

VERKEHRSWERT

GUTACHTEN

(nach dem äußeren Anschein)



in der Sache:

wirtschaftliche Einheit aus
Hof- und Gebäudefläche
Marburger Straße 6
An der Landstraße Haus Nr. 48
35282 Rauschenberg-Albshausen
Amtsgericht Kirchhain
Aktenzeichen: 41 K 8/25

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 12.02.2026 wie folgt ermittelt:

Flurstück 52/2: **47.500,00 €**

in Worten: siebenundvierzigtausendfünfhundert Euro

Flurstück 53/2: **9.300,00 €**

in Worten: neuntausenddreihundert Euro

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Albshausen, Blatt 288 des Amtsgerichtes Kirchhain

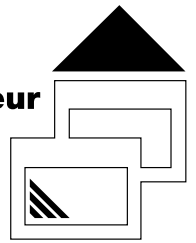
lfd. Nr. 1, Gemarkung Albshausen, Flur 4, Flurstück 52/2,

Hof- und Gebäudefläche, An der Landstraße Haus-Nr. 48, Größe 357 m²

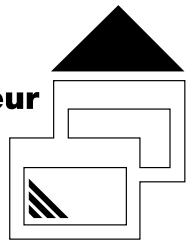
lfd. Nr. 2, Gemarkung Albshausen, Flur 4, Flurstück 53/2,

Hof- und Gebäudefläche, Marburger Straße 6, Größe 206 m²

Amt für Bodenmanagement Marburg

**1.1 Inhaltsübersicht**

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
1.1 Inhaltsübersicht	2
1.2 Auftraggeber	3
1.3 Ortsbesichtigung	3
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	3
1.5 Lage der Grundstücke	4
1.6 Beschreibung des Eigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen	8
1.6.3 Beschreibung des Stallgebäudes im Einzelnen	9
2. Allgemeine Verfahrenswahl	10
3. Bodenwertermittlung	10
3.1 Flurstück 52/2	12
3.2 Flurstück 53/2	12
4. Ertragswertverfahren	12
5. Sachwertverfahren Flurstück 52/2	13
6. Verkehrswert	18
Anlage	
Berechnungen	A1-A2
Bilder	A3-A5
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Flurstücksnachweise	ohne
Auskünfte aus Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Kirchhain
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Aktenzeichen: 41 K 8/25

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 05.01.2026 sowie dem 23.01.2026 wurden die Verfahrensbe-
teiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Orts-
besichtigung. Es erfolgte lediglich eine Kontaktaufnahme durch die Gläubigerin.

Durch den Sachverständigen erfolgte am Donnerstag, den 12.02.2026 gegen
9.00 Uhr eine Ortsbesichtigung nach dem äußeren Anschein.

Teilnehmer: - Herr Jens Maurer

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

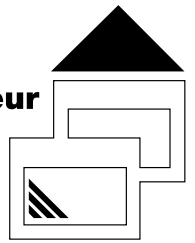
1.4 Rechtliche Gegebenheiten

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

Es liegen für die zu bewertenden Grundstücke im Baulastenverzeichnis keine Ein-
tragungen vor gemäß Auskunft der Bauaufsicht des Landkreis Marburg-Bieden-
kopf.

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

Alle Angaben ohne Gewähr.



1.5 Lage der Grundstücke

Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Zentrum von Albshausen, einem Ortsteil der Stadt Rauschenberg im Landkreis Marburg-Biedenkopf.

Rauschenberg liegt am Südostrand des Burgwalds, nordöstlich von Marburg und nördlich von Kirchhain. Einige Ortsteile der Gemeinde werden von der Wohra durchflossen.

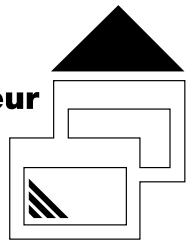
Die Stadt grenzt im Norden an die Stadt Rosenthal (Landkreis Waldeck-Frankenberg) sowie die Gemeinden Wohratal (Landkreis Marburg-Biedenkopf) und Gilsberg (Schwalm-Eder-Kreis), im Osten an die Stadt Stadtallendorf, im Süden an die Stadt Kirchhain, im Südwesten an die Gemeinde Cölbe, sowie im Westen an die Stadt Wetter (alle im Landkreis Marburg-Biedenkopf).

Rauschenberg besteht aus den Stadtteilen **Albshausen**, Bracht, Ernsthausen, Josbach, Rauschenberg, Schwabendorf und Wolfskaute und hat ca. 4.400 Einwohner.

Im Rahmen der Gebietsreform in Hessen wurde 1971 der Zusammenschluss der Stadt Rauschenberg und der Gemeinden Albshausen, Bracht, Ernsthausen, Josbach, Schwabendorf und Wolfskaute im damaligen Landkreis Marburg zu einer Stadt mit dem Namen Rauschenberg genehmigt.



Geschichtlich wurde schon um das Jahr 1000 im heutigen Gebiet von Rauschenberg die Burg Rauschenberg erbaut, in deren Schutz sich dann die Siedlung entwickelte. Durch einen Brand 1266 wurde die Siedlung Rauschenberg nahezu vollständig zerstört. Zum Wiederaufbau wurden Rauschenberg anschließend die Stadtrechte verliehen.



Verkehrstechnisch ist Rauschenberg über die Bundesstraße 3 Frankfurt/ Kassel und die Landesstraßen L3073 und L3077 an das Straßennetz angebunden.

Im öffentlichen Personennahverkehr bestehen mehrmals täglich Busverbindungen von und nach Kirchhain und Marburg. Eine Bahnverbindung besteht nicht mehr.



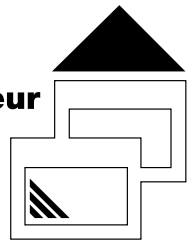
Der Ortsteil **Altschhausen** hat heute ca. 260 Einwohner und liegt nördlich von Rauschenberg, am Rande des Burgwaldes. Etwa 500 m südlich verläuft die Bundesstraße 3.

Die älteste bekannte schriftliche Erwähnung von Altschhausen erfolgte unter dem Namen „Aleboldeshusen“ und wird in die Zeit von 1200 bis 1220 datiert. Zu den besonderen Sehenswürdigkeiten des Ortes ist u.a. die evangelische Kirche zu nennen, die ca. 1711 bis 1714 neu gebaut wurde.

Die Infrastruktur von Altschhausen ist als eher schlecht zu bezeichnen. Die Dinge des täglichen Lebens müssen in den umliegenden, größeren Orten und Städten erledigt werden.

In Altschhausen gibt es ein Dorfgemeinschaftshaus. Das kulturelle Ortsleben prägen zahlreiche Vereine wie z.B. freiwillige Feuerwehr, Freizeitclub, Jugendclub, Heimatverein und Schützenverein.

Verkehrstechnisch ist auch Altschhausen über die Bundesstraße 3 vergleichsweise gut angebunden.



Die beiden zu bewertenden Grundstücke, Flurstücke 52/2 und 53/2 liegen im alten, zentralen Ortskern von Albshausen, unmittelbar an der Ortsdurchfahrt, die sich auch hier Marburger Straße nennt. Dazu grenzt das Flurstück 52/2 im hinteren Bereich an die Kirchgasse und ist über diese zusätzlich erreichbar/erschlossen.

Beide Grundstücke liegen im dörflichen Bereich. Die umliegende Bebauung fällt entsprechend ähnlich aus und besteht aus Wohnobjekten, sowie landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Die Lage kann als insgesamt eher ruhig bezeichnet werden, trotz der Ortsdurchfahrt.

Beide Flurstücke sind unregelmäßig geschnitten, weitgehend eben gelegen und können als durchschnittlich gut nutzbar bezeichnet werden.

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Marburg-Biedenkopf führt beide Flurstücke als baureifes Land, gemischte Baufläche.

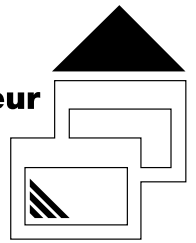
Gemäß Auskunft bei der Stadt Rauschenberg, Bauamt, gelten die Grundstücke als grundsätzlich voll erschlossen.

Es gibt für diese Bereiche von Albshausen keine Bebauungspläne. Es gilt entsprechend §34.

Es liegen zu den beiden Flurstücken gemäß Auskunft keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis und der Altflächendatei vor. Allerdings liegen beide Flurstücke im Bereich einer denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage. Dazu wird das bebaute Flurstück 52/2 als Einzeldenkmal geführt.

Es wird auch an dieser Stelle eine Verwertung als wirtschaftliche Einheit empfohlen aufgrund der vorhandenen Überbauung.





1.6 Beschreibung des Eigentums

1.6.1 Allgemein

Bei dem zu bewertenden Eigentum handelt es sich um das fast vollständig mit einem Scheunen-Stallgebäude bebauten Flurstück 52/2, sowie dem unmittelbar angrenzenden und mit einem einfachen Unterstand bebauten Flurstück 53/2.

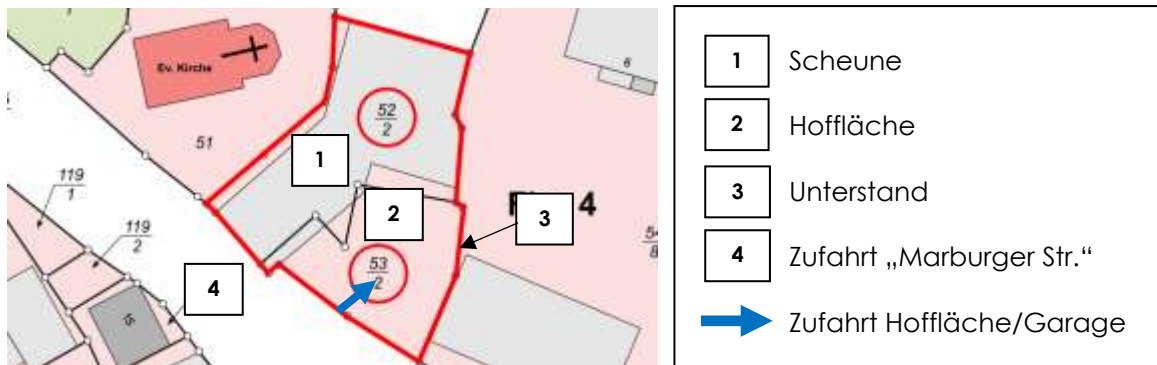
Aufgrund der teilweise vorhandenen Überbauung des Scheunen-Stallgebäudes auf das Flurstück 53/2, sowie der Gesamtnutzung beider Flurstücke wird eine Verwertung als wirtschaftliche Einheit dringend empfohlen.

