

## VERKEHRSWERT **GUTACHTEN**



in der Sache:

Gebäude- und Freifläche,  
Landwirtschaftsfläche  
Rhönstraße 14

36399 Freiensteinau-Reichlos

Amtsgericht Alsfeld  
Aktenzeichen: 34 K 28/24

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 21.07.2025 wie folgt ermittelt:

# 597.000,00 €

in Worten: fünfhundertsiebenundneunzigtausend Euro

### 1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Reichlos,  
Blatt 302 des Amtsgerichtes Alsfeld

lfd. Nr. 7, Gemarkung Reichlos, Flur 4, Flurstück 39/20,  
Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche,  
Rhönstraße 14, Größe 2.926 m<sup>2</sup>

Amt für Bodenmanagement Fulda



-2-

## 1.1 Inhaltsübersicht

|                                                | Seite     |
|------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Allgemeine Angaben</b>                   | <b>1</b>  |
| 1.1 Inhaltsübersicht                           | 2         |
| 1.2 Auftraggeber                               | 3         |
| 1.3 Ortsbesichtigung                           | 3         |
| 1.4 Rechtliche Gegebenheiten                   | 3         |
| 1.5 Lage des Grundstückes                      | 4         |
| 1.6 Beschreibung des Eigentums                 | 7         |
| 1.6.1 Allgemein                                | 7         |
| 1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion          | 11        |
| 1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen | 13        |
| <b>2. Allgemeine Verfahrenswahl</b>            | <b>14</b> |
| <b>3. Bodenwertermittlung</b>                  | <b>14</b> |
| <b>4. Ertragswertverfahren</b>                 | <b>17</b> |
| <b>5. Sachwertverfahren</b>                    | <b>20</b> |
| <b>6. Verkehrswert</b>                         | <b>25</b> |
| <b>Anlage</b>                                  |           |
| Berechnungen                                   | A1-A3     |
| Bilder                                         | A4-A11    |
| Planunterlagen                                 | A12-A16   |
| Auszug aus Liegenschaftskarte                  | ohne      |
| Auskunft aus Baulastenverzeichnis              | ohne      |
| Auskunft aus Altflächendatei                   | ohne      |
| Allgemeine Rechtsgrundlagen                    | ohne      |



-3-

## **1.2 Auftraggeber**

Amtsgericht Alsfeld

Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

Aktenzeichen: 34 K 28/24

## **1.3 Ortsbesichtigung**

Mit Datum vom 27.06.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung.

Es erfolgten durch die Verfahrensbeteiligten Kontaktaufnahmen. Es wurde eine Ortsbesichtigung für Montag, den 21.07.2025 um 10.00 Uhr vereinbart.

Der Ortstermin fand ordnungsgemäß statt. Der Sachverständige hatte Zugang zum gesamten Objekt.

Teilnehmer:

- Verfahrensbeteiligte
- Herr Jens Maurer

Zum Objekt wurden dem Sachverständigen Bau- und Planunterlagen zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit der Planunterlagen, insbesondere der Maße, wird für die Wertermittlung vorausgesetzt. Alle Angaben ohne Gewähr.

## **1.4 Rechtliche Gegebenheiten**

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

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

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

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

Alle Angaben ohne Gewähr.

## 1.5 Lage des Grundstückes

Das zu bewertenden Eigentum liegt am Ortsrand von Reichlos, einem Ortsteil der Gemeinde Freiensteinau.

Die Gemeinde Freiensteinau hat insgesamt 11 Ortsteile und liegt am Südhang des Vogelsbergs. Durch den Ort führt die Deutsche Märchenstraße.

Freiensteinau grenzt im Norden an die Gemeinde Grebenhain, im Nordosten an die Gemeinde Hosenfeld (Landkreis Fulda), im Osten an die Gemeinde Neuhaus (Landkreis Fulda), im Süden an die Stadt Steinau an der Straße (Main-Kinzig-Kreis) und im Westen an die Gemeinde Birstein (Main-Kinzig-Kreis).

Die Gemeinde besteht aus den 11 Ortsteilen Fleschenbach, Freiensteinau, Gunzenau, Holzmühl, Nieder-Moos, Ober-Moos, Radmühl, **Reichlos**, Reinhards, Weidenau und Salz und hat insgesamt ca. 2.900 Einwohner.

Die Großgemeinde Freiensteinau wurde im Rahmen der Gebietsreform in Hessen zum 31. Dezember 1971 durch den formal freiwilligen Zusammenschluss der bis dahin eigenständigen Gemeinden gebildet.



Bereits im 9. Jahrhundert war das Gebiet besiedelt. Die älteste datierte Erwähnung eines Ortsteiles ist die von Fleschenbach (zwischen 863 und 889). Der Kernortsteil Freiensteinau wird zum ersten Mal 1059 eindeutig in einer Urkunde erwähnt. Durch das heutige Gemeindegebiet führte eine mittelalterliche Altstraße, die Via Regia.



Zu den besonderen Kultur und Sehenswürdigkeiten zählen u.a. die evangelische Kirche, deren spätgotischer Chorturm aus der zweiten Hälfte des 14. Jahrhunderts stammt und damit das älteste Bauwerk in Freiensteinau ist. Ebenfalls erwähnenswert ist der Amtshof. Diese Gebäude befinden sich unterhalb der Kirche und sind Teil eines ehemaligen Hofgutes der Freiherren Riedesel zu Eisenbach, die bis 1806 die Grund- und Gerichtsherren von Freiensteinau waren.

Das Gebiet der Gemeinde Freiensteinau ist landwirtschaftlich geprägt, jedoch ist nur noch ein Bruchteil der Bevölkerung in der Landwirtschaft beschäftigt. Freiensteinau ist auch bekannt für die Nutzung regenerativer Energien. Im Gemeindegebiet existieren drei Winkparks und ein Solarpark. Zudem wird der Ortsteil Gunzenau durch eine Holzhackschnitzel-Heizungsanlage versorgt.



Der Ortsteil **Reichlos** mit seinen ca. 140 Einwohnern liegt nördlich von Freiensteinau. Der Ort grenzt im Norden an den Ort Jossa, im Osten an den Ort Hauswurz, im Süden an den Ort Weidenau und im Westen an den Ort Gunzenau der Gemeinde Freiensteinau.

Die Ersterwähnung als „Richolfes“ 1270 stammt aus einem Kopialbuch.

Durch das kleine Dorf führt die Landesstraße L 3181, die den Ort sozusagen erschließt. Unmittelbar an der Ortsdurchfahrt liegt am Ortsrand auch das zu bewertende Objekt. Die Infrastruktur in Reichlos ist als schlecht zu bezeichnen. Die Dinge des täglichen Lebens müssen in den umliegenden größeren Orten oder Städten erledigt werden.



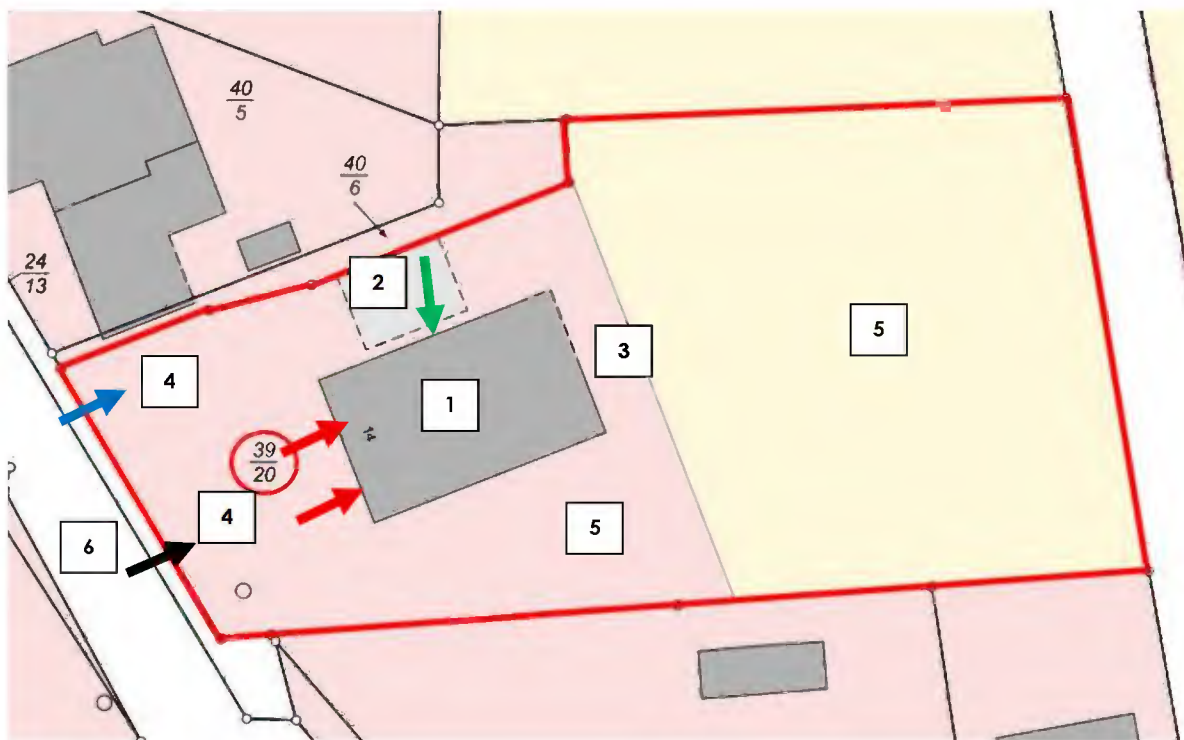
## 1.6 Beschreibung des Eigentums

### 1.6.1 Allgemein

Bei dem zu bewertenden Gesamtobjekt handelt es sich um ein modernes Einfamilienhaus mit großer Garagenanlage im Kellergeschoss, sowie angrenzendem Carport auf einem zweckmäßig und durchaus gefällig angelegtem Grundstück.

Die Beschreibungen des Gesamtobjektes erfolgen auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, sowie den angeforderten Bau- und Planunterlagen. Die Richtigkeit der Unterlagen wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

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



|   |                    |   |                      |   |                     |   |                       |
|---|--------------------|---|----------------------|---|---------------------|---|-----------------------|
| 1 | Wohnhaus           | 2 | Carport              | 3 | Terrasse            | 4 | befestigte Hofflächen |
| 5 | Garten/Grünfläche  | 6 | Zufahrt „Rhönstraße“ | → | Eingang Erdgeschoss |   |                       |
| → | Zufahrt Hof/Garage | → | Zufahrtstore         | → | Zufahrt Carport     |   |                       |



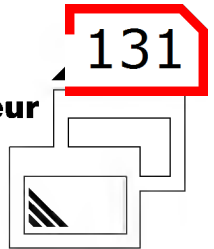


Das rechteckig geschnittene Wohnhaus hat ein Keller- und Erdgeschoss, sowie ein derzeit noch nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach. Die Wohnfläche des Erdgeschosses beträgt ca. 207 m<sup>2</sup> und die Nutzfläche des Kellergeschosses ca. 228 m<sup>2</sup>.



Abb.: Grundriss Erdgeschoss (weicht in der Raumaufteilung geringfügig ab)





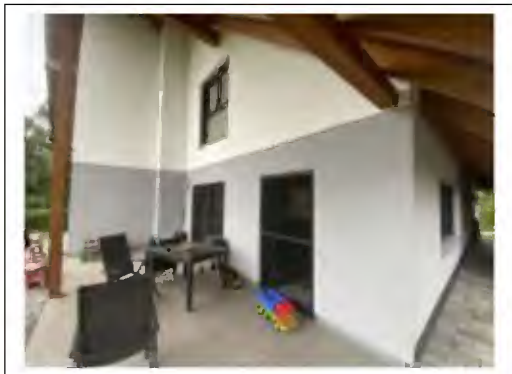
-9-

Der Eingangsbereich zum Wohnhaus (roter Pfeil Grundriss, Seite 8) befindet sich seitlich am Objekt im Erdgeschoss und ist barrierefrei und behindertengerecht. Allerdings ist die Zufahrt bzw. der Zugang über die Hoffläche sehr steil.



Vom Eingangsbereich, bei dem entgegen dem dargestellten Plan, noch keine Treppe zum Dachgeschoss vorhanden ist, erfolgt der Zugang zum eigentlichen Wohnbereich, sowie dem Hauswirtschaftsraum.

Über einen zentralen Flur hat man im Hauptwohnbereich Zugang zu allen weiteren Räumen. Diese sind zwei Kinderzimmer, ein Büro, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Ankleide, sowie ein großer, offener Wohn-Essen-Küchenbereich. Hier besteht auch ein ebenerdiger Zugang zur teilweise überdeckten Terrasse und dem hinteren großzügigen Grundstücksbereich.



Die Raumaufteilung im Erdgeschoss kann als sehr großzügig und gefällig bezeichnet werden.

Ein Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken liegt derzeit noch nicht vor, wäre aber denkbar. Es wurden in Teilbereichen mit einem einfachen Ausbau begonnen. Grundsätzlich sind aber derzeit nur Fenster in den beiden Giebeln vorhanden.

Das Kellergeschoss dient als große Garagenanlage und ist speziell ausgeführt. Vom Erdgeschoss des Wohnhauses besteht kein direkter Zugang.

-10-

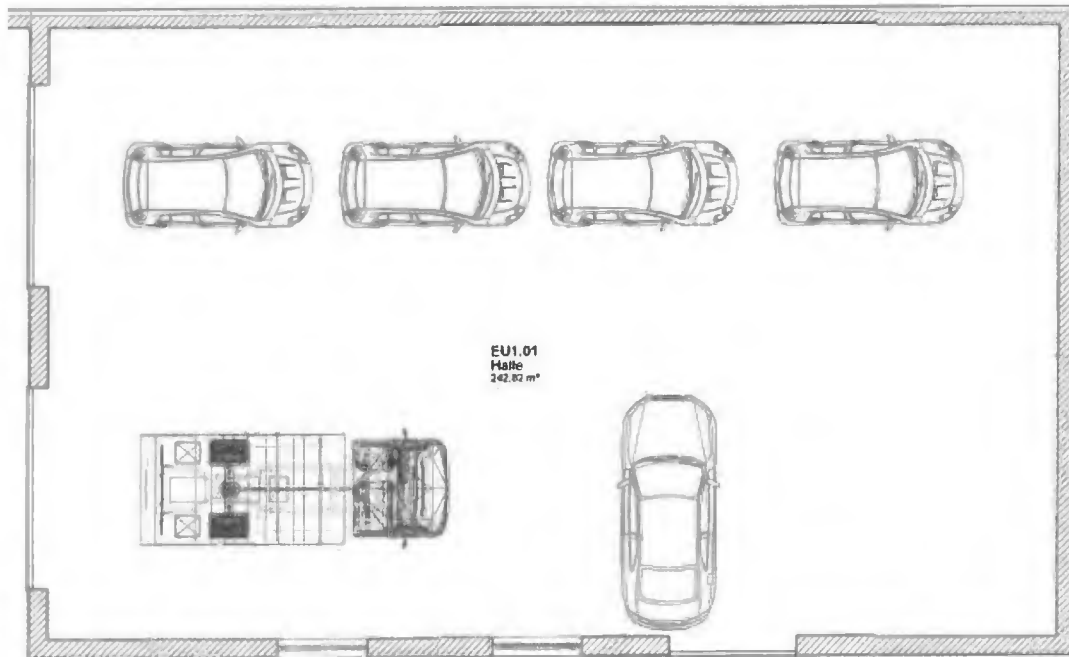


Abb.: Grundriss Kellergeschoss (Weicht ab. Abgetrennter Technikbereich fehlt.)

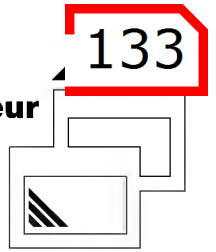
Die Garagenanlage verfügt über zwei sehr große Sektionaltore zum Hof hin. Die lichte Höhe beträgt 4,01 m. Dazu sind keine Stützen im Innenbereich vorhanden, so dass die Decke in einer aufwendigen Bauweise frei gespannt wurde.

Im hinteren Teil, der hallenähnlichen Garage, wurde ein Bereich für die Hautechnik abgetrennt. Seitlich besteht dazu noch ein Seiteneingang, der über eine Außentreppe von der Terrasse im Erdgeschoss u.a. zugänglich ist.



Das Kellergeschoss bietet aufgrund der baulichen Gestaltung zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten im Hinblick auch auf größere Maschinen und Fahrzeugen.

Der Carport seitlich am Haus bietet Platz für zwei PKW und überdacht gleichzeitig auch den Eingangsbereich. Die Ausführung mit Flachdach kann als durchaus gefällig und zweckmäßig bezeichnet werden.



