



Diedenshausen mit dem westlichen Teil der Feldgemarkung

Objekt	Gladenbach- Diedenshausen Flur 1, Flurstück 88
--------	---

Wertermittlungstichtag	15. Juli 2026
-------------------------------	----------------------

Grundstücksfläche Flur 1, Flurstück 88	34.340 m ²
--	-----------------------

Verkehrswert	40.000 €
---------------------	-----------------

Objekt	Gladenbach- Diedenshausen Flur 3 Flurstücke 4/1, 4/2, 4/3
--------	--

Wertermittlungstichtag	15. Juli 2026
-------------------------------	----------------------

Fläche Flur 3, Flurstück 4/1	2.307 m ²
------------------------------	----------------------

Fläche Flur 3, Flurstück 4/2	7.086 m ²
------------------------------	----------------------

Fläche Flur 3, Flurstück 4/3	14.701 m ²
------------------------------	-----------------------

Fläche insgesamt	24.094 m ²
------------------	-----------------------

Verkehrswert	15.500 €
---------------------	-----------------



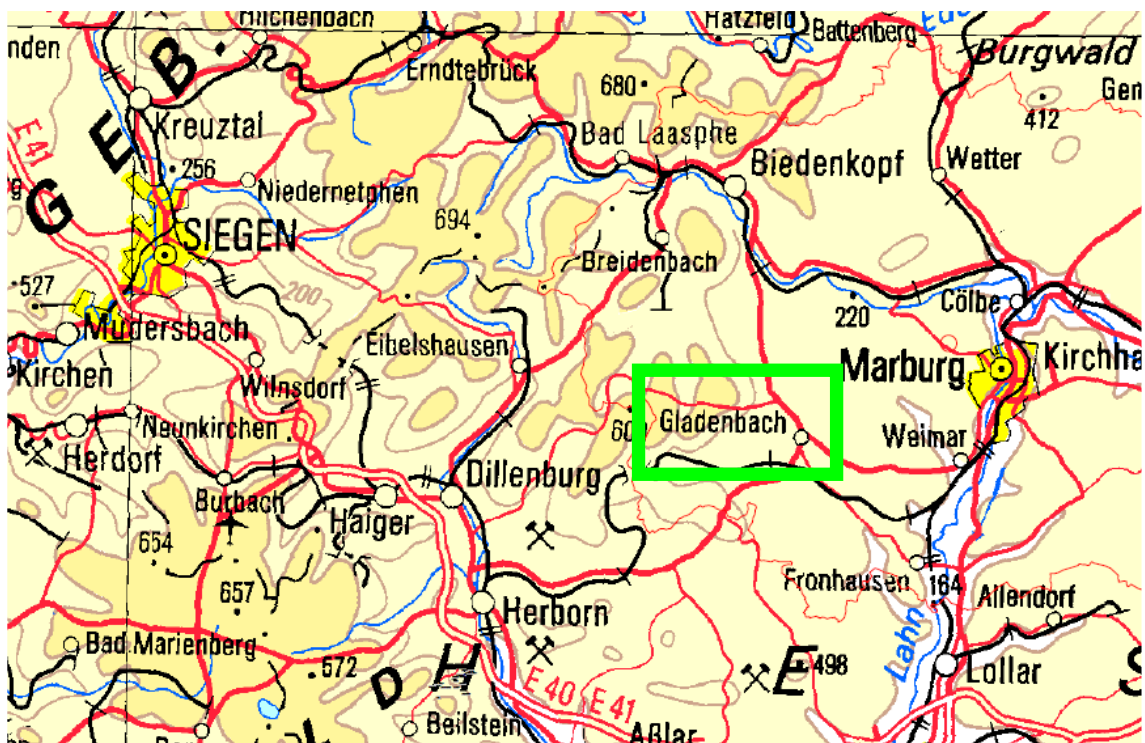
Bewertungsobjekte	Es handelt sich um in Gladenbach- Diedenshausen, mit den Flurbezeichnungen „Großehute“ und „Schönwasser“, gelegene Grundstücke im Außenbereich.
Grundbuchrechtliche Angaben	• Amtsgericht Biedenkopf • Grundbuch von Diedenshausen • Blatt 178, • lfd. Nr. 5, Gemarkung Diedenshausen, Flur 1, Flurstück 88 Wald, Holzung, Großehute, 34.340 m² • lfd. Nr. 20 Gemarkung Diedenshausen, Flur 3, Flurstück 4/1 Landwirtschaftsfläche, Schönwasser, 2.307 m² Gemarkung Diedenshausen, Flur 3, Flurstück 4/2 Landwirtschaftsfläche, Schönwasser, 7.086 m² Gemarkung Diedenshausen, Flur 3, Flurstück 4/3 Erholungsfläche, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, Schönwasser, 14.701 m²
Wertermittlungsstichtag	Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde am 15. Juli 2026 abgeschlossen. Dieser Tag gilt als Wertermittlungsstichtag.

Lage der Stadt

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

Entfernungen

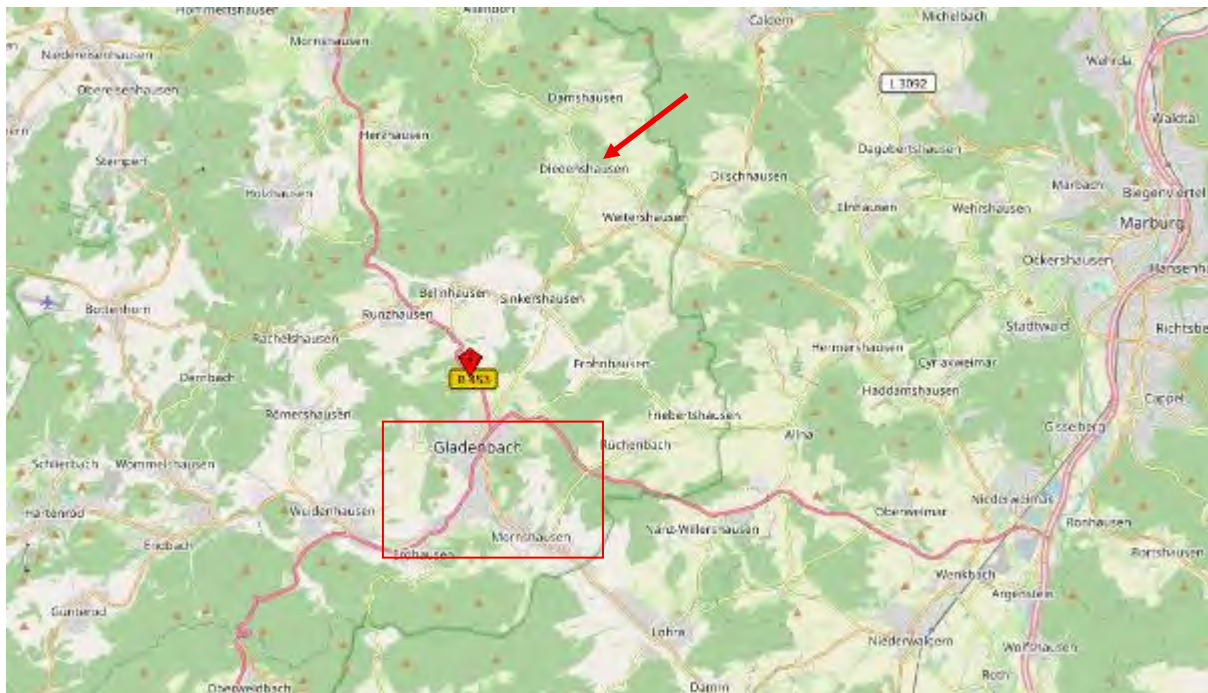
- | | |
|--------------------------|--------|
| • zur Kreisstadt Marburg | 23 km |
| • nach Biedenkopf | 20 km |
| • nach Herborn | 28 km |
| • nach Gießen | 35 km |
| • nach Frankfurt | 95 km |
| • nach Wiesbaden | 120 km |



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

Verkehrsanbindung
(ab Ortsmitte)

- | | |
|--|-----------|
| • Autobahnanschlussstelle Herborn Süd (A 45) | ca. 35 km |
| • Autobahnanschlussstelle Gießener Nordkreuz | ca. 30 km |
| • Bundesstraße 3 (Weimar) | ca. 15 km |
| • Bundesstraße 453 | ca. 6 km |
| • Bahnhof in Niederweimar | ca. 15 km |



Die Lage der Stadt Gladenbach und dem Stadtteil Diedenshausen im Norden

Lage im Stadtgebiet Die Bewertungsobjekte liegen in der Gemarkung Diedenshausen, einem landwirtschaftlich geprägten, dörflichen Stadtteil im Norden der Stadt Gladenbach mit ca. 140 Einwohnern (Stand 31.12.2024). Im Außenbereich von Diedenshausen sind die Flurstücke in ca. 1 km Entfernung vom Friedhof aus kommend über Feldwege in westlicher Richtung zu erreichen.



Diedenshausen mit dem westlichen Teil der Feldgemarkung



Die Lage der Flurstücke

Topografie

Das Bewertungsobjekt liegt an einem leichten Nordhang.

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 19.06.2026 sind auf den zu bewertenden Grundstücken **keine Baulasten** im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Altlasten

Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 41.4 „Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“, vom 07.07.2026 liegt in der Altflächendatei des Landes Hessen für die Bewertungsgrundstücke derzeit **kein Eintrag** vor.

Beschreibung des Grundstücks Flur 1, Flurstück 88

Erreichbarkeit

Vom südlichen Ortsende des Stadtteils Diedenshausen führen befestigte Feldwege zwischen Ackerflächen hindurch zu dem mit Bäumen bestockten Grundstück. Die nördliche Ecke des Grundstücks liegt ca. 1.050 m westlich der Ortsstraße K73.

Für eventuell durchzuführende Forstarbeiten mit schwerem Gerät sind diese Zuwegungen geeignet.

**Flur 1, Flurstück 88
ist vollständig mit
Wald bestockt**

Foto 1

Foto 2

Foto 3

Foto 4

Foto 5



Zustand der Bestockung

Das Flurstück ist teilweise vor ca. 50 Jahren nach Aufgabe der Weidewirtschaft (Flurname große Hute) mit Fichten bepflanzt worden. Der restliche Teil des Flurstücks ist mit einem regionaltypischen Mischwald, der weitgehend aus Eichen und Buchen besteht, bestockt.

Der Fichtenbestand ist durch die Käferkalamität in Verbindung mit der Trockenheit weitgehend abgestorben und vertrocknet. Bisher sind nur wenige dieser Bäume umgefallen, was aktuell den Einschlag noch erleichtert.

Die Mischwaldfläche zeigt sich in guter Verfassung. Sie ist mit KI ermittelt vermutlich ca. 70 Jahre und noch nicht schlagreif. Den Brustumfang der Eichen und Buchen habe ich an einem repräsentativen Baum mit ~1,40 m gemessen was einen Stammdurchmesser von 45 cm entspricht.

Durchforstungen haben in beiden Teilflächen stattgefunden.

Die Topografie unterscheidet sich an der Grenze des Fichtenbestandes zum Mischwald mit noch relativ geringer Geländeneigung zu einer deutlicheren Hanglage im Mischwald.

Fichtenbestand Foto 1

**Abgestorbene Bäume
bisher mit geringem Anteil von
liegenden Stämmen**



**Foto 2
Trennlinie von
Fichten zum
Mischwald und
Wechsel in der
Geländeneigung**



**Waldrand Foto 3
mit Fichten im
Hintergrund**

**Das zu bewertende
Flurstück ist links**



Waldrand Foto 4

**Das zu bewertende
Flurstück ist links**



Mischwald Foto 5





Anteilige Fläche des Fichtenbestandes ca. 35% der Gesamtfläche

Flächenaufteilung

Die Gesamtfläche des Grundstücks von 34.340 m² teilt sich mit hinreichender Genauigkeit in rund 22.000 m² Mischwaldfläche und 12.340 m² Fichtenbestand auf.

Beschreibung des unter lfd. Nr. 20 eingetragenen Grundstücks

Flur 3, Flurstück 4/1

Allgemeines

Die Flurstücke 4/1, 4/2 und 4/3 sind im Grundbuch unter der lfd. Nr. 20 gemeinsam geführt, sie bilden daher ein Grundstück. Getrennt sind die Flurstücke zueinander nur durch die Gewässerparzellen des Schönwasser Flur 3, Flurstücke 2 und 13.

Erreichbarkeit

In Verlängerung des Bornweges führt ein befestigter Feldweg nördlich an den Flurstücken 4/1 und 4/2 entlang. Das Flurstück 4/3 ist über einen südlich vorbeiführenden Feldweg zu erreichen, über den auch das Grundstück Flur 1, Flurstück 88 zu erreichen ist.



Die Lage der Flurstücke 4/1, 4/2 und 4/3 getrennt durch die Gewässerparzellen
Die Fotostandorte sind mit Pfeil gekennzeichnet



Das Flurstück 4/1

begrenzt von den Gewässerparzellen Flurstücke 2 und 13 sowie dem nördlich verlaufenden Feldweg ca. 1.000 m² des Flurstücks sind verbuscht, die Restfläche ist ungepflegt.

Blick nach Westen



Blick nach Osten



Blick nach Osten
Grenze zum
Flurstück 4/2



Flur 3, Flurstück 4/2

Erreichbarkeit

In Verlängerung des Bornweges führt ein befestigter Feldweg nördlich an den Flurstücken 4/1 und 4/2 entlang. Das Flurstück 4/3 ist über einen südlich vorbeiführenden Feldweg zu erreichen, über den auch das Grundstück Flur 1, Flurstück 88 zu erreichen ist.



Die Lage der Flurstücke 4/1, 4/2 und 4/3 getrennt durch die Gewässerparzellen



Das Flurstück 4/2

begrenzt von den Gewässerparzellen Flurstücke 2 und 13 sowie dem nördlich verlaufenden Feldweg
ca. 5.250 m² des Flurstücks sind verbuscht, die Restfläche ist ungepflegt und dient aktuell als Pferdekoppel.

**Östliche Grenze des
Flurstücks 4/2**

**Blick nach
Südwesten**



**Grenze entlang des
Feldwegs
Blick nach Osten**



**Verwilderte Fläche
Pferdekoppel
Blick nach Osten**



Flur 3, Flurstück 4/3

Erreichbarkeit

Das Flurstück 4/3 ist über einen südlich vorbeiführenden Feldweg zu erreichen, über den auch das Grundstück Flur 1, Flurstück 88 zu erreichen ist.



**Die Lage der Flurstücke 4/1, 4/2 und 4/3 getrennt durch die Gewässerparzellen
(Die weiße Umrandung zeigt die Lage der Holzhütte)**



Das Flurstück 4/3

begrenzt von den Gewässerparzellen Flurstück 13 im Norden und dem südlich verführenden Feldweg ca. 5.000 m² werden aktuell noch als Mähwiese genutzt.

Flächenanteile

Das Flurstück 4/3 mit einer Gesamtfläche von 14.701 m² ist in folgende Teilbereiche aufzuteilen:

Mähwiese	ca. 5.000 m ²
Verbuschung	ca. 8.000 m ²
Ungepflegte Wiese	ca. 1.701 m ²



ca. 8.000 m² des Flurstücks 4/3 sind verbuscht

**Holzhütte
(Jagdhütte ?)**



Bereich der Hütte



Bereich der Hütte



**Blick von der Hütte
nach Osten**



**Mähwiese
Blick nach Westen**



**Blick nach
Nordosten**



**Blick nach Osten in
Richtung
Diedenshausen**



**Blick nach Westen
Verbuschung an der
Ostgrenze**



Holzhütte

Die vorgefundene Holzhütte besteht aus einem Raum und einer überdachten Terrasse. Die Außenabmessungen betragen ca. 6,40 m * 5,80 m, die im Grundriss integrierte Terrasse hat eine Größe von 3,80 m * 1,90 m.

Aufgrund des geringen Substanzwertes wurde die Genehmigungsfähigkeit nicht geprüft. Der Wert kann nur als ideeller Wert betrachtet werden.