

## VERKEHRSWERT GUTACHTEN



in der Sache:

Hof- und Gebäudefläche  
Metzgergasse 18

36304 Alsfeld

Amtsgericht Alsfeld  
Aktenzeichen: 34 K 15/25

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 04.12.2025 wie folgt ermittelt:

# 1,00 €

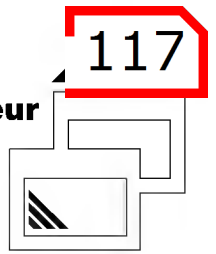
in Worten: ein Euro

### 1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Alsfeld, Blatt 4531  
des Amtsgerichtes Alsfeld

lfd. Nr. 1, Gemarkung Alsfeld, Flur 1, Flurstück 509,  
Hof- und Gebäudefläche, Metzgergasse 18,  
Größe 120 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	10
<b>2. Allgemeine Verfahrenswahl</b>	<b>12</b>
<b>3. Bodenwertermittlung</b>	<b>12</b>
<b>4. Ertragswertverfahren</b>	<b>14</b>
<b>5. Sachwertverfahren</b>	<b>14</b>
<b>6. Verkehrswert</b>	<b>20</b>
<b>Anlage</b>	
Berechnungen	A1-A2
Bilder	A3-A10
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Flurstücksnachweis	ohne
Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



## 1.5 Lage des Grundstückes

Das zu bewertende Objekt liegt unmittelbar am Rand des alten, historischen Stadtkerns (noch im Bereich der geschützten Gesamtanlage I „Historische Altstadt“) von Alsfeld, einer Stadt im Vogelsbergkreis.

Alsfeld hat ca. 16.300 Einwohner und verfügt seit ca. 1222 über Stadtrechte.

Die Stadt Alsfeld liegt bei der Mitte Deutschlands am Oberlauf der Schwalm im nördlichen Vogelsbergkreis und am südlichen Rand des Knüllgebirges, am Westhang des Alsfelder Beckens.

Alsfeld grenzt im Norden an die Gemeinden Willingshausen, Schrecksbach und Ottrau (alle Schwalm-Eder-Kreis), im Osten an die Gemeinde Breitenbach (Landkreis Hersfeld-Rothenburg) und die Gemeinde Grebenau (Vogelsbergkreis), im Süden an die Gemeinden Schwalmatal und Romrod, sowie im Westen an die Stadt Kirtorf und die Gemeinde Antrifttal, alle ebenfalls zum Vogelsbergkreis gehörend.

Die nächstgrößeren Städte sind Bad Hersfeld, etwa 39 km im Osten, Fulda, ungefähr 44 km im Südosten, Gießen, zirka 52 km im Westen und Marburg, etwa 43 km im Nordwesten gelegen. Frankfurt liegt südlich 100 km entfernt und Kassel nördlich 91 km entfernt.

Alsfeld hat aber nicht nur eine sehr interessante historische Vergangenheit, sondern auch in der Gegenwart vieles zu bieten. Es gibt, zitiert aus der Homepage der Stadt Alsfeld, „ein einzigartiges Ensemble aus städtischem Flair, anspruchsvollem Gewerbe, optimaler Infrastruktur, ein abwechslungsreiches Kulturangebot, ambitionierte Sportvereine, ideale Wohnmöglichkeiten, einen interessanten Einzelhandel und ein vielseitiges Stadtleben.“

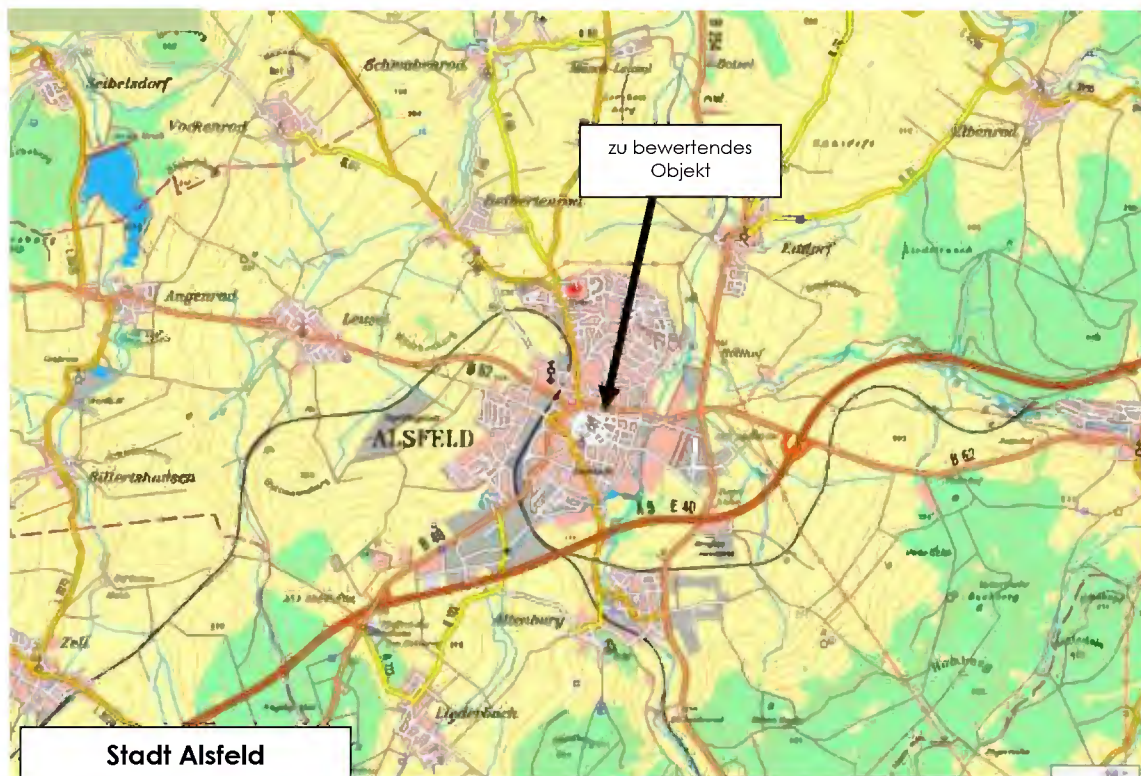


Weiterhin sind in Alsfeld ein Krankenhaus, Kindergärten und diverse Schulumöglichkeiten vorhanden.

Es gibt einen Bahnanschluss und zwei direkte Autobahnanbindungen zur BAB A5.

Die Infrastruktur kann entsprechend als gut bezeichnet werden. Es können in Alsfeld alle Dinge des täglichen Lebens problemlos erledigt werden. Vom zu bewertenden Objekt aus sogar eine Vielzahl fußläufig.

Erwähnenswert ist auch die Tatsache, dass 1975 Alsfeld durch den Europarat zur Europäischen Modellstadt erklärt wurde. Daraufhin wurden viele der 400 Fachwerkhäuser aus sieben Jahrhunderten wie auch das Fachwerkrahaus, der Pranger und eines der ältesten Häuser Deutschlands restauriert.



Wie bereits erwähnt, liegt das zu bewertende Fachwerkhaus am Rand der historischen Altstadt. Die Lage kann insgesamt als noch zentral bezeichnet werden. Einkaufsmöglichkeiten sind vom Objekt aus bequem fußläufig zu erreichen. Auch der Bahnhof ist noch durchaus fußläufig zu erreichen.

Das Objekt liegt in der Metzgergasse, eine der vielen, engen Gassen der historischen Altstadt. Sie ist zwar mit dem PKW befahrbar, aber sehr eng geschnitten. Es bestehen im öffentlichen Bereich auch keine Parkmöglichkeiten. Das Objekt ist nicht so gut zu erreichen. Die bevorzugte Zufahrt erfolgt über den Burgmauerweg (eine Seitenstraße der Hauptortsdurchfahrt von Alsfeld) oder dem Fulder Tor. Es bestehen aber noch weitere Zufahrtsmöglichkeiten. Die Lage kann als sehr ruhig bezeichnet werden. Es besteht lediglich Anliegerverkehr.

Die unmittelbare, umliegende Bebauung besteht überwiegend aus ähnlichen historischen Wohnobjekten. Die Bebauung ist als sehr eng zu bezeichnen. Es bestehen Grenzbebauungen.

Das zu bewertende, sehr kleine Grundstück selbst ist annähernd trapezförmig geschnitten, eben gelegen und kann insgesamt als gut nutzbar bezeichnet werden. Es ist größtenteils bebaut. Lediglich hinter dem Gebäude ist ein schmaler, nicht bebauter Streifen. Dreiseitig steht das Objekt weitgehend auf der Grundstücksgrenze.

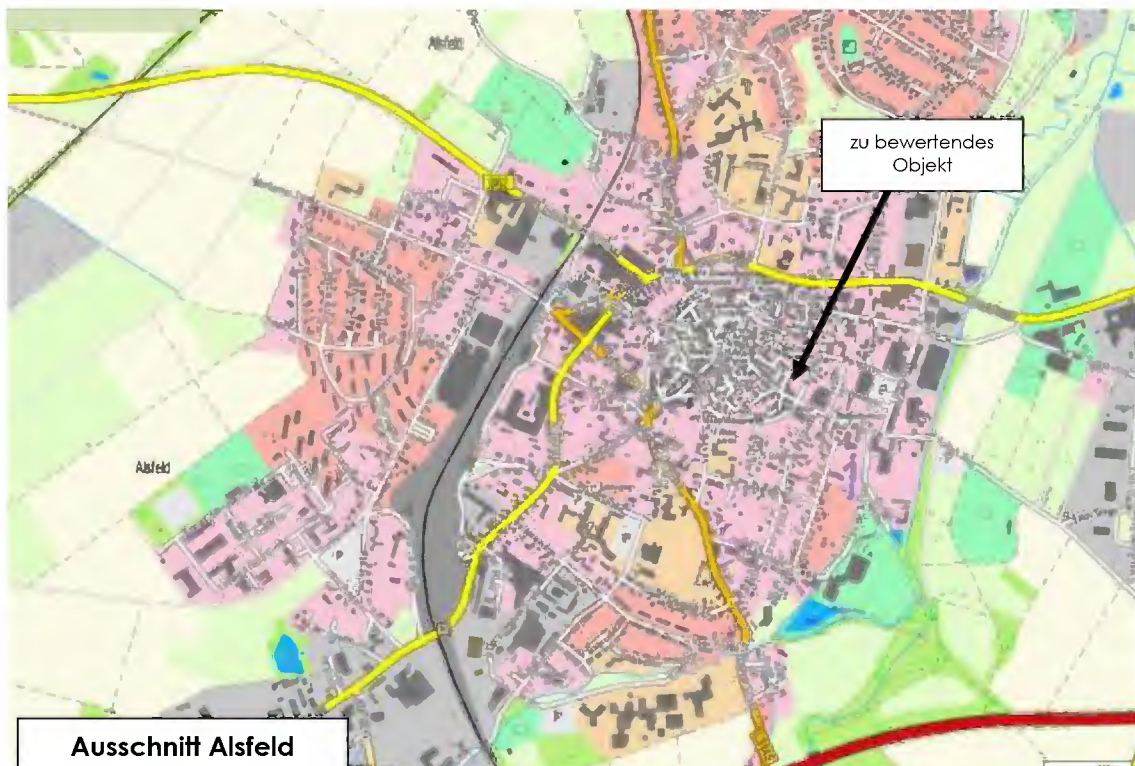
Das Flurstück 509 wird gemäß Gutachterausschuss als baureifes Land, gemischte Baufläche geführt.

Gemäß Auskunft bei der Stadt Alsfeld, Bauamt, gibt es für diesen Bereich von Alsfeld keinen gültigen Bebauungsplan. Fragen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit sind dort stattdessen nach der Maßgabe des §34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Das Grundstück grenzt unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche und kann als voll erschlossen bezeichnet werden.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein geschütztes Einzelkulturdenkmal. Es liegt zudem in der geschützten Gesamtanlage I „Historische Altstadt“, sowie dem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Denkmalgebiet Altstadt“. Die Sanierungen sind innerhalb von 10 Jahren durchzuführen (Beginn 2020).

Für das zu bewertende Grundstück/Objekt sind gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Vogelsbergkreises keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden. Es liegen auch gemäß Auskunft beim Regierungspräsidium Gießen keine Eintragungen in der Altflächendatei vor.





-7-

## 1.6 Beschreibung des Eigentums

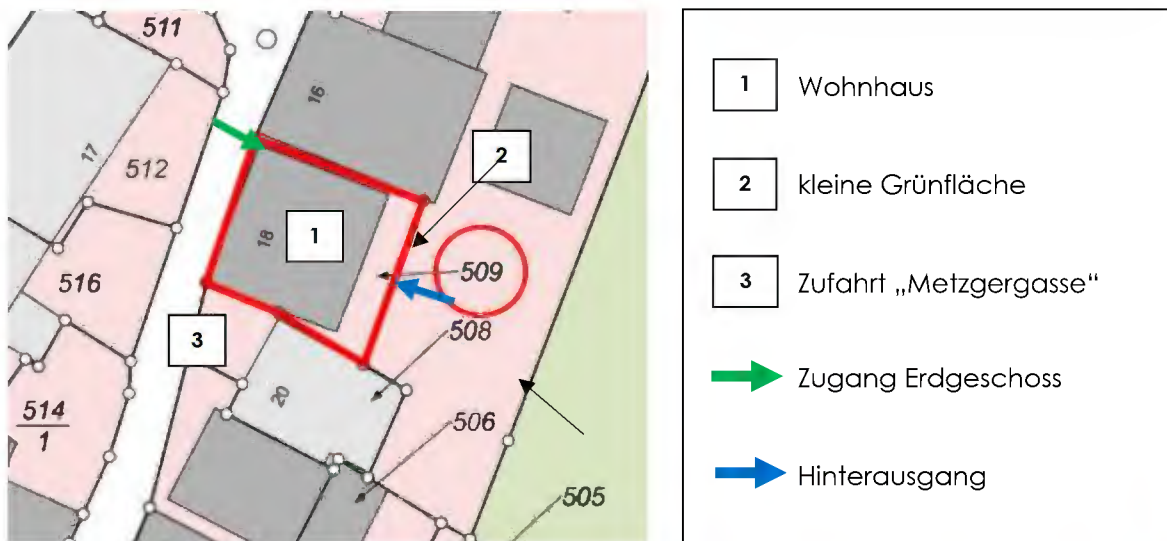
### 1.6.1 Allgemein

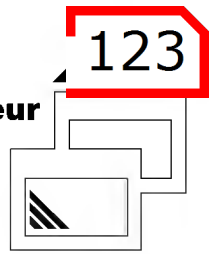
Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein historisches Fachwerkhaus auf einem überwiegend bebauten Grundstück.

Die Beschreibung des Objektes erfolgen ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen. Es liegen zum Objekt keinerlei Bau- und Planunterlagen vor. Das Objekt ist leerstehend und in einem nicht nutzbaren und von der Gesamtkonstruktion grenzwertigen Zustand.

**Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass durch die Lage im festgesetzten Sanierungsgebiet eine Sanierung innerhalb von 10 Jahren durchzuführen ist (Beginn der Frist 2020).**

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





Das Objekt wird als Einzelkulturdenkmal wie folgt bei der denkmalpflege Hessen geführt:

„Nach dem sich zu Beginn des 19. Jahrhunderts in Alsfeld eine israelische Gemeinde konstituiert hatte, waren im Jahr 1822 30 Juden in Alsfeld ansässig. Schon zu dieser Zeit benutzte die Gemeinde wahrscheinlich das bezeichnete Fachwerkhaus als Synagoge, das im Jahr 1834 als Haus mit Synagoge und Anbau, 2 Stockwerke versichert wurde. Wie es bei den israelischen Landgemeinden üblich war, beherbergte das Haus neben dem Kultraum ein Schullokal für den religiösen Unterricht der Kinder und eine Lehrerwohnung. Bäder waren nicht in dem Gebäude untergebracht. Belegt sind zu dieser Zeit mehrere Ritualbäder in Alsfelder Privathäusern, die aus hygienischen Gründen im Jahr 1826 geschlossen worden waren. Danach entstanden in der Umgebung der Synagoge zwei Badehäuser. Das bezeichnete Haus, das heute zu Wohnzwecken genutzt wird, diente bis zum Jahr 1905 als Synagoge. In diesem Jahr wurde der Nachfolgebau nach den Plänen des Baumeisters Adam in der Lutherstraße erbaut, der 1938 zerstört wurde.“

**Als Kulturdenkmal nach §2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.**

Das Objekt hat ein Untergeschoss, ein Erd- und Obergeschoss, sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit Mansardendach, sowie nicht ausgebautes Spitzboden. Die Wohnfläche wurde mit ca. 220 m<sup>2</sup> abgeleitet.

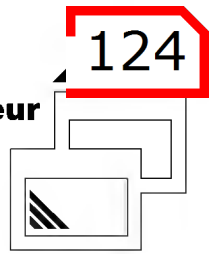
Der Eingangsbereich (roter Pfeil) befindet sich zur Metzgergasse hin im Untergeschoss. Von dort sind weitere „Kellerräume“ zugänglich, sowie über das Treppenhaus alle weiteren Wohngeschosse.

Aufgrund des Zustandes waren nicht alle Räume für den Sachverständigen frei zugänglich. Die ursprüngliche Nutzung der Räume ist nicht mehr erkennbar.



Insgesamt sind augenscheinlich Durchgangsräume vorhanden und die Raumaufteilung muss als insgesamt durchschnittlich bezeichnet werden. Der nicht ausgebaute Spitzboden ist auch über das Treppenhaus zugänglich. Weitere Angaben zur Raumaufteilung und der Nutzbarkeit sind nicht möglich aufgrund des Zustandes.





-9-

Eine Außenanlage ist nicht vorhanden. Der kleine nicht bebaute Grundstücksbereich hinter dem Haus war nicht bzw. nur bedingt einsehbar bzw. zugänglich.

### 1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen. Es liegen zum Objekt keinerlei Bau- und Planunterlagen vor.

Aufgrund des Alters wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass u.U. über die Jahre Baustoffe verwendet worden sein könnten, die aus heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend bzw. gesundheitsschädlich eingestuft werden würden.

Dazu waren nicht alle Bereiche zugänglich. Stellenweise war die Substanz nicht einsehbar. Aufgrund des langen und unbeheizten Leerstandes, dazu den Schäden am Objekt und den daraus resultierenden Einflüssen durch die Witterung kann es zu weiteren, nicht unerheblichen Schäden geführt haben.

Das Objekt ist in einem grenzwertigen Zustand im Hinblick auf den Erhalt. Aufgrund der Einstufung als Einzeldenkmal ist ein potentieller Abriss und die Anwendung des Liquidationsverfahren keine Option. Dazu liegt das Objekt im Sanierungsgebiet und eine Sanierung ist innerhalb von 10 Jahren durchzuführen (beginnend 2020).

Das genaue Baujahr des historischen Objektes ist nicht genau bekannt, liegt aber wahrscheinlich im 19. Jahrhundert. Es handelt sich bei dem Objekt um ein klassisches Fachwerkhaus mit teilweise sichtbaren Gefachen, teilweise aber auch einer verkleideten Außenfassade. Das Fachwerk steht auf einem mit Natursteinen gemauerten Sockel. Geschossdecken und Dachstuhl sind auch Holzkonstruktionen. Das Objekt hat eine Ziegeleindeckung in unterschiedlicher Ausführung. Die Geschosstreppen sind Holzkonstruktionen, wie auch die Fenster mit einer Einfachverglasung.

Im Grunde liegt keine Innenausstattung vor. Boden, Decken- und Wandbeläge sind, sofern überhaupt noch vorhanden, defekt bzw. beschädigt, so dass keine Nutzung mehr möglich ist. Eine technische Ausstattung ist nicht wirklich sichtbar.

Das Objekt ist ungenutzt, wurde aber augenscheinlich über die Jahre illegal bewohnt bzw. Menschen haben dort „gehaust“. Es besteht dazu Entsorgungsbedarf.

**Die Gesamtkonstruktion ist, wie bereits erwähnt, in vielen Bereichen in einem grenzwertigen Zustand. Decken, Wände Dach, Fenster sind in vielen Bereichen defekt/mangelhaft, tlw. kaputt. Die Bilder unter dem Punkt 1.6.3, sowie die Bilder der Anlage geben einen guten Eindruck über den Zustand der Gesamtkonstruktion, wie auch der Innenausstattung und technischen Ausstattung, soweit überhaupt vorhanden.**



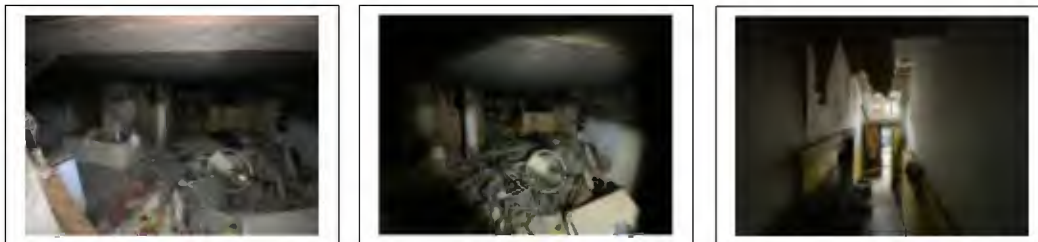
-10-

Bereits eine einfache Instandsetzung der Gesamtkonstruktion und Innenausstattung auf Basis des angesetzten Standards übersteigen bereits den aktuellen Wert von Grundstück und Objekt. Dazu kommen die Auflagen für eine Sanierung. Selbst unter Berücksichtigung etwaiger Förderungen ist eine wirtschaftliche Instandsetzung aus Sicht des Sachverständigen nicht gegeben.

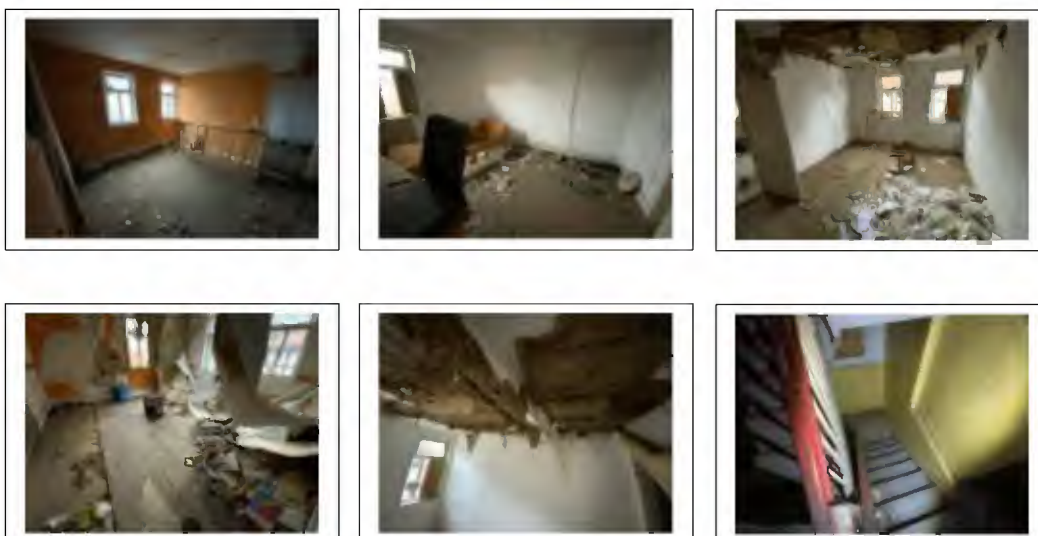
### 1.6.3 Beschreibung des Gesamtobjektes im Einzelnen

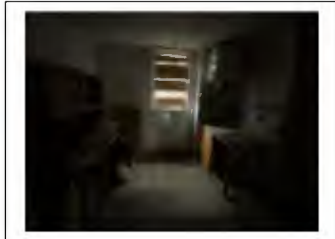
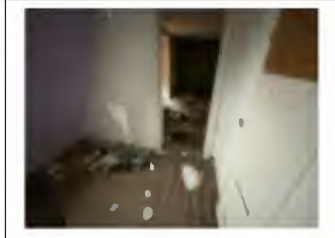
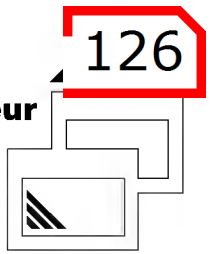
Die nachfolgenden Bilder, sowie die Bilder der Anlage geben einen guten Überblick über den derzeitigen Zustand des Objektes. Auf eine weitere Beschreibung kann verzichtet werden.

#### -Untergeschoss-



#### -Erd-, Ober-, Dachgeschoss-







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

Das Objekt befindet sich derzeit in einem nicht nutzbaren bzw. vermietbaren, insgesamt grenzwertigen 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 und der Besonderheit ebenfalls verzichtet werden, da sich keine verwertbaren Daten ermitteln lassen.

## 3. Bodenwertermittlung

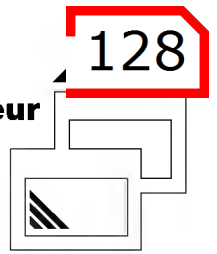
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(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 Stadt Alsfeld, Gemarkung Alsfeld führt den Bereich des zu bewertenden Grundstückes als baureifes Land, gemischte Baufläche. 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 509 = 80,00 €/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:

80,00 €/m<sup>2</sup> x 120,00 m<sup>2</sup> = 9.600,00 €

Es erfolgt für die vorhandene Grundstücksgröße, sowie der Nutzbarkeit bzw. Ausnutzung eine sachverständige Anpassung mittels Faktor 1,40.

9.600,00 € x 1,40 = 13.440,00 €

→ **angepasster Bodenwert Flurstück 509, gerundet = 13.400,00 €**



#### 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).

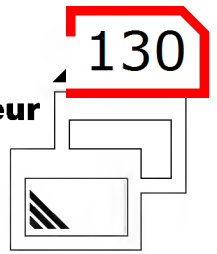
**Das Ertragswertverfahren kann aufgrund des derzeitigen Zustandes nicht angewendet werden, da sich das Objekt in einem sehr schlechten und nicht nutzbaren Zustand befindet und somit kein Mietertrag ermittelt werden kann. Das Objekt befindet sich in einem insgesamt grenzwertigen Zustand.**

#### 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 das Wohnhaus als Fachwerkhaus. Der Gesamtzustand ist als grenzwertig anzusehen. Das Objekt ist in einem nicht nutzbaren Zustand.**

#### **-Wohnhaus-**

**Gewählt nach NHK 2010:**

**Ansatz als Einfamilienhaus**

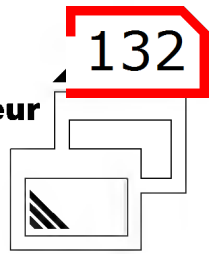
**(Nutzung ggf. mit 2 WE denkbar, aber kein Ansatz aufgrund der sichtbaren Ausführungen)**

**Ansatz Typ: 1.11 + 1.12**

**Keller- (Untergeschoss),  
Erd- und Obergeschoss,  
ausgebautes Dachgeschoss,  
nicht ausgebauter Spitzboden**



Wohnhaus als Fachwerkhaus	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23%
Dächer	0,5	0,5				15%
Außentüren und Fenster	1					11%
Innenwände und -türen	1					11%
Deckenkonstruktionen und Treppen	1					11%
Fußböden	1					5%
Sanitäreinrichtungen	1					9%
Heizung	keine vorhanden					9%
Sonstige technische Ausstattung	1					6%
<b>Kostenkennwerte Gebäudeart 1.11 KG, EG, OG, ausgebautes DG</b>	<b>655 €/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>725 €/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>835 €/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>1.005 €/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>1.260 €/m<sup>2</sup> BGF</b>	
Außenwände	1 x 23 % x 655 €/m <sup>2</sup> BGF =					150,65 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	0,5 x 15 % x 655 €/m <sup>2</sup> + 0,5 x 15 % x 725 €/m <sup>2</sup> BGF =					103,50 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 655 €/m <sup>2</sup> BGF =					72,05 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 655 €/m <sup>2</sup> BGF =					72,05 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 655 €/m <sup>2</sup> BGF =					72,05 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	1 x 5 % x 655 €/m <sup>2</sup> BGF =					32,75 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 655 €/m <sup>2</sup> BGF =					58,95 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	keine vorhanden					
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 655 €/m <sup>2</sup> BGF =					39,30 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>Zwischensumme:</b>					<b>601,30 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
	<b>Anpassung wegen Bauweise Fachwerk, gewählt Faktor 0,92:</b>					<b>Faktor 0,92</b>
	<b>Gesamtsumme:</b>					<b>553,20 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
<b>Kostenkennwerte Gebäudeart 1.12 KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG</b>	<b>570 €/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>635 €/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>730 €/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>880 €/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>1.100 €/m<sup>2</sup> BGF</b>	
Außenwände	1 x 23 % x 570 €/m <sup>2</sup> BGF =					131,10 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	0,5 x 15 % x 570 €/m <sup>2</sup> + 0,5 x 15 % x 635 €/m <sup>2</sup> BGF =					90,38 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 570 €/m <sup>2</sup> BGF =					62,70 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 570 €/m <sup>2</sup> BGF =					62,70 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 570 €/m <sup>2</sup> BGF =					62,70 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	1 x 5 % x 570 €/m <sup>2</sup> BGF =					28,50 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 570 €/m <sup>2</sup> BGF =					51,30 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	keine vorhanden					
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 570 €/m <sup>2</sup> BGF =					34,20 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>Kostenwert (Summe):</b>					<b>523,58 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
	<b>Anpassung wegen Bauweise Fachwerk, gewählt Faktor 0,92 :</b>					<b>Faktor 0,92</b>
	<b>Kostenwert (Summe)</b>					<b>481,69 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
	<b>Differenzwert: 553,20 €/m<sup>2</sup> BGF - 481,69 €/m<sup>2</sup> BGF =</b>					<b>71,51 €/m<sup>2</sup> BGF</b>



**Die ermittelten NHK 2010 –Werte betragen 553,20 €/m<sup>2</sup> BGF und 481,69 €/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:

$$553,20 \text{ €/m}^2 \times 1,8927 = 1.047,04 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

$$481,69 \text{ €/m}^2 \times 1,8927 = 911,69 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

→  $\Delta = 135,35 \text{ €/m}^2$  für den nicht ausgebauten Spitzboden

Ermittlung des Herstellungswertes Fachwerkhaus:

$$408,31 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.047,16 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 427.565,90 \text{ €}$$

$$61,87 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 135,35 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = - 8.374,10 \text{ €}$$

$$\rightarrow \text{Herstellungswert bereinigt} = 419.191,80 \text{ €}$$

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 zwar insgesamt Renovierungen und Sanierungen vor. Diese sind aber in keinem nutzbaren Zustand.**

**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).**

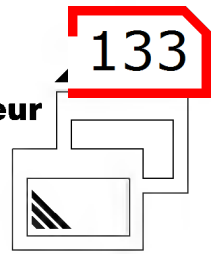
Ansatz hier:

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

Baujahr: Deutlich vor 1900

Alter: Deutlich > 70 Jahre

Aufgrund des sichtbaren Gesamtzustandes erfolgt ein fiktiver Ansatz der Restnutzungsdauer mit 5 Jahren. Der Gesamtzustand ist als kritisch zu bezeichnen. Das Objekt befindet sich in einem nicht mehr nutzbaren Zustand. Selbst zur Herstellung eines einfach nutzbaren Zustandes (auf Basis des angesetzten einfachen Standards) übersteigen die Kosten den Gebäuderestwert inkl. Grundstück. Eine wirtschaftliche Sanierung ist nicht mehr gegeben.



Aufgrund der Einstufung als Einzeldenkmal ist jedoch ein Abriss nicht möglich und entsprechend auch nicht der Ansatz des Liquidationsverfahrens. In der Summe ist es für den Verkehrswert jedoch unerheblich, da wegen des vergleichsweise niedrigen Grundstückswertes, das Ergebnis bei beiden Verfahren gleichbleibt.

→ Ansatz fiktive Restnutzungsdauer auf Basis des sichtbaren Zustandes: 5 Jahre

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 5 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 92,9 \%$$

Wertminderung 92,9 % v.H. des Herstellungswertes = 389.429,18 €

→ 419.191,80 € - 389.429,18 € = 29.762,62 €

→ **Zeitwert (alterswertgemindert) Fachwerkhaus: 29.762,62 €**

**Zeitwert (alterswertgemindert) Objekt: 29.762,62 €**

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

- keine vorhanden

**vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt: 29.762,62 €**

vorläufiger Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- keine vorhanden

**Sachwert Gebäude und Außenanlage: 29.762,62 €**

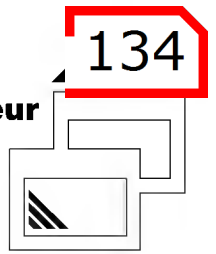
Bodenwert Flurstück 509 = + 13.400,00 €

**Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 43.162,62 €**

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.



-19-

Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2025, im ermittelten, Preissegment, in Verbindung mit dem schlechten Zustand, der Einstufung als Einzeldenkmal, sowie der Lage im Sanierungsgebiet, der vorhandenen Ausstattung, Bauweise und Nutzbarkeit, erfolgt sachverständig keine weitere Anpassung. Im Grunde ist für Objekte dieser Art und dem Zustand kein Markt vorhanden.

Vorläufiger = Marktangepasster vorläufiger Sachwert = 43.162,62 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Zusätzlicher Hinweis: Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Gutachter kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei- augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

- ein **geschätzter anteiliger** Renovierungs- und Sanierungsbedarf alleine zur Herstellung des angesetzten Standards, sowie dem einfachen Unterhalt, inkl. der Sicherung der Gesamtkonstruktionen übersteigt deutlich den vorläufigen/marktangepassten Sachwert. Eine wirtschaftliche Sanierung ist nicht gegeben.

→ Ansatz Wert = > 50.000,00 €

Summe = - 50.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

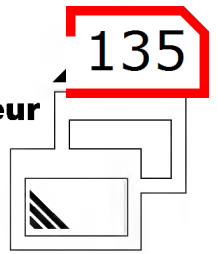
Marktangepasster vorläufiger Sachwert = 43.162,62 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = - 50.000,00 €

**(marktangepasster)/festgesetzter Sachwert = 1,00 €**

**gerundet = 1,00 €**

**Der Sachwert des Objektes beträgt gerundet 1,00 €.**



-20-

## 6. Verkehrswert

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

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung des Objektes ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da sich das Objekt derzeit in einem vom Zustand grenzwertigen, 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 Hof- und gebäudefläche, Metzgergasse 18, 36304 Alsfeld, lfd.Nr. 1, Flur 1, Flurstück 509, zum Bewertungstichtag 04.12.2025, auf**

**1,00 €**

### in Worten: ein Euro

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

Mücke, den 09.01.2026



### Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl.-Ing. Jens Maurer  
Bergwiesenstraße 1  
35325 Mücke-Wettarosen  
Tel. 06400-200689 oder 200690  
Fax 06400-400601  
Mobil 0172-2710235  
info@maurer-baugutachten.de  
www.maurer-baugutachten.de

Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 35 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-

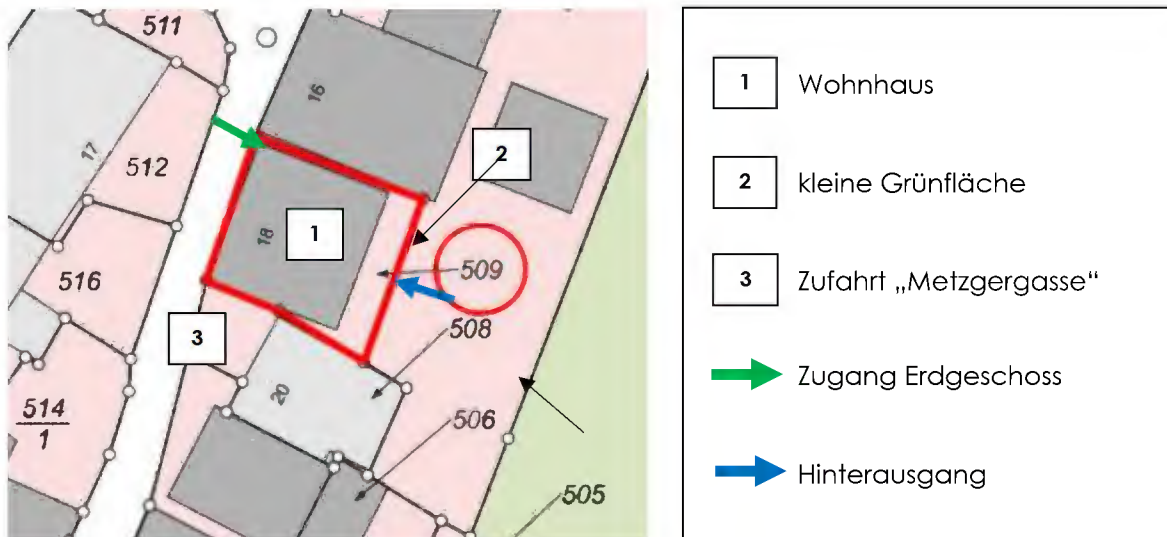
**Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 15/25 AG Alsfeld**

Die Werte zur Ermittlung der Brutto-Grundflächen wurden zum Teil 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.

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:



- 1 Wohnhaus
- 2 kleine Grünfläche
- 3 Zufahrt „Metzgergasse“
- ➔ Zugang Erdgeschoss
- ➔ Hinterausgang

**Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:**

(vereinfachte Berechnung)

**-Wohnhaus-** 1

Untergeschoss:	$9,518 \times 9,10^*$	=	86,61 m <sup>2</sup> BGF
1. Obergeschoss:	$9,518 \times 9,10^*$	=	86,61 m <sup>2</sup> BGF
2. Obergeschoss:	$9,518 \times 9,10^*$	=	86,61 m <sup>2</sup> BGF
Dachgeschoss:	$9,518 \times 9,10^*$	=	86,61 m <sup>2</sup> BGF
Spitzboden:	$\sim 9,518 \times 6,50$	=	61,87 m <sup>2</sup> BGF

**Gesamt Brutto-Grundfläche – Wohnhaus, gesamt = 408,31 m<sup>2</sup> BGF**

\* Maß aus dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte

-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 15/25 AG Alsfeld

Überschlägige Ermittlung Wohnfläche:

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

Typ: Gebäude mit Keller,  
2 Vollgeschosse,  
mit DG-Ausbau → Umrechnungskoeffizient 1,83

Bruttogrundfläche = 408,31 m<sup>2</sup> BGF408,31 m<sup>2</sup> BGF : 1,83 = 223,12 m<sup>2</sup> → ca. 220,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche

→ die überschlägig ermittelte Wohnfläche für das Wohnhaus beträgt  
geschätzt ca. 220,00 m<sup>2</sup>



## Ingenieurbüro für Bauwesen

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

Mücke, den 05.12.2025

## 3D-Foto: 3D\_IMG 2025-12-04 111701



-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 15/25 AG Alsfeld



Bild 1: Objektansicht



Bild 2: Straßenseiteansicht



Bild 3: Straßenseite-/Seitenansicht

-A4-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 15/25 AG Alsfeld



Bild 4: Seitenansicht



Bild 5: Rückansicht



Bild 6: Zufahrt „Metzgergasse“

-A5-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 15/25 AG Alsfeld



Bild 7: Treppenhaus



**Innenansichten**  
- Untergeschoss-

Bild 8: Raum

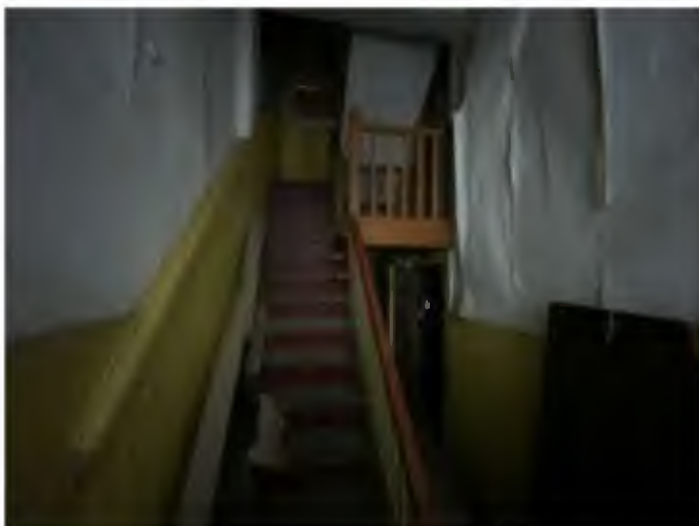
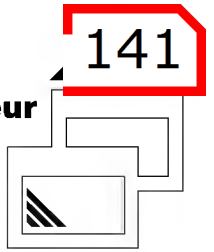


Bild 9: Treppe UG – 1. OG



-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 15/25 AG Alsfeld



**Innenansichten**

- 1. Obergeschoss-

Bild 10: Zimmer



Bild 11: Zimmer

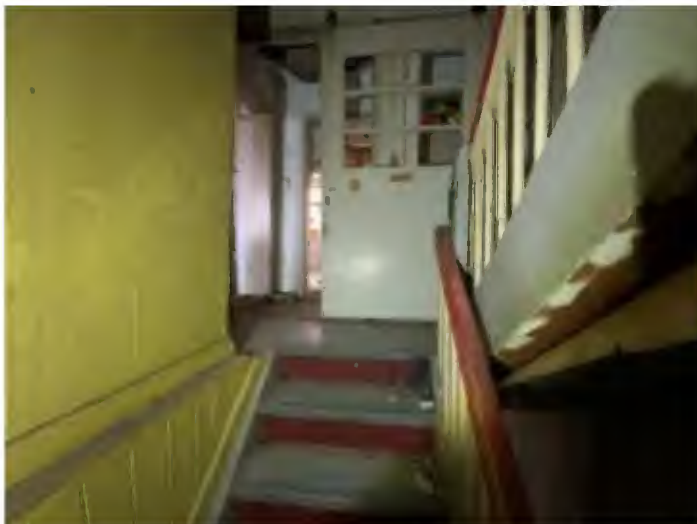
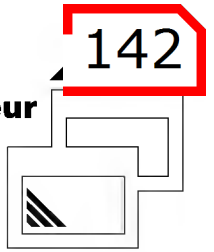


Bild 12: Treppe 1. OG – 2. OG



-A7-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 15/25 AG Alsfeld



**Innenansichten**  
- 2. Obergeschoss -

Bild 13: Zimmer



Bild 14: Zimmer



Bild 15: Zimmer

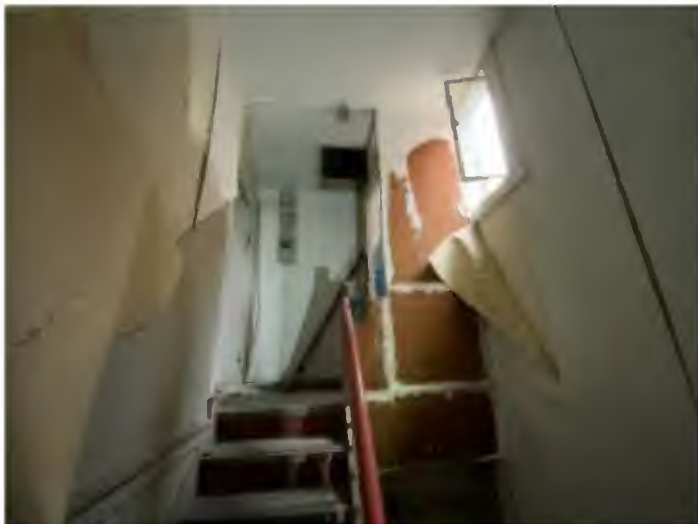


-A8-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 15/25 AG Alsfeld



Bild 16: Treppe 2. OG - DG

**Innenansichten**

- Dachgeschoss -

Bild 17: Zugang Wohnung DG



Bild 18: WC

-A9-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 15/25 AG Alsfeld



Bild 19: Flur

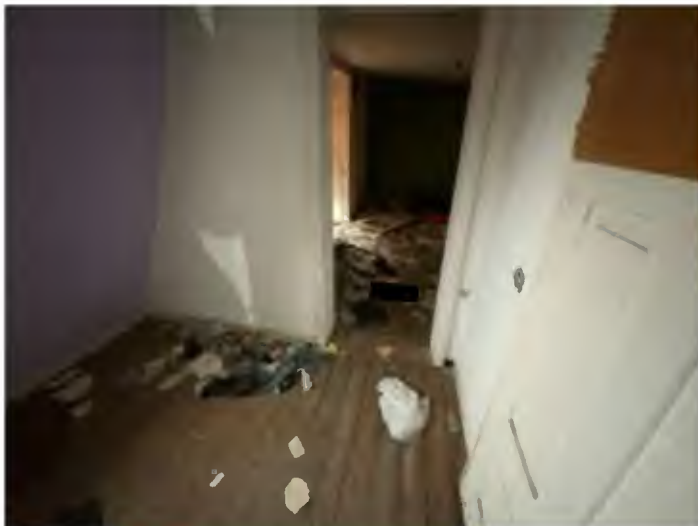


Bild 20: Zimmer



Bild 21: Zimmer

-A10-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 34 K 15/25 AG Alsfeld



Bild 22: Küche



Bild 23: Bad



**Innenansichten**  
- Spitzboden-

Bild 24: Abstellfläche

Flurstück: 509  
 Flur: 1  
 Gemarkung: Alsfeld

Gemeinde: Alsfeld  
 Kreis: Vogelsberg  
 Regierungsbezirk: Gießen

5622141

32 519339

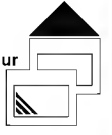


32 519249

5622031

Anlage zu Verkehrswertgutachten,  
 Akt.Zeichen: 34 K 15/25, AG Alsfeld,  
 Hof- und Gebäudefläche, Metzgergas-  
 se 18, 36304 Alsfeld, lfd. Nr. 1, Flur  
 1, Flurstück 509, Größe 120 m<sup>2</sup>

Dipl.-Bauingenieur  
 Jens Maurer





---

## Flurstück 509, Flur 1, Gemarkung Alsfeld

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Alsfeld Kreis Vogelsberg Regierungsbezirk Gießen
Lage:	Metzgergasse 18
Fläche:	120 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	120 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche

### Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Alsfeld Grundbuchbezirk Alsfeld Grundbuchblatt 4531 Laufende Nummer 1



## VOGELSBERGKREIS

Der Kreisausschuss

Vogelsbergkreis • Der Kreisausschuss • 36341 Lauterbach

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

## VOGELSBERG

**Amt für Bauen und Umwelt**  
Bauaufsicht

Frau Etzold  
T: +49 6641 977-458  
F: +49 6641 977-461

bauaufsicht@vogelsbergkreis.de

Standort: Goldhelg 20  
36341 Lauterbach

Zimmer-Nr.: B 209  
Sprechtage:  
Mo. - Fr. 8.30 bis 12.00 Uhr -  
nach telefonischer Vereinbarung

Ihr Zeichen:  
Ihr Schreiben vom

Lauterbach, den 22.10.2025

---

Aktenzeichen:	<b>63-1918-25-12</b>
Grundstück:	<b>Alsfeld, Metzgergasse 18</b>
Gemarkung – Flur – Flurstück(e)	Gemarkung Alsfeld, Flur 1, Flurstück 509
Vorhaben:	<b>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</b>

---

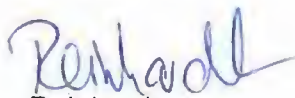
Sehr geehrter Herr Maurer,

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 Schwartz  
Telefon: +49 (641) 303 4273  
Telefax:  
E-Mail: Petra.Schwartz@rpgi.hessen.de  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 21.10.2025

Datum: 27.10.2025

**Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Metzqergasse 18, 36304 Alsfeld, Gemarkung Alsfeld, Flur 1, Flurstück 509**

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.**

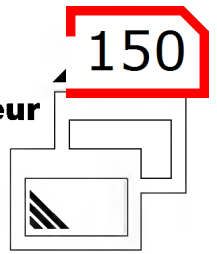
Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der Altflächendatei ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Vogelsbergkreises und bei der Stadt Alsfeld 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.

HESSEN  
  
**1 Arbeitgeber**  
**1000 Möglichkeiten**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM  
GIESSEN



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung  
Aktenzeichen 34 K 15/25, 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 Stadt Alsfeld, Gemarkung Alsfeld, Stichtag 01.01.2024
  - Immobilienmarktbericht Vogelsbergkreis 2025
  - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2025
  - Stadtplan Hessen
  - Stadt Alsfeld, Bauamt
  - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Fulda
  - Bauaufsicht des Vogelsbergkreis
  - Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen

---

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

Alle Angaben ohne Gewähr.