Die Außenanlage des Gesamteigentums ist durchaus gefällig und zweckmäßig ausgeführt. Durch die vorhandene Hanglage sind Geländeabfangungen erforderlich gewesen. Zufahrt, Hoffläche und Terrassen sind befestigt. Der hintere Grundstücksbereich ist als Grünfläche (als landwirtschaftliche Fläche geführt) angelegt.



### 1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

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

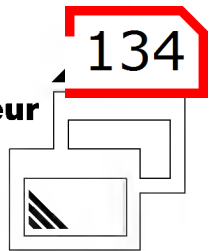
Das Objekt wurde 2020 in massiver und solider Bauweise errichtet und entspricht den energetischen Vorgaben entsprechend des Baujahres.

Gründung, erdberührte Wände und Geschossdecke im Kellergeschoss sind aus Stahlbeton. Die weiteren Wände sind gemauert und haben einen einfachen mineralischen Außenputz ohne zusätzliche Wärmedämmmaßnahmen (einschaliges Mauerwerk).

Die Decke über dem Erdgeschoss (sichtbare Holzdecke im Erdgeschoss) ist wie das Satteldach eine Holzkonstruktion. Es liegt eine zeitgemäße Wärmedämmung und ein Ziegeldach vor. Die Gesamtkonstruktion ist bis auf kleinere, sichtbare bauliche Mängel in einem guten und durchaus gepflegten Zustand.

Die Fenster und Haustür sind ebenfalls zeitgemäße Ausführungen und haben eine Dreifachisolierverglasung. Es sind Rollläden vorhanden.

Die Innenausstattung des Objektes hat einen mittleren bis leicht gehobenen Standard und befindet sich in einem zeitgemäßen, gepflegten und voll funktionalen Zustand.



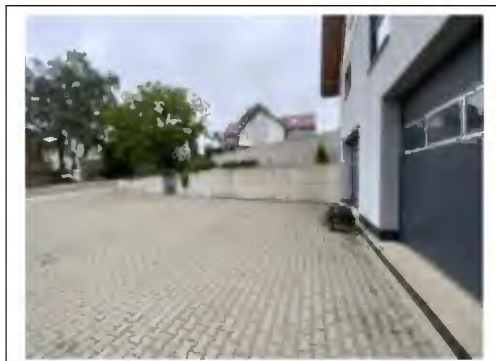
-12-

Die Sanitärausstattung ist ebenfalls gefällig und in einem gepflegten Zustand.

Die Gebäudetechnik ist sehr komplex. Neben einer Pelletheizung ist auch eine Luft-Wärmepumpe vorhanden. Die Wärme wird über eine Fußbodenheizung abgegeben. Zusätzlich gibt es einen Kaminofen im Wohnbereich. Gemäß Angabe befindet sich auch die PV-Anlage im Eigentum der Gebäudeeigentümer. Teile der Anlage sind allerdings nicht funktional. Gemäß Angabe funktioniert die Anlage mit einer Leistung von ca. 10 KWp. Es erfolgt ein pauschaler Ansatz für die PV-Anlage, sowie eine Zulage für die vergleichsweise komplexe und überdimensionierte Heizungsanlage.



Der Carport ist eine massive, solide Holzkonstruktion und hat Lichtplatten im Dach.







-13-

Die Außenanlage ist mit gefälligen Betonwerksteinen angelegt. Es sind im vorderen Grundstücksbereich Bepflanzungen sichtbar. Die Hangabfangung im vorderen Grundstücksbereich ist eine Stahlbetonwinkelstützmauer bzw. in Teilbereichen Mauerwinkel aus Stahlbeton vorhanden. Im hinteren Grundstücksbereich dienen Natursteine als Geländeabfangung. Es sind zwei Beton-  
zisternen von jeweils 8 m³ vorhanden.

Neben der großen Grünfläche hinter und seitlich am Haus, sind auch Bepflanzungen vorhanden.

### 1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

Es erfolgt eine bildliche Darstellung des Wohnbereichs im Erdgeschoss, sowie des Nutzbereichs im Kellergeschoss.

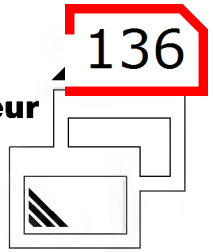
Die Bilder, sowie die Bilder der Anlage geben einen guten, zusätzlichen Überblick über den vorhandenen Zustand und Standard der Ausstattung.

#### -Wohnbereich Erdgeschoss-



#### -Nutzbereich Kellergeschoss-





## 2. Allgemeine Verfahrenswahl

### Besonderer Hinweis:

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

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

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

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

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

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

## 3. Bodenwertermittlung

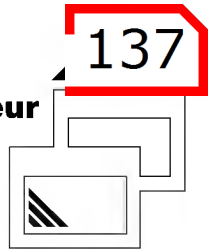
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwert-erhöhung zur Bemessung von Ausgleichbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 266 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.



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

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

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

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

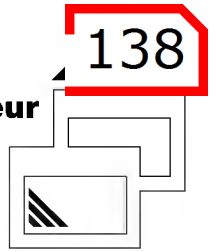
Die Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung sind in § 14 ImmoWertV (2021) geregelt.

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

Das Grundstück unterteilt sich in baureifes Land und landwirtschaftliche Fläche.

Für das baureife Land wurde gemäß Boris.Hessen eine Fläche wie folgt ermittelt:





Daraus ergibt sich für das Gesamtgrundstück von 2.926 m<sup>2</sup> folgende Aufteilung:

Baureifes Land = 1.275,00 m<sup>2</sup>

Landwirtschaftliche Fläche = 2.926,00 m<sup>2</sup> - 1.275,00 m<sup>2</sup> = 1.651,00 m<sup>2</sup>

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Gemeinde Freiensteinau, Gemarkung Reichlos führt den vorderen Bereich des zu bewertenden Grundstückes als baureifes Land, gemischte Baufläche und den hinteren Bereich als land- und forstwirtschaftliche Fläche (Einstufung als Grünland). Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung die nachfolgenden folgende Werte angegeben: (nur das baureife Land gilt als erschließungsbeitragsfrei)

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

Flurstück 39/20:

|                                   |   |                        |
|-----------------------------------|---|------------------------|
| Baureifes Land:                   | = | 22,00 €/m <sup>2</sup> |
| Fläche des Richtwertgrundstückes: | = | keine Angabe           |
| Maß der baulichen Nutzung:        | = | keine Angabe           |
| Grünland:                         | = | 0,70 €/m <sup>2</sup>  |
| Ackerland:                        | = | 0,75 €/m <sup>2</sup>  |
| Forstwirtschaftliche Fläche:      | = | 0,40 €/m <sup>2</sup>  |

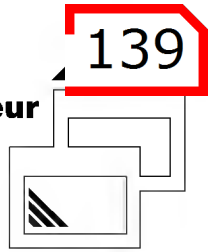
Es kann somit ein Bodenwert des Gesamtgrundstückes wie folgt errechnet werden:

|                          |   |                         |   |             |
|--------------------------|---|-------------------------|---|-------------|
| 22,00 €/m <sup>2</sup>   | x | 1.275,00 m <sup>2</sup> | = | 28.050,00 € |
| 0,70 €/m <sup>2</sup>    | x | 1.651,00 m <sup>2</sup> | = | 1.155,70 €  |
| → Summe Gesamtgrundstück |   |                         | = | 29.205,70 € |

Auf Basis des Immobilienmarktberichtes, im vorliegenden Bodenwertsegment, erfolgt trotz der Grundstücksgroße, aber der guten Ausnutzung/Nutzungsmöglichkeiten im vorliegenden Fall keine weitere Anpassung.

→ **Bodenwert Flurstück 39/20, gerundet = 29.200,00 €**





#### 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). Das Ertragswertverfahren dient bei Objekten dieser Art nur als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens, da das Objekt aufgrund seiner Bauweise und Aufteilung nicht unbedingt zur Erwirtschaftung von Erträgen erbaut wurden bzw. geeignet ist.

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

Alle Bereiche waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung des Sachverständigen voll funktional.

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

| Nutzung                            | Fläche/<br>Menge     | Miete p.M.<br>[€/m²] | Miete p.M.<br>[€]   | Jahresrohertrag<br>[€] |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|------------------------|
| Wohnbereich<br>Erdgeschoss         | 207,14 m²            | 5,35                 | 1.108,20            | 13.298,40              |
| Carport                            | 1 Stck.              | 40,00                | 40,00               | 480,00                 |
| Garagenanlage<br>(Hallenfläche)    | 228,45 m²            | 1,20                 | 274,14              | 3.289,68               |
| <b>Gesamtsumme<br/>Wohnfläche:</b> | <b>Σ = 207,14 m²</b> |                      | <b>Σ = 1.422,34</b> | <b>Σ = 17.068,08</b>   |

**Es ergibt sich somit ein Jahresgesamtrohertrag zum Stichtag von 17.068,08 €**

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:**

$$\begin{aligned}
 \text{je Wohnung} \quad 359 \text{ €} &= 1 \text{ WE} \times 359,00 \text{ €} = 359,00 \text{ €} \\
 \text{je Garage*} \quad 47 \text{ €} &= 2 \text{ Stck.} \times 47,00 \text{ €} = 94,00 \text{ €}
 \end{aligned}$$

**Instandhaltungskosten:**

$$\begin{aligned}
 \text{Wohnfläche:} \quad &207,14 \text{ m}^2 \times 14,00 \text{ €/m}^2 = 2.899,96 \text{ €} \\
 \text{Garagenstellplatz*}: \quad &1,0 \text{ Stck.} \times 106,00 \text{ €/Stck.} = 106,00 \text{ €} \\
 \text{Hallenfläche**} \quad &30 \% \times (228,45 \text{ m}^2 \times 14,00 \text{ €/m}^2) = 959,49 \text{ €}
 \end{aligned}$$

**Mietausfallwagnis:**

$$\text{Gesamtertrag:} \quad 17.068,08 \text{ €} \times 2,0 \% = 341,36 \text{ €}$$

$$\begin{aligned}
 &\textbf{Bewirtschaftungskosten gesamt} = \textbf{4.759,81 €} \\
 &(\text{entspricht } 27,9 \% \text{ des Rohertrages p.a.})
 \end{aligned}$$

\* Ansatz Carport wie Garage

\*\* Ansatz als Hallenfläche aufgrund der Größe und Nutzung → ähnlich gewerbl. Ansatz

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

$$\begin{aligned}
 \text{Rohertrag} &= 17.068,08 \text{ €} \\
 \text{./. Bewirtschaftungskosten} &= - 4.759,81 \text{ €} \\
 \textbf{= Reinertrag des Grundstückes} &= \textbf{12.308,27 €}
 \end{aligned}$$

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

Es wird von einer Bodenwertverzinsung von 1,50 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) ausgegangen.

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



Es ergibt sich folgender Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$29.200,00 \text{ €} \times 1,50 \% = 438,00 \text{ €}$$

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

|                             |   |             |
|-----------------------------|---|-------------|
| Reinertrag des Grundstückes | = | 12.308,27 € |
| Bodenwertverzinsungsbetrag  | = | - 438,00 €  |
| Gebäudeertragsanteil        | = | 11.870,27 € |

Gemäß Anlage 1 zu § 34 ImmoWertV erfolgt eine Kapitalisierung. Anhand der Vervielfältigtabelle, einem Liegenschaftszins von 1,50 % und einer Restnutzungsdauer von 65 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor von 41,34

**(Ansatz/Ermittlung Restnutzungsdauer siehe Sachwertverfahren).**

Demzufolge beträgt der Gebäudeertragswert:

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Reinertrag der baulichen Anlage: | 11.870,27 €    |
| Barwertfaktor                    | x 41,34        |
| Gebäudeertragswert               | = 490.716,96 € |

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

|                                   |   |              |
|-----------------------------------|---|--------------|
| Bodenwert Flurstück 39/20         | = | 29.200,00 €  |
| Gebäudeertragswert                | = | 490.716,96 € |
| <hr/>                             |   |              |
| Vorläufiger Ertragswert insgesamt | = | 519.916,96 € |

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

- allgemeiner Renovierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Gesamtobjektes auf Basis des vorhandenen/angesetzten Standards **(keine Sanierung)**,  
Reparaturen/Instandhaltung

|                                 |   |              |
|---------------------------------|---|--------------|
| - Gesamtobjekt innen -pauschal- | = | - 2.000,00 € |
| - Gesamtobjekt außen -pauschal- | = | - 3.000,00 € |
| <hr/>                           |   |              |
|                                 | = | - 5.000,00 € |

Daraus ergibt sich folgende weiterführende Ertragswertberechnung:

|                                                 |   |              |
|-------------------------------------------------|---|--------------|
| Vorläufiger Ertragswert                         | = | 519.916,96 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | = | - 5.000,00 € |
| Ertragswert                                     | = | 514.916,96 € |



-20-

**Ertragswert gerundet = 514.000,00 €**

**Der Ertragswert für das zu bewertende Gesamtobjekt beträgt 514.000,00 €.**

## **5. Sachwertverfahren**

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

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

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

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

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

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

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

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

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

Durch den Gutachterausschuss des Vogelsbergkreises wurde kein Regionalfaktor festgelegt.

**Es erfolgt eine Ermittlung des Sachwertes für das Wohnhaus mit der integrierten Garage. Der Carport wird pauschal erfasst. Aufgrund der Bauweise erfolgt eine Zulage für das Kellergeschosses/Garage. Dazu wird das Dachgeschoss als nicht ausgebaut angesetzt. Bei den besonderen Bauteilen erfolgt eine Zulage für den vorhandenen Teilausbau, die PV-Anlage, sowie die umfangreiche Gebäudetechnik.**



**-Wohnhaus-****-Wohnhaus als Einfamilienhaus-**

Gewählt nach NHK 2010:

Freistehendes Einfamilienhaus

Ansatz Typ: 1.02

Keller- und Erdgeschoss,  
nicht ausgebautes Dachgeschoss

| Einfamilienhaus freistehend*                                                                                                                | Standardstufe                                |                      |                      |                      |                        | Wägungs-<br>anteil                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|-----------------------------------|
|                                                                                                                                             | 1                                            | 2                    | 3                    | 4                    | 5                      |                                   |
| Außenwände                                                                                                                                  |                                              |                      |                      | 1                    |                        | 23%                               |
| Dächer                                                                                                                                      |                                              |                      |                      | 1                    |                        | 15%                               |
| Außentüren und Fenster                                                                                                                      |                                              |                      |                      | 1                    |                        | 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%                                |
| <b>Kostenkennwerte Gebäudeart 1.02</b>                                                                                                      | 565 €/m <sup>2</sup>                         | 625 €/m <sup>2</sup> | 715 €/m <sup>2</sup> | 860 €/m <sup>2</sup> | 1.070 €/m <sup>2</sup> |                                   |
| <b>KG*, EG, nicht ausgebautes DG**</b>                                                                                                      | BGF                                          | BGF                  | BGF                  | BGF                  | BGF                    |                                   |
| * erhöhter Ansatz aufgrund der Ausführung des Kellergeschoss. Erhöhte Wände-komplett Stahlbeton, große Spannweite + 20 €/m <sup>2</sup> BGF |                                              |                      |                      |                      |                        |                                   |
| ** pauschale Zulage für einfachen Teillausbau                                                                                               |                                              |                      |                      |                      |                        |                                   |
| Außenwände                                                                                                                                  | 1 x 23 % x 860 €/m <sup>2</sup> BGF =        |                      |                      |                      |                        | 197,80 €/m <sup>2</sup> BGF       |
| Dächer                                                                                                                                      | 1 x 15 % x 860 €/m <sup>2</sup> BGF =        |                      |                      |                      |                        | 129,00 €/m <sup>2</sup> BGF       |
| Außentüren und Fenster                                                                                                                      | 1 x 11 % x 860 €/m <sup>2</sup> BGF =        |                      |                      |                      |                        | 94,60 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Innenwände und -türen                                                                                                                       | 1 x 11 % x 715 €/m <sup>2</sup> BGF =        |                      |                      |                      |                        | 78,65 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Deckenkonstruktionen und Treppen                                                                                                            | 1 x 11 % x 860 €/m <sup>2</sup> BGF =        |                      |                      |                      |                        | 94,60 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Fußböden                                                                                                                                    | 1 x 5 % x 860 €/m <sup>2</sup> BGF =         |                      |                      |                      |                        | 43,00 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Sanitäreinrichtungen                                                                                                                        | 1 x 9 % x 860 €/m <sup>2</sup> BGF =         |                      |                      |                      |                        | 77,40 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Heizung                                                                                                                                     | 1 x 9 % x 1.070 €/m <sup>2</sup> BGF =       |                      |                      |                      |                        | 96,30 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Sonstige technische Ausstattung                                                                                                             | 1 x 6 % x 860 €/m <sup>2</sup> BGF =         |                      |                      |                      |                        | 51,60 €/m <sup>2</sup> BGF        |
|                                                                                                                                             | <b>Zwischensumme:</b>                        |                      |                      |                      |                        | <b>862,95 €/m<sup>2</sup> BGF</b> |
|                                                                                                                                             | <b>keine weitere Anpassung für Bauweise:</b> |                      |                      |                      |                        | <b>Faktor 1,00</b>                |
|                                                                                                                                             | <b>Kostenwert (Summe)</b>                    |                      |                      |                      |                        | <b>862,95 €/m<sup>2</sup> BGF</b> |

**Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 862,95 €/m<sup>2</sup> BGF einschl. Baunebenkosten**

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

\* Letzte Indexzahl II. Quartal 2025 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt



-22-

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$862,95 \text{ €/m}^2 \times 1,8828 = 1.624,76 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Wohnhaus:

$$798,59 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.624,76 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 1.297.517,09 \text{ €}$$

→ **der Herstellungswert des Wohnhauses beträgt 1.297.517,09 €**

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 keine Renovierungen und Sanierungen vor. Entsprechend sind 0 Punkte anzusetzen.**

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

Ansatz hier:

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

Baujahr: 2020

Alter: 2025 – 2020 = 5 Jahre

Zunächst wird das relative Alter des Objektes ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \% = \frac{5}{70} \times 100 \% = 7,1 \% \rightarrow \text{Der Wert liegt niedriger als in der Tabelle 3 angegebene Wert bei 0 Punkten (60 \%)}$$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes. gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter} = 70 \text{ Jahre} - 5 \text{ Jahre} = 65 \text{ Jahre}$$

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 65 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 7,1 \%$$

Wertminderung 7,1 % v.H. des Herstellungswertes = 92.123,71 €

$$\rightarrow 1.297.517,09 \text{ €} - 92.123,71 \text{ €} = 1.205.393,38 \text{ €}$$

→ **Der Zeitwert (alterswertgemindert) des Wohnhauses beträgt 1.205.393,38 €**



-23-

**Übertrag:****Zeitwert (alterswertgemindert) Objekt: 1.205.393,38 €**Besondere Bauteile (**Zeitwert inkl. BNK**):

|                                  |     |             |
|----------------------------------|-----|-------------|
| - Carport                        | = + | 8.000,00 €  |
| - Zisternen                      | = + | 4.000,00 €  |
| - Zulage Teilausbau Dachgeschoss | = + | 10.000,00 € |
| - Zulage Gebäudetechnik          | = + | 15.000,00 € |
| - PV-Anlage                      | = + | 15.000,00 € |
| - Kaminofen                      | = + | 2.000,00 €  |

**vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt: 1.259.393,38 €**

vorläufiger Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

|                                                                |     |             |
|----------------------------------------------------------------|-----|-------------|
| - Hofffläche, Terrasse, Garten, Hangabfangungen,<br>Stützmauer | = + | 50.000,00 € |
|----------------------------------------------------------------|-----|-------------|

**Sachwert Gebäude und Außenanlage: 1.309.393,38 €**

Bodenwert Flurstück 39/20 = + 29.200,00 €

**Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 1.338.593,38 €**

Sachwertfaktor (§21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

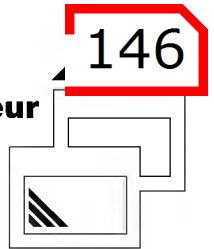
(3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten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

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

Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2025, im ermittelten, sehr hohen **Preissegment**, in Verbindung mit Zustand, **Lage**, Ausstattung und Bauweise, den Nutzungsmöglichkeiten liegt der objektbezogene, **sachver-**  
**ständig angepasste** Sachwertfaktor bei 0,45:

$$1.338.593,38 \text{ €} \times 0,45 = 602.367,02 \text{ €}$$

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 602.367,02 €**



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

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

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

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

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

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

Ansatz wie folgt:

- allgemeiner Renovierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Gesamtobjektes auf Basis des vorhandenen/angesetzten Standards (**keine Sanierung**), Reparaturen/Instandhaltung

|                                |   |   |            |
|--------------------------------|---|---|------------|
| - Gesamtobjekt innen-pauschal- | = | - | 2.000,00 € |
| - Gesamtobjekt außen-pauschal- | = | - | 3.000,00 € |
|                                | = | - | 5.000,00 € |

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

|                                                 |   |                     |
|-------------------------------------------------|---|---------------------|
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert           | = | 602.367,02 €        |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | = | - 5.000,00 €        |
| <b>(marktangepasster) Sachwert</b>              | = | <b>597.367,02 €</b> |
| <b>gerundet</b>                                 | = | <b>597.000,00 €</b> |

**Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 597.000,00 €.**

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

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

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

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

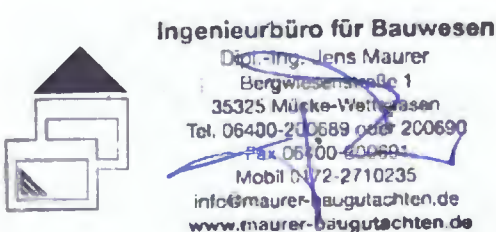
**Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Rhönstraße 14, 36399 Freiensteinau-Reichlos, lfd.Nr. 7, Flur 4, Flurstück 39/20, zum Bewertungstichtag 21.07.2025, auf**

**597.000,00 €**

**in Worten: fünfhundertsiebenundneunzigtausend Euro**

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

Mücke, den 10.09.2025



Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

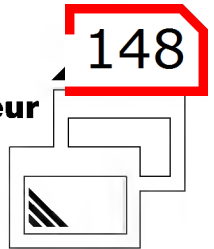
Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten.

Es ist in 2-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Alsfeld

Die 2. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.





-A1-

### Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 28/24 AG Alsfeld

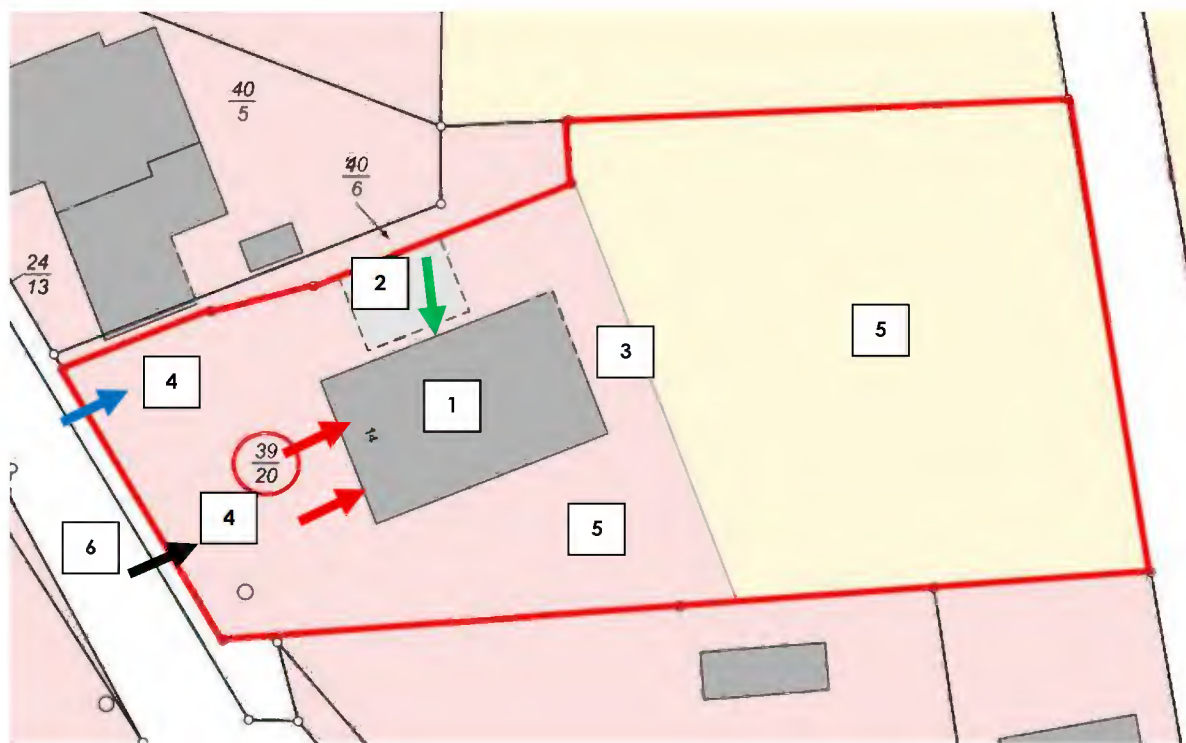
Die Werte zur Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurden anhand der vorliegenden Planunterlagen ermittelt. Es erfolgt entsprechend ein Abzug für Putz. Zur Berechnung der Bruttogrundflächen wurden die Werte ebenfalls den vorhandenen Planunterlagen entnommen und mit dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte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

Die Planunterlagen weichen bei der Raumaufteilung und Nutzung von den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ab.

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

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht des Gesamtobjektes nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



|   |                    |   |                      |   |                     |   |                       |
|---|--------------------|---|----------------------|---|---------------------|---|-----------------------|
| 1 | Wohnhaus           | 2 | Carport              | 3 | Terrasse            | 4 | befestigte Hofflächen |
| 5 | Garten/Grünfläche  | 6 | Zufahrt „Rhönstraße“ | → | Eingang Erdgeschoss |   |                       |
| → | Zufahrt Hof/Garage | → | Zufahrtstore         | → | Zufahrt Carport     |   |                       |



-A2-

## Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 28/24 AG Alsfeld

Wohnflächenberechnung:**-Erdgeschoss-**

|                                       |                                                                  |          |                             |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------|
| Kochen/Wohnen                         |                                                                  |          |                             |
| Essen:                                | $(8,37 \times 5,245) - (0,60 \times 0,60) + (5,43 \times 6,995)$ | =        | 81,52 m <sup>2</sup>        |
| Büro:                                 | $3,72 \times 4,295$                                              | =        | 15,98 m <sup>2</sup>        |
| Kind II:                              | $3,72 \times 4,295$                                              | =        | 15,98 m <sup>2</sup>        |
| Kind I:                               | $3,73 \times 4,295$                                              | =        | 16,02 m <sup>2</sup>        |
| Flur:                                 | $(11,77 \times 1,635) + (1,80 \times 2,00)$                      | =        | 22,84 m <sup>2</sup>        |
| Vorrat:                               | $2,15 \times 1,80$                                               | =        | 3,87 m <sup>2</sup>         |
| HWR:                                  | $2,15 \times 4,01$                                               | =        | 8,62 m <sup>2</sup>         |
| Windfang:                             | $2,85 \times 4,01$                                               | =        | 11,43 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen:                             | $(2,95 \times 4,01) + (4,10 \times 1,80) + (0,885 \times 0,10)$  | =        | 19,30 m <sup>2</sup>        |
| Bad:                                  | $(3,04 \times 5,91) - (1,60 \times 1,90)$                        | =        | 14,93 m <sup>2</sup>        |
| Raum:                                 | $1,70 \times 1,80$                                               | =        | 3,06 m <sup>2</sup>         |
| <hr/>                                 |                                                                  |          |                             |
| Summe                                 |                                                                  | =        | 213,55 m <sup>2</sup>       |
| abzgl. 3% Putz                        |                                                                  | =        | - 6,41 m <sup>2</sup>       |
| <hr/>                                 |                                                                  |          |                             |
| <b>Wohnfläche Erdgeschoss, gesamt</b> |                                                                  | <b>=</b> | <b>207,14 m<sup>2</sup></b> |
| <b>=====</b>                          |                                                                  |          |                             |

Nutzflächenberechnung:**-Untergeschoss-**

|                                          |                      |          |                             |
|------------------------------------------|----------------------|----------|-----------------------------|
| Halle:                                   | $20,01 \times 11,77$ | =        | 235,52 m <sup>2</sup>       |
| <hr/>                                    |                      |          |                             |
| Summe                                    |                      | =        | 235,52 m <sup>2</sup>       |
| abzgl. 3% Putz                           |                      | =        | - 7,07 m <sup>2</sup>       |
| <hr/>                                    |                      |          |                             |
| <b>Nutzfläche Kellergeschoss, gesamt</b> |                      | <b>=</b> | <b>228,45 m<sup>2</sup></b> |
| <b>=====</b>                             |                      |          |                             |



-A3-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 28/24 AG Alsfeld**
**Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:**

(vereinfachte Berechnung)

**-Wohnhaus-**

|                |               |   |                           |
|----------------|---------------|---|---------------------------|
| Untergeschoss: | 20,74 x 12,50 | = | 259,25 m <sup>2</sup> BGF |
| Erdgeschoss:   | 20,84 x 12,94 | = | 269,67 m <sup>2</sup> BGF |
| Dachgeschoss:  | 20,84 x 12,94 | = | 269,67 m <sup>2</sup> BGF |

**Gesamt Brutto-Grundfläche Wohnhaus = 798,59 m<sup>2</sup> BGF**  
=====


**Ingenieurbüro für Bauwesen**

Dipl.-Ing. Jens Maurer  
Bergwiesenstraße 1  
35325 Mücke-Wettarosen  
Tel. 06400-200689 oder 200690  
Fax 06400-430691  
Mobil 0172-2710235  
info@maurer-baugutachten.de  
www.maurer-baugutachten.de

Aufgestellt, Mücke, den 09.09.2025

-A4-

## Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 28/24 AG Alsfeld



Bild 1: Objektansicht



Bild 2: Seitenansicht



Bild 3: Seitenansicht



-A5-

## Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 28/24 AG Alsfeld



Bild 4: Rück-Gartenansicht



Bild 5: Carport

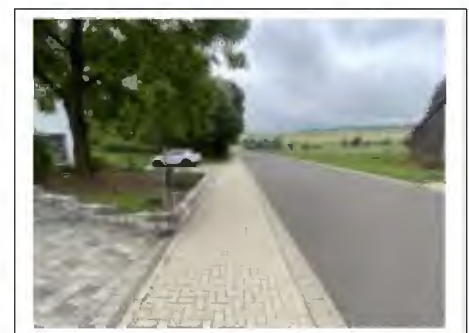


Bild 6: Zufahrt „Rhönstraße“



-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 28/24 AG Alsfeld



Bild 7: Zugang Eingangsbereich



Innenansichten  
Wohnhaus  
-Erdgeschoss-

Bild 8: Windfang/Eingang

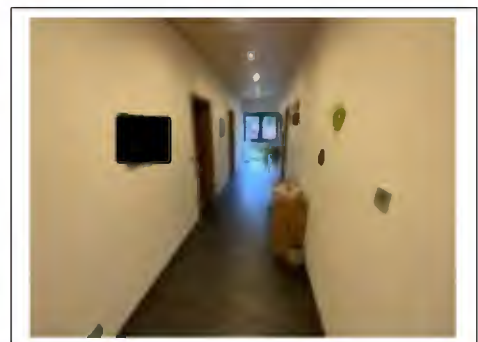
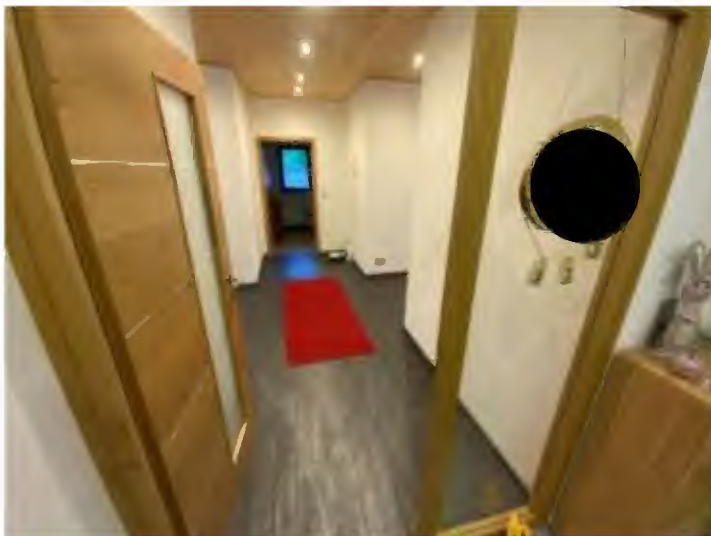


Bild 9: Flur

-A7-

## Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 28/24 AG Alsfeld



Bild 10: Kochen/Wohnen/Essen



Bild 11: Kochen



Bild 12: Wohnen

-A8-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 28/24 AG Alsfeld



Bild 13: Büro



Bild 14: Kind II



Bild 15: Kind I



-A9-

## Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 28/24 AG Alsfeld



Bild 16: Schlafzimmer



Bild 17: Bad



Bild 18: Gäste-WC

-A10-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 28/24 AG Alsfeld



Bild 19: HWR



Bild 20: Vorratsraum



Innenansichten  
Wohnhaus  
-Untergeschoss-

Bild 21: Halle



-A11-

## Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 28/24 AG Alsfeld



Bild 22: Halle



Bild 23: Halle / Technik



Innenansichten  
Wohnhaus  
-Dachgeschoss-



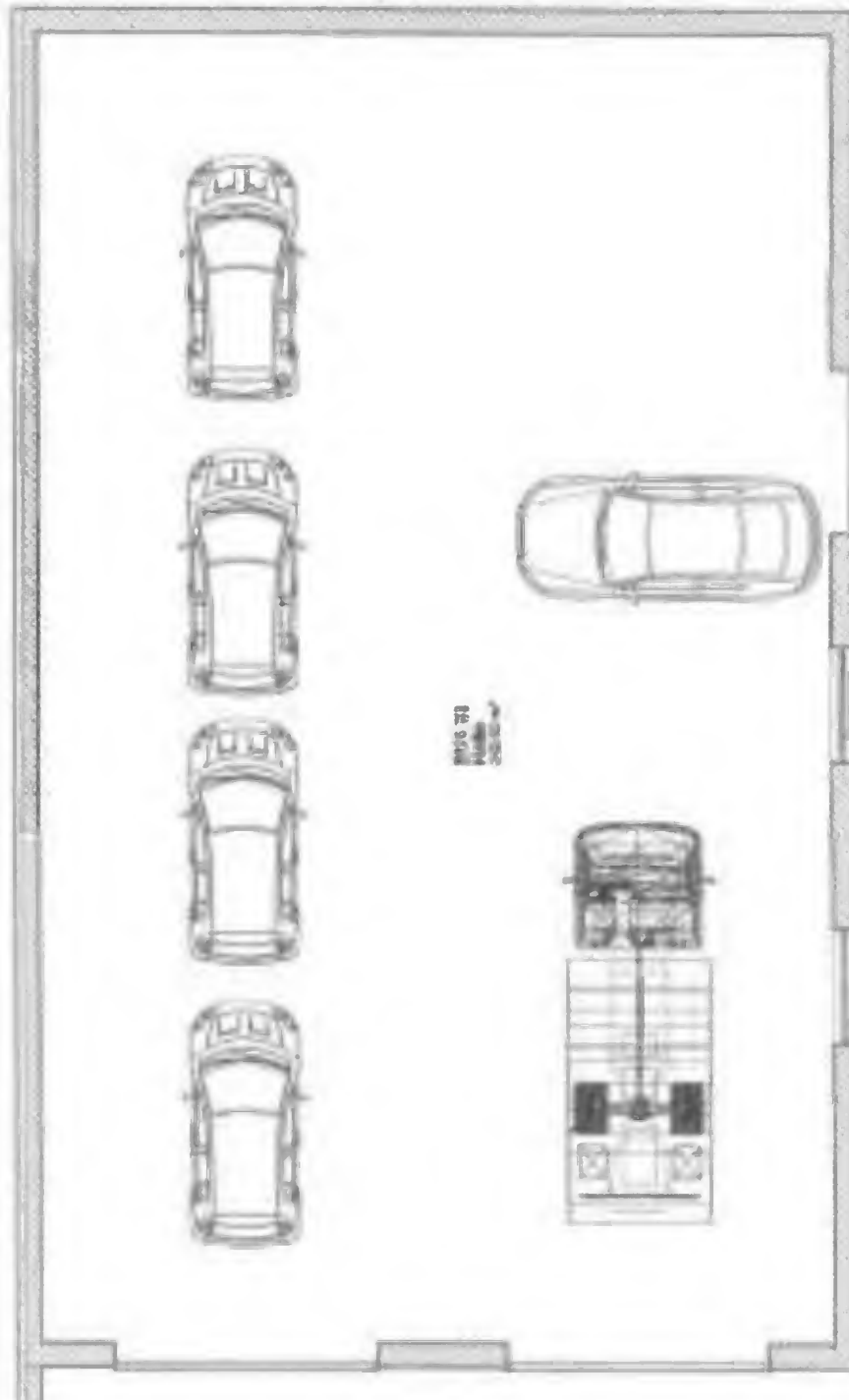
Bild 24: Dachgeschoss



-A12-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 28/24 AG Alsfeld**

Die nachfolgenden Planunterlagen dienen zu Übersichtszwecken und sind nicht maßstäblich. Sie weichen in Teilbereichen vom tatsächlichen Bestand ab. Alle Angaben ohne Gewähr!



**Grundriss Untergeschoss**  
ohne Maßstab/weicht ab

-A13-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 28/24 AG Alsfeld



Grundriss Erdgeschoss  
ohne Maßstab/weicht ab



-A14-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 28/24 AG Alsfeld

**Ansicht Süd**

ohne Maßstab/weicht ab

**Ansicht West**

ohne Maßstab/weicht ab

-A15-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 28/24 AG Alsfeld



**Ansicht Nord**  
ohne Maßstab

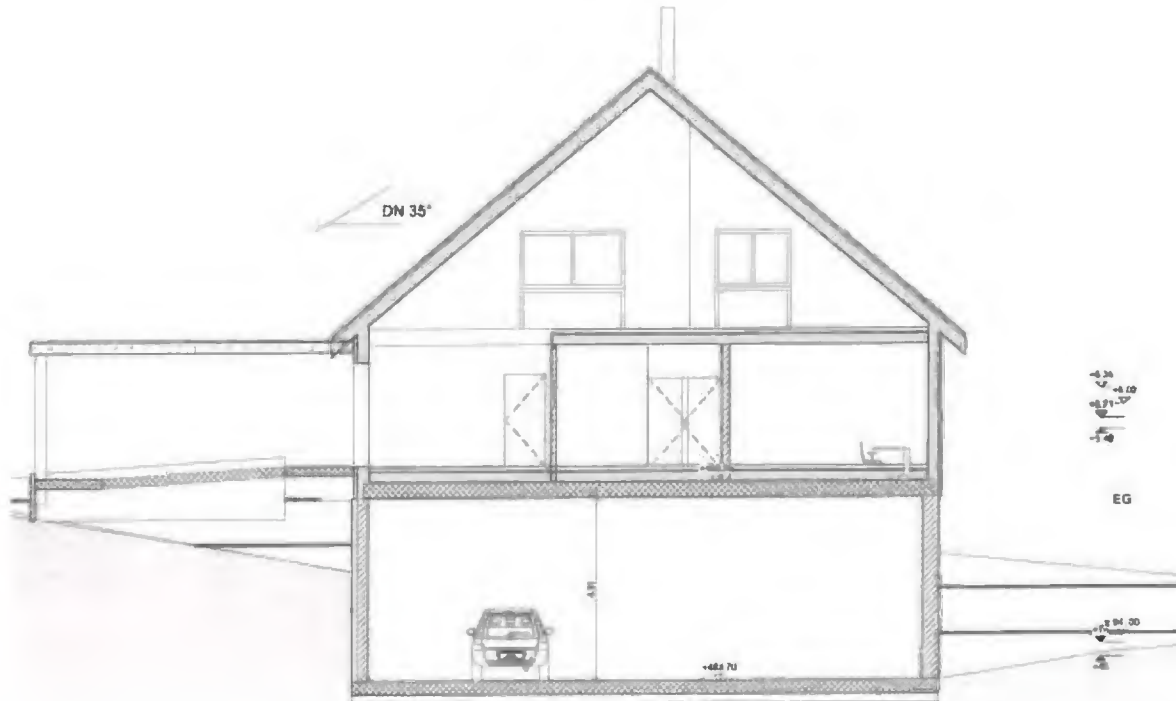


**Ansicht Ost**  
ohne Maßstab/weicht ab

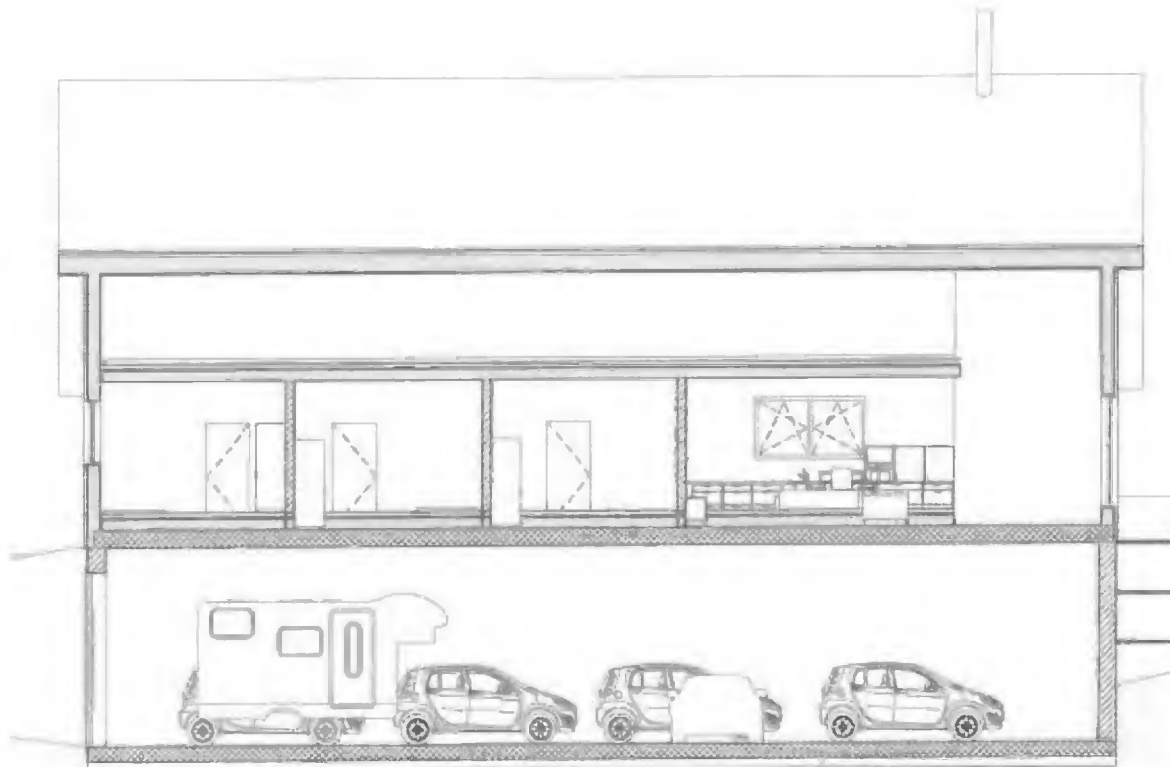


-A16-

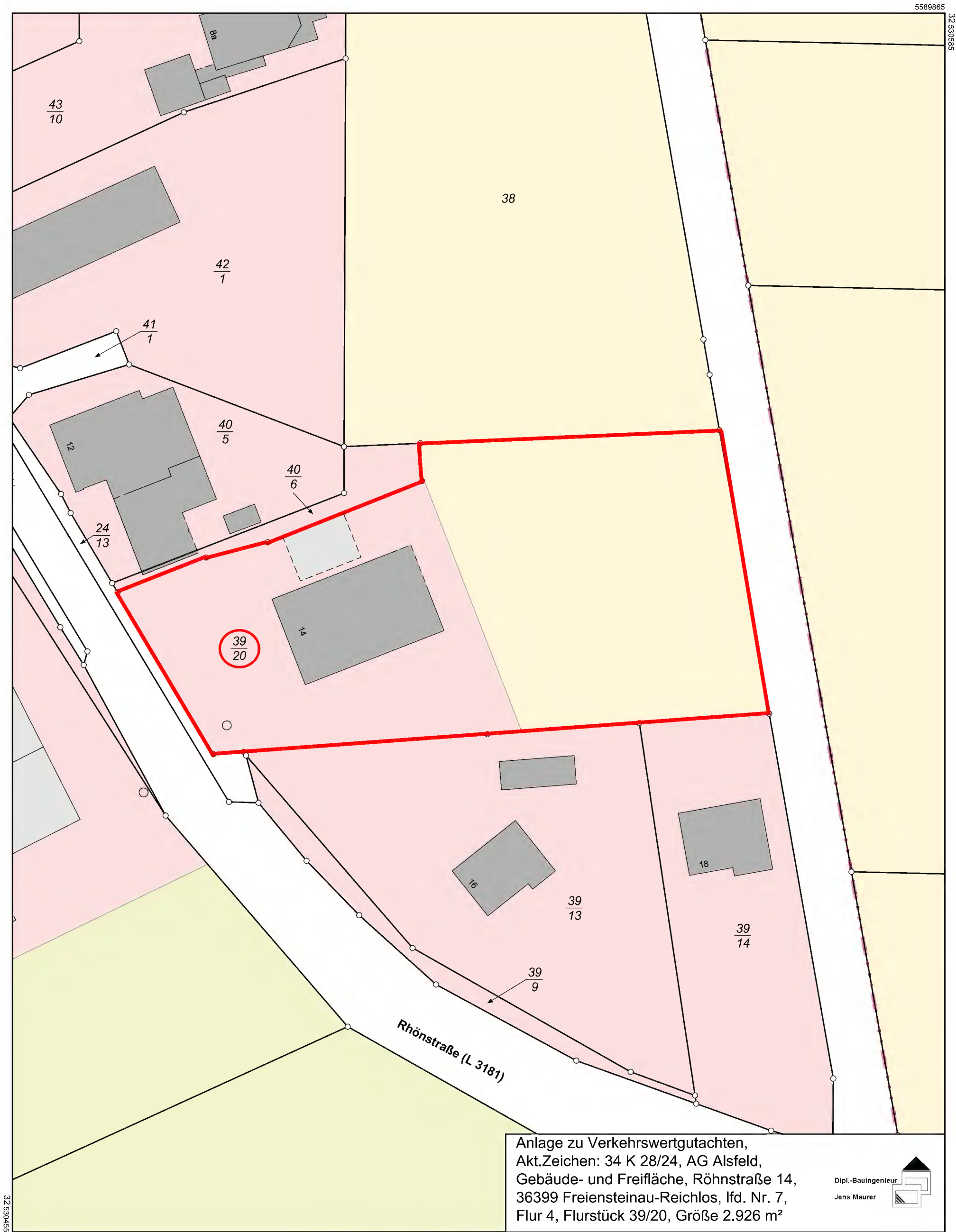
Anlage zu Verkehrswertgutachten Objekt Akt. Zeichen 34 K 28/24 AG Alsfeld

**Schnitt A-A**

ohne Maßstab/kann abweichen

**Schnitt 1-1**

ohne Maßstab/kann abweichen



Maßstab 1:500



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

HESSEN



Flurstück: 39/20  
F ur: 4  
Gemarkung: Reichlos

Amt für Bodenmanagement Fulda

Washingtonallee 1  
36041 Fulda

Gemeinde: Freiensteinau  
Kreis: Vogelsberg  
Regierungsbezirk: Gießen

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Hessen  
Erstellt am 27.06.2025  
Antrag: 202944210-1



# VOGELSBERGKREIS

Der Kreisausschuss

Vogelsbergkreis • Der Kreisausschuss • 36341 Lauterbach

Ingenieurbüro für Bauwesen  
Jens Maurer  
Bergwiesenstraße 1  
35325 Mücke

## VOGELSBERG

**Amt für Bauen und Umwelt**  
Bauaufsicht

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

bauaufsicht@vogelsbergkreis.de

Standort: Goldheig 20  
36341 Lauterbach

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

Ihr Zeichen:  
Ihr Schreiben vom

Lauterbach, den 27.06.2025

---

|                                    |                                              |
|------------------------------------|----------------------------------------------|
| Aktenzeichen:                      | <b>63-1085-25-12</b>                         |
| Grundstück:                        | <b>Freiensteinau, Rhönstraße 14</b>          |
| Gemarkung – Flur –<br>Flurstück(e) | Gemarkung Reichlos, Flur 4, Flurstück 39/20  |
| Vorhaben:                          | <b>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</b> |

---

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 baulastfrei 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

Reinhardt



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

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

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

Bearbeiter/-in: Petra Schwartz  
Telefon: +49 (641) 303 4273  
Telefax:  
E-Mail: Petra.Schwartz@rpgi.hessen.de  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 27.06.2025

Datum: 04.07.2025

**Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Rhönstraße 14, 36399 Freiensteinau, Gemarkung Reichlos, Flur 4, Flurstück 39/20**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Für die angefragte Adresse liegt kein Eintrag vor.**

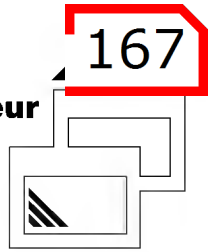
Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der Altflächendatei ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige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

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

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

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

HESSEN  
  
**1 Arbeitgeber  
1000 Möglichkeiten**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM  
GIESSEN



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung  
Aktenzeichen 34 K 28/24, 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](http://www.boris.hessen.de)
  - Bodenrichtwerte Gemeinde Freiensteinau, Gemarkung Reichlos, Stichtag 01.01.2024
  - Immobilienmarktbericht Vogelsbergkreis 2025
  - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2025
  - Stadtplan Hessen
  - Gemeinde Freiensteinau, Bauamt
  - Bauaufsicht Vogelsbergkreis
  - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Fulda
  - Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen