

EXPOSÉ

für das als

**fiktiv unbebaute als Baugrundstück genutzte Grundstück
in 35236 Breidenbach, Bachstraße 19**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
25.11.2025 ermittelt mit rd.

7.220 €.

1 Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Baugrundstückgrundstück**

in **Breidenbach, Bachstraße 19**

Flur 3

Flurstücksnummer **1821/2**

Wertermittlungsstichtag: **25.11.2025**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	67,81	581,00	39.400,00
		Summen:	67,81	581,00	39.400,00

Ergebnisse

Vergleichswert: 7.220,00 €

Verkehrswert (Marktwert): 7.220,00 €

Wertermittlungsstichtag: 25.11.2025

Bemerkungen

Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	(fiktiv) unbebautes Grundstück Derzeitige Bebauung mit einem abbruchreifen Rohbau
Objektadresse:	Bachstraße 19 35236 Breidenbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Breidenbach, Blatt 2650, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Breidenbach, Flur 3, Flurstück 1821/2 (581 m ²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 22.09.2025 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch ein schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	25.11.2025 (Tag des Ortstermins)
Qualitätsstichtag:	25.11.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 25.11.2025 wurden die Parteien durch Einschreiben vom 15.10.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener. Der Schuldner erschien zum Ortstermin nicht, eine Abmeldung erfolgte zudem nicht.
Eigentümer:	Ist dem Gericht bekannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.05.2025 Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• keine Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Bauakte der Gemeinde Breidenbach vom 07.01.2026

- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Einsicht in die Grundakte des Amtsgerichts Biedenkopf vom 30.01.2026
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 10.01.2026
- Auskunft zum Planungsrecht der Gemeinde Breidenbach vom 09.02.2026
- Berechnung der Bruttogrundflächen und der Wohnflächen auf Basis der vorliegenden Planunterlagen
- Straßenkarte und Gemeindeplan von Breidenbach (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 01.01.2024
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2025 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf
- Eigene Mietwerterhebungen

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem Rohbau bebaut ist.

Dem Sachverständigen lag ausschließlich eine Baugenehmigung vor. Augenscheinlich wurde der Rohbau entsprechend dieser errichtet.

Dem Sachverständigen lagen jedoch keine Rohbaufertigstellungsanzeige, oder die Bescheinigung des Nachweisberechtigten für Standsicherheit oder Wärmeschutz vor, dass der Rohbau entspr. der Tragwerksplanung bzw. der EnEV- bzw. GEG-Berechnung errichtet wurde.

Weiterhin steht das Objekt nicht verputzt seit 2 Jahren der Witterung ausgesetzt offen, die Hochlochziegel sind vollkommen durchfeuchtet, weisen Ausblühungen und Verfärbungen auf. Folglich ist davon auszugehen, dass der Rohbau aus rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten zumindest bis auf die Bodenplatte zurückzubauen ist, dieser Annahme wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung ohne tieferegreifende technische Untersuchung gefolgt.

Tiefergehende Materialuntersuchungen sind ausdrücklich nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens.

Weiterhin ist anzumerken, dass gem. Rückmeldung der Gemeinde Breidenbach bisher keinerlei Hausanschlüsse hergestellt wurden.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Breidenbach (ca. 6.700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Biedenkopf (ca. 10 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 150 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 253
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 Dillenburg (ca. 23 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Wallau (ca. 6 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 120 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 300m. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Gemeindeverwaltung) in unmittelbarer Nähe; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr)
Topografie:	leicht hängig; von der Straße ansteigend; Garten mit Ostausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 30 m;

mittlere Tiefe:

ca. 20 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 581 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnsammelstraße;
Straße mit regem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Asphaltierung;
Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

gemäß Auskunft der Gemeinde Breidenbach vom 09.02.2026 lie-
gen bisher keinerlei Erschließungsanlagen vor.

Jegliche Hausanschlüsse sind noch herzustellen.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) oder Hinweise
hinsichtlich Altlast liegen nicht vor. Eine tiefergehende Untersu-
chung ist nicht Auftragsbestandteil dieses Gutachtens.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach-
forschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug
vom 09.05.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Breiden-
bach, Blatt 2650 folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Nutzung als Garten und Abstellfläche, sowie zu Bepflanzung) für ...*[eine natürliche Person, deren Namen dem Gericht bekannt ist]* ...;

gemäß Bewilligung vom 18.10.2022 (UNr. 305/2022 Notar Sebastian Pfeifer, Biedenkopf) eingetragen am 05.01.2023.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:

Es liegen keine Informationen über Herrschervermerke vor.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 17.10.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird auftragsgemäß ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

MI = Mischgebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,7 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise

Innenbereichssatzung:

Für das Bewertungsobjekt ist keine Innenbereichssatzung bekannt.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Für das Bewertungsobjekt ist keine Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung bekannt.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Für das Bewertungsobjekt ist keine Verfügungs- oder Veränderungssperre bekannt.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Rohbau versehen. Das Objekt ist noch nicht fertiggestellt. Der Rohbau ist abbruchreif.

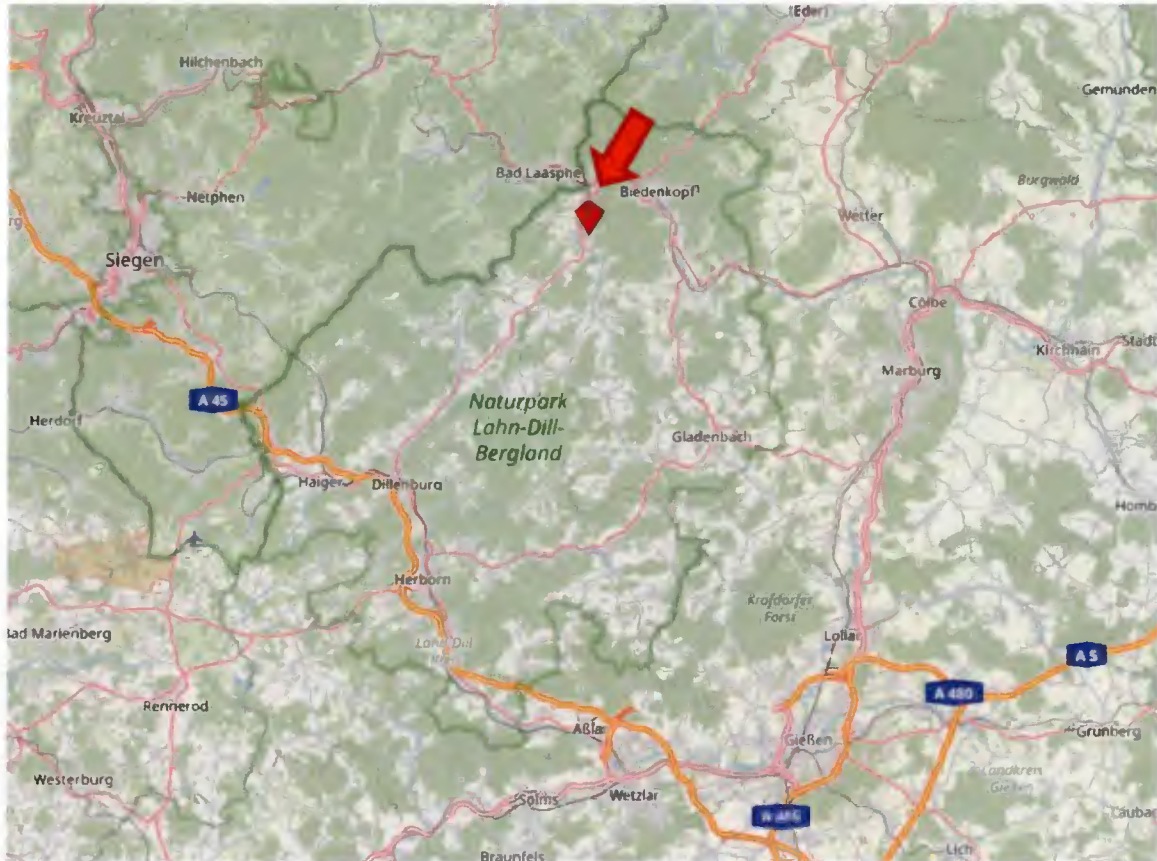
4 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestandorten, Aufnahmerichtungen und Bildnummern
- Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3
- Anlage 5: Planunterlagen
- Anlage 6: Berechnung der Bruttogrundflächen
- Anlage 7: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 8: Grunddienstbarkeit

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der groß-
räumigen Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Breidenbach mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

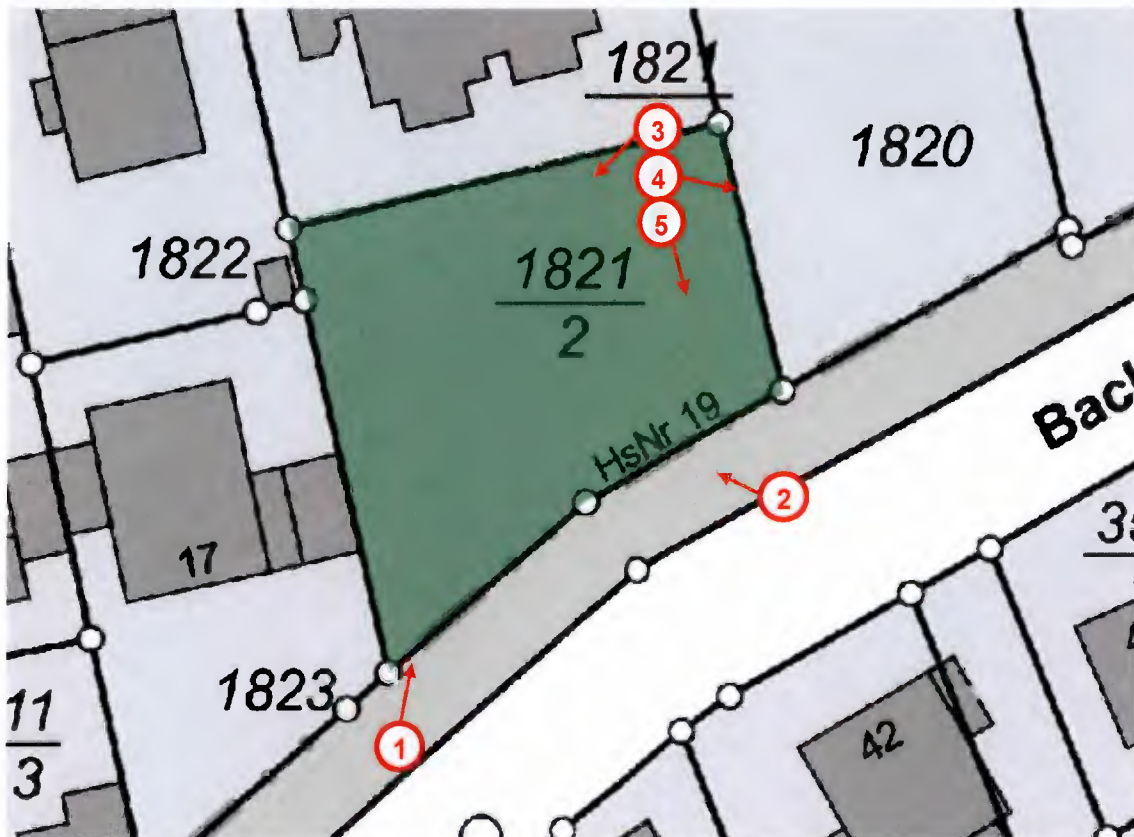
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

**Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestand-
orten, Aufnahmerichtungen und Bildnummern**

Seite 1 von 1



(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3



Bild 1

Beschreibung:01 Rohbau Straßenseitig



Bild 2

Beschreibung:02 Rohbau straßenseitig



Beschreibung:03 Rohbau hinten



Bild 4

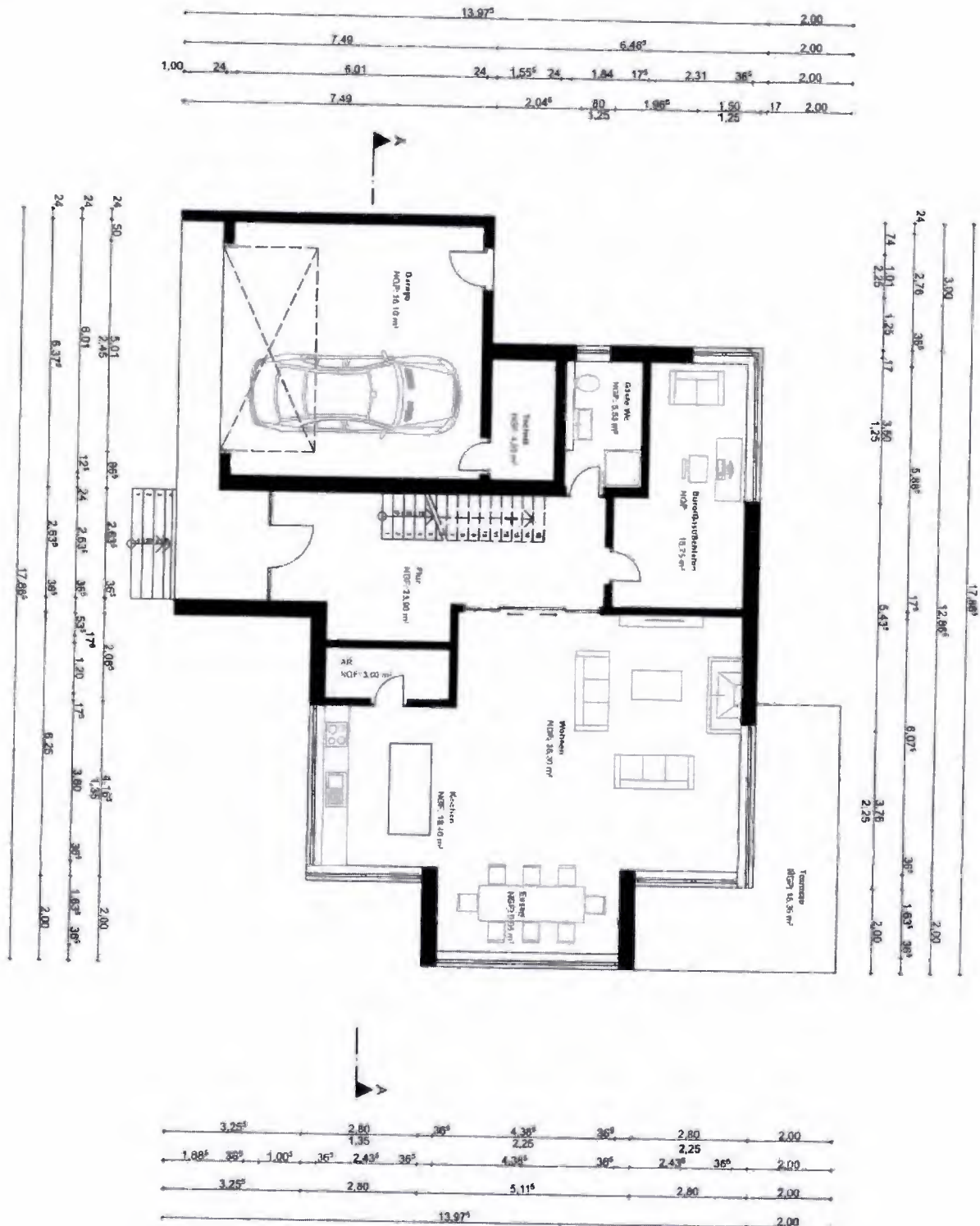
Beschreibung:04 Garten



Beschreibung:05 Garten

Anlage 5.1: Grundriss Erdgeschoss

Seite 1 von 1



Anlage 6: Berechnung der Bruttogrundflächen

Seite 1 von 1

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Einfamilienhaus, Bachstraße 19, 35236 Breidenbach

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

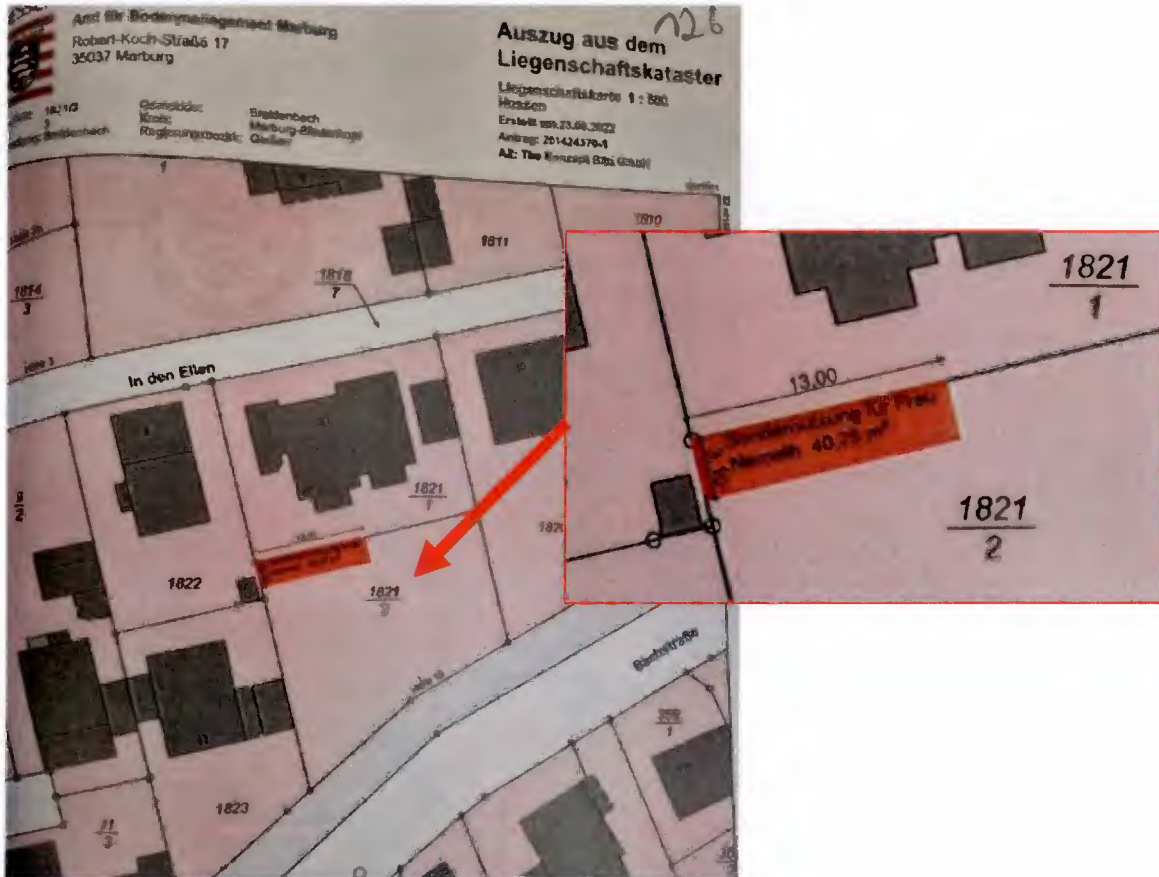
Id. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung	
							Bereich a	Bereich b	Bereich c		
1	DG	+	1,00	2,000	5,115	a	10,23				
2	DG	+	1,00	6,250	10,715	a	66,97				
3	DG	+	1,00	3,000	12,975	a	38,92				
4	DG	+	1,00	3,615	13,975	a	50,52				
5	EG	+	1,00	2,000	5,115	a	10,23				
6	EG	+	1,00	6,615	10,715	a	70,88				
7	EG	+	1,00	0,365	1,370	a	0,50				
8	EG	+	1,00	2,635	12,085	a	31,84				
9	EG	+	1,00	6,250	6,485	a	40,53				
10	EG	+	1,00	6,615	6,490	a	42,93				
							Summe	363,55			
							Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt	363,55			m²

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizenziiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 8: Grunddienstbarkeit



Der Verkäufer behält sich als beschränkt persönliche Dienstbarkeit das Recht vor, eine 3,10 Meter breite und 13,0 Meter lange, sich parallel zur gemeinsamen Grundstücksgrenze der Grundstücke Gemarkung Breidenbach, Flur 3, Flurstück 1821/2 und 1821/1 erstreckende Teilfläche ausschließlich und unter Ausschluss des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks 1821/2 zu nutzen.
Die genaue Größe und Lage der Teilfläche ergibt sich aus der anliegenden Planzeichnung.

nung, auf die sich die Erschienenen beziehen und die als Anlage 1 Bestandteil dieser Urkunde ist. Die Teilfläche ist dort rot dargestellt.
Dieses Nutzungsrecht umfasst das Recht, die bezeichnete Teilfläche, als Freifläche und zur Bepflanzung mit Hecken und Sträuchern zu nutzen.
Der Verkäufer und Käufer bewilligen und beauftragen, bestand auf dem Grundbuch Gemarkung Breidenbach, Flur 3, Flurstück 1821/2 als Dienstbarkeit für den Verkäufer, [redacted] das Recht einzutragen, die auf der verbleibend bezeichneten Fläche als Garten, Abstellfläche und zur Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen zu nutzen.

(Auszug aus der Grundakte)