

EXPOSÉ

für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 35216 Biedenkopf, Untere Haide 1a**



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

42.900 €.

1 Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**
Flur **8** Flurstücksnummer **141/1**

in **Biedenkopf, Untere Haide 1a**
Wertermittlungstichtag: **13.05.2026**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	58,42	114,00	6.660,00	
Summe:			58,42	114,00	6.660,00	

Objektdaten								
Grundstücks- teil	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilien- haus		170,64	81,26	1960 (Annahme)	70	11	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	5.324,16	1.643,62 € (30,87 %)	0,20	1,18	

Ergebnisse	
Ertragswert:	39.300,00 € (89 % vom Sachwert)
Sachwert:	44.300,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	42.900,00 €
Wertermittlungstichtag	13.05.2026

Bemerkungen
Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus
Objektadresse:	Untere Haide 1a 35216 Biedenkopf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Breidenstein, Blatt 1367, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Breidenstein, Flur 8, Flurstück 141/1 (114 m²);

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
- Berechnung der Bruttogrundflächen auf Basis der Maße des Liegenschaftskatasters
- Berechnung der Wohnflächen anhand von Flächenumrechnungsfaktoren aus den NHK 2010
- 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
- Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf 2025
- Sprengnetter-Vergleichsmiete, Abruf 22.06.2026
- Eigene Mieterhebungen

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im vorliegenden Fall ist darauf hinzuweisen, dass das Objekt nicht betreten werden konnte, ebenso lagen keinerlei Planunterlagen bei der Stadt Biedenkopf vor, jene wurden auch nicht durch den Schuldner oder den Gläubiger zur Verfügung gestellt, sodass neben Annahme zu den Gebäudequalitäten auch Annahmen im Rahmen der Wohnflächenermittlung erfolgen mussten.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass sich das Objekt in 2. Reihe befindet und die verkehrliche Erschließung (Gehen und Fahren) ausschließlich über eine Grunddienstbarkeit auf dem Nachbarflurstück 141/5 gesichert ist.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass keine Grunddienstbarkeit auf dem Flurstück 141/5, auf dem bspw. die Frischwasser-, Gas- und die Stromleitung gemäß Information der EAM und der Stadtwerke Biedenkopf verortet ist, vorliegt, die die Erschließung mit den Medien sichern. Die Lage der Abwasserleitung ist nicht bekannt, jene wird vermutlich jedoch auch über das betreffende Flurstück geführt.

Im vorliegenden Fall wird in Summe eine Wertrückstellung für etwaige Ausgleichszahlungen an den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 141/5 angesetzt, da zum einen rechtlich im Rahmen des vorliegenden Gutachtens nicht bewertet werden kann, ob ein Rückbau durch diesen verlangt werden kann und das Flurstück zum anderen bereits mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des zu bewertenden Flurstückes belastet ist.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass das Grundstück keinen Stellplatz bietet.

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;
-------------------	----------------------------------

mittlere Tiefe:

ca. 11 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 167 m²;

Bemerkungen:

fast quadratische 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:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss
(gemäß den Rückmeldungen der Versorger Stadtwerke Biedenkopf und EAM bzw. der Stadt Biedenkopf)

Es ist darauf hinzuweisen, dass keine Grunddienstbarkeit auf dem Flurstück 141/5, auf dem bspw. die Frischwasser-, Gas- und die Stromleitung gemäß Information der EAM und der Stadtwerke Biedenkopf verortet ist, vorliegt, die die Erschließung mit den Medien sichern. Die Lage der Abwasserleitung ist nicht bekannt, jene wird vermutlich jedoch auch über das betreffende Flurstück geführt.

Im vorliegenden Fall wird in Summe eine Wertrückstellung für etwaige Ausgleichszahlungen an den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 141/5 angesetzt, da zum einen rechtlich im Rahmen des vorliegenden Gutachtens nicht bewertet werden kann, ob ein Rückbau verlangt werden kann und das Flurstück zum anderen bereits mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des zu bewertenden Flurstückes belastet ist.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

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 15.01.2026 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Breidenstein, Blatt 1367 folgende wertbeeinflussende Eintragung. Geh-, Fahr- und Treibrecht entlang des darauf stehenden Wohnhauses für das Flurstück 280/142 (derzeit eingetragen in Blatt 1217 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.

Herrschvermerke:

Im betreffenden Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke eingetragen.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass vorgelagerte Flurstück 141/5 (eingetragen in Blatt 1368 des Grundbuchs von Breidenstein) mit einer Grunddienstbarkeit belastet ist, die es dem jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 141/1 erlaubt zur Straße "Untere Haide" zu gelangen.

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.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach telefonischer Auskunft der Stadt Biedenkopf nicht.
Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt, da für den Landkreis Marburg-Biedenkopf keine abschließende Denkmalliste vorliegt.

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. 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):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

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 mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Zum Zeitpunkt des Ortstermins sah das Objekt nicht bewohnt aus.

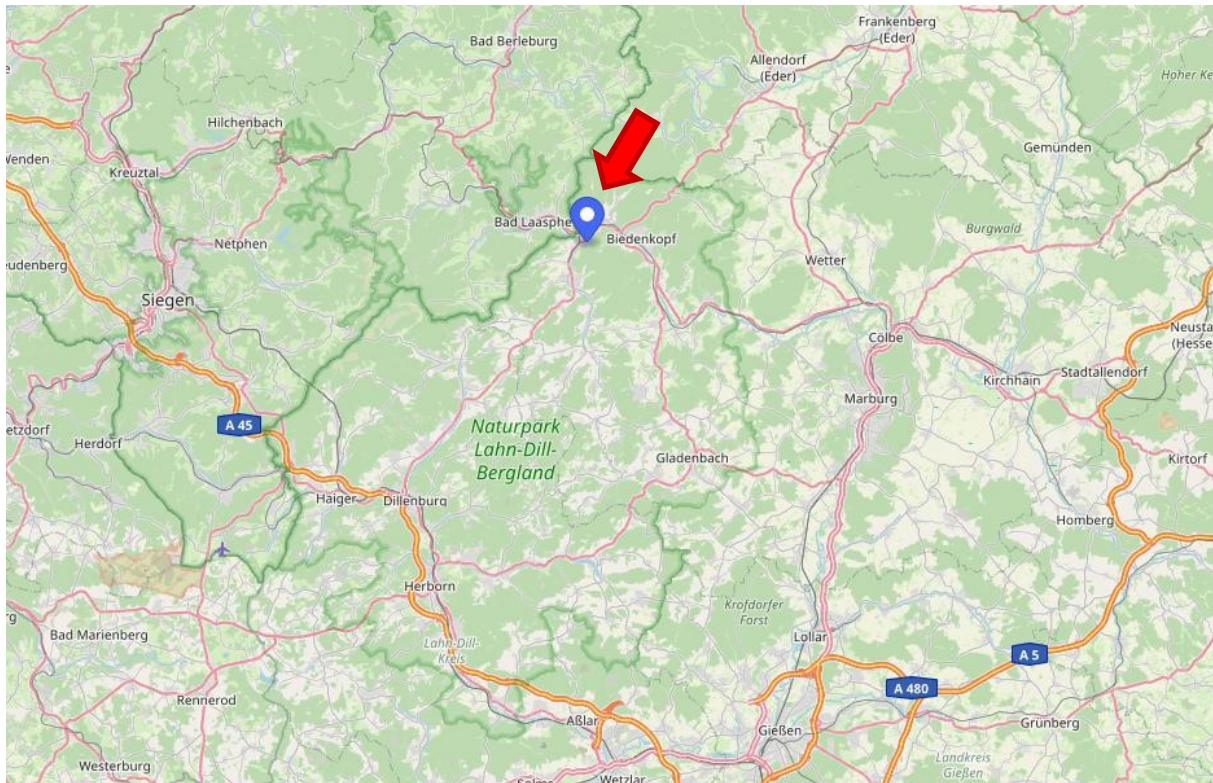
4 Verzeichnis der Anlagen

- 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: Planunterlagen
- Anlage 6: Berechnung der Wohn-, Nutz- und Bruttogrundflächen
- Anlage 7: 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**

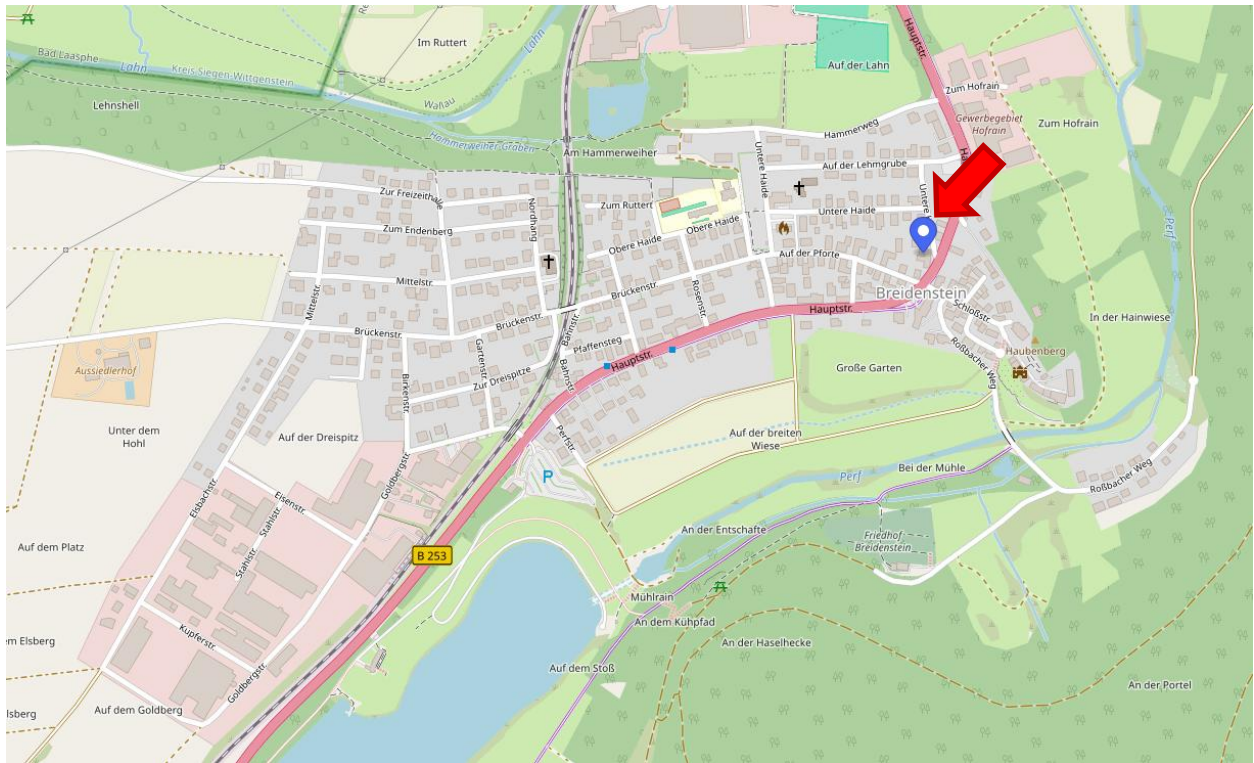
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

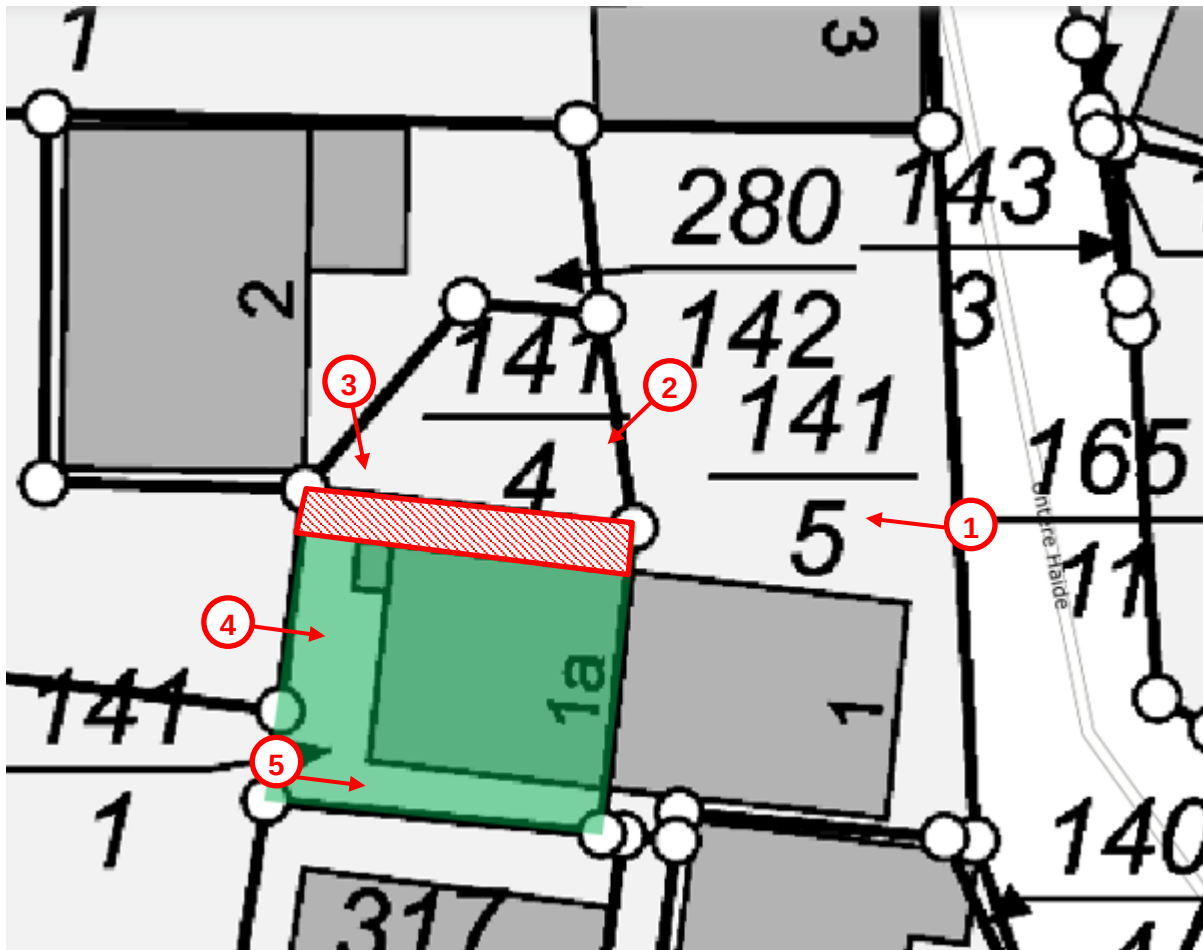
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

Seite 1 von 1



Die rot schraffiert (11,5m x 1,5m) dargestellte Fläche ist durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstückes 280/142 belastet.

