

VERKEHRSWERT

GUTACHTEN

(nach dem äußeren Anschein)



in der Sache:

Gebäude- und Freifläche
Am langen Stein 5

35274 Kirchhain-Langenstein

Amtsgericht Kirchhain
Aktenzeichen: 41 K 12/25

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 18.02.2026 wie folgt ermittelt:

62.000,00 €

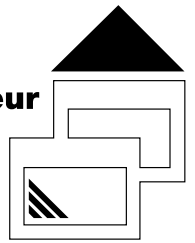
in Worten: zweiundsechzigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

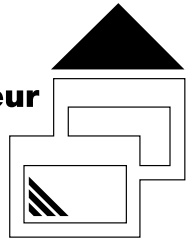
Grundbuch von Langenstein, Blatt 1337
des Amtsgerichtes Kirchhain

lfd. Nr. 1, Gemarkung Langenstein,
Flur 9, Flurstück 31/1, Gebäude- und Freifläche,
Am langen Stein 5, Größe 804 m²

Amt für Bodenmanagement Marburg

**1.1 Inhaltsübersicht**

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
1.1 Inhaltsübersicht	2
1.2 Auftraggeber	3
1.3 Ortsbesichtigung	3
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	3
1.5 Lage des Grundstückes	4
1.6 Beschreibung des Gesamteigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen	8
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	9
2. Allgemeine Verfahrenswahl	10
3. Bodenwertermittlung	10
4. Ertragswertverfahren	12
5. Sachwertverfahren	13
5.1 Wohnhaus	13
5.2 Scheunen-Stallgebäude	15
5.3 Weiterführende Sachwertberechnung	17
6. Verkehrswert	19
Anlage	
Berechnungen	A1-A5
Bilder	A6-A9
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Flurstücksnachweis	ohne
Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Kirchhain
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Aktenzeichen: 41 K 12/25

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 05.12.2026 sowie dem 19.12.2025 wurden die Verfahrensbe-
teiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Orts-
besichtigung. Es erfolgte lediglich eine Kontaktaufnahme durch die Gläubigerin.

Durch den Sachverständigen erfolgte am Mittwoch, den 18.02.2026 gegen
15.00 Uhr eine Ortsbesichtigung nach dem äußeren Anschein.

Teilnehmer: - Herr Jens Maurer

Dem Sachverständigen lagen keinerlei Bau- und Planunterlagen vor. Es konnten
auch keinerlei Unterlagen angefordert werden. Durch den Sachverständigen er-
folgten von außen Messungen vor Ort, soweit einsehbar und möglich.
Alle Angaben ohne Gewähr.

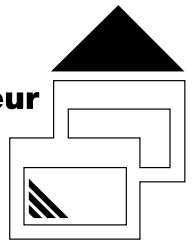
1.4 Rechtliche Gegebenheiten

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

Es liegen für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen im Baulastenver-
zeichnis vor gemäß Auskunft der Bauaufsicht des Landkreis Marburg-Biedenkopf.

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

Alle Angaben ohne Gewähr.



1.5 Lage des Grundstückes

Das zu bewertende Gesamtobjekt liegt im alten Ortskern von Langenstein, ein Stadtteil von Kirchhain im Landkreis Marburg-Biedenkopf in Hessen.

Kirchhain liegt in Mittelhessen am Nordostrand des Amöneburger Beckens. Die Kernstadt liegt etwa 12 km östlich von Marburg, nordöstlich der Einmündung der Wohra in die Ohm, an der sich west- und südlich Kirchhains zum Schutz der am Fluss gelegenen Ortschaften das Hochwasserrückhaltebecken Kirchhain/Ohm ausbreitet.

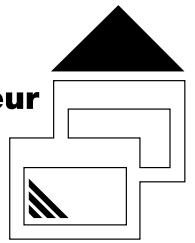
Nordwestlich der Kernstadt, jenseits der Wohra und an den Flanken des südlichen Burgwalds liegen die Ortsteile Himmelsberg und Sindersfeld in Höhen von je um 280 m.

Östlich der Kernstadt führt die Bundesstraße 454 in Richtung Stadtallendorf unmittelbar über den zur Oberhessischen Schwelle zählenden Neustädter Sattel, der vergleichsweise sanft ansteigt.

Die Gebiete westlich und südlich der Stadt sind durch die Ackerflächen und Auenlandschaften des Amöneburger Beckens geprägt, die durch den Basaltkegel der Amöneburg, 3 km südlich der Kirchhainer Kernstadt, unterbrochen werden.

Als Nachbargemeinden sind zu nennen: Im Norden Rauschenberg, nordwestlich Cölbe, westlich die Stadt Marburg, südwestlich der Ebsdorfergrund, südlich Amöneburg und im Osten Stadtallendorf. Alle Nachbargemeinden gehören zum Landkreis Marburg-Biedenkopf.





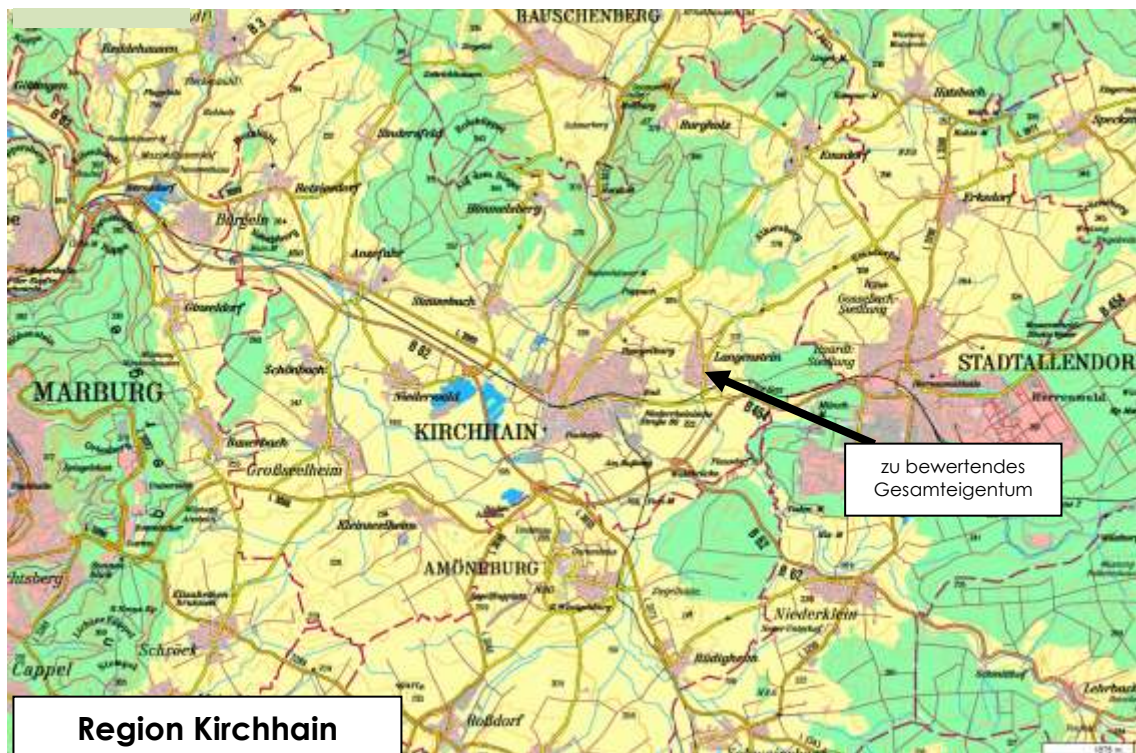
Neben der Kernstadt Kirchhain mit ca. 8.300 Einwohner verteilen sich weitere 8.900 Einwohner auf die zwölf Stadtteile Anzefahr, Betziesdorf, Burgholz, Ermsdorf, Großseelheim, Himmelsberg, Kleinseelheim, Langenstein, Niederwald, Schönbach, Sindersfeld und Stausebach.

Langenstein ist mit ca. 1.000 Einwohnern der zweitgrößte Stadtteil der Stadt Kirchhain. Er liegt etwa zwei Kilometer östlich der Innenstadt Kirchhains und grenzt unmittelbar an Kirchhain an.

Verkehrstechnisch ist Kirchhain über die Anschlussstellen Kirchhain-West, Kirchhain-Mitte und Kirchhain-Ost an die Schnellstraße B62 und an die B454 angebunden und somit ans Bundesfernstraßennetz.

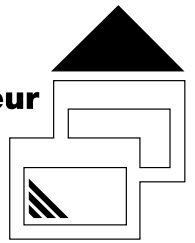
Eisenbahnverbindungen bestehen ab dem Bahnhof Kirchhain über die Main-Weser-Bahn Richtung Frankfurt und Kassel. Dazu gibt es ab dem Busbahnhof am Bahnhof noch zahlreiche Busverbindungen innerhalb Kirchhains, in alle Stadtteile, sowie zu vielen umliegenden Städten, wie zum Beispiel Marburg.

Langenstein selbst liegt an der Kreisstraße 15 in Richtung Stadtallendorf und Neustadt und ist über die Anschlussstelle Kirchhain-Langenstein an die B 454 angebunden.



Der Ort verfügt über eine Grundschule und einen evangelischen Kindergarten. Des Weiteren befindet sich im Ort ein Dorfgemeinschaftshaus.

Von der Infrastruktur ist man ansonsten überwiegend auf die umliegenden, größeren Städte wie Kirchhain, Marburg oder Stadtallendorf angewiesen, die aber problemlos zu erreichen sind.



Wie bereits erwähnt befindet sich das zu bewertende Gesamtobjekt im zentralen alten Ortskern von Langenstein. Die Zufahrt erfolgt über die Hauptortsdurchfahrt. Das Grundstück ist entsprechend gut erreichbar. Die Zufahrt zum Dreiseitenhof erfolgt über die gut ausgebaute Straße „Am langen Stein“.

Die Lage kann insgesamt als eher dörflich bezeichnet werden, auch wenn nicht nur Anliegerverkehr besteht, so ist das Verkehrsaufkommen insgesamt als überschaubar zu bezeichnen. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus ähnlichen Höfen und Wohnbebauungen mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden.

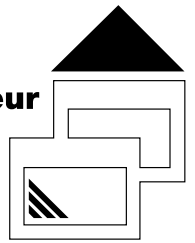
Das Grundstück selbst ist unregelmäßig geschnitten und hat nur ganz leichte Hanglage. Es kann insgesamt entsprechend als durchaus gut nutzbar bezeichnet werden.

Der Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreis Marburg-Biedenkopf führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, gemischte Baufläche.

Gemäß Auskunft bei der Stadt Kirchhain, Bauamt gilt das Grundstück als vollerschlossen. Es gibt es für diesen Bereich von Langenstein einen gültigen Bebauungsplan (Nördliche Ortslage Langenstein). Dieser sieht u.a. ein Dorfischgebiet vor. Weitere Angaben sind bei der Stadt einzuholen. Gemäß Auskunft beim Landkreis Marburg-Biedenkopf liegt für das Grundstück zum Bewertungsstichtag keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor, sowie gemäß Regierungspräsidium Gießen keine Eintragungen in der Altflächendatei.

Das Objekt liegt im Bereich einer denkmalschutzrechtlichen Gesamtlage.

**Kirchhain-Langenstein**



1.6 Beschreibung des Gesamteigentums

1.6.1 Allgemein

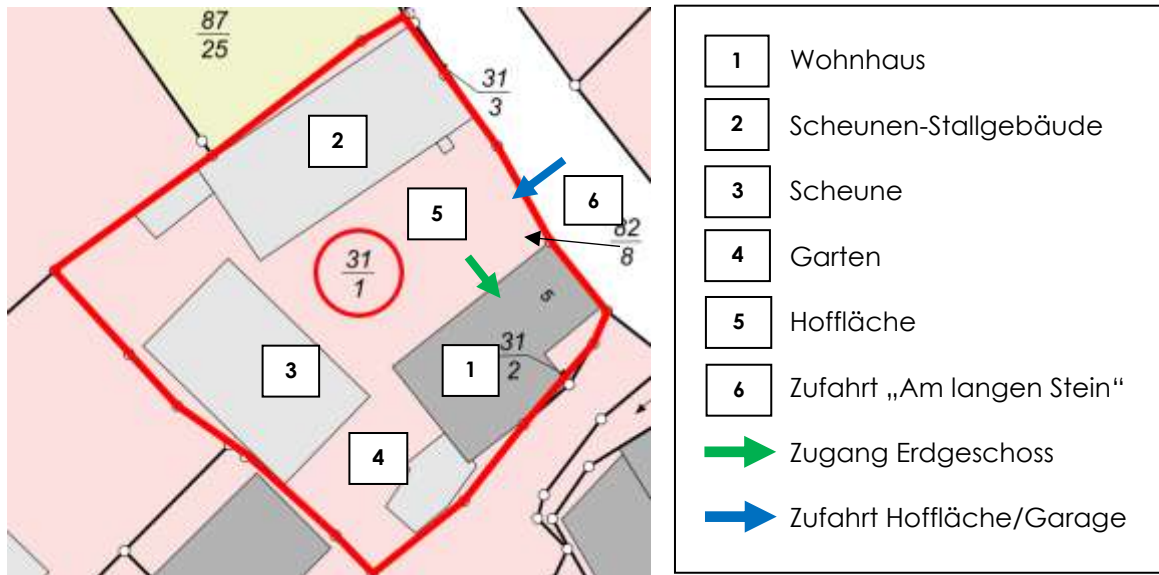
Bei dem zu bewertenden Eigentum handelt es sich um einen s.g. Dreiseitenhof, bestehend aus einem Wohnhaus und zwei landwirtschaftlichen Nebengebäuden auf einem nur sehr einfach angelegten Grundstück.

Die Beschreibungen der Objekte erfolgen ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen nach dem äußeren Anschein. Die Gebäude werden augenscheinlich nicht mehr bewohnt bzw. genutzt und befinden sich in einem insgesamt grenzwertigen Gesamtzustand. Für Teile der Gebäude ist die Standsicherheit zu prüfen.

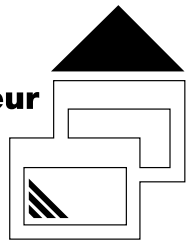
Es konnte zu den Gebäuden keinerlei Bau- und Planunterlagen angefordert bzw. eingesehen werden. Durch den Sachverständigen wurden Messungen vor Ort vorgenommen, soweit möglich.

Das Gesamtobjekt liegt im Bereich einer denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage, so dass alle baulichen Maßnahmen zusätzlich mit dem Denkmalschutz abzustimmen sind.

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



Das L-förmige Wohnhaus ist augenscheinlich unterkellert, hat ein Erd- und Obergeschoss, sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach. Die Wohnfläche wird Sachverständig auf ca. 150 m² geschätzt. Der Eingangsbereich befindet sich im Erdgeschoss zum Hof hin. Der Zugang erfolgt über eine Außentreppe und ist entsprechend



weder behindertengerecht noch barrierefrei. Es sind weder Angaben zur Raumaufteilung noch der Nutzbarkeit möglich. Da das Kellergeschoss nur ca. zur $\frac{1}{2}$ erdberührt ist, ist auch ein Zugang zum Kellergeschoss vom Hof aus zu sehen.

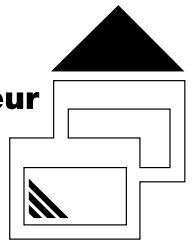


Gegenüber dem Wohnhaus befindet sich ein rechteckiges Stall-Scheunengebäude mit Satteldach, welches sich augenscheinlich zumindest in einem noch halbwegs einfach nutzbaren Zustand befindet. Das Satteldach ist hofseitig mit einem verlängerten Überstand versehen. Die Nutzfläche im Erdgeschoss wird auf ca. 140 m² geschätzt. Angaben zur Aufteilung und Nutzbarkeit sind auch hier nicht möglich. Der Erdgeschossbereich könnte als Stall genutzt worden sein und das obere Geschoss als Futterlager. Augenscheinlich liegt eine 2-geschossige Nutzung vor. Es ist hofseitig eine außenliegende Treppe als Zugang zum oberen Geschoss sichtbar. Der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt über die Hoffläche.

Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich ein rechteckiges, ehemaliges Scheunengebäude, welches sich augenscheinlich in einem mehr als grenzwertigen und nicht mehr nutzbaren Zustand befindet. Die Nutzfläche wird auf ca. 115 m² geschätzt. Ob und wo ein Zwischenboden vorhanden ist, kann nicht gesagt werden. Zugang und Zufahrt erfolgt auch hier über die Hoffläche. Weitere Angaben zum Innenbereich können auch hier nicht erfolgen.



Die Außenanlage besteht insgesamt lediglich aus der einfach befestigten Hoffläche, sowie den einfachen, kleinen Grünflächen um die Gebäude.



1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt ebenfalls ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen nach dem äußeren Anschein. Es liegen keinerlei Bau- und Planunterlagen zu den Objekten vor.

Aufgrund der geschätzten Baujahre wird vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, dass u.U. Baustoffe und Materialien verarbeitet worden sein können, die aus heutiger Sicht als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten bzw. ggf. sogar verboten sein können.

Die Baujahre der Gebäude sind unbekannt und wird um 1900 oder älter geschätzt. Es handelt sich augenscheinlich um klassische Fachwerkbauten, die auf den für die Region üblichen Sandsteinsockel, Keller stehen.

Bei Wohnhaus wurden die Außenwände größtenteils verkleidet oder einfach verputzt. Der Erdgeschossbereich könnte auch mit Backsteinen gemauert sein (siehe Bild), wie auch der Stallbereich des Scheunen-Stallgebäudes.

Die Satteldächer sind ebenfalls Holzkonstruktionen und haben Zieleindeckungen, in teils schlechtem und defekten Zustand.



Das Wohnhaus hat soweit einsehbar in Teilbereichen eine Wellbetonfaserplatteneindeckung. Am Wohnhaus liegen keinerlei energetische Maßnahmen vor. Lediglich teilweise wurden Fenster erneuert, die aber nicht mehr zeitgemäß sind. Teilweise sind auch noch Fenster mit einer Einfachverglasung sichtbar.

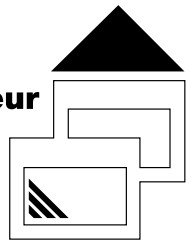
Angaben zur Innenausstattung, der Nutzbarkeit und dem Standard sind ebenso wenig möglich, wie Angaben zu einer eventuell vorhandenen, technischen Ausstattung. Das Wohnhaus wird nur sehr bedingt und einfach nutzbar sein. Es ist von einer sehr einfachen, veralteten Ausstattung auszugehen.

Die Gesamtkonstruktionen der Objekte sind sehr deutlich in die Jahre gekommen und Teilbereiche in einem sichtbar grenzwertigen Zustand. Sie sind stellenweise auf Standsicherheit zu prüfen. Es wird aber nochmals auf den Denkmalschutz verwiesen, bei dem alle Maßnahmen an den Objekten abzustimmen sind.

Die Außenanlage besteht lediglich aus der nur einfach befestigten Hof- und Zufahrtsfläche.

1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

Aufgrund der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein kann keine weitere bildliche Beschreibung des Innenbereichs des Wohnhauses erfolgen.



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 Landkreis Marburg-Biedenkopf größtenteils nach dieser Norm ermittelt wurden.

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

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

Die Bewertung des zu bewertenden Gesamteigentums erfolgt ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da beim vorliegenden Objekt lediglich eine Berücksichtigung nach dem äußeren Anschein erfolgen konnte und sich dazu die Gebäude in einem nicht mehr bzw. nur sehr bedingt nutzbaren Gesamtzustand (grenzwertig) befinden.

Das Ertragswertverfahren wird daher im vorliegenden Fall auch nicht als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens angewendet.

Auf die Anwendung des Vergleichswertverfahrens muss aufgrund fehlender Vergleichszahlen im vorliegenden Fall ebenfalls verzichtet werden.

3. Bodenwertermittlung

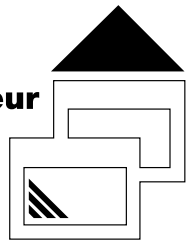
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Stadt Kirchhain, Gemarkung Langenstein führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, gemischte Baufläche. Es wird als Bodenrichtwert 2026 (Stand 01.01.2026) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben: (gilt als erschließungsbeitragsfrei).

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

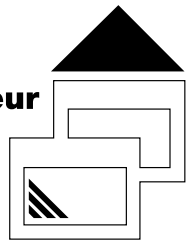
Flurstück 31/1	=	95,00 €/m ²
Fläche des Richtwertgrundstückes:	=	700 m ²
Maß der baulichen Nutzung:	=	0,60

Es kann ein Bodenwert des Grundstückes (Flurstück 52/2) wie folgt errechnet werden:

$$95,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 804,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 76.380,00 \text{ €}$$

Trotz der Grundstücksgröße zum Richtwertgrundstück, erfolgt aufgrund des Zuschnittes, der vorhandenen Bebauung und der Ausnutzung im vorliegenden Fall keine sachverständige Anpassung.

→ Bodenwert Flurstück 31/1, gerundet = 76.300,00 €



4. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist im § 27 ff. der ImmoWertV 21 geregelt und eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die üblicherweise dem Nutzer zur Ertragserzielung dienen.

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens:

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodischer Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

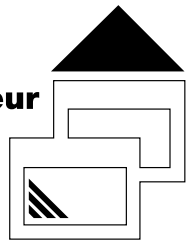
(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Gemäß den Ansätzen des Immobilienmarktbericht 2025 werden Liegenschaftszinssätze nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§ 21, Abs. 2, ImmoWertV 21). Die Anwendung des Ertragswertverfahrens erfolgt auf Basis der Daten des Immobilienmarktberichtes des Gutachterausschusses des Landkreis Marburg-Biedenkopf. Es findet das allgemeine Ertragswertverfahren § 28 Anwendung.

Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten). Das Ertragswertverfahren dient bei Objekten dieser Art nur als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens, da das Objekt aufgrund seiner Bauweise und Aufteilung nicht unbedingt zur Erwirtschaftung von Erträgen erbaut wurde bzw. geeignet ist.

Im vorliegenden Fall muss auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens für das zu bewertende Gesamtobjekt als Abgleich komplett verzichtet werden. Es erfolgte lediglich eine Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein. Dazu befindet sich das Gesamtobjekt in einem grenzwertigen und augenscheinlich derzeit nicht vermietbaren Zustand, so dass sich entsprechend kein aussagekräftiger Ertrag ermitteln lässt.



5. Sachwertverfahren

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

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

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

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

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

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

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

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

Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.

Basis sind die Normalherstellungskosten NHK 2010 (ImmoWertV 2021, Anlage 4).

Durch den Gutachterausschuss des Landkreis Marburg-Biedenkopf wurde kein Regionalfaktor festgelegt.

Es erfolgt eine getrennte Ermittlung des Sachwertes für das Wohngebäude (1), sowie dem Scheunen-Stallgebäude (2). Für das hintere Scheunengebäude (3) erfolgt kein Ansatz aufgrund des sichtbaren Zustandes. Alle Ansätze erfolgen ausschließlich auf Basis der Besichtigung nach dem äußeren Anschein. Eine Funktionalität der Objekte kann eher nicht vorausgesetzt werden.

5.1 Wohnhaus

1

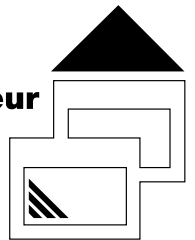
Gewählt nach NHK 2010:

Ansatz Typ 1.12:

Wohnhaus als Fachwerkhaus,
flw. massiv

Keller-, Erd- und Obergeschoss,
nicht ausgebautes Dachgeschoss





Wohnhaus als Fachwerkhaus	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23%
Dächer	1					15%
Außentüren und Fenster	0,5	0,5				11%
Innenwände und -türen	1					11%
Deckenkonstruktionen und Treppen	1					11%
Fußböden	1					5%
Sanitäreinrichtungen	1					9%
Heizung*	1					9%
Sonstige technische Ausstattung	1					6%
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.12	570 €/m²	635 €/m²	730 €/m²	880 €/m²	1.100 €/m²	
KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
Außenwände	1 x 23 % x 570 €/m² BGF =				131,10 €/m² BGF	
Dächer	1 x 15 % x 570 €/m² BGF =				85,15 €/m² BGF	
Außentüren und Fenster	0,5 x 11 % x 570 €/m² + 0,5 x 11 % x 635 €/m² BGF =				66,28 €/m² BGF	
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 570 €/m² BGF =				62,70 €/m² BGF	
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 570 €/m² BGF =				62,70 €/m² BGF	
Fußböden	1 x 5 % x 570 €/m² BGF =				28,50 €/m² BGF	
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 570 €/m² BGF =				51,30 €/m² BGF	
Heizung	1 x 9 % x 570 €/m² BGF =				51,30 €/m² BGF	
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 570 €/m² BGF =				34,20 €/m² BGF	
	Zwischensumme:				573,23 €/m² BGF	
Anpassung wegen Fachwerkbauweise, gewählt Faktor 0,90 :					Faktor 0,90	
	Gesamtsumme:				515,91 €/m² BGF	

Der ermittelte NHK 2010 –Wert beträgt 515,91 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

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

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2025 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$515,91 \text{ €/m}^2 \times 1,9026 = 981,57 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

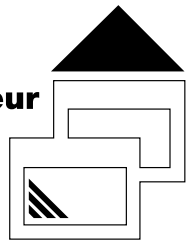
Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Wohnhaus:

$$429,94 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 981,57 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 422.016,21 \text{ €}$$

➔ **der Herstellungswert des Wohnhauses beträgt 422.016,21 €**

Wertminderung wegen Alters:

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



Es liegen gegenüber dem ursprünglichen Baustandard keine wesentlichen, von außen sichtbaren Renovierungen und Sanierungen vor, die zu einem modifizierten Ansatz einer Restnutzungsdauer führen könnten.

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

Die Restnutzungsdauer wird sachverständig wie folgt ermittelt:

Ansatz hier:

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

Baujahr: unbekannt um 1900 oder früher

Alter: >> 70 Jahre

Restnutzungsdauer: Es erfolgt ein fiktiver Ansatz auf Basis des sichtbaren Zustandes von außen mit 10 Jahren

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 85,7 \%$$

Wertminderung 85,7 % v.H. des Herstellungswertes = 361.667,89 €

→ 422.016,21 € - 361.667,89 € = 60.348,32 €

→ Der Zeitwert (alterswertgemindert) des Wohnobjektes beträgt 60.348,32 €

5.2 Scheunen-Stallgebäude

2

Gewählt:

Typ 18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle (Scheunengebäude)

- Erdgeschoss massiv, Rest Fachwerkausführung
- Gebäudegröße keine Anpassung
- 2-geschoissiger Ansatz
- erhöhter NHK-Ansatz wegen ehem. Stall
- Ober-Dachgeschoss als Zulage = 80 €/m² inkl. Baupreisindex

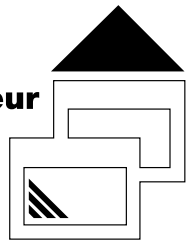


Der festgelegte NHK 2010 –Wert beträgt 250,00 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,9355*

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2025 (gewerbliche Betriebsgebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt



Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$250,00 \text{ €/m}^2 \times 1,9355 = 483,88 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Scheune/Stall Erdgeschoss:

$$148,24 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 483,88 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 71.730,37 \text{ €}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Scheunengeb. „Ober-/Dachgeschoss“ als Zulage:

$$148,24 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 80,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 11.859,20 \text{ €}$$

Herstellungswert Erdgeschoss: 71.730,37 €

Herstellungswert Dachgeschoss: 11.859,20 €

Summe Herstellungswert Scheunen-Stallgebäude: 83.589,57 €

Wertminderung wegen Alters:

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

Es liegen gegenüber dem ursprünglichen Baustandard keine sichtbaren, wesentlichen Renovierungen und Sanierungen vor, die zu einem modifizierten Ansatz der Restnutzungsdauer führen. Das Objekt befindet sich in einem baulich, konstruktiv deutlich in die Jahre gekommenen Zustand. Es sind in den nächsten Jahren erhebliche Kosten für einen etwaigen Erhalt erforderlich, die den Restwert übersteigen werden. Ein Abriss ist wegen des bestehenden Denkmalschutzes als schwierig einzustufen.

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 50 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards)

Baujahr: unbekannt

Alter: > 50 Jahre

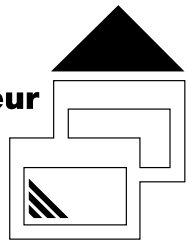
→ sachverständig gewählte, fiktive Restnutzungsdauer Objekte auf Basis des sichtbaren Zustandes: 5 Jahre

$$\frac{50 \text{ Jahre} - 5 \text{ Jahre}}{50 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 90,0 \%$$

Wertminderung 90,0 % v.H. des Herstellungswertes = 75.230,61 €

$$\rightarrow 83.589,57 \text{ €} - 75.230,61 \text{ €} = 8.358,96 \text{ €}$$

→ Zeitwert (alterswertgemindert) Scheune-Stallgebäude: 8.358,96 €



5.3 Weiterführende Sachwertberechnung Gesamtanlage

Zeitwert (alterswertgemindert) Wohnhaus (1)	60.348,32 €
Zeitwert (alterswertgemindert) Scheune-Stall (2)	8.358,96 €
Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtanlage	68.707,28 €

Besondere Bauteile (Zeitwert inkl. BNK):

- Scheune (3) → ohne Ansatz aufgrund des sichtbaren, desolaten Zustandes

Gebäudesachwert insgesamt: 68.707,28 €

Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hofffläche/Zufahrt → ohne Ansatz aufgrund des Gesamtzustandes

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 68.707,28 €

Bodenwert Flurstück 31/1 = + 76.300,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 145.007,28 €

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.

Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktor, der dem Immobilienmarkt abgeleitet wurde.

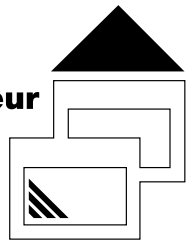
Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2025, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit dem kritischen Zustand, Lage, der unklaren Nutzung, Ausstattung und deren Zustand erfolgt im vorliegenden Fall eine sachverständige Marktanpassung mittel Faktor 0,60:

$$145.007,28 \text{ €} \times 0,60 = 87.004,37 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 87.004,37 €

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 Verkehrswert-ermittlung allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

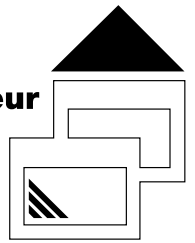
- **geschätzter** allgemeiner Aufwand zum einfachen Erhalt der Substanz, Sicherung der Substanz zur einfachen Unterhaltung des Gesamtobjektes auf Basis des vorhandenen, angesetzten Standards. Einfache Herstellung Nutzbarkeit für das Wohnhaus. Nebengebäude nur Sicherung.

- Wohnhaus	-pauschal-	=	15.000,00 €
- Nebengebäude Sicherung	-pauschal-	=	10.000,00 €
			= 25.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	87.004,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 25.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	62.004,37 €
gerundet	=	62.000,00 €

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 62.000,00 €.



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 Objektes ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da beim vorliegenden Objekt kein aussagekräftiger Ertrag ermittelt werden kann und dazu lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein möglich war.

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

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

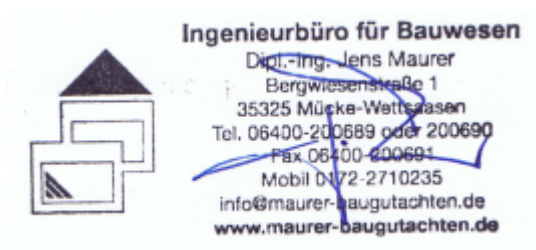
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich nach dem äußeren Anschein den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Am langen Stein 5, 35274 Kirchhain-Langenstein, lfd.Nr. 1, Flur 9, Flurstück 31/1, zum Bewertungsstichtag 18.02.2026, auf

62.000,00 €

in Worten: zweiundsechzigtausend Euro

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

Mücke, den 30.03.2026



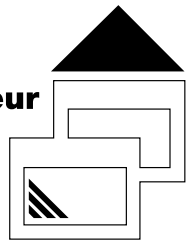
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten.

Es ist in 2-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Kirchhain

Die 2. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 12/25 AG Kirchhain

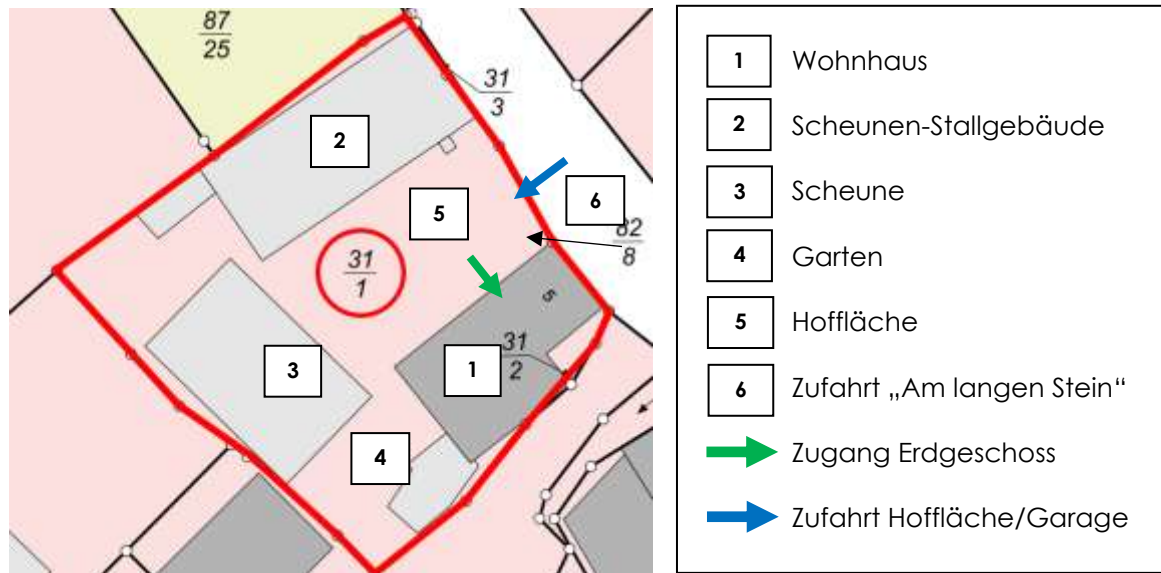
Die Werte zur Ermittlung der Brutto-Grundflächen wurden vom Sachverständigen vor Ort gemessen und auch aus dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte. Hilfsmittel für die Messungen vor Ort war ein Messgerät Typ Leica BLK 3D.

Es erfolgte eine Ortsbesichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein. Alle Ansätze erfolgen ausschließlich auf sachverständigen Annahmen.

Zum Objekt liegen dem Sachverständigen auch keinerlei Planunterlagen vor, bzw. es konnten keine Unterlagen angefordert werden.

Alle Angaben ohne Gewähr.

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



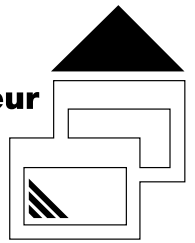
Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:

(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus- 1

Kellergeschoss:	$(5,90 \times 14,34^*) + (2,79^* \times 8,56^*)$	=	108,49 m² BGF
Erdgeschoss:	$(5,90 \times 14,34^*) + (2,79^* \times 8,56^*)$	=	108,49 m² BGF
Obergeschoss:	$(5,76^* \times 14,34^*) + (2,79^* \times 8,56^*)$	=	106,48 m² BGF
Dachgeschoss:	$(5,76^* \times 14,34^*) + (2,79^* \times 8,56^*)$	=	106,48 m² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche – Wohnhaus, gesamt = 429.94 m² BGF
=====



-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 12/25 AG Kirchhain

Überschlägige Ermittlung Wohnfläche:

Umrechnung von Brutto-Grundfläche zu Wohnfläche (nach Sprengnetter):

Typ: Gebäude mit Keller,
2 Vollgeschoss,
ohne DG-Ausbau (Annahme) → Umrechnungskoeffizient 2,56

Bruttogrundfläche = 429,94 m² BGF

429,94 m² BGF : 2,56 = 167,95 m² → ca. 150,00 m² Wohnfläche

→ **die überschlägig ermittelte Wohnfläche für das Wohnhaus beträgt geschätzt ca. 150,00 m².**

-Scheunen-Stallgebäude- 2

Erdgeschoss: 7,97* x 18,60 = 148,24 m² BGF

Dachgeschoss: 7,97* x 18,60 = 148,24 m² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche – Scheunen-Stallgebäude, gesamt = 296,48 m² BGF
=====

-Scheune- 3

Erdgeschoss: 14,00 x 8,70 = 121,80 m² BGF

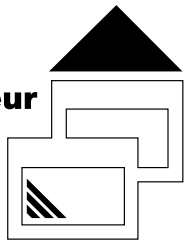
Dachgeschoss: 14,00 x 8,70 = 121,80 m² BGF

Gesamt Brutto-Grundfläche – Scheune, gesamt = 243,60 m² BGF
=====

* mit BLK gemessen Werte

Mücke, den 20.02.2026





-A3-

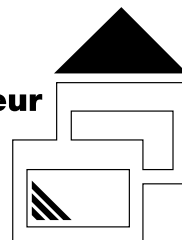
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 12/25 AG Kirchhain

3D-Foto: 3D_IMG 2026-02-18 110813



3D-Foto: 3D_IMG 2026-02-18 110748





-A4-

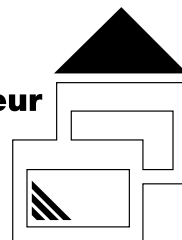
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 12/25 AG Kirchhain

3D-Foto: 3D_IMG 2026-02-18 110925



3D-Foto: 3D_IMG 2026-02-18 110957





-A5-

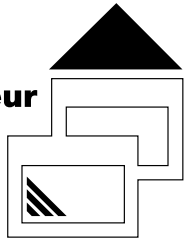
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 12/25 AG Kirchhain

3D-Foto: 3D_IMG 2026-02-18 111021



3D-Foto: 3D_IMG 2026-02-18 110652





-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 12/25 AG Kirchhain



Hinweis:

Es können keine Bilder vom Innenbereich dargestellt werden, da lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein erfolgen konnte.

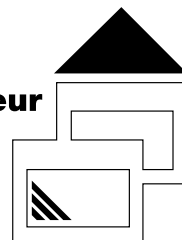
Bild 1: Objektansicht



Bild 2: Straßen-/Seitenansicht



Bild 3: Straßen-/Hofansicht



-A7-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 12/25 AG Kirchhain



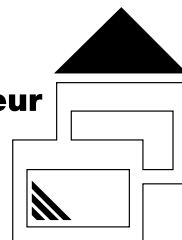
Bild 4: Seitenansicht



Bild 5: Seiten-/Rückansicht



Bild 6: Giebelansicht Scheune (3)



-A8-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 12/25 AG Kirchhain



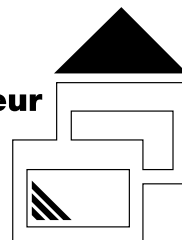
Bild 7: Scheune (2)



Bild 8: Straßenansicht Scheune (2)



Bild 9: Seitenansicht Scheune (2)



