

EXPOSÉ

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.

8.980 €.

1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Grundstück**

in **Biedenkopf - Eckelshausen, Marburger Straße 17**

Flur **6**

Flurstücksnummer **84/28**

Wertermittlungstichtag: **21.01.2026**

Bodenwert						
	Grund- stücksteil	Entwicklungs- stufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
	Gesamtfläche	baureifes Land	frei	42,74	248,00	10.600,00
			Summen:	42,74	248,00	10.600,00

Ergebnisse

Vergleichswert: 8.980,00 €

Verkehrswert (Marktwert): 8.980,00 €

Wertermittlungstichtag 21.01.2026

Bemerkungen

Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

2 Allgemeine Angaben

2.1 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. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Eckelshausen, Flur 6, Flurstück 84/28 (248 m²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	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.
Wertermittlungstichtag:	21.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	21.01.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
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

2.3 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 7-8).

Für das betreffende Flurstück liegt eine Baulast 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 (siehe Anlage 6).

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.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 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)

3.1.2 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

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 26 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 248 m²;
-------------------	--

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

3.3 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. <u>Hinweis:</u> 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 seitlich der Verkaufsräume 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.

3.4 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 Gewerbegrundstück 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.

Herrschermerke:

Es liegen keine Informationen über Herrschermerke 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.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 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 zur verkehrlichen Erschließung des Flurstückes 84/29, die es dem jeweiligen Eigentümer gewährt sein Grundstück jederzeit und verkehrssicher auf einer Mindestbreite von 3,00m und einer Mindesthöhe von 3,50m zu erreichen (Anlage 8).

3.5.2 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.

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)
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.

3.7 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.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