(lizenziert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3

Bild 1



Beschreibung:01 Wohngebäude Zufahrt

Bild 2



Beschreibung:02 Wohngebäudeeingang



Beschreibung:03 Wohngebäude



Bild 4

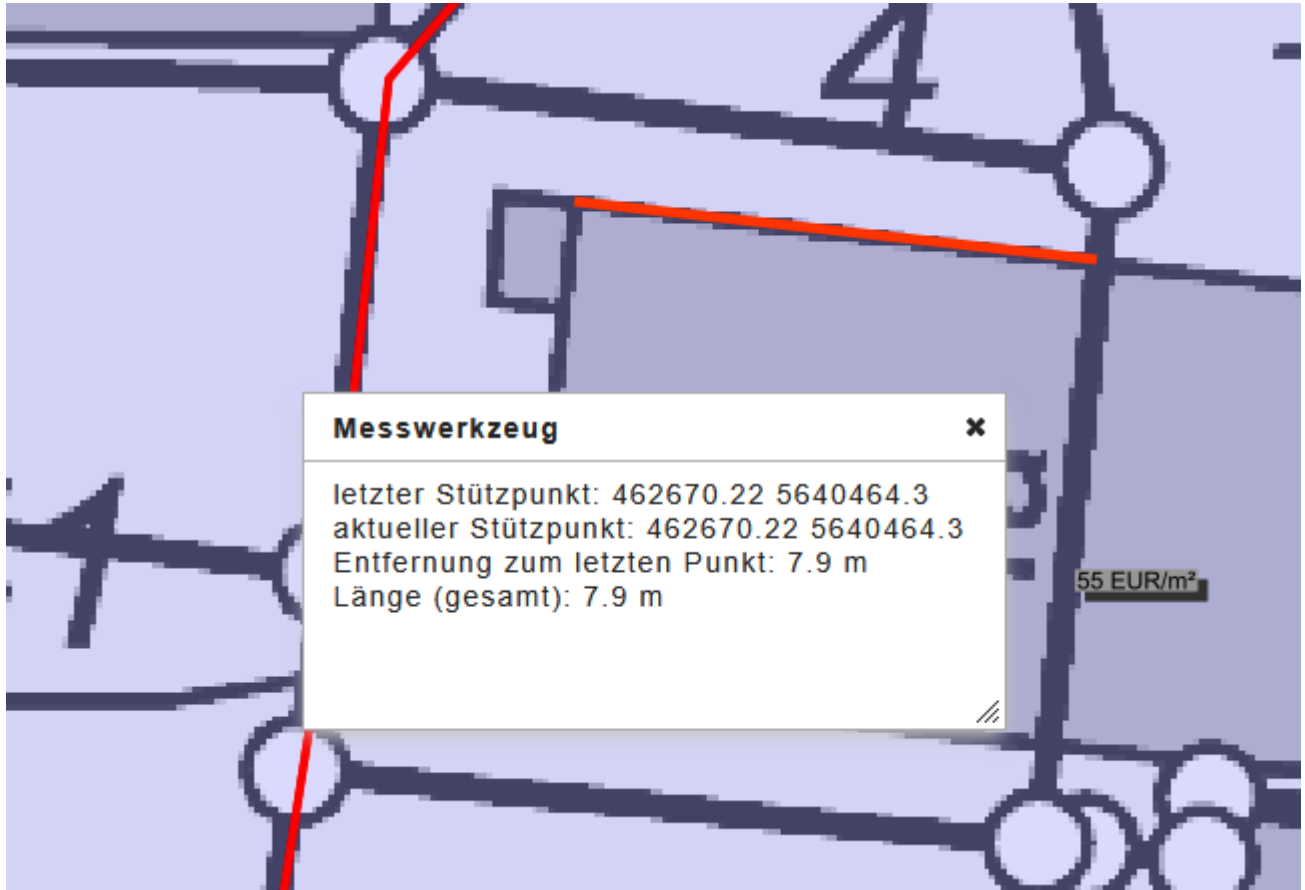
Beschreibung:04 Wohngebäude mit Garten



Beschreibung: 05 Wohngebäude hinten

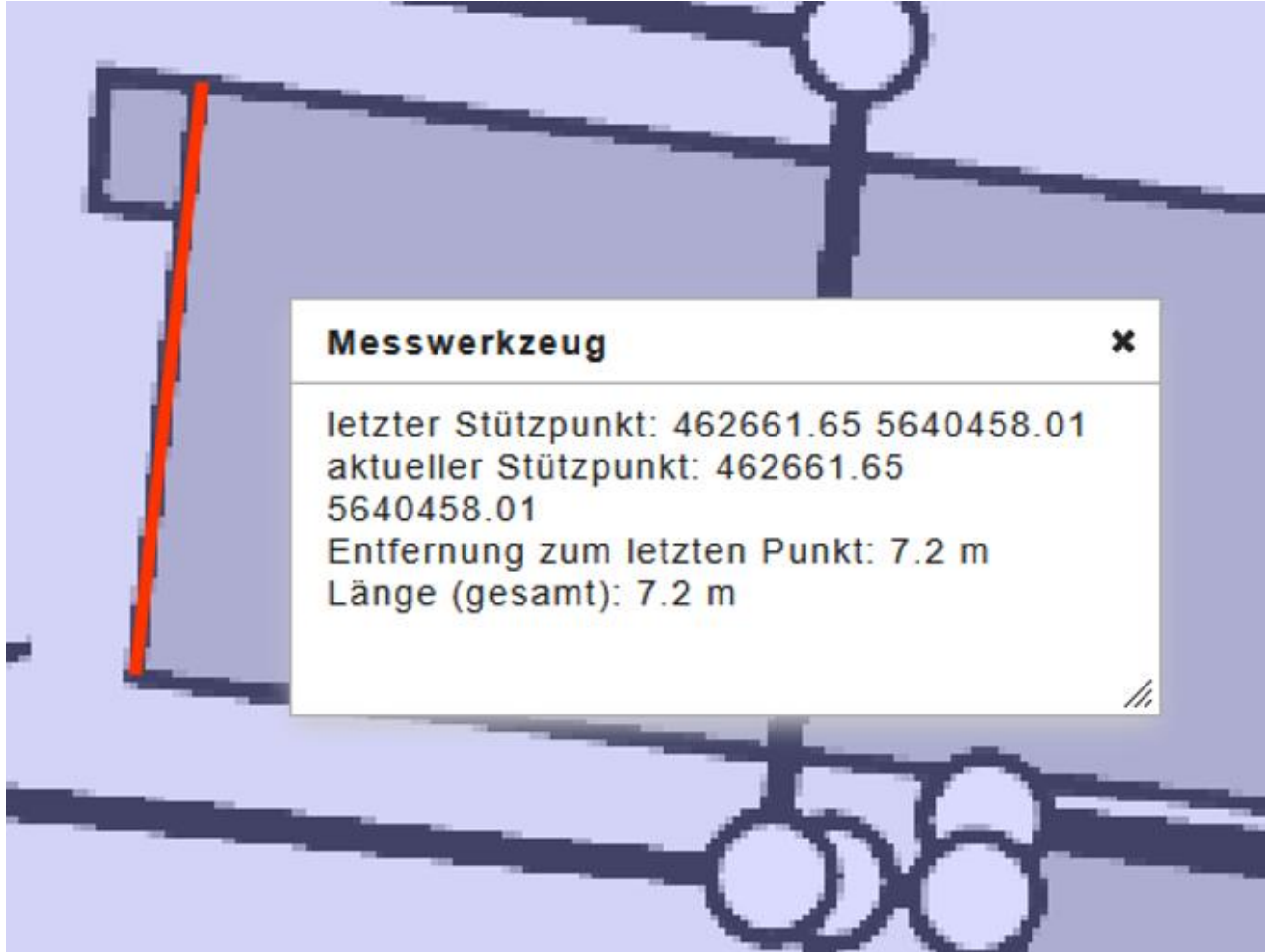
Anlage 5.1: Hausbreite

Seite 1 von 1



Anlage 5.2: Hauslänge

Seite 1 von 1



Anlage 6: Berechnung der Wohn-, Nutz- und Bruttogrundflächen

Seite 1 von 2

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Einfamilienhaus, Untere Haide 1a, 35216 Biedenkopf

Die Berechnung erfolgt aus

☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

☒ Geoportal Hessen
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
						Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG	+	7.900	7.200	a		56,88		
2	OG	+	7.900	7.200	a		56,88		
3	EG	+	7.900	7.200	a		56,88		
Summe						170,64			
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							170,64		
								m²	

Plausibilitätsprüfung / Überschlagsberechnung BGF / WF/NF

Gebäude: Einfamilienhaus, Untere Haide 1a, 35216 Biedenkopf

Gebäudedaten

Gebäudeart: EFH

Anzahl Vollgeschosse: 2

☐ Keller

☒ Treppenhaus

Dachgeschoss: ☐ Flachdach

☒ nicht ausgebaut (30°)

