

VERKEHRSWERT

GUTACHTEN

(nach dem äußeren Anschein)



in der Sache:

Gebäude- und Freifläche
Elisabeth-Selbert-Straße 2

36341 Lauterbach

Amtsgericht Alsfeld
Aktenzeichen: 36 K 2/25

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 03.09.2025 wie folgt ermittelt:

438.000,00 €

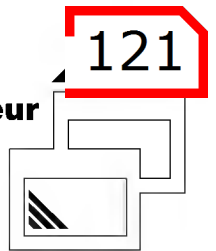
in Worten: vierhundertachtunddreißigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Lauterbach, Blatt 6329
des Amtsgerichtes Alsfeld

Ifd. Nr. 2, Gemarkung Lauterbach, Flur 6, Flurstück 542,
Gebäude- und Freifläche, Elisabeth-Selbert-Straße 2,
Größe 601 m²

Amt für Bodenmanagement Fulda



-2-

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 Eigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion	11
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	12
2. Allgemeine Verfahrenswahl	13
3. Bodenwertermittlung	13
4. Ertragswertverfahren	15
5. Sachwertverfahren	18
6. Verkehrswert	24
Anlage	
Berechnungen	A1-A4
Bilder	A5-A7
Planunterlagen	A8-A12
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Alsfeld
Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

Aktenzeichen: 36 K 2/25

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 12.08.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung. Der Antragsgegner hat ein weiteres Schreiben mit Datum vom 26.08.2025 zugestellt bekommen. Er verweigerte jeweils die Annahme.

Mit der Antragstellerin wurde ein Termin zur Ortsbesichtigung für Mittwoch, den 03.09.2025 um 9.00 Uhr vereinbart.

Der Ortstermin fand ordnungsgemäß statt. Der Sachverständige hatte allerdings kein Zugang zum Objekt, da der Antragsgegner im Objekt wohnt. Es erfolgte entsprechend eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein.

Teilnehmer: - Antragstellerin
 - Herr Jens Maurer

Zum Objekt wurden dem Sachverständigen diverse Bau- und Planunterlagen zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit der Planunterlagen, insbesondere der Maße, wird für die Wertermittlung vorausgesetzt. Alle Angaben ohne Gewähr. Zusätzlich hat der Sachverständige Bilder aus 2024 vom Innenbereich erhalten.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Es liegen im Grundbuch Abt. II keine wertbeeinflussenden Eintragungen vor, die durch den Sachverständigen zu berücksichtigen wären.

Es liegen für das zu bewertende Grundstück im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vor gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Vogelsbergkreises.

Gemäß Auskunft beim Regierungspräsidium Gießen liegen zum zu bewertenden Grundstück auch keine Eintragungen in der Altflächendatei vor.

Gesonderte Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt, etwaige Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar.

Alle Angaben ohne Gewähr.

1.5 Lage des Grundstückes

Das zu bewertende Wohnhaus liegt in einem Wohngebiet am östlichen Stadtrand von Lauterbach.

Lauterbach ist die Kreisstadt des Vogelsbergkreises in Osthessen und hat ca. 13.000 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.

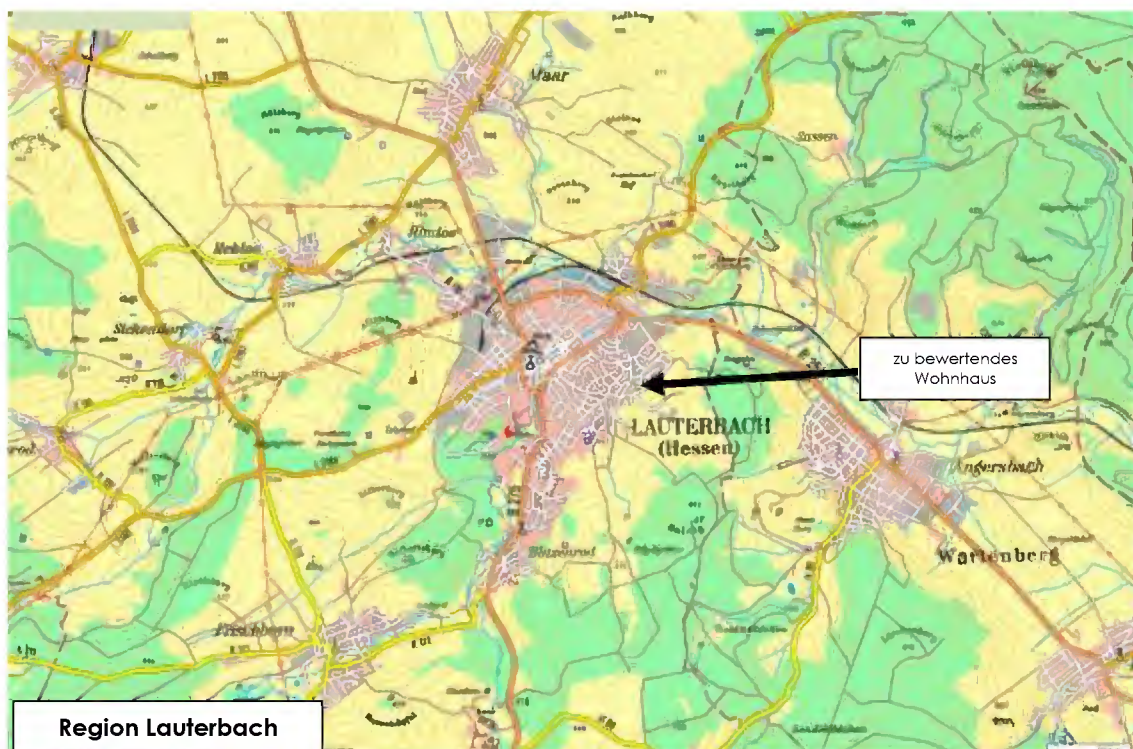
Die Stadt besteht aus den Stadtteilen Allmenrod, Blitzenrod, Frischborn, Heblos, Maar, Reuters, Rimlos, Rudlos, Sickendorf, Wallenrod und Wernges. Blitzenrod und Rudlos gehören seit dem 1. April 1939, Wernges seit dem 1. Juli 1971 zu Lauterbach. Im Zuge der Gebietsreform in Hessen wurden am 31. Dezember 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.

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.

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.

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, liegt das zu bewertende Wohnhaus am östlichen Stadtrand, in einem ruhigen Wohngebiet. Die Zufahrt erfolgt von der B275 aus über mehrere Seitenstraßen. Das Objekt ist durchschnittlich gut erreichbar und zu finden. Im öffentlichen Bereich der Elisabeth-Selbert-Straße bestehen nur eingeschränkt Parkmöglichkeiten.

Das zu bewertende Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und hat stellenweise ganz leichte Hanglage. Es kann aber insgesamt als durchaus gut nutzbar bezeichnet werden.

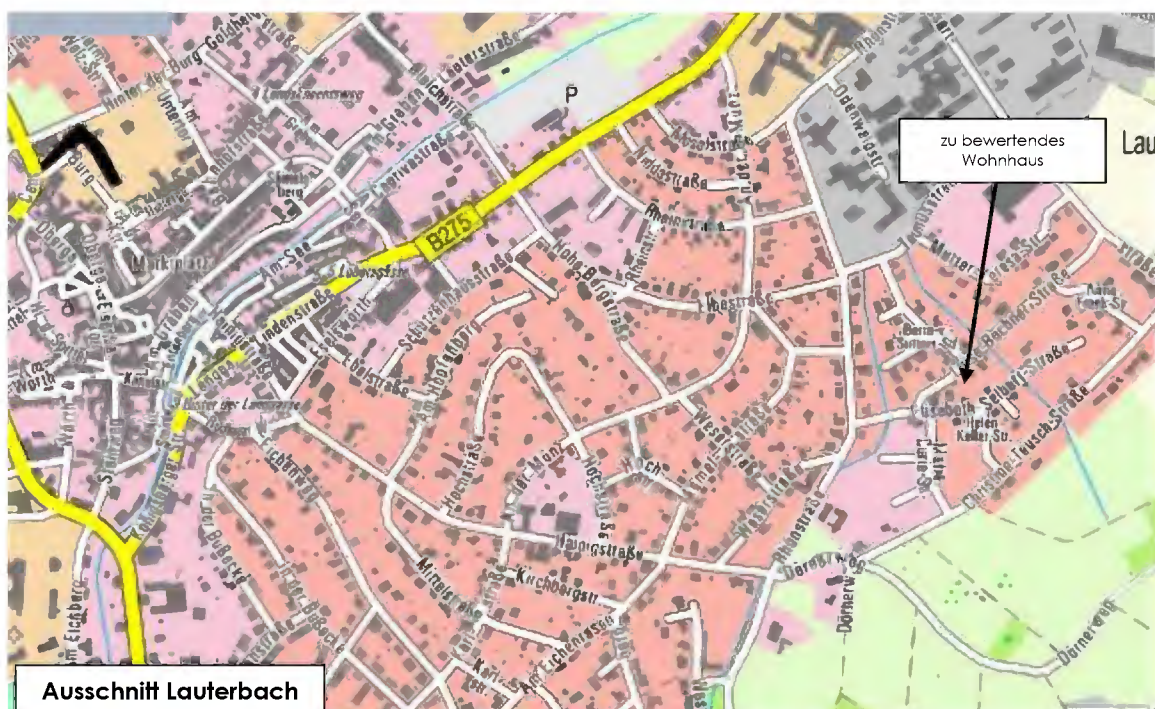
Die umliegende Bebauung besteht aus ähnlichen Wohnobjekten und ist als nicht eng zu bezeichnen.

Die Grundstücke werden vom Gutachterausschuss als baureifes Land, Wohnbaufläche geführt und gelten als voll erschlossen.

Der Straßenendausbau ist noch nicht erfolgt und entsprechend auch noch nicht abgerechnet. Es wurden für das Grundstück Vorausleistungen für die Erschließung gezahlt. Es ist aber nach Abrechnung noch mit Folgekosten zu rechnen. Es erfolgt eine sachverständig geschätzte Berücksichtigung der anteiligen Kosten. Diese können später aber durchaus deutlich abweichen.

Gemäß Auskunft bei der Stadt Lauterbach gibt es für diesen Bereich einen gültigen Bebauungsplan. Dieser sieht in diesem Bereich u.a. ein allgemeines Wohngebiet mit einer 2-geschossigen Bauweise vor. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,4 angegeben und für die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8. Es ist eine offene Bauweise gefordert und es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser mit Satteldach zulässig.

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



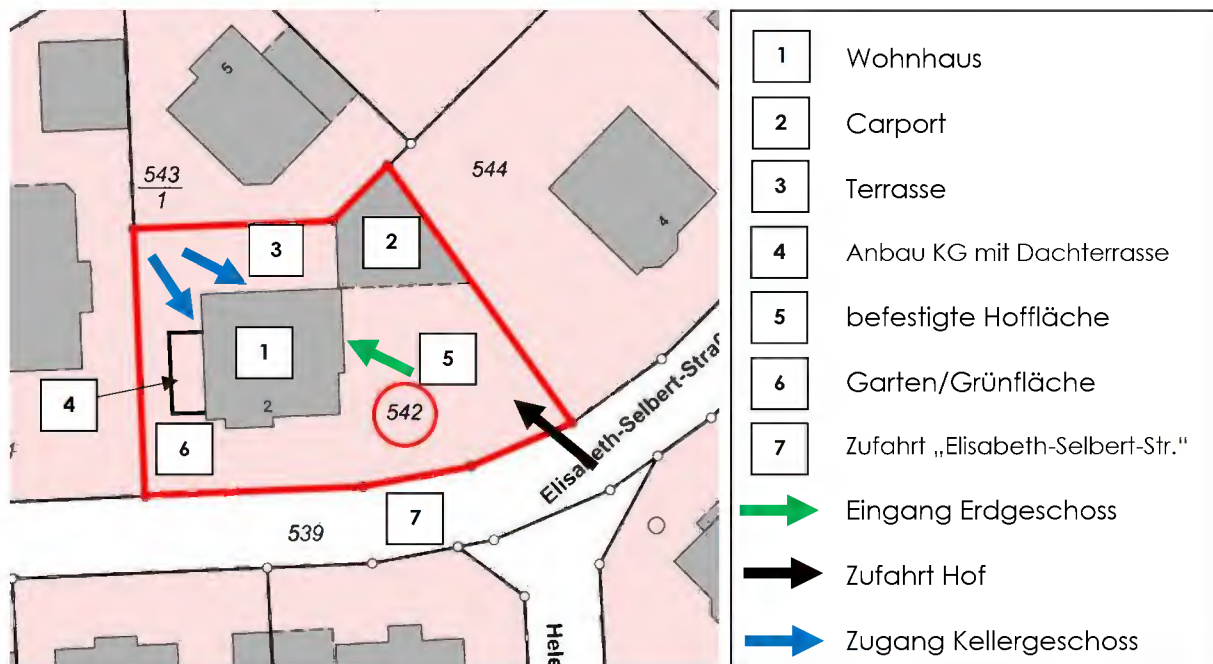
1.6 Beschreibung des Eigentums

1.6.1 Allgemein

Bei dem zu bewertenden Gesamtobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Garage im Kellergeschoss, sowie angrenzendem, großen Carport auf einem zweckmäßig angelegten Grundstück.

Die Beschreibungen des Gesamtobjektes erfolgen auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen ausschließlich nach dem äußeren Anschein, den vorhandenen Bau- und Planunterlagen, sowie vorgelegten Bildern des Innenbereichs und Angaben der Eigentümerin. Die Richtigkeit der Angaben und Unterlagen wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

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



Das Wohnhaus hat ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit Krüppelwalmdach.

Die Wohnfläche beträgt ca. 150 m². Die Nutzfläche des Kellergeschosses beträgt ca. 81 m². Im hinteren Bereich des Kellergeschosses erfolgte ein 1-geschossiger Anbau bzw. Ausbau der Terrasse des Erdgeschosses.

Dieser Ausbau/Anbau ist baurechtlich zu prüfen und gemäß Angabe nicht genehmigt. Insgesamt weichen die nachfolgenden Pläne gemäß Angabe vom Bestand etwas in Ausführung und Nutzung ab.

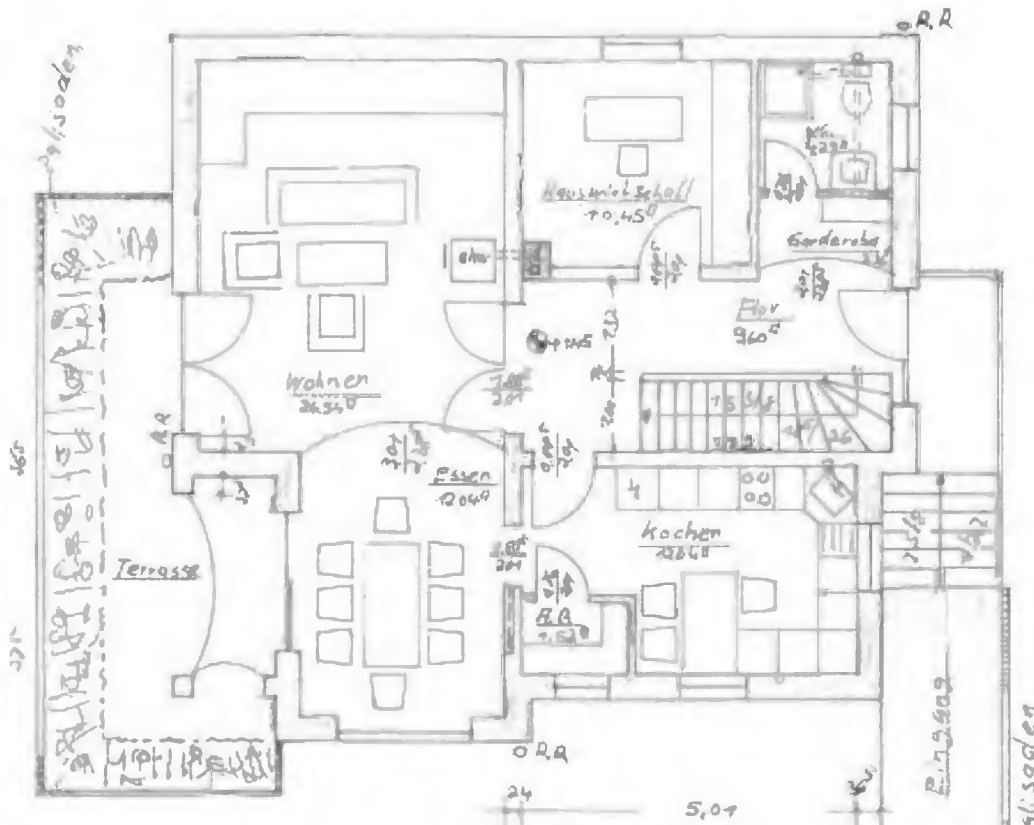


Abb.: Grundriss Erdgeschoss (Ausführung und Nutzung weicht ab)

Der Haupteingangsbereich zum Wohnhaus befindet sich auf der Giebelseite zum Hof hin und erfolgt über eine Außentreppe. Der Zugang ist somit weder barrierefrei noch behindertengerecht.



Vom Eingangsbereich mit Treppenhaus hat man über den Flur Zugang zu allen weiteren Räumen im Erdgeschoss, sowie über die Geschosstreppen zum Keller- und Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss gibt es den großen, offenen Wohn-Essbereich mit ebenerdigem Zugang zur Terrasse/Garten, eine Küche, einen Hauswirtschaftsraum, sowie ein Gäste-WC. Die Raumaufteilung kann als zweckmäßig bezeichnet werden.

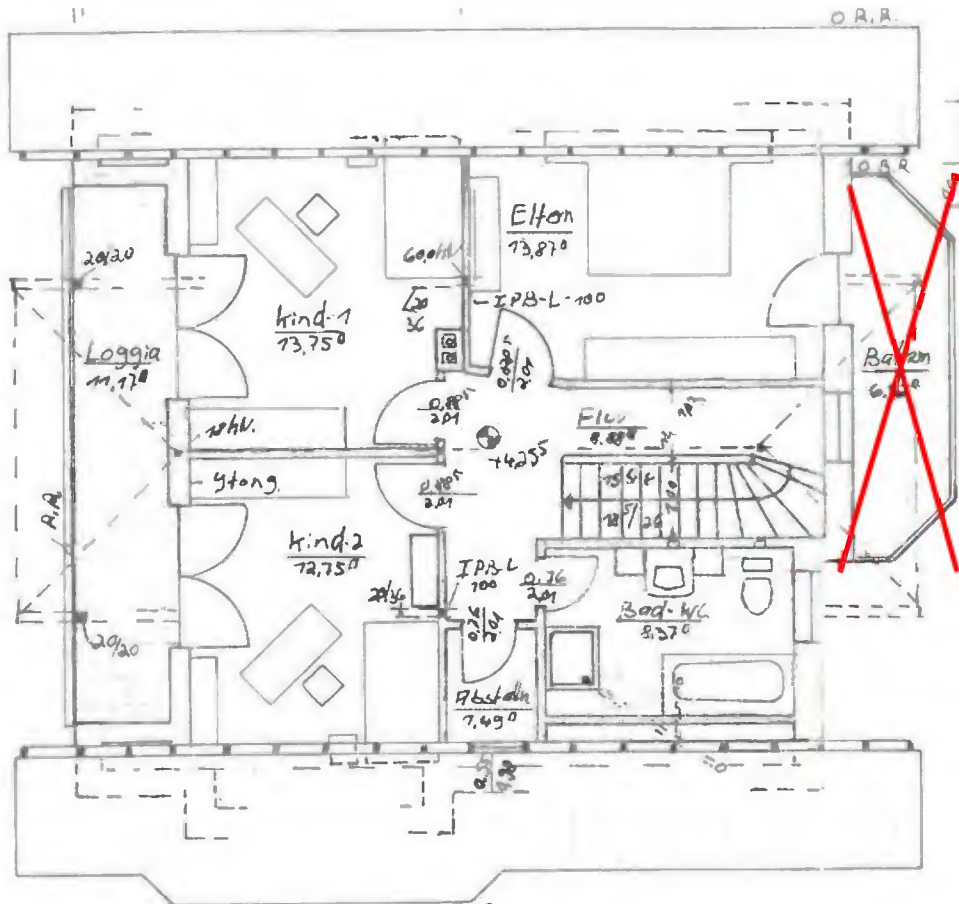


Abb.: Grundriss Dachgeschoss (Weicht ab, Balkon fehlt komplett. Loggia ausgebaut)

Im Dachgeschoss bestehen Einschränkungen aufgrund der vorhandenen Dachschrägen, die aber insgesamt als noch überschaubar bezeichnet werden können. Abweichend zum dargestellten Grundriss wurde der Balkon nicht ausgeführt und der Bereich der Loggia zum Wohnbereich ausgebaut.

Auch im Dachgeschoss hat man über den zentralen Flur vom Treppenhaus aus Zugang zu allen weiteren Räumen. Diese sind insgesamt drei Schlafräume, ein Bad, sowie ein kleiner Abstellraum. Auch hier kann die Raumaufteilung als insgesamt zweckmäßig und durchaus gefällig bezeichnet werden.

Das Kellergeschoss ist nur straßenseitig vollständig erdberührt. Aufgrund der Hanlage des Grundstückes sind große Teile nicht erdberührt. Neben der Zufahrt zur integrierten Garage, bestehen auch ebenerdige Zugänge zum Kellergeschoss.

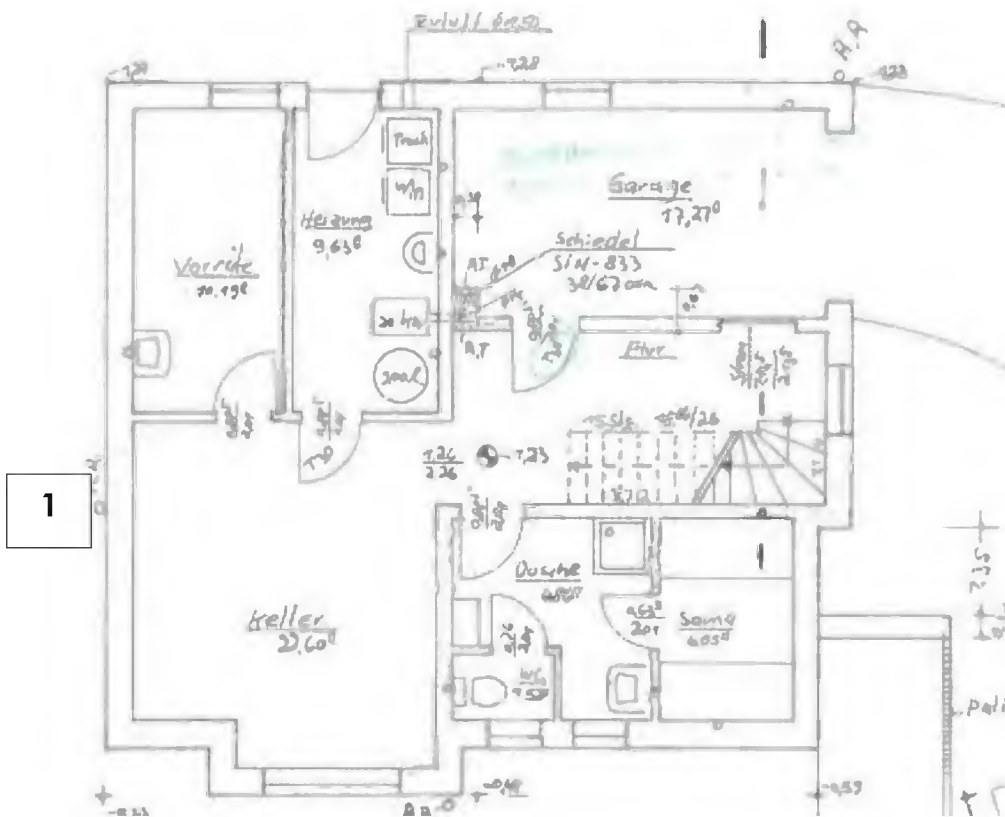


Abb.: Grundriss Kellergeschoss (weicht ab, Anbau unter Terrasse (1) fehlt komplett)

Auch hier erfolgt über den zentralen Flur des Treppenhauses ein Zugang zu allen weiteren Räumen, sowie der Garage. Die im Plan dargestellte Nutzung stimmt gemäß Angabe nicht mehr mit dem Bestand überein. Gemäß Angabe ist der Dusch- und Saunabereich vorhanden. Teile der Kellerräume und dem Anbau wurden gemäß Angabe zu einfachen Wohnzwecken ausgebaut. Diese sind allerdings nicht baurechtlich genehmigt. Weitere Angaben zum Kellergeschoss können nicht erfolgen.



Seitlich, im Einfahrtsbereich zur Garage und dem Hof befindet sich der große, nachträglich 2015 errichtet Carport. Dieser bietet Platz für mindestens zwei PKW und kann als gefällig und zweckmäßig bezeichnet werden.



Die Außenanlage des Gesamteigentums ist durchaus gefällig und zweckmäßig ausgeführt. Die vorhandene Hanglage ist baulich abgefangen. Zufahrt, Zuwege, Hoffläche und Terrasse sind befestigt. Die Freiflächen sind angelegt. Zur Straße hin ist eine Hecke als Einfriedung vorhanden.



1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen nach dem äußeren Anschein, Angaben der Eigentümerin, den zur Verfügung gestellten Bau- und Planunterlagen, sowie Bilder des Innenbereichs.

Das Objekt wurde 2002 in massiver und solider Bauweise errichtet und entspricht den energetischen Vorgaben entsprechend des Baujahres.

Gründung und Geschossdecken sind aus Stahlbeton. Die Außenwände sind mit 36,5 cm starken Gasbetonwänden gemauert und haben einen einfachen mineralischen Außenputz. Die Ausführung der Innenwände ist nicht bekannt. Das Krüppelwalmdach ist eine Holzkonstruktion, die zwischen den Sparren gedämmt wurde und eine hochwertige glasierte Tonziegeleindeckung hat.

Die Fenster sind aus Kunststoff und haben eine Isolierverglasung gemäß Standard des Baujahres. Es sind elektrische Rollläden vorhanden.

Die Innenausstattung des Objektes hat einen mittleren Standard und befindet sich gemäß Angabe in einem zeitgemäßen, gepflegten und voll funktionalen Zustand. Das Erdgeschoss wurde gemäß Angabe 2021 renoviert.

Die Sanitärausstattung ist ebenfalls gemäß Angabe in einem gefällig und gepflegten Zustand.

Als Heizungsanlage dient eine Gastherme, die 2017 erneuert wurde. Es ist ein Erdgasanschluss vorhanden. Die Wärme wird über eine Fußbodenheizung abgegeben.



Warmwasser wird auch über die Heizungsanlage erzeugt. Zur Unterstützung ist eine Solarthermieanlage aus 2002 vorhanden. 2008 wurde zusätzlich noch ein Kaminofen installiert.

Das Objekt hat seit 2013 eine PV-Anlage, die gemäß Angabe der Eigentümerin im Eigenbesitz ist. Angaben zur Größe und Leistung können leider nicht erfolgen.

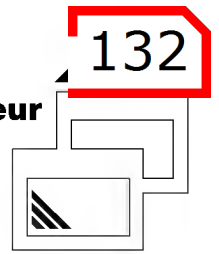
Ferner verfügt das Objekt über eine Betonzisterne. Das dazugehörige Hauswasserwerk ist gemäß Angabe jedoch ohne Funktion.

Der Carport wurde 2015 in Holzrahmenbauweise mit Flachdach errichtet. Genaue Angaben zur Flachdachausführung können leider nicht erfolgen. Der Carport macht einen soliden Eindruck.

Die Außenanlage ist mit Betonwerksteinen angelegt. Es sind Pflanz- und Grünflächen vorhanden, sowie eine Hecke als Einfriedung zur Straße hin.

1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

Aufgrund der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein kann keine weitere bildliche Beschreibung des Innenbereichs erfolgen. Die zur Verfügung gestellten Bilder werden ebenfalls nicht dargestellt.



2. Allgemeine Verfahrenswahl

Besonderer Hinweis:

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

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

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

Die Bewertung des Wohnhauses erfolgt nach dem Sachwertverfahren, da bei Objekten dieser Art/Bauweise die Erwirtschaftung eines Ertrages nicht im Vordergrund steht. Sie wurden nicht zu diesem Zweck errichtet.

Trotz der Besichtigung lediglich nach dem äußeren Anschein kann, aufgrund vorliegenden Bilder des Innenbereiches, das Ertragswertverfahren als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens herangezogen werden.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens erfolgt aufgrund der Unschärfe lediglich als zusätzlicher Abgleich für die Akte des Sachverständigen.

3. Bodenwertermittlung

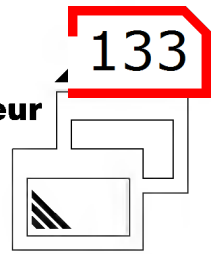
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(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 Stadt Lauterbach, Gemarkung Lauterbach führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, Wohnbaufläche. Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben: (gilt als erschließungsbeitragsfrei)
Die Werte wurden mit den aktuellen Daten aus www.boris.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

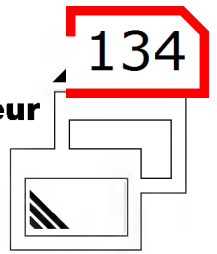
Flurstück 542:	=	90,00 €/m ²
Fläche des Richtwertgrundstückes:	=	keine Angabe
Maß der baulichen Nutzung:	=	keine Angabe

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

$$90,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 601,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 54.090,00 \text{ €}$$

Aufgrund der Ausnutzung/Nutzung des Grundstückes, sowie der Grundstücksgröße erfolgt im vorliegenden Fall keine weitere Anpassung. Es erfolgt bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ein pauschaler, anteiliger und sachverständig gewählter Kostenansatz für die Abrechnung der Erschließungskosten.

→ Bodenwert Flurstück 542, gerundet = 54.000,00 €



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.

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens:

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

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

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

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

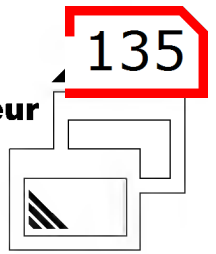
Gemäß den Ansätzen des Immobilienmarktbericht 2025 werden Liegenschaftszinssätze nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§21, Abs. 2, ImmoWertV21). Die Anwendung des Ertragswertverfahrens erfolgt auf Basis der Daten des Immobilienmarktberichtes des Gutachterausschusses des Vogelsbergkreises. Es findet das allgemeine Ertragswertverfahren §28 Anwendung.

Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten). Das Ertragswertverfahren dient bei Objekten dieser Art nur als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens, da das Objekt aufgrund seiner Bauweise und Aufteilung nicht unbedingt zur Erwirtschaftung von Erträgen erbaut wurden bzw. geeignet ist. Aufgrund der vorgelegten Bilder aus 2024 des Innenbereichs kann trotz der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein, die Ermittlung eines Mietertrages erfolgen. Dazu dient das Verfahren, wie bereits erwähnt, lediglich als einfacher Abgleich. Es erfolgt ein gleicher Altersansatz.

Es erfolgt ein Mietansatz* auf Basis des Ausstattungsstandards der vorgelegten Bilder, in einem nutzbaren Gesamtzustand. Der Ausstattungsstandard bewegt sich insgesamt im mittleren Bereich.

Es wird vorausgesetzt, dass alle Bereiche voll funktional sind.

(*Basis Mika Gutachterausschuss, Marktdaten sowie Immobilienmarktbericht des Vogelsbergkreises 2025)



Nutzung	Fläche/ Menge	Miete p.M. [€/m²]	Miete p.M. [€]	Jahresrohertrag [€]
Wohnfläche	151,11 m²	7,25	1.095,55	13.146,60
Doppelcarport	1 Stck.	70,00	70,00	840,00
Garage	1 Stck.	40,00	40,00	480,00
Gesamtsumme Wohnfläche:	Σ = 151,11 m²		Σ = 1.205,55	Σ = 14.466,60

Es ergibt sich somit ein Jahresgesamtrohertrag zum Stichtag von **14.446,60 €**

Abzüglich der Kosten für die bestimmungsgemäße Unterhaltung. Übliche Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung, sowie Mietausfallwagnis (Ansatz aus Immobilienmarktbericht 2025 bzw. ImmoWertV 2021, Anlage 3 - 2025):

Daraus ergeben sich folgende Berechnungen:

Verwaltungskosten:

je Wohnung	359 € =	1 WE	x	359,00 €	=	359,00 €
je Garage*	47 € =	2 Stck.	x	47,00 €	=	94,00 €

Instandhaltungskosten:

Wohnfläche:	151,11 m² x	14,00 €/m²	=	2.115,54 €
Garagenstellplatz*:	2,0 Stck. x	106,00 €/Stck.	=	212,00 €

Mietausfallwagnis:

Gesamtertrag:	14.446,60 €	x	2,0 %	=	288,93 €
---------------	-------------	---	-------	---	----------

Bewirtschaftungskosten gesamt = 3.069,47 €
(entspricht 21,2 % des Rohertrages p.a.)

* Ansatz Carport wie Garage

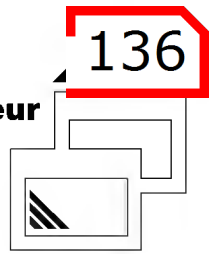
Aus der Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag des Grundstückes.

Rohertrag	=	14.446,60 €
./. Bewirtschaftungskosten	= -	3.069,47 €
= Reinertrag des Grundstückes	=	11.377,13 €

Als weiterer Schritt ist der Anteil des Bodenwertes am Reinertrag zu ermitteln.

Es wird von einer Bodenwertverzinsung von 1,25 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) ausgegangen.

(gemäß Immobilienmarktbericht Vogelsbergkreis 2025, Einfamilienhaus, unvermietet, gute Lage, hohe Restnutzungsdauer)



-17-

Es ergibt sich folgender Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$54.000,00 \text{ €} \times 1,25 \% = 675,00 \text{ €}$$

Aus der Differenz zwischen Reinertrag und Bodenverzinsungsanteil kann nunmehr der Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag ermittelt werden.

Reinertrag des Grundstückes	=	11.377,13 €
Bodenwertverzinsungsbetrag	=	- 675,00 €
Gebäudeertragsanteil	=	10.702,13 €

Gemäß Anlage 1 zu § 34 ImmoWertV erfolgt eine Kapitalisierung. Anhand der Vervielfältigtabelle, einem Liegenschaftszins von 1,25 % und einer Restnutzungsdauer von 47 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor von 35,45

(Ansatz/Ermittlung Restnutzungsdauer siehe Sachwertverfahren).

Demzufolge beträgt der Gebäudeertragswert:

Reinertrag der baulichen Anlage:	10.702,13 €
Barwertfaktor	x 35,45
Gebäudeertragswert	= 379.390,51 €

Der vorläufige Ertragswert errechnet sich wie folgt:

Bodenwert Flurstück 542	=	54.000,00 €
Gebäudeertragswert	=	379.390,51 €

Vorläufiger Ertragswert insgesamt	=	433.390,51 €

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

- allgemeiner Renovierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Gesamtobjektes auf Basis des vorhandenen/angesetzten Standards **(keine Sanierung)**, Reparaturen/Instandhaltung. **Besichtigung nur nach dem äußeren Anschein!**

- Gesamtobjekt innen -pauschal-	=	- 5.000,00 €
- Gesamtobjekt außen -pauschal-	=	- 2.000,00 €
- PV-Anlage* -pauschal-	=	+ 8.000,00 €
- anteiliger Kostenansatz für Abrechnung Erschließung, geschätzt	=	- 6.000,00 €

	=	- 5.000,00 €

* Die PV-Anlage wird im vorliegenden Fall lediglich geschätzt, da keinerlei Unterlagen zur Größe und der Leistungsfähigkeit vorliegen. Gemäß Angabe der Eigentümerin im Eigenbesitz!



-18-

Daraus ergibt sich folgende weiterführende Ertragswertberechnung:

Vorläufiger Ertragswert	=	433.390,51 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 5.000,00 €
Ertragswert	=	428.390,51 €
Ertragswert gerundet	=	428.000,00 €

Der Ertragswert für das zu bewertende Gesamtobjekt beträgt 428.000,00 €.

5. Sachwertverfahren

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

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

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

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

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

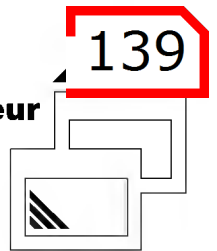
(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich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

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

Gemäß Immobilienmarktbericht 2025 werden die Sachwertfaktoren nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens den §§35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§21, Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.
Basis sind die Normalherstellungskosten NHK 2010 (ImmoWertV 2021, Anlage 4).

Durch den Gutachterausschuss des Vogelsbergkreises wurde kein Regionalfaktor festgelegt.



-20-

Außenwände	1 x 23 % x 695 €/m ² BGF =	159,85 €/m ² BGF
Dächer	0,5 x 15 % x 695 €/m ² + 0,5 x 15 % x 840 €/m ² BGF =	115,13 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 695 €/m ² BGF =	76,45 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 695 €/m ² BGF =	76,45 €/m ² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 695 €/m ² BGF =	76,45 €/m ² BGF
Fußböden	0,5 x 5 % x 695 €/m ² + 0,5 x 5 % x 840 €/m ² BGF =	38,38 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 840 €/m ² BGF =	75,60 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 840 €/m ² BGF =	75,60 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 695 €/m ² BGF =	41,70 €/m ² BGF
	Zwischensumme:	735,61 €/m² BGF
	keine weitere Anpassung für Bauweise:	Faktor 1,00
	Kostenwert (Summe):	735,61 €/m² BGF
	Differenzwert: 882,60 €/m² BGF - 735,61 €/m² BGF =	146,99 €/m² BGF

Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 882,60 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8828*

* Letzte Indexzahl II. Quartal 2025 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$882,60 \text{ €/m}^2 \times 1,8828 = 1.661,76 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

$$735,61 \text{ €/m}^2 \times 1,8828 = 1.385,01 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

→ $\Delta = 276,75 \text{ €/m}^2$ für den nicht ausgebauten Spitzboden

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Wohnhaus:

$$372,76 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.661,76 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 619.437,66 \text{ €}$$

$$43,96 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 276,75 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = - 12.165,93 \text{ €}$$

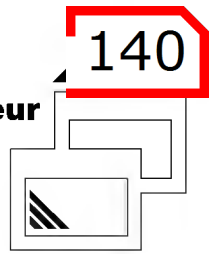
→ Herstellungswert bereinigt = 607.271,73 €

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 wenige Renovierungen und Sanierungen vor.

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



Ansatz hier:

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

Baujahr: Wohnhaus 2002

Alter: Wohnhaus 2025 – 2002 = 23 Jahre

Aufgrund diverser Modernisierungselemente können gemäß Punktetabelle (Tabelle 1) gemäß Aufstellung 3,0 Punkte vergeben werden. Daraus ergeben sich ein einfacher Modernisierungsgrad für das Objekt (es erfolgt teilweise ein anteiliger Punkteansatz, da die Leistungen teilweise bereits wieder nicht mehr zeitgemäß sind).

Die Ansätze erfolgen auf Basis des Ursprungsstandards.

Modernisierungselemente	Punkteansatz
Modernisierung Bäder (Bauteile)	0,50 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Heizungsanlage	1,50 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Innenausstattung	1,00 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Summe:	3,00 Pkt. = einfacher Modernisierungsgrad

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen wird wie folgt ermittelt:

Zunächst wird das relative Alter des Objektes ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \% = \frac{23}{70} \times 100 \% = 32,9 \% \rightarrow \text{Der Wert liegt niedriger als in der Tabelle}$$

3 angegebene Wert bei 3 Punkten (55 %)

Die Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sieht dann wie folgt aus:

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter} = 70 \text{ Jahre} - 23 \text{ Jahre} = 47 \text{ Jahre}$$

→ Restnutzungsdauer Wohnhaus: 47 Jahre

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 47 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 32,9 \%$$

Wertminderung 32,9 % v.H. des Herstellungswertes = 199.792,40 €

→ 607.271,73 € - 199.792,40 € = 407.479,33 €

→ **Zeitwert (alterswertgemindert) Wohnhaus: 407.479,33 €**



-22-

Übertrag:**Zeitwert (alterswertgemindert) Objekt: 407.479,33 €**

Besondere Bauteile (Zeitwert inkl. BNK):

- Carport	= +	16.000,00 €	
- Überdachung + Gartenhütte	= +	2.000,00 €	
- Zisterne	= +	1.500,00 €	
- Anbau	= +	6.000,00 €	
- Solarthermi	= +	1.000,00 €	
- Eingangstreppe	= +	2.000,00 €	
- PV-Anlage	→ Ansatz bei objektspez. Grundstücksmerkmalen wegen fehlendem Ertragsansatz		
- Kaminofen	= +	2.000,00 €	
- Sauna	→ ohne Ansatz		

vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt: 437.979,33 €

vorläufiger Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hoffläche, Terrasse, Garten	= +	30.000,00 €
-------------------------------	-----	-------------

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 467.979,33 €

Bodenwert Flurstück 542	= +	54.000,00 €
-------------------------	-----	-------------

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 521.979,33 €

Sachwertfaktor (§21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

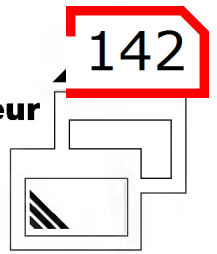
(3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten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

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

Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2025, im ermittelten, Preissegment, in Verbindung mit Zustand, **Lage**, Ausstattung und Bauweise, der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein, liegt der objektbezogene, **sachverständig angepasste** Sachwertfaktor bei 0,85:

$$521.979,33 \text{ €} \times 0,85 = 443.682,43 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 443.682,43 €



-23-

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

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

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

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

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

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

- allgemeiner Renovierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Gesamtobjektes auf Basis des vorhandenen/angesetzten Standards (**keine Sanierung**), Reparaturen/Instandhaltung. **Besichtigung nur nach dem äußeren Anschein!**

- Gesamtobjekt innen -pauschal-	=	-	5.000,00 €
- Gesamtobjekt außen -pauschal-	=	-	2.000,00 €
- PV-Anlage* -pauschal-	=	+	8.000,00 €
- anteiliger Kostenansatz für Abrechnung Erschließung, geschätzt	=	-	6.000,00 €
			= - 5.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	443.682,43 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 5.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	438.682,43 €
gerundet	=	438.000,00 €

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 438.000,00 €.

* Die PV-Anlage wird im vorliegenden Fall lediglich geschätzt, da keinerlei Unterlagen zur Größe und der Leistungsfähigkeit vorliegen. Gemäß Angabe der Eigentümerin im Eigenbesitz!

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 die Bewertung des Gesamtobjektes nach dem Sachwertverfahren, da bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages nicht im Vordergrund steht.

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

Der ermittelte Ertragswert liegt im engen Spannenbereich. Der wertbestimmende Sachwert konnte entsprechend verifiziert werden.

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

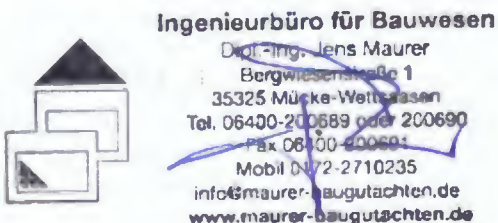
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich nach dem äußeren Anschein den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Elisabeth-Selbert-Straße 2, 36341 Lauterbach, lfd.Nr. 2, Flur 6, Flurstück 542, zum Bewertungsstichtag 03.09.2025, auf

438.000,00 €

in Worten: vierhundertachtunddreißigtausend Euro

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

Mücke, den 20.10.2025



Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 40 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 Objekt Akt. Zeichen 36 K 2/25 AG Alsfeld

Die Werte zur Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurden anhand der vorliegenden Planunterlagen ermittelt. Es erfolgt entsprechend ein Abzug für Putz. Zur Berechnung der Bruttogrundflächen wurden die Werte ebenfalls den vorhandenen Planunterlagen entnommen und mit dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte abgeglichen.

Die Besichtigung durch den Sachverständigen konnte ausschließlich nach dem äußeren Anschein erfolgen.

Die Planunterlagen weichen von außen vom tatsächlichen Bestand ab. Der seitliche Anbau (4) ist baurechtlich nicht genehmigt.

Die Richtigkeit der Planunterlagen wird im Hinblick auf die vorhandenen Maße und der damit verbundenen Wertermittlung vorausgesetzt.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht des Gesamtobjektes nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte (angepasst):

**Wohnflächenberechnung:****-Wohnhaus-****-Erdgeschoss-**

Flur:	$(1,37 \times 5,51) + (1,14 \times 1,70)$	=	9,49 m ²
Garderobe:	$2,01 \times 1,125$	=	2,26 m ²
WC:	$2,01 \times 2,135$	=	4,29 m ²
HWR:	$(3,385 \times 3,135) - (0,40 \times 0,35)$	=	10,47 m ²
	Übertrag	=	26,51 m ²



-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 36 K 2/25 AG Gießen

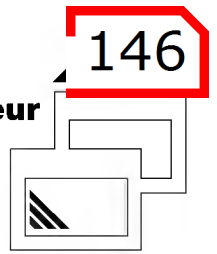
		Übertrag =	26,51 m ²
Kochen:	$(3,01 \times 3,385) + (1,885 \times 1,625)$	=	13,25 m ²
Abstellen:	$1,01 \times 1,51$	=	1,53 m ²
Essen:	$3,01 \times 4,00$	=	12,04 m ²
Wohnen:	$4,51 \times 5,885$	=	26,54 m ²
		Summe =	79,87 m ²
		abzgl. 3% Putz =	- 2,40 m ²
		Summe =	77,47 m ²
Balkon/Terrasse:	$[(1,50 \times 2,875) - (0,24 \times 0,24) - (0,375 \times 0,24)] \times \frac{1}{4}$	=	1,04 m ²
		Wohnfläche Erdgeschoss, gesamt =	78,51 m²

-Anbau-

Dachterrasse:	$(2,00 \times 6,25) \times \frac{1}{4}$	=	3,13 m²
---------------	---	---	---------------------------

-Wohnhaus-**-Dachgeschoss-**

Flur:	$(1,03 \times 5,395) + (1,14 \times 1,70) + (1,27 \times 1,20)$	=	9,02 m ²
Bad:	$(2,385 \times 3,51) - (0,40 \times 3,51) \times \frac{1}{2}$	=	7,67 m ²
Abstellen:	$(1,27 \times 1,935) - (1,27 \times 1,135) \times \frac{1}{2}$	=	1,74 m ²
Kind 2:	$(4,75 \times 4,485) - (4,75 \times 1,135) \times \frac{1}{2}$	=	18,61 m ²
Kind 1:	$(4,75 \times 4,535) + (0,355 \times 2,75) - (5,105 \times 1,135) \times \frac{1}{2}$	=	19,62 m ²
Eltern:	$(3,60 \times 3,60) + [(3,60 + 3,25)/2 \times 1,415] - (5,015 \times 1,135) \times \frac{1}{2}$	=	14,96 m ²
		Summe/Übertrag =	71,62 m ²



-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 36 K 2/25 AG Alsfeld

$$\text{Summe/Übertrag} = 71,62 \text{ m}^2$$

$$\text{abzgl. 3\% Putz} = - 2,15 \text{ m}^2$$

$$\text{Wohnfläche Obergeschoss, gesamt} = \underline{\underline{69,47 \text{ m}^2}}$$

Zusammenstellung der Wohnfläche Wohnhaus:

$$\text{Erdgeschoss + Dachgeschoss} = 78,51 \text{ m}^2 + 69,47 \text{ m}^2 = \underline{\underline{147,98 \text{ m}^2}}$$

Zusammenstellung der Wohnfläche gesamt:

$$\text{Wohnhaus + Anbau} = 147,98 \text{ m}^2 + 3,13 \text{ m}^2 = \underline{\underline{151,11 \text{ m}^2}}$$

Nutzflächenberechnung:**-Wohnhaus-****-Kellergeschoss-**

$$\text{Flur:} \quad (2,51 \times 5,51) - (1,00 \times 3,70) - (1,00 \times 0,20) = 9,93 \text{ m}^2$$

$$\text{Garage:} \quad (5,51 \times 3,135) - (0,40 \times 0,50) = 17,07 \text{ m}^2$$

$$\text{Heizung:} \quad 2,135 \times 4,51 = 9,63 \text{ m}^2$$

$$\text{Vorräte:} \quad 2,26 \times 4,51 = 10,19 \text{ m}^2$$

$$\text{Keller:} \quad (4,51 \times 4,51) + (3,01 \times 0,75) = 22,60 \text{ m}^2$$

$$\text{Dusche:} \quad (2,885 \times 1,885) + (1,125 \times 1,26) = 6,86 \text{ m}^2$$

$$\text{WC:} \quad 1,51 \times 1,01 = 1,53 \text{ m}^2$$

$$\text{Sauna:} \quad 2,01 \times 3,01 = 6,05 \text{ m}^2$$

$$\text{Summe} = 83,86 \text{ m}^2$$

$$\text{abzgl. 3\% Putz} = - 2,52 \text{ m}^2$$

$$\text{Nutzfläche Kellergeschoss Wohnhaus, gesamt} = \underline{\underline{81,34 \text{ m}^2}}$$



-A4-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 36 K 2/25 AG Alsfeld

Anbau*

Raum:	~ 1,635 x 5,57	=	9,11 m ²
			<hr/>
		Summe =	9,92 m ²
		abzgl. 3% Putz =	- 0,27 m ²
			<hr/>
		Nutzfläche Kellergeschoss Anbau, gesamt =	8,84 m²
			=====

-Carport**-

Stellfläche:	~[(10,50 + 7,00)/ 2 x 5,50] + (7,00 x 4,00)/2	=	62,13 m²
			=====

Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:

(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus- 1

Kellergeschoss:	(9,865 x 10,99) – (0,50 x 3,25) + (0,75 x 3,74)	=	109,60 m ² BGF
Erdgeschoss:	(9,865 x 10,99) – (0,50 x 3,25) + (0,75 x 3,74)	=	109,60 m ² BGF
Dachgeschoss:	(9,865 x 10,99) – (0,50 x 3,25) + (0,75 x 3,74)	=	109,60 m ² BGF
Spitzboden:	~ 4,00 x 10,99	=	43,96 m ² BGF
			<hr/>
		Gesamt Brutto-Grundfläche Wohnhaus =	372,76 m² BGF
			=====

-Anbau*- 4

Kellergeschoss:	~ 2,00 x 6,30	=	12,60 m ² BGF
			<hr/>
		Gesamt Brutto-Grundfläche Anbau =	12,60 m² BGF
			=====

* baurechtlich nicht genehmigt

** Maße wurden aus der Liegenschaftskarte gemessen

Aufgestellt, Mücke, den 09.10.2025



Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl.-Ing. Jens Maurer
 Bergwiesenstraße 1
 35325 Mücke-Wettlaasen
 Tel. 06400-200689 oder 200690
 Fax 06400-200692
 Mobil 0172-2710235
 info@maurer-baugutachten.de
 www.maurer-baugutachten.de

-A5-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 36 K 2/25 AG Alsfeld

**Hinweis:**

Es konnte lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein erfolgen. Dem Sachverständigen wurde von der Antragstellerin zwar Bilder vom Innenbereich zur Verfügung gestellt. Diese werden aber nicht im Gutachten dargestellt.

Bild 1: Objektansicht



Bild 2: Straßenansicht



Bild 3: Seitenansicht

-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 36 K 2/25 AG Alsfeld



Bild 4: Carport/Hoffläche



Bild 5: Zugang hinterer Bereich



Bild 6: Rückansicht/Terrasse



-A7-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 36 K 2/25 AG Alsfeld



Bild 7: Rück-/Seitenansicht



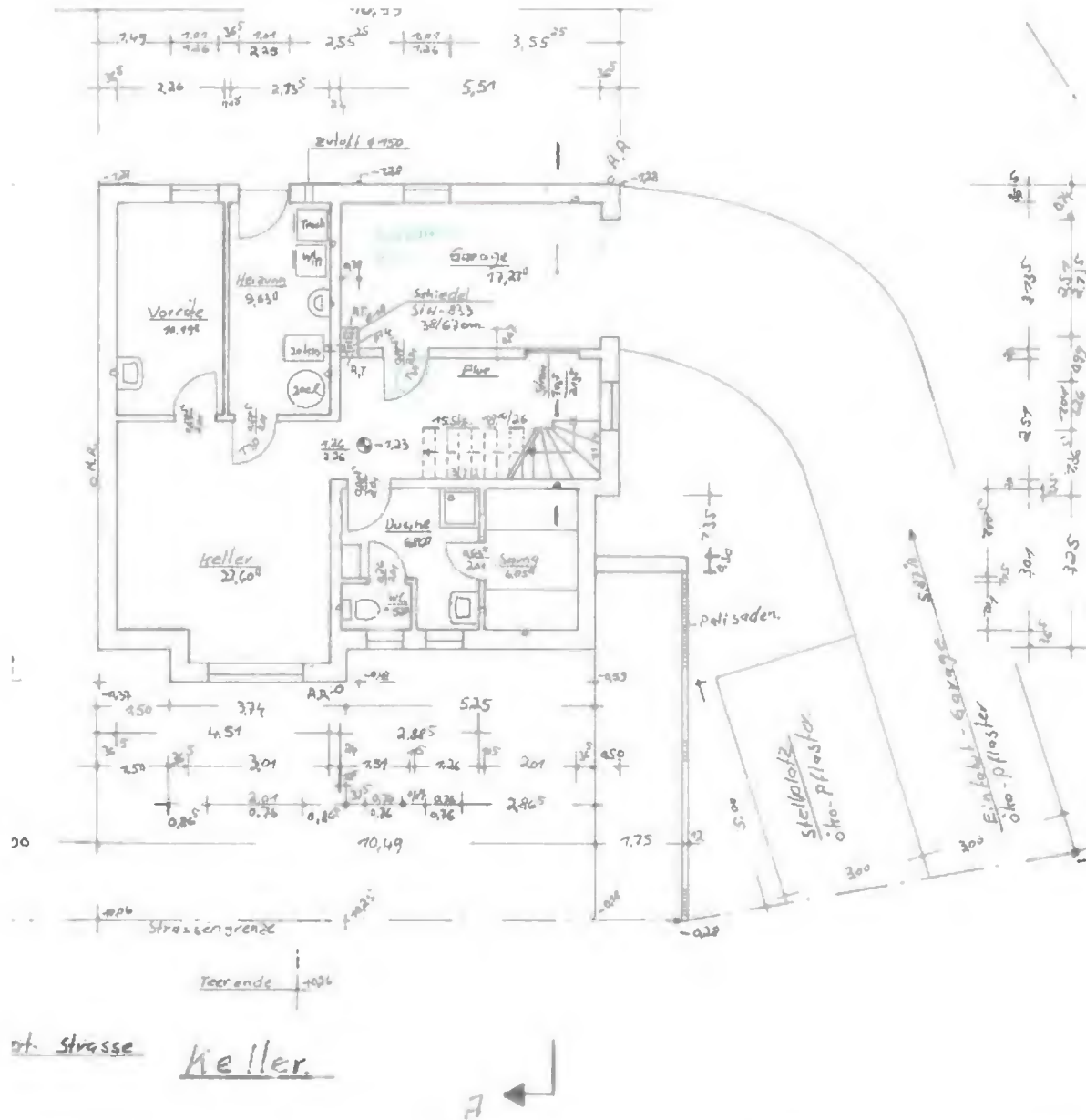
Bild 8: Garten



Bild 9: Grünfläche

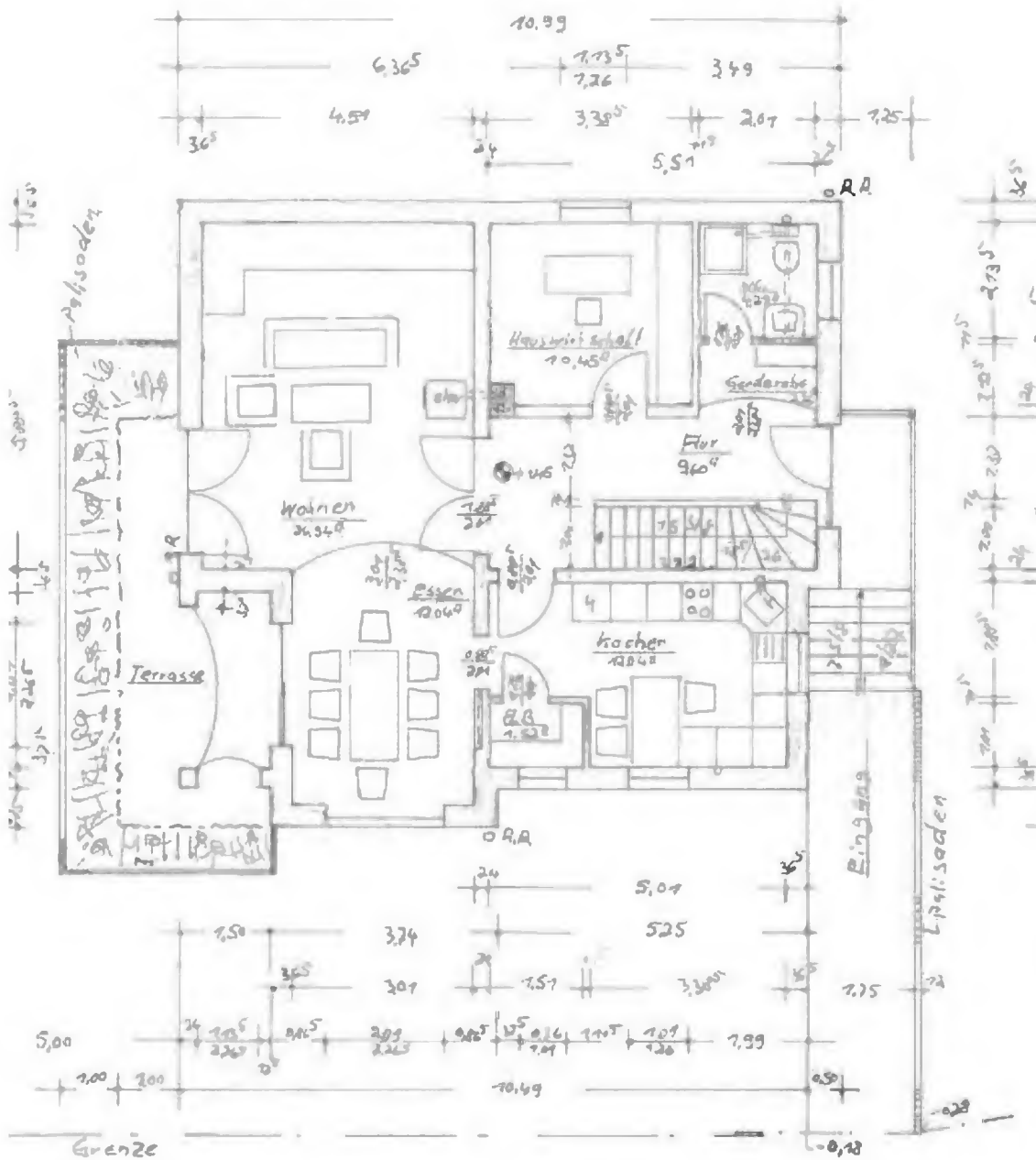
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 36 K 2/25 AG Alsfeld

Die nachfolgenden Planunterlagen dienen zu Übersichtszwecken und sind nicht maßstäblich. Die Besichtigung erfolgte ausschließlich nach dem äußeren Anschein. Alle Angaben ohne Gewähr!



Grundriss Kellergeschoss
ohne Maßstab/weicht ab

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 36 K 2/25 AG Alsfeld

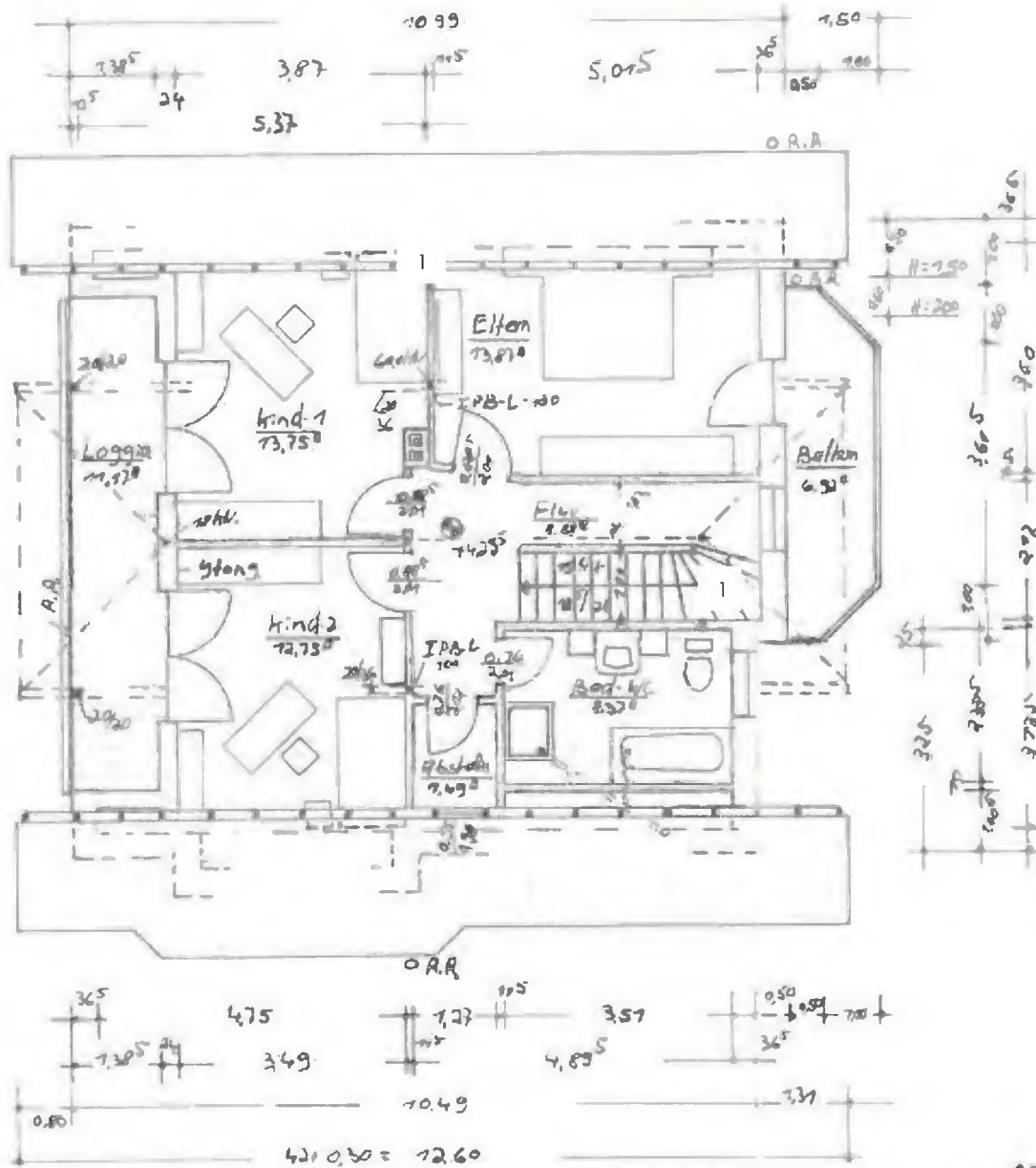


Grundriss Erdgeschoss
ohne Maßstab/weicht ab



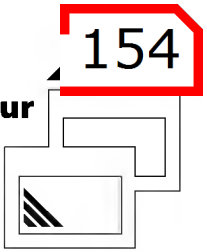
-A10-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 36 K 2/25 AG Alsfeld



Dachgeschoss.

Grundriss Dachgeschoss
ohne Maßstab/weicht ab

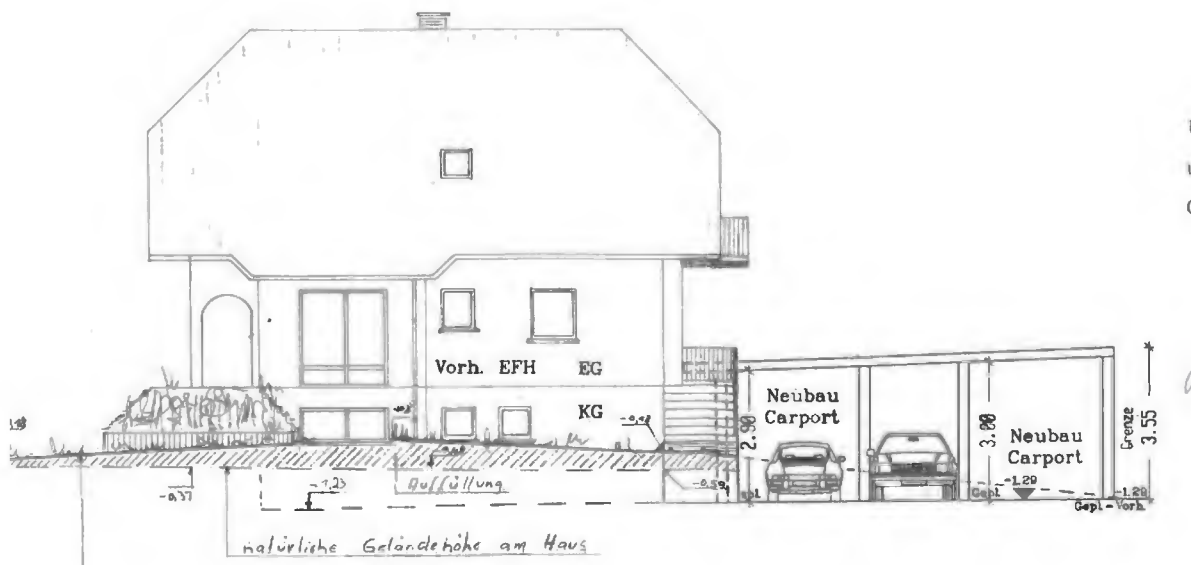


-A11-

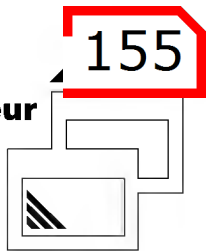
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 36 K 2/25 AG Alsfeld



Ansicht West
ohne Maßstab/weicht ab

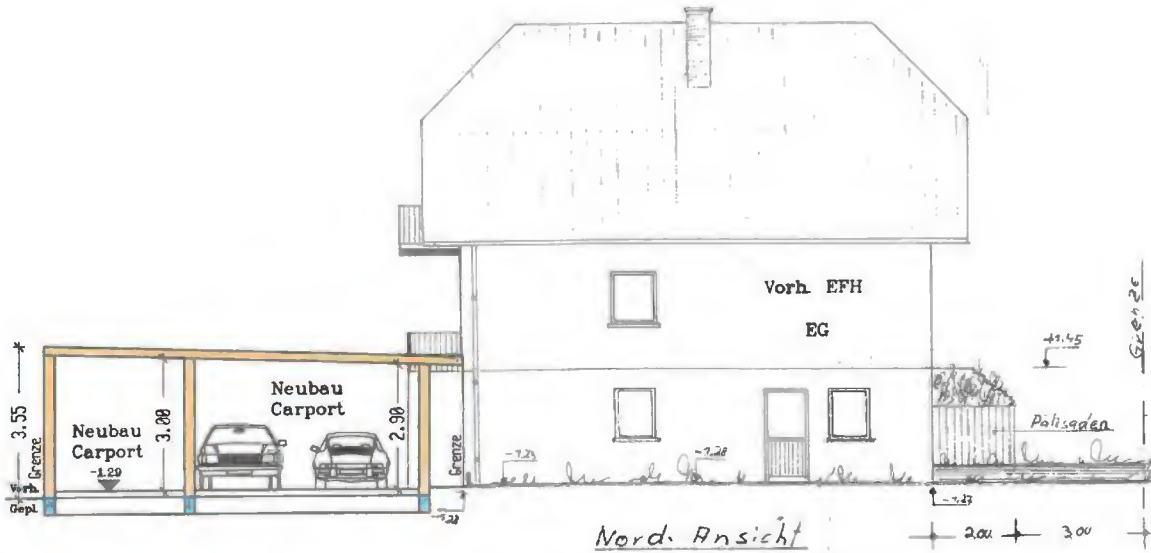


Ansicht Süd
ohne Maßstab/weicht ab



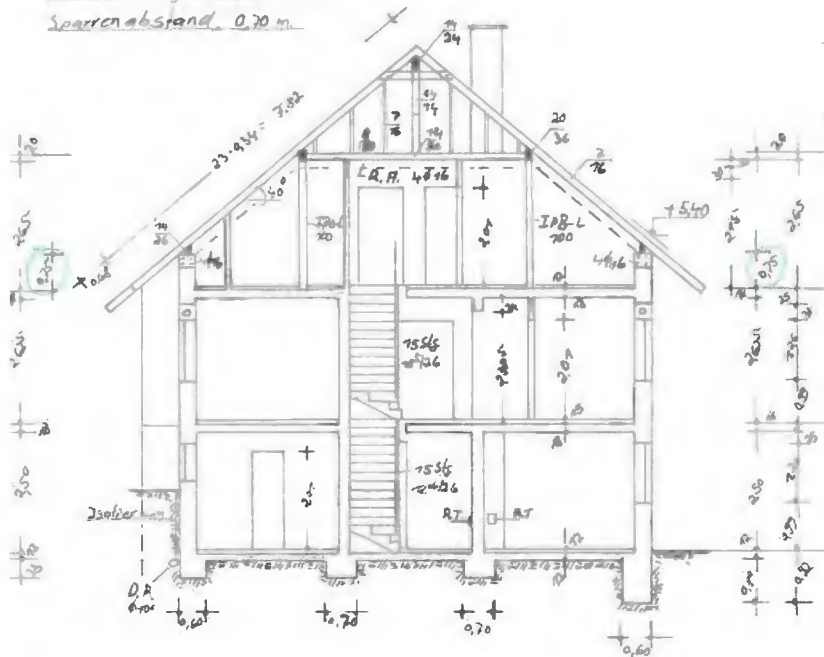
-A12-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 7/25 AG Alsfeld



Ansicht Nord
ohne Maßstab/weicht ab

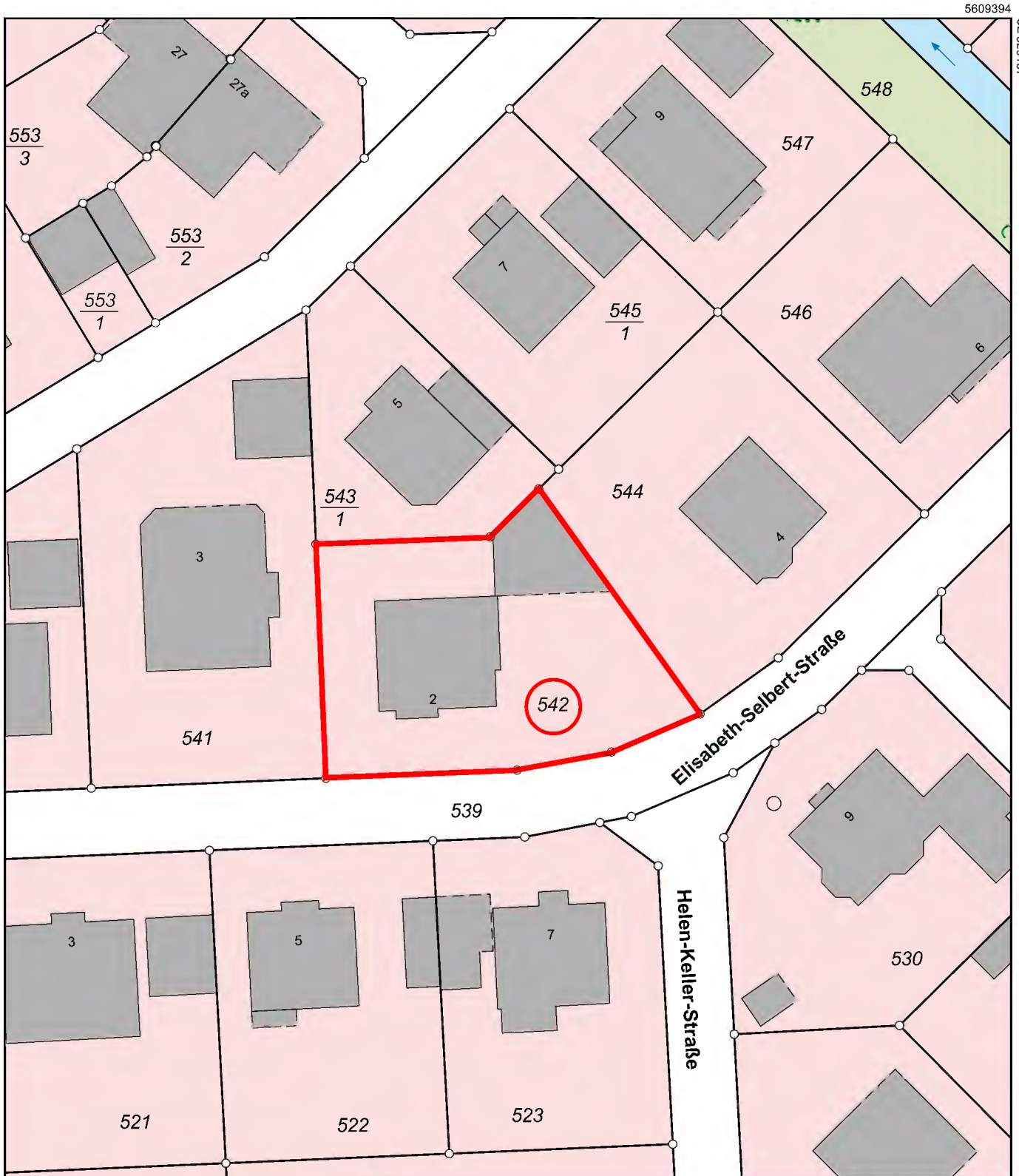
Dachneigung: 40
Dachdeckung: Ziegel-rot
Sparrenabstand: 0,70 m




Schnitt
ohne Maßstab

Flurstück: 542
Flur: 6
Gemarkung: Lauterbach

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



Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 36 K 2/25, AG Alsfeld,
Gebäude- und Freifläche, Elisabeth-
Selbert-Str. 1, 36341 Lauterbach,
lfd. Nr. 2, Flur 6, Flurstück 524,
Größe 601 m²

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer 

32 529047

32 529137

5609394

5609284


VOGELSBERG
VOGELSBERGGREIS

Der Kreisausschuss

**Amt für Bauen und Umwelt
Bauaufsicht**

Vogelsbergkreis · Der Kreisausschuss · 36341 Lauterbach

 Frau Krug
 T: +49 6641 977-455
 F: +49 6641 977-461

 Dipl. Ing. Jens Mauer
 Ingenieurbüro für Bauwesen
 Frau Bianca Seim
 Bergwiesenstraße 1
 35325 Mücke

bauaufsicht@vogelsbergkreis.de

 Standort: Goldhelg 20
 36341 Lauterbach

 Zimmer-Nr.: B.1.10
 Sprechtag:
 Mo. - Fr. 8.30 bis 12.00 Uhr -
 nach telefonischer Vereinbarung

 Ihr Zeichen:
 Ihr Schreiben vom

Lauterbach, den 12.08.2025

Aktenzeichen:	63-1400-25-12
Grundstück:	Lauterbach, Elisabeth-Selbert-Straße 2
Gemarkung – Flur – Flurstück(e)	Gemarkung Lauterbach, Flur 6, Flurstück 524
Vorhaben:	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Ihr Az 36K2-25

Sehr geehrte Frau Seim,

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 baulastenfrem 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

Zinn



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

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

Geschäftszeichen: 1060-41.4-100-b-0400-00026#2025-00003

Bearbeiter/-in: Petra Schwartze
Telefon: +49 (641) 303 4273
Telefax:
E-Mail: Petra.Schwartze@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 12.08.2025

Datum: 19.08.2025

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Elisabeth-Selbert-Straße 2, 36341 Lauterbach, Gemarkung Lauterbach, Flur 6, Flurstück 542

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasserschadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Die Daten 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.

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

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

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 36 K 2/25, Amtsgericht Alsfeld**

- **Besonderer Hinweis: Findet größtenteils Anwendung**
 - ImmoWertV 2021 (01.01.2022)
 - (ImmoWert A)
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 9. Auflage
 - ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 13. Auflage
-
- Wertermittlungsrichtlinie 2016 – Sachwertrichtlinie 2012, NHK 2010, aus Kleiber 12.Auflage 2016
 - Ertragswertrichtlinie
 - ImmoWertV 2010
 - Wert V: Wertermittlungsverordnung
 - BauGB: Baugesetzbuch)
 - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
 - Bau NVO: Baunutzungsverordnung (bauliche Nutzung von Grundstücken)
 - DIN 283: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
 - Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Stand aktuell
 - Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Stand aktuell
 - Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, Kleiber-Tillmann 2008
 - Lexikon der Immobilienwertermittlung, Sandner-Weber, 2.Auflage
 - Grundlagen der Verkehrswertermittlung, Schlicht-Gehri
 - Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Simon-Kleiber
 - Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Sprengnetter
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV – 9. Auflage Kleiber
 - www.boris.hessen.de
 - Bodenrichtwerte Stadt Lauterbach, Gemarkung Lauterbach, Stichtag 01.01.2024
 - Immobilienmarktbericht Vogelsbergkreis 2025
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2025
 - Stadtplan Hessen
 - Stadt Lauterbach, Bauamt
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Fulda
 - Bauaufsicht des Vogelsbergkreis
 - Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen