



Objekt	Breidenbach Flur 1, Flurstück 881/1
--------	--

Wertermittlungstichtag	01. Juli 2025
-------------------------------	----------------------

Grundstücksfläche Flur 1, Flurstück 881/1	467 m ²
Bodenwert (absolut)	27.973 €

Sachwert	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Wohnhaus)	24.317 €
Restwert der Bausubstanz der Nebengebäude	0 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	730 €
Sachwertfaktor	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	52.835 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 6.000 €

Verkehrswert	47.000 €
---------------------	-----------------

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 Gemeinde Breidenbach

Breidenbach ist eine Gemeinde im Westen des Landkreises Marburg-Biedenkopf im nordwestlichen Bereich Mittelhessens.

Die Gemeinde Breidenbach liegt ca. 10 km südwestlich von Biedenkopf im landschaftlich reizvollen Perftal, einem Seitental im Oberlauf der Lahn.

Über die Bundesstraße 253, welche die Städte Dillenburg und Biedenkopf miteinander verbindet und weiter über Frankenberg und Fritzlar bis nach Melsungen führt, an das überregionale Straßennetz angebunden.

Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Achenbach, Breidenbach, Kleingladenbach, Niederdieten, Oberdieten, Wiesenbach und Wolzhausen.

Entfernungen

- zur Stadt Biedenkopf 10 km
- zur Kreisstadt Marburg 40 km
- zur Stadt Dillenburg 25 km
- nach Gießen 60 km
- nach Frankfurt 120 km
- zur Landeshauptstadt Wiesbaden 140 km

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschluss Dillenburg (A 45) ca. 25 km entfernt
- Bahnhof Biedenkopf ca. 10 km entfernt
- Bahnhof Marburg mit Verbindungen nach Hamburg und Frankfurt ca. 40 km entfernt.
- Bahnhof Dillenburg mit Verbindungen nach Köln und Frankfurt ca. 25 km entfernt.
- Bushaltestellen in der Ortsmitte ca. 300 m sowie zeitweise fußläufig an der Perftalschule

Infrastruktur in Breidenbach

Breidenbach grenzt im Norden an die Stadt Biedenkopf, im Osten an die Gemeinde Dautphetal, im Süden an die Gemeinde Steffenberg (alle drei im Landkreis Marburg-Biedenkopf), sowie im Westen an die Gemeinden Eschenburg und Dietzhölztal (beide im Lahn-Dill-Kreis), sowie an die Stadt Bad Laasphe (im Kreis Siegen- Wittgenstein in Nordrhein-Westfalen).

Die Gemeinde gliedert sich in die Ortsteile Achenbach, Breidenbach, Wolzhausen, Niederdieten, Oberdieten, Wiesenbach und Wolzhausen. Der Hauptort wurde im Jahr 913 erstmals urkundlich erwähnt und gehört damit zu den ältesten Orten der Region. Er war Hauptort des Perf- Klein-Gaues (um 800 pagus Bernaffa) und namengebend für den Breidenbacher Grund. Vermutlich wegen des ehemaligen Erreichturns besaß Breidenbach zwei vorgeschichtliche Ringwälle.

Seit 1146 nachgewiesen als Sitz der Herren von Breidenbach zu Breidenstein, die hier im späten 13. Jahrhundert die heute abgegangene Burg Breidenbach errichteten und zwischen den größeren Territorialherren aus vielerlei Rechten eine stark gegliederte spätmittelalterliche Adelsherrschaft bilden konnten. Sie waren schon vor 1304 Burgmannen, später bis 1438 Amtleute in der landgräflichen Grenzfestung Biedenkopf, und mussten sie 1496 die hessische Lehnshoheit anerkennen. Ab da gehörte Breidenbach zu Hessen, seit 1567 zu Hessen-Marburg, 1648 zu Hessen-Darmstadt und 1866 zur Provinz Hessen-Nassau.

Breidenbach besitzt zahlreiche Sportstätten, davon allein drei Sportplätze in der Kerngemeinde. Diese sind im Allgemeinen frei zugänglich und kostenlos nutzbar. Die Kerngemeinde bietet zwei Turnhallen, eine Kleinsporthalle und die Perftalhalle und in allen Ortsteilen zumindest einen Bolz- bzw. Fußballplatz. Im Ortsteil Niederdieten gibt es ein Freibad und in Wolzhäusen findet sich außerdem noch eine Skilaufbahn mit Skilift, weshalb die Gemeinde für Touristen attraktiv wird.

Im Kinder- und Familienhaus Maia werden sieben Regel- und drei Krippengruppen bis zu 205 Jungen und Mädchen unterschiedlicher Nationalitäten und Religionen vom 11. Lebensmonat bis zum Schuleintritt betreut und begleitet, der Anteil der Kinder mit Migrationshintergrund liegt bei 40%.

Die Perftalschule wird von ca. 470 Schülerinnen und Schülern der Klassen 1 bis 10 (Grundschule, Förderstufe, Haupt- und Realschule) besucht. Weiterführende Schulen sind in Biedenkopf.

Die Kerngemeinde Breidenbach ist ein gut entwickelter, industriereicher Ort. Eine Vielzahl von Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten machen Breidenbach zum Zentrum der Gemeinde und der umliegenden Ortschaften. Breidenbach verfügt über ein Industriegebiet (Industriegebiet West), in dem mittelständische Unternehmen wie z. B. Weber Maschinenbau oder Christmann & Pfeifer angesiedelt sind. Mit der Buderus Guss GmbH hat eine Bremsscheiben-Fertigungsstätte des ehemaligen Großkonzerns Buderus dort ihren Sitz. Im Ortsteil Oberdieten entsteht zurzeit das neue Gewerbegebiet „Auf dem Eberbach“. Die Kerngemeinde Breidenbach beschäftigt über 2.600 Arbeitnehmer.

In der Gemeinde Breidenbach sind mehrere Hausarztpraxen, eine Zahnarztpraxis und eine Apotheke ortsansässig. Das nächste Krankenhaus ist in Biedenkopf vorhanden.

Nähere Umgebung

Das Bewertungsobjekt liegt im südöstlich des Dorfkerns von Breidenbach und grenzt unmittelbar an das Gelände der Perftalschule. Kirche, Kindergarten und die Perftalhalle liegen in der unmittelbaren Nachbarschaft.

In der direkten Nachbarschaft südlich des Bewertungsgrundstücks schließt ein Wohngebiet an.

Topografie

Das Bewertungsobjekt liegt an einem natürlichen Südwesthang, das aufstehende Gebäude ist von der Nordostseite ebenerdig zugänglich.

Grundstücksform

Das Flurstück 881/1 hat eine Rautenform, es ist im Jahr 2024 aus der Vereinigung der Flurstücke 880 und 881 entstanden, die aufgrund der geplanten Anbauten notwendig war.

Immissionen

Das Bewertungsobjekt liegt an einer innerörtlichen Straße. Aufgrund des mäßigen Verkehrsaufkommens der südlich anschließenden Erschließungsstraße „Altweg“ sind die Immissionen eher gering. Die Schulstraße ist eine reine Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, die während der Schulzeiten von 7 Uhr bis 16 Uhr für den Durchgangsverkehr gesperrt ist.

Störende Immissionen durch den Verkehr der südlich in der Tallage verlaufenden Landesstraße (L 3049) sind am Bewertungsobjekt kaum wahrnehmbar.

Temporäre Lärmquellen sind durch den Schulbetrieb und die nahe gelegene Perftalhalle mit den Parkplätzen und dem Besucherverkehr zu erwarten.

Sonstige Immissionen konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden, geringere Geruchsbelästigungen können jedoch aufgrund der nahe gelegenen Gießerei nicht ausgeschlossen werden.

Parkplätze

Stellplätze für die Bewohner sind auf dem Grundstück selbst geplant.

Die allgemeinen Platzverhältnisse in der Schulstraße lassen das Parken für Besucher in unmittelbarer Grundstücksnähe im öffentlichen Straßenraum vor dem Grundstück nur in sehr eingeschränktem Maße zu. Parkmöglichkeiten bietet der nahegelegene öffentliche Parkplatz für die Besucher der Perftalhalle.

Lagebeurteilung

Innerhalb der Gemeinde Breidenbach hat das betreffende Wohngebiet von Breidenbach eine **mittlere Wohnlage**.

Wohngebiete im Nordwesten des Ortsteils mit Südhanglage werden in der Bodenrichtwertkarte mit 75 €/m² ausgewiesen.

Begrünung und Besonnung im Bereich des Bewertungsobjektes sind ausreichend.

Lagebeurteilung

Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:

- mittlere Wohnlage in dem Wohngebiet von Breidenbach
- Lage in der Kerngemeinde
- mittlere Verkehrsanbindung an das regionale Verkehrsnetz
- schlechte Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz
- Hanglage Richtung Südwesten
- mäßige Belastungen durch Verkehrsimmissionen
- gute Besonnungslage
- mäßige Aussichtslage

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Insbesondere im Bodenwert und bei den erzielbaren Wohnraummierten.



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.

Es handelt sich ein Einfamilienhaus mit Grenzbebauung zum nördlichen Flurstück 882.

Baujahr

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Aus dem Jahr 1967 liegt ein Bauantrag zum Umbau eines Nebengebäudes vor. Das Wohnhaus ist dort in seiner Kontur schon dargestellt, es wurde vermutlich in den Jahren 1950 bis 1960 errichtet.

Bauweise des Wohnhauses

- Einfamilienhaus in Massivbauweise
- Eingeschossige Bauweise mit Satteldach
- Im Bereich der Innentreppe teilunterkellert
- Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss
- Dacheindeckung mit Betondachsteinen
- Außenfassade mit Wärmedämmverbundsystem verputzt und gestrichen
- Haustüre älterer Bauart
- Kunststoffenster mit Isolierverglasung älterer Bauart
- Teilweise sind Aufsatzrollläden vorhanden
- Treppe in den unterkellerten Bereich, Holztreppe ins Dachgeschoss
- Elektroverteilung vermutlich nach 2000 erneuert
- Be- und Entwässerung vermutlich im Originalzustand des Baujahrs
- Innenausstattung vollständig zurückgebaut
- Derzeit keine Beheizung möglich

Bauliche Außenanlagen

- Gepflasterte Flächen auf der Ost- und Westseite des Hauses
- Grundstück teilweise eingezäunt
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen
- Grünflächen verwildert
- Bauschuttablagerungen im Grundstücksbereich

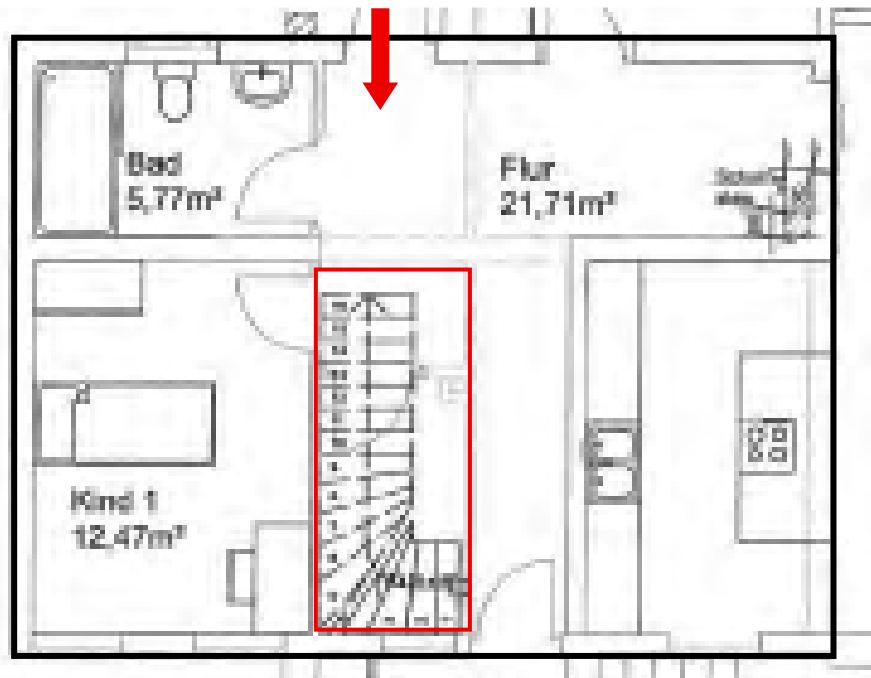
Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die Aufteilung der Räume kann der nachfolgenden Grundrisskizze aus den Planunterlagen zum Bauantrag aus dem Jahr 2024 entnommen werden.

Derzeitiges Gebäude

Der unterkellerte Teil
ist **rot** umrandet

Derzeit ist nur an der
Ostseite ein Zugang

**Brutto- Grundfläche
derzeitiges
Wohnhaus**

Kellergeschoss:	$\sim 4,60 \times 2,10$	$\sim 9,50 \text{ m}^2$
Erdgeschoss:	$6,75 \times 9,00$	$= 60,75 \text{ m}^2$
Dachgeschoss:		$= 60,75 \text{ m}^2$

Brutto- Grundfläche gerundet **131 m²**

Typ 1.01:	$9,50 \text{ m}^2 \times 3$	$28,50 \text{ m}^2$
Typ 1.21:	$(60,75 - 9,50) \text{ m}^2 \times 2$	$102,50 \text{ m}^2$

**Zustand des
Gebäudes**

Das Gebäude befindet sich äußerlich überwiegend in einem altersgerechten Zustand, ist jedoch vollständig entkernt und derzeit nicht bewohnbar.

Das aus brennbaren Baustoffen errichtete Nebengebäude an der nordöstlichen Grenze ist auffällig und aus Brandschutzgründen in dieser Bauweise dort nicht zulässig. Das Gebäude entspricht nicht den Genehmigungsunterlagen aus dem Jahr 1967.

Für die offene Überdachung und die Eingangsüberdachung entlang des Wohnhauses liegen bei der Gemeinde Breidenbach keine Genehmigungen vor. Die offene Überdachung hat zudem ihr Zielalter erreicht.