

VERKEHRSWERT **GUTACHTEN**



in der Sache:

Gebäude- und Freifläche
Talstraße 35

36341 Lauterbach-Allmenrod

Amtsgericht Alsfeld
Aktenzeichen: 34 K 37/25

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 04.02.2026 wie folgt ermittelt:

183.000,00 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Allmenrod, Blatt 213
des Amtsgerichtes Alsfeld

Ifd. Nr. 10, Gemarkung Allmenrod, Flur 22, Flurstück 24,
Gebäude- und Freifläche, Talstraße 35, Größe 983 m²

Amt für Bodenmanagement Fulda



-2-

1.1 Inhaltsübersicht

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
1.1 Inhaltsübersicht	2
1.2 Auftraggeber	3
1.3 Ortsbesichtigung	3
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	3
1.5 Lage des Grundstückes	4
1.6 Beschreibung des Gesamteigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion	11
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	12
2. Allgemeine Verfahrenswahl	14
3. Bodenwertermittlung	14
4. Ertragswertverfahren	16
5. Sachwertverfahren	19
5.1 Wohnhaus als Einfamilienhaus	19
5.2 Anbau	22
5.3 Anbau Garage	24
5.4 Weiterführende Sachwertberechnung	25
6. Verkehrswert	28
Anlage	
Berechnungen	A1-A3
Bilder	A4-A15
Planunterlagen	A16-A20
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Flurstücksnachweis	ohne
Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne

1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Alsfeld

Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

Aktenzeichen: 34 K 37/25

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 23.01.2026 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung. Es erfolgten diverse Kontaktaufnahmen durch die Beteiligten.

Schlussendlich konnte für Donnerstag, den 04.02.2026 um 10.00 Uhr ein Termin zur Ortsbesichtigung vereinbart werden.

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

Teilnehmer: - Verfahrenseteiligte
- Herr Jens Maurer

Zum Objekt wurden dem Sachverständigen diverse Bau- und Planunterlagen zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit der Planunterlagen, insbesondere der Maße, wird für die Wertermittlung vorausgesetzt. Es waren vor Ort durch den Sachverständigen zusätzliche Messungen erforderlich.
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.

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

Gemäß Auskunft beim Regierungspräsidium Gießen liegen zum zu bewertenden Grundstück auch keine Eintragungen in der Altflächendatei vor. Gesonderte Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt, etwaige Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar.

Alle Angaben ohne Gewähr.

1.5 Lage des Grundstückes

Das zu bewertende Gesamtobjekt liegt im Dorf Allmenrod und ist ein Ortsteil der Stadt Lauterbach.

Lauterbach ist die Kreisstadt des Vogelsbergkreises in Osthessen und hat ca. 13.000 Einwohner. Der Ortsname steht in Verbindung mit dem Flüsschen Lauter, die durch die Stadt fließt.

Lauterbach liegt am nordöstlichen Rand des Vogelsbergs am Fuße des Hainigs etwa 25 km nordwestlich von Fulda.

Es grenzt im Norden an die Stadt Grebenau, im Nordosten an die Stadt Schlitz, im Osten an die Gemeinde Wartenberg, im Süden an die Stadt Herbstein, sowie im Westen an die Gemeinde Lautertal und Schwalmtal.

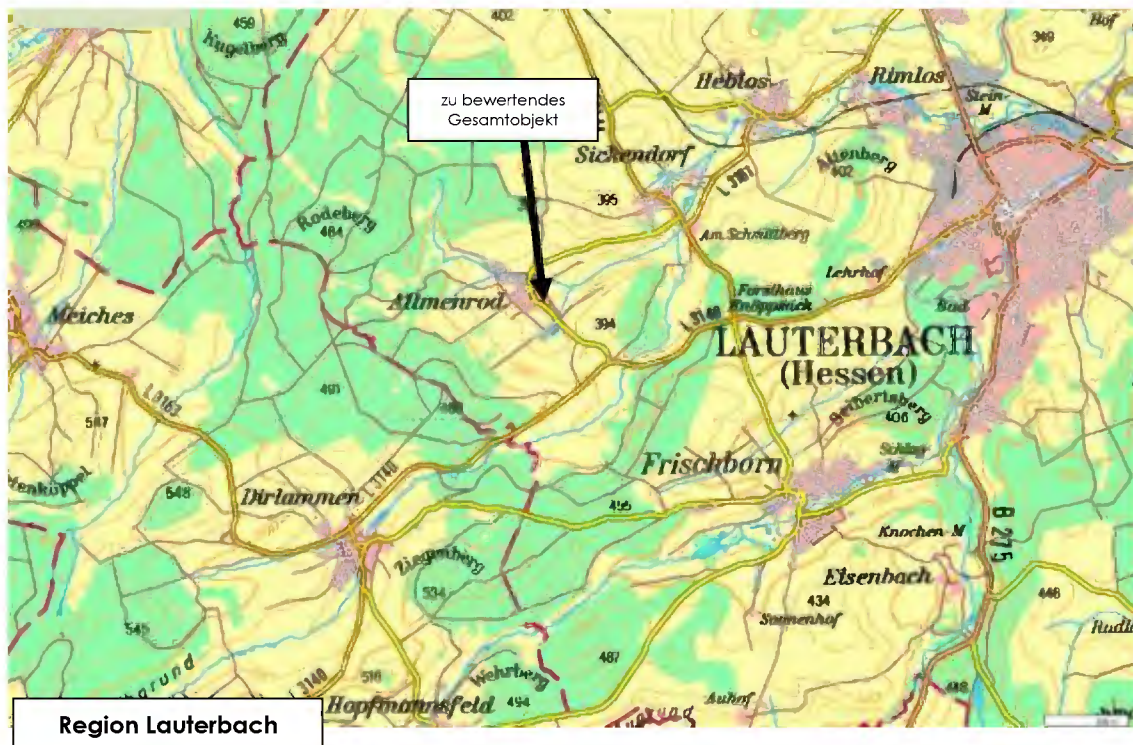
Die Stadt besteht aus den Stadtteilen **Allmenrod**, Blitzenrod, Frischborn, Heblos, Maar, Reuters, Rimlos, Rudlos, Sickendorf, Wallenrod und Wernges. Blitzenrod und Rudlos gehören seit dem 1. April 1939, Wernges seit dem 1. Juli 1971 zu Lauterbach. Im Zuge der Gebietsreform in Hessen wurden am 31. Dezember 1971, die bis dahin selbständigen Gemeinden Heblos, Maar, Reuters, Rimlos und Wallenrod eingegliedert. Am 1. Februar 1972 kamen Frischborn und Sickendorf hinzu. Allmenrod folgte am 1. August 1972 durch das Landesgesetz.



Neben den vielen Sehenswürdigkeiten bietet die Stadt Lauterbach viele regelmäßige Veranstaltungen, wie z.B. der Prämienmarkt oder das Lauterbacher Stadtfest. Dort kann auch das Lauterbacher Bier probiert werden, welches seit 1527 gebraut wird und als das älteste Bier Hessens gilt.

Die Infrastruktur kann als gut bezeichnet werden. Alle Dinge des täglichen Lebens können in Lauterbach erledigt werden. Selbst ein Krankenhaus ist in Lauterbach zu finden, sowie viele Freizeitmöglichkeiten, wie das Eisstadion.

Auch wirtschaftlich haben sich einige Unternehmen in und um Lauterbach angesiedelt, so auch beispielsweise die älteste Hutfabrik Deutschlands.



Der Ortsteil Allmenrod hat ca. 300 Einwohner und liegt ca. 6 km westlich von Lauterbach in einer Mulde und ist umgeben von Hügeln und Wald. Die Zufahrt erfolgt u.a. von der Landesstraße L 3140 über die Ortsdurchfahrt, die sich Talstraße nennt und an der auch unmittelbar das zu bewertende Gesamtobjekt liegt.

Die älteste urkundliche Erwähnung von Allmenrod erfolgte 1133. Im Ort gibt es zahlreiche historische Sehenswürdigkeiten, wie z.B. die alte Schule, das alte Wasserwerk, sowie Hügelgräber. Im Zuge der Gebietsreform in Hessen wurde Allmenrod 1972 in die Kreisstadt Lauterbach eingemeindet und gleichzeitig wechselte es mit Lauterbach in den neu errichteten Vogelsbergkreis.

Der dörflich geprägte Ort hat eine schlechte Infrastruktur. Die Nahversorgung ist nur eingeschränkt vorhanden. Die Dinge des täglichen Lebens müssen überwiegend in den umliegenden größeren Orten und Städten, insbesondere hier in Lauterbach selbst, erledigt werden.

Das Dorf verfügt über ein reges Vereinsleben und hat zahlreiche Vereine.

Wie bereits erwähnt, liegt das zu bewertende Gesamtobjekt unmittelbar an der Ortsdurchfahrt von Allmenrod in durchaus zentraler Lage. Von der Hauptstraße erfolgt der Zugang und die Zufahrt zum Grundstück über einen Stichweg, der im weiteren Verlauf in einen landwirtschaftlichen Weg übergeht. Das Grundstück ist entsprechend gut zu erreichen. Durch die etwas zurückversetzte Lage des Objektes auf dem Grundstück, sowie dem insgesamt überschaubaren Verkehrsaufkommen in Allmenrod kann die Lage als insgesamt ruhig bezeichnet werden.

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

Das Eckgrundstück ist annähernd trapezförmig geschnitten, weitgehend eben gelegen und kann als gut nutzbar bezeichnet werden.

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

Gemäß Auskunft bei der Stadt Lauterbach gilt das Grundstück als voll erschlossen. Es gibt für diesen Bereich von Allmenrod keinen gültigen Bebauungsplan. Es gilt entsprechend §34.

Das Gebäude und Grundstück sind nicht Bestandteil einer denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage und sind auch kein Kulturdenkmal. Gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Vogelsbergkreises bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis. Ebenso sind für das Grundstück keine Eintragungen in der Altflächendatei vorhanden gemäß Auskunft beim Regierungspräsidium Gießen.



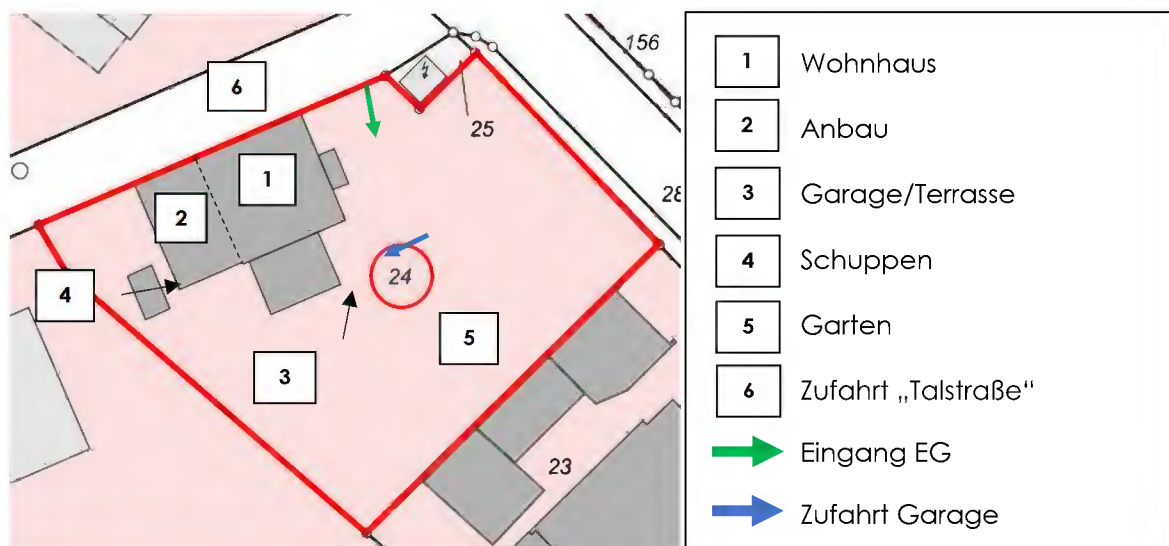
1.6 Beschreibung des Gesamteigentums

1.6.1 Allgemein

Bei dem zu bewertenden Gesamtobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus (Nutzung als Wohnhaus mit 2 abgeschlossenen Wohneinheiten so nicht möglich) mit Anbau und Garage auf einem einfach angelegten Grundstück.

Die Beschreibungen des Gesamtobjektes erfolgen auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, den unvollständigen, vorhandenen Bau- und Planunterlagen, sowie Angaben der Eigentümer. Die Richtigkeit der Unterlagen und Angaben wird für die Wertermittlung vorausgesetzt. Zusätzlich erfolgten durch den Sachverständigen Messungen vor Ort.

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



Das Wohnhaus als Einfamilienhaus hat ein Keller- bzw. Untergeschoss, ein Erdgeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss mit nicht ausgebautem Spitzboden und Satteldach. Der Anbau an das Wohnhaus ist 2-geschossig und hat ein Flachdach. Wohnhaus und Anbau haben eine Wohnfläche im Erdgeschoss von ca. 122 m² und im ausgebauten Dachgeschoss von ca. 54 m². Die Nutzfläche von Wohnhaus und

Anbau beträgt ca. 115 m². Die an das Wohnhaus angebaute Garage bietet Platz für einen PKW. Das Flachdach wird als Terrasse für das Erdgeschoss des Wohnhauses genutzt.

Der Eingangsbereich zum Wohnhaus im Erdgeschoss befindet sich in einem kleinen Vorbau mit Außentreppe auf der Giebelseite. Da das Untergeschoss ebenerdig zugänglich ist, liegt das Erdgeschoss ca. 2,0 m über dem Gelände-niveau. Entsprechend besteht weder ein barrierefreier Zugang noch eine behindertengerechte Nutzung.

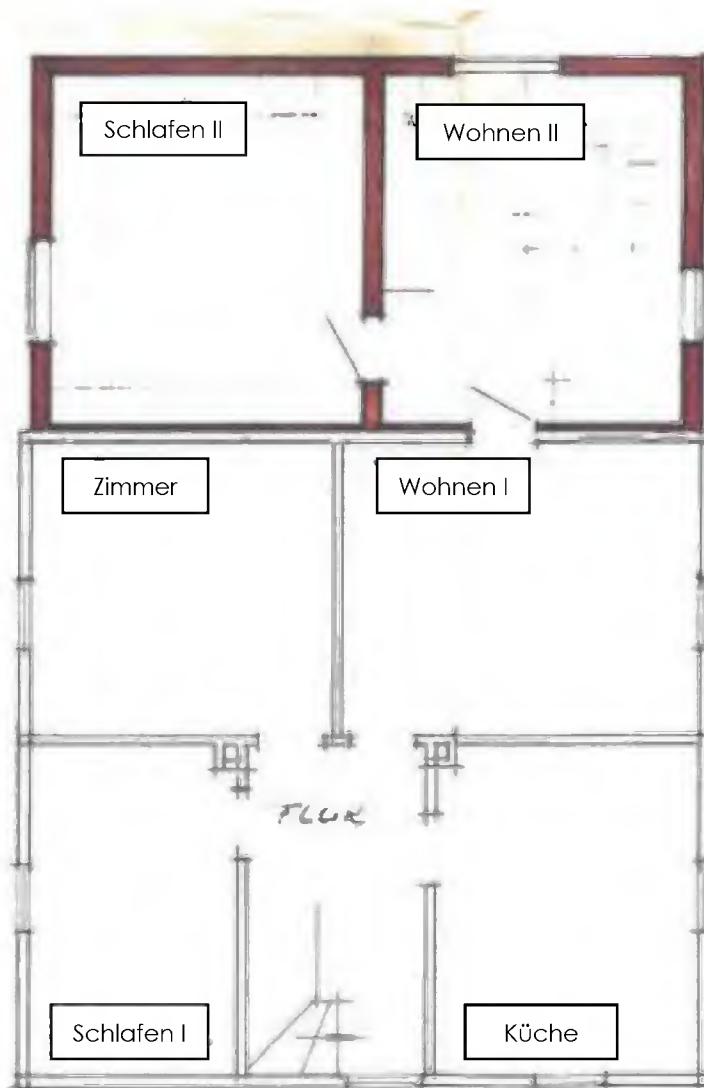
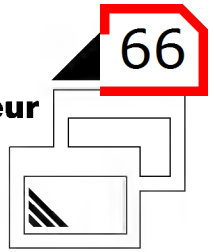


Abb.: Grundriss Erdgeschoss (Nutzung weicht ab)

Vom Vorbau (mit Gäste-WC) hat man Zugang in den Flur mit Treppe zum Dach- und Kellergeschoss. Über den Flur hat man Zugang zur Küche, dem Schlafzimmer 1, einem Zimmer (mit Zugang zur Terrasse auf der Garage), sowie dem Wohnzimmer 1. Über das Wohnzimmer 1 erfolgt der Zugang zum Anbau mit einem weiteren Wohnraum, sowie einem weiteren Schlafzimmer. Die Raumaufteilung kann insgesamt als durchschnittlich zweckmäßig bezeichnet werden.



-9-

Der Wohnbereich im Dachgeschoss ist aufgrund zwei großer Gauben und trotz der vorhandenen Dachschrägen insgesamt als gut nutzbar zu bezeichnen.

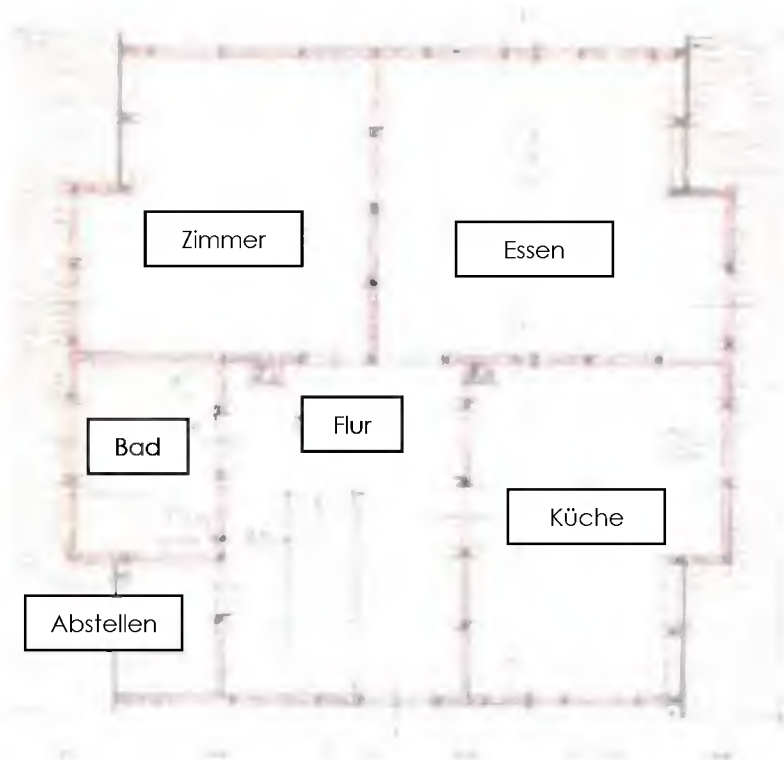


Abb.: Grundriss Dachgeschoss (Planbestand ursprüngliches Wohnhaus)

Über den zentralen Flur sind alle Räume im Dachgeschoss zugänglich. Diese sind eine weitere Küche, ein Esszimmer, ein Zimmer, ein Bad, sowie ein kleiner Abstellraum. Die Raumaufteilung kann insgesamt als durchaus gefällig und zweckmäßig bezeichnet werden.

Der Zugang zum nicht ausgebauten Spitzboden erfolgt über eine Holzeinschubtreppe vom Flur aus. Der Spitzboden kann als einfache Abstellfläche genutzt werden.

Das Keller- bzw. Untergeschoss ist sowohl über das Treppenhaus im Gebäudeinneren zugänglich als auch über verschiedene Zugangstüren von außen. Die Zugänge sind weitgehend ebenerdig. Das Keller- bzw. Untergeschoss dient rein zu Nutzzwecken. Hier sind verschiedene Kellerräume, der Heizungsraum, das Öllager, eine Werkstatt usw. zu finden. Die Räume können als grundsätzlich zweckmäßig bezeichnet werden.

Die Garage hinter dem Haus hat neben dem PKW-Stellplatz noch einen abgetrennten, kleinen Stallbereich, der separat zugänglich ist. Die Zufahrt zur Garage ist aus Sachverständigensicht nur bedingt zweckmäßig.

-10-

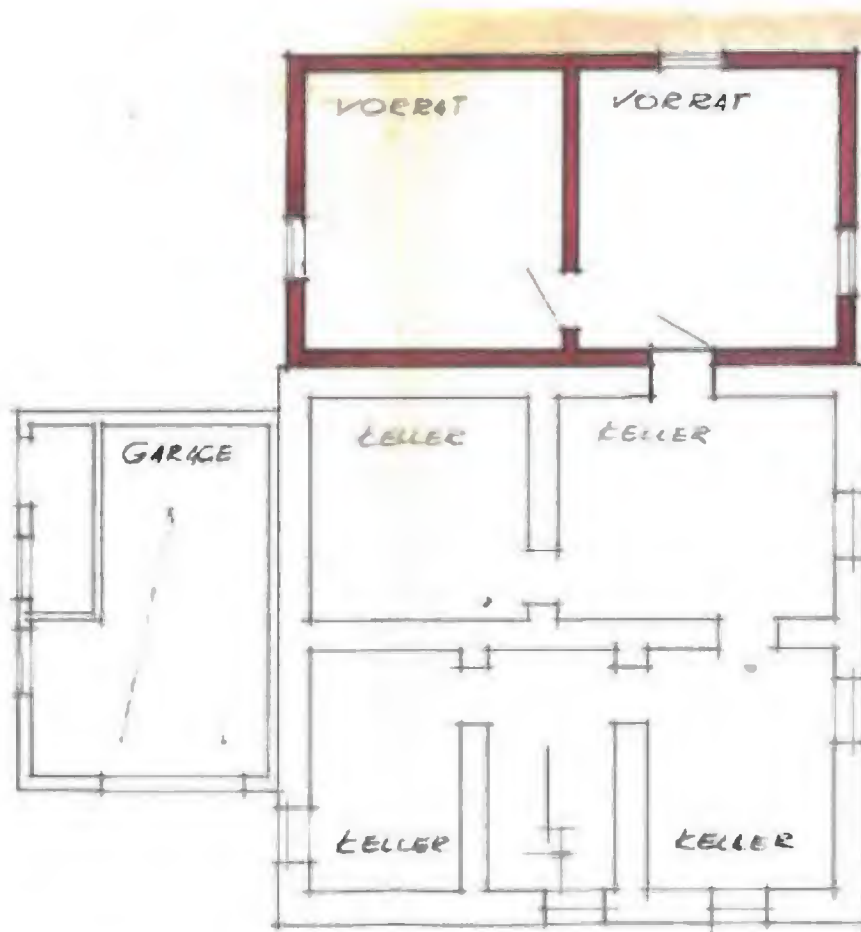


Abb.: Grundriss Keller- bzw. Untergeschoss

Die Außenanlage des Gesamteigentums war nur bedingt einsehbar aufgrund der Witterungsverhältnisse. Wege und Zugang sind augenscheinlich befestigt. Das Grundstück hat eine Einfriedung und es sind Bepflanzungen vorhanden. Seitlich hinter dem Anbau ist ein einfacher Holzschuppen vorhanden.



1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

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

Aufgrund des Baujahres des ursprünglichen Wohnhauses ca. 1930, des Anbaus 1977 und des Anbaus Garage 1968 wird darauf hingewiesen, dass u.U. Baustoffe verwendet worden sein können, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren in diesem Bereich im gesamten Objekt keine Auffälligkeiten sichtbar bzw. feststellbar.

Das ursprüngliche Wohnhaus steht augenscheinlich auf einem gemauerten Untergeschoss mit massiver Gründung und Geschossdecke. Das drüberliegende Gebäude ist zu mindestens größtenteils eine Fachwerkkonstruktion mit verputzten Gefachen und Holzkonstruktionen als Geschossdecke. Es sind hier keine nachträglichen, energetischen Maßnahmen sichtbar. Das Satteldach ist ebenfalls eine Holzkonstruktion und wurde gemäß Angabe 2015 erneuert, inkl. Dämmung. Die Gauben wurden verschiefert.

Der Anbau an das Wohnhaus wurde komplett gemauert und hat einen einfachen Außenputz. Ebenfalls ohne jegliche energetischen Maßnahmen. Das Flachdach hat eine Bitumenabdichtung, soweit erkennbar. Die Bauweise entspricht dem Standard des Baujahres. Gleiches gilt für den Anbau Garage, der sich allerdings augenscheinlich in einem deutlich schlechteren Zustand befindet. Hier besteht deutlich sichtbarer Unterhaltungsbedarf, insbesondere an der Abdichtung des Flachdaches/Terrasse. Hier sind zum Teil sehr deutlich sichtbare Feuchtigkeitsprobleme vorhanden.

Die Fenster haben ein unterschiedliches Alter, sind aus Kunststoff und teilweise aus Holz und haben eine einfache Isolierverglasung. Es sind nur Rollläden im Anbau vorhanden.

Die Innenausstattung des Gesamtobjektes hat einen eher einfachen als mittleren Standard und ist sichtbar in die Jahre gekommen, aber in einem grundsätzlich weitgehend nutzbaren Zustand.

Gleiches gilt auch für die technische Ausstattung und die Sanitärausstattung. Die Heizungsanlage (Ölzentral) wurde 2005 erneuert. Die Wärme wird über Wandheizkörper abgegeben. Das Warmwasser wird ebenfalls über die Anlage erzeugt. Als Öllager dienen zwei Kunststofftanks, in einem abgemauerten Bereich.



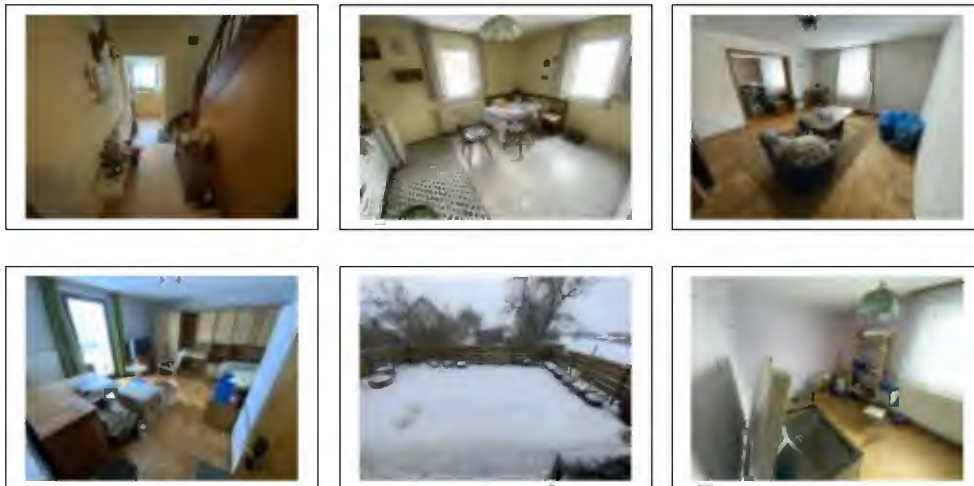
Der Schuppen im Garten ist eine einfache Holzkonstruktion. Weitere Angaben zur Außenanlage und den Befestigungen sind aufgrund der Witterungsverhältnisse nicht möglich. Die Einfriedung zur Straße hin war ein klassischer Jägerzaun mit Mauerwerkspfosten.

1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

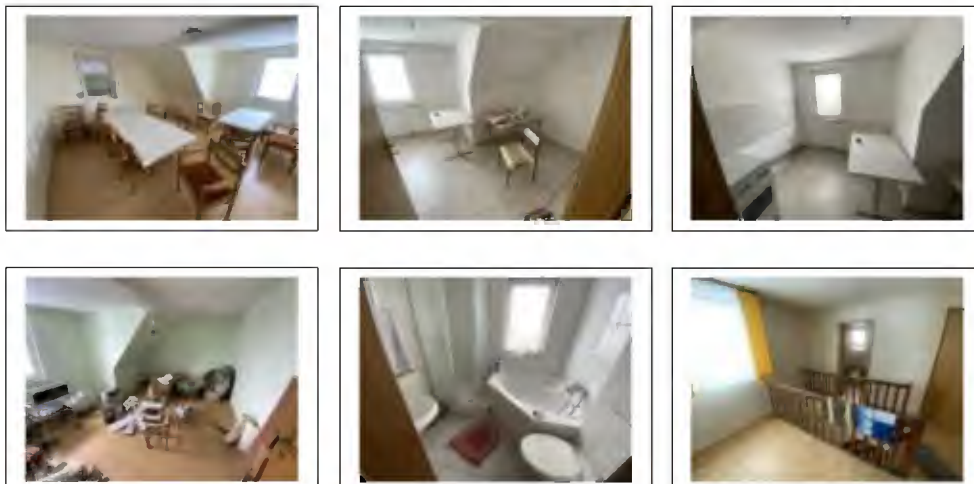
Es erfolgt eine bildliche Darstellung des Wohnbereichs im Erd- und Dachgeschoss, sowie dem Nutzbereich im Kellergeschoss.

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

-Erdgeschoss-



-Dachgeschoss-



-13-

-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.

Im vorliegenden Fall dient das Ertragswertverfahren als einfacher Abgleich es 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 Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.



