



Objekt	Weifenbach, Flur 4, Flurstück 197/1
Wertermittlungsstichtag	27. Oktober 2023
Ortstermin	27. Oktober 2023
Grundstücksfläche Flur 4, Flurstück 197/1	595 m ²
spezifischer Bodenwert	51,50 €/m ²
Bodenwert (absolut)	30.642 €
Baujahr des Gebäudes/ fiktives Baujahr	ca. ab 1935/ 1967
Restnutzungsdauer	10 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche	230 m ²
Sachwert	
Sachwert des Wohnhauses	92.267 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen	2.768 €
Sachwertfaktor	0,95
Vorläufiger Sachwert	119.393 €
5% Abschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	- 5.970 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale wertmindernd	- 6.500 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale werterhöhend	3.000 €
Verkehrswert	110.000 €
Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.	
Wertminderung durch das eingetragene Leitungsrecht	3.000 €

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.



Lage

Lage der Stadt Biedenkopf

Biedenkopf liegt im Landkreis Marburg- Biedenkopf, dieser gehört zum Regierungsbezirk Gießen und liegt in Mittelhessen. Die Stadt Biedenkopf hat zusammen mit ihren 8 Stadtteilen ungefähr 14.200 Einwohner.

Entfernungen

- zur Stadtmitte Biedenkopf 6 km
- zur Stadtmitte Bad Laasphe 6 km
- nach Marburg 30 km
- nach Gießen 60 km
- nach Frankfurt 110 km
- nach Wiesbaden 140 km

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschlussstelle Dillenburg (A 45) ca. 30 km entfernt
- Autobahnanschlussstelle Lollar (A 480) ca. 45 km entfernt
- Bahnhof in Wallau ca. 4 km entfernt
- Bahnhof in Marburg ca. 30 km entfernt

Infrastruktur der Stadt Biedenkopf

Der öffentliche Nahverkehr wird über ein Netz von Busverbindungen und der naheliegenden Bahnstrecke gewährleistet.

In der ehemaligen Kreisstadt und dem heutigen Mittelzentrum Biedenkopf befinden sich mehrere Kindergärten, Grund-, Haupt- und Realschulen und ein Gymnasium. Arztpraxen, Apotheken und das Krankenhaus entsprechen dem Niveau eines Mittelzentrums.

Einkaufsmöglichkeiten in der Altstadt, aber auch in stadtnahen Einkaufszentren runden das Angebot ab.

Größere Industriegebiete befinden sich überwiegend am südlichen Stadtrand und weitergehend in den anschließenden Orten entlang des Lahntales.

Der Hausberg von Biedenkopfs, die Sackpfeife (674 m), ist die höchste Erhebung im Landkreis Marburg- Biedenkopf, mit Rundblick übers Rheinische Schiefergebirge und das Marburger Bergland.

Die Altstadt besticht besonders durch ihre engen Gassen mit alten Fachwerkhäusern und dem Schlossberg. In den umliegenden Ortschaften sind ebenfalls gut erhaltene Fachwerkhöfe zu finden.

Auch für kulturell Interessierte hat Biedenkopf einiges zu bieten: Im Scharthenhof in Eckelshausen finden regelmäßig klassische Kammermusik - Vorführungen statt. Im Landgrafenschloss finden ebenfalls Musikvorführungen statt, sowie Kunstausstellungen beispielsweise im Rathaus.

Darstellung des Stadtteils Weifenbach im Internet

Weifenbach liegt am südöstlichen Rande des Rothaargebirges, umrahmt von Bergen, deren bekanntester die Sackpfeife ist. Den beiden Bächen, die sein Bild prägen, folgten schon seit Jahrhunderten Handelswege, die zur nahegelegenen Wasserscheide zwischen Lahn und Eder führten, auf der eine alte Handelsstraße verlief.

Weifenbach ist, dank seiner ruhigen Lage, immer ein reines Dorf geblieben. Bis auf die Flutkirmes im August 1938, bei der der Ort einem reißenden Hochwasser ausgesetzt war, blieb er von größeren Katastrophen verschont.

Weifenbach hat rund 600 Einwohner.



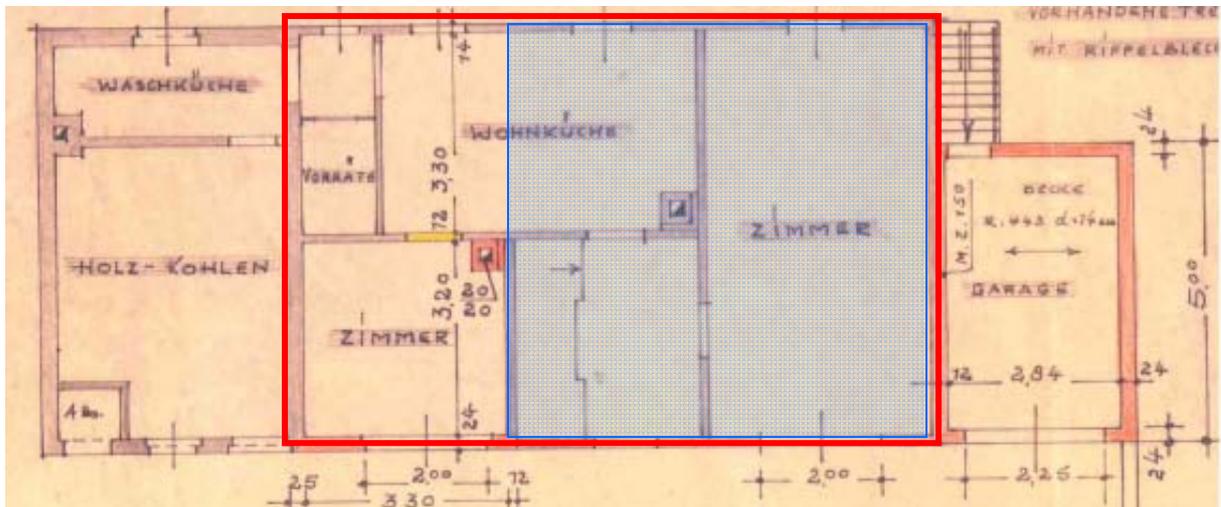
Infrastruktur des Ortsteils Weifenbach	Zahlreiche Vereine, eine Schutzhütte und die Lage in intakter Natur mit zahlreichen Wanderwegen bieten Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.
Lage in Weifenbach	Das Bewertungsobjekt liegt im Nordosten des Stadtteils in einer reinen Anliegerstraße. Umliegend schließt hier ein großes zusammenhängendes Feld-/ Waldgebiet an.
Nähere Umgebung	<p>Das Bewertungsobjekt liegt an der „“, die im Nordosten an der Schutzhütte des Stadtteils endet.</p> <p>Im Norden und Westen befinden sich überwiegend Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser in offener Bauweise entlang der Straße. Die Fläche im Osten (Außenbereich) ist unbebaut.</p> <p>Im Süden schließt der Bachlauf des Gewässers „Weifenbach“ an.</p>
Grundstücksform	Das Grundstück hat eine Rechteckform mit einem günstigen Seitenverhältnis von etwa 2:1.
Topografie	Das Grundstück liegt an einem steilen Südhang.
Immissionen	<p>Das Bewertungsobjekt liegt an einer gering befahrenen Erschließungsstraße am Ortsrand von Weifenbach. Der Ort selbst ist nur über eine Stichstraße von der ehemaligen Bundesstraße B 62 (jetzt innerstädtische Verbindungsstraße) aus erschlossen.</p> <p>Die Bundesstraße 62 zwischen Bad Laasphe und Biedenkopf verläuft in ca. 4 km Entfernung im Lahntal. Von ihr ausgehende Immissionen sind am Objekt nicht wahrnehmbar.</p>
Parkplätze	<p>Stellplätze für die Bewohner sind auf dem Grundstück selbst in Form einer Garage und einer befestigten Stellfläche vorhanden.</p> <p>Die allgemeinen Platzverhältnisse lassen das Parken für Besucher in unmittelbarer Grundstücksnähe entlang der Erschließungsstraße aufgrund der geringen Straßenbreite nur sehr eingeschränkt zu.</p>
Lagebeurteilung	Innerhalb des Stadtteils Weifenbach hat das Mischgebiet aufgrund seiner sonnigen Lage am Nordostrand von Weifenbach, gelegen an einer Anliegerstraße mit offener Bebauung und ausreichender Begrünung eine gute Wohnlage .
Lagebeurteilung insgesamt	<p>Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gute Wohnlage am Rande eines Mischgebietes von Weifenbach • mäßige Erreichbarkeit der Kernstadt Biedenkopf • mäßige Verkehrsanbindung an das regionale Verkehrsnetz • mäßige Erreichbarkeit des überregionalen Verkehrsnetzes • Hanglage Richtung Süden • gute Besonnungslage • mittlere Aussichtsllage



Bauliche Anlagen

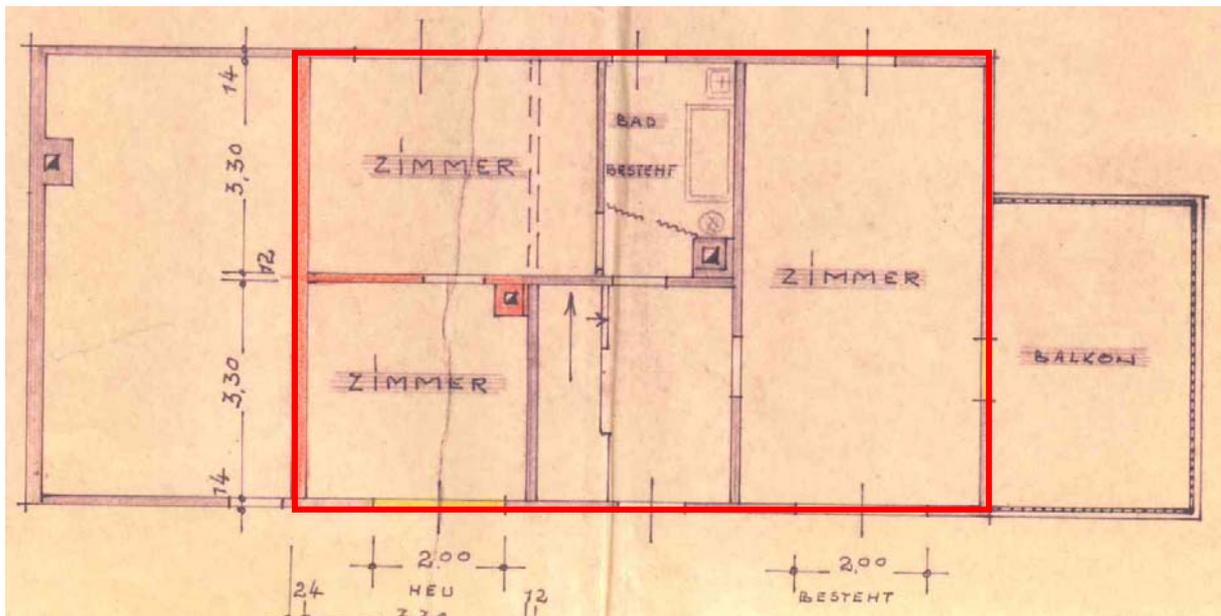
Ursprungsgebäude mit Umbau von 1961

- Vorbemerkung** Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.
- Baujahr** Das Baujahr des Ursprungsgebäudes ist unbekannt. Aufgrund der Bauweise und der landwirtschaftlichen Nebengebäude schätze ich das Baujahr um das **Jahr 1935**. Im Jahr 1961 wurde der Ausbau der Tenne zu Wohnraum auf der Ostseite genehmigt.
- Bauweise des Wohnhauses** **Es hat keine Innenbesichtigung stattgefunden.**
Die Beschreibung der Bauweise beruht auf den Planunterlagen von 1961 bis 1979, üblichen Bauweisen bezogen auf die Baujahre und den vor Ort von außen festzustellenden Details.
- Zweigeschossiges Wohnhaus vermutlich in Fachwerkbauweise
 - teilunterkellert
 - Dachgeschoss vermutlich teilausgebaut
 - Dämmung der obersten Geschossdecke nicht ausreichend
 - Satteldach in Holzkonstruktion, zwei Dachflächenfenster
 - Fassade auf der Nordseite frisch gestrichen
 - Fassade auf der West- und Südseite mit Kunstfaserplatten verkleidet, baujahrstypisch asbesthaltig
 - Dacheindeckung mit Kunstschieferplatten, baujahrstypisch asbesthaltig
 - Holzbalkendecke über dem Erd- und Obergeschoss
 - Holzfenster mit Isolierverglasung älterer Bauart
 - Haustür erneuert
 - Rollläden
 - Treppe zwischen den Geschossen
 - Vermutlich Ölzentralheizung
 - Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen
- Bauliche Außenanlagen**
- Hofbereich auf der Straßenseite gepflastert
 - Treppen auf der Südseite in den Garten
 - Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen
- Anmerkung zu den Bauzeichnungen** Die Aufteilung der Räume kann den nachfolgenden Grundriss- Skizzen aus den von der Stadt Biedenkopf zur Verfügung gestellten Bauscheinen entnommen werden.
- Die Skizzen sind unmaßstäblich in das Gutachten eingefügt worden.



Erdgeschoss

Norden ist auf dieser Zeichnung unten
Rot umrahmt das Ursprungsgebäude mit umgebauter Tenne
Blau unterlegt der vermutlich unterkellerte Bereich



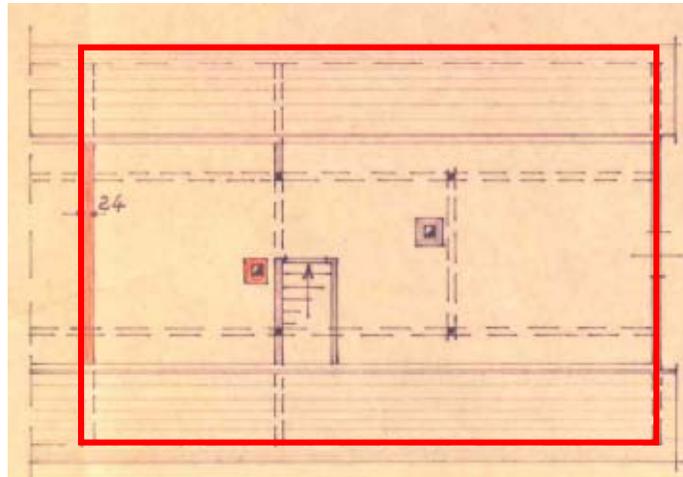
Obergeschoss

Norden ist auf dieser Zeichnung unten
Rot umrahmt das Ursprungsgebäude mit umgebauter Tenne.

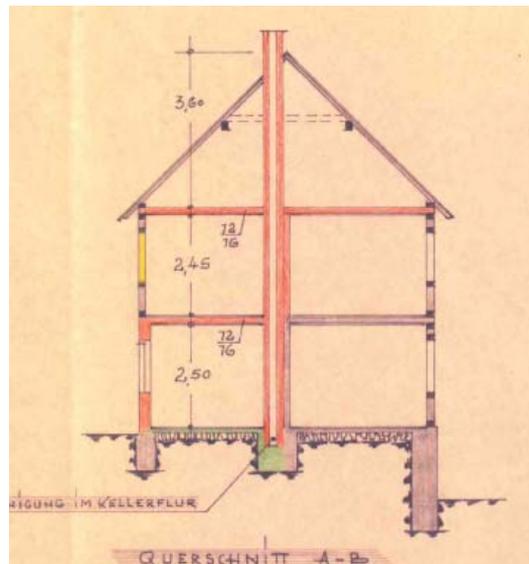
Dachgeschoss

Norden ist auf dieser
Zeichnung unten

Rot umrahmt das Ur-
sprungsgebäude mit
umgebauter Tenne



Schnitt durch den nicht unterkellerten Bereich im Osten



Anbau Ost mit Flachdach

Baujahr

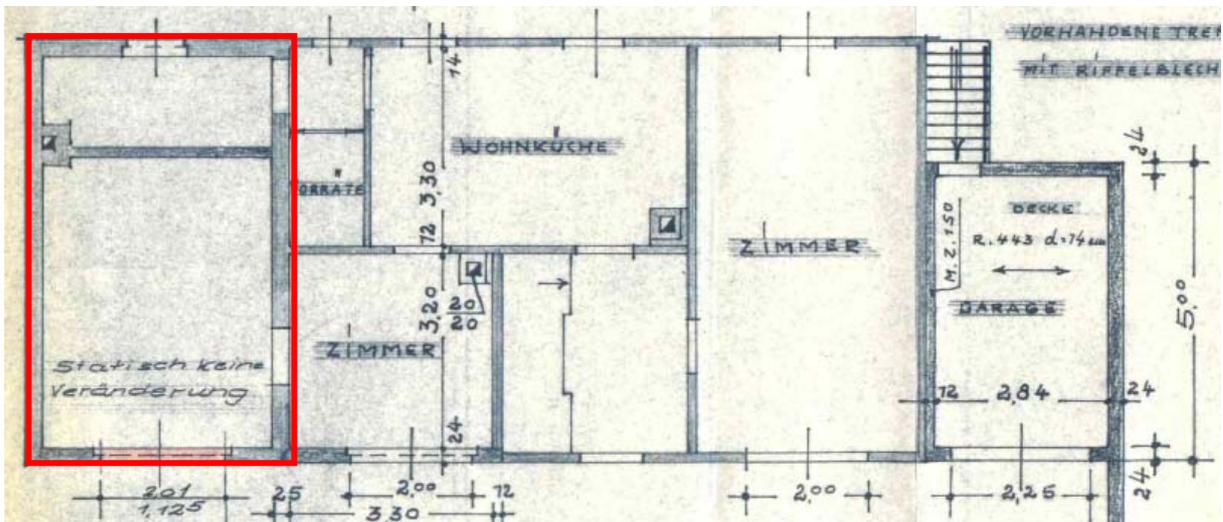
Das Baujahr des ehemaligen Stallgebäudes ist unbekannt. Aufgrund der Bauweise als landwirtschaftliches Nebengebäude schätze ich das Baujahr um das **Jahr 1935**. Im Jahr 1972 wurde das Dach erneuert.

Bauweise des ehemaligen Stallgebäudes

Es hat keine Innenbesichtigung stattgefunden.

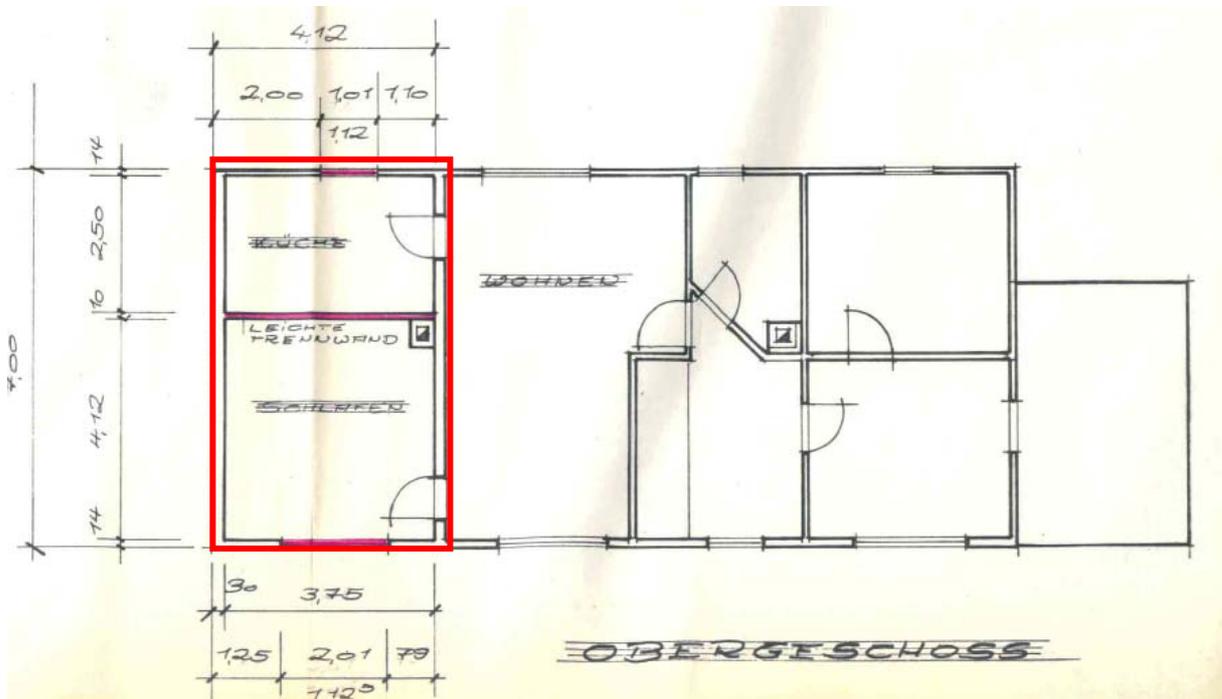
Die Beschreibung der Bauweise beruht auf den Planunterlagen von 1961 bis 1979, üblichen Bauweisen bezogen auf das Baujahr und den vor Ort von außen festzustellenden Details.

- zweigeschossiges Gebäude in Massivbauweise
- Nicht unterkellert
- Flachdach
- Dämmung der obersten Geschossdecke nicht ausreichend
- Fassade auf der Ost- und Südseite mit Kunstfaserplatten verkleidet, baujahrstypisch asbesthaltig
- Holzbalkendecke über dem Erd- und Obergeschoss
- Holzfenster mit Isolierverglasung älterer Bauart
- Rollläden
- Ausgang vom Erdgeschoss in den Garten auf der Südseite
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen



Erdgeschoss

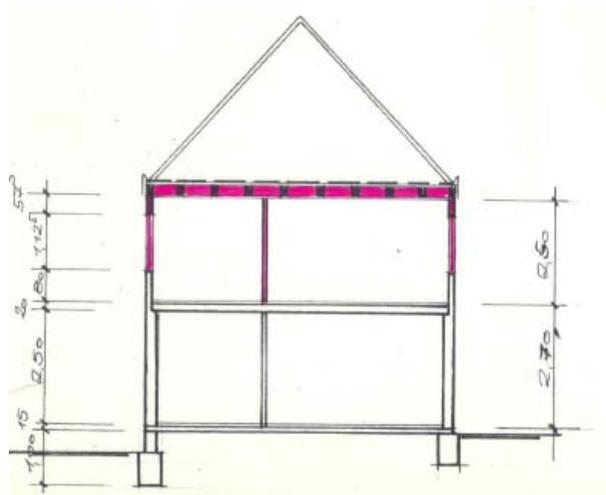
Norden ist auf dieser Zeichnung unten
Rot umrahmt das ehemalige Stallgebäude (Plan von 1970)



Obergeschoss

Norden ist auf dieser Zeichnung unten
Rot umrahmt das ehemalige Stallgebäude (Plan von 1972)

Schnitt



Anbau auf der Südseite

Baujahr

Das Baujahr des Anbaus auf der Südseite wird aufgrund der vorliegenden Bauunterlagen aus dem Jahr 1979 auf das **Jahr 1980** geschätzt.

Bauweise des südlichen Anbaus

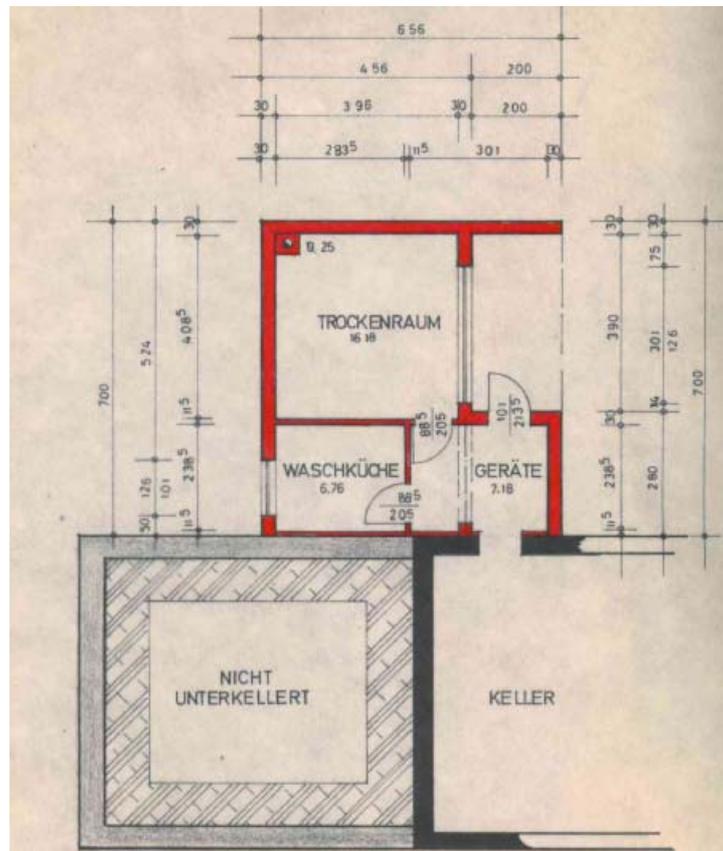
Es hat keine Innenbesichtigung stattgefunden.

Die Beschreibung der Bauweise beruht auf den Planunterlagen von 1979, üblichen Bauweisen bezogen auf das Baujahr und den vor Ort von außen festzustellenden Details.

- Zweigeschossiges Gebäude in Massivbauweise
- komplett unterkellert
- Flachdach
- Dämmung der obersten Geschossdecke nicht ausreichend
- Fassade verputzt und gestrichen
- Massive Decken über den Geschossen
- Nur auf der Westseite: vermutlich Holzfenster mit Isolierverglasung, Originalzustand
- Balkone im Erd- und Obergeschoss auf der Westseite
- Separater Kamin
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen

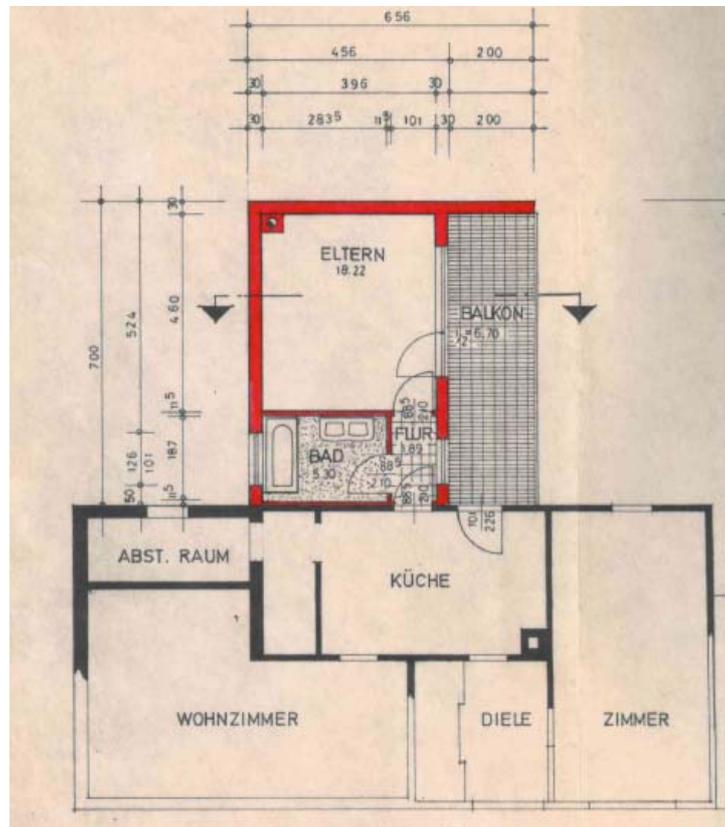
Kellergeschoss

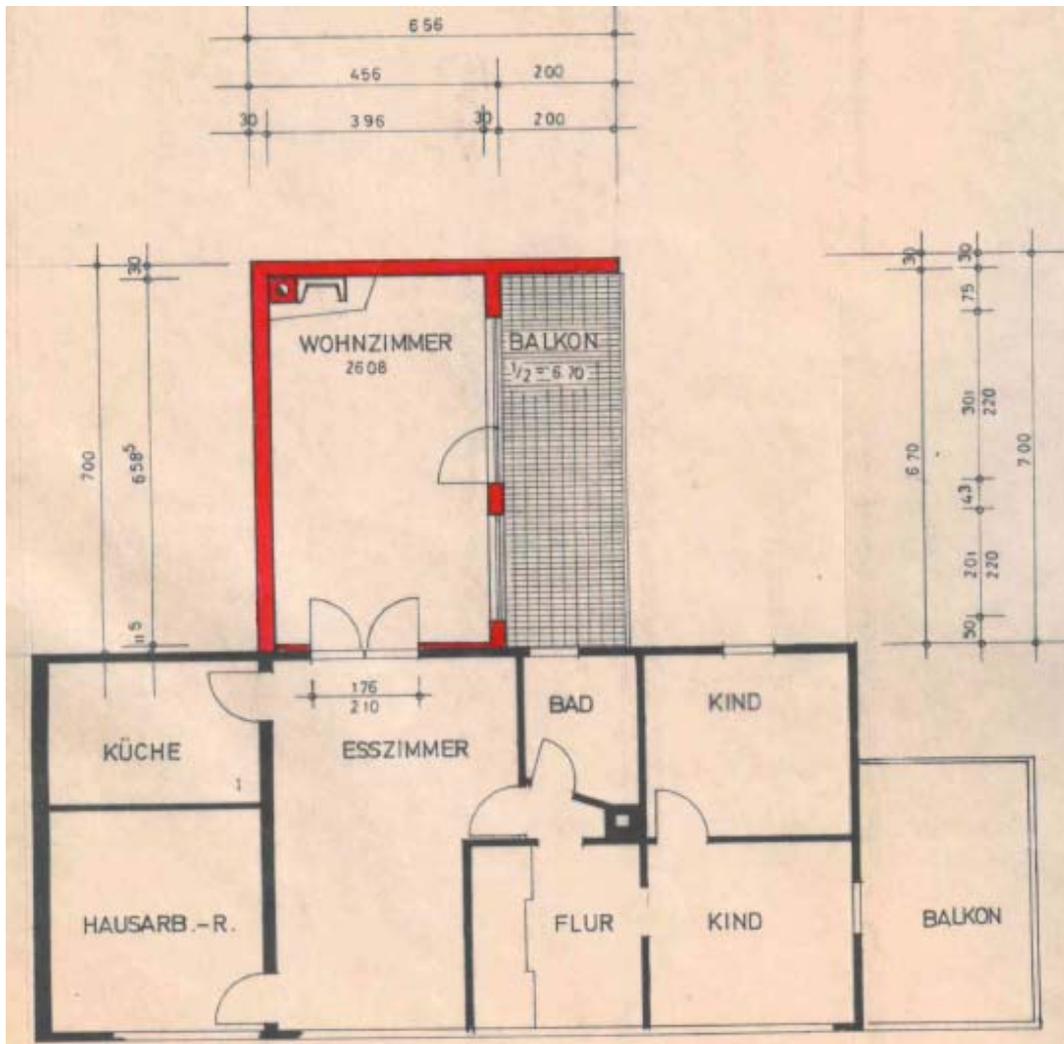
Norden ist auf dieser Zeichnung unten



Erdgeschoss

Norden ist auf dieser
Zeichnung unten

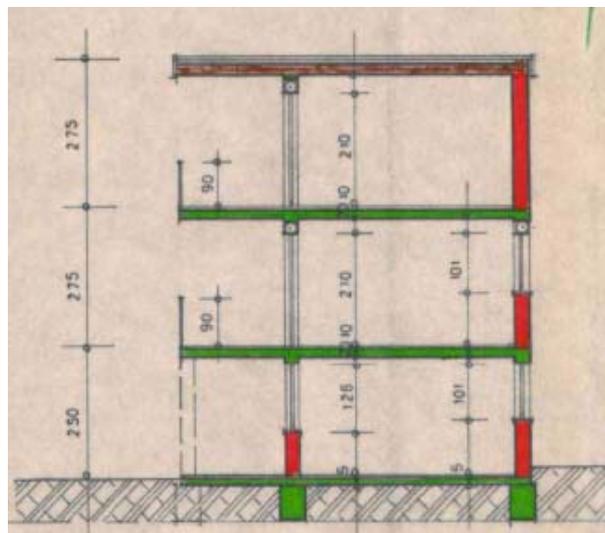




Obergeschoss

Norden ist auf dieser Zeichnung unten

Schnitt



Garage auf der Westseite

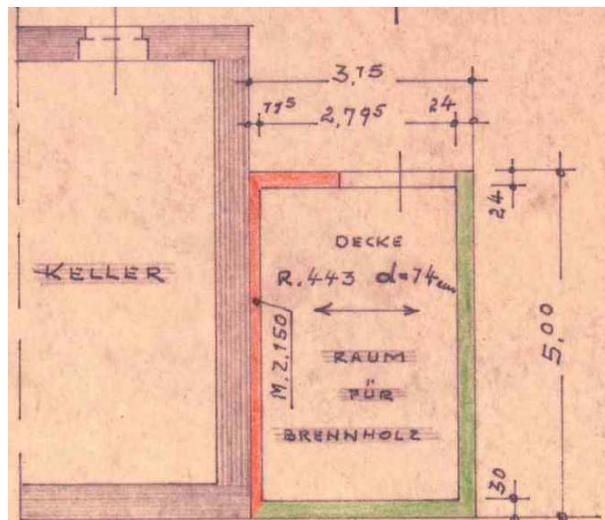
Baujahr

Die zweigeschossige Garage wurde im **Jahr 1961** errichtet.

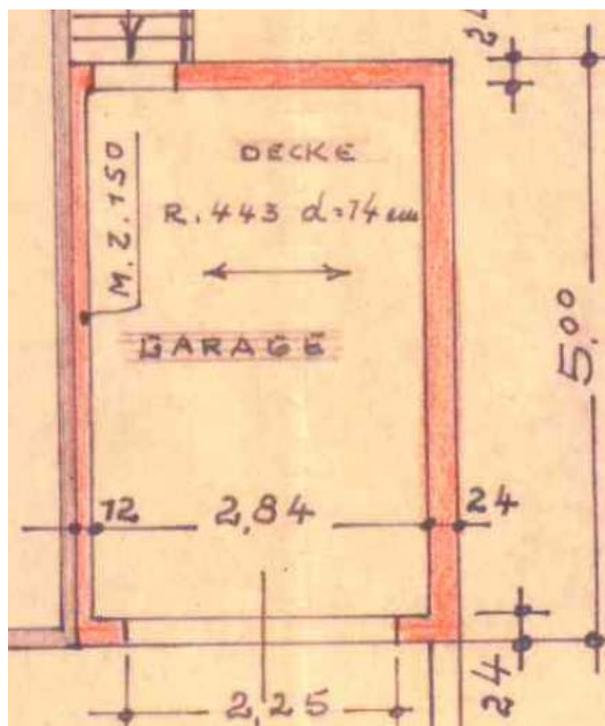
Garage

- Massivbauweise, komplett unterkellert
- Flachdach als Freisitz ausgebaut
- Kelleraußenwand auf der Nordseite geschosshoch mit Erde angedeckt
- Westfassade mit Kunstfaserplatten verkleidet, baujahrstypisch asbesthaltig
- Zugang zum Garten
- Garagentor mechanisch betrieben
- Absturzsicherung (Geländer) auf dem Freisitz nicht (mehr) vorhanden

Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss





Wohnflächenberechnung

Aufteilung der wohnlich nutzbaren Flächen

Die hier dargestellten Maße wurden aus den vorliegenden Planunterlagen entnommen, bzw. in einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit gemessen. Die Bezeichnung der Räume wurde aus den Plänen von 1979 übernommen.

Kellergeschoss:

Im Kellergeschoss gibt es keine Wohnräume.

Erdgeschoss:

Abstellraum	3,75* 1,47	5,50 m ²
Küche	6,45* 3,35	21,60 m ²
Zimmer	6,70* 3,50	23,40 m ²
Diele	3,25* 1,90	6,20 m ²
Wohnzimmer	3,75* 4,70+ 3,25* 3,60	29,30 m ²
Bad		5,30 m ²
Flur		1,90 m ²
Balkon	¼* 13,40 m ²	3,40 m ²
Schlafen		<u>18,20 m²</u>

Wohnfläche im Erdgeschoss rund 115,00 m²

Obergeschoss:

Küche	3,75* 2,55	9,60 m ²
Esszimmer	6,70* 3,35+ 1,00* 3,33	25,80 m ²
Bad		5,10 m ²
Flur		1,00 m ²
Kind		11,40 m ²
Kind		11,50 m ²
Flur		6,20 m ²
Hausarbeitsraum	3,75* 3,95	14,80 m ²
Balkon	¼* 13,40 m ²	3,40 m ²
Wohnzimmer		<u>26,00 m²</u>

Wohnfläche im Obergeschoss rund 115,00 m²

Der Freisitz über der Garage wurde aufgrund des vorgefundenen Zustands nicht zur Wohnfläche addiert.

Dachgeschoss:

Vermutlich ist das Dachgeschoss über eine Treppe erreichbar. Die Dachneigung beträgt 45°, es entfallen somit bei der Wohnflächenberechnung beidseitig 1,50 m breite Streifen entlang der Traufen. Die maximale Wohnfläche beträgt somit ohne Abzug für Wände, Treppe, etc.:

$$(7,00 - 2 * 1,50) * 10,65 = 42,60 \text{ m}^2$$

Die eventuell ausgebaute Wohnfläche im Dachgeschoss wird mit der Hälfte der maximal nutzbaren Grundfläche pauschal angesetzt mit:

21,00 m²