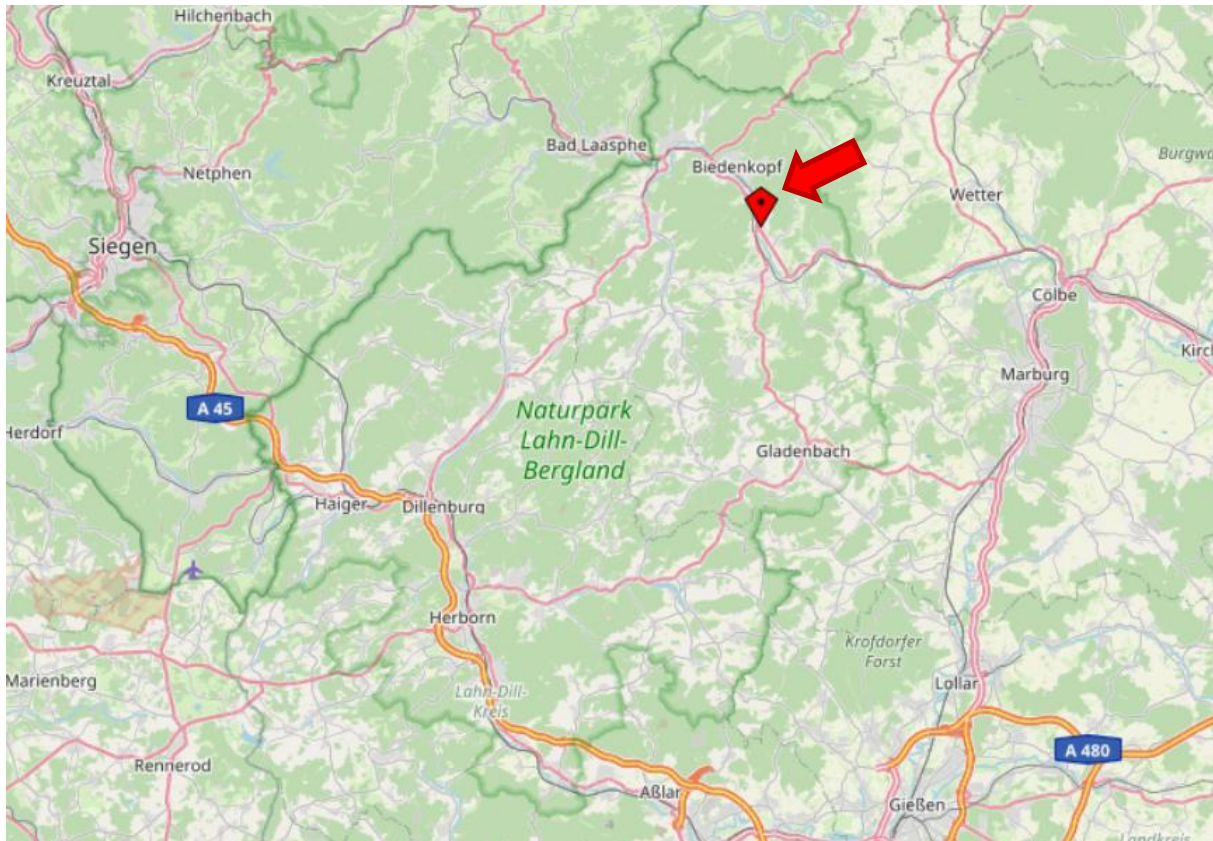
4 Verzeichnis der Anlagen

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

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 Eckelshausen mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

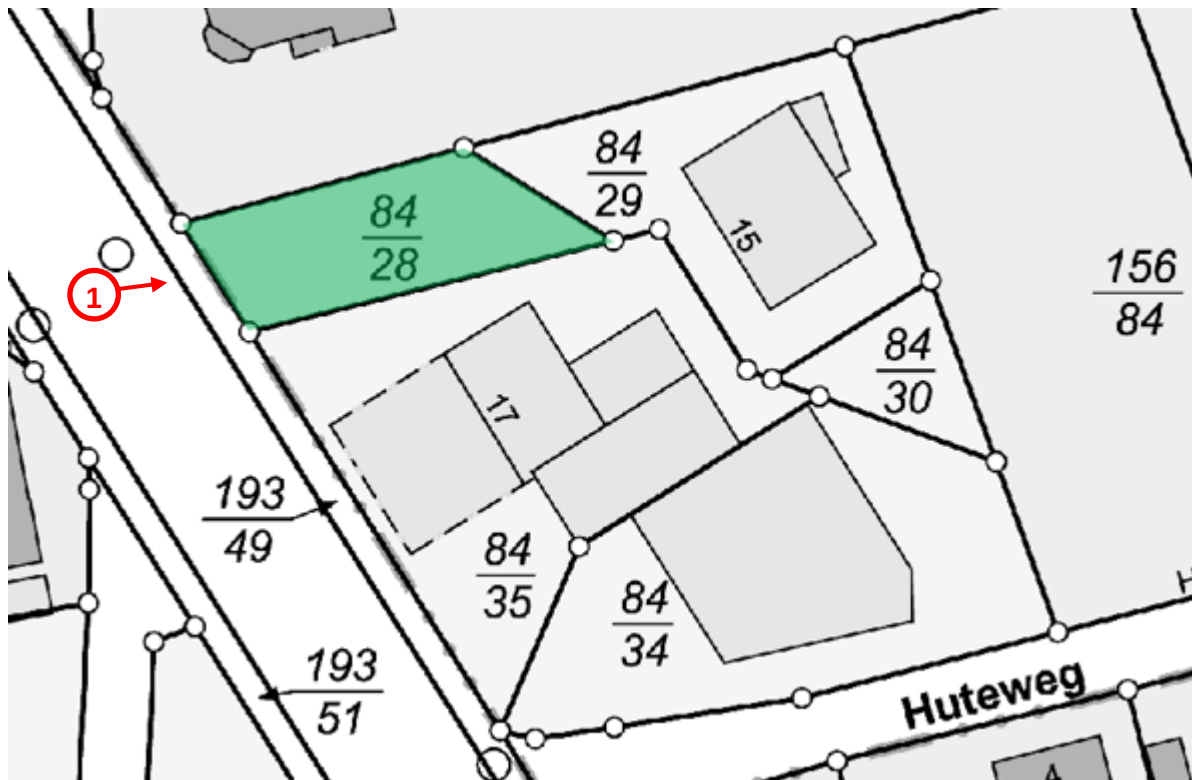
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

Seite 1 von 1



(lizenziert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

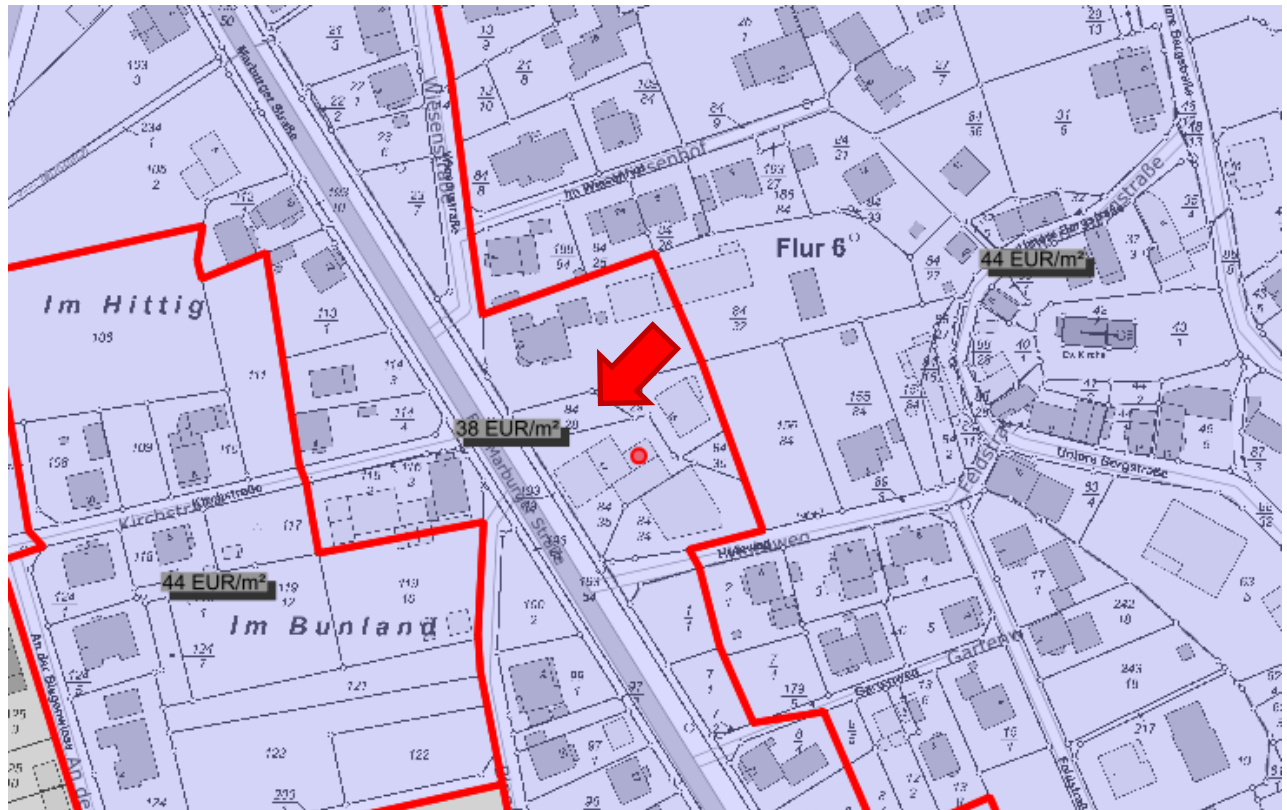
Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3

Bild 1



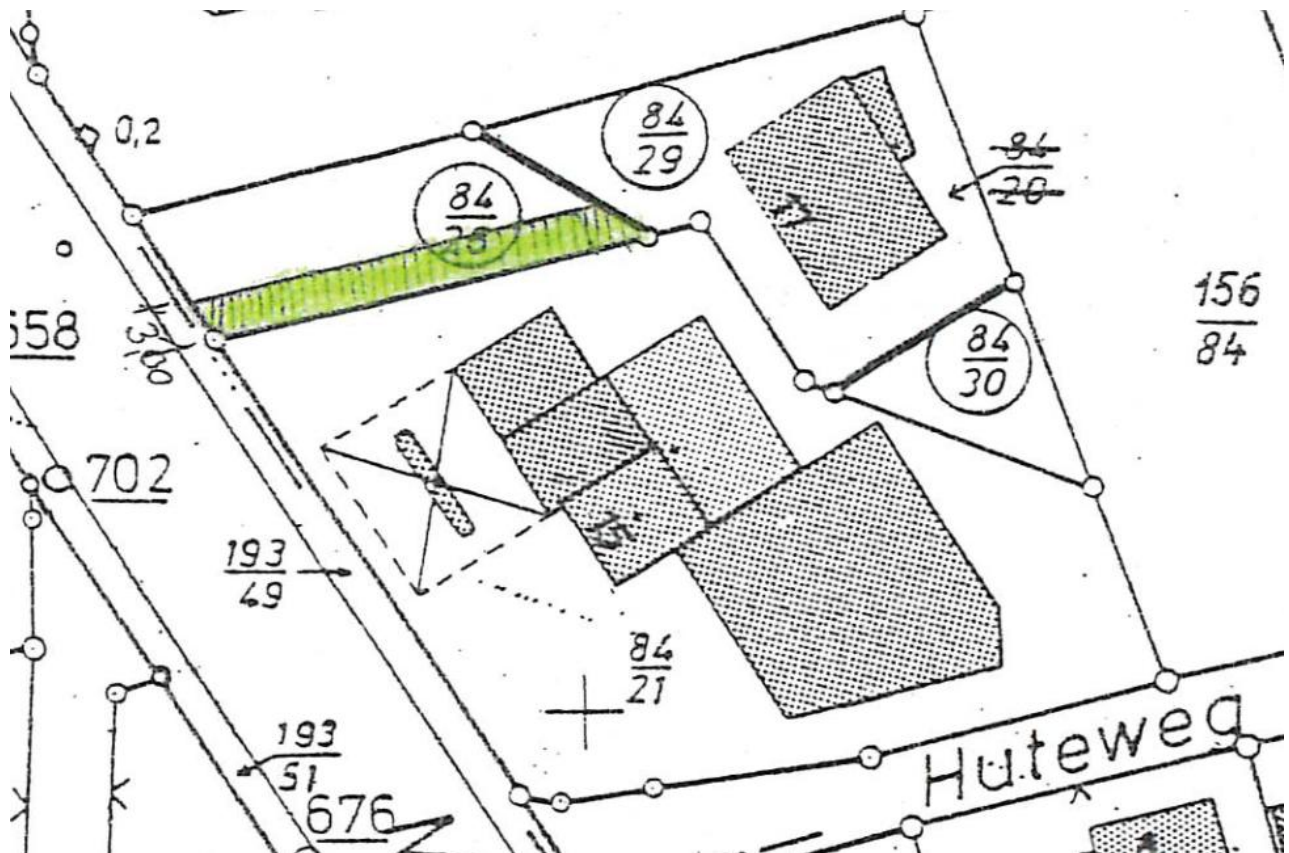
Beschreibung:01 Freifläche

Anlage 5: Bodenrichtwertkarte



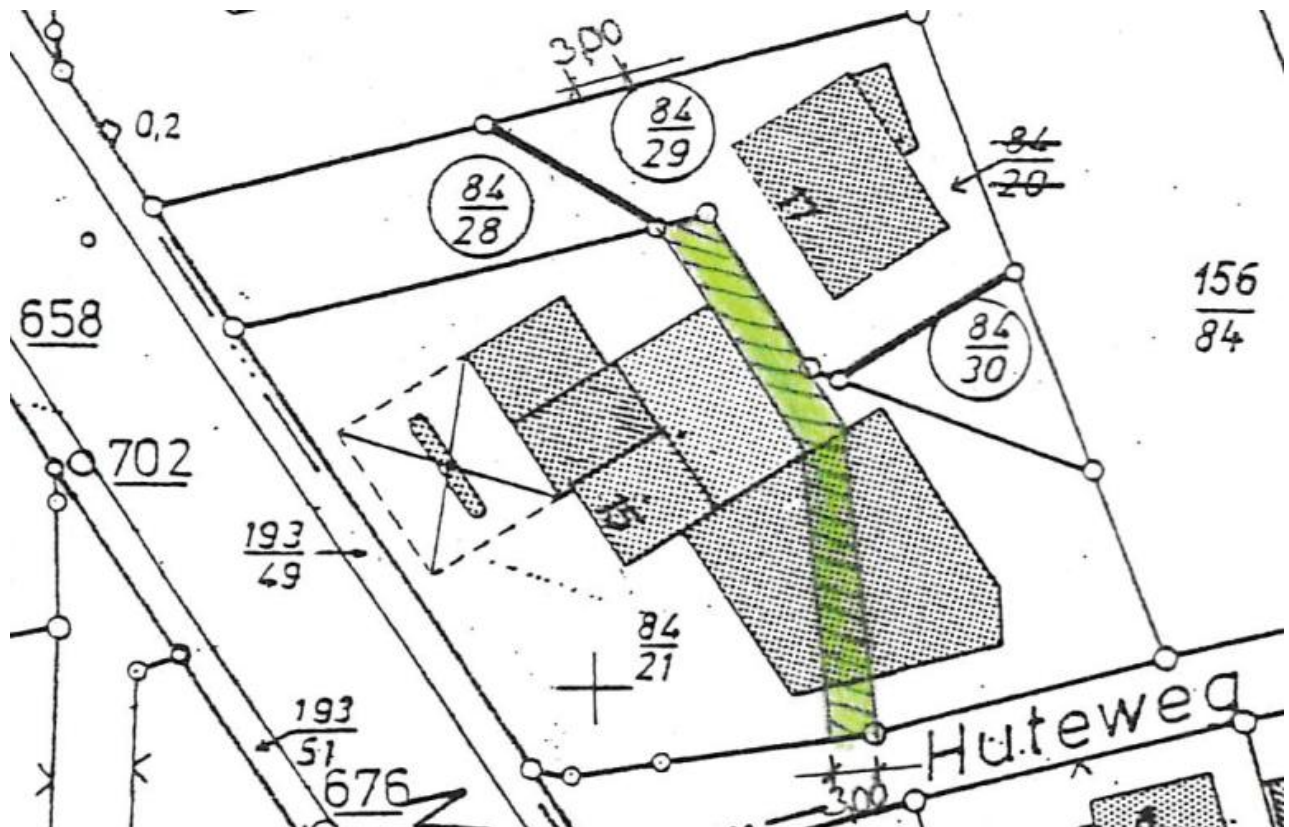
(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

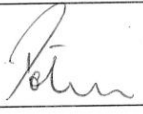
Anlage 6: Baulast – Geh- und Fahrrecht zur Erschließung



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 Eintragsungsverfügung vom 28.11.2000 Marburg, den 04.12.2000
	begünstigtes Grundstück: Gemarkung/Flur/Flurstück: Eckelshausen ; 6 ; 84/29	 

Anlage 8: Grunddienstbarkeit – Geh- / Fahr und 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

ienkopf Eckelshausen 846 - Letzte Änderung 23.05.2025 - Ausdruck vom 31.07.2025 - Seite 5 von 10

ntsgericht edenkopf		Grundbuch von Eckelshausen	Blatt 846	Abteilung II	Einlegebogen 2
ufende ummer der intra- ungen	lfd. Nummer der betroffenen Grund- stücke im Bestands- verzeichnis	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			