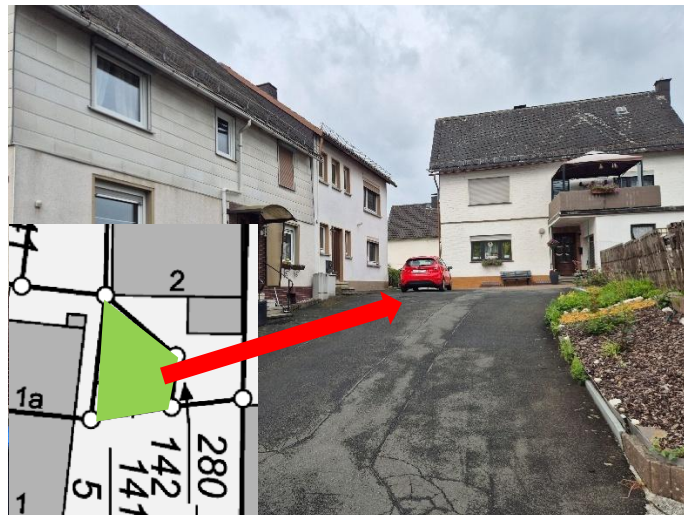


EXPOSÉ

für das mit einem

**Hofffläche genutzte Grundstück
in 35216 Biedenkopf, Untere Haide 1a**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
13.05.2026 ermittelt mit rd.

1.820 €.

1 Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Hofflächegrundstück**

in **Biedenkopf, Untere Haide 1a**

Flur **8**

Flurstücksnummer **141/4**

Wertermittlungstichtag: **13.05.2026**

Bodenwert						
	Grund- stücksteil	Entwicklungs- stufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
	Gesamtfläche	baureifes Land	frei	58,49	53,00	3.100,00
			Summen:	58,49	53,00	3.100,00

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

Ergebnisse	
Vergleichswert:	1.820,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	1.820,00 €
Wertermittlungstichtag	13.05.2026

Bemerkungen
Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Hoffläche
Objektadresse:	Untere Haide 1a 35216 Biedenkopf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Breidenstein, Blatt 1367, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Breidenstein, Flur 8, Flurstück 141/4, Fläche 53 m ²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 17.03.2026 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch ein schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	13.05.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	13.05.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 13.05.2026 wurden die Parteien durch Einschreiben vom 24.03.2026 fristgerecht eingeladen. Es erfolgten keine Absagen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde ausschließlich eine Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	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: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.01.2026 Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • keine Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Erschließungsauskunft Abwasser vom 21.05.2026 • Erschließungsauskunft Strom und Gas vom 22.05.2026

- Erschließungsauskunft Wasser vom 21.05.2026
- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 01.06.2026
- Baulastenauskunft des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 23.03.2026
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 01.01.2026
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2025 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf
- Eigene Mieterhebungen

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im vorliegenden Fall ist darauf hinzuweisen, dass das Objekt mit Grunddienstbarkeiten belastet ist und keinerlei Grenzen mit öffentlichen Flächen hat.

Ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des zu bewertenden Flurstückes ist nicht bekannt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Biedenkopf (ca. 14.200 Einwohner); Stadtteil Breidenstein (ca. 1.300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Biedenkopf (ca. 6,7 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 140 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 253 (ca. 0,1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Dillenburg A 45 (ca. 30 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Wallau (ca. 2 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 130 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 300m. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2,9 km entfernt; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 6,5 km entfernt; einfache Wohnlage;
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr)
Topografie:	leicht hängig; von der Straße ansteigend;

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 0 m;
-------------------	----------------------------------

Grundstücksgröße:
insgesamt 53 m²;

Bemerkungen:
trapezförmige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße; Straße mit regem Durchgangsverkehr
	Das Objekt grenzt jedoch selber nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche an.
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	keine
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	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. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.01.2026 vor.
	Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Breidenstein, Blatt 1367 folgende wertbeeinflussende Eintragungen: . Geh-, Fahr- und Treibrecht entlang des darauf stehenden Wohnhauses für das Flurstück 280/142 (derzeit eingetragen in Blatt 1217 des Grundbuchs von Breidenstein).
	Geh- und Fahrrecht um zur Straße "Untere Haide" zu gelangen für das Flurstück 141/1 (derzeit eingetragen in Blatt 1367 des Grundbuchs von Breidenstein).
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 nicht vorhanden, da aufgrund eines fehlenden Ortstermins nicht bekannt.

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 23.03.2026 vor.
Dieser enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

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 Nr. 2 der Stadt Breidenstein vom 01.06.1967 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.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksquali- baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
tät):

abgabenrechtlicher Zustand:

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch bei der Stadt Biedenkopf 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 unbebaut und wird als Hoffläche genutzt.

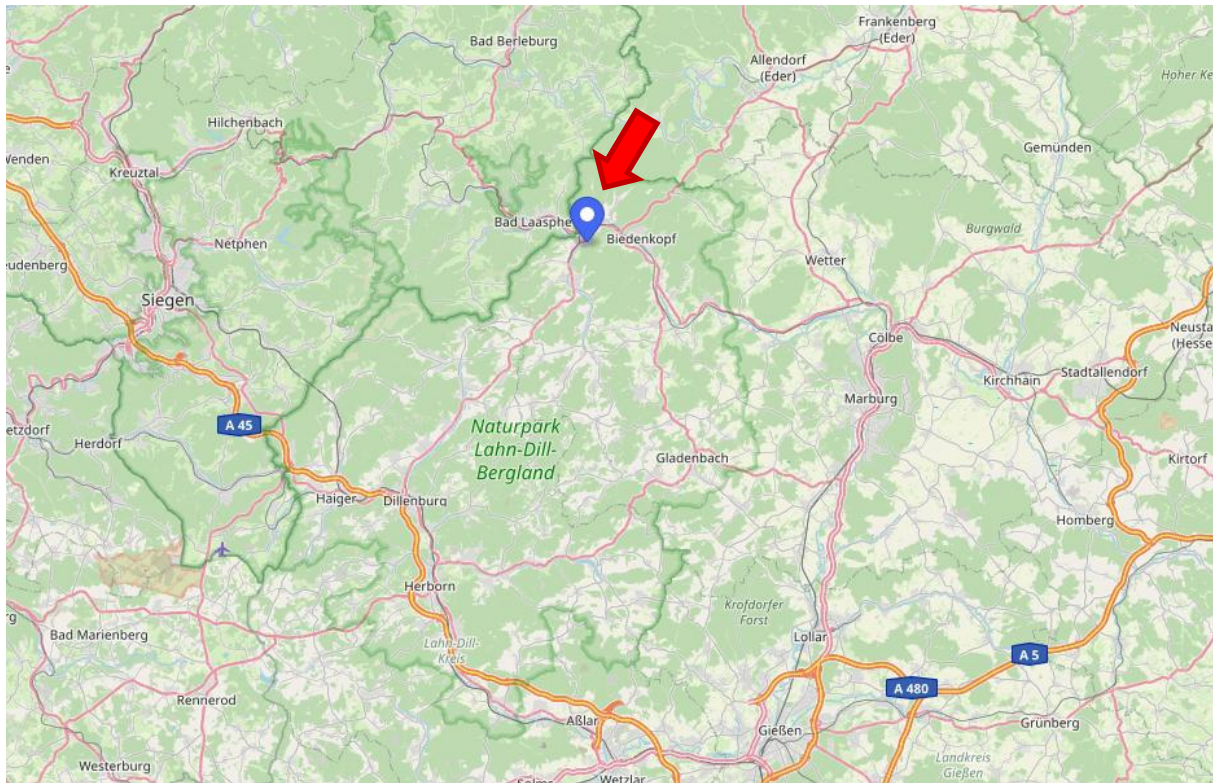
4 Verzeichnis der Anlagen

- 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: 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**

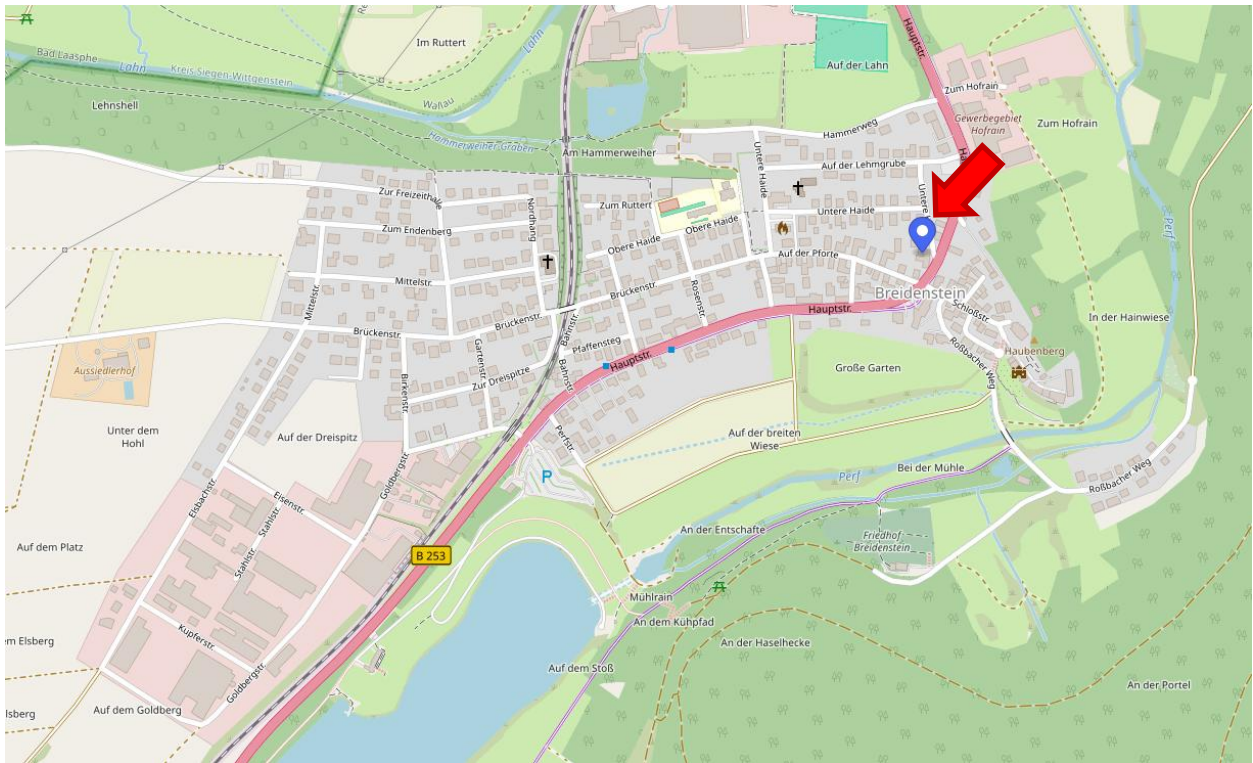
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

