

VERKEHRSWERT GUTACHTEN



in der Sache:

Erholungsfläche
Am Sportfeld 2
36341 Lauterbach

Amtsgericht Alsfeld
Aktenzeichen: 34 K 49/23

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 28.02.2024 ermittelt mit

759.000,00 €

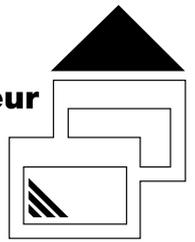
in Worten: siebenhundertneunundfünfzigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Lauterbach, Blatt 5640
des Amtsgerichtes Alsfeld

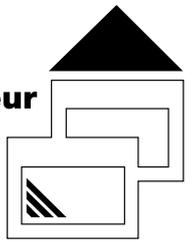
Ifd. Nr. 8,
Gemarkung Lauterbach, Flur 13, Flurstück 220/10,
Erholungsfläche, Am Sportfeld 2,
Flächengehalt 2.985 m²

Amt für Bodenmanagement Fulda



1.1 Inhaltsübersicht

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
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 Objektes	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung der Gesamtkonstruktion	12
1.6.3 Beschreibung des Studios im Einzelnen	13
2. Allgemeine Verfahrenswahl	15
3. Bodenwertermittlung	15
4. Ertragswertverfahren	17
5. Sachwertverfahren	17
5.1 Grundlagenermittlung Sachwertverfahren	18
5.2 Weiterführende Sachwertberechnung	19
6. Verkehrswert	22
Anlage	
Berechnungen	A1-A5
Bilder	A6-A20
Grundrisskizzen	A21-A23
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auskunft Baulast	ohne
Auskunft Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



1.5 Lage des Grundstückes

Das zu bewertende Eigentum liegt in einem Misch- und Freizeitgebiet südlich des Stadtrandes von Lauterbach.

Lauterbach ist die Kreisstadt des Vogelsbergkreises in Osthessen und hat ca. 14.000 Einwohner. Der Ortsname steht in Verbindung mit dem Flüsschen Lauter, die durch die Stadt fließt.

Lauterbach liegt am nordöstlichen Rand des Vogelsbergs am Fuße des Hainigs etwa 25 km nordwestlich von Fulda.

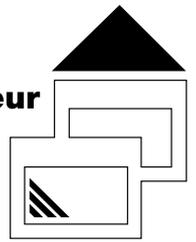
Es grenzt im Norden an die Stadt Grebenau, im Nordosten an die Stadt Schlitz, im Osten an die Gemeinde Wartenberg, im Süden an die Stadt Herbstein, sowie im Westen an die Gemeinde Lautertal und Schwalmtal.

Wie viele Orte, deren Name mit „bach“ endet, wurde Lauterbach in der fränkischen Rodungs- und Siedlungszeit (400-800 n. Chr.) gegründet. 812 wurde es erstmals in der Marktschreibung der Kirche von Schlitz erwähnt.

Im Mittelalter gehörte Lauterbach zum großen Territorium der Abtei Fulda. Am 16. März 1266 wurde Lauterbach die Stadtrechte verliehen. Zum Schutz wurde eine Stadtmauer und die Burg Lauterbach errichtet. Teile der Stadtmauer sowie das Schloss gelten heute als Sehenswürdigkeiten.

Die Stadt besteht aus den Stadtteilen Allmenrod, Blitzenrod, Frischborn, Heblos, Maar, Reuters, Rimlos, Rudlos, Sickendorf, Wallenrod und Wernges. Blitzenrod und Rudlos gehören seit dem 1. April 1939, Wernges seit dem 1. Juli 1971 zu Lauterbach. Im Zuge der Gebietsreform in Hessen wurden am 31. Dezember 1971, die bis dahin selbständigen Gemeinden Heblos, Maar, Reuters, Rimlos und Wallenrod eingegliedert. Am 1. Februar 1972 kamen Frischborn und Sickendorf hinzu. Allmenrod folgte am 1. August 1972 durch das Landesgesetz.

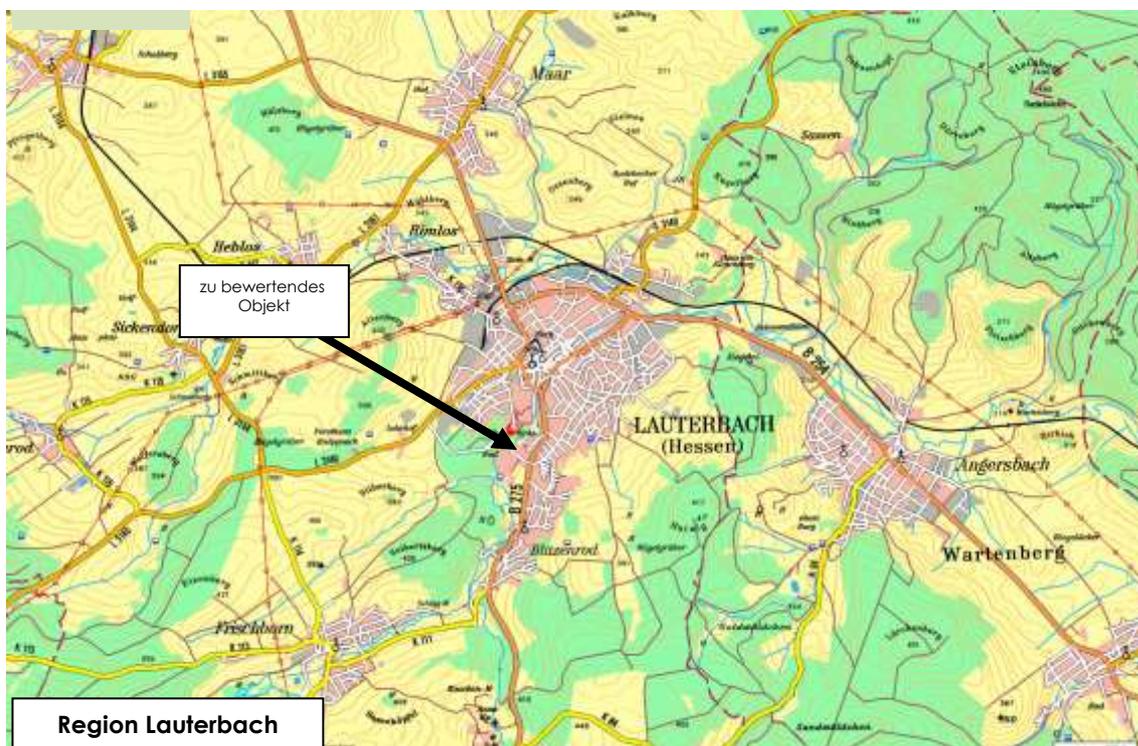




Neben den vielen Sehenswürdigkeiten bietet die Stadt Lauterbach viele regelmäßige Veranstaltungen, wie z.B. der Prämienmarkt oder das Lauterbacher Stadtfest. Dort kann auch das Lauterbacher Bier probiert werden, welches seit 1527 gebraut wird und als das älteste Bier Hessens gilt.

Die Infrastruktur kann als gut bezeichnet werden. Alle Dinge des täglichen Lebens können in Lauterbach erledigt werden. Selbst ein Krankenhaus ist in Lauterbach zu finden, sowie viele Freizeitmöglichkeiten, wie das Eisstadion, in dessen unmittelbarer Nähe sich auch das zu bewertende Fitness- und Wellnessstudio befindet.

Auch wirtschaftlich haben sich einige Unternehmen in und um Lauterbach angesiedelt, so auch beispielsweise die älteste Hutfabrik Deutschlands.



Durch die Stadt führen die Bundesstraßen 254 und 275, über die Lauterbach von den Bundesautobahnen 7 und 5 erreichbar ist.

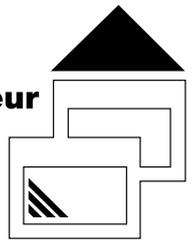
Das zu bewertende Objekt liegt am südlichen Stadtrand in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße 275. Entsprechend gut ist das Objekt zu erreichen.

Mit der Bahn ist Lauterbach über die Vogelsbergbahn Gießen-Fulda durch den Bahnhof Lauterbach Nord erreichbar.

Lauterbach verfügt über ein Stadtbussystem, genannt „Die kleinen Strolche“, das aus den beiden VGO-Linien VB-20 und VB-21 besteht.

In unmittelbarer Nähe des zu bewertenden Objektes ist eine Bushaltestelle zu finden.

Ferner ist Lauterbach Ausgangspunkt des Vulkanradwegs auf der ehemaligen Bahnstrecke Stockheim-Lauterbach (ursprüngliche Vogelsbergbahn, heute nachträglich meist Odenwaldbahn genannt). Es besteht auch Anschluss an die Hessische Radfernwege R2 und R7. Der Bahnradweg Hessen nutzt den Vulkanradweg und den hessischen R7 zwischen Lauterbach und Schlitz, um Hanau am Main über ehemalige Bahntrassen mit Vogelsberg und Rhön über ca. 250 km zu verbinden.



Wie bereits erwähnt, erfolgt die Zufahrt zur Freizeitimmobilie über die Bundesstraße 275. Die Straße „Am Sportfeld“ ist eine Seitenstraße der Bundesstraße und gleichzeitig eine Sackgasse, an deren Ende die s.g. Sportfläche von Lauterbach ist, bestehend aus der Eishalle, Tennisanlage, Schwimmbad und Freibad. Das zu bewertende Fitness- und Wellnessstudio liegt direkt oberhalb der zuvor beschriebenen Anlagen.

Das Objekt selbst verfügt über Parkmöglichkeiten. Dazu sind im Umfeld auch viele weitere Parkmöglichkeiten bei den anderen Sportanlagen vorhanden.

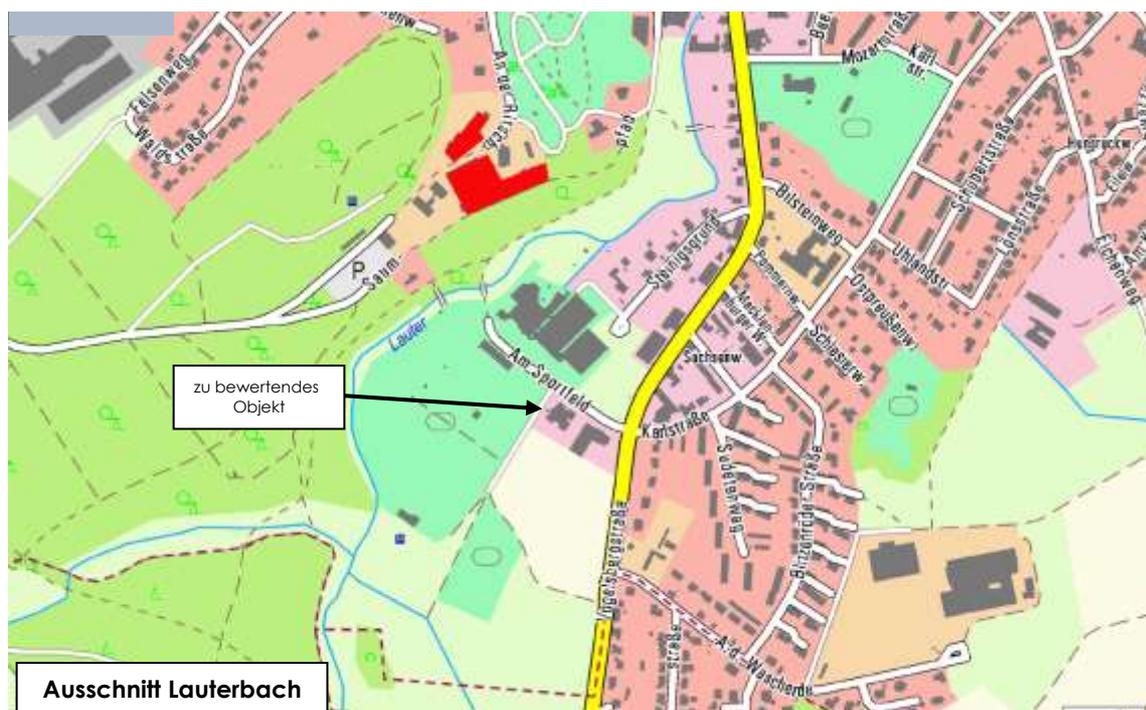
Das Grundstück selbst ist annähernd rechteckig geschnitten und hat Hanglage. Es kann aber als insgesamt gut nutzbar bezeichnet werden.

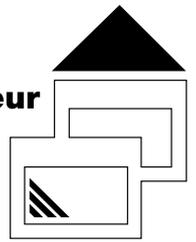
Die umliegende Bebauung ist eher weitläufig und besteht aus den zuvor beschriebenen Sportstätten, sowie gegenüberliegend einem Kindergarten und oberhalb einen Supermarkt.

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

Gemäß Auskunft bei der Stadt Lauterbach gibt es für diesen Bereich einen gültigen Bebauungsplan. Dieser sieht in diesem Bereich u.a. ein Mischgebiet vor. Die angegebene Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8. Für eine kleine Teilfläche des Grundstückes könnte ggf. noch ein Erschließungsbeitrag anfallen.

Es liegt für diesen Bereich kein Denkmalschutz vor, bzw. das Grundstück liegt nicht im Bereich einer denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage. Gemäß Auskünfte liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis und der Altflächendatei vor.





1.6 Beschreibung des Objektes

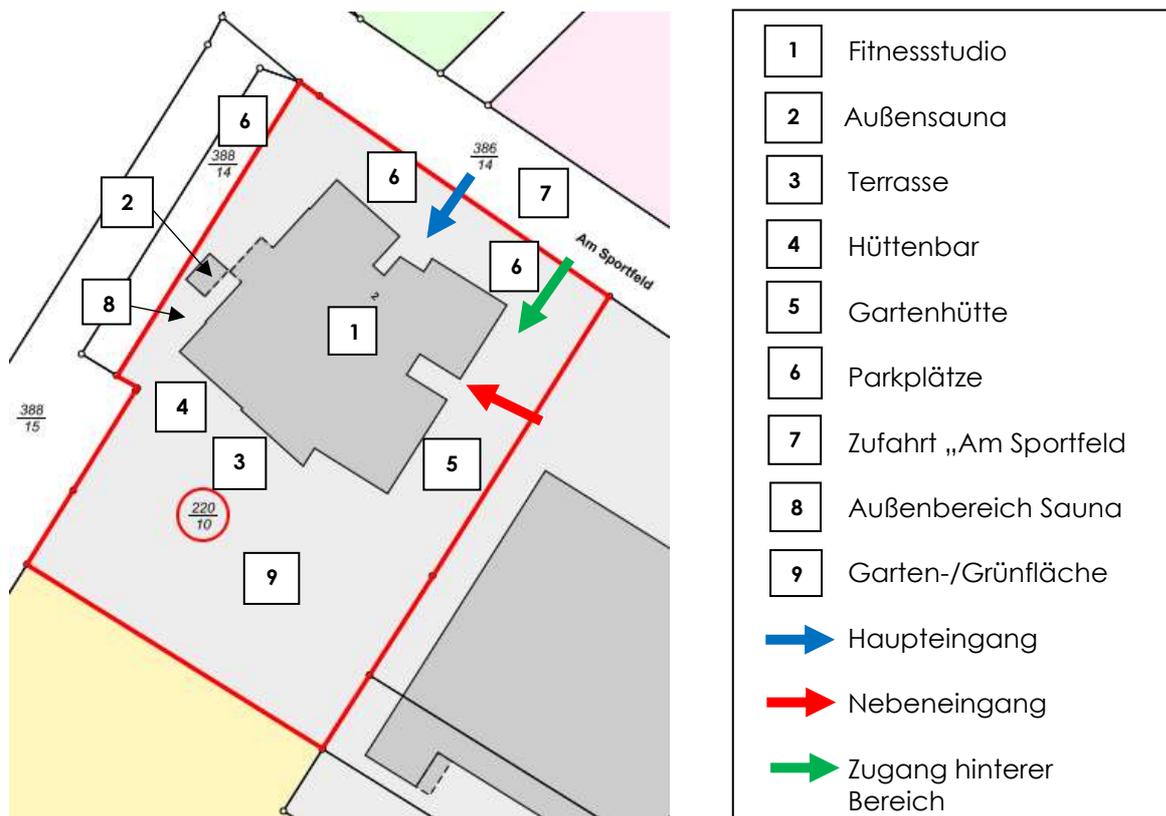
1.6.1 Allgemein

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Freizeitimmobilie als Fitness- und Wellnessstudio.

Es lag zum Objekt lediglich ein Grundriss einer Nutzungsänderung vor, der aber so nicht umgesetzt wurde. Die weiteren verwendeten Grundrisse wurden durch den Sachverständigen auf Basis der Ortsbesichtigung erstellt und dienen lediglich zu Übersichtszwecken.

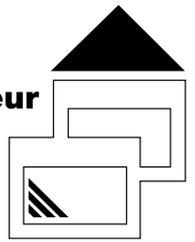
Die im Studio vorhandenen Geräte sind nicht Gegenstand der Wertermittlung, befinden sich nicht im Eigentum des Vermieters des Studios und werden entsprechend nicht als Zubehör eingestuft. Der Vermieter des Studios ist auch nicht Nutzer. Es liegt ein Mietvertrag vor.

Zur besseren Übersicht über die Gesamtanlage nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Das Fitness- und Wellnessstudio hat ein Keller- bzw. Untergeschoss, ein Erdgeschoss, sowie einen kleinen Dachgeschossbereich. Das Gesamtobjekt hat Pultdächer in unterschiedlicher Ausrichtung. Die Nutzfläche im Erdgeschoss wird auf ca. 650 m² geschätzt, die im Untergeschoss auf ca. 510 m² und die im Dachgeschossbereich ca. 90 m². Es gibt einen teilweise auch gewerblich genutzten Außenbereich.





Der Eingangsbereich zum Studio befindet sich zur Zufahrtsstraße „Am Sportfeld“ hin. Der Zugang erfolgt barrierefrei über eine Rampe. Über einen kleinen Windfang erfolgt der Zugang zum eigentlichen Studiobereich.

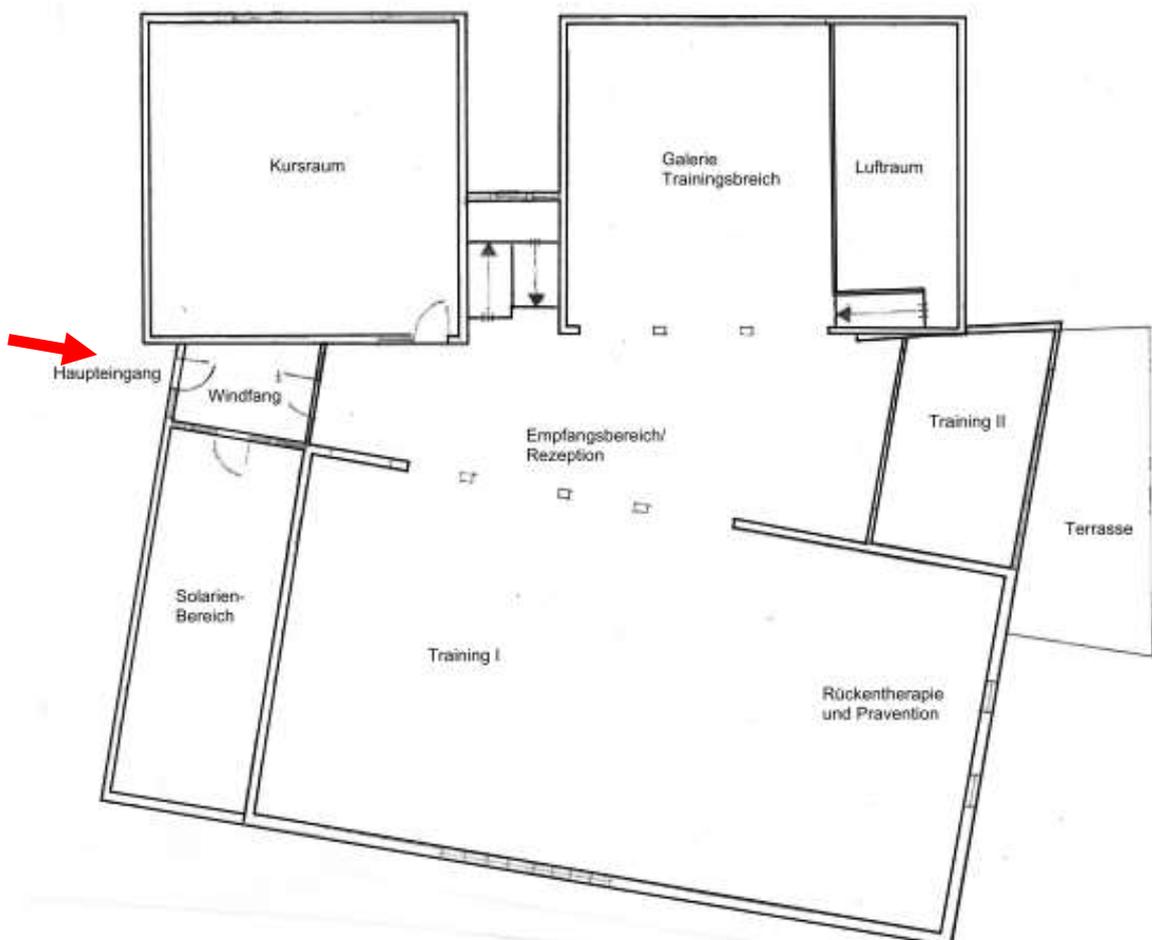
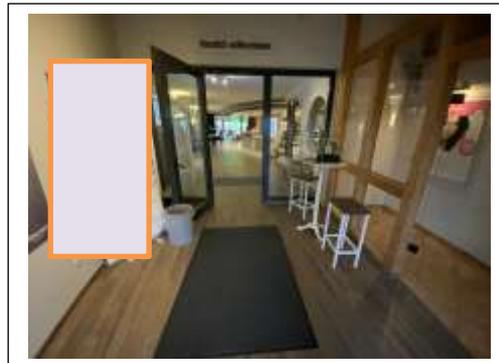
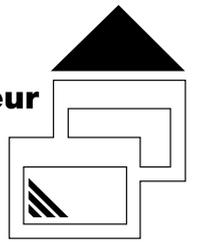


Abb.: Grundrisskizze Erdgeschoss (durch Sachverständigen erstellt, nur zur Übersicht)

Seitlich vom Eingang befindet sich ein Solariumbereich, sowie weitere Anwendungen (Geräte sind nicht im Eigentum).



Der Empfangsbereich mit Rezeption befindet sich zentral im großen und offenen gestalteten Trainingsbereich.

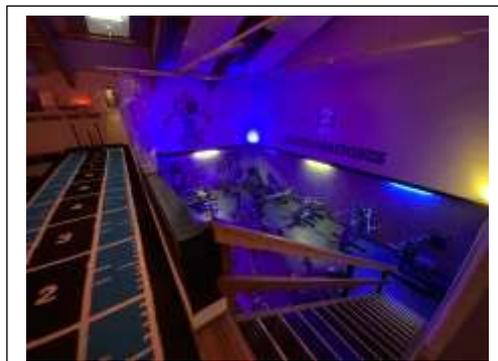


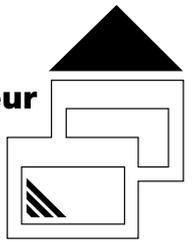
Seitlich an den großen Trainingsbereich gibt es noch einen weiteren Kursraum, sowie weitere, kleinere individuelle Trainingsbereiche.



Die Raumaufteilungen bzw. Unterteilungen können je nach Nutzung als durchaus zweckmäßig und gefällig bezeichnet werden. Dazu ist ausreichend Tageslicht vorhanden.

Von einem der hinteren, separaten Kursräume kann ein ebenerdiger Zugang zu einer überdeckten Terrasse auf der Gebäuderückseite erfolgen. Über einen weiteren, separaten Trainingsbereich ist eine Art Galerie mit Zugang zu weiteren Trainingsräumen, sowie Ankleiden, Sauna und Wellness im Untergeschoss möglich.



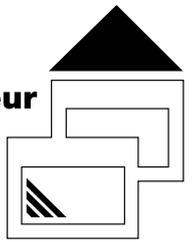


Über ein Treppenhaus besteht der Hauptzugang zum Untergeschoss, sowie auch der Zugang zu den Büroräumen im kleinen Dachgeschossbereich.



Abb.: vorhandene Grundrisskizze Untergeschoss (durch Sachverständigen erweitert und angepasst)

Im Untergeschoss befinden sich neben den Umkleiden und Duschen für Männer und Frauen, auch Personalräume, Technikräume (Heizung/Haustechnik), sowie der große Wellnessbereich mit Sauna, sowie Zugang zum Außenbereich mit einer weiteren Sauna und einer Außenbar, bei gleichzeitigem Sichtschutz zum öffentlichen Bereich. Das Untergeschoss und der Außenbereich können als ebenfalls sehr gefällig und zweckmäßig für die derzeitige Nutzung bezeichnet werden. Die beiden Saunen wurde in der Wertermittlung berücksichtigt.



Auch der Zugang zu den beiden Büroräumen im kleinen Dachgeschoss erfolgt, wie bereits erwähnt, über das Treppenhaus.

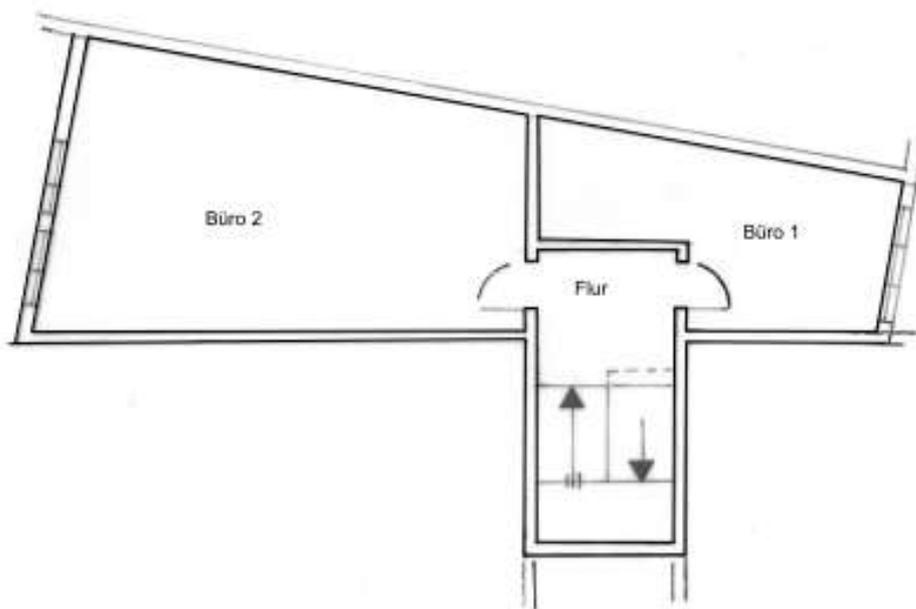
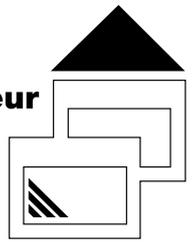


Abb.: Grundrisskizze Dachgeschoss (durch Sachverständigen erstellt, nur zur Übersicht)





Im kleinen Dachgeschossbereich sind lediglich zwei Büroräume zu finden. Der Zugang erfolgt über einen kleinen Flur vom Treppenhaus aus. Die Nutzung kann als sehr zweckmäßig bezeichnet werden.

Die Außenanlage des Gesamtobjektes besteht aus dem befestigten Eingangsweg, der befestigten Parkfläche vor dem Gebäude, einem kleinen Weg zum Notausgang seitlich, der Terrasse hinter dem Objekt, sowie dem Außenbereich des Wellness- und Saunabereichs. Die weiteren Flächen sind als einfache Wiesenfläche angelegt. Es sind Bepflanzungen vorhanden. Die Ausführung der Außenanlage kann als zweckmäßig bezeichnet werden.



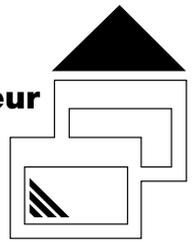
1.6.2 Beschreibung der Gesamtkonstruktion

Es erfolgt eine Beschreibung ausschließlich nach den Einschätzungen des Sachverständigen aus der Ortsbesichtigung, sowie Angaben des Eigentümers. Es liegen keinerlei konstruktive Bau- und Planunterlagen zum Objekt vor.

Gemäß Angabe des Eigentümers wurde das Objekt in seinem Ursprung ca. 1991 in teilweise massiver Mauerwerks-/Stahlbetonbauweise und teilweise Leichtbauweise (gedämmte Sandwichelemente) errichtet. Die Gründung ist aus Stahlbeton.

Die Pultdächer haben eine gedämmte Stahlblecheindeckung (Sandwich), soweit erkennbar. Die Dachkonstruktion ist aus Holz. Es sind Fensterelemente mit einer Isolierverglasung gemäß dem ursprünglichen Standard vorhanden. Die Gesamtkonstruktion befindet sich weitgehend im ursprünglichen Zustand. Es sind aber über die Jahre Erweiterungen erfolgt.

Die Innenausstattung wurde über die Jahre immer wieder renoviert und saniert und befindet sich in einem gefälligen und zweckmäßigen Zustand. Der Sanitär- und Wellnessbereich wurde zuletzt in der Corona-Zeit aufwendig saniert und befindet sich entsprechend in einem zeitgemäßen und sehr gepflegten Zustand (siehe auch nachfolgende Bilder), was man auch insgesamt vom Innenbereich sagen kann.



Die technische Ausstattung wie Heizung (Wärme wird über Wandheizkörper abgegeben) und Elektrik befindet sich weitgehend bzw. größtenteils im ursprünglichen Zustand und sind voll funktional. Weitere Angaben zur technischen Ausstattung können nicht erfolgen.



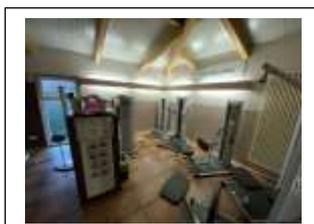
Im Bereich der Außenanlage sind zur Befestigung überwiegend Betonwerksteine verwendet worden. Im Außenbereich der Sauna dienen Natursteine als Platten und wurden für Abfangungen des Geländes verwendet. Sowohl die Außensauna als auch die Außenbar sind aufwendige Holzkonstruktionen. Dabei ist die Sauna in hochwertigen Rundstammholz hergestellt.

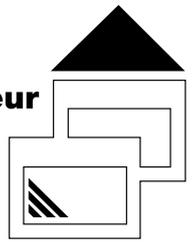
1.6.3 Beschreibung des Studios im Einzelnen

Es erfolgt lediglich eine bildliche Darstellung des Innenbereichs des Fitness- und Wellnessstudios. Die nachfolgenden Bilder, wie auch die Bilder der Anlage geben einen guten Überblick über den Standard, Art und Zustand der Innenausstattung.

Es wird an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass die Fitness- und Wellnessgeräte (außer Sauna) nicht Gegenstand des Verfahrens sind.

-Erdgeschoss-





-Untergeschoss-

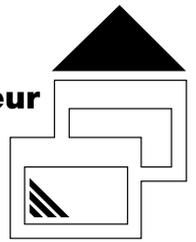


-Dachgeschoss-



-Außenbereich Sauna-





2. Allgemeine Verfahrenswahl

Besonderer Hinweis:

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

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

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

Die Bewertung des Eigentums erfolgt ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da im vorliegenden Fall keine Ertragsermittlung erfolgen kann. Die vorhandene Ausstattung (Fitnessgeräte, Ausstattung usw. ist nicht im Eigentum des Schuldners). Es kann daher lediglich eine Bewertung des Gebäudes ansich erfolgen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung/Umbauten wäre für das Gebäude so/im derzeitigen Zustand und Nutzungsmöglichkeiten lediglich ein nicht aussagekräftiger Ertrag zu ermitteln.

Entsprechend lässt sich das Ertragswertverfahren auch nicht vergleichend anwenden.

Das Vergleichswertverfahren lässt sich ebenfalls nicht anwenden, da es im heimischen Markt keine vergleichbaren Objekte gibt.

3. Bodenwertermittlung

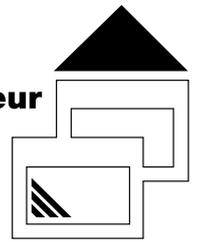
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(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 des Vogelsbergkreises führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, gemischte Baufläche.

Es wird als Bodenrichtwert 2022 (Stand 01.01.2022) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben: (gilt als erschließungsbeitragsfrei)

Die Werte wurde mit den aktuellen Daten aus www.boris.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt keine weitere konjunkturelle Anpassung.

Flurstück 220/10 = 55,00 €/m²

Fläche Richtwertgrundstück = keine Angabe

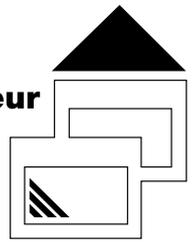
Maß der baulichen Nutzung = keine Angabe

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

55,00 €/m² x 2.985,00 m² = 164.175,00 €

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung erfolgt im vorliegenden Fall keine weitere Anpassung.

→ Bodenwert Flurstück 220/10, gerundet = 164.000,00 €



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.

Es findet aufgrund der Ansätze aus dem Immobilienmarktbericht 2023 jedoch das allgemeine Ertragswertverfahren Anwendung gemäß Ertragswertrichtlinie-EW-RL gemäß dem ursprünglichen § 17-20 ImmoWertV basierend auf den nachhaltig erzielbaren Mieten und dient unter Berücksichtigung und der Kapitalisierung mit einem marktüblichen Zinssatz der Gegenüberstellung zu anderen Anlageformen.

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

Das Ertragswertverfahren kann im vorliegenden Fall nicht angewendet werden, da lediglich das Gebäude ohne Ausstattung bewertet wird (Fitnessgeräte usw. im Eigentum der Betreiberfirma). Nur für das Gebäude lässt sich keine aussagekräftiger Ertrag ermitteln.

5. Sachwertverfahren

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

Es findet aufgrund der Modellkonformität auf Basis der Ansätze aus dem Immobilienmarktbericht 2023 jedoch das Sachwertverfahren gemäß § 21-23 der vorhergehenden ImmoWertV (2010) Anwendung.

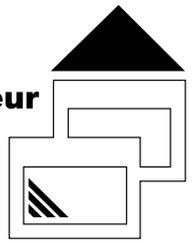
Dies umfasst den Bodenwert und den Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

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

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

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

Es erfolgt eine Sachwertermittlung für das Gesamtgebäude, unterteilt nach den vorhandenen Nutzungen und Bauweise der Freizeitimmobilie auf der Keller- und Erdgeschoss-Ebene, sowie dem kleinen Dachgeschossbereich.



5.1 Grundlagenermittlung Sachwertverfahren

-Freizeitimmobilie als Fitness- und Wellnessstudio-

Aufgrund der vorhandenen Bebauung/konstruktiven Ausführung erfolgt eine sachverständige Unterteilung nach den Geschossen und deren Nutzung.

Basis der Ansätze nach NHK 2010:

ähnlich Typ 12: Sporthallen, Freizeitbäder/
Hallenbäder, Tennishalle
ähnlich Typ 6: Bürogebäude



A.: Kellergeschoss:

Massive Bauweise, teilweise Trainingsbereich, Umkleiden, Duschen, Sauna-Wellnessbereich, Technik → Ansatz als Zulage

→ Ansatz aus 12.4 (Freizeitbäder) und 12.1/12.2/12.3 (Sporthallen/Tennishalle) (angepasst)

→ gewählte Standardstufe 3 (Baujahr bedingt, Renovierungen werden im Rahmen eines modifizierten Ansatzes der Restnutzungsdauer berücksichtigt)

Der sachverständig festgesetzte NHK 2010 – Wert beträgt 500,00 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 182,14*

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2023 (Gewerbe)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$500,00 \text{ €/m}^2 \times 1,8214 = 910,70 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

B.: Erdgeschoss:

Überwiegend Stahl-Leichtbauweise, nur teilweise massive Bauweise, ausschließlich Trainingsbereich, kein Nass- und Umkleidebereich → Hauptansatz

→ Ansatz ähnlich 12.1 + 12.2 Sporthalle (angepasst)

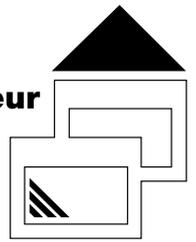
→ gewählte Standardstufe 3 (Baujahr bedingt, Renovierungen werden im Rahmen eines modifizierten Ansatzes der Restnutzungsdauer berücksichtigt)

Der sachverständig festgesetzte NHK 2010 – Wert beträgt 1.000,00 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 182,14*

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2023 (Gewerbe)

Quelle: Stat. Bundesamt



Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$1.000,00 \text{ €/m}^2 \times 1,8214 = 1.821,40 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

C.: Dachgeschoss:

Bürobereich, Leichtbauweise/tlw. massiv

- Ansatz ähnlich 6. Bürogebäude (deutlich angepasst aufgrund der Ausführung)
- gewählte Standardstufe 3 (Baujahr bedingt, Renovierungen werden im Rahmen eines modifizierten Ansatzes der Restnutzungsdauer berücksichtigt)
- Ansatz als Zulage

Der sachverständig festgesetzte NHK 2010 – Wert beträgt 300,00 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 182,14*

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2023 (Gewerbe)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$300,00 \text{ €/m}^2 \times 1,8214 = 546,42 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

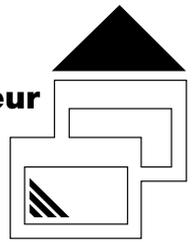
5.2 Weiterführende Sachwertberechnung

Ermittlung des Herstellungswertes Freizeitimmobilie:

A.: Kellergeschoss:	603,59 m ² BGF x 910,70 €/m ² BGF	= 549.689,41 €
B.: Erdgeschoss:	775,55 m ² BGF x 1.821,40 €/m ² BGF	= 1.412.586,77 €
C.: Dachgeschoss:	122,89 m ² BGF x 546,42 €/m ² BGF	= 67.149,55 €
→ Gesamtobjekt:		= 2.029.425,73 €

Wertminderung wegen Alters:

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet. **Es liegen Renovierungen und Sanierungen gegenüber dem Ursprung vor. Diese führen zu einem leicht modifizierten Ansatz der Restnutzungsdauer auf Basis der sachverständigen Einschätzungen. Dabei wird sich am Punktesystem zur Modifizierung von Wohnobjekten orientiert.**



-20-

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer:	50 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, Systemkonformität)
Baujahr:	1991 im Ursprung. Diverse Umbauten/Erweiterungen
Alter:	2024 – 1991 = 33 Jahre
Restnutzungsdauer:	50 Jahre – 33 Jahre = 17 Jahre

Aufgrund diverser Modernisierungselemente (ca. 3 Punkte für Nassbereiche und Innenausstattung) kann ein modifizierter Ansatz der Restnutzungsdauer mit 20 Jahren erfolgen.

Mod. Restnutzungsdauer Objekt → 20 Jahre

$$\frac{50 \text{ Jahre} - 20 \text{ Jahre}}{50 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 60,0 \%$$

Wertminderung 60,0 % v.H. des Herstellungswertes = 1.217.655,44 €

→ 2.029.425,73 € - 1.217.655,44 € = 811.770,29 €

→ Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: 811.770,29 €

Besondere Bauteile (Zeitwert inkl. BNK):

- Außenbar	= + 6.000,00 €
- Außensauna	= + 16.000,00 €
- Zulage Sauna innen	= + 12.000,00 €

Gebäudesachwert insgesamt: 845.770,29 €

Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

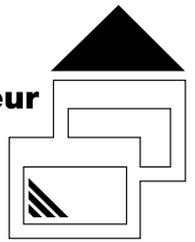
- Zuwegung, Außenterrassen	= + 50.000,00 €
----------------------------	-----------------

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 895.770,29 €

Bodenwert Flurstück 220/10	= + 164.000,00 €
----------------------------	------------------

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 1.059.770,29 €

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



Auf Grundlage des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2023, sowie der aktuellen Marktlage für Spezialimmobilien als Freizeitimmobilie, in Verbindung mit der Lage, Nutzbarkeit und dem sehr überschaubaren Markt erfolgt eine sachverständige Marktanpassung mittels Faktor 0,75:

$$1.059.770,29 \text{ €} \times 0,75 = 779.827,72 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 779.827,72 €

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:

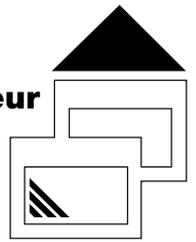
- allgemeiner, geschätzter Renovierungsbedarf auf Basis der Restnutzungsdauer (keine Sanierungskosten):

- Innenbereich (auch Technik)	-pauschal-	=	25.000,00 €
- Außenbereich allgemein	-pauschal-	=	10.000,00 €
			<hr/>
	Summe:	=	- 35.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	794.827,72 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 35.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	759.827,72 €
	gerundet	= 759.000,00 €

Der Sachwert der Freizeitimmobilie beträgt gerundet 759.000,00 €.



6. Verkehrswert

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

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Bewertung ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da sich für das Objekt ohne Ausstattung und der derzeitigen Nutzung keine aussagekräftigen Erträge ermitteln lassen. Das Ertragswertverfahren kann daher auch nicht als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens angewendet 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 Erholungsfläche, Am Sporfeld 2, 36341 Lauterbach, lfd.Nr. 8, Flur 13, Flurstück 220/10, zum Bewertungsstichtag 28.02.2024, auf

759.000,00 €

in Worten: siebenhundertneunundfünfzigtausend Euro

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

Mücke, den 10.03.2024



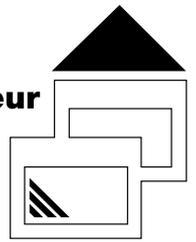
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 49 Seiten.

Es ist in 5-facher Auswertung erstellt.

Die 1.-4. Ausfertigung erhält der Auftraggeber, das Amtsgericht Alsfeld.

Die 5. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



-A1-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 49/23 AG Alsfeld

Die Werte zur Berechnung der Nutzfläche wurden den vom Sachverständigen, auf Grundlage vorhandener Planunterlagen, erstellten Grundrisskizzen entnommen. Entsprechend erfolgt ein Abzug für Putz.

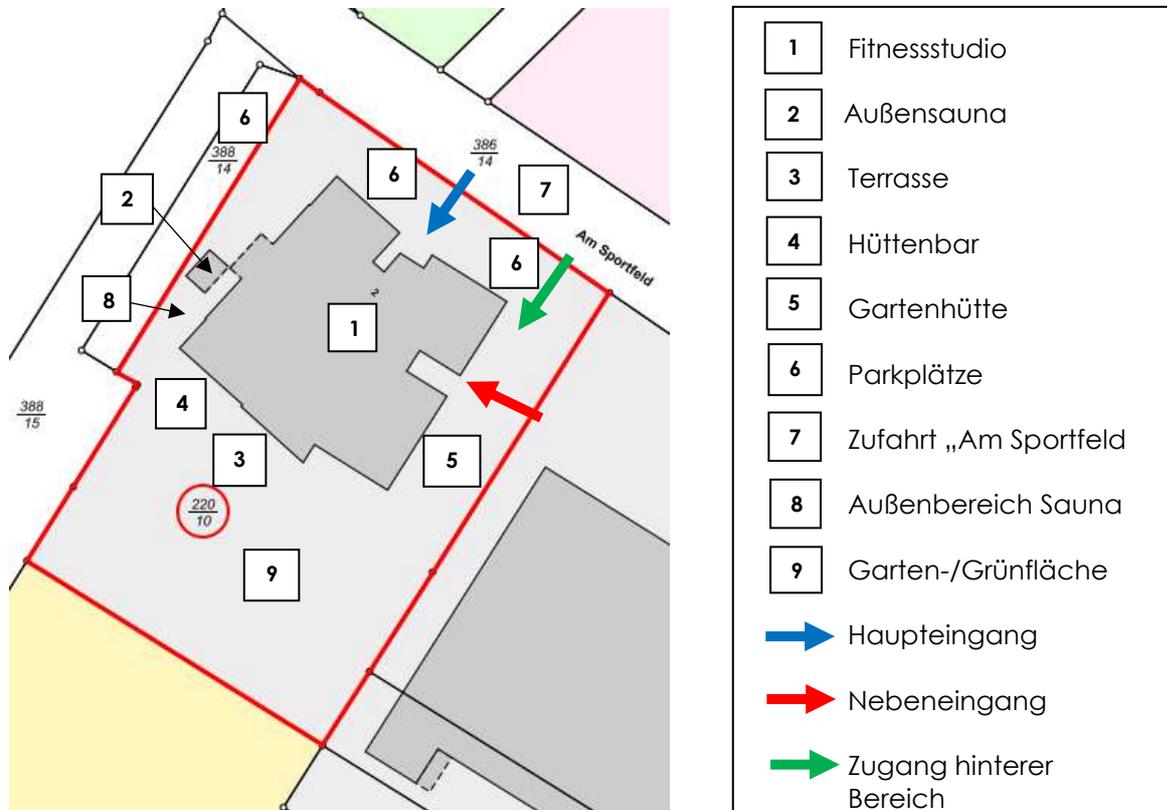
Zur Berechnung der Bruttogrundfläche wurden die Maße ebenfalls den erstellten Grundrisskizzen entnommen und mit dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte abgeglichen. Die Liegenschaftskarte weicht in Teilbereichen vom tatsächlichen Bestand ab.

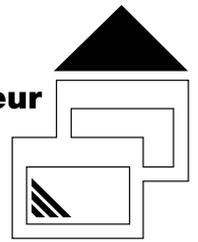
Es liegen zum Objekt nur Bau- und Planunterlagen zu einem Neubau eines Wellness- und Beautyzentrums vor, der nicht realisiert wurde. Der zum Teil dargestellte Bestand weicht von den tatsächlichen Gegebenheiten ab und wurde vom Sachverständigen, soweit möglich, angepasst.

Die vom Sachverständigen erstellten Grundrisskizzen dienen lediglich zu Übersichtszwecken und können ebenfalls abweichen.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht der Gesamtanlage nachfolgender Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte:





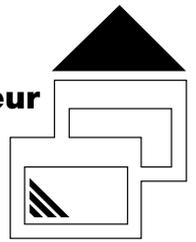
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 49/23 AG Alsfeld

Nutzflächenberechnung:Hauptgebäude**-Erdgeschoss-**

Windfang:	$(2,50 + 3,30)/2 \times 4,35$	=	12,62 m ²
Solarien:	$4,35 \times 12,25$	=	53,29 m ²
Kursraum:	$10,30 \times 10,00$	=	103,00 m ²
Trainingsber. Galerie:	$8,60 \times 10,00$	=	86,00 m ²
Rezeption/Empfang:	$(3,30 + 7,00)/2 \times 18,50$	=	95,28 m ²
Training I:	$12,10 \times 18,20$	=	220,22 m ²
Rückentherapie:	$4,70 \times 12,10$	=	56,87 m ²
Training II:	$(7,00 + 7,90)/2 \times 4,70$	=	35,02 m ²
			<hr/>
	Summe	=	662,30 m ²
	abzgl. 3% Putz	=	- 19,87 m ²
			<hr/>
	Summe	=	642,43 m ²
Terrasse, Überd.:	$[(10,00 + 10,80)/2 \times (2,90 + 4,90)/2] \times \frac{1}{4}$	=	10,14 m ²
			<hr/>
	Nutzfläche Erdgeschoss, gesamt	=	652,57 m²
			=====

-Untergeschoss-

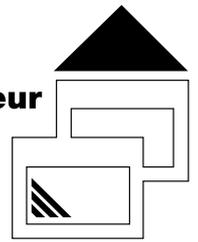
Flur:	$(1,30 \times 8,70) + [(5,10 + 5,60)/2 \times 3,10] + (1,50 \times 8,76)$	=	41,04 m ²
Personal 1:	$[(4,10 + 4,35)/2 \times 1,65] + [(3,40 + 2,60)/2 \times 4,45]$	=	20,32 m ²
Personal 2:	$((2,40 + 1,60)/2 \times (4,75 \times 4,40)/2]$	=	9,15 m ²
Archiv:	$(4,00 + 4,60)/2 \times 2,90$	=	12,47 m ²
Durchgang:	$(4,60 + 5,30)/2 \times 3,35$	=	16,58 m ²
Heizung:	$[(5,30 + 5,70)/2 \times (1,60 + 2,65)/2]$	=	11,69 m ²
	Übertrag	=	111,25 m ²



-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 49/23 AG Alsfeld

	Übertrag	=	111,25 m ²
Umkleide Damen 1:	$(15,75 + 15,00)/2 \times 4,35$	=	66,88 m ²
WC Damen:	$(1,88 \times 2,50) + (2,50 \times 1,76)$	=	9,10 m ²
Flur:	$1,25 \times 3,60$	=	4,50 m ²
Dusche Damen:	$(3,15 \times 2,80) - (0,80 \times 0,65)$	=	8,30 m ²
Flur:	$3,15 \times 1,38$	=	4,35 m ²
Umkleide Damen 2:	$(4,45 \times 4,30) - (0,10 \times 1,95)$	=	18,94 m ²
Umkleide Herren 1:	$(4,30 \times 4,45) - (0,10 \times 1,95)$	=	18,94 m ²
Flur:	$(1,25 \times 3,60) + (3,60 \times 1,40)$	=	9,54 m ²
WC Herren:	$(1,88 \times 2,50) + (1,76 \times 2,50)$	=	9,10 m ²
Dusche Herren:	$(3,10 \times 2,80) - (0,80 \times 1,65)$	=	8,16 m ²
Umkleide Herren 2:	$4,50 \times 7,25$	=	32,63 m ²
Sauna/Ruhe/Dusche:	$(5,60 \times 18,15) - (3,20 \times 2,20)$	=	94,60 m ²
Sauna:	$(2,15 \times 4,50) + (2,20 \times 3,20)$	=	16,72 m ²
Trainingsraum:	$(4,10 \times 10,00) - (1,20 \times 3,00) + (9,40 \times 8,45)$	=	116,83 m ²
	Summe	=	529,84 m ²
	abzgl. 3% Putz	=	- 15,89 m ²
	Nutzfläche Untergeschoss, gesamt	=	513,95 m²
			=====
-Dachgeschoss-			
Flur:	$3,10 \times 3,00$	=	9,30 m ²
Büro 1:	$[(4,70 + 3,45)/2 \times (18,15 + 7,45)/2] - (3,30 \times 2,00)$	=	25,19 m ²
Büro 2:	$[(4,80 + 6,65)/2 \times (10,80 + 9,80)/2]$	=	58,97 m ²
	Summe/Übertrag	=	93,46 m ²



-A4-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 49/23 AG Alsfeld

Summe/Übertrag = 93,46 m²

abzgl. 3% Putz = - 2,80 m²

Nutzfläche Dachgeschoss, gesamt = 90,66 m²
 =====

Zusammenstellung Nutzfläche Hauptgebäude:

UG + EG + DG = 513,95 m² + 652,57 m² + 90,66 m² = ~ 1.257,18 m²
 =====

Nebenanlagen

-Außensauna/Blockhütte-

Sauna: 3,28 x 4,18 = 13,71 m²

Nutzfläche Außensauna, gesamt = 13,71 m²
 =====

-Außenbar/Holzhütte-

Raum 1: ~ (5,85 + 6,60)/2 x 3,85 = 23,97 m²

Raum 2: ~ 5,50 x 2,20 = 12,10 m²

Nutzfläche Außenbar, gesamt = 36,07 m²
 =====

Ermittlung der Brutto-Grundfläche):

(vereinfachte Berechnung)

-Hauptgebäude-

1

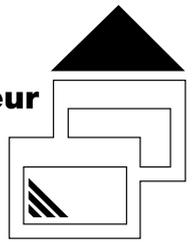
Untergeschoss: (12,65 x 28,20) - (4,85 x 2,30) +
 [(3,40 + 2,55)/2 x 4,60] + [(5,00 + 4,35)/2 x
 (4,50 + 3,65)/2] + [(9,15 + 9,70)/2 x 3,30] +
 [(5,00 + 6,65)/2 x (10,00 + 8,90)/2] +
 (10,50 x 13,25) = 603,59 m² BGF

Erdgeschoss: (12,65 x 28,20) + [(3,40 + 2,55)/2 x 4,60] +
 [(3,40 + 4,20)/2 x (4,75 + 5,30)/2] +
 [(9,15 + 9,70)/2 x 3,30] + [(5,00 + 7,30)/2 x
 (13,25 x 12,20)/2] + [(7,55 + 8,20)/2 x 3,00] +
 (13,25 x 10,50) + (13,25 x 10,50) = 775,55 m² BGF

Übertrag = 1.379,41 m² BGF

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer



-A5-

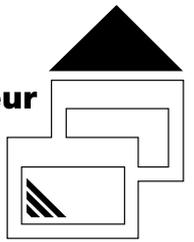
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 49/23 AG Alsfeld

	Übertrag	=	1.379,41 m ² BGF
Dachgeschoss:	$(3,50 \times 4,75) + [(19,15 + 18,80)/2 \times (7,30 + 3,90)/2]$	=	122,89 m ² BGF
	Gesamt Brutto-Grundfläche Hauptgebäude, gesamt	=	1.502,03 m² BGF

Die Nebenanlagen (Außensauna, Außenbar und Gartenhütte) werden pauschal berücksichtigt.



Aufgestellt, Mücke, den 08.03.2024



-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 49/23 AG Alsfeld



Bild 1: Straßenansicht

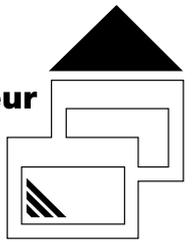


Bild 2: Straßen-/Seitenansicht



Bild 3: Seitenansicht/Hintereingang





-A7-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 49/23 AG Alsfeld



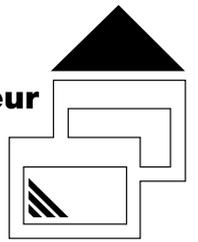
Bild 4: Zufahrt „Am Sportfeld“



Bild 5: Zufahrt „Am Sportfeld“



Bild 6: Rückansicht



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 49/23 AG Alsfeld



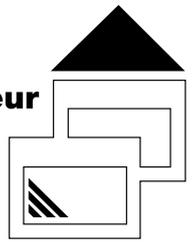
Bild 7: Rück-/Seitenansicht



Bild 8: Rasen-/Grünfläche



Bild 9: Ansicht von Seitenstraße



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 49/23 AG Alsfeld



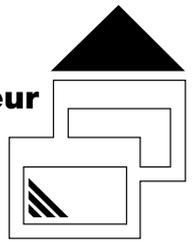
Bild 10: Seitenstraße/Stellplätze



Bild 11: Außenbar



Bild 12: Außensauna



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 49/23 AG Alsfeld



Innenansichten
Hauptgebäude
-Erdgeschoss-

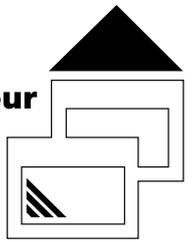
Bild 13: Windfang/Haupteingang



Bild 14: Zugang Solarienbereich



Bild 15: Wartebereich/Solarien



-A11-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 49/23 AG Alsfeld



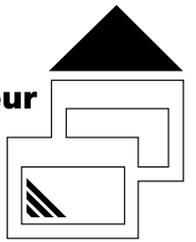
Bild 16: Solarium



Bild 17: Besprechung



Bild 18: Empfang/Rezeption



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 49/23 AG Alsfeld

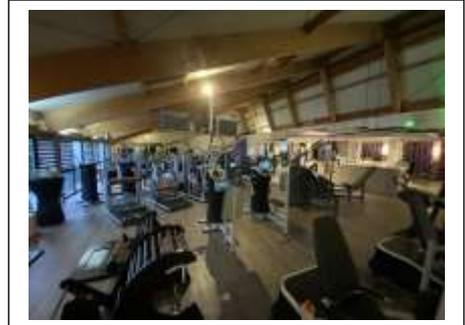


Bild 19: Trainingsbereich



Bild 20: Rückentherapie/Prävention

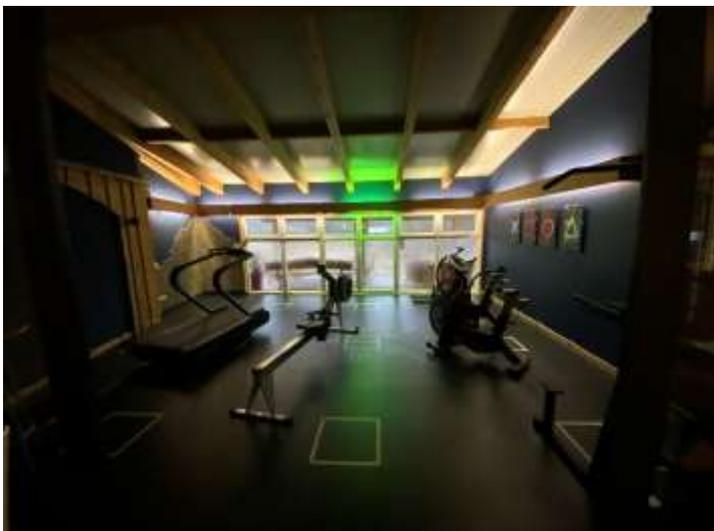
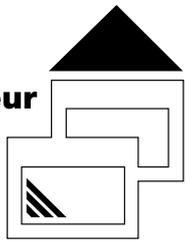


Bild 21: Trainingsbereich/Terrasse



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 49/23 AG Alsfeld

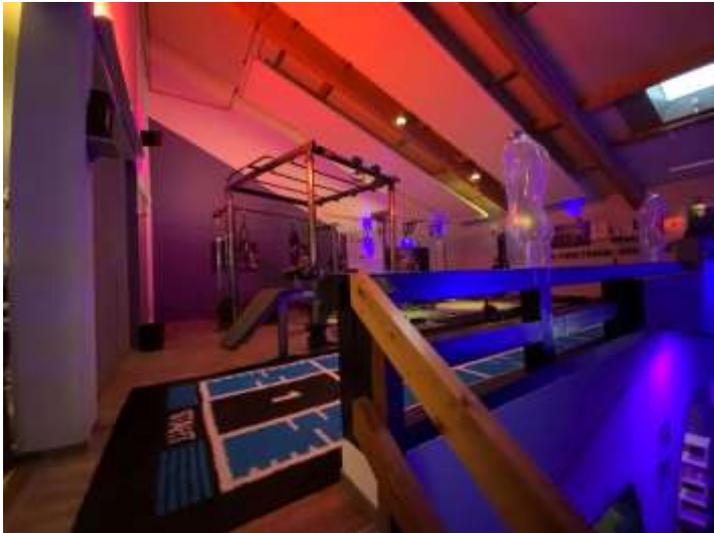
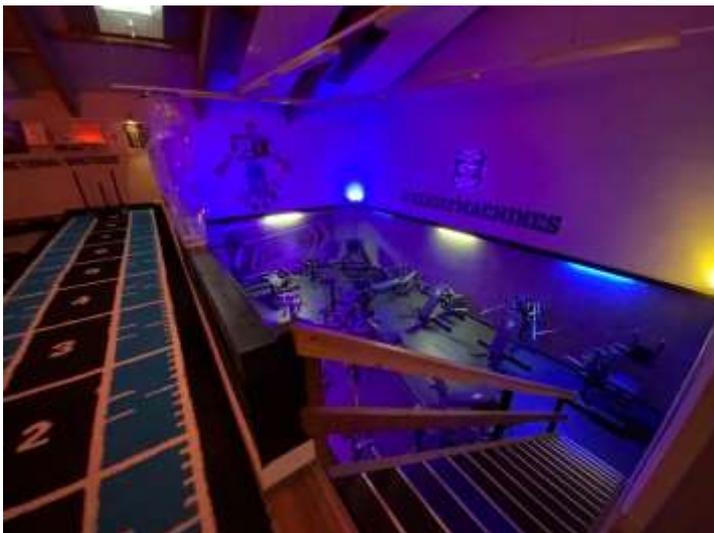


Bild 22: Galerie



Innenansichten
Hauptgebäude
-Untergeschoss-

Bild 23: Zugang Training UG

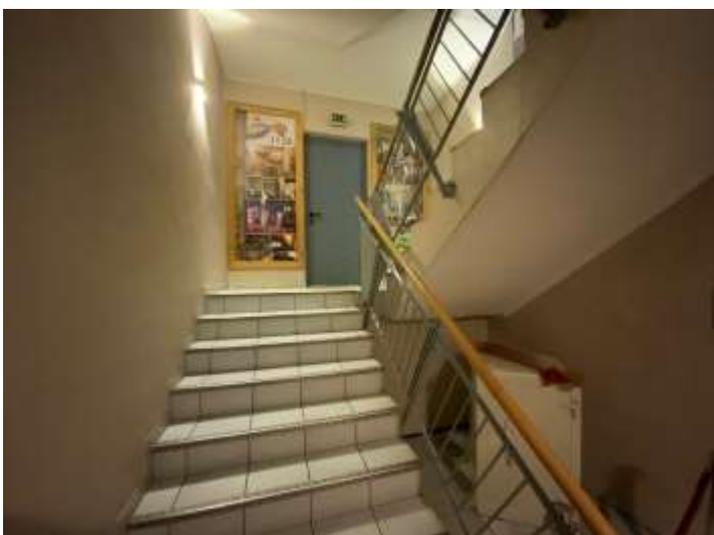
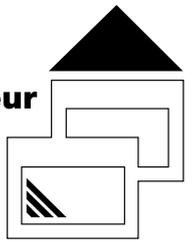


Bild 24: Treppe UG - EG



-A14-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 49/23 AG Alsfeld



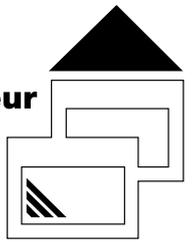
Bild 25: Flur



Bild 26: Flur



Bild 27: Personal



-A15-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 49/23 AG Alsfeld



Bild 28: Umkleide Damen 1



Bild 29: WC Damen

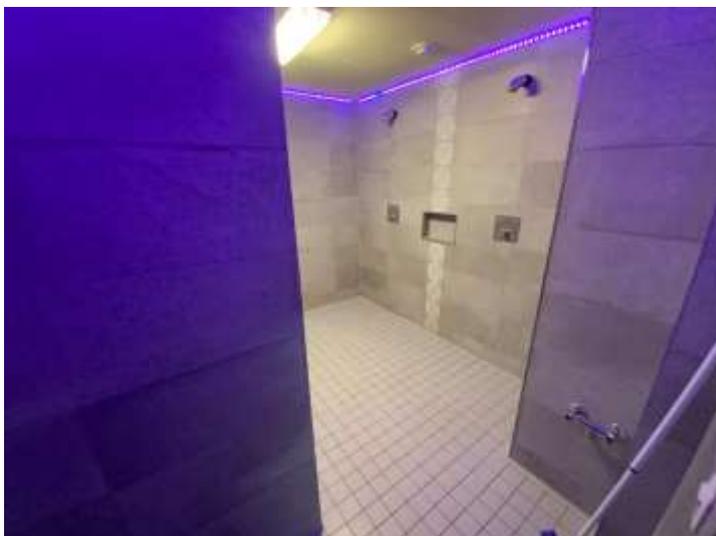
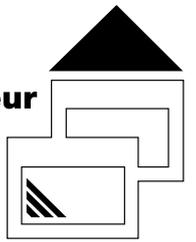


Bild 30: Dusche Damen



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 49/23 AG Alsfeld



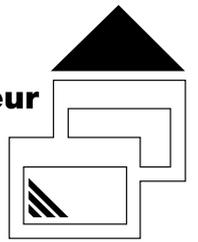
Bild 31: Umkleide Damen 2



Bild 32: Umkleide Herren



Bild 33: Dusche Herren



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 49/23 AG Alsfeld



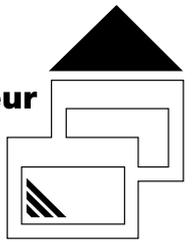
Bild 34: WC Herren



Bild 35: Sauna/Dusche/Ruheraum



Bild 36: Dusche



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 49/23 AG Alsfeld



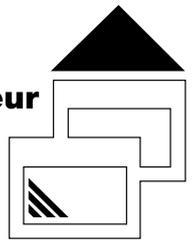
Bild 37: Sauna



Bild 38: Ruhebereich



Bild 39: Archiv



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 49/23 AG Alsfeld



Bild 40: Heizung

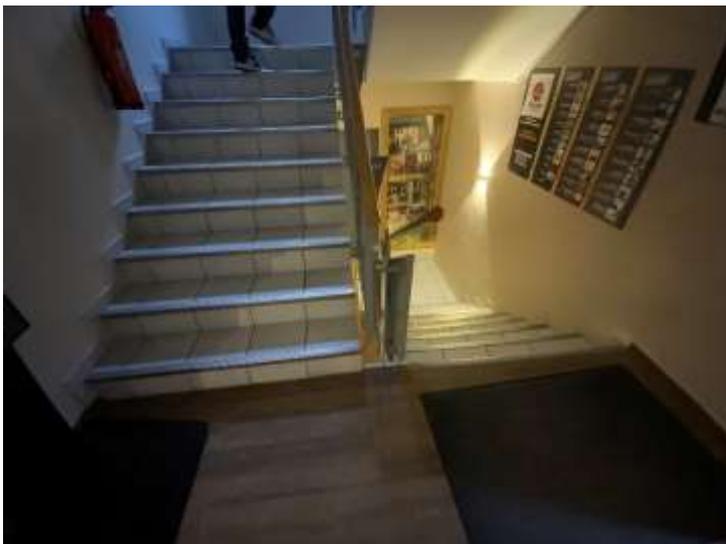
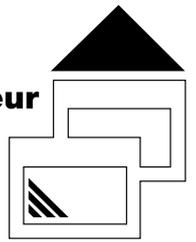


Bild 41: Treppe EG - DG



**Innenansichten
Hauptgebäude
-Dachgeschoss-**

Bild 42: Büro 2



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 49/23 AG Alsfeld



Bild 43: Büro 1

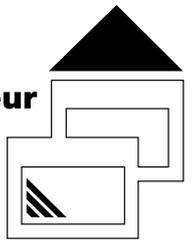


**Innenansichten
Nebengebäude**

Bild 44: Außensauna



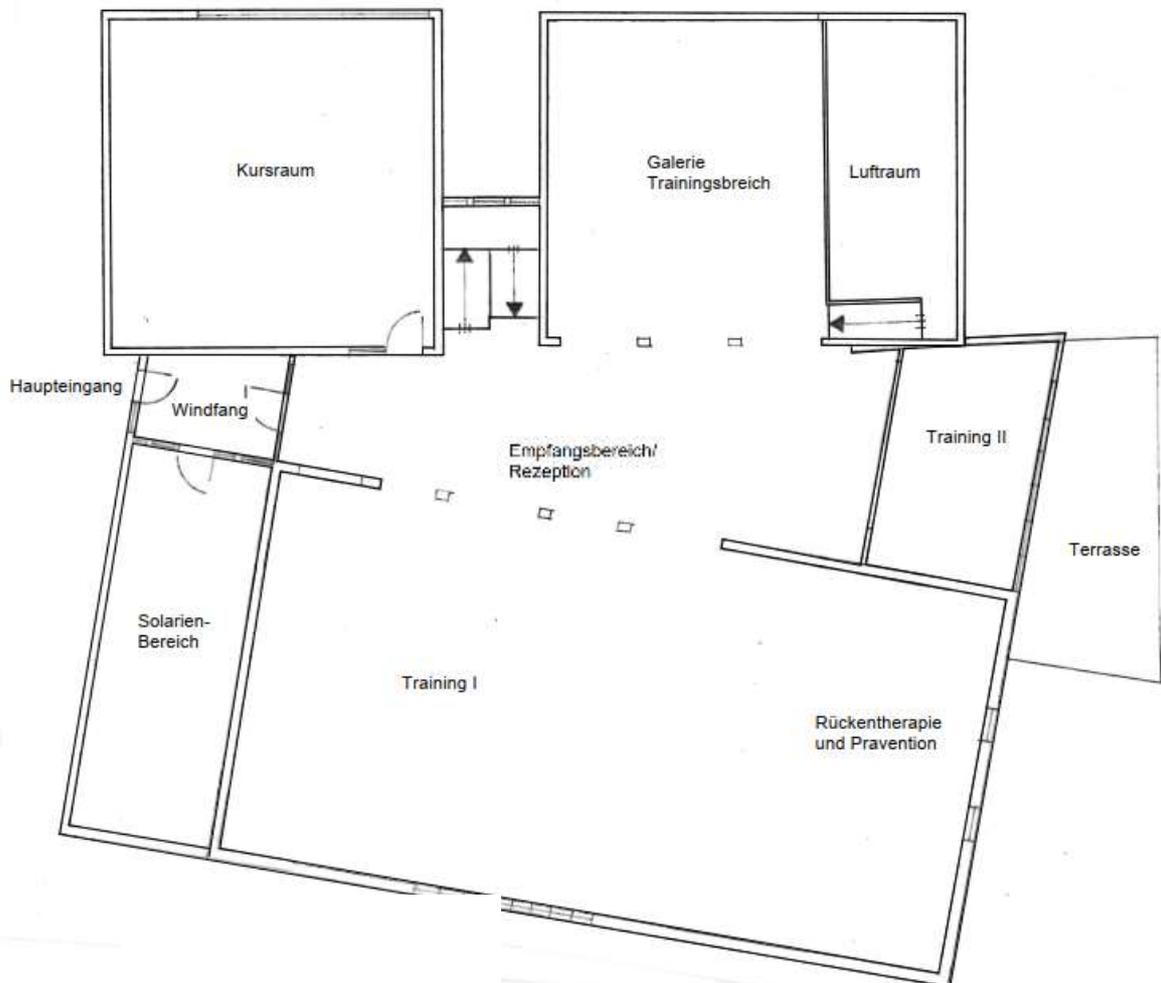
Bild 45: Außenbar



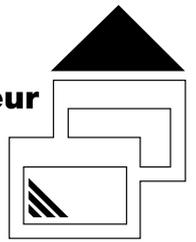
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 49/23 AG Alsfeld

Wichtiger Hinweis:

Die nachfolgenden dargestellten Grundrisszeichnungen wurden vom Sachverständigen auf Grundlage eines vorliegenden Teilgrundrisses erstellt. Sie dienen lediglich zu Übersichtszwecken, sind nicht maßstäblich, stimmen aber weitgehend mit dem Bestand überein. Die Nutzung einzelner Räume kann abweichen. Alle Angaben ohne Gewähr.



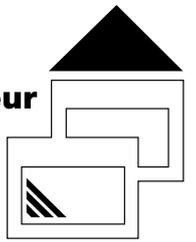
-Grundriss Erdgeschoss-
angepasst/kann abweichen
ohne Maßstab



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 49/23 AG Alsfeld

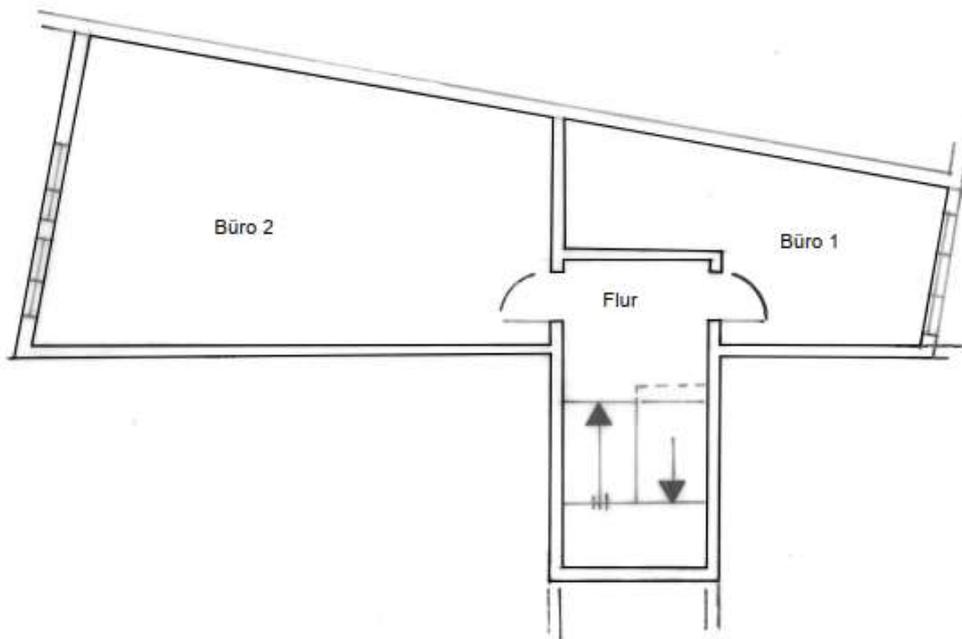


-Grundriss Untergeschoss-
angepasst/kann abweichen
ohne Maßstab



-A23-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 49/23 AG Alsfeld



-Grundriss Dachgeschoss-
ohne Maßstab

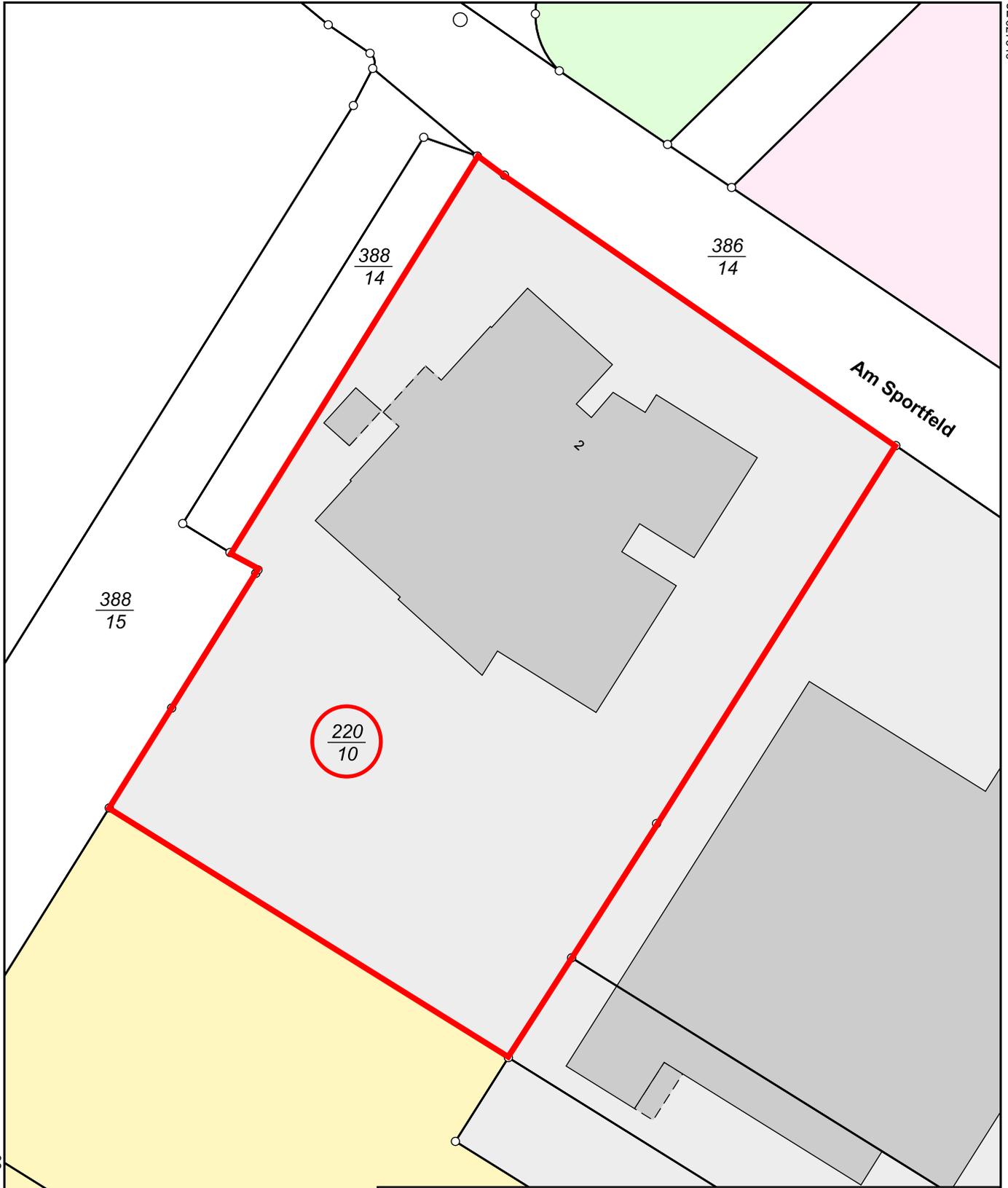


Flurstück: 220/10
Flur: 13
Gemarkung: Lauterbach

Gemeinde: Lauterbach (Hessen)
Kreis: Vogelsberg
Regierungsbezirk: Gießen

5608479

32 527 846



32 527 756

5608369

Maßstab 1:500



Meter

Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 34 K 49/23, AG Alsfeld,
Erholungsfläche, Am Sportfeld 2,
36341 Lauterbach (Hessen), lfd.Nr. 8,
Flur 13, Flurstück 220/10, Größe 2.985 m²

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer



VOGELSBERGKREIS

Der Kreisausschuss

Vogelsbergkreis • Der Kreisausschuss • 36341 Lauterbach

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



VOGELSBERG

**Amt für Bauen und Umwelt
Bauaufsicht**

Frau Lingnau

T: +49 6641 977-455

F: +49 6641 977-461

bauaufsicht@vogelsbergkreis.de

Standort: Goldhelg 20
36341 Lauterbach

Zimmer-Nr.: B 210

Sprechtage:

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

Ihr Zeichen: AZ 34 K 49-23

Ihr Schreiben vom 07.12.2023

Lauterbach, den 08.12.2023

Aktenzeichen:	63-2175-23-12
Grundstück:	Lauterbach, Am Sportfeld 2
Gemarkung – Flur – Flurstück(e)	Gemarkung Lauterbach, Flur 13, Flurstück 220/10
Vorhaben:	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, AZ. 34 K 49-23

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Barg



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

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

Geschäftszeichen: RPGI-41.4-100i0400/1-2023/9
Dokument Nr.: 2023/1708709

Bearbeiter/in: Franziska Heid
Telefon: +49 641 303-4252
Telefax: +49 641 303-4103
E-Mail: Franziska.Heid@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: 34 K 49/23
Ihre Nachricht vom: 07.12.2023

Datum 11. Dezember 2023

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Am Sportfeld 2, 36341 Lauterbach, Gemarkung Lauterbach, Flur 13, Flurstück 220/10

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Für die angefragte Adresse liegt kein Eintrag vor.

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

Kosten:

Die im Rahmen des allgemeinen Verwaltungsaufwandes entstandenen Kosten (Gebühren und Auslagen) sind gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 des Hessischen Verwaltungskostengesetzes (HVwKostG) dem Zweckveranlasser in Rechnung zu stellen.

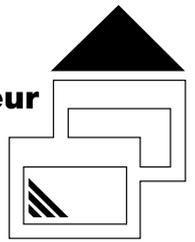
Hausanschrift:
35396 Gießen • Marburger Straße 91
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Fristenbriefkasten:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-4103
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

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

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

HESSEN

1 Arbeitgeber
1000 Möglichkeiten
REGIERUNGSPRÄSIDIUM
GIESSEN



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 34 K 49/23, Amtsgericht Alsfeld**

- **Besonderer Hinweis: Findet derzeit nur teilweise Anwendung**
 - ImmoWertV 2021 (01.01.2022)
 - (ImmoWert A)
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 9. Auflage
 - ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 13. Auflage
-
- Wertermittlungsrichtlinie 2016 – Sachwertrichtlinie 2012, NHK 2010, aus Kleiber 12.Auflage 2016
 - Ertragswertrichtlinie
 - ImmoWertV 2010
 - Wert V: Wertermittlungsverordnung
 - BauGB: Baugesetzbuch 2004 (nebst Änderungen 2009)
 - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch 2002 (nebst Änderungen 2009)
 - Bau NVO: Baunutzungsverordnung (bauliche Nutzung von Grundstücken) 1990
 - DIN 283: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
 - Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Stand aktuell
 - Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Stand aktuell
 - Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, Kleiber-Tillmann 2008
 - Lexikon der Immobilienwertermittlung, Sandner-Weber, 2.Auflage
 - Grundlagen der Verkehrswertermittlung, Schlicht-Gehri
 - Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Simon-Kleiber
 - Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Sprengnetter
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV – 9. Auflage Kleiber
 - www.boris.hessen.de
 - Bodenrichtwerte Vogelsbergkreis, Stichtag 01.01.2022
 - Immobilienmarktbericht Vogelsbergkreis 2023
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2023
 - Stadtplan Hessen
 - Stadt Lauterbach, Bauamt
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Fulda
 - Bauaufsicht 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.