



Matthias Conrad
Immobilienwerte GmbH

100

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:

03.12.2025

AKTENZEICHEN:

34 K 29/25

GUTACHTEN

über den denkmalgeprägten Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus (Doppelhaus) bebaute Grundstück
in 36355 Grebenhain, Lauterbacher Straße 7



DEKRA

Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
durch DEKRA Certification
PC 0976676-57

Mitglied im Bundesverband
Deutscher Grundstückssach-
verständiger

b.v.s

Sachverständige

Mitglied im Landesverband Hessen
öffentlich bestellbar und
qualifiziert

DVEV

Deutsche Vereinigung für Erbrecht
und Vermögensnachfolge e.V.

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
03.12.2025 ermittelt mit rd.

98.900 €.

Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten inkl. Anlagen.

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

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



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Einfamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.4.1	Wohnung	11
3.2.5	Besondere Bauteile.....	11
3.3	Außenanlagen	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	12
4.1	Grundstücksdaten.....	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Bodenwertermittlung	13



4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	14
4.4	Sachwertermittlung	15
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.4.2	Sachwertberechnung.....	16
4.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	17
4.5	Ertragswertermittlung	25
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
4.5.2	Ertragswertberechnung.....	26
4.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	27
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	28
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	28
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	28
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	28
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	29
4.6.5	Verkehrswert	30
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	32
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	32
6	Verzeichnis der Anlagen	33



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaus)
Objektadresse:	Lauterbacher Straße 7 36355 Grebenhain
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Grebenhain, Blatt 638, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Hartmannshain, Flur 5, Flurstück 65/7, Fläche 1.366 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Alsfeld Landgraf-Hermann-Straße 1 36304 Alsfeld
	Auftrag vom 03.12.2025 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	03.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	03.12.2025



1.4 Besonderheiten des Auftrags

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

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

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung. Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben. Es wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt. Es können Abweichungen zu den nachfolgenden Beschreibungen und dargestellten Planausschnitten (soweit existent) vorhanden sein.

Die Wohn- und Nutzräume waren teilweise mit Gebrauchsgegenständen ausgestattet bzw. möbliert. 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 nach den vor Ort stichprobenhaft vorliegenden Unterlagen (soweit existent) übernommen bzw. überschlägig ermittelt.

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

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

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

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:	Grebenhain (ca. 4.400 Einwohner); Ortsteil Hartmannshain (ca. 220 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	vgl. Anlage 1

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 abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 46 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 23 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1.366,00 m ²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun

**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 15.10.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Grebenhain, Blatt 638, folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Wohnungsrecht an einem Wohn-/Schlafraum, einer Küche, Mitbenutzung von Bad und Toilette, Keller und Garten

Hinweis: in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt und mit einem gesonderten Anschreiben das Gericht informiert.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation**2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz****Eintragungen im Baulastenverzeichnis:**

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 20.10.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde. Kulturdenkmal gem. § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetz

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 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; einseitig angebaut
Baujahr:	1907 (gemäß Auszug aus den Bauplänen)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	überwiegend vorgehängte Fassade, Eternitplatten; Sockel Bruchsteinmauerwerk



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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton
	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Mansardgiebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Welleternit;
	Dachflächen ungedämmt

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1994; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung



3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Wohnung

Bodenbeläge:	mit Textilbelag, Laminat
Wandbekleidungen:	mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten)
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> bessere Türen, aus Holz; bessere Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	ausreichend im Erdgeschoss vorhanden, im Dachgeschoss keine sanitäre Einrichtungen
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im EG und KG
Grundrissgestaltung:	individuell

3.2.5 Besondere Bauteile

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Dachaufbau (Gaube)
---------------------	------------------------------------

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung (Zaun)



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 36355 Grebenhain, Lauterbacher Straße 7 zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Grebenhain	638	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hartmannshain	5	65/7	1.366 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), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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) 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). 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
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	Doppelhaus
Grundstücksfläche (f)	=	1.366 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2025 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	03.12.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Anbauart	freistehend	Endhaus	× 0,950	E2
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	26,60 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.366	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	26,60 €/m²



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 26,60 €/m ²	
Fläche	× 1.366 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 36.335,60 € rd. 36.300,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2025 insgesamt **36.300,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Vom Sachverständigen wurde die durchschnittliche Bodenrichtwertangabe des Gutachterausschusses gewürdigt und kann für dieses Gutachten als Grundlage für weitere Anpassungen verwendet werden. Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung. Die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung für gemischt genutzte Bauplätze wurde vom Gutachterausschuss mit rückläufig bzw. stagnierend bekannt gegeben. Die Lage des Grundstückes wird sachverständig mit durchschnittlich eingeschätzt. Die Bodenpreisentwicklung für das Grundstück wird mit stagnierend/gleichbleibend sachverständig geschätzt.

E2

Die Definition der "Bauweise" i. S. d. § 22 BauNVO ist für die Bewertung häufig irreführend bzw. führt zu Fehlbewertungen, weil danach auch Reihenhäuser zur "offenen" Bauweise zählen, wenn die Gebäudelänge der Hausgruppe nicht mehr als 50 m beträgt. Für die Wertermittlung ist es deshalb sinnvoller, stattdessen auf die "Anbauart" abzustellen.

Bei Wohnbaugrundstücken ist der Wert auch von der Anbauart (freistehend, Endhaus, Mittelhaus) abhängig. Sofern keine örtlichen Daten verfügbar sind kann hilfsweise von folgenden Wertrelationen ausgegangen werden. Im Verhältnis zum freistehenden Haus betragen diese:

- beim Endhaus (Reihenendhaus, Doppelhaus) 90 % – 95 %
- beim Mittelhaus 80 % – 95 %

In hochpreisigen (städtischen) Lagen liegt das Verhältnis überwiegend in den oberen Spannenbereichen, in niedrigpreisigen (ländlichen / kleinstädtischen) Lagen im unteren Spannenbereich.



4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) 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 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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) 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).



4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Schuppen/Garage/ Unterstand
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	700,00 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	288,75 m ²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	202.125,00 €	
Baupreisindex (BPI) 03.12.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	383.229,00 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	383.229,00 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		66 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		35 Jahre	
• prozentual		46,97 %	
• Faktor	x	0,5303	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	203.226,34 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	7.000,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	210.226,34 €	15.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		225.226,34 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	9.009,05 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	234.235,39 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	36.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	270.535,39 €
Sachwertfaktor	x	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	243.481,85 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	143.900,00 €
Sachwert	=	99.581,85 €
	rd.	99.600,00 €



4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	46,0 %	31,0 %	0,0 %	0,0 %



Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:****Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebauter DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	23,0	141,45
2	685,00	46,0	315,10
3	785,00	31,0	243,35
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 699,90 gewogener Standard = 2,2			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	699,90 €/m ² BGF
	rd.	700,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe	2.000,00 €
Dachaufbau	5.000,00 €
Summe	7.000,00 €



Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

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

Der Wert der Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen usw. wurde pauschal mit 4% sachverständig geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (225.226,34 €)	9.009,05 €
Summe	9.009,05 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,2 beträgt demnach rd. 66 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 Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1907 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 12 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschosdecke	4	0,0	4,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	1,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	1,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	1,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	0,0		
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		3,0	9,0		



Ausgehend von den 12 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der fiktive Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1907 = 118 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre – 118 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (fiktiv modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1994.

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

Der Immobilienmarktbericht des Vogelsbergkreises von 2025 hat Sachwertfaktoren zwischen 0,95 und 0,98 und das Land Hessen zwischen 0,87 und 0,96 abgeleitet. Der regionalisierte Sachwertfaktor von Sprengnetter wurde mit 0,88 (95%-Konfidenzintervall: 0,82 – 0,93) abgeleitet. Der Sachwertfaktor wurde sachverständig gewürdigt. und mit 0,90 bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilweise modernisierungsbedürftiges Wohnhaus. 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 Brauchtimobilien ohne wesentliche besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, zu denen auch derartige Zustandsbesonderheiten zählen, abgeleitet.

In der Wertermittlung werden deshalb die vorläufigen Verfahrenswerte und die sonstigen Wertermittlungsdaten zunächst unter der Annahme ermittelt, dass das Bewertungsobjekt bereits vollständig fertig gestellt bzw. modernisiert ist.

Aus diesem Wert wird für die durch den Erwerber gestaltbaren Investitionsmaßnahmen noch ein aus dem Immobilienmarkt abgeleiteter Gestaltungs- und Erntnutzerzuschlag GEZ (z.B. abgeleitet auf der Grundlage des Verhältnisses "Ersterwerberpreise : Zweiterwerberpreise" angebracht. Von dem so ermittelten "Gestaltungs- und Erntnutzungsuschlag für das fertig gestellte Objekt" werden dann die gesamten Investitionskosten (modellkonform ermittelt in dem System, in dem auch die Herstellungskosten dieser vor der Investition betroffenen Bauteile im Sachwertverfahren ermittelt werden) sowie ggf. "sonstige investitionsbezogene Werteinflüsse" (z.B. Ertragsminderungen während der Bauzeit) in Abzug gebracht. Das Ergebnis ist der "Wert des fertig gestellten Objektes vor der Investition.



Anmerkung:

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

Der Unterzeichner als Bewertungs-Sachverständiger (nicht als Bauschaden-Gutachter) ist im Rahmen dieser Beauftragung nicht in der Lage eine verifizierbare Bauschadens-Analyse abzugeben.

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

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

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

§ 72 (2) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 01. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-5.000,00 €
• Beseitigung Feuchtigkeitsschäden pauschal	-5.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-130.000,00 €
• Einfamilienhaus	-130.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-8.900,00 €
• geschätzte Mehraufwendungen durch den Denkmalschutz	-8.900,00 €
Summe	-143.900,00 €



Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 9,00 Modernisierungspunkten)		1.114,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	164,35 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	183.085,91 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	183.085,91 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	155.623,02 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen (([a] + [c]) x Rf(Ik))	=	155.623,02 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.229,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	164,35 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	530.686,15 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = (([a] + [c]) x Rf(Ik)) / HK		0,29
Erstnutzungsfaktor		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 243.481,85 €	x	0,29	x (1,25 – 1)	= 17.652,43 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		109,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	164,35 m ²
Kostenanteil	×	9,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	8.061,37 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen (([a] + [b]) x Rf(Ik))	–	155.623,02 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	17.652,43 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	8.061,37 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–129.909,22 €
	rd.	–130.000,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IKg$; mit $IKg = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,835$



4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 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) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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



4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	164,35		4,50	739,58	8.874,96
Schuppen/Garage/ Unterstand	2	Abstell		1,00	70,00	70,00	840,00
Summe			164,35	1,00		809,58	9.714,96

jährlicher Rohertrag		9.714,96 €
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.234,44 €
jährlicher Reinertrag	=	7.480,52 €
Reinertragsanteil des Bodens		
1,10 % von 36.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	399,30 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.081,22 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)		
bei LZ = 1,10 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 35 Jahren Restnutzungsdauer	×	28,920
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	204.788,88 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	36.300,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	241.088,88 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	241.088,88 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	143.900,00 €
Ertragswert	=	97.188,88 €
	rd.	97.200,00 €



4.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Grebenhain verfügt über keinen Mietspiegel.

Sind Vergleichskaufpreise- oder Mieten nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch dem Internet herangezogen werden.

Die in Internetangeboten enthaltenen Angebote liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich¹ je nach Vermietbarkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 5 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Da es sich um Angebotsmieten handelt, wurde dies sachgemäß durch einen Abschlag in der Wertermittlung berücksichtigt.

Im Postleitzahlbereich liegen die Angebots-Mieten zwischen 7,85 €/m² und 9,50 €/m².

Die durchschnittliche Miete, ermittelt mit dem Mietwertkalkulator des Gutachterausschuss des Vogelsbergkreises weist eine Miete von 4,50 €/m² aus.

Die Miete wurde gewürdigt und mit 4,50 €/m² bestimmt.

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. Da es sich um eine durchschnittliche Immobilie handelt, werden dieser Wertermittlung die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten in % zugrunde gelegt. Je nach Alter, Immobilienart und Unterhaltungszustand werden gemäß Literatur (Sprengnetter, Kleiber, Simon) die Bewirtschaftungskosten in einer Spanne zwischen 15% und 30% angeben. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der Immobilienmarktbericht des Vogelsbergkreises 2025 hat für den Marktbereich 2 einen Liegenschaftszinssatz von 0,9% (Standardabweichung +/- 1,1) für veröffentlicht. Der Liegenschaftszins wurde sachverständig gewürdigt und mit 0,9% bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.



Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

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 Eigennutzungsobjekt erworben.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **99.600,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **97.200,00 €**

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).

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 Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,80 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,80 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,80 (b) = 0,320$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,80 (d) = 0,800$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[99.600,00 \text{ €} \times 0,800 + 97.200,00 \text{ €} \times 0,320] \div 1,120 = \text{rd. } 98.900,00 \text{ €}$.



4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 36355 Grebenhain, Lauterbacher Straße 7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Grebenhain	638	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hartmannshain	5	65/7

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2025 mit rd.

98.900 €

in Worten: achtundneunzigtausendneunhundert 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 03. Dezember 2025


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





Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

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: Researchpaket
- Anlage 2: Luftbildaufnahme
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Denkmalschutzkarte
- Anlage 5: geschätzte Mehraufwendungen für den Denkmalschutz
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 8: Fotos
- Anlage 9: Angebote aus dem Immobilienscout 24
- Anlage 10: durchschnittliche Wohnraummiete MIKA
- Anlage 11: Wohnlage kompakt



Anlage 1: Researchpaket

Seite 1 von 7

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 Geschäftsbedingungen in der aktuellen Fassung.



RESEARCHPAKET

Lauterbacher Str. 7
36355 Grebenhain

INHALT

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

Bestellung

03866123 vom 03.12.2025

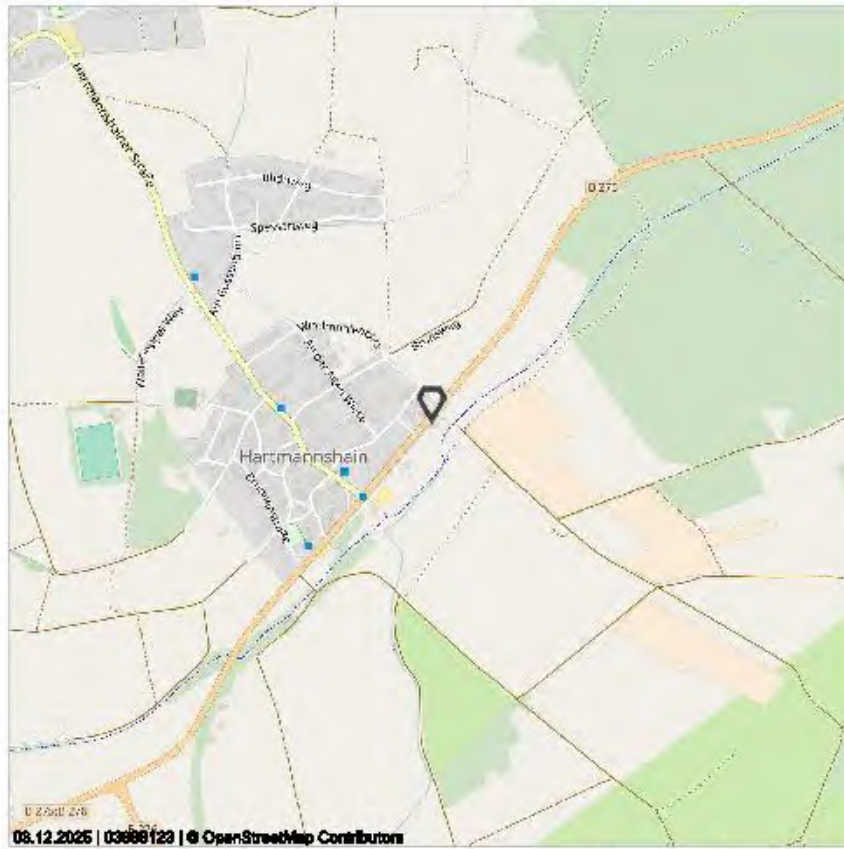


Anlage 1: Researchpaket

Seite 2 von 7

Stadtplan on-geo

36355 Grebenhain, Lauterbacher Str. 7



08.12.2025 | 03866123 | © OpenStreetMap Contributors

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



0

1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Nennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar. Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03866123 vom 03.12.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Seite 1



Anlage 1: Researchpaket

Seite 3 von 7

Regionalkarte on-geo

36355 Grebenhain, Lauterbacher Str. 7



03.12.2025 | 03866123 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (Im Papierdruck): 1:50.000
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m



0 5.000 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar. Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

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

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

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03866123 vom 03.12.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Seite 1



Anlage 1: Researchpaket

Seite 4 von 7

Wohnimmobilien Mikrolage

36355 Grebenhain, Lauterbacher Str. 7



Geoport

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Alte Ortskerne
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Schlüchtern-Nord (20 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Nidda (21 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Fulda (30,1 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Frankfurt am Main [FRA] (69,2 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Lauterbacher Straße (0,2 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(7,8 km)
Zahnarzt	(4,6 km)
Krankenhaus	(13,1 km)
Apotheka	(4,3 km)
LEH Discounter	(5,6 km)
BKZ	(30,1 km)
Kindergarten	(4,1 km)
Grundschule	(6,6 km)
Realschule	(12,7 km)
Hauptschule	(45,8 km)
Gesamtschule	(8,0 km)
Gymnasium	(19,9 km)
Hochschule	(30,8 km)
DB Bahnhof	(21,0 km)
DB Bahnhof ICE	(30,1 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 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.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03866123 vom 03.12.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Seite 1



Anlage 1: Researchpaket

Seite 5 von 7

Wohnimmobilien Makrolage

36355 Grebenhain, Lauterbacher Str. 7

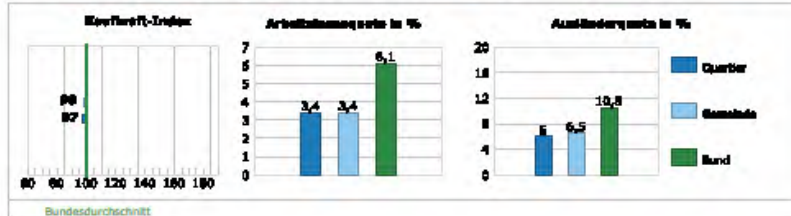
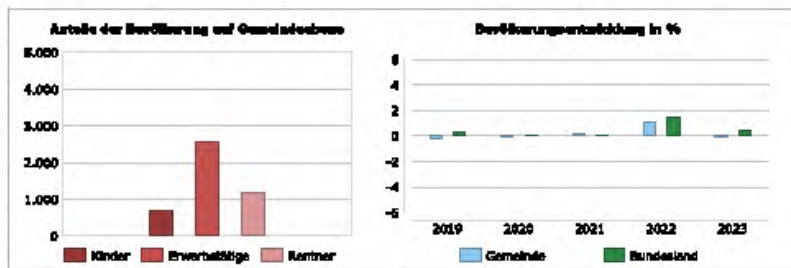


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Hessen
Kreis	Vogelsbergkreis
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (84,8 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Gedern, Stadt (8,2 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	4.421	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	27.911
Haushalte (Gemeinde)	2.270	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	27.653



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 10 - (SEHREINFACH)

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



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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03866123 vom 03.12.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Seite 1



Anlage 1: Researchpaket

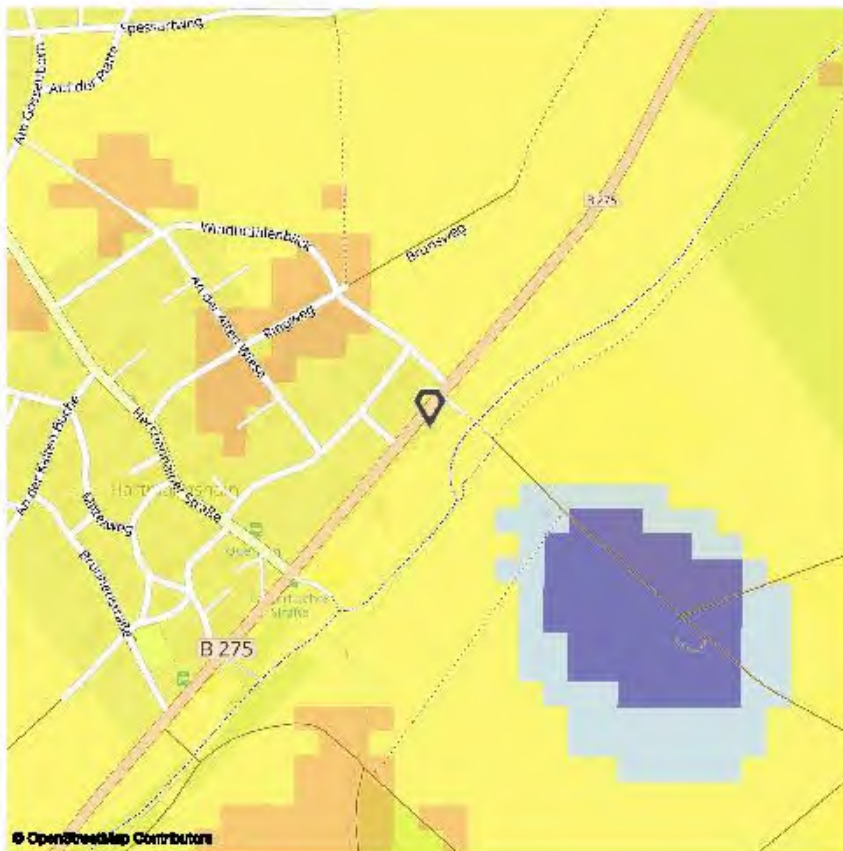
Seite 7 von 7

Starkregengefährdung

36355 Grebenhain, Lauterbacher Str. 7



Geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse



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

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

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03866123 vom 03.12.2025 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

36355 Grebenhain, Lauterbacher Str. 7



03.12.2025 | 03866123 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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



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

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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03866123 vom 03.12.2025 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

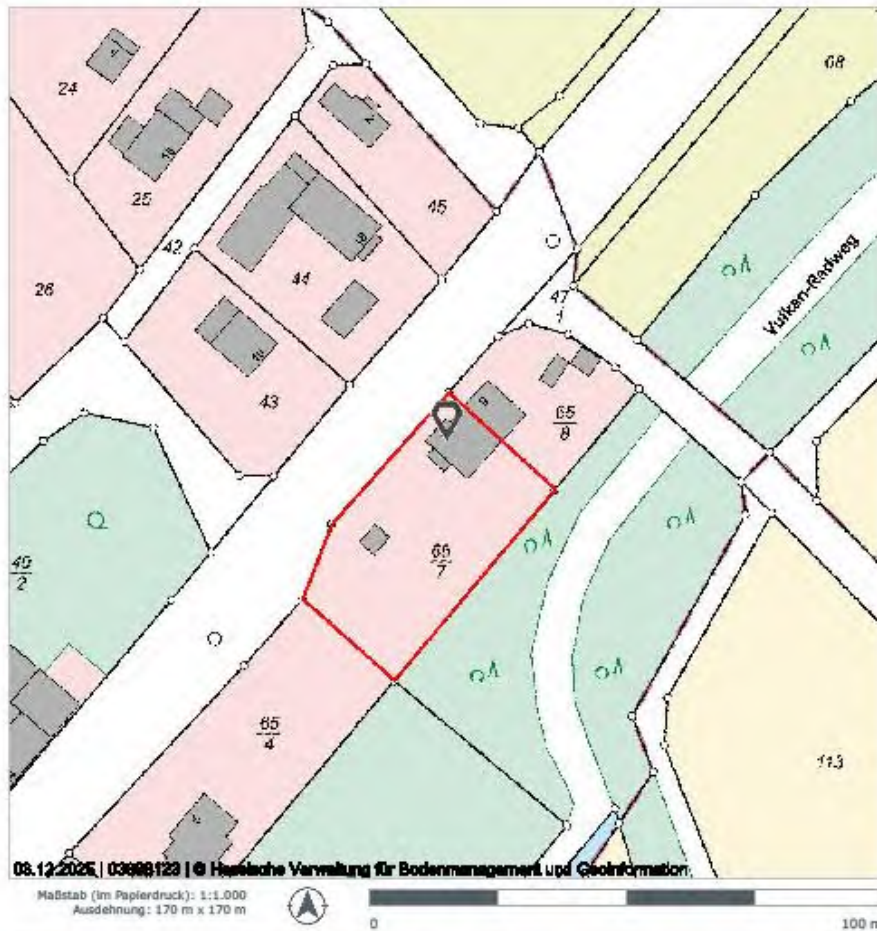


Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Liegenschaftskarte Hessen mit Flurstückfläche

36355 Grebenhain, Lauterbacher Str. 7



08.12.2025 | 03866123 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

Berechnete Fläche des Flurstückes 65/7: 1.366 m²

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Hausbilddarstellung.

Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

Datenquelle

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2025), di-de/by-2-0, Daten verändert



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03866123 vom 03.12.2025 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 4: Auszug aus der Denkmalschutzkarte

Seite 1 von 1

<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/123781/>





**Kulturdenkmäler
in Hessen**



Legende:

- Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG
- Kulturdenkmal (Stätten nach § 2 Abs. 3 HDSchG)
- Kulturdenkmal (Stätten nach § 2 Abs. 2 Abs. 1 HDSchG)
- Kulturdenkmal (Stätten nach § 2 Abs. 2 Abs. 2 HDSchG)

Wichtige Symbole für Kulturdenkmäler nach § 4 Abs. 1 HDSchG:

- Mauer, Mauern, Mauerscheitelpfeiler, Stützmauern
- Ländliche Friedhöfe
- Kleindenkmäler, Denkmale
- Grabmal
- Mauer, Mauerscheitelpfeiler, Stützmauern
- Teiche



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

Vogelsbergkreis
Grebenhain
Hartmannshain

Laulerbacher Straße 7
Laulerbacher Straße 9

Flur: 5
Flurstück: 65/7, 65/8

Datenstand: 08.09.2025

Ausdruck:
03.12.2025, 13:39 Uhr



Laulerbacher Straße 7 und 9

Unweit des Bahnhofs wurde um 1906 am Ortsrand zwischen der nach Nordosten ansteigenden Staatsstraße und dem Gleiskörper das villenartige Wohnhaus für vier Familien von Bahnbediensteten errichtet. Es entstand als (jetzt im Wesentlichen plattenverkleideter) Putzbau mit Basalt- beziehungsweise Tuffelementen und vielfältig ausgeprägten steilen Mansarddächern. Typisch sind die dazu gehörenden Kleinviehställe im relativ großen Garten. Das ehemalige "Bahnwohnhaus" ist Kulturdenkmal aus ortsgeschichtlichen Gründen.

Als Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

**Anlage 5: geschätzte Mehraufwendungen für den Denkmalschutz**

Seite 1 von 1

Berechnung der Mehraufwendungen für den Denkmalschutz**Eingaben:**

- jährliche Rentenrate R = 445,00 EUR
- Laufzeit der Rente n = 37,00 Jahre
- Anzahl der Zahlungen pro Jahr t = 1
- jährliche Rentenrate R/t = 445,00 EUR
- Zahlungsweise = vorschüssig
- Kapitalisierungszinssatz k = 4,00 % / Jahr

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

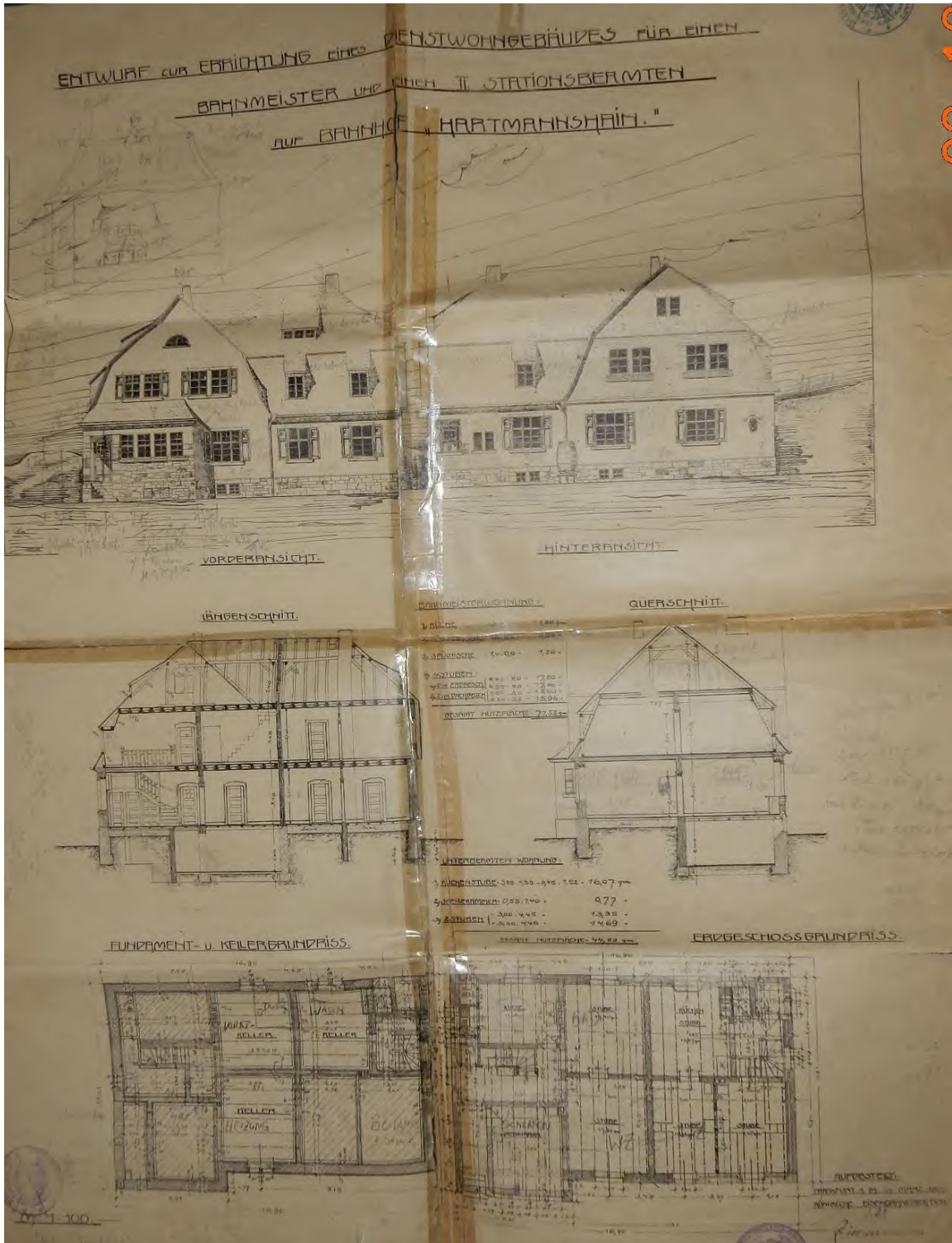
$$B_n = R \times a_n^{(t)}$$

- Barwertfaktor (jährlich, vorschüssig) $a_n^{(t)} = 19,908282$
- Barwert der Zeitrente $B_n = \text{rd. } 8.900,- \text{ EUR}$



Anlage 6: Grundrisse und Schnitt

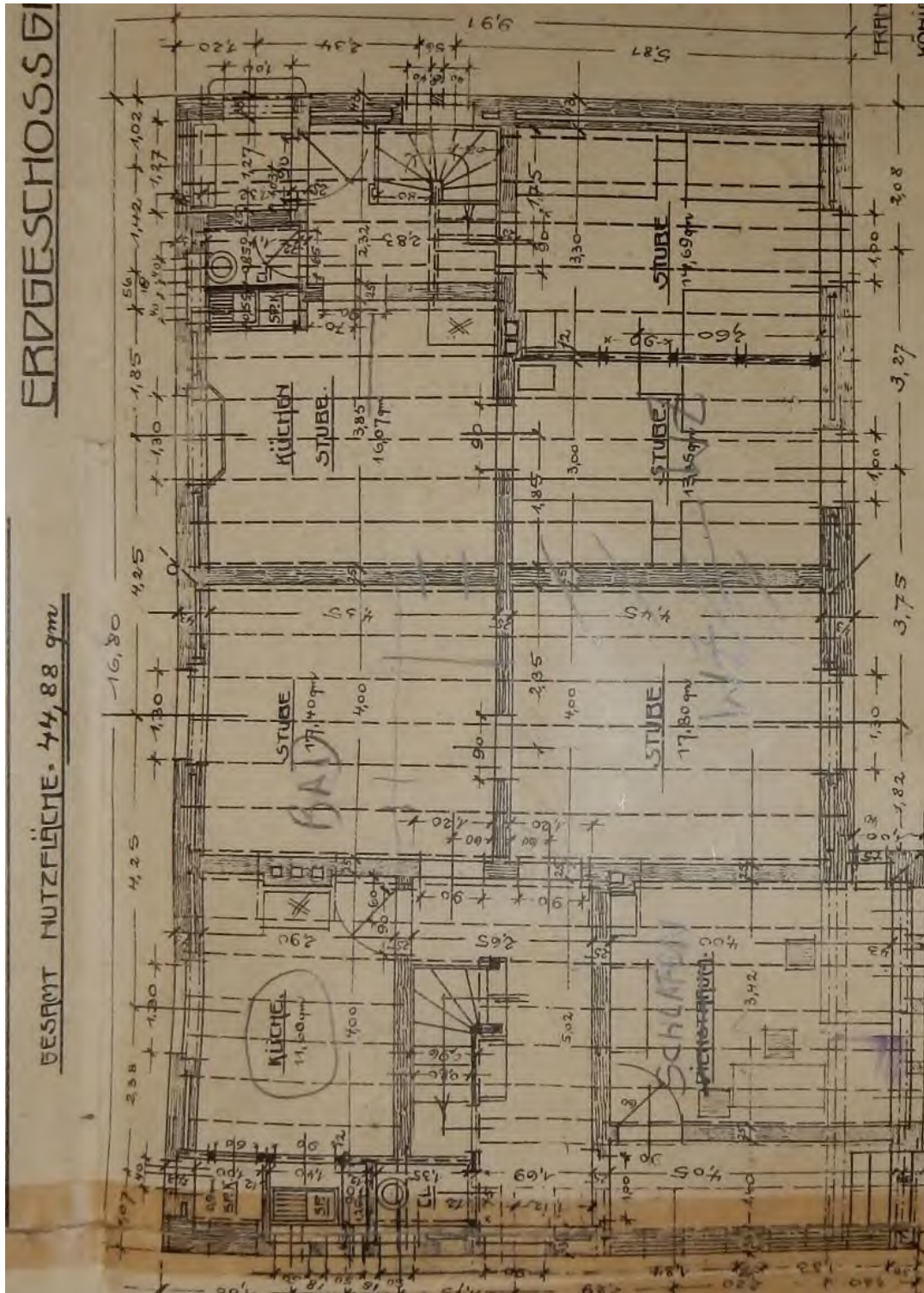
Seite 1 von 2





Anlage 6: Grundrisse und Schnitt

Seite 2 von 2





Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 3

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Lauterbacher Straße 7, 36355 Grebenheim
Mieteinheit: Wohnung

Die Berechnung erfolgt aus:
 Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
 örtlichem Aufmaß (03.12.2025)
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

wohnwertabhängig
 DIN 283
 DIN 277
 WoFV
 II. BV

Id. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Ertüchtigung
1	DG Zimmer 4 (Abstell)	1	+	1,00	3,090	0,000	0,420	0,000	1,29	1,00	1,29	1,29	
2	DG Zimmer 4	2	+	1,00	3,900	0,000	3,040	0,000	11,86	1,00	11,86	11,86	
3	DG Zimmer 3	3	+	1,00	3,370	0,000	3,850	0,000	12,97	1,00	12,97	12,97	
4	DG Zimmer 2 (Abstell)	4	+	1,00	2,990	0,000	0,390	0,000	1,14	1,00	1,14	1,14	
5	DG Zimmer 2	5	+	1,00	2,990	0,000	4,050	0,000	11,99	1,00	11,99	11,99	
6	DG Zimmer (W) Abstell	6	+	1,00	2,990	0,000	0,390	0,000	1,14	1,00	1,14	1,14	
7	DG Zimmer (W)	7	+	1,00	3,940	0,000	4,380	0,000	17,26	1,00	17,26	17,26	
8	DG Flur	8	+	1,00	1,050	0,000	1,110	0,000	1,17	1,00	1,17	6,83	
9	DG Flur	9	+	1,00	3,700	0,000	1,530	0,000	5,66	1,00	5,66	6,83	
10	DG Diele	10	+	1,00	1,630	0,000	1,190	0,000	1,94	1,00	1,94	1,94	
11	EG Diele	11	+	1,00	4,170	0,000	1,770	0,000	7,38	1,00	7,38	13,60	
12	EG Diele	12	+	1,00	3,700	0,000	1,690	0,000	6,22	1,00	6,22	13,60	
13	EG Gäste-WC	13	+	1,00	1,370	0,000	0,860	0,000	1,18	1,00	1,18	1,18	
14	EG Bad (Abstellraum)	14	+	1,00	2,470	0,000	0,840	0,000	2,07	1,00	2,07	2,07	
15	EG Bad	15	+	1,00	2,810	0,000	3,710	0,000	10,43	1,00	10,43	10,43	
16	EG Schlafzimmer	16	+	1,00	4,400	0,000	3,980	0,000	17,51	1,00	17,51	17,51	
17	EG Küche	17	+	1,00	3,950	0,000	4,290	0,000	16,91	1,00	16,91	16,91	

Seite 1



Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 2 von 3

Id. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit (+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Länge (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (K)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
18	EG Flur	16	+	1,00	3,950	4,280	0,000	0,000	16,91	1,00	16,91	16,91	
19	EG Wohnzimmer	17	+	1,00	4,940	3,910	0,000	0,000	19,32	1,00	19,32	19,32	
Summe Wohnfläche Mieteinheit											164,35	m ²	
Summe Wohn-Nutzfläche Gebäude											164,35	m ²	

Seite 2



Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 3 von 3

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, Lauterbacher Straße 7, 36355 Grebenhain

- Die Berechnung erfolgt aus
- Fertigmaßen
 - Rohbaumaßen
 - Fertig- und Rohbaumaßen
- auf der Grundlage von
- örtlichem Aufmaß
 - Bauzeichnungen
 - örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Bk. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	
1	Dachgeschoss	+	1,00	6,000	10,500	a oder b	63,00			
2	Dachgeschoss	+	1,00	3,500	9,500	a oder b	33,25			
3	Erdgeschoss	+	1,00	6,000	10,500	a oder b	63,00			
4	Erdgeschoss	+	1,00	3,500	9,500	a oder b	33,25			
5	Kellergeschoss	+	1,00	6,000	10,500	a oder b	63,00			
6	Kellergeschoss	+	1,00	3,500	9,500	a oder b	33,25			
Summe							288,75	288,75	288,75	m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							288,75	288,75	288,75	m²



Anlage 8: Fotos

Seite 1 von 3



Holzfenster



Heizkörper



Beispiel sanitäre Einrichtung



Beispiel Bodenbelag



Anlage 8: Fotos

Seite 2 von 3



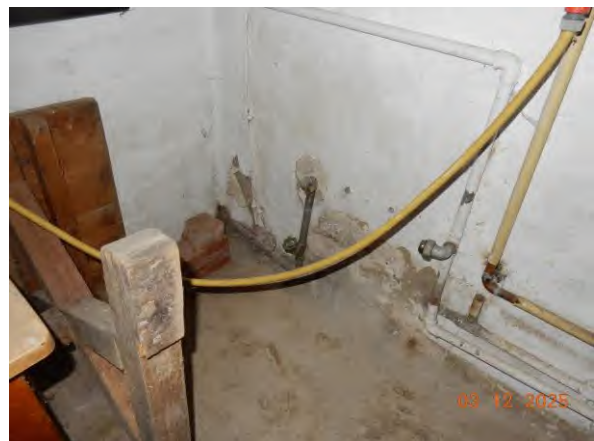
Beispiel Bodenbelag



Feuchtigkeit im Dachstuhl



Zählerkastenschrank



Feuchtigkeit im Keller



Anlage 8: Fotos

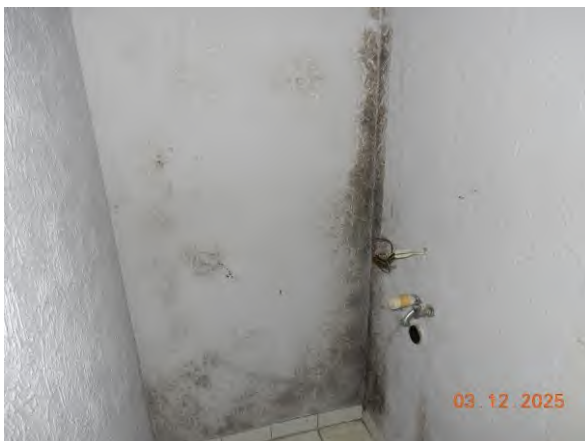
Seite 3 von 3



Ölzentralheizung aus ca. 1994



Feuchtigkeit Keller



Feuchtigkeit Erdgeschoss



Hütte

**Anlage 9: Angebote aus dem Immobilienscout 24**

Seite 1 von 3

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

36355 Grebenhain, Lauterbacher Str. 7



Geoport

Auswertungszeitraum: April 2025 bis September 2025**Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 36355 / Kreis Vogelsbergkreis****Produktausprägung: einfache Auswertung**

Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 36355	Kreis Vogelsbergkreis
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	8	193
Anzahl vollständige Angebote*	8	190
Anzahl Gesuche**	61	362
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	21	18
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	105	90
Anzahl der Exposé-Ansichten	2.912	93.977
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	364	487
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	17	27
Nachfrageindex (Bund= 100)	27	48
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	33	52

*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.

**Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 36355 / Kreis Vogelsbergkreis

PLZ-Bezirk 36355



Kreis Vogelsbergkreis



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03866123 vom 03.12.2025 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: Angebote aus dem Immobilienscout 24

Seite 2 von 3

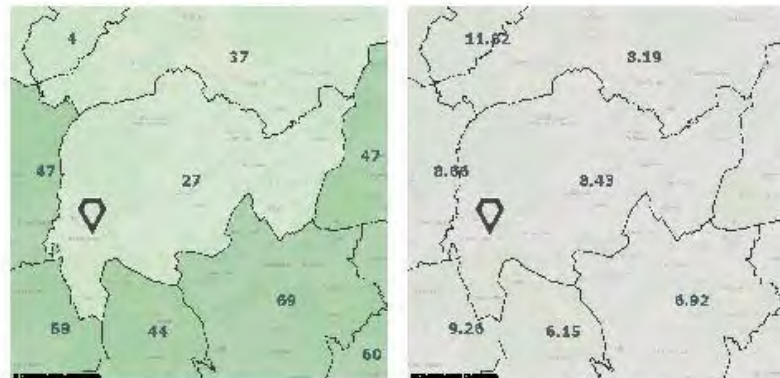
IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

36355 Grebenhain, Lauterbacher Str. 7



Mietpreise: PLZ-Bezirk 36355				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	8	8,11 €	5,43 € - 11,09 €	61
<=30 m ²	-	-	-	33 (54,1%)
>30 - 60 m ²	-	-	-	53 (86,9%)
>60 - 90 m ²	3 (37,5%)	7,65 €	5,43 € - 9,89 €	46 (75,4%)
>90 - 120 m ²	3 (37,5%)	8,21 €	6,45 € - 11,09 €	37 (60,7%)
>120 m ²	2 (25%)	8,67 €	7,84 € - 9,50 €	35 (57,4%)

Marktübersicht PLZ-Bezirk 36355



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 27

Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 8.43

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





Anlage 9: Angebote aus dem Immobilienscout 24

Seite 3 von 3

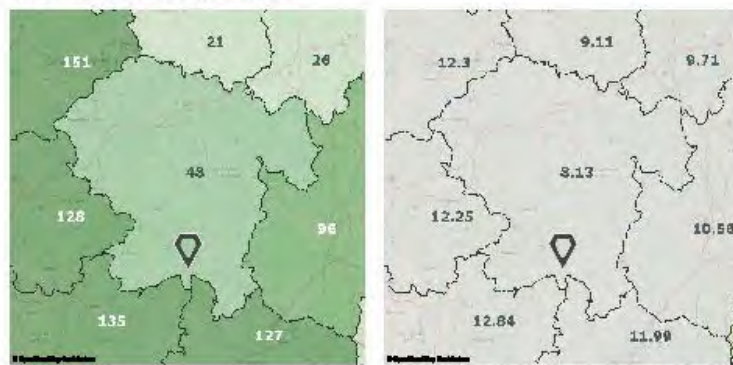
IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

36355 Grebenhain, Lauterbacher Str. 7



Mietpreise in der Kreis Vogelsbergkreis				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	190	8,29 €	5,63 € - 11,88 €	362
<=30 m ²	2 (1,1%)	12,45 €	11,90 € - 13,00 €	311 (85,9%)
>30 - 60 m ²	31 (16,3%)	8,22 €	6,60 € - 10,91 €	342 (94,5%)
>60 - 90 m ²	60 (31,6%)	7,96 €	5,68 € - 13,19 €	324 (89,5%)
>90 - 120 m ²	60 (31,6%)	8,45 €	4,40 € - 12,18 €	314 (86,7%)
>120 m ²	37 (19,5%)	8,37 €	4,17 € - 11,44 €	313 (86,5%)

Marktübersicht Kreis Vogelsbergkreis



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 48

Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 8.13

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



Datenquelle
Immobilienscout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: September 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03066123 vom 03.12.2025 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 3

**Anlage 10: durchschnittliche Wohnraummiete MIKA**

Seite 1 von 1

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



durchschnittliche Wohnraummiete

(berechnet mit *Mika* - Version 1.0.0_2025)

Landkreis	Vogelsberg
Stadt / Gemeinde	Grebenhain
Gemarkung	Hartmannshain
angesetzter Bodenrichtwert	27 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	1994
Ausstattung	mittel
Wohnfläche	165 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag: 01.01.2025)	4,50 €/m²
entspricht einer Miete von	742,50 €

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

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

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

Allgemeine Informationen

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

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse beim AfB Fulda als zuständige Ansprechpartner:

Washingtonallee 1 36041 Fulda	E-Mail gc-aaa-afb-ful@hwa.hessen.de	☎ 0611 535-1202
Homepage gutachterausschuss.hessen.de		



Anlage 11: Wohnlage kompakt

Seite 1 von 2

Beschreibungstext Mikrolage

36355 Grebenhain, Lauterbacher Str. 7



Geoport

Bei der Adresse Lauterbacher Str. 7 in der Gemeinde Grebenhain handelt es sich gemäß Mikro-Lagering von FPRE um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (2,8 von 5,0), eine Lage mit Defiziten für Büro-Immobilien (2,0 von 5,0) sowie eine Lage mit Defiziten für Einzelhandelsliegenschaften (2,1 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,6 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. Das Image für Büronutzungen ist eher schlecht. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist unterdurchschnittlich. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt weniger als 25 Personen pro Hektar. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 64% am stärksten vertreten. Es folgen Kinder mit 18%, Personen mittleren Alters mit 9% und junge Personen mit 9%. Gemäß den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE) ist die Mittelschicht mit 39% (38% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 33% folgt die Unterschicht und mit 27% die Oberschicht. Die dominante Lebensphase gemäß FPRE bilden ältere Einpersonenhaushalte.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als ungünstig zu beurteilen (1,6 von 5,0).

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als defizitär (2,1 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 0 m entfernt, der nächste Wald rund 350 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein Fluss, beträgt rund 1,1 km.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 3,8 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Fußdistanz. Die Gehdistanz zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 175 m.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,2 von 5,0). Die nächste Autobahnauffahrt ist mehr als 10 Kilometer entfernt.

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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03866123 vom 03.12.2025 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 11: Wohnlage kompakt

Seite 2 von 2

Beschreibungstext Makrolage

36355 Grebenhain, Lauterbacher Str. 7



Geoport

Die Gemeinde Grebenhain gehört zum Landkreis Vogelsbergkreis im Bundesland Hessen. Grebenhain zählt 4.436 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 2.160 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,05 Personen beträgt. Grebenhain ist gering besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Grebenhain räumlich der Wohnungsmarktregion Lauterbach (Hessen) zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als schrumpfende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde Grebenhain auf 38 Personen. Damit weist Grebenhain im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 0-17 und 30-49 mit den höchsten Wanderungssaldi von 337 bzw. 326 Personen und die Altersklassen 18-24 und 25-29 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -142 bzw. 4 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 32,9% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 38,7% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 28,4% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 23,9% (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 18,3% (Deutschland: 16,8%).

Bei den Landtagswahlen 2023 wählten in Grebenhain rund 33,7% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Bundesland Hessen: 18,3%), 29,4% CDU/CSU (Bundesland Hessen: 35,6%) und 23% AfD (Bundesland Hessen: 17,5%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Grebenhain rund 31,2% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 28,5%), 26% AfD (Deutschland: 20,8%) und 5,8% DIE GRÜNEN (Deutschland: 11,6%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 31,3% (Deutschland: 30%), AfD mit 22,2% (Deutschland: 15,9%) und SPD mit 17,1% (Deutschland: 13,9%) die meisten Stimmen.

Grebenhain weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 2.443 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 1.301 Einfamilienhäuser und 1.142 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 53,3% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark überdurchschnittlich. Mit 32,3% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 7+ Räumen. Auch Wohnungen mit 4 Räumen (17,4%) und 5 Räumen (16,5%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,36% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 51 Wohneinheiten.

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

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2025) in Grebenhain bei den EFH bei 2.467 EUR/m², bei den ETW bei 3.244 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 9,3 EUR/m² pro Monat bzw. 7 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Vogelsbergkreis um 24,4% zugelegt. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 25,5% verändert.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03866123 vom 03.12.2025 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