 10: Straßen-Seitenansicht



Bild 11: Straßen-Seitenansicht



Bild 12: Zugangsbereich MEA Nr. 2



**Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 25/22 AG Alsfeld**



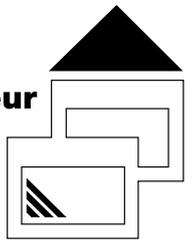
Bild 13: Straßenansicht



Bild 14: Straßenansicht

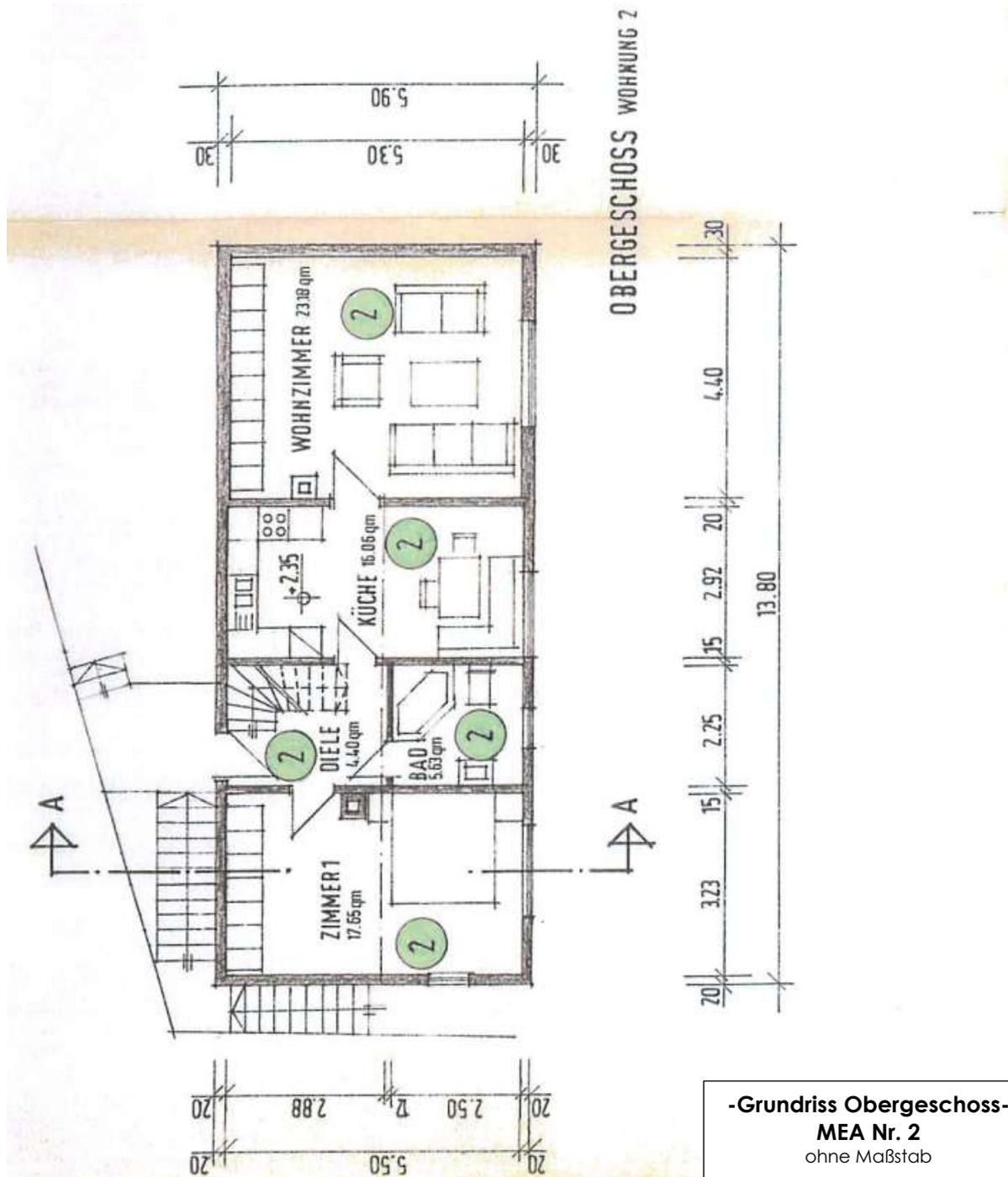


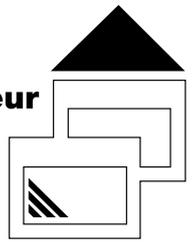
Bild 15: Zufahrt „Neustädter Straße“



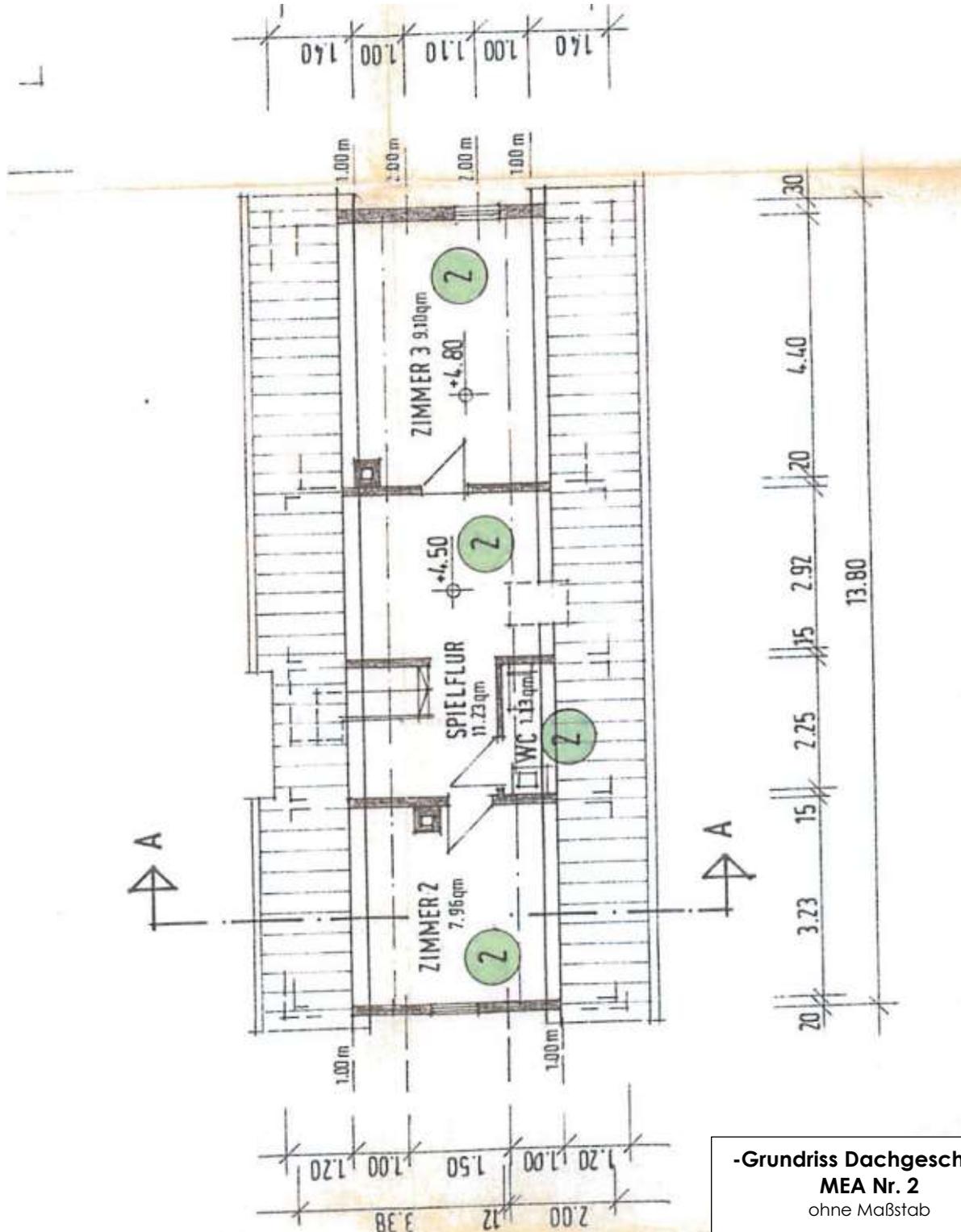
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 25/22 AG Alsfeld

Die nachfolgenden Grundrisse dienen lediglich zu Übersichtszwecken, sind nicht maßstäblich und konnten aufgrund der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein nicht auf Richtigkeit geprüft werden!  
Alle Angaben ohne Gewähr.



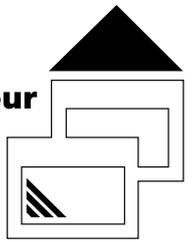


Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 25/22 AG Alsfeld



-Grundriss Dachgeschoss-  
MEA Nr. 2  
ohne Maßstab



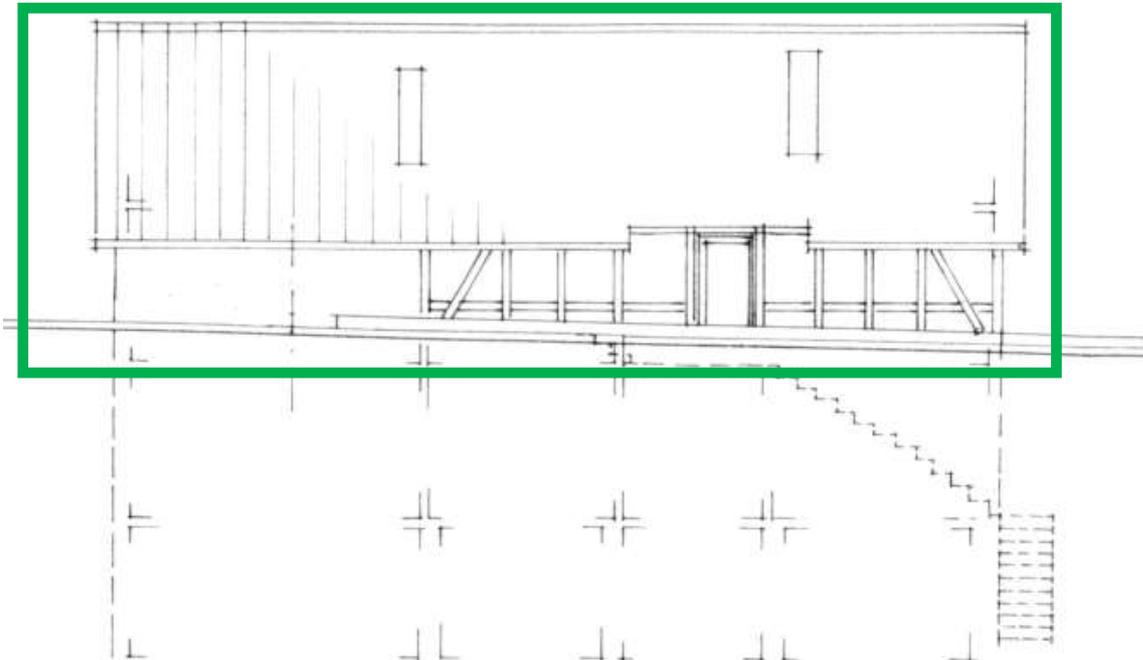


-A12-

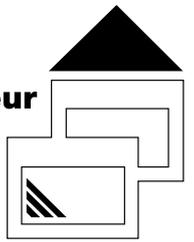
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 25/22 AG Aisfeld



**-Straßenansicht-  
Süd-Osten**  
ohne Maßstab



**-Straßenansicht-  
Nord-Westen**  
ohne Maßstab

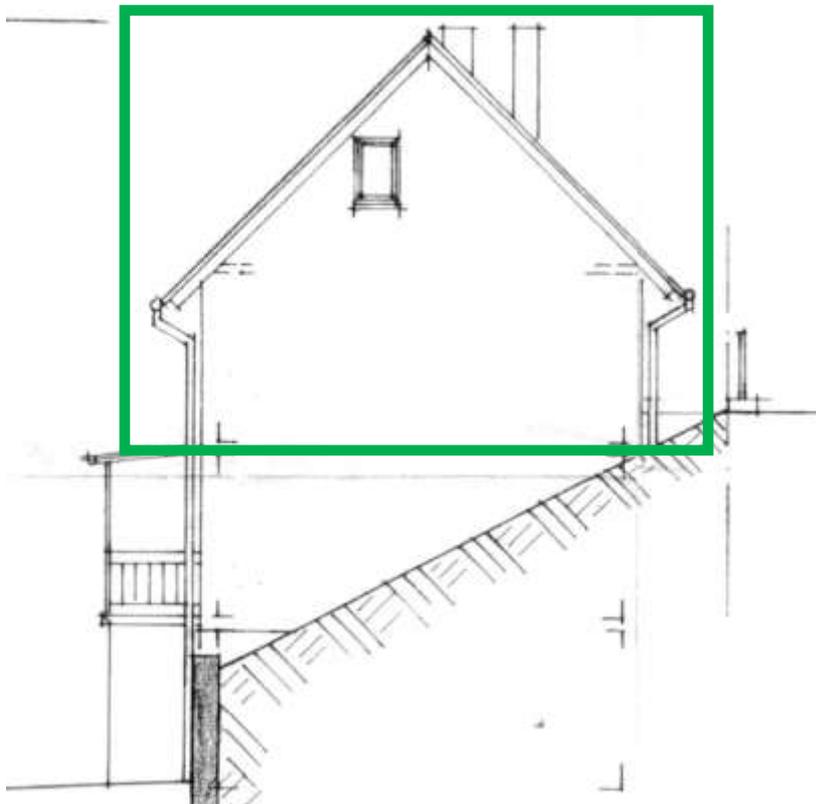


-A13-

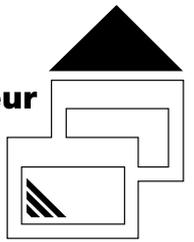
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 25/22 AG Alsfeld



**-Seitenansicht-  
Süd-Westen**  
ohne Maßstab

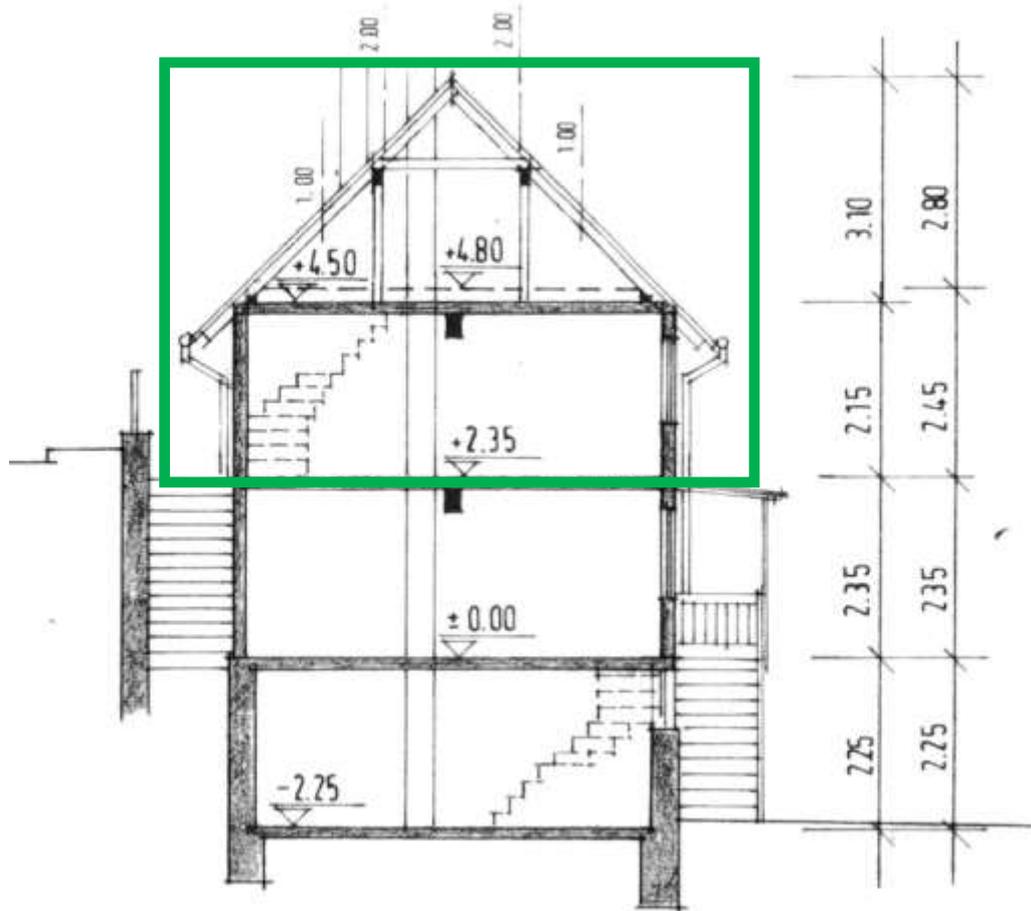


**-Seitenansicht-  
Nord-Osten**  
ohne Maßstab



-A14-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 25/22 AG Alsfeld

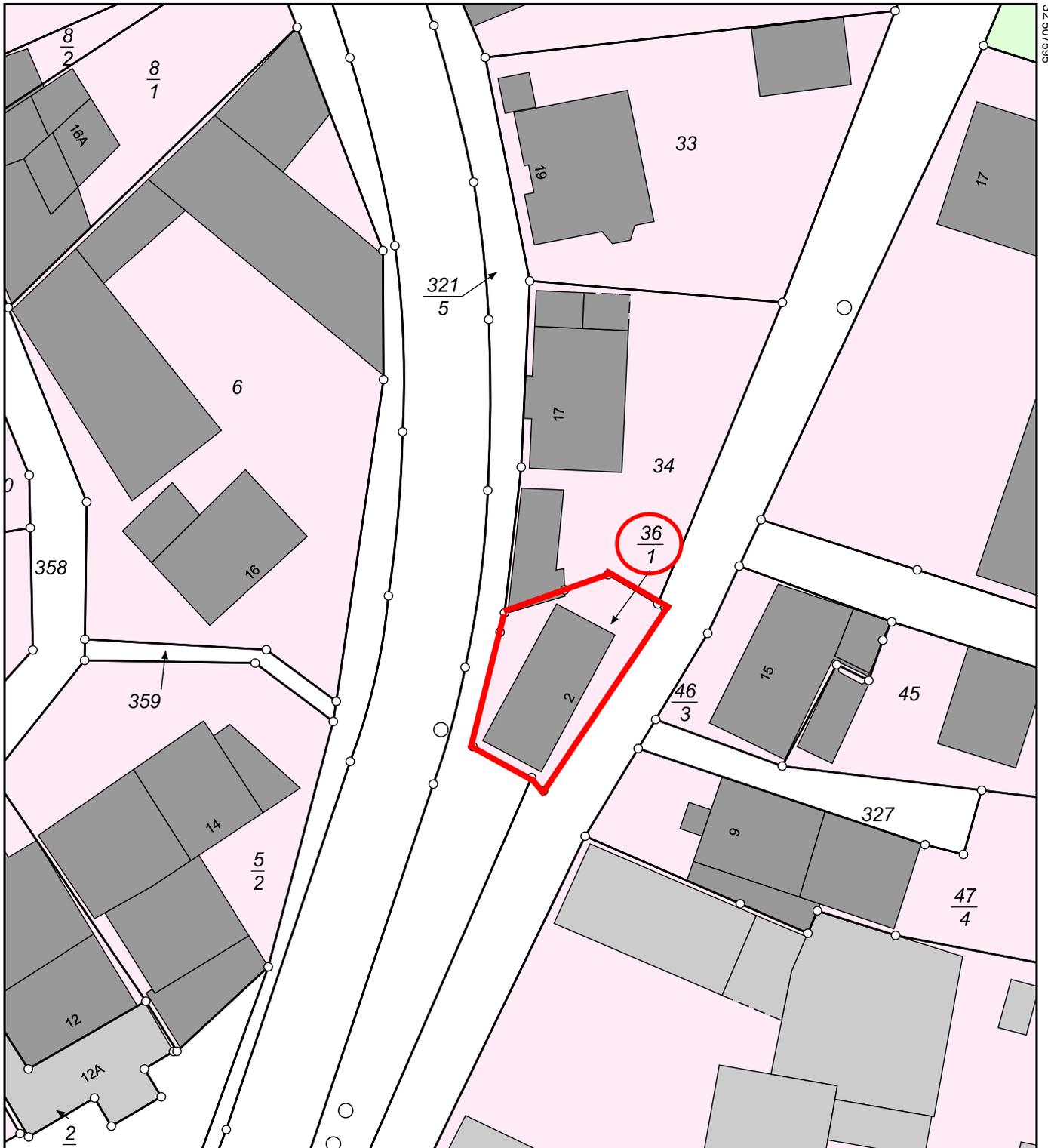


**-Schnitt-**  
ohne Maßstab



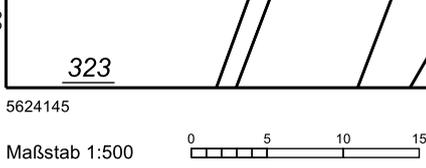
Flurstück: 36/1  
Flur: 2  
Gemarkung: Kirtorf

Gemeinde: Kirtorf  
Kreis: Vogelsberg  
Regierungsbezirk: Gießen



Anlage zu Verkehrswertgutachten,  
Akt.Zeichen: 34 K 25/22, AG Alsfeld,  
350/668 MEA an Gebäude- und Freifläche,  
Alsfelder Straße 2, 36320 Kirtorf, lfd.Nr. 1, Flur  
2, Flurstück 36/1, Größe 169 m<sup>2</sup>, verbunden mit  
dem Sondereigentum an der Wohnung und den  
Räumen im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet  
und grün markiert.

Dipl.-Bauingenieur  
Jens Maurer



5624255  
32.507595

32.507505

# VOGELSBERGKREIS

Der Kreisausschuss

Vogelsbergkreis • Der Kreisausschuss • 36341 Lauterbach

Ingenieurbüro für Bauwesen  
Dipl.-Ing. Jens Maurer  
Bergwiesenstraße 1  
35325 Mücke



## VOGELSBERG

**Amt für Bauen und Umwelt**  
Bauaufsicht

**Herrn Gerst**

T: +49 6641 06641 977-466

F: +49 6641 977-461

bauaufsicht@vogelsbergkreis.de

Standort: Goldhelg 20  
36341 Lauterbach

Zimmer-Nr.: B 207

Sprechtage:

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

Ihr Zeichen:

Ihr Schreiben vom

Lauterbach, den 10.08.2022

---

Aktenzeichen:	<b>63-1808-22-12</b>
Grundstück:	<b>Kirtorf, Alsfelder Tor 2</b>
Gemarkung – Flur – Flurstück(e)	Gemarkung Kirtorf, Flur 2, Flurstück 36/1
Vorhaben:	<b>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</b>

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Antrag wird mitgeteilt, dass auf dem aufgeführten Grundstück **keine** Baulasten eingetragen sind.

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

Entsprechend der Bauaufsichtsgebührensatzung des Vogelsbergkreises vom 08.12.2003 und dem dazu erlassenen Gebührenverzeichnis wird für die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis eine Gebühr in Höhe von **25,00 €** festgesetzt.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

i. V.

Gerst



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Ingenieurbüro im Bauwesen  
Dipl. - Ing. Jens Maurer  
Bergwiesenstraße 1  
35325 Mücke

Geschäftszeichen: RPGI-41.4-100i0400/1-2022/8  
Dokument Nr.: 2022/1091137

Bearbeiter/in: Franziska Heid  
Telefon: +49 641 303-4252  
Telefax: +49 641 303-4103  
E-Mail: Franziska.Heid@rpgi.hessen.de  
Ihr Zeichen: 34 K 25/22  
Ihre Nachricht vom: 08.08.2022

Datum 10. August 2022

**Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Alsfelder Tor 2, 36320 Kirtorf, Gemarkung Kirtorf, Flur 2, Flurstück 36/1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Für die angefragte Adresse liegt kein Eintrag vor.**

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

Kosten:

Die im Rahmen des allgemeinen Verwaltungsaufwandes entstandenen Kosten (Gebühren und Auslagen) sind gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 des Hessi-

Hausanschrift:  
35396 Gießen • Marburger Straße 91  
Postanschrift:  
35338 Gießen • Postfach 10 08 51  
Telefonzentrale: 0641 303-0  
Zentrales Telefax: 0641 303-2197  
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de  
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

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

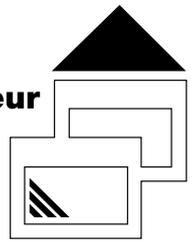
Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:  
35390 Gießen  
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



Regierungspräsidium Gießen





**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung  
Aktenzeichen 34 K 25/22, Amtsgericht Alsfeld**

---

- **Besonderer Hinweis: Findet derzeit nur bedingt/teilweise Anwendung**
  - ImmoWertV 2021 (01.01.2022)
  - (ImmoWert A)
  - Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 9. Auflage
  - ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 13. Auflage
- 
- Wertermittlungsrichtlinie 2016 – Sachwertrichtlinie 2012, NHK 2010, aus Kleiber 12.Auflage 2016
  - Ertragswertrichtlinie
  - ImmoWertV 2010
  - Wert V: Wertermittlungsverordnung
  - BauGB: Baugesetzbuch 2004 (nebst Änderungen 2009)
  - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch 2002 (nebst Änderungen 2009)
  - Bau NVO: Baunutzungsverordnung (bauliche Nutzung von Grundstücken) 1990
  - DIN 283: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
  - Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Stand aktuell
  - Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Stand aktuell
  - Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, Kleiber-Tillmann 2008
  - Lexikon der Immobilienwertermittlung, Sandner-Weber, 2.Auflage
  - Grundlagen der Verkehrswertermittlung, Schlicht-Gehri, 2007
  - Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Simon-Kleiber
  - Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Sprengnetter
  - Marktwertermittlung nach ImmoWertV – 7.Auflage Kleiber 2012
  - [www.boris.hessen.de](http://www.boris.hessen.de)
  - Bodenrichtwerte Vogelsbergkreis, Stichtag 01.01.2022
  - Immobilienmarktbericht Vogelsbergkreis 2022
  - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2022
  - Stadtplan Hessen
  - Stadt Kirtorf/Bauamt
  - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Fulda
  - Vogelsbergkreis, Bauaufsicht
  - Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen