

# EXPOSÉ

für das als

**Garten genutzte Grundstück  
in 35232 Dautphetal - Friedensdorf, In der Lache**



**Garten genutzte Grundstück  
in 35232 Dautphetal - Friedensdorf, In der Lache**

## 1 Wertermittlungsergebnisse

in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Gartengrundstück**

in **Dautphetal - Friedensdorf, In der Lache**

Flur 2

Flurstücksnummer **50/4**

Wertermittlungstichtag: **14.06.2024**

<b>Bodenwert</b>						
	<b>Grundstücksteil</b>	<b>Entwicklungsstufe</b>	<b>beitragsrechtlicher Zustand</b>	<b>BW/Fläche [€/m²]</b>	<b>Fläche [m²]</b>	<b>Bodenwert (BW) [€]</b>
	Gartenland	baureifes Land	frei	6,00	167,00	1.000,00
			Summen:	6,00	167,00	1.000,00

<b>Ergebnisse</b>	
Vergleichswert:	700,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>700,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	14.06.2024

<b>Bemerkungen</b>
Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, als Garten genutzt
Objektadresse:	In der Lache 35232 Dautphetal – Friedensdorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Friedensdorf, Blatt 986, lfd. Nr. 3;
Katasterangaben:	Gemarkung Friedensdorf, Flur 2, Flurstück 50/4 (167 m <sup>2</sup> );

### 2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 06.05.2024 soll gemäß §74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	14.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	14.06.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 14.06.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 22.05.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümerin, sowie der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener.
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"><li>• Grundbuchauszug mit Ausdrucksdatum 07.05.2024</li></ul> Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Informationen zur Erschließungssituation</li><li>• Informationen zu den rechtlichen Gegebenheiten</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)</li></ul>

- Informationen zum Planungsrecht und etwaigen beeinflussenden Satzungen durch die Gemeinde Dautphetal vom 22.05.2024
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 22.05.2024
- Straßenkarte und Gemeindeplan von Friedensdorf (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 19.06.2024
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2024 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf

### **2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Gartengrundstück, welches über einen öffentlichen Fußweg erreichbar ist.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg – Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Dautphetal (ca. 12.150 Einwohner); Ortsteil Friedensdorf (ca. 1.430 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marburg (ca. 21 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 130 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 62 (ca. 1 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 485 (Gießener Nordkreuz) (ca. 35 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Friedensdorf (Lahn) (ca. 400m entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Flughafen Frankfurt (FRA) (ca. 110 km entfernt)

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 500 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 650 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 400 m entfernt; Verwaltung (Gemeindeverwaltung) ca. 1,5 km entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, ein – zweigeschossige Bauweise weitere Gartengrundstücke
Beeinträchtigungen:	normal (durch Bahn)
Topografie:	eben

#### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> keine
-------------------	-------------------------------

Grundstücksgröße:  
insgesamt 167 m<sup>2</sup>

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Fußweg
Straßenausbau:	ohne
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	keine
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 07.05.2024 vor.  Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 986 folgende Eintragungen:  Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsrecht) für eine dem Gericht bekannte männliche Person, geb. am 10.08.1938 und eine dem Gericht bekannte weibliche Person, geb. am 14.01.1938, – als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB -; gemäß Bewilligung vom 17.12.2008 (UR-NR. 374/08 Notar Dieter Spies, Biedenkopf) eingetragen am 17.03.2009.  Die Eintragung entfaltet im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung keine wertbeeinflussende Wirkung, da sie rangschlechter als das Recht des betreibenden Gläubigers einzuordnen sind.
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:	Es liegen keine Informationen über Herrschvermerke 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 13.05.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

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

Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Innenbereichssatzung: Für das Bewertungsobjekt ist keine Innenbereichssatzung 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): "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

abgabenrechtlicher Zustand:

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden mündlich bei der Gemeinde Dautphetal erkundet.

### **3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen falls nicht anders angegeben auf den Angaben aus dem Ortstermin.

### **3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist unbebaut.

## **4 Verzeichnis der Anlagen**

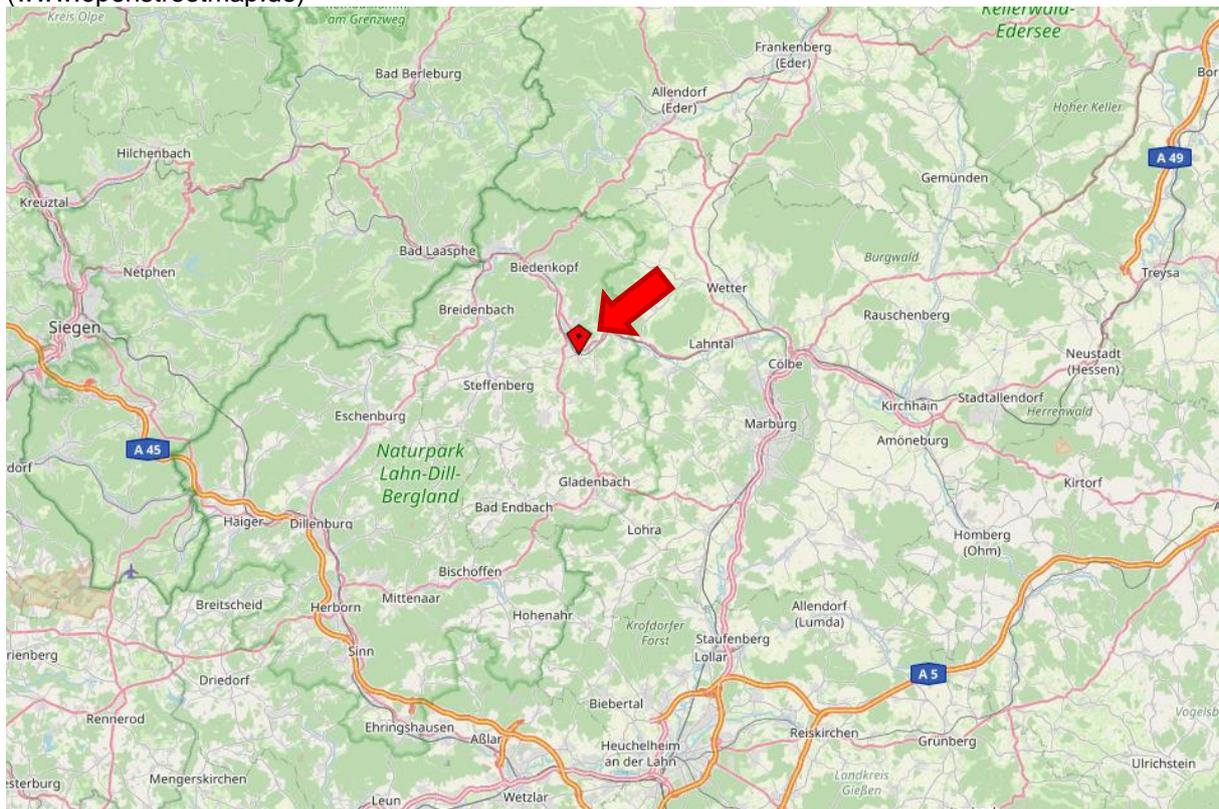
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestandorten, Aufnahmerichtungen 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

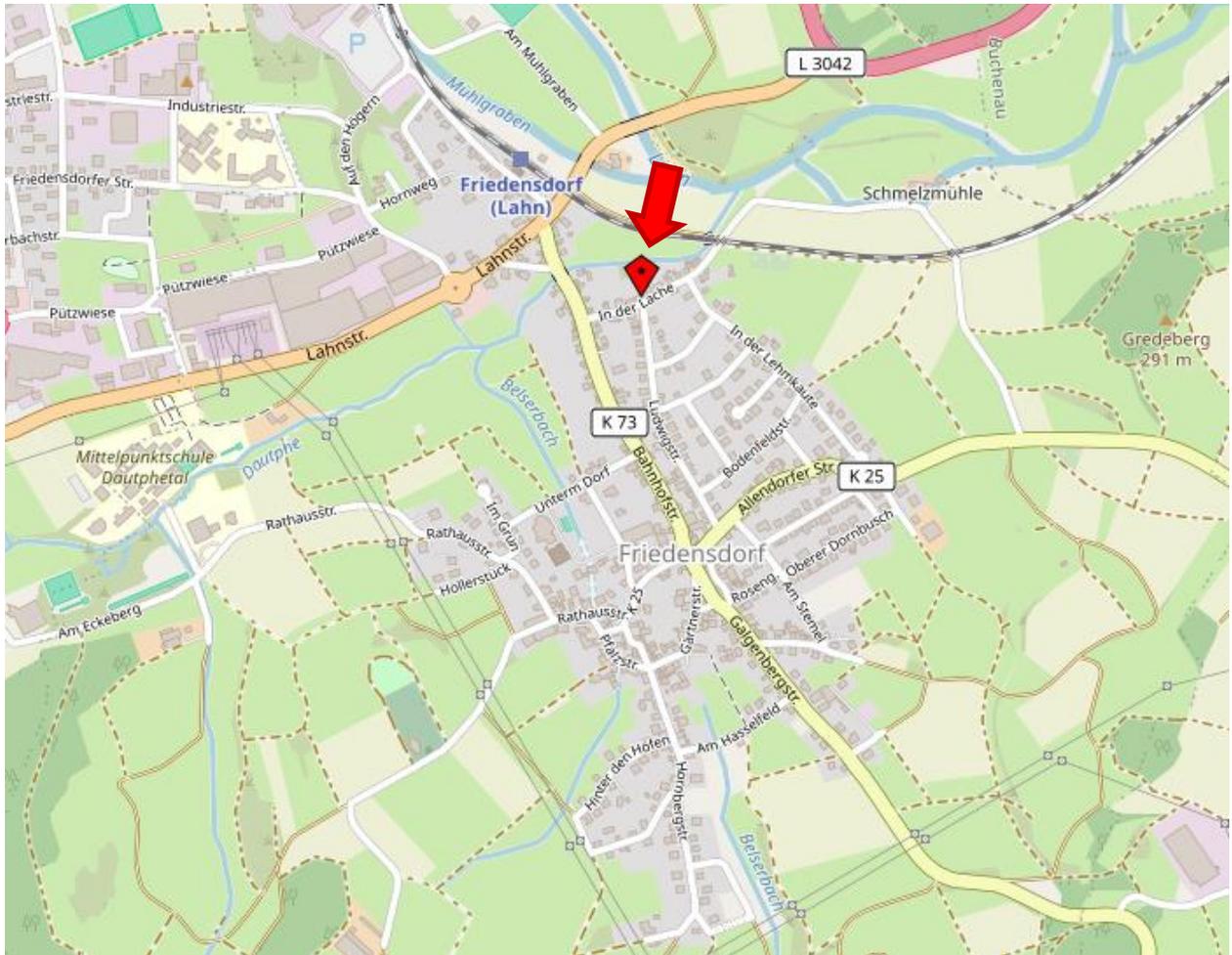
Seite 1 von 1

([www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de))



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

Seite 1 von 1



([www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de))

**Anlage 3:   Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahme-  
standorten, 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 Garten



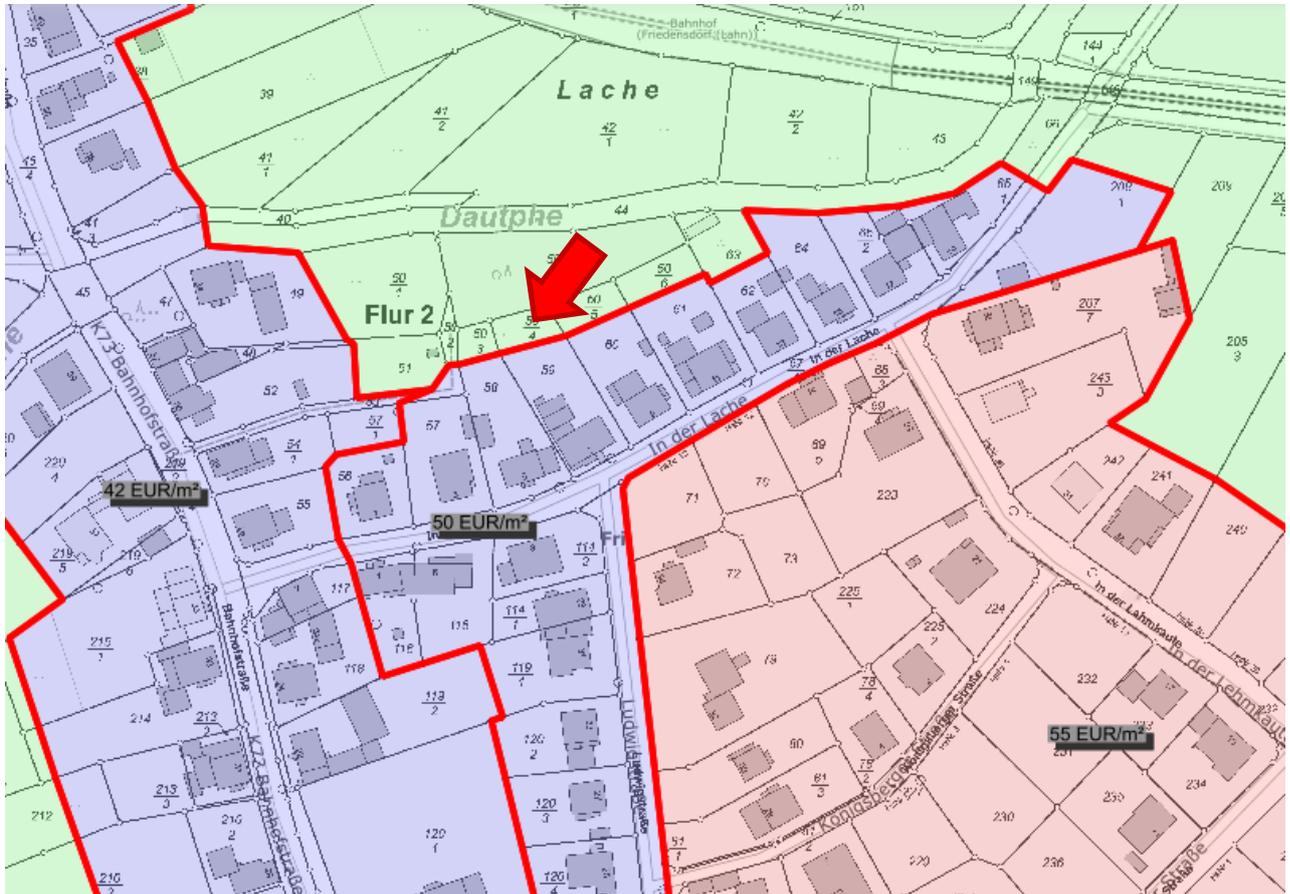
Bild 2

Beschreibung:02 Wohnhaus mit Eingangsbereich



Beschreibung:03 Garten

## Anlage 5: Bodenrichtwertkarte



(lizenziert über Amt für Bodenmanagement Hessen)