

EXPOSÉ

für das als

Grünland genutzte Grundstück in 35075 Gladenbach, Unterm Teich



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
24.04.2024 ermittelt mit rd.

3.250 €.

1 Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Grünlandgrundstück**

Unterm Teich, **Sinkershausen**

Flur **28**

Flurstücksnummer **27**

Wertermittlungsstichtag: **24.04.2024**

Bodenwert						
	Grund- stücksteil	Entwicklungs- stufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
	Grünland - Grünlandzahl 40	landwirtschaftli- che Fläche	frei	0,84	564,00	474,00
	Grünland - Grünlandzahl 33	landwirtschaftli- che Fläche	frei	0,79	238,00	188,00
	Grünland - Grünlandzahl 35	landwirtschaftli- che Fläche	frei	0,80	1.708,00	1.370,00
	Grünland - Grünlandzahl 38	landwirtschaftli- che Fläche	frei	0,82	668,00	548,00
	Grünland - Grünlandzahl 29	landwirtschaftli- che Fläche	frei	0,76	887,00	674,00
			Summen:	4,01	4.065,00	3.254,00

Ergebnisse

Vergleichswert: 3.254,00 €

Verkehrswert (Marktwert): 3.250,00 €

Wertermittlungsstichtag 24.04.2024

Bemerkungen

Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Gartenland
Objektadresse:	Flurbezeichnung: Unterm Teich 35075 Sinkershausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Sinkershausen, Blatt 392, lfd. Nr. 20
Katasterangaben:	Gemarkung Sinkershausen, Flur 28, Flurstück 27 (4.065 m²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 13.02.2024, soll gem. §74a Abs. 5 ZVG i. V. m. §180 ZVG durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Objektes ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	24.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	24.04.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	24.04.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es erfolgte eine Außenbesichtigung.
Teilnehmer am Ortstermin:	Eine der Gläubigerinnen, die namentlich in der Akte des Sachverständigen vermerkt ist, sowie der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener.
Eigentümer:	Der Eigentümer ist dem Gericht bekannt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug mit Ausdruckdatum 08.12.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Auskunft zum Planungsrecht im GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 14.03.2024
- Telefonisch Auskunft zu etwaigen vorgesehenen Nutzungen für Freiflächenphotovoltaikanlagen durch das Bauamt der Stadt Gladenbach vom 26.04.2024
- Straßenkarte und Stadtplan von Gladenbach (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 14.03.2024

- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2023 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 14.03.2024

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Fläche um eine reine landwirtschaftliche Fläche handelt, für die auf Rückfrage bei der Stadt Gladenbach kein Bebauungsplan o.ä. für die Bebauung mit einer Photovoltaik-Anlage in Aufstellung ist. Ebenso ist neben der Lage die Flurstückgröße für sich allein genommen für eine Photovoltaik-Anlage zu gering, insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung als landwirtschaftliche Fläche.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Gladenbach (ca. 12.220 Einwohner);
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marburg (ca. 20 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 130 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 255 (ca. 3 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 30 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt Airport (ca. 100 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Grundstück liegt nordöstlich von Gladenbach und ist von weiteren Wiesen und Äckern umgeben. Die Entfernung zum Ortsrand beträgt ca. 1.100 m. Das Grundstück ist über einen asphaltierten Feldweg zu erreichen.
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen
Topografie:	Leicht hängig

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 45,8 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 86,4 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 4.065 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> Tallage
-------------------	--

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: landwirtschaftlicher Weg

Straßenausbau: landwirtschaftlicher Weg

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung: keine

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 Grundbuchauszug vom 08.12.2023 vor.

Hiernach besteht 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: Sind nicht bekannt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Gemäß den Angaben im Ortstermin liegen keine formalen Pachtverträge mit Drittnutzern vor. Das Grundstück wird durch einen Anrainer ohne vertragliche Bindung mit bewirtschaftet.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist gem. des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gladenbach vom 17.08.2018 als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Es handelt sich um eine Fläche landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich. Es liegt kein Bebauungsplan vor.
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.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	“reine” landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden mündlich erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben, auf den Angaben des Eigentümers.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und derzeit als landwirtschaftliche Fläche – Acker genutzt.
Es ist nach Angaben im Ortstermin verpachtet.

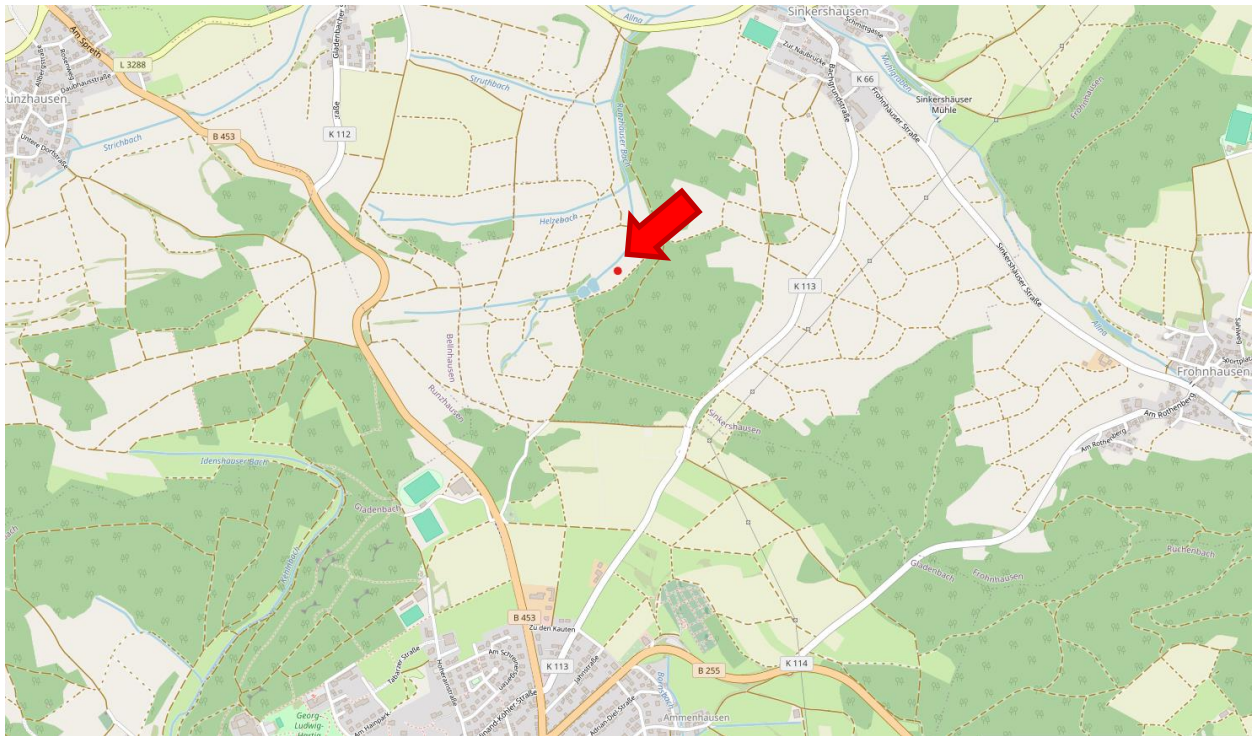
4 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsbjekts
- Anlage 2: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 3 mit Aufnahmestandorten, Aufnahmerichtungen und Bildnummern
- Anlage 3: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 2
- Anlage 4: Auszug aus dem Flurstücksnachweis
- 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 von Sinkershausen mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

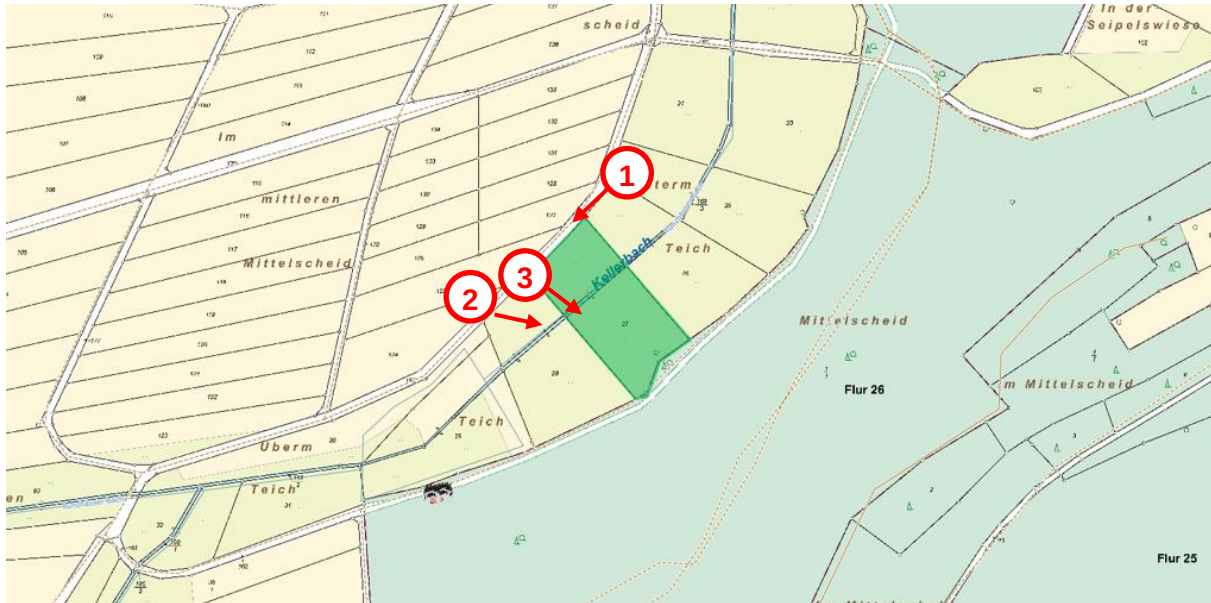
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

Anlage 2: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 3 mit Aufnahme- standorten, Aufnahmerichtungen und Bildnummern

Seite 1 von 1



(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 3: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 2



Bild 1

Beschreibung:01 Flurstück mit Zufahrtsweg



Bild 2

Beschreibung:02 Flurstück



Beschreibung: 03 Flurstück

Anlage 4: Auszug aus dem Flurstücksnachweis



HESSEN
Amt für Bodenmanagement Marburg
Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg
Antrag: 202484892-1

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücksnachweis Hessen mit
Bodenschätzung
Erstellt am 18.03.2024

Flurstück 27, Flur 28, Gemarkung Sinkershausen

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Gladenbach Kreis Marburg-Biedenkopf Regierungsbezirk Gießen
Lage:	Unterm Teich
Fläche:	4 065 m²
Tatsächliche Nutzung:	4 065 m² Grünland
Bodenschätzung:	564 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 44, Grünlandzahl 40, Ertragsmesszahl 226
	238 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (4-), Grünlandgrundzahl 40, Grünlandzahl 33, Ertragsmesszahl 79
	1 708 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 36, Grünlandzahl 35, Ertragsmesszahl 598
	668 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (4-), Grünlandgrundzahl 40, Grünlandzahl 38, Ertragsmesszahl 254
	887 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (4-), Grünlandgrundzahl 36, Grünlandzahl 29, Ertragsmesszahl 257
	Gesamtertragsmesszahl 1 414

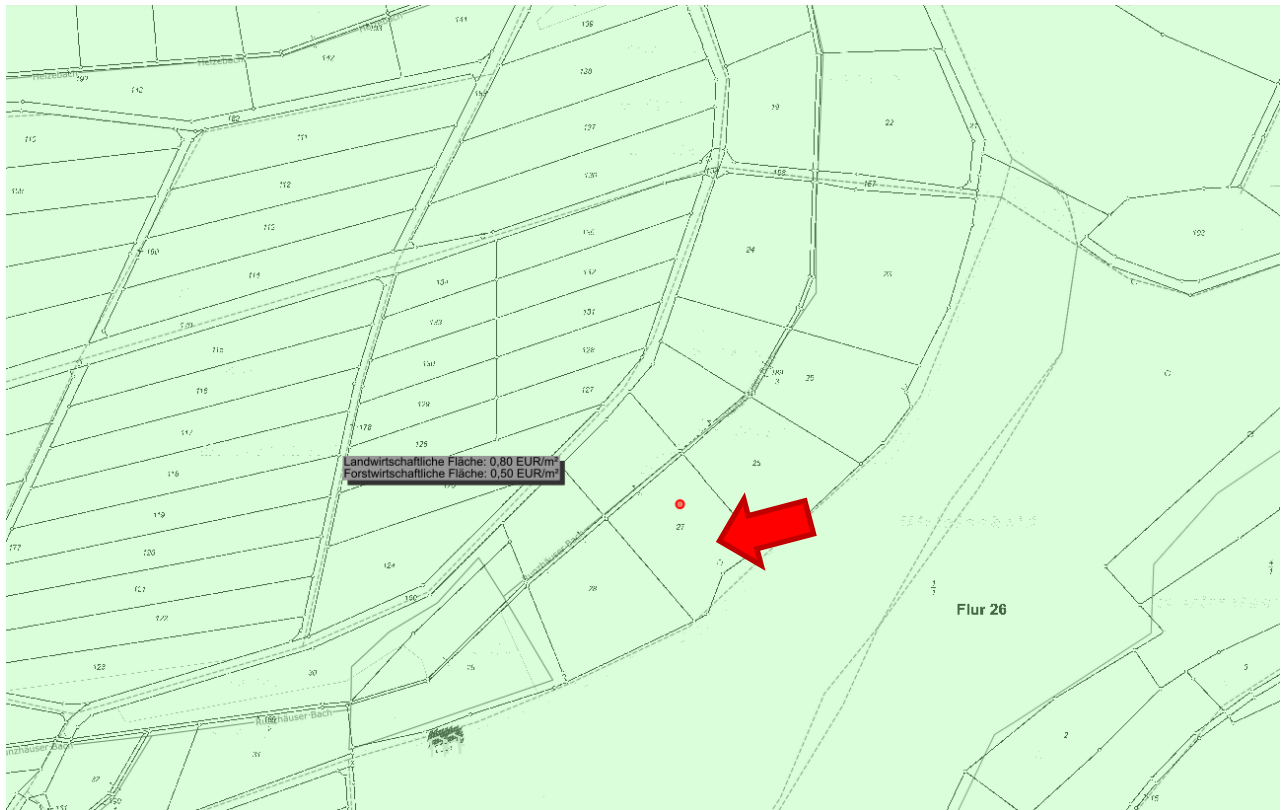
Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Biedenkopf Grundbuchbezirk Sinkershausen Grundbuchblatt 392 Laufende Nummer a003

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Seite 1 von 1

Anlage 5: Bodenrichtwertkarte



(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)