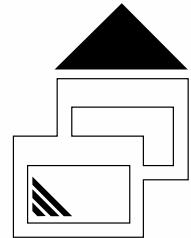


# Ingenieurbüro für Bauwesen

**Jens Maurer**

**Dipl. - Bauingenieur (FH)**



## VERKEHRSWERT

## GUTACHTEN



in der Sache:

**Gebäude- und Freifläche  
Steinweg 8**

**35327 Ulrichstein-Wohnfeld**

**Amtsgericht Alsfeld  
Aktenzeichen: 35 K 6/23**

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 09.06.2023 wie folgt ermittelt:

**68.000,00 €**

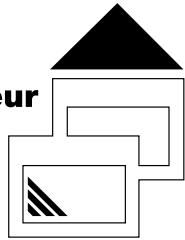
in Worten: achtundsechzigtausend Euro

### 1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Wohnfeld, Blatt 462  
des Amtsgerichtes Alsfeld

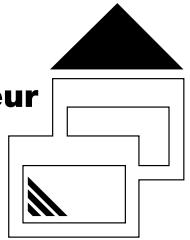
Ifd. Nr. 16, Gemarkung Wohnfeld,  
Flur 1, Flurstück 108/1, Gebäude- und Freifläche,  
Steinweg 8, Flächengehalt 203 m<sup>2</sup>,

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	9
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	11
<b>2. Allgemeine Verfahrenswahl</b>	<b>12</b>
<b>3. Bodenwertermittlung</b>	<b>12</b>
<b>4. Ertragswertverfahren</b>	<b>14</b>
<b>5. Sachwertverfahren</b>	<b>16</b>
<b>6. Verkehrswert</b>	<b>21</b>

<b>Anlage</b>	Berechnungen	A1-A5
	Bilder	A6-A16
	Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
	Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
	Auskunft aus Altflächendatei	ohne
	Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



## **1.2 Auftraggeber**

Amtsgericht Alsfeld  
zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft

Aktenzeichen: 35 K 6/23

## **1.3 Ortsbesichtigung**

Mit Datum vom 12.05.2023 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung.

Es konnte schlussendlich ein Termin zur Ortsbesichtigung für Freitag, den 09.06.2023 um 13.00 Uhr vereinbart werden.

Dieser Termin fand ordnungsgemäß statt. Der Sachverständige hatte Zugang zu allen Räumen.

Teilnehmer:

- Vertreter der Verfahrensbeteiligten
- Herr Jens Maurer

Es lagen zum Objekt keinerlei Bau- und Planunterlagen vor. Es konnten keine Unterlagen bei der Bauaufsicht angefordert werden. Durch den Sachverständigen wurden Messungen vor Ort vorgenommen.

## **1.4 Rechtliche Gegebenheiten**

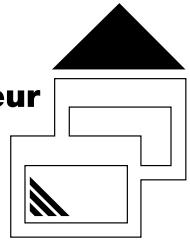
Es liegen keine Eintragungen im Grundbuch Abt. II + III vor, die für die Wertermittlung zu berücksichtigen sind.

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

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

Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Vogelsbergkreises.

Alle Angaben ohne Gewähr.



## 1.5 Lage des Grundstückes

Das zu bewertende Objekt liegt im alten Dorfkern von Wohlfeld, einem Ortsteil der Stadt Ulrichstein.

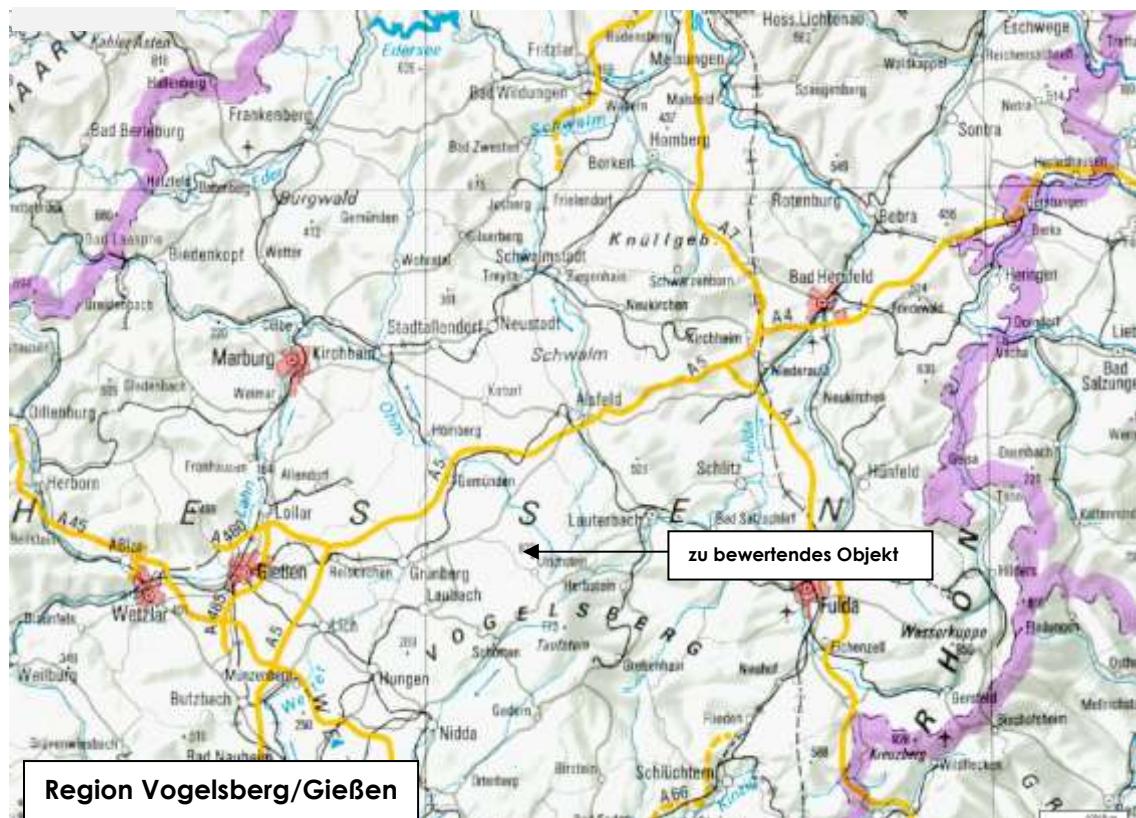
Ulrichstein ist eine kleine Stadt im Vogelsbergkreis und ein staatlich anerkannter Erholungsort.

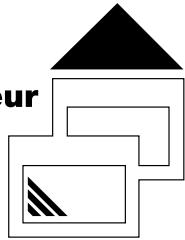
Geographisch liegt Ulrichstein im Vogelsberg auf 559 Metern Höhe, der Schlossberg mit einer Höhe von 614 Metern ist der höchste Punkt Ulrichsteins. Damit ist Ulrichstein Hessens höchstgelegene Stadt. Es ist ein anerkannter Luftkurort und liegt in unmittelbarer Nähe des Naturschutzgebietes Hoherodskopf. Unmittelbar nordwestlich der Ortslage von Ulrichstein befindet sich die Quelle des Flusses Ohm.

Ulrichstein grenzt im Norden an die Gemeinde Feldatal, im Osten an die Gemeinde Lautertal, im Süden an die Stadt Schotten, im Südwesten an die Stadt Laubach (Landkreis Gießen), sowie im Westen an die Gemeinde Mücke.

Ortsteile der Gemeinde sind der Kernort Ulrichstein, Kölzenhain, Feldkrücken, Rebgeshain, Bobenhausen II, Helpershain, Unter-Seibertenrod, Ober-Seibertenrod und **Wohlfeld**.

Seinen Ursprung hat der Ort in der heutigen nur als Ruine erhaltenen Burganlage auf einem über 600 m hohen Basaltkegel, die im Kern aus dem 12. Jahrhundert stammt.





