

EXPOSÉ

für das

**unbebaute Grundstück
in 35216 Biedenkopf-Wallau, Bahnhofstraße 24**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
04.08.2023 ermittelt mit rd.

1.850 €.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Bahnhofstraße 24 35216 Biedenkopf-Wallau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wallau, Blatt 3870, lfd. Nr. 2;
Katasterangaben:	Gemarkung Wallau, Flur 30, Flurstück 31 (22 m²);

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 05.06.2023 soll gemäß §74a Abs. 5 ZVG durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	04.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	04.08.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 04.08.2023 wurden die Parteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 18.07.2023 fristgerecht eingeladen. Durch den beteiligten Schuldner des Beschlusses vom 05.06.2023 mit der Nummer 2 wurde die Teilnahme am Ortstermin bereits am 01.08.2023 telefonisch abgesagt. Durch den beteiligten Schuldner des Beschlusses vom 05.06.2023 mit der Nummer 1 wurde die Teilnahme am Ortstermin am 03.08.2023 telefonisch abgesagt und ein Schlüssel für die selbstständige Inaugenscheinnahme zur Verfügung gestellt, welche sodann am 04.08.2023 stattfand. Da die zugesagten Bauunterlagen nach dem Ortstermin nicht zur Verfügung gestellt werden konnten und auch die Einsichtnahme in das Bauaktenarchiv der Stadt Biedenkopf vom 27.09.2023 zu keinem Ergebnis führte, wurde nach vorheriger Rücksprache ein weiterer Aufmasstermin ohne Beteiligung der Schuldner durchgeführt, um die Flächen des Keller- und Dachgeschosses aufzunehmen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener und dessen Mitarbeiterin Hanna Debus.
Eigentümer:	sind dem Gericht bekannt

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug (Bestandsverzeichnis und Abt I) mit Ausdrucksdatum 25.04.2023
- Grundbuchauszug (Abt II) mit Ausdrucksdatum 24.04.2023 (nachgereicht auf Anforderung vom 22.09.2023)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.04.2023

Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Baugenehmigung Nutzungsänderung vom 09.06.2010 (Deckblatt)
- Baubeschreibung und Stellplatznachweis zur Nutzungsänderung vom 09.06.2010
- Informationen zur Erschließungssituation durch Telefonat vom 10.08.2023
- Informationen zu rechtlichen Gegebenheiten durch Telefonat vom 10.08.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 12.09.2023
- Auskunft über Anliegerbeiträge und baubehördlichen Beschränkungen der Stadt Biedenkopf vom 03.11.2023
- Aufmaß des KG + DG
- Bauakten (soweit verfügbar) durch Einsicht in die Bauakte im Bauaktenarchiv der Stadt Biedenkopf vom 27.09.2023
- Straßenkarte und Gemeindeplan von Wallau (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 06.09.2023
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2023 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf
- Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf 2023

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich das Gebäude teils im Rohbauzustand befindet und mit Ausnahme des Bereichs der Spielothek im EG und zum Teil im OG einer grundlegenden Sanierung bedarf. Dies betrifft mittelfristig auch die Flächen im Dachgeschoss, wenngleich diese teils den Anschein erwecken mit einer leichten Sanierung wieder nutzbar zu sein.

Aufgrund der im Ortstermin erkennbaren „schwarzen“ Bodenanstriche und der offenliegenden Spanplatten, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Gutachtens keinerlei Untersuchungen auf Schadstoffe im Gebäude vorgenommen wurden, die bei dem vorliegenden Baujahr möglich sind.

Hinweis: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 05.06.2023 sind die beiden Flurstücke getrennt voneinander zu bewerten. Nach Rücksprache mit dem Bauamt der Stadt Biedenkopf vom 21.11.2023 befinden sich die seitlich angrenzenden Flurstücke im Eigentum privater Dritter, sodass eine getrennte Veräußerung der beiden Flurstücke Flur 30, Flurstück 30 und 31 dazu führen würde, dass eine Erschließung des rückseitig gelegenen bebauten Flurstückes 30 nicht mehr gegeben ist und somit für einen Dritten weder begeh- noch befahrbar ist. Im vorliegenden Gutachten wird auf den vorliegenden Sachverhalt hingewiesen, der wertmäßig nicht erfasst wird. Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass beide Flurstücke in einer Hand verbleiben, anderweitig wäre das Flurstück 30 wertlos.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Biedenkopf (ca. 13.700 Einwohner); Stadtteil Wallau (ca. 3.300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marburg (ca. 33 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 130 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 62 (ca. 1km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 30 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Wallau (Lahn) (< 500m entfernt) <u>Flughafen:</u> Flughafen Frankfurt (ca. 126 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 450 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung erreichbar; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung erreichbar; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung erreichbar; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5 km entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	teils gewerbliche, teils wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr); ehemalige Bundesstraße zur OD zurückgebaut;
Topografie:	leicht hängig; von der Straße fallend;

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 19 m;

mittlere Tiefe:

ca. 31 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 599 m²;

Bemerkungen:

rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

überörtliche Verbindungsstraße;
klassifizierte Straße (Kreisstraße);
Straße mit regem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbund-
stein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung
Kanalanschluss;
Telefonanschluss
(gem. Erkenntnissen im Ortstermin und aus der Bauakte der
Stadt Biedenkopf);

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Zaun

rückseitiges Wohnhausgrundstück

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) oder Hinweise
hinsichtlich Altlast liegen nicht vor. Eine tiefergehende Untersu-
chung ist nicht Auftragsbestandteil dieses Gutachtens.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach-
forschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug
vom 25.04.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wallau, Blatt 3870 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.

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 nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegen Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.08.2023 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Eigentümer nicht;

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

rückseitiges Wohnhausgrundstück

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung:

Es liegen keine Informationen über das Vorliegen einer einschlägigen Satzung vor.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Es liegen keine Informationen über das Vorliegen einer einschlägigen Satzung vor.

Verfügungs- und Veränderungssperre:

Eine Verfügungs- und Veränderungssperre liegt nach Auskunft der Eigentümer und nach Erkenntnissen aus der Bauakte nicht vor.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag gemäß Angaben der Eigentümer und nach Erkenntnissen aus der Bauakte in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 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.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

rückseitiges Wohnhausgrundstück

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden aus der Bauakte der Stadt Biedenkopf erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben, auf den Angaben aus dem Telefonat mit dem Eigentümer.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist nicht bebaut, es handelt sich um einen Streifen im Bereich des Bürgersteigs, der das Wohnhausgrundstück vom öffentlichen Grund trennt.

Das rückseitige Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt und derzeit leerstehend.

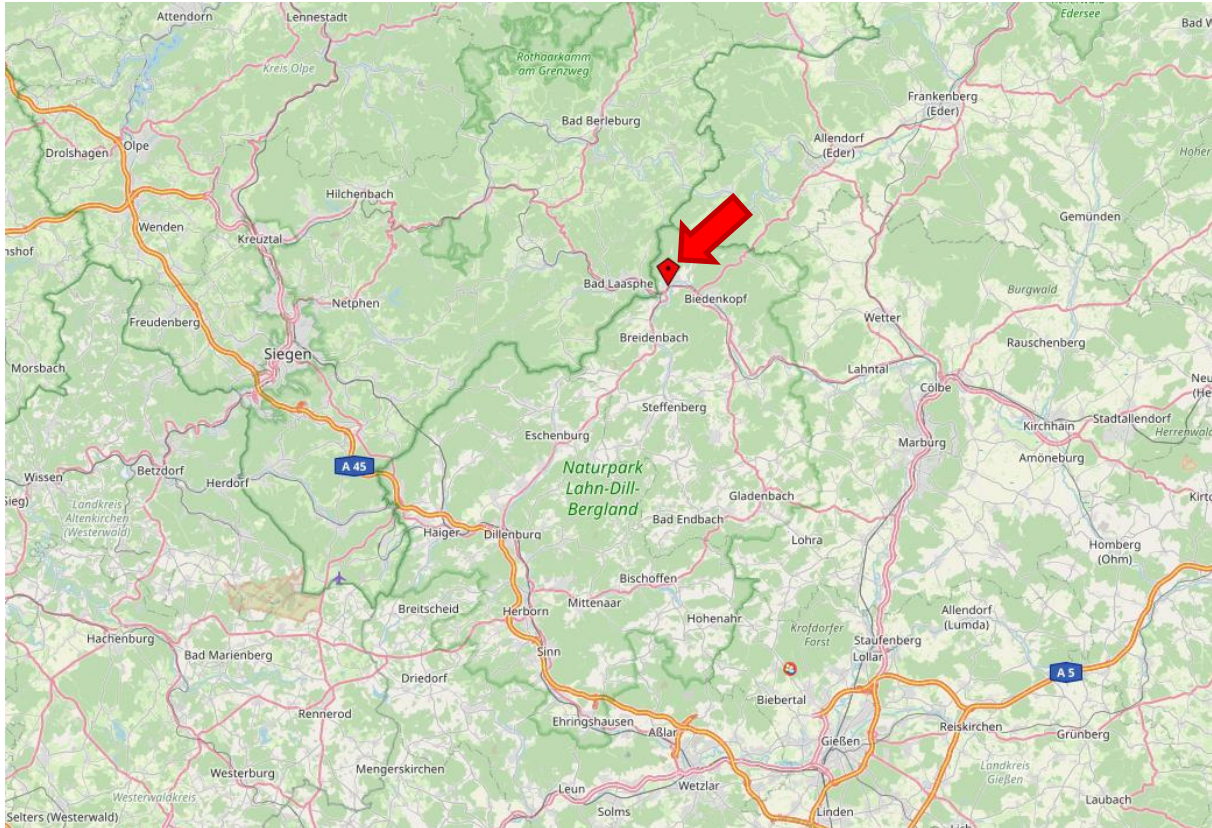
3 Verzeichnis der Anlagen

- 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 Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche
- 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 großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

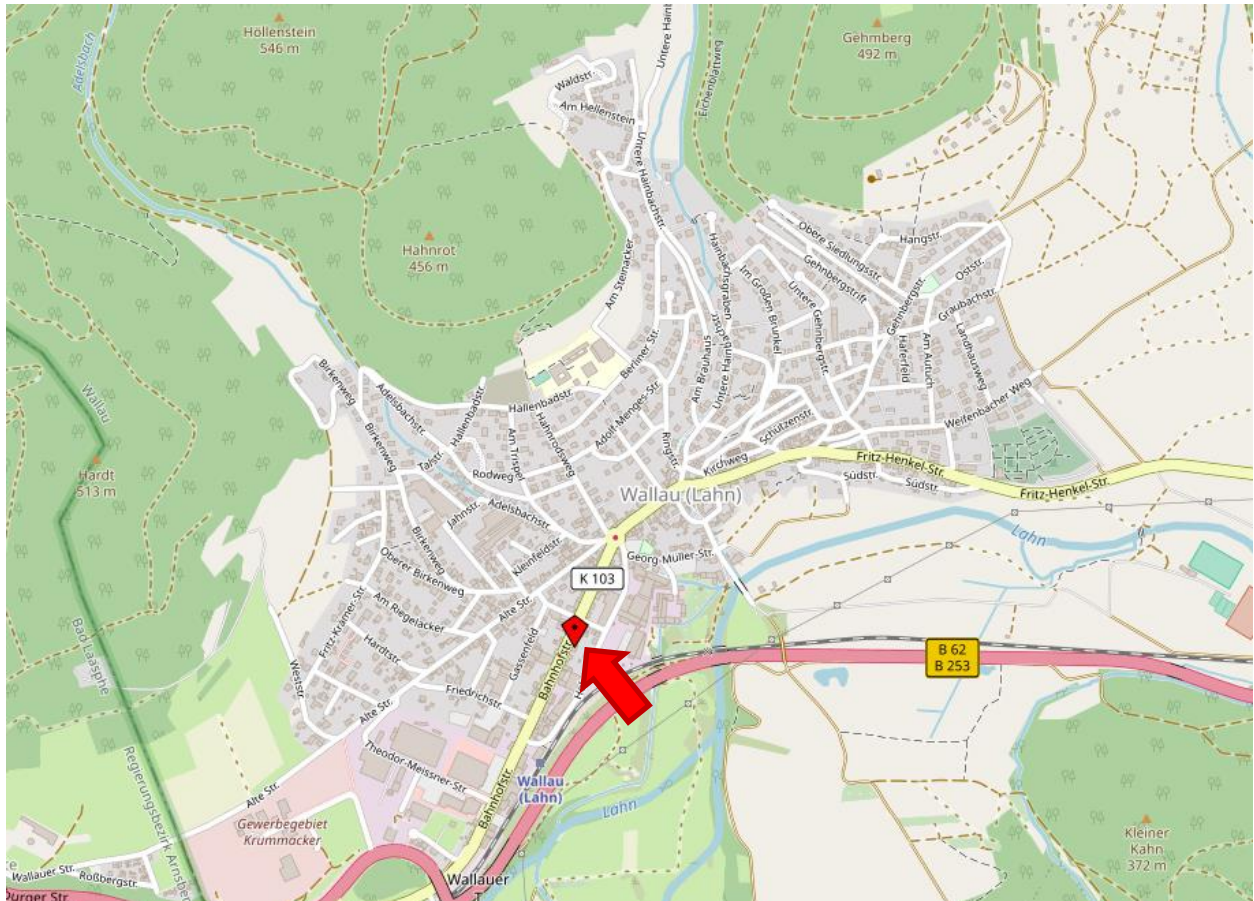
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Wallau 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, Aufnahmerrichtungen und Bildnummern**

Seite 1 von 1



(lizziert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3

Bild 1



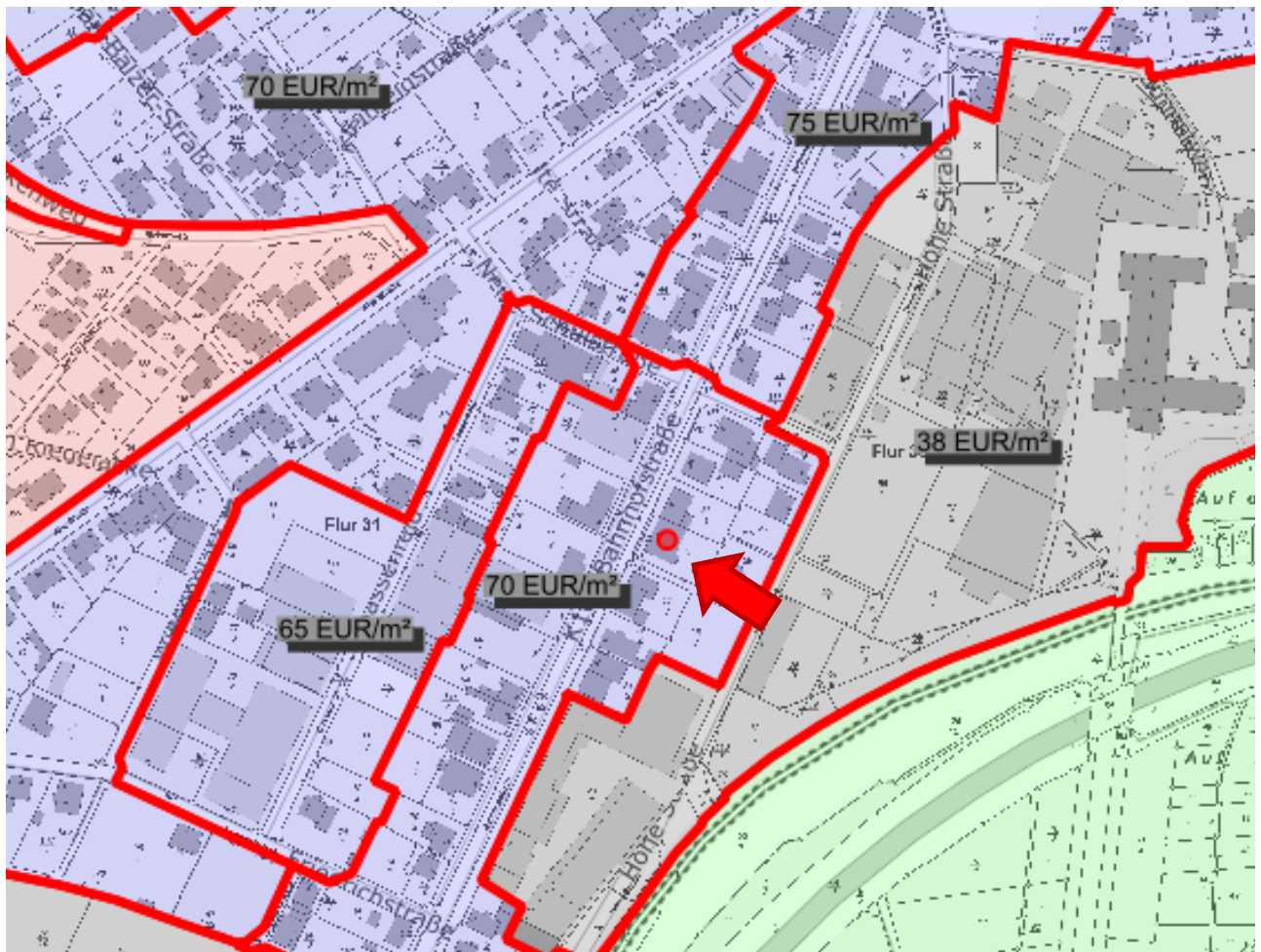
Beschreibung:01 Wohn- und Geschäftshaus

Bild 2



Beschreibung:02 Wohn- und Geschäftshaus

Anlage 5: Bodenrichtwertkarte



(lizenziert über Amt für Bodenmanagement Hessen)