

## VERKEHRSWERT GUTACHTEN



in der Sache:

Hof- und Gebäudefläche  
Am alten Feldchen 34  
36355 Grebenhain-Ilbeshausen

Amtsgericht Alsfeld  
Aktenzeichen: 34 K 52/22

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 23.09.2023 wie folgt ermittelt:

# 330.000,00 €

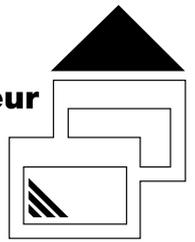
in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro

### 1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Ilbeshausen, Blatt 1050  
des Amtsgerichtes Alsfeld

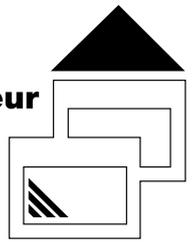
lfd. Nr. 1, Gemarkung Ilbeshausen,  
Flur 3, Flurstück 53/26, Hof- und Gebäudefläche,  
Am alten Feldchen 34, Flächengehalt 1.287 m<sup>2</sup>,

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 Objektes im Einzelnen	13
<b>2. Allgemeine Verfahrenswahl</b>	<b>15</b>
<b>3. Bodenwertermittlung</b>	<b>15</b>
<b>4. Ertragswertverfahren</b>	<b>17</b>
<b>5. Sachwertverfahren</b>	<b>17</b>
<b>6. Verkehrswert</b>	<b>22</b>
<b>Anlage</b>	
Berechnungen	A1-A5
Bilder	A6-A15
Planunterlagen	A16-A21
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 am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Ilbeshausen-Hochwaldhausen, der Gemeinde Grebenhain im Vogelsbergkreis.

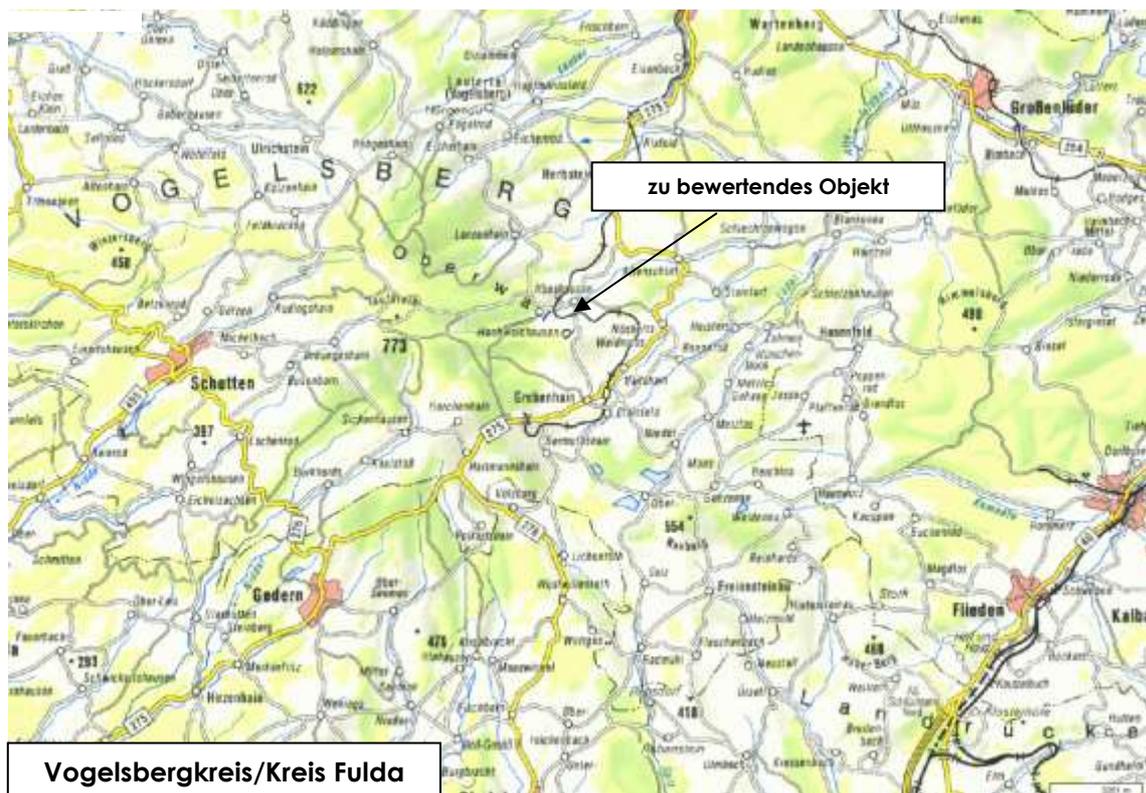
Die Gemeinde Grebenhain liegt in 400 bis 733 Meter Höhe im südöstlichen Vogelsberg, ca. 30 km westlich von Fulda und hat ca. 5.000 Einwohner.

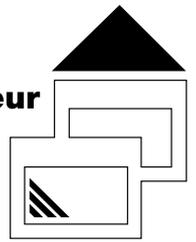
Sie besteht aus den 15 Ortsteilen Bannerrod, Bermuthshain, Crainfeld, Grebenhain (mit Oberwald), Hartmannshain, Heisters, Herchenhain, **Ilbeshausen-Hochwaldhausen**, Metzlos, Metzlos-Gehaag, Nöberts-Weidmoos, Vaitshain, Volkartshain, Wünschen-Moos und Zahmen. Sitz der Gemeindeverwaltung ist Grebenhain.

Die Gemeinde wurde im Rahmen der Gebietsreform in Hessen zum 31. Dezember 1971 durch den formal freiwilligen Zusammenschluss der bis dahin eigenständigen Gemeinden (siehe oben) gebildet.

Bis zum Zweiten Weltkrieg war das Gebiet der heutigen Großgemeinde Grebenhain nahezu ausschließlich von der Landwirtschaft und vom Kleinhandwerk bestimmt. 1936 begann der Bau der Luftmunitionsanstalt Hartmannshain im Oberwald, deren Gelände und Baulichkeiten 1945 Ausgangsbasis für die ersten industriellen Unternehmen wurde, die vorwiegend Heimatvertriebene aus den früheren deutschen Ostgebieten und dem Sudetenland gründeten.

Über die nachfolgenden Jahre haben sich verschiedene weitere Unternehmen angesiedelt, wie z.B. die HELIOS Klinik, die Vogelsbergklinik (Ilbeshausen) oder die Verpackungsfirma STI.





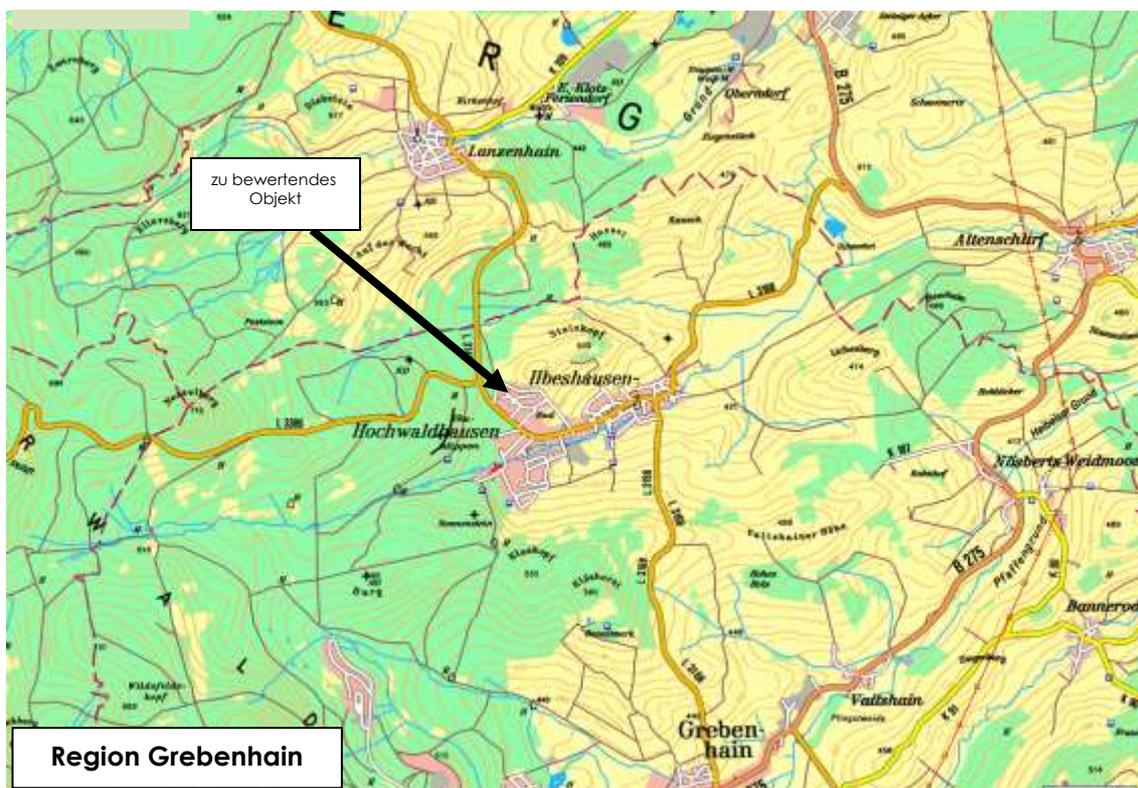
Durch das Gemeindegebiet verläuft der Vulkanradweg auf der Trasse der ehemaligen Oberwaldbahn. Inzwischen ist dieser ein Teil des Bahnradweg Hessens, der auf ehemaligen Bahntrassen rund 250 km durch den Vogelsberg, die Wetterau und die Röhn führt.

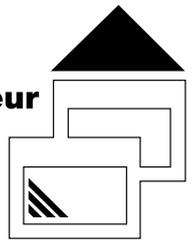
Der Ortsteil **Ilbeshausen-Hochwaldhausen** hat ca. 1.050 Einwohner (einwohnerstärkster Ortsteil der Gemeinde) und besteht aus dem historischen Dorf Ilbeshausen und der in dessen Gemarkung liegenden und erst im frühen 20. Jahrhundert entstandenen weitläufigen Siedlung Hochwaldhausen.

Die Besiedlung des Gebietes um Ilbeshausen begann zwischen dem 7. und 9. Jahrhundert. Erwähnt wird der Ort erstmals in einer Urkunde vom 29. Dezember 1012. 1956 wurde der damals noch selbständigen Gemeinde Ilbeshausen vom Land Hessen das Prädikat Luftkurort verliehen, das sie bis heute führen darf.

Der Ort liegt zentral im Vogelsberg, in der Nähe der höchsten Erhebungen Taufstein und Hoherodskopf, im Gebiet des Oberwalds. Unmittelbar westlich von Hochwaldhausen beginnt ein großes Waldgebiet. Die Altefeld, hier auch Schwarzer Fluss oder Schwarzbach genannt, entspringt im Westen und durchfließt beide Orte.

Grebenhain liegt etwa 4 km südlich, die Kreisstadt Lauterbach befindet sich 17 km nordöstlich, Schotten 17 km westlich und Fulda 33 km östlich. Die einfachen Dinge des täglichen Lebens können im Ort erledigt werden. Alles weitere kann in den umliegenden größeren Städten/Orten erledigt werden. Der Ort bietet ein breites Freizeitprogramm mit Freibad, Kurpark mit Kneippbecken, sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege.





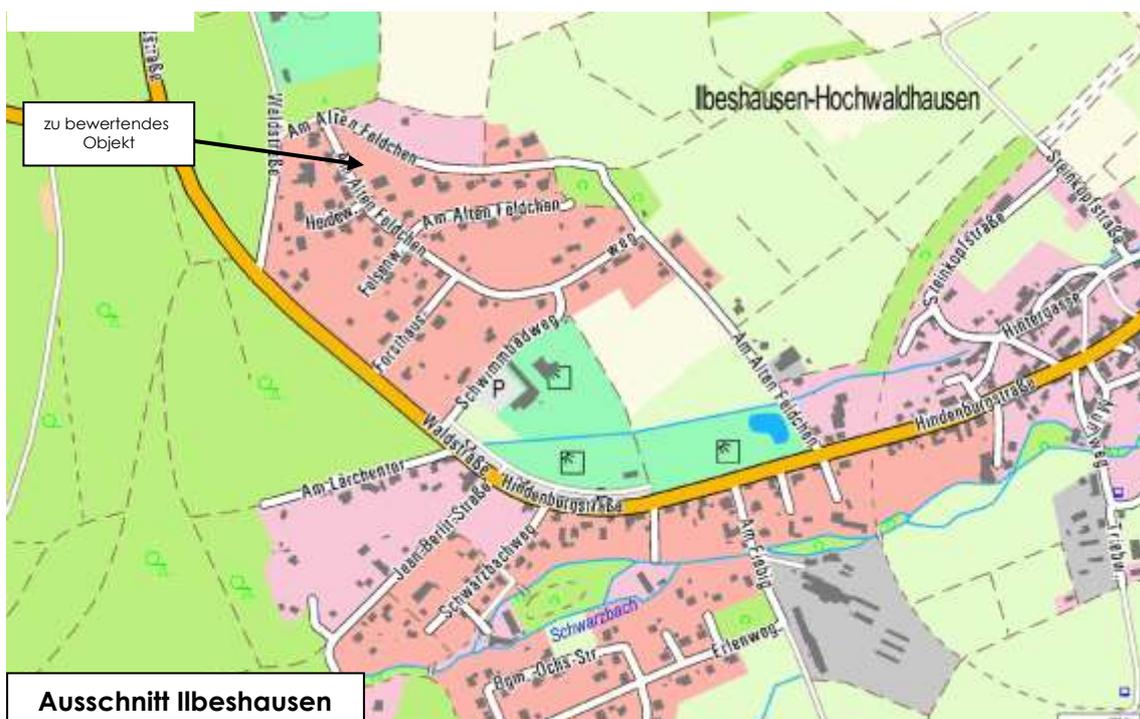
Durch Ilbeshausen-Hochwaldhausen führen die Landstraßen 3140 (Richtung Lanzenhain) und 3168 (nach Grebenhain bzw. zur Bundesstraße 275). Dadurch sind auf direktem Weg insgesamt 11 Nachbarorte erreichbar. Sowohl Ilbeshausen als auch Hochwaldhausen besitzen je eine Haltestelle für die Buslinie 391 (Gedern-Lauterbach) des RMV sowie zwei Linien des an den Wochenenden im Sommer verkehrenden Freizeitbusses Vulkanexpress der Verkehrsgesellschaft Oberhessen.

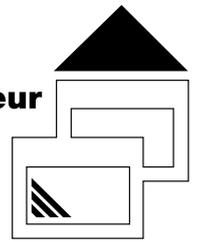
Das Grundstück mit dem zu bewertenden Objekt liegt am nordwestlichen Ortsrand von Ilbeshausen in einem ruhigen Wohngebiet. Es besteht lediglich Anliegerverkehr, entsprechend kann die Lage als sehr ruhig bezeichnet werden. Das zu bewertende Grundstück liegt zwar in einem Bereich mit Hanglage, kann aber insgesamt als gut nutzbar bezeichnet werden. Die umliegende Bebauung besteht aus Wohnhäusern, sowie einem Ladengeschäft und ist als nicht eng zu bezeichnen.

Die Zufahrtsstraße ist voll ausgebaut. Gemäß Auskunft der Gemeinde Grebenhain gilt das Grundstück als voll erschlossen.

Das Grundstück wird vom Gutachterausschuss als baureifes Land, Wohnbaufläche geführt. Es gibt für diesen Bereich von Grebenhain einen gültigen Bebauungsplan. Dieser sieht u.a. ein allgemeines Wohngebiet vor, mit einer offenen Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20, eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,30, sowie eine 1-geschossige Bauweise.

Es liegen zum Bewertungsstichtag keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis, sowie in der Altflächendatei vor. Es besteht kein Denkmalschutz.





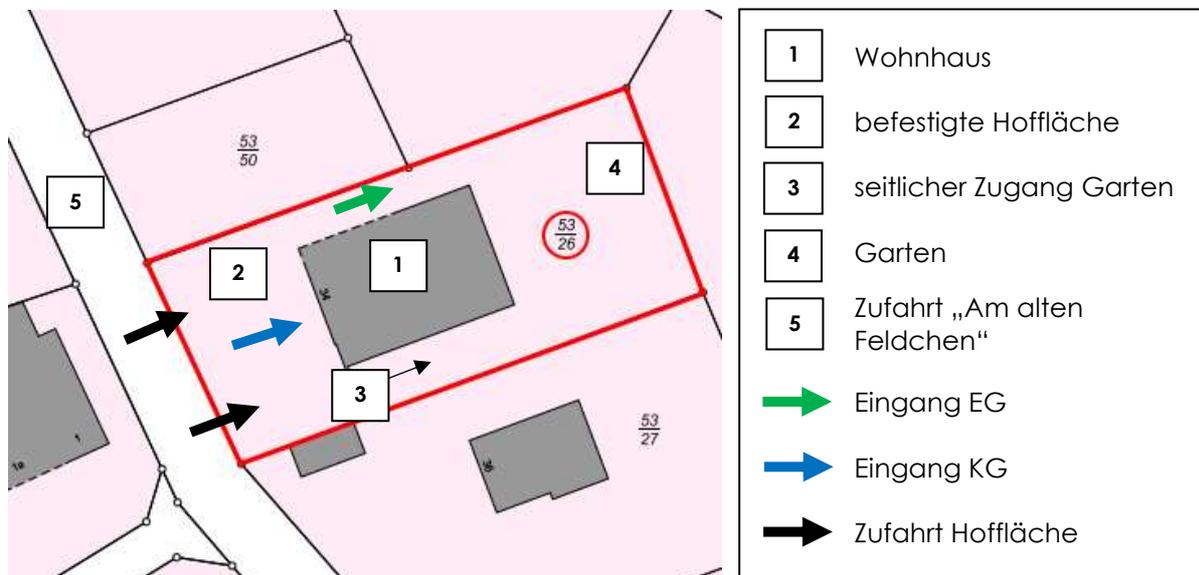
## 1.6 Beschreibung des Eigentums

### 1.6.1 Allgemein

Das zu bewertenden Eigentum wurde in seinem Ursprung als Gästehaus (Wohnheim) mit Wohnteil erbaut. 2009 erfolgte eine Nutzungsänderung des Pensionsgebäude als Teilstationäre Einrichtung zur Tagespflege.

Die Beschreibung des Objektes erfolgt auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, den vorhandenen Bau- und Planunterlagen, sowie Angaben der Eigentümerin.

Zur besseren Übersicht über das Gesamteigentum nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Das rechteckige Objekt ist unterkellert (durch die Hanglage des Grundstückes sind große Bereiche des Kellergeschosses freiliegend und nicht erdberührt), hat ein Erdgeschoss, sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach.

Die Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 183 m<sup>2</sup>, im Dachgeschoss ca. 127 m<sup>2</sup> und im Kellergeschoss nochmals ca. 174 m<sup>2</sup>. Somit beträgt die Gesamtnutzfläche ca. 485 m<sup>2</sup>.



Derzeit werden die Räumlichkeiten im Erdgeschoss als Einrichtung zur Tagespflege für ältere Menschen genutzt. Das Dachgeschoss dient als Büro-, Verwaltungsfläche und Sozialbereich für die Mitarbeiter. Teile sind auch ungenutzt. Das Kellergeschoss steht derzeit größtenteils leer bzw. ist ungenutzt.

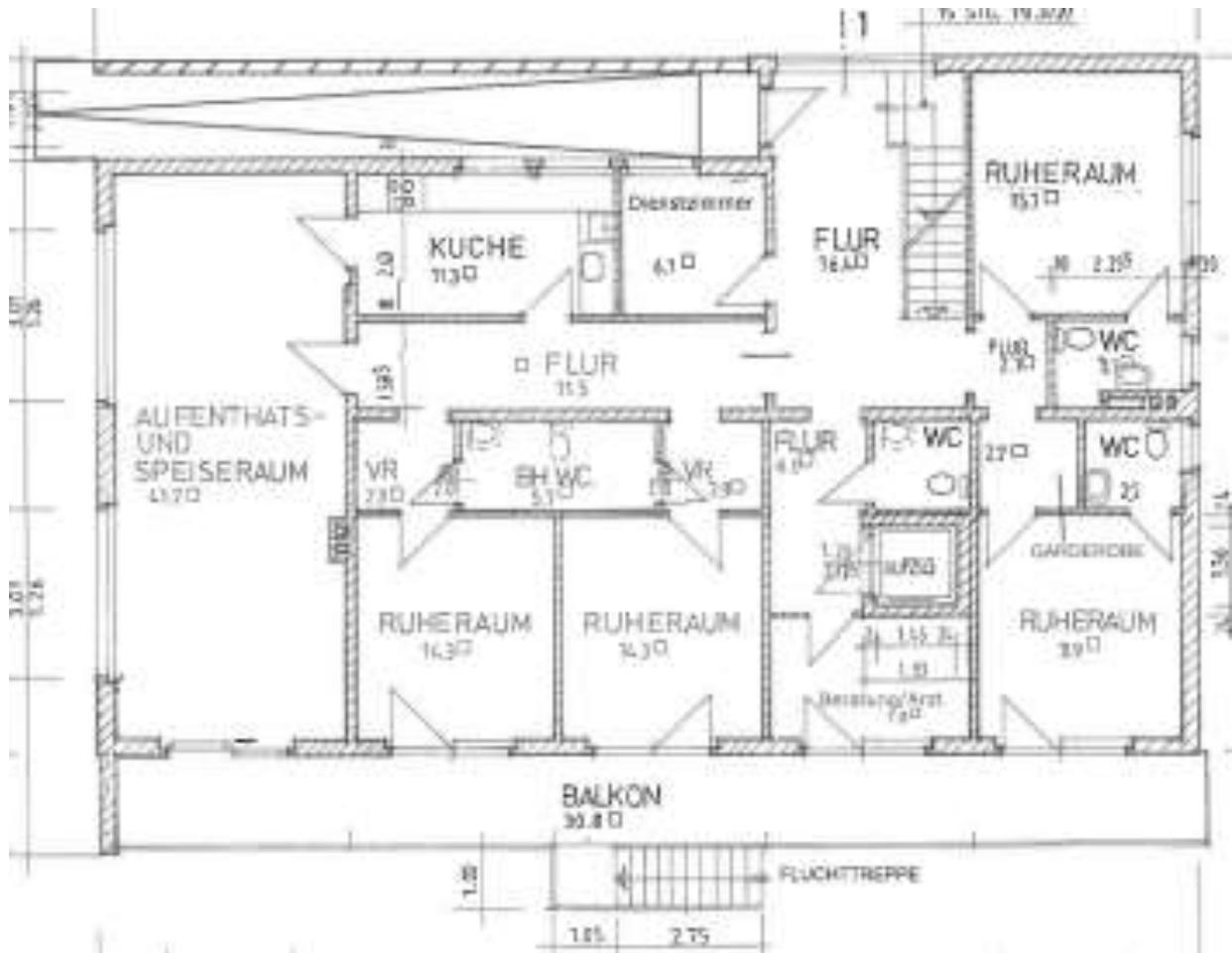
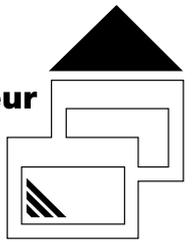
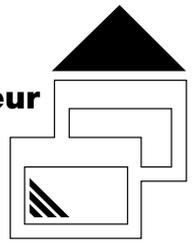


Abb.: Grundriss Erdgeschoss (aktuell, nach Nutzungsänderung)

Der Haupteingangs- und Zugangsbereich befindet sich seitlich am Objekt. Der Zugang von der Straße aus erfolgt über eine Rampe. Entsprechend ist ein behindertengerechter und barrierefreier Zugang gegeben. Im großzügigen Flur im Eingangsbereich befindet sich das s.g. Dienstzimmer, sowie die Treppen mit Zugang zum Keller- und Dachgeschoss. Über den weiteren zentralen Flur besteht ein Zugang zu allen weiteren Räumen der Tagespflege. Diese sind insgesamt vier s.g. Ruheräume, der große Aufenthalts- und Speiseraum, die Küche, ein s.g. Beratungszimmer, sowie insgesamt vier Toiletten, die entsprechend auch behinderten- bzw. altersgerecht genutzt werden können.





Vom Aufenthaltsraum, sowie drei von vier Ruheräumen besteht ein Zugang auf den Balkon im Erdgeschoss (durch Hanglage des Grundstückes tatsächlich ein Balkon). Eine Stahlterrasse dient als Zugang zum Garten und entsprechend auch als Fluchtweg.

Neben dem Zugang zum Kellergeschoss über die Geschosstreppe wurde auch ein Fahrstuhl eingebaut. So ist das Kellergeschoss entsprechend auch barrierefrei und behindertengerecht zugänglich.

Die Raumaufteilung im Erdgeschoss kann für die derzeitige Nutzung als zweckmäßig bezeichnet werden. Insgesamt sind auch weitere Nutzungskonzepte denkbar (vielseitige Nutzungsmöglichkeiten).

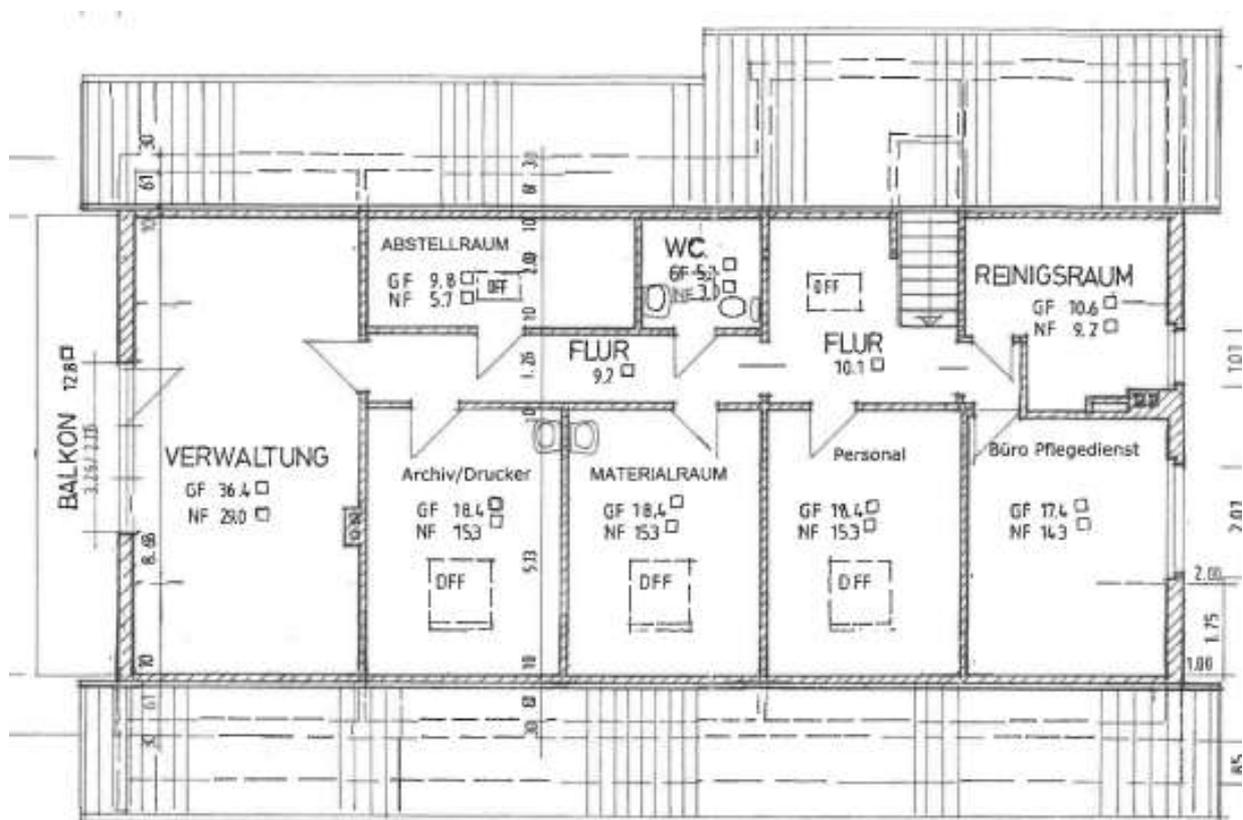
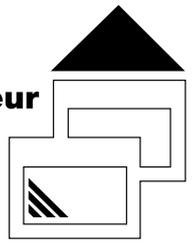


Abb.: Grundriss Dachgeschoss (aktuell, nach Nutzungsänderung)

Das Dachgeschoss hat durch die vorhandene Dachschräge Einschränkungen, kann aber insgesamt als gut nutzbar bezeichnet werden. Über das offene Treppenhaus erfolgt der Zugang zum zentralen Flur, über den alle weiteren Räume des Geschosses zugänglich sind. Diese sind ein Materialraum, Archiv, Personalraum, Büro-Pflegedienst-Zimmer, ein Reinigungsraum, ein Abstellraum, ein WC, sowie das große Büro der Verwaltung, welches einen Balkon giebelseitig hat.



Für das Kellergeschoss bestehen mehrere Zugangsmöglichkeiten (insgesamt 4 Stück/siehe rote Pfeile im Grundriss).

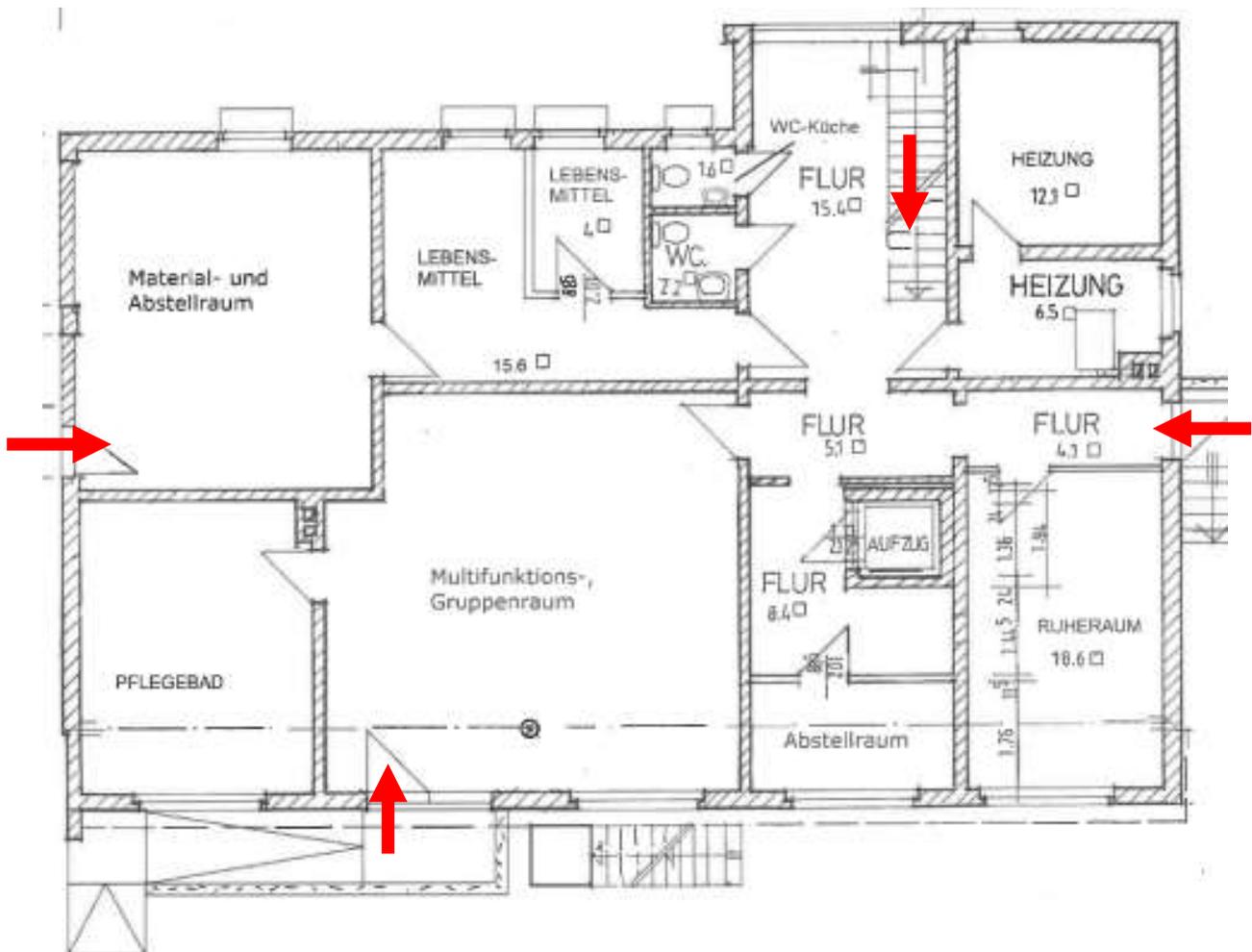
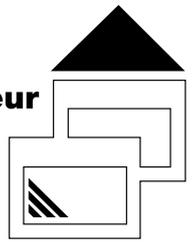


Abb.: Grundriss Kellergeschoss (aktuell, nach Nutzungsänderung)

Im Kellergeschoss sind neben den Versorgungsräumen noch weitere gewerblich nutzbare Räume vorhanden, die aber derzeit nicht bzw. nur bedingt genutzt werden. Neben dem Heizungsraum, einem Material- und Abstellraum (früher Garage), einem Lebensmittelager, gibt es an gewerblich nutzbaren Räumen, die auch Tageslicht haben und ebenerdig zugänglich sind, ein Multifunktionsgruppenraum, ein Pflegebad und einen Ruheraum. Dazu sind noch Toiletten vorhanden. Der Zugang zu den Räumen kann vom Treppenhaus über den Flur erfolgen, wie auch über die verschiedenen Zugänge von außen. Dazu besteht die Verbindung von Erd- zum Kellergeschoss über den Aufzug.

Auch das Kellergeschoss kann insgesamt als durchaus zweckmäßig bezeichnet werden und ist vielseitig nutzbar.



Die Außenanlage des Objektes ist insgesamt zweckmäßig angelegt. Insbesondere der Bereich vor und seitlich am Gebäude ist befestigt und dient als Zugang, Zufahrt und Parkfläche. Der hintere, nicht bebaute und nicht befestigte Bereich ist derzeit in einem als nicht angelegt zu bezeichnenden Zustand und wirkt eher ungepflegt. Im vorderen Bereich der Parkplätze sind dazu Hangabfangungen vorhanden. Der vordere und seitliche Bereich der Außenanlage kann als durchaus gefällig und zweckmäßig bezeichnet werden.

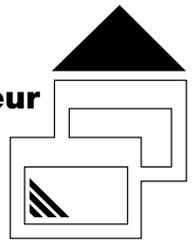


### 1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktion des Objektes erfolgt auf Basis der Besichtigung des Sachverständigen, den vorliegenden Planunterlagen, sowie Angaben der Eigentümerin. Es liegen keine konstruktive Bauunterlagen vor.

Gemäß den vorhandenen Plänen wurde das Objekt 1976 in massiver, solider und dem Baujahr entsprechender Bauweise errichtet.

Aufgrund des Baujahres wird darauf hingewiesen, dass u.U. in Teilbereichen Baustoffe verwendet worden sein können, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten.



Die Gründung, Geschossdecken, sowie die Treppe ins Kellergeschoss sind aus Stahlbeton. Die Wände sind gemauert (KG-Außenwände 36,5 cm, Rest Außenwände 30 cm) und haben im freiliegenden Bereich einen einfachen, mineralischen Außenputz, ohne energetische Maßnahmen. Das Satteldach ist eine Holzkonstruktion mit einer Betonziegeleindeckung. ZU den Wohnräumen hin liegt eine Dämmung vor.

Der energetische Standard der Gesamtkonstruktion entspricht weitgehend dem Standard des Baujahres. Der gesamtzustand der Konstruktion entspricht weitgehend dem für das Alter üblichen Zustand.

Die Fenster im Erdgeschoss, sowie die Haustür wurden ca. 2020 erneuert und sind entsprechend in diesem Bereich zeitgemäß. Die Fenster im Dachgeschoss sind größtenteils noch alte Holzfenster aus dem ursprünglichen Baujahr. Die Fenster im Kellergeschoss wurden ebenfalls teilweise erneuert, teilweise sind auch hier noch alte Fenster vorhanden. Insgesamt sind größtenteils Rollläden vorhanden, die stellenweise elektrisch betrieben werden.

Die Innenausstattung im Erdgeschoss wurde über die Jahre renoviert und befindet sich in einem weitgehend gepflegten und zeitgemäßen Zustand (z.B. 2020 Fußböden neu). Es gibt allerdings auch noch kleinere Baustellen. Dagegen ist die Innenausstattung im Dachgeschoss deutlich sichtbar in die Jahre gekommen. Hier besteht in allen Bereichen Renovierungs- und Sanierungsbedarf.

Das Kellergeschoss ist in Teilbereichen renoviert, in manchen Bereichen besteht noch Renovierungs- und Sanierungsbedarf.

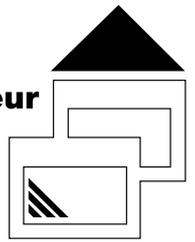
Gleiches kann von der technischen Ausstattung, sowie dem Sanitärbereich auch gesagt werden. Das Erdgeschoss ist voll funktional und durchaus zeitgemäß, während das Dachgeschoss nicht mehr zeitgemäß ist. Auch hier besteht im Kellergeschoss nur teilweise Handlungsbedarf.

Im Erdgeschoss wurde 2020 die Elektrik, Heizkörper erneuert. Es ist eine Rauchmeldeanlage aus 2009 vorhanden, wie auch eine Rufanlage (ebenfalls 2009). Der Homelift vom Erd- ins Kellergeschoss ist funktional und ebenfalls aus 2009. Als grundsätzliche Wärmequelle dient eine Ölzentralheizung aus dem Jahre 2000. Die Wärme wird über Wandheizkörper abgegeben. Als Öllager dient ein ca. 16.000 Liter großer Erdtank.

Als zusätzliche Wärmequelle wurde 2014 ein Kaminofen im Aufenthaltsraum verbaut.

Die im Satteldach integrierte Solarthermie ist ohne Funktion und wurde aufgrund des Alters in der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Es liegt hier eine Undichtigkeit vor.





Insgesamt befindet sich das Objekt in einem weitgehend funktionalen Zustand. Bei den in den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigten Kosten handelt es sich lediglich um den Aufwand zur Herstellung der Nutzbarkeit/Unterhaltung des angesetzten Standards und nicht um die Kosten einer Sanierung zur Herstellung einer zeitgemäßen Ausstattung.

Wie bereits erwähnt wird das Objekt im Erdgeschoss aktuell als Tagespflegeeinrichtung genutzt und ist daher in einem funktionalen Zustand.

Im Bereich der Außenanlage wurde in den letzten Jahren ebenfalls investiert. Das Betonpflaster im Zugangsbereich wurde 2009 erneuert. Der barrierefreie Zugang von Erd- und Kellergeschoss wurde 2019 hergestellt. Die Parkplätze im Eingangsbereich sind aus 2014. Das Edelstahlgeländer im Parkplatzbereich 2015. Der Vorgartenbereich, sowie der seitliche Gartenbereich sind angelegt. Lediglich der hintere Gartenbereich ist einfache, nicht angelegte Grünfläche.

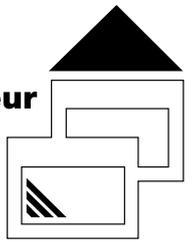
Die Gesamtanlage macht einen insgesamt durchschnittlich gepflegten Eindruck.

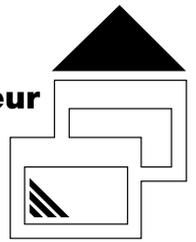
### 1.6.3 Beschreibung des Objektes im Einzelnen

Es erfolgt eine bildliche Darstellung des Erdgeschosses. Die nachfolgenden Bilder, sowie die Bilder der Anlage geben einen guten Eindruck über Zustand und Standard der vorhandenen Ausstattung. Auf Wunsch der Eigentümerin werden vom Keller- und Dachgeschoss keine Bilder dargestellt. Die Bereiche und deren Zustand sind zuvor beschrieben.

#### **-Tagespflege Erdgeschoss-**







## **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 sich für das Objekt und in der derzeitigen Nutzung kein adäquater Mietertrag ermitteln lässt und sich so entsprechend das Ertragswertverfahren nicht anwenden lässt.

Demnach lässt sich das Ertragswertverfahren auch nicht vergleichend anwenden wie auch nicht das Vergleichswertverfahren, da keine Vergleichsdaten ermittelbar sind.

## **3. Bodenwertermittlung**

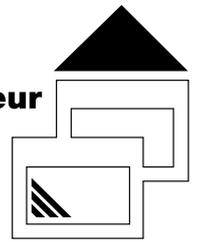
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(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, Wohnbaufläche.

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](http://www.boris.hessen.de) abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt keine weitere konjunkturelle Anpassung.

Flurstück 53/26: = 44,00 €/m<sup>2</sup>

Fläche des Richtwertgrundstückes: = keine Angabe

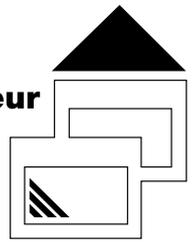
Maß der baulichen Nutzung: = keine Angabe

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

44,00 €/m<sup>2</sup> x 1.287,00 m<sup>2</sup> = 56.628,00 €

Aufgrund der Grundstücksgröße, der vorhandenen Bebauung und den Nutzungsmöglichkeiten, sowie dem vergleichsweise niedrigen Bodenrichtwert erfolgt im vorliegenden Fall keine weitere sachverständige Anpassung.

**→ Bodenwert Flurstück 53/26, gerundet = 56.600,00 €**



#### **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.

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 sich für das Objekt in dieser Nutzung und der Lage keine aussagekräftigen Mieterträge ermitteln lassen.**

#### **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.

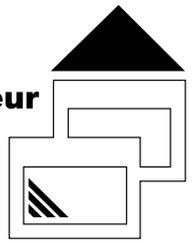
Dies umfasst den Bodenwert und den Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

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.

Das Objekt wurde in seinem Ursprung als Gästehaus mit Wohneinheit erbaut und über die Jahre als Tagespflegeeinrichtung umgenutzt bzw. umgebaut. Es erfolgt eine Bewertung für das Objekt auf Basis der Normalherstellungskosten für Wohnheime, Alten-/Pflegeheime. Dieser Wert wird sachverständig der vorhandenen Bebauung sowie dem Alter und Ausstattungsstandard angepasst.



**-Objekt (Tagespflegeeinrichtung)-**

**Gewählt nach NHK 2010:**

**ähnlich**

**Typ 9.1/9.2: Wohnheime/  
Alten-/Pflegeheime**

**-Standardstufe 3- (Ausstattung nach 1995)**

**Aufgrund der ursprünglichen  
Bauweise (Baujahr 1976 erfolgt  
zunächst eine Minderung des  
NHK-Wertes um 200 €/m<sup>2</sup> BGF**



**Die nachträglich durchgeführten Renovierungen und Sanierungen führen zu einer Modifizierung der Restnutzungsdauer. Für bestimmte Einzelmaßnahmen erfolgt eine Berücksichtigung unter dem Punkt „besondere Bauteile“.**

**Ansatz Normalherstellungskosten (gemittelt) Standardstufe 3 (Gesamtkonstruktion nach 1995) = 1.050 €/m<sup>2</sup> - 200 €/m<sup>2</sup> = 850 €/m<sup>2</sup>**

**Der ermittelte NHK 2010 –Wert beträgt 850,00 €/m<sup>2</sup> BGF einschl. Baunebenkosten**

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 181,47\*

\* Letzte Indexzahl III. Quartal 2023 (gewerbl. Betriebsgebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$850,00 \text{ €/m}^2 \times 1,8147 = 1.542,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Tagespflegeeinrichtung:

$$724,27 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.542,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 1.117.186,48 \text{ €}$$

Wertminderung wegen Alters:

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

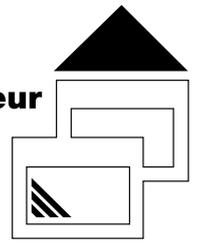
**Es liegen gegenüber dem ursprünglichen Baustandard Renovierungen und Sanierungen vor, die zu einem modifizierten Ansatz der Restnutzungsdauer führen. Es erfolgen zum Teil nur anteilige Punkteansätze, da durchgeführte Maßnahmen nicht in allen Bereichen angewendet wurden/bzw. stellenweise bereits schon wieder älter (nicht aktuell) sind.**

Ansatz hier:

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

Baujahr: im Ursprung 1976

Alter: 2023 – 1976 = 47 Jahre



Aufgrund diverser Modernisierungselemente können gemäß Punktetabelle III.2.SW-RL, Anlage 4 gemäß Aufstellung 4,0 Punkte vergeben werden. Daraus ergibt sich ein eher einfacher als mittlerer Modernisierungsgrad für das Objekt.

**Die Ansätze erfolgen auf Basis des Ursprungsstandards.**

Modernisierungselemente	Punkteansatz
Modernisierung von Fenstern/Außentüren	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Heizungsanlage*	0,5 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Bäder	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Innenbereich	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung der Leitungssysteme (hier u.a.Strom)	0,5 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
<b>Summe:</b>	<b>4,0 Pkt. = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung</b>

\* bereits wieder in einem „grenzwertigen“ Zustand aufgrund des Alters

Daraus ergibt sich aus Tabelle 2.3 (übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren) bei einem Gebäudealter von 47 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 4,0 Punkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von 26 Jahren

➔ Mod. Restnutzungsdauer Wohnhaus: 26 Jahre

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 26 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 62,9 \%$$

Wertminderung 62,9 % v.H. des Herstellungswertes = 702.710,30 €

➔ 1.117.186,48 € - 702.710,30 € = 414.476,18 €

➔ Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Tagespflegeeinrichtung: 414.476,18 €

**Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Objekt: 414.476,18 €**

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

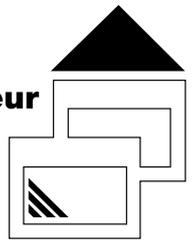
- PS-Homelift EG-KG (Fahrstuhl) = + 10.000,00 €
- Rauchmeldeanlage = + 1.000,00 €
- Rufanlage = + 4.000,00 €
- Stahltreppe Balkon = + 500,00 €
- Zulage Balkon = + 2.000,00 €
- Kaminofen = + 1.500,00 €
- Küche = + 3.000,00 €

**Gebäudesachwert insgesamt: 436.476,18 €**

Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hoffläche, Wege, barrierefreier Zugang = + 30.000,00 €

**Sachwert Gebäude und Außenanlage: 466.476,18 €**

**Übertrag:****Sachwert Gebäude und Außenanlage: 466.476,18 €**

Bodenwert Flurstück 53/26 = + 56.600,00 €

**Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 523.076,18 €**

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

Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktor, der dem Immobilienmarkt abgeleitet wurde.

Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2023, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit der Marktsituation von Objekten dieser Art (Nutzung als Tagespflege), dem Zustand, der Lage, der Ausstattung und Bauweise, erfolgt eine objektbezogene, **sachverständige** Marktanpassungsfaktor mittels Faktor 0,70:

523.076,18 € x 0,70 = 366.153,33 €

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 366.153,33 €**

**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.**

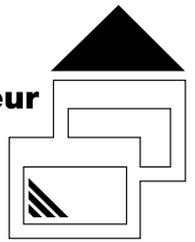
**Der Gutachter kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da**

- 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

- **geschätzter** allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Eigentums auf Basis des vorhandenen und angesetzten Standards für die Restnutzungsdauer, sowie dem Fertigstellungsbedarf in Teilbereichen (**keine Vollsanierung**)



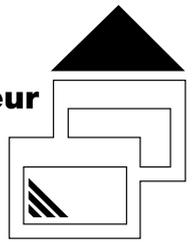
-21-

- Objekt Innenbereich	-pauschal-	=	- 30.000,00 €
- Objekt Außenbereich	-pauschal-	=	- 6.000,00 €
			<hr/>
		=	- 36.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	366.153,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 36.000,00 €
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	=	<b>330.153,33 €</b>
<b>gerundet</b>	=	<b>330.000,00 €</b>

**Der Sachwert des Objektes beträgt gerundet 330.000,00 €.**



## 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 erfolgt eine Bewertung ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da sich für das Objekt und die derzeitige Nutzung kein adäquater bzw. aussagekräftiger Mietertrag ermitteln lässt.

Das Ertragswertverfahren dient im vorliegenden Fall entsprechend auch nicht als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens.

Der Verkehrswert des zu bewertenden Eigentums 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 Hof- und Gebäudefläche, Am alten Feldchen 34, 36355 Grebenhain-Ilbeshausen, lfd.Nr. 1, Flur 3, Flurstück 53/26, zum Bewertungstichtag 23.09.2023, auf**

**330.000,00 €**

**in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro**

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

Mücke, den 10.11.2023



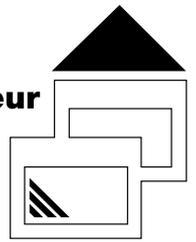
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 47 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 52/22 AG Alsfeld**

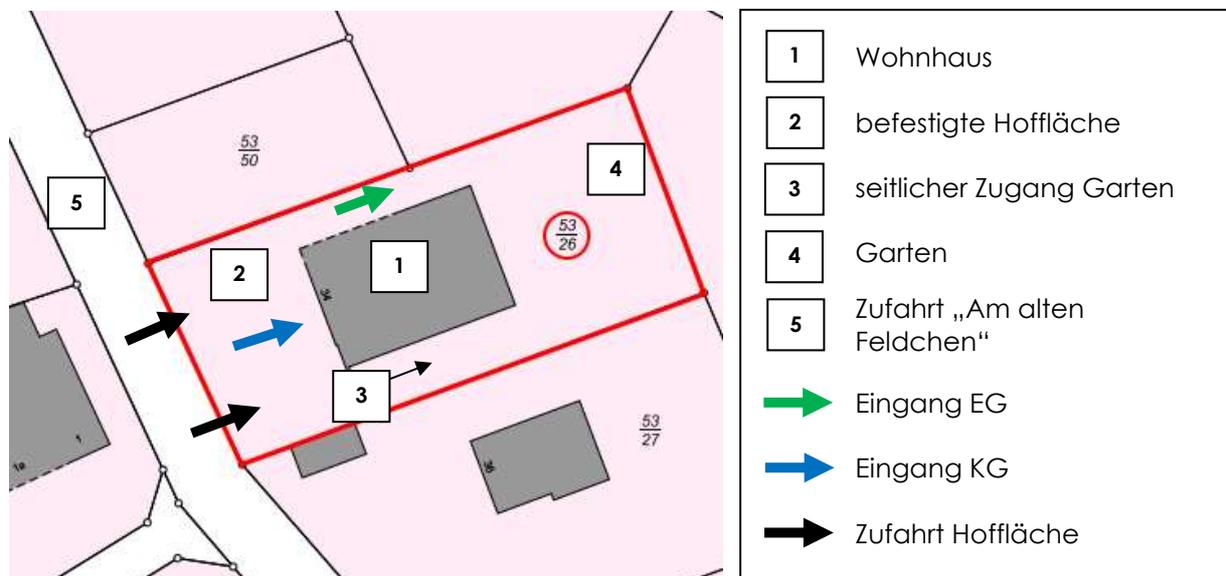
Die Werte zur Berechnung der Nutzfläche wurden den vorliegenden Planunterlagen entnommen. Es erfolgt entsprechend ein Abzug für Putz.

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

Die vorliegenden Planunterlagen des Objektes stimmen weitgehend mit dem Bestand überein. Die Richtigkeit der vorhandenen Planunterlagen, insbesondere der Maße, wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

Alle Angaben ohne Gewähr.

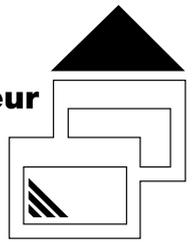
Zur besseren Übersicht der Gesamtanlage nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



**Nutzflächenberechnung Gewerbe:**

**-Erdgeschoss-**

Dienstzimmer:	2,51 x 2,43	=	6,10 m <sup>2</sup>
Küche:	4,695 x 2,43	=	11,41 m <sup>2</sup>
Aufenthalt/Speise- raum:	(4,085 x 10,10) – (0,30 x 0,80)	=	41,02 m <sup>2</sup>
Vorraum I:	1,785 x 1,635	=	2,92 m <sup>2</sup>
Ruheraum I:	3,585 x 4,01	=	14,38 m <sup>2</sup>
Behind.-WC:	3,515 x 1,635	=	5,75 m <sup>2</sup>
Vorraum II:	1,785 x 1,635	=	2,92 m <sup>2</sup>
		Übertrag =	84,50 m <sup>2</sup>



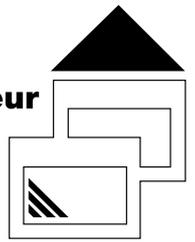
-A2-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 52/22 AG Alsfeld**

		Übertrag =	84,50 m <sup>2</sup>
Ruheraum II:	3,585 x 4,01	=	14,38 m <sup>2</sup>
Flur I:	1,585 x 7,285	=	11,55 m <sup>2</sup>
Beratung/Arzt:	2,17 x 3,585	=	7,78 m <sup>2</sup>
WC I:	1,635 x 1,70	=	2,78 m <sup>2</sup>
Flur II:	1,785 x 3,475	=	6,20 m <sup>2</sup>
Ruheraum III:	3,465 x 4,01	=	13,89 m <sup>2</sup>
Garderobe:	1,635 x 1,665	=	2,72 m <sup>2</sup>
WC II:	1,635 x 1,70	=	2,78 m <sup>2</sup>
WC III:	(2,235 x 1,585) – (1,50 x 0,30)	=	3,09 m <sup>2</sup>
Ruheraum IV:	3,585 x 4,22	=	15,13 m <sup>2</sup>
Flur III:	1,585 x 1,25	=	1,98 m <sup>2</sup>
Flur IV:	(3,385 x 5,905) – (4,32 x 1,10) – (0,30 x 1,35)	=	14,83 m <sup>2</sup>
		Summe =	181,61 m <sup>2</sup>
		abzgl. 3% Putz =	- 5,45 m <sup>2</sup>
		Summe =	176,16 m <sup>2</sup>
Balkon:	1,60 x 19,19 x ¼	=	7,68 m <sup>2</sup>
		<b>Nutzfläche Erdgeschoss, gesamt =</b>	<b>183,84 m<sup>2</sup></b>
			=====

**-Dachgeschoss-**

Büro Pflegedienst:	(5,00 x 3,48) – (1,75 x 3,48 x ½)	=	14,36 m <sup>2</sup>
Personal:	(5,13 x 3,60) – (1,75 x 3,60 x ½)	=	15,32 m <sup>2</sup>
Material:	(5,13 x 3,60) – (1,75 x 3,60 x ½)	=	15,32 m <sup>2</sup>
		Übertrag =	45,00 m <sup>2</sup>

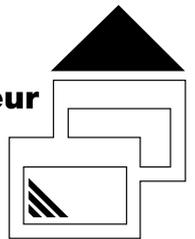


**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 52/22 AG Alsfeld**

		Übertrag =	45,00 m <sup>2</sup>
Archiv:	$(5,13 \times 3,60) - (1,75 \times 3,60 \times \frac{1}{2})$	=	15,32 m <sup>2</sup>
Verwaltung:	$(4,21 \times 8,68) - (2 \times 1,75 \times 4,21 \times \frac{1}{2})$	=	29,18 m <sup>2</sup>
Abstellen:	$(2,09 \times 4,69) - (1,75 \times 4,69 \times \frac{1}{2})$	=	5,70 m <sup>2</sup>
WC:	$(2,09 \times 2,51) - (1,75 \times 2,51 \times \frac{1}{2})$	=	3,05 m <sup>2</sup>
Flur:	$(1,26 \times 7,30) + (3,45 \times 3,48) - (1,10 \times 2,00) - (1,75 \times 2,38 \times \frac{1}{2}) + (1,30 \times 1,10) - (0,10 \times 0,75)$	=	18,28 m <sup>2</sup>
Reinigungsraum:	$(2,22 \times 3,60) - (1,75 \times 3,60 \times \frac{1}{2}) + (1,36 \times 2,20) - (1,50 \times 0,25) - (0,15 \times 0,75)$	=	7,35 m <sup>2</sup>
		Summe =	123,88 m <sup>2</sup>
		abzgl. 3% Putz =	- 3,72 m <sup>2</sup>
		Summe =	120,16 m <sup>2</sup>
Balkon:	$(8,55 \times 1,50) - [(1,685 \times 0,60 \times \frac{1}{2}) \times 2] \times \frac{1}{4}$	=	2,85 m <sup>2</sup>
		<b>Nutzfläche Dachgeschoss, gesamt =</b>	<b>123,01 m<sup>2</sup></b>
			=====

**-Kellergeschoss-**

WC-Küche:	1,51 x 1,00	=	1,51 m <sup>2</sup>
WC:	1,51 x 1,50	=	2,27 m <sup>2</sup>
Lebensmittel:	$(1,90 \times 2,50) + (2,45 \times 4,065) + (1,48 \times 2,10) + (1,365 \times 1,61)$	=	20,02 m <sup>2</sup>
Material u. Abstellraum:	5,135 x 5,90	=	30,30 m <sup>2</sup>
Pflegebad:	5,06 x 4,085	=	20,67 m <sup>2</sup>
Gruppenraum:	$(5,06 \times 7,225) + (1,835 \times 6,20)$	=	47,94 m <sup>2</sup>
Abstellen:	3,585 x 1,76	=	6,31 m <sup>2</sup>
		Übertrag =	129,02 m <sup>2</sup>



-A4-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 52/22 AG Alsfeld**

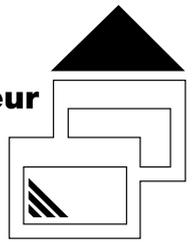
		Übertrag =	129,02 m <sup>2</sup>
Flur II:	$(3,585 \times 1,445) + (1,655 \times 1,965) + (1,51 \times 3,585)$	=	13,85 m <sup>2</sup>
Ruheraum:	$3,275 \times 5,55$	=	18,18 m <sup>2</sup>
Flur III:	$3,275 \times 1,245$	=	4,08 m <sup>2</sup>
Flur I:	$(3,385 \times 5,90) - (1,00 \times 4,50) - (1,00 \times 0,30)$	=	15,17 m <sup>2</sup>
		Summe =	180,30 m <sup>2</sup>
		abzgl. 3% Putz =	- 5,41 m <sup>2</sup>
		<b>Nutzfläche Kellergeschoss, gesamt =</b>	<b>174,89 m<sup>2</sup></b>
			=====

**Zusammenstellung der Nutzfläche Gewerbe:**

<b>Erdgeschoss + Dachgeschoss + Kellergeschoss =</b>	
<b>183,84 m<sup>2</sup> + 127,01 m<sup>2</sup> + 174,99 m<sup>2</sup></b>	<b>= 485,84 m<sup>2</sup></b>
	=====

**Nutzflächenberechnung allgemein:****-Kellergeschoss-**

Heizung I:	$(2,01 \times 3,385) - (0,80 \times 0,40)$	=	6,48 m <sup>2</sup>
Heizung II:	$3,59 \times 3,385$	=	12,15 m <sup>2</sup>
		Summe =	18,63 m <sup>2</sup>
		abzgl. 3% Putz =	- 0,56 m <sup>2</sup>
		<b>Nutzfläche Kellergeschoss, gesamt =</b>	<b>18,07 m<sup>2</sup></b>
			=====



-A5-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 52/22 AG Alsfeld**

**Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:**

(vereinfachte Berechnung)

**-Wohnhaus-**

Kellergeschoss:  $(11,865 \times 19,49) + (1,835 \times 7,74) = 245,45 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Erdgeschoss:  $(12,40 \times 19,49) + (1,79 \times 7,69) = 255,44 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Dachgeschoss:  $(10,70 \times 19,49) + (1,79 \times 8,29) = 223,38 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

---

**Gesamt Brutto-Grundfläche, Wohnhaus = 724,27 m<sup>2</sup> BGF**

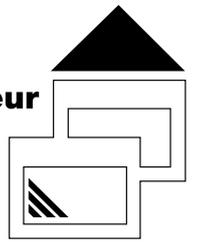
=====

Aufgestellt, Mücke, den 13.10.2023



**Ingenieurbüro für Bauwesen**

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



-A6-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 52/22 AG Alsfeld**



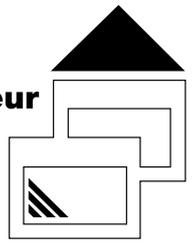
Bild 1: Objektansicht



Bild 2: Straßen-/Seitenansicht Objekt



Bild 3: Seitenansicht



-A7-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 52/22 AG Alsfeld



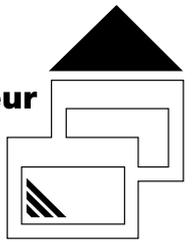
Bild 4: Seiten-/Rückansicht



Bild 5: Rückansicht



Bild 6: Zufahrt „An der Hauptstraße“



**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 52/22 AG Alsfeld**



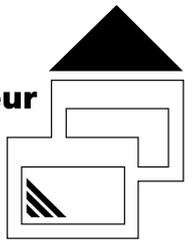
Bild 7: Zufahrt „An der Hauptstraße“



Bild 8: Vorgarten / Hoffläche



Bild 9: befestigte Hoffläche



**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 52/22 AG Alsfeld**



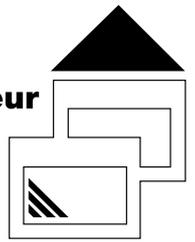
Bild 10: Zugang/Eingangsbereich



Bild 11: Terrasse KG/Zugang



Bild 12: seitlicher Zugang Balkon EG



-A10-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 52/22 AG Alsfeld



**Innenansichten**  
**-Erdgeschoss-**  
**Nutzfläche Gewerbe**

**Auf Wunsch der Eigentümerin wird**  
**ausschließlich der Erdgeschossbereich**  
**bildlich dargestellt!**

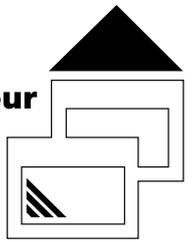
Bild 13: Eingang EG



Bild 14: Flur IV/Treppenhaus



Bild 15: Dienstzimmer



-A11-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 52/22 AG Alsfeld



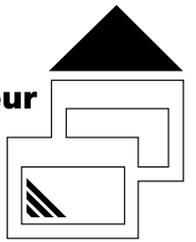
Bild 16: Flur I



Bild 17: Küche



Bild 18: Aufenthalts- u. Speiseraum



-A12-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 52/22 AG Alsfeld**



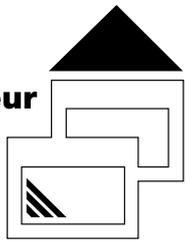
Bild 19: Aufenthalts- u. Speiseraum



Bild 20: Balkon



Bild 21: behindertengerechtes WC



-A13-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 52/22 AG Alsfeld**



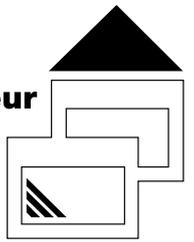
Bild 22: Ruheraum I



Bild 23: Ruheraum II



Bild 24: Flur II



-A14-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 52/22 AG Alsfeld



Bild 25: Beratung/Arzt



Bild 26: WC I

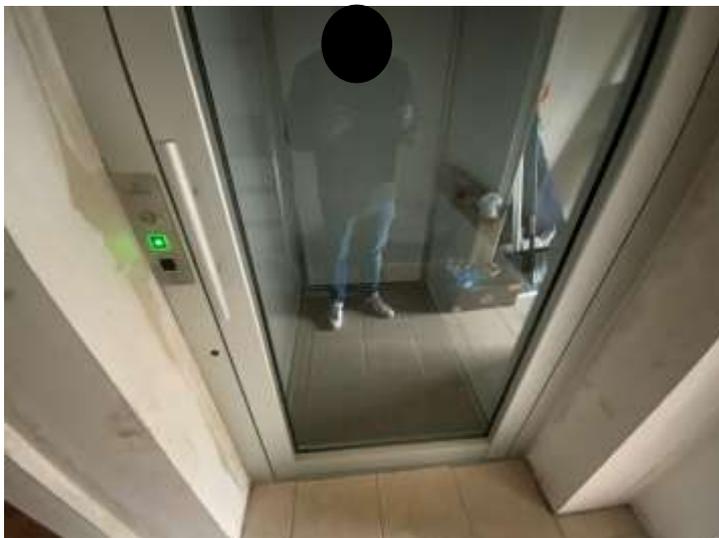
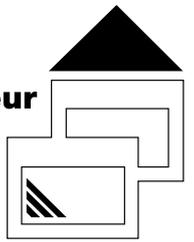


Bild 27: Aufzug



-A15-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 52/22 AG Alsfeld**



Bild 28: WC II + III

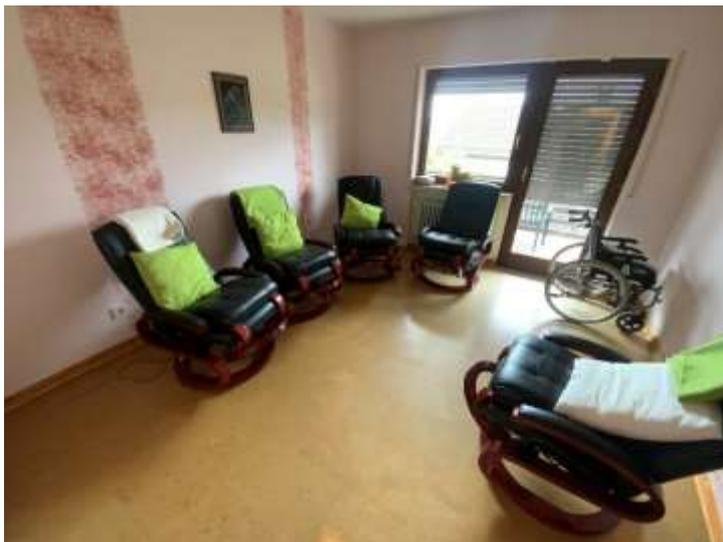
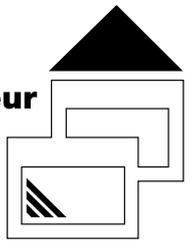


Bild 29: Ruheraum III



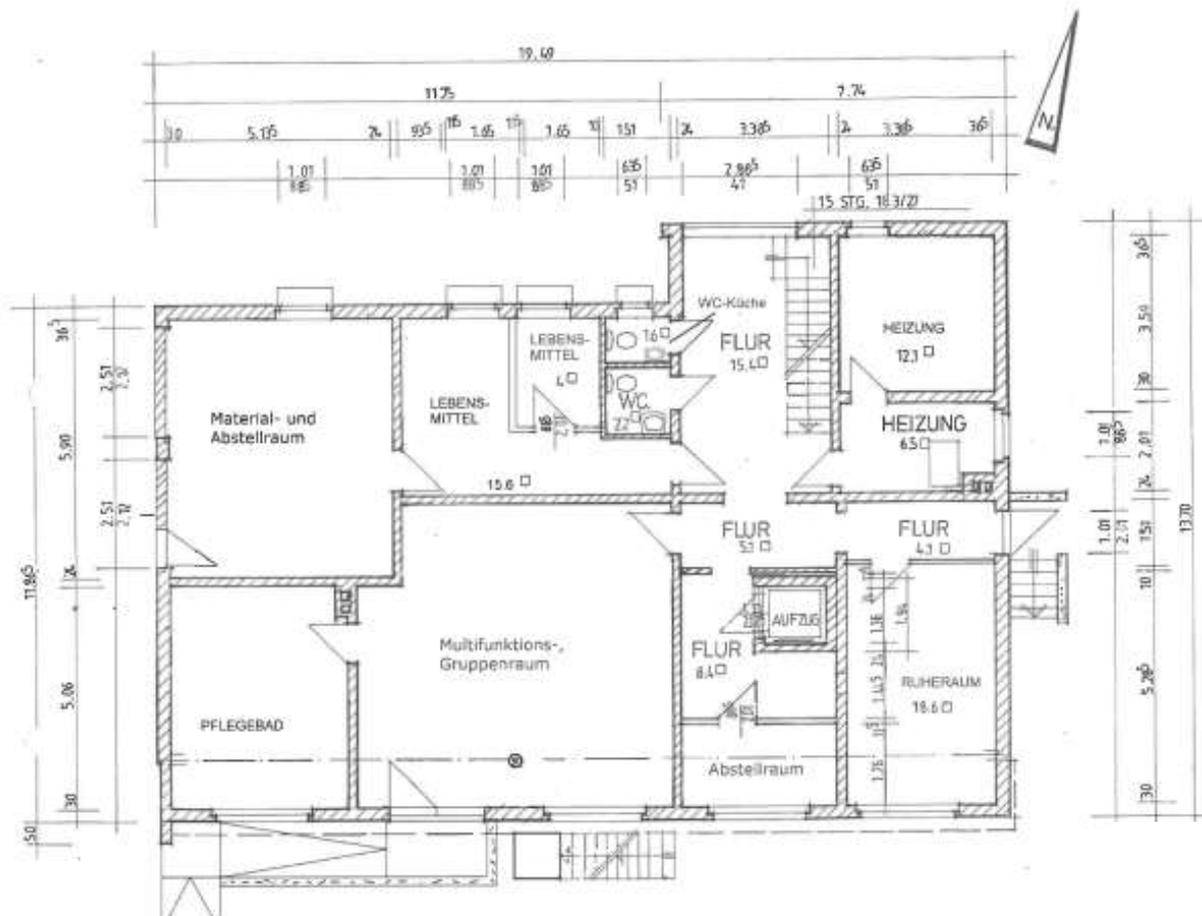
Bild 30: Ruheraum IV



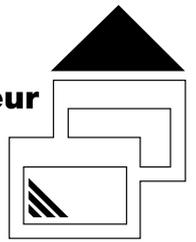
-A16-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 52/22 AG Alsfeld

Die nachfolgenden Grundrisse dienen lediglich zu Übersichtszwecken, sind nicht maßstäblich, stimmen aber weitgehend mit dem Bestand überein. Lediglich die Nutzung einzelner Räume kann abweichen. Alle Angaben ohne Gewähr.

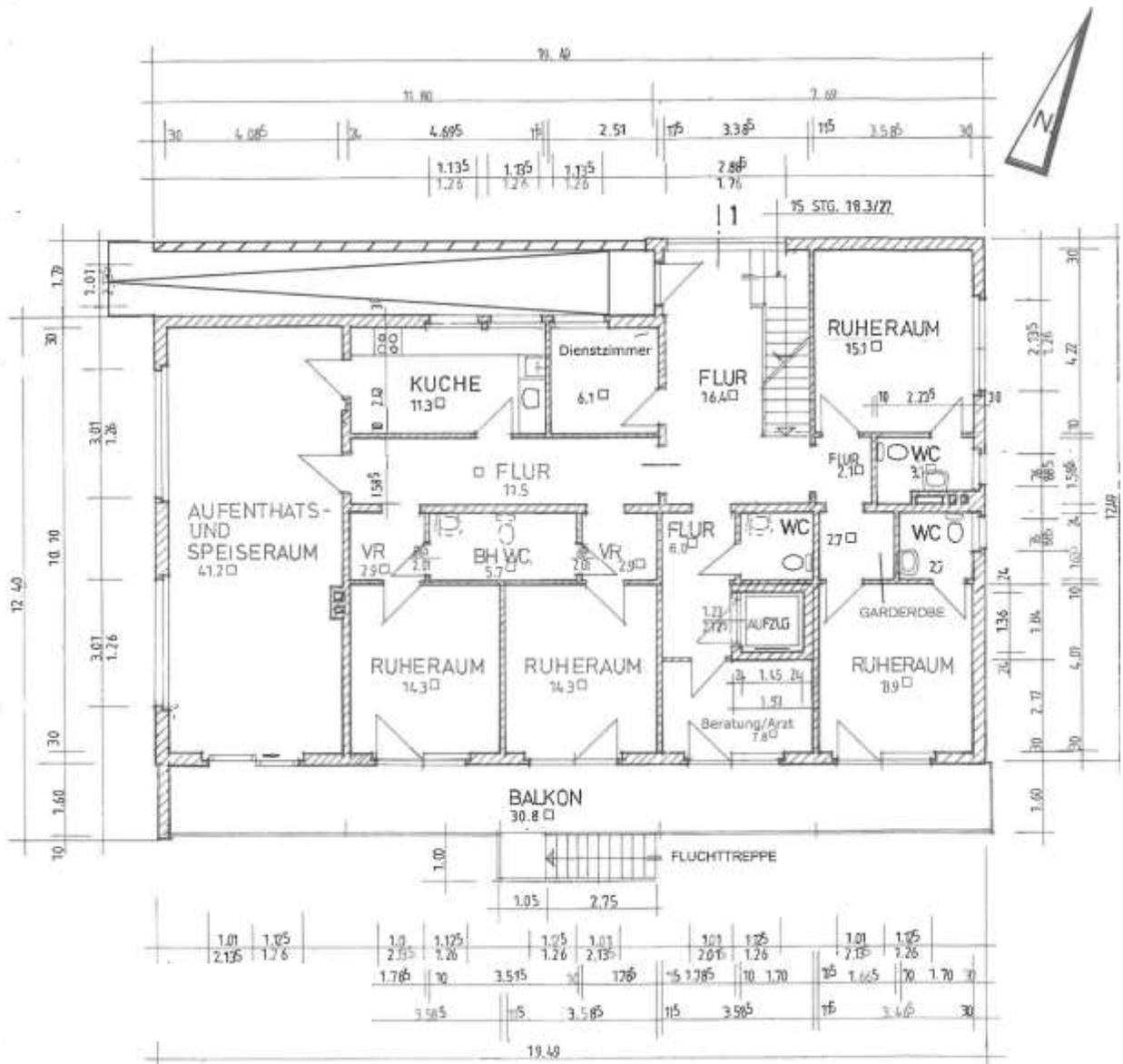


-Grundriss Kellergeschoss-  
ohne Maßstab

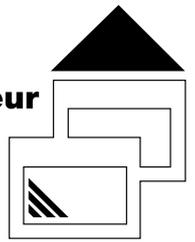


-A17-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 52/22 AG Alsfeld

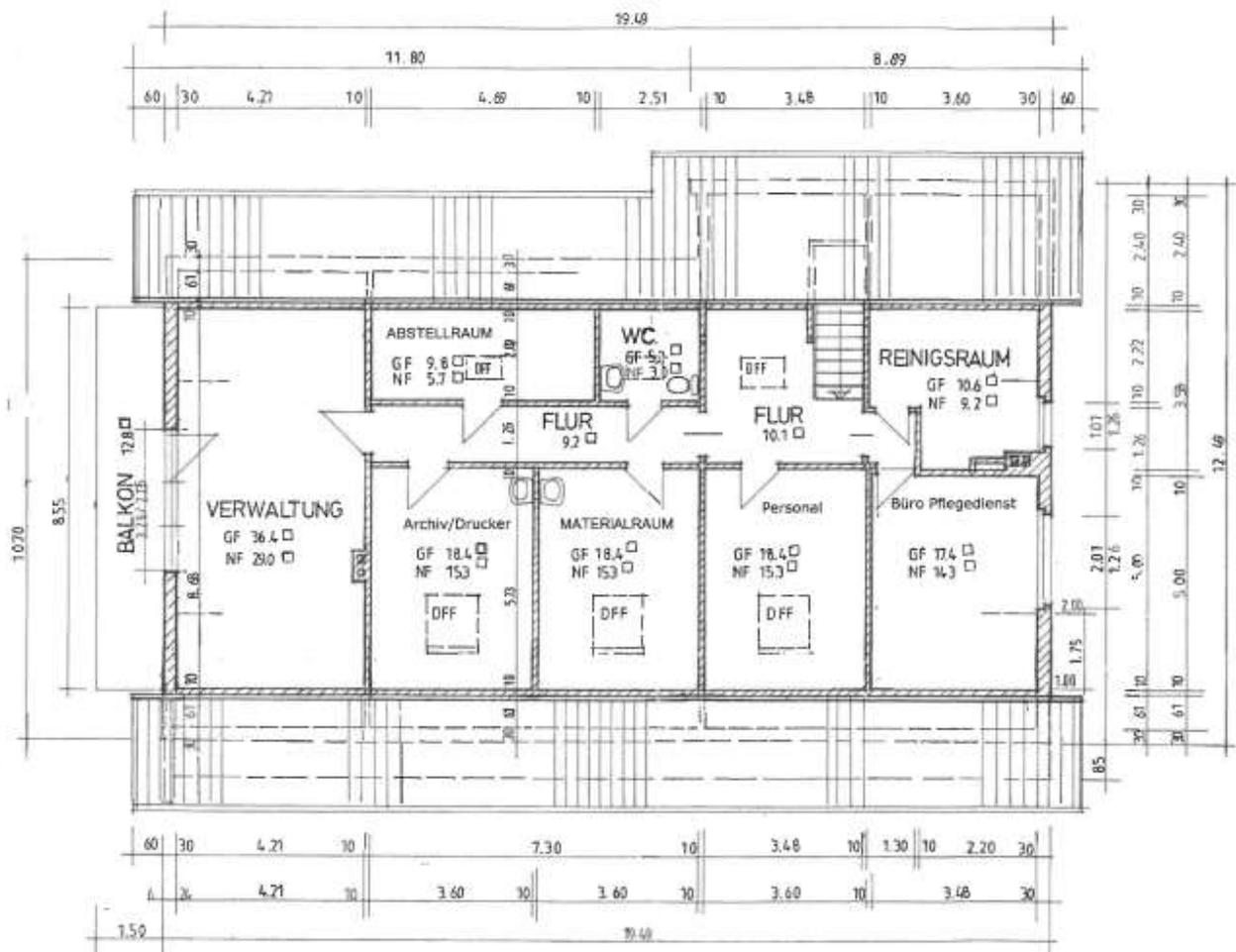


-Grundriss Erdgeschoss-  
ohne Maßstab

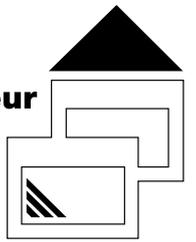


-A18-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 52/22 AG Alsfeld

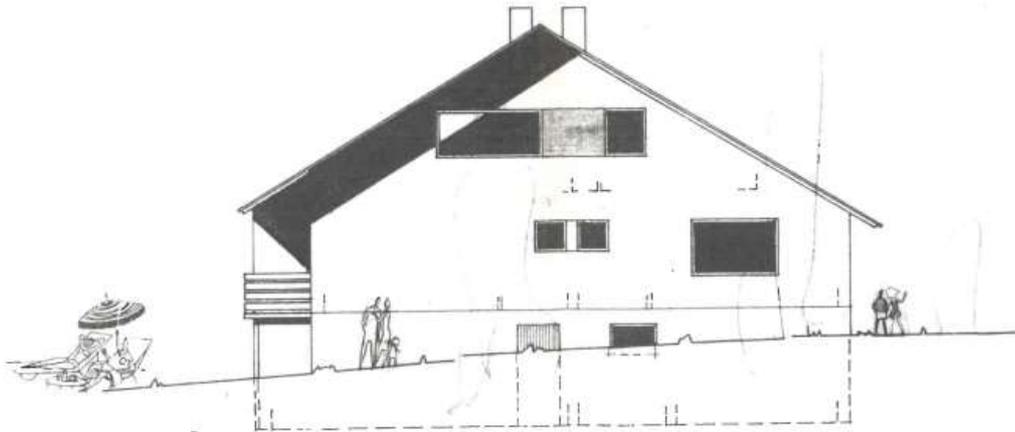


-Grundriss Dachgeschoss-  
ohne Maßstab

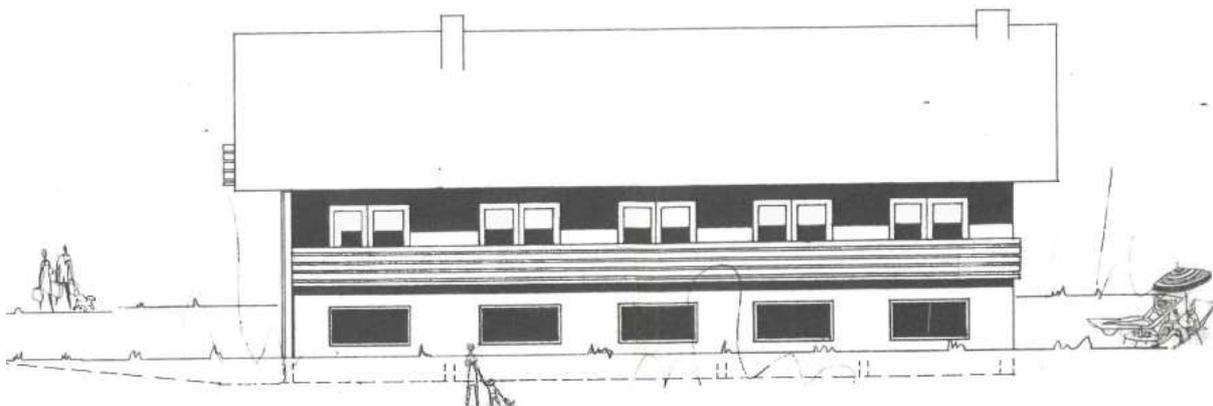


-A19-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 52/22 AG Alsfeld



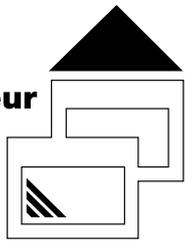
**-Ansicht Nord-Ost-**  
ohne Maßstab



**-Ansicht Süd-Ost-**  
ohne Maßstab

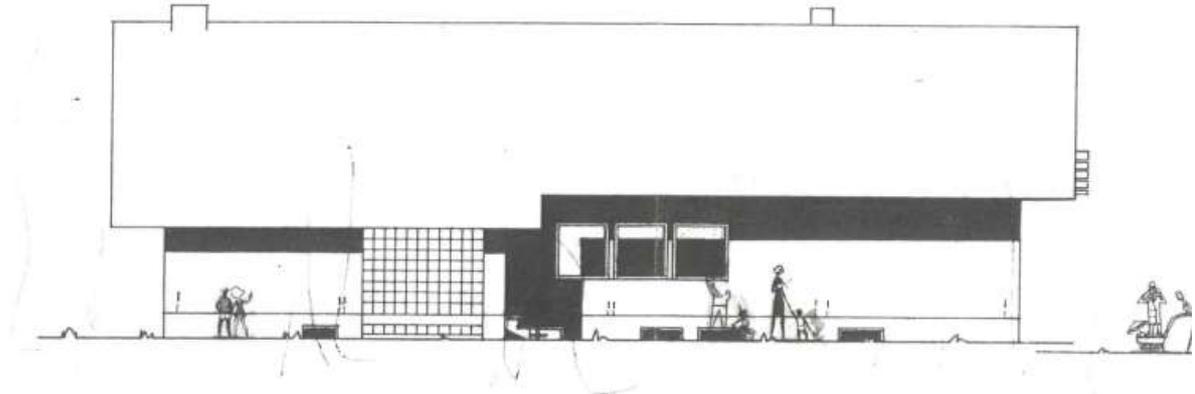
**Dipl.-Bauingenieur**

**Jens Maurer**

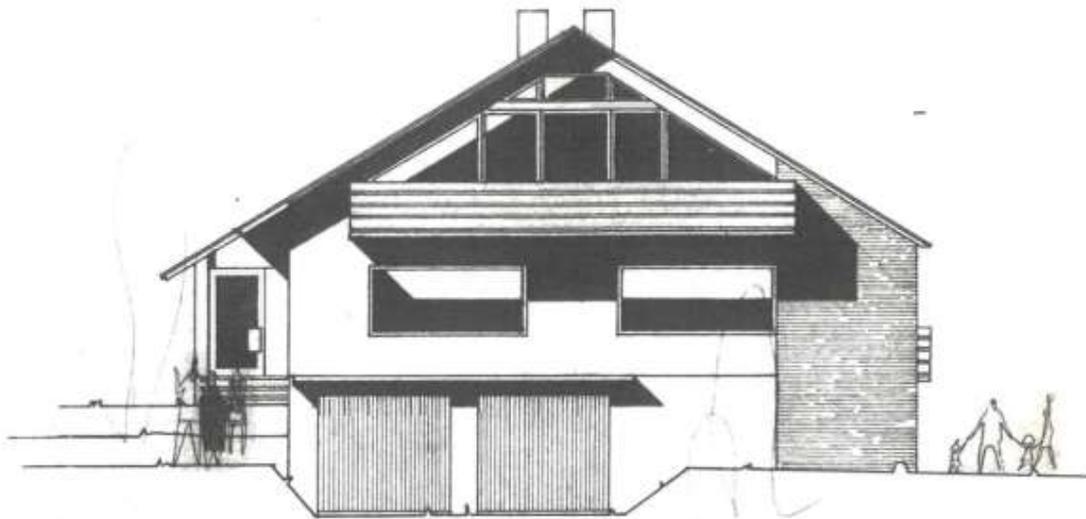


-A20-

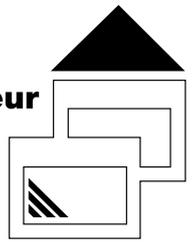
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 52/22 AG Alsfeld



**-Ansicht Nord-West-**  
ohne Maßstab

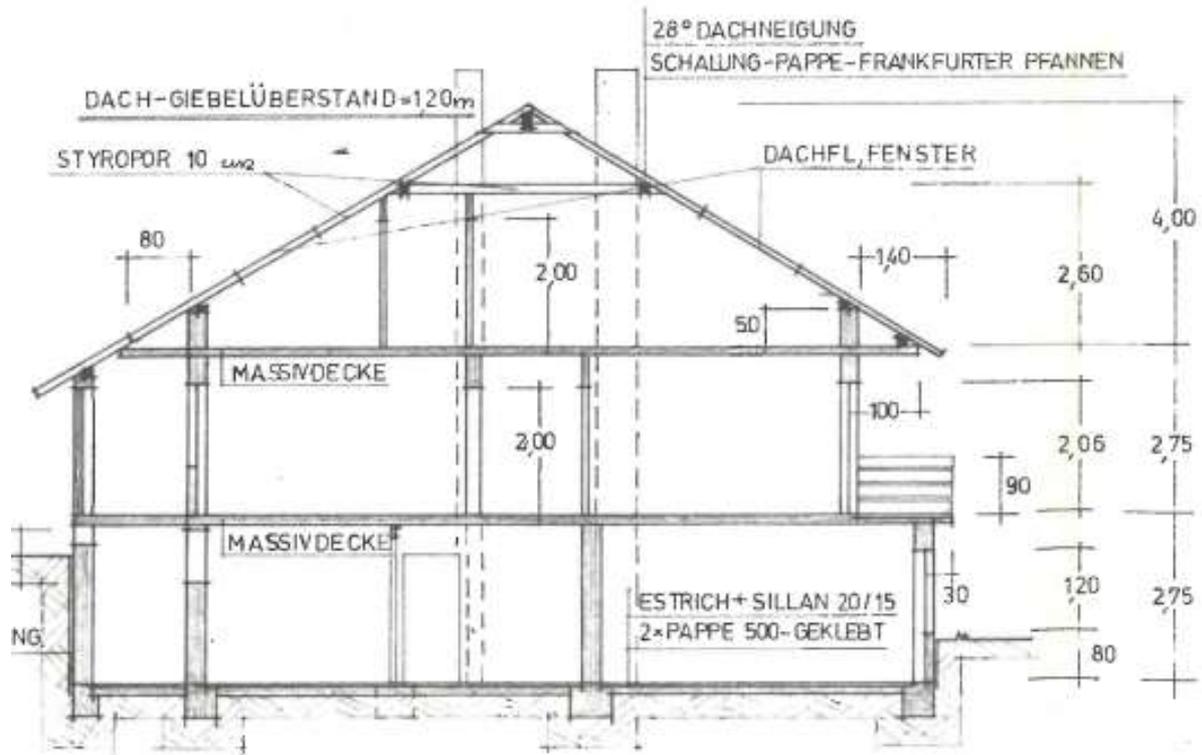


**-Straßenansicht-**  
ohne Maßstab



-A21-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 52/22 AG Alsfeld



**-Schnitt-**  
ohne Maßstab



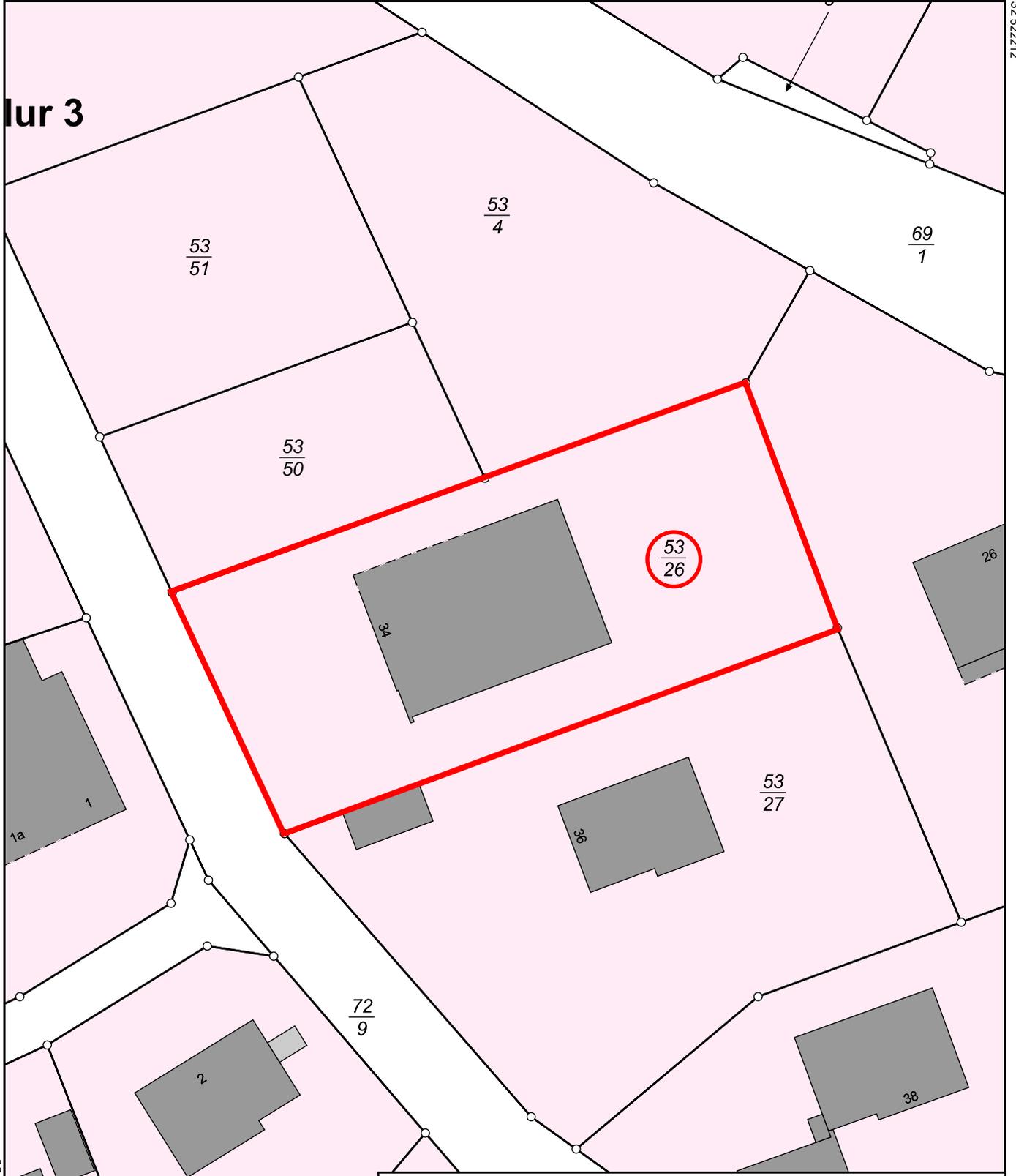
Flurstück: 53/26  
Flur: 3  
Gemarkung: Ilbeshausen

Gemeinde: Grebenhain  
Kreis: Vogelsberg  
Regierungsbezirk: Gießen

5596854

32 522212

## Flur 3



32 522122

5596744

Maßstab 1:500



Meter

Anlage zu Verkehrswertgutachten,  
Akt.Zeichen: 34 K 52/22, AG Alsfeld,  
Hof- und Gebäudefläche, Am alten  
Feldchen, 36355 Ilbeshausen, lfd.Nr. 1,  
Flur 3, Flurstück 53/26, Größe 1.287 m<sup>2</sup>

Dipl.-Bauingenieur  
Jens Maurer



# VOGELSBERGKREIS

Der Kreisausschuss

Vogelsbergkreis • Der Kreisausschuss • 36341 Lauterbach

Herrn  
Dipl.-Ing. Jens Maurer  
Bergwiesenstraße 1  
35325 Mücke



## VOGELSBERG

**Amt für Bauen und Umwelt  
Bauaufsicht**

**Frau Reichard**  
T: +49 6641 977 469  
F: +49 6641 977-461

bauaufsicht@vogelsbergkreis.de

Standort: Goldhelf 20  
36341 Lauterbach

Zimmer-Nr.: B 207  
Sprechtage:  
Mo. - Fr. 8.30 bis 12.00 Uhr -  
nach telefonischer Vereinbarung

Ihr Zeichen:  
Ihr Schreiben vom

Lauterbach, den 26.06.2023

---

Aktenzeichen:	<b>63-1528-23-12</b>
Grundstück:	<b>Grebenhain, Am alten Feldchen 34</b>
Gemarkung – Flur – Flurstück(e)	Gemarkung Ilbeshausen, Flur 3, Flurstück 53/26
Vorhaben:	<b>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</b> Ihr Zeichen: 34 K 52/22

---

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

Ettlting



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.: 2023/1203049

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 52/22  
Ihre Nachricht vom: 24.08.2023

Datum 25. August 2023

**Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Am alten Feldchen 34, 36355 Grebenhain, Gemarkung Ilbeshausen, Flur 3, Flurstück 53/26**

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 Gemeinde Grebenhain einzuholen.

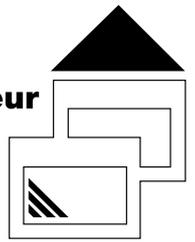
Kosten:

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.



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung  
Aktenzeichen 34 K 52/22, Amtsgericht Alsfeld**

---

- **Besonderer Hinweis: Findet derzeit nur teilweise Anwendung**
  - ImmoWertV 2021 (01.01.2022)
  - (ImmoWert A)
  - Marktwertmittlung 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)
  - 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
  - Lexikon der Immobilienwertermittlung, Sandner-Weber, 2.Auflage
  - Grundlagen der Verkehrswertermittlung, Schlicht-Gehri
  - Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Simon-Kleiber
  - Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Sprengnetter
  - Marktwertmittlung nach ImmoWertV – 9. Auflage Kleiber
  - [www.boris.hessen.de](http://www.boris.hessen.de)
  - Bodenrichtwerte Vogelsbergkreis, Stichtag 01.01.2022
  - Immobilienmarktbericht Vogelsbergkreis 2023
  - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2023
  - Stadtplan Hessen
  - Gemeinde Grebenhain, Bauamt
  - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Fulda
  - Bauaufsicht Vogelsbergkreis
  - Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen