



Matthias Conrad
Immobilienwerte GmbH

Matthias Conrad Immobilienwerte GmbH · Ringstraße 26 · 36381 Schlüchtern



Geschäftsführer: Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad

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

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

Amtsgericht Alsfeld
Landgraf-Hermann-Straße 1
36304 Alsfeld

DATUM:

19.02.2025

AKTENZEICHEN:

34 K 26/24

GUTACHTEN

nach dem äußeren Anschein

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit
landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen bebaute Grundstück
in 36110 Schlitz, Seeburgstraße 29a



Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
durch DEKRA Certification
PC 0976676-57



Mitglied im Bundesverband
Deutscher Grundstückssach-
verständiger



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



Deutsche Vereinigung für Erbrecht
und Vermögensnachfolge e.V.

ANSCHRIFT:
Büro Schlüchtern
Ringstr. 26 · 36381 Schlüchtern

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

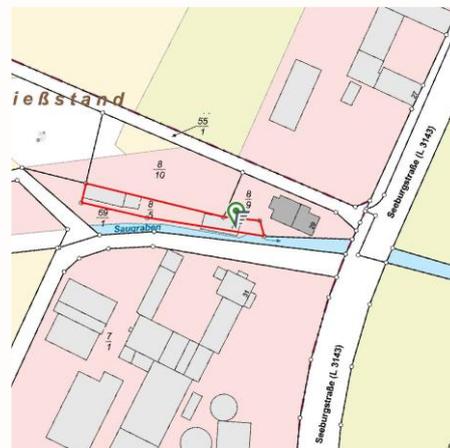
E-MAIL:
matthias.conrad@web.de
INTERNET:
www.conrad-wertermittlung.com

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

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

USt.-Id.Nr.: DE 285670306

GERICHTSSTAND: Hanau
HRB 94207



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
19.02.2025 ermittelt mit rd.

6.000 €.

Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten inkl. Anlagen.

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



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen 1970.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Gebäudekonstruktion	10
3.3	landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen 1994.....	11
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.3.2	Gebäudekonstruktion	11
3.4	Schuppen 1986	12
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.4.2	Gebäudekonstruktion	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	13
4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung	14



4.4	Ertragswertermittlung	16
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.4.2	Ertragswertberechnung	17
4.4.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	18
4.5	Sachwertermittlung	22
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.5.2	Sachwertberechnung	23
4.5.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	24
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	25
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	25
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	25
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	25
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	26
4.6.5	Verkehrswert	27
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	30
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30
6	Verzeichnis der Anlagen	31



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen
Objektadresse:	Seeburgstraße 29a 36110 Schlitz
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schlitz, Blatt 240, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Üllershausen, Flur 3, Flurstück 8/5, zu bewertende Fläche 435 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Alsfeld Landgraf-Hermann-Straße 1 36304 Alsfeld
	Auftrag vom 27.01.2025 (Datum des Auftragsschreibens)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	19.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	19.02.2025

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig über den Ortstermin informiert. Keiner der Beteiligten war anwesend. Ein Zugang zu den Gebäude und Freiflächen war nicht möglich. Die Bewertung erfolgte nach "äußeren Anschein".



1.4 Besonderheiten des Auftrags

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

Hinweis 1: Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen auf Verdachtsflächen, Nachforschungen im Kriegslastenverzeichnis oder Asbestlastenverzeichnis und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industriemüll o.ä., Fremddablagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontamination durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Hinweis 2: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um landwirtschaftliche Gebäude, die ihre wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ohne erhebliche Investitionen aus sachverständiger Sicht erreicht haben. Der Sachverständige gibt diesen Gebäuden einen sogenannten "Anerkennungswert". Eine kurzfristige, eingeschränkte Nutzung ist wahrscheinlich noch möglich. Hinweis: Diese Einschätzung erfolgt nach "äußeren Anschein". Die Gebäude bestehen überwiegend aus Holz, so dass ein Teil davon verkauft werden kann, oder als Brennmaterial Verwendung findet. Die Entsorgungskosten wurden sachverständig frei geschätzt. Es liegen keine Angebote für den Rückbau und Entsorgung vor. Vor einer finanziellen Disposition sollten dazu Angebote eingeholt werden. Für diese Objektart bzw. – Situation liegen keine unmittelbaren Vergleichskaufpreise und -objekte vor. Auch die Daten für das Sach- und Ertragswertverfahren werden üblicherweise aus Kaufpreisen für Gebrauchtimmobiliën ohne wesentliche besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, zu denen auch derartige Zustandsbesonderheiten zählen, abgeleitet.

Anmerkung:

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

Hinweis 3: Das vordere landwirtschaftliche Gebäude (von der Durchgangsstraße aus gesehen) hat einen Überbau auf das Flurstück 69/1. Dieses Flurstück gehört der Gemeinde. Der Überbau wurde im Gutachten berücksichtigt (Anlage).

