

EXPOSÉ zum Verkehrswert-Gutachten

Aktenzeichen: 91 K 27/25 Amtsgericht Wetzlar



in der Sache:
**Hof- und Gebäudefläche
Mühlhölle (Vogelsang)
Hof- und Gebäudefläche, Ackerland
Backhausgasse**

35619 Braunfels-Neukirchen

**Amtsgericht Wetzlar
Aktenzeichen: 91 K 27/25**

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum
Stichtag 11.12.2025 wie folgt ermittelt:

Flurstück 39/3: 17.500,00 €

in Worten: siebzehntausendfünfhundert Euro

Flurstück 135: 92.000,00 €

in Worten: zweiundneunzigtausend Euro

Flurstück 136: 3.000,00 €

in Worten: dreitausendtausend Euro

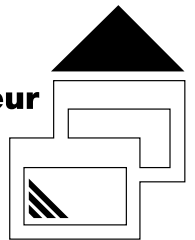
- Grundbuch von Neukirchen, Blatt 622 des AG Wetzlar
- lfd. Nr. 2, Gemarkung Neukirchen, Flur 5, Flurstück 39/3, Flächen-
gehalt 142 m²
- lfd. Nr. 3, Gemarkung Neukirchen, Flur 4, Flurstück 135, Flächen-
gehalt 548 m²
- lfd. Nr. 4, Gemarkung Neukirchen, Flur 4, Flurstück 136, Flächen-
gehalt 100 m²

- **Flurstück 39/3:** Garage-Werkstatt, 2-geschossig, Nutzfläche EG ca. 49 m², UG ca. 52 m², flach geneigtes Satteldach, Nutzung durch-
aus zweckmäßig, Baujahr ca. 1964 in massiver solider Bauweise,
Mauerwerk, einfach verputzt, erhebliche Risse, Unterhaltungsstau,
einfache Elektrik, keine Heizung, Wellbetonfaserplatteneindeck-
ung, baulich deutlich in die Jahre gekommen. Sanierungsbedarf.

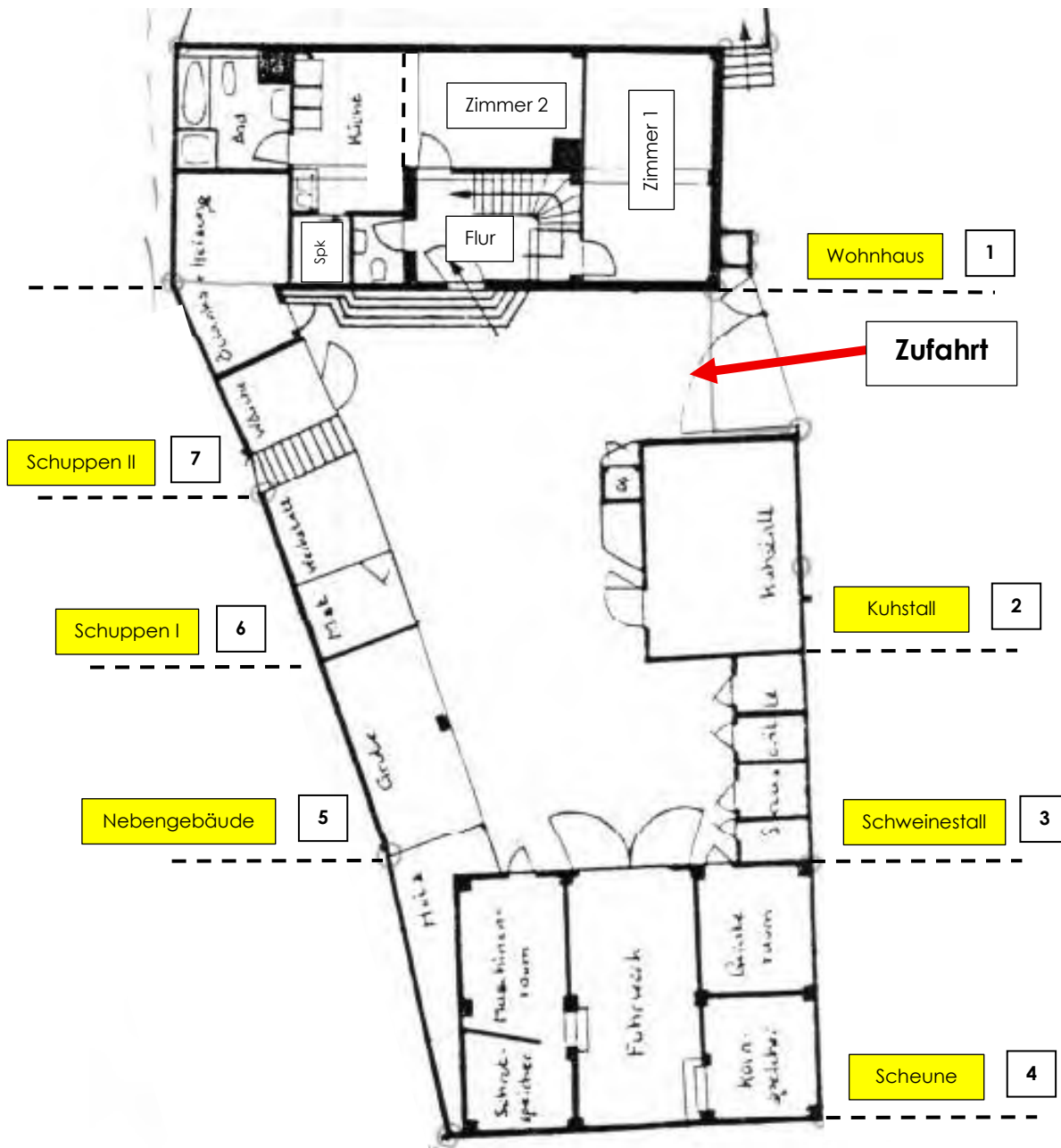
- **Flurstück 136:** liegt vor dem bebauten Flurstück 135, Nutzung
als Gartenland, grundsätzlich baureifes Land, aufgrund der
Größe Nutzung eingeschränkt.

- **Flurstück 135:** Hofreite, bestehend aus Wohnhaus (KG, EG, OG,
nicht ausgebautes DG, Satteldach, Wohnfläche ca. EG ca. 64
m², OG ca. 76 m², durchschnittliche Raumaufteilung), Scheune
(EG ca. 75 m²), Kuhstall (2-geschossig, Nutzfläche EG ca. 25
m²), Schweinstall (2-geschossig, Nutzfläche EG ca. 23 m²), Holz-
schuppen als Unterstand, Wohnhaus: Baujahr im Ursprung 1756,
Wohnhaus Erweiterungen, massiver Keller, Fachwerk, tlw. Mauer-
werk, einfach verputzt, Holzdecken, Dachstuhl ungedämmt, Well-
eternitplatteneindeckung, baulich, alte Technik und Innenaus-
stattung, konstruktiv deutlich in die Jahre gekommen, erheblicher
Unterhaltungsbedarf, Scheune, Ställe ähnliche Bauweise, Dächer
Ställe schlecht, Scheune wurde Dach schon mal gemacht, insge-
samt erheblicher Renovierungs- und Sanierungsbedarf.

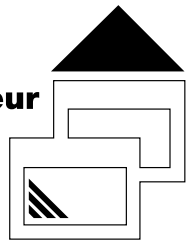
- Lage in Neukirchen, Ortsteil von Braunfels, Lage im Ort, gut er-
reichbar, nur Anliegerverkehr, schlechte Infrastruktur, Grundstück
unregelmäßig geschnitten, Grundstücke voll erschlossen, kein B-
Plan, §34, keine Eintragungen Baulastenverzeichnis und Alt-
flächendatei, Teil einer denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage.



