



30

Von der IHK
**öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger**
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken
zuständig: IHK Lahn- Dill

Von der Handwerkskammer
**öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger**
für das Handwerk der
Maurer und Betonbauer
zuständig: HWK Wiesbaden

Beratender Ingenieur
Ingenieurkammer Hessen

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Drosselweg 6
35764 Sinn- Fleisbach

Telefon +49-2772-54412
Telefax +49-2772-582381
Mobil +49-170-3096762
info@hw-beck.de

Dipl.-Ing. H. W. Beck | Drosselweg 6 | 35764 Sinn- Fleisbach

Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72

35216 Biedenkopf

Aktenzeichen 70 K 5/25

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)

über das im Grundbuch von Bellnhausen Blatt 167
unter lfd. Nr. 11 eingetragene Grundeigentum

Gemarkung Bellnhausen
Flur 6, Flurstück 7/1
Landwirtschaftliche Fläche,
Am Hasenkippel, 1.701 m²

Auftraggeber:

Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72
35216 Biedenkopf



Ausfertigung für die E-Akte



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Gladenbach- Bellnhausen Am Hasenkippel
Wertermittlungstichtag	17. Juli 2025
Grundstücksfläche Flur 6, Flurstück 7/1	1.701 m ²
Bodenwert (relativ)	0,55 €/m ²
Wert der Bestockung	0,41 €/m ²
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	± 0 €
Verkehrswert	1.640 €

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.



Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	4
2.	Allgemeines	5
3.	Wertrelevante Grundstücksmerkmale	7
3.1	Lage.....	7
3.2	Beschreibung des Grundstücks.....	10
4.	Wertermittlung.....	12
4.1	Verfahrenswahl	12
4.2	Verkehrswertermittlung	14
5.	Verkehrswert.....	16



1. Auftrag

**Beschluss vom
30.06.2025,
Aktenzeichen
70 K 5/25**

Das Amtsgericht Biedenkopf bat mich mit Schreiben und Beschluss vom 30.06.2025, Aktenzeichen 70 K 5/25, um die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens in der Zwangsversteigerungssache

Manfred Kuhne
Zu den Sandbeeten 5
35043 Marburg

Gläubiger

Der Schuldner ist dem Amtsgericht Biedenkopf bekannt und soll im Verkehrswertgutachten nicht namentlich genannt werden.

betreffend das Grundeigentum, eingetragen im

Grundbuch von Bellnhausen, Blatt 167

lfd. Nr. 11 Gemarkung Bellnhausen, Flur 6, Flurstück 7/1,
Landwirtschaftliche Fläche, Am Hasenkippel, 1.701 m²

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden und folgende weitere Angaben enthalten:

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die im Verkehrswertgutachten nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- f) ob baubehördliche Beschränkungen o. Beanstandungen bestehen,
- g) ob ein Energieausweis vorliegt.
- h) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind

Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht soll der Inhalt des Baulastenverzeichnisses und der Altlastendatei **nicht** festgestellt werden. Da es sich um eine land- bzw. forstwirtschaftliche Fläche handelt, sind die Punkte a) bis g) ebenfalls nicht zu beantworten.

In Abteilung II des Grundbuches sind laut vorliegendem Grundbuchauszug keine, das Flurstück 7/1 in der Flur 6 betreffende wertrelevante Eintragungen vorhanden.

Das Gutachten soll einfach, sowie in elektronischer Fassung als PDF- Datei mit den notwendigen Unterlagen zur Internetveröffentlichung, eingereicht werden.

2. Allgemeines

Mitarbeit an diesem Gutachten	Dieses Gutachten wurde unter Mitarbeit von Frau Barbara Beck erstellt. Dabei handelt es sich um eine Mitarbeit im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherchen und Gutachtenentwurf).
Zweck des Gutachtens	Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache.
Bewertungsobjekt	Es handelt sich um ein in Gladenbach- Bellnhausen, Am Hasenkippel, gelegenes Grundstück im Außenbereich.
Grundbuchrechtliche Angaben	<ul style="list-style-type: none">• Amtsgericht Biedenkopf• Grundbuch von Bellnhausen• Blatt 167, lfd. Nr. 11• Gemarkung Bellnhausen• Flur 6• Flurstück 7/1• Am Hasenkippel• Größe 1.701 m²
Eigentümer	Der Eigentümer ist dem Amtsgericht Biedenkopf bekannt und soll im Verkehrswertgutachten nicht namentlich genannt werden.
Insolvenzverwaltung	Herr Manfred Kuhne ist in seiner Funktion als Insolvenzverwalter der Gläubiger in dieser Zwangsversteigerungssache.
Ortsbesichtigung	<p>Die Ortsbesichtigung, die nach Abstimmung mit der Rechtspflege beim Amtsgericht Biedenkopf und mit dem Gläubiger ohne gesonderte Einladung erfolgte, fand am 17. Juli 2025 (einschließlich Gehzeit) in der Zeit von 14.10 Uhr bis 14.35 Uhr statt.</p> <p>Anwesend waren:</p> <ul style="list-style-type: none">• Frau Dipl.-Ing (TU) Barbara Beck• und der Unterzeichnende. <p>Der Eigentümer war nicht eingeladen.</p> <p>Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 6 Digitalfotos gefertigt, sie werden dem Amtsgericht Biedenkopf zusammen mit dem Gutachten vorgelegt.</p>
Wertermittlungstichtag	Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde am 17. Juli 2025 abgeschlossen. Dieser Tag gilt als Wertermittlungstichtag.
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	<ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster über das Geoportal Hessen• Grundbuchauszug Ausdruck vom 24.01.2024• Hessen Forst (Servicestelle Waldbewertung) Verkehrswertermittlung kleiner Waldgrundstücke

Wesentliche rechtliche Grundlagen Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05. September 2012
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015
- Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)
- Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung vom 16.12.2022
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - WaldR 2000

- Wesentliche Literatur**
- Kleiber, Wolfgang und Simon, Jürgen
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch
10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
 - Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von
Grundstücken.
3. überarbeitete und erweiterte Auflage 2006, Luchterhand Verlag
 - Sommer, Goetz, Kröll, Ralf und Piehler, Jürgen
Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis,
Stand bis 3/2018, Haufe Verlag
 - Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) mit GuG- aktuell
Herausgeber: MinRat. a. D. Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
Luchterhand Verlag
 - Immobilienmarktberichte der letzten Jahre bis 2025 für den Bereich
der Landkreise Gießen und Marburg- Biedenkopf, des Lahn-Dill-Kreises
und der Kreisstadt Wetzlar, herausgegeben von der Geschäftsstelle der
Gutachterausschüsse Amt für Bodenmanagement Marburg

3. Wertrelevante Grundstücksmerkmale

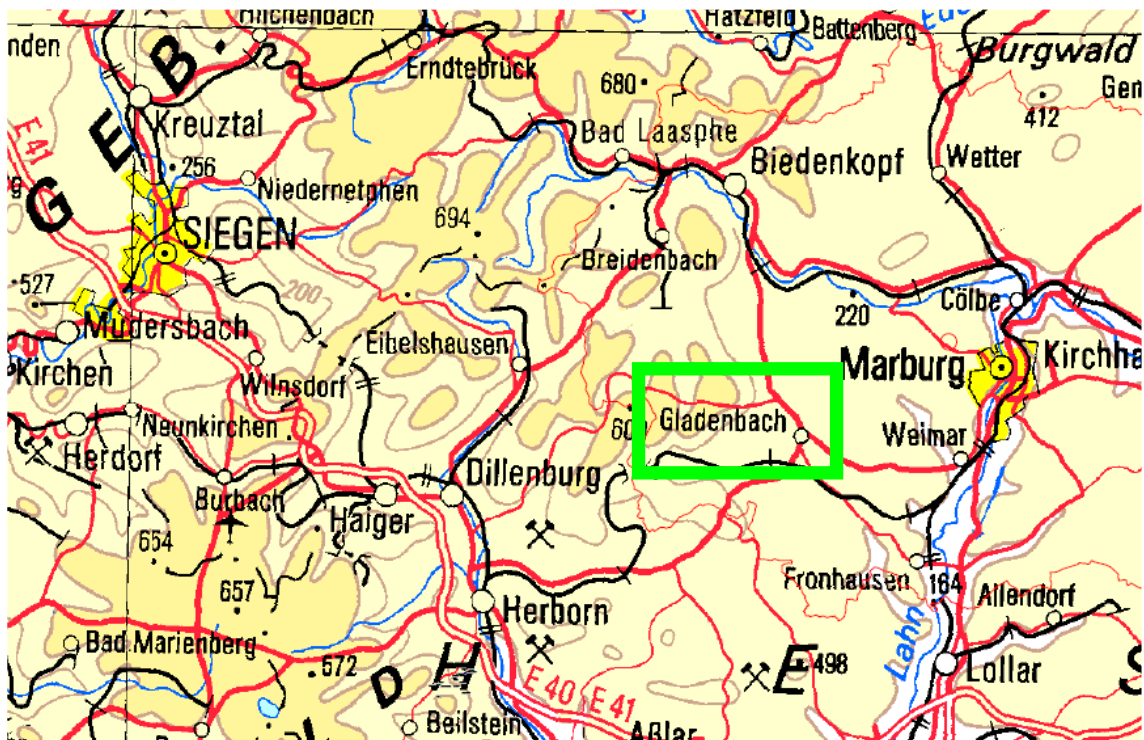
3.1 Lage

Lage der Stadt

Gladenbach liegt im Landkreis Marburg- Biedenkopf, dieser gehört zum Regierungsbezirk Gießen und liegt in Mittelhessen.

Entfernungen

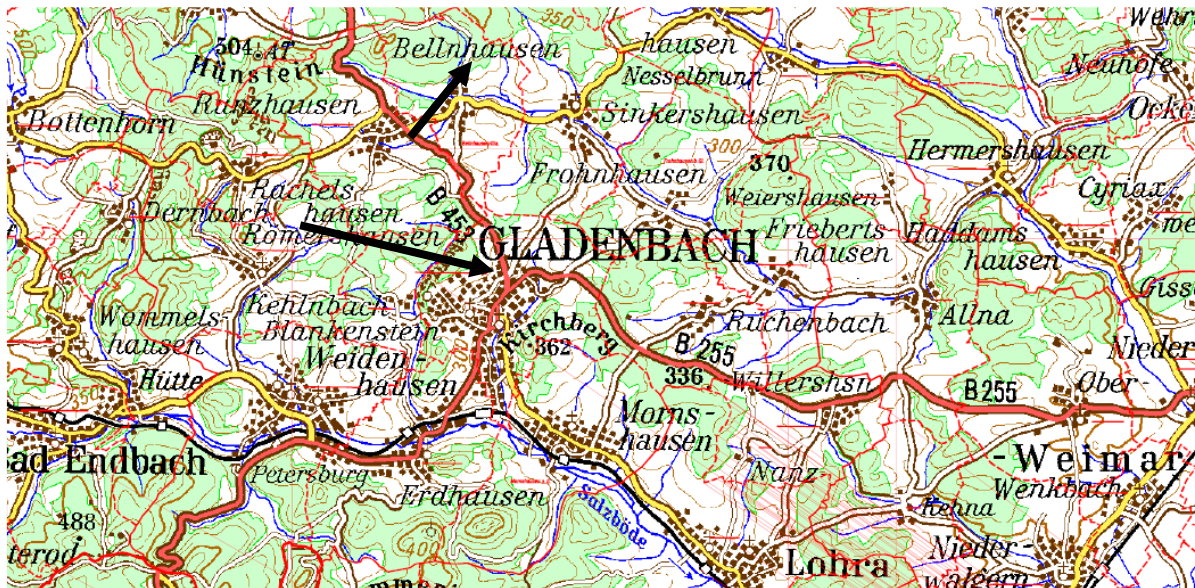
- | | |
|--------------------------|--------|
| • zur Kreisstadt Marburg | 23 km |
| • nach Biedenkopf | 20 km |
| • nach Herborn | 28 km |
| • nach Gießen | 35 km |
| • nach Frankfurt | 95 km |
| • nach Wiesbaden | 120 km |



Die Lage der Stadt Gladenbach im Großraum Hessen und den angrenzenden Bundesländern Nordrhein-Westfalen und Rheinland- Pfalz

Verkehrsanbindung

- | | |
|--|-----------|
| • Autobahnanschlussstelle Herborn Süd (A 45) | ca. 30 km |
| • Autobahnanschlussstelle Gießener Nordkreuz | ca. 25 km |
| • Bundesstraße 255 | ca. 350 m |
| • Bundesstraße 453 | ca. 600 m |
| • Bahnhof in Niederweimar | ca. 13 km |
| • Bushaltestelle | ca. 500 m |



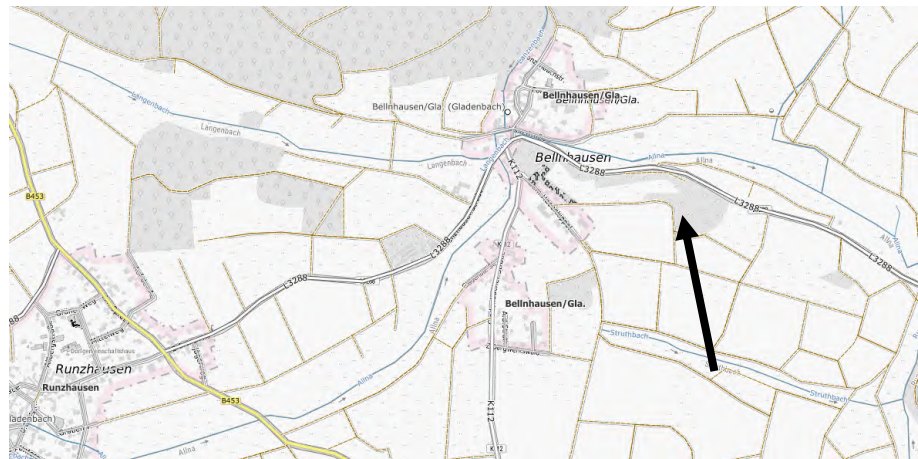
Die Lage der Stadt Gladenbach und dem Stadtteil Bellnhausen im Norden

Lage im Stadtgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt in der Gemarkung Bellnhausen, einem dörflichen Stadtteil im Norden der Stadt Gladenbach.

Im südöstlichen Außenbereich von Bellnhausen ist das Flurstück vom Friedhof kommend über einen Wisenweg in östlicher Richtung zu erreichen.

Das Flurstück 7/1 südöstlich von Bellnhausen



Topografie

Das Bewertungsobjekt liegt an einem leichten Nordhang.

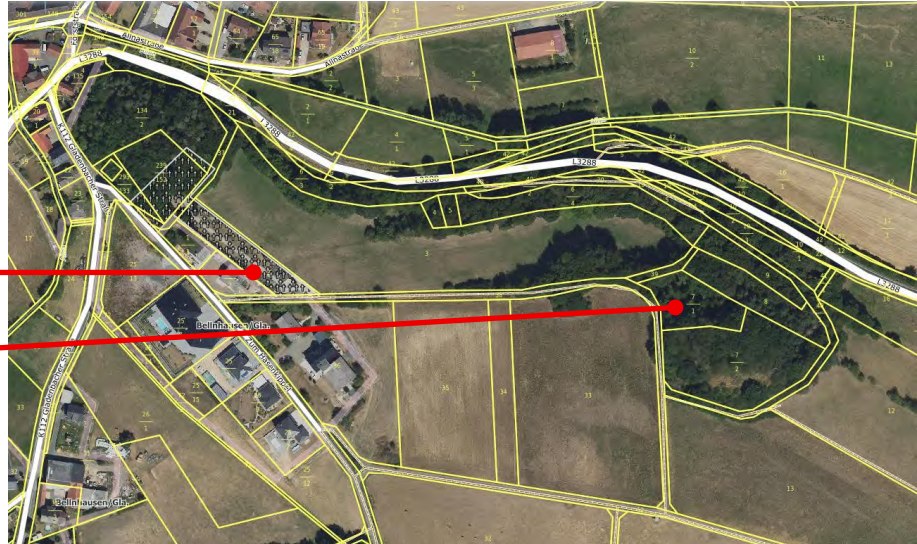
Bau- und Altlasten

Nach Rücksprache mit der Rechtspflege des Amtsgerichts Biedenkopf wurde keine Auskunft aus dem Bau- und Altlastenverzeichnis eingeholt. Im Rahmen dieses Gutachtens wird davon ausgegangen, dass keine Bau- und Altlasten auf dem Grundstück vorhanden sind. Auch beim Ortstermin haben sich keine Anhaltspunkte darauf ergeben.

Luftbild

Friedhof von
Bellnhausen

Das Flurstück 7/1



Flurstück 7/1
rot eingrahmt



Auszug aus dem
Liegenschafts-
kataster



Beurteilung der Lage

Aufgrund der leichten Nordhanglage, dem trockenen, teilweise steinigen Standort und der vorgefundenen Erreichbarkeit über einen unbefestigten Wiesenweg hat die als Tannenstück genutzte Landwirtschaftsfläche eine **einfache Lage**.

3.2 Beschreibung des Grundstücks

Erreichbarkeit

Vom Friedhof des Stadtteils Bellnhausen führt ein unbefestigter Wiesenweg zwischen Ackerflächen hindurch auf den mit Bäumen bestockten Hasenkippel in Richtung Osten.

Für eventuell durchzuführende Forstarbeiten mit schwerem Gerät ist diese Zuwegung nur bedingt geeignet.

Zufahrt zu dem Flurstück 7/1

Der Pfeil zeigt auf das Bewertungsobjekt



Aufschüttung auf dem südlich angrenzenden Flurstück



Bodenverhältnisse

Eine Aufschüttung auf dem südlich angrenzenden Flurstück deutet auf eine evtl. frühere bergbauliche Nutzung hin. der Untergrund ist insgesamt steinig.

Zustand der Bestockung

Das Flurstück ist teilweise vor ca. 50 Jahren mit Blaufichten und Tannen vermutlich als Christbaumkultur bepflanzt worden.

Einige wenige nicht geerntete Bäume sind dieser Nutzung entwachsen, hier wurden zuletzt noch Äste als Abdeckreisig geerntet. In den Zwischenräumen hat sich Spontanvegetation angesiedelt.

Die auf der Südseite anschließende Bestockung mit Eichen hat ihr Zielalter erreicht und ist teilweise Stürmen und Trockenheit zum Opfer gefallen.

Tannen



Ausgeastete Tanne



Entwurzelte Eichen



4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl

Vorbemerkung

Grundsätzlich können für die Bewertung von Grundeigentum nach ImmoWertV das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen ist.

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstands der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Allgemeine Kriterien

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Verfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d.h. den Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Sachwertfaktoren am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Gutachterausschuss zur Verfügung stehen.

Vergleichswertverfahren

Für die Bewertung von Bodenwerten bietet es sich an, das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Immobilien vorliegen. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Größe sowie Ertragsmesszahl hinreichend bestimmt sind.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke für die Bodenrichtwerte abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte werden überwiegend als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen ist der Gutachterausschuss verpflichtet. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (Dimension €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt-, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Wert der Bestockung auf Waldflächen

Neben dem reinen Bodenwert ist bei Waldflächen der Wert der Bestockung zu bestimmen. Er bestimmt sich einerseits aus dem erzielbaren Ertrag, kann aber auch mit erzielten Verkaufspreisen verglichen werden. Vorliegend wird der Wert der Bestockung mit dem von Hessen-Forst erarbeiteten Programm zur Verkehrswertermittlung von kleineren Waldflächen ermittelt.

Wertermittlungsverfahren

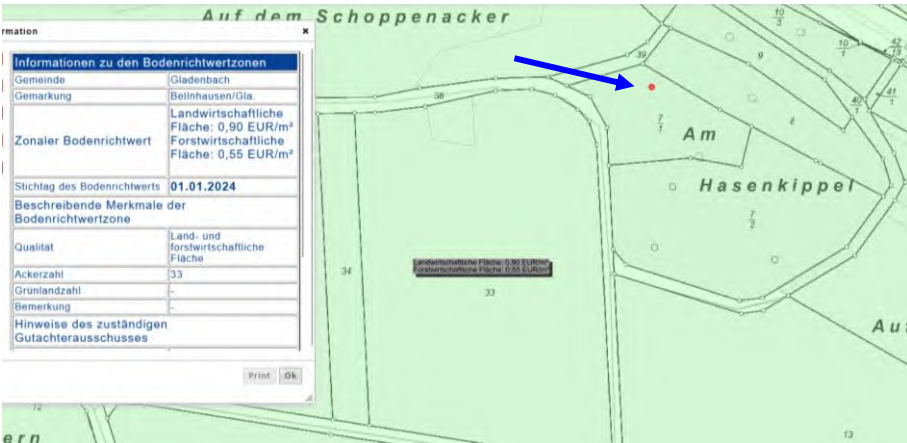
Im vorliegenden Fall wird das Vergleichswertverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes herangezogen und das Sachwertverfahren für die Bestockung.

4.2 Verkehrswertermittlung

Bodenrichtwert

Eine am 02.02.2024 durchgeführte Online-Recherche in BORIS Hessen ergibt, dass der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für die Zone, in der das Objekt liegt, bezogen auf den 01.01.2024 mit **0,55 €/m²** für Forstwirtschaftliche Flächen angegeben wird.

Auszug aus dem Geoportal Hessen



Bestandswerte Tanne

Hessen Forst hat für die Verkehrswertermittlung kleiner Waldflächen für die Bestockung mit Tannen keine Ertragstafel herausgegeben. Für die vergleichbare Douglasie ergibt sich bei einer, wegen der Bodenverhältnisse unterdurchschnittlichen Wuchseleistung an diesem Standort für den ca. 50 Jahre alten Bestand mit 21.830 €/ha.

Alter	Bestandeswerte in € / ha		
	Wuchseleistung		
Jahre	überdurchschnittlich	durchschnittlich	unterdurchschnittlich
0	5.000	5.000	5.000
5	6.072	5.937	5.831
10	7.375	7.075	6.840
15	9.081	8.564	8.161
20	11.187	10.404	9.794
25	13.607	12.518	11.669
30	16.224	14.804	13.696
35	18.923	17.161	15.787
40	21.613	19.511	17.870
45	24.227	21.794	19.896
50	26.724	23.975	21.830
55	29.080	26.033	23.656
60	31.285	27.959	25.364

5. Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert (Marktwert), wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Verkehrswert Flur 6, Flurstück 7/1

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des unbebauten, bestockten Grundstücks in der

Gemarkung Bellnhausen, Flur 6, Flurstück 7/1

Größe 1.701 m²

**Landwirtschaftliche Fläche,
Am Hasenkippel**

zum Wertermittlungstichtag 17. Juli 2025 auf rund

1.650 €

Ich versichere, das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Sinn- Fleisbach, den

18. Juli 2025



Vertrauenswürdiger Herkunftsnachweis

Absender

HANS WERNER BECK
DROSSELWEG 6
35764 SINN FLEISBACH

Nachrichtenkanal

Sicherer Uebermittlungsweg (EGVP:ozg_postfach)

Dokumente

Dateiname	Hashwertprüfung
xjustiz_nachricht.xml	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)
2025-29_Rechnung_70_K_5-25.pdf	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)
250718-70_K_5-25_Bellnhausen.pdf	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)

Übermittlung eines oder mehrerer Schriftgutobjekte

Geschäftszeichen:

70 K 5/25
 DE.Justiz.00f6d53f-6d88-4945-81e4-a1ac04457faa.090f

Empfänger:

govello-1187854606201-000052995

Erstellungszeitpunkt:

18.07.2025

In Sachen

--

sind die folgenden Schriftgutobjekte übermittelt worden:

Nr	Typ	Datum des Schreibens	Anzeigenname	EEB erforderlich
1	Andere / Sonstige	--	2025-29_Rechnung_70_K_5-25.pdf	Nein
2	Andere / Sonstige	--	250718-70_K_5-25_Bellnhausen.pdf	Nein

Prüfvermerk vom 18.07.2025, 17:30:09

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt:

18.07.2025, 17:28:47

Absender:

HANS WERNER BECK

Nutzer-ID des Absenders:

DE.Justiz.00f6d53f-6d88-4945-81e4-a1ac04457faa.090f

Aktenzeichen des Absenders:

Empfänger:

Amtsgericht Biedenkopf

Aktenzeichen des Empfängers:

70 K 5/25

Betreff der Nachricht:

Text der Nachricht:

Nachrichtenkennzeichen:

hej_17528525268969084c7bd-30a1-4bc7-ba43-567eb54e167d

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
2025-29_Rechnung_70_K_5-25.pdf	pdf	nein				
250718-70_K_5-25_Bellnhausen.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				