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

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

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Stadt Lauterbach, Gemarkung Allmenrod führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, gemischte Baufläche. Es wird als Bodenrichtwert 2026 (Stand 01.01.2026) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben: (gilt als erschließungsbeitragsfrei)
Die Werte wurden mit den aktuellen Daten aus www.boris.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

Flurstück 24:	=	24,00 €/m ²
Fläche des Richtwertgrundstückes:	=	1.500 m ²
Maß der baulichen Nutzung:	=	keine Angabe

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

$$24,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 983,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 23.592,00 \text{ €}$$

Aufgrund Grundstücksgröße im Verhältnis zum angegebenen Richtwertgrundstück, sowie der vorhandenen Ausnutzung/Nutzung erfolgt eine sachverständige Anpassung mittels Faktor 1,10:

$$23.592,00 \quad \times \quad 1,10 \quad = \quad 25.951,20 \text{ €}$$

➔ **angepasster Bodenwert Flurstück 24, gerundet = 25.900,00 €**



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 wurde bzw. geeignet ist.

Es erfolgt ein Mietansatz* auf Basis des vorhandenen Ausstattungsstandards, in einem einfach nutzbaren Zustand. Der Ausstattungsstandard bewegt sich insgesamt im eher einfachen Bereich. Das Objekt stand zum Zeitpunkt der Ortsbeurteilung schon länger leer. Eine volle Funktionalität wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

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



-17-

Nutzung	Fläche/ Menge	Miete p.M. [€/m²]	Miete p.M. [€]	Jahresrohertrag [€]
Wohnfläche	176,59 m²	5,10	900,61	10.807,32
Garage	1 Stck.	40,00	40,00	480,00
Gesamtsumme Wohnfläche:	Σ = 176,59 m²		Σ = 940,61	Σ = 11.287,32

Es ergibt sich somit ein Jahresgesamtrohertrag zum Stichtag von 11.287,32 €

Abzüglich der Kosten für die bestimmungsgemäße Unterhaltung. Übliche Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung, sowie Mietausfallwagnis (Ansatz aus Immobilienmarktbericht 2025 bzw. ImmoWertV 2021, Anlage 3 - 2026):

Daraus ergeben sich folgende Berechnungen:

Verwaltungskosten:

je Haus	367 €	=	1 WE	x	367,00 €	=	367,00 €
je Garage	48 €	=	1 Stck.	x	48,00 €	=	48,00 €

Instandhaltungskosten:

Wohnfläche:	176,59 m²	x	14,40 €/m²	=	2.542,90 €
Garagenstellplatz:	1,0 Stck.	x	108,00 €/Stck.	=	108,00 €

Mietausfallwagnis:

Gesamtertrag:	11.287,32 €	x	2,0 %	=	225,75 €
---------------	-------------	---	-------	---	----------

Bewirtschaftungskosten gesamt = 3.291,65 €
(entspricht 29,2 % des Rohertrages p.a.)

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

Rohertrag	=	11.287,32 €
./. Bewirtschaftungskosten	=	- 3.291,65 €
= Reinertrag des Grundstückes	=	7.995,67 €

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, niedrige Restnutzungsdauer, Unterhaltungsbedarf)

Es ergibt sich folgender Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$25.900,00 € \times 1,50 \% = 388,50 €$$

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

Reinertrag des Grundstückes	=	7.995,67 €
Bodenwertverzinsungsbetrag	=	- 388,50 €
Gebäudeertragsanteil	=	7.607,17 €

Gemäß Anlage 1 zu § 34 ImmoWertV erfolgt eine Kapitalisierung. Anhand der Vervielfältigertabelle, einem Liegenschaftszins von 1,50 % und einer modifizierten Restnutzungsdauer von 21 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor von 17,90
(Ansatz/Ermittlung Restnutzungsdauer siehe Sachwertverfahren).

Demzufolge beträgt der Gebäudeertragswert:

Reinertrag der baulichen Anlage:	7.607,17 €
Barwertfaktor	x 17,90
Gebäudeertragswert	= 136.168,34 €

Der vorläufige Ertragswert errechnet sich wie folgt:

Bodenwert Flurstück 24	=	25.900,00 €
Gebäudeertragswert	=	136.168,34 €
Vorläufiger Ertragswert insgesamt	=	162.068,34 €

§ 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)**, einfache Reparaturen/Instandhaltung.

- Gesamtobjekt innen -pauschal-	=	- 6.000,00 €
- Gesamtobjekt außen -pauschal-	=	- 5.000,00 €
	=	- 11.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende weiterführende Ertragswertberechnung:

Vorläufiger Ertragswert	=	162.068,34 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 11.000,00 €
Ertragswert	=	151.068,34 €
Ertragswert gerundet	=	151.000,00 €

Der Ertragswert für das zu bewertende Gesamtobjekt beträgt 151.000,00 €.

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, den Anbau und die Garage.

5.1 Wohnhaus als Einfamilienhaus

Gewählt nach NHK 2010:

Freistehendes Einfamilienhaus

Ansatz Typ: 1.01

**Keller- und Erdgeschoss,
ausgebautes Dachgeschoss,
nicht ausgebauter Spitzboden**



Wohnhaus als EFH, freistehend	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23%
Dächer			1			15%
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen		1				11%
Fußböden		1				5%
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9%
Heizung			1			9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.01* KG, EG, ausgebautes DG**	655 €/m ² BGF	725 €/m ² BGF	835 €/m ² BGF	1.005 €/m ² BGF	1.260 €/m ² BGF	
* Ansatz für nicht ausgebauten Spitzboden erfolgt in der Wertermittlung des Sachwertverfahrens						
** Spitzboden nicht ausgebaut						
Außenwände	1 x 23 % x 655 €/m ² BGF =				150,65 €/m ² BGF	
Dächer	1 x 15 % x 835 €/m ² BGF =				125,25 €/m ² BGF	
Außentüren und Fenster	0,5 x 11 % x 725 €/m ² + 0,5 x 11 % x 835 €/m ² BGF =				85,80 €/m ² BGF	
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 725 €/m ² BGF =				79,75 €/m ² BGF	
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 725 €/m ² BGF =				79,75 €/m ² BGF	
Fußböden	1 x 5 % x 725 €/m ² BGF =				36,25 €/m ² BGF	
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9 % x 725 €/m ² + 0,5 x 9 % x 835 €/m ² BGF =				70,20 €/m ² BGF	
Heizung	1 x 9 % x 835 €/m ² BGF =				75,15 €/m ² BGF	
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 725 €/m ² BGF =				43,50 €/m ² BGF	
	Zwischensumme:				746,30 €/m ² BGF	
	keine weitere Anpassung für Bauweise:				Faktor 1,00	
	Kostenwert (Summe):				746,30 €/m ² BGF	
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.02 KG, EG, nicht ausgebautes DG	545 €/m ² BGF	605 €/m ² BGF	695 €/m ² BGF	840 €/m ² BGF	1.050 €/m ² BGF	
Außenwände	1 x 23 % x 545 €/m ² BGF =				125,35 €/m ² BGF	
Dächer	1 x 15 % x 695 €/m ² BGF =				104,25 €/m ² BGF	
Außentüren und Fenster	0,5 x 11 % x 605 €/m ² + 0,5 x 11 % x 695 €/m ² BGF =				71,50 €/m ² BGF	
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 605 €/m ² BGF =				66,55 €/m ² BGF	
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 605 €/m ² BGF =				66,55 €/m ² BGF	
Fußböden	1 x 5 % x 605 €/m ² BGF =				30,25 €/m ² BGF	
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9 % x 605 €/m ² + 0,5 x 9 % x 695 €/m ² BGF =				58,50 €/m ² BGF	
Heizung	1 x 9 % x 695 €/m ² BGF =				62,55 €/m ² BGF	
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 605 €/m ² BGF =				36,30 €/m ² BGF	
	Zwischensumme:				621,80 €/m ² BGF	
	keine weitere Anpassung für Bauweise:				Faktor 1,00	
	Kostenwert (Summe):				621,80 €/m ² BGF	
Differenzwert: 746,30 €/m ² BGF - 621,80 €/m ² BGF =					124,50 €/m ² BGF	



Der ermittelten NHK 2010 –Werte betragen 746,30 €/m² BGF und 621,80 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,9026*

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2025 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$746,30 \text{ €/m}^2 \times 1,9026 = 1.419,91 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

$$621,80 \text{ €/m}^2 \times 1,9026 = 1.183,04 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

→ $\Delta = 236,87 \text{ €/m}^2$ für den nicht ausgebauten Spitzboden

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Wohnhaus:

$$303,88 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.419,91 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 431.482,25 \text{ €}$$

$$63,76 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 236,87 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = - 15.102,83 \text{ €}$$

$$\rightarrow \text{Herstellungswert bereinigt} = 416.379,42 \text{ €}$$

Wertminderung wegen Alters:

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

Es liegen gegenüber dem ursprünglichen Baustandard wenige Renovierungen und Sanierungen vor.

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

Ansatz hier:

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

Baujahr: Wohnhaus ca.1930

Alter: Wohnhaus 2026 – 1930 = 96 Jahre >> 70 Jahre

Aufgrund diverser Modernisierungselemente können gemäß Punktetabelle (Tabelle 1) gemäß Aufstellung 5,0 Punkte vergeben werden.

Daraus ergeben sich ein einfacher bis mittlerer Modernisierungsgrad für das Objekt (es erfolgt teilweise ein anteiliger Punkteansatz, da die Leistungen teilweise bereits wieder nicht mehr zeitgemäß sind).

Die Ansätze erfolgen auf Basis des Ursprungsstandards.