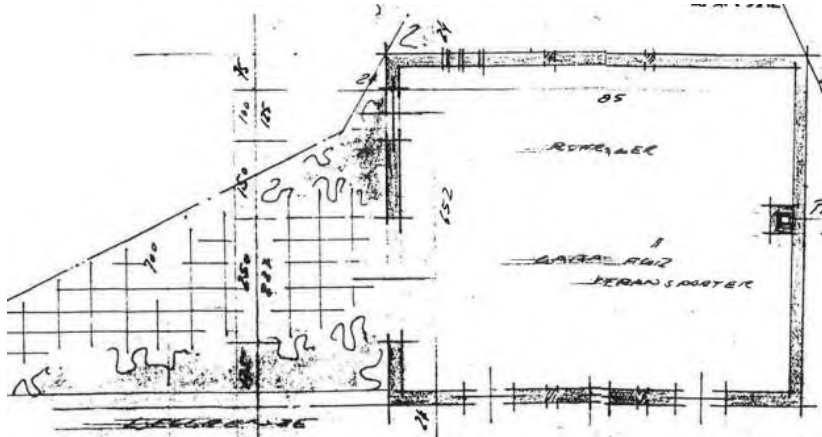
Flurstück 135:



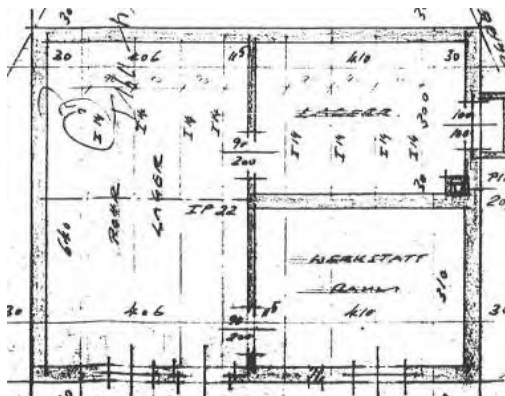
-Grundriss Erdgeschoss-
Gesamtanlage



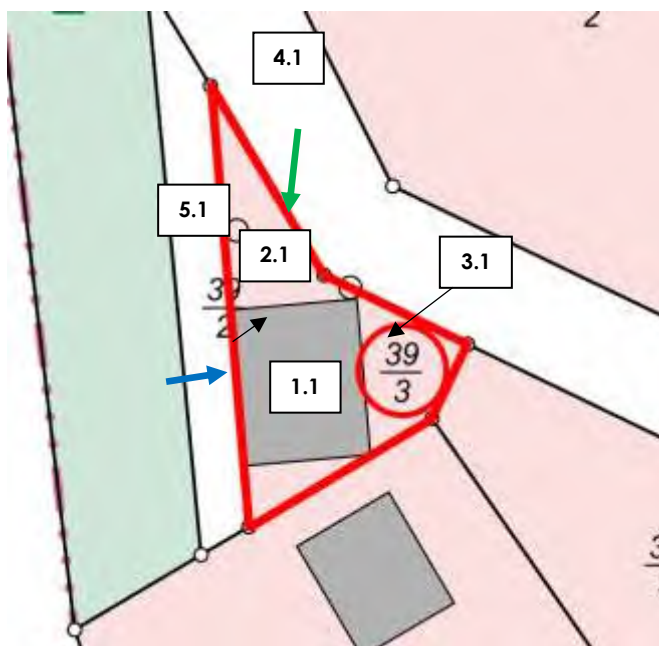
Flurstück 39/3:



-Grundriss Erdgeschoss-
Garage/Werkstatt



-Grundriss Untergeschoss-
Garage/Werkstatt



- 1.1 Garage mit Lager
- 2.1 Hofffläche
- 3.1 Grünfläche
- 4.1 Zufahrt „Vogelsang“
- 5.1 Stichweg
- ➡ Zugang Untergeschoss
- ➡ Zufahrt Hofffläche/Garage

