Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener Diakonissenstraße 14, 35232 Dautphetal 70 K 2/22

E X P O S É

für das als

Grünland genutzte Grundstück in 35239 Steffenberg, Die Langwiesen

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 17.03.2023 ermittelt mit rd.

454 €.

1 Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Grundstück** in **Steffenberg, Die Langwiesen**

Flur **3** Flurstücksnummer **101/0** Wertermittlungsstichtag: **17.03.2023**

Bodenwert

Bewertungs-teilbereich	Entwicklungs-stufe	beitrags-rechtlicher-Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	landwirtschaftliche Fläche	frei	1,15	395,00	454,00
		Summen:	1,15	395,00	454,00

Wesentliche Daten

Bewertungs-teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins-satz [%]	Sachwert-faktor
Gesamtfläche	----	----	----	----

Ergebnisse

Vergleichswert:	----
Verkehrswert (Marktwert):	**454,00 €**
Wertermittlungsstichtag	17.03.2023

Bemerkungen

Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Grünland
Objektadresse:	Flurbezeichnung: Langwiesen 35239 Steffenberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Niedereisenhausen, Blatt 1340, lfd. Nr. 14
Katasterangaben:	Gemarkung Niedereisenhausen, Flur 3, Flurstück 101/0 (395 m²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 23.12.2022, soll gem. §74a Abs. 5 ZVG durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Objektes ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	17.03.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	17.03.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	17.03.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Es erfolgte eine Außenbesichtigung.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer, sowie der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener.
Eigentümer:	Der Eigentümer ist dem Gericht bekannt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchauszug mit Ausdruckdatum 21.01.2022 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen) • Auskunft zum Planungsrecht im GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 16.03.2023 • Straßenkarte und Gemeindeplan von Niedereisenhausen (Quelle: openstreetmap.de) • Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 14.02.2023 • Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2022 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 09.02.2023

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

keine

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Steffenberg (ca. 4.300 Einwohner); Ortsteil Niedereisenhausen (ca. 1.300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Marburg (ca. 30 km entfernt) Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 130 km entfernt) Bundesstraßen: B 253 (ca. 6,3 km entfernt) Autobahnzufahrt: A 45 (ca. 22 km entfernt) Bahnhof: Friedensdorf (Lahn) (ca. 8,4 km entfernt) Flughafen: Frankfurt Airport (ca. 120 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Grundstück liegt ca. 200m entfernt von der Ortsrandlage im Seitenbereich der Perf. Das Grundstück ist über eine Schotterstraße zu erreichen.
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen
Topografie:	eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Grundstücksgröße und -Form: trapezförmig; zweiseitig anfahrbar; sehr schmal; insgesamt 395 m²

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	landwirtschaftlicher Weg

Straßenausbau:	landwirtschaftlicher Weg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	keine
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. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 21.01.2022 vor. Hiernach besteht 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.
Herrschvermerke:	Sind nicht bekannt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Gemäß den Angaben im Ortstermin liegen keine formalen Pachtverträge mit Drittnutzern vor. Das Grundstück wird durch einen Anrainer ohne vertragliche Bindung mit bewirtschaftet.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist gem. des Flächennutzungsplans der Gemeinde Steffenberg vom 16.09.2011 als Biotop (landwirtschaftlich nutzbar) gekennzeichnet.

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Es handelt sich um eine Fläche landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich. Es liegt kein Bebauungsplan vor.
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):	“reine” landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 5 Abs. 1 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 mündlich erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben, auf den Angaben des Eigentümers.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und derzeit als landwirtschaftliche Fläche – Wiese genutzt.

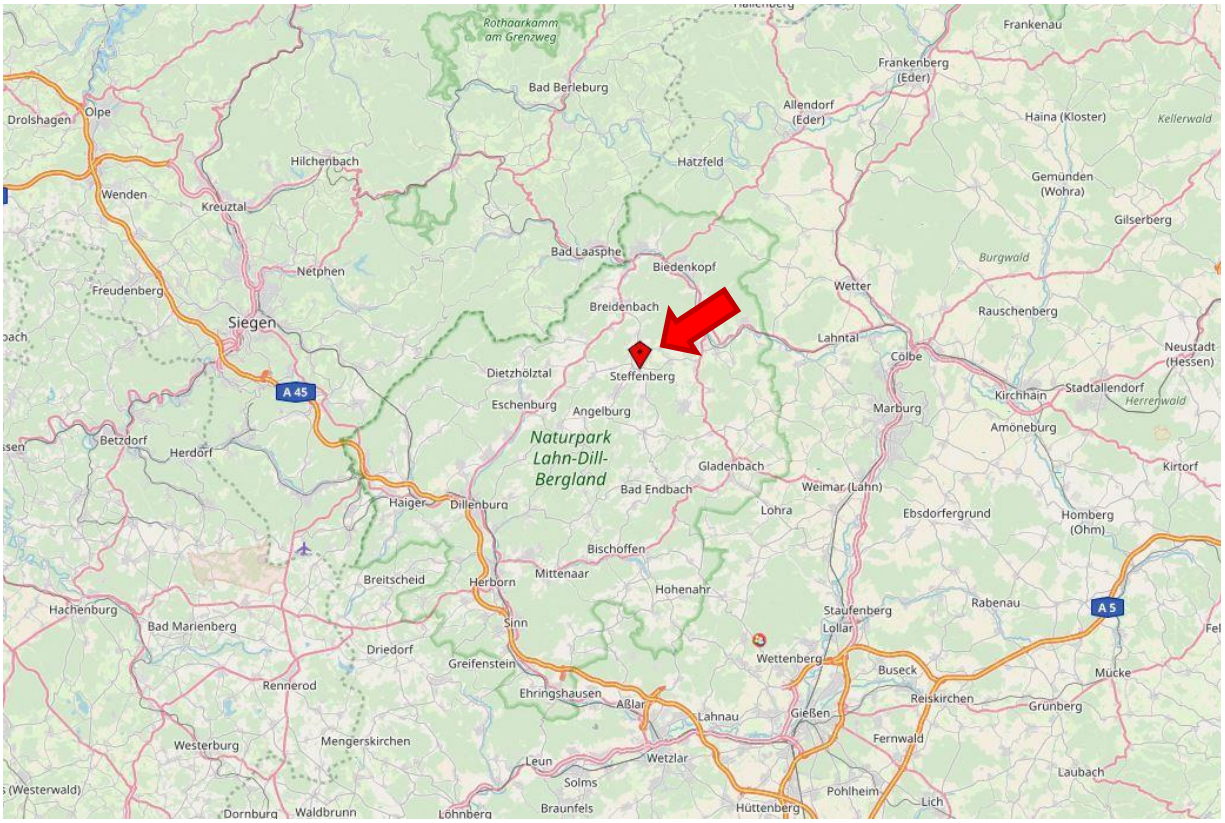
4 Verzeichnis der Anlagen

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:	Auszug aus dem Flurstücksnachweis
Anlage 6:	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 großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

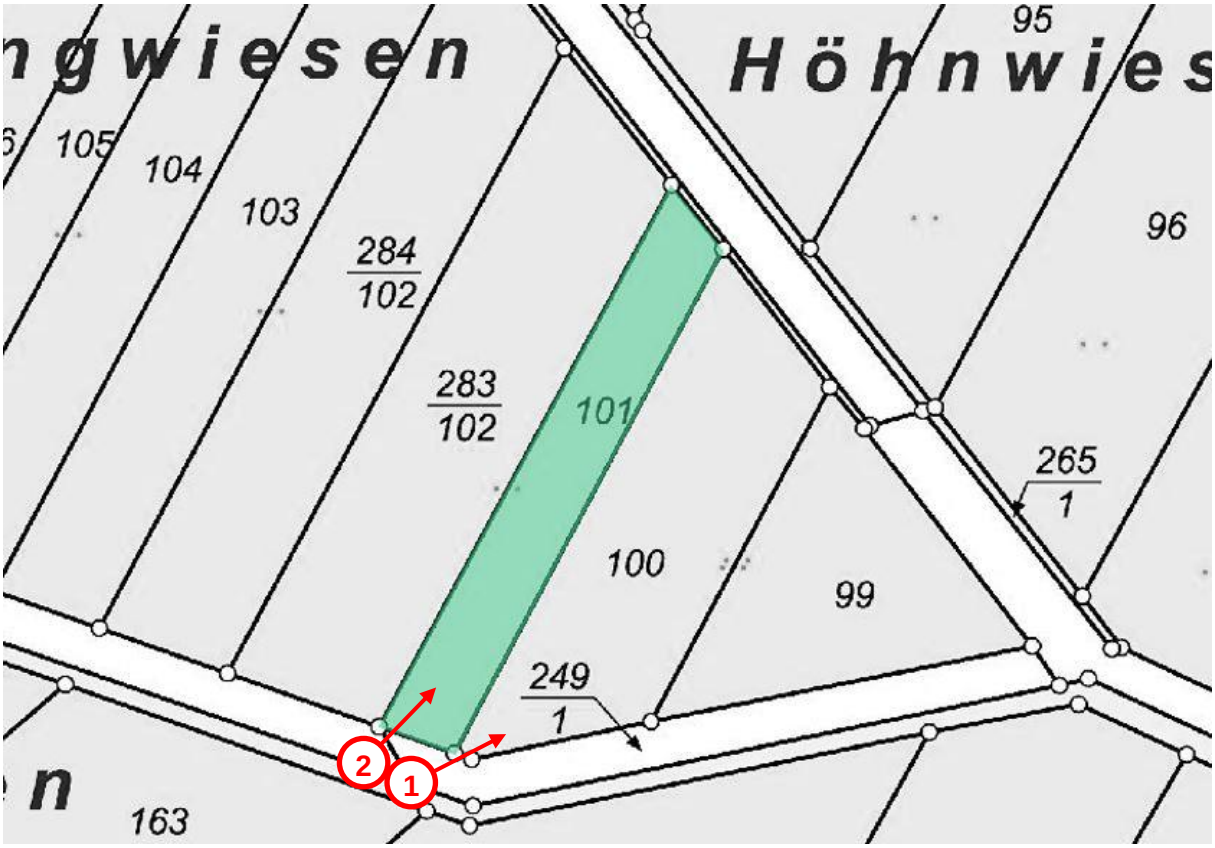
Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Eisenhausen mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

(www.openstreetmap.de)

Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestandorten, 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 Langwiesen

Bild 2

Beschreibung:02 Langwiesen

Anlage 5: Auszug aus dem Flurstücksnachweis

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Marburg
Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg

Antrag: 201908777-3

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücksnachweis Hessen mit Bodenschätzung

Erstellt am 09.02.2023

Flurstück 101, Flur 3, Gemarkung Niedereisenhausen

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Steffenberg Kreis Marburg-Biedenkopf Regierungsbezirk Gießen
Lage:	Langwiesen
Fläche:	395 m²
Tatsächliche Nutzung:	395 m² Grünland
Bodenschätzung:	395 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 52, Grünlandzahl 52, Ertragsmesszahl 205 Gesamtertragsmesszahl 205
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht (Grundbuchamt) Biedenkopf Grundbuchbezirk Niedereisenhausen Grundbuchblatt 1340 Laufende Nummer 14

Anlage 6: Bodenrichtwertkarte

(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)