Modernisierungselemente	Punkteansatz
Modernisierung Dach + Dämmung	3,00 Pkt. (von 4,0 Pkt.)
Modernisierung Fenster	0,50 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Bäder	0,50 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Heizungsanlage	1,00 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Summe:	5,00 Pkt. = einfacher Modernisierungsgrad

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen wird wie folgt ermittelt:

Zunächst wird das relative Alter des Objektes ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \% = \frac{70}{70} \times 100 \% = 100,0 \% \rightarrow \text{Der Wert höher als in der Tabelle 3 angegebene Wert bei 5 Punkten (35 \%)}$$

Die Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sieht wie folgt aus:

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} = 0,6725 \times \frac{70^2}{70} - 1,4578 \times 70 + 1,0850 \times 70 = 20,98$$

(Die Werte für a, b und c stammen aus der Tabelle 3 bei 5 Modernisierungspunkten gemittelt)

→ Mod. Restnutzungsdauer Wohnhaus: 21 Jahre

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 21 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 70,0 \%$$

Wertminderung 70,0 % v.H. des Herstellungswertes = 291.465,59 €

→ 416.379,42 € - 291.465,59 € = 124.913,83 €

→ **Zeitwert (alterswertgemindert) Wohnhaus: 124.913,83 €**

5.2 Anbau

Gewählt nach NHK 2010:

Wohnhaus als Einfamilienhaus angepasst

-wie Reihendhaus-

Ansatz Typ: 2.03

Keller- und Erdgeschoss, Flachdach



Anbau (wie Reihenendhaus)	Standardstufe					Wägungs- 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*						9%
Heizung			1**			9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%
* nicht vorhanden						
** nur Leitungen, HK (20 %)						
Kostenkennwerte Gebäudeart 2.03:	665 €/m²	735 €/m²	845 €/m²	1.020 €/m²	1.275 €/m²	
KG, EG, Flachdach	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
Außenwände	1 x 23 % x 735 €/m² BGF =					169,05 €/m² BGF
Dächer	1 x 15 % x 735 €/m² BGF =					110,25 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 845 €/m² BGF =					92,95 €/m² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 735 €/m² BGF =					80,85 €/m² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 735 €/m² BGF =					80,85 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5 % x 735 €/m² BGF =					36,75 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen						
Heizung	(1 x 9 % x 845 €/m² BGF) x 0,20 =					15,21 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 735 €/m² BGF =					44,10 €/m² BGF
Kostenwert (Summe):					630,01 €/m² BGF	
keine weiteren Anpassungen:					Faktor x 1,0	
Kostenwert-NEU (Summe):					630,01 €/m² BGF	

Der ermittelte NHK 2010 –Wert beträgt 630,01 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,9026*

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2025 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$630,01 \text{ €/m}^2 \times 1,9026 = 1.198,66 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Anbau:

$$96,58 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.198,66 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 115.766,58 \text{ €}$$

➔ **der Herstellungswert des Anbaues beträgt 115.766,58 €**

Wertminderung wegen Alters:

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet. Aufgrund der Bauweise der Garage erfolgt ein gleicher Ansatz zum Wohnhaus.

Es liegen für diesen Gebäudeteil gegenüber dem ursprünglichen Baustandard keine wesentlichen Renovierungen vor.

Es erfolgt entsprechend 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: 1977

Alter: 2026 – 1977 = 49 Jahre

Restnutzungsdauer: 70 Jahre – 49 Jahre = 21 Jahre

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 21 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 70,0 \%$$

Wertminderung 70,0 % v.H. des Herstellungswertes = 81.036,61 €

$$\rightarrow 115.766,58 \text{ €} - 81.036,61 \text{ €} = 34.729,97 \text{ €}$$

→ **Zeitwert (alterswertgemindert) Anbau: 34.729,97 €**

5.3 Anbau Garage

Gewählt nach NHK 2010:

ähnlich Typ 14.1: Einzel-/Mehrfachgarage

- Flachdach/Terrasse

- massive Bauweise

Standardstufe 4, angepasst



Der festgesetzte NHK 2010 –Wert beträgt 420,00 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,9026*

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2025

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$420,00 \text{ €/m}^2 \times 1,9026 = 799,09 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$



-25-

Ermittlung des Herstellungswertes Anbau Garage:

$$27,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 799,09 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 21.575,43 \text{ €}$$

→ der Herstellungswert der Anbau Garage beträgt 21.575,43 €

Es liegen für diesen Gebäudeteil gegenüber dem ursprünglichen Baustandard keine wesentlichen Renovierungen vor.

Es erfolgt entsprechend 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: 60 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität ImmoWertV)

Baujahr: 1968

Alter: 2026 – 1968 = 58 Jahre

Restnutzungsdauer: 60 Jahre – 58 Jahre = 2 Jahre

→ Ansatz fiktive Restnutzungsdauer = 15 Jahre

$$\frac{60 \text{ Jahre} - 15 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 75,0 \%$$

Wertminderung 75,0 % v.H. des Herstellungswertes = 16.181,57 €

$$\rightarrow 21.575,43 \text{ €} - 16.181,57 \text{ €} = 5.393,86 \text{ €}$$

→ Zeitwert (alterswertgemindert) Anbau Garage: 5.393,86 €

5.4 Weiterführende Sachwertberechnung

Zeitwert (alterswertgemindert) Wohnhaus 124.913,83 €

Zeitwert (alterswertgemindert) Anbau 34.729,97 €

Zeitwert (alterswertgemindert) Anbau Garage 5.393,86 €

→ Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtobjekt 165.037,66 €



-26-

Übertrag:

Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtobjekt: 165.037,66 €

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

- Gauben 2 x	= +	6.000,00 €
- Eingangstreppe + Vorbau	= +	1.000,00 €
- Holzschuppe	= +	500,00 €

vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt: 172.537,66 €

vorläufiger Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Garten, Wege, Einfriedung	= +	6.000,00 €
-----------------------------	-----	------------

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 178.537,66 €

Bodenwert Flurstück 24	= +	25.900,00 €
------------------------	-----	-------------

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 204.437,66 €

Sachwertfaktor (§21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

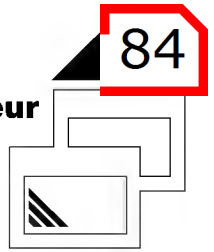
Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke/Objekte realisierten Kaufpreise angepasst werden. Dies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

Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2025, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage, Ausstattung und Bauweise, liegt der objektbezogene, **sachverständig angepasste** Sachwertfaktor bei 0,95:

$$204.437,66 \text{ €} \times 0,95 = 194.215,78 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 194.215,78 €

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.



-27-

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

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

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

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

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

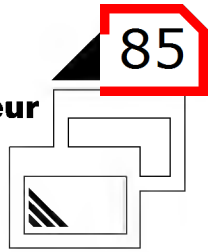
- allgemeiner Renovierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Gesamtobjektes auf Basis des vorhandenen/angesetzten Standards **(keine Sanierung)**, einfache Reparaturen/Instandhaltung.

- Gesamtobjekt innen -pauschal-	=	-	6.000,00 €
- Gesamtobjekt außen -pauschal-	=	-	5.000,00 €
	=	-	11.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	194.215,78 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 11.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	183.215,78 €
gerundet	=	183.000,00 €

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 183.000,00 €.



6. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf gewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

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

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

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

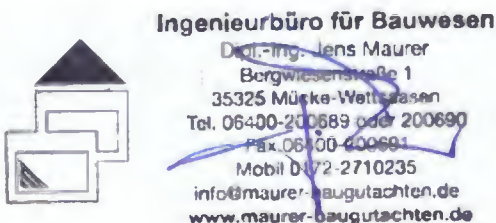
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Talstraße 35, 36341 Lauterbach-Allmenrod, lfd.Nr. 10, Flur 22, Flurstück 24, zum Bewertungsstichtag 04.02.2026, auf

183.000,00 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

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

Mücke, den 16.04.2026



Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten.

Es ist in 6-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-5. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Alsfeld

Die 6. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.

-A1-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 37/25 AG Alsfeld

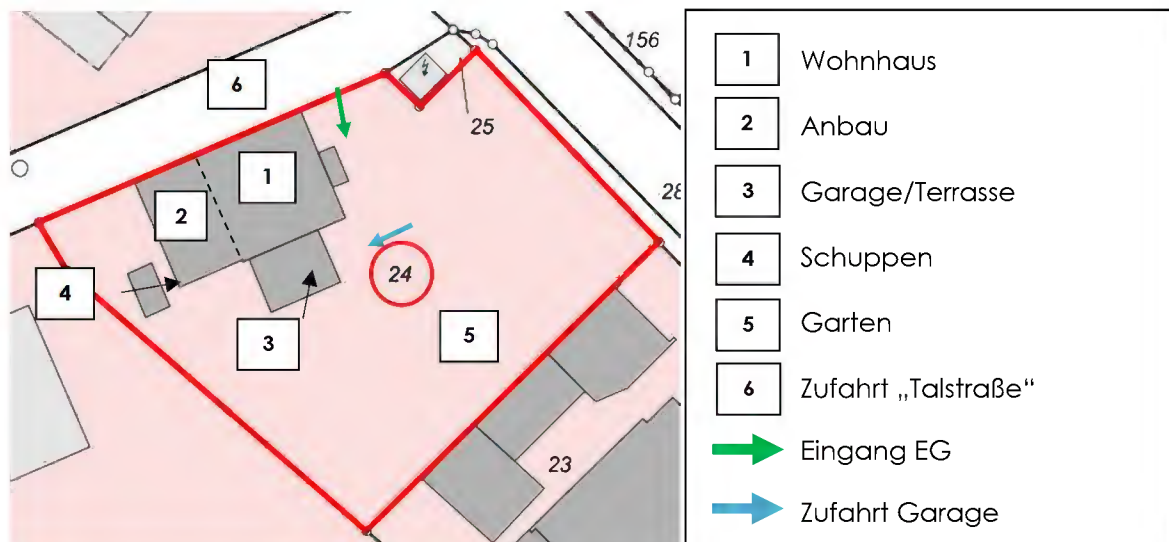
Die Werte zur Berechnung der Wohnfläche wurden vom Sachverständigen vor Ort gemessen. Hilfsmittel hierfür war die Scansoftware Metaroom. Entsprechend erfolgt kein Abzug für Putz.

Die Werte zur Ermittlung der Brutto-Grundflächen wurden teils aus den vorhandenen Planunterlagen entnommen und aus dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte gemessen.