-A9-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 12/25 AG Kirchhain



Bild 10: Hofansicht



Bild 11: Zufahrtsstraße

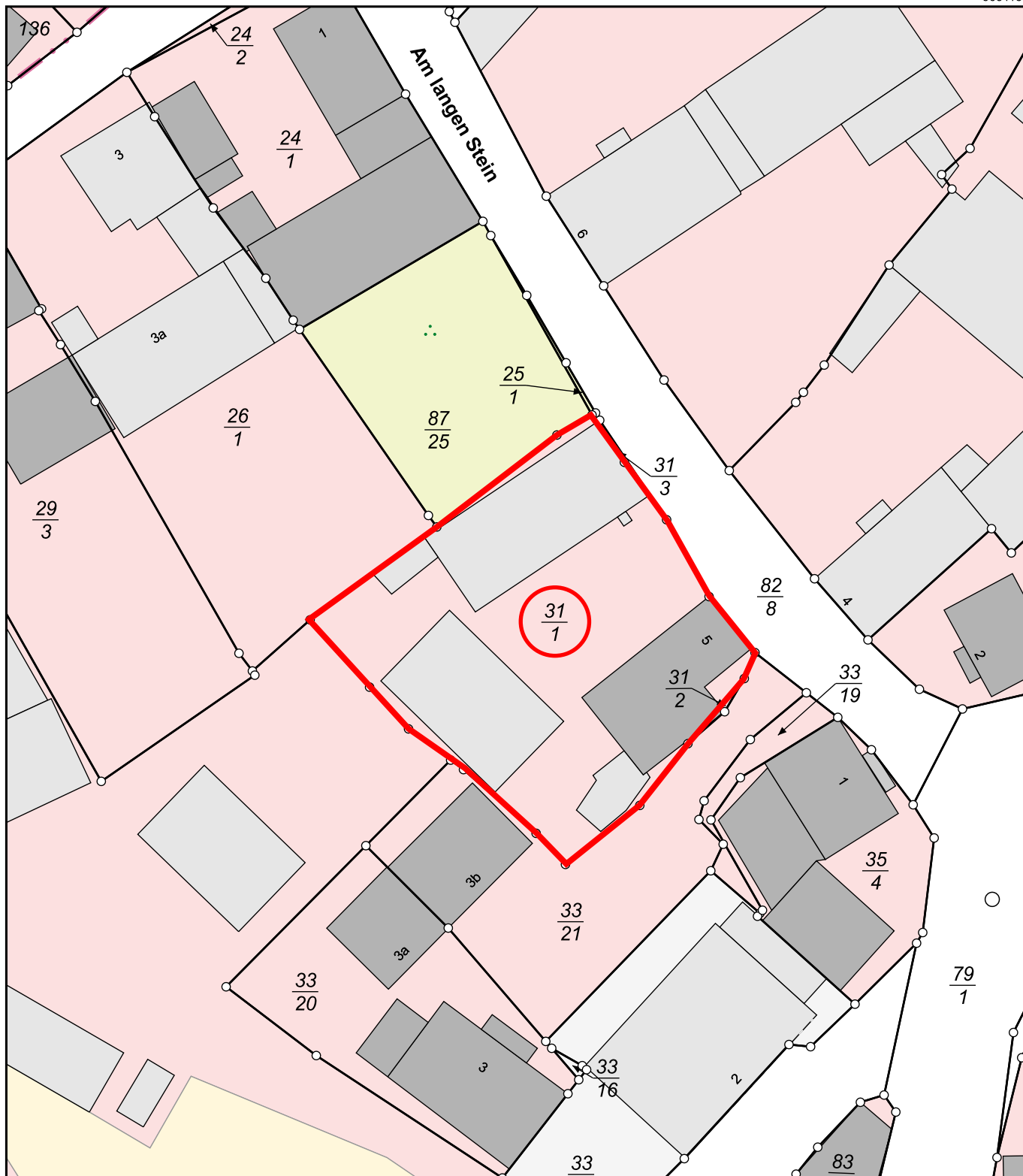


Bild 12: Zufahrt „Am langen Stein“

Flurstück: 31/1
Flur: 9
Gemarkung: Langenstein

Gemeinde: Kirchhain
Kreis: Marburg-Biedenkopf
Regierungsbezirk: Gießen

5631185



Flur 9

Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 41 K 12/25, AG Kirchhain,
Gebäude- und Freifläche, Am langen
Stein 5, 35274 Kirchhain-Langenstein,
Flur 9, Flurstück 31/1, Größe 804 m².

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer



32.497085

5631075

32.497175



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

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

Geschäftszeichen: 1060-41.4-100-b-0400-00026#2025-00054

Bearbeiter/-in: Franziska Heid
Telefon: +49 (641) 303 4252
Telefax: +49 (641) 303 4252
E-Mail: Franziska.Heid@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: 41 K 12/25
Ihre Nachricht vom: 05.12.2025

Datum: 09.12.2025

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Am langen Stein 5, Kirchhain, Gemarkung Langenstein, Flur 9, Flurstück 31/1

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, Ablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasserschadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Die Daten sind nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG vor allem von den insoweit verpflichteten Kommunen zu erheben und werden, soweit bekannt, auch von den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und aktualisiert.

Für die angefragte Adresse liegt derzeit kein Eintrag vor.

Jedoch dem Grundstück angrenzend liegt folgender Eintrag vor:

Altflächen-datei-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr.	Art der Altfläche / Branche	Branchen-klasse (1-5)	Status/ Bemerkung
534.011.090-001.003	Langenstein / Kirchhain	Hintergasse 3	Altstandort / Asbest, Gewinnung und Verarbeitung	5	Fläche nicht bewertet

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.





Flurstück 31/1, Flur 9, Gemarkung Langenstein

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Kirchhain Kreis Marburg-Biedenkopf Regierungsbezirk Gießen
Lage:	Am langen Stein 5
Fläche:	804 m ²
Tatsächliche Nutzung:	804 m ² Fläche gemischter Nutzung

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Kirchhain Grundbuchbezirk Langenstein Grundbuchblatt 1337 Laufende Nummer 1



• DER KREISAUSSCHUSS

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Herrn
Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1

35325 Mücke

Fachbereich:	Bauen, Wasser und Naturschutz
Fachdienst:	Verwaltung
Ansprechpartner/in:	Frau Malko
Zimmer:	335
Telefon:	06421 405-1011
Fax:	06421 405-1666
Vermittlung:	06421 405-0
E-Mail:	MalkoA@marburg-biedenkopf.de
	Bauen@marburg-biedenkopf.de

05.12.2025

Aktenzeichen: B/11.09/2025-0735
Maßnahme: Baulastenauskunft
Grundstück: Langenstein; Flur: 9; Flurstück(e): 31/1
 Am langen Stein 5
Antragsteller/-in: Dipl.-Ing. Jens Maurer

Antrag auf Baulastenauskunft vom 05.12.2025, Ihr Zeichen: AK 41 K 12/25

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Maurer,

auf dem o. g. Grundstück sind **keine Baulasten** eingetragen.

Entsprechend Nr. 6452 der Richtlinien zum Gebührenverzeichnis der Bauaufsichtsgebührensatzung des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 01.01.2025 wird für die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis eine Gebühr in Höhe von **35,00 €** erhoben.