Hinweis 4: Die Erstellung des Gutachtens erfolgte nach "äußeren Anschein". Ein Zugang zu den Gebäuden war nicht möglich.

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben. Es wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt. Es können Abweichungen zu den nachfolgenden Beschreibungen und dargestellten Planausschnitten (soweit existent) vorhanden sein.

Das Ergebnis bezieht sich auf die sichtbaren Teile. Verdeckte Baumängel- und Bauschäden können nicht ausgeschlossen werden.



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

Die Flächen und Massen wurden überschlägig ermittelt.

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

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

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

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



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Vogelsbergkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Schlitz (ca. 9.300 Einwohner); Ortsteil Üllershausen (ca. 210 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	vgl. Anlage 8

2.1.2 Kleinräumige Lage

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

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 70 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 6 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 435,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> schmales Grundstück
-------------------	--



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	überwiegend ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung und Überbau eines der Gebäude
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.01.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Schlitz, Blatt 240, keine wertbeeinflussende Eintragung.
---------------------------------------	---

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.02.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
---------------------------------------	--

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.



2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

3.2 landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen 1970

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr

Gebäudeart:	landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle; freistehend
Baujahr:	1970 gemäß sachverständiger Schätzung

3.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Fachwerk (Nadelholz)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)



3.3 landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen 1994

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr

Gebäudeart:	landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen; freistehend
Baujahr:	1994 (gemäß Bauakte)

3.3.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau (eine Brandwand), Fachwerk (Nadelholz)
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Holzständerwände
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Pulldach <u>Dacheindeckung:</u> Wellblech, Welleternit



3.4 Schuppen 1986

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr

Gebäudeart:	Schuppen; freistehend
Baujahr:	1986 (gemäß Bauakte)

3.4.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Fachwerk (Nadelholz)
Fundamente:	Beton
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Pulldach <u>Dacheindeckung:</u> Wellblech, Welleternit



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen bebaute Grundstück in 36110 Schlitz, Seeburgstraße 29a zum Wertermittlungstichtag 19.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schlitz	240	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Üllershausen	3	8/5	435 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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

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

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



4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **28,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	435 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	28,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.02.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	28,00 €/m²
GFZ		keine Angabe	× 1,00	
		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	435	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	schmal	× 0,90	



vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	25,20 €/m²	
---	---	------------------------------	--

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	25,20 €/m²	
Fläche	×	435 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	10.962,00 € rd. 11.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2025 insgesamt **11.000,00 €**.



4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



4.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen 1970	2	Lager	82,96		1,00	82,96	995,52
landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen 1994	1	Lager	92,58		2,00	185,16	2.221,92
Schuppen 1986	3	Lager	21,39		0,50	10,70	128,40
Summe			196,93	-		278,82	3.345,84

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	3.345,84 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (10,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 334,58 €
jährlicher Reinertrag	= 3.011,26 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,50 % von 11.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 495,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.516,26 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 3 Jahren Restnutzungsdauer	× 2,749
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.917,20 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 11.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 17.917,20 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 17.917,20 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 11.670,00 €
Ertragswert	= 6.247,20 €
	rd. 6.250,00 €



4.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

Da für die Objektart des Bewertungsobjektes kein geeigneter Liegenschaftszinssatz (weder von dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss noch von Gutachterausschüssen benachbarter Landkreise, bzw. des Oberen Gutachterausschusses), wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Liegenschaftszinssatz insbesondere auf der Grundlage der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) von Sprengnetter und Kleiber angegeben sind. Der Gutachterausschuss Marburg/Gießen hat den Liegenschaftszinssatz Hallen mit 4,8% (Standardabweichung +/- 2,0) abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz wurde gewürdigt und mit 4,5% bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen 1970

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 20 Jahre.



Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen 1994

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 20 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Schuppen 1986

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 20 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen 1970

Das gemäß sachverständiger Schätzung ca. 1970 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (20 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1970 = 55 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (20 Jahre – 55 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 3 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2008.



**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen 1994**

Das (gemäß Bauakte) ca. 1994 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (20 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1994 = 31$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($20 \text{ Jahre} - 31 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 3 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2008.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Schuppen 1986**

Das (gemäß Bauakte) ca. 1986 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (20 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1986 = 39$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($20 \text{ Jahre} - 39 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 3 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2008.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um landwirtschaftliche Gebäude, die ihre wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ohne erhebliche Investitionen aus sachverständiger Sicht erreicht haben. Der Sachverständige gibt diesen Gebäuden einen sogenannten "Anerkennungswert". Eine kurzfristige eingeschränkte Nutzung ist wahrscheinlich noch möglich. Hinweis: Diese Einschätzung erfolgt nach "äußeren Anschein". Die Gebäude bestehen überwiegend aus Holz, so dass ein Teil davon verkauft werden kann, oder als Brennmaterial Verwendung findet. Die Entsorgungskosten wurden sachverständig frei geschätzt. Für diese Objektart bzw. – Situation liegen keine unmittelbaren Vergleichskaufpreise und -objekte vor. Auch die Daten für das Sach- und Ertragswertverfahren werden üblicherweise aus Kaufpreisen für Gebrauchtimmobilien ohne wesentliche besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, zu denen auch derartige Zustandsbesonderheiten zählen, abgeleitet.

Anmerkung:

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

Hinweis: das vordere landwirtschaftliche Gebäude (von der Durchgangsstraße aus gesehen) hat einen Überbau auf das Flurstück 69/1. Dieses Flurstück gehört der Gemeinde. Der Überbau wurde im Gutachten berücksichtigt (Anlage).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen		-370,00 €
•	Nachteil durch den Überbau des landw. Gebäudes -370,00 €	
Weitere Besonderheiten		-11.300,00 €
•	Rückbau und Entsorgungskosten pauschal -11.300,00 €	
Summe		-11.670,00 €



4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).



4.5.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen 1970	landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen 1994	Schuppen 1986
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung	Pauschale Wertschätzung
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	2.500,00 €	3.000,00 €	1.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		6.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	65,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	6.565,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	11.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	17.565,00 €
Sachwertfaktor	×	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	17.565,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	11.670,00 €
Sachwert	=	5.895,00 €
	rd.	5.900,00 €



4.5.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Außenanlagen

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

Der Wert wurde pauschal mit 1% sachverständig geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 1,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (6.500,00 €)	65,00 €
Summe	65,00 €

Restnutzungsdauer

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

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Da für die Objektart des Bewertungsobjektes kein geeigneter Sachwertfaktor abgeleitet bzw. veröffentlicht wurde (weder von dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss noch von Gutachterausschüssen benachbarter Landkreise, des Oberen Gutachterausschusses), wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Sachwertfaktor insbesondere auf der Grundlage des von Sprengnetter veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind bestimmt und angesetzt. Der Sachwertfaktor wurde sachverständig gewürdigt und wurde mit 1,00 bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Ertragswertverfahren.



4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **6.250,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **5.900,00 €**

ermittelt.



4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in nicht ausreichender Qualität (ungenauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,60 (b) = 0,600$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (c) \times 0,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[5.900,00 \text{ €} \times 1,000 + 6.250,00 \text{ €} \times 0,600] \div 1,600 = \text{rd. } 6.030,00 \text{ €}$.



4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen bebaute Grundstück in 36110 Schlitz, Seeburgstraße 29a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schlitz	240	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Üllershausen	3	8/5

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2025 mit rd.

6.000 €

in Worten: sechstausend Euro

geschätzt.

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

Schlüchtern, den 19. Februar 2025


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





Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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



Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **landwirtschaftlichen Mehrzweckhallengrundstück**
Flur 3 Flurstücksnummer **8/5**in **Schlitz, Seeburgstraße 29a**
Wertermittlungsstichtag: **19.02.2025**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	25,29	435,00	11.000,00
Summe:			25,29	435,00	11.000,00

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ²]	BGF [m ²]	NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen 1970		91,00	82,96	1970	20	3	
Gesamtfläche	landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen 1994		107,95	92,58	1994	20	3	
Gesamtfläche	Schuppen 1986		25,77	21,39	1986	20	3	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	3.345,84	334,58 € (10,00 %)	4,50	1,00	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	55,86 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-59,26 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	30,47 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	1,79
Verkehrswert/Reinertrag:	1,99

Ergebnisse	
Ertragswert:	6.250,00 € (106 % vom Sachwert)
Sachwert:	5.900,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	6.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	19.02.2025



5 Rechtsgrundlagen

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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



