

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung – ZIS Sprengnetter Zert (S)

Diakonissenstraße 14 - 35232 Dautphetal - Tel.: 06466-8977623 – Fax: 06466-8999330

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener, Diakonissenstraße 14,
35232 Dautphetal

Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72
35216 Biedenkopf

70 K 16/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das als

**Parkfläche genutzte Grundstück
in 35216 Biedenkopf, Marburger Straße 17**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
21.01.2026 ermittelt mit rd.

3.770 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
3	Ermittlung des Verkehrswerts	9
3.1	Grundstücksdaten	9
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	9
3.3	Bodenwertermittlung	9
3.4	Vergleichswertermittlung.....	11
3.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	11
3.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	11
3.4.3	Vergleichswertberechnung	13
3.5	Verkehrswert	15
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	17
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	17
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	17
4.3	Verwendete fachspezifische Software	18
5	Verzeichnis der Anlagen	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Unbebautes Grundstück, als Parkfläche genutzt mit Belastung durch eine Grunddienstbarkeit <u>Hinweis:</u> Es ist ohne abschließende rechtliche Prüfung anzunehmen, dass die vorliegende Grunddienstbarkeit keine wertbeeinflussende Wirkung entfaltet.
Objektadresse:	Marburger Straße 15 35216 Biedenkopf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eckelshausen, Blatt 846, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Eckelshausen, Flur 6, Flurstück 84/30 (105 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 06.11.2025 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch ein schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	21.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	21.01.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 21.01.2026 wurden die Parteien durch Einschreiben vom 10.12.2025 fristgerecht eingeladen. Durch den Gläubiger wurde die Teilnahme am Ortstermin schriftlich am 19.12.2025 abgesagt. Eine Reaktion durch den Schuldner bleibt aus.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde ausschließlich eine Außenbesichtigung des Grundstückes durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener. <u>Hinweis:</u> Es erfolgte weder eine Absage des Ortstermins, noch war der Schuldner und Eigentümer zum vereinbarten Termin zugegen, sodass auftragsgemäß eine Verkehrswertermittlung nach äußerem Eindruck erfolgen muss.
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 Grundbuchauszüge vom 31.07.2025 Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • keine

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Baulastenauskunft vom 08.12.2025
- Einsichtnahme in die Grundakte bei dem Amtsgericht Biedenkopf vom 10.03.2026
- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 16.01.2026
- Auskunft zur Erschließung mit Frischwasser durch die Stadtwerke Biedenkopf per Mail vom 03.03.2026
- Auskunft zur Entwässerung durch den Abwasserverband Perf-Bad Laasphe vom 04.03.2026
- Auskunft zur elektrischen Erschließung durch die EAM vom 19.02.2026 (telefonisch)
- Auskunft aus der Altflächendatei des RP Gießen vom 30.04.2026
- Straßenkarte und Stadtplan von Biedenkopf (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 01.01.2024

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im vorliegenden Fall war keine Innenbesichtigung des Objektes möglich. Es erfolgte weder eine Absage des Ortstermins, noch war der Schuldner und Eigentümer zum vereinbarten Termin zugegen, sodass auftragsgemäß eine Verkehrswertermittlung nach äußerem Eindruck erfolgen muss.

In Bezug auf die Erschließung des Objektes mit notwendigen Medien und der Entwässerung konnte keine abschließende Klärung der Leitungsverläufe auf den Flurstücken der Marburger Straße 15 und 17 erfolgen.

Aufgrund der Lage der durch Baulasten beeinträchtigten Flächen auf den benachbarten Flurstücken ist davon auszugehen, dass keine Leitungen über das betreffende Flurstück verlaufen (siehe Anlagen 6-8).

Für das betreffende Flurstück liegt eine Grunddienstbarkeit vor, die es dem jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 84/29 gestattet jederzeit und verkehrssicher das Grundstück auf einer Breite von 3,00m am rechten Grundstücksrand zu erreichen und Leitungen zu verlegen (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - siehe Anlage 8).

Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Grunddienstbarkeit vorliegt, die es den jeweiligen Eigentümern der Flurstücke 84/34 und 84/35 (ehemals 84/21) erlaubt Erschließungsleitungen auf dem Grundstück zu führen, dies jedoch nur im Falle des Betriebes einer Tankstelle mit angrenzendem Gewerbe, was aufgrund des Rückbaus der Zapfsäulen und der Tankanlagen (gem. Rückmeldung des RP Gießen vom 30.04.2026) nicht mehr gegeben ist. Folglich wird davon ausgegangen, dass diese Grunddienstbarkeit keine Wertbeeinflussung mehr entfaltet. Eine abschließende rechtliche Klärung ist im vorliegenden Gutachten nicht möglich.

Grundlegend ist darauf hinzuweisen, dass sich das bewertende Flurstück in ein Gewerbegrundstück eingebettet ist, dessen Hofflächen ineinander übergehen.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass nicht eruiert werden konnte, ob eine Vermietung oder Verpachtung von Flächenanteilen vorliegt. Es wird von Eigennutzung ausgegangen.

Abschließend muss erwähnt werden, dass sich im vorderen Grundstücksbereich, der nicht Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist, eine Tankstelle befunden hat. Insofern kann im Rahmen des vorliegenden Gutachtens nicht abschließend geklärt werden, ob ggf. auf dem zu bewertenden Grundstück Altlasten vorliegen. Es liegt ein Lageplan aus der Auskunft des RP Gießen vom 30.04.2026 aus der Altlastendatei vor, der rückseitig der Tankstelle eine Bodenbelastung aufzeigt, die jedoch kein Problem darstellt, sofern der Boden weiterhin versiegelt bleibt. Ob diese jedoch bis auf das zu bewertende Grundstück reicht, ist nicht abschließend ersichtlich, jedoch ist davon auszugehen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Biedenkopf (ca. 14.200 Einwohner); Stadtteil Eckelshausen (ca. 760 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Biedenkopf (ca. 3,5 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 136 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 62, direkt angrenzend <u>Autobahnzufahrt:</u> A 277 (ca. 31 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Biedenkopf (ca. 3,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 120 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 3,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3,5 km entfernt; einfache Geschäftslage; als Wohnlage geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Gewerbe, Straßenverkehr);
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 10 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 105 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; klassifizierte Straße (Bundesstraße 62); perspektivischer Rückbau zu einer untergeordneten Straße im Zuge des Neubaus der Ortsumgehung Straße mit derzeit starkem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Bitumen; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Es ist davon auszugehen, dass <u>keine</u> Erschließung des betreffenden Flurstückes vorliegt. Hinweis: Das gesamte Areal ist gem. den Rückmeldungen mit den entsprechenden Medien versorgt, der Verlauf der Leitungen insbesondere der Strom- und Telekommunikationsleitungen konnte nicht eruiert werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass alle Leitungen des Flurstückes 84/29 über die Flurstücke 84/34 und 84/35 in den Huteweg geführt sind.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	eingefriedet durch Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Es ist zu erwähnen, dass sich im vorderen Grundstücksbereich, der nicht Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist, eine Tankstelle befunden hat. Insofern kann im Rahmen des vorliegenden Gutachtens nicht abschließend geklärt werden, ob ggf. auf dem zu bewertenden Grundstück Altlasten vorliegen. Es liegt ein Lageplan aus der Auskunft des RP Gießen vom 30.04.2026 aus der Altlastendatei vor, der rückseitig der Tankstelle eine Bodenbelastung aufzeigt, die jedoch kein Problem darstellt, sofern der Boden weiterhin versiegelt bleibt. Ob diese jedoch bis auf das zu bewertende Grundstück reicht, ist nicht abschließend ersichtlich, jedoch ist davon auszugehen. Eine tiefergehende Untersuchung ist nicht Auftragsbestandteil dieses Gutachtens.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.07.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Eckelshausen, Blatt 766 folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Grunddienstbarkeit bestehend in einem Geh- und Fahrrecht und in dem Recht, in dem Grundstück Versorgungs- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten, für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 6 Flurstück 84/21. Die Grunddienstbarkeit darf nur ausgeübt werden im Rahmen der Nutzung des herrschenden Grundstücks als Gewerbestandort
---------------------------------------	--

für den Betrieb einer Tankstelle nebst angegliederten Wasch- und Reparaturbetrieb.

Zudem besteht eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bei der es sich um ein befristetes Betriebsverbot bezüglich einer Tankstelle für die TOTAL Deutschland GmbH handelt. Bei dieser ist davon auszugehen, dass aufgrund der Aufgabe des Tankstellenbetriebes keine Wertbeeinflussung eehr besteht.

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 Kenntnis aus den vorliegenden Unterlagen 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 liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.12.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

Baulast zum Nachweis von Abstandflächen mit einer Fläche von rd. 6,25 m² zugunsten des Flurstückes 84/21 (jetzt 84/34); Anlage 9.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

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.

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.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

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 abgabenrechtlichen Zustand wurden mündlich bei der Stadt Biedenkopf erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen falls nicht anders angegeben auf den Angaben auf telefonischen Rückmeldungen der betreffenden öffentlichen Stellen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer in Betonverbundsteinpflaster angelegten Parkfläche versehen. Das Objekt ist offensichtlich in Eigennutzung.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Parkfläche genutzte Grundstück in 35216 Biedenkopf, Marburger Straße 17 zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eckelshausen	846	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eckelshausen	6	84/30	105 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **38,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	105 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert		38,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	38,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.01.2026	× 1,065	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	40,47 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	105	× 1,062	E2 E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	42,98 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		42,98 €/m ²	
Fläche		× 105 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 4.512,90 € rd. 4.510,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 insgesamt **4.510,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E1**

Gemäß den Angaben des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf haben sich in den Jahren 2024-2025 die Bodenpreise durchschnittlich um +3% gesteigert, sodass dieser Ansatz auch für das betreffende Flurstück gewählt wird.

E2

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung hinreichend mit dem Richtwertgrundstück überein.

E3

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten WGFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

3.4 Vergleichswertermittlung

3.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

3.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch

angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

3.4.3 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		4.510,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	225,50 €
vorläufiger Vergleichswert	=	4.735,50 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	710,33 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	4.025,18 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	251,00 €
Vergleichswert	=	3.774,18 €
	rd.	3.770,00 €

Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Im vorliegenden Fall ist das Grundstück mit Betonverbundsteinpflaster ausgelegt, sodass ein Wertansatz für die Außenanlagen gebildet wird.

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (0,00 €)	225,50 €
Summe	225,50 €

marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Im vorliegenden Fall liegt auf dem Grundstück offensichtlich eine Altlastenbelastung aus einem ehemaligen Tankstellenbetrieb vor, die bei einer Umnutzung zu weiteren Untersuchungen und ggf. Sanierungsaufwand führt. Da diese nicht abschätzbar sind, wird ein Wertabschlag in Höhe von 15% vorgenommen, der dem markanten Minderwert Rechnung trägt.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -15,00 % von (4.735,15 €)	-710,33 €
Summe	-710,33 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis

erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Im vorliegenden Fall ist das unbebaute Grundstück mit einer Grunddienstbarkeit versehen, welche sich auf einen Randstreifen des Grundstückes mit einer Breite von 3,00m zugunsten des Flurstückes 84/29 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorsieht

Im vorliegenden Fall ist eine Fläche von ca. 39m² im Randbereich betroffen. Aufgrund der Grundstücksgröße handelt es sich um eine vertretbare Einschränkung, da das Grundstück aufgrund der Abmessungen nicht bebaubar ist. Es resultiert somit eine Wertbeeinflussung in Höhe von rd. 251€ (39m² x 42,98€/m² x 15%), die berücksichtigt wird.

Die Abstandflächenbaulast ist untergeordneter Bedeutung und entfaltet keinen wesentlichen Werteeinfluss.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen		-251,00 €
• Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	-251,00 €	
Summe		-251,00 €

3.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **3.770,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Parkfläche genutzte Grundstück in 35216 Biedenkopf - Eckelshausen, Marburger Straße 17

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eckelshausen	846	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eckelshausen	6	84/30

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 mit rd.

3.770 €

in Worten: dreitausendsiebenhundertsiebzig Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Weiterhin bescheinigt der Sachverständige, dass er das Gutachten vollkommen unabhängig erstellt hat.

Dautphetal, den 19.06.2026



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO:

Hessische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienverwaltung
- [3] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [5] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

- [6] Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage, Neuwied 2006
- [7] Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig überarbeitete Auflage, Berlin 2023

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 06.03.2026) erstellt.

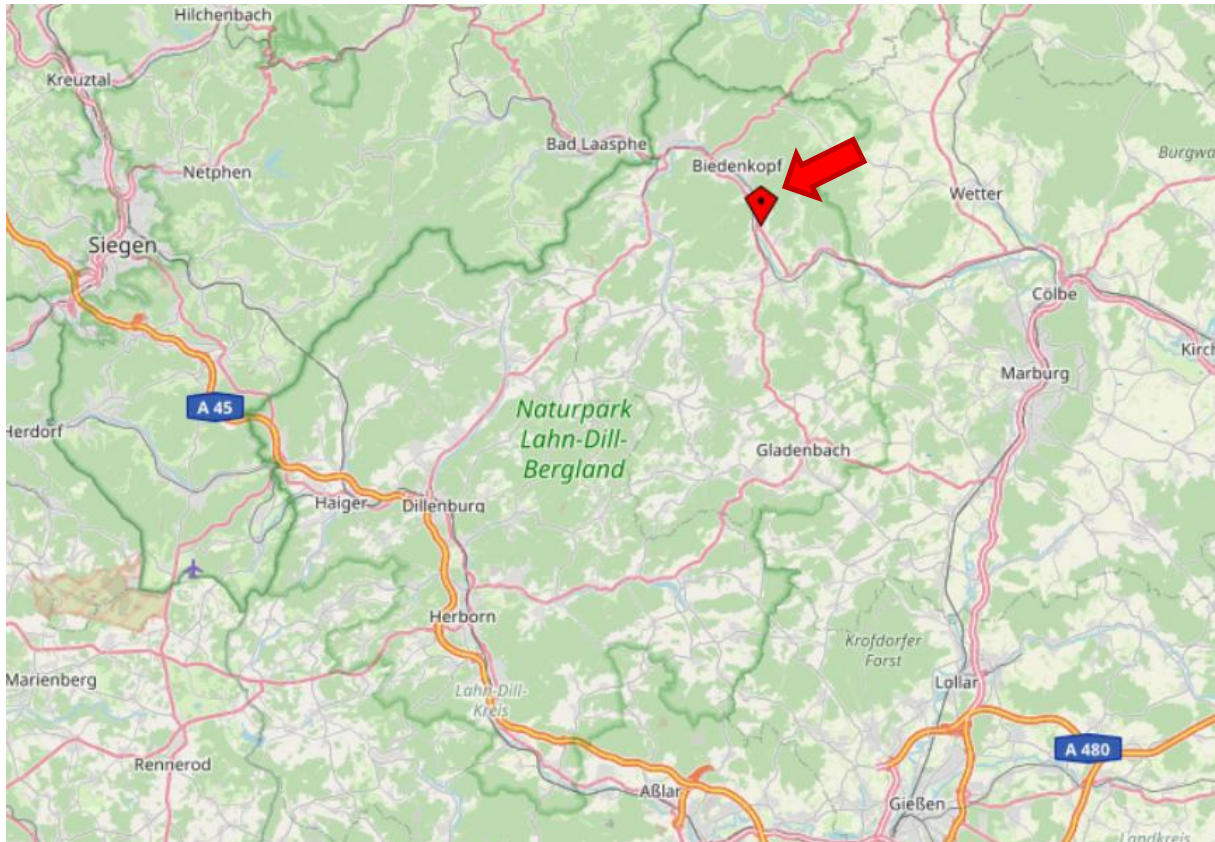
5 Verzeichnis der Anlagen

- 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: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 6: Baulast Geh- und Fahrrecht
- Anlage 7: Baulast Leitungsrecht
- Anlage 8: Grunddienstbarkeit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Anlage 9: Baulast Abstandsfläche

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 Eckelshausen mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

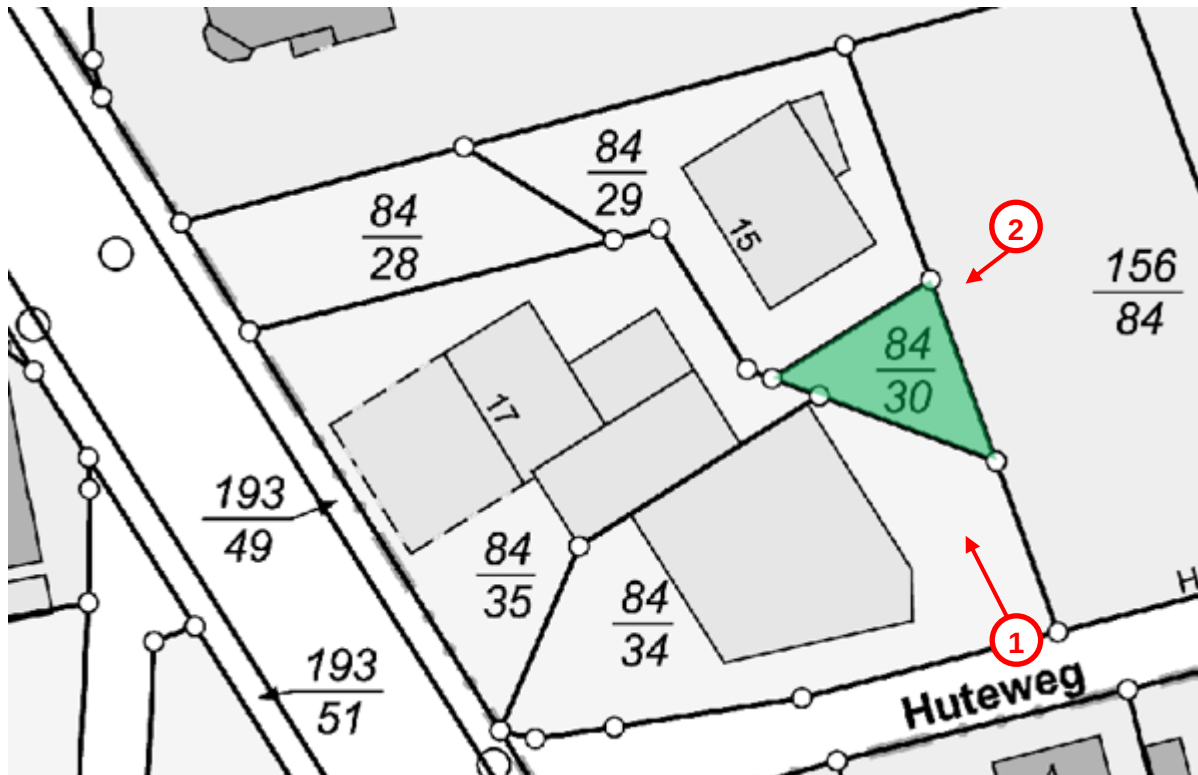
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestandorten, Aufnahmegerichtungen und Bildnummern

Seite 1 von 1



(lizenziert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3

Bild 1



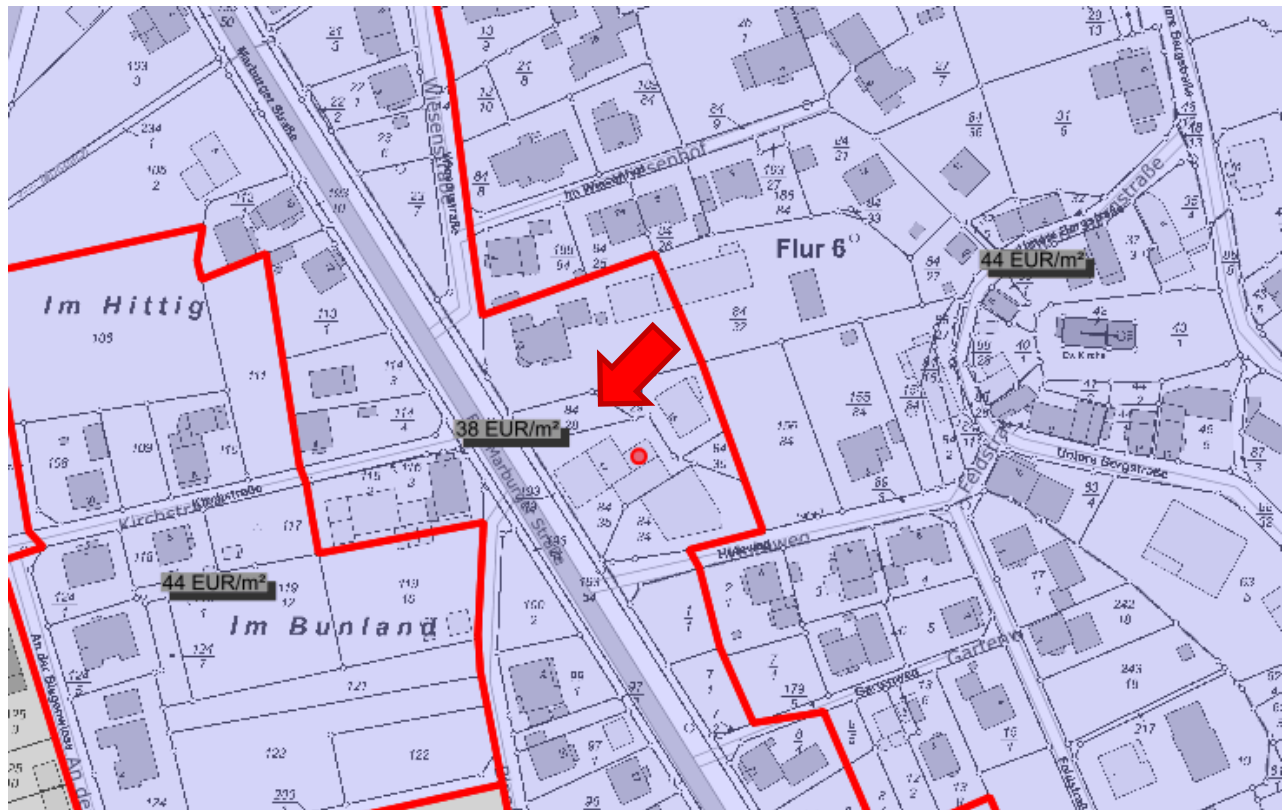
Beschreibung:01 Freifläche straßenseitig

Bild 2



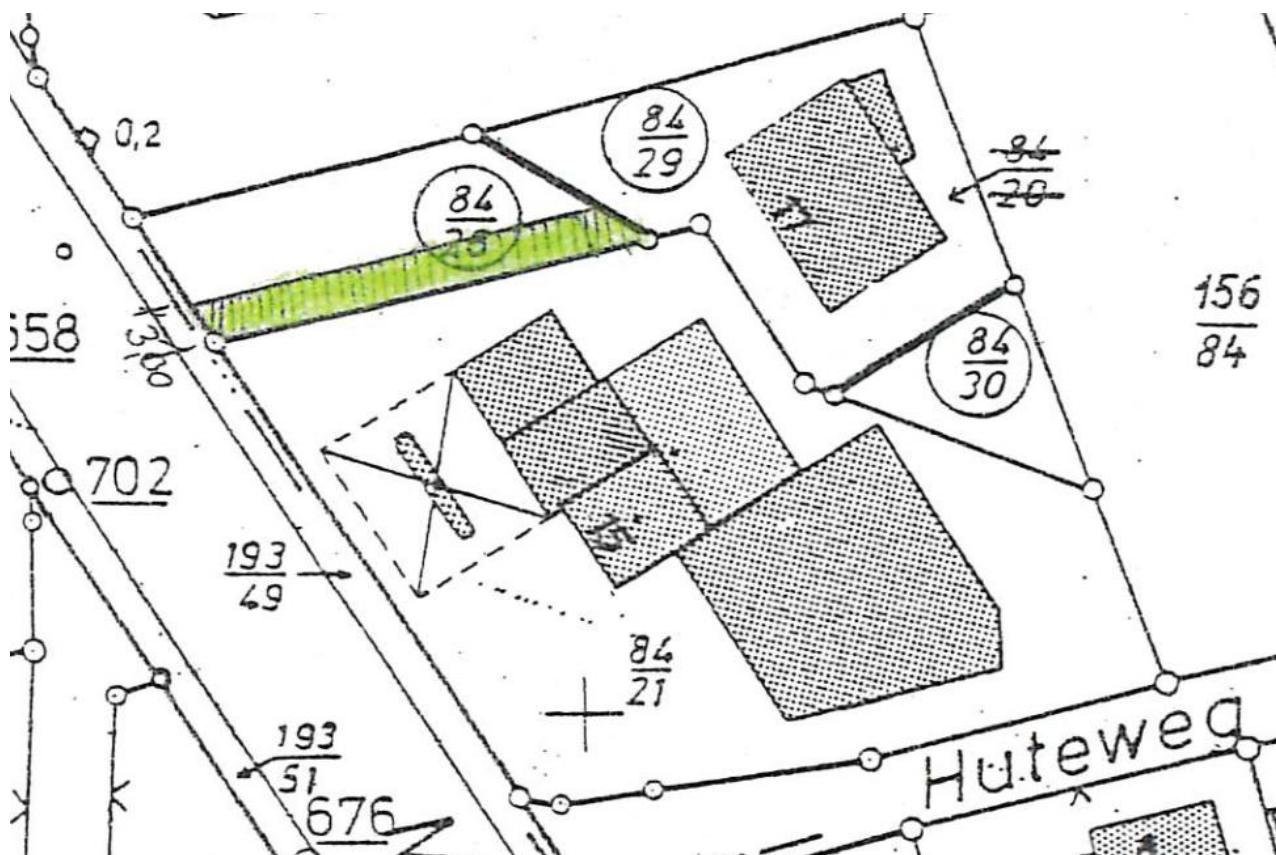
Beschreibung:02 Freifläche

Anlage 5: Bodenrichtwertkarte



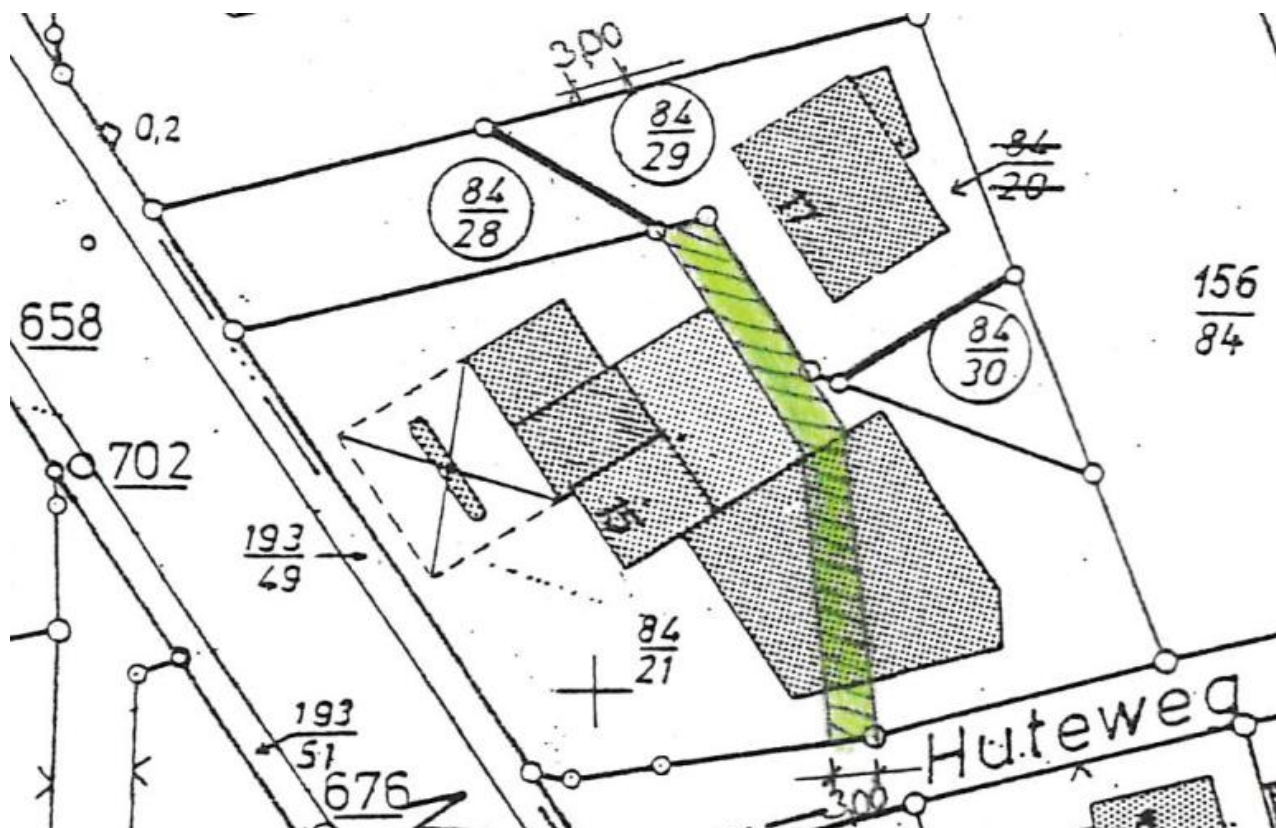
(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

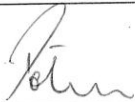
Anlage 6: Baulast – Geh- und Fahrrecht zur Erschließung



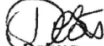
1	2	3
Lfd.Nr.:	Inhalt der Eintragung:	Bemerkungen:
1	Die in dem beigegeführten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Flurstückes Gemarkung Eckelshausen, Flur 6, Flurstück 84/29, als jederzeit ungehinderte und verkehrssichere Zufahrt zur Verfügung gestellt. Soweit in dem Kartenauszug nicht größere Maße angegeben sind, muß die Mindestbreite 3,00 m und die Mindesthöhe 3,50 m im Lichten betragen.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 28.11.2000 Marburg, den 04.12.2000
	begünstigtes Grundstück: Gemarkung/Flur/Flurstück: Eckelshausen ; 6 ; 84/29	 

Anlage 7: Baulast – Leitungsrecht zur Erschließung



(Gemeinde/Straße)		
1	2	3
Lfd.Nr.:	Inhalt der Eintragung:	Bemerkungen:
1	Die in dem beigegeführten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes Gemarkung Eckelshausen, Flur 6, Flurstück 84/29, zur Aufnahme von Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsanlagen zur Verfügung gestellt. Der Einbau und die Unterhaltung obliegt dem Eigentümer des begünstigten Grundstückes.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 28.11.2000 Marburg, den 04.12.2000
	begünstigtes Grundstück: Gemarkung/Flur/Flurstück: Eckelshausen ; 6 ; 84/29	 

Anlage 8: Grunddienstbarkeit – Leitungsrecht zur Erschließung

3	2	Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 6 Flurstück 84/29 (Blatt 765 und 766); gemäß Bewilligung vom 02.08.2001 (UR.Nr. 256/2001 des Notars Ernst Peter in Biedenkopf); eingetragen am 16.11.2001.
		  Boßhammer Debus
4	3 5	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 6 Flurstück 84/29 (Blatt 765/766); gemäß Bewilligung vom 28.12.1999 (UR.Nr. 559/99 des Notars Ernst Peter in Biedenkopf); eingetragen

Biedenkopf Eckelshausen 846 · Letzte Änderung 23.05.2025 · Ausdruck vom 31.07.2025 · Seite 5 von 10

Amtsgericht Biedenkopf		Grundbuch von Eckelshausen	Blatt 846	Abteilung II	Einlagebogen 2
Verzeichnissnummer der Eintragungen	Id. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
		am 01.02.2000 in Blatt 576 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 26.06.2003.			
		  Boßhammer Lixfeld			

Anlage 9: Baulast – Abstandsfläche



Grundstück: Biedenkopf, Marburger Straße 15
(Gemeinde/Straße)

1	2	3
Lfd.Nr.:	Inhalt der Eintragung:	Bemerkungen:
1	Die in dem beigelegten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermaßte dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes Gemarkung Eckelshausen , Flur 6, Flurstück 84/21 , bei der Berechnung der Abstandsflächen nach § 6 HBO 93 zur Verfügung gestellt. Von dieser Fläche aus sind bei der Errichtung baulicher Anlagen auf diesem Grundstück die baurechtlich notwendigen Abstände einzuhalten.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 28.11.2000 Marburg, den 04.12.2000
	begünstigtes Grundstück: Gemarkung/Flur/Flurstück: Eckelshausen ; 6 ; 84/21	