



## VERKEHRSWERT GUTACHTEN



in der Sache:

**Gebäude- und Freifläche  
Königsberger Straße 26  
35325 Mücke-Merlau**

**Amtsgericht Alsfeld  
Aktenzeichen: 36 K 9/24**

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 08.03.2025 wie folgt ermittelt:

# 198.000,00 €

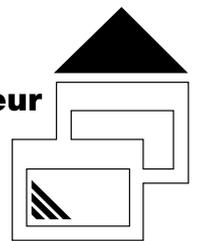
in Worten: einhundertachtundneunzigtausend Euro

### 1. Allgemeine Angaben

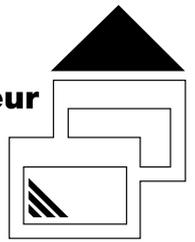
Grundbuch von Merlau, Blatt 621  
des Amtsgerichtes Alsfeld

Ifd. Nr. 2, Gemarkung Merlau, Flur 2, Flurstück 301/1,  
Gebäude- und Freifläche, Königsberger Straße 26,  
Flächengehalt 953 m<sup>2</sup>

Amt für Bodenmanagement Fulda

**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 Gesamtkonstruktion	11
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	12
<b>2. Allgemeine Verfahrenswahl</b>	<b>14</b>
<b>3. Bodenwertermittlung</b>	<b>14</b>
<b>4. Ertragswertverfahren</b>	<b>16</b>
<b>5. Sachwertverfahren</b>	<b>19</b>
5.1 Wohnhaus	20
5.2 Garage	21
5.3 Weiterführende Sachwertberechnung	21
<b>6. Verkehrswert</b>	<b>25</b>
<b>Anlage</b>	
Berechnungen	A1-A4
Bilder	A5-A16
Planunterlagen	A17-A20
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auszug aus Energieausweis	ohne
Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



## **1.2 Auftraggeber**

Amtsgericht Alsfeld  
zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft

Aktenzeichen: 36 K 9/24

## **1.3 Ortsbesichtigung**

Mit Datum vom 07.03.2025 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 einem Familienmitglied eine Ortsbesichtigung am Samstag, den 08.03.2025 um 10.00 Uhr erfolgen.  
Der Ortstermin fand ordnungsgemäß statt. Der Sachverständige hatte Zugang zu allen Räumlichkeiten des Objektes.

Teilnehmer:                               - Familienmitglied  
  - Herr Jens Maurer

Zum Objekt lagen diverse Bau- und Planunterlagen vor. Die Richtigkeit der Unterlagen, insbesondere der Maßangaben wird für die Wertermittlung vorausgesetzt. Alle Angaben ohne Gewähr.

## **1.4 Rechtliche Gegebenheiten**

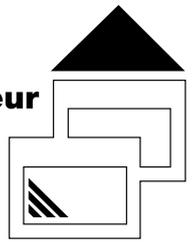
Es liegen im Grundbuch Abt. II keine wertbeeinflussenden Eintragungen vor, die in der Wertermittlung des Sachverständigen zu berücksichtigen wären.

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

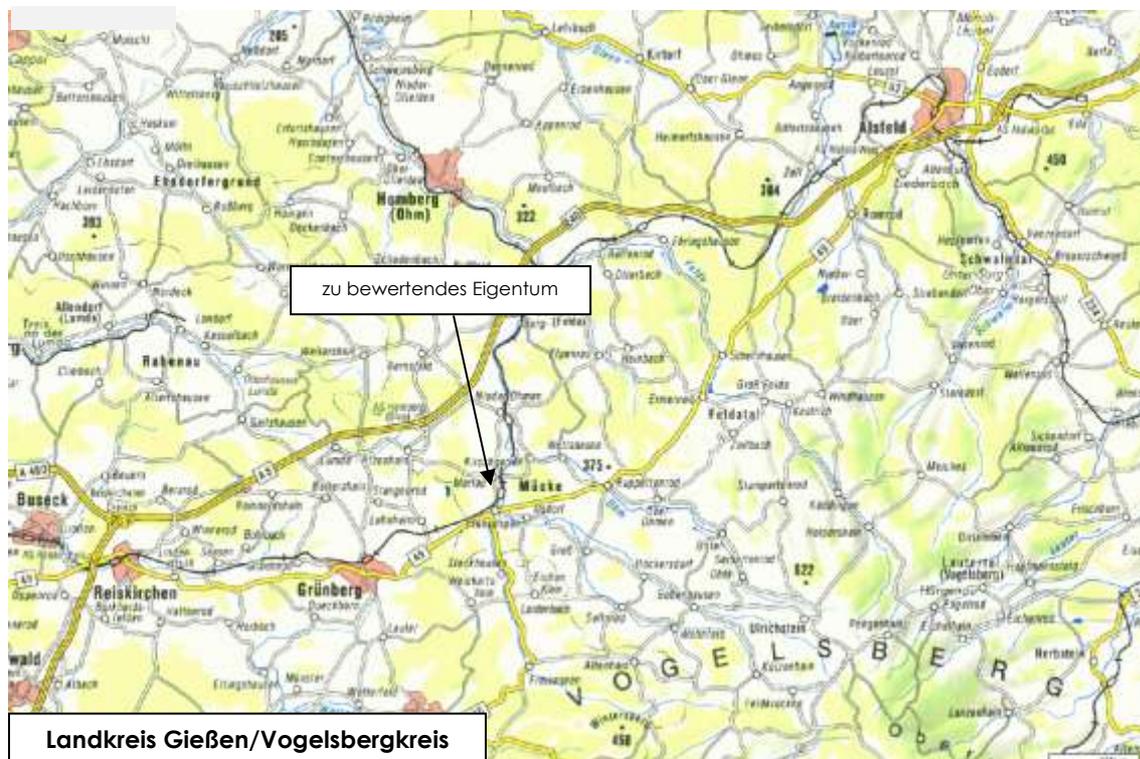
Das zu bewertende Wohnhaus liegt in einem älteren Wohngebiet im Ortsteil Merlau der Gemeinde Mücke. Die Gemeinde Mücke hat zwölf Ortsteile.

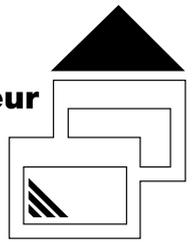
Mücke grenzt im Norden an die Stadt Homberg (Ohm), im Nordosten an die Gemeinde Gemünden, im Osten an die Gemeinde Feldatal und die Stadt Ulrichstein, im Süden an die Stadt Laubach (Landkreis Gießen), sowie im Westen an die Stadt Grünberg (Landkreis Gießen).

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 ganzjährigen Omnibusverkehr, sowie einem Anruf-Sammel-Taxi verkehrstechnisch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen.

Weiterhin verfügt die Gemeinde Mücke durch die Autobahnanschlussstelle Homberg /Ohm (Autobahn A5) 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 Merlau), zwei Grundschulen, eine Gesamtschule ohne Oberstufe, eine Sozialstation mit ausgebildetem Fachpersonal.

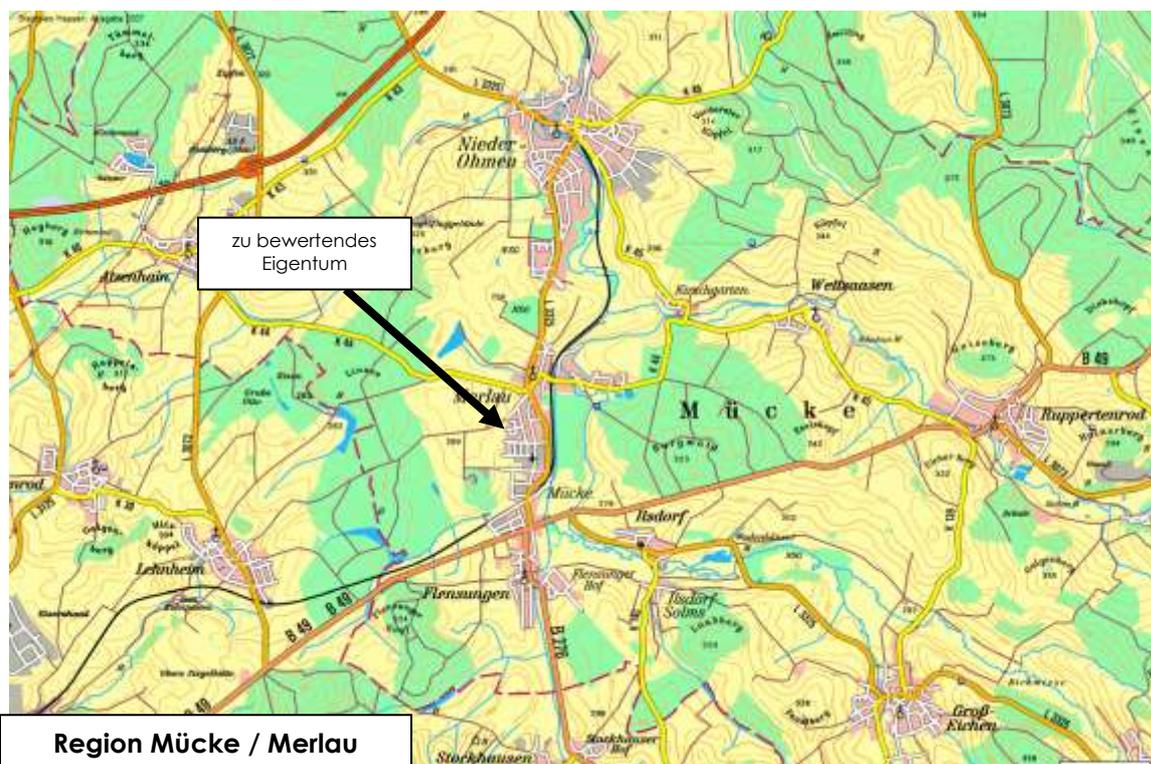
Die einzelnen Ortsteile haben Dorfgemeinschaftshäuser, die für alle Arten von Veranstaltungen genutzt werden können. Außerdem gibt es ein sehr facettenreiches Vereinsangebot in den einzelnen Ortsteilen.

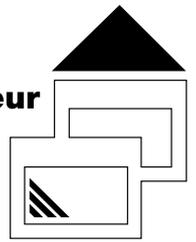
Der Ortsteil **Merlau** gehört mit seinen über 1.100 Einwohnern zur Kerngemeinde von Mücke.

Merlau ist Sitz der Gemeindeverwaltung, die direkt gegenüber dem Bahnhof Mücke liegt. Mit seinen drei zentral gelegenen Supermärkten ist Merlau Einkaufsziel vieler Besucher aus den Nachbargemeinden.

Überhaupt ist im Ortsteil Merlau und dem angrenzenden Ortsteil Nieder-Ohmen eine breite Infrastruktur vorhanden, die die Dinge des täglichen Lebens völlig abdecken.