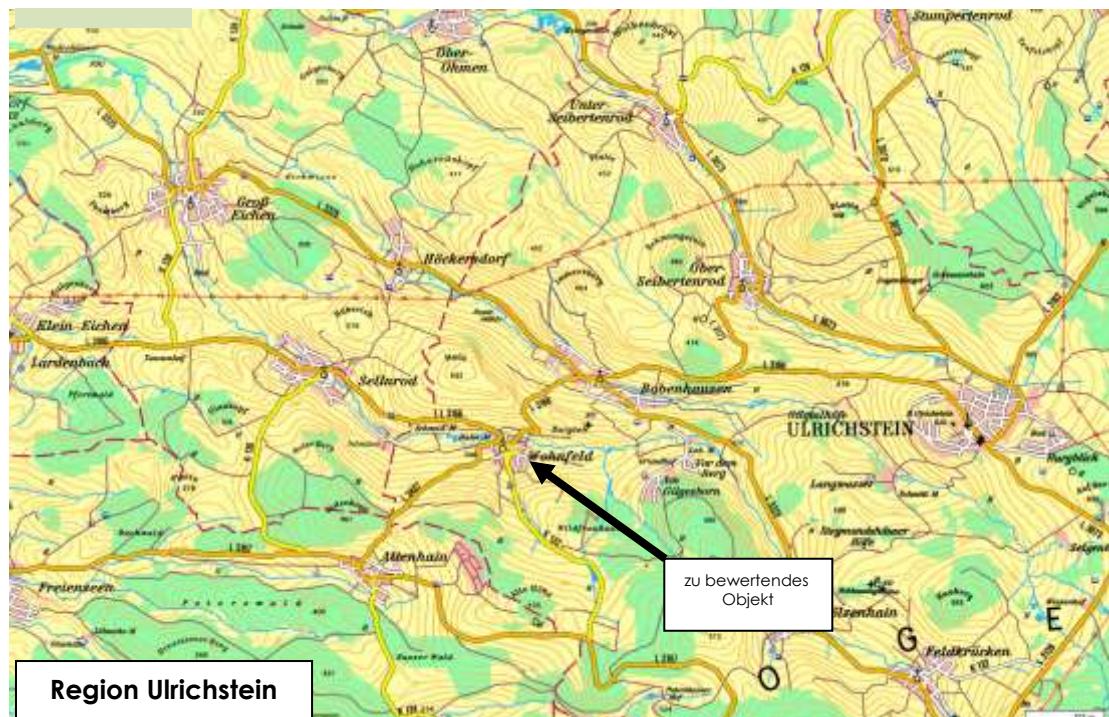
1826 wurde dann die Burg abgebrochen. Heute künden nur noch Ruinenteile von dem einst wehrhaften standesherrlichen Verwaltungssitz. Dieses ruinengekrönte Wahrzeichen von Ulrichstein trägt heute einen Aussichtsturm, von dem ein herrlicher Rundblick in die hessische Mittelgebirgslandschaft möglich ist.

Die erste urkundliche Erwähnung stammt vom 13. Dezember 1294. Die Urkunde bezeugt eine Schenkung der Einkünfte aus den Gütern Bobenhausens von Gertrudis von Linden an das Kloster Arnsburg.

Die Kleinstadt setzt auf eine für moderate Naherholungs- und Individualtourismus geeignete Infrastruktur, sowie eine Vielzahl von Sehenswürdigkeiten.

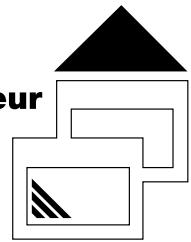
Auch überregional bekannt ist Ulrichstein mittlerweile durch seine vielen Windkraftanlagen.

Die verkehrstechnische Anbindung von Ulrichstein und seinen Ortschaften muss als eher durchschnittlich bis schlecht bezeichnet werden.



Der Ortsteil **Wohnfeld** hat ca. 230 Einwohner und liegt westlich des Kernorts Ulrichstein. Die Landesstraßen L3166 und L3407 treffen sich in Wohnfeld.

Das Dorf wurde wahrscheinlich zwischen 600 und 1100 besiedelt. Die älteste bekannte schriftliche Erwähnung des Ortes stammt von 1287. Im Mittelalter hatte der Ort vier Mühlen. Heute existiert noch die Hahnmühle unterhalb von Wohnfeld.



Im Ort gibt es keine Einkaufsmöglichkeiten. Die Dinge des täglichen Lebens müssen in den umliegenden, größeren Orten/Städten wie beispielsweise in Ulrichstein oder in Mücke erledigt werden.

Im Ort gibt es ein Dorfgemeinschaftshaus. Der Dorfbrunnen in der Ortsmitte steht unter Denkmalschutz.

Das zu bewertende Objekt liegt unmittelbar am Steinweg, einer der zentralen Ortsdurchfahrten von Wohnfeld. Das Grundstück ist gut erreichbar. Die Zufahrtsstraße ist ausgebaut. Das Grundstück selbst ist unregelmäßig geschnitten und eine fast dreieckige Form, zweiseitig vom Steinweg eingefasst. Das Grundstück ist annähernd eben gelegen und kann für seine Größe als gut nutzbar bezeichnet werden. Trotz der unmittelbaren Lage am Steinweg besteht aufgrund der geringen Verkehrsbelastung in diesem Bereich so gut wie keine Lärmbelästigung.

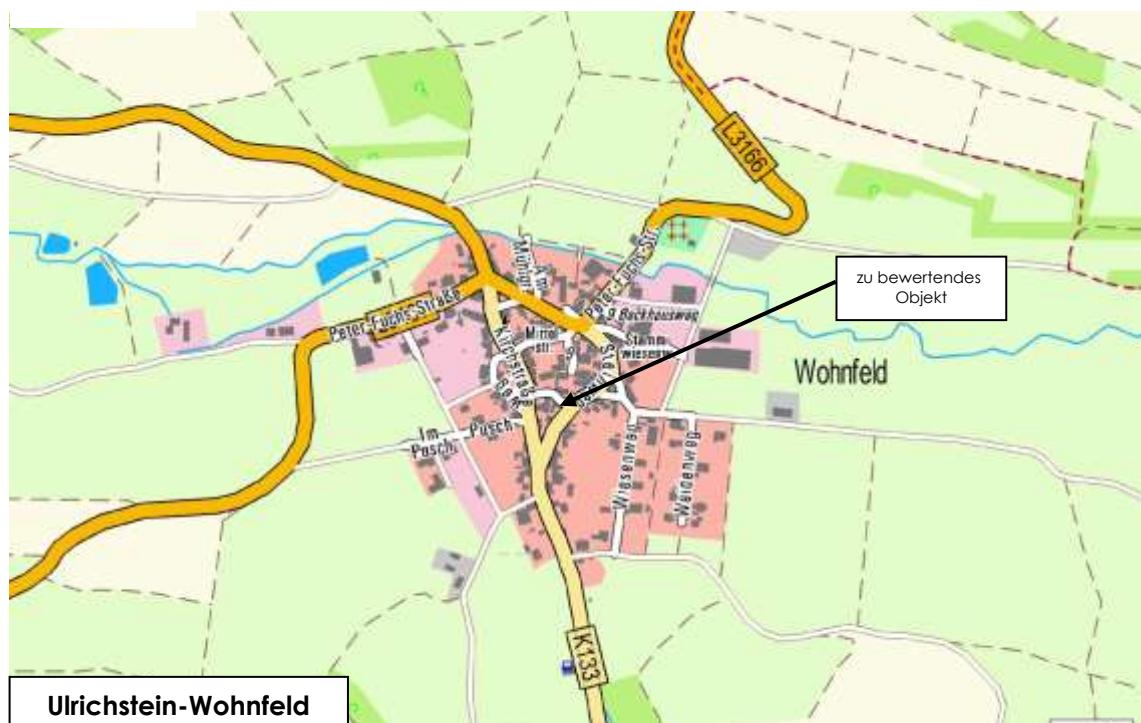
Die umliegende Bebauung besteht aus ähnlichen Wohnobjekten, teilweise mit ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden. Die Bebauung ist als eher eng und dörflich zu bezeichnen.

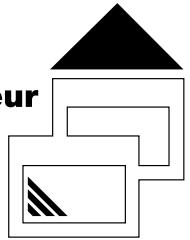
Durch den Gutachterausschuss des Vogelsbergkreises wird das Grundstück als baureifes Land, gemischte Baufläche geführt.

Das Grundstück kann gemäß Auskunft bei der Stadt Ulrichstein, Bauamt, als voll erschlossen bezeichnet werden.

Für diesen Bereich gibt es keinen Bebauungsplan, es gilt entsprechend §34.

Auf Basis der Auskünfte liegen zum Grundstück keine Eintragungen im Bau- lastenverzeichnis sowie der Altflächendatei vor. Das Objekt liegt im Bereich einer denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage.





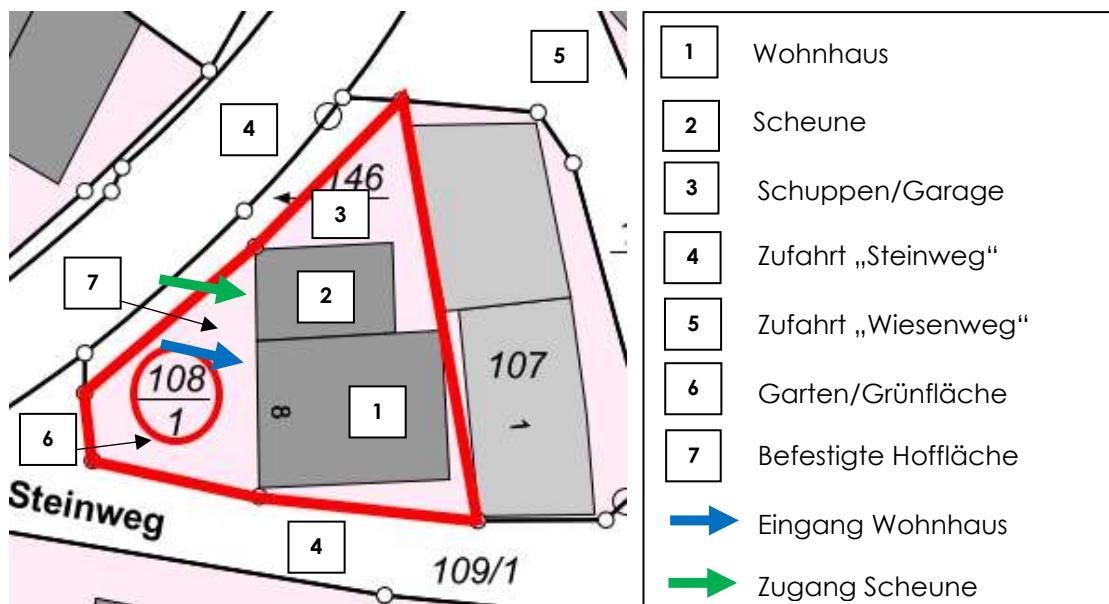
## 1.6 Beschreibung des Eigentums

### 1.6.1 Allgemein

Bei dem zu bewertenden Eigentum handelt es sich um ein Wohnhaus mit angrenzender Scheune und Garage, auf einem kleinen, angelegten Grundstück.

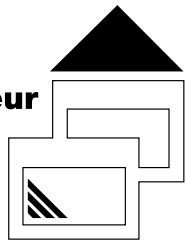
Die Beschreibung des Objektes erfolgt ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, da zum Objekt keinerlei Bau- und Planunterlagen vorlagen bzw. auch nicht angefordert werden konnten.

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



Das Wohnhaus ist teilunterkellert (ca. 27 %), hat ein Erd- und Obergeschoss zu Wohnzwecken, sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach. Die Wohnfläche beträgt im Erdgeschoss ca. 41 m<sup>2</sup> und im Obergeschoss nochmals ca. 50 m<sup>2</sup>. Der Zugang (nicht barrierefrei und nicht behindertengerecht) zum Objekt erfolgt vom kleinen Hof aus über einen Vorbau. Vom Eingangsbereich mit Treppe ins Obergeschoss, sowie separatem Zugang zur Teilunterkellerung, hat man Zugang zu den Wohnräumen im Erdgeschoss.





Diese sind ein kleiner Abstellraum, eine Küche, sowie ein Wohnzimmer. Dazu besteht vom Flur/Eingangsbereich auch ein direkter Zugang zur kleinen, angrenzenden Scheune. Wohnbereich als auch Scheune liegen auf unterschiedlichem Niveau zum Flur. Entsprechend sind Treppen/-Stufen vorhanden.

Auch im Wohnbereich des Obergeschosses besteht vom Flur aus Zugang zu allen weiteren Räumen. Diese sind zwei weitere Zimmer und ein Bad.

Der Zugang zum nicht ausgebauten Dachgeschoss erfolgt über eine separate Treppe vom Treppenhaus aus. Das Dachgeschoss dient rein als einfache Abstellfläche. Ein Teilbereich ist zwar mit einem Bett ausgestattet, kann aber insgesamt nicht als Wohnfläche angesetzt werden.

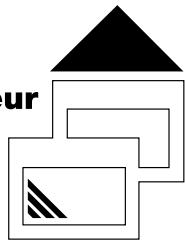


Der Zugang zur Teilunterkellerung, die aus einem Raum besteht, erfolgt, wie bereits erwähnt, über einen separaten Zugang mit kleiner Treppe. Der Kellerraum hat eine Nutzfläche von ca. 12 m<sup>2</sup> und dient rein zu Lager- und Abstellzwecken. Der Raum hat eine sehr niedrige Deckenhöhe von ca. 1,80 m.



Insgesamt muss die Raumauflistung des Wohnhauses als eher klein und durchschnittlich zweckmäßig bezeichnet werden.

Unmittelbar an das Wohnhaus schließt das kleine Scheunengebäude an. Dies hat eine Nutzfläche von ca. 25 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss Bereich und dient lediglich als einfache Abstellfläche. Das Scheunengebäude hat einen Zwischenboden (Obergeschossbereich war nicht zugänglich).



Die Zufahrt erfolgt über ein doppelflügeliges Tor mit Tür vom Hof aus. Ein weiterer Zugang kann vom Wohnhaus aus erfolgen.



Seitlich an die Scheune grenzt noch eine kleine Garage mit Pultdach. Auch diese ist über die kleine Hoffläche befahrbar und bietet Platz für einen PKW.

Die Außenanlage des Objektes ist eher einfach angelegt und besteht lediglich aus der befestigten Hoffläche vor den Gebäuden, sowie einer ganz kleinen Grünfläche zur Straße hin. Die Grünfläche hat einen Sichtschutz durch eine Hecke.

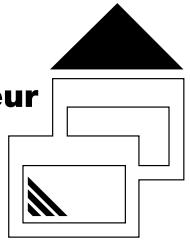


Das Objekt ist unbewohnt, aber augenscheinlich weitgehend nutzbar.

### **1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen**

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt ausschließlich auf Basis der Besichtigung des Sachverständigen. Es liegen keinerlei Bau- und Planunterlagen zum Objekt vor.

Das Baujahr der Objekte ist unbekannt. Aufgrund der sichtbaren Bauweise wird für den ursprünglichen Hausbereich von einem Alter von mindestens 90 -100 Jahren ausgegangen.



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

Die Teilunterkellerung des Objektes ist gemauert. Die weiteren Außenwände sind größtenteils eine klassische Fachwerkkonstruktion. Der hintere Gebäudebereich könnte u.U. nachträglich angebaut sein und massiv ausgeführt. Ein Teil der Außenfassade ist verputzt. Es liegen am Objekt keinerlei energetische Maßnahmen vor. Die Decke über der Teilunterkellerung ist massiv. Alle weiteren Decken sind augenscheinlich Holzkonstruktionen, wie auch der größtenteils ungedämmte Dachstuhl. Das Objekt hat eine deutlich sichtbar in die Jahre gekommene Wellasbestbetonfaserplatten-eindeckung.

Die Fenster sind deutlich in die Jahre gekommene und nicht zeitgemäß Holzkonstruktionen, teilweise noch mit Einfachverglasung und teilweise mit einer einfachen Thermopenverglasung.

Die Innenausstattung des Objektes hat einen eher einfachen Standard und ist ebenfalls deutlich in die Jahre gekommen, muss als nicht mehr zeitgemäß bezeichnet werden, ist aber funktional. Über die Jahre wurde leichte Renovierungen der Innenausstattung, wie auch der technischen Ausstattung vorgenommen, so dass ein leicht modifizierter Ansatz der Restnutzungsdauer erfolgen kann. Bei den in der Wertermittlung berücksichtigen Kosten für Renovierungen handelt es sich lediglich um den Aufwand zum Erhalt des angesetzten Standards. Die Kosten zur Herstellung einer zeitgemäßen Ausstattung liegen deutlich höher.

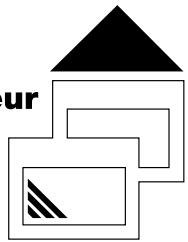
Als Wärmequelle dienen elektrischen Nachspeicheröfen. Das Warmwasser würde über elektrische Durchlauferhitzer hergestellt. Die weitere technische Ausstattung ist als eher einfach zu bezeichnen.

Das Scheunengebäude ist eine klassische Fachwerkkonstruktion mit teilweise sichtbaren Gefachen. Weitere Bereiche haben eine einfache Holzverschalung. Die Zwischendecke ist ein Holzkonstruktion, wie auch das Satteldach, ebenfalls mit einer deutlich sichtbar in die Jahre gekommene Wellasbestbetonfaserplatteneindeckung. Tore und Türe sind ebenfalls aus Holz. Die Gesamtkonstruktion ist funktional, aber ebenfalls deutlich sichtbar in die Jahre gekommen.

Das an das Scheunengebäude angrenzende Garagengebäude ist eine einfache Holzkonstruktion mit Pultdach mit einfacher Folienabdichtung. Ein Zugang war nicht möglich.

Teile der befestigten Hoffläche sind asphaltiert bzw. haben einen einfachen Betonpflasterbelag. Die kleine Garten- bzw. Grünfläche hat einen Betonsockel als Einfassung. Dieser Bereich hat auch eine Hecke als Einfriedung. Auch die Außenanlage ist deutlich sichtbar in die Jahre gekommen.





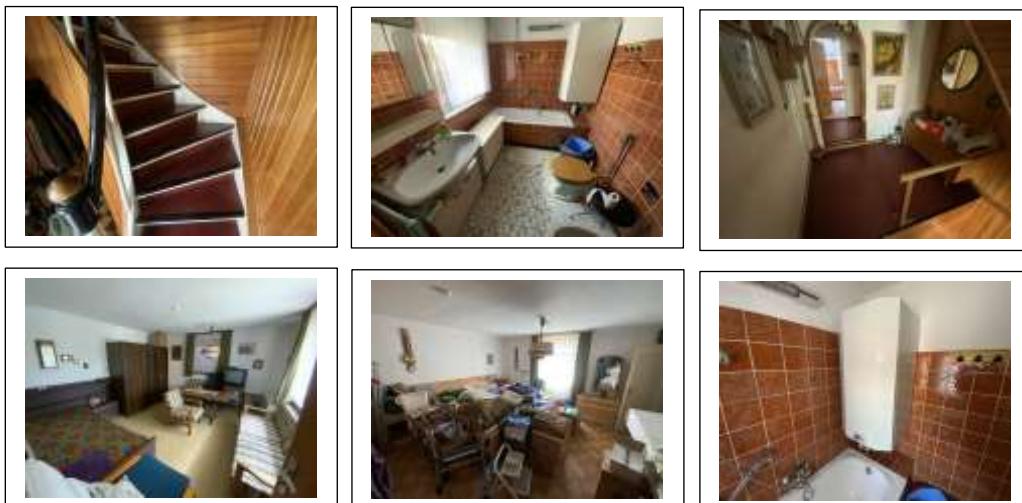
### 1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

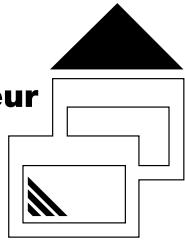
Es erfolgt lediglich eine bildliche Darstellung der Wohnbereiche von Erd- und Obergeschoss. Diese, sowie die Bilder der Anlage, geben im vorliegenden Fall eine ausreichende Übersicht über den Zustand und Standard der vorhandenen Ausstattung. Auf eine weitere detaillierte Beschreibung der Ausstattung wird im vorliegenden Fall verzichtet.

#### -Erdgeschoss-



#### -Obergeschoss-





## 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 Gesamteigentums erfolgt ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da Objekte dieser Art nicht zur Erwirtschaftung von Erträgen erbaut wurden.

Im vorliegenden Fall wird das Ertragswertverfahren lediglich als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens herangezogen.

Aufgrund der Unschärfe in den Ansätzen erfolgt eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahrens lediglich für die Akte des Sachverständigen.

## 3. Bodenwertermittlung

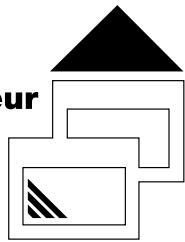
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(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 Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 266 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezo gen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grund stückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu er mitteln.



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

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

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Vogelsbergkreises führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, gemischte Baufläche.

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

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

Flurstück 108/1: = 22,00 €/m<sup>2</sup>

Fläche des Richtwertgrundstückes: = keine Angabe

Maß der baulichen Nutzung: = keine Angabe

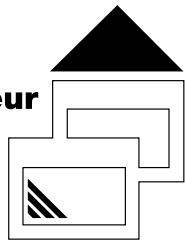
Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$22,00 \text{ €/m}^2 \times 203,00 \text{ m}^2 = 4.466,00 \text{ €}$$

Aufgrund der Grundstücksgröße im Verhältnis zum Richtwertgrundstück erfolgt auf Basis des Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses, sowie den örtlichen Gegebenheiten eine sachverständige Anpassung mittels Faktor 1,30:

$$4.466,00 \text{ €} \times 1,30 = 5.805,80 \text{ €}$$

→ angepasster Bodenwert Flurstück 108/1, gerundet = 5.800,00 €



#### 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 dient im vorliegenden Fall als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens.

Es erfolgt im vorliegenden ein Mietansatz\* auf Basis des vorhandenen Ausstattungsstandards und den marktüblichen Ansätzen.

(\*Basis Mika Gutachterausschuss, Marktdaten sowie Immobilienmarktbericht des Vogelsbergkreises 2023)

Nutzung	Fläche/ Menge	Miete p.M. [€/m <sup>2</sup> ]	Miete p.M. [€]	Jahresrohertrag [€]
Wohnfläche	92,24 m <sup>2</sup>	5,00	461,20	5.534,40
Zulage Scheune	1 Stück	50,00	50,00	600,00
Garage	1 Stück	20,00	20,00	240,00
<b>Gesamtsumme</b>	<b>92,24 m<sup>2</sup></b>		<b>531,20</b>	<b>6.374,40</b>

**Es ergibt sich somit ein Jahresrohertrag zum Stichtag von 6.374,40 €**

Abzüglich der Kosten für die bestimmungsgemäße Unterhaltung. Übliche Belebtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung, sowie Mietausfallwagnis (Ansatz aus Immobilienmarktbericht 2023 bzw. Ertragswertrichtlinie Anlage 1/2023):

Daraus ergeben sich folgende Berechnungen:

##### Verwaltungskosten:

je Wohnung 344 € = 1 WE x 344,00 € = 344,00 €

je Garage 45 € = 1 Stck. x 45,00 € = 45,00 €

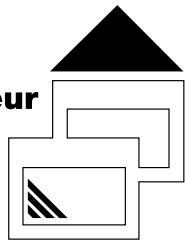
##### Instandhaltungskosten:

Wohnfläche: 92,24 m<sup>2</sup> x 13,50 €/m<sup>2</sup> = 1.245,24 €

Garagenstellplatz 1 Stck. x 102,00 €/Stck. = 102,00 €

**Mietausfallwagnis:** 6.374,40 € x 3,0 % = 191,23 €

**Bewirtschaftungskosten gesamt** = 1.927,47 €  
(entspricht 30,2 % des Rohertrages p.a.)



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

$$\begin{aligned}
 \text{Rohertrag} &= 6.374,40 \text{ €} \\
 \text{./. Bewirtschaftungskosten} &= - 1.927,47 \text{ €} \\
 \text{= Reinertrag des Grundstückes} &= \mathbf{4.446,93 \text{ €}}
 \end{aligned}$$

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

Es wird von einer Bodenwertverzinsung von 2,00 % ausgegangen.

(Einfamilienhaus mit Nebengebäude, unvermietet, ländliche, schlechte Lage, unterdurchschnittlicher Zustand, niedrige Restnutzungsdauer)

Es ergibt sich folgender Anteil des anteiligen Bodenwertes am Reinertrag:

$$5.800,00 \text{ €} \times 2,00 \% = 116,00 \text{ €}$$

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

$$\begin{aligned}
 \text{Reinertrag des Grundstückes} &= 4.446,93 \text{ €} \\
 \text{Anteil des Bodenwertes am Reinertrag} &= - 116,00 \text{ €} \\
 \text{Reinertragsanteil der baulichen Anlage} &= 4.330,93 \text{ €}
 \end{aligned}$$

Gemäß Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV erfolgt eine Kapitalisierung. Anhand der Verfielfältigertabelle, einem Liegenschaftszins von 2,00 % und einer modifizierten Restnutzungsdauer von 15 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor von 12,85 (Ansatz RND siehe Sachwertverfahren).

Demzufolge beträgt der Gebäudeertragswert:

$$\begin{aligned}
 \text{Reinertrag der baulichen Anlage:} & 4.330,93 \text{ €} \\
 \text{Barwertfaktor} & \times 12,85
 \end{aligned}$$

$$\text{Ertragswert der baulichen Anlage} = 55.652,45 \text{ €}$$

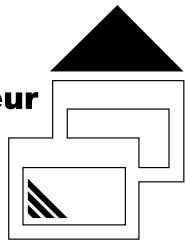
#### **Der Ertragswert errechnet sich wie folgt:**

$$\begin{aligned}
 \text{Bodenwert Flurstück 108/1} &= 5.800,00 \text{ €} \\
 \text{Ertragswert der baulichen Anlage} &= 55.652,45 \text{ €} \\
 \hline
 \text{Vorläufiger Ertragswert} &= 61.452,45 \text{ €}
 \end{aligned}$$

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV  
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

- geschätzter allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Eigentums auf Basis des vorhandenen und angesetzten Standards für die Restnutzungsdauer (**keine Vollsanierung/Renovierung**)



- Wohnhaus	-pauschal-	=	-	4.000,00 €
- Nebengebäude	-pauschal-	=	-	1.000,00 €
		=	-	5.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende weiterführende Ertragswertberechnung:

Vorläufiger Ertragswert	=	61.452,45 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 5.000,00 €
Ertragswert	=	56.452,45 €
<b>Ertragswert gerundet</b>	<b>=</b>	<b>56.000,00 €</b>

**Der Ertragswert für das zu bewertende Objekt beträgt gerundet 56.000,00 €.**

## 5. Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

Es erfolgt eine Bewertung des Wohnhauses bei einem modifizierten/fiktiven Ansatz der Restnutzungsdauer. Die Scheune und Garage werden aufgrund des Zustandes und Größe pauschal erfasst.

### -Wohnhaus als Einfamilienhaus-

**Gewählt nach NHK 2010:**

**aufgrund Teilunterkellerung prozentualer Ansatz aus Typ 1.12 (27 %) und 1.32 (73 %):**

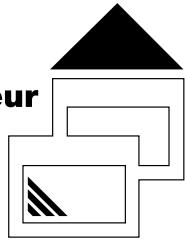
**Typ 1.12:**

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

**Typ 1.32:**

**Erd- und Obergeschoss,  
nicht ausgebautes Dachgeschoss**





Wohnhaus *	Standardstufe					Wägungs-anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23%
Dächer	1					15%
Außentüren und Fenster	0,5	0,5				11%
Innenwände und -türen	1					11%
Deckenkonstruktionen und Treppen	1					11%
Fußböden		1				5%
Sanitäreinrichtungen		1				9%
Heizung	1					9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%

\* es erfolgt ein Ansatz als freistehendes Objekt, trotz des teilweise vorhandenen Anbaus der Scheune, aufgrund der Bauweise

Kostenkennwerte Gebäudeart 1.12: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG	570 €/m <sup>2</sup> BGF	635 €/m <sup>2</sup> BGF	730 €/m <sup>2</sup> BGF	880 €/m <sup>2</sup> BGF	1.100 €/m <sup>2</sup> BGF	27%
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.32: EG, OG, ausgebautes DG	620 €/m <sup>2</sup> BGF	690 €/m <sup>2</sup> BGF	790 €/m <sup>2</sup> BGF	955 €/m <sup>2</sup> BGF	1.190 €/m <sup>2</sup> BGF	73%
<b>Kostenkennwerte Neu**</b>	<b>607 €/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>675 €/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>774 €/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>935 €/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>1.166 €/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>100%</b>

\*\* aufgrund der Teilunterkellerung erfolgt prozentualer Ansatz (aufgrund der Einschätzung des Sachverständigen wurde eine 27 % ige Unterkellerung ermittelt)

Außenwände	1 x 23 % x 607 €/m <sup>2</sup> BGF =			139,61 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	1 x 15 % x 607 €/m <sup>2</sup> BGF =			91,05 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11 % x 607 €/m <sup>2</sup> + 0,5 x 11 % x 675 €/m <sup>2</sup> BGF =			70,51 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 607 €/m <sup>2</sup> BGF =			66,77 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 607 €/m <sup>2</sup> BGF =			66,77 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	1 x 5 % x 675 €/m <sup>2</sup> BGF =			33,75 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 675 €/m <sup>2</sup> BGF =			60,75 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1 x 9 % x 607 €/m <sup>2</sup> BGF =			54,63 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 675 €/m <sup>2</sup> BGF =			40,50 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>Zwischensumme:</b>			<b>624,34 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
	<b>Anpassung wg. Bauweise Fachwerk***:</b>			<b>Faktor 0,90</b>
	<b>Kostenwert (Summe)</b>			<b>561,91 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

\*\*\* wegen der teilweise vorhandenen Bauweise als Fachwerk

### Der ermittelte NHK 2010 –Wert beträgt 561,91 €/m<sup>2</sup> BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 176,22\*

\* Letzte Indexzahl I. Quartal 2023 (Wohngebäude)

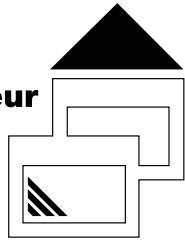
Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$561,91 €/m^2 \times 1,7622 = 990,20 €/m^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Wohnhaus:

$$203,46 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 990,20 €/m^2 \text{ BGF} = 201.466,09 €$$



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 nur wenige, einfache Renovierungen und Sanierungen (diese sind zum Teil bereits veraltet) vor, die zu einem leicht modifizierten Ansatz der Restnutzungsdauer führen. Es erfolgen zum Teil nur anteilige Punkteansätze aufgrund des fortgeschrittenen Alters der Maßnahmen.**

Ansatz hier:

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

Baujahr: unbekannt > 70 Jahre

Alter: > 70 Jahre

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

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

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

Daraus ergibt sich aus Tabelle 2.3 (übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren) bei einem Gebäudealter von > 70 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 2,0 Punkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von 15 Jahren

→ Mod. Restnutzungsdauer Wohnhaus: 15 Jahre

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

Wertminderung 78,6 % v.H. des Herstellungswertes = 158.352,35 €

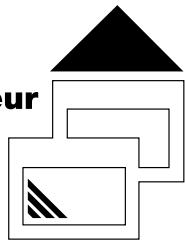
$$\rightarrow 201.466,09 \text{ €} - 158.352,35 \text{ €} = 43.113,74 \text{ €}$$

$$\rightarrow \text{Alterswertgeminderter Gebäudesachwert Wohnhaus: } 43.113,74 \text{ €}$$

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

- Vorbau	= + 500,00 €
- Scheune	= + 6.000,00 €
- Garage	= + 1.000,00 €

**Gebäudesachwert insgesamt: 50.613,74 €**



### Übertrag:

**Gebäudesachwert insgesamt:** **50.613,74 €**

Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hoffläche, Eingang, Vorgarten = + 2.000,00 €

**Sachwert Gebäude und Außenanlage:** **52.613,74 €**

Bodenwert Flurstück 108/1 = + 5.800,00 €

**Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert:** **58.413,74 €**

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 Markberichtes des Gutachterausschusses 2023, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage, Ausstattung und Bauweise, liegt der objektbezogene, **sachverständige** Marktanpassungsfaktor bei 1,25:

58.413,74 € x 1,25 = 73.017,18 €

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert:** **73.017,18 €**

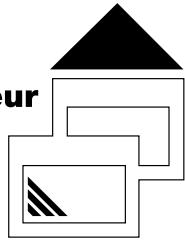
**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)** wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem 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 Verkehrswert-ermittlung allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.



§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

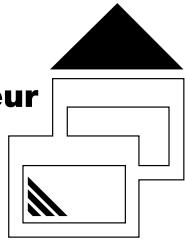
- geschätzter allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Eigentums auf Basis des vorhandenen und angesetzten Standards für die Restnutzungsdauer (**keine Vollsanierung/Renovierung**)

- Wohnhaus	-pauschal-	=	-	4.000,00 €
- Nebengebäude	-pauschal-	=	-	1.000,00 €
		=	-	5.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	73.017,18 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 5.000,00 €
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	=	<b>68.017,18 €</b>
<b>gerundet</b>	=	<b>68.000,00 €</b>

**Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 68.000,00 €.**



## 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 nach dem Sachwertverfahren, da bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung von Erträgen nicht im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren dient im vorliegenden Fall als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens und liegt im üblichen Spannenbereich.

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 Gebäude- und Freifläche, Steinweg 8, 35327 Ulrichstein-Wohnfeld, Ifd.Nr. 16, Flur 1, Flurstück 108/1, zum Bewertungstichtag 09.06.2023, auf**

**68.000,00 €**

**in Worten: achtundsechzigtausend Euro**

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

Mücke, den 02.08.2023

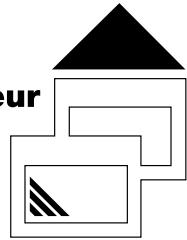
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten.

Es ist in 7-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-6. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Alsfeld

Die 7. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



### Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 35 K 6/23 AG Alsfeld

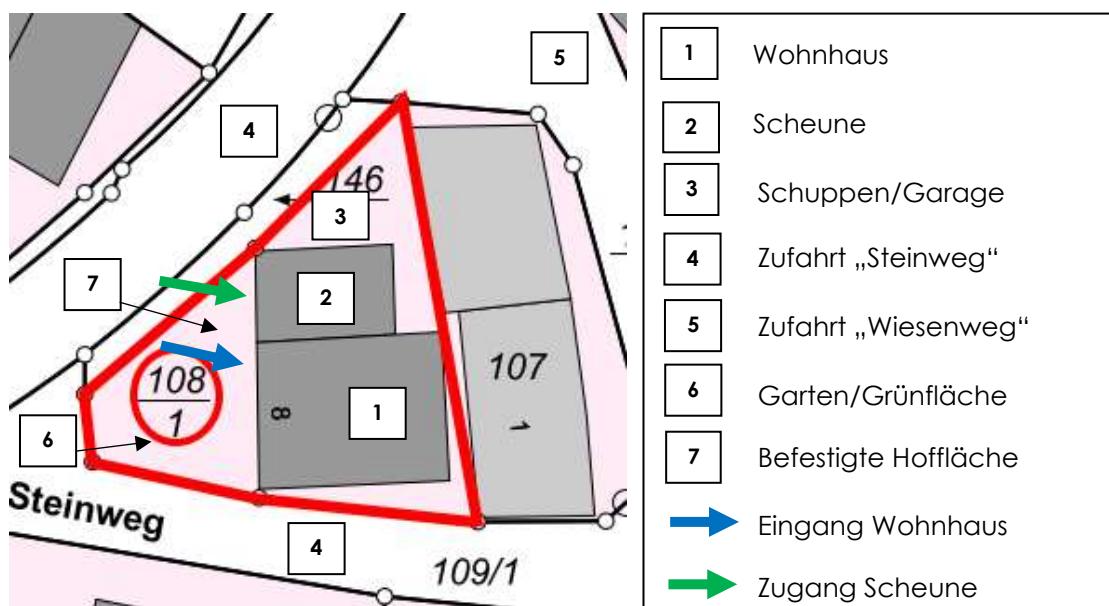
Die Werte zur Berechnung der Wohnfläche wurden vom Sachverständigen vor Ort gemessen. Hilfsmittel hierfür war ein Lasermessgerät der Marke Leica-Disto. Entsprechend erfolgt kein Abzug für Putz.

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

Es liegen zum Objekt keinerlei Bau- und Planunterlagen vor.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht der Gesamtanlage nachfolgender Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte:



#### Wohnflächenberechnung:

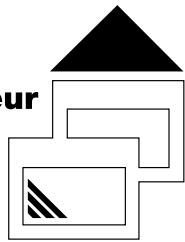
##### -Erdgeschoss-

$$\text{Flur/Eingang: } (1,55 \times 3,60) + (1,03 \times 1,60) = 7,23 \text{ m}^2$$

$$\text{Wohnen: } 4,52 \times 4,39 = 19,84 \text{ m}^2$$

$$\text{Küche: } 3,66 \times 3,96 = 14,49 \text{ m}^2$$

$$\text{Wohnfläche Erdgeschoss, gesamt} = \underline{\underline{41,56 \text{ m}^2}}$$


**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 35 K 6/23 AG Alsfeld**
**-Obergeschoß-**

Flur I/Treppenhaus:	$(2,19 \times 1,28) + (2,62 \times 1,47)$	=	6,65 m <sup>2</sup>
Flur II:	1,04 x 1,85	=	1,92 m <sup>2</sup>
Bad:	3,11 x 1,85	=	5,75 m <sup>2</sup>
Schlafen:	4,57 x 4,53	=	20,70 m <sup>2</sup>
Wohnen:	3,80 x 4,12	=	15,66 m <sup>2</sup>
<hr/>			
<b>Wohnfläche Obergeschoß, gesamt</b>			<b>50,68 m<sup>2</sup></b>
<hr/>			

**Zusammenstellung Wohnfläche:**

$$\text{Erdgeschoß + Obergeschoß} = 41,56 \text{ m}^2 + 50,68 \text{ m}^2 = 92,24 \text{ m}^2$$


---

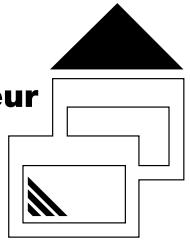
Die Nutzfläche im Kellergeschoß wird auf ca. 12,00 m<sup>2</sup> geschätzt.

**Ermittlung der Brutto-Grundfläche:**

(vereinfachte Berechnung)

**-Wohnhaus-**

Kellergeschoß (Teilunterkellerung):	$\sim 4,00 \times 4,20$	=	16,80 m <sup>2</sup> BGF
Erdgeschoß:	9,03 x 6,89	=	62,22 m <sup>2</sup> BGF
Obergeschoß:	9,03 x 6,89	=	62,22 m <sup>2</sup> BGF
Dachgeschoß:	9,03 x 6,89	=	62,22 m <sup>2</sup> BGF
<hr/>			
<b>Gesamt Brutto-Grundfläche Wohnhaus, gesamt</b>			<b>203,46 m<sup>2</sup> BGF</b>
<hr/>			



-A3-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 35 K 6/23 AG Alsfeld**

**-Scheune-**

Erdgeschoss: 4,33 x 6,39 = 27,67 m<sup>2</sup> BGF

Dachgeschoss: 4,33 x 6,39 = 27,67 m<sup>2</sup> BGF

**Gesamt Brutto-Grundfläche Scheune, gesamt = 55,34 m<sup>2</sup> BGF**

=====

**-Schuppen-**

Erdgeschoss: 5,79 x ~ 2,25 = 13,03 m<sup>2</sup> BGF

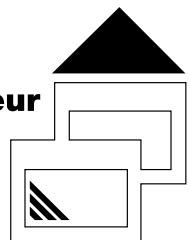
**Gesamt Brutto-Grundfläche Schuppen, gesamt = 13,03 m<sup>2</sup> BGF**

**Ingenieurbüro für Bauwesen**



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

Aufgestellt, Mücke, den 25.07.2023



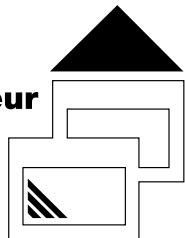
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 35 K 6/23 AG Alsfeld

3D-Foto: 3D\_IMG 2023-06-09 132310



3D-Foto: 3D\_IMG 2023-06-09 132519



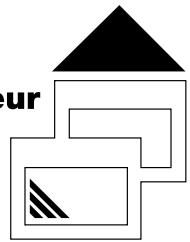


Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 35 K 6/23 AG Alsfeld

3D-Foto: 3D\_IMG 2023-06-09 132657



Bild 1: Gesamtansicht Objekt



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 35 K 6/23 AG Alsfeld



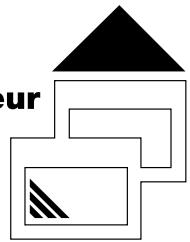
Bild 2: Straßenansicht Objekt



Bild 3: Straßen-/Seitenansicht



Bild 4: Straßen-/Seitenansicht



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 35 K 6/23 AG Alsfeld



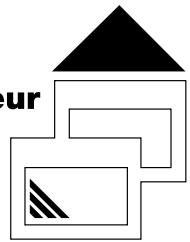
Bild 5: Zufahrt „Steinweg“



Bild 6: Zufahrt „Steinweg“



Bild 7: Kreuzung „Steinweg/Wiesenweg“



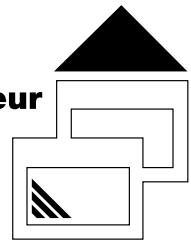
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 35 K 6/23 AG Alsfeld



Bild 8: Hoffläche/Garten



Bild 9: Rückansicht/Zwischengang



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 35 K 6/23 AG Alsfeld



Bild 10: Schuppen

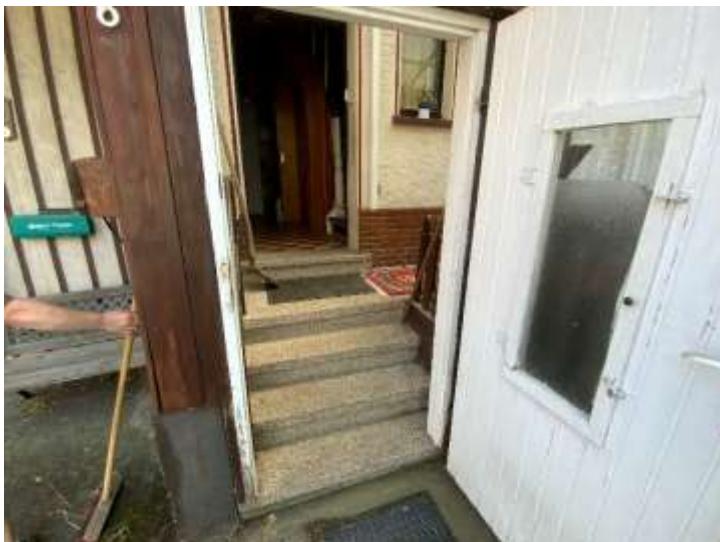
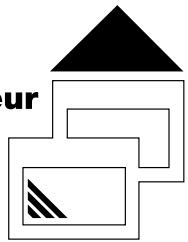


Bild 11: Zugang/Eingang Wohnhaus



Innenansichten  
Wohnhaus  
-Erdgeschoss-

Bild 12: Flur/Treppenhaus



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 35 K 6/23 AG Alsfeld



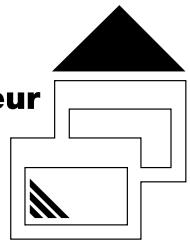
Bild 13: Treppenhaus



Bild 14: Küche/Essen



Bild 15: Wohnen



-A11-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 35 K 6/23 AG Alsfeld

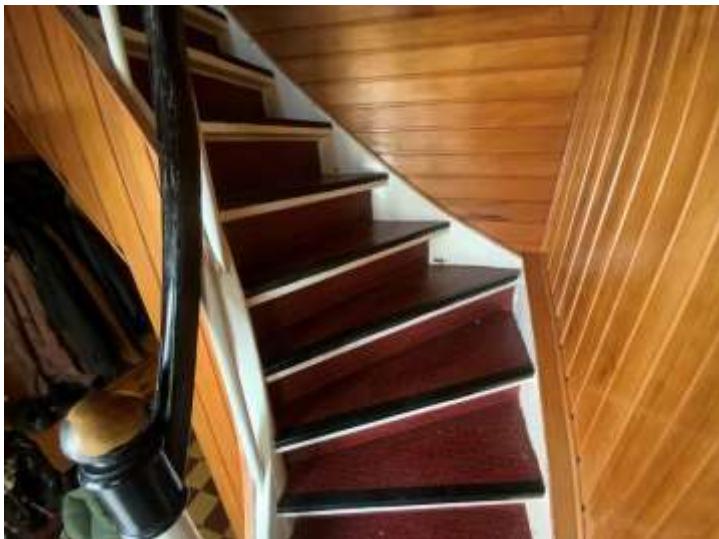


Bild 16: Treppe EG-OG

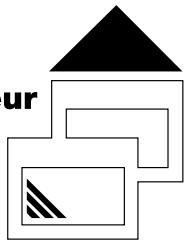


Innenansichten  
Wohnhaus  
-Obergeschoss-

Bild 17: Flur



Bild 18: Wohnen



-A12-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 35 K 6/23 AG Alsfeld



Bild 19: Bad



Bild 20: Schlafen

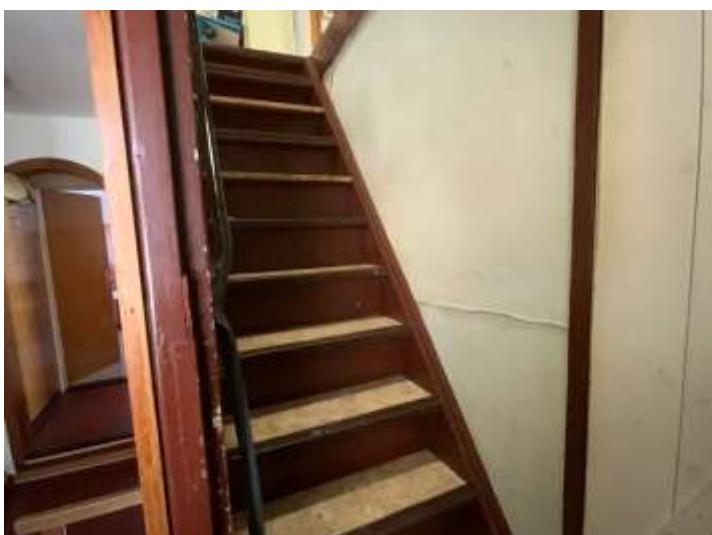
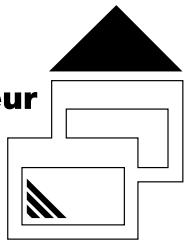


Bild 21: Treppe OG-DG



**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 35 K 6/23 AG Alsfeld**



**Innenansichten**  
**Wohnhaus**  
**-Dachgeschoss-**

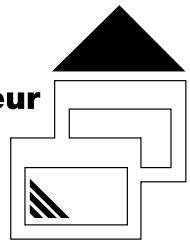
Bild 22: Dachboden



Bild 23: Dachboden



Bild 24: Dachboden



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 35 K 6/23 AG Alsfeld



Bild 25: Zimmer

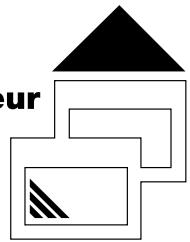


Bild 26: Treppe EG-KG



Innenansichten  
Wohnhaus  
-Teilunterkellerung-

Bild 27: Keller



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 35 K 6/23 AG Alsfeld



Bild 28: Keller

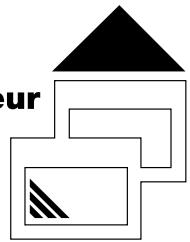


Bild 29: Zugang Wohnhaus-Scheune



Innenansichten  
Scheune  
-Erdgeschoss-

Bild 30: Scheune



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 35 K 6/23 AG Alsfeld



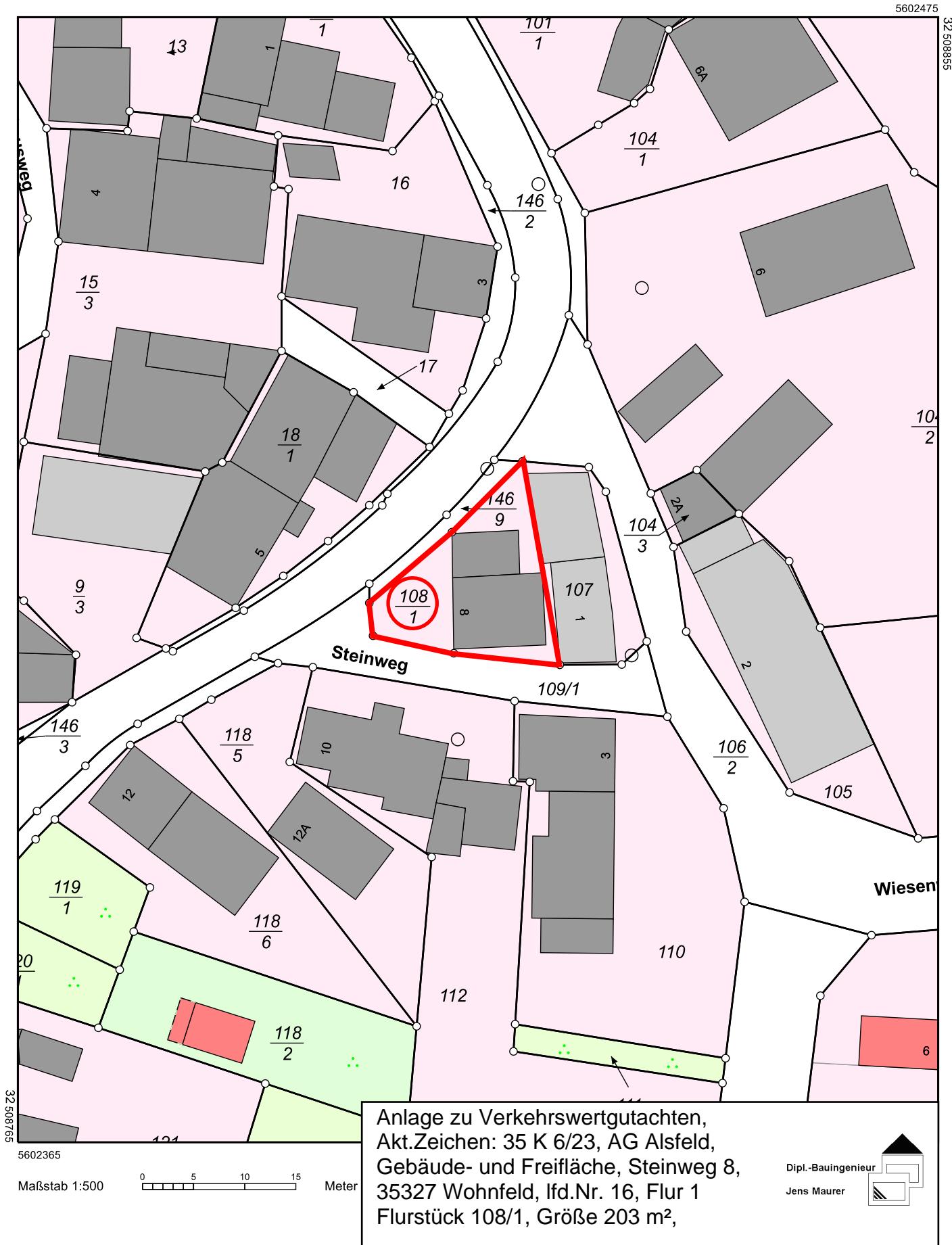
Bild 31: Scheune



Bild 32: Scheune



Bild 33: Scheune





## VOGELSBERGKREIS

Der Kreisausschuss

Vogelsbergkreis • Der Kreisausschuss • 36341 Lauterbach

Ingenieurbüro für Bauwesen  
Dipl. Ing. Jens Maurer  
Fr. Julia Heinemann  
Bergwiesenstraße 1  
35325 Mücke

Amt für Bauen und Umwelt  
Bauaufsicht

Frau Stein  
T: +49 6641 977-453  
F: +49 6641 977-451

bauaufsicht@vogelsbergkreis.de

Standort: Goldhelg 20  
36341 Lauterbach

Zimmer-Nr.: B 203  
Sprechtag:  
Mo. - Fr. 8.30 bis 12.00 Uhr -  
nach telefonischer Vereinbarung

Ihr Zeichen: Aktenzeichen-Nr. 35K 6/23  
Ihr Schreiben vom

Lauterbach, den 16.05.2023

---

Aktenzeichen: **63-855-23-12**

Grundstück: **Ulrichstein, Steinweg 8**

Gemarkung – Flur –  
Flurstück(e) Gemarkung Wohnfeld, Flur 1, Flurstück 108/1

Vorhaben: **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ( Aktenzeichen-Nr. 35K  
6/23 )**

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass das Baulastenverzeichnis keinen  
öffentlichen Glauben genießt, somit Grundstücke, auf denen eine Baulast ruht, die noch  
nicht in das Baulastenverzeichnis eingetragen sind, nicht gutgläubig baulastenfrei  
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

Stein



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.: 2023/738360

Bearbeiter/in: Franziska Heid  
Telefon: +49 641 303-4252  
Telefax: +49 641 303-4103  
E-Mail: Franziska.Heid@rpgi.hessen.de  
Ihr Zeichen: 35 K 6/23  
Ihre Nachricht vom: 12.05.2023

Datum 17. Mai 2023

**Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Steinweg 8, 35327 Ulrichstein, Gemarkung Wohnfeld, Flur 1, Flurstück 108/1**

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 flächen-deckend erfolgt ist, sind die Daten in der Altflächendatei ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberегистер, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Vogelsbergkreises und bei der Stadt Ulrichstein einzuholen.

**Kosten:**

Die im Rahmen des allgemeinen Verwaltungsaufwandes entstandenen Kosten (Gebühren und Auslagen) sind gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 des Hessi-

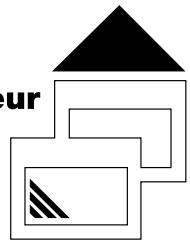
Hausanschrift:  
35396 Gießen • Marburger Straße 91  
Postanschrift:  
35338 Gießen • Postfach 10 08 51  
Telefonzentrale: 0641 303-0  
Zentrales Telefax: 0641 303-2197  
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de  
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

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.

Fristenbriefkasten:  
35390 Gießen  
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7





**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung**  
**Aktenzeichen 35 K 6/23, Amtsgericht Alsfeld**

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