

VERKEHRSWERT

GUTACHTEN



in der Sache:

Grünland

Müllerberg

35325 Mücke/Nieder-Ohmen

Amtsgericht Alsfeld

Aktenzeichen: 36 K 28/25

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 16.12.2025 ermittelt mit

Flurstück 28/1: **4.700,00 €**

in Worten: viertausendsiebenhundert Euro

Flurstück 28/2: **2.500,00 €**

in Worten: zweitausendfünfhundert Euro

Flurstück 28/3: **17.400,00 €**

in Worten: siebzehntausendvierhundert Euro

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Nieder-Ohmen, Blatt 1349 des Amtsgerichtes Alsfeld

lfd. Nr. 93, Gemarkung Nieder-Ohmen, Flur 16, Flurstück 28/1,

Grünland, Müllerberg, Flächengehalt 163 m²

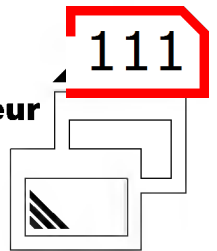
lfd. Nr. 94, Gemarkung Nieder-Ohmen, Flur 16, Flurstück 28/2,

Grünland, Müllerberg, Flächengehalt 100 m²

lfd. Nr. 95, Gemarkung Nieder-Ohmen, Flur 16, Flurstück 28/3,

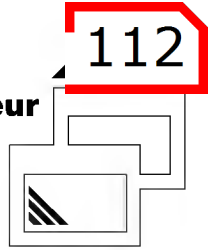
Grünland, Müllerberg, Flächengehalt 448 m²

Amt für Bodenmanagement Fulda



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 der Grundstücke	4
1.6 Beschreibung der Grundstücke	7
1.6.1 Allgemein	7
2. Allgemeine Verfahrenswahl	9
3. Bodenwertwertermittlung	9
3.1 Flurstück 28/1	10
3.2 Flurstück 28/2	11
3.3 Flurstück 28/3	12
4. Verkehrswerte	13
4.1 Verkehrswert Flurstück 28/1	13
4.2 Verkehrswert Flurstück 28/2	13
4.3 Verkehrswert Flurstück 28/3	14
Anlage	
Bilder	A1-A3
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auszüge aus dem Liegenschaftskataster	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Alsfeld
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Aktenzeichen: 36 K 28/25

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 21.10.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung.

Es erfolgten keinerlei Kontaktaufnahmen.

Die Ortsbesichtigung des Sachverständigen erfolgte schlussendlich am Dienstag, den 16.12.2025 gegen 11.00 Uhr. Die Grundstücke waren frei zugänglich.

Teilnehmer: - Herr Jens Maurer

Dem Sachverständigen lagen zu den Grundstücken keinerlei Unterlagen bzw. Informationen vor.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

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

Aufgrund der Lage und der umliegenden Bebauung konnte auf eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Vogelsbergkreises verzichtet werden.

Auf eine Auskunft aus der Altflächendatei des Regierungspräsidiums Gießen aufgrund der Ortskenntnis des Sachverständigen verzichtet werden.

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

Alle Angaben ohne Gewähr.

1.5 Lage der Grundstücke

Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Wochenendgebiet Windhain des Ortsteiles Nieder-Ohmen der Gemeinde Mücke. Die Gemeinde Mücke hat zwölf Ortsteile.

Mücke grenzt im Norden an die Stadt Homberg (Ohm), im Nordosten an die Gemeinde Gemünden, im Osten an die Gemeinde Feldatal und die Stadt Ulrichstein, im Süden an die Stadt Laubach (Landkreis Gießen), sowie im Westen an die Stadt Grünberg (Landkreis Gießen).

Das Oberzentrum Frankfurt am Main ist ca. 80 km entfernt, die Mittelzentren Gießen 30 km, Fulda 70 km, Marburg 35 km, Kassel 95 km. Die Stadt Alsfeld ist ca. 25 km entfernt.

Die Gemeinde Mücke ist mit seinen Ortsteilen in einem Verkehrsverbund eingebunden, die Bahn und Buslinien stellt.

In den Ortsteilen Merlau und Nieder-Ohmen bestehen Bahnhöfe an der Bahnstrecke Gießen-Alsfeld-Fulda. Die einzelnen Ortsteile sind mit einem ganzjährig-omnibusverkehr, sowie einem Anruf-Sammel-Taxi verkehrstechnisch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen.

Weiterhin verfügt die Gemeinde Mücke durch die Autobahnanschlussstelle Homberg /Ohm (Autobahn A5), die vom zu bewertenden Objekt aus in wenigen Minuten zu erreichen ist und die durch das Gemeindegebiet verlaufende Bundesstraße 49 über eine sehr gute Verkehrsanbindung.



Einkaufsmöglichkeiten sind durch zahlreiche Supermärkte und Einzelgeschäfte in den einzelnen Ortsteilen gewährleistet.

Weiterhin bietet Mücke div. Autohäuser, ein reichhaltiges Angebot an Handwerk und mittelständischen Betrieben sowie mehrere Gewerbegebiete.

Es gibt mehrere Kindergärten (u.a. auch in Nieder-Ohmen), zwei Grundschulen (u.a. in Nieder-Ohmen), eine Gesamtschule ohne Oberstufe, eine Sozialstation mit ausgebildetem Fachpersonal.

Die einzelnen Ortsteile haben Dorfgemeinschaftshäuser, die für alle Arten von Veranstaltungen genutzt werden können. Außerdem gibt es ein sehr facettenreiches Vereinsangebot in den einzelnen Ortsteilen.

Der Ortsteil Nieder-Ohmen ist mit ca. 2.600 Einwohnern der mit Abstand größte Ortsteil der Gemeinde Mücke. Zum Ortsteil gehören auch Königsaaßen, Hof Windhain mit Wochenendgebiet und See, sowie Hof Grubenbach.

Besonders hervorzuheben ist in Nieder-Ohmen die verkehrsgünstige Lage mit Bahnhof an der Strecke Gießen-Fulda, 2 km Entfernung zum Autobahnanschluss Homberg/Ohm der Autobahn A5. Das Zentrum Mücke mit den Supermärkten ist ca. 2 km entfernt.

Mit Handelsgeschäften, Handwerksbetrieben und Gaststätten ist Nieder-Ohmen gut versorgt. Es gibt 2 Arztpraxen, 1 Zahnarzt, 1 Apotheke und die Diakoniestation Ohm-Felda. Wie bereits erwähnt sind Kindergarten und Grundschule im Ort, die Gesamtschule liegt ca. 1 km entfernt, zwischen Nieder-Ohmen und dem Ortsteil Merlau.

Es gibt 17 Vereine und Verbände, die ein breites Freizeitangebot bieten. Im 1555 erbauten Fachwerk-Rathaus ist ein Heimatmuseum untergebracht. Auf der Burgschall ist ein Turmfundament aus dem 10. Jahrhundert zu sehen.



Wie bereits erwähnt, liegen die zu bewertenden Grundstücke ca. 2 km außerhalb von Nieder-Ohmen, im Wochenendgebiet Windhain. Dort gibt es keinerlei Einkaufsmöglichkeiten, lediglich eine kleine Gaststätte ist vorhanden. Die nächsten Möglichkeiten den Bedarf des täglichen Lebens zu decken bieten sich demnach in Nieder-Ohmen bzw. in Flensungen. Somit ist für die Mobilität ein entsprechendes Fahrzeug von Vorteil.

Dieses Wochenendgebiet ist mit seinen vielen Wochenendhäusern und kleinen Einfamilienhäusern rund um den Windhainer See in einem kleinen Waldgebiet entstanden. Die zum Teil großzügigen Wochenendhäuser werden auch immer mehr als Hauptwohnsitz genutzt, so dass dieses Wochenendgebiet mittlerweile auch als Wohngebiet bezeichnet werden kann. Die umliegende Bebauung besteht entsprechend aus ähnlichen Wohnhäusern, etwas kleineren Objekten, sowie in unmittelbarer Nähe einem Mehrfamilienhaus. Sie ist insgesamt als nicht eng zu bezeichnen. Es besteht lediglich Anliegerverkehr, so dass keine direkte Belastung aus Verkehrslärm besteht. Allerdings kann durch die Nähe zur Autobahn A5 je nach Windverhältnissen eine entsprechende Belastung bestehen.

Die Grundstücke selbst liegen am Ende des Gebietes und sind größtenteils rechteckig und klein geschnitten. Sie sind weitgehend eben geschnitten, aber durch die Größe nur mit Einschränkungen bebaubar.

Die Zufahrtsstraße ist in diesem Bereich nur noch ganz einfach ausgebaut. Es bestehen keine Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich.

Der Gutachterausschuss führt das Grundstück als baureifes Land, mit einer Nutzung als Wohnbaufläche.

Gemäß Auskunft bei der Gemeinde Mücke, Bauamt, grenzen die Grundstücke an eine öffentliche Verkehrsfläche. Anschlussmöglichkeiten Wasserversorgung und Kanal sind gegeben. Nähere Informationen liegen nicht vor. Es gibt für diesen Bereich des Windhains einen gültigen Bebauungsplan „Nr. 8 Müllerberg; Herrmannsberg“. Dieser sieht u.a. ein allgemeines Wohngebiet vor, mit einer 2-geschossigen Bebauung, Grundflächenzahl GRZ = 0,4, Geschossflächenzahl GFZ = 0,7. Es besteht kein Denkmalschutz für diesen Bereich.

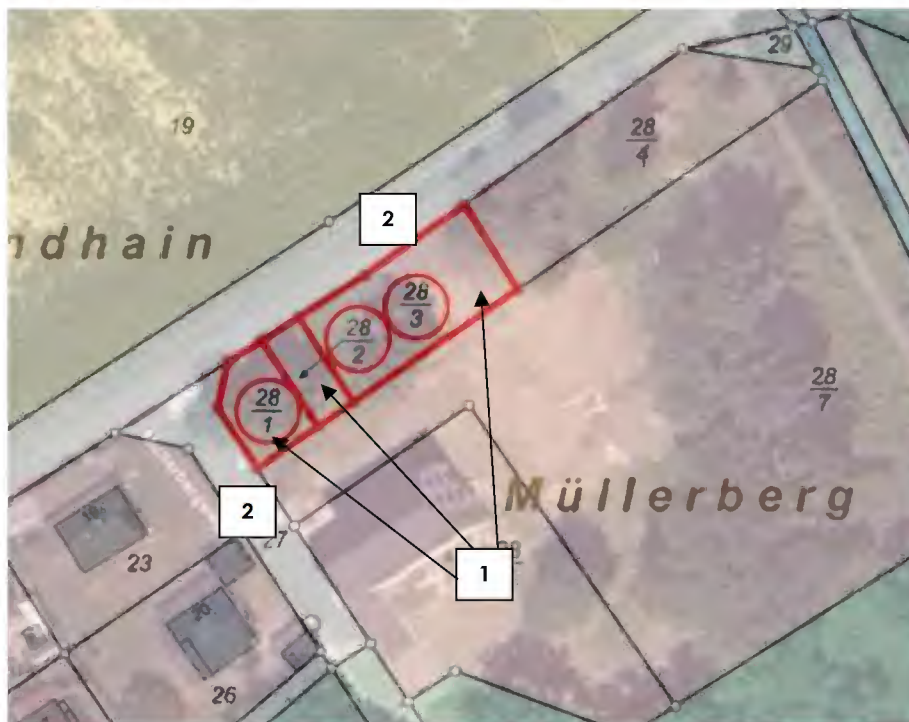


1.6 Beschreibung der Grundstücke

1.6.1 Allgemein

Bei dem zu bewertenden Eigentum handelt es sich um insgesamt drei unbebaute Baugrundstücke in einem kleinen Wochenendgebiet.

Zur besseren Übersicht über die Flurstücke 28/1, 28/2 und 28/3 zunächst nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



1

zu bewertende Grundstücke

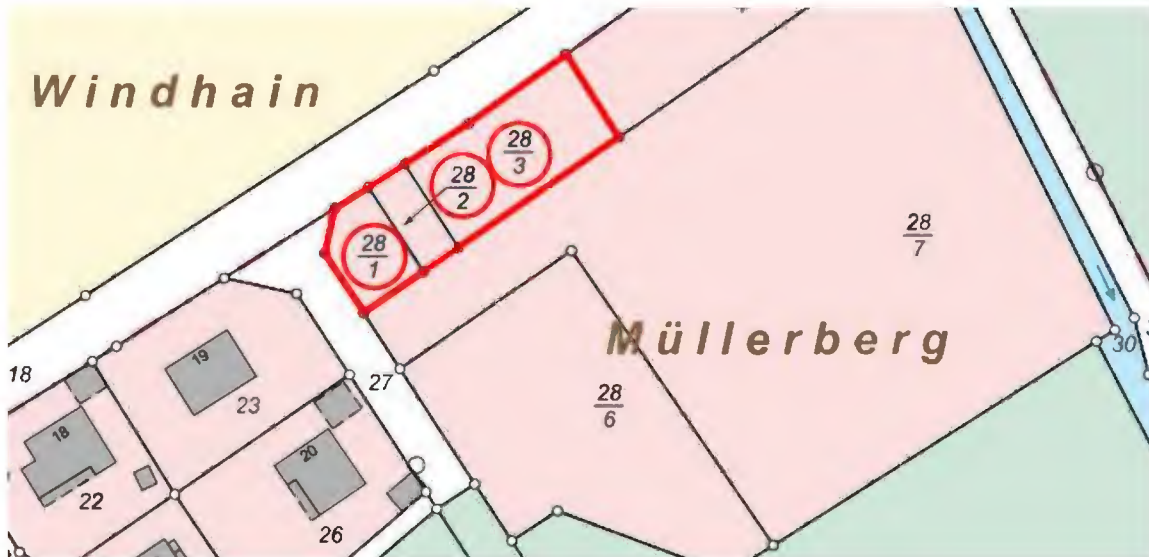
2

Zufahrt „Müllerbergweg“

Die zu bewertenden Grundstücke liegen alle hintereinander am Ende des Wochenendgebietes, an einer nur noch einfach befestigten, geschotterten Straße. Unterhalb der Grundstücke befindet sich ein neu gebautes Mehrfamilienhaus. Das vordere Flurstück 28/1 ist ein Eckgrundstück und hat eine Größe von 163 m². Dahinter grenzt unmittelbar das kleinste der drei Grundstücke an, Flurstück 28/2 mit einer Größe von 100 m². Dahinter liegt das Flurstück 28/3 mit einer Größe von 448 m².



Grundsätzlich sind die Flurstücke auch einzeln nutzbar. Eine Verwertung als wirtschaftliche Einheit ist sicher die bessere Lösung, aber nicht zwingend.



Das Eckgrundstück **Flurstück 28/1** ist annähernd rechteckig geschnitten und hat eine Breite von ca. 11 m und eine Tiefe von ca. 15 m. Dazu ist die Ecke zu beiden Straße hin gebrochen. Eine Bebauung mit einer Garage wäre beispielsweise hier denkbar.

Das sehr kleine **Flurstück 28/2** hat eine Breite von ca. 6,5 m und auch eine Tiefe von ca. 15 m. Eine Einzelnutzung ist hier als schwierig anzusehen. Eine Nutzung mit einem der angrenzenden Flurstücke sicher die bessere Lösung.

Das größte der drei Grundstücke, **Flurstück 28/3**, hat eine Breite von ca. 30 m und ebenfalls eine Tiefe von ca. 15 m. Hier wäre eine Einzelnutzung und eine Bebauung mit einem Wohnhaus noch denkbar.

Durch die Lage am öffentlichen Weg sind Anschlüsse an Versorgungsleitungen gegeben. Die Grundstücke befinden sich entsprechend in einem baureifen Zustand und können durch die Lage als erschlossen bezeichnet werden. Allerdings ist mit erhöhten Kosten für eventuelle Anschlüsse zu rechnen.



2. Allgemeine Verfahrenswahl

Besonderer Hinweis:

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

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

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

Die Bewertung der unbebauten Grundstücke erfolgt auf Basis eines angepassten Bodenwertes (Vergleichswert) gemäß vorhandener Vergleichspreise auf Basis der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für den Bereich des Vogelsbergkreises.

3. Bodenwertermittlung

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

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

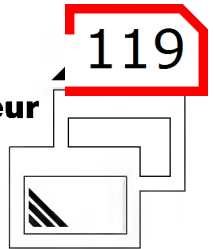
(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

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

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

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

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;



2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

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

Liegen geeignete Bodenrichtwerte (i.S.d. § 196 BauGB) vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

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 und werden aus realisierten Kaufpreisen abgeleitet.

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 Gemeinde Mücke, Gemarkung Nieder-Ohmen führt die zu bewertenden Grundstücke als baureifes Land, Wohnbaufläche.

Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben: (baureifes Land gilt als erschließungsbeitragsfrei)

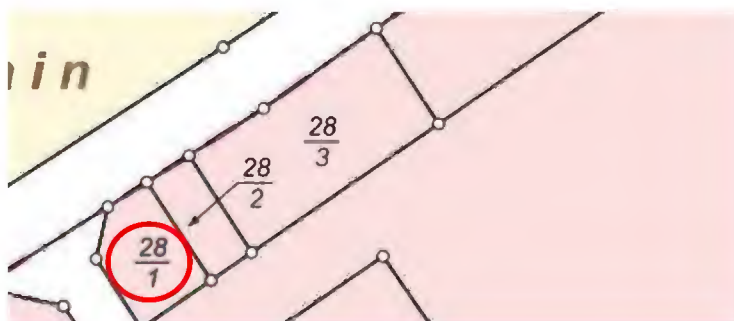
Die Werte wurde mit den aktuellen Daten aus www.boris.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

Flurstücke 28/1 + 28/2 + 28/3 = 36,00 €/m²

Fläche des Richtwertgrundstückes: = keine Angabe

Maß der baulichen Nutzung: = keine Angabe

3.1 Bodenwert Flurstück 28/1





Für das kleine Flurstück 28/1 kann ein Grundstückswert wie folgt ermittelt werden:

$$163,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 36,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 5.868,00 \text{ €}$$

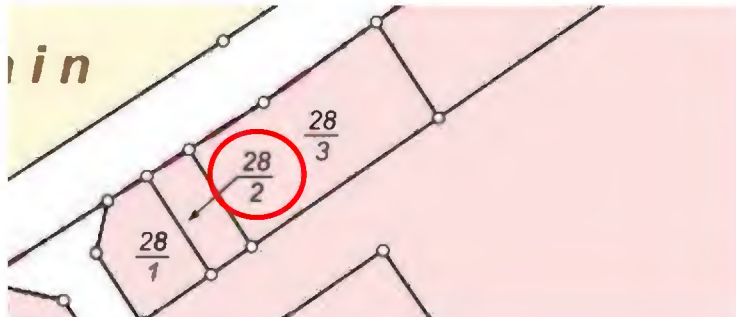
Es handelt sich zwar im vorliegenden Fall um eine Wohnbaufläche, allerdings ist keine Bebauung mit einem Wohnhaus aufgrund der Grundstücksgröße (ca. 11 x 15 m) und den erforderlichen Abstandsflächen möglich. Es erfolgt daher für die Grundstücksgröße selbst zunächst keine Anpassung. Eine Einzelnutzung ist aber gegeben, wenn auch nicht unbedingt sinnvoll.

Aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit bzw. Nutzungsmöglichkeiten erfolgt eine sachverständige Anpassung mittels Faktor 0,80.

$$5.868,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,80 \quad = \quad 4.694,40 \text{ €}$$

➔ **angepasster Bodenwert Flurstück 28/1, gerundet = 4.700,00 €**

3.2 Bodenwert Flurstück 28/2



Für das sehr kleine Flurstück 28/2 kann ein Grundstückswert wie folgt ermittelt werden:

$$100,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 36,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 3.600,00 \text{ €}$$

Es handelt sich zwar im vorliegenden Fall um eine Wohnbaufläche, allerdings ist keine Bebauung mit einem Wohnhaus aufgrund der Grundstücksgröße (ca. 6,7 x 15 m) und den erforderlichen Abstandsflächen möglich. Es erfolgt daher für die Grundstücksgröße selbst zunächst keine Anpassung. Eine Einzelnutzung ist nur sehr bedingt gegeben und ist als nicht sinnvoll zu bezeichnen. Eine Nutzung in Verbindung mit zumindest einem der angrenzenden Grundstücke ist als wahrscheinlich anzusehen.

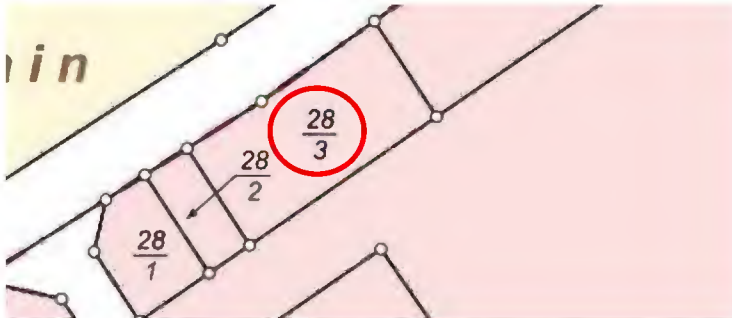
Aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit bzw. Nutzungsmöglichkeiten erfolgt eine sachverständige Anpassung mittels Faktor 0,70.

$$3.600,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,70 \quad = \quad 2.520,00 \text{ €}$$

➔ **angepasster Bodenwert Flurstück 28/2, gerundet = 2.500,00 €**



3.3 Bodenwert Flurstück 28/3



Für das größere Flurstück 28/3 kann ein Grundstückswert wie folgt ermittelt werden:

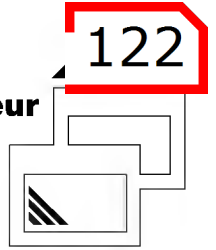
$$448,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 36,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 16.128,00 \text{ €}$$

Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Wohnbaufläche. Eine Bebauung mit einem Wohnhaus ist grundsätzlich denkbar, auch wenn der Zuschnitt bzw. die Abmaße des Grundstückes nicht optimal sind. Eine Einzelnutzung ist somit auch gegeben.

Aufgrund der Grundstücksgröße zum üblichen Richtwertgrundstück erfolgt eine sachverständige Anpassung mittels Faktor 1,08.

$$16.128,00 \text{ €} \quad \times \quad 1,08 \quad = \quad 17.418,24 \text{ €}$$

➔ **angepasster Bodenwert Flurstück 28/3, gerundet = 17.400,00 €**



4. Verkehrswerte

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

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Bewertung anhand von Vergleichspreisen auf Basis der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

Der Verkehrswert der Liegenschaften werden unter Beachtung der allgemeinen Bewertungskriterien nach einem angepassten Bodenwert ausgerichtet.

4.1 Verkehrswert Flurstück 28/1

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Eigentum beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Grundstückes Grünland, Müllerberg, 35325 Mücke/Nieder-Ohmen, lfd. Nr. 93, Flur 16, Flurstück 28/1, zum Bewertungstichtag 16.12.2025, auf

4.700,00 €

in Worten: viertausendsiebenhundert Euro

4.2 Verkehrswert Flurstück 28/2

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Eigentum beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Grundstückes Grünland, Müllerberg, 35325 Mücke/Nieder-Ohmen, lfd. Nr. 94, Flur 16, Flurstück 28/2, zum Bewertungstichtag 16.12.2025, auf

2.500,00 €

in Worten: zweitausendfünfhundert Euro



4.3 Verkehrswert Flurstück 28/3

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Eigentum beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Grundstückes Grünland, Müllerberg, 35325 Mücke/Nieder-Ohmen, lfd. Nr. 95, Flur 16, Flurstück 28/3, zum Bewertungsstichtag 16.12.2025, auf

17.400,00 €

in Worten: siebzehntausendvierhundert Euro

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

Mücke, den 29.12.2025



Ingenieurbüro für Bauwesen

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

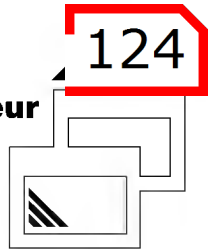
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten.

Es ist in 5-facher Ausfertigung erstellt.

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

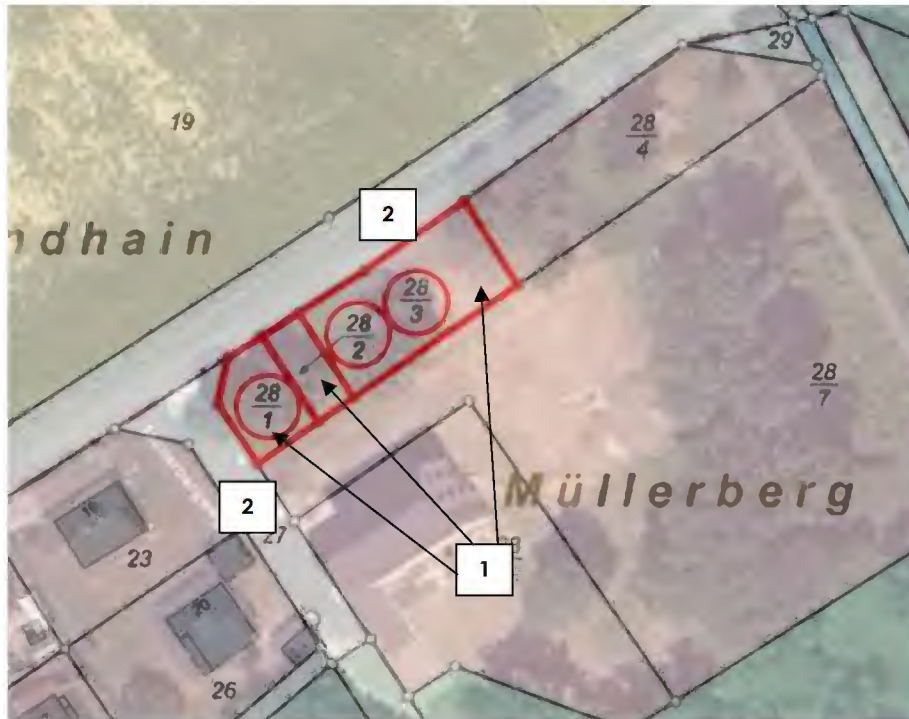
Die 5. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



-A1-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt.Zeichen: 36 K 28/25 AG Alsfeld

Zur besseren Übersicht der Grundstücke nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Draufsicht aus Google Maps:



1 zu bewertende Grundstücke **2** Zufahrt „Müllerbergweg“



Bild 1: Grundstücksansicht



-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt.Zeichen: 36 K 28/25 AG Alsfeld



Flurstück 28/1

Bild 2: Grundstücksansicht



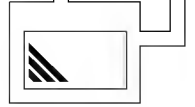
Flurstück 28/2

Bild 3: Grundstücksansicht



Flurstück 28/3

Bild 4: Grundstücksansicht



-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt.Zeichen: 36 K 28/25 AG Alsfeld

Bild 5: Zufahrt „Müllerbergweg“



Bild 6: Zufahrt „Müllerbergweg“



Bild 7: Gesamtansicht



Amt für Bodenmanagement Fulda

Washingtonallee 1
36041 Fulda

Auszug aus dem 127 Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

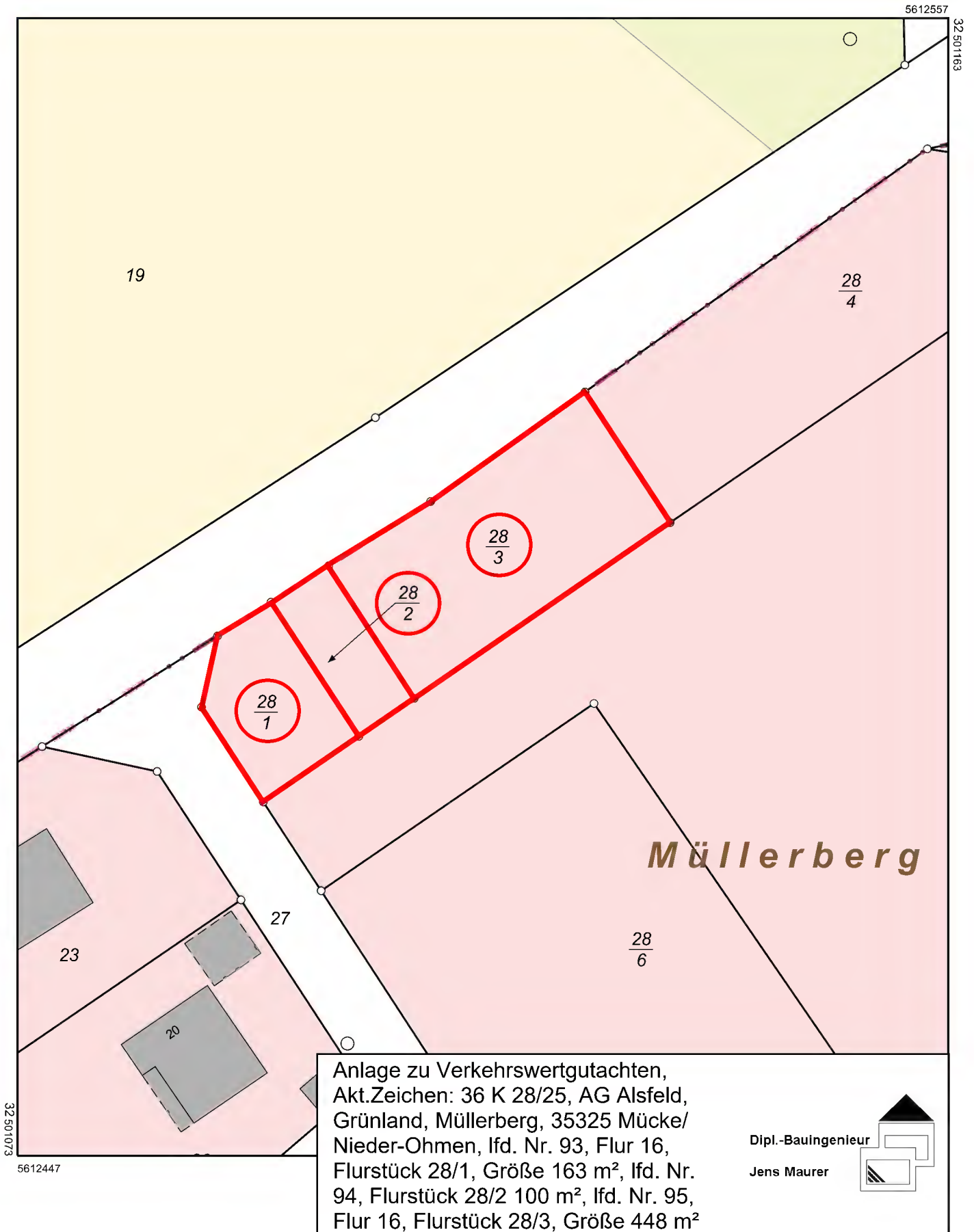
Hessen

Erstellt am 21.10.2025

Antrag: 203050610-1

Flurstück: 28/3
Flur: 16
Gemarkung: Nieder-Ohmen

Gemeinde: Mücke
Kreis: Vogelsberg
Regierungsbezirk: Gießen





Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücksnachweis Hessen mit
Bodenschätzung

Erstellt am 21.10.2025

Flurstück 28/1, Flur 16, Gemarkung Nieder-Ohmen

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Mücke
Kreis Vogelsberg
Regierungsbezirk Gießen

Lage: Müllerbergweg

Fläche: 163 m²

Tatsächliche Nutzung: 163 m² Wohnbaufläche

Angaben zur Buchung

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchamt Alsfeld
Grundbuchbezirk Nieder-Ohmen
Grundbuchblatt 1349
Laufende Nummer 93



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücksnachweis Hessen mit
Bodenschätzung

Erstellt am 21.10.2025

Flurstück 28/2, Flur 16, Gemarkung Nieder-Ohmen

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Mücke
Kreis Vogelsberg
Regierungsbezirk Gießen

Lage: Müllerbergweg

Fläche: 100 m²

Tatsächliche Nutzung: 100 m² Wohnbaufläche

Angaben zur Buchung

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchamt Alsfeld
Grundbuchbezirk Nieder-Ohmen
Grundbuchblatt 1349
Laufende Nummer 94



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücksnachweis Hessen mit
Bodenschätzung

Erstellt am 21.10.2025

Flurstück 28/3, Flur 16, Gemarkung Nieder-Ohmen

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Mücke
Kreis Vogelsberg
Regierungsbezirk Gießen

Lage: Müllerbergweg

Fläche: 448 m²

Tatsächliche Nutzung: 448 m² Wohnbaufläche

Angaben zur Buchung

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchamt Alsfeld
Grundbuchbezirk Nieder-Ohmen
Grundbuchblatt 1349
Laufende Nummer 95



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 36 K 28/25, 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 Gemeinde Mücke, Gemarkung Nieder-Ohmen, Stichtag 01.01.2024
 - Immobilienmarktbericht Vogelsbergkreis 2025
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2025
 - Stadtplan Hessen
 - Gemeinde Mücke, Bauamt
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Fulda

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

Alle Angaben ohne Gewähr.