

# EXPOSÉ

für das mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück  
in 35216 Biedenkopf-Wallau, Bahnhofstraße 24**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
04.08.2023 ermittelt mit rd.

**153.000 €.**

## 1 Wertermittlungsergebnisse

### Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohn- und Geschäftshausgrundstück** in **Biedenkopf-Wallau, Bahnhofstraße 24**  
Flur **30** Flurstücksnummer **30** Wertermittlungsstichtag: **04.08.2023**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	76,29	599,00	45.700,00	
Summe:			76,29	599,00	45.700,00	

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Wohn- und Geschäftshaus		763,04	571,62	1954	60	22

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	34.632,72	10.286,71 € (29,70 %)	5,50	0,70	

Relative Werte	
relativer Verkehrswert:	<b>267,66 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
Verkehrswert/Rohertrag:	6,28

Ergebnisse	
Ertragswert:	153.000,00 € (101 % vom Sachwert)
Sachwert:	153.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>152.000,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag	04.08.2023

Bemerkungen
Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Bahnhofstraße 24 35216 Biedenkopf-Wallau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wallau, Blatt 3870, lfd. Nr. 1;
Katasterangaben:	Gemarkung Wallau, Flur 30, Flurstück 30 (577 m <sup>2</sup> );

### 2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 05.06.2023 soll gemäß §74a Abs. 5 ZVG durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	04.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	04.08.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	<p>Zu dem Ortstermin am 04.08.2023 wurden die Parteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 18.07.2023 fristgerecht eingeladen.</p> <p>Durch den beteiligten Schuldner des Beschlusses vom 05.06.2023 mit der Nummer 2 wurde die Teilnahme am Ortstermin bereits am 01.08.2023 telefonisch abgesagt.</p> <p>Durch den beteiligten Schuldner des Beschlusses vom 05.06.2023 mit der Nummer 1 wurde die Teilnahme am Ortstermin am 03.08.2023 telefonisch abgesagt und ein Schlüssel für die selbstständige Inaugenscheinnahme zur Verfügung gestellt., welche sodann am 04.08.2023 stattfand.</p> <p>Da die zugesagten Bauunterlagen nach dem Ortstermin nicht zur Verfügung gestellt werden konnten und auch die Einsichtnahme in das Bauaktenarchiv der Stadt Biedenkopf vom 27.09.2023 zu keinem Ergebnis führte, wurde nach vorheriger Rücksprache ein weiterer Aufmasstermin ohne Beteiligung der Schuldner durchgeführt, um die Flächen des Keller- und Dachgeschosses aufzunehmen.</p>
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener und dessen Mitarbeiterin Hanna Debus.
Eigentümer:	sind dem Gericht bekannt

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug (Bestandsverzeichnis und Abt I) mit Ausdrucksdatum 25.04.2023
- Grundbuchauszug (Abt II) mit Ausdrucksdatum 24.04.2023 (nachgereicht auf Anforderung vom 22.09.2023)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.04.2023

Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Baugenehmigung Nutzungsänderung vom 09.06.2010 (Deckblatt)
- Baubeschreibung und Stellplatznachweis zur Nutzungsänderung vom 09.06.2010
- Bestandgrundrisse EG + OG
- Änderungspläne EG + OG zur Nutzungsänderung vom 09.06.2010
- Grundrisse EG und OG aus der ehem. Statik ohne Vermaßung
- Informationen zur Bau- und Instandhaltungshistorie durch Telefonat vom 10.08.2023
- Informationen zur Erschließungssituation durch Telefonat vom 10.08.2023
- Informationen zu rechtlichen Gegebenheiten durch Telefonat vom 10.08.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 12.09.2023
- Auskunft über Anliegerbeiträge und baubehördlichen Beschränkungen der Stadt Biedenkopf vom 03.11.2023
- Aufmaß des KG + DG
- Bauakten (soweit verfügbar) durch Einsicht in die Bauakte im Bauaktenarchiv der Stadt Biedenkopf vom 27.09.2023
- Berechnung der Bruttogrundflächen und der Wohnflächen aus den vorliegenden Planunterlagen (EG + OG, sowie durch eigene Aufmaße (KG + DG)
- Straßenkarte und Gemeindeplan von Wallau (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 06.09.2023
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2023 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf
- Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf 2023

### 2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich das Gebäude teils im Rohbauzustand befindet und mit Ausnahme des Bereichs der Spielothek im EG und zum Teil im OG einer grundlegenden Sanierung bedarf. Dies betrifft mittelfristig auch die Flächen im Dachgeschoss, wenngleich diese teils den Anschein erwecken mit einer leichten Sanierung wieder nutzbar zu sein.

