

## VERKEHRSWERT GUTACHTEN



in der Sache:

Gebäude- und Freifläche  
Grabenberg 12  
36110 Schlitz

Amtsgericht Alsfeld  
Aktenzeichen: 34 K 30/24

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 04.03.2025 wie folgt ermittelt:

# 25.000,00 €

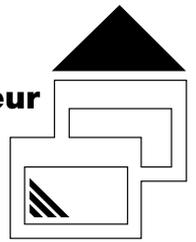
in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro

### 1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Schlitz, Blatt 4561  
des Amtsgerichtes Alsfeld

lfd. Nr. 1, Gemarkung Schlitz, Flur 16, Flurstück 509,  
Gebäude- und Freifläche, Grabenberg 12,  
Flächengehalt 208 m<sup>2</sup>

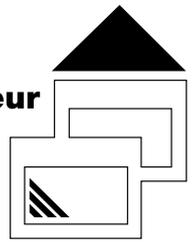
Amt für Bodenmanagement Fulda



## 1.1 Inhaltsübersicht

	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>1</b>
1.1 Inhaltsübersicht	2
1.2 Auftraggeber	3
1.3 Ortsbesichtigung	3
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	3
1.5 Lage des Grundstückes	4
1.6 Beschreibung des Eigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion	11
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	12
<b>2. Allgemeine Verfahrenswahl</b>	<b>13</b>
<b>3. Bodenwertermittlung</b>	<b>13</b>
<b>4. Ertragswertverfahren</b>	<b>15</b>
<b>5. Sachwertverfahren</b>	<b>15</b>
<b>6. Verkehrswert</b>	<b>22</b>
<b>Anlage</b>	
Berechnungen	A1-A4
Bilder	A5-A17
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne





## 1.5 Lage des Grundstückes

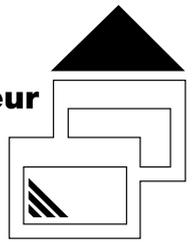
Das zu bewertende Objekt liegt in Zentrumsnähe der Kleinstadt Schlitz im Vogelsbergkreis in Osthessen.

Die Stadt Schlitz mit seinen ca. 9.300 Einwohnern liegt am Fluss Schlitz kurz vor dessen Mündung in die Fulda. Flächenmäßig ist sie mit 142,09 km<sup>2</sup> die drittgrößte Stadt in Hessen nach Frankfurt und Wiesbaden.

Schlitz grenzt im Norden an die Gemeinden Breitenbach und Niederaula (beide Landkreis Hersfeld-Rotenburg), im Osten an die Gemeinden Haunetal (Landkreis Hersfeld-Rotenburg) und Burghaun sowie die Stadt Hünfeld (beide Landkreis Fulda), im Südosten an die Stadt Fulda (Landkreis Fulda), im Süden an die Gemeinden Großlüder und Bad Salzschlirf (beide Landkreis Fulda), im Nordwesten an die Stadt Grebenau, im Südwesten an die Gemeinde Wartenberg sowie im Westen an die Kreisstadt Lauterbach (alle drei Vogelsbergkreis).

Die Kleinstadt untergliedert sich in folgende Stadtteile (17): Bernshausen, Frauombach, Hartershausen, Hemmen, Hutzdorf, Nieder-Stoll, Ober-Wegfuhr, Pfordt, Queck, Rimbach, Sandlofs, Stadtgebiet Schlitz, Üllershausen, Ützhausen, Unter-Schwarz, Unter-Wegfuhr und Willofs.





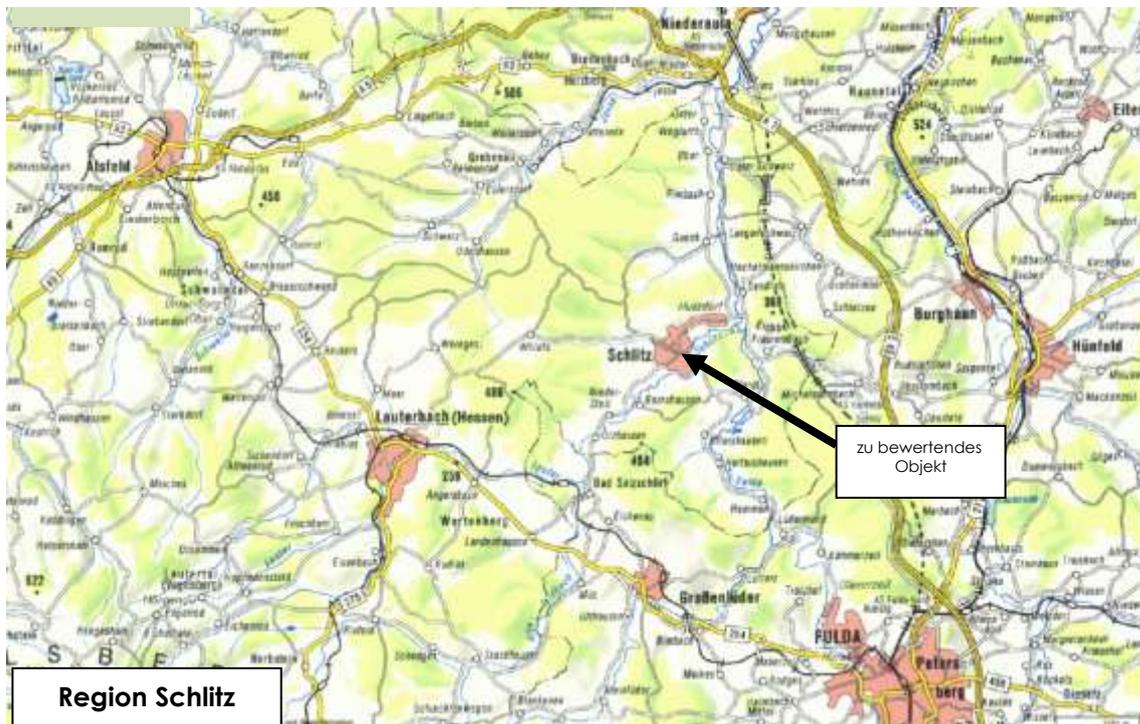
Der Name Schlitz wurde 812 erstmals urkundlich erwähnt. Durch die fünf Burgen der Stadt ist Schlitz über Hessen hinaus bekannt und wird daher auch als „Romantische Burgenstadt Schlitz“ bezeichnet.

Eine Besonderheit bildet der sogenannte „Burgenring“, der Innenstadtbereich der Stadt Schlitz, der auf einem Hügel liegend, mit seiner Ansammlung von Burgen, Türmen, Herrenhäusern, der Stadtkirche und vielen Fachwerkhäusern ein gut erhaltenes, geschlossenes historisches Ensemble darstellt.

Als besondere Sehenswürdigkeiten sind u.a. zu nennen: Ev. Stadtkirche (812), Vorder- und Hinterburg, Hinterturm, Schachtenburg, Ottoburg, Auerhahn-Brauerei, Schlitzer Kornbrennerei, Sandkirche (1612), Schloss Hallenburg, Burg-Niederschlitze und weitere Objekte.

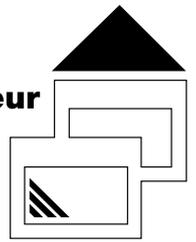
Die Infrastruktur kann als gut bezeichnet werden, die Dinge des täglichen Lebens können alle bequem in Schlitz erledigt werden. In der Nähe liegen Städte wie Lauterbach und Fulda, in denen alle weiteren Versorgungseinrichtungen zu finden sind. Es bestehen fußläufig Einkaufsmöglichkeiten. Es gibt zahlreiche Vereine in Schlitz. Die Stadt verfügt über ein Freibad, einen Campingplatz und eine Drei-Felder-Sporthalle. Durch Schlitz verlaufen zahlreiche Radwanderwege.

Kindergärten, eine Grundschule, sowie eine Gesamtschule sind vorhanden.



Schlitz ist über den Fernverkehr über die A7, Abfahrt Hünfeld/Schlitz erreichbar. Wie bereits erwähnt liegen in der Nähe die Städte Fulda und Lauterbach, die entsprechend gut und schnell erreichbar sind.

Der Bahnhof Schlitz lag an der Bahnstrecke Bad-Salzschlirf-Niederjossa. Diese Bahnstrecke ist stillgelegt.



Wie bereits erwähnt liegt das zu bewertende Fachwerkhaus in Zentrumsnähe des historischen Zentrums von Schlitz.

Die Zufahrt erfolgt über eine der Hauptortsdurchfahrten von Schlitz, die im Bereich des zu bewertenden Objektes „Im Grund“ heißt. Die Straße „Grabenberg“ mit dem zu bewertenden Objekt ist eine Seitenstraße der Ortsdurchfahrt. Die Zufahrtsstraße ist voll ausgebaut. Das Grundstück ist grundsätzlich gut zu erreichen. Das Objekt liegt insgesamt an drei Straßen. Auf dem Grundstück sind keine PKW-Stellplätze vorhanden/möglich. Im öffentlichen Bereich bestehen Parkmöglichkeiten im näheren Umfeld.

Die Lage kann, trotz den dreiseitig angrenzenden Straßen, als eher ruhig bezeichnet werden. Es besteht überwiegend nur Anliegerverkehr.

Das sehr kleine, unregelmäßig geschnittene Grundstück ist nahezu eben gelegen (freie Fläche), überwiegend bebaut, aber insgesamt als gut nutzbar zu bezeichnen.

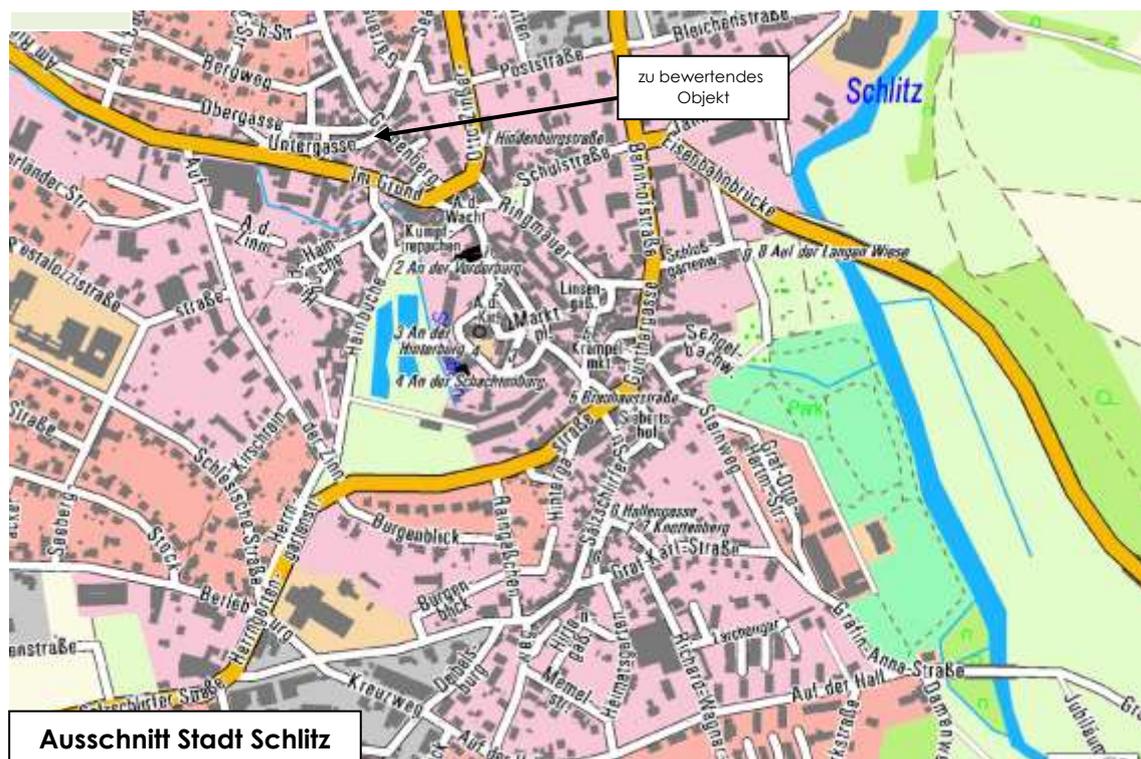
Auf der Grundstücksrückseite schließt unmittelbar ein weiteres Gebäude an. Die umliegende Bebauung (überwiegend aus ähnlichen Fachwerkobjekten/Wohnobjekten) muss als eher eng und typisch für historische Bebauungen bezeichnet werden. Es liegt eine einseitige Grenzbebauung vor.

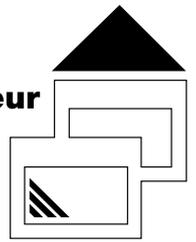
Das Grundstück wird vom Gutachterausschuss als baureifes Land, gemischte Baufläche geführt.

Gemäß Auskunft bei der Stadt Schlitz, Bauamt, gilt das Grundstück als voll erschlossen.

Es gibt für diesen Bereich von Schlitz einen alten Bebauungsplan. Dieser sieht den Bereich mit dem zu bewertenden Objekt als Mischgebiet an. Weitere Angaben sind nicht möglich.

Das zu bewertende Objekt wird als Einzeldenkmal geführt. Zum Bewertungsstichtag lagen gemäß Auskunft keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis und der Altflächendatei vor.





## 1.6 Beschreibung des Eigentums

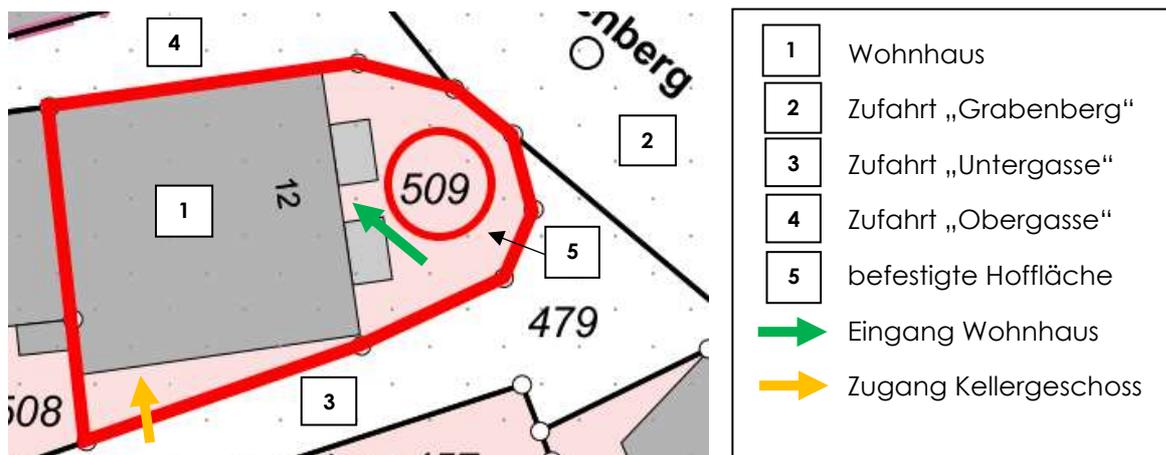
### 1.6.1 Allgemein

Bei dem zu bewertenden Eigentum handelt es sich um ein historisches Fachwerkhaus, welches ursprünglich als Gaststätte (EG) mit Wohnungen genutzt wurde.

Das Objekt ist derzeit teilweise vermietet, auch wenn es sich derzeit eigentlich in einem nicht nutzbaren Zustand befindet.

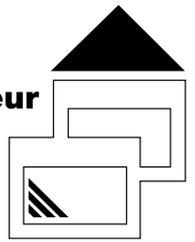
Die Beschreibungen des Objektes erfolgen ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen und den Einschätzungen im Rahmen der Begehung.

Zur besseren Übersicht über das zu bewertende Objekt nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Das Objekt wird im Denkmalverzeichnis als Kulturdenkmal wie folgt geführt:

„Der Anspruchsvolle Fachwerkbau dominiert die platzartige Erweiterung des Grabengergs und wurde laut aufgemalter Inschrift 1746 erbaut. Als Bauherr wird jedoch der Leinenhändler Andreas Bloch (1730 – 1811) überliefert, dessen Initialen über dem Portal erscheinen, und tatsächlich dürfte der Bau 1785 entstanden sein. Das zweigeschossige Haus erhebt sich über einen mit feinen Sohlbankgesims ausgestatteten Sandsteinsockel. Das Fachwerkgefüge ist noch zurückhaltend mit Profilen und angedeuteten Ecksäulen geschmückt. In der Mittelachse der zur Straße gerichteten Giebelseite befindet sich über einer zweiläufigen Freitreppe mit reich gerahmtem Kellerzugang (vgl. Raingässchen 7) das hölzerne Portal. Es weist seitliche Pflaster, einen Segmentgiebel, aufwendige Türblätter mit alten Beschlägen und ein hübsches Oberlicht auf. Die segmentbogigen Fenster sind mit geohrten Holzgewänden versehen. Das Haus schließt mit einem Mansard-Krüppelwalmdach ab, Wasserspeier enden in stilisierten Walfischen. Als großbürgerliches barockes Wohnhaus in repräsentativer Lage – der Grabensberg war seinerzeit wichtige Zugangsstraße zur Stadt – ist das Haus Kulturdenkmal aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen.“



Das rechteckig geschnittene Fachwerkhaus hat ein Keller-, Erd- und Obergeschoss, sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit einem Krüppel-Walmdach, sowie einem nicht ausgebauten Spitzboden.



Der Eingangsbereich zum Wohnhaus befindet sich auf der Giebelseite und der Zugang erfolgt über die doppelläufige Außentreppe. Entsprechend ist der Zugang weder barrierefrei noch behindertengerecht. Zum Keller bestehen zwei weitere Zugangsmöglichkeiten (Giebel und seitlich am Objekt) vom öffentlichen Bereich aus.

Das Erdgeschoss wurde auch bereits gewerblich als Gaststätte genutzt und zuletzt teilweise umgebaut zu Wohnzwecken.

Vom Eingangsbereich gelangt man in einen vergleichsweise breiten Flur, an dessen Ende die Geschosstreppe mit Zugang zu den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss zu finden ist, wie auch der Zugang zum Nutzbereich im Kellergeschoss.

Das Erdgeschoss teilt sich in zwei Bereiche auf. Links ist eine Wohnung zu finden und rechts gewerblich genutzte Räume, u.a. als Schneiderei. Die Nutz-Wohnfläche im Erdgeschoss wurde mit ca. 91 m<sup>2</sup> ermittelt.



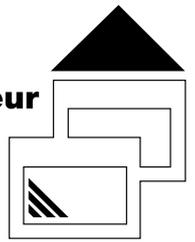
Abb.: zentraler Flur



Abb.: Wohnbereich links



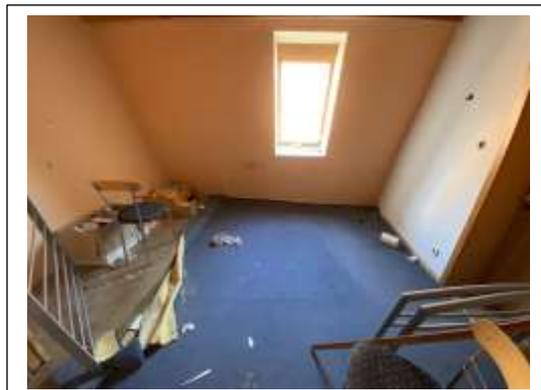
Abb.: Gewerbebereich rechts

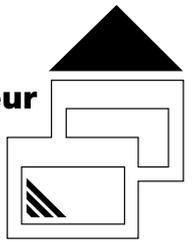


Das Obergeschoss hat einen abgeschlossenen Wohnbereich, der derzeit auch teilweise vermietet ist, aber nur bedingt bzw. in Teilbereichen gar nicht nutzbar ist. Die Wohnfläche beträgt im Obergeschoss insgesamt ca. 91 m<sup>2</sup>. Es gibt derzeit im Obergeschoss auch kein Badezimmer. Die Raumaufteilung könnte nach Herstellung einer Nutzbarkeit insgesamt als durchaus gefällig und zweckmäßig bezeichnet werden. Auf Wunsch der Mieterin werden vom genutzten Obergeschossbereich keine Bilder dargestellt. Die nachfolgenden Bilder sind vom derzeit nicht nutzbaren Bereich.



Auch der Zugang, zur ebenfalls abgeschlossenen Wohnung im Dachgeschoss, erfolgt über das Treppenhaus. Trotz der Lage im Dachgeschoss sind die Einschränkungen durch Dachschrägen durch das Krüppelwalmdach als eher gering zu bezeichnen. Die Wohnfläche beträgt hier ca. 74 m<sup>2</sup>. Auch hier kann die Raumaufteilung und Nutzbarkeit als insgesamt durchaus zweckmäßig und gefällig bezeichnet werden. Der Wohnbereich ist leerstehend, befindet sich aber ebenfalls in einem nicht nutzbaren Zustand.





Auch der Zugang zum nicht ausgebauten Spitzboden erfolgt über das Treppenhaus. Der Spitzboden dient als einfache Abstellfläche und ist nicht zum Ausbau geeignet.



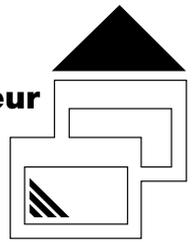
Wie bereits erwähnt kann der Zugang zum Kellergeschoss ebenfalls über das Treppenhaus erfolgen, sowie über zwei separate Zugänge von außen, die aber auch nicht ebenerdig sind.

Das Kellergeschoss hat eine vergleichsweise niedrige Deckenhöhe mit ca. 1,80 – 2,00 m und dient rein zu Nutzzwecken.

Dort war u.a. eine sehr alte Ölzentralheizung zu sehen, sowie aus der ursprünglichen Nutzung als Gaststätte eine ehemalige Toilettenanlage. Sowohl Heizung als auch die Toilettenanlage waren in einem nicht mehr nutzbaren Zustand.

Im hinteren Gebäudeteil waren dazu Teile der Decke derart angegriffen, dass dort eine akute Gefahr eines Herabbrechens der Decke bestand. Fast der gesamte Kellerbereich war voll mit Bauschutt/Baumüll und teilweise nur schwer überhaupt begehbar.





Die Außenanlage besteht eigentlich nur aus der vollständig befestigten, kleinen Hoffläche vor dem Objekt, sowie einem ebenfalls befestigten, kleinen unbebauten Streifen seitlich am Objekt. Das Grundstück ist überwiegend bebaut. In der vorderen Hoffläche befindet sich ein stillgelegter Erdöltank gemäß Angabe.



### 1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

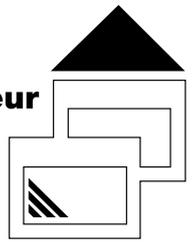
Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, sowie Angaben der Mieterin. Es waren zwar alle Bereiche des Objektes so weit zugänglich, aber teilweise nur bedingt einsehbar.

Aufgrund des ursprünglichen Baujahres des Objektes muss darauf hingewiesen, dass u.U. über die Jahre Baustoffe verwendet worden sein können, die aus heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden könnten.

Das Fachwerkhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zwar in Teilbereichen vermietet und entsprechend bewohnt. Allerdings aus Sicht des Sachverständigen in einem eigentlich nicht zumutbaren und nicht funktionalen Zustand. In Teilbereichen muss der Zustand insgesamt als grenzwertig bezeichnet werden

Gemäß der Eintragung des Denkmalschutzes wurde das Objekt ca. 1785 als klassisches Fachwerkhaus erbaut.

Das klassische Fachwerkhaus steht auf einem mit Sandsteinen gemauerten Kellergeschoss. Die Decke über dem Keller ist teilweise massiv ausgeführt. Das darüberliegende Fachwerkhaus ist eine klassische Holzkonstruktion mit sichtbaren Gefachen. Die Geschosdecken sind ebenfalls Holzkonstruktionen. Die Holzkonstruktion des Krüppelwalmdaches befindet sich in einem für das Alter durchschnittlichen Zustand und ist ungedämmt. Der untere sichtbare Walmbereich hat eine Biberschwanzeindeckung. Der obere Bereich war nicht einsehbar, könnte aber eine Ziegeleindeckung sein.



Die Gesamtkonstruktion des Objektes ist deutlich sichtbar in die Jahre gekommen. Neben dem sichtbaren Unterhaltungsstau besteht erheblicher Renovierungs- und Sanierungsbedarf (Ansatz in der Wertermittlung nur Mindestaufwand zum einfachen Erhalt für die angesetzte Restnutzungsdauer und den angesetzten einfachen Standard). Im Bereich der hinteren Kellerdecke besteht akuter Handlungsbedarf zur Sicherung.



Die Fenster sind historische Holzkonstruktionen wie auch die Haustür. Bei den Fenstern ist eine einfache Verglasung vorhanden.

Die Innenausstattung hat einen eher einfachen Standard und ist in vielen Bereichen in einem nicht mehr nutzbaren Zustand. Es besteht auch hier überall Renovierungs- und Sanierungsbedarf. Auch hier wird beim Kostenansatz in der Wertermittlung auf den bereits zuvor genannten Sachverhalt verwiesen.

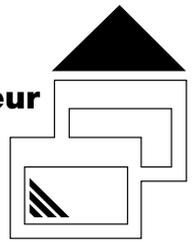
Gleiches gilt für die technische Ausstattung. Derzeit hat das Objekt keinen funktionalen Wasseranschluss, wie auch keine Heizung. Die alte Ölheizung im Keller ist ohne Funktion. Es waren keine Heizungsleitungen/Heizkörper in den oberen Stockwerken zu sehen. Auch die Elektrik muss als grenzwertig bezeichnet werden. Es wurde zwar im Keller mit neuen Leitungen angefangen, was aber alles andere als einen professionellen Eindruck macht und grundsätzlich geprüft werden sollte, wie die gesamte noch vorhandene technische Ausstattung. Es war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung kein funktionales Bad vorhanden. Als Wärmequelle im bewohnten Bereich dienen kleine Elektroheizlüfter.

Der Erdtank für das Öl im Hof vorne ist angeblich stillgelegt bzw. verfüllt. Auch hier ist zwingend eine Prüfung vorzunehmen.

Die Pflasterflächen der kleinen Hoffläche sind überwiegend mit Naturstein befestigt.

### **1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen**

Auf eine Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen wird verzichtet, da kein Bereich sich in einem eigentlich nutzbaren Zustand befindet. Es wird vielmehr auf die Bilder im Gutachten selbst, sowie der Anlage verwiesen.



## **2. Allgemeine Verfahrenswahl**

### **Besonderer Hinweis:**

**Seit dem 01.01.2022 ist die neue ImmoWertV 21 in Kraft getreten. Die allgemeinen Beschreibungen erfolgen auf Basis der neuen ImmoWertV 21. Die Wertermittlung erfolgt entsprechend auch nach der ImmoWertV 2021, da die erforderlichen Daten des Gutachterausschusses des Vogelsbergkreises nach dieser Norm ermittelt wurden.**

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

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

Die Bewertung des historischen Fachwerkhauses erfolgt ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da sich das Objekt derzeit in einem nicht mehr nutzbaren, vermietbaren Zustand befindet.

Entsprechend kann das Ertragswertverfahren im vorliegenden Fall auch nicht als Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens herangezogen werden.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens kann ebenfalls nicht erfolgen, da für Objekte dieser Art keine aussagekräftigen Daten im Immobilienmarktbericht vorliegen.

## **3. Bodenwertermittlung**

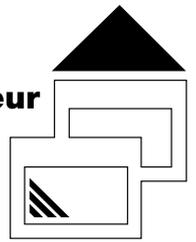
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Schlitz, Gemarkung Schlitz führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, gemischte Baufläche. Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben:

(gilt als erschließungsbeitragsfrei)

Die Werte wurden mit den aktuellen Daten aus [www.boris.hessen.de](http://www.boris.hessen.de) abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

Flurstück 509 = 60,00 €/m<sup>2</sup>

Fläche des Richtwertgrundstückes: = keine Angabe

Maß der baulichen Nutzung: = keine Angabe

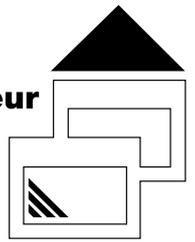
Es kann somit ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

60,00 €/m<sup>2</sup> x 208,00 m<sup>2</sup> = 12.480,00 €

Aufgrund der Grundstücksgröße erfolgt im vorhandenen Preissegment für die Grundstücksgröße eine Anpassung mittels Faktor 1,25:

12.480,00 € x 1,25 = 15.600,00 €

➔ **Bodenwert Flurstück 509, gerundet = 15.600,00 €**



#### 4. Ertragswertverfahren

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

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens:

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodischer Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Gemäß den Ansätzen des Immobilienmarktbericht 2024 werden Liegenschaftszinssätze nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§21, Abs. 2, ImmoWertV21). Die Anwendung des Ertragswertverfahrens erfolgt auf Basis der Daten des Immobilienmarktberichtes des Gutachterausschusses des Vogelsbergkreises. Es findet das allgemeine Ertragswertverfahren §28 Anwendung.

Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten).

**Das Ertragswertverfahren kann im vorliegenden Fall nicht angewendet werden, auch wenn das Objekt in einem funktionalen Zustand durchaus zur Erwirtschaftung von Erträgen geeignet wäre, da sich das Objekt derzeit in einem nicht mehr nutzbaren, nicht funktionalen und insgesamt grenzwertigen Zustand befindet.**

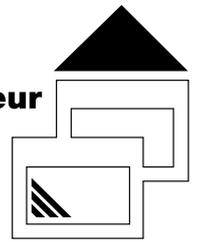
#### 5. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist im § 35 ff. der ImmoWertV 21 geregelt.

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus



1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage im Sinne des § 36
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlage und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024 werden die Sachwertfaktoren nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens den §§35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§21, Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Basis sind die Normalherstellungskosten NHK 2010 (ImmoWertV 2021, Anlage 4).

Durch den Gutachterausschuss des Vogelsbergkreises wurde kein Regionalfaktor festgelegt.

Es erfolgt eine Ermittlung als Wohnhaus (Fachwerkhaus). Ein Ansatz als Gaststätte mit Wohnungen ist ebenso nicht gegeben, wie ein Ansatz als Wohn- und Geschäftshaus.

**-Wohnhaus-**

**Gewählt nach NHK 2010:**

**Wohnhaus mit mehreren Wohneinheiten**

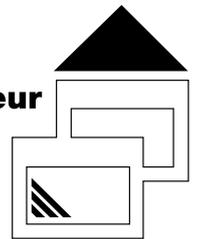
**-freistehend-**

**Ansatz Typ: 1.11/1.12**

**Keller-, Erd- und Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden**



Wohnhaus als Fachwerkhaus	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23%
Dächer		1				15%
Außentüren und Fenster	1					11%
Innenwände und -türen	1					11%
Deckenkonstruktionen und Treppen	1					11%
Fußböden	0,75	0,25				5%
Sanitäreinrichtungen	1					9%
Heizung	1					9%
Sonstige technische Ausstattung	1					6%



Kostenkennwerte Gebäudeart 1.11**	655 €/m <sup>2</sup>	725 €/m <sup>2</sup>	835 €/m <sup>2</sup>	1.005 €/m <sup>2</sup>	1.260 €/m <sup>2</sup>	
KG, EG, OG, ausgebautes DG***	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
** Ansatz für nicht ausgebauten Spitzboden erfolgt in der Wertermittlung des Sachwertverfahrens						
*** Spitzboden nicht ausgebaut						
Außenwände	1 x 23 % x 655 €/m <sup>2</sup> BGF =					150,65 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	1 x 15 % x 725 €/m <sup>2</sup> BGF =					108,75 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 655 €/m <sup>2</sup> BGF =					72,05 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 655 €/m <sup>2</sup> BGF =					72,05 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 655 €/m <sup>2</sup> BGF =					72,05 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	0,75 x 5 % x 655 €/m <sup>2</sup> + 0,25 x 5 % x 725 €/m <sup>2</sup> BGF =					33,63 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 655 €/m <sup>2</sup> BGF =					58,95 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1 x 9 % x 655 €/m <sup>2</sup> BGF =					58,95 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 655 €/m <sup>2</sup> BGF =					39,30 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>Kostenwert (Summe):</b>					<b>666,38 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
	<b>Korrektur Fachwerkbauweise (Eiche):</b>					<b>Faktor 0,92</b>
	<b>Zulage mehrere Wohneinheiten:</b>					<b>Faktor 1,05</b>
	<b>Kostenwert (Summe)</b>					<b>643,72 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.12	570 €/m <sup>2</sup>	635 €/m <sup>2</sup>	730 €/m <sup>2</sup>	880 €/m <sup>2</sup>	1.100 €/m <sup>2</sup>	
KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
Außenwände	1 x 23 % x 570 €/m <sup>2</sup> BGF =					131,10 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	1 x 15 % x 635 €/m <sup>2</sup> BGF =					95,25 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 570 €/m <sup>2</sup> BGF =					62,70 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 570 €/m <sup>2</sup> BGF =					62,70 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 570 €/m <sup>2</sup> BGF =					62,70 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	0,75 x 5 % x 570 €/m <sup>2</sup> + 0,25 x 5 % x 635 €/m <sup>2</sup> BGF =					29,31 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 570 €/m <sup>2</sup> BGF =					51,30 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1 x 9 % x 570 €/m <sup>2</sup> BGF =					51,30 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 570 €/m <sup>2</sup> BGF =					34,20 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>Kostenwert (Summe):</b>					<b>580,56 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
	<b>Korrektur Fachwerkbauweise (Eiche):</b>					<b>Faktor 0,92</b>
	<b>Zulage mehrere Wohneinheiten:</b>					<b>Faktor 1,05</b>
	<b>Kostenwert (Summe)</b>					<b>560,82 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
	<b>Differenzwert: 643,72 €/m<sup>2</sup> BGF - 560,82 €/m<sup>2</sup> BGF =</b>					<b>82,90 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

