



Objekt	Gladenbach- Mornshausen, Flur 18, Flurstück 134/10
Wertermittlungsstichtag	17. April 2026
Ortstermin	17. April 2026
Grundstücksfläche Flur 18, Flurstück 134/10	1.103 m ²
erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	62.562 €
Baujahr des Gebäudes (fiktives Baujahr)	1970/ 2015/ 1996
Restnutzungsdauer	50 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche	258 m ²
Sachwert	
Sachwert der baulichen Anlagen	461.235 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen	13.835 €
Sachwertfaktor	0,73
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 10.000 €
Wert des Zubehörs (PV- Anlage)	14.203 €
Verkehrswert	395.000 €

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt durch Nahwärme vom Nachbargebäude aus.

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 Gladenbach

Gladenbach liegt im Landkreis Marburg- Biedenkopf, dieser gehört zum Regierungsbezirk Gießen und liegt in Mittelhessen.

Entfernungen

- zur Kreisstadt Marburg 23 km
- nach Biedenkopf 20 km
- nach Herborn 28 km
- nach Gießen 35 km
- nach Frankfurt 95 km
- nach Wiesbaden 120 km

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschlussstelle Herborn Süd (A 45) ca. 30 km
- Autobahnanschlussstelle Gießener Nordkreuz ca. 25 km
- Bundesstraße 255 ca. 2 km
- Bahnhof in Niederweimar ca. 13 km
- Bushaltestelle ca. 1,5 km

Internetpräsenz der Stadt Gladenbach

Die Stadt Gladenbach im Gladenbacher Bergland bietet alles, was eine moderne Kleinstadt auszeichnet.

Die biotropische Schonanlage inmitten ausgedehnter Laub-, Nadel- und Mischwälder brachte bereits 1958 für die Kernstadt die staatliche Anerkennung als "Luftkurort". 1971 erfolgte die Verleihung des Prädikates "staatlich anerkannter Kneipp- und Luftkurort" und 1983 die Anerkennung als "Kneipp-Heilbad".

Für die Menschen in der Region übt Gladenbach mit seinen 15 Stadtteilen und ca. 13.000 Einwohnern eine wichtige Versorgungsfunktion aus. Gladenbach als Mittelzentrum und gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt ist es gelungen, Gewerbe und Industrie mit Kur- und Fremdenverkehrswesen zu vereinbaren. Dies wurde durch räumliche Trennung der Standorte erreicht.

Die Stadt Gladenbach besitzt eine Vielzahl der sogenannten weichen Standortfaktoren wie z.B. einen gut strukturierten Einzelhandelsbereich im Stadtkern oder die ausgezeichnete Ausstattung mit Ärzten.

Der Ruf Gladenbachs als Einkaufszentrum ist nicht zuletzt auf das hervorragende Parkangebot mit über 1.200 kostenlosen öffentlichen Parkplätzen in der Kernstadt zurückzuführen.

Gladenbach besitzt ein gut ausgebautes Wanderwegenetz mit über 500 km Wegen.

Über die Region hinaus bekannt ist Gladenbach durch die vielen Veranstaltungen und Highlights, die im Laufe eines Jahres präsentiert werden. So fand in 1999 die Schach-Weltmeisterschaft der Seniorinnen und Senioren statt. Die deutschen Heißluftballonmeisterschaften wurden neben 1999 im Jahre 2004 bereits zum 2. Mal ausgetragen, ebenfalls ein Ereignis von bundesweiter Bedeutung.

Absoluter jährlicher Höhepunkt in Gladenbach ist der traditionelle Kirschenmarkt. Über 100.000 Besucher füllen bei diesem Volksfest am ersten Juliwochenende die Straßen.



Das "Haus des Gastes" bietet moderne Räumlichkeiten für Großveranstaltungen, Tagungen, Kongresse und ähnliches. Es dient als Informationszentrum und Begegnungsstätte für Urlauber, Kurgäste und Bürger. Weiterhin sind ein Reitplatz und eine Reithalle vorhanden. Hier finden auch größere überregionale Turniere und Reitsportveranstaltungen statt.

1972 schloss sich die Gemeinde Runzhausen freiwillig an Gladenbach an, und am 01. Juli 1974 wurden weitere 12 Gemeinden des ehemaligen Kreises Biedenkopf und eine Gemeinde des ehemaligen Kreises Marburg durch Gesetz eingegliedert.

Zur Stadt Gladenbach gehören neben der Kernstadt die Gemeinden:

Bellnhausen, Diedenhausen, Erdhausen, Friebertshausen, Fronhausen, Kehlnbach, Mornshausen, Rachelshausen, Römershausen, Rüchenbach, Runzhausen, Sinkershausen, Mornshausen und Weitershausen.

- Lage im Stadtgebiet** Das Bewertungsobjekt liegt im **Stadtteil Mornshausen**, einer Gemeinde mit rund 1.300 Einwohnern mit überwiegend dörflichem Charakter. Der Stadtteil Mornshausen liegt ca. 3 km östlich der Kernstadt Gladenbach. Mornshausen liegt am nördlichen linken Ufer der Salzböde im Gladenbacher Bergland und damit im Naturpark Lahn-Dill-Bergland. Von der Gemarungsfläche sind 239 Hektar bewaldet (Stand: 1961). Die höchste Erhebung ist im Süden der 448 Meter hohe bewaldete *Dreisberg*.
- Nähere Umgebung** Das Bewertungsobjekt liegt in einer Seitenstraße am südöstlichen Ortsrand von Mornshausen. In der näheren Umgebung des Bewertungsgrundstücks befinden sich überwiegend Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser in offener Bauweise.
- Grundstücksform** Das Grundstück hat eine rechteckige Grundstücksform mit einem günstigen Seitenverhältnis.
- Topografie** Das Grundstück liegt an einem Südhang. Die Erschließungsstraße führt von der Hauptdurchgangsstraße Richtung Süden. Der Hauseingang auf der Nordseite führt in das Erdgeschoss.
- Immissionen** Das Bewertungsobjekt liegt abgeschirmt durch die Bebauung in zweiter Reihe der Hauptstraße und ebenfalls in zweiter Reihe der wenig befahrenen Erschließungsstraße. Aufgrund des allgemein geringen Verkehrsaufkommens in der Ortsrandlage von Mornshausen ergeben sich am Objekt keine störenden Immissionen durch den Verkehr.
- Parkplätze** Stellplätze für die Bewohner sind auf dem Grundstück selbst in ausreichender Anzahl vorhanden. Die allgemeinen Platzverhältnisse lassen das Parken für Besucher in unmittelbarer Grundstücksnähe im öffentlichen Verkehrsraum vor dem Grundstück aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens zu.



Zugang zum Grundstück

Das Grundstück ist derzeit sowohl über das Flurstück 8/2 auf der Westseite (über Grunddienstbarkeit abgesichert) als auch von dem unbefestigten Feldweg auf der Südseite über den Grünstreifen Flurstück 105 (Lagebezeichnung Eisenbahn) möglich.

Lagebeurteilung

Innerhalb des Stadtteils Mornshausen hat das betreffende Wohngebiet mit einem Bodenrichtwert von 55 €/m² bei einer Fläche von 800 m² eine **mittlere Wohnlage**.

Andere Wohngebiete (Neubaugebiete) mit Südhanglage nordöstlich der Hauptstraße in Mornshausen werden in der Bodenrichtwertkarte mit 75 €/m², teilweise mit 85 €/m² bei Flächen von 700 m² und 900 m², ausgewiesen.

Lagebeurteilung insgesamt

Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:

- mittlere Wohnlage im Ortsrandgebiet von Mornshausen
- mittlere Verkehrsanbindung an das regionale Verkehrsnetz
- mäßige Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz
- Südhanglage
- geringe Belastungen durch Verkehrsimmissionen
- gute Besonnungslage
- mittlere Aussichtslage

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Inbesondere im Bodenwert und bei den erzielbaren Wohnungsmieten.

Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

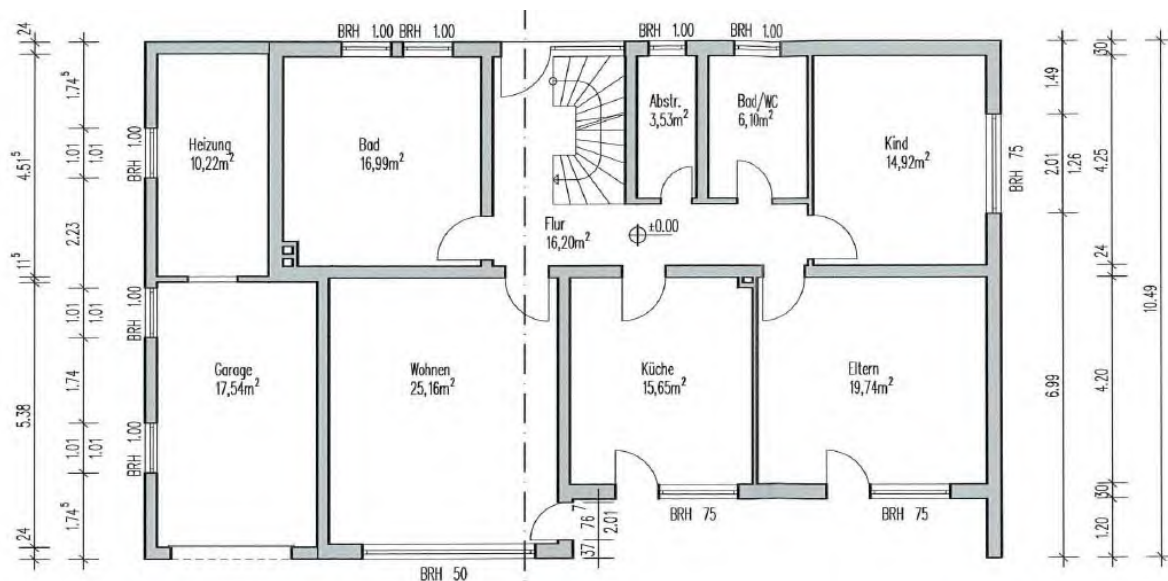
Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

