

VERKEHRSWERT **GUTACHTEN**



in der Sache:

**450/10.000 Miteigentumsanteil an
Gebäude- und Freifläche
Ringmauer 2 A-C
-Wohnung Nr. 7-**

36110 Schlitz

**Amtsgericht Alsfeld
Aktenzeichen: 36 K 14/25**

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 03.11.2025 wie folgt ermittelt:

54.500,00 €

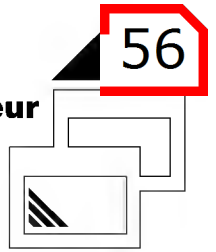
in Worten: vierundfünfzigtausendfünfhundert Euro

1. Allgemeine Angaben

Wohnungsgrundbuch von Schlitz, Blatt 4315
des Amtsgerichtes Alsfeld

lfd. Nr. 1, 450/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Schlitz, Flur 16, Flurstück 525/2, Gebäude- und Freifläche, Ringmauer 2 A-C, Größe 2.890 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Kehlboden des Hauses B (eigentlich 2A) liegenden Wohnung und einem Abstellraum im Kellergeschoss, jeweils Nr. 7 des Aufteilungsplanes.

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 Gesamtgrundstückes	4
1.6 Beschreibung des Eigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion	10
1.6.3 Beschreibung der Eigentumswohnung im Einzelnen	11
2. Allgemeine Verfahrenswahl	12
3. Bodenwert	12
3.1 Bodenwert Gesamtgrundstück	13
3.2 Anteiliger Bodenwert Wohnung Nr. 7	14
4. Ertragswertverfahren	14
5. Plausibilisierung Wertermittlung Wohnungseigentum Nr. 7	18
5.1 Vergleichswert Immobilienmarktbericht	18
6. Verkehrswert	19
Anlage	
Berechnungen	A1
Bilder	A2-A7
Grundrisskizze	A8
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Flurstücksnachweis	ohne
Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Alsfeld
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Aktenzeichen: 36 K 14/25

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 20.08.2025 und 02.09.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung. Es erfolgten Kontaktaufnahmen durch die Beteiligten.

Als Termin zur Ortsbesichtigung wurde schlussendlich Montag, der 03.11.2025 um 9.00 Uhr vereinbart. Der Termin fand ordnungsgemäß statt, der Sachverständige hatte Zugang zu allen Räumlichkeiten der zu bewertenden Wohnung,

Teilnehmer:

- Schuldner
- Mieterin
- Herr Jens Maurer

Es lagen zur Wohnung keiner Bau- und Planunterlagen vor. Durch den Sachverständigen erfolgten Messungen vor Ort. Alle Angaben ohne Gewähr.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Es liegen keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch Abt. II vor, die in der Wertermittlung durch den Sachverständigen berücksichtigt werden müssten.

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 auch keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor gemäß Auskunft der Bauaufsicht des Vogelsbergkreises.

Alle Angaben ohne Gewähr.

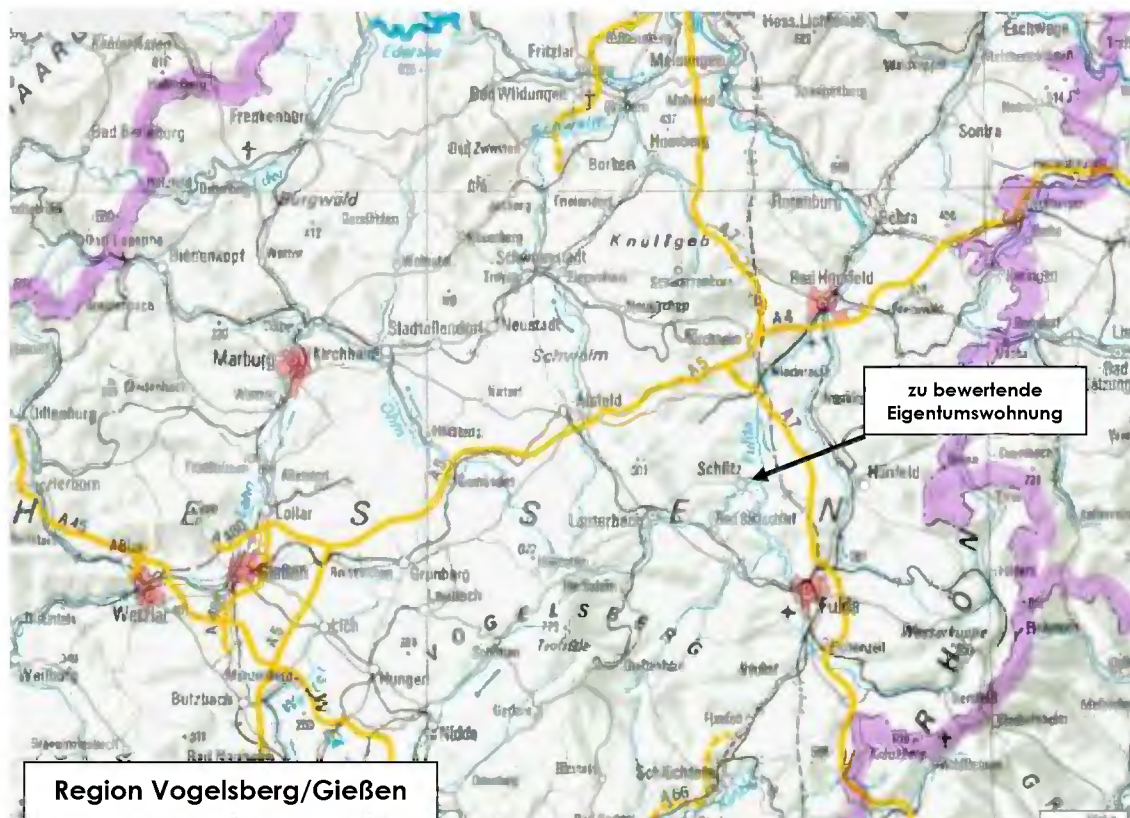
1.5 Lage des Gesamtrundstückes

Das Gesamtobjekt mit der zu bewertenden Eigentumswohnung liegt in Zentrumsnähe der Kleinstadt Schlitz im Vogelsbergkreis in Osthessen.

Die Stadt Schlitz mit seinen ca. 9.300 Einwohnern liegt am Fluss Schlitz kurz vor dessen Mündung in die Fulda. Flächenmäßig ist sie mit 142,09 km² die drittgrößte Stadt in Hessen nach Frankfurt und Wiesbaden.

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

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



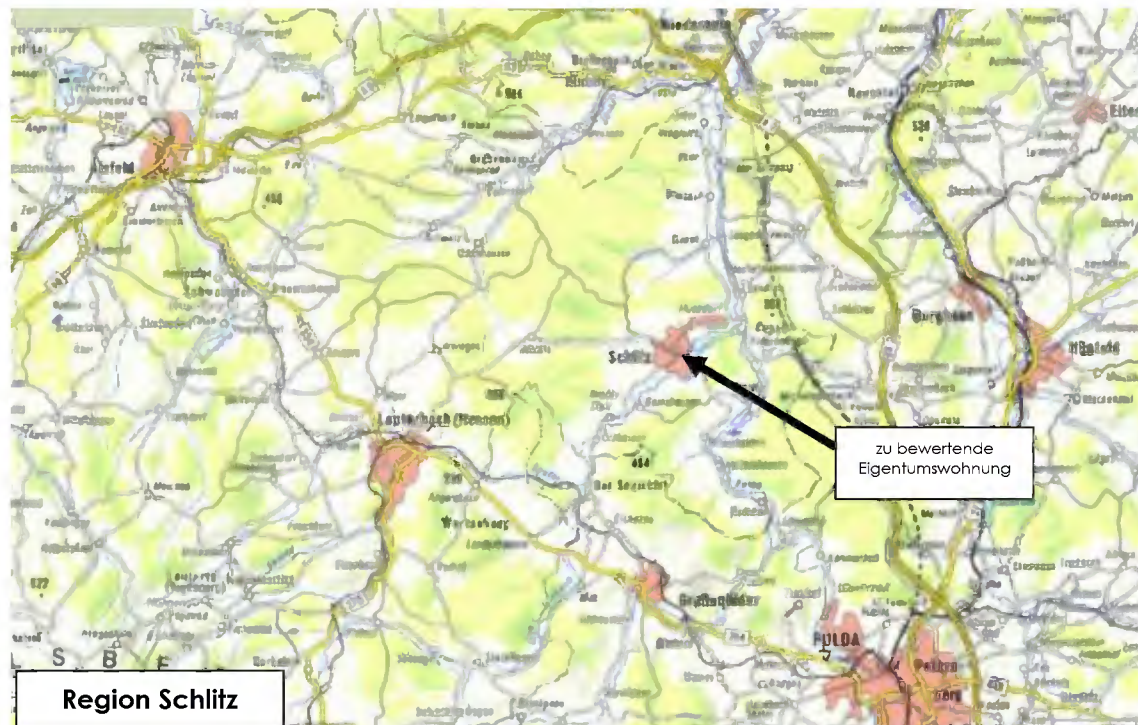
Der Name Schlitz wurde 812 erstmals urkundlich erwähnt. Durch die fünf Burgen der Stadt ist Schlitz über Hessen hinaus bekannt und wird daher auch als „Romantische Burgenstadt Schlitz“ bezeichnet.

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

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

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

Kindergärten, eine Grundschule, sowie eine Gesamtschule sind vorhanden.



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

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

Wie bereits erwähnt liegt die zu bewertende Eigentumswohnung in einer Wohnanlage mit Gewerbe in Zentrumsnähe des historischen Zentrums von Schlitz.

Die Zufahrt erfolgt über eine der Hauptortsdurchfahrten von Schlitz, der Landesstraße L3140, die im Bereich des zu bewertenden Eigentums „Ringmauer“ heißt. Die Straße „Grabenberg“ ist eine Seitenstraße der Ortsdurchfahrt. Die Zufahrtsstraßen sind voll ausgebaut. Das Grundstück ist gut zu erreichen. Das Gesamtobjekt befindet sich auf einem Eckgrundstück (Ringmauer-Grabenberg), welches unregelmäßig geschnitten ist und leichte Hanglage hat. Es kann aber insgesamt als gut nutzbar bezeichnet werden. Auf dem Grundstück sind PKW-Stellplätze vorhanden, wie auch wenige im öffentlichen Bereich.

Durch die Lage an einer der Ortsdurchfahrten besteht eine leicht erhöhte Belastung durch Verkehrslärm, der aber insgesamt in der Wohnung aufgrund der Lage im Kehlboden nur bedingt wahrnehmbar ist.

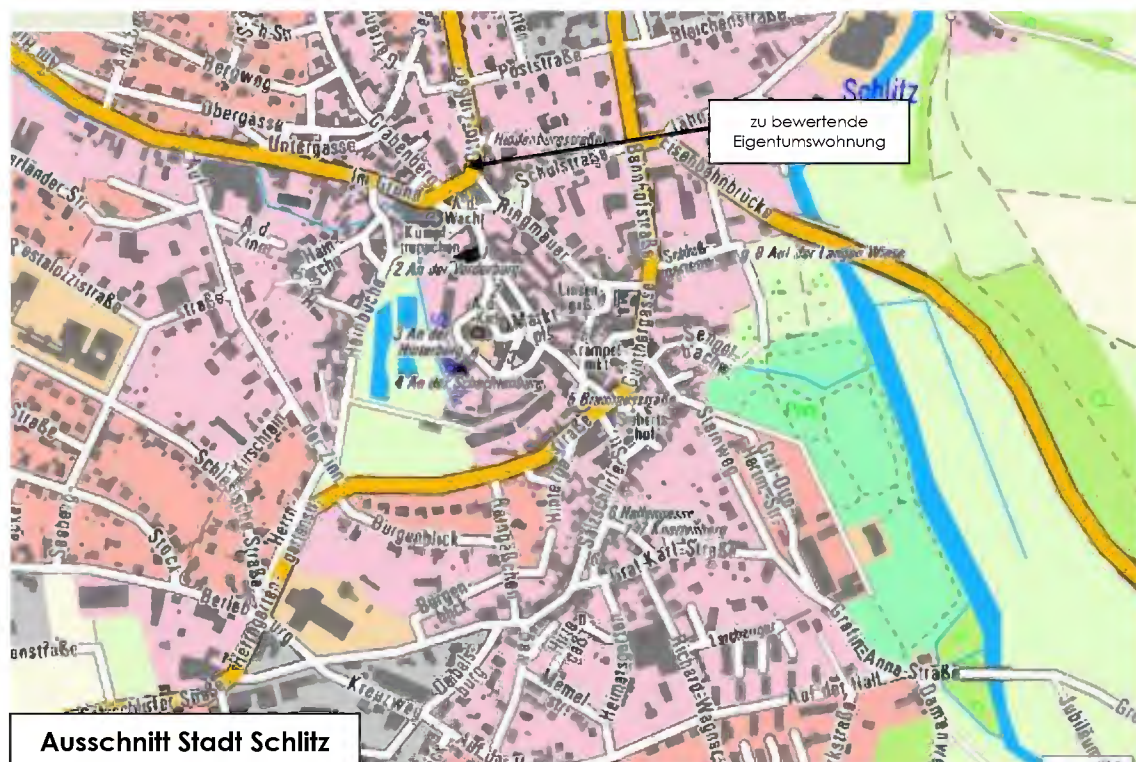
Die Bebauung in diesem Bereich von Schlitz ist eher als eng zu bezeichnen. Die Wohnanlage selbst ist aber etwas gesondert und großzügig angelegt.

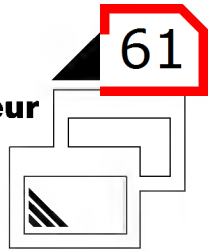
Das Grundstück wird vom Gutachterausschuss als baureifes Land, gemischte Baufläche geführt.

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

Es gibt für diesen Bereich von Schlitz einen Bebauungsplan Nr. 4. Dieser sieht den Bereich mit dem zu bewertenden Objekt als Mischgebiet vor mit einer offenen Bauweise.

Das Gesamtobjekt ist Teil einer denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage. Zum Bewertungsstichtag lagen für das Gesamtgrundstück gemäß Auskunft keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis und der Altflächendatei vor.





-7-

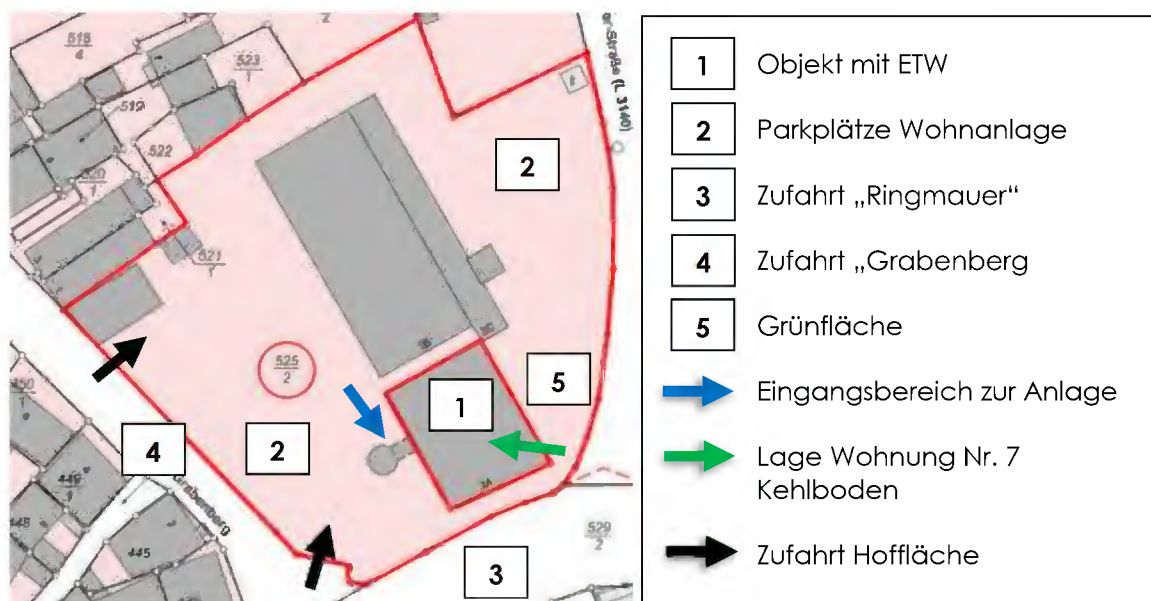
1.6 Beschreibung des Eigentums

1.6.1 Allgemein

Bei dem zu bewertenden Eigentum handelt es sich um eine Eigentumswohnung (Nr. 7) im Kehlboden des Gebäudes 2A (in der Teilungserklärung als Haus B bezeichnet) einer 2-geteilten Wohnlage mit Gewerbe. Das Gesamtobjekt ist eine ehemalige Schreinerei bestehend aus Wohnhaus und Scheune/Werkstatt, welche komplett ca. 1997 zu einer Wohnanlage umgebaut wurde.

Die Beschreibungen der Wohnung/Wohnanlage erfolgen ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, sowie Angaben/Auskünften des Eigentümers. Es liegen keinerlei Bau- und Planunterlagen vor. Die Grundrisskizze wurde im Rahmen des Aufmaßes durch den Sachverständigen erstellt.

Zur besseren Übersicht über das Gesamtobjekt zunächst nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Das Eigentum wird im Wohnungsgrundbuch wie folgt beschrieben:

„450/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Schlitz, Flur 16, Flurstück 525/2, Gebäude- und Freifläche, Ringmauer 2 A-C, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Kehlboden des Hauses B (2A) liegenden Wohnung und einem Abstellraum im Kellergeschoss, jeweils Nr. 7 des Aufteilungsplanes; Sondernutzungsrechte sind eingeräumt, auf-schiebend bedingte Zuordnung ist vorbehalten.“

Weitere Angaben, wie z.B. dem zugeordneten Stellplatz liegen nicht vor.



Abb.: Gesamtanlage



Abb.: Gesamtanlage

Gemäß den vorliegenden Informationen (Übersicht Miteigentumsanteile) verfügt das Gesamtobjekt über 2 Praxiseinheiten, sowie insgesamt 15 Wohnungen.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 7 liegt im Kehlboden des Objektes 2 A, welches unterkellert ist, ein Erd- und Obergeschoss hat, ein ausgebautes Dachgeschoss mit Mansardendach, sowie den ausgebauten Kehlboden. Die Wohnfläche der Wohnung beträgt ca. 43 m². Der Zugang erfolgt über ein außenliegendes Treppenhaus (wie ein Turm) vor dem eigentlichen Objekt.

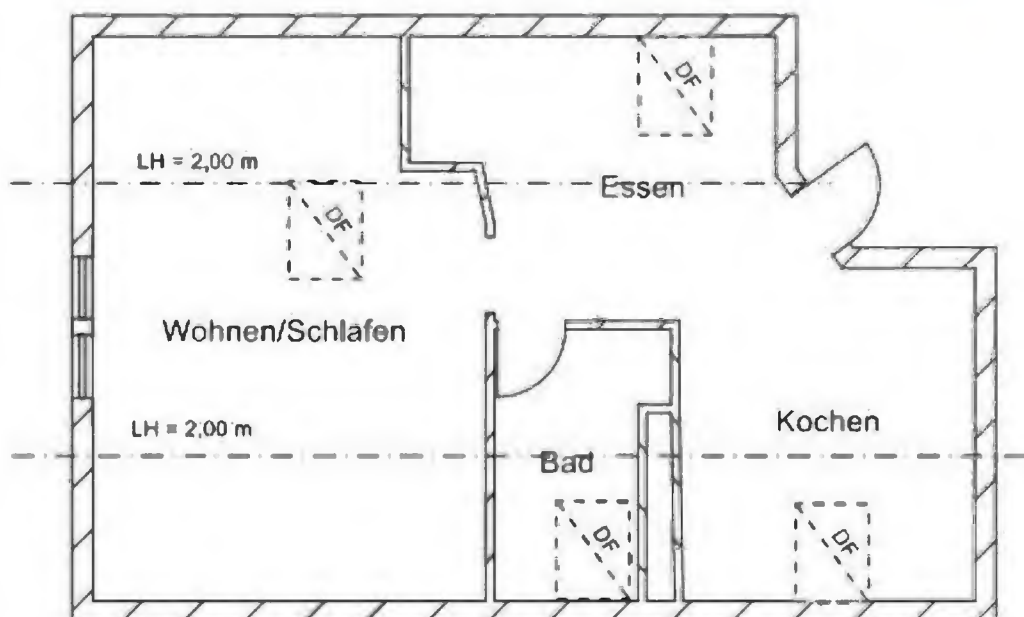
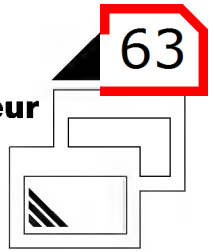


Abb.: Grundriss Wohnung Nr. 7 - Kehlboden



-9-

Die Wohnung im Kehlboden ist geprägt durch die vorhandenen Dachschrägen und der insgesamt niedrigen Höhe (Hinweis: baurechtlich nur mit Abweichung genehmigungsfähig gewesen).

Der Zugang vom Treppenhaus erfolgt über das außenliegende Treppenhaus über einen Übergang zum Dachgeschoss. Von dort hat man über eine geradläufige Treppe Zugang zur eigentlichen Wohnung.



Vom Eingang der Wohnung gelangt man unmittelbar in den offenen Wohn-Essbereich. Von dort hat man Zugang zu einem weiteren Zimmer (Wohnen-Schlafen), sowie dem kleinen Bad. Insgesamt ist die Raumaufteilung als einfach, aber durchaus zweckmäßig für die Größe zu bezeichnen.



Der Kellerraum zur Wohnung befindet sich im Kellergeschoss des Objektes. Der Zugang erfolgt über das Treppenhaus vom Erdgeschoss aus. Man muss zunächst über den außenliegenden Treppenturm zum Erdgeschoss gehen und dort ins Objekt und über die Treppe zum Keller. Im Keller befindet sich neben dem Kellerraum auch die Waschküche mit u.a. Waschmaschinenanschluss.

-10-



Die Außenanlage des Objektes besteht überwiegend aus der Hof- Zufahrts- und Parkfläche vor dem Haus. Wie bereits erwähnt liegt kein Aufteilungsplan zum Außenbereich vor. Entsprechend kann keine Zuordnung des Parkplatzes erfolgen.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die hintere Zufahrt, während auf der Grundstücksecke zur Landesstraße „Ringmauer“ sich ein weiterer Zugangsbe- reich befindet.



1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, sowie den Informationen des Eigentümers.

Es liegen zum Objekt bzw. der zu bewertenden Wohnung selbst keine konstruktiven Bauunterlagen vor.

Aufgrund des ursprünglichen Baujahres wird darauf hingewiesen, dass u.U. Baustoffe verwendet worden sein können, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten. Das Objekt bzw. die Wohnung ist funktional und bewohnt.

Bei dem ursprünglichen Objekt handelt es sich um ein historisches Gebäude eines Wohnhauses und einer Fachwerkscheune.

Das Gesamtobjekt wurden 1997 umfassend zu Wohnzwecken aus- und umgebaut. Angaben zur baulichen, konstruktiven Ausführung sind nicht möglich. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im ursprünglichen vorderen Wohnhaus. Aufgrund der sichtbaren Ausführungen ist von einem umfangreichen Umbau auszugehen. Das Mansardendach ist eine Holzkonstruktion mit einer Ziegeleindeckung. Es ist von einem Dämmstandard für das Dach gemäß Standard 1997 auszugehen.

Die Fenster sind Holzkonstruktionen mit einer Isolierverglasung. Weitere Angaben zur Gesamtkonstruktion sind nicht vorhanden. Allerdings besteht für das Gesamtobjekt augenscheinlich Unterhaltungsbedarf.

Als Hausgeld werden 250 € gezahlt. Wie hoch die bestehenden Rücklagen sind ist nicht bekannt.

Als Wärmequelle dient eine Gas-therme mit Erdgasanschluss. Auch das Warmwasser wird über die Heizungsanlage erzeugt. Die Wärme wird in der Wohnung über Wandheizkörper abgegeben. Die technische Ausstattung entspricht weitgehend dem Umbaujahr 1997.



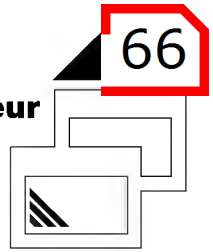
Die Innenausstattung der Wohnung hat einen eher mittleren als einfachen Standard und ist deutlich sichtbar in die Jahre gekommen. Gleiches gilt für die Sanitärausstattung.

Im Bereich der Außenanlage sind Hoffläche, Zufahrt und Wege mit Naturstein bzw. Betonpflaster gefällig befestigt. Das Grundstück hat eine ebenfalls gefällige Grundstückseinfassung mit Natursteinmauer und Stahlzaun. Es sind angelegte Pflanz- und Grünfläche vorhanden.

1.6.3 Beschreibung der Eigentumswohnung im Einzelnen

Die nachfolgenden Bilder, sowie die Bilder der Anlage geben einen guten Überblick über Zustand und Standard der Innenausstattung.





2. Allgemeine Verfahrenswahl

Besonderer Hinweis:

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

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

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

Die Bewertung der Eigentumswohnung erfolgt nach dem Ertragswertverfahren, da bei Objekten/Eigentum dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages klar im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall erfolgt ein einfacher Abgleich im Rahmen des Vergleichswertverfahrens auf Basis der Daten des Immobilienmarktberichtes 2025 des Gutachterausschusses für den Vogelsbergkreis.

3. Bodenwertermittlung

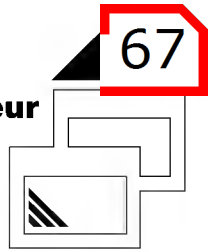
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(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.

3.1 Bodenwert Gesamtgrundstück

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Schlitz, Gemarkung Schlitz führt den Bereich des zu bewertenden Grundstückes als baureifes Land, gemischte Baufläche.

Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgender Wert angegeben:

(Der Wert gilt als erschließungsbeitragsfrei)

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

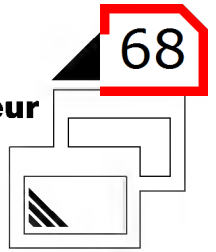
Flurstück 525/2: = 60,00 €/m²

Fläche des Richtwertgrundstückes: = keine Angabe

Maß der baulichen Nutzung: = keine Angabe

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

60,00 €/m² x 2.890,00 m² = 173.400,00 €



-14-

Im vorliegenden Fall erfolgt aufgrund der Ausnutzung des Gesamtgrundstückes, trotz der Größe, im vorliegenden Fall keine weitere Anpassung.

→ **Bodenwert Flurstück 525/2** = **173.400,00 €**

3.2 Anteiliger Bodenwert Wohnung Nr. 7

Der anteilige Bodenwert der zu bewertenden Wohnung Nr. 7 ermittelt sich über den Miteigentumsanteil wie folgt:

450/10.000 x 173.400,00 € = 7.803,00 €

→ **anteiliger Bodenwert Wohnung Nr. 7, gerundet = 7.800,00 €**

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.

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens:

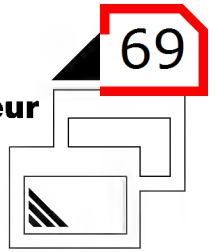
(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, 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, ImmoWertV 21). 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).

Es erfolgt ein Mietansatz* auf Basis des **derzeitigen** Ausstattungsstandards, in einem weitgehend nutzbaren Gesamtzustand. Der Ausstattungsstandard bewegt sich im einfachen bis mittleren Bereich.

Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung des Sachverständigen bewohnt (vermietet) und somit grundsätzlich voll funktional sind. Der sachverständig ermittelte Mietertrag kann vom derzeitigen Ertrag abweichen. Der Stellplatz ist auf den Mietansatz umgelegt,

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

Nutzung	Fläche/ Menge	Miete p.M. [€/m²]	Miete p.M. [€]	Jahresrohertrag [€]
Wohnung Nr. 7 Kehlboden	43,88 m²	6,60	289,61	3.475,32
Gesamtsumme:	Σ = 43,88 m²		Σ = 289,61	Σ = 3.475,32

Es ergibt sich somit ein Jahresgesamtrohertrag zum Stichtag von 3.475,32 €

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 Eigentumswohnung: 1 ETW x 429,00 € = 429,00 €

Instandhaltungskosten:

Wohnfläche: 43,88 m² x 14,00 €/m² = 614,32 €

Mietausfallwagnis:

Eigentumswohnung: 3.475,32 € x 2,0 % = 69,51 €

Bewirtschaftungskosten gesamt = 1.112,83 €
(entspricht 32,0 % des Rohertrages p.a.)

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

Rohertrag = 3.475,32 €

./. Bewirtschaftungskosten = - 1.112,83 €

= Reinertrag des Grundstückes = 2.362,49 €

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

Es wird von einer Bodenwertverzinsung von 2,50 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) ausgegangen.

(gemäß Immobilienmarktbericht Vogelsbergkreis, Eigentumswohnung, vermietet, durchschnittliche Lage, mittlere Restnutzungsdauer, Renovierungsbedarf)

Es ergibt sich folgender Anteil des anteiligen Bodenwertes am Reinertrag:

$$7.800,00 \text{ €} \times 2,50 \% = 195,00 \text{ €}$$

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

Reinertrag des Grundstückes	=	2.362,49 €
Bodenwertverzinsungsbetrag	=	- 195,00 €
Gebäudeertragsanteil	=	2.167,49 €

Ermittlung Restnutzungsdauer (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 keine Renovierungen und Sanierungen vor.

Es erfolgt nicht 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: 1997 Umbau und Sanierung, ursprüngliches Alter > 70 Jahre

Alter: 2025 – 1997 = 28 Jahre

Restnutzungsdauer: 70 Jahre – 28 Jahre = 42 Jahre

→ aufgrund des ursprünglichen Baujahres, in Verbindung mit dem kompletten Umbau, dem Zustand und der sichtbaren Ausführung erfolgt im vorliegenden Fall eine sachverständige Anpassung der Restnutzungsdauer – 10 Jahre.

→ fiktiver Ansatz Restnutzungsdauer: 32 Jahre

Gemäß Anlage 1 zu § 34 ImmoWertV erfolgt eine Kapitalisierung. Anhand der Vielfältigertabelle, einem Liegenschaftszins von 2,50 % und einer fiktiven, sachverständig gewählten Restnutzungsdauer von 32 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor von 21,85 (**Ansatz/Ermittlung siehe oben**).

Demzufolge beträgt der Gebäudeertragswert:

Reinertrag der baulichen Anlage:	2.167,49 €
Barwertfaktor	x 21,85
Gebäudeertragswert	= 47.359,66 €



-17-

Der vorläufige Ertragswert errechnet sich wie folgt:

anteiliger Bodenwert Flurstück 525/2	=	7.800,00 €
Gebäudeertragswert	=	47.359,66 €
Vorläufiger Ertragswert	=	55.159,66 €

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

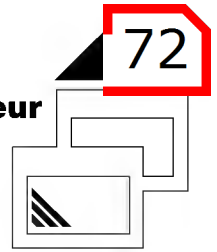
- geschätzter allgemeiner Renovierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung der Wohnung auf Basis des vorhandenen, angesetzten Standards **(keine Sanierung)**, kleine Reparaturen

- Wohnung innen	-pauschal-	=	500,00 €
		=	500,00 €

Daraus ergibt sich folgende weiterführende Ertragswertberechnung:

Vorläufiger Ertragswert	=	55.159,66 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= -	500,00 €
Ertragswert	=	54.659,66 €
Ertragswert gerundet	=	54.500,00 €

Der Ertragswert für die zu bewertende Wohnung Nr. 7 beträgt 54.500,00 €.



5. Plausibilisierung Wertermittlung Wohnungseigentum Nr. 7

5.1 Vergleichswert Immobilienmarktbericht

Der Vergleichswert gemäß § 15 ImmoWertV wird aus Kaufpreisauswertungen von Wiederverkäufen vergleichbarer Objekte/Eigentumswohnungen ermittelt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen gemäß Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses des Landes Hessen für die Region 4, Vogelsbergkreis, Marktbereich 2 (Tab. 3.4.3.1 VF – ETW, MB 2 VB)

Merkmale der Auswertung:

Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen Marktbereich 2/Tab. 3.4.3.1 VF:

Objektlage: Bodenrichtwert 60 €/m²,
innerhalb der Richtwertspanne 50 bis 99 €/m²

Baujahr: fiktiv 1997 – 10 Jahre = 1987
innerhalb der Spanne 1980-1989

Wohnfläche: 44 m²

Es konnte gemäß Immobilienmarktbericht keine statistisch gesicherte nachweisbare Abhängigkeit des Vergleichsfaktor zur Wohnfläche festgestellt werden. Die o.g. Vergleichsfaktoren können deshalb ohne Anpassung an die Wohnfläche bei der Ermittlung des Wertes aller Eigentumswohnungen verwendet werden.

Ansatz ohne Stellplatz (wird separat berücksichtigt).

Ergebnis: sachverständig gewählt Vergleichsfaktor = 1.300 €/m²
x 44 m² = 57.200,00 €

Vom vorläufigen Vergleichswert sind die Kosten zur Beseitigung von Mängeln und Schäden, die den altersgemäßen Zustand übersteigen, abzuziehen. Sie werden überschlägig angesetzt und können von den tatsächlich entstehenden Kosten abweichen.

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Ansatz wie folgt:

- geschätzter allgemeiner Renovierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung der Wohnung auf Basis des vorhandenen, angesetzten Standards (**keine Sanierung**), kleine Reparaturen

- Wohnung innen	-pauschal-	= -	500,00 €
- Stellplatz	-pauschal-	= +	1.000,00 €
		=	+ 500,00 €

→ Vergleichswert: 57.200,00 € + 500,00 € = 57.700,00 €

Vergleichswert Wohnung Nr. 7, gerundet = 57.700,00 €

Der ermittelte Vergleichswert kann als guter Abgleich herangezogen werden. Der Ertragswert gilt als verifiziert.



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 die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren, da Eigentum dieser Art sich sehr gut zur Erwirtschaftung von Erträgen eignet. Es erfolgt ein einfacher Abgleich des Ertragswertverfahrens über das Vergleichswertverfahren, welches aufgrund der Spanne in den Ansätzen eine gewisse Unschärfe hat. Der Vergleichswert liegt im engen Spannenbereich.

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

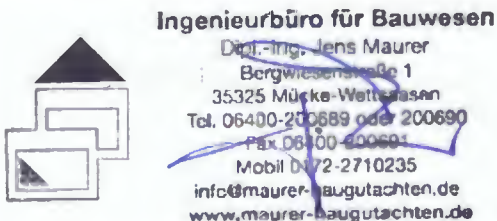
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des 450/10.000 Miteigentumsanteil an Gebäude- und Freifläche, Ringmauer 2 A-C, 36110 Schlitz, lfd.Nr. 1, Flur 16, Flurstück 525/2, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Kehlboden des Hauses B (eigentlich 2A) liegenden Wohnung und einem Abstellraum im Kellergeschoss, jeweils Nr. 7 des Aufteilungsplanes, zum Bewertungstichtag 03.11.2025, auf

54.500,00 €

in Worten: vierundfünfzigtausendfünfhundert Euro

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

Mücke, den 11.11.2025



Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten.

Es ist in 5-facher Ausfertigung erstellt.

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

Die 5. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 14/25 AG Alsfeld

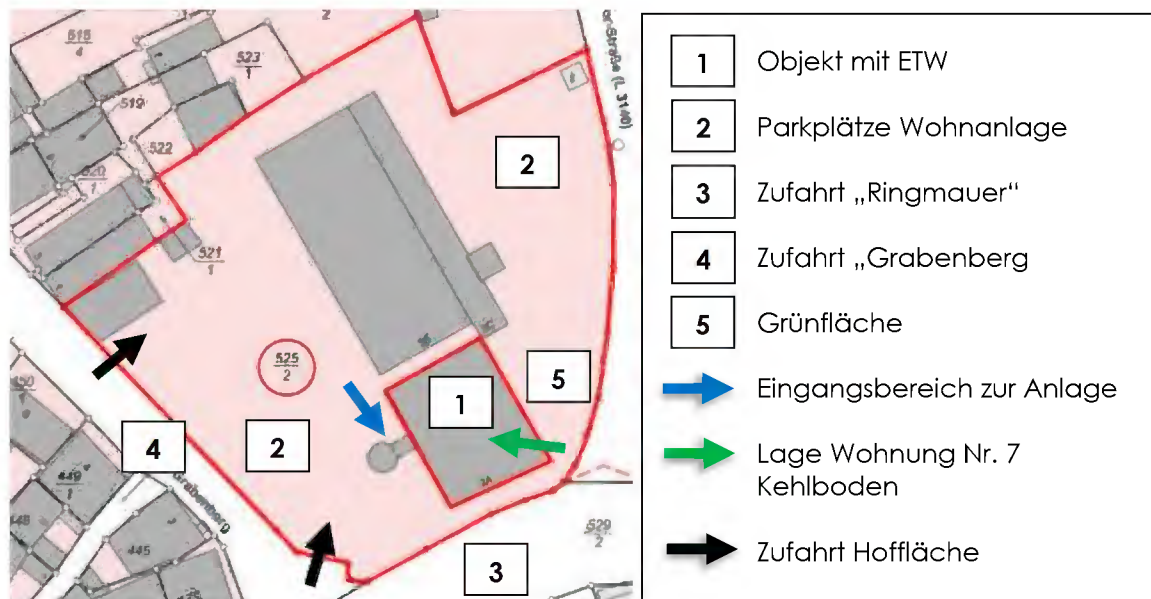
Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche wurden durch den Sachverständigen vor Ort gemessen. Hilfsmittel hierfür war die Messsoftware Metaroom.

Da es sich um gemessene Werte handelt, wird entsprechend auf einen Abzug für Putz verzichtet.

Dem Sachverständigen lagen zum Teileigentum keinerlei Bau- und Planunterlagen vor.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Der nachfolgende Auszug aus der Liegenschaftskarte dient zur allgemeinen Übersicht der Gesamtanlage.

**-Wohnfläche Wohnung Nr. 7 -Kehlboden-**

$$\text{Küche:} \quad (3,86 \times 3,39) - (1,70 \times 3,39 \times \frac{1}{2}) = 10,20 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{Essen:} \quad & [(4,03 + 3,26) / 2 \times 1,12] + (0,57 \times 2,15) + \\ & (4,25 \times 1,46 \times \frac{1}{2}) - \\ & [(3,26 + 3,34) / 2 \times (0,24 + 0,13) / 2] \times \frac{1}{2} = 8,11 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Bad:} \quad (1,66 \times 3,15) + (0,38 \times 0,87) - (1,70 \times 1,66 \times \frac{1}{2}) = 4,15 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{Wohnen/Schlafen:} \quad & (6,54 \times 4,56) - (0,99 \times 1,51) - (1,70 \times 4,56 \times \frac{1}{2}) - \\ & (1,70 \times 3,57 \times \frac{1}{2}) = 21,42 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Wohnfläche Wohnung Nr. 7, gesamt} = 43,88 \text{ m}^2$$

Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl.-Ing. Jens Maurer

Bergwiesenstraße 1

35325 Mücke-Wettmar

Tel. 06400-200689 oder 200690

Fax 06400-400691

Mobil 0172-2710235

info@maurer-baugutachten.de

www.maurer-baugutachten.de

-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 14/25 AG Alsfeld



Bild 1: Objektansicht



Bild 2: Wohnanlage gesamt



Bild 3: Straßenansicht Objekt

-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 14/25 AG Alsfeld



Bild 4: Straßenansicht



Bild 5: Zufahrt „Grabenberg“



Bild 6: Zufahrt „Ringmauer“

-A4-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 14/25 AG Alsfeld



Bild 7: Zufahrt Hofflächen



Bild 8: Parkflächen



Bild 9: Eingangsbereich

-A5-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 14/25 AG Alsfeld



Bild 10: Eingangsbereich



Bild 11: Treppenhaus



Bild 12: Küche

-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 14/25 AG Alsfeld



Bild 13: Essen



Bild 14: Wohnen/Schlafen



Bild 15: Bad

-A7-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 14/25 AG Alsfeld



Bild 16: Treppe EG-KG



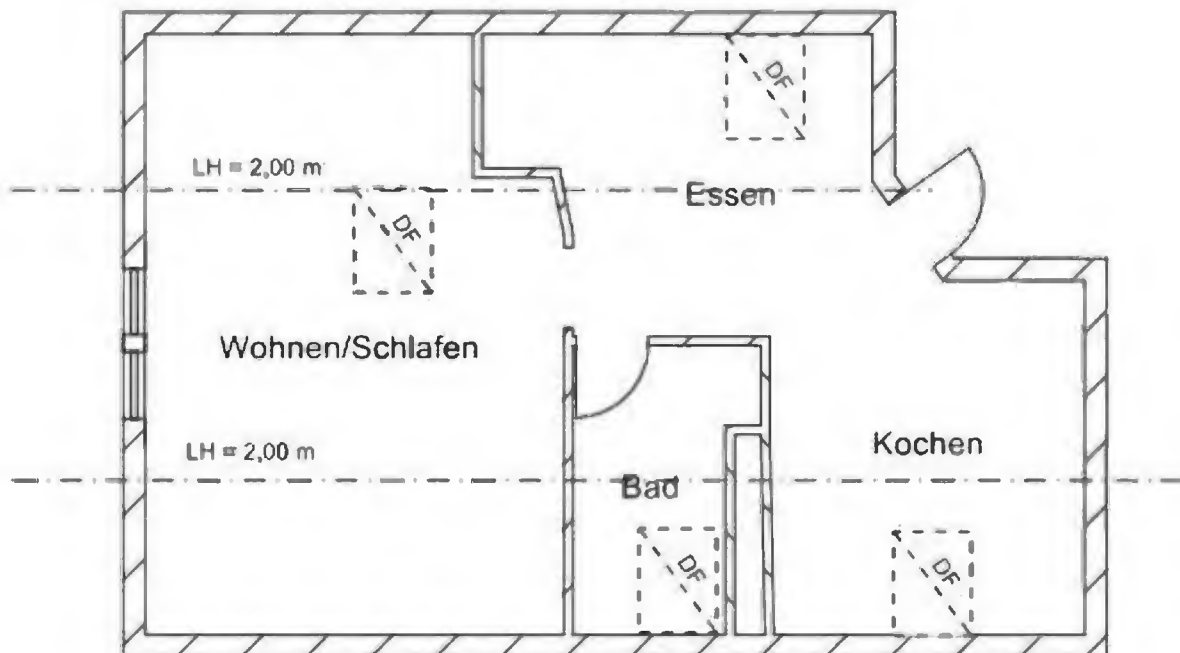
Bild 17: Waschraum/Heizung



Bild 18: Keller

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 14/25 AG Alsfeld

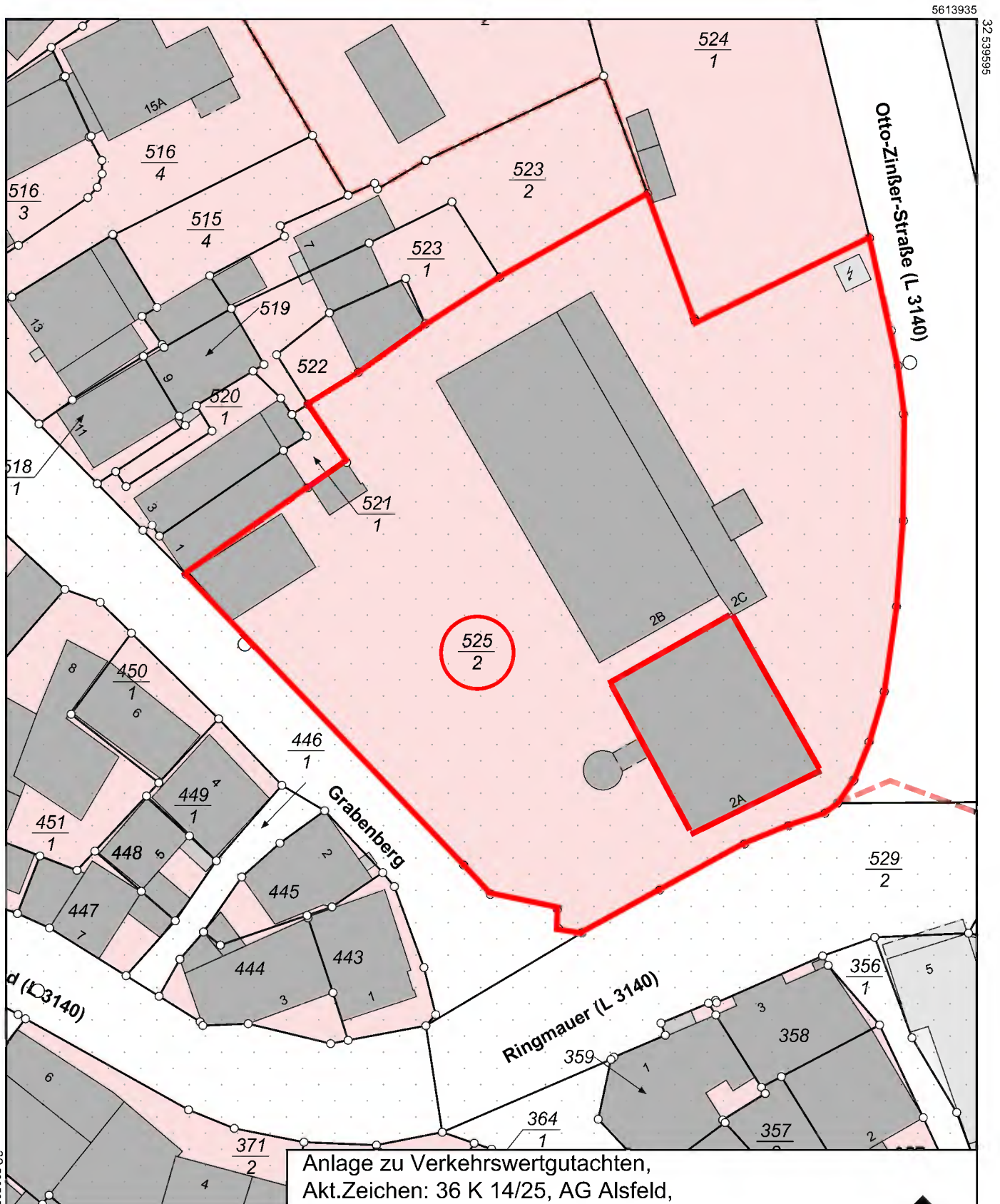
Der nachfolgend dargestellte Grundriss dient zu Übersichtszwecken und ist nicht maßstäblich. Er wurde auf Grundlage der Metaroom Scandatei erstellt. Alle Angaben ohne Gewähr!



Grundriss Dachgeschoss
Wohnung Nr. 7
ohne Maßstab

Flurstück: 525/2
Flur: 16
Gemarkung: Schlitz

Gemeinde: Schlitz
Kreis: Vogelsberg
Regierungsbezirk: Gießen



Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 36 K 14/25, AG Alsfeld,
MEA an Gebäude- und Freifläche, Ring-
mauer 2 A-C, 36110 Schlitz, Flur 16,
Flurstück 525/2, Größe 2.890 m², Woh-
nung Nr. 7 im Kehlboden des Hauses B

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer





Amt für Bodenmanagement Fulda
Washingtonallee 1
36041 Fulda

Antrag: 203067269-1

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
**Flurstücksnachweis Hessen mit
Bodenschätzung**

Erstellt am 07.11.2025

Flurstück 525/2, Flur 16, Gemarkung Schlitz

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Schlitz Kreis Vogelsberg Regierungsbezirk Gießen
Lage:	Ringmauer 2A Ringmauer 2B Ringmauer 2C
Fläche:	2 890 m²
Tatsächliche Nutzung:	2 890 m² Fläche gemischter Nutzung
Hinweise zum Flurstück:	Sanierung „Altstadt Schlitz“ Verfahrensbezeichnung: Stadt Schlitz

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Wohnungs-/Teileigentum
Buchung:	Grundbuchamt Alsfeld Grundbuchbezirk Schlitz Grundbuchblatt 4297 Laufende Nummer 1
	Grundbuchamt Alsfeld Grundbuchbezirk Schlitz Grundbuchblatt 4298 Laufende Nummer 1
	Grundbuchamt Alsfeld Grundbuchbezirk Schlitz Grundbuchblatt 4299 Laufende Nummer 1
	Grundbuchamt Alsfeld Grundbuchbezirk Schlitz Grundbuchblatt 4300 Laufende Nummer 1
	Grundbuchamt Alsfeld Grundbuchbezirk Schlitz Grundbuchblatt 4301 Laufende Nummer 1

Grundbuchamt Alsfeld
Grundbuchbezirk Schlitz
Grundbuchblatt 4302
Laufende Nummer 1

Grundbuchamt Alsfeld
Grundbuchbezirk Schlitz
Grundbuchblatt 4303
Laufende Nummer 1

Grundbuchamt Alsfeld
Grundbuchbezirk Schlitz
Grundbuchblatt 4304
Laufende Nummer 1

Grundbuchamt Alsfeld
Grundbuchbezirk Schlitz
Grundbuchblatt 4305
Laufende Nummer 1

Grundbuchamt Alsfeld
Grundbuchbezirk Schlitz
Grundbuchblatt 4306
Laufende Nummer 1

Grundbuchamt Alsfeld
Grundbuchbezirk Schlitz
Grundbuchblatt 4307
Laufende Nummer 1

Grundbuchamt Alsfeld
Grundbuchbezirk Schlitz
Grundbuchblatt 4308
Laufende Nummer 1

Grundbuchamt Alsfeld
Grundbuchbezirk Schlitz
Grundbuchblatt 4309
Laufende Nummer 1

Grundbuchamt Alsfeld
Grundbuchbezirk Schlitz
Grundbuchblatt 4310
Laufende Nummer 1

Grundbuchamt Alsfeld
Grundbuchbezirk Schlitz
Grundbuchblatt 4311
Laufende Nummer 1

Grundbuchamt Alsfeld
Grundbuchbezirk Schlitz
Grundbuchblatt 4312
Laufende Nummer 1

Grundbuchamt Alsfeld
Grundbuchbezirk Schlitz
Grundbuchblatt 4313
Laufende Nummer 1

Grundbuchamt Alsfeld
Grundbuchbezirk Schlitz
Grundbuchblatt 4314
Laufende Nummer 1

Grundbuchamt Alsfeld
Grundbuchbezirk Schlitz
Grundbuchblatt 4315
Laufende Nummer 1



VOGELSBERGKREIS

Der Kreisausschuss

Vogelsbergkreis • Der Kreisausschuss • 36341 Lauterbach

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

VOGELSBERG

**Amt für Bauen und Umwelt
Bauaufsicht**

Herr Rath
T: +49 6641 977-464
F: +49 6641 977-461

bauaufsicht@vogelsbergkreis.de

Standort: Goldhelg 20
36341 Lauterbach

Zimmer-Nr.: B 204
Sprechtag:
Mo. - Fr, 8.30 bis 12.00 Uhr -
nach telefonischer Vereinbarung

Ihr Zeichen: Fr. Katja Bräuning, Beschluss
36K14-25
Ihr Schreiben vom

Lauterbach, den 20.08.2025

Aktenzeichen:	63-1486-25-12
Grundstück:	Schlitz, Ringmauer 2a, 2b, 2c
Gemarkung – Flur – Flurstück(e)	Gemarkung Schlitz, Flur 16, Flurstück 525/2
Vorhaben:	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, gemäß AZ 36 K 14 / 25

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Barg 

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

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

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

Bearbeiter/-in: Franziska Heid
Telefon: +49 (641) 303 4252
Telefax: +49 (641) 303 4103
E-Mail: Franziska.Heid@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 20.08.2025

Datum: 27.08.2025

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Ringmauer 2 A-C, 36110 Schlitz, Gemarkung Schlitz, Flur 16, Flurstück 525/2

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Für die angefragte Adresse liegt derzeit kein Eintrag vor.

Da die Erfassung der 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 Stadt Schlitz und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Vogelsbergkreises einzuholen.

Kosten:

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

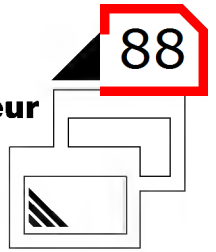
Hausanschrift:
35396 Gießen • Marburger Straße 91
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Fristenbriefkasten:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-4103
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <https://rp-giessen.hessen.de>

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.

HESS 1 Arbeitgeber
1000 Möglichkeiten
REGIERUNGSPRÄSIDIUM
GIESSEN





**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 36 K 14/25, 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 Schlitz, Gemarkung Schlitz, Stichtag 01.01.2024
 - Immobilienmarktbericht Vogelsbergkreis 2025
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2025
 - Stadtplan Hessen
 - Stadt Schlitz, Bauamt
 - Bauaufsicht Vogelsbergkreis
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Fulda
 - Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Alle Angaben ohne Gewähr.