☐ ausgebaut (35°)

Nutzflächenfaktor

BGF (ermittelt):

170,64 m²

WF/NF :

m²

IST BGF / WF/NF:

SOLL nach Sprengnetter:

1,65

WF/NF (nach Sprengnetter):

103,42 m²

BGF (nach Sprengnetter):

m²

SOLL nach WertR:

2,10

WF/NF (nach WertR):

81,26 m²

BGF (nach WertR):

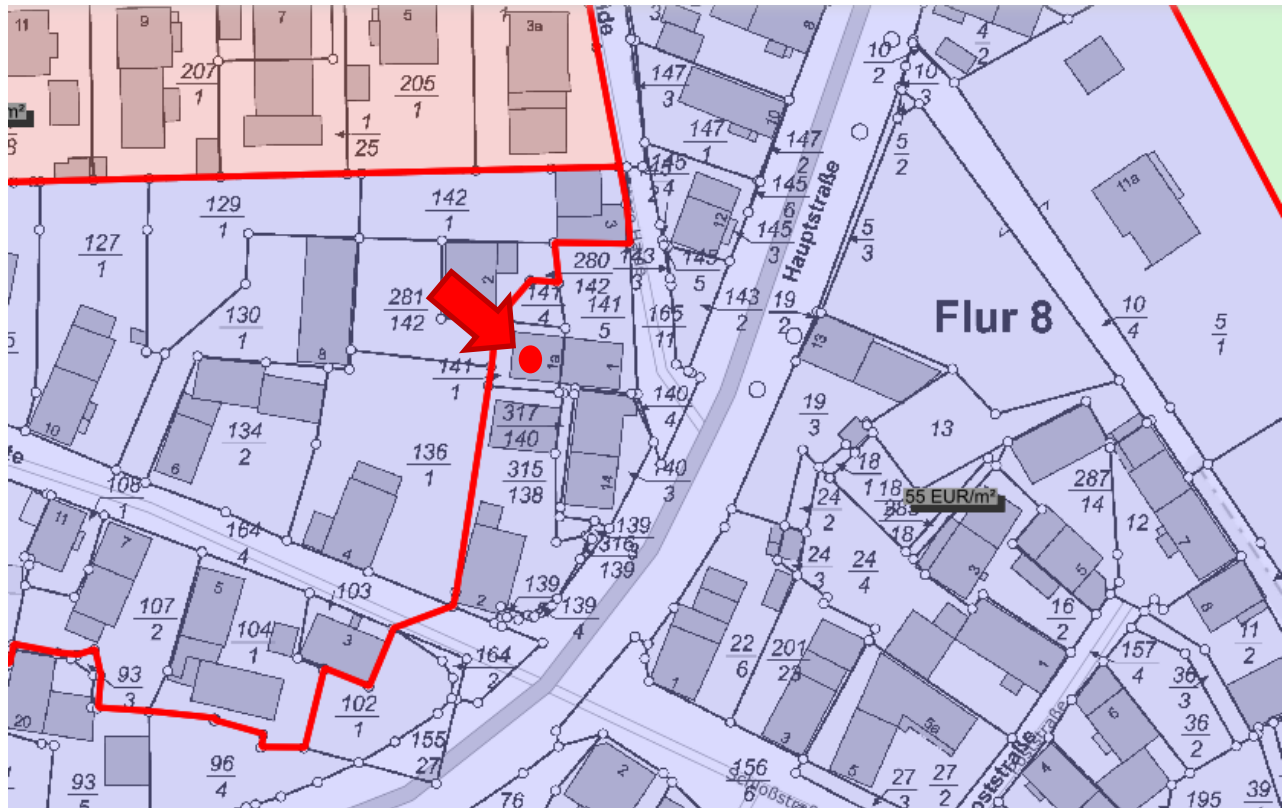
m²

Überschlagsberechnung

aus ermittelter BGF ergibt sich überschlägig

aus ermittelter WF/NF ergibt sich überschlägig

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)