

EXPOSÉ

für das als

Garten genutzte Grundstück in 35216 Biedenkopf, Am Schloßhain



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
18.11.2025 ermittelt mit rd.

590 €.

1 Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Gartengrundstück**

in **Biedenkopf, Am Schloßhain**

Flur **2** Flurstücksnummer **24**

Wertermittlungsstichtag: **18.11.2025**

Bodenwert						
	Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
	Gesamtfläche	baureifes Land	frei	6,01	363,00	2.180,00
			Summen:	6,01	363,00	2.180,00

Ergebnisse	
Vergleichswert:	590,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	590,00 €
Wertermittlungsstichtag	18.11.2025

Bemerkungen
Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Garten
Objektadresse:	Am Schloßhain 35216 Biedenkopf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Biedenkopf, Blatt 2980, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Biedenkopf, Flur 2, Flurstück 24 (363 m ²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 30.09.2025 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch ein schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	18.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	18.11.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 18.11.2025 wurden die Parteien durch Einschreiben vom 15.10.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außenbesichtigung 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 11.07.2025 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">• Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)

- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 16.10.2025
- Straßenkarte und Stadtplan von Biedenkopf (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

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Ortstermin konnte nicht durchgeführt werden, sodass eine Bewertung nach Inaugenscheinnahme vom Nachbargrundstück erfolgen musste.

Das zu bewertende Grundstück Flur 2; Flurstück 24 (Gartengrundstück in zweiter Reihe ist ebenso im Eigentum des Schuldners des Flurstückes Flur 2; Flurstück 37/1 (Einfamilienhaus in erster Reihe) und nicht öffentlich zu erschließen.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Biedenkopf (ca. 7.360 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marburg (ca. 28 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 140 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 62 (ca. 1 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> B3 (ca. 1 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> A 45 (ca. 35 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 120 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 500 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,7 km entfernt; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage;
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr)
Topografie:	starke Hanglage; von der Straße ansteigend

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 24 m;
-------------------	-------------------------------------

Grundstücksgröße:
insgesamt 363 m²

Bemerkungen:
Grundstück in zweiter Reihe
Eingeschlossen durch Privatgrundstücke, ohne bekanntes, be-
günstigendes Wegerecht

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	keine Erschließung gegeben
Straßenausbau:	nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	keine Anschlüsse vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Einfriedungen erkennbar
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) oder Hinweise hinsichtlich Altlast liegen nicht vor. Eine tiefergehende Untersuchung ist nicht Auftragsbestandteil dieses Gutachtens.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.07.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Biedenkopf, Blatt 2980 keine wertbeeinflussende Eintragung.
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.
Herschvermerke:	Es liegen keine Informationen über Herschvermerke 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.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:
Nicht bebaubare Fläche

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.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV);
(Hinterland – Gartenland – keine bauliche Erschließung möglich, da das in starker Hanglage befindliche Grundstück von Privatgrundstücken eingekesselt ist, und kein bekanntes Wegerecht vorliegt).

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.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird als Garten genutzt.

Es ist mit ungeordnetem Bewuchs versehen.

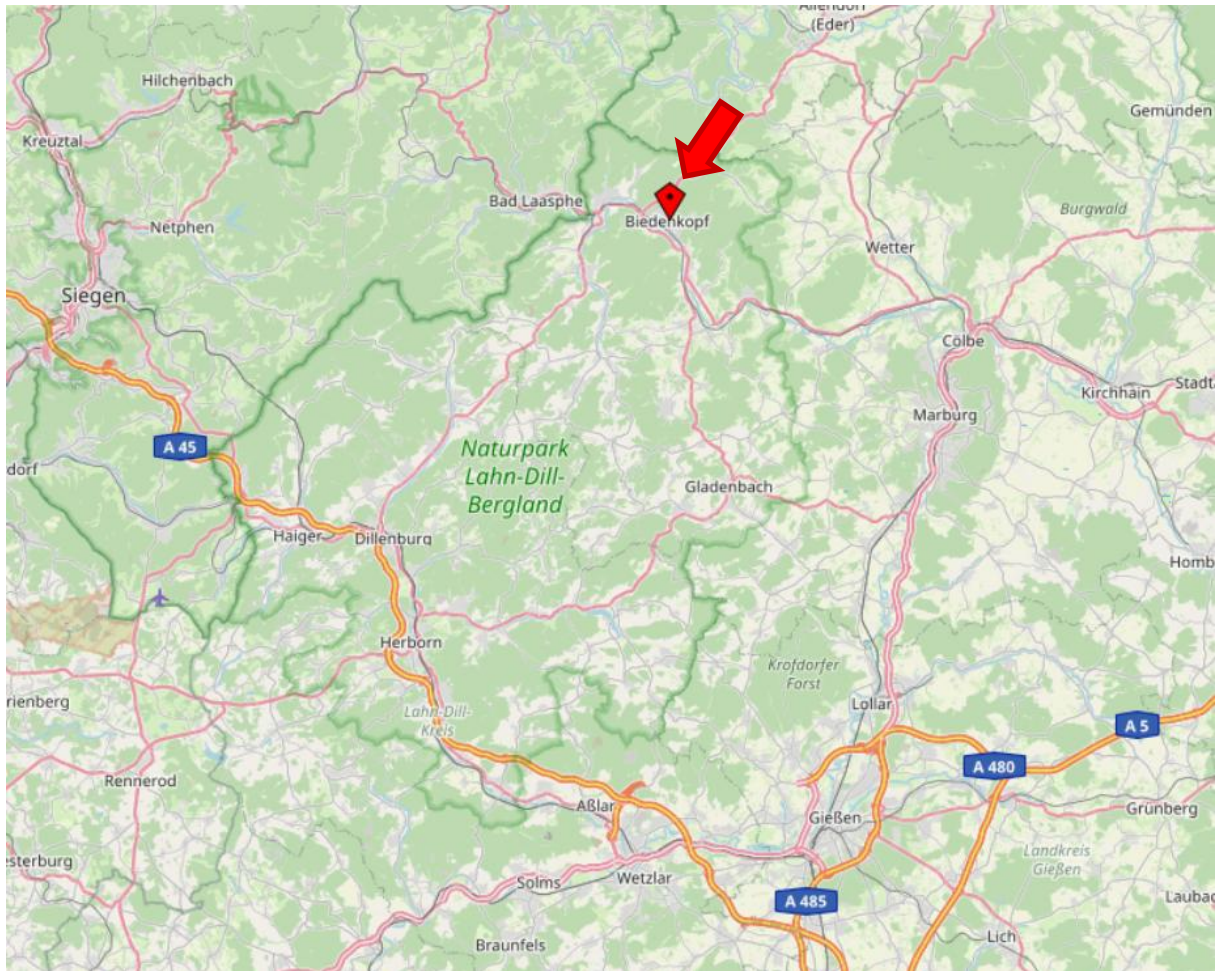
4 Verzeichnis der Anlagen

- 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: Bodenrichtwertkarte

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**

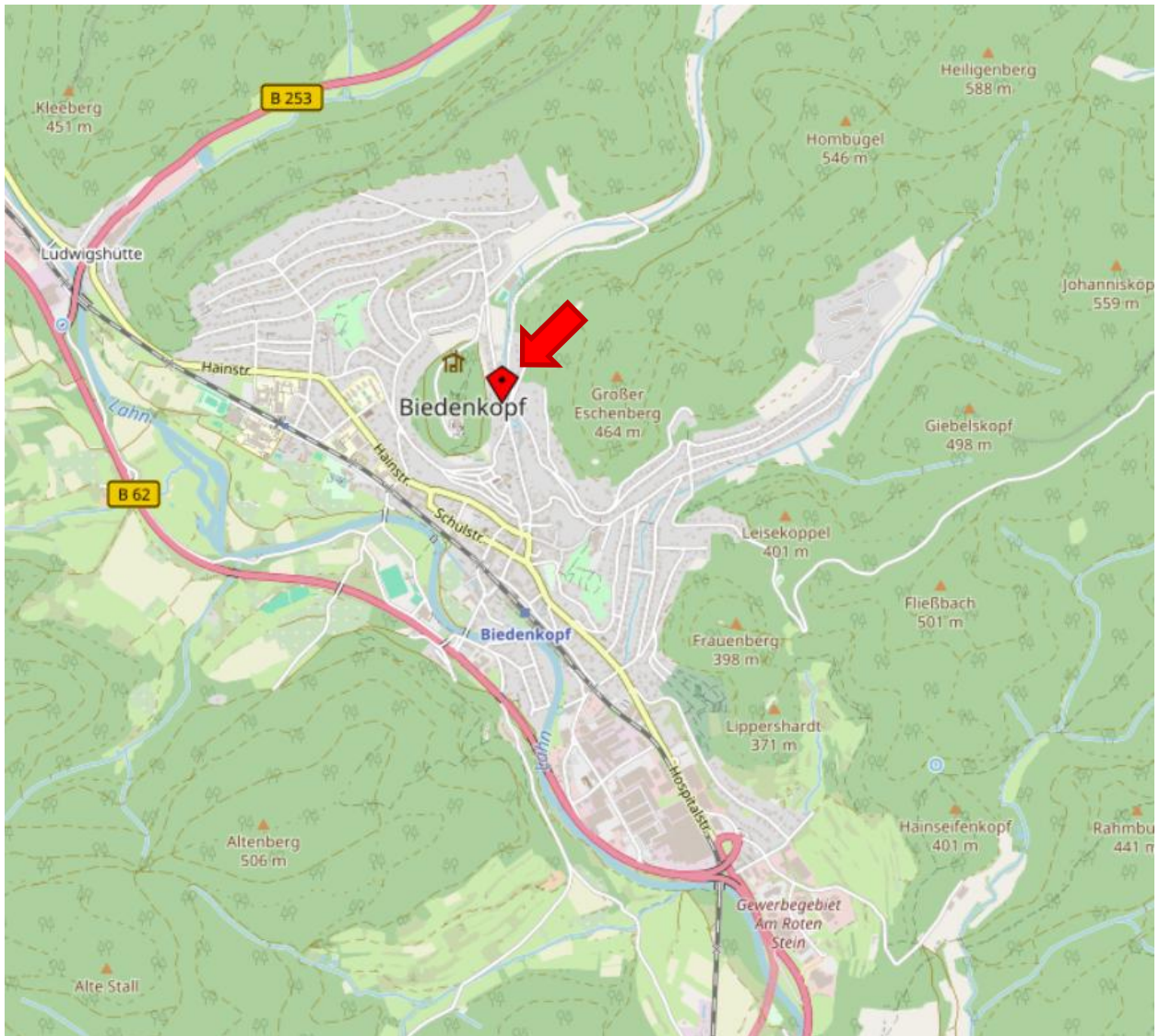
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

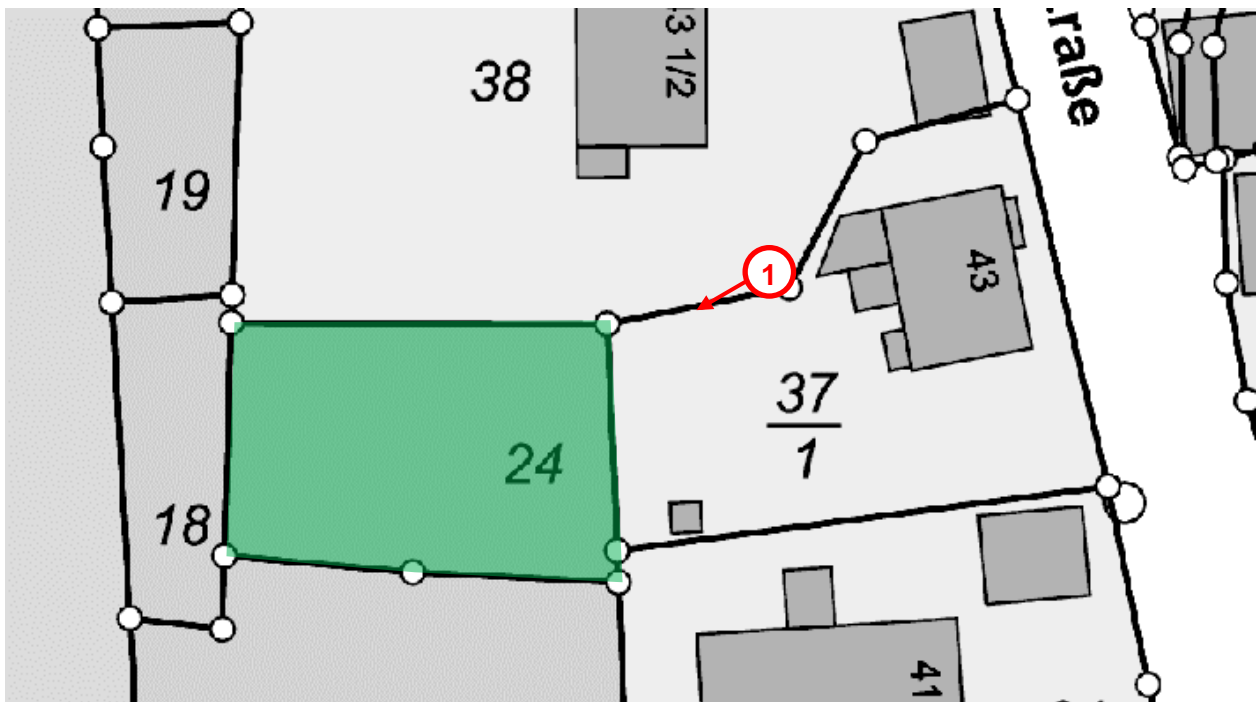
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

Seite 1 von 1



(lizenziiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

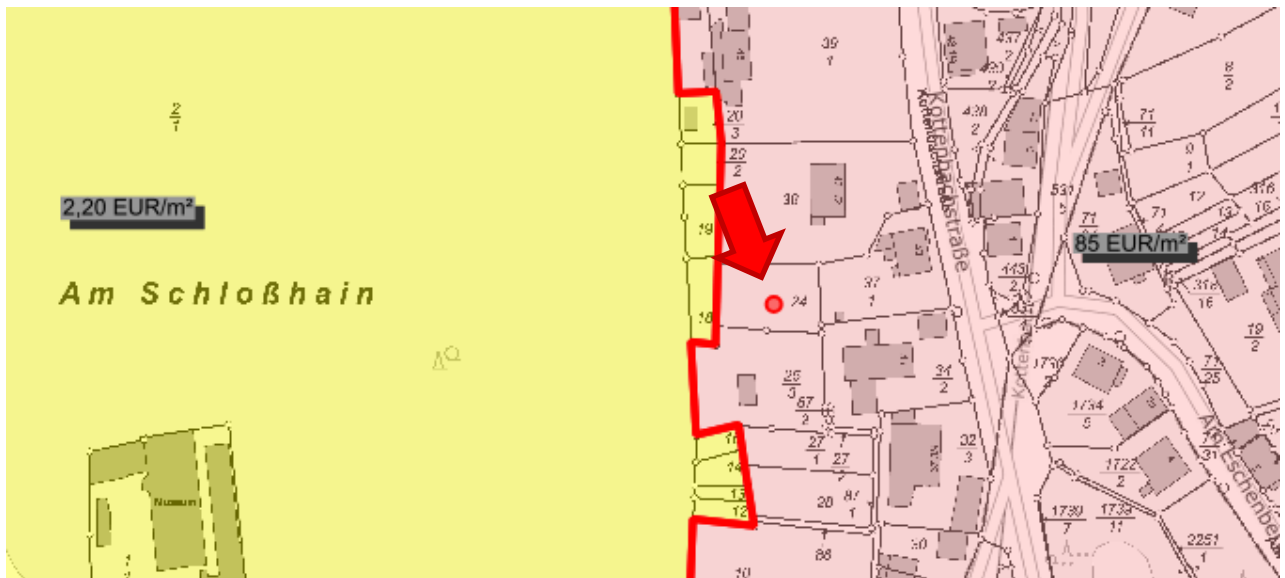
Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3

Bild 1



Beschreibung:01 Grundstück

Anlage 5: Bodenrichtwertkarte



(lizenziert über Amt für Bodenmanagement Hessen)