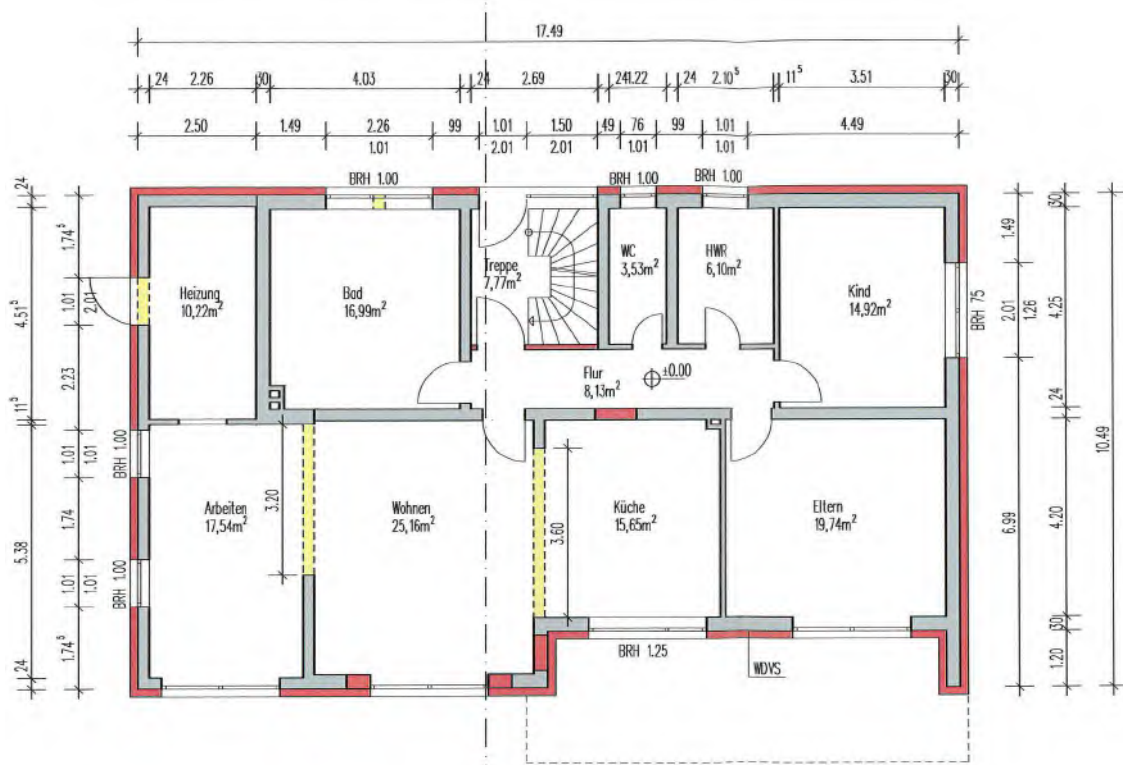
Baujahr

Das Grundstück ist ca. im Jahr 1971 mit einem zweigeschossigen, nicht unterkellerten Wohnhaus (Bauschein Nr. 38-26-70) geplant worden. Laut Bau- und Nutzungsbeschreibung vom 15.03.2015 wurde vom damaligen Eigentümer lediglich ein eingeschossiges Gebäude mit Satteldach gebaut.

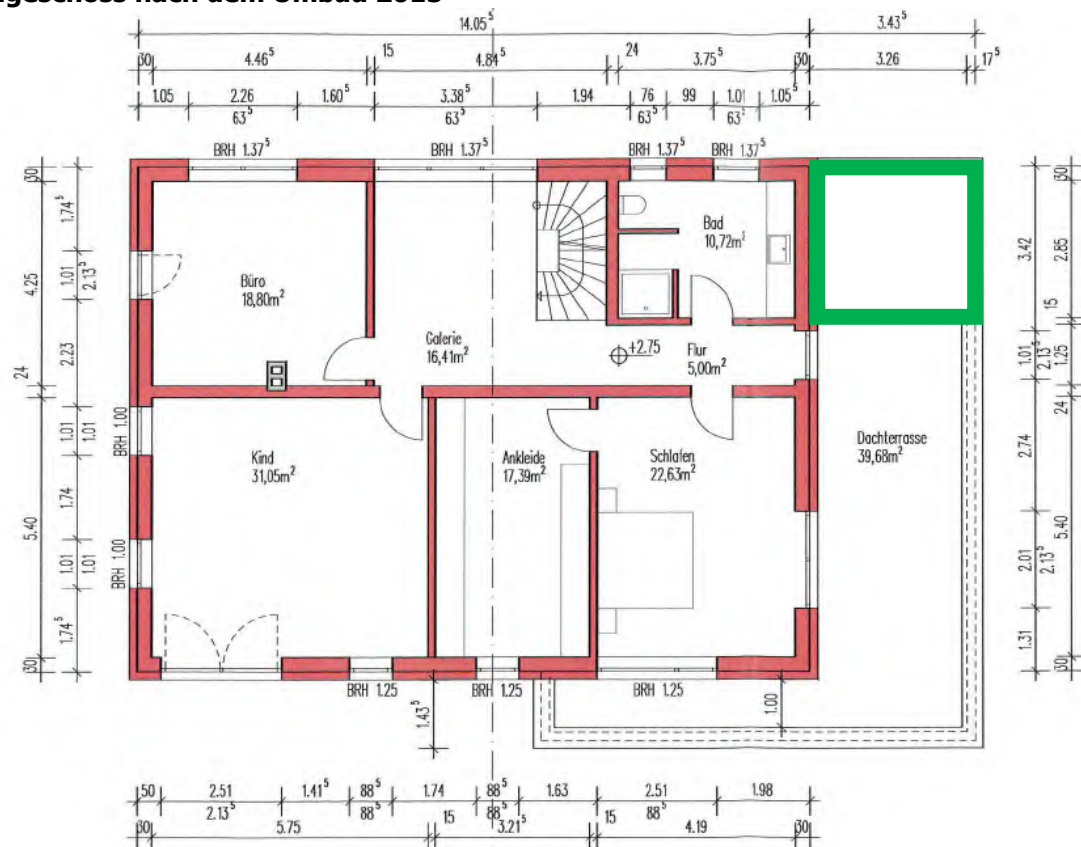
Das eingeschossige und in Massivbauweise erstellte Gebäude wurde, wie in der Bauanzeige vom 15.03.2015 dargestellt, im Zuge der energetischen Sanierung durch Abriss des Dachstuhles und Herstellung eines ersten Obergeschosses zu dem ursprünglich genehmigten zweigeschossigen Gebäude umgebaut.

Das neu erstellte Obergeschoss wurde allerdings nicht mit einem Satteldach, sondern mit einem Flachdach hergestellt. Die Bauart des Obergeschosses erfolgte komplett in Holzrahmenbauweise.

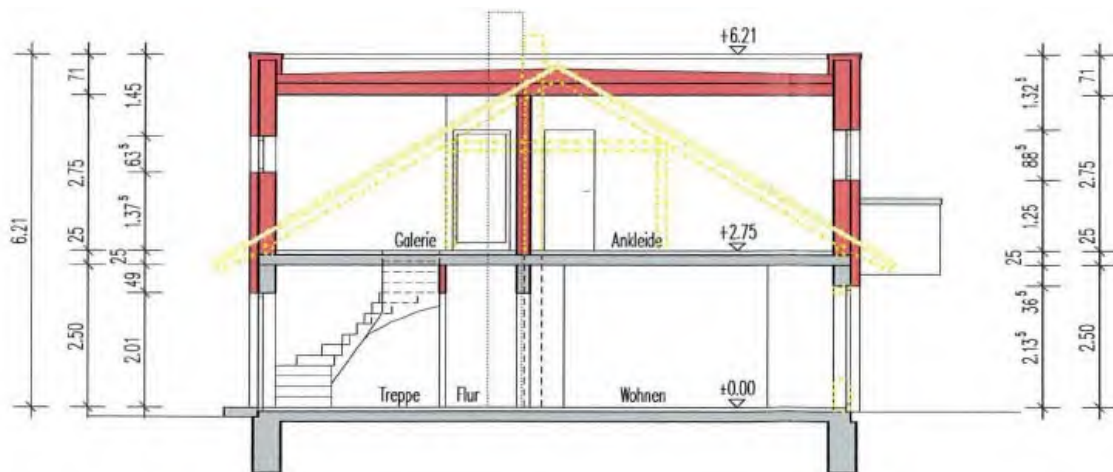




Erdgeschoss nach dem Umbau 2015



**Obergeschoss Aufstockung im Jahr 2015
(Grün ergänzt ist ein bisher nicht fertig ausgebauter Saunaraum)**



Schnitt nach Abbruch des Steildaches (gelb) und Aufstockung

Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die Aufteilung der Räume kann den Grundriss- Skizzen zum Umbau und Aufstockung aus dem Jahr 2015 entnommen werden.
Die Skizzen sind unmaßstäblich in das Gutachten eingefügt worden.

Bauweise des Wohnhauses

- zweigeschossiges Gebäude, Erdgeschoss in Massivbauweise
- Obergeschoss in Holzständerbauweise
- nicht unterkellert
- massive Decke über dem Erdgeschoss
- Flachdachabdichtungen mit Dachfolien
- Fassade mit Wärmedämmverbundsystem verputzt und gestrichen
- Kunststofffenster mit dreifach Isolierverglasung, teilweise bodentiefl
- Rollläden vorhanden
- Holztreppe zwischen den Geschossen
- Elektroinstallation im Zuge der Aufstockung erneuert
- Entwässerung im Originalzustand des Baujahrs
- Nahwärmeversorgung vom westlichen Nachbargebäude zum Pufferspeicher
- Warmwasserkassette im Feststoffofen
- ca. 11 kWp PV- Anlage mit 6 kW Speicher (als Zubehör)

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Erdgeschoss

- Böden im Erdgeschoss überwiegend Laminat in schlechtem Zustand.
- Wände verputzt, tapeziert und gestrichen
- Großzügiges Bad mit Wanne und bodengleicher Dusche
- Fußbodenheizung
- Elektroinstallation mit BUS- System

Obergeschoss:

- Wände überwiegend Trockenbau tapeziert und gestrichen,
- Decken überwiegend Trockenbau
- Vinylboden in den Wohnräumen,
- Bad mit Waschbecken, bodengleicher Dusche und WC gefliest
- Terrasse auf der Ost- und Südseite über dem Erdgeschoss
- Unfertiger, als Sauna geplanter Raum vom Bad aus zu erreichen

**Bauliche Außenanlagen**

- 1 m bis 1,5 m breiter Plattenbelag unmittelbar umlaufend um das Haus
- Verbreiteter Plattenbelag auf der Südseite (Terrasse) und der Westseite (Stellplatz)
- Trockenmauer aus Diabasfindlingen auf der Nordseite
- Grundstückszufahrt unbefestigt
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen

Wohn- und Nutzflächen

Kinderzimmer		14,29 m ²
Hauswirtschaftsraum		6,10 m ²
Gäste WC		3,53 m ²
Treppenraum		7,77 m ²
Bad		16,99 m ²
Heizung	10,22 m ²	
Arbeiten		17,54 m ²
Wohnen		25,16 m ²
Küche		15,65 m ²
Elternschlafzimmer		19,74 m ²
Flur		<u>8,13 m²</u>
Zwischensumme		134,90 m ²
./. 3% Putz		<u>- 4,05 m²</u>

Wohn- und Nutzfläche EG 130,85 m²

Schlafzimmer		22,63 m ²
Ankleide		17,39 m ²
Kind		31,05 m ²
Büro		18,80 m ²
Galerie		16,41 m ²
Flur		5,00 m ²
Bad		10,27 m ²
Dachterrasse ¼ * 39,68 m ²		<u>9,92 m²</u>
Zwischensumme		131,47 m ²
./. 3% Putz		<u>- 3,94 m²</u>

Wohnfläche Obergeschoss 127,53 m²**Wohnfläche insgesamt rund 258 m²**

Prüfvermerk vom 22.04.2026, 14:46:54

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt: 22.04.2026, 14:14:51
Absender: HANS WERNER BECK
Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.00f6d53f-6d88-4945-81e4-a1ac04457faa.090f
Aktenzeichen des Absenders:

Empfänger: Amtsgericht Biedenkopf
Aktenzeichen des Empfängers: 70 K 4/26

Betreff der Nachricht:
Text der Nachricht:
Nachrichtenkennzeichen: hej_1776860085817c73f6a15-8690-44ae-8565-a568333c79a6

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
1970-Eselsweg_2_Wohnhausneubau.pdf	pdf	nein				
2014_Unterlagen_Berechnung_KFW55.pdf	pdf	nein				
2015-Eselsweg_2_Umbau_und_Erweiterung_bestehendes_Wohnhaus-Teilunterlagen.pdf	pdf	nein				
2026-12_Rechnung_70_K_4-26.pdf	pdf	nein				
260422_70_K_4-26_Mornshausen-Exposee.pdf	pdf	nein				
260422_70_K_4-26_Mornshausen.pdf	pdf	nein				
Auskunft_Baulasten.pdf	pdf	nein				
Auskunft_aus_der_Altflächendat ei_des_Landes_Hessen.pdf	pdf	nein				
Verwaltungskostenbescheid_Akteneinsicht_Eselsweg_2.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				

Vertrauenswürdiger Herkunftsnachweis

Absender

HANS WERNER BECK

DROSSELWEG 6

35764 SINN FLEISBACH

Nachrichtenkanal

Sicherer Uebermittlungsweg (EGVP:ozg_postfach)

Dokumente

Dateiname	Hashwertprüfung
xjustiz_nachricht.xml	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)
2026-12_Rechnung_70_K_4-26.pdf	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)
Verwaltungskostenbescheid_Akteneinsicht_Eselsweg_2.pdf	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)
1970-Eselsweg_2_Wohnhausneubau.pdf	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)
2014_Unterlagen_Berechnung_KFW55.pdf	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)
2015-Eselsweg_2_Umbau_und_Erweiterung_bestehendes_Wohnhaus-Teilunterlagen.pdf	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)
Auskunft_aus_der_Altflächendatei_des_Landes_Hessen.pdf	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)
Auskunft_Baulasten.pdf	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)
260422_70_K_4-26_Mornshausen.pdf	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)
260422_70_K_4-26_Mornshausen-Exposee.pdf	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)