6 Verzeichnis der Anlagen

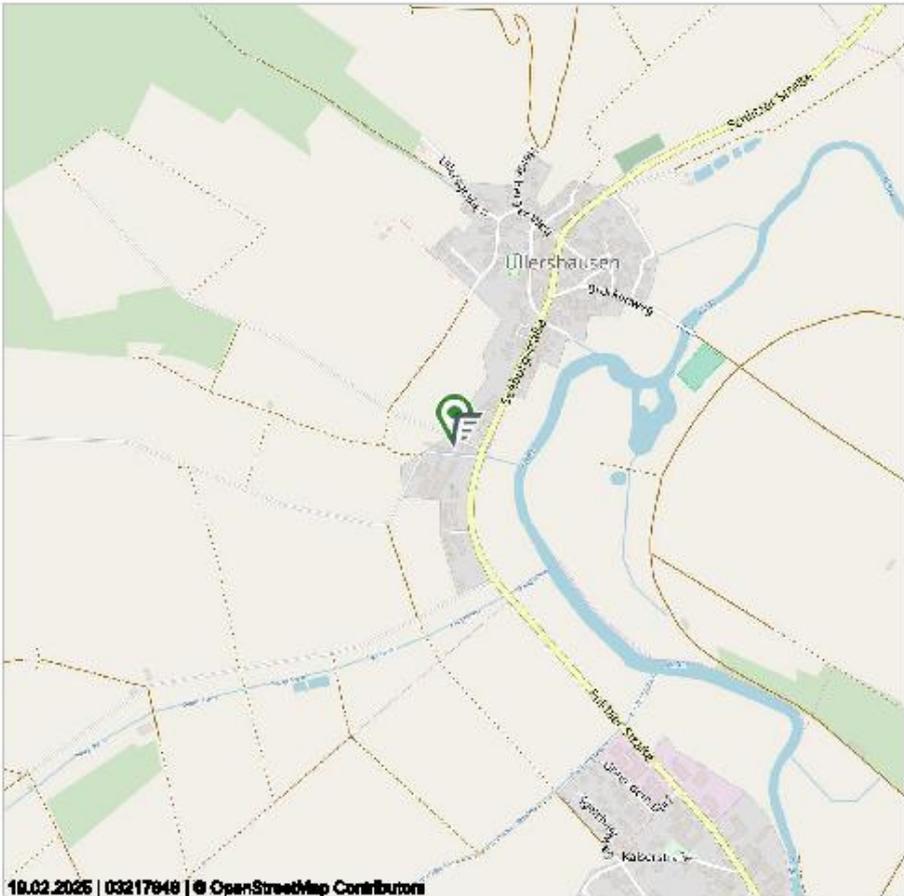
- Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 2: Luftbildaufnahme
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Berechnung der Überbaurente
- Anlage 7: Berechnung der Rückbaukosten
- Anlage 8: Wohnlage kompakt
- Anlage 9: Beschreibung der Mikrolage



Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1

Stadtplan on-geo
36110 Schlitz, Seeburgstr. 29 A



19.02.2025 | 03217948 | © OpenStreetMap Contributor

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



0 1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "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.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03217948 vom 19.02.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

**Anlage 2: Luftbildaufnahme**

Seite 1 von 1

Orthophoto/Luftbild Hessen

36110 Schlitz, Seeburgstr. 29 A





10.02.2025 | 03217848 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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



0 500 m

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

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

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03217848 vom 19.02.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025
Seite 1



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

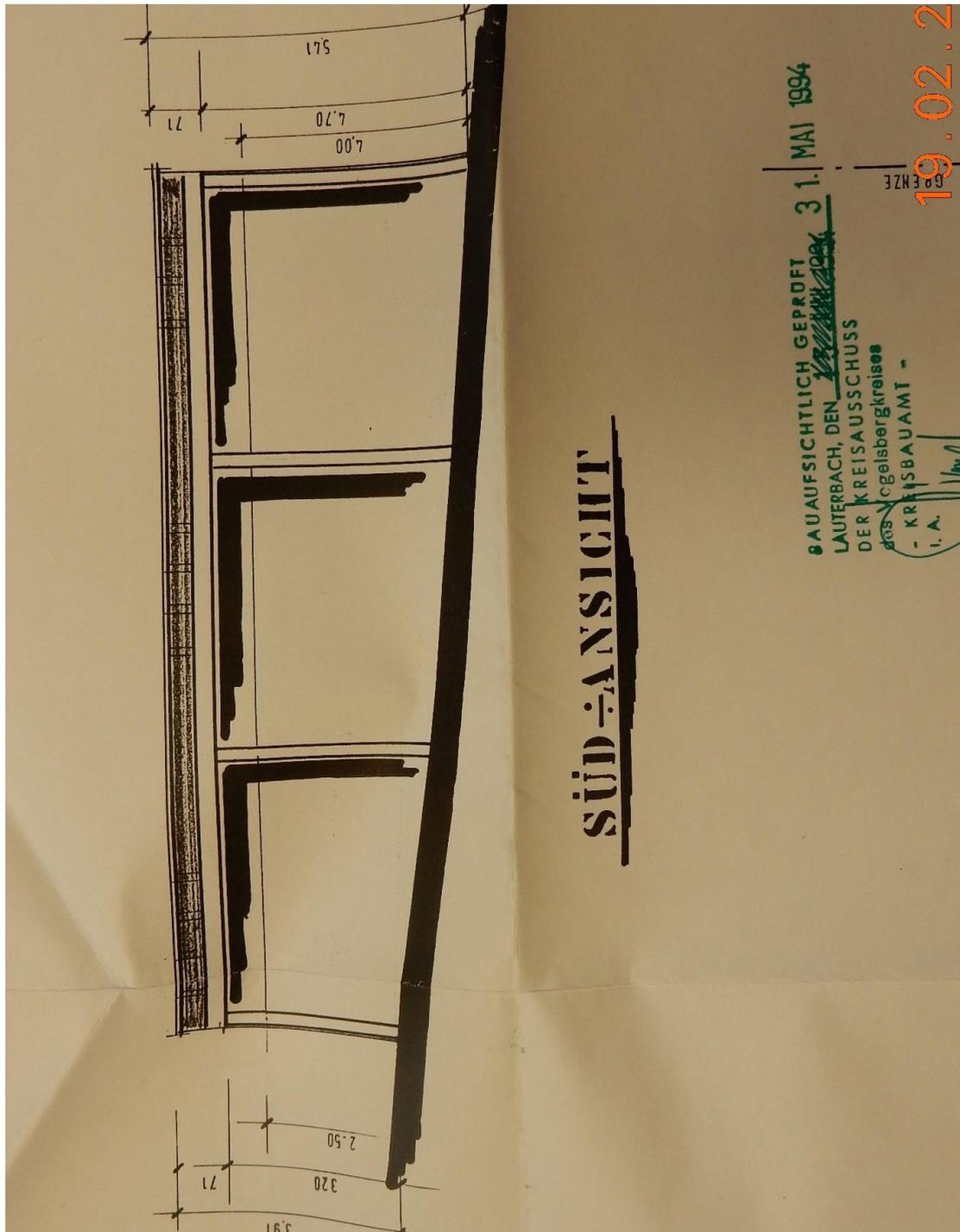
Seite 1 von 1





Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

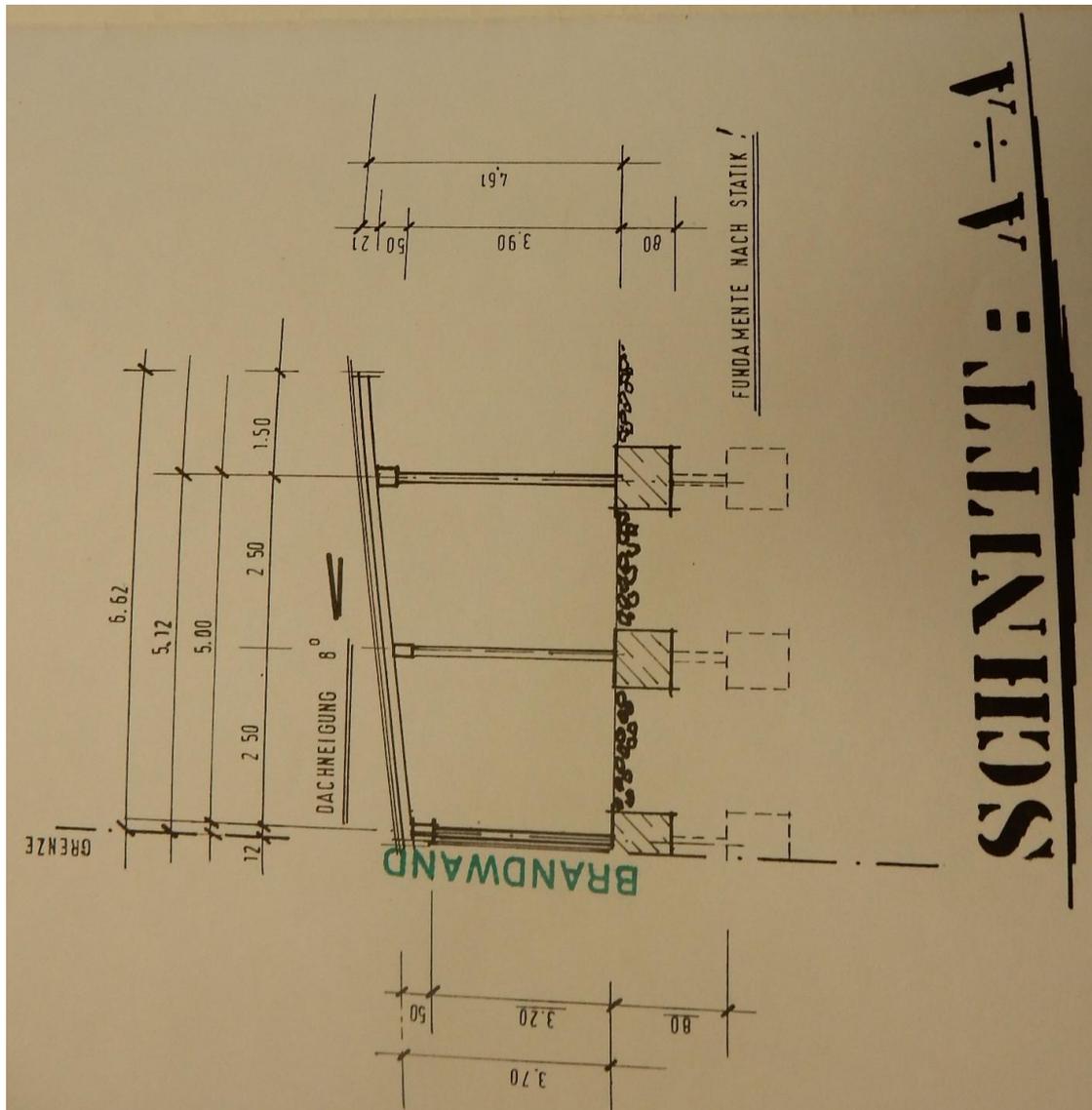
Seite 2 von 4



Ansicht

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

Seite 3 von 4

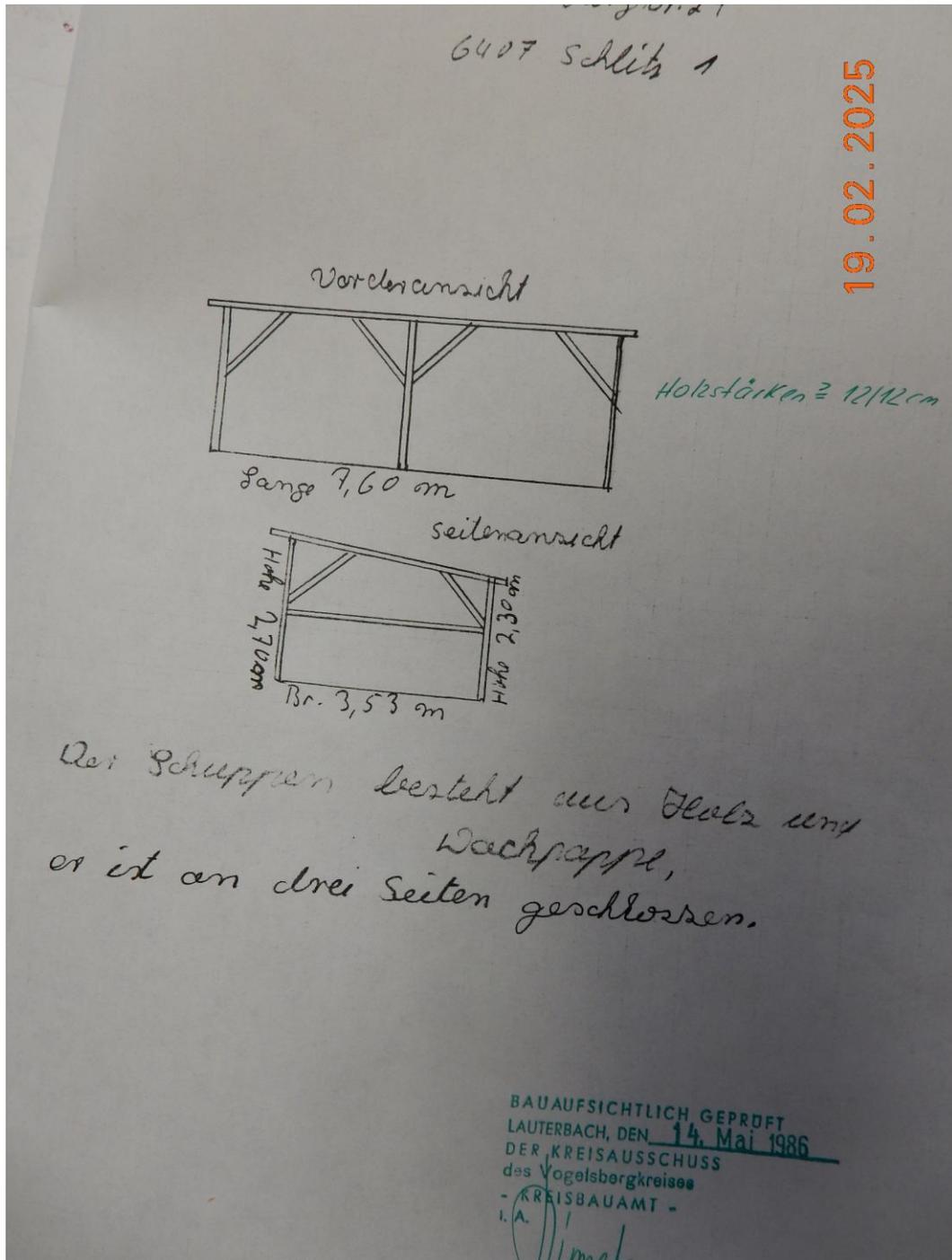


Schnitt



Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4



Schuppen aus 1986



Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 1



Ansicht Halle aus 1994



Ansicht



Ansicht



Halle mit Überbau



Anlage 6: Berechnung der Überbaurente

Seite 1 von 1

Berechnung der Überbaurente für das landwirtschaftliche Gebäude

Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus frei geschätzt			
15 DM/m ² x (Euro-Umrechnung) x 0,95 aufgrund schlechter Lage x 21 m ²			152,88 €
x 4% Liegenschaftszins			
= Anspruch der jährlichen Überbaurente			6,11 €
x Vervielfältiger (60 Jahre RND, jährlich vorschüssige Zahlweise, 22,624 x 1,040 (Korrektur jährlich vorschüssige Zahlungsweise))			
= kapitalisierter Rentenbarwert der Überbaurente			143,70 €
Abgezinster Bodenwert des überbauten Grundstücksteils			
Fläche			21 m ²
Quadratmeterwert (aktueller Wert)	x		28 €/m ²