Wir bitten Sie, den Betrag innerhalb 2 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides auf das folgende Konto zu überweisen:

Kontoinhaber: Kreiskasse Marburg-Biedenkopf
Bank: Sparkasse Marburg-Biedenkopf
IBAN: DE 08 5335 0000 0000 0000 19
BIC: HELADEF1MAR
Verwendungszweck: B/11.09/2025-0735

- **Servicezeiten:** Montag bis Freitag
8.00 – 14.00 Uhr
und nach Vereinbarung
- **Dienstgebäude:** Im Lichtenholz 60
35043 Marburg-Cappel
Fax: 06421 405-1500
- **Buslinien:** Linie 2, 3 und 13 (H Schubertstraße)
Linie 6 und Bus MR-80 (H Kreishaus)
- **Bankverbindungen:** Sparkasse Marburg-Biedenkopf | Konto-Nr.: 19 | BLZ: 533 500 00
IBAN für Konto 19: DE08 5335 0000 0000 0000 19
SWIFT-BIC: HELADEF1MAR



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

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

Geschäftszeichen: 1060-41.4-100-b-0400-00026#2025-00054

Bearbeiter/-in: Franziska Heid
Telefon: +49 (641) 303 4252
Telefax: +49 (641) 303 4252
E-Mail: Franziska.Heid@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: 41 K 12/25
Ihre Nachricht vom: 05.12.2025

Datum: 09.12.2025

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Am langen Stein 5, Kirchhain, Gemarkung Langenstein, Flur 9, Flurstück 31/1

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, Ablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasserschadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Die Daten sind nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG vor allem von den insoweit verpflichteten Kommunen zu erheben und werden, soweit bekannt, auch von den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und aktualisiert.

Für die angefragte Adresse liegt derzeit kein Eintrag vor.

Jedoch dem Grundstück angrenzend liegt folgender Eintrag vor:

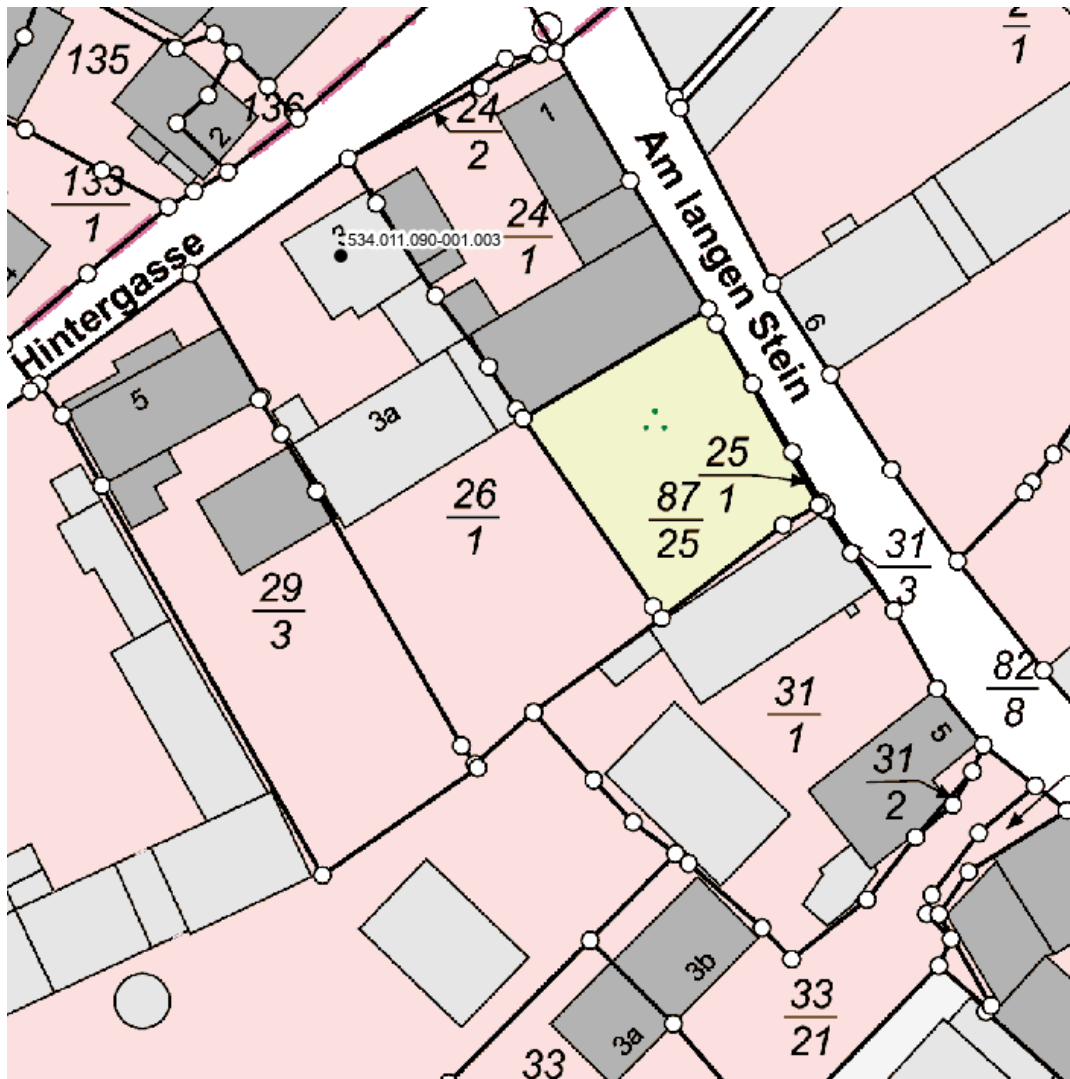
Altflächen-datei-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr.	Art der Altfläche / Branche	Branchen-klasse (1-5)	Status/ Bemerkung
534.011.090-001.003	Langenstein / Kirchhain	Hintergasse 3	Altstandort / Asbest, Gewinnung und Verarbeitung	5	Fläche nicht bewertet

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.





Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

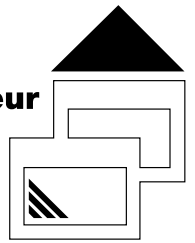
Datengrundlage: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - alle Rechte vorbehalten

Auf Grund der Vornutzung ist davon auszugehen, dass auf der Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Es handelt sich somit um eine altlastenverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG.

Aufgrund der Lage des angefragten Grundstücks kann eine grundstücksübergreifende Nutzungsgefährdung derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Da mir zur umwelttechnischen Beurteilung der altlastverdächtigen Fläche nur unzureichend Daten über ggf. vorhandene Untergrundverunreinigungen (ggf. auch über die Grundstücksgrenzen hinaus) vorliegen, kann meinerseits derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum durchgeführt werden.

Aus fachlicher Sicht empfehle ich daher, durch einen in Altlastenfragen qualifizierten Fachgutachter zunächst eine **Historische Erkundung** durchführen zu lassen, um Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast festzustellen oder auf Grund fundierter Recherchen ausschließen zu können. Diese hat nach den Maßgaben des Handbuchs Altlasten, Band 3, Teil 1, des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie (Wiesbaden 2012) zu erfolgen und muss mindestens Folgendes enthalten:



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 41 K 12/25, Amtsgericht Kirchhain**

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