

EXPOSÉ

für das als

Grünland genutzte Grundstück in 35075 Gladenbach, Am Alersberg



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
19.04.2024 ermittelt mit rd.

1 €.

1 Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Grünlandgrundstück**

in **Gladenbach, Am Alersberg**

Flur **11** Flurstücksnummer **10**

Wertermittlungsstichtag: **19.04.2024**

Bodenwert					
Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- stufe	beitrags- rechtlicher- Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	landwirtschaftliche Fläche	frei	0,01	421,00	421,00
		Summen:	0,01	421,00	421,00

Ergebnisse	
Vergleichswert:	1,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	1,00 €
Wertermittlungsstichtag	19.04.2024

Bemerkungen Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Grünland
Objektadresse:	Flurbezeichnung: Am Alersberg 35075 Gladenbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gladenbach, Blatt 270, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Gladenbach, Flur 11, Flurstück 10, zu bewertende Fläche 421 m ²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 26.02.2024 soll gemäß §74a Abs. 5 ZVG i. V. m. § 180 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch schriftliches Sachverständigen-gutachten eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	19.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	19.04.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 19.04.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 22.03.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde Außenbesichtigung durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Ortstermin wurde alleine durch den Sachverständigen Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener wahrgenommen.
Eigentümer:	ist dem Gericht bekannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.02.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Informationen zum Planungsrecht und etwaigen beeinflussenden Satzungen durch die Stadt Gladenbach vom 21.03.2024• Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)• Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 24.03.2024• Straßenkarte und Stadtplan von Gladenbach-Friebertshausen (Quelle: openstreetmap.de)

- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 20.04.2024
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2023 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf
- Eigene Mietwerterhebungen

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

keine

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Gladenbach (ca. 12.300 Einwohner); Stadtteil Friebertshausen (ca. 200 Einwohner)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Grundstück liegt ca. 350m entfernt von der. Das Grundstück ist über eine Asphaltstraße zu erreichen.
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen
Topografie:	Leicht hängig

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße und -Form:</u> unregelmäßig; sehr ungünstiger Zuschnitt; insgesamt 421 m ²
-------------------	--

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 28.02.2024 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.

Herrschvermerke:

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 Stadt Gladenbach landwirtschaftliche Fläche 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 mit einem auffälligen Schuppen bebaut. Ob eine Baugenehmigung vorliegt konnte nicht geklärt werden, vor dem Hintergrund des Zustandes ist dies jedoch nebensächlich. Die übrige Fläche ist ungepflegt.

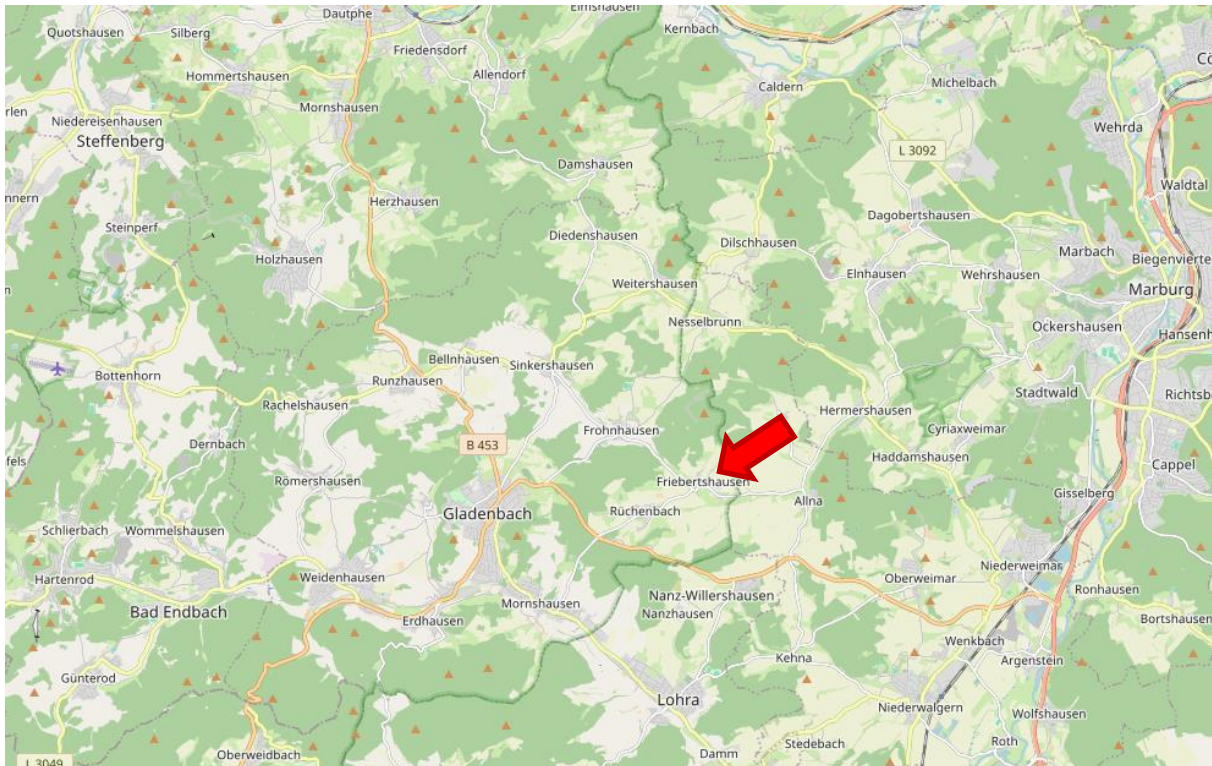
4 Verzeichnis der Anlagen

- 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: Auszug aus dem Flurstücksnachweis
- Anlage 6: 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

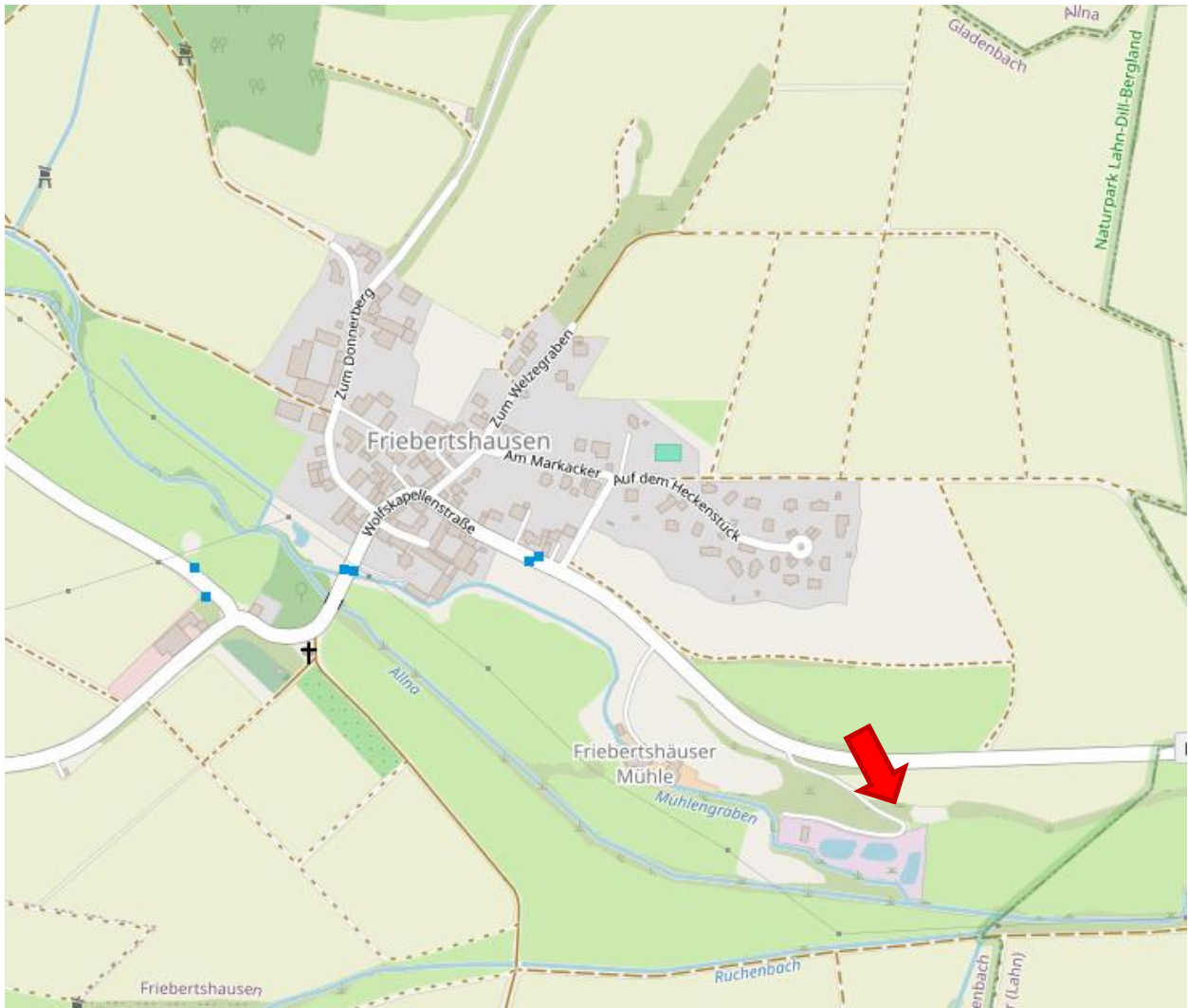
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

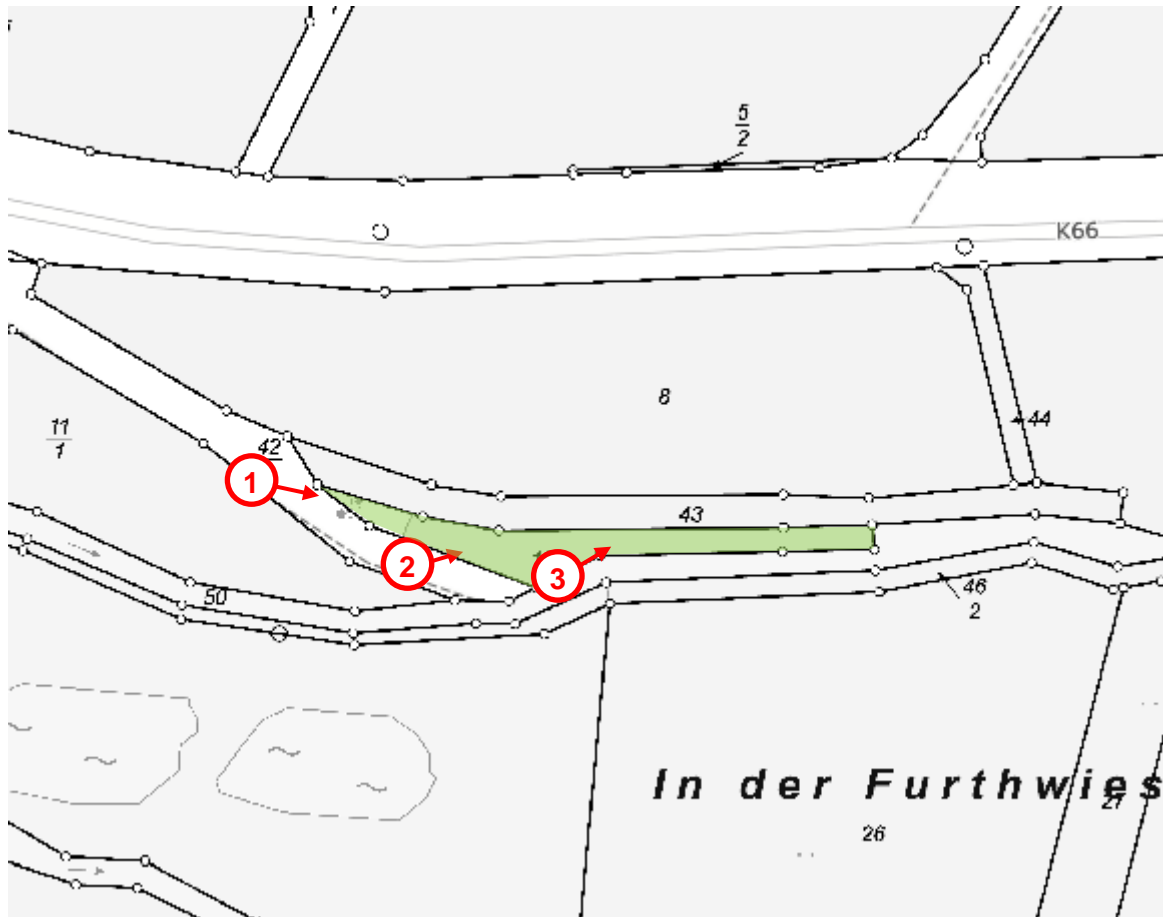
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

Seite 1 von 1



(lizenziiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3



Bild 1

Beschreibung:01 Am Alersberg



Bild 2

Beschreibung:02 Am Alersberg



Beschreibung:03 Am Alersberg

Anlage 5: Auszug aus dem Flurstücksnachweis



AMT FÜR BODENMANAGEMENT MARBURG
Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg
Antrag: 202541811-1

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücksnachweis Hessen mit
Bodenschätzung

Erstellt am 05.05.2024

Flurstück 10, Flur 11, Gemarkung Friebertshausen

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Gladenbach Kreis Marburg-Biedenkopf Regierungsbezirk Gießen
Lage:	Am Alersberg
Fläche:	421 m ²
Tatsächliche Nutzung:	378 m ² Ackerland 43 m ² Unland / Vegetationslose Fläche
Bodenschätzung:	378 m ² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (6), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl -, Ackerzahl 18, Ertragsmesszahl 68 Gesamtertragsmesszahl 68

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Biedenkopf Grundbuchbezirk Friebertshausen Grundbuchblatt 270 Laufende Nummer 1

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Seite 1 von 1