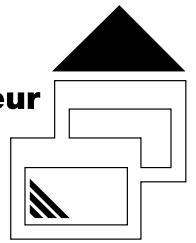
Die Beschreibungen der Objekte erfolgen ausschließlich auf Basis der Ortsbe-sichtigung des Sachverständigen nach dem äußeren Anschein. Die Gebäude werden augenscheinlich genutzt.

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

Die beiden Flurstücke/Gebäude liegen im Bereich einer denkmalschutzrecht-lichen Gesamtanlage. Gemäß Auskunft wird das Gebäude auf dem Flurstück 52/2 als Kulturdenkmal geführt.

Zur besseren Übersicht über das zu bewertende Eigentum nachfolgender Aus-zug aus der Liegenschaftskarte:





Das Scheunen-Stallgebäude auf dem Flurstück 52/2 ist unregelmäßig geschnitten, hat ein Satteldach und wird in der Wertermittlung 2-geschossig angesetzt. Die geschätzte Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 300 m². Über Nutzung und Aufteilung kann keine Aussage getroffen werden. Es bestehen verschiedene Zugänge und Zufahrten von der Marburger Straße aus, sowie auch auf der Gebäuderückseite von der Kirchgasse aus. Auf der Gebäuderückseite ist das Gebäude durch Buschwerk und Bäume eingewachsen.

Auf dem seitlich an das Flurstück 52/2 angrenzenden Flurstück 53/2 steht ein einfacher Unterstand mit Pultdach. Eine baurechtliche Genehmigung wird vorausgesetzt. Das Grundstück dient aber weitgehend als Zufahrt und Zugang zum Scheunen-Stallgebäude. Die Zufahrt und Zugang zum Flurstück 53/2 erfolgt ausschließlich über die Marburger Straße.



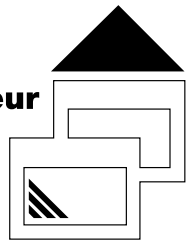
Die Außenanlage besteht insgesamt lediglich aus der einfach befestigten Hoffläche, sowie den Grünflächen um die Gebäude. Es ist auf den beiden Grundstücken ein teilweise unkontrollierter Bewuchs vorhanden.

1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen

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

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

Das Baujahr des Scheunen-Stallgebäudes wird auf um 1900 geschätzt, u.U. auch noch älter. Das Baujahr des Unterstandes ist ebenfalls nicht bekannt, ist aber aufgrund der sichtbaren Ausführung und des Zustandes ohnehin ohne jede Wertrelevanz.



Das Scheunen-Stallgebäude ist eine klassische Fachwerkkonstruktion, die auf einem für die Region typischen, gemauerten Sandsteinsockel steht. Die Gefache der Fachwerkkonstruktion sind ausgemauert und nicht verputzt. Der augenscheinlich ehemalige Stallbereich ist mit Klinker gemauert.

Das Satteldach ist eine Holzkonstruktion und hat eine Ziegeleindeckung in unterschiedlichem Zustand und Ausführung. Die Vordächer sind einfache Blechkonstruktionen. Tore und Türen sind Holzkonstruktionen. Zur Straße sind zwei Glasbausteinfenster vorhanden, die weiteren sichtbaren Fenster sind einfache Konstruktionen mit Einfachverglasung, Weitere Angaben, wo z.B. eine Zwischendecke vorhanden ist und wie sie ausgeführt ist, können ebenso wenig erfolgen, wie Angaben zur Innenausstattung und einer etwaigen technischen Ausstattung.

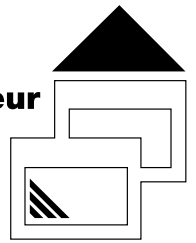
Der Unterstand auf dem Flurstück 53/2 ist einfach gemauert, unverputzt und hat ein leicht geneigtes Blechdach. Das Objekt ist zwar neueren Datums, befindet sich aber in einem augenscheinlich auch eher schlechten Zustand.

Die Gesamtkonstruktionen sind sehr deutlich sichtbar in die Jahre gekommen und machen einen ungepflegten Eindruck. Es besteht sichtbarer Unterhaltungsbedarf. Dazu befinden sich auf dem Grundstück zwei Autofracks, sowie Müllablagerungen.

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

1.6.3 Beschreibung des Scheunen-Stallgebäudes im Einzelnen

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



2. Allgemeine Verfahrenswahl

Besonderer Hinweis:

Seit dem 01.01.2022 ist die neue ImmoWertV 21 in Kraft getreten. Die allgemeinen Beschreibungen erfolgen auf Basis der neuen ImmoWertV 21. Die Wertermittlung erfolgt entsprechend auch nach der ImmoWertV 2021, da die erforderlichen Daten des Gutachterausschusses des Landkreis Marburg-Biedenkopf größtenteils nach dieser Norm ermittelt wurden.

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

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

Die Bewertung des bebauten Grundstückes (Flurstück 52/2) erfolgt ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da beim vorliegenden Objekt lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein erfolgen konnte und dazu etwaige Erträge nicht aussagekräftig wären bzw. keinen adäquaten Wert liefern würden.

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

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

Die Bewertung des weitgehend unbebauten Grundstückes erfolgt auf Basis eines angepassten Bodenwertes (Vergleichswert) gemäß dem Bodenrichtwertzonen des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreis Marburg-Biedenkopf. Für den einfachen Unterstand erfolgt ein pauschaler Ansatz.

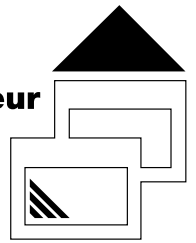
3. Bodenwertermittlung

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Nachfolgend erfolgt zwar eine getrennte Bewertung der beiden Flurstücke, allerdings wird aufgrund der vorhandenen Bebauung/Überbauung eine Verwertung als wirtschaftliche Einheit dringend empfohlen. Eine Einzelnutzung ist nur sehr bedingt möglich und nicht zweckmäßig.

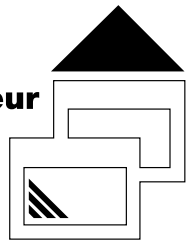
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Stadt Rauschenberg, Gemarkung Albshausen führt die beiden zu bewertende Grundstücke als baureifes Land, gemischte Baufläche. Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben: (gilt als erschließungsbeitragsfrei)

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

Flurstück 52/2 + 53/2 = 38,00 €/m²

Fläche des Richtwertgrundstückes: = 800 m²

Maß der baulichen Nutzung: = 0,60



3.1 Flurstück 52/2

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

$$38,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 357,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 13.566,00 \text{ €}$$

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

➔ **Bodenwert Flurstück 52/2, gerundet = 13.500,00 €**

3.2 Flurstück 53/2

Es kann ein Bodenwert des Grundstückes (Flurstück 53/2) wie folgt errechnet werden:

$$38,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 206,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 7.828,00 \text{ €}$$

Trotz der Grundstücksgröße zum Richtwertgrundstück, erfolgt aufgrund des Zuschnittes, der Nutzbarkeit und der Bebauungsmöglichkeiten im vorliegenden Fall keine sachverständige Anpassung.

für den vorhandenen Schuppen (Unterstand) erfolgt eine pauschale Zulage von 1.500,00 €.

$$7.828,00 \text{ €} \quad + \quad 1.500,00 \text{ €} \quad = \quad 9.328,00 \text{ €}$$

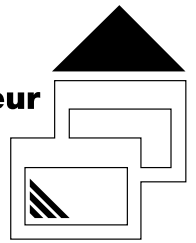
➔ **Bodenwert Flurstück 53/2, gerundet = 9.300,00 €**

4. Ertragswertverfahren

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

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens:

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



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

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

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

Gemäß den Ansätzen des Immobilienmarktbericht 2025 werden Liegenschaftszinssätze nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§21, Abs. 2, ImmoWertV21). Die Anwendung des Ertragswertverfahrens erfolgt auf Basis der Daten des Immobilienmarktberichtes des Gutachterausschusses des Landkreis Marburg-Biedenkopf. Es findet das allgemeine Ertragswertverfahren §28 Anwendung.

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

Im vorliegenden Fall muss auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens für das bebaute Flurstück 52/2 als Abgleich komplett verzichtet werden, aufgrund der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein. Dazu ist für das Objekt heute kein aussagekräftiger Ertrag mehr anzusetzen.

5. Sachwertverfahren Flurstück 52/2

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

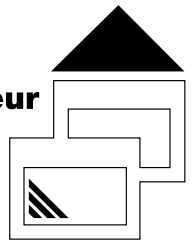
§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

(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 Markt Anpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein.



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

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

Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung. Basis sind die Normalherstellungskosten NHK 2010 (ImmoWertV 2021, Anlage 4).

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

Es erfolgt eine Ermittlung des Sachwertes für das Scheunengebäude ausschließlich auf Basis der Besichtigung nach dem äußeren Anschein. Eine einfache Funktionalität des Objektes wird vorausgesetzt.

-Scheunengebäude mit anteiligem Stall-

Gewählt:

Typ 18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle (Scheunengebäude)

- Erdgeschoss massiv, Rest Fachwerkausführung
- Gebäudegröße keine Anpassung
- 2-geschoissiger Ansatz
- erhöhter NHK-Ansatz wegen ehem. Stall



- Ober-Dachgeschoss als Zulage = 120 €/m² inkl. Baupreisindex

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

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

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2025 (gewerbliche Betriebsgebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

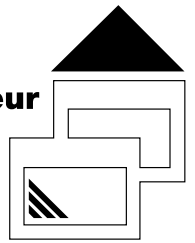
$$250,00 \text{ €/m}^2 \times 1,9355 = 483,88 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Scheune/Stall Erdgeschoss:

$$325,39 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 483,88 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 157.449,71 \text{ €}$$

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

$$325,39 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 120,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 39.046,80 \text{ €}$$



-15-

Herstellungswert Erdgeschoss: 157.449,71 €

Herstellungswert Dachgeschoss: 39.046,80 €

Summe Herstellungswert Scheunen-Stallgebäude: 196.496,51 €

Wertminderung wegen Alters:

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

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

Ansatz hier:

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

Baujahr: unbekannt

Alter: > 50 Jahre

→ sachverständig gewählte, fiktive Restnutzungsdauer Objekte auf Basis des sichtbaren Zustandes: 15 Jahre

$$\frac{50 \text{ Jahre} - 15 \text{ Jahre}}{50 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 70,0 \%$$

Wertminderung 70,0 % v.H. des Herstellungswertes = 137.547,56 €

→ 196.496,51 € - 137.547,56 € = 58.948,95 €

→ Zeitwert (alterswertgemindert) Scheune-Stallgebäude: 58.948,95 €

Besondere Bauteile (Zeitwert inkl. BNK):

- Vordach = + 1.000,00 €

vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt: 59.948,95 €

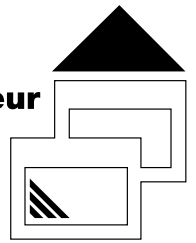
vorläufiger Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hoffläche = + 2.000,00 €

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 61.948,95 €

Bodenwert Flurstück 52/2 = + 13.500,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 75.448,95 €



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, den Marktdaten des Sachverständigen, der Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein, den Nutzungsmöglichkeiten, dem hohen Unterhaltungsaufwand, in Verbindung mit der schwierigen Marktsituation des Objektes, dem bestehenden Denkmalschutz, liegt der objektbezogene, **sachverständige** Marktanpassungsfaktor bei 0,70:

$$75.448,95 \text{ €} \quad \times \quad 0,70 \quad = \quad 52.814,27 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 52.814,27 €

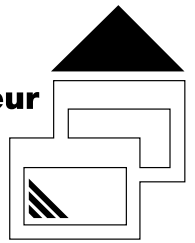
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen 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-agenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.

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



§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

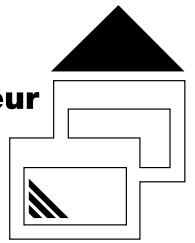
- allgemeiner Renovierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Objektes auf Basis des vorhandenen/angesetzten Standards (**keine Sanierung**), einfache Reparaturen/Instandhaltung. **Besichtigung nur nach dem äußeren Anschein!**

- Objekt innen + außen -pauschal- = - 5.000,00 €
= - 5.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

— Marktangepasster vorläufiger Sachwert = 52.814,27 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = - 5.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert = 47.814,27 €
gerundet = 47.500,00 €

— **Der Sachwert des Objektes beträgt gerundet 47.500,00 €.**



6. Verkehrswerte

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.

6.1 Verkehrswert Flurstück 52/2

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

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

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

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich nach dem äußeren Anschein den Verkehrswert des Eigentums Hof- und Gebäudefläche, An der Landstraße Haus-Nr. 48, 35282 Rauschenberg-Albshausen, lfd.Nr. 1, Flur 4, Flurstück 52/2, zum Bewertungsstichtag 12.02.2026, auf

47.500,00 €

in Worten: siebenundvierzigtausendfünfhundert Euro

6.2 Verkehrswert Flurstück 53/2

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Bewertung auf Basis der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

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

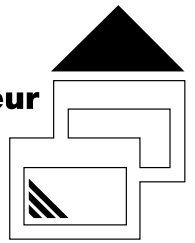
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich nach dem äußeren Anschein den Verkehrswert des Eigentums Hof- und Gebäudefläche, Marburger Straße 6, 35282 Rauschenberg-Albshausen, lfd.Nr. 2, Flur 4, Flurstück 53/2, zum Bewertungsstichtag 12.02.2026, auf

9.300,00 €

in Worten: neuntausenddreihundert Euro

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer



-19-

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

Mücke, den 26.03.2026



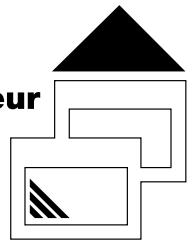
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten.

Es ist in 2-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Kirchhain

Die 2. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



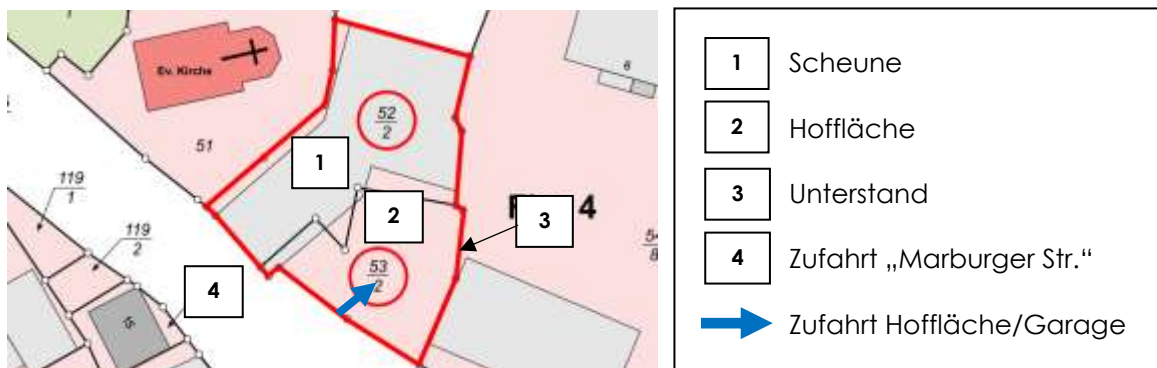
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 8/25 AG Kirchhain

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

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

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

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



Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:

(vereinfachte Berechnung)

-Scheune- 1

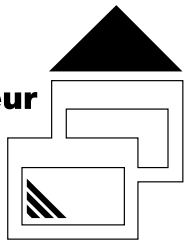
Erdgeschoss:
$$\begin{aligned} & [(8,48^* + 9,10) / 2 \times (13,40^* + 15,30) / 2] + \\ & [(10,60 + 14,00 / 2 \times 6,20] + [(6,90 + 7,40) / 2 \times 14,00] + \\ & [(2,00 + 1,60) / 2 \times (7,40 + 6,40) / 2] + \\ & (9,10 \times 2,30 / 2) \end{aligned} = 325,39 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

Dachgeschoss:
$$\begin{aligned} & [(8,48^* + 9,10) / 2 \times (13,40^* + 15,30) / 2] + \\ & [(10,60 + 14,00 / 2 \times 6,20] + [(6,90 + 7,40) / 2 \times 14,00] + \\ & [(2,00 + 1,60) / 2 \times (7,40 + 6,40) / 2] + \\ & (9,10 \times 2,30 / 2) \end{aligned} = 325,39 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

Gesamt Brutto-Grundfläche – Scheune, gesamt = 650,78 m² BGF
=====

* mit BLK gemessene Werte

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wettarsen
Tel. 06400-200689 oder 200690
Fax 06400-400691
Mobil 0172-2710235
info@maurerer-baugutachten.de
www.maurerer-baugutachten.de



-A2-

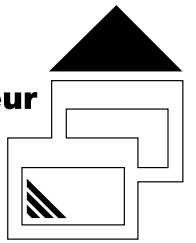
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 8/25 AG Kirchhain

3D-Foto: 3D_IMG 2026-01-14 073124



3D-Foto: 3D_IMG 2026-01-14 073340





-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 8/25 AG Kirchhain



Hinweis:

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

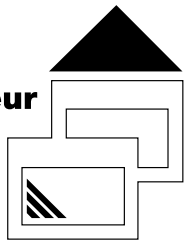
Bild 1: Objektansicht



Bild 2: Straßen-/Seitenansicht



Bild 3: Rückansicht



-A4-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 8/25 AG Kirchhain



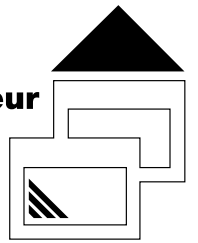
Bild 4: Seiten-/Rückansicht



Bild 5: Seitenansicht



Bild 6: Hoffläche



-A5-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 41 K 8/25 AG Kirchhain



Bild 7: Zufahrt „Marburger Str.“



Bild 8: Zufahrt „Marburger Str.“



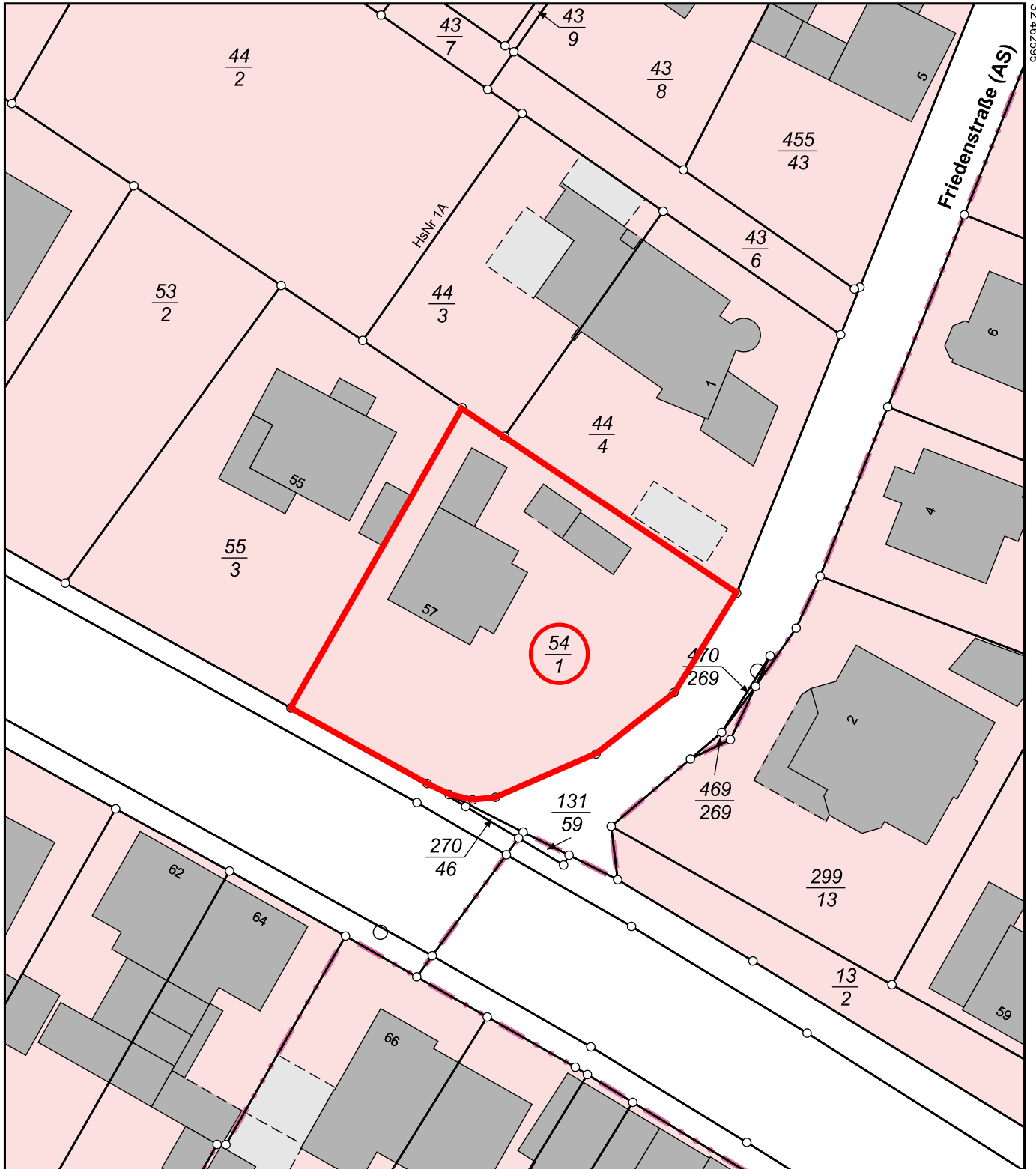
Bild 9: Zufahrt Rückseite

Flurstück: 54/1
Flur: 11
Gemarkung: Aßlar

Gemeinde: Aßlar
Kreis: Lahn-Dill
Regierungsbezirk: Gießen

5604065

32.462595



32.462505

5603955

Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 92 K 44/25, AG Wetzlar,
Gebäude- und Freifläche, Hermannsteiner
Straße 57, 35614 Aßlar, ldf. Nr. 1, Flur 11,
Flurstück 54/1, Größe 768 m².

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer





Flurstück 53/2, Flur 4, Gemarkung Albshausen

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Rauschenberg Kreis Marburg-Biedenkopf Regierungsbezirk Gießen
Lage:	Marburger Straße
Fläche:	206 m ²
Tatsächliche Nutzung:	206 m ² Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Kirchhain Grundbuchbezirk Albshausen Grundbuchblatt 288 Laufende Nummer 2



Flurstück 52/2, Flur 4, Gemarkung Albshausen

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Rauschenberg Kreis Marburg-Biedenkopf Regierungsbezirk Gießen
Lage:	Marburger Straße
Fläche:	357 m ²
Tatsächliche Nutzung:	357 m ² Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Kirchhain Grundbuchbezirk Albshausen Grundbuchblatt 288 Laufende Nummer 1



● **DER KREISAUSSCHUSS**

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Herrn
Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1

35325 Mücke

Fachbereich: Bauen, Wasser und Naturschutz

Fachdienst: Verwaltung

Ansprechpartner/in: Frau Malko

Zimmer: 335

Telefon: 06421 405-1011

Fax: 06421 405-1666

Vermittlung: 06421 405-0

E-Mail: MalkoA@marburg-biedenkopf.de

Bauen@marburg-biedenkopf.de

12.01.2026

Aktenzeichen: B/17.01/2026-0002
Maßnahme: Baulastenauskunft
Grundstück: Albshausen; Flur: 4; Flurstück(e): 53/2
Marburger Straße
Antragsteller/-in: Dipl.-Ing. Jens Maurer

Antrag auf Baulastenauskunft vom 05.01.2026, Ihr Zeichen: : AZ 41 K 8/25

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Maurer,

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

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

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

Kontoinhaber: Kreiskasse Marburg-Biedenkopf
Bank: Sparkasse Marburg-Biedenkopf
IBAN: DE 08 5335 0000 0000 0000 19
BIC: HELADEF1MAR
Verwendungszweck: B/17.01/2026-0002

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



● **DER KREISAUSSCHUSS**

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Herrn
Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1

35325 Mücke

Fachbereich: **Bauen, Wasser und Naturschutz**

Fachdienst: **Verwaltung**

Ansprechpartner/in: **Frau Malko**

Zimmer: **335**

Telefon: **06421 405-1011**

Fax: **06421 405-1666**

Vermittlung: **06421 405-0**

E-Mail: **MalkoA@marburg-biedenkopf.de**

Bauen@marburg-biedenkopf.de

12.01.2026

Aktenzeichen: B/17.01/2026-0001
Maßnahme: Baulastenauskunft
Grundstück: Albhausen; Flur: 4; Flurstück(e): 52/2
 Marburger Straße 6
Antragsteller/-in: Dipl.-Ing. Jens Maurer

Antrag auf Baulastenauskunft vom 05.01.2026, Ihr Zeichen: AZ 41 K 8/25

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Maurer,

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

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

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

Kontoinhaber: Kreiskasse Marburg-Biedenkopf
Bank: Sparkasse Marburg-Biedenkopf
IBAN: DE 08 5335 0000 0000 0000 19
BIC: HELADEF1MAR
Verwendungszweck: B/17.01/2026-0001

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



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

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

Geschäftszeichen: 1060-41.4-100-b-0400-00027#2026-00003

Bearbeiter/-in: Franziska Heid
Telefon: +49 (641) 303 4252
Telefax: +49 (641) 303 4252
E-Mail: Franziska.Heid@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: 41 K 8/25
Ihre Nachricht vom: 05.01.2026

Datum: 06.02.2026

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Marburger Straße 6, 35282 Rauschenberg, Gemarkung Albshausen, Flur 4, Flurstücke 52/2, 53/2

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

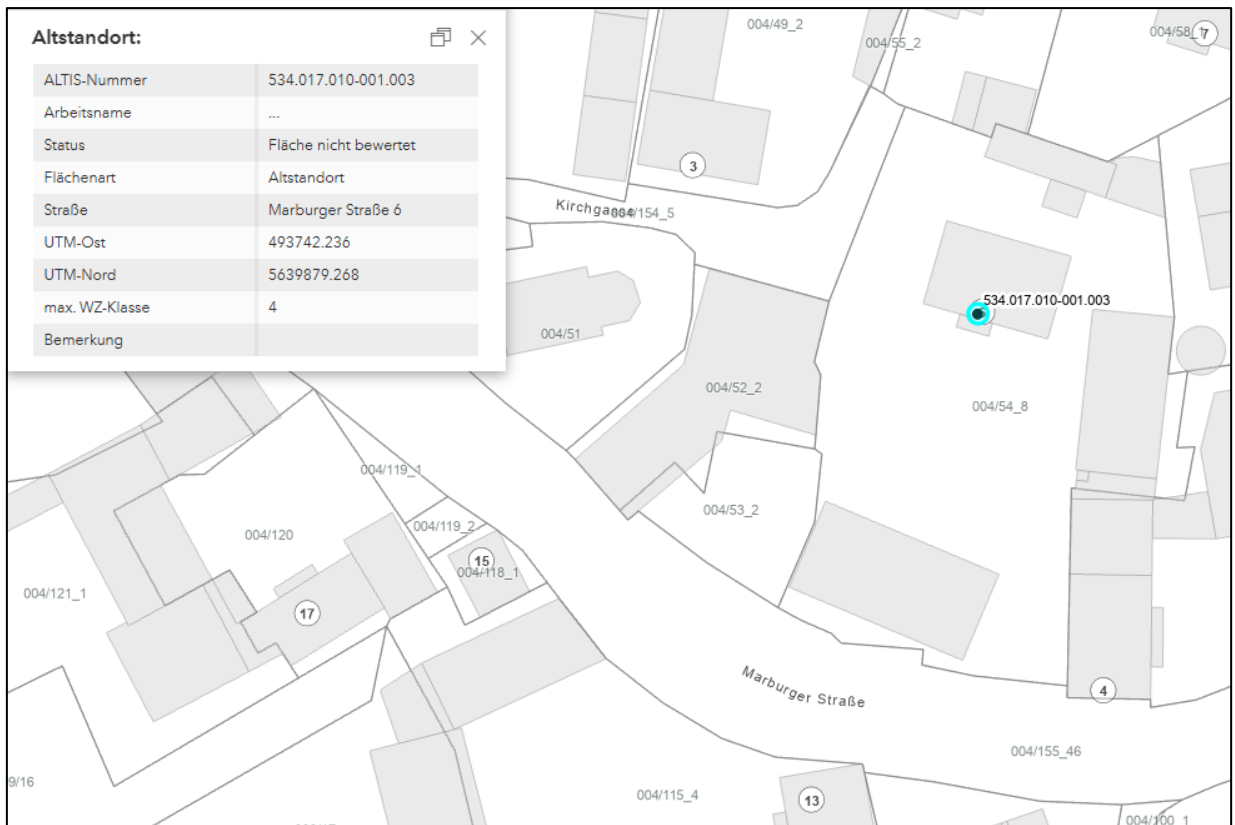
Für die angefragte Adresse liegt derzeit kein Eintrag vor.

Auf dem unmittelbar angrenzenden Flurstück 54/8 befindet sich die folgende Altfläche (Siehe S. 2):

Hausanschrift:
35396 Gießen • Marburger Straße 91
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Fristenbriefkasten:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-4103
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <https://rp-giessen.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.



*Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Datengrundlage: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - alle Rechte vorbehalten*

Auf Grund der Vornutzung (Großhandel mit sonstigen Ausrüstungen und Zubehör für Maschinen sowie technischem Bedarf) ist davon auszugehen, dass auf der angrenzenden Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Es handelt sich somit um eine altlastenverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG.

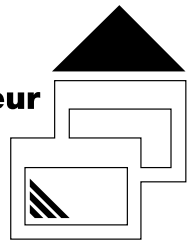
Aufgrund der Lage des angefragten Grundstücks kann eine grundstücksübergreifende Nutzungsgefährdung derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Sollten im Zuge von Erdaushubmaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbungen, Fremdstoffe wie Schlacken usw.) festgestellt werden, hat der Grundstückseigentümer sich mit meiner Behörde in Verbindung zu setzen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

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 Stadt Rauschenberg und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf einzuholen.

Kosten:

Die im Rahmen des allgemeinen Verwaltungsaufwandes entstandenen Kosten (Gebühren und Auslagen) sind gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 des Hessischen Verwaltungskostengesetzes (HVwKostG) dem Zweckveranlasser in Rechnung zu stellen.



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
AktENZEICHEN 41 K 8/25, Amtsgericht Kirchhain**

- **Besonderer Hinweis: Findet größtenteils Anwendung**

- ImmoWertV 2021 (01.01.2022)
- (ImmoWert A)
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 9. Auflage
- ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 13. Auflage

- Wertermittlungsrichtlinie 2016 – Sachwertrichtlinie 2012, NHK 2010, aus Kleiber 12.Auflage 2016
- Ertragswertrichtlinie
- ImmoWertV 2010
- Wert V: Wertermittlungsverordnung
- BauGB: Baugesetzbuch)
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- Bau NVO: Baunutzungsverordnung (bauliche Nutzung von Grundstücken)
- DIN 283: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
- Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Stand aktuell
- Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Stand aktuell
- Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, Kleiber-Tillmann 2008
- Lexikon der Immobilienwertermittlung, Sandner-Weber, 2.Auflage
- Grundlagen der Verkehrswertermittlung, Schlicht-Gehri
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Simon-Kleiber
- Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Sprengnetter
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV – 9. Auflage Kleiber
- www.boris.hessen.de
- Bodenrichtwerte Stadt Rauschenberg, Gemarkung Albshausen, Stichtag 01.01.2024
- Immobilienmarktbericht Landkreis Marburg-Biedenkopf 2025
- Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2025
- Stadtplan Hessen
- Stadt Rauschenberg, Bauamt
- Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
- Bauaufsicht des Landkreis Marburg-Biedenkopf
- 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.