Als besondere touristische Attraktion besitzt Merlau ein über 800 Jahre altes Schlossfundament und die Kirche mit Brunnen.





Das zu bewertende Wohnhaus liegt am nordwestlichen Ortsrand von Merlau, wie bereits erwähnt, in einem älteren Wohngebiet.

Die Lage kann als sehr ruhig bezeichnet werden. Es besteht lediglich Anliegerverkehr. Dazu liegt das zu bewertende Objekt am Ende einer Sackgasse. Die Zufahrtsstraße ist voll ausgebaut. Das Grundstück ist durchschnittlich gut zu erreichen.

Die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in Merlau und Nieder-Ohmen sind fußläufig in etwa 10 Minuten zu erreichen.

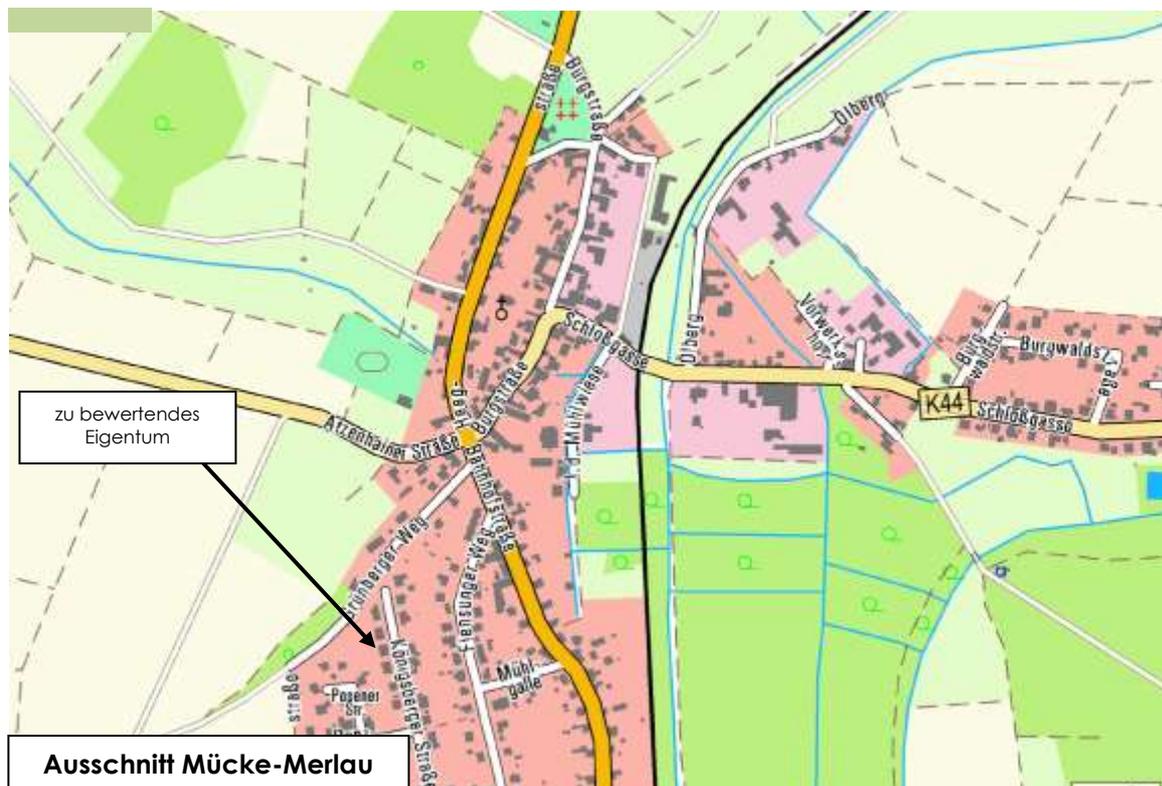
Die umliegende Bebauung sieht ähnlich aus und besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern, ähnlicher Bauart. Die Bebauung ist als nicht eng zu bezeichnen.

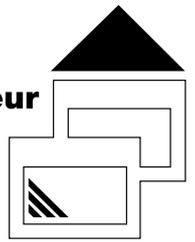
Das Grundstück ist annähernd trapezförmig geschnitten und hat teilweise Hanglage. Im nicht bebauten Bereich ist es dagegen weitgehend eben gelegen und kann insgesamt als gut nutzbar bezeichnet werden.

Der Gutachterausschuss führt den Bereich des zu bewertenden Grundstückes als baureifes Land, Wohnbaufläche.

Nach Auskunft bei der Gemeinde Mücke, Bauamt, gibt es für diesen Bereich einen gültigen Bebauungsplan („Auf der Hohl, Mühlgalle, Auf dem großen Stück, Im Herrnhain, Beim Pfaffensteg“). Dieser sieht u.a. ein allgemeines Wohngebiet mit einer 1-geschossigen, offenen Bauweise vor. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, wie auch die Geschossflächenzahl (GFZ). Die maximale Dachneigung beträgt 30°.

Für das Objekt und den Bereich besteht kein Denkmalschutz. Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis und der Altflächendatei gemäß Auskunft vorhanden.





## 1.6 Beschreibung des Eigentums

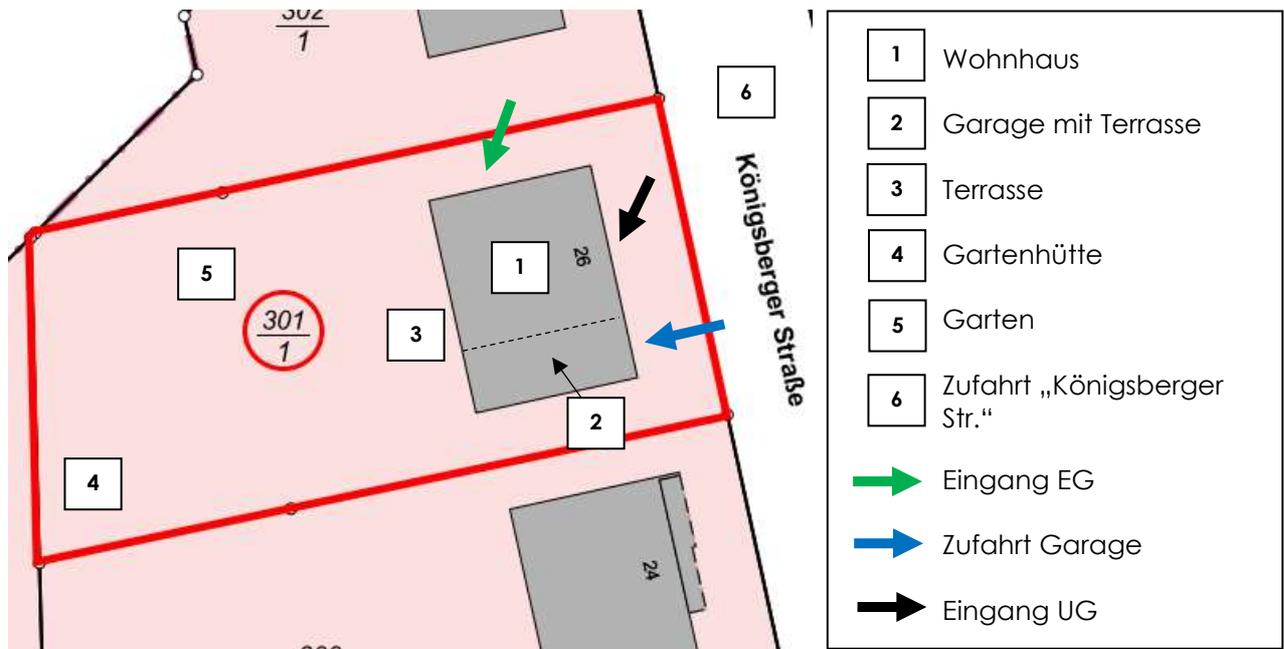
### 1.6.1 Allgemein

Bei dem zu bewertenden Eigentum handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit kleiner Einliegerwohnung, einer angrenzenden Garage, auf einem angelegten Grundstück.

Das Objekt ist seit September 2020 unbewohnt, aber voll möbliert.

Die Beschreibungen des Objektes erfolgen auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, den Einschätzungen im Rahmen der Begehung, sowie den vorhandenen Bau- und Planunterlagen.

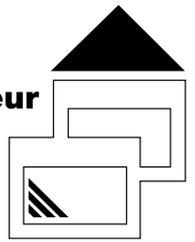
Zur besseren Übersicht über das zu bewertende Objekt nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Das rechteckig geschnittene Wohnhaus hat ein Kellergeschoss, welches durch die vorhandene Hanglage nur teilweise erdberührt ist (Rückseite, seitlich ca. hälftig), ein Erdgeschoss, sowie ein flach geneigtes, nicht nutzbares Dachgeschoss mit Satteldach.

Seitlich an das Wohnhaus grenzt eine Garage, die Platz für einen PKW bietet und ein Flachdach hat, welches vom Erdgeschoss aus als Terrasse/Balkon genutzt wird.

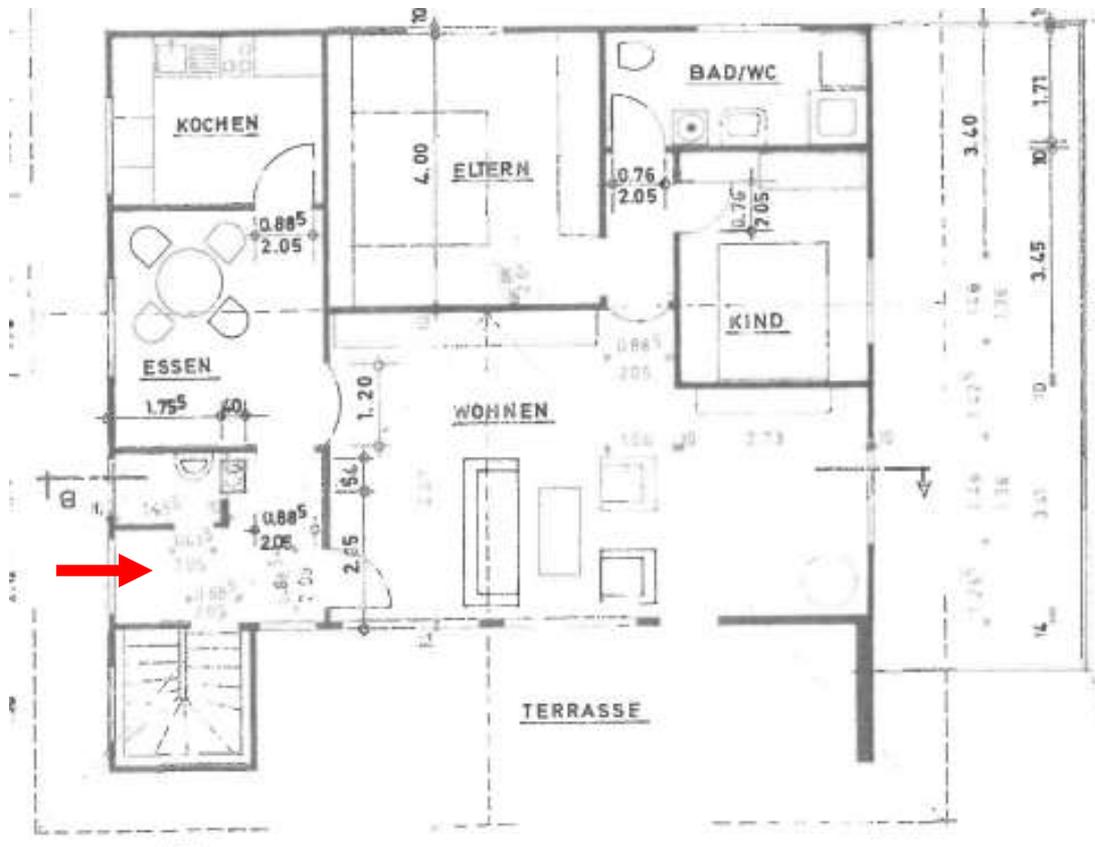




Der weder barrierefreie noch behindertengerechte Haupteingangsbereich zum Wohnhaus befindet sich seitlich am Objekt im Erdgeschoss (roter Pfeil im Grundriss unten). Der Zugang erfolgt über eine Außentreppe. Dazu gibt es noch einen weiteren Zugang zum Wohnbereich im Kellergeschoss des Objektes. Der Zugang erfolgt hier, ebenfalls über eine Außentreppe, von der Straße aus.

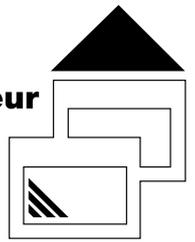


-Königsberger Straße-



-Garten-

Abb.: Grundriss Erdgeschoss



Vom Eingangsbereich/Windfang erfolgt der Zugang zum Hauptwohnbereich des Objektes, sowie über das Treppenhaus in den Keller. Unmittelbar im Eingangsbereich gibt es ein Gäste-WC, dazu der Zugangsbereich zum Esszimmer mit angrenzender Küche, sowie dem Wohnzimmer mit ebenerdigem Zugang zur teilweise überdeckten Terrasse und dem Garten hinter dem Haus.

Vom Wohnzimmer besteht der Zugang zu zwei Schlafräumen und einem Badezimmer. Seitlich am Haus befindet sich noch die Terrasse auf der Garage. Der Zugang erfolgt von einem Schlafzimmer aus, sowie vom Garten aus. Die Raumaufteilung im Erdgeschoss kann als insgesamt durchaus gefällig und zweckmäßig bezeichnet werden. Insgesamt beträgt die Wohnfläche im Erdgeschoss ca. 104 m<sup>2</sup>.

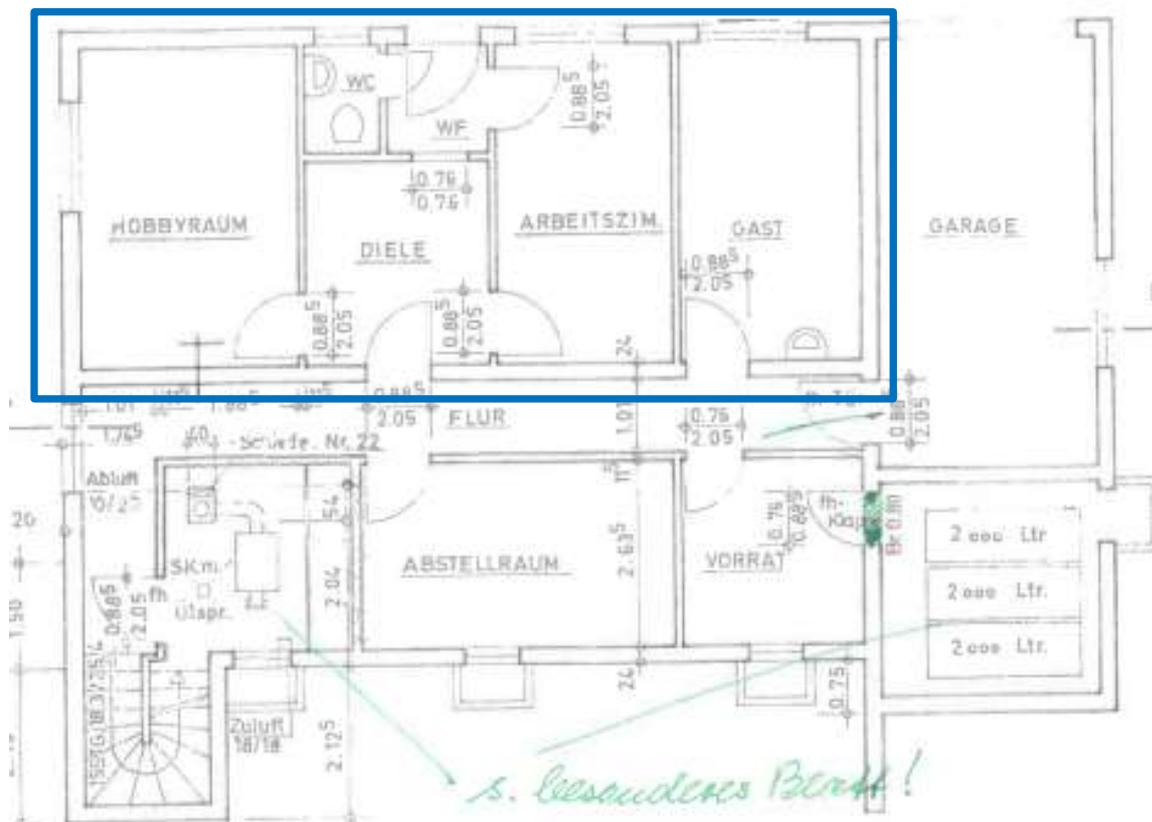
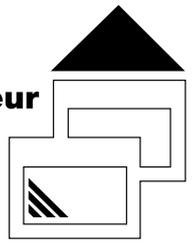


Abb.: Grundriss Kellergeschoss



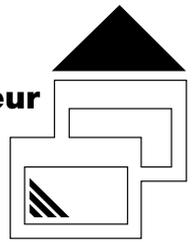
Wie bereits erwähnt kann der Zugang zum Kellergeschoss über das Treppenhhaus vom Erdgeschoss aus erfolgen, sowie über den Zugang von außen von der StraÙenseite aus. Dazu besteht von der Garage noch eine weitere Zugangsmöglichkeit. Im vorderen Bereich des Kellergeschosses, der größtenteils nicht erdberührt ist, befinden sich ehemalige Praxisräume (blauer Rahmen im Grundriss, Seite 9), die ggf. auch als eigenständige Einliegerwohnung genutzt werden könnten. Allerdings wäre die jeweilige Nutzung baurechtlich zu prüfen. Die Wohn- bzw. ggf. gewerbliche Nutzfläche des eigenständig nutzbaren Bereichs beträgt ca. 45 m<sup>2</sup>. In den weiteren Räumen im Kellergeschoss befindet sich u.a. die Zentralheizung, ein Abstell- und ein Vorratsraum, sowie in einem Raum hinter der Garage das Öllager. Alle Räume im Keller sind durch einen zentralen Flur zugänglich. Auch die Raumaufteilung im Kellergeschoss kann als insgesamt zweckmäßig bezeichnet werden.

Die angrenzende Garage bietet Platz für einen PKW. Die Zufahrt erfolgt von der Straße aus. Die Ausführung kann ebenfalls als zweckmäßig bezeichnet werden.



Die Außenanlage ist einfach, aber zweckmäßig angelegt. Die Zufahrt zur Garage, die Gartenwege und die Terrasse sind befestigt. Alle weiteren nicht bebauten oder befestigten Fläche sind einfache Grünflächen. Es ist eine Einfriedung (zur Straße Jäherzaun) vorhanden. Im hinteren Gartenbereich ist eine Gartenhütte vorhanden. Die auf dem Grundstück vorhandenen Bäume müssen zeitnah auf ihre Standsicherheit geprüft werden.





### 1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, sowie den vorhandenen Bau- und Planunterlagen. Das Objekt wurde 1973 erbaut.

Aufgrund des ursprünglichen Baujahres des Objektes, sowie der Fertighausbauweise muss darauf hingewiesen werden, dass u.U. über die Jahre Baustoffe verwendet worden sein können, die aus heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden könnten. Es waren trotz des langen Leerstandes keine geruchlichen Auffälligkeiten (z.B. Formaldehydausdünstungen) feststellbar.

Bei den in der Wertermittlung berücksichtigten Kosten für Unterhalt und Renovierungen, einfache Reparaturen handelt es sich lediglich um den Aufwand zur Herstellung einer einfachen Nutzbarkeit auf Basis des angesetzten Standards.

Das Wohnhaus hat einen massiven mit Schwebetonsteinen gemauertes Kellergeschoss. Es sind vereinzelt Feuchtigkeitsprobleme an der Außenfassade vorhanden. Gründung, Treppe und Decke über dem Kellergeschoss sind aus Stahlbeton. Bei der darüberliegenden Konstruktion des Wohnhauses handelt es sich um eine Holzrahmenbauweise, gemäß des Standards des Baujahres. Die Außenfassade ist eine Holz-Spanplattenkonstruktion, die größtenteils verputzt wurde. Der Dachstuhl des Satteldaches ist ebenfalls eine Holzkonstruktion mit einer Welleternitplatteneindeckung (Asbestbelastung gut möglich). Es liegt auch hier nur eine einfache Wärmedämmung gemäß des für das Baujahr üblichen Standards vor.

Auch die Fenster stammen noch aus dem ursprünglichen Baujahr, sind aus Holz und haben eine Thermopenverglasung (einfache Isolierverglasung). Es sind Rollläden vorhanden.

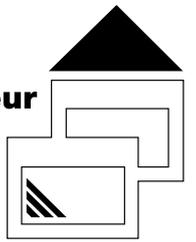
Die Gesamtkonstruktion ist deutlich sichtbar und vor allem auch aus energetischer Sicht deutlich in die Jahre gekommen. Es besteht sichtbarer Unterhaltungs- und reparaturbedarf.

Die Garage ist massiv gemauert, Gründung und Decke sind aus Stahlbeton. Es liegen Feuchtigkeitsprobleme an Wände und Decke vor. Das Flachdach hat eine Bitumenabdichtung, die augenscheinlich Undichtigkeiten aufweist. Es ist ein einfaches Blechschwenktor mit elektrischem Antrieb verbaut.

Die Innenausstattung hat insgesamt einen eher einfachen als mittleren Standard und ist ebenfalls deutlich sichtbar in die Jahre gekommen, aber augenscheinlich weitgehend funktional. Die Ausstattung stammt weitgehend aus dem Erbauungsjahr. Gleiches gilt für die technische Ausstattung und auch den Sanitärbereich.

Im Keller ist an den Holzbauteilen wie Türen Schimmelbildung zu sehen. Dies ist dem langen, unbeheizten Leerstand geschuldet. Das Objekt ist noch möbliert.

Bei der technischen Ausstattung wurde lediglich die Heizungsanlage über die Jahre erneuert. Es handelt sich dabei um eine Ölzentralheizung aus dem Jahre 1993. Die Wärme wird über Wandheizkörper abgegeben. Als Öllager dienen drei zeitgemäße Stahltanks à 1.000 Liter. Als zusätzliche Wärmequelle dient ein Kaminofen im Erdgeschoss. Die Nutzung ist durch den Schornsteinfeger zu prüfen. Es liegt ein Energieausweis aus 2022 vor (siehe Anlage).

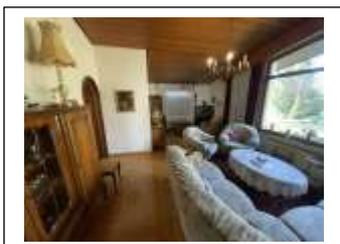


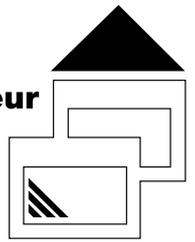
Die Pflasterflächen der Außenanlage sind mit Betonwerksteinen befestigt. Die Beläge stammen ebenfalls aus dem ursprünglichen Baujahr und sind entsprechend auch deutlich in die Jahre gekommen. Der Jägerzaun und die Gartenhütte sind Holzkonstruktionen. Alle weiteren Flächen sind einfache Grünflächen in einem derzeit ungepflegten Zustand.

### 1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

Es erfolgt eine bildliche Darstellung des Wohnbereichs im Erd- und Kellergeschoss, sowie dem Nutzbereich im Kellergeschoss. Die Bilder, sowie die Bilder der Anlage geben einen zusätzlichen Überblick über den vorhandenen Zustand und Standard der Ausstattung.

#### -Wohnbereich Erdgeschoss-



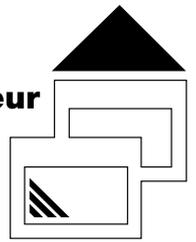


**-Wohnbereich Kellergeschoss-**



**-Nutzbereich Kellergeschoss-**





## **2. Allgemeine Verfahrenswahl**

### **Besonderer Hinweis:**

**Seit dem 01.01.2022 ist die neue ImmoWertV 21 in Kraft getreten. Die allgemeinen Beschreibungen erfolgen auf Basis der neuen ImmoWertV 21. Die Wertermittlung erfolgt entsprechend auch nach der ImmoWertV 2021, da die erforderlichen Daten des Gutachterausschusses des Vogelsbergkreises 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 Einfamilienhauses erfolgt nach dem Sachwertverfahren, da bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages nicht unbedingt im Vordergrund steht. Sie wurden nicht zu diesem Zweck errichtet. Dazu befindet sich das Objekt in einem nur bedingt zu vermietenden Zustand.

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

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

## **3. Bodenwertermittlung**

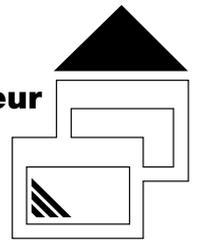
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Gemeinde Mücke, Gemarkung Merlau führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, Wohnbaufläche. Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben:

(gilt als erschließungsbeitragsfrei)

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

Flurstück 301/1: = 85,00 €/m<sup>2</sup>

Fläche des Richtwertgrundstückes: = keine Angabe

Maß der baulichen Nutzung: = keine Angabe

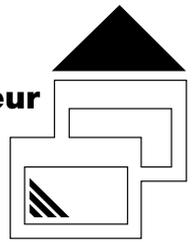
Es kann somit ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

85,00 €/m<sup>2</sup> x 953,00 m<sup>2</sup> = 81.005,00 €

Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgröße im Hinblick auf durchschnittliche Grundstücksgrößen, im vorliegenden Preissegment erfolgt eine sachverständige Anpassung mittels Faktor 0,90:

81.005,00 € x 0,90 = 72.904,50 €

➔ **Bodenwert Flurstück 301/1, gerundet = 72.900,00 €**



#### **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 2024 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, ImmoWertV21). Die Anwendung des Ertragswertverfahrens erfolgt auf Basis der Daten des Immobilienmarktberichtes des Gutachterausschusses des Vogelsbergkreises. Es findet das allgemeine Ertragswertverfahren §28 Anwendung.

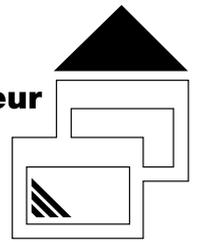
Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten). Das Ertragswertverfahren dient bei Objekten dieser Art lediglich als Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens, da das Objekt in seinem Ursprung nicht zur Erwirtschaftung von Erträgen erbaut wurde und somit ein Ertragswert keinen adäquaten Wert liefert.

Es erfolgt ein Mietansatz\* auf Basis des **derzeitigen** Ausstattungsstandards, in einem nutzbaren Gesamtzustand. Der Ausstattungsstandard bewegt sich insgesamt im eher einfachen als mittleren Bereich und ist größtenteils als nicht mehr zeitgemäß zu bezeichnen.

Es erfolgt eine Unterteilung beim Ertragsansatz aufgrund der Nutzungsmöglichkeit einer Einliegerwohnung/Praxisräume (baurechtliche Genehmigung wird vorausgesetzt).

Alle Bereiche waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung des Sachverständigen zwar grundsätzlich voll funktional, aber, wie bereits erwähnt, nicht mehr zeitgemäß. Entsprechend erfolgt ein niedriger Ertragsansatz.

(\*Basis Mika Gutachterausschuss, Marktdaten sowie Immobilienmarktbericht des Vogelsbergkreises 2024)



Nutzung	Fläche/ Menge	Miete p.M. [€/m²]	Miete p.M. [€]	Jahresrohertrag [€]
Hauptwohnbereich Erdgeschoss	104,02 m²	5,50	572,11	6.865,32
Einliegerwohnung Kellergeschoss	45,68 m²	6,30	287,78	3.453,36
Garage	1 Stck.	50,00 €/Stck.	50,00	600,00
<b>Gesamtsumme:</b>	<b>Σ = 149,70 m²</b>		<b>Σ = 909,89</b>	<b>Σ = 10.918,68</b>

Es ergibt sich somit ein Jahresgesamtrohertrag zum Stichtag von 10.918,68 €

Abzüglich der Kosten für die bestimmungsgemäße Unterhaltung. Übliche Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung, sowie Mietausfallwagnis (Ansatz aus Immobilienmarktbericht 2024 bzw. ImmoWertV 2021, Anlage 3 - 2024):

Daraus ergeben sich folgende Berechnungen:

**Verwaltungskosten:**

je Wohnung 351 € = 2 WE x 351,00 € = 702,00 €

je Garage 46 € = 1 Stck. x 46,00 € = 46,00 €

**Instandhaltungskosten:**

Wohnfläche: 149,70 m² x 13,80 €/m² = 2.065,86 €

Garagenstellplatz 1 Stck. x 104,00 €/Stck. = 104,00 €

**Mietausfallwagnis:**

Objekt: 10.918,68 € x 2,0 % = 218,37 €

**Bewirtschaftungskosten gesamt = 3.136,23 €**

(entspricht 28,7 % des Rohertrages p.a.)

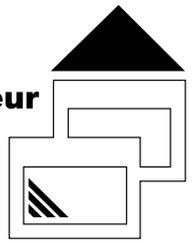
Aus der Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag des Grundstückes.

Rohertrag = 10.918,68 €

./. Bewirtschaftungskosten = - 3.136,23 €

**= Reinertrag des Grundstückes = 7.782,45 €**

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



-18-

Es wird von einer Bodenwertverzinsung von 1,25 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) ausgegangen.

(gemäß Immobilienmarktbericht Vogelsbergkreis, Einfamilienhaus mit ELW, unvermietet, gute Lage, niedrige Restnutzungsdauer, nicht mehr zeitgemäßer Zustand)

Es ergibt sich folgender Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$72.900,00 \text{ €} \times 1,25 \% = 911,25 \text{ €}$$

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

Reinertrag des Grundstückes	=	7.782,45 €
Bodenwertverzinsungsbetrag	=	- 911,25 €
Gebäudeertragsanteil	=	6.871,12 €

Gemäß Anlage 1 zu § 34 ImmoWertV erfolgt eine Kapitalisierung. Anhand der Vielfältigkeitstabelle, einem Liegenschaftszins von 1,25 % und einer Restnutzungsdauer von 19 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor von 16,83 (**Ansatz/Restnutzungsdauer siehe Sachwertverfahren**).

Demzufolge beträgt der Gebäudeertragswert:

Reinertrag der baulichen Anlage:	6.871,12 €
Barwertfaktor	x 16,83
Gebäudeertragswert	= 115.642,30 €

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

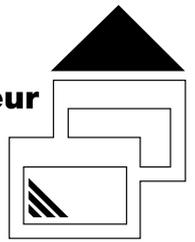
Bodenwert Flurstück 301/1	=	72.900,00 €
Gebäudeertragswert	=	115.642,30 €
		<hr/>
Vorläufiger Ertragswert	=	188.542,30 €

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV  
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

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

- Wohnhaus innen	-pauschal-	=	12.000,00 €
- Wohnhaus außen	-pauschal-	=	8.000,00 €
			<hr/>
		=	20.000,00 €



Daraus ergibt sich folgende weiterführende Ertragswertberechnung:

Vorläufiger Ertragswert	=	188.542,30 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= -	20.000,00 €
Ertragswert	=	168.542,30 €
<b>Ertragswert gerundet</b>	=	<b>168.000,00 €</b>

**Der Ertragswert für das zu bewertende Objekt beträgt 168.000,00 €.**

## 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.

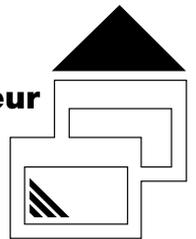
Gemäß Immobilienmarktbericht 2024 werden die Sachwertfaktoren nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens den §§35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§21, Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 als Einfamilienhaus, sowie das angrenzende Garagengebäude.



