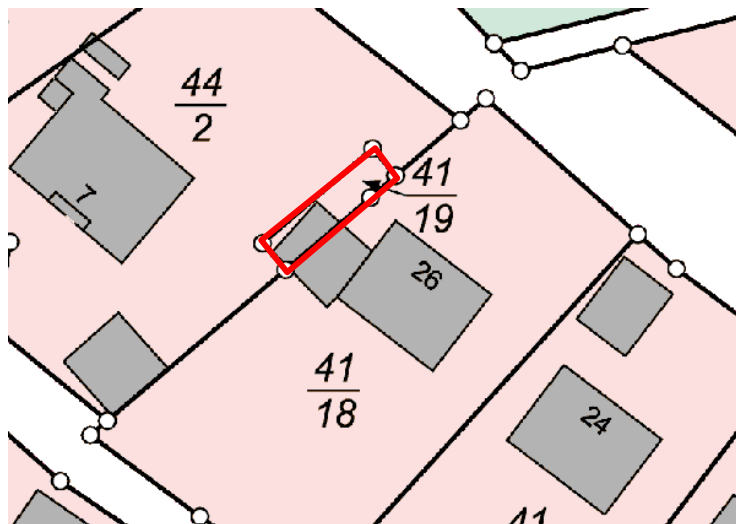


EXPOSÉ

für das als

**Freifläche genutzte und mit Überbau versehene Grundstück
in 35216 Biedenkopf-Wallau, Gehnbergsiedlung 26**



. Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
04.03.2026 ermittelt mit rd.

2.240 €.

1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Freiflächegrundstück**

in **Biedenkopf-Wallau, Gehnbergsiedlung 26**

Flur **13**

Flurstücksnummer **41/19**

Wertermittlungstichtag: **04.03.2026**

Bodenwert						
	Grund- stücksteil	Entwicklungs- stufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
	Gesamtfläche	baureifes Land	frei	75,71	42,00	3.180,00
			Summen:	75,71	42,00	3.180,00

Ergebnisse

Vergleichswert: 2.240,00 €

Verkehrswert (Marktwert): 2.240,00 €

Wertermittlungstichtag 04.03.2026

Bemerkungen

Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut mit einem Überbau der Garage des Flurstückes 42/18 versehen
Objektadresse:	Gehnbergsiedlung 26 35216 Biedenkopf-Wallau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wallau, Blatt 1943, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Wallau, Flur 13, Flurstück 41/19, Fläche 42 m²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 08.01.2026 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch ein schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.
Wertermittlungstichtag:	04.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	04.03.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 04.03.2026 wurden die Parteien durch Einschreiben vom 22.01.2026 fristgerecht eingeladen. Die Schuldner erschienen zum Ortstermin nicht. Am 18.05.2026 wurde ein weiterer Ortstermin durchgeführt, in dem die Innenräume in Augenschein genommen werden konnten.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Einer der beiden Schuldner, sowie der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener.
Eigentümer:	Ist dem Gericht bekannt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.10.2025 Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Informationen zur Erschließungssituation im Rahmen des Ortstermins

- Informationen zur Bau- und Instandhaltungshistorie im Rahmen des Ortstermins
- Informationen zu Bauschäden im Rahmen des Ortstermins

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bauakte aus 1974 (nur Garage vorhanden)
- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 22.01.2026
- Straßenkarte und Stadtplan von Biedenkopf-Wallau (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 01.01.2026
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2025 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Grundstück liegt am Ende einer Siedlungsreihe an Häusern, die Erschließung der Grundstücke ist durch eine private Stichstraße gesichert, die über die davor liegenden Grundstücke verläuft. Es bestehen auf diesen gemäß persönlicher Rücksprache mit dem Grundbuchamt des Amtsgerichtes Biedenkopf keinerlei Grunddienstbarkeiten, die die Erschließung sichern, folglich ist eine Rückstellung für die Erstellung einer Zufahrt von der darüber liegenden Straße "Obere Siedlungsstraße" (siehe Flurkarte im Anhang) zu berücksichtigen.

Die auf dem Grundstück verortete Garage stellt einen Überbau des Flurstückes 42/18 dar.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Biedenkopf; Stadtteil Wallau (ca. 3.300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Biedenkopf (ca. 6 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 140 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 62 (ca. 3 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 30 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Wallau (ca. 1,9 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 125 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1,4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km entfernt; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,8 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 6 km entfernt; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	starke Hanglage; von der Straße abfallend; Hanglage; Garten mit Südwestausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
keine

mittlere Tiefe:
ca. 3 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 42m²;

Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße; Sackgasse
Straße mit mäßigem Verkehr
Straße sehr eng

gem. Bebauungsplan ist die Sackgasse als PV "Private Verkehrsfläche" gewidmet.

Die Straße "durchsticht" die davor liegenden Grundstücke, es bestehen gem. persönlicher Rücksprache mit dem Grundbuchamt des Amtsgerichtes Biedenkopf keine Grunddienstbarkeiten auf diesen zugunsten des zu bewertenden Grundstückes, sodass im Extremfall eine neue Erschließung aus der Straße "Obere Siedlungsstraße" herzustellen wäre.

Straßenausbau:

Fahrbahn aus Betonverbundpflaster;
Gehwege nicht vorhanden;
Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: keine

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.10.2025 vor.
	Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wallau, Blatt 1943 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.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 23.01.2026 vor.
	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	nicht gegeben

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 03.1 "Gehnberg" vom 06.08.2008 folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; II = 2 Vollgeschosse (max.); GFZ = 0,4 (Geschossflächenzahl); a = Abweichende Bauweise
Innenbereichssatzung:	Für das Bewertungsobjekt ist keine Innenbereichssatzung bekannt.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Für das Bewertungsobjekt ist keine Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung bekannt.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Für das Bewertungsobjekt ist keine Verfügungs- oder Veränderungssperre bekannt.
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.

3.5.3 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.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand beruhen auf den Angaben des Eigentümers.

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 nicht bebaut, aber mit einem Überbau aus der Garage des Flurstückes 42/18 versehen. Das Objekt ist eigengenutzt.

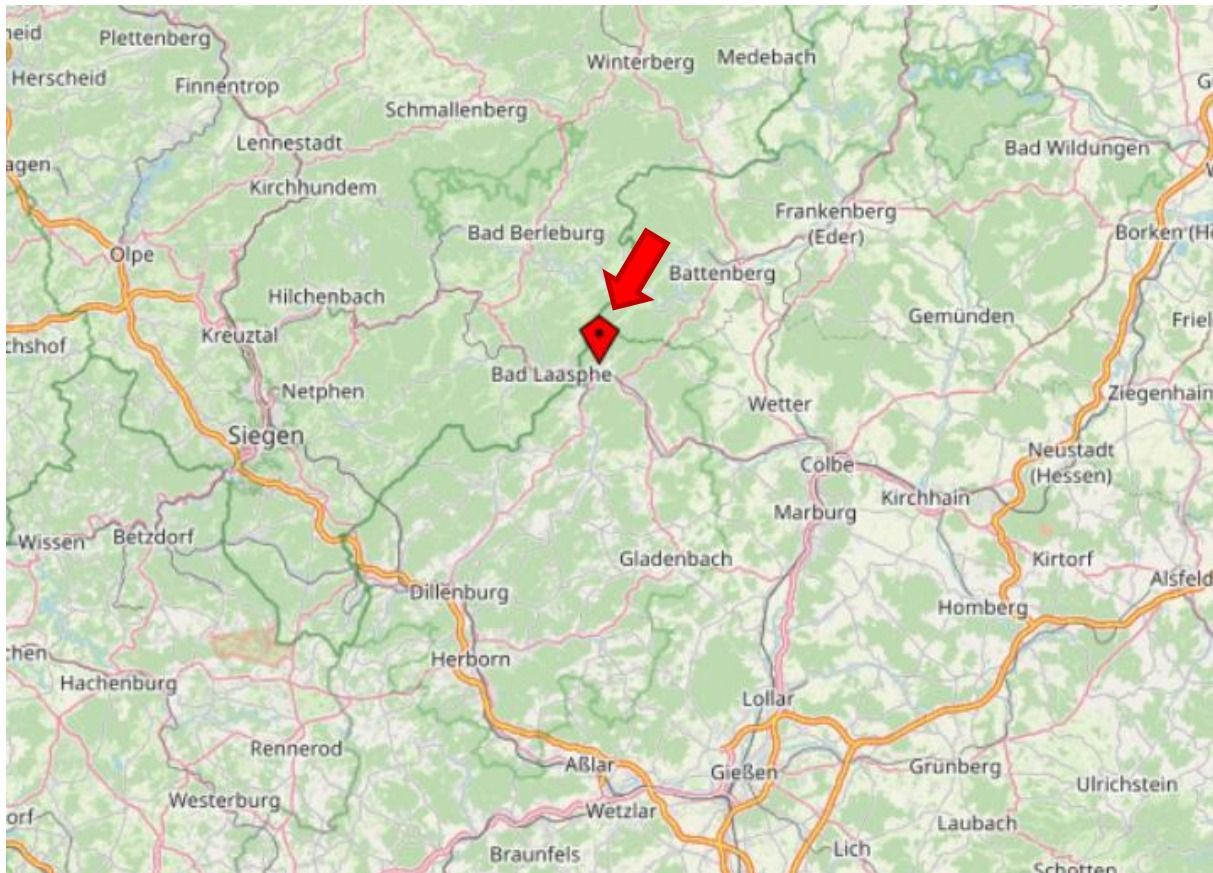
4 Verzeichnis der Anlagen

- 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: Planunterlagen
- Anlage 6: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 7: Auszug aus dem Bauungsplan

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**

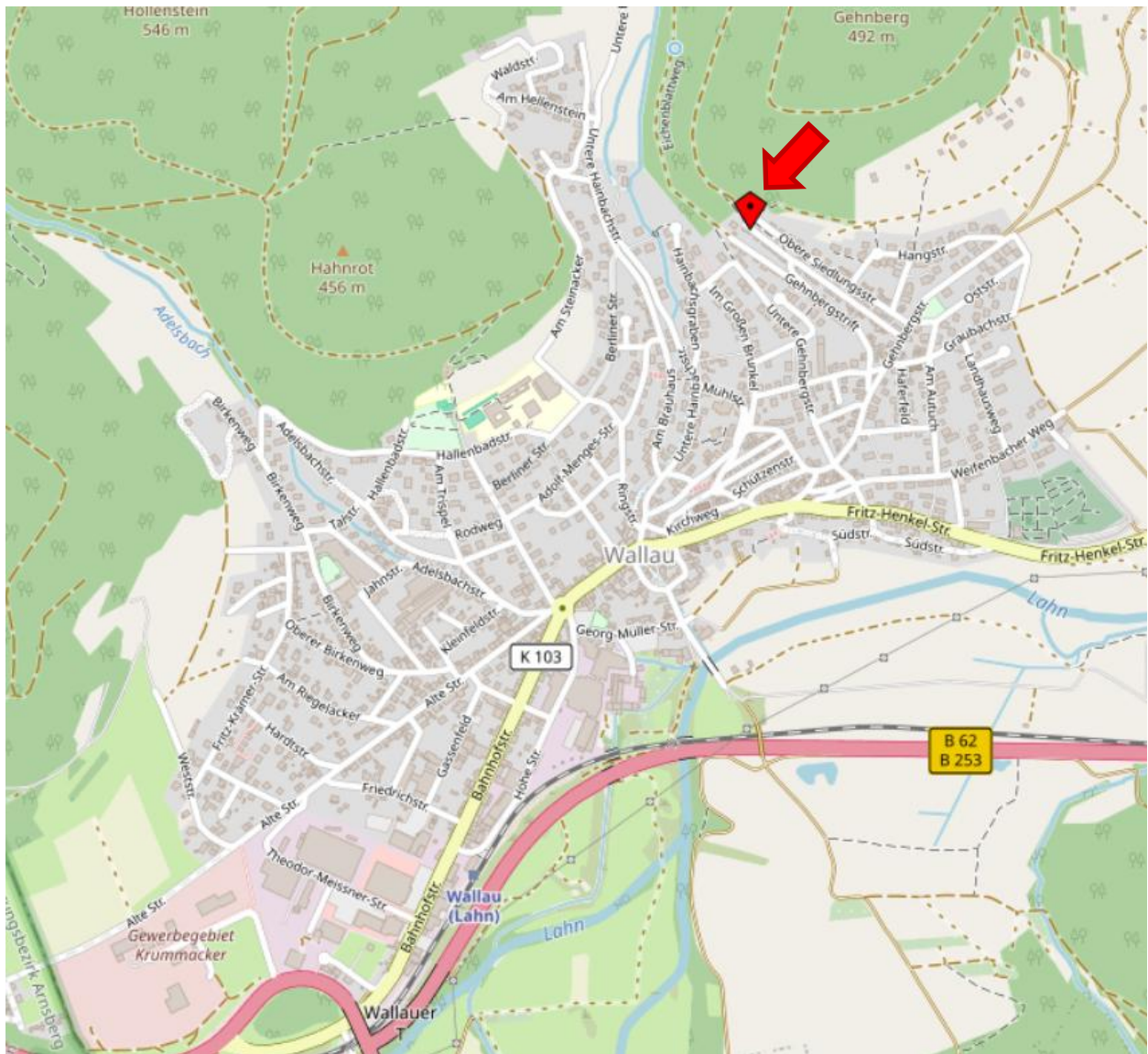
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

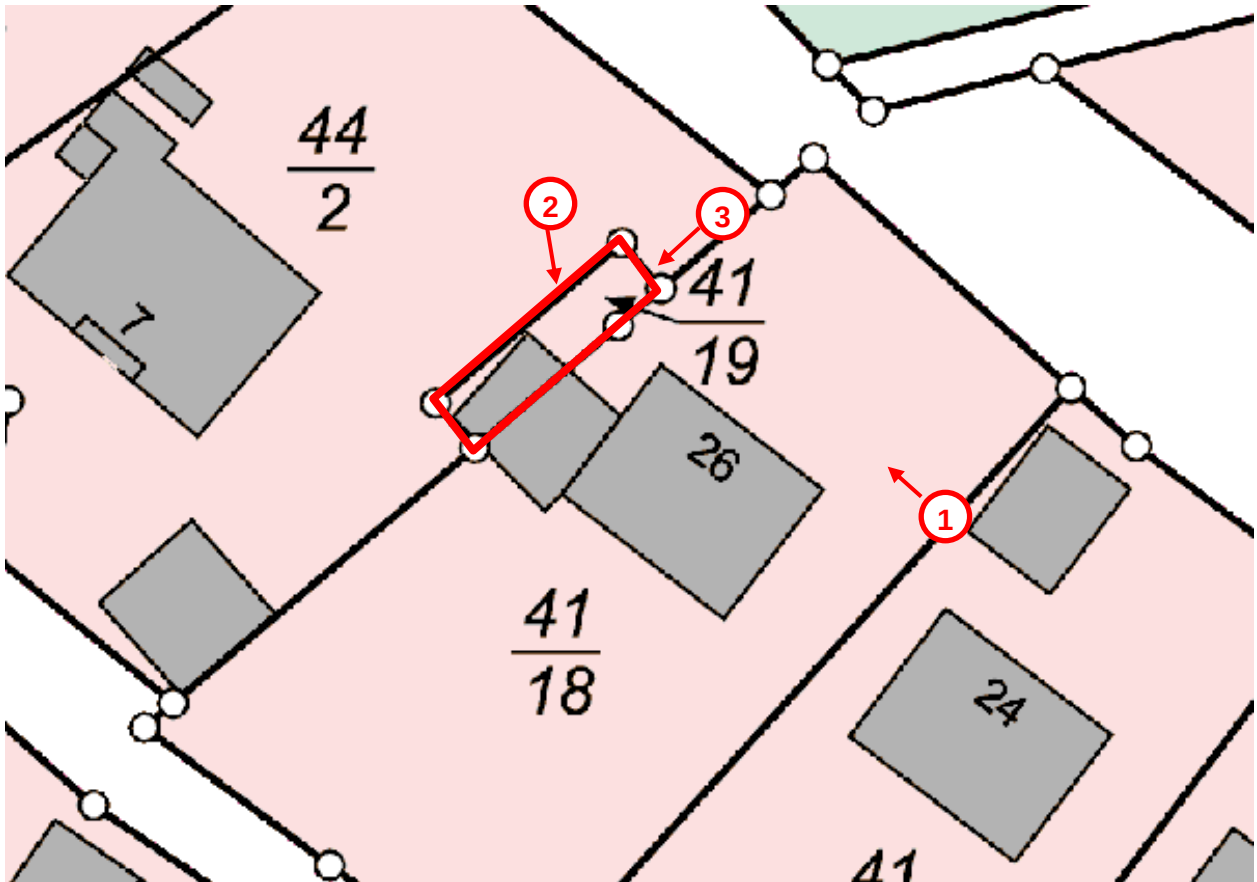
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

Seite 1 von 1



(lizenziert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3



Bild 1

Beschreibung:01 Zufahrt zum Grundstück



Bild 2

Beschreibung:02 Garage

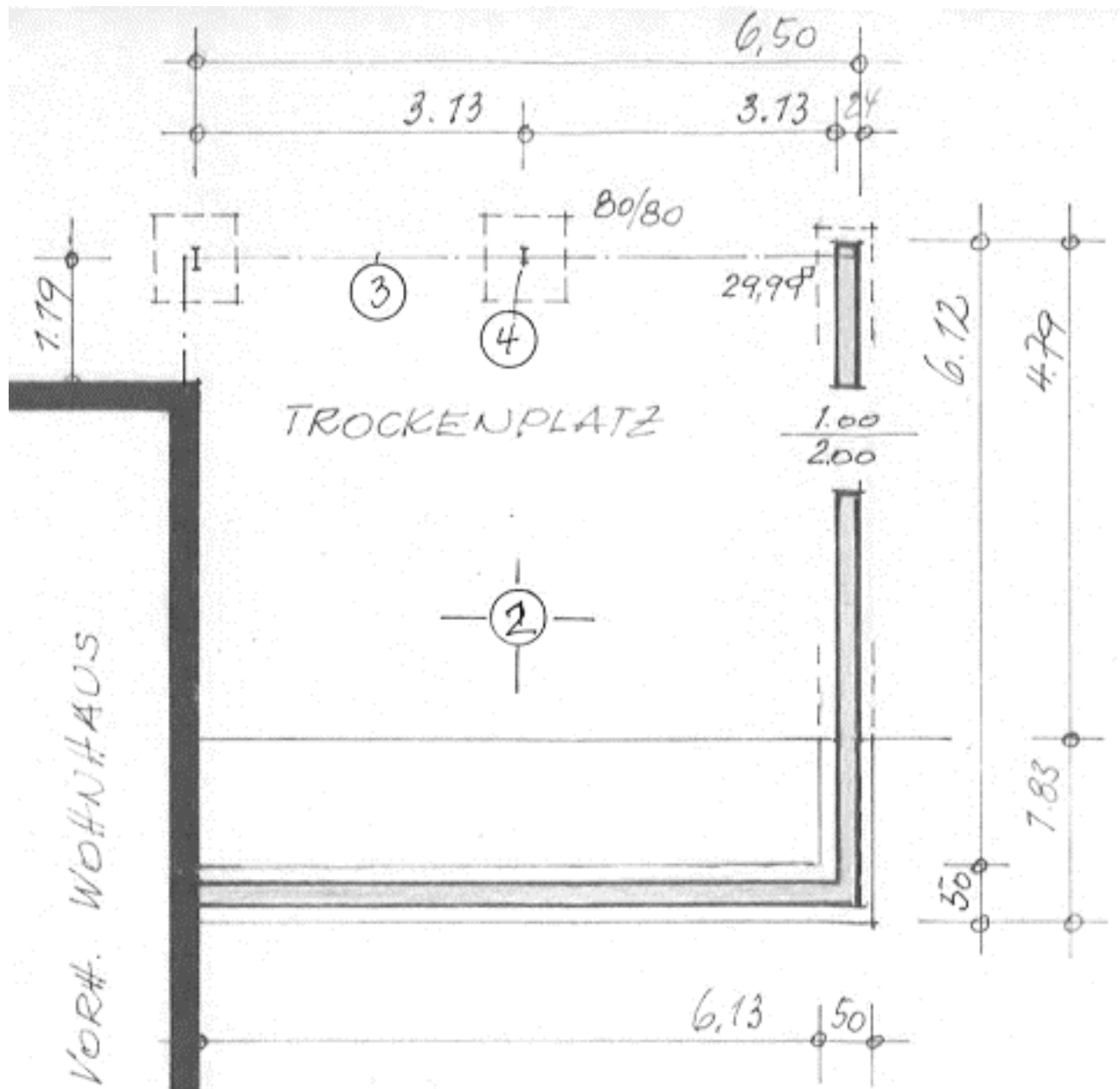


Beschreibung:03 Garage

Anlage 5: Planunterlagen

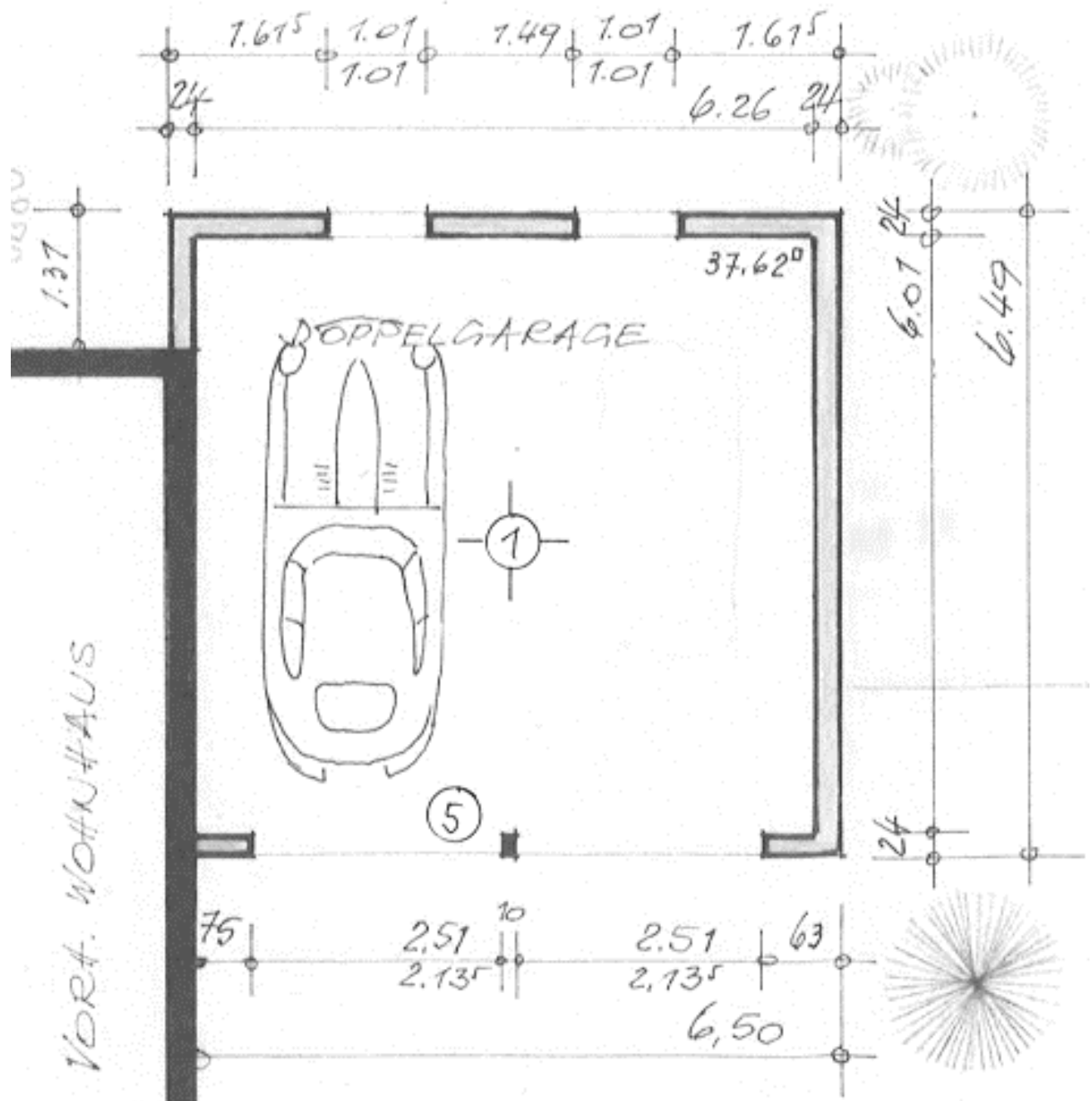
Anlage 5.1: Grundriss Garage KG

Seite 1 von 1



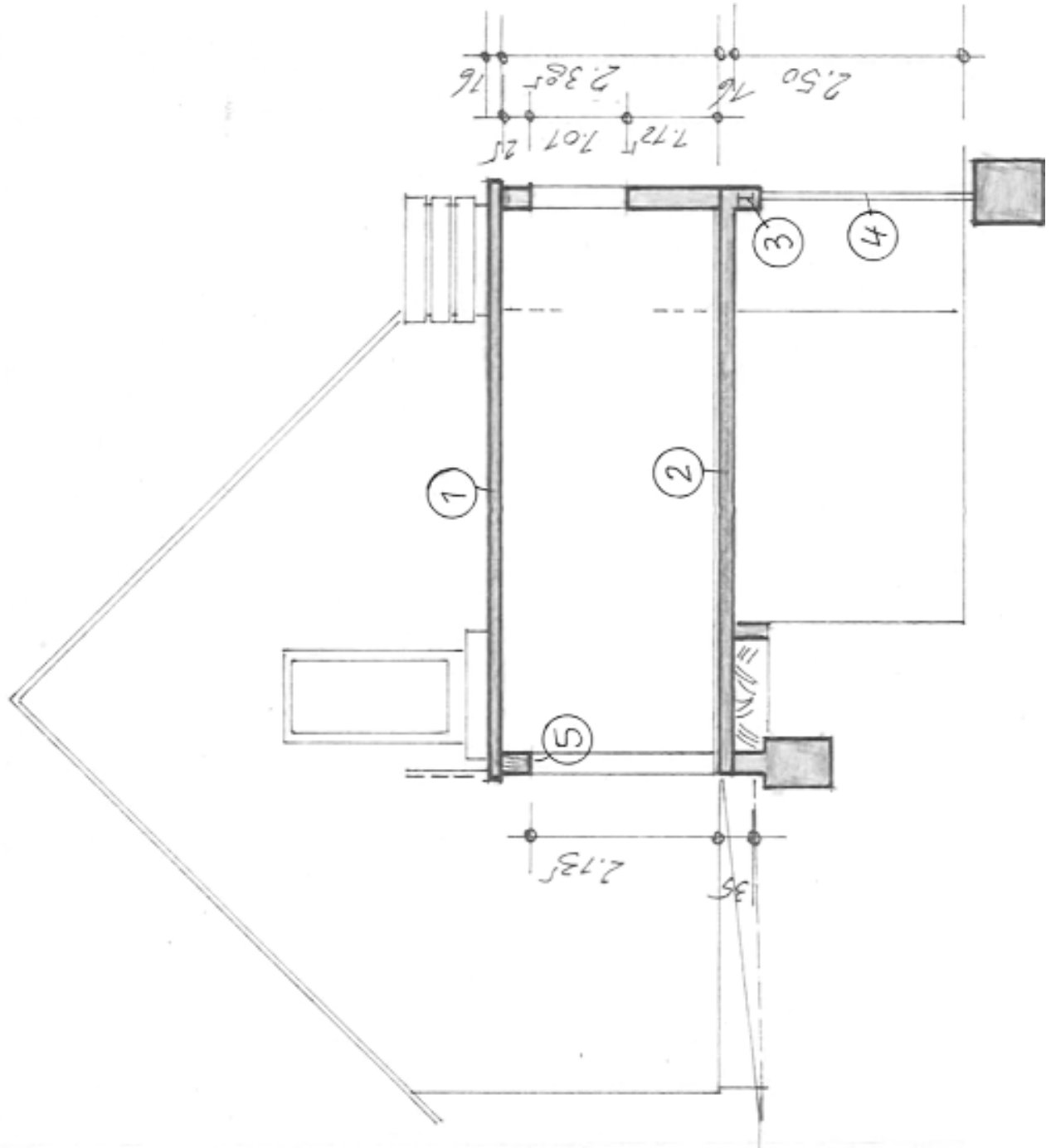
Anlage 5.2: Grundriss Garage OG

Seite 1 von 1

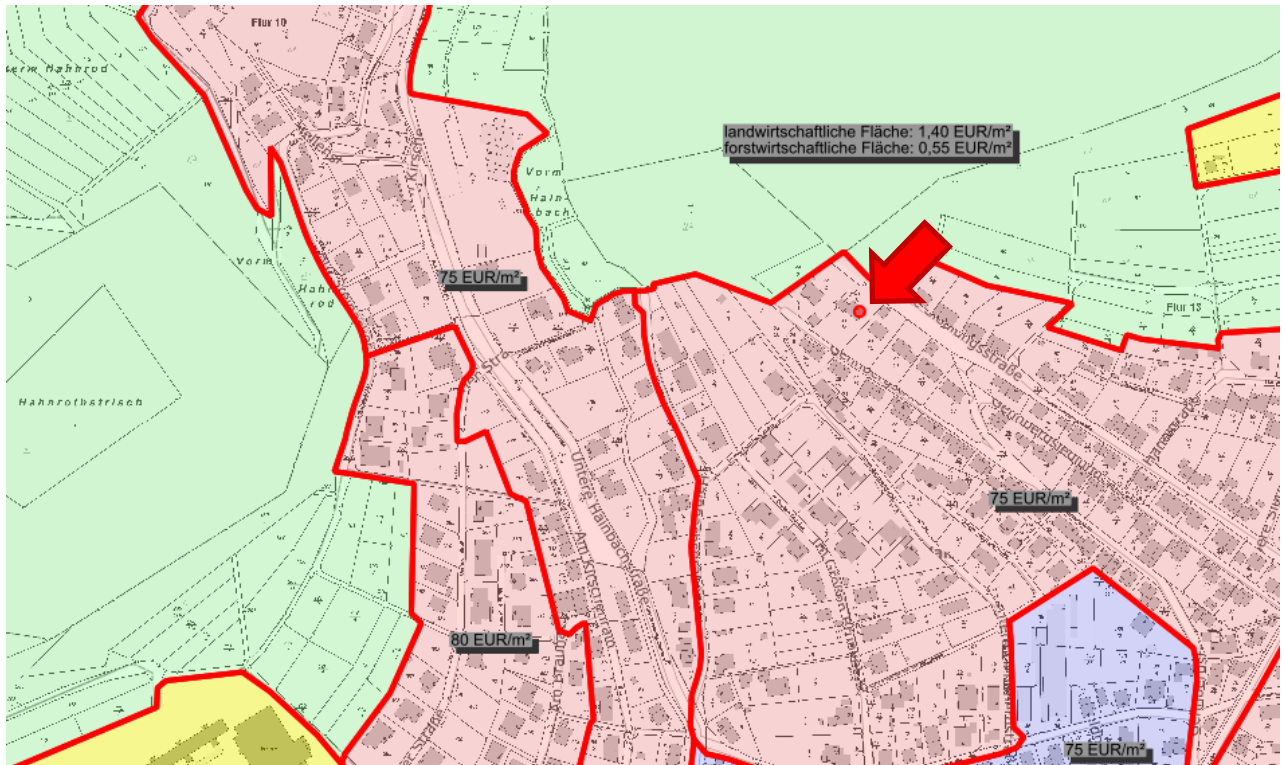


Anlage 5.3: Schnitt

Seite 1 von 1



Anlage 6: Bodenrichtwertkarte



(lizenziert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 7: Auszug Bebauungsplan