Aufgrund der im Ortstermin erkennbaren „schwarzen“ Bodenanstriche und der offenliegenden Spanplatten, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Gutachtens keinerlei Untersuchungen auf Schadstoffe im Gebäude vorgenommen wurden, die bei dem vorliegenden Baujahr möglich sind.

**Hinweis: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 05.06.2023 sind die beiden Flurstücke getrennt voneinander zu bewerten. Nach Rücksprache mit dem Bauamt der Stadt Biedenkopf vom 21.11.2023 befinden sich die seitlich angrenzenden Flurstücke im Eigentum privater Dritter, sodass eine getrennte Veräußerung der beiden Flurstücke Flur 30, Flurstück 30 und 31 dazu führen würde, dass eine Erschließung des rückseitig gelegenen bebauten Flurstückes 30 nicht mehr gegeben ist und somit für einen Dritten weder begeh- noch befahrbar ist. Im vorliegenden Gutachten wird auf den vorliegenden Sachverhalt hingewiesen, der wertmäßig nicht erfasst wird. Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass beide Flurstücke in einer Hand verbleiben, anderweitig wäre das Flurstück 30 wertlos.**

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Biedenkopf (ca. 13.700 Einwohner); Stadtteil Wallau (ca. 3.300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marburg (ca. 33 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 130 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 62 (ca. 1km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 30 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Wallau (Lahn) (< 500m entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Flughafen Frankfurt (ca. 126 km entfernt)

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 450 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung erreichbar; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung erreichbar; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung erreichbar; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5 km entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	teils gewerbliche, teils wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr); ehemalige Bundesstraße zur OD zurückgebaut;
Topografie:	leicht hängig; von der Straße fallend;

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:  
ca. 19 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 31 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 599 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
rechteckige Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

überörtliche Verbindungsstraße;  
klassifizierte Straße (Kreisstraße);  
Straße mit regem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;  
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbund-  
stein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung  
Kanalanschluss;  
Telefonanschluss  
(gem. Erkenntnissen im Ortstermin);

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-  
samkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;  
eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-  
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Alllasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) oder Hinweise  
hinsichtlich Altlast liegen nicht vor. Eine tiefergehende Untersu-  
chung ist nicht Auftragsbestandteil dieses Gutachtens.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und  
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-  
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.  
Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach-  
forschungen wurden nicht angestellt.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug  
vom 25.04.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wallau,  
Blatt 3870 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs ver-

zeichnet 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.

Herrschermerkmale:

Es liegen keine Informationen über Herrschermerkmale 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 Befragung im Ortstermin 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 liegen Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.08.2023 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Eigentümer nicht;

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Innenbereichssatzung:

Es liegen keine Informationen über das Vorliegen einer einschlägigen Satzung vor.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Es liegen keine Informationen über das Vorliegen einer einschlägigen Satzung vor.

Verfügungs- und Veränderungssperre:

Eine Verfügungs- und Veränderungssperre liegt nach Auskunft der Eigentümer und nach Erkenntnissen aus der Bauakte nicht vor.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag gemäß Angaben der Eigentümer und nach Erkenntnissen aus der Bauakte in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 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.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

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 beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

### 3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben, auf den Angaben aus dem Telefonat mit dem Eigentümer.

### 3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt und derzeit leerstehend.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 4.2 Wohn- und Geschäftshaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; zweigeschossig; unterkellert; der Dachraum ist vollständig ausgebaut
Baujahr:	1954 (Annahme nach Einsicht in die Bauakte)
Modernisierung:	Der Einbau einer Gasbrennwert-Heizung ist in den letzten 10 Jahren erfolgt.  Für das Objekt wurde im Jahr 2010 eine Nutzungsänderung genehmigt, im Nachgang wurde mit der Sanierung begonnen, wobei sich diese bisher ausschließlich auf den Teil der Spielhalle im EG bezieht.  Der übrige Gebäudeteil ist noch zu modernisieren und erst in Teilen zurückgebaut.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist ebenerdig erreichbar. Eine definitionsgemäße Barrierefreiheit ist aufgrund der Durchgangsbreiten nicht gegeben.  Dies bezieht sich ausschließlich auf die Flächen des EG.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück bietet grundsätzlich Erweiterungsmöglichkeiten. Die Verträglichkeit mit dem Planungsrecht ist im konkreten Fall zu prüfen

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen;  
Die Fassade weist jedoch insbesondere auf der Rückseite Fas-  
sadenschäden auf.

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Gewerbeeinheit – siehe Anlage 6

Erdgeschoss:

Gewerbeeinheit – siehe Anlage 6

Obergeschoss:

Gewerbe- und Wohneinheit – siehe Anlage 6

Dachgeschoss:

Wohneinheit – siehe Anlage 6

#### 4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	keine Angaben vorhanden
Keller:	Mauerwerk (soweit erkennbar)
Umfassungswände:	Mauerwerk (soweit erkennbar)
Innenwände:	Mauerwerk (soweit erkennbar)
Geschossdecken:	keine Angaben vorhanden Annahme: KG und EG massiv, OG Holzbalkendecke
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> massiv  <u>Geschosstreppe:</u> massiv  <u>Verbindungstreppe EG – OG:</u> Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, kein Einbruch- und veralteter Wärme- schutz; Hauseingang ungepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten Gauben beidseitig

Dachform:  
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:  
Dachziegel (Ton) / Dachstein (Beton);

Dachraum begehbar – als Wohnung ausgebaut;  
Spitzboden begehbar;  
Dachflächen ungedämmt

#### **4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (gemäß Erkenntnissen aus dem Ortstermin)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz (gemäß Informationen der Eigentümer und Erkenntnissen aus dem Ortstermin)
Elektroinstallation:	Für den bereits sanierten Bereich der Spielothek im EG ist eine neue UV angelegt, die mit Kippsicherungen ausgestattet ist; Der restliche Gebäudeteil ist nach Erkenntnissen aus dem Ortstermin mit überalterter Installation versehen oder bereits zurückgebaut.
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas)  Hersteller: Viessmann Typ: VITOCROSSAL 300; Baujahr nicht bekannt; nach vorliegenden Unterlagen nach 2012
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung (soweit erkennbar und noch nicht zurückgebaut)

#### **4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand**

##### **4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung**

Die Nutzungseinheiten sind nur tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in zwei getrennten Ausstattungsbeschreibungen zusammengefasst.

##### **4.2.5.2 Gewerbeflächen EG + OG**

Bodenbeläge: Fliesen, Teppich, teils ohne Belag – zurückgebaut

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener

Diakonissenstraße 14, 35232 Dautphetal

70 K 8/23

Wandbekleidungen:	Putz gestrichen, Fliesen (überaltert) in WC-Bereichen, teils zurückgebauter Wandbelag incl. Putz
Deckenbekleidungen:	Anstrich, teils zurückgebauter Zustand
Fenster:	straßenseitig Isolierverglasung (1990), rückseitig weitestgehend Holzfenster mit Einfachverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Ladeneingangstür aus Alu ohne Wärme- und Einbruchschutz rückseitige Zugangstür aus Holz mit Lichtausschnitten ohne Wärme- und Einbruchschutz  <u>Zimmertüren:</u> sofern vorhanden, weitestgehend ältere Holztüren aus dem Bestand
sanitäre Installation:	WC, Pissoire und Waschbecken im EG vorhanden überalterte Ausstattung und Qualität  Im OG sind die Sanitärbereiche zum Teil bereits zurückgebaut und nicht mehr nutzbar
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

#### 4.2.5.3 Wohnflächen OG und DG

Bodenbeläge:	Fliesen, Linoleum, PVC, teils zurückgebaut
Wandbekleidungen:	Tapeten, Anstrich, teils zurückgebaut
Deckenbekleidungen:	Tapeten, Anstrich, teils zurückgebaut
Fenster:	teils isolierverglaste Fenster älteren Datums, teils überalterte Dachfenster
Türen:	Innentüren älteren Datums, keine Wohnungseingangstüren vorhanden, teils fehlende Glasfüllung
sanitäre Installation:	WC, Badewanne, Waschbecken überalterte Ausstattung und Qualität
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

#### **4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	rückseitige Außentreppe Erkervorbau EG Gauben
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Fassadenschäden rückseitig; ansonsten keine weiteren Bauschäden erkennbar;
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung;
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist unbefriedigend.  Einzig der Teil der Gewerbeeinheit im EG wurde bereits zum Teil saniert;  die übrigen Flächen befinden sich in einem zurückgebauten bzw. veraltetem Zustand und bedürfen einer grundlegenden Sanierung;  Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

#### **4.3 Nebengebäude**

keine

#### **4.4 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,  
mit Betonverbundsteinpflaster befestigte Zufahrt zu den Parkplätzen;  
Parkplatz geschottert;  
Die Außenanlage befindet sich insgesamt in einem ungepflegten Zustand

