

## VERKEHRSWERT GUTACHTEN



in der Sache:

Gebäude- und Freifläche  
An den Hohwiesen 4, 4a  
36399 Freiensteinau-Weidenau

Amtsgericht Alsfeld  
Aktenzeichen: 36 K 18/25

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 20.11.2025 wie folgt ermittelt:

# 176.000,00 €

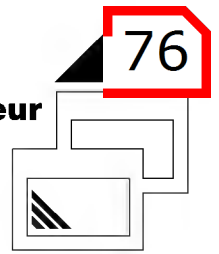
in Worten: einhundertsechundsiebzigtausend Euro

### 1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Weidenau, Blatt 474  
des Amtsgerichtes Alsfeld

lfd. Nr. 1, Gemarkung Weidenau, Flur 1, Flurstück 80/2,  
Gebäude- und Freifläche, An den Hohwiesen 4, 4a,  
Größe 1.785 m<sup>2</sup>

Amt für Bodenmanagement Fulda



-2-

## 1.1 Inhaltsübersicht

	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>1</b>
1.1 Inhaltsübersicht	2
1.2 Auftraggeber	3
1.3 Ortsbesichtigung	3
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	3
1.5 Lage des Grundstückes	4
1.6 Beschreibung des Eigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion	9
1.6.3 Beschreibung des Gesamtobjektes im Einzelnen	11
<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>16</b>
5.1 Doppelhaushälfte links/rechts	17
5.2 Garagen I + II	19
5.3 Weiterführende Sachwertberechnung	20
<b>6. Verkehrswert</b>	<b>23</b>
<b>Anlage</b>	
Berechnungen	A1-A6
Bilder	A7-A16
Planunterlagen	A17-A21
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Flurstücksnachweis	ohne
Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



## 1.5 Lage des Grundstückes

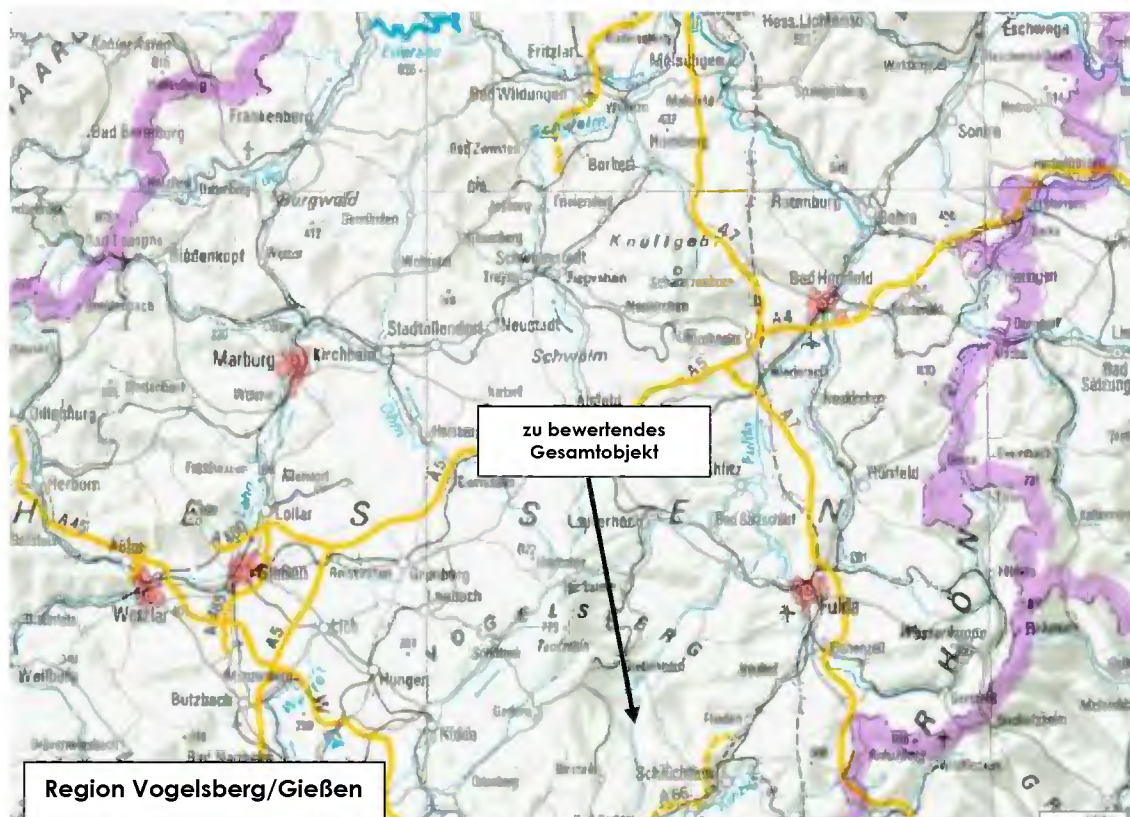
Das zu bewertenden Gesamtobjekt liegt am Ortsrand von Weidenau, einem Ortsteil von Freiensteinau im mittelhessischen Vogelsbergkreis.

Die Gemeinde Freiensteinau liegt am Südhang des Vogelsbergs. Durch den Ort führt die Deutsche Märchenstraße.

Freiensteinau grenzt im Norden an die Gemeinde Grebenhain, im Nordosten an die Gemeinde Hosenfeld (Landkreis Fulda), im Osten an die Gemeinde Neuhaus (Landkreis Fulda), im Süden an die Stadt Steinau an der Straße (Main-Kinzig-Kreis) und im Westen an die Gemeinde Birstein (Main-Kinzig-Kreis).

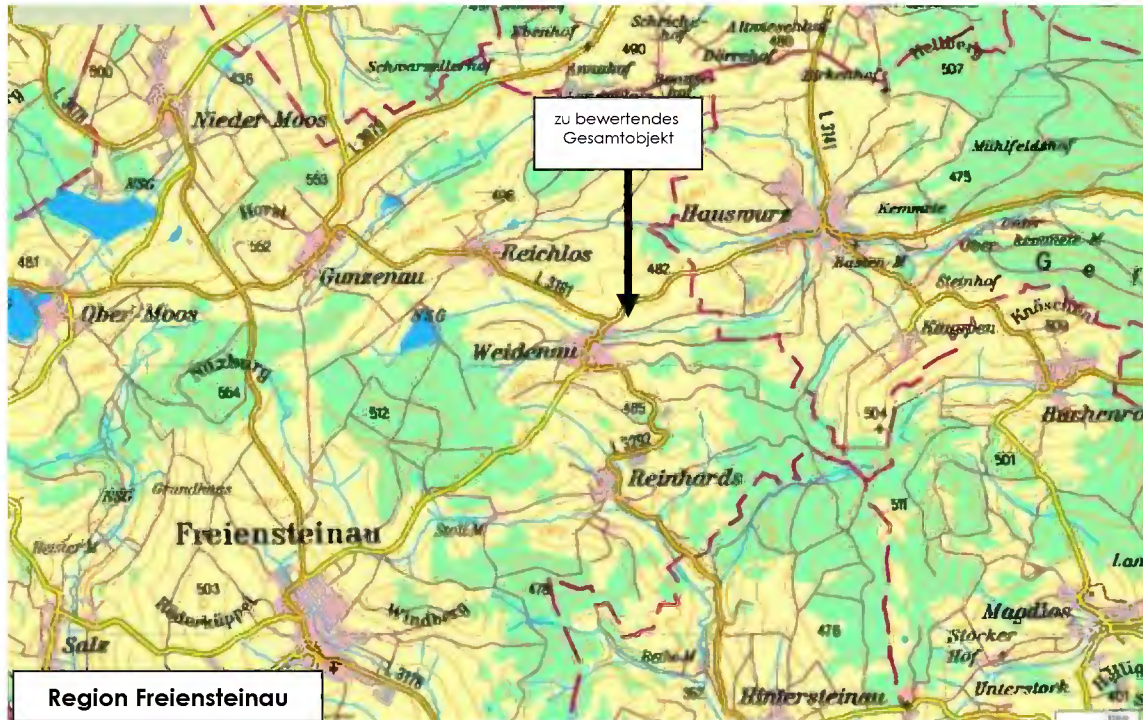
Die Gemeinde besteht aus den 11 Ortsteilen Fleschenbach, Freiensteinau, Gunzenau, Holzmühl, Nieder-Moos, Ober-Moos, Radmühl, Reichlos, Reinhards, **Weidenau** und Salz und hat insgesamt ca. 3.100 Einwohner.

Die Großgemeinde Freiensteinau wurde im Rahmen der Gebietsreform in Hessen zum 31. Dezember 1971 durch den formal freiwilligen Zusammenschluss der bis dahin eigenständigen Gemeinden gebildet.



Bereits im 9. Jahrhundert war das Gebiet besiedelt. Die älteste datierte Erwähnung eines Ortsteiles ist die von Fleschenbach (zwischen 863 und 889). Der Kernortsteil Freiensteinau wird zum ersten Mal 1059 eindeutig in einer Urkunde erwähnt. Durch das heutige Gemeindegebiet führte eine mittelalterliche Altstraße, die Via Regia.

Das Gebiet der Gemeinde Freiensteinau ist landwirtschaftlich geprägt, jedoch ist nur noch ein Bruchteil der Bevölkerung in der Landwirtschaft beschäftigt. Freiensteinau ist auch bekannt für die Nutzung regenerativer Energien. Im Gemeindegebiet existieren drei Winkparks und ein Solarpark. Zudem wird der Ortsteil Gunzenau durch eine Holzhackschnitzel-Heizungsanlage versorgt.



In Freiensteinau können nur die einfachen Dinge des täglichen Lebens erledigt werden. Es gibt für das Gemeindegebiet auch nur lediglich eine Grundschule. Entsprechend sind Verkehrsmittel erforderlich.

Weidenau selbst hat ca. 350 Einwohner und grenzt im Norden an den Ort Reichlos, im Osten an die Orte Hauswurz und Kauppen in der Gemeinde Neuhoft im Landkreis Fulda, im Süden an den Ort Reinhardt und im Westen an den Ort Freiensteinau.

Das Dorf Weidenau wird 1012 erstmals als „Widenaho“ in einer Schenkungsurkunde für das Kloster Fulda erwähnt.

Weidenau war bis zur Gebietsreform im Land Hessen eine eigenständige Gemeinde im osthessischen Landkreis Fulda und wurde am 1. August 1972 in die Gemeinde Freiensteinau in den Vogelsbergkreis eingegliedert.

Der Ort selbst hat eine vergleichsweise schlechte Infrastruktur. Die Dinge des täglichen Lebens müssen in den umliegenden Orten und Städten erledigt werden.

Auch der Verkehrsanschluss ist als eher schlecht zu bezeichnen. Die Zufahrt erfolgt über verschiedene Kreis- oder Landstraßen. Das zu bewertende Gesamtobjekt liegt am nordöstlichen Ortsrand von Weidenau. Die Zufahrtsstraße ist eine Sackgasse bzw. geht in einen landwirtschaftlichen Weg über. Es bestehen im öffentlichen Bereich Parkmöglichkeiten. Die umliegende Bebauung in diesem kleinen Neubaugebiet ist als nicht eng zu bezeichnen und besteht aus Ein-Zweifamilienhäusern. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist keine Wohnbebauung vorhanden.

Die Lage kann als sehr ruhig bezeichnet werden. Es gibt lediglich ein wenig Anliegerverkehr.

Das große Grundstück ist annähernd trapezförmig geschnitten und weitgehend eben gelegen. Es kann als insgesamt gut nutzbar bezeichnet werden. Durch den hinteren Grundstücksbereich verläuft ein öffentlicher Kanal der Stadt. Ein entsprechendes Recht ist im Grundbuch Abteilung II eingetragen. Aufgrund der Lage im hinteren Bereich ist die Wertminderung insgesamt als überschaubar zu bezeichnen.

Gemäß Gutachterausschuss des Vogelsbergkreises wird der Bereich als baureifes Land, Wohnbaufläche geführt und gilt als erschließungsbeitragsfrei.

Für diesen Bereich von Freiensteinau-Weidenau gibt es gemäß Auskunft bei der Gemeinde, Bauamt, einen gültigen Bebauungsplan. Dieser sieht ein allgemeines Wohngebiet vor, eine offene, maximal 1-geschossige Bauweise. Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,3 und die geschossflächenzahl (GFZ) ebenfalls maximal 0,3. Die Abweichung der 2-geschossigen Bebauung ist zu prüfen. Das Grundstück ist voll erschlossen.

Es liegt kein Denkmalschutz vor, sowie keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis und der Altflächendatei.



## 1.6 Beschreibung des Eigentums

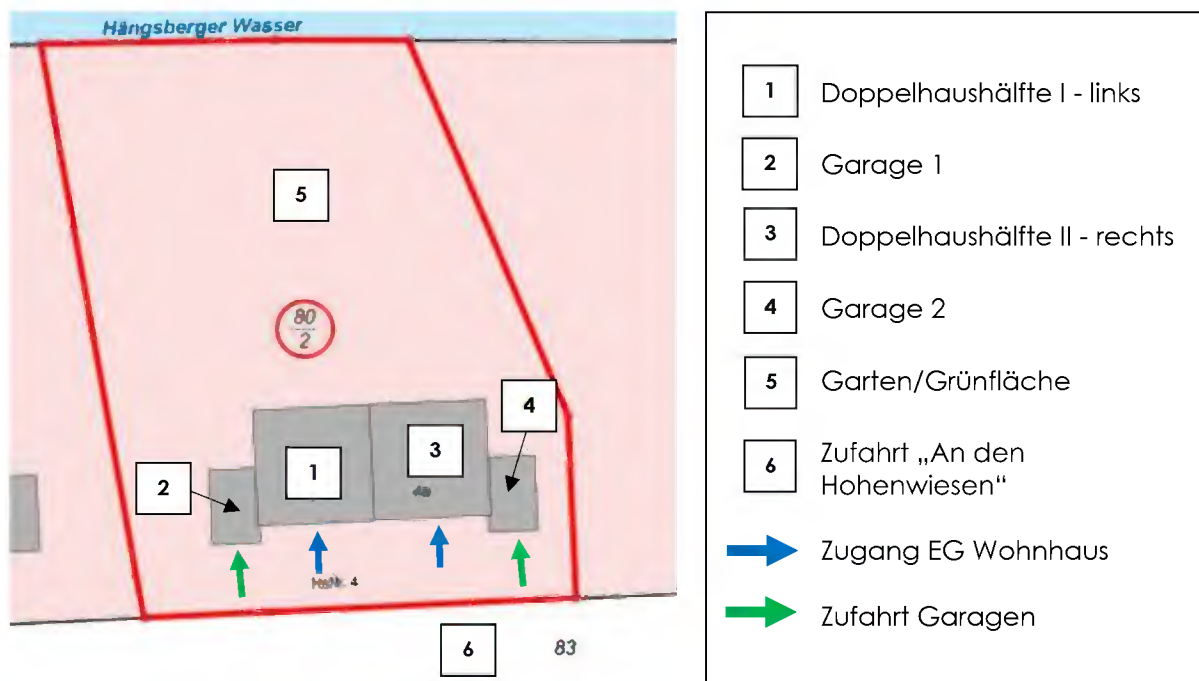
### 1.6.1 Allgemein

Bei dem zu bewertenden Gesamtobjekt handelt es sich um ein im Rohbau befindliches Doppelhaus mit jeweils Garage, auf einem noch nicht angelegten Grundstück. Die Arbeiten an der Baustelle ruhen schon eine längere Zeit. Durch Witterungseinflüsse liegen Schäden am Rohbau/Objekt vor.

Die Beschreibung des Gesamtobjektes erfolgt ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, sowie den vorhandenen, einfachen Planunterlagen.

Die Richtigkeit der Pläne/Maße aus den Plänen wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

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



Die Doppelhäuser sind annähernd gleich geschnitten, nicht unterkellert, haben ein Erd- und Obergeschoss (als Dachgeschoss bezeichnet, da das flache Walmdach nach oben hin offen und nicht nutzbar ist). Seitlich an die Doppelhaushälften schließt jeweils eine Garage mit Flachdach an, die so eine großzügige Dachterrasse ermöglicht. Die Wohnfläche je Doppelhaus beträgt im Erdgeschoss ca. 68 m<sup>2</sup> und im Obergeschoss ca. 85 m<sup>2</sup>.

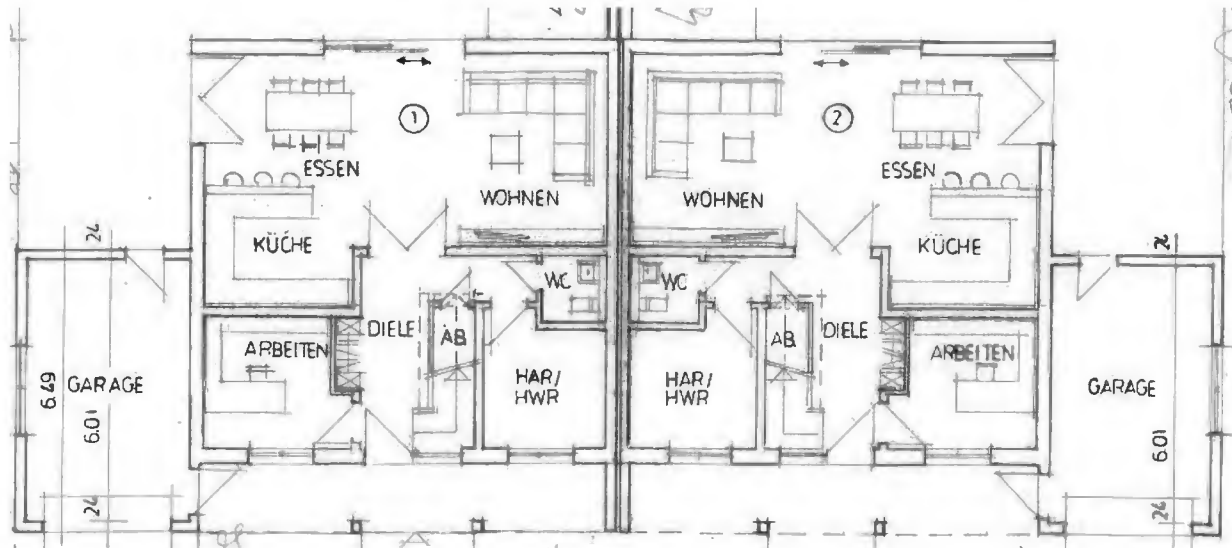


Abb.: Grundriss Erdgeschoss

Die Innenwände sind angelegt. Vom Eingang mit Diele und Treppe ins Obergeschoss hat man Zugang zu allen weiteren Räumen im Erdgeschoss. Diese sind der große, offene Wohn-Essen-Küchenbereich, ein Arbeitszimmer, ein Hausanschluss- bzw. Hauswirtschaftsraum, sowie ein kleines Gäste-WC. Der Grundriss kann insgesamt als gefällig und zweckmäßig bezeichnet werden. Der Zugang dürfte nach Fertigstellung barrierefrei und behindertengerecht sein. Die Nutzung des Erdgeschosses aber nur barrierefrei. Die Garage bietet jeweils Platz für einen PKW. Es besteht kein direkter Zugang zum Haus.

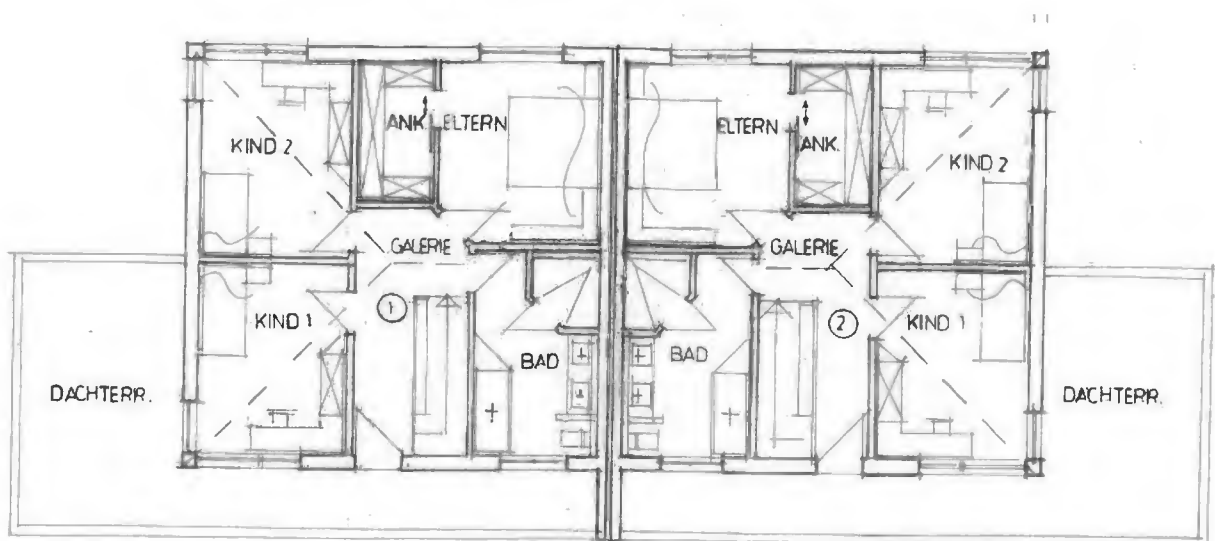


Abb.: Grundriss Ober- bzw. Dachgeschoss

Auch im Obergeschoss hat man über die zentrale Diele/Galerie Zugang zu allen weiteren Räumen.

Es gibt ein Elternschlafzimmer mit Ankleide, zwei Kinderzimmer und ein Badezimmer. Dazu besteht ein Zugang zur großen Dachterrasse.

Auch im Obergeschoss kann die Raumaufteilung als gefällig und durchaus zweckmäßig bezeichnet werden.

Eine Außenanlage ist nicht vorhanden. Soweit erkennbar ist das Objekt an den Kanal angeschlossen. Weitere Hausanschlüsse waren noch nicht erkennbar.

### 1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

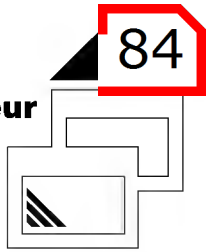
Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, sowie den vorhandenen Bau- und Planunterlagen.

Das Gesamtobjekt wurde ab 2021 erbaut und befindet sich derzeit im Zustand eines Rohbaus, bei dem das Dach eingedeckt und ungedämmt ist, Fenster und Haustüren montiert sind, sowie mit den ersten Rohinstallationen begonnen wurde.

**Augenscheinlich ruhen die Arbeiten schon einen längeren Zeitraum. Aufgrund nicht fachgerechter bzw. nicht fertiggestellter gar noch nicht begonnenen Arbeiten an der Abdichtung des großen Terrassenbereichs ist es zu einem erheblichen Feuchtigkeitsschaden gekommen. Es wurde umlaufend eine massive Brüstung ausgeführt und die Fläche nicht entwässert, so dass sich Wasser (Regen/Schnee) in diesem Bereich aufgestaut hat und zu Schäden am Mauerwerk geführt hat. Teilweise ist das Wasser auch in das Gebäude gelaufen (siehe auch Bilder).**

**So lange keine Abdichtung der Fläche sowie eine Entwässerung ausgeführt wird, wird sich das Schadensbild gegenüber dem Wertermittlungsstichtag weiter verschlechtern.**





-10-



Gründung und Geschossdecken sind aus Stahlbeton, wie auch die Treppen. Die Bodenplatte wurde abgeklebt. Im Außenbereich ist eine bereits teilweise schadhafte Abdichtung des Überganges Bodenplatte/Wand sichtbar.



-11-

Die Außenwände sind mit einem Wärmedämmziegel gemauert. Die Innenwände mit Hochlochziegel. Die Ausführung der Schallschutzwand zum Nachbargebäude ist nicht genau erkennbar. Die sichtbare Ausführung ist auf eine fachgerechte Ausführung zu prüfen, wie der gesamte Rohbau teilweise sichtbare Ausführungsmängel und Beschädigungen zeigt.



Der Dachstuhl ist eine ungedämmt Holzkonstruktion. Es ist eine Unterspannbahn sichtbar und eine Ziegeleindeckung vorhanden. Das Dach war nicht einsehbar. Eine Dachentwässerung ist vorhanden. Wie bereits erwähnt, fehlt jedoch die Abdichtung und Entwässerung der großen Dachterrasse.

Die Fenster sind aus Kunststoff, wie auch die Haustür und haben eine zeitgemäße Isolierverglasung. Es sind Rollläden verbaut. Der Einbau der Fensterelemente ist stellenweise nicht fachgerecht, u.a. sitzen die Elemente nicht richtig und die vorhandene Abdichtung ist prüfen.

Es gibt keine Innenausstattung. Es wurde im Sanitärbereich mit der Rohinstallation begonnen, wie auch im Bereich der Elektroinstallation. Es handelt sich aber nur um einfache Rohinstallationen (siehe auch Bilder unter 1.6.3 und Anlage des Gutachtens).

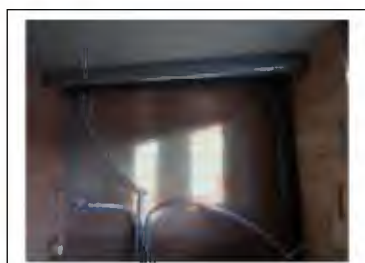
Eine Außenanlage ist nicht vorhanden. Wie gesagt, ist augenscheinlich zu mindest der Kanalanschluss sichtbar. Im Garten war eine Zisterne sichtbar. Ob eine Außenentwässerung bereits verlegt wurde, ist ebenfalls nicht bekannt bzw. nicht sichtbar gewesen.

**Es wird empfohlen zeitnah Maßnahmen zum Erhalt der Bausubstanz einzuleiten. Dies wurde auch dem Vertreter der Gläubigerin bereits im Termin mitgeteilt.**

### 1.6.3 Beschreibung des Gesamtobjektes im Einzelnen

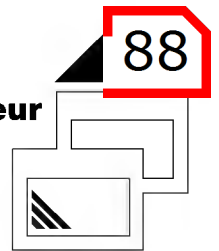
Die nachfolgenden Bilder, sowie die Bilder der Anlage geben einen guten Überblick über den derzeitigen Zustand des Objektes/Rohbaus. Auf eine weitere Beschreibung kann verzichtet werden.

-12-

**-Doppelhaus I - Erdgeschoss-****-Doppelhaus I - Obergeschoss-****-Doppelhaus II - Erdgeschoss-**

-13-

**-Doppelhaus II - Obergeschoss-**



## 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 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 Objektes erfolgt aufgrund des Gesamtzustandes im vorliegenden Fall ausschließlich nach dem Sachwertverfahren.

Das Objekt befindet sich derzeit in einem nicht nutzbaren bzw. vermietbaren, rohbauähnlichem Zustand.

Es lassen sich entsprechend keine Erträge ermitteln. Das Ertragswertverfahren dient daher auch nicht als Abgleich.

Auf die Anwendung des Vergleichswertverfahrens muss im vorliegenden Fall aufgrund des Zustandes ebenfalls verzichtet werden, da sich keine verwertbaren Daten ermitteln lassen.

## 3. Bodenwertermittlung

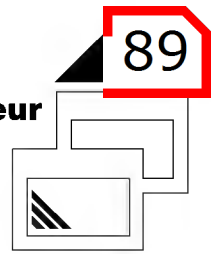
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(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 Freiensteinau, Gemarkung Weidenau führt den Bereich des zu bewertenden Grundstückes als baureifes Land, Wohnhauffläche. Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben: (baureifes Land gilt als erschließungsbeitragsfrei)

Die Werte wurden mit den aktuellen Daten abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

Flurstück 80/2	=	50,00 €/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:

$$50,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1.785,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 89.250,00 \text{ €}$$

Es erfolgt für das Gesamtgrundstück aufgrund der Nutzung mit zwei Einfamilienhäusern (wenn auch als Doppelhaushälften) für die vorhandene Grundstücksgröße ( $1.785 \text{ m}^2 / 2 = 892,50 \text{ m}^2$  je Objekt) mittels Faktor 0,93. Für das Kanalrecht Abt. II im hinteren Grundstücksbereich erfolgt ein sachverständiger, pauschaler Abzug von 5.000,00 €

$$89.250,00 \text{ €} \times 0,93 = 83.002,50 \text{ €} - 5.000,00 \text{ €} = 78.002,50 \text{ €}$$

➔ **angepasster Bodenwert Flurstück 80/2, gerundet = 78.000,00 €**

#### 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 Vogelsbergkreises. Es findet das allgemeine Ertragswertverfahren § 28 Anwendung.

Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten).

**Das Ertragswertverfahren kann aufgrund des derzeitigen Zustandes nicht angewendet werden, da sich das Objekt in einem rohbauähnlichen, schlechten, nicht nutzbaren Zustand befindet und somit kein Mietertrag ermittelt werden kann. Das Objekt befindet sich in einem insgesamt grenzwertigen Zustand.**

#### 5. Sachwertverfahren

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

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

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

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

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

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

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

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

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

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

Durch den Gutachterausschuss des Vogelsbergkreises wurde kein Regionalfaktor festgelegt.

**Es erfolgt eine Wertermittlung für die beiden Doppelhaushälften und den beiden Garagen auf Basis des rohbauähnlichen und nicht nutzbaren Zustandes. Stellenweise sind bisher erbrachte Leistungen nicht vollständig erbracht und sichtbar mangelhaft. Es erfolgt bei der Ermittlung der Normalherstellungskosten auf Basis der bisher erbrachten und sichtbaren Leistungen, die teilweise auch nicht vollständig ausgeführt wurden. Daher sind teilweise prozentual geschätzte Ansätze vorhanden. Beide Objekte sind von den sichtbaren, bisher erbrachten Leistungen gleich, so dass die Normalherstellungskosten für eine Doppelhaushälfte und eine Garage jeweils nur ermittelt werden.**

### 5.1 Doppelhaushälfte links/rechts-

Gewählt nach NHK 2010:

Reihenendhaus als Einfamilienhaus

Ansatz Typ: 2.33

Erd- und Obergeschoss,  
flach geneigtes Dach  
(keine Zwischendecke,  
nicht ansetzbar, abweichend von  
den Plänen)



Doppelhaushälfte*	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			70%			23%
Dächer			75%			15%
Außentüren und Fenster				1		11%
Innenwände und -türen			40%			11%
Deckenkonstruktionen und Treppen			50%			11%
Fußböden	keiner vorhanden					5%
Sanitäreinrichtungen			10%			9%
Heizung	keine vorhanden					9%
Sonstige technische Ausstattung			10%			6%
* es erfolgen aufgrund des baulichen Zustandes tlw. nur prozentuale Ansätze						
** für die Fenster erfolgt bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ein Abzug für nicht fachgerechten Einbau						
<b>Kostenkennwerte Gebäudeart 2.33 EG, OG, flach geneigtes Dach</b>	735 €/m <sup>2</sup> BGF	820 €/m <sup>2</sup> BGF	940 €/m <sup>2</sup> BGF	1.135 €/m <sup>2</sup> BGF	1.415 €/m <sup>2</sup> BGF	
Außenwände	0,7 x 23 % x 940 €/m <sup>2</sup> BGF =					151,34 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	0,75 x 15 % x 940 €/m <sup>2</sup> BGF =					105,75 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 1.135 €/m <sup>2</sup> BGF =					124,85 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und -türen	0,4 x 11 % x 940 €/m <sup>2</sup> BGF =					41,36 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	0,5 x 11 % x 940 €/m <sup>2</sup> BGF =					51,70 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	keiner vorhanden					
Sanitäreinrichtungen	0,1 x 9 % x 940 €/m <sup>2</sup> BGF =					8,46 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	keine vorhanden					
Sonstige technische Ausstattung	0,1 x 6 % x 940 €/m <sup>2</sup> BGF =					5,64 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>Zwischensumme:</b>					<b>489,10 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
	<b>keine weitere Anpassung, gewählt Faktor:</b>					<b>Faktor 1,00</b>
	<b>Kostenwert (Summe)</b>					<b>489,10 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

### Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 489,10 €/m<sup>2</sup> BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8927\*

\* Letzte Indexzahl III. Quartal 2025 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$489,10 \text{ €/m}^2 \times 1,8927 = 925,72 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes für die Doppelhaushälften:

$$\text{DHH I: } 229,58 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 489,10 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 112.287,58 \text{ €}$$

$$\text{DHH II: } 232,44 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 489,10 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 113.686,40 \text{ €}$$

$$\rightarrow \text{Doppelhaushälften I + II} = 225.973,98 \text{ €}$$

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 Renovierungen und Sanierungen vor. Es handelt sich um einen Rohbau.**

**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)**

Ansatz hier:

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

Baujahr: 2021

Alter: 2025 – 2021 = 4 Jahre

Restnutzungsdauer: 70 Jahre – 4 Jahre = 66 Jahre

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 66 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 5,7 \%$$

Wertminderung 5,7 % v.H. des Herstellungswertes = 12.880,52 €

→ 225.973,98 € - 12.880,52 € = 213.093,46 €

→ **Zeitwert (alterswertgemindert) Doppelhaushälften I + II: 213.093,46 €**

## 5.2 Garagen I + II

Gewählt nach NHK 2010:

ähnlich Typ 14.1: Einzel-/Mehrfachgarage

- Flachdach
- massive Bauweise/Rohbau
- einseitig angebaut

Standardstufe 4, angepasst

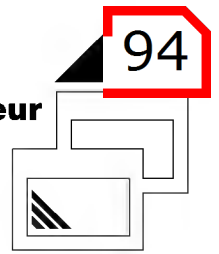


**Der festgesetzte NHK 2010 –Wert Garage beträgt 260,00 €/m<sup>2</sup> BGF einschl. Bau- nebenkosten**

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8927\*

\* Letzte Indexzahl III. Quartal 2025

Quelle: Stat. Bundesamt



-20-

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$260,00 \text{ €/m}^2 \times 1,8927 = 492,10 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes für die Garagen:

$$\text{Garage I: } 26,32 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 492,10 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 12.952,07 \text{ €}$$

$$\text{Garage II: } 26,32 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 492,10 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 12.952,07 \text{ €}$$

$$\rightarrow \text{Garagen I + II} = 25.904,14 \text{ €}$$

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 Renovierungen und Sanierungen vor. Es handelt sich um einen Rohbau.**

**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)**

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität ImmoWertV)

Baujahr: 2021

Alter: 2025 – 2021 = 4 Jahre

Restnutzungsdauer: 60 Jahre – 4 Jahre = 56 Jahre

$$\frac{60 \text{ Jahre} - 56 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 6,7 \%$$

Wertminderung 6,7 % v.H. des Herstellungswertes = 1.735,58 €

$$\rightarrow 25.904,14 \text{ €} - 1.735,58 \text{ €} = 24.168,56 \text{ €}$$

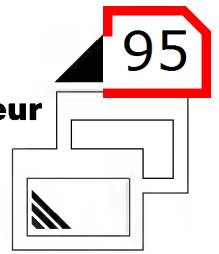
**→ Zeitwert (alterswertgemindert) Garagen I + II: 24.168,56 €**

### 5.3 Weiterführende Sachwertberechnung

Zeitwert (alterswertgemindert) Doppelhaushälften I + II: 213.093,46 €

Zeitwert (alterswertgemindert) Garagen I + II: 24.168,56 €

**→ Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtobjekt: 237.262,02 €**



-21-

**Übertrag:**

**Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtobjekt: 237.262,02 €**

Besondere Bauteile (**Zeitwert inkl. BNK**):

- keine

**vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt: 237.262,02 €**

vorläufiger Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hausanschlüsse tlw. = + 5.000,00 €

**Sachwert Gebäude und Außenanlage: 242.262,02 €**

Bodenwert Flurstück 80/2 = + 78.000,00 €

**Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 320.262,02 €**

Sachwertfaktor (§21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

(3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

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

Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2025, im ermittelten, Preissegment, in Verbindung mit Zustand, dem Rohbauähnlichen Zustand, den Mängeln, Lage, Ausstattung, Bauweise und Nutzbarkeit, liegt der objektbezogene, **sachverständig angepasste** Sachwertfaktor bei 0,75:

$$320.262,02 \text{ €} \times 0,75 = 240.196,52 \text{ €}$$

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 240.196,52 €**

**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:

- Im vorliegenden Fall findet der Zustand bereits größtenteils Berücksichtigung in den Ansätzen der Normalherstellkosten. Es erfolgt lediglich ein Ansatz für bestehende Mängel (u.a. falscher Fenstereinbau), sowie Kosten für Instandsetzungen durch den Leerstand und unter dem Einfluss der Witterung (u.a. Trocknung). **Ansätze geschätzt.**

- bestehende Mängel-pauschal- = - 20.000,00 €

- Trocknung -pauschal- = - 20.000,00 €

- Es findet dazu sachverständig ein merkantiler Minderwert\* Berücksichtigung. Es werden 10 % des marktangepassten Sachwertes in Abzug gebracht.

- 240.196,52 € x 10 % = 24.000,00 €

= - 64.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

Marktangepasster vorläufiger Sachwert = 240.196,52 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = - 64.000,00 €

**(marktangepasster) Sachwert = 176.196,52 €**

**gerundet = 176.000,00 €**

**Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 176.000,00 €.**

\* Merkantiler Minderwert:

Ein merkantiler Minderwert kann entstehen, wenn schwere Mängel (hier u.a. Feuchtigkeitsschaden, sichtbare Mängel bei Fenster) behoben wurden, Käufer aber aufgrund des Zustandes ein Misstrauen entwickeln. Der merkantile Minderwert ist ein finanzieller Schaden, der über die reinen Reparaturkosten hinausgeht. Aufgrund der sichtbaren Ausführungen, in Verbindung mit den Schäden, die u.U. noch entstehen erfolgt im vorliegenden Fall eine entsprechende sachverständig gewählte Würdigung.

## 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 ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da sich das Objekt derzeit in einem rohbauähnlichen, nicht nutzbaren bzw. vermietbaren Zustand befindet.

Entsprechend lässt sich kein Mietertrag anwenden und das Ertragswertverfahren kann daher im vorliegenden Fall auch nicht als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens herangezogen werden.

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 den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, An den Hohwiesen 4, 4a, 36399 Freiensteinau-Weidenau, lfd.Nr. 1, Flur 1, Flurstück 80/2, zum Bewertungsstichtag 20.11.2025, auf**

**176.000,00 €**

**in Worten: einhundertsechundsiebzigtausend Euro**

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

Mücke, den 05.01.2026



### Ingenieurbüro für Bauwesen

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

Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 49 Seiten.

Es ist in 5-facher Ausfertigung erstellt.

Die 4. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Alsfeld

Die 5. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.

-A1-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 18/25 AG Alsfeld**

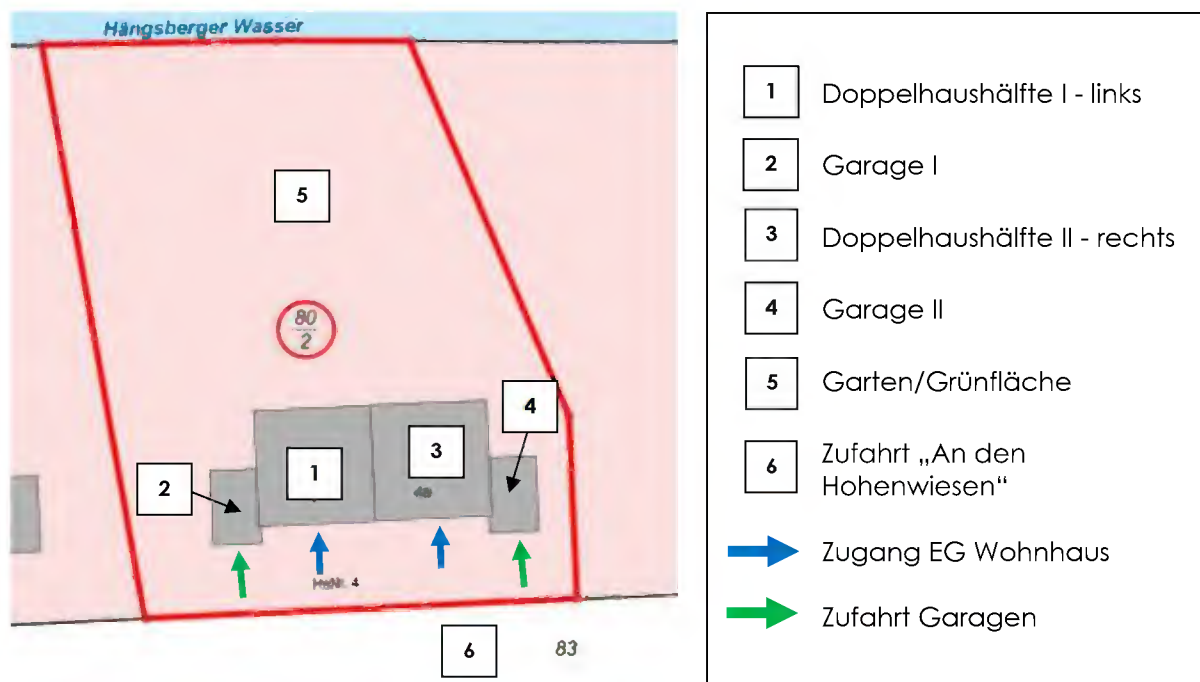
Für die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurden die Werte den vorliegenden Planunterlagen entnommen. Es erfolgt ein Abzug für Putz.

Die Werte zur Ermittlung der Brutto-Grundfläche wurden ebenfalls den vorliegenden Planunterlagen entnommen und mit dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte abgeglichen.

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

Alle Angaben ohne Gewähr.

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

**Wohnflächenberechnung:****Doppelhaushälfte I - links****-Erdgeschoss-**

Diele:	$(1,51 \times 4,51) + (2,50 \times 1,135) + (0,625 \times 1,76) - (0,35 \times 1,125)$	=	10,35 m <sup>2</sup>
Arbeiten:	$(3,385 \times 3,01) - (0,50 \times 1,875)$	=	9,25 m <sup>2</sup>
Küche/Wohnen/ Essen:	$(9,385 \times 4,51) + (3,385 \times 1,50)$	=	47,40 m <sup>2</sup>
	Übertrag	=	67,00 m <sup>2</sup>

-A2-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 18/25 AG Alsfeld**

		Übertrag	=	67,00 m <sup>2</sup>
WC:	1,635 x 1,51		=	2,47 m <sup>2</sup>
Abstellen:	1,01 x 1,50 x 0,5		=	0,76 m <sup>2</sup>
		Summe	=	70,23 m <sup>2</sup>
		abzgl. 3 % Putz	=	- 2,11 m <sup>2</sup>
		<b>Wohnfläche Erdgeschoss gesamt</b>	=	<b>68,12 m<sup>2</sup></b>

**-Obergeschoss-**

Galerie:	$(2,635 \times 5,885) - (1,25 \times 3,75) - (0,90 \times 0,90 \times \frac{1}{2})$		=	10,41 m <sup>2</sup>
Kind 1:	3,51 x 4,54		=	15,94 m <sup>2</sup>
Kind 2:	3,51 x 4,545		=	15,95 m <sup>2</sup>
Ankleide:	1,885 x 3,26		=	6,15 m <sup>2</sup>
Eltern:	$(3,76 \times 4,325) - (0,80 \times 0,80 \times \frac{1}{2})$		=	15,94 m <sup>2</sup>
Bad:	3,01 x 4,76		=	14,33 m <sup>2</sup>
		Summe	=	78,72 m <sup>2</sup>
		abzgl. 3 % Putz	=	- 2,36 m <sup>2</sup>
		Summe	=	76,36 m <sup>2</sup>
Dachterrasse:	$(1,26 \times 9,75) + (3,76 \times 6,01) \times \frac{1}{4}$		=	8,72 m <sup>2</sup>
		<b>Wohnfläche Dachgeschoss gesamt</b>	=	<b>85,08 m<sup>2</sup></b>

**Zusammenstellung Wohnfläche Doppelhaushälfte I:**

<b>Erdgeschoss + Dachgeschoss</b>	=	<b>68,12 m<sup>2</sup> + 85,08 m<sup>2</sup></b>	=	<b>153,20 m<sup>2</sup></b>
-----------------------------------	---	--	---	-----------------------------

-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 18/25 AG Alsfeld

**Nutzflächenberechnung:****Doppelhaushälfte I****-Erdgeschoss-**

$$\text{HAR/HWR:} \quad (2,885 \times 3,26) - (1,75 \times 0,375) = 8,75 \text{ m}^2$$

$$\text{Garage:} \quad 3,76 \times 6,01 = 22,60 \text{ m}^2$$

---


$$\text{Summe} = 31,35 \text{ m}^2$$

$$\text{abzgl. 3 \% Putz} = - 0,94 \text{ m}^2$$

---


$$\text{Nutzfläche Erdgeschoss gesamt} = \underline{\underline{30,41 \text{ m}^2}}$$

**Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:**

(vereinfachte Berechnung)

**Doppelhaushälfte I****-Wohnhaus-**

$$\text{Erdgeschoss:} \quad 9,99 \times 11,49 = 114,79 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Obergeschoss:} \quad 9,99 \times 11,49 = 114,79 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

---

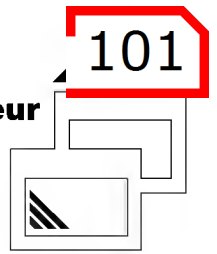

$$\text{Gesamt Brutto-Grundfläche – DHH I, Wohnhaus, gesamt} = \underline{\underline{229,58 \text{ m}^2 \text{ BGF}}}$$

**-Garage-**

$$\text{Erdgeschoss:} \quad (4,00 \times 6,49) + (0,24 \times 1,50) = 26,32 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

---


$$\text{Gesamt Brutto-Grundfläche – DHH I, Garage, gesamt} = \underline{\underline{26,32 \text{ m}^2 \text{ BGF}}}$$



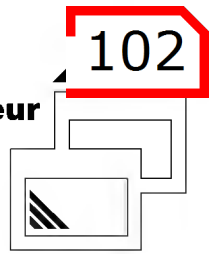
-A4-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 18/25 AG Alsfeld**
**Wohnflächenberechnung:**
**Doppelhaushälfte II - rechts**
**-Erdgeschoss-**

Diele:	$(1,51 \times 4,51) + (2,50 \times 1,135) +$ $(0,625 \times 1,76) - (0,35 \times 1,125)$	=	10,35 m <sup>2</sup>
Arbeiten:	$(3,385 \times 3,01) - (0,50 \times 1,875)$	=	9,25 m <sup>2</sup>
Küche/Wohnen/ Essen:	$(9,51 \times 4,51) + (3,385 \times 1,50)$	=	47,97 m <sup>2</sup>
WC:	$1,76 \times 1,51$	=	2,66 m <sup>2</sup>
Abstellen:	$1,01 \times 1,50 \times 0,5$	=	0,76 m <sup>2</sup>
			<hr/>
	Summe	=	70,99 m <sup>2</sup>
	abzgl. 3 % Putz	=	- 2,13 m <sup>2</sup>
			<hr/>
	<b>Wohnfläche Erdgeschoss gesamt</b>	=	<b>68,86 m<sup>2</sup></b>
			<b>=====</b>

**-Obergeschoss-**

Galerie:	$(2,635 \times 5,885) - (1,25 \times 3,75) -$ $(0,90 \times 0,90 \times \frac{1}{2})$	=	10,41 m <sup>2</sup>
Kind 1:	$3,51 \times 4,54$	=	15,94 m <sup>2</sup>
Kind 2:	$3,51 \times 4,545$	=	15,95 m <sup>2</sup>
Ankleide:	$1,885 \times 3,26$	=	6,15 m <sup>2</sup>
Eltern:	$(3,885 \times 4,325) - (0,80 \times 0,80 \times \frac{1}{2})$	=	16,48 m <sup>2</sup>
Bad:	$3,135 \times 4,76$	=	14,92 m <sup>2</sup>
			<hr/>
	Summe	=	79,85 m <sup>2</sup>
	abzgl. 3 % Putz	=	- 2,40 m <sup>2</sup>
			<hr/>
	Summe/Übertrag	=	77,45 m <sup>2</sup>



-A5-

**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 18/25 AG Alsfeld**

	Summe/Übertrag	=	77,45 m <sup>2</sup>
Dachterrasse:	$(1,26 \times 9,875) + (3,76 \times 6,01) \times \frac{1}{4}$	=	8,76 m <sup>2</sup>
			-----
	<b>Wohnfläche Dachgeschoss gesamt</b>	=	<b>86,21 m<sup>2</sup></b>
			=====

**Zusammenstellung Wohnfläche Doppelhaushälfte II:**

<b>Erdgeschoss + Dachgeschoss</b>	=	<b>68,86 m<sup>2</sup> + 86,21 m<sup>2</sup></b>	=	<b>155,07 m<sup>2</sup></b>
				=====

**Nutzflächenberechnung:****Doppelhaushälfte II****-Erdgeschoss-**

HAR/HWR:	$(3,01 \times 3,26) - (1,875 \times 0,375)$	=	9,11 m <sup>2</sup>
Garage:	3,76 x 6,01	=	22,60 m <sup>2</sup>
			-----
	Summe	=	31,71 m <sup>2</sup>
	abzgl. 3 % Putz	=	- 0,95 m <sup>2</sup>
			-----
	<b>Nutzfläche Erdgeschoss gesamt</b>	=	<b>30,76 m<sup>2</sup></b>
			=====

**Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:**

(vereinfachte Berechnung)

**Doppelhaushälfte II****-Wohnhaus-**

Erdgeschoss:	10,115 x 11,49	=	116,22 m <sup>2</sup> BGF
Obergeschoss:	10,115 x 11,49	=	116,22 m <sup>2</sup> BGF
			-----
	<b>Gesamt Brutto-Grundfläche – DHH II, Wohnhaus, gesamt</b>	=	<b>232,44 m<sup>2</sup> BGF</b>
			=====

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer



-A6-

## Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 18/25 AG Alsfeld

**-Garage-**Erdgeschoss:  $(4,00 \times 6,49) + (0,24 \times 1,50) = 26,32 \text{ m}^2 \text{ BGF}$ **Gesamt Brutto-Grundfläche – DHH II, Garage, gesamt = 26,32 m<sup>2</sup> BGF**  
=====

Mücke, den 05.12.2025

**Ingenieurbüro für Bauwesen**

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

-A7-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 18/25 AG Alsfeld



Bild 1: Objektansicht (gesamt)



Bild 2: Straßen- Seitenansicht



Bild 3: Straßen- Seitenansicht

-A8-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 18/25 AG Alsfeld



Innenansichten  
Doppelhaushälfte I  
-Erdgeschoss-

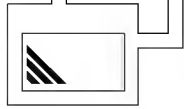
Bild 4: Diele



Bild 5: Wohnen



Bild 6: Küche



-A9-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 18/25 AG Alsfeld



Bild 7: Abstellen



Bild 8: HWR

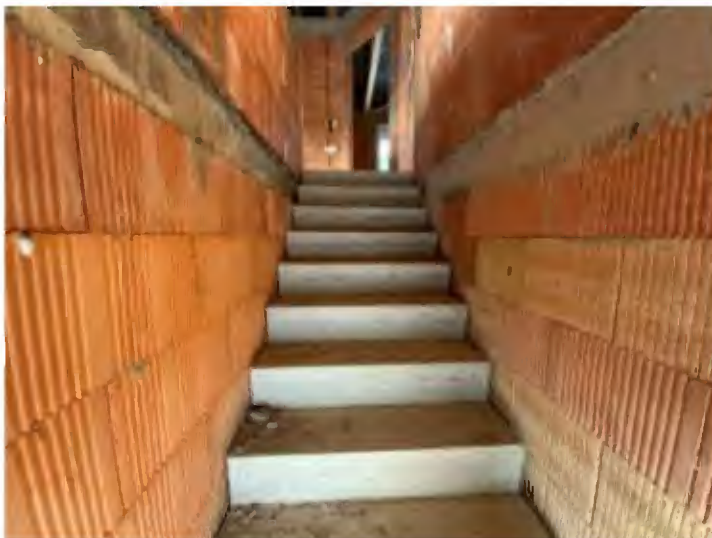


Bild 9: Treppe EG-OG

-A10-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 18/25 AG Alsfeld



Innenansichten  
Doppelhaushälfte I  
-Obergeschoss-

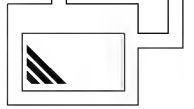
Bild 10: Bad



Bild 11: Galerie



Bild 12: Kind 1



-A11-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 18/25 AG Alsfeld



Bild 13: Dachterrasse



Bild 14: Kind 2



Bild 15: Eltern

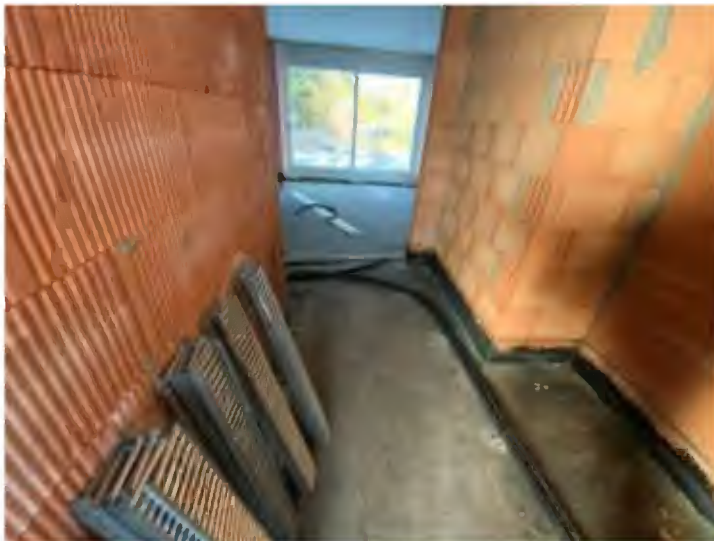
-A12-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 18/25 AG Alsfeld



Innenansichten  
Garage  
-Erdgeschoss-

Bild 16: Stellfläche

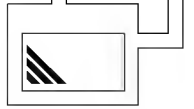


Innenansichten  
Doppelhaushälfte II  
-Erdgeschoss-

Bild 17: Diele



Bild 18: Wohnen



-A13-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 18/25 AG Alsfeld



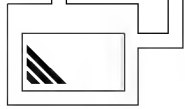
Bild 19: Essen/Küche



Bild 20: WC



Bild 21: HWR



-A14-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 18/25 AG Alsfeld



Bild 22: Treppe EG-OG



Bild 23: Galerie



Bild 24: Kind 1



-A15-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 18/25 AG Alsfeld



Bild 25: Kind 2



Bild 26: Eltern



Bild 27: Ankleide

-A16-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 18/25 AG Alsfeld



Bild 28: Bad



Bild 29: Dachterrasse



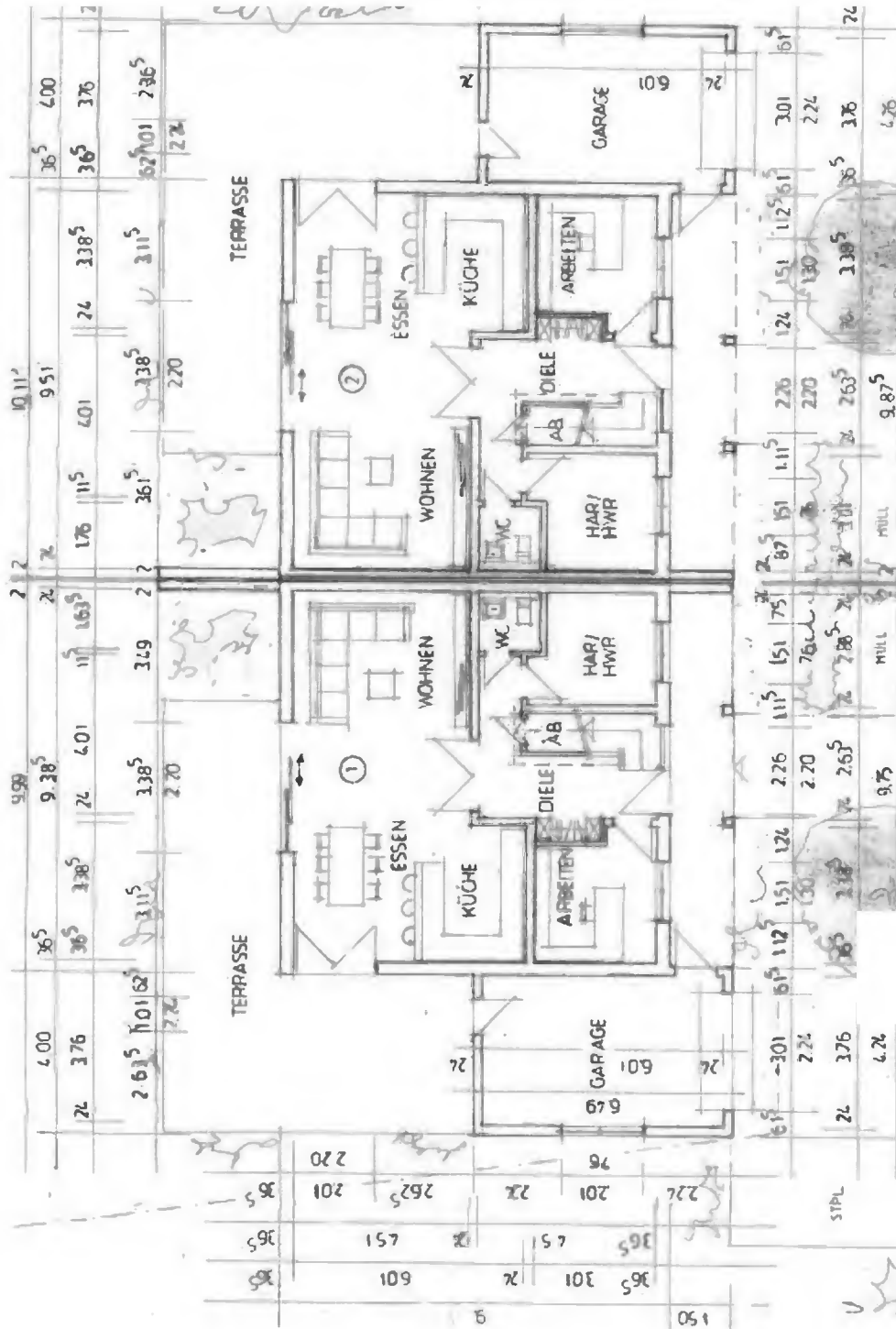
Innenansichten  
Garage  
-Erdgeschoss-

Bild 30: Stellfläche

-A17-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 18/25 AG Alsfeld

Die nachfolgenden Planausschnitte sind ohne Maßstab und dienen lediglich zu Übersichtszwecken. Alle Angaben ohne Gewähr.

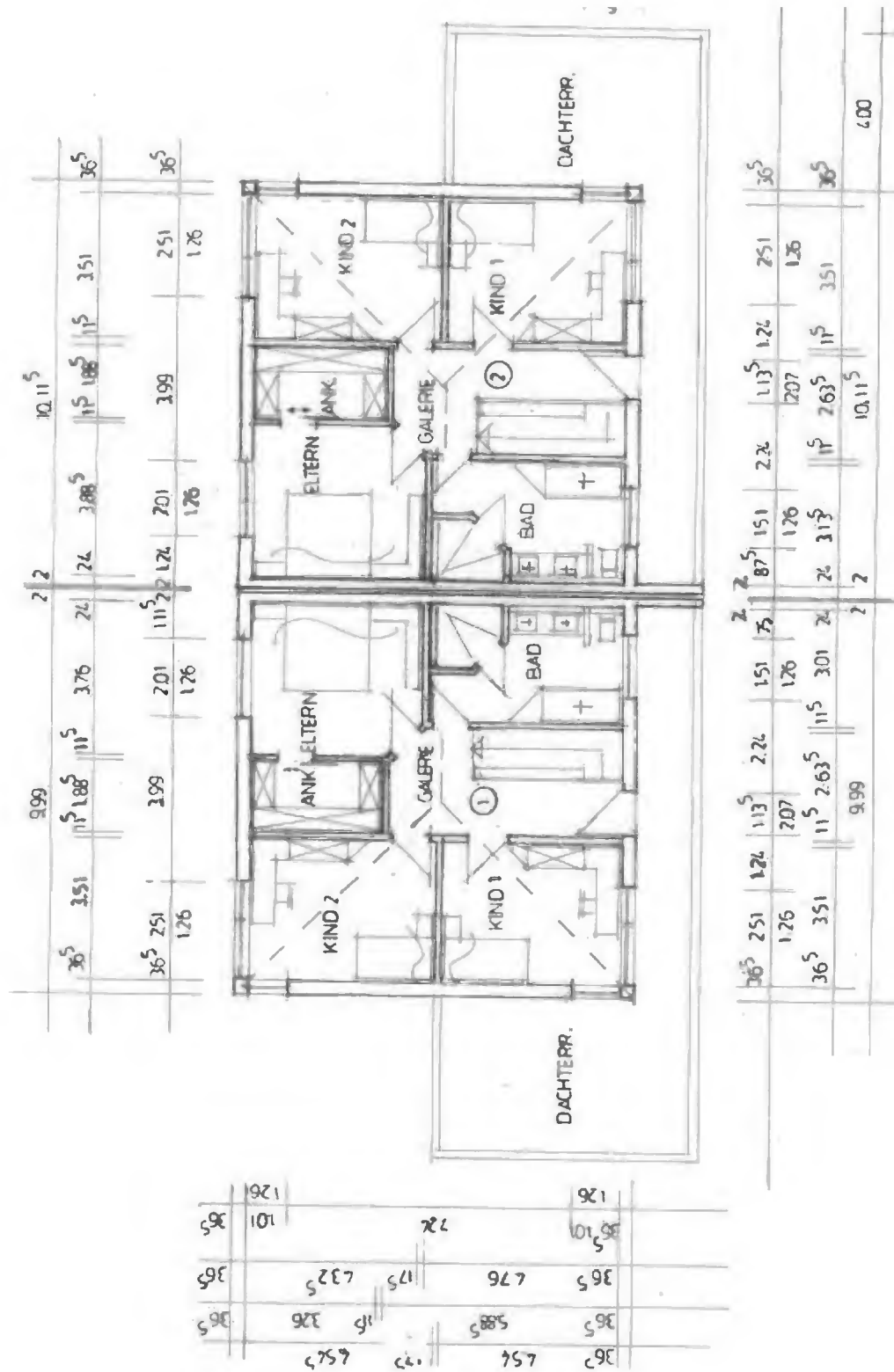


Grundriss Erdgeschoss  
ohne Maßstab



-A18-

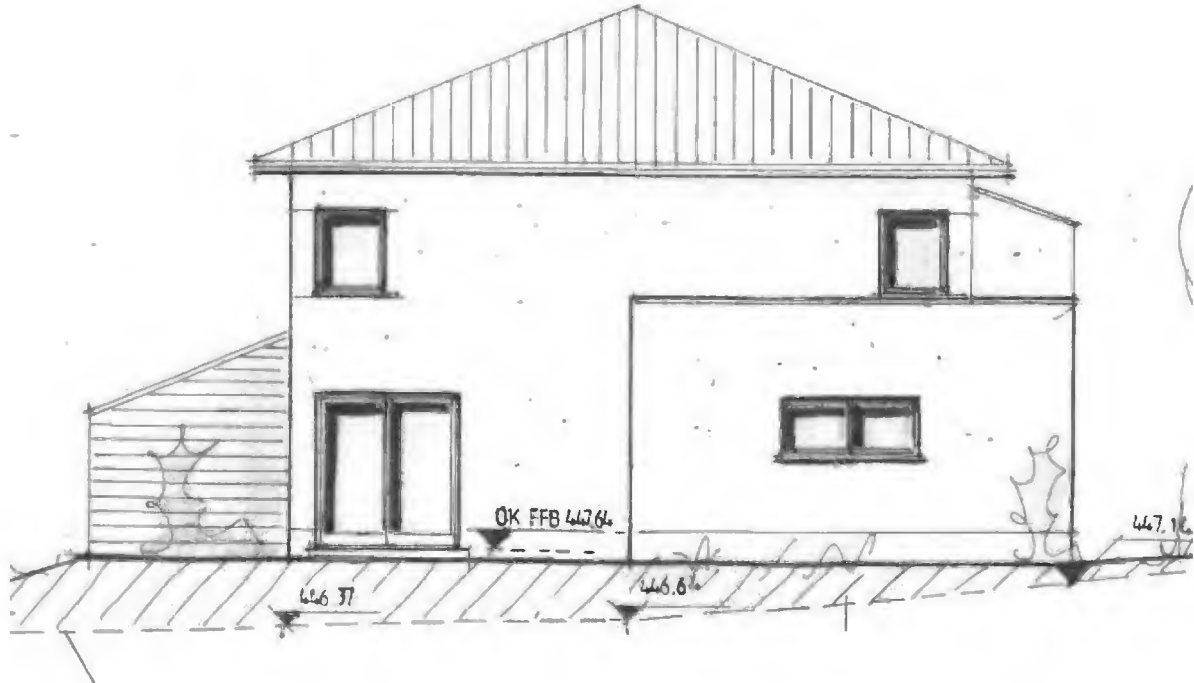
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 18/25 AG Alsfeld



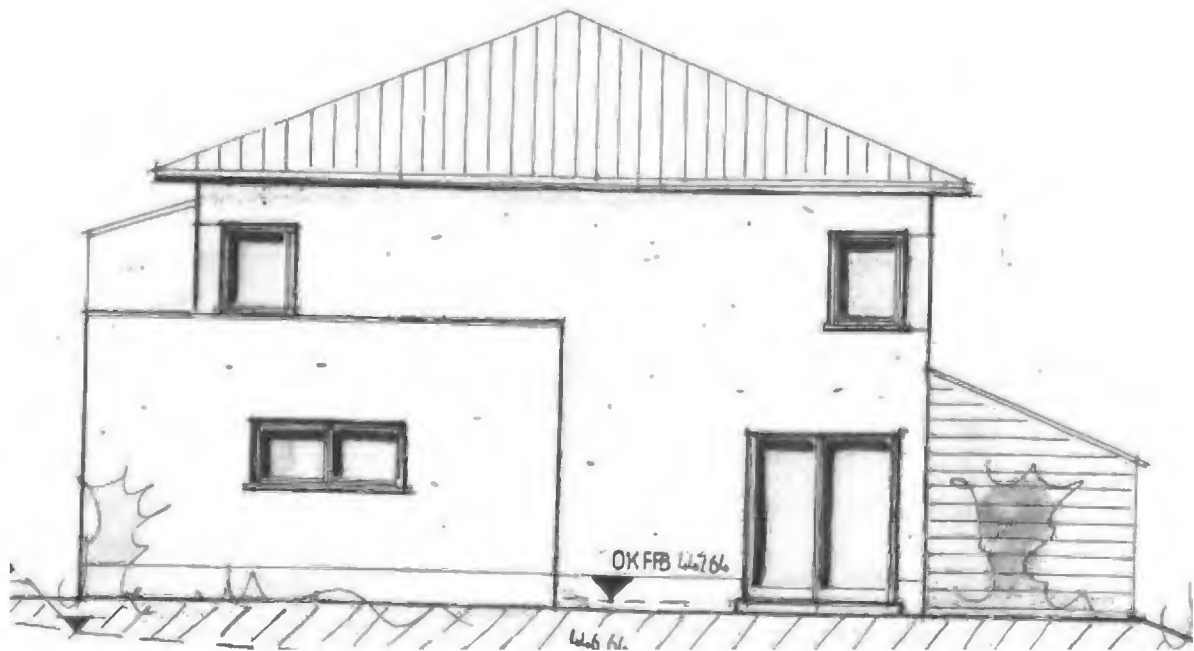
Grundriss Dachgeschoss  
ohne Maßstab

-A19-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 18/25 AG Alsfeld



**Ansicht West**  
ohne Maßstab

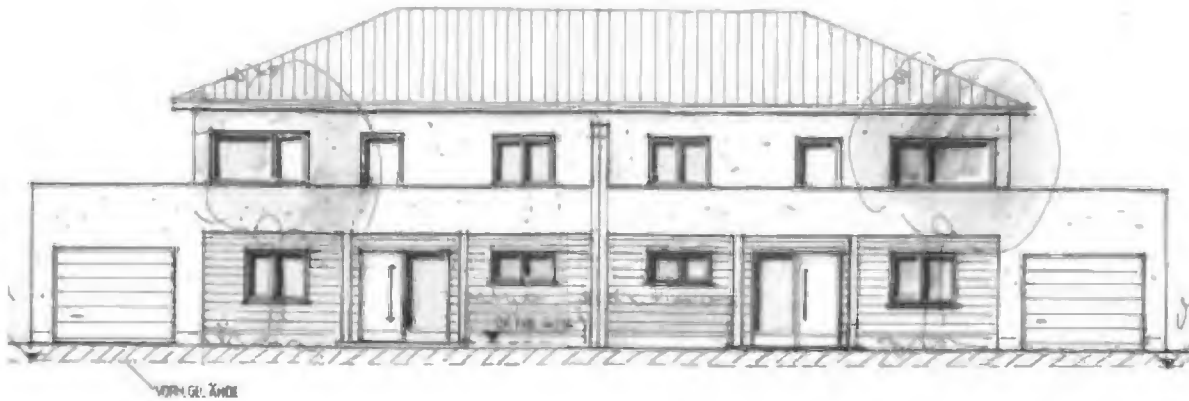


**Ansicht Ost**  
ohne Maßstab

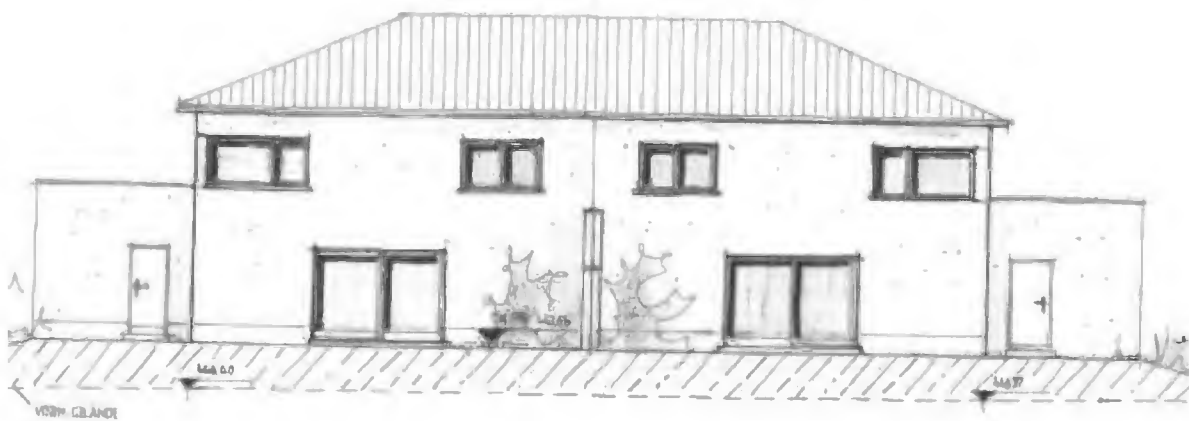


-A20-

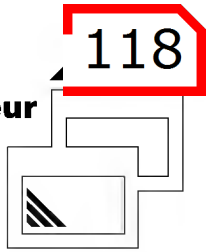
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 18/25 AG Alsfeld

**Ansicht Süd**

ohne Maßstab/weicht ab

**Ansicht Nord**

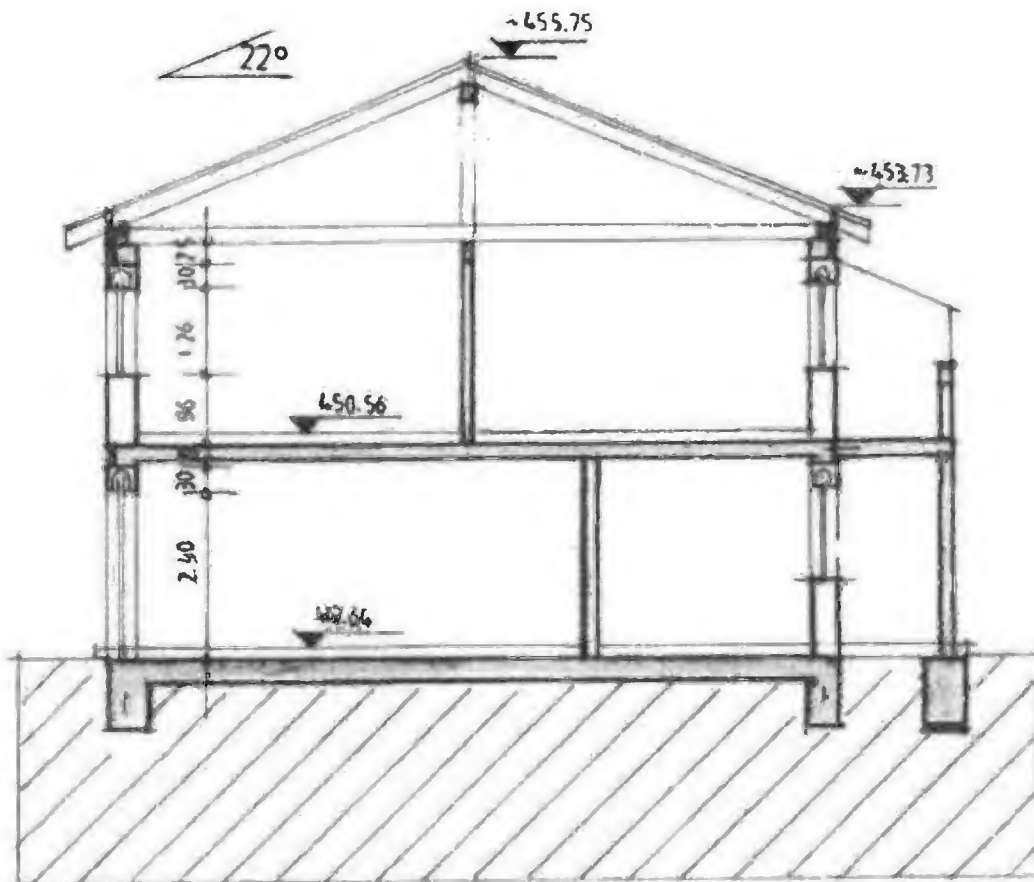
ohne Maßstab/weicht ab



-A21-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 36 K 18/25 AG Alsfeld

Das Dachgeschoss weicht ab und hat keine Zwischendecke,  
dazu ist das Dach niedriger und flacher geneigt!



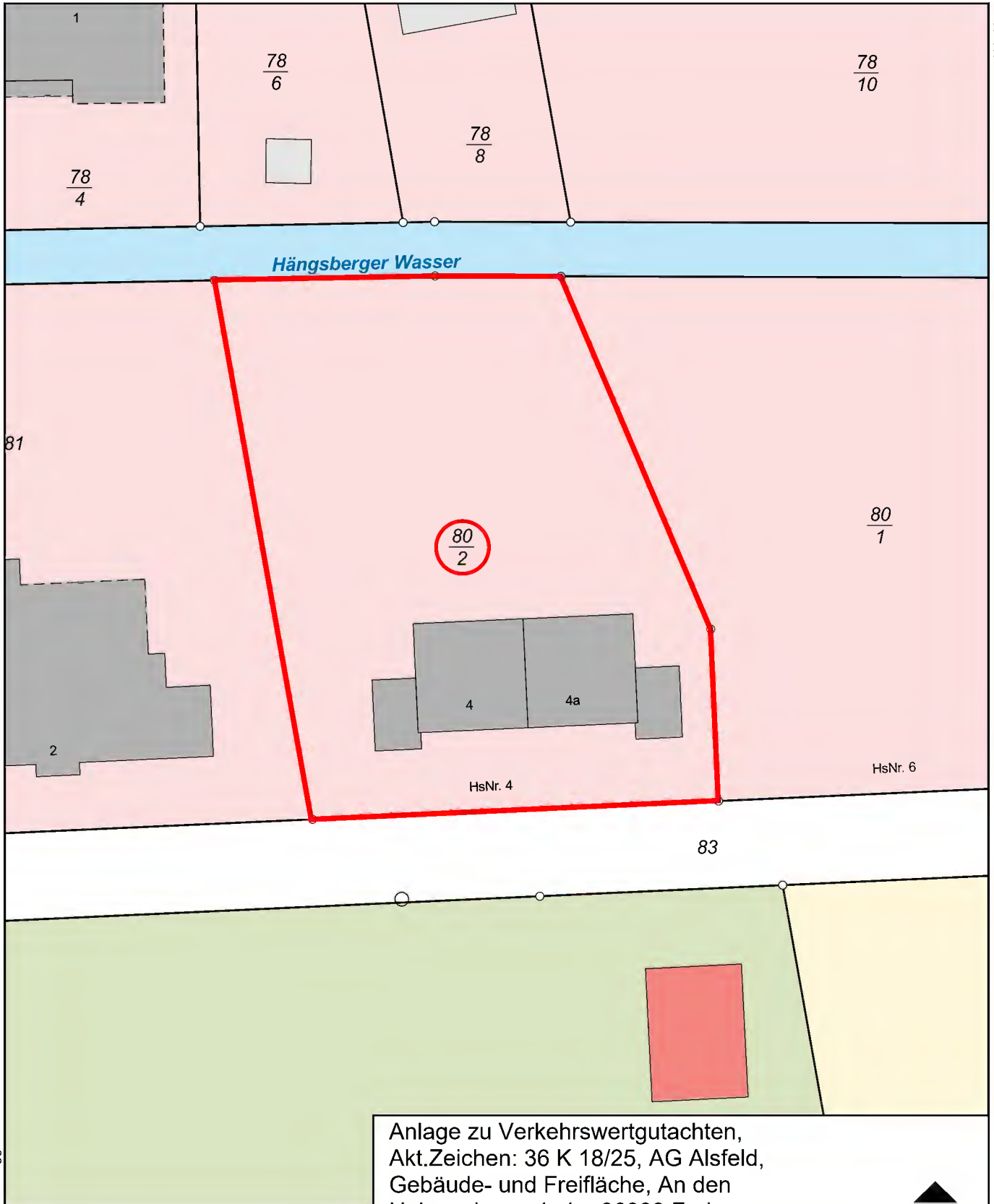
**Schnitt**  
ohne Maßstab

Flurstück: 80/2  
Flur: 1  
Gemarkung: Weidenau

Gemeinde: Freiensteinau  
Kreis: Vogelsberg  
Regierungsbezirk: Gießen

5589065

32.531659



32.531659

5588955

Anlage zu Verkehrswertgutachten,  
Akt.Zeichen: 36 K 18/25, AG Alsfeld,  
Gebäude- und Freifläche, An den  
Hohenwiesen 4+4a, 36399 Freien-  
steinau-Weidenau, lfd. Nr. 1, Flur 1,  
Flurstück 80/2, Größe 1.785 m<sup>2</sup>

Dipl.-Bauingenieur  
Jens Maurer





**Flurstück 80/2, Flur 1, Gemarkung Weidenau**

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Freiensteinau Kreis Vogelsberg Regierungsbezirk Gießen
Lage:	An den Hohwiesen 4 An den Hohwiesen 4a
Fläche:	1 785 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	1 785 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche
Bodenschätzung:	1 785 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 6,9° - 5,7° C (c), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 41, Grünlandzahl 41, Ertragsmesszahl 732  Gesamtertragsmesszahl 732

**Angaben zur Buchung**

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Alsfeld Grundbuchbezirk Weidenau Grundbuchblatt 474 Laufende Nummer 1



## VOGELSBERG

**Amt für Bauen und Umwelt  
Bauaufsicht**

**Frau Reichard**

T: +49 6641 977 469

F: +49 6641 977-461

bauaufsicht@vogelsbergkreis.de

Standort: Goldhelg 20  
36341 Lauterbach

Zimmer-Nr.: B 207

Sprechtag:

Mo. - Fr. 8.30 bis 12.00 Uhr -  
nach telefonischer Vereinbarung

Ihr Zeichen:

Ihr Schreiben vom

Lauterbach, den 22.10.2025

## VOGELSBERGGREIS

Der Kreisausschuss

Vogelsbergkreis • Der Kreisausschuss • 36341 Lauterbach

Herr

Dipl.-Ing. Jens Maurer

Ingenieurbüro für Bauwesen

Bergwiesenstraße 1

35325 Mücke

---

Aktenzeichen:	<b>63-1921-25-12</b>
Grundstück:	<b>Freiensteinau, An den Hohwiesen 4, 4a</b>
Gemarkung – Flur – Flurstück(e)	Gemarkung Weidenau, Flur 1, Flurstück 80/2
Vorhaben:	<b>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</b>

---

Sehr geehrter Herr Maurer,

auf Antrag wird mitgeteilt, dass auf dem aufgeführten Flurstück **keine** Baulasten eingetragen sind.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass das Baulastenverzeichnis keinen öffentlichen Glauben genießt, somit Grundstücke, auf denen eine Baulast ruht, die noch nicht in das Baulastenverzeichnis eingetragen sind, nicht gutgläubig baulastenfremd erworben werden können. Die Baulast wird erst mit Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam.

Entsprechend der Bauaufsichtsgebührensatzung des Vogelsbergkreises vom 08.12.2003 und dem dazu erlassenen Gebührenverzeichnis wird für die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis eine Gebühr in Höhe von **25,00 €** festgesetzt.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Reinhardt

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Dipl.-Ing. Jens Maurer  
Bergwiesenstraße 1  
35325 Mücke-Wettsaasen

Geschäftszeichen: 1060-41.4-100-b-0400-00026#2025-00003

Bearbeiter/-in: Petra Schwartze  
Telefon: +49 (641) 303 4273  
Telefax:  
E-Mail: Petra.Schwartze@rpgi.hessen.de  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 22.10.2025

Datum: 27.10.2025

**Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: 36399 Freiensteinau, Gemarkung Weidenau, Flur 1, Flurstück 80/2**

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.

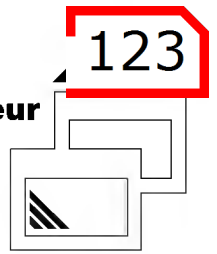
**Für die angefragte Adresse liegt kein Eintrag vor.**

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 Freiensteinau 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 18/25, Amtsgericht Alsfeld**

---

- **Besonderer Hinweis: Findet größtenteils Anwendung**
  - ImmoWertV 2021 (01.01.2022)
  - (ImmoWert A)
  - Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 9. Auflage
  - ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 13. Auflage
- 
- Wertermittlungsrichtlinie 2016 – Sachwertrichtlinie 2012, NHK 2010, aus Kleiber 12.Auflage 2016
  - Ertragswertrichtlinie
  - ImmoWertV 2010
  - Wert V: Wertermittlungsverordnung
  - BauGB: Baugesetzbuch)
  - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
  - Bau NVO: Baunutzungsverordnung (bauliche Nutzung von Grundstücken)
  - DIN 283: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
  - Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Stand aktuell
  - Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Stand aktuell
  - Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, Kleiber-Tillmann 2008
  - Lexikon der Immobilienwertermittlung, Sandner-Weber, 2.Auflage
  - Grundlagen der Verkehrswertermittlung, Schlicht-Gehri
  - Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Simon-Kleiber
  - Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Sprengnetter
  - Marktwertermittlung nach ImmoWertV – 9. Auflage Kleiber
  - [www.boris.hessen.de](http://www.boris.hessen.de)
  - Bodenrichtwerte Gemeinde Freiensteinau, Gemarkung Weidenau, Stichtag 01.01.2024
  - Immobilienmarktbericht Vogelsbergkreis 2025
  - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2025
  - Stadtplan Hessen
  - Gemeinde Freiensteinau, Bauamt
  - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Fulda
  - Bauaufsicht des Vogelsbergkreis
  - Regierungspräsidium Gießen, Allflächendatei des Landes Hessen