**Der ermittelten NHK 2010 –Wert betragen 643,72 €/m<sup>2</sup> BGF und 560,82 €/m<sup>2</sup> BGF einschl. Baunebenkosten**

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8434\*

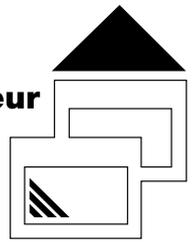
\* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2024 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$643,72 \text{ €/m}^2 \times 1,8434 = 1.186,63 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

$$560,82 \text{ €/m}^2 \times 1,8434 = 1.033,82 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$



→  $\Delta = 152,81 \text{ €/m}^2$  für den nicht ausgebauten Spitzboden

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Wohnhaus:

$574,08 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.186,63 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 681.220,55 \text{ €}$

$93,56 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 152,81 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = - 14.296,90 \text{ €}$

→ Herstellungswert bereinigt = 666.923,65 €

→ **der Herstellungswert des Objektes beträgt 666.923,65 €**

Wertminderung wegen Alters:

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

**Es liegen gegenüber dem ursprünglichen Baustandard zwar teilweise Renovierungen und Sanierungen vor, die aber nicht abgeschlossen oder defekt sind und dazu nicht in allen Bereichen durchgeführt wurden.**

**Es erfolgt die Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen gemäß Anlage 2 (zu §12 Absatz 5 Satz 1)**

Ansatz hier:

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

Baujahr: 1749

Alter: >> 70 Jahre

Es erfolgt ein Ansatz einer fiktiven, durch den Sachverständigen festgelegten Restnutzungsdauer auf Basis des sichtbaren Zustandes im Rahmen der Ortsbe-sichtigung

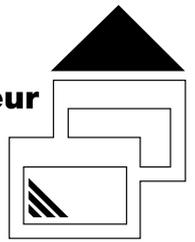
→ Fiktive Restnutzungsdauer Wohnhaus: 15 Jahre

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

Wertminderung 78,6 % v.H. des Herstellungswertes = 524.201,99 €

→  $666.923,65 \text{ €} - 524.201,99 \text{ €} = 142.721,66 \text{ €}$

→ **Der Zeitwert (alterswertgemindert) des Wohnhauses beträgt 142.721,66 €**

**Übertrag:****Zeitwert (alterswertgemindert) des Wohnhauses beträgt 142.721,66 €**Besondere Bauteile (**Zeitwert inkl. BNK**):

- kleine Gauben	= +	1.000,00 €
- Außentreppe	= +	500,00 €

**vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt: 144.221,66 €**

vorläufiger Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hoffläche	= +	1.000,00 €
-------------	-----	------------

**Sachwert Gebäude und Außenanlage: 145.221,66 €**

Bodenwert Flurstück 509	= +	15.600,00 €
-------------------------	-----	-------------

**Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 160.821,66 €**

Sachwertfaktor (§21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

(3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

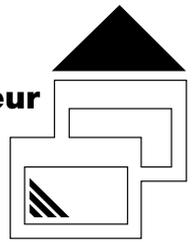
Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke/Objekte realisierten Kaufpreise angepasst werden. Dies erfolgt mittels des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, der dem Immobilienmarktbericht entnommen wurde.

Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2024, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit dem **grenzwertigen Zustand, dem hohen Investitionsbedarf, dem bestehend Denkmalschutz (Einzeldenkmal), der extrem schwierigen Marktsituation für Objekte dieser Art**, Lage, Ausstattung und Bauweise, den Nutzungsmöglichkeiten liegt der objektbezogene, **sachverständig angepasste** Sachwertfaktor bei 0,60:

$$160.821,66 \text{ €} \times 0,60 = 96.493,00 \text{ €}$$

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 96.493,00 €**

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



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

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

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

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

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

- allgemeiner Renovierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Gesamtobjektes auf Basis des vorhandenen Standards (**keine Sanierung**), **Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten zur Herstellung einer einfachen Nutzbarkeit auf Basis des angesetzten Standards und Ausstattung**

- Sicherung und Reparatur Kellerdecke -pauschal- = - 10.000,00 €

- Entfernung Bauschutt/Entrümpelung im gesamten Objekt  
-pauschal- = - 15.000,00 €

- Herstellung einfache Wasserversorgung, Instandsetzung Leitungen soweit erforderlich, lediglich Grundversorgung  
- pauschal- = - 15.000,00 €

- einfache Nutzung Sanitär -pauschal- = - 5.000,00 €

- Instandsetzung Elektroverteilung/Anschlüsse einfach  
-pauschal- = - 8.000,00 €

- einfache Beheizung, Einzelgeräte -pauschal- = - 8.000,00 €

- Instandsetzung Innenbereich auf einfachsten Standard  
-pauschal- = - 10.000,00 €

- weitere Punkte wie Außenfassade Instandsetzung ohne Ansatz auf Basis des sichtbaren Zustandes

---

= - 71.000,00 €

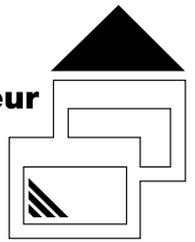
Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

Marktangepasster vorläufiger Sachwert = 96.493,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = - 71.000,00 €

**(marktangepasster) Sachwert = 25.493,00 €**

**gerundet = 25.000,00 €**

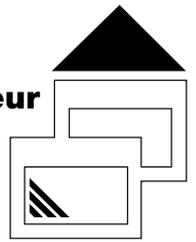


**Der Sachwert des Objektes beträgt gerundet 25.000,00 €.**

**Damit kann vereinfacht gesagt werden, dass die einfachen Kosten zur Herstellung einer Nutzbarkeit und Reparatur des Objektes nahe des aktuellen Marktwertes für Objekte dieser Art in dem besichtigten Zustand liegen. Der ermittelte Verkehrswert des Objektes liegt nur etwas über dem Grundstückswert.**

**Die Marktsituation ist als extrem schwierig einzustufen, da es sich um ein Einzeldenkmal handelt, welches sich in einem schlechten Gesamtzustand, insbesondere im Innenbereich befindet.**

**Eine vollständige Sanierung des Objektes, zur Herstellung einer zeitgemäßen Ausstattung und einem Erhalt der Gesamtsubstanz wurde aus Sicht des Sachverständigen sicher einen hohen sechsstelligen Betrag erfordern. Bei den angesetzten Kosten handelt es sich lediglich um Schätzungen des Sachverständigen auf Basis des sichtbaren/einsehbaren Zustandes. Möglicherweise können bereits bei intensiveren Untersuchungen der Substanz die einfachen Kosten zur Herstellung einer einfachen Nutzbarkeit auf Basis des angesetzten einfachen Standards bei einer niedrigen Restnutzungsdauer den marktangepassten Sachwert übersteigen.**



## 6. Verkehrswert

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

Im vorliegenden Fall kann die Bewertung des Objektes nur ausschließlich nach dem Sachwertverfahren erfolgen, da sich das Objekt in einem derzeit nicht nutzbaren Gesamtzustand befindet. Entsprechend lassen sich keine Erträge ermitteln. Das Ertragswertverfahren kann im vorliegenden Fall auch nicht als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens herangezogen werden.

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

**Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Grabenberg 12, 36110 Schlitz, lfd.Nr. 1, Flur 16, Flurstück 509, zum Bewertungstichtag 04.03.2025, auf**

**25.000,00 €**

**in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro**

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

Mücke, den 18.03.2025



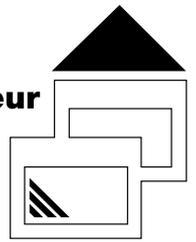
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten.

Es ist in 5-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-4. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Alsfeld

Die 5. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 30/24 AG Alsfeld**

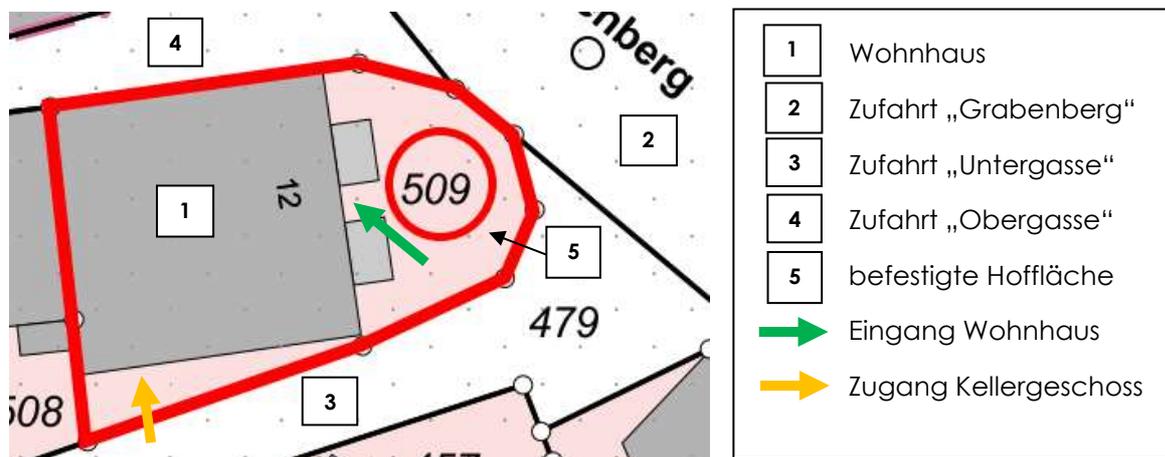
Die Werte zur Berechnung der Wohnfläche wurden vom Sachverständigen vor Ort gemessen. Hilfsmittel hierfür war ein Lasermessgerät der Marke Leica-Disto. Entsprechend erfolgt kein Abzug für Putz.

Zur Berechnung der Bruttogrundflächen wurden die Maße ebenfalls vom Sachverständigen mit einer Spezialekamera Typ Leica BLK 3D ermittelt und mit dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte abgeglichen.

Es liegen zum Objekt keinerlei Bau- und Planunterlagen vor. Vom bewohnten Innenbereich im Obergeschoss dürfen keine Bilder veröffentlicht werden.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht der Gesamtanlage nachfolgender Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte:

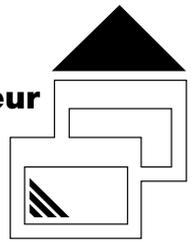


**Wohnflächenberechnung:**

**-Erdgeschoss-**

Flur:		=	~ 18,00 m <sup>2</sup>
Schneiderei:	3,60 x 5,28	=	19,01 m <sup>2</sup>
Toilette:	2,08 x 1,69	=	3,52 m <sup>2</sup>
Gewerbe:	(1,77 x 1,78) + (3,45 x 2,77)	=	12,71 m <sup>2</sup>
Apartment:	(3,67 x 5,70) + (2,68 x 1,98)	=	26,23 m <sup>2</sup>
WC/Dusche:	2,50 x 1,50	=	3,75 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,33 x 3,62	=	8,44 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche Erdgeschoss, gesamt = 91,66 m<sup>2</sup>**  
 =====

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 30/24 AG Alsfeld****-Obergeschoss-**

Flur:	2,41 x 3,29	=	7,93 m <sup>2</sup>
Schlafen:	3,74 x 2,38	=	8,90 m <sup>2</sup>
Wohnen:	3,49 x 7,24	=	25,27 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,96 x 3,43	=	10,15 m <sup>2</sup>
Küche:	3,63 x 5,05	=	18,33 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,47 x 3,69	=	16,49 m <sup>2</sup>
Abstellen:	1,20 x 3,69	=	4,43 m <sup>2</sup>

---

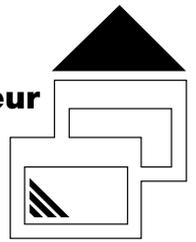
**Wohnfläche Obergeschoss, gesamt = 91,50 m<sup>2</sup>**  
=====

**-Dachgeschoss-**

Treppenhaus:	4,78 x 1,47	=	7,03 m <sup>2</sup>
Flur:	4,70 x 2,41	=	11,33 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,89 x 2,41	=	6,97 m <sup>2</sup>
Zimmer I:	4,09 x 2,93	=	11,98 m <sup>2</sup>
Zimmer II:	2,96 x 3,48 – 0,5 m <sup>2</sup>	=	9,80 m <sup>2</sup>
Flur:	0,88 x 0,90	=	0,79 m <sup>2</sup>
Zimmer III:	3,24 x 3,01	=	9,75 m <sup>2</sup>
Zimmer IV:	2,01 x 2,16	=	4,34 m <sup>2</sup>
Zimmer V:	2,78 x 3,54	=	9,84 m <sup>2</sup>
Bad:	0,96 x (1,67 + 1,56)	=	3,10 m <sup>2</sup>

---

**Wohnfläche Dachgeschoss, gesamt = 74,93 m<sup>2</sup>**  
=====



-A3-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 30/24 AG Alsfeld**

**Zusammenstellung Wohnfläche:**

**Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss**

= 91,66 m<sup>2</sup> + 91,50 m<sup>2</sup> + 74,93 m<sup>2</sup>

= **258,09 m<sup>2</sup>**

=====

**Die Nutzfläche im Kellergeschoss wird auf ca. 75,00 m<sup>2</sup> geschätzt.**

**Ermittlung der Brutto-Grundfläche):**

(vereinfachte Berechnung)

**-Wohnhaus-**

Kellergeschoss: 10,736 x 11,189 = 120,13 m<sup>2</sup> BGF

Erdgeschoss: 10,736 x 11,189 = 120,13 m<sup>2</sup> BGF

Obergeschoss: 10,736 x 11,189 = 120,13 m<sup>2</sup> BGF

Dachgeschoss: 10,736 x 11,189 = 120,13 m<sup>2</sup> BGF

Spitzboden: 8,362 x 11,189 = 93,56 m<sup>2</sup> BGF

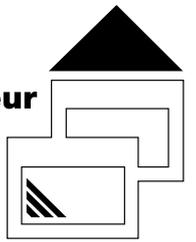
**Gesamt Brutto-Grundfläche Wohnhaus, gesamt = 574,08 m<sup>2</sup> BGF**

=====

Aufgestellt, Mücke, den 14.03.2025



**Ingenieurbüro für Bauwesen**  
Dipl.-Ing. Jens Maurer  
Bergwiesenstraße 1  
35325 Mücke-Wettgrasen  
Tel. 06400-200689 oder 200690  
Fax 06400-200691  
Mobil 0172-2710235  
info@maurer-baugutachten.de  
www.maurer-baugutachten.de



-A4-

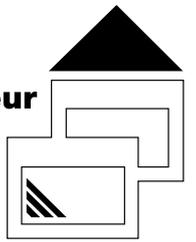
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 30/24 AG Alsfeld

3D-Foto: 3D\_IMG 2025-03-04 145328



3D-Foto: 3D\_IMG 2025-03-04 145408





-A5-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 30/24 AG Alsfeld**



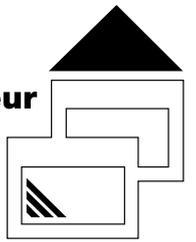
Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßen-/Seitenansicht



Bild 3: Seitenansicht



**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 30/24 AG Alsfeld**



Bild 4: Straßen-/Seitenansicht

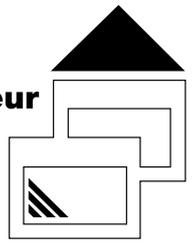


Bild 5: Seitenansicht



Bild 6: Zufahrt „Grabenberg“





**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 30/24 AG Alsfeld**



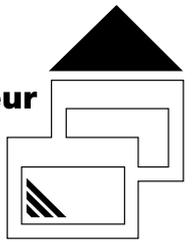
Bild 7: Zufahrt „Obergasse“



Bild 8: befestigte Hoffläche



Bild 9: Zugang-Eingang



**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 30/24 AG Alsfeld**



Bild 10: Eingang/Haustür

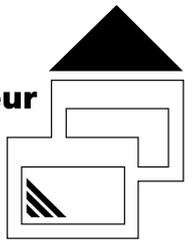


**Innenansichten  
Wohnhaus  
-Erdgeschoss-**

Bild 11: Flur



Bild 12: Schneiderei



**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 30/24 AG Alsfeld**



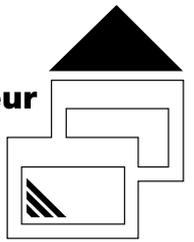
Bild 13: Toilette



Bild 14: Gewerbe



Bild 15: Apartment



-A10-

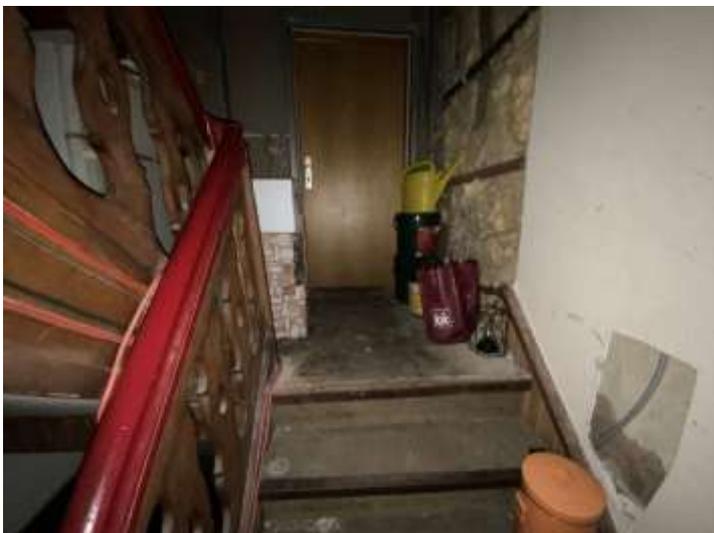
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 30/24 AG Alsfeld



Bild 16: Apartment



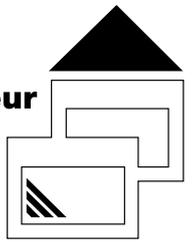
Bild 17: WC/Dusche



**Hinweis:**  
Auf Wunsch der Mieterin wird der genutzte Wohnbereich im Obergeschoss nicht bildlich dargestellt!



Bild 18: Treppenhaus EG-OG



-A11-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 30/24 AG Alsfeld**



Bild 19: Treppenhaus OG-DG

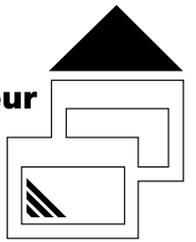


**Innenansichten  
Wohnhaus  
-Dachgeschoss-**

Bild 20: Treppenhaus



Bild 21: Flur



-A12-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 30/24 AG Alsfeld**



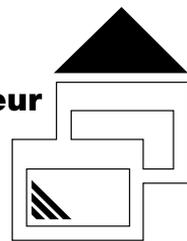
Bild 22: Zimmer



Bild 23: Zimmer



Bild 24: Zimmer



-A13-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 30/24 AG Alsfeld**



Bild 25: Zimmer

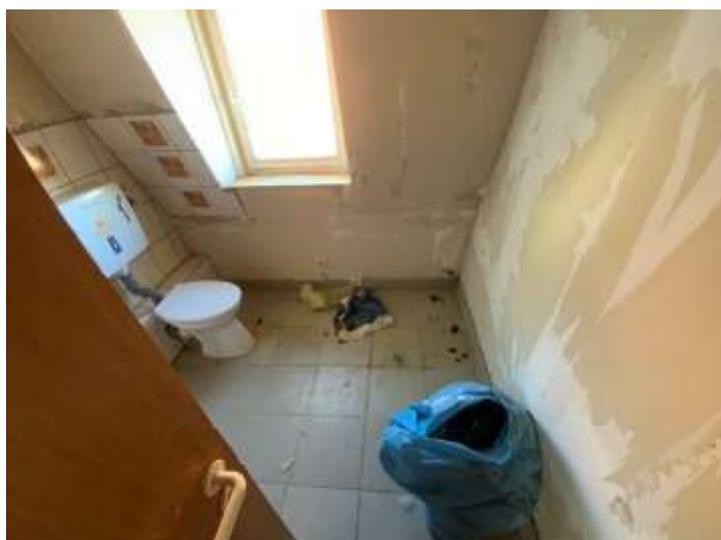


Bild 26: Bad

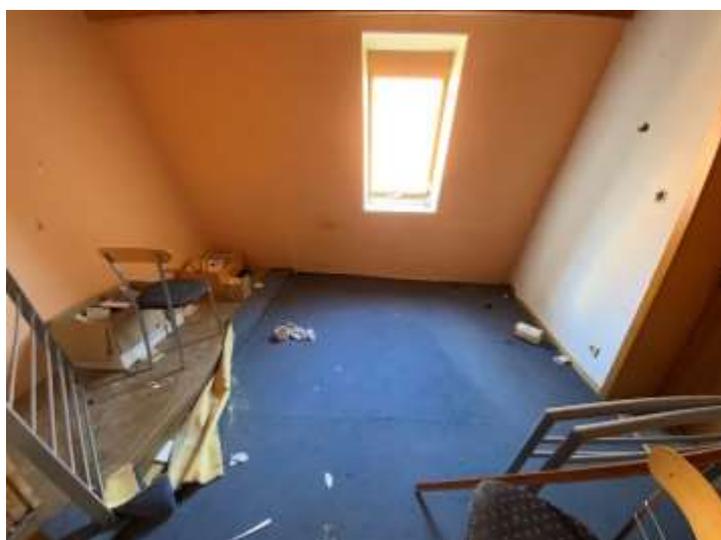
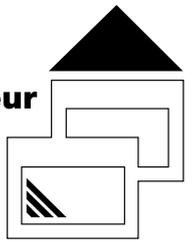


Bild 27: Zimmer



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 30/24 AG Alsfeld



Innenansichten  
Wohnhaus  
-Spitzboden-

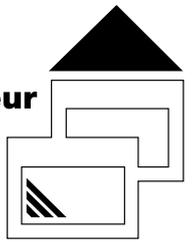
Bild 28: Treppe DG-Spitzboden



Bild 29: Spitzboden



Bild 30: Spitzboden



-A15-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 30/24 AG Alsfeld**



**Innenansichten  
Wohnhaus  
-Kellergeschoss-**

Bild 31: Treppe EG-KG



Bild 32: Keller

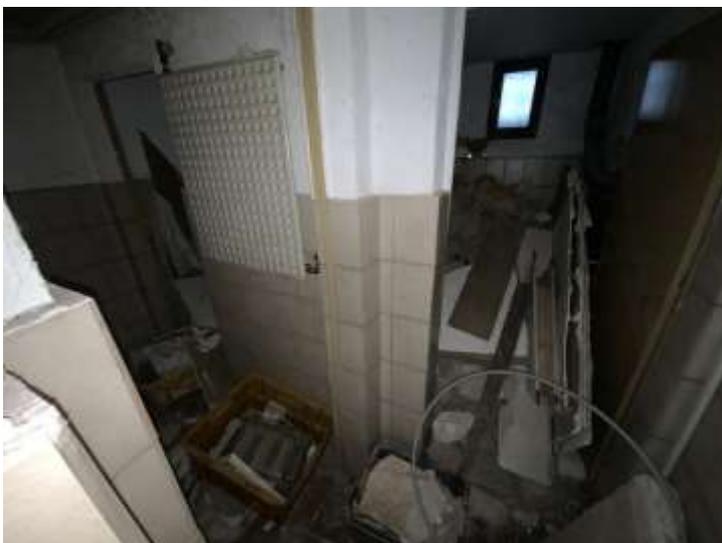
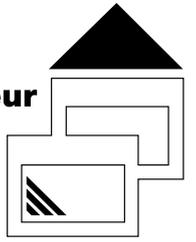


Bild 33: Keller



**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 36 K 41/22 AG Alsfeld**



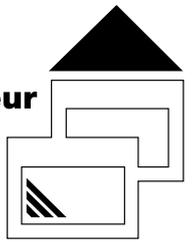
Bild 34: Bad



Bild 35: Keller



Bild 36: Keller



**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 30/24 AG Alsfeld**



Bild 37: Keller



Bild 38: Heizung



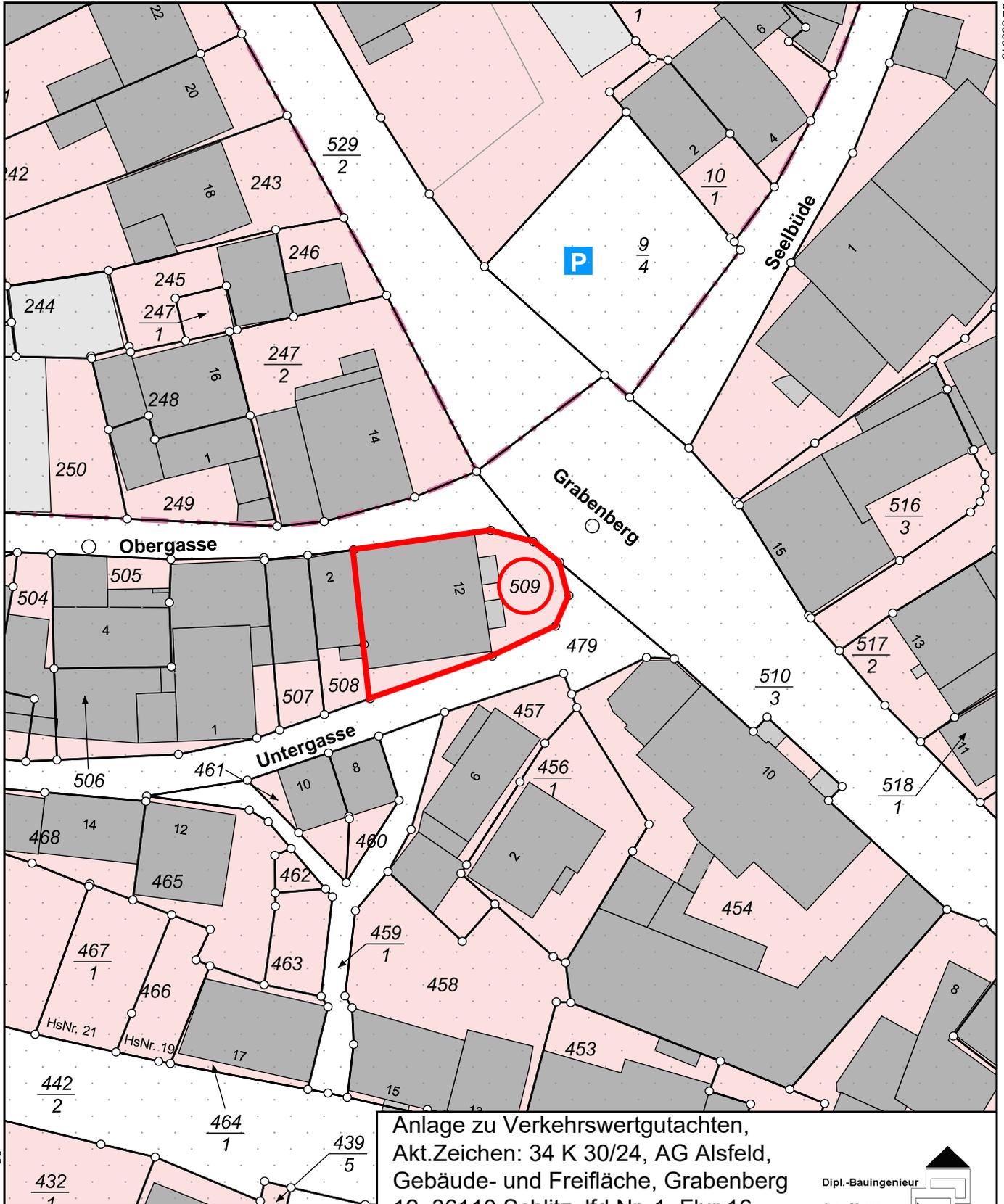
Bild 39: Keller

Flurstück: 509  
 Flur: 16  
 Gemarkung: Schlitz

Gemeinde: Schlitz  
 Kreis: Vogelsberg  
 Regierungsbezirk: Gießen

5613965

32.539515



32.539425

5613855

Anlage zu Verkehrswertgutachten,  
 Akt.Zeichen: 34 K 30/24, AG Alsfeld,  
 Gebäude- und Freifläche, Grabenberg  
 12, 36110 Schlitz, lfd.Nr. 1, Flur 16,  
 Flurstück 509, Größe 208 m<sup>2</sup>

Dipl.-Bauingenieur  
 Jens Maurer  


# VOGELSBERGKREIS

Der Kreisausschuss

Vogelsbergkreis • Der Kreisausschuss • 36341 Lauterbach

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



## VOGELSBERG

**Amt für Bauen und Umwelt  
Bauaufsicht**

**Frau Stein**

T: +49 6641 977-453

F: +49 6641 977-461

bauaufsicht@vogelsbergkreis.de

Standort: Goldhelg 20  
36341 Lauterbach

Zimmer-Nr.: B 203

Sprechtage:

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

Ihr Zeichen:

Ihr Schreiben vom

Lauterbach, den 17.01.2025

---

Aktenzeichen:	<b>63-51-25-12</b>
Grundstück:	<b>Schlitz, Grabenberg 12</b>
Gemarkung – Flur – Flurstück(e)	Gemarkung Schlitz, Flur 16, Flurstück 509
Vorhaben:	<b>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</b>

---

Sehr geehrter Herr Maurer,

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Ettlind



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

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

Geschäftszeichen: 1060-41.4-100-b-0400-00026#2025-00054

Bearbeiter/-in: Ronja Schneider  
Telefon: +49 (641) 303 4272  
Telefax:  
E-Mail: ronja.schneider@rpgi.hessen.de  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 17.01.2025

Datum: 19.02.2025

**Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Schlitz, Gemarkung Schlitz, Grabenberg 12, Flur 16, Flurstück 509**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HALtBodSchG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasserschadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Die Daten sind nach § 8 Abs. 4 HALtBodSchG vor allem von den insoweit verpflichteten Kommunen zu erheben und werden, soweit bekannt, auch von den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und aktualisiert.

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

Da die Erfassung der Altflächen in Hessen noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der Altflächendatei ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, ergänzende Informationen (insbesondere Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien etc.) bei der zuständigen Kommune und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des jeweiligen Landkreises einzuholen.

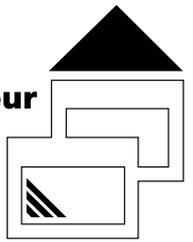
**Kosten:**

Diese Entscheidung ist eine kostenpflichtige Amtshandlung gemäß § 1 Abs.1 S. 1 Hessischen Verwaltungskostengesetzes (HVwKostG).

Hausanschrift:  
35396 Gießen • Marburger Straße 91  
Postanschrift:  
35338 Gießen • Postfach 10 08 51  
Fristenbriefkasten:  
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7  
Telefonzentrale: 0641 303-0  
Zentrales Telefax: 0641 303-4103  
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de  
Internet: <https://rp-giessen.hessen.de>

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

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung  
Aktenzeichen 34 K 30/24, Amtsgericht Alsfeld**

---

- **Besonderer Hinweis: Findet größtenteils Anwendung**

- ImmoWertV 2021 (01.01.2022)
- (ImmoWert A)
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 9. Auflage
- ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 13. Auflage

- Wertermittlungsrichtlinie 2016 – Sachwertrichtlinie 2012, NHK 2010, aus Kleiber 12.Auflage 2016
- Ertragswertrichtlinie
- ImmoWertV 2010
- Wert V: Wertermittlungsverordnung
- BauGB: Baugesetzbuch)
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- Bau NVO: Baunutzungsverordnung (bauliche Nutzung von Grundstücken)
- DIN 283: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
- Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Stand aktuell
- Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Stand aktuell
- Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, Kleiber-Tillmann 2008
- Lexikon der Immobilienwertermittlung, Sandner-Weber, 2.Auflage
- Grundlagen der Verkehrswertermittlung, Schlicht-Gehri
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Simon-Kleiber
- Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Sprengnetter
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV – 9. Auflage Kleiber
- [www.boris.hessen.de](http://www.boris.hessen.de)
- Bodenrichtwerte Stadt Schlitz, Gemarkung Schlitz, Stichtag 01.01.2024
- Immobilienmarktbericht Vogelsbergkreis 2024
- Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2024
- Stadtplan Hessen
- Stadt Schlitz, Bauamt
- Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Fulda
- Bauaufsicht des Vogelsbergkreis
- Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen

---

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.  
Alle Angaben ohne Gewähr.