Wert der Fläche im unbelasteten Zustand	=		588 €
Wartezeit bis vermutlichem Ende Überbau (in Jahren)			3
aktueller Liegenschaftszins			4,5%
ergibt hieraus Abzinsungsfaktor			2,673
über Restlaufzeit Überbau abgezinster Bodenwert des überbauten Grundstücksteils (Bodenwert x Abzinsungsfaktor)			74,84 €
Barwert der Überbaurente			
abzüglich Differenz durch Abzinsung bis zum Ende Überbau	74,84 €		
	- 588,00 €		
	- 513,16 €		- 513,16 €
			- 369,46 €
= Nachteil durch den Überbau (gerundet)			- 370,00 €



Anlage 7: Berechnung der Rückbaukosten

Seite 1 von 1

Sachverständige Schätzung der Rückbaukosten

Eingaben:

- Endkapital $K_n = 12.000,00 \text{ EUR}$
- Zinssatz $p = 2,00 \%$
- Laufzeit $n = 3,00 \text{ Jahre}$

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

- Abzinsungsfaktor (mit $q = 1 + p$) $1/q^n = 0,942322$

Anfangskapital ($K_0 = K_n \times 1/q^n$) $K_0 = 11.300,- \text{ EUR}$



Anlage 8: Wohnlage kompakt

Seite 1 von 3



WOHNLAGE KOMPAKT

Seeburgstr. 29 A
36110 Schlitz

INHALT

Wohnimmobilien Mikrolage
Wohnimmobilien Makrolage

Bestellung

03217966 vom 19.02.2025

Ein Standort. Alle Perspektiven.

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

Es gelten die allgemeinen Nutzungs- und Datenschutzbedingungen in der aktuellen Fassung.

**Anlage 8: Wohnlage kompakt**

Seite 2 von 3

Wohnimmobilien Mikrolage

36110 Schlitz, Seeburgstr. 29 A



geoport

MIKROLAGE

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

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Hünfeld/Schlitz (7,5 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Großenlüder (5,7 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Fulda (12,5 km)
nächster Flughafen (km)	Kassel Airport (87,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Üllershausen (0,3 km)

VERSÖRGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

© OpenStreetMap Contributors 2017 Maßstab (1:15.000)

Allgemein_Arzt	(5,3 km)
Zahnarzt	(4,0 km)
Krankenhaus	(5,3 km)
Apotheke	(3,7 km)
BKZ	(12,4 km)
Kindergarten	(3,1 km)
Grundschule	(7,6 km)
Realschule	(12,6 km)
Hauptschule	(30,7 km)
Gesamtschule	(3,9 km)
Gymnasium	(13,9 km)
Hochschule	(11,7 km)
DB_Bahnhof	(5,7 km)
DB_Bahnhof_ICE	(12,5 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 6 - (MITTEL)

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





Anlage 8: Wohnlage kompakt

Seite 3 von 3

Wohnimmobilien Makrolage

36110 Schlitz, Seeburgstr. 29 A

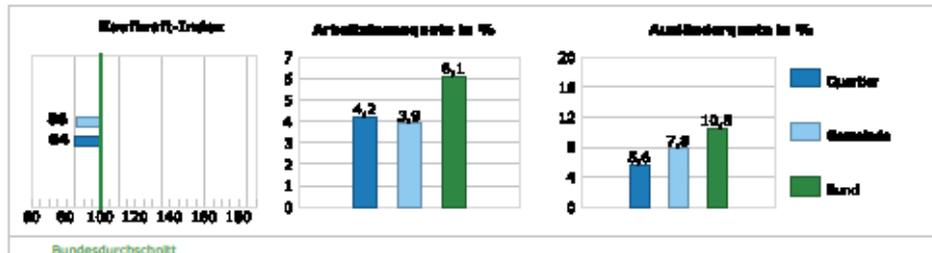
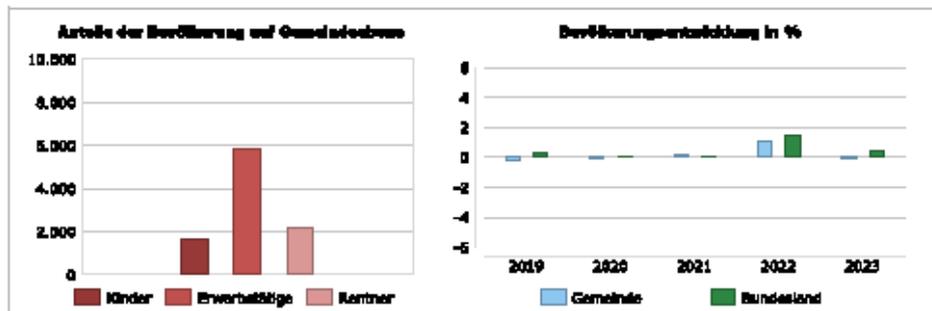
geoport

GEBIETSZUÖRDNUNG

Bundesland	Hessen		
Kreis	Vogelsbergkreis		
Gemeindetyp	Verstadterte Räume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden		
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (112,5 km)		
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Schlitz, Stadt (5,2 km)		

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	9.726	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	22.570
Haushalte (Gemeinde)	4.314	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	22.186



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 9 - (SEHREINFACH)

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



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

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03217966 vom 19.02.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1



Anlage 9: Beschreibung der Mikrolage

Seite 1 von 2

Beschreibungstext Mikrolage

36110 Schlitz, Seeburgstr. 29 A



Bei der Adresse Seeburgstr. 29 A in der Stadt Schlitz handelt es sich gemäß Mikro-Lagering von FPRE um eine Lage mit leichten Defiziten für Wohnnutzungen (2,5 von 5,0), eine Lage mit leichten Defiziten für Büro-Immobilien (2,5 von 5,0) sowie eine Lage mit leichten Defiziten für Einzelhandelsliegenschaften (2,5 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (4,1 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagering von FPRE zufolge eine attraktive Fernsicht vor (3,5 von 5,0). Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 1,0 und 4,5 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um ein Einzelobjekt. Das Image für Büronutzungen ist unterdurchschnittlich, es handelt sich um ein Einzelobjekt in diesem Gebiet. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist unterdurchschnittlich, es handelt sich um eine von Passanten schlecht frequentierte Lage. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt weniger als 25 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als ungünstig zu beurteilen (1,7 von 5,0).

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als leicht defizitär (2,3 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 0 m entfernt, der nächste Wald rund 475 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein See, beträgt rund 1,6 km.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist eingeschränkt (Rating: 3,0 von 5,0). Es befinden sich Haltestellen in in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 275 m. Im Umkreis von 5 Kilometern gibt es keinen Bahnhof.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 2,3 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 7,5 km.

Der Standort ist ruhig (Rating: 4,1 von 5,0).



Anlage 9: Beschreibung der Mikrolage

Seite 2 von 2

Beschreibungstext Makrolage

36110 Schlitz, Seeburgstr. 29 A



geoport

Die Stadt Schlitz gehört zum Landkreis Vogelsbergkreis im Bundesland Hessen. Schlitz zählt 9.987 Einwohner (31.12.2023), verteilt auf 4.481 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,23 Personen beträgt. Schlitz weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes kein Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Schlitz räumlich der Wohnungsmarktregion Fulda zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als Region mit keiner eindeutigen Entwicklungsrichtung identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene der Stadt Schlitz auf 63 Personen. Damit weist Schlitz im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2022 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssalden von 700 bzw. 657 Personen und die Altersklassen 18-24 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssalden von 33 bzw. 60 auf.

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

Bei den Landtagswahlen 2023 wählten in Schlitz rund 40,7% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Bundesland Hessen: 35,6%), 23,9% AfD (Bundesland Hessen: 17,5%) und 17,3% SPD (Bundesland Hessen: 18,3%). Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Schlitz rund 29,7% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Deutschland: 25,7%), 25,3% CDU/CSU (Deutschland: 24,1%) und 9,9% DIE GRÜNEN (Deutschland: 14,8%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 35,2% (Deutschland: 30%), AfD mit 20,1% (Deutschland: 15,9%) und «Sonstige» mit 16,1% (Deutschland: 20,3%) die meisten Stimmen.

Schlitz weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 4.580 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 1.905 Einfamilienhäuser und 2.675 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 41,8% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark überdurchschnittlich. Mit 27,4% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 7+ Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (19,4%) und 4 Räumen (18,4%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,35% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 94 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um -3,5% oder -3.700 Personen (Deutschland: 2,6%). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von 5,4% bzw. einer Zunahme von 2.598 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2024) in Schlitz bei den EFH bei 2.267 EUR/m², bei den ETW bei 2.300 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derzeit an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 9,6 EUR/m² pro Monat bzw. 7,2 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Vogelsbergkreis um 22,3% zugelegt. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 25,5% verändert.