5.1 Wohnhaus

Gewählt nach NHK 2010:  
 Wohnhaus als Einfamilienhaus  
 -freistehend-  
 Ansatz Typ: 1.03  
 Keller- und Erdgeschoss,  
 flach geneigtes Satteldach  
 (ohne Ansatz)



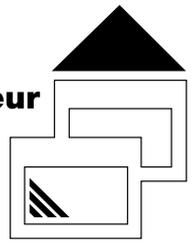
Wohnhaus als Einfamilienhaus*	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23%
Dächer	1					15%
Außentüren und Fenster		1				11%
Innenwände und -türen	0,5	0,5				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen		1				11%
Fußböden		1				5%
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9%
Heizung			1			9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%
* Nutzung mit Einliegerwohnung /Gewerbe denkbar						
<b>Kostenkennwerte Gebäudeart 1.03</b>	705 €/m <sup>2</sup>	785 €/m <sup>2</sup>	900 €/m <sup>2</sup>	1.085 €/m <sup>2</sup>	1.360 €/m <sup>2</sup>	
<b>KG, EG, flach geneigtes Dach*</b>	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
* kein Ansatz Dachgeschoss						
Außenwände	1x 23% x 705 €/m <sup>2</sup> BGF =					162,15 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	1x 15% x 705 €/m <sup>2</sup> BGF =					105,75 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1x 11% x 785 €/m <sup>2</sup> BGF =					86,35 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und -türen	0,5 x 11% x 705 €/m <sup>2</sup> + 0,5 x 11% x 785 €/m <sup>2</sup> BGF =					81,95 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1x 11% x 785 €/m <sup>2</sup> BGF =					86,35 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	1x 5% x 785 €/m <sup>2</sup> BGF =					39,25 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 785 €/m <sup>2</sup> + 0,5 x 9% x 900 €/m <sup>2</sup> BGF =					75,83 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1x 9% x 900 €/m <sup>2</sup> BGF =					81,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	1x 6% x 785 €/m <sup>2</sup> BGF =					47,10 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>Zwischensumme:</b>					<b>765,73 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
	<b>Anpassung für Bauweise Fertighaus EG:</b>					<b>Faktor 0,95</b>
	<b>Kostenwert (Summe)</b>					<b>727,44 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 727,44 €/m<sup>2</sup> BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8434\*

\* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2024 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt



Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag wie folgt:

$$727,44 \text{ €/m}^2 \times 1,8434 = 1.340,96 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Wohnhaus:

$$253,09 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.340,96 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 339.383,57 \text{ €}$$

➔ **der Herstellungswert des Wohnhauses beträgt 339.383,57 €**

## 5.2 Garage

**Gewählt nach NHK 2010:**

**ähnlich Typ 14.1: Einzel-/Mehrfachgarage**

- Flachdach (als Terrasse)

- massive Bauweise

**Standardstufe 3, angepasst**



**Der festgesetzte NHK 2010 –Wert Garage beträgt 320,00 €/m<sup>2</sup> BGF einschl. Baunebenkosten**

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8434\*

\* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2024

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$320,00 \text{ €/m}^2 \times 1,8434 = 589,89 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Garage:

$$31,66 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 589,89 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 18.675,92 \text{ €}$$

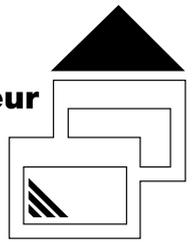
➔ **der Herstellungswert der Garage beträgt 18.675,92 €**

## 5.3 Weiterführende Sachwertberechnung

Herstellungswert Wohnhaus 339.383,57 €

Herstellungswert Garage 18.675,92 €

**Herstellungswert Gesamtobjekt 358.059,49 €**



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 gegenüber dem ursprünglichen Baustandard nur sehr 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)

Baujahr: 1973

Alter: 2025 – 1973 = 52 Jahre

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

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

**Die Ansätze erfolgen auf Basis des Ursprungsstandards.**

Modernisierungselemente	Punkteansatz
Modernisierung Heizungsanlage	1,00 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
<b>Summe:</b>	<b>1,00 Pkt. = einfacher Modernisierungsgrad</b>

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen wird wie folgt ermittelt:

Zunächst wird das relative Alter des Objektes ermittelt:

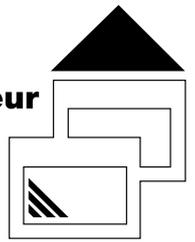
$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \% = \frac{52}{70} \times 100 \% = 74,3 \% \rightarrow \text{Der Wert liegt höher als in der Tabelle 3 angegebene Wert bei 1 Punkten (60 \%)}$$

Entsprechend sieht die Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sieht wie folgt aus:

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} = 1,2500 \times \frac{52^2}{70} - 2,6250 \times 52 + 1,5250 \times 70 = 18,54$$

(Die Werte für a, b und c stammen aus der Tabelle 3 bei 1 Modernisierungspunkt)

→ Mod. Restnutzungsdauer Wohnhaus: 19 Jahre



-23-

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

Wertminderung 72,9 % v.H. des Herstellungswertes = 261.025,37 €

$$\rightarrow 358.059,49 \text{ €} - 261.025,37 \text{ €} = 97.034,12 \text{ €}$$

**→ Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtobjekt: 97.034,12 €**Besondere Bauteile (**Zeitwert inkl. BNK**):

- Gartenhütte	= +	300,00 €
- Zulage Ausbau KG	= +	2.500,00 €
- Kaminofenanschluss	= +	1.000,00 €

**vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt: 100.834,12 €**

vorläufiger Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hoffläche, Wege, Terrasse, Garten, Einfriedung	= +	8.000,00 €
--	-----	------------

**Sachwert Gebäude und Außenanlage: 108.834,12 €**

Bodenwert Flurstück 301/1	= +	72.900,00 €
---------------------------	-----	-------------

**Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 181.734,12 €**

Sachwertfaktor (§21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

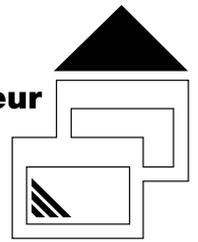
(3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten 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 2024, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage, Ausstattung und **Bauweise (altes Fertighaus)**, den Nutzungsmöglichkeiten liegt der objektbezogene, **sachverständig** angepasste Sachwertfaktor bei 1,20:

$$181.734,12 \text{ €} \times 1,20 = 218.080,94 \text{ €}$$

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 218.080,94 €**



**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, angesetzten Standards (**keine Sanierung**), Reparaturen

- Wohnhaus innen -pauschal- = 12.000,00 €

- Wohnhaus außen -pauschal- = 8.000,00 €

---

= 20.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

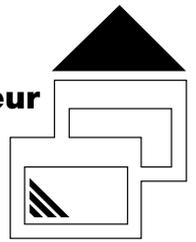
Marktangepasster vorläufiger Sachwert = 218.080,94 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = - 20.000,00 €

**(marktangepasster) Sachwert = 198.080,94 €**

**gerundet = 198.000,00 €**

**Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 198.000,00 €.**



## 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 wird im vorliegenden Fall als nur einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens herangezogen werden.

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

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

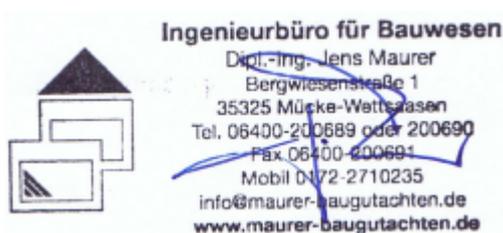
**Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Königsberger Straße 26, 35325 Mücke-Merlau, lfd.Nr. 2, Flur 2, Flurstück 301/1, zum Bewertungsstichtag 08.03.2025, auf**

**198.000,00 €**

**in Worten: einhundertachtundneunzigtausend Euro**

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

Mücke, den 06.04.2025



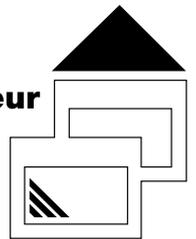
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten.

Es ist in 5-facher Ausfertigung erstellt.

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

Die 5. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 9/24 AG Alsfeld**

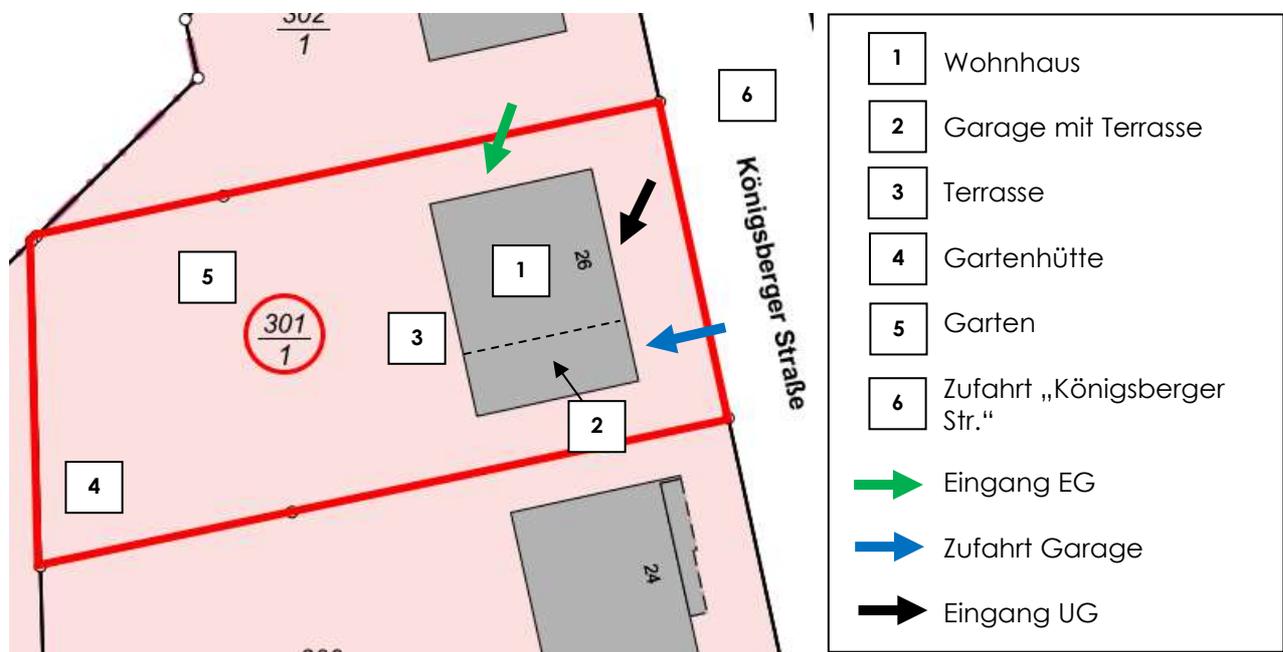
Die Werte zur Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurden den vorliegenden Planunterlagen entnommen. Es erfolgt entsprechend ein Abzug für Putz.

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

Die Richtigkeit der vorhandenen Planunterlagen, insbesondere der Maße, wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

Alle Angaben ohne Gewähr.

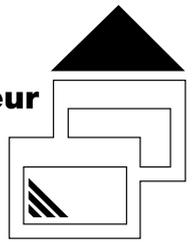
Zur besseren Übersicht der Gesamtanlage nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



**Wohnflächenberechnung**

**-Erdgeschoss-**

Diele:	$(3,14 \times 1,40) + [1,15 \times (3,14 - 1,755)]$ $(0,30 \times 0,64)$	=	5,80 m <sup>2</sup>
WC:	1,655 x 1,05	=	1,74 m <sup>2</sup>
Essen:	3,52 x 3,14	=	11,05 m <sup>2</sup>
Kochen:	2,50 x 3,14	=	7,85 m <sup>2</sup>
Eltern:	4,00 x 4,015	=	16,06 m <sup>2</sup>
Bad:	1,71 x 3,83	=	6,55 m <sup>2</sup>
Kind:	3,45 x 2,73	=	9,42 m <sup>2</sup>
	Übertrag	=	58,47 m <sup>2</sup>



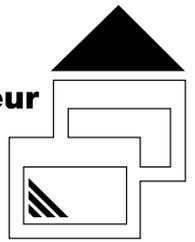
-A2-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 9/24 AG Alsfeld**

		Übertrag	=	58,47 m <sup>2</sup>
Flur:	1,00 x (4,00 – 1,81)		=	2,19 m <sup>2</sup>
Wohnen:	(4,67 x 5,115) + (2,83 x 3,41)		=	33,54 m <sup>2</sup>
		Summe	=	94,20 m <sup>2</sup>
		abzgl. 3% Putz	=	- 2,83 m <sup>2</sup>
		Summe	=	91,37 m <sup>2</sup>
Terrasse:	2,125 x 8,825 x ¼		=	4,69 m <sup>2</sup>
Balkon:	3,25 x 9,80 x ¼		=	7,96 m <sup>2</sup>
		<b>Wohnfläche Erdgeschoss, gesamt</b>	=	<b>104,02 m<sup>2</sup></b>

**-Kellergeschoss -**

Windfang:	1,385 x 1,50		=	2,08 m <sup>2</sup>
WC:	1,01 x 1,50		=	1,52 m <sup>2</sup>
Diele:	2,51 x 2,895		=	7,27 m <sup>2</sup>
Hobby:	3,01 x 4,51		=	13,58 m <sup>2</sup>
Arbeiten:	2,51 x 4,51		=	11,32 m <sup>2</sup>
Gast:	2,51 x 4,51		=	11,32 m <sup>2</sup>
		Summe	=	47,09 m <sup>2</sup>
		abzgl. 3% Putz	=	- 1,41 m <sup>2</sup>
		<b>Wohnfläche Kellergeschoss, gesamt</b>	=	<b>45,68 m<sup>2</sup></b>



-A3-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 9/24 AG Alsfeld****Zusammenstellung der Wohnfläche:**

$$\text{Erdgeschoss + Kellergeschoss} = 104,02 \text{ m}^2 + 45,68 \text{ m}^2 = \underline{\underline{149,70 \text{ m}^2}}$$

**Nutzflächenberechnung****-Kellergeschoss-**

$$\text{Garage: } 3,01 \times 6,01 = 18,09 \text{ m}^2$$

$$\text{Öllager: } 3,01 \times 3,01 = 9,06 \text{ m}^2$$

$$\text{Vorrat: } 2,51 \times 2,635 = 6,61 \text{ m}^2$$

$$\text{Abstellen: } 4,385 \times 2,635 = 11,55 \text{ m}^2$$

$$\text{Flur: } (1,01 \times 10,885) + (1,01 \times 2,75) = 13,77 \text{ m}^2$$

$$\text{Heizung: } (2,635 \times 2,635) - (0,54 \times 0,40) = 6,73 \text{ m}^2$$

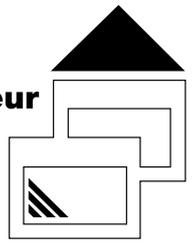
---

$$\text{Summe} = 65,81 \text{ m}^2$$

$$\text{abzgl. 3\% Putz} = - 1,97 \text{ m}^2$$

---

$$\text{Nutzfläche Kellergeschoss, gesamt} = \underline{\underline{63,84 \text{ m}^2}}$$



-A4-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 9/24 AG Alsfeld

Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:  
(vereinfachte Berechnung)

**-Wohnhaus-**

Kellergeschoss: 11,115 x 11,365 = 126,32 m<sup>2</sup> BGF

Erdgeschoss: 11,135 x 11,385 = 126,77 m<sup>2</sup> BGF

---

**Gesamt Brutto-Grundfläche, Wohnhaus = 253,09 m<sup>2</sup> BGF**  
=====

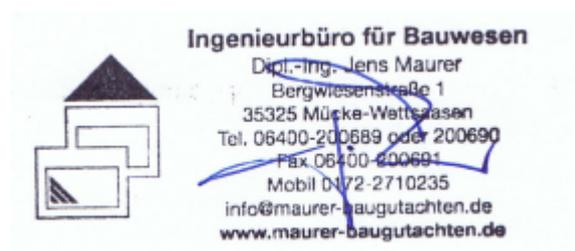
**-Garage-**

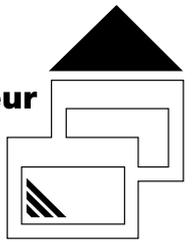
Erdgeschoss: 3,25 x 9,74 = 31,66 m<sup>2</sup> BGF

---

**Gesamt Brutto-Grundfläche, Gartenhaus = 31,66 m<sup>2</sup> BGF**  
=====

Aufgestellt, Mücke, den 31.03.2025





-A5-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 9/24 AG Alsfeld**



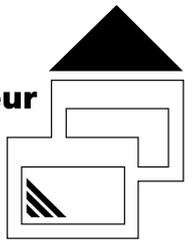
Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßen-/Seitenansicht



Bild 3: Straßen-/Seitenansicht



-A6-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 9/24 AG Alsfeld**



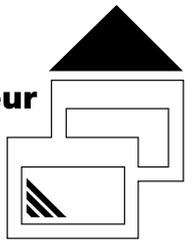
Bild 4: Zufahrt „Königsberger Str.“



Bild 5: Zugangsweg EG



Bild 6: Garten-Rückansicht



**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 9/24 AG Alsfeld**



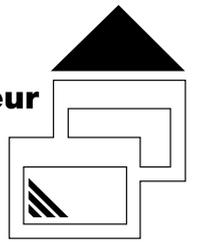
Bild 7: Rück-/Seitenansicht



Bild 8: Seitenansicht



Bild 9: Garten/Grünfläche



**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 9/24 AG Alsfeld**



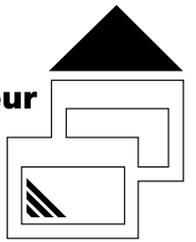
Bild 10: Garten seitlich



Bild 11: Zugang Kellergeschoss



Bild 12: Hoffläche/Zufahrt Garage



-A9-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 9/24 AG Alsfeld



**Innenansichten**  
-Erdgeschoss-  
Wohnfläche

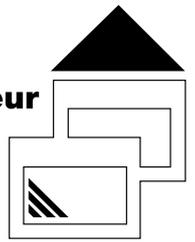
Bild 13: Eingang/Diele



Bild 14: WC



Bild 15: Essen



-A10-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 9/24 AG Alsfeld



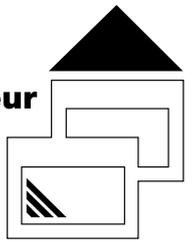
Bild 16: Küche



Bild 17: Wohnen



Bild 18: Wohnen



-A11-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 9/24 AG Alsfeld



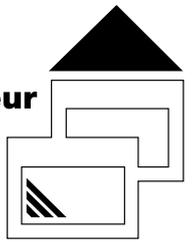
Bild 19: Flur



Bild 20: Eltern



Bild 21: Bad



-A12-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 9/24 AG Alsfeld



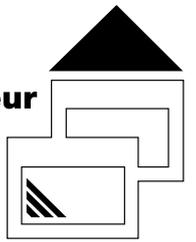
Bild 22: Büro



Bild 23: Terrasse Garage



Bild 24: Treppe EG-KG



-A13-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 9/24 AG Alsfeld



**Innenansichten**

-Kellergeschoss-  
Wohnfläche

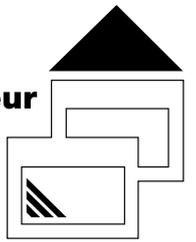
Bild 25: Windfang/Zugang außen



Bild 26: WC



Bild 27: Schlafen/Hobbyraum



-A14-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 9/24 AG Alsfeld**



Bild 28: Arbeitszimmer



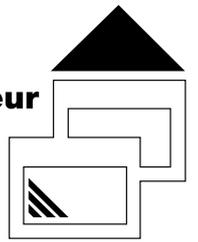
Bild 29: Gast



**Innenansichten**

-Kellergeschoss-  
Nutzfläche

Bild 30: Garage



-A15-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 9/24 AG Alsfeld



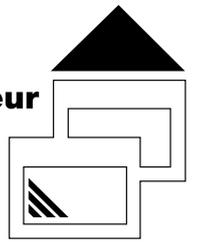
Bild 31: Garage



Bild 32: Vorrat



Bild 33: Öllager



-A16-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 9/24 AG Alsfeld**



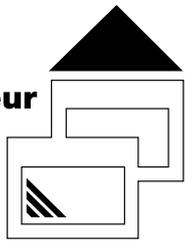
Bild 34: Flur



Bild 35: Abstellen



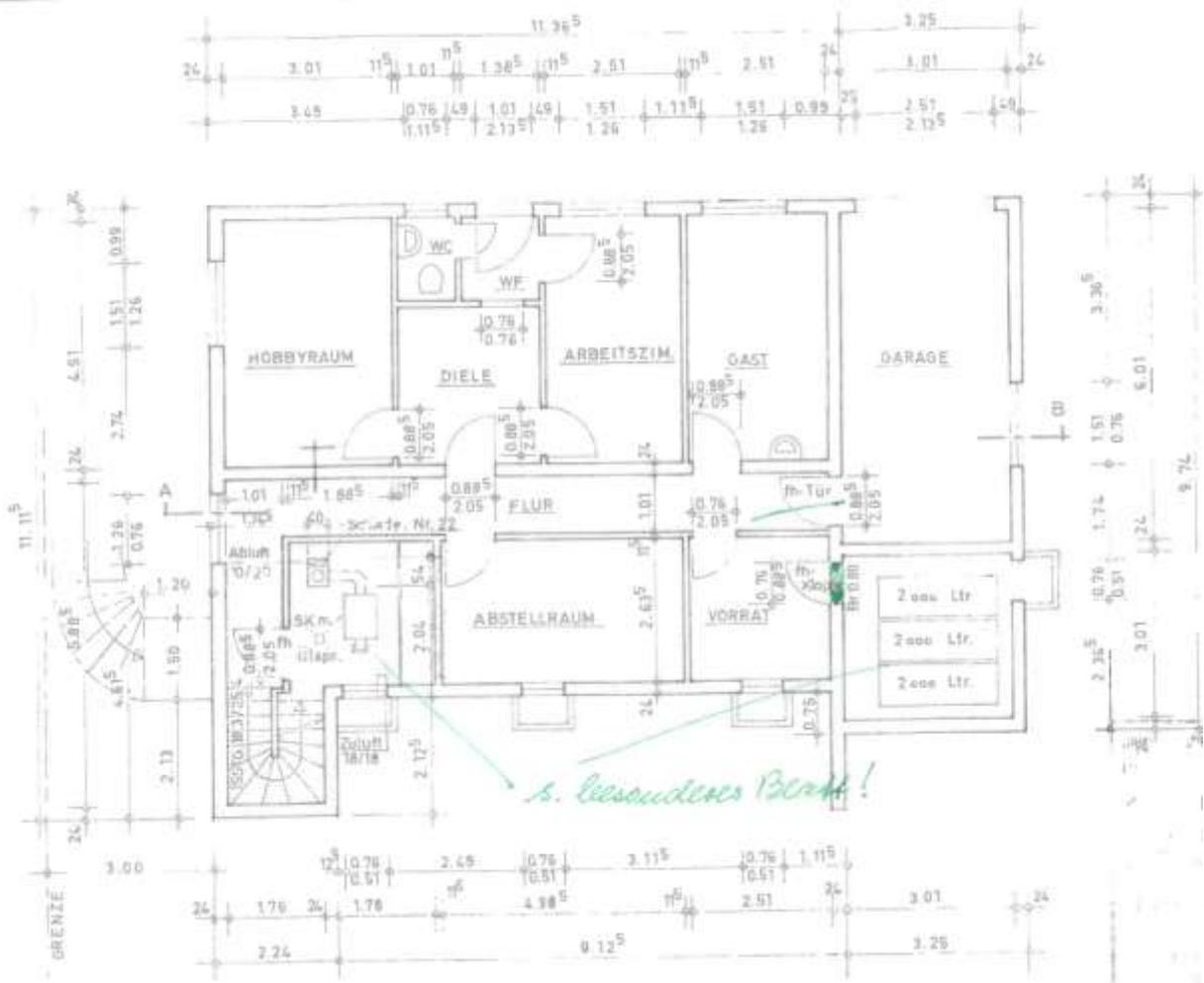
Bild 36: Heizungsanlage



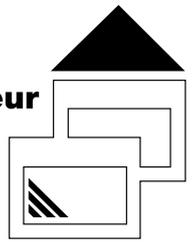
-A17-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 9/24 AG Alsfeld

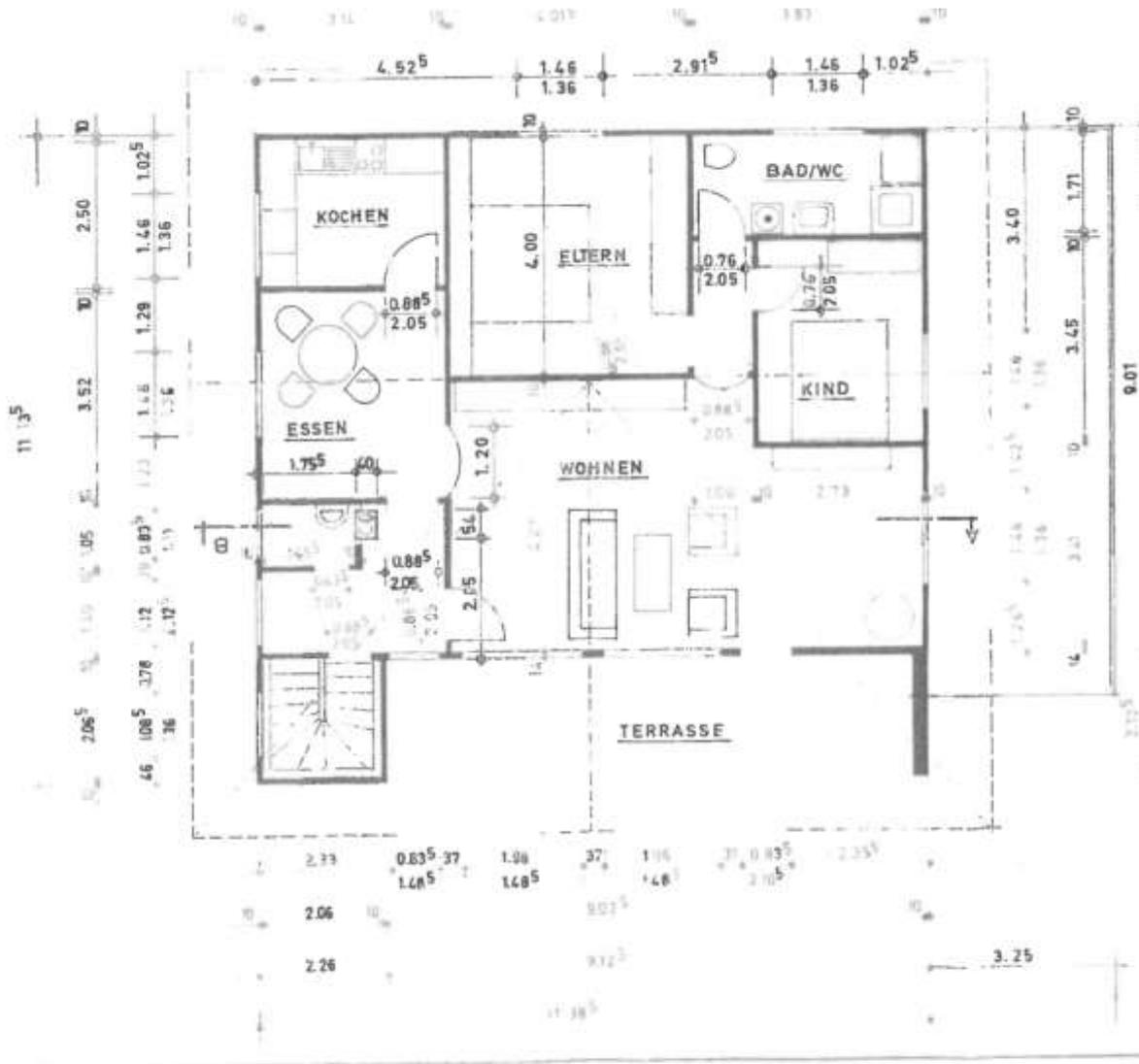
Die nachfolgenden Planausschnitte dienen lediglich zu Übersichtszwecken und sind nicht maßstäblich. Sie stimmen weitgehend mit dem Bestand überein. Alle Angaben ohne Gewähr.



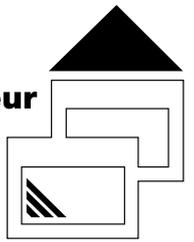
**-Grundriss Kellergeschoss-**  
ohne Maßstab



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 9/24 AG Alsfeld

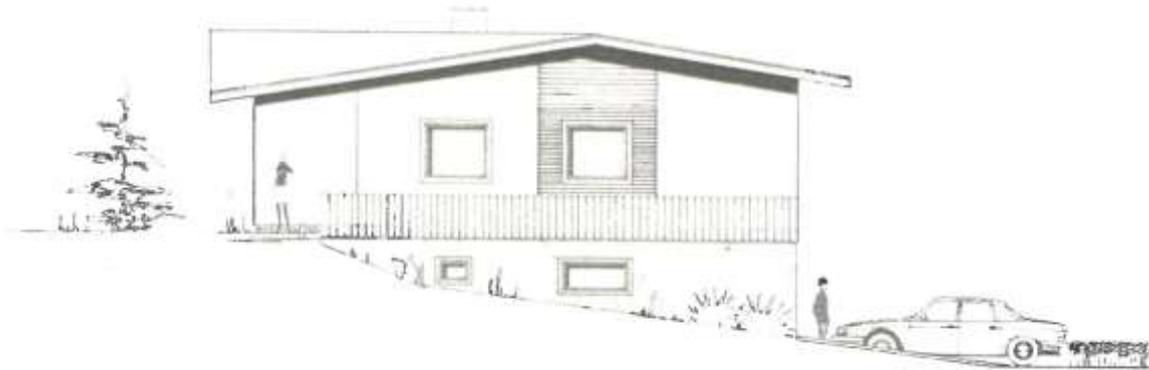


-Grundriss Erdgeschoss-  
ohne Maßstab

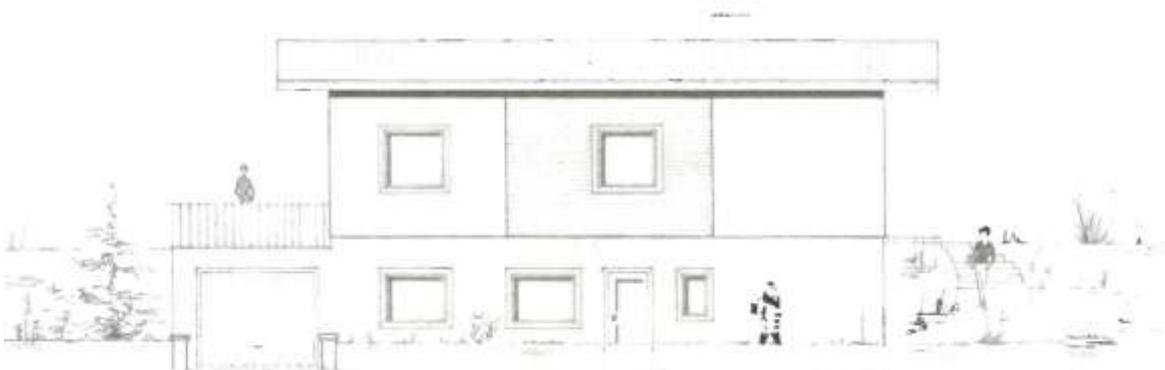


-A19-

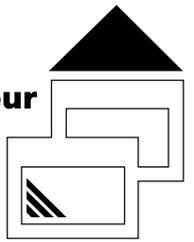
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 9/24 AG Alsfeld



**-Ansicht Süd-**  
ohne Maßstab

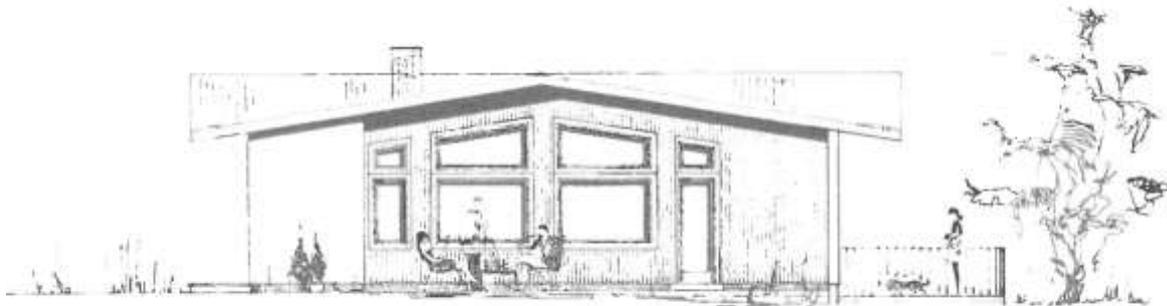


**-Ansicht Ost-**  
ohne Maßstab



-A20-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 9/24 AG Alsfeld



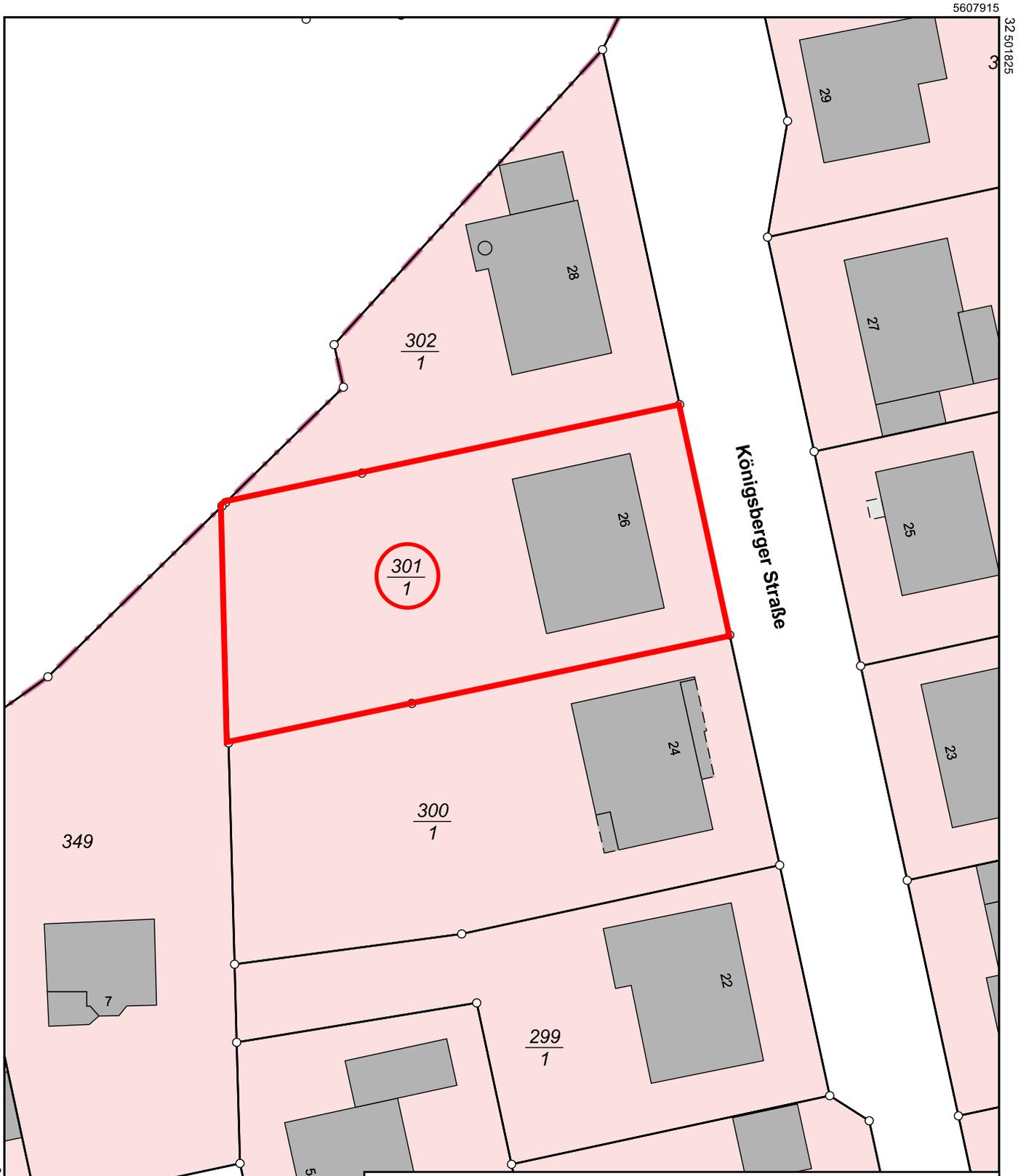
-Ansicht West-  
ohne Maßstab



-Schnitt-  
ohne Maßstab

Flurstück: 301/1  
Flur: 2  
Gemarkung: Merlau

Gemeinde: Mücke  
Kreis: Vogelsberg  
Regierungsbezirk: Gießen



Anlage zu Verkehrswertgutachten,  
Akt.Zeichen: 36 K 9/24, AG Alsfeld,  
Gebäude- und Freifläche, Königsberger,  
Straße 26, 35325 Mücke-Merlau, lfd.Nr. 2,  
Flur 2, Flurstück 301/1, Größe = 953 m<sup>2</sup>

Dipl.-Bauingenieur  
Jens Maurer 

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Gültig bis: 29.06.2032

Registriernummer: HE-2022-004144567

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Königsberger Str. 26 35325 Mücke (Merlau)		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1972		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	1980, 1993		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	93	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl, Holz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: Biomasse	Verwendung: Heizung	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 29.06.2022

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

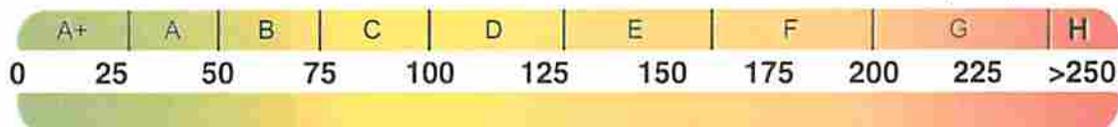
Registriernummer: HE-2022-004144567

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 60,2 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent /(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
252 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



221 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

252 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

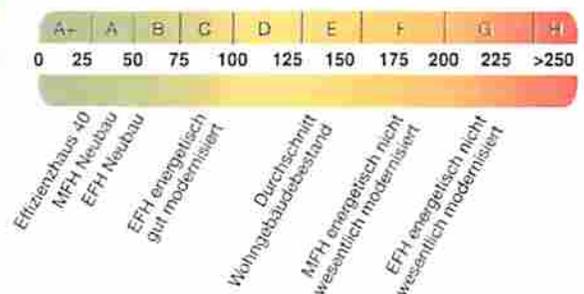
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

## Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>v</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: HE-2022-004144567

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Außenwand gg. Außenluft	Wärmedämmverbundsystem bei anstehender Fassadensanierung /EnEV-Vorgabe: U-Wert 0,24 W/(m²K)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	Wärme- und schallschützende 3-fach Wärmeschutzverglasung; empfohlen max. Uw-Wert 0,95 W/(m²K)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Heizung	Moderne Brennwertkessel nutzen zusätzlich die im Wasserdampf des Abgases enthaltene Energie.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Kellerdecke	Dämmung der Kellerdecke von unten. EnEV-Vorgabe U-Wert max. 0,30 W/(m²K)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<https://www.iwu.de/veroeffentlichungen/buergerinformationen/energiesparinformationen>

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# VOGELSBERGKREIS

Der Kreisausschuss

Vogelsbergkreis • Der Kreisausschuss • 36341 Lauterbach

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



## VOGELSBERG

**Amt für Bauen und Umwelt  
Bauaufsicht**

**Frau Stein**  
T: +49 6641 977-453  
F: +49 6641 977-461

bauaufsicht@vogelsbergkreis.de

Standort: Goldheig 20  
36341 Lauterbach

Zimmer-Nr.: B 203  
Sprechtage:  
Mo. - Fr. 8.30 bis 12.00 Uhr -  
nach telefonischer Vereinbarung

Ihr Zeichen:  
Ihr Schreiben vom

Lauterbach, den 11.03.2025

---

Aktenzeichen:	<b>63-353-25-12</b>
Grundstück:	<b>Mücke, Königsberger Straße 26</b>
Gemarkung – Flur – Flurstück(e)	Gemarkung Merlau, Flur 2, Flurstück 301/1
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

Ettling



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 Schwartze  
Telefon: +49 (641) 303 4273  
Telefax:  
E-Mail: Petra.Schwartze@rpgi.hessen.de  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 07.03.2025

Datum: 13.03.2025

**Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Königsberger Straße 26, 35325 Mücke, Gemarkung Merlau, Flur 2, Flurstück 301/1**

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.

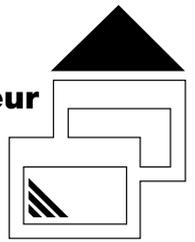
**Für die angefragte Adresse liegt kein Eintrag vor.**

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 Gemeinde Mücke 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 36 K 9/24, Amtsgericht Alsfeld**

---

- **Besonderer Hinweis: Findet größtenteils Anwendung**
  - ImmoWertV 2021 (01.01.2022)
  - (ImmoWert A)
  - Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 9. Auflage
  - ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 13. Auflage
- 
- Wertermittlungsrichtlinie 2016 – Sachwertrichtlinie 2012, NHK 2010, aus Kleiber 12.Auflage 2016
  - Ertragswertrichtlinie
  - ImmoWertV 2010
  - Wert V: Wertermittlungsverordnung
  - BauGB: Baugesetzbuch)
  - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
  - Bau NVO: Baunutzungsverordnung (bauliche Nutzung von Grundstücken)
  - DIN 283: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
  - Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Stand aktuell
  - Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Stand aktuell
  - Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, Kleiber-Tillmann 2008
  - Lexikon der Immobilienwertermittlung, Sandner-Weber, 2.Auflage
  - Grundlagen der Verkehrswertermittlung, Schlicht-Gehri
  - Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Simon-Kleiber
  - Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Sprengnetter
  - Marktwertermittlung nach ImmoWertV – 9. Auflage Kleiber
  - [www.boris.hessen.de](http://www.boris.hessen.de)
  - Bodenrichtwerte Gemeinde Mücke, Gemarkung Merlau, Stichtag 01.01.2024
  - Immobilienmarktbericht Vogelsbergkreis 2024
  - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2024
  - Stadtplan Hessen
  - Gemeinde Mücke, Bauamt
  - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Fulda
  - Bauaufsicht des Vogelsbergkreis
  - Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen