

## VERKEHRSWERT GUTACHTEN



in der Sache:

Gebäude- und Freifläche  
Hintergasse 1

35315 Homberg/Ohm-Maulbach

Amtsgericht Alsfeld  
Aktenzeichen: 34 K 19/24

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 01.04.2025 wie folgt ermittelt:

# 105.000,00 €

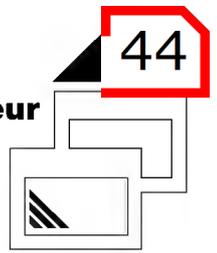
in Worten: einhundertfünftausend Euro

### 1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Maulbach, Blatt 536  
des Amtsgerichtes Alsfeld

lfd. Nr. 1, Gemarkung Maulbach, Flur 1, Flurstück 163/1,  
Gebäude- und Freifläche, Hintergasse 1,  
Flächengehalt 617 m<sup>2</sup>

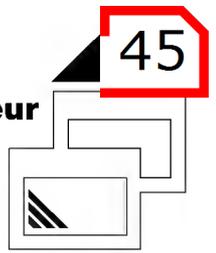
Amt für Bodenmanagement Fulda



-2-

## 1.1 Inhaltsübersicht

	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>1</b>
1.1 Inhaltsübersicht	2
1.2 Auftraggeber	3
1.3 Ortsbesichtigung	3
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	3
1.5 Lage des Grundstückes	4
1.6 Beschreibung des Eigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen	10
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	11
<b>2. Allgemeine Verfahrenswahl</b>	<b>13</b>
<b>3. Bodenwertermittlung</b>	<b>13</b>
<b>4. Ertragswertverfahren</b>	<b>16</b>
<b>5. Sachwertverfahren</b>	<b>16</b>
<b>6. Verkehrswert</b>	<b>22</b>
<b>Anlage</b>	
Berechnungen	A1-A2
Bilder	A3-A11
Planunterlagen	A12-A13
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



## **1.2 Auftraggeber**

Amtsgericht Alsfeld  
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Aktenzeichen: 34 K 19/24

## **1.3 Ortsbesichtigung**

Mit Datum vom 14.03.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung.

Es erfolgte diverse Kontaktaufnahmen durch die Beteiligten.

Durch den Sachverständigen konnte schlussendlich mit der Schuldnerin eine Ortsbesichtigung am Dienstag, den 01.04.2025 um 10.00 Uhr.

Der Ortstermin fand ordnungsgemäß statt. Der Sachverständige hatte Zugang zu allen Räumlichkeiten des Objektes.

Teilnehmer:                                 - Schuldnerin  
  - Herr Jens Maurer

Zum Objekt nur sehr wenige, aussagekräftige Bau- und Planunterlagen vor. Durch den Sachverständigen erfolgten entsprechend Messungen vor Ort. Alle Angaben ohne Gewähr.

## **1.4 Rechtliche Gegebenheiten**

Es liegen im Grundbuch Abt. II keine wertbeeinflussenden Eintragungen vor, die in der Wertermittlung des Sachverständigen zu berücksichtigen wären.

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

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

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

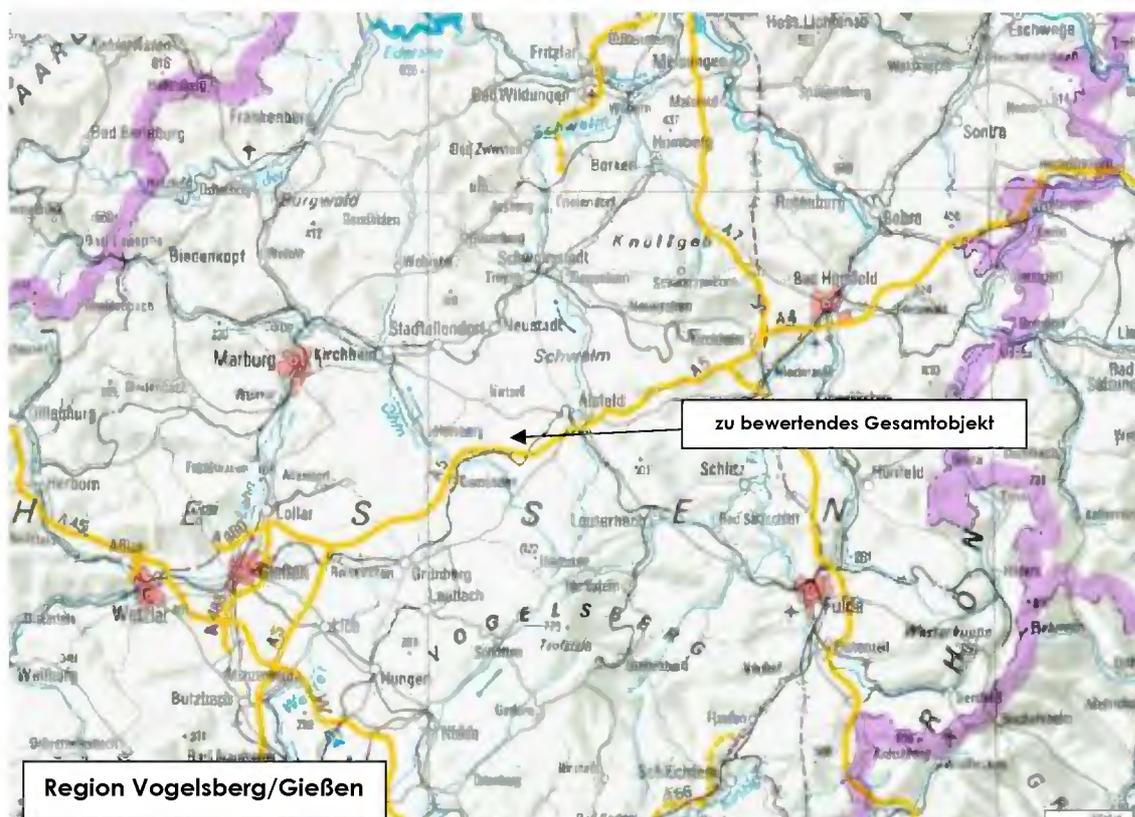
Alle Angaben ohne Gewähr.

## 1.5 Lage des Grundstückes

Das zu bewertende Gesamtobjekt liegt am Ortsrand des alten Dorfkerns von Maulbach. Maulbach ist einer von 13 Stadtteilen der Stadt Homberg/Ohm.

Der staatlich anerkannte Luftkurort Homberg liegt im Tal der Ohm, einem Nebenfluss der Lahn, etwa 19 km südöstlich von Marburg. Homberg liegt am Ende des Ohmtalbeckens rund um die Amöneburg und an den ersten Erhebungen des Vulkanmassives des Vogelsberges.

Homberg grenzt mit seinen Stadtteilen im Norden an die Stadt Stadtallendorf (Landkreis Marburg-Biedenkopf), im Nordosten an die Stadt Kirtorf, im Südosten an die Gemeinde Gemünden, im Süden an die Gemeinde Mücke, im Südwesten an die Stadt Grünberg und die Gemeinde Rabenau (beide Landkreis Gießen), im Westen an die Gemeinde Ebsdorfergrund, sowie im Nordwesten an die Stadt Amöneburg (beide Landkreis Marburg-Biedenkopf).



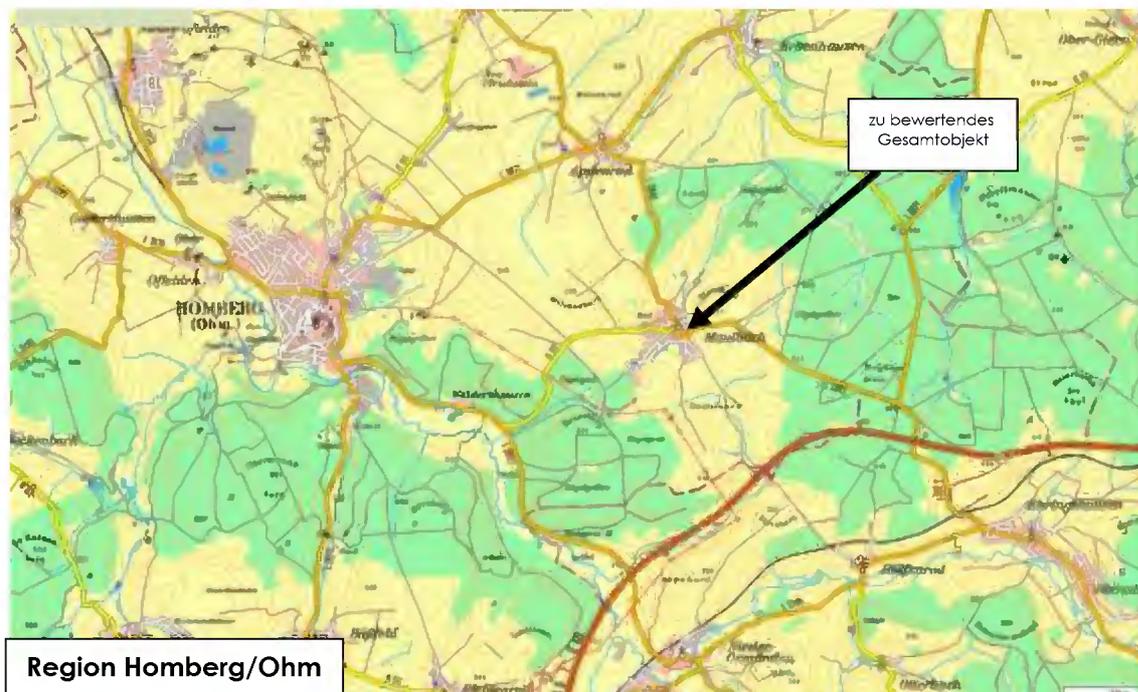
Als Entfernungen sind zu nennen, Mittelzentrum Alsfeld 25 km, Gießen 36 km, Grünberg 19 km und das Oberzentrum Frankfurt 95 km.

Verkehrsmäßig ist zu sagen, daß Homberg im Gebiet des Rhein-Main-Verkehrsverbundes liegt und somit regelmäßige Buslinien verkehren. Die Anschlussstelle Homberg(Ohm) der Bundesautobahn A5 liegt etwa 10 km südlich des Stadtkerns. Dazu verfügt Homberg/Ohm über einen eigenen Autobahnanschluss auf die A 49. 8 km nordöstlich verläuft die Bundesstraße 62.

Der Homberger Stadtteil Maulbach hat ca. 420 Einwohner. Der Stadtteil kann als ein typisches Vogelsberger Dorf bezeichnet werden, welches sehr viele landwirtschaftlich genutzte Bauernhöfe/Hofreiten mit entsprechenden landwirtschaftlichen Flächen hat, zu denen auch das zu bewertende Objekt gehört.

Geschichtlich gesehen wird die älteste bekannte schriftliche Erwähnung für die Zeit nach 1146 datiert, als der Ort unter dem Namen Mullenbach im Urkundenbuch des Klosters Fulda erwähnt wurde.

Zum 1. Oktober 1971 wurde die bis dahin selbständige Gemeinde Maulbach im Zuge der Gebietsreform in Hessen zeitgleich mit zehn weiteren Gemeinden auf freiwilliger Basis als Stadtteil in die Stadt Homberg/Ohm eingegliedert.



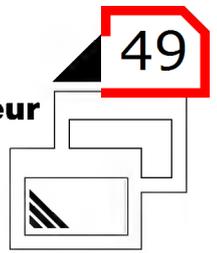
Das Dorf erreicht man von Homberg/Ohm aus in östlicher Richtung über die Landstraße 3073, von der man aus auf die Kreisstraße 56 abbiegen muss, um Maulbach nach insgesamt ca. 4,9 km zu erreichen.

Durch den Ort führt die Landesstraße 3343. Im Süden verläuft die Bundesautobahn A5. Dazu hat Homberg einen Anschluss an die A 49. Den öffentlichen Personennahverkehr stellt eine Buslinie der Verkehrsgesellschaft Oberhessen her.

Maulbach bietet so gut wie keine Einkaufsmöglichkeiten bzw. Infrastruktur. Hierzu muss man nach Homberg oder in andere, größere Ortschaften/Städte fahren. Lediglich ein Kindergarten ist vorhanden. Grund- und weiterführende Schulen sind ebenfalls in Homberg zu finden.

Dass kulturelle Leben im Dorf prägen die zahlreichen Vereine von Maulbach.





-7-

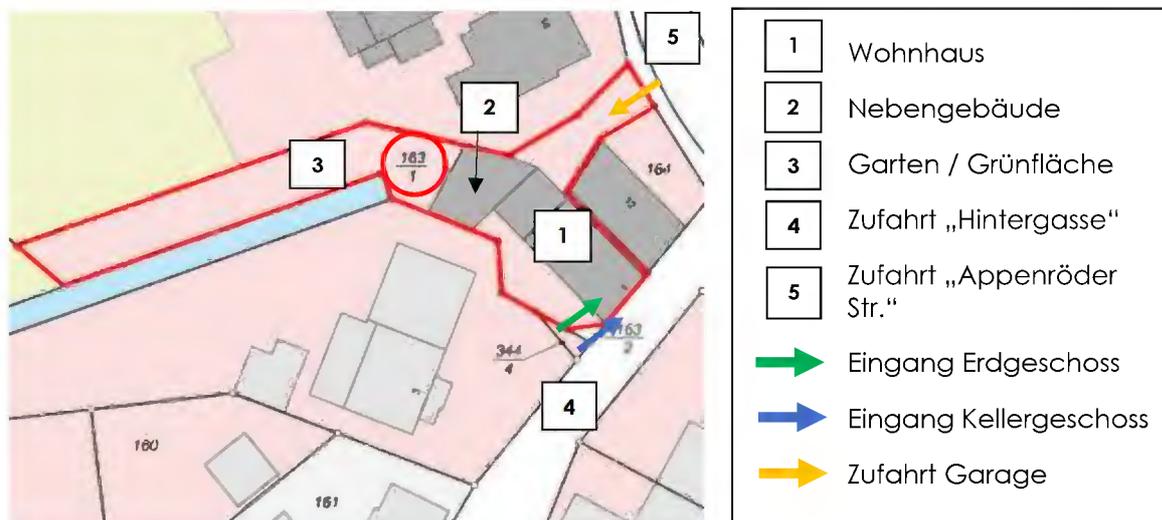
## 1.6 Beschreibung des Eigentums

### 1.6.1 Allgemein

Bei dem zu bewertenden Eigentum handelt es sich um ein Wohnhaus mit Anbau und angrenzendem Nebengebäude mit Schuppen, auf einem schmalen, einfach angelegten Grundstück. Das Objekt ist derzeit bewohnt.

Die Beschreibungen des Objektes erfolgen auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, sowie den Angaben der Eigentümerin.

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



Das rechteckig geschnittene Wohnhaus hat ein Keller- bzw. Untergeschoss, ein Erdgeschoss, sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach. Lediglich das Erdgeschoss dient zu Wohnzwecken und hat eine Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup>. Der Eingangsbereich im Erdgeschoss befindet sich seitlich am Objekt. Der Zugang erfolgt über eine Außentreppe und ist entsprechend weder behindertengerecht noch barrierefrei.

Zum Keller- bzw. Untergeschoss bestehen ebenfalls zwei Zugänge vom Hof aus, die sogar ebenerdig sind.



-8-

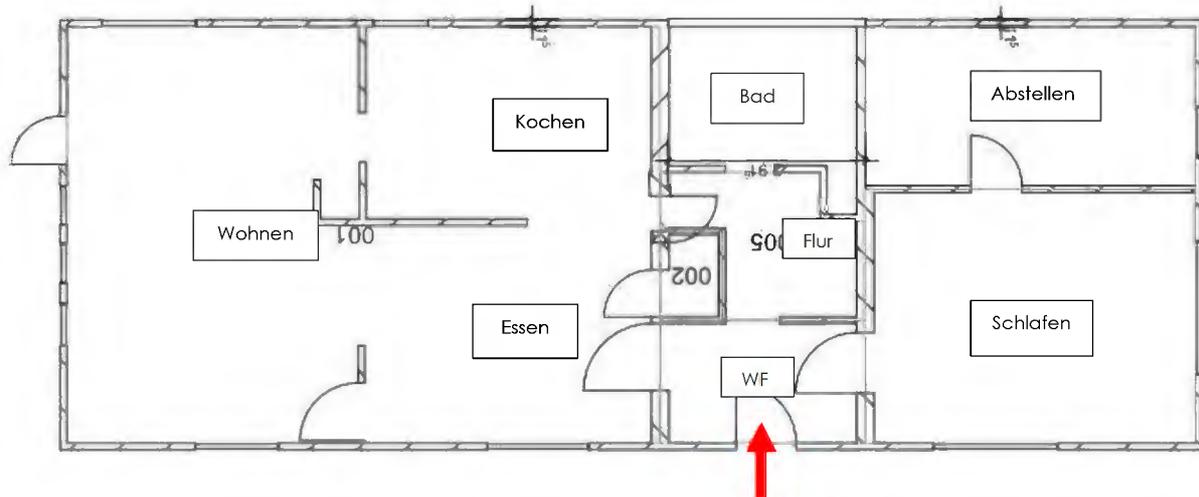


Abb.: Grundriss Erdgeschoss (erstellt durch SV)

Vom Eingangsbereich (roter Pfeil) kommt man in einen Windfang, von dem aus man Zugang zum Schlafzimmer und dem dahinterliegenden Abstellraum hat, dem zentralen Flur mit Zugang zum Bad und der Küche, sowie über eine einfache Treppe zum Keller- bzw. Untergeschoss, sowie dem offen gestalteten Esszimmer. Von dort aus gelangt man zur Küche, sowie in das Wohnzimmer. Hier stellt ein einfacher Kaminofen ein zentrales Element dar. Vom Wohnzimmer hat man Zugang zum angrenzenden Nebengebäude. Insgesamt kann die Raumaufteilung im Erdgeschoss als durchaus gefällig bezeichnet werden. Durch die angrenzende Grenzbebauung sind teilweise die Räume etwas dunkel, bzw. ohne Tageslicht (Bad).

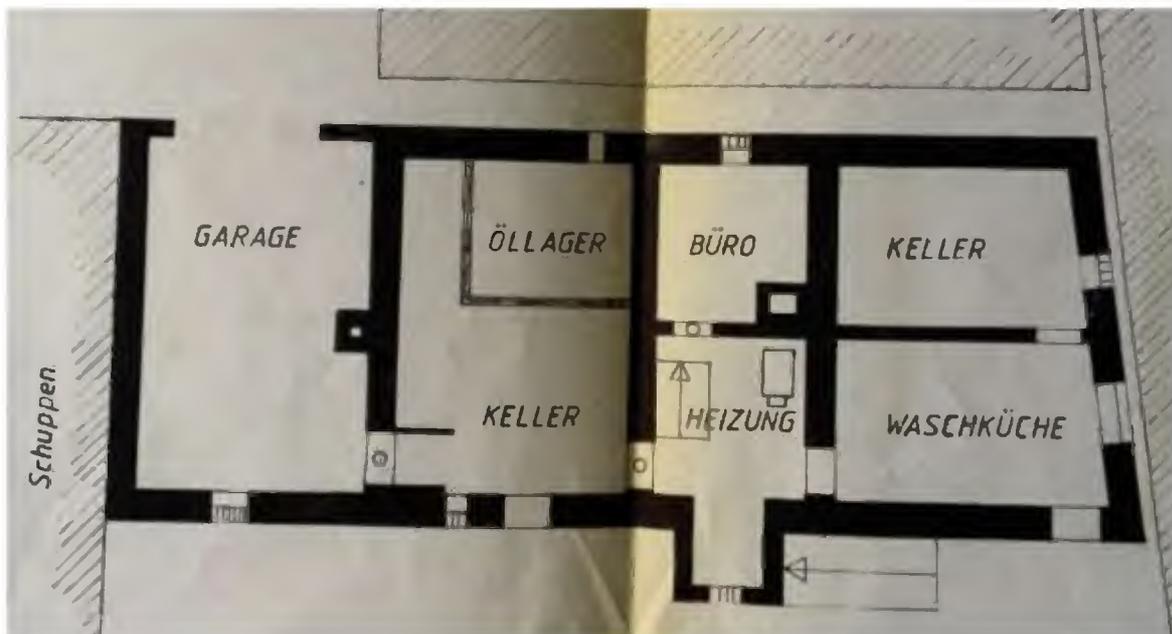
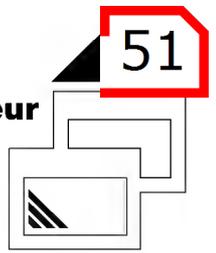


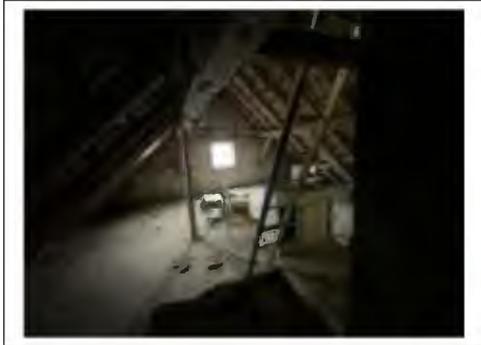
Abb.: Grundriss Keller- bzw. Untergeschoss



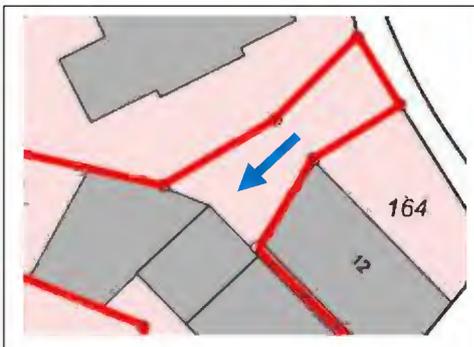
-9-

Das Keller- bzw. Untergeschoss dient rein zu Nutzzwecken und ist nicht erdberührt. Neben dem Heizungsraum und einem Öllager, gibt es noch weitere einfache Kellerräume sowie eine Garage. Aufgrund der niedrigen Deckenhöhe (ca. 1,80 – 2,00 m) und dem nur durchschnittlichen Grundriss ist die Nutzung nur bedingt zweckmäßig.

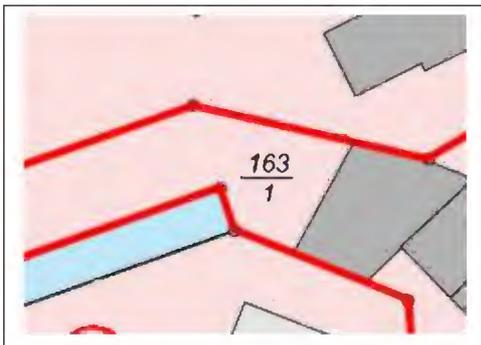
Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Der Zugang erfolgt über eine Holzeinschubtreppe.

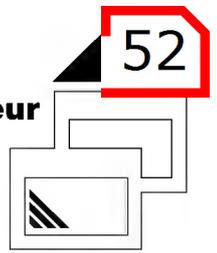


Im hinteren Gebäudebereich hat man von der Garage einen Zugang zum angrenzenden Nebengebäude/Schuppen. Die Zufahrt zur Garage und dem Nebengebäude (blauer Pfeil) erfolgt über einen schmalen Grundstücksstreifen von der Ortsdurchfahrt aus.



Das 1-geschossige Nebengebäude dient rein zu Abstellzwecken und hat eine geschätzte Nutzfläche von ca. 55 m<sup>2</sup>. Man hat auf der Gebäuderückseite Zugang zum schmalen Grundstücksstreifen als Garten- bzw. Freifläche.





-10-

Die Außenanlage des Gesamtobjektes besteht aus der nur einfach geschotterten/befestigten Zufahrtsfläche zu den Garagen, der befestigten Hoffläche parallel zum Wohnhaus, sowie der einfachen, schmal geschnittenen Gartenfläche schräg hinter dem Nebengebäude. Dort steht auch ein kleiner, einfacher Schuppen als Hühnerhaus und alte Gewächshäuser. Dieser Grundstücksbereich hat eine einfache Einfriedung.



### 1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, sowie den Angaben der Eigentümerin. Es liegen keine konstruktiven Bauunterlagen zu den Objekten vor. Es waren alle Bereiche der Objekte für den Sachverständigen zugänglich.

Aufgrund des ursprünglichen Baujahres der Objekte muss darauf hingewiesen, dass u.U. über die Jahre Baustoffe verwendet worden sein können, die aus heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden könnten.

Soweit ersichtlich handelt es sich beim Wohnhaus zumindest teilweise um ein Fachwerkhhaus, welches ca. um 1900 in seinem Ursprung erbaut wurde und nachträglich erweitert wurde. teilweise sind die Wände auch gemauert bzw. Gefache ausgemauert. Das Keller- bzw. Untergeschoss ist komplett gemauert. Die Außenfassade ist nicht gedämmt und hat größtenteils eine einfache Verkleidung mit Faserplatten. Das Kellergeschoss ist mit Fliesenriemchen verkleidet. Teilweise ist im Innenbereich eine leichte Dämmung vorhanden.

Der Dachstuhl ist eine einfache, ungedämmte Holzkonstruktion mit einer alten Ziegeleindeckung, die aber augenscheinlich zum Wertermittlungsstichtag in einem dichten Zustand war.

Die Gesamtkonstruktion des Objektes ist deutlich sichtbar in die Jahre gekommen. Es besteht insgesamt etwas Unterhaltungstau und damit verbundener Renovierungs- und Sanierungsbedarf (Ansatz in der Wertermittlung nur Mindestaufwand zum einfachen Erhalt für die angesetzte Restnutzungsdauer und dem angesetzten einfachen Standard).

Die Fenster sind größtenteils aus Kunststoff und haben eine einfache Isolierverglasung. Es sind Rollläden vorhanden.

Die Innenausstattung hat einen eher einfachen Standard und ist in Teilbereichen in einem nicht mehr guten Zustand und nur bedingt nutzbar, auch wenn alle Bereiche grundsätzlich noch nutzbar sind. Es besteht hier überall Renovierungs- und Sanierungsbedarf.

Gleiches gilt für die technische Ausstattung. Als Heizungsanlage dient eine neuere Ölzentralheizung, über die auch Warmwasser gemacht wird. Die Wärme wird über Wandheizkörper abgegeben. Als Öllager dienen 3 x 1.500 Liter PVC-Tanks. Im Erdgeschoss ist als zusätzliche Wärmequelle ein Holzofen vorhanden. Dessen Zulassung ist zu prüfen.



Die weitere technische Ausstattung und der Sanitärbereich sind eher einfach und ebenfalls deutlich sichtbar in die Jahre gekommen.

Das Nebengebäude ist massiv gemauert, unverputzt und hat eine einfache Wellbetonfaserplatteneindeckung. Das Baujahr ist unbekannt. Das Objekt ist deutlich sichtbar in die Jahre gekommen. Auch hier besteht Unterhaltungsbedarf.

Die Hoffläche seitlich am Haus ist mit Betonpflaster ausgeführt. Alle weiteren Flächen sind nur einfach befestigt bzw. einfache Grünflächen.

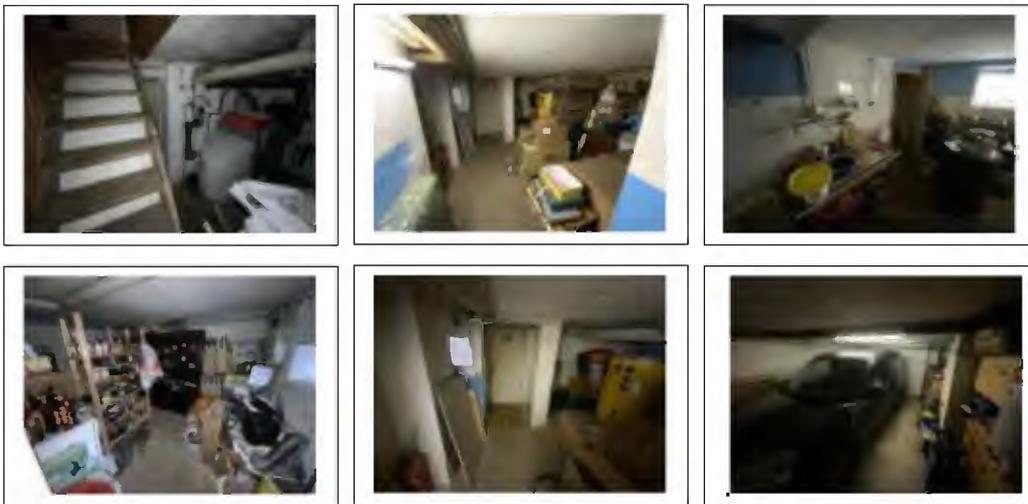
### 1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

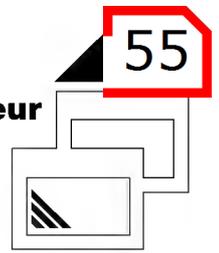
Es erfolgt lediglich eine bildliche Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen, da diese Bilder, sowie die Bilder der Anlage einen ausreichenden Überblick über Zustand und Standard der Innenausstattung verschaffen.

#### -Wohnbereich Erdgeschoss-



-12-

**-Nutzbereich Keller- bzw. Untergeschoss-**



## 2. Allgemeine Verfahrenswahl

### Besonderer Hinweis:

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

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

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

Die Bewertung des Gesamtobjektes erfolgt ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da sich das Objekt derzeit in einem nur bedingt vermietbaren Zustand befindet.

Entsprechend lässt sich für das Gesamtobjekt derzeit auch kein aussagekräftiger Ertrag ermitteln. Das Ertragswertverfahren wird im vorliegenden Fall entsprechend auch nicht als Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens herangezogen.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens kann ebenfalls nicht erfolgen, da für Objekte dieser Art keine aussagekräftigen Daten im Immobilienmarktbericht vorliegen.

## 3. Bodenwertermittlung

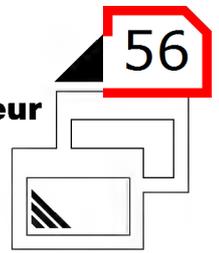
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Homberg, Gemarkung Maulbach führt das zu bewertende Grundstück größtenteils als baureifes Land, gemischte Baufläche. Ein kleiner, hinterer Bereich wird als land- und forstwirtschaftliche Fläche geführt. Es werden als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben:

(Nur das baureife Land gilt als erschließungsbeitragsfrei)

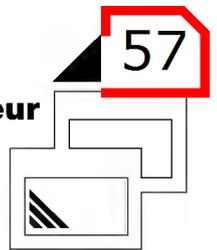
Die Werte wurden mit den aktuellen Daten aus [www.boris.hessen.de](http://www.boris.hessen.de) abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

#### **Baureifes Land:**

Flurstück 163/1	=	28,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche des Richtwertgrundstückes:	=	keine Angabe
Maß der baulichen Nutzung:	=	keine Angabe

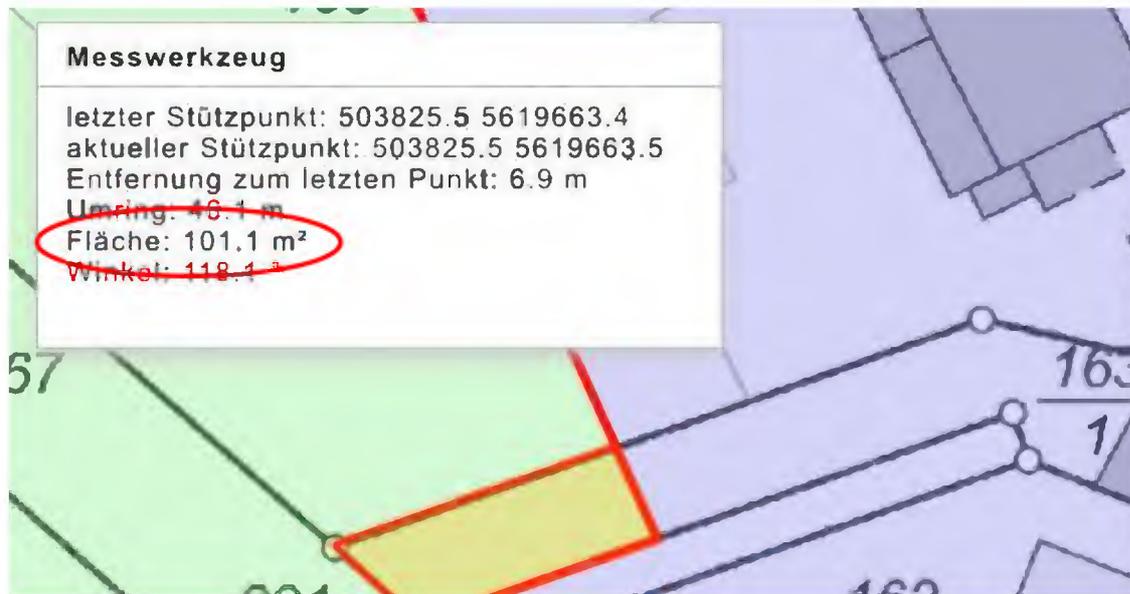
#### **Land- und forstwirtschaftliche Fläche:**

Ackerland:	2,00 €/m <sup>2</sup>	Ackerzahl:	keine Angabe
Grünland:	1,40 €/m <sup>2</sup>	Grünlandzahl:	keine Angabe
Forstwirtschaftliche Fläche:	0,40 €/m <sup>2</sup>		



-15-

Der als land- und forstwirtschaftliche Fläche eingestufte Grundstücksanteil hat eine Größe wie folgt:



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

$$28,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad (617,00 \text{ m}^2 - 101,00 \text{ m}^2) \quad = \quad 14.448,00 \text{ €}$$

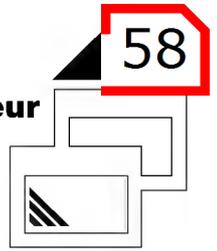
$$1,40 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 101,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 141,40 \text{ €}$$

$$\rightarrow \text{Gesamtgrundstück} \quad = \quad 14.589,40 \text{ €}$$

Aufgrund der Grundstücksgröße und dem schlechten Zuschnitt erfolgt im vorliegenden Fall eine sachverständige Anpassung mittels Faktor 0,80:

$$14.589,40 \text{ €} \quad \times \quad 0,80 \quad = \quad 11.671,52 \text{ €}$$

$$\rightarrow \text{angepasster Bodenwert Flurstück 163/1, gerundet} = 11.600,00 \text{ €}$$



#### 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 kann im vorliegenden Fall nicht angewendet werden, da sich das Objekt derzeit in einem nur bedingt vermietbaren Zustand befindet. Es lässt sich entsprechend kein aussagekräftiger Mietertrag ermitteln.**

#### 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 für das Wohnhaus. Das Nebengebäude wird pauschal erfasst.

#### **-Wohnhaus-**

**Gewählt nach NHK 2010:**

**Wohnhaus als Einfamilienhaus**

- einseitig angebaut
- teilweise Fachwerkbauweise

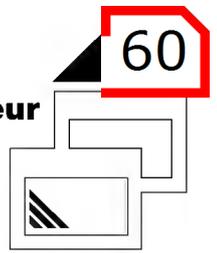
**Ansatz Typ: 2.02**

**Keller-, Erdgeschoss,  
nicht ausgebautes Dachgeschoss**



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

\* einseitig angebaut



Kostenkennwerte Gebäudeart 2.02**	515 €/m <sup>2</sup>	570 €/m <sup>2</sup>	655 €/m <sup>2</sup>	790 €/m <sup>2</sup>	985 €/m <sup>2</sup>	
KG, EG, nicht ausgebautes DG	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
**einseitig angebaut						
Außenwände	1 x 23 % x 515 €/m <sup>2</sup> BGF =				118,45 €/m <sup>2</sup> BGF	
Dächer	1 x 15 % x 570 €/m <sup>2</sup> BGF =				85,50 €/m <sup>2</sup> BGF	
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 570 €/m <sup>2</sup> BGF =				62,70 €/m <sup>2</sup> BGF	
Innenwände und -türen	0,5 x 11 % x 515 €/m <sup>2</sup> + 0,5 x 11 % x 570 €/m <sup>2</sup> BGF =				59,68 €/m <sup>2</sup> BGF	
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 570 €/m <sup>2</sup> BGF =				62,70 €/m <sup>2</sup> BGF	
Fußböden	1 x 5 % x 570 €/m <sup>2</sup> BGF =				28,50 €/m <sup>2</sup> BGF	
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 570 €/m <sup>2</sup> BGF =				51,30 €/m <sup>2</sup> BGF	
Heizung	1 x 9 % x 655 €/m <sup>2</sup> BGF =				58,95 €/m <sup>2</sup> BGF	
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 570 €/m <sup>2</sup> BGF =				34,20 €/m <sup>2</sup> BGF	
	<b>Zwischensumme:</b>				<b>561,98 €/m<sup>2</sup> BGF</b>	
	<b>Anpassung tlw. Fachwerkbauweise, gewählt Faktor 0,95 :</b>				<b>Faktor 0,95</b>	
	<b>Gesamt:</b>				<b>533,88 €/m<sup>2</sup> BGF</b>	

### Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 533,88 €/m<sup>2</sup> BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8687\*

\* Letzte Indexzahl I. Quartal 2025 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$533,88 \text{ €/m}^2 \times 1,8687 = 997,66 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes des Wohnhauses:

$$358,29 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 997,66 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 357.451,60 \text{ €}$$

→ der Herstellungswert des Objektes beträgt 357.451,60 €

Wertminderung wegen Alters:

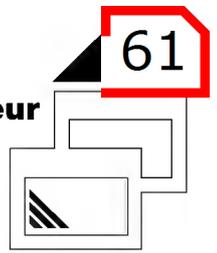
Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet.

**Es liegen gegenüber dem ursprünglichen Baustandard nur wenige Renovierungen 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)



-19-

Baujahr: unbekannt

Alter: &gt; 70 Jahre

Aufgrund diverser Modernisierungselemente können gemäß Punktetabelle (Tabelle 1) gemäß Aufstellung 4,0 Punkte vergeben werden.

Daraus ergibt sich ein einfacher Modernisierungsgrad für das Objekt (es erfolgt teilweise ein anteiliger Punkteansatz, da die Leistungen nicht in allen Bereichen ausgeführt wurden bzw. teilweise wieder veraltet sind).

### Die Ansätze erfolgen auf Basis des Ursprungsstandards.

Modernisierungselemente	Punkteansatz
Modernisierung Bad EG	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Innenausstattung EG	1,0 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Dämmung innen	0,5 Pkt. (von 4,0 Pkt.)
Modernisierung Heizungsanlage	1,5 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
<b>Summe:</b>	<b>4,0 Pkt. = einfacher Modernisierungsgrad</b>

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen wird wie folgt ermittelt:

Zunächst wird das relative Alter des Objektes ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \% = \frac{70}{70} \times 100 \% = 100,0 \% \rightarrow \text{Der Wert liegt höher als in der Tabelle}$$

3 angegebene Wert bei 4 Punkten (40 %)

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

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} = 0,7300 \times \frac{70^2}{70} - 1,5770 \times 70 + 1,1133 \times 70 = 18,64$$

(Die Werte für a, b und c stammen aus der Tabelle 3 bei 4 Modernisierungspunkten)

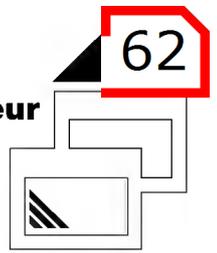
→ Mod. Restnutzungsdauer Wohnhaus: 19 Jahre

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 19 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 72,9 \%$$

Wertminderung 72,9 % v.H. des Herstellungswertes = 260.582,22 €

→ 357.451,60 € - 260.582,22 € = 96.869,38 €

→ **Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtobjekt: 96.869,38 €**



-20-

**Übertrag:****Zeitwert (alterswertgemindert) des Wohnhauses beträgt 96.869,38 €****Besondere Bauteile (Zeitwert inkl. BNK):**

- Nebengebäude/Schuppen	= +	5.000,00 €
- Außentreppe	= +	500,00 €
- Gaube	= +	500,00 €
- Hühnerhaus	=	kein Ansatz

**vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt: 102.869,38 €**

vorläufiger Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hoffläche	= +	1.000,00 €
-------------	-----	------------

**Sachwert Gebäude und Außenanlage: 103.869,38 €**

Bodenwert Flurstück 163/1	= +	11.600,00 €
---------------------------	-----	-------------

**Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 115.469,38 €**

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.

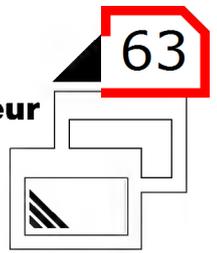
Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke/Objekte realisierten Kaufpreise angepasst werden. Dies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

Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2025, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit dem **derzeitigen Zustand, der schwierigen Marktsituation für Objekte dieser Art**, Lage, Ausstattung und Bauweise, den Nutzungsmöglichkeiten liegt der objektbezogene, **sachverständig angepasste** Sachwertfaktor bei 1,10:

$$115.469,38 \text{ €} \times 1,10 = 127.016,32 \text{ €}$$

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 127.016,32 €**

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



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

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

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

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

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

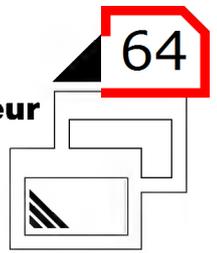
- allgemeiner Renovierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Gesamtobjektes auf Basis des vorhandenen Standards (**keine Sanierung**), **Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten zur Herstellung einer einfachen Nutzbarkeit auf Basis des angesetzten Standards und Ausstattung**

- Innenbereich -pauschal-	=	- 16.000,00 €
- Außenbereich -pauschal-	=	- 6.000,00 €
	=	- 22.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	127.016,32 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 22.000,00 €
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>105.016,32 €</b>
<b>gerundet</b>	<b>=</b>	<b>105.000,00 €</b>

**Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 105.000,00 €.**



-22-

## 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 kann die Bewertung des Objektes nur ausschließlich nach dem Sachwertverfahren erfolgen, da sich das Objekt in einem derzeit nicht bzw. nur bedingt vermietbaren Zustand befindet. Es lässt sich kein aussagekräftiger Ertrag ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kann im vorliegenden Fall entsprechend auch nicht als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens herangezogen 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, Hintergasse 1, 35315 Homberg/Ohm-Maulbach, lfd.Nr. 1, Flur 1, Flurstück 163/1, zum Bewertungstichtag 01.04.2025, auf**

**105.000,00 €**

**in Worten: einhundertfünftausend Euro**

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

Mücke, den 30.05.2025



### Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl.-Ing. Jens Maurer  
Bergwiesenstraße 1  
35325 Mücke-Wettelsheim  
Tel. 06400-200689 oder 200690  
Fax 06400-400691  
Mobil 0172 2710235  
info@maurer-baugutachten.de  
www.maurer-baugutachten.de

Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten.

Es ist in 5-facher Ausfertigung erstellt.

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

Die 5. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.

-A1-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 19/24 AG Alsfeld**

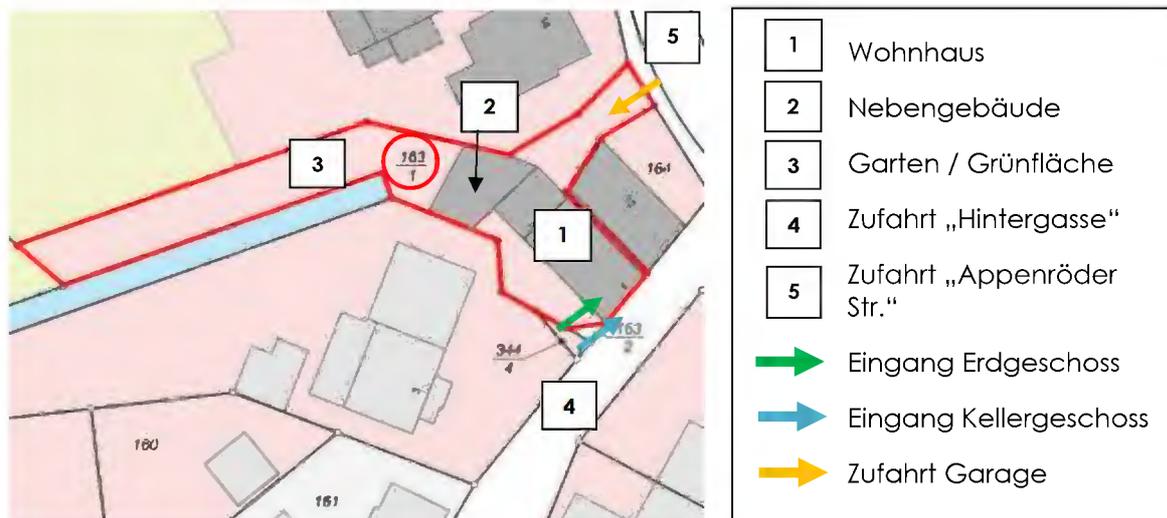
Die Werte zur Berechnung der Wohnfläche wurden vom Sachverständigen vor Ort gemessen. Hilfsmittel hierfür war die Messsoftware Metaroom. Entsprechend erfolgt kein Abzug für Putz.

Zur Berechnung der Bruttogrundflächen wurden die Maße den vorhandenen Planunterlagen entnommen und aus dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte gemessen und abgeglichen.

Es liegen zum Objekt nur wenige, aussagekräftige Bau- und Planunterlagen vor.

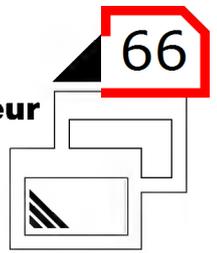
Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht der Gesamtanlage nachfolgender Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte:

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

Windfang:	$1,78 \times 2,77$	=	4,93 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen:	$6,19 \times 8,62$	=	53,36 m <sup>2</sup>
Schlafen:	$3,73 \times 4,74$	=	17,68 m <sup>2</sup>
Abstellen:	$2,37 \times 4,87$	=	11,54 m <sup>2</sup>
Bad:	$2,88 \times 2,17$	=	6,25 m <sup>2</sup>
Flur:	$(2,15 \times 2,77) - (0,72 \times 0,54) - (1,32 \times 0,84)$	=	4,46 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche Erdgeschoss, gesamt = 98,22 m<sup>2</sup>**



-A2-

## Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 19/24 AG Alsfeld

Die Nutzfläche im Kellergeschoss wird auf ca. 75,00 m<sup>2</sup> geschätzt.

### Ermittlung der Brutto-Grundfläche):

(vereinfachte Berechnung)

#### -Wohnhaus-

$$\text{Kellergeschoss:} \quad [(17,76 + 17,11) / 2 \times 6,85] \quad = \quad 119,43 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Erdgeschoss:} \quad [(17,76 + 17,11) / 2 \times 6,85] \quad = \quad 119,43 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Dachgeschoss:} \quad [(17,76 + 17,11) / 2 \times 6,85] \quad = \quad 119,43 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

---


$$\text{Gesamt Brutto-Grundfläche Wohnhaus, gesamt} \quad = \quad \mathbf{358,29 \text{ m}^2 \text{ BGF}}$$

=====

#### -Nebengebäude-

$$\text{Erdgeschoss:} \quad (10,25 \times 3,25 / 2) + [(9,50 + 8,70) / 2 \times 5,25] \quad = \quad 64,43 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

---


$$\text{Gesamt Brutto-Grundfläche Nebengebäude, gesamt} \quad = \quad \mathbf{64,43 \text{ m}^2 \text{ BGF}}$$

=====

Aufgestellt, Mücke, den 25.04.2025



#### Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl.-Ing. Jens Maurer  
 Bergwiesenstraße 1  
 35325 Mücke-Weitzhausen  
 Tel. 06430-200689 oder 200690  
 Fax 06430-400690  
 Mobil 0172-2710235  
 info@maurer-baugutachten.de  
 www.maurer-baugutachten.de

-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 19/24 AG Alsfeld



Bild 1: Hofansicht



Bild 2: Straßen-/Seitenansicht



Bild 3: Straßenansicht

-A4-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 19/24 AG Alsfeld



Bild 4: Seitenansicht



Bild 5: Zufahrt Garage



Bild 6: Zufahrt „Hintergasse“

-A5-

## Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 19/24 AG Alsfeld



Bild 7: Zufahrt „Appenröder Str.“



Bild 8: Nebengebäude



Bild 9: Garten/Grünfläche

-A6-

## Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 19/24 AG Alsfeld



Bild 10: Zugang Nebengebäude



Innenansichten  
Wohnhaus  
-Erdgeschoss-

Bild 11: Windfang/Eingang



Bild 12: Schlafen

-A7-

## Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 19/24 AG Alsfeld



Bild 13: Abstellen

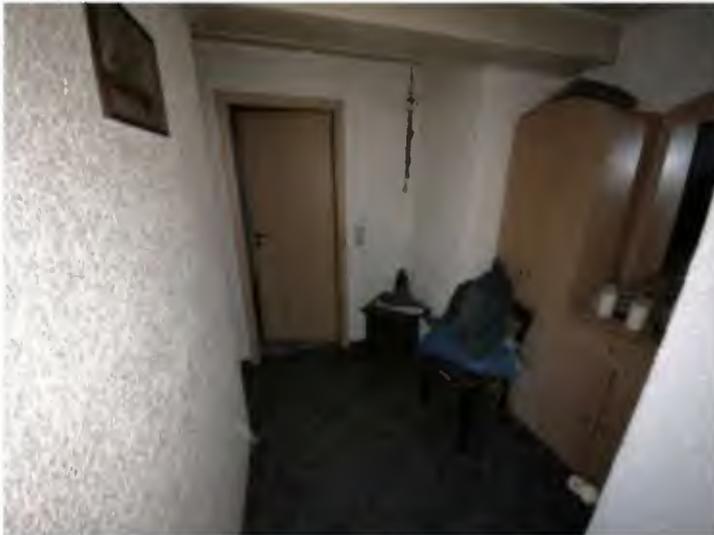


Bild 14: Flur



Bild 15: Bad

-A8-

## Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 19/24 AG Alsfeld



Bild 16: Wohnen



Bild 17: Kochen



Bild 18: Essen



-A9-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 19/24 AG Alsfeld



Innenansichten  
Wohnhaus  
-Dachgeschoss-

Bild 19: Dachboden



Bild 20: Dachboden



Bild 21: Dachboden

-A10-

## Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 19/24 AG Alsfeld



Innenansichten  
Wohnhaus  
-Kellergeschoss-

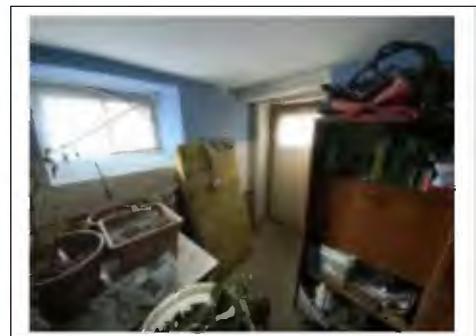
Bild 22: Treppe EG-KG



Bild 23: Heizung



Bild 24: Keller



-A11-

## Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 19/24 AG Alsfeld



Bild 25: Vorrat



Bild 26: Keller

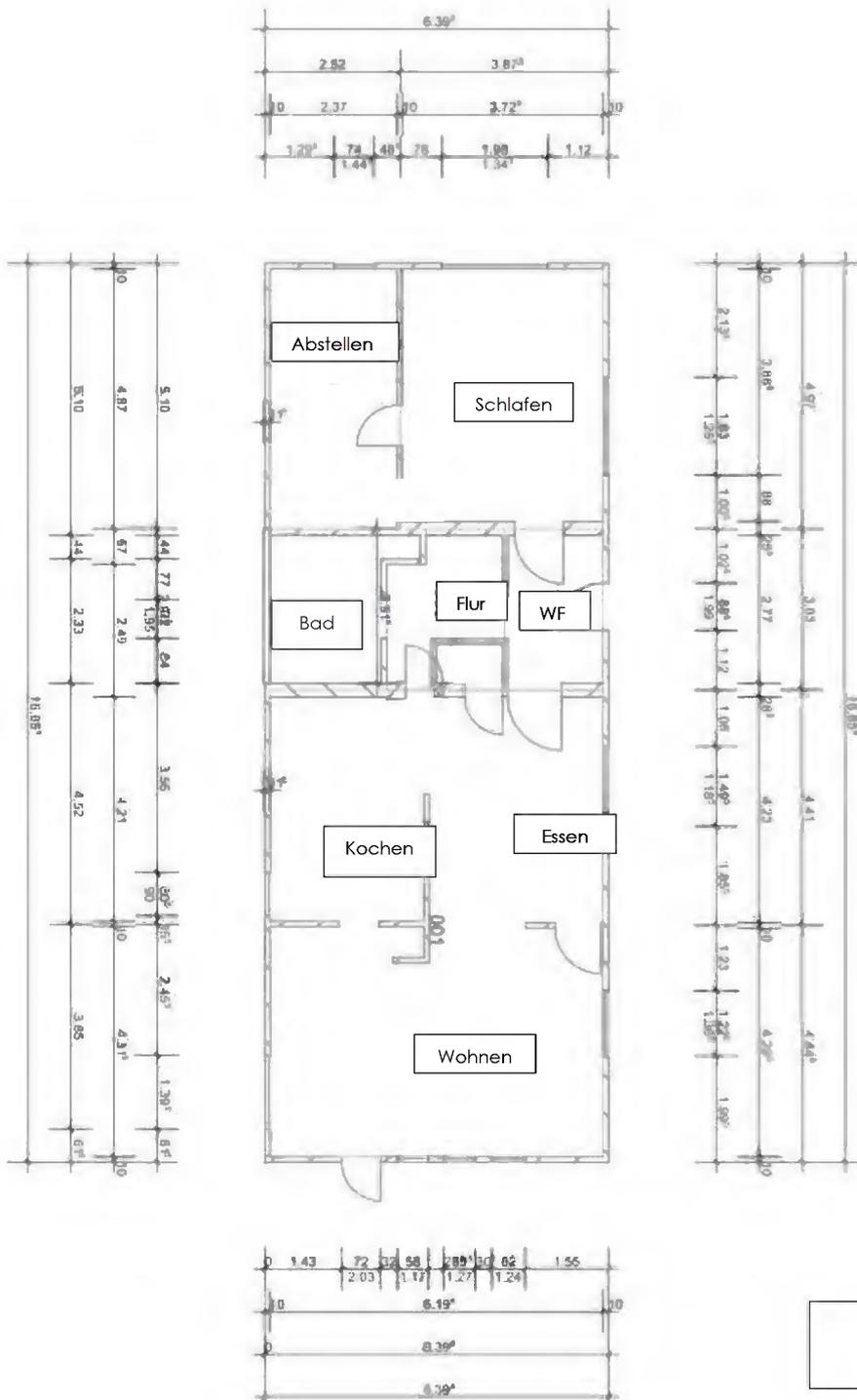


Bild 27: Garage

-A12-

## Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 19/24 AG Alsfeld

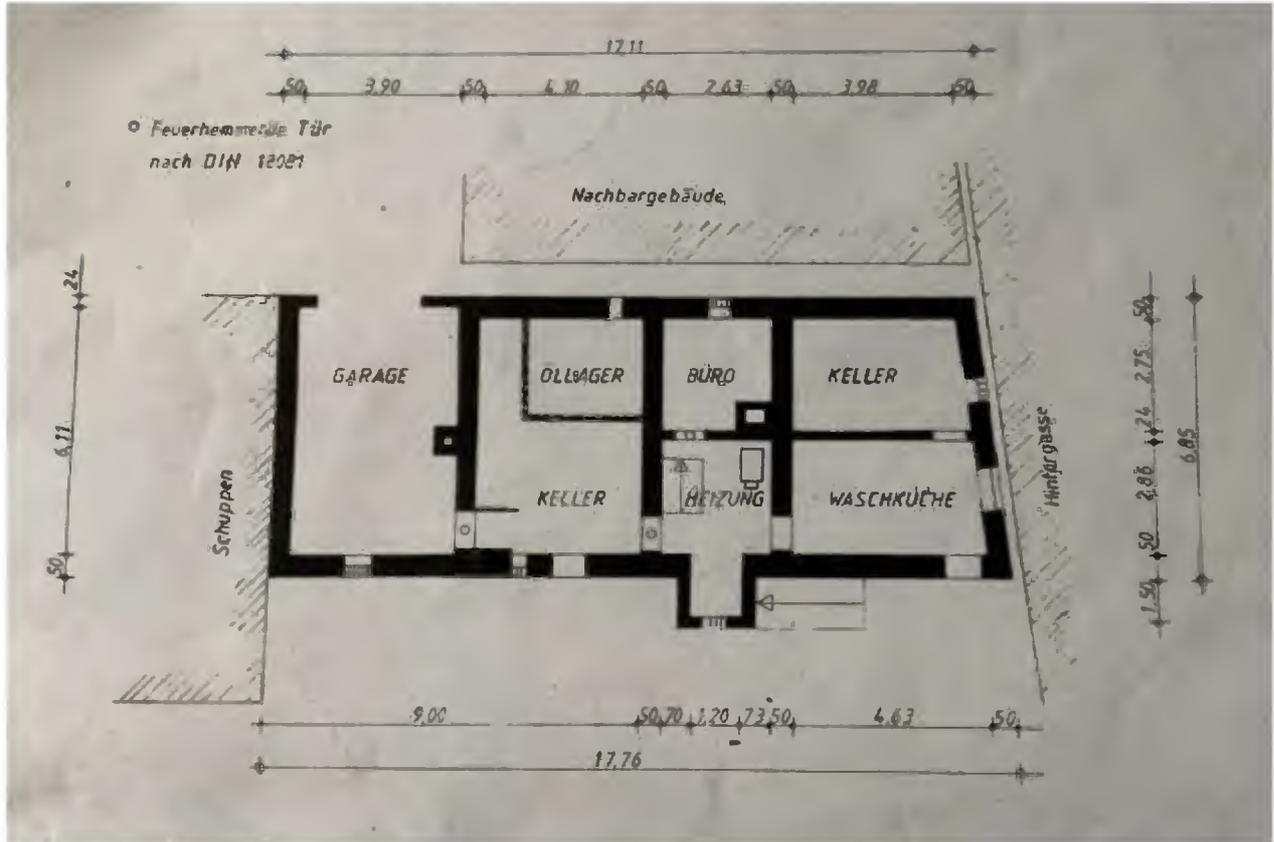
Die nachfolgenden Grundrisse dienen zu Übersichtszwecken und sind nicht maßstäblich. Die Messungen erfolgten durch den Sachverständigen mit der Software Metaroom. Alle Angaben ohne Gewähr!



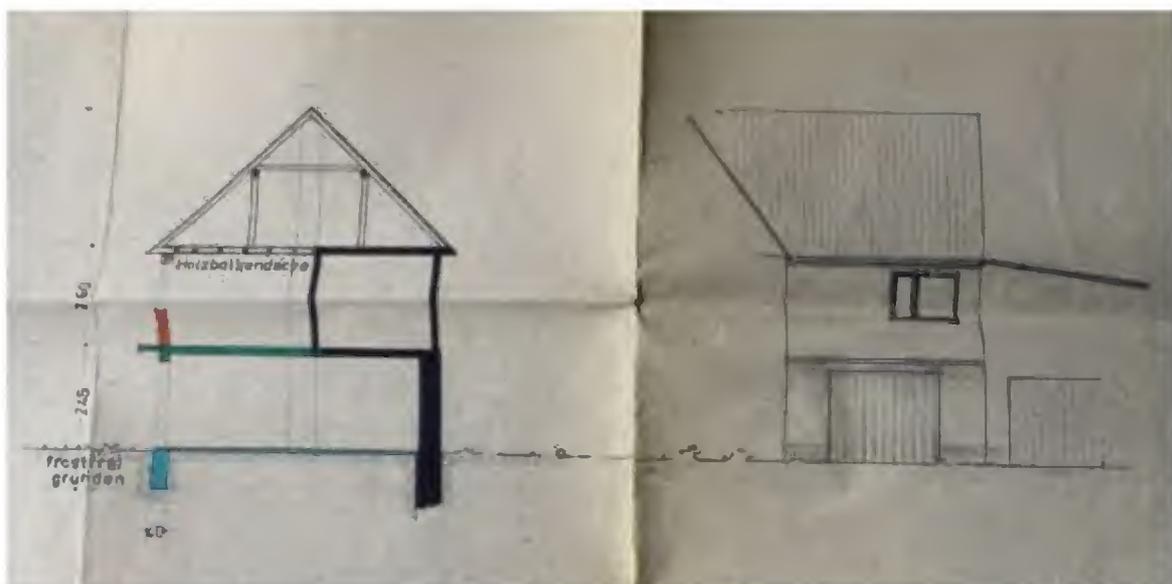
**Grundriss Erdgeschoss**  
ohne Maßstab

-A13-

## Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen 34 K 19/24 AG Alsfeld



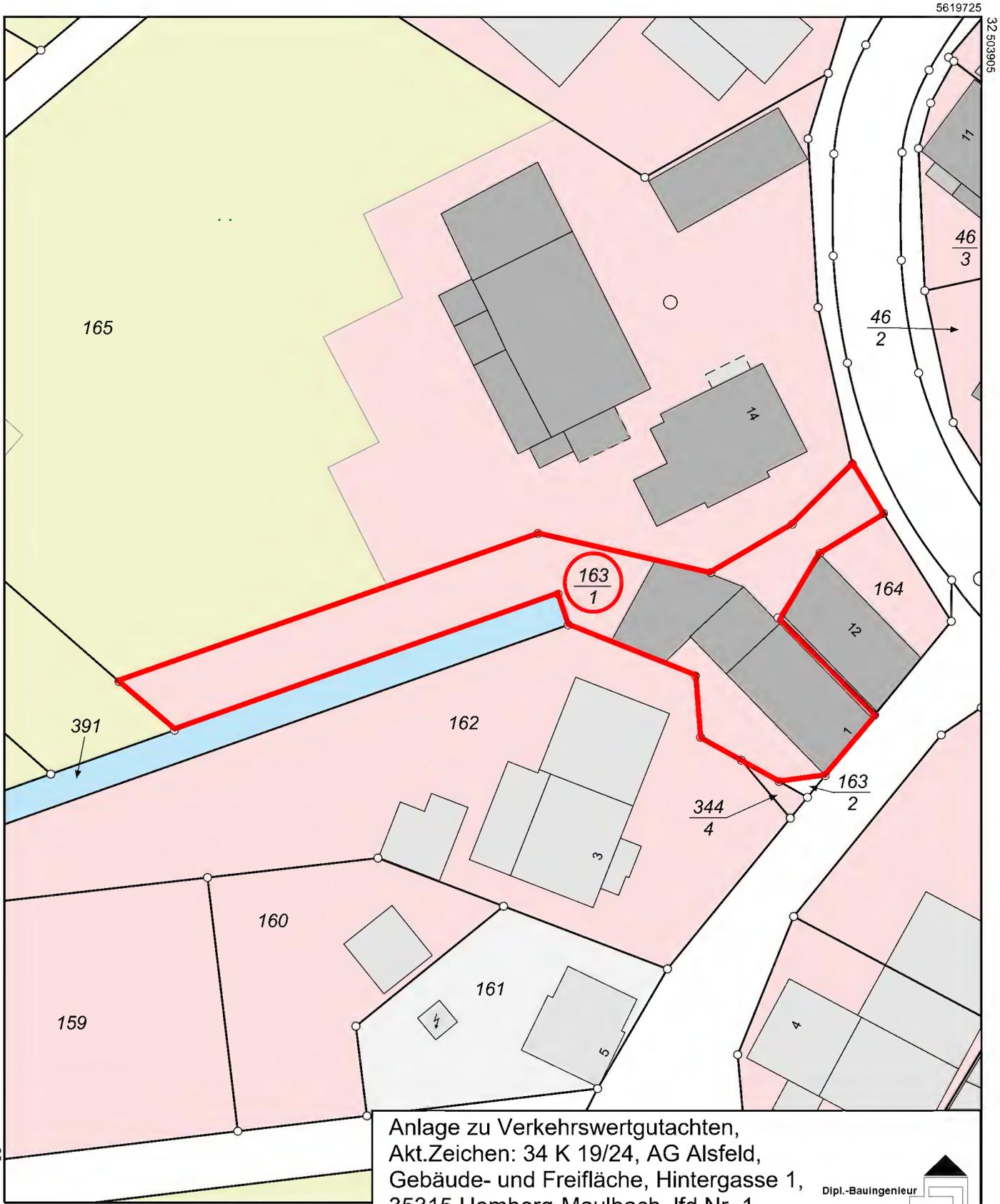
**Grundriss Kellergeschoss**  
ohne Maßstab



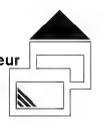
**Schnitt-Teilansicht**  
ohne Maßstab

Flurstück: 163/1  
Flur: 1  
Gemarkung: Maulbach

Gemeinde: Homberg (Ohm)  
Kreis: Vogelsberg  
Regierungsbezirk: Gießen



Anlage zu Verkehrswertgutachten,  
Akt.Zeichen: 34 K 19/24, AG Alsfeld,  
Gebäude- und Freifläche, Hintergasse 1,  
35315 Homberg-Maulbach, lfd.Nr. 1,  
Flur 1, Flurstück 163/1, Größe 617 m<sup>2</sup>

Dipl.-Bauingenieur  
Jens Maurer  




## 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 Geisöl  
T +49 6641 977-456  
F +49 6641 977-461

bauaufsicht@vogelsbergkreis.de

Standort: Goldhelg 20  
36341 Lauterbach

Zimmer-Nr.: B 210  
Sprechtage:  
Mo. - Fr. 8.30 bis 12.00 Uhr -  
nach telefonischer Vereinbarung

Ihr Zeichen:  
Ihr Schreiben vom

Lauterbach, den 14.03.2025

---

Aktenzeichen:	<b>63-398-25-12</b>
Grundstück:	<b>Homberg, Hintergasse</b>
Gemarkung - Flur - Flurstück(e)	Gemarkung Maulbach, Flur 1, Flurstück 163/1
Vorhaben:	<b>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</b>

---

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

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: 14.03.2025

Datum: 18.03.2025

**Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Hintergasse 1, 35315 Homberg (Ohm), Gemarkung Maulbach, Flur 1, Flurstück 163/1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

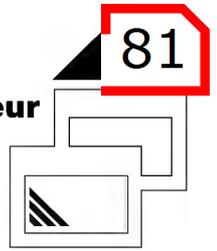
**Für die angefragte Adresse liegt kein Eintrag vor.**

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

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

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

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung  
Aktenzeichen 34 K 19/24, 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 Stadt Homberg, Gemarkung Maulbach, Stichtag 01.01.2024
  - Immobilienmarktbericht Vogelsbergkreis 2025
  - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2024
  - Stadtplan Hessen
  - Stadt Homberg, 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.

## Prüfvermerk vom 03.06.2025, 14:55:08

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

### Angaben zur Nachricht:

#### Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt: 03.06.2025, 14:51:34  
Absender: JENS PETER MAURER  
Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.f67755b9-177d-4b5f-bed1-42f7cd6e0c84.f5a2  
Aktenzeichen des Absenders:

Empfänger: Amtsgericht Alsfeld  
Aktenzeichen des Empfängers: 34 K 19/24

Betreff der Nachricht:  
Text der Nachricht:  
Nachrichtenkennzeichen: hej\_174895509342221edd2e7-9a76-448f-8261-786bab22130a

### Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
Deckblattneu.docx	docx	nein				
Expose34K19_24AGAlsfeld.pdf	pdf	nein				
Gutachten34K19_24AGAlsfeld.pdf	pdf	nein				
Kurz_Gutachten34K19_24AGAlsfeld.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				

# Übermittlung eines oder mehrerer Schriftgutobjekte

**Geschäftszeichen:**

34 K 19/24

DE.Justiz.f67755b9-177d-4b5f-bed1-42f7cd6e0c84.f5a2

**Empfänger:**

safe-sp1-1421926163163-015760431

**Erstellungszeitpunkt:**

03.06.2025

**In Sachen**

--

sind die folgenden Schriftgutobjekte übermittelt worden:

Nr	Typ	Datum des Schreibens	Anzeigename	EEB erforderlich
1	Andere / Sonstige	--	Expose34K19_24AGAlsfeld.pdf	Nein
2	Andere / Sonstige	--	Kurz_Gutachten34K19_24AG Alsfeld.pdf	Nein
3	Andere / Sonstige	--	Gutachten34K19_24AGAlsfeld.pdf	Nein
4	Andere / Sonstige	--	Deckblattneu.docx	Nein