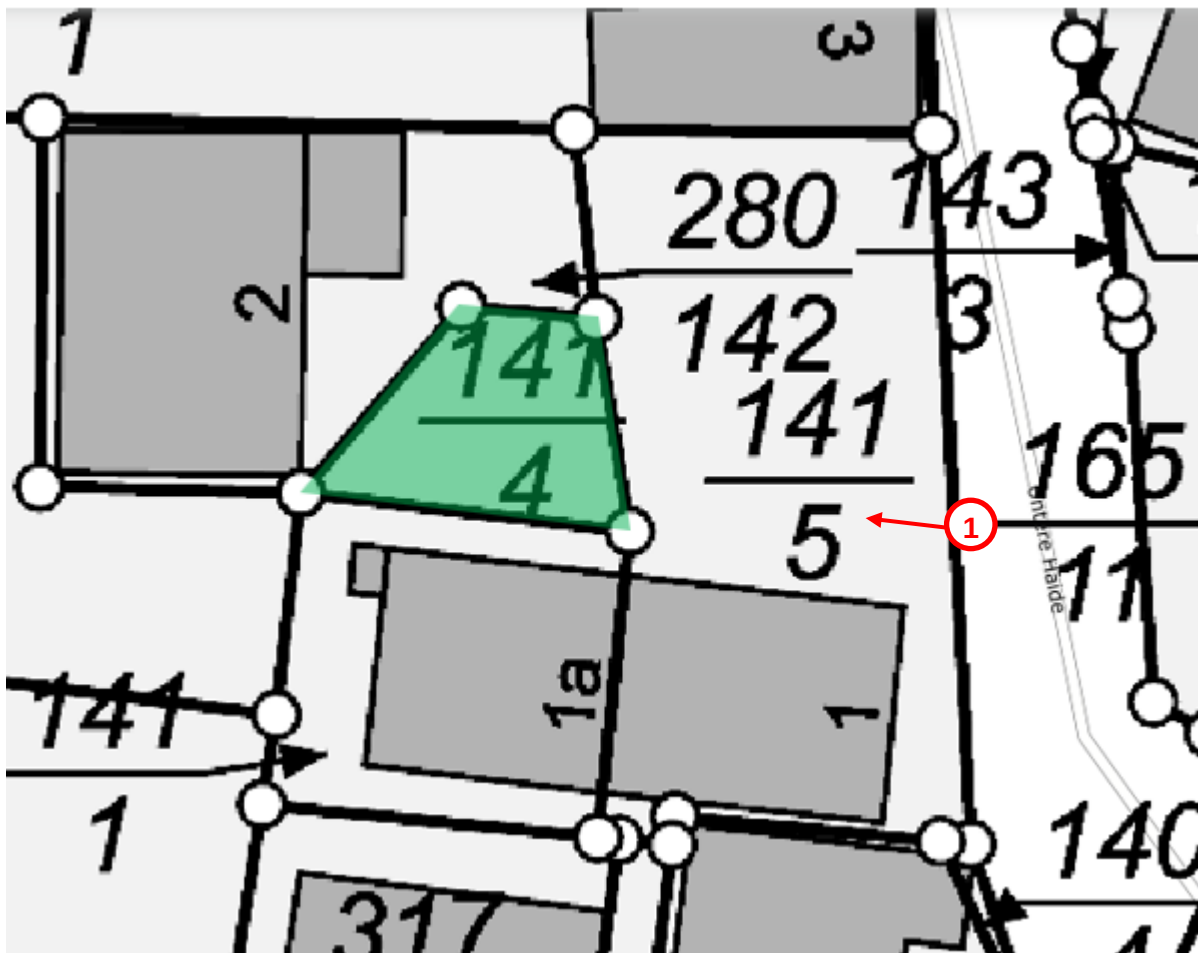
Seite 1 von 1



(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)

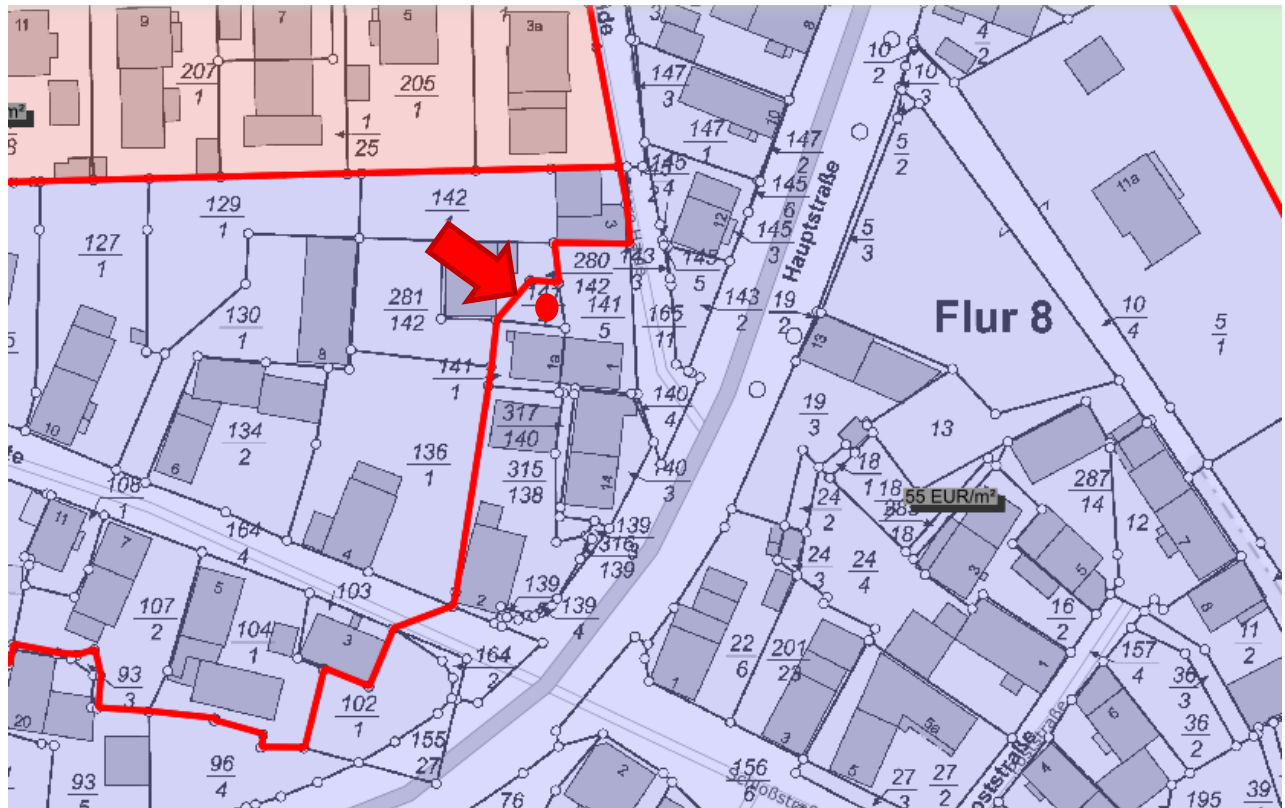
Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3

Bild 1



Beschreibung:01 Zufahrt mit Freifläche

Anlage 5: Bodenrichtwertkarte



(lizenziert über Amt für Bodenmanagement Hessen)