

EXPOSÉ

für das als

**Grünland genutzte Grundstück
in 35239 Steffenberg, Auf dem Selbach**



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

1.130 €.

1 Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Grundstück**

in **Steffenberg, Auf dem Selbach**

Flur **14**

Flurstücksnummer **233/85**

Wertermittlungstichtag: **17.03.2023**

Bodenwert					
Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- stufe	beitrags- rechtlicher- Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	landwirtschaftli- che Fläche	frei	0,63	997,00	628,00
		Summen:	0,63	997,00	628,00

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

Ergebnisse	
Vergleichswert:	----
Verkehrswert (Marktwert):	1.130,00 €
Wertermittlungstichtag	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: Auf dem Selbach 35239 Steffenberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Niedereisenhausen, Blatt 1340, lfd. Nr. 22
Katasterangaben:	Gemarkung Niedereisenhausen, Flur 14, Flurstück 233/85 (997 m ²)

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

Anpflanzung vorhanden.

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:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marburg (ca. 30 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 130 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 453 (ca. 7,1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 22 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Friedensdorf (Lahn) (ca. 9 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt Airport (ca. 120 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Grundstück liegt südlich von Niedereisenhausen an einem Waldrand. Die Entfernung zum Ortsrand beträgt ca. 1,2 km. Das Flurstück ist nördlich und westlich von Wiesen und Äckern umgeben und grenzt östlich an den Wald. Das Grundstück ist über einen Feld- und Wiesenweg zu erreichen.
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen
Topografie:	leicht hängig

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße und -Form:</u> <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 8,5 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 997 m²;
-------------------	---

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform;
sehr schmal

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: landwirtschaftlicher Weg

Straßenausbau: landwirtschaftlicher Weg

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und keine

Abwasserbeseitigung:

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.

Herschvermerke: 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 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.

Auf dem Flurstück sind verschiedene Nutzgehölze angepflanzt.

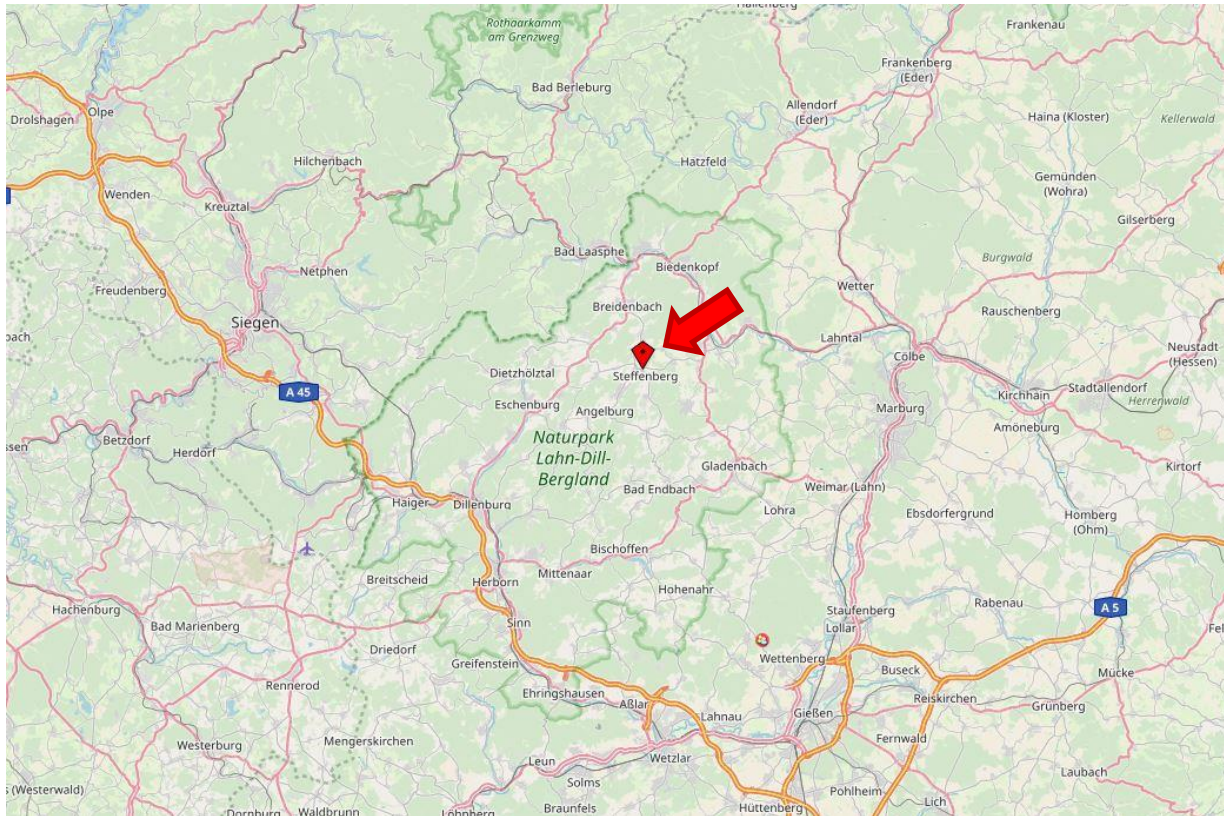
4 Verzeichnis der Anlagen

- 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 groß- räumigen Lage des Bewertungsobjekts

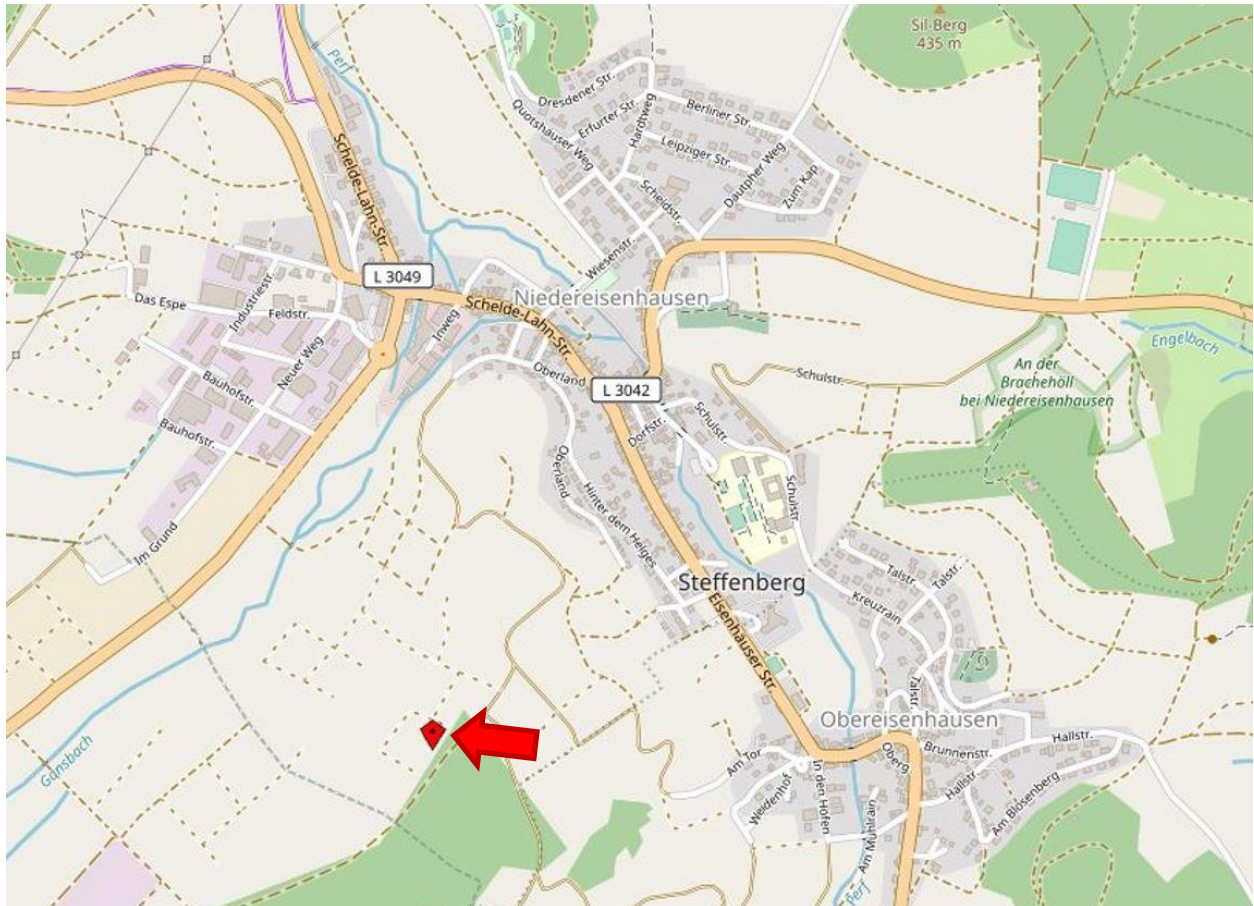
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

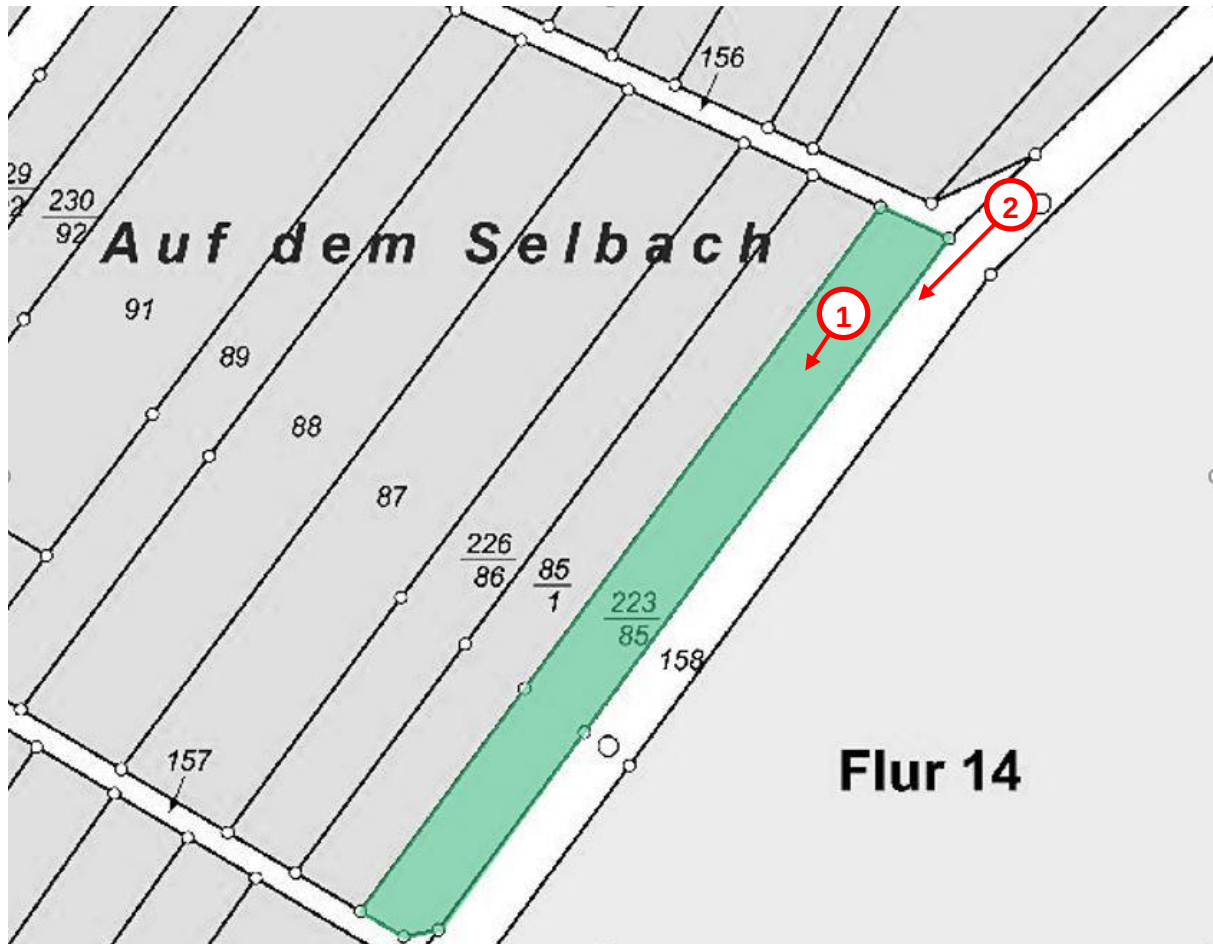
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

**Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahme-
standorten, 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 Auf dem Selbach



Bild 2

Beschreibung:02 Flurstück mit Zufahrtsweg

Anlage 5: Auszug aus dem Flurstücksnachweis



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

Antrag: 201908781-1

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

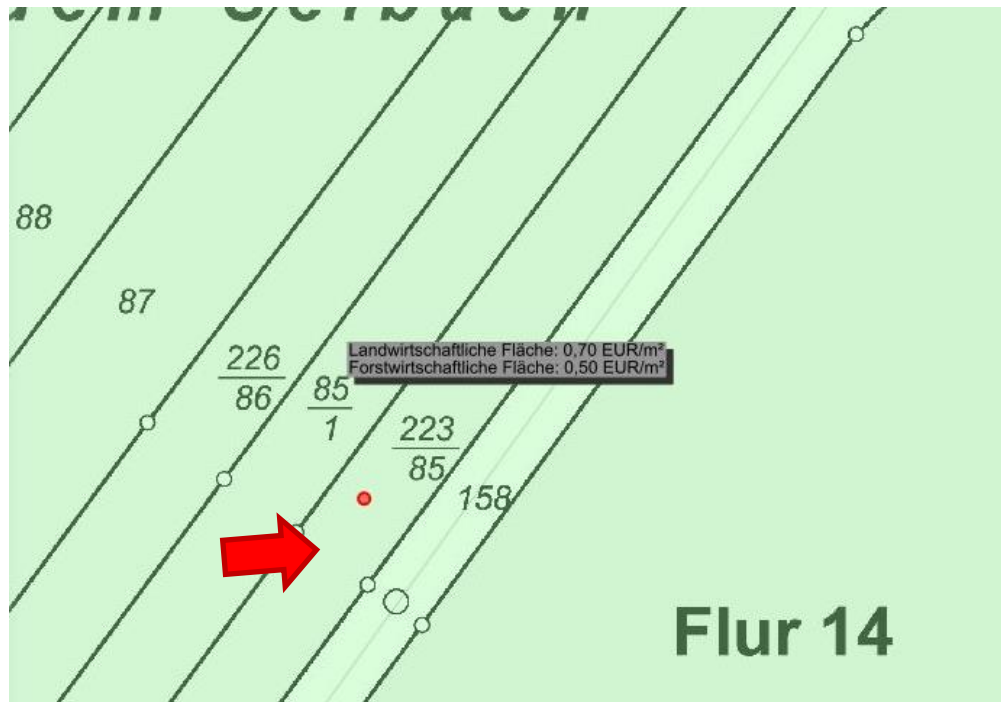
**Flurstücksnachweis Hessen mit
Bodenschätzung**

Erstellt am 09.02.2023

Flurstück 223/85, Flur 14, Gemarkung Niedereisenhausen

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Steffenberg Kreis Marburg-Biedenkopf Regierungsbezirk Gießen
Lage:	Auf dem Selbach
Fläche:	997 m²
Tatsächliche Nutzung:	997 m² Ackerland
Bodenschätzung:	997 m² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (6), Entstehungsart Verwitterung, Gesteinsböden (Vg), Bodenzahl 27, Ackerzahl 23, Ertragsmesszahl 229 Gesamtertragsmesszahl 229
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht (Grundbuchamt) Biedenkopf Grundbuchbezirk Niedereisenhausen Grundbuchblatt 1340 Laufende Nummer 22

Anlage 6: Bodenrichtwertkarte



(lizenziert über Amt für Bodenmanagement Hessen)