Es lagen dem Sachverständigen zum Objekt nur teilweise Bau- und Planunterlagen vor.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht der Gesamtanlage zunächst nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:

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

Windfang:	1,24 x 1,11	=	1,38 m²
WC:	1,24 x 1,39	=	1,72 m²
Schlafen I:	(4,02 x 2,59) – (0,77 x 0,38)	=	10,12 m²
Flur:	(4,00 x 2,49) – (1,06 x 2,63) – (0,88 x 0,33)	=	6,88 m²
Küche:	(4,21 x 3,57) – (0,36 x 0,47)	=	14,86 m²
Wohnen I:	4,58 x 4,88	=	22,35 m²
Wohnen II:	4,18 x 5,07	=	21,19 m²
Schlafen II:	5,05 x 4,05	=	20,45 m²
Übertrag		=	98,95 m²



-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 37/25 AG Alsfeld

		Übertrag	=	98,95 m ²
Zimmer:	4,13 x 3,95		=	16,31 m ²
Terrasse:	4,50 x 6,00 x ¼		=	6,75 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss, gesamt				= 122,01 m²
				=====

-Dachgeschoss-

Flur:	$(2,91 \times 4,17) - (0,36 \times 0,39) - (1,00 \times 2,45)$	=	9,54 m ²
Abstellen:	$(1,91 \times 1,94) - (1,91 \times 0,83) - (1,91 \times 1,06 \times \frac{1}{2})$	=	1,11 m ²
Bad:	$(2,18 \times 1,98) - (0,30 \times 0,73)$	=	4,10 m ²
Zimmer:	$(2,22 \times 3,88) + (1,89 \times 2,97) - (1,89 \times 1,06 \times \frac{1}{2})$	=	13,23 m ²
Essen:	$(2,22 \times 4,44) + (1,86 \times 3,70) - (1,86 \times 1,06 \times \frac{1}{2})$	=	15,75 m ²
Küche:	$(2,30 \times 3,29) - (0,46 \times 0,40) + (1,89 \times 2,09) - (1,89 \times 0,51 \times \frac{1}{2})$	=	10,85 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss, gesamt			= 54,58 m ²

Zusammenstellung Wohnfläche:

Erdgeschoss + Dachgeschoss	=	122,01 m² + 54,58 m²	=	176,59 m²
				=====

Nutzflächenberechnung:**-Garage / Erdgeschoss-**

Stellfläche:	$(5,51 \times 2,95) + (1,125 \times 3,385)$	=	20,06 m²
Enten:	$1,01 \times 3,01$	=	3,04 m²
	Summe	=	23,10 m²
	abzgl. 3 % Putz	=	- 0,69 m²
Nutzfläche Erdgeschoss Garage, gesamt		=	22,41 m²

-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 37/25 AG Alsfeld

Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:

(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus- 1

Untergeschoss:	9,20 x 8,70	=	80,04 m ² BGF
Erdgeschoss:	9,20 x 8,70	=	80,04 m ² BGF
Dachgeschoss:	9,20 x 8,70	=	80,04 m ² BGF
Spitzboden:	(4,80 x 8,70) + (2,20 x 5,00 x 2)	=	63,76 m ² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche – Wohnhaus, gesamt = 303,88 m² BGF

=====

-Wohnhausanbau- 2

Untergeschoss:	9,00 x 5,365	=	48,29 m ² BGF
Erdgeschoss:	9,00 x 5,365	=	48,29 m ² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche – Wohnhausanbau, gesamt = 96,58 m² BGF

=====

-Garage- 3

Erdgeschoss:	4,50 x 6,00	=	27,00 m ² BGF
--------------	-------------	---	--------------------------

Gesamt Brutto-Grundfläche – Garage, gesamt = 27,00 m² BGF

=====

**Ingenieurbüro für Bauwesen**

Dipl.-Ing. Jens Maurer
 Bergwiesenstraße 1
 35325 Mücke-Wertheim
 Tel. 06400-200689 oder 200690
 Fax 06400-800691
 Mobil 0172-2710235
 info@maurer-baugutachten.de
 www.maurer-baugutachten.de

Mücke, den 13.03.2026

-A4-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 37/25 AG Alsfeld



Bild 1: Objektansicht



Bild 2: Straßen-/Seitenansicht



Bild 3: Straßen-/Seitenansicht

-A5-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 37/25 AG Alsfeld



Bild 4: Seiten-/Rückansicht



Bild 5: Rückansicht



Bild 6: Zufahrt „Talstraße“

-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 37/25 AG Alsfeld



Bild 7: Zufahrt „Talstraße“



Bild 8: Zufahrt Garage



Bild 9: Garten

-A7-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 37/25 AG Alsfeld



Bild 10: Zugang Eingangsbereich



**Innenansichten
Wohnfläche
-Erdgeschoss-**

Bild 11: Windfang



Bild 12: WC

-A8-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 37/25 AG Alsfeld



Bild 13: Flur



Bild 14: Küche



Bild 15: Wohnen I

-A9-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 37/25 AG Alsfeld



Bild 16: Wohnen II



Bild 17: Schlafen



Bild 18: Zimmer

-A10-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 37/25 AG Alsfeld



Bild 19: Terrasse



Bild 20: Treppe EG-DG



Innenansichten
Wohnfläche
-Dachgeschoss-

Bild 21: Flur

-A11-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 37/25 AG Alsfeld



Bild 22: Abstellen



Bild 23: Bad

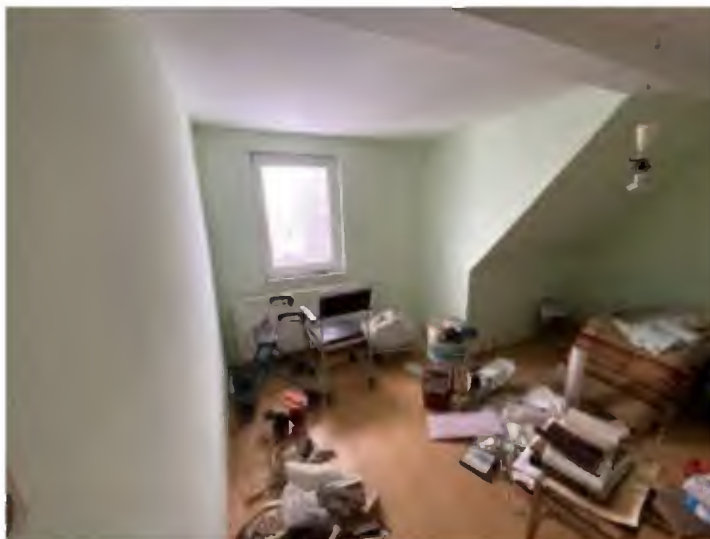


Bild 24: Zimmer

-A12-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 37/25 AG Alsfeld



Bild 25: Essen



Bild 26: Küche



Innenansichten
Nutzfläche
-Spitzboden-

Bild 27: Dachboden

-A13-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 37/25 AG Alsfeld



Innenansichten
Nutzfläche
-Untergeschoss-

Bild 28: Heizung



Bild 29: Öltanks



Bild 30: Keller

-A14-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 37/25 AG Alsfeld



Bild 31: Keller



Bild 32: Keller



Bild 33: Keller

-A15-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 37/25 AG Alsfeld



Bild 34: Keller - Anbau



Innenansichten
Nutzfläche
-Garage-

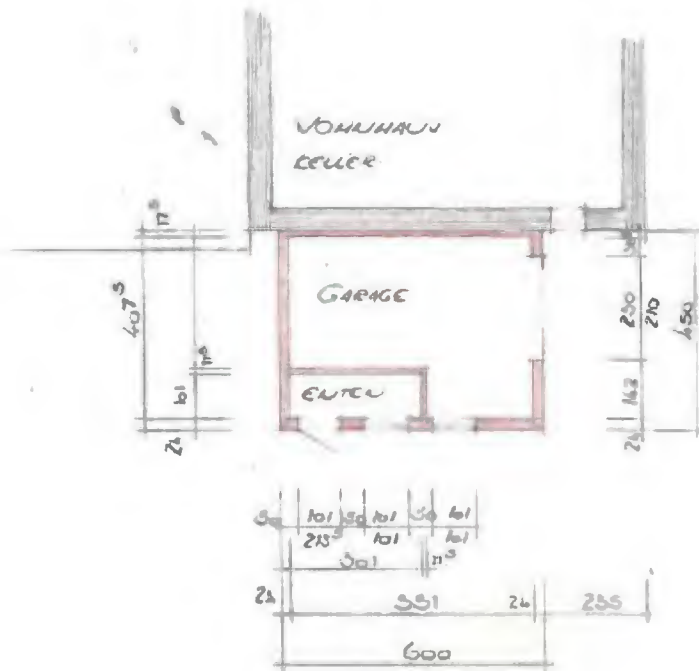
Bild 35: Stellfläche



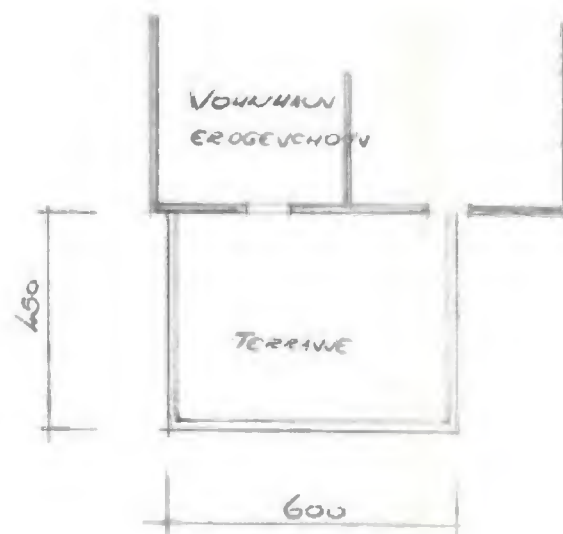
Bild 36: Enten

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 37/25 AG Alsfeld

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



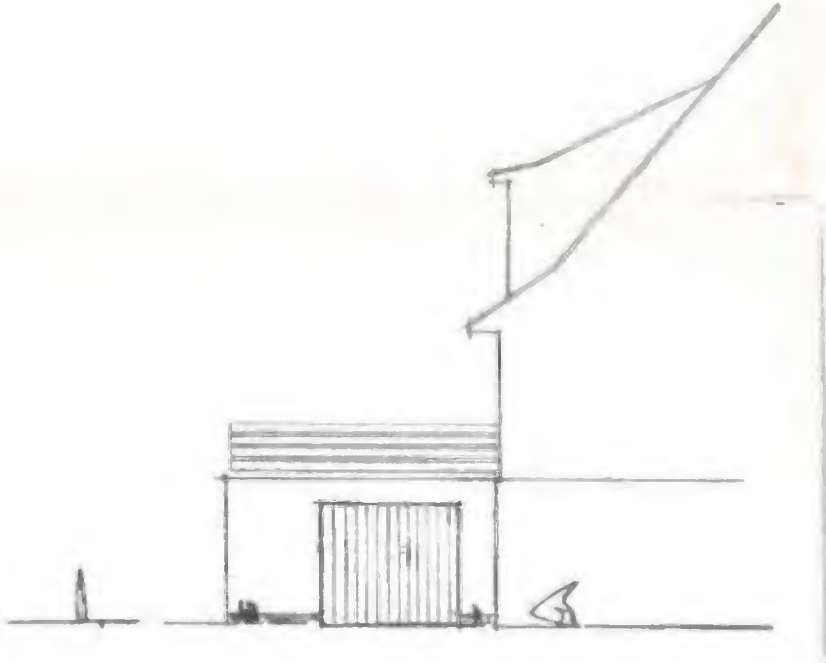
**-Grundriss Untergeschoss-
Anbau Garage**
ohne Maßstab



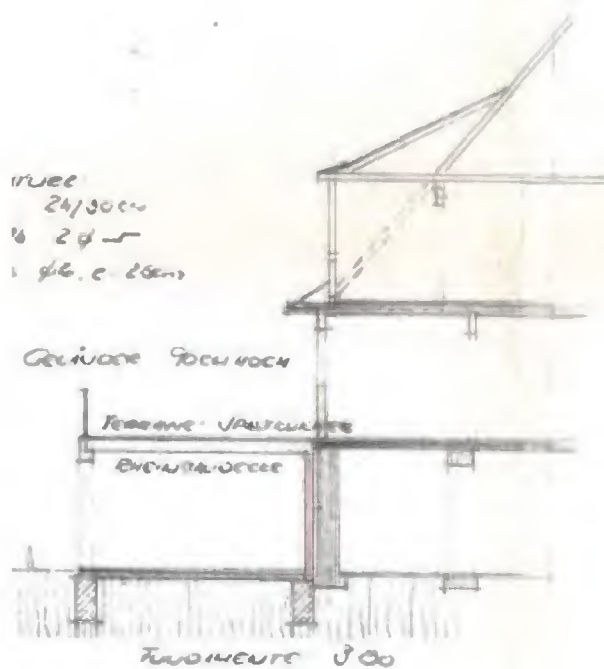
**-Grundriss Erdgeschoss-
Anbau Garage**
ohne Maßstab

-A17-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 37/25 AG Alsfeld



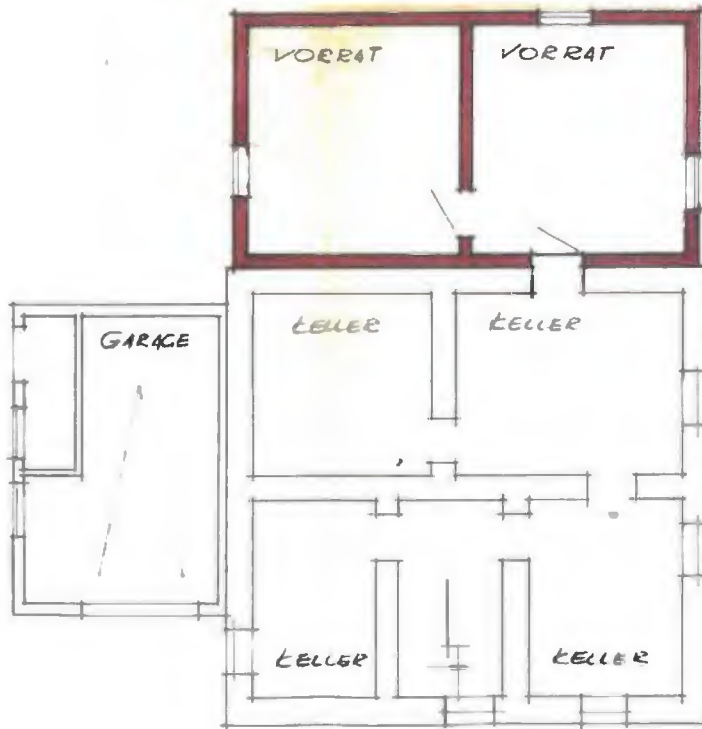
**-Ansicht von Osten-
Anbau Garage**
ohne Maßstab



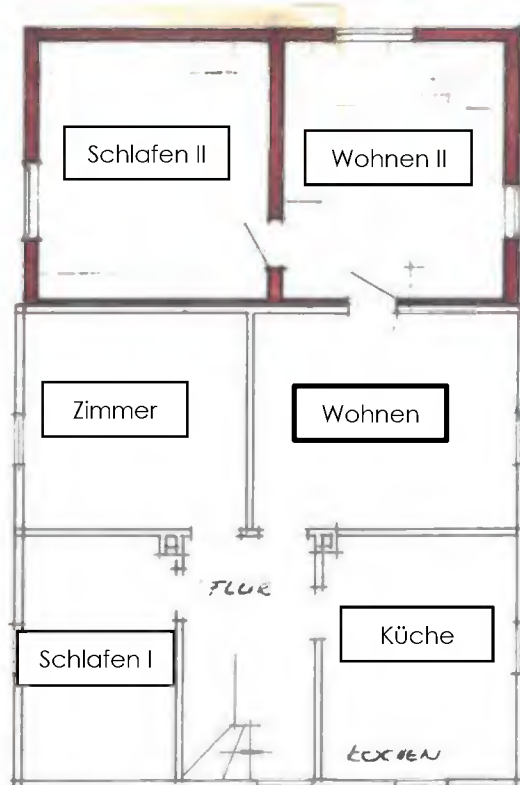
**-Schnitt-
Anbau Garage**
ohne Maßstab

-A18-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 37/25 AG Alsfeld



**-Grundriss Untergeschoss-
Wohnhaus-Anbau**
ohne Maßstab

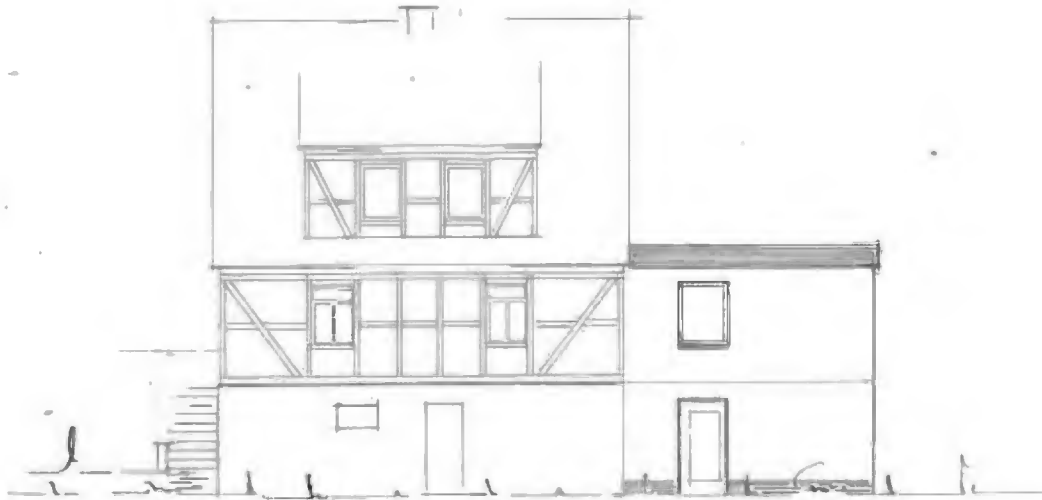


**-Grundriss Erdgeschoss-
Wohnhaus-Anbau**
ohne Maßstab

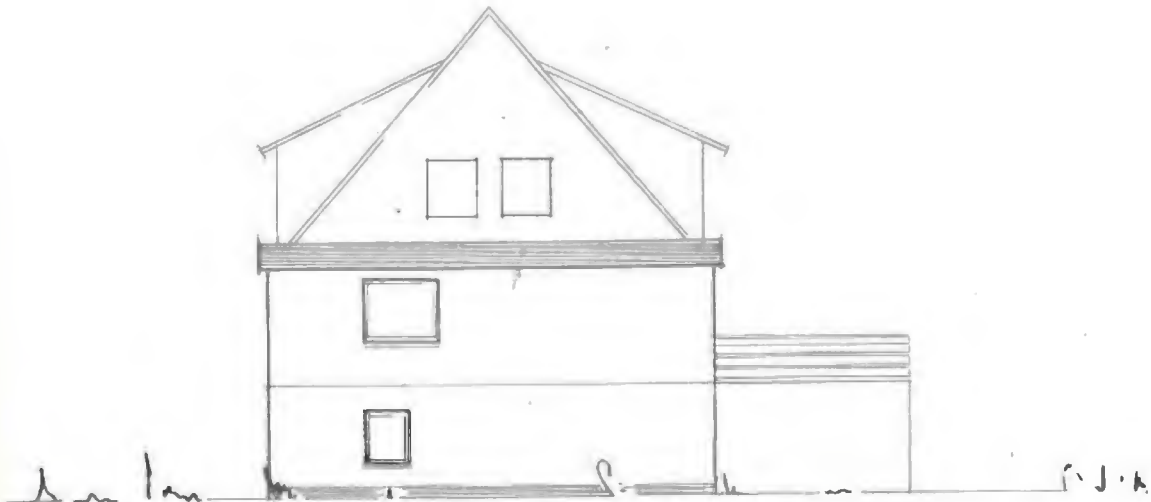


-A19-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 37/25 AG Alsfeld



**-Ansicht Straße-
Wohnhaus-Anbau**
ohne Maßstab



**-Ansicht Garten-
Wohnhaus-Anbau**
ohne Maßstab

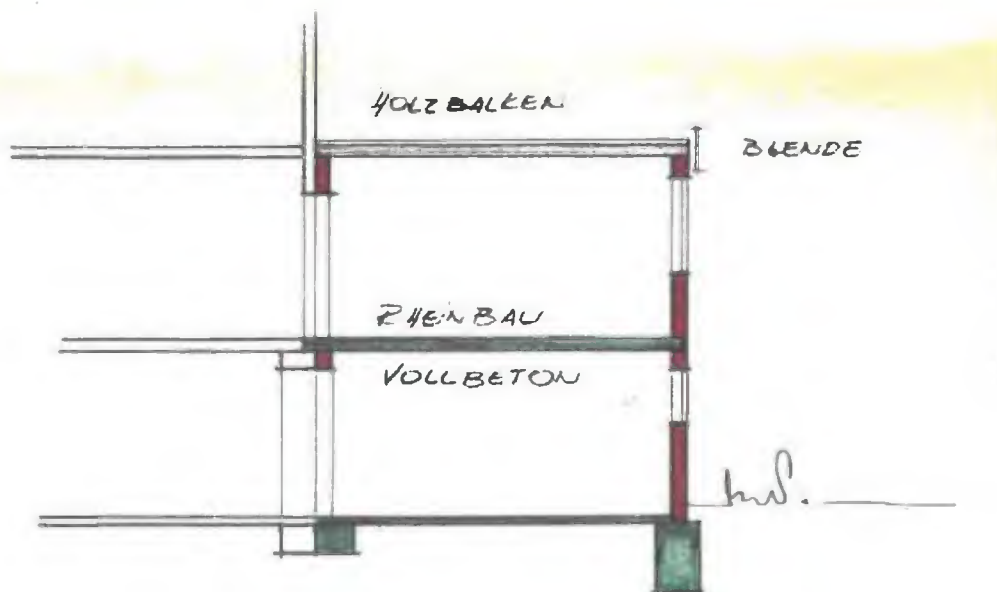


-A20-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 37/25 AG Alsfeld



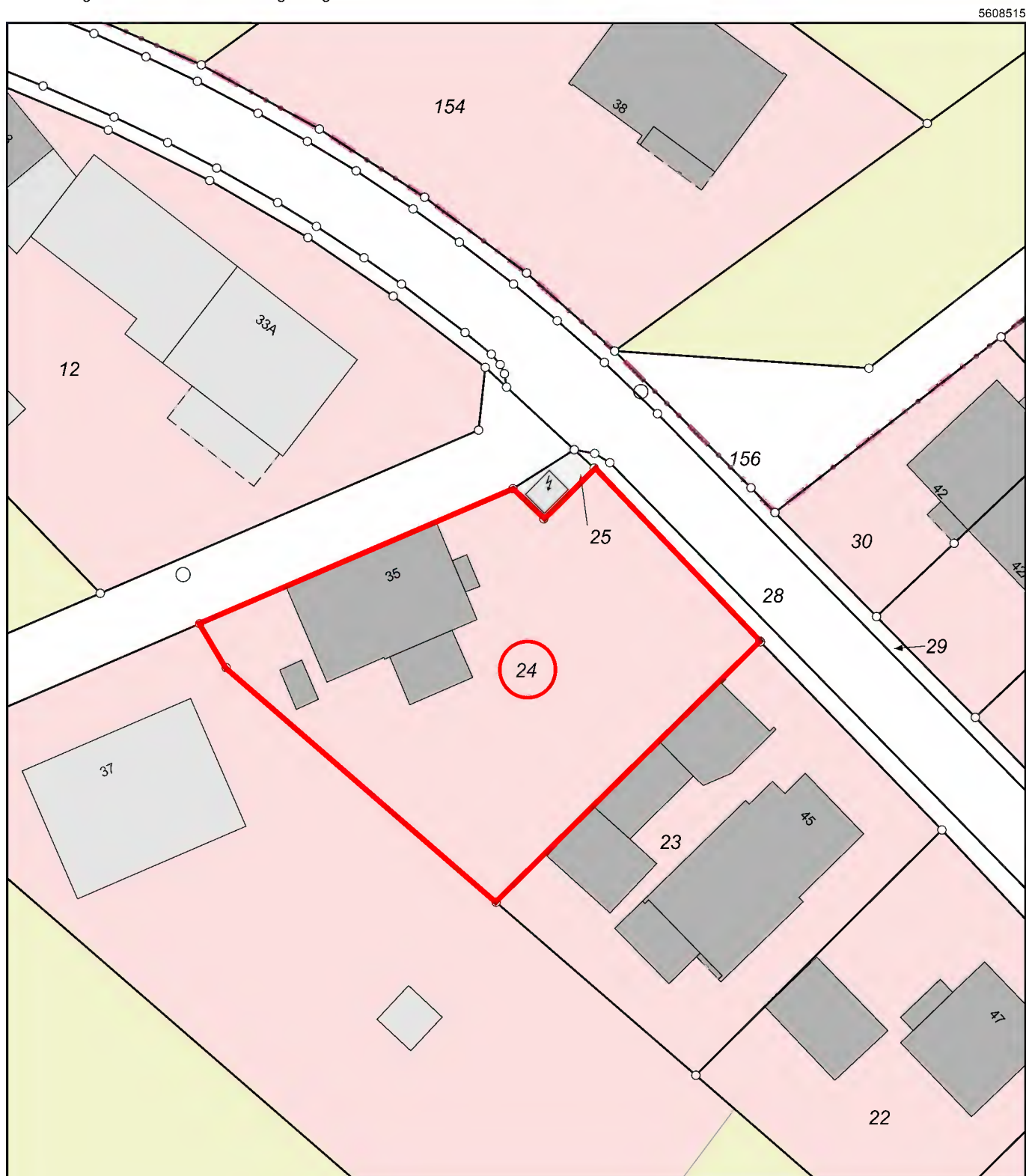
**-Ansicht Süden-
Wohnhaus-Anbau**
ohne Maßstab



**-Schnitt-
Wohnhaus-Anbau**
ohne Maßstab

Flurstück: 24
 Flur: 22
 Gemarkung: Allmenrod

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



Anlage zu Verkehrswertgutachten,
 Akt.Zeichen: 34 K 37/25, AG Alsfeld,
 Gebäude- und Freifläche, Talstraße
 35, 36341 Lauterbach-Allmenrod,
 Flur 22, Flurstück 24, Größe 983 m².

Dipl.-Bauingenieur
 Jens Maurer





Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücksnachweis Hessen mit
Bodenschätzung

Erstellt am 23.01.2026

Flurstück 24, Flur 22, Gemarkung Allmenrod

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Lauterbach (Hessen) Kreis Vogelsberg Regierungsbezirk Gießen
Lage:	Talstraße 35
Fläche:	983 m ²
Tatsächliche Nutzung:	983 m ² Wohnbaufläche

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Alsfeld/Zwst. Lauterbach Grundbuchbezirk Allmenrod Grundbuchblatt 213 Laufende Nummer 10



VOGELSBERGKREIS

Der Kreisausschuss

Vogelsbergkreis • Der Kreisausschuss • 36341 Lauterbach

Ingenieurbüro für Bauwesen
Herr Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke

VOGELSBERG

Amt für Bauen und Umwelt
Bauaufsicht

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

bauaufsicht@vogelsbergkreis.de

Standort: Goldhelg 20
36341 Lauterbach

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

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom

Lauterbach, den 23.01.2026

Aktenzeichen:	63-118-26-12
Grundstück:	Lauterbach, Talstraße 35
Gemarkung – Flur – Flurstück(e)	Gemarkung Allmenrod, Flur 22, Flurstück 24
Vorhaben:	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Maurer,

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Demir

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-0400-00027#2026-00003

Bearbeiter/-in: Franziska Heid
Telefon: +49 (641) 303 4252
Telefax: +49 (641) 303 4103
E-Mail: Franziska.Heid@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: 34 K 37/25
Ihre Nachricht vom: 23.01.2026

Datum: 29.01.2026

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Talstraße 35, 36341 Lauterbach, Gemarkung Allmenrod, Flur 22, Flurstück 24

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 Lauterbach und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Vogelsbergkreises einzuholen.

Kosten:

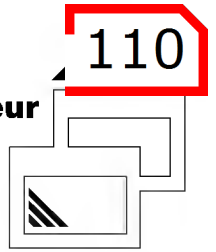
Die im Rahmen des allgemeinen Verwaltungsaufwandes entstandenen Kosten (Gebühren und Auslagen) sind gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 des Hessischen

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.

HESSEN  *1 Arbeitgeber*
1000 Möglichkeiten
REGIERUNGSPRÄSIDIUM
GIESSEN



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 34 K 37/25, Amtsgericht Alsfeld**

- **Besonderer Hinweis: Findet größtenteils Anwendung**
 - ImmoWertV 2021 (01.01.2022)
 - (ImmoWert A)
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 9. Auflage
 - ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 13. Auflage
-
- Wertermittlungsrichtlinie 2016 – Sachwertrichtlinie 2012, NHK 2010, aus Kleiber 12.Auflage 2016
 - Ertragswertrichtlinie
 - ImmoWertV 2010
 - Wert V: Wertermittlungsverordnung
 - BauGB: Baugesetzbuch)
 - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
 - Bau NVO: Baunutzungsverordnung (bauliche Nutzung von Grundstücken)
 - DIN 283: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
 - Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Stand aktuell
 - Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Stand aktuell
 - Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, Kleiber-Tillmann 2008
 - Lexikon der Immobilienwertermittlung, Sandner-Weber, 2.Auflage
 - Grundlagen der Verkehrswertermittlung, Schlicht-Gehri
 - Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Simon-Kleiber
 - Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Sprengnetter
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV – 9. Auflage Kleiber
 - www.boris.hessen.de
 - Bodenrichtwerte Stadt Lauterbach, Gemarkung Allmenrod, Stichtag 01.01.2026
 - Immobilienmarktbericht Vogelsbergkreis 2025
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2025
 - Stadtplan Hessen
 - Stadt Lauterbach, Bauamt
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Fulda
 - Bauaufsicht des Vogelsbergkreis
 - Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
Alle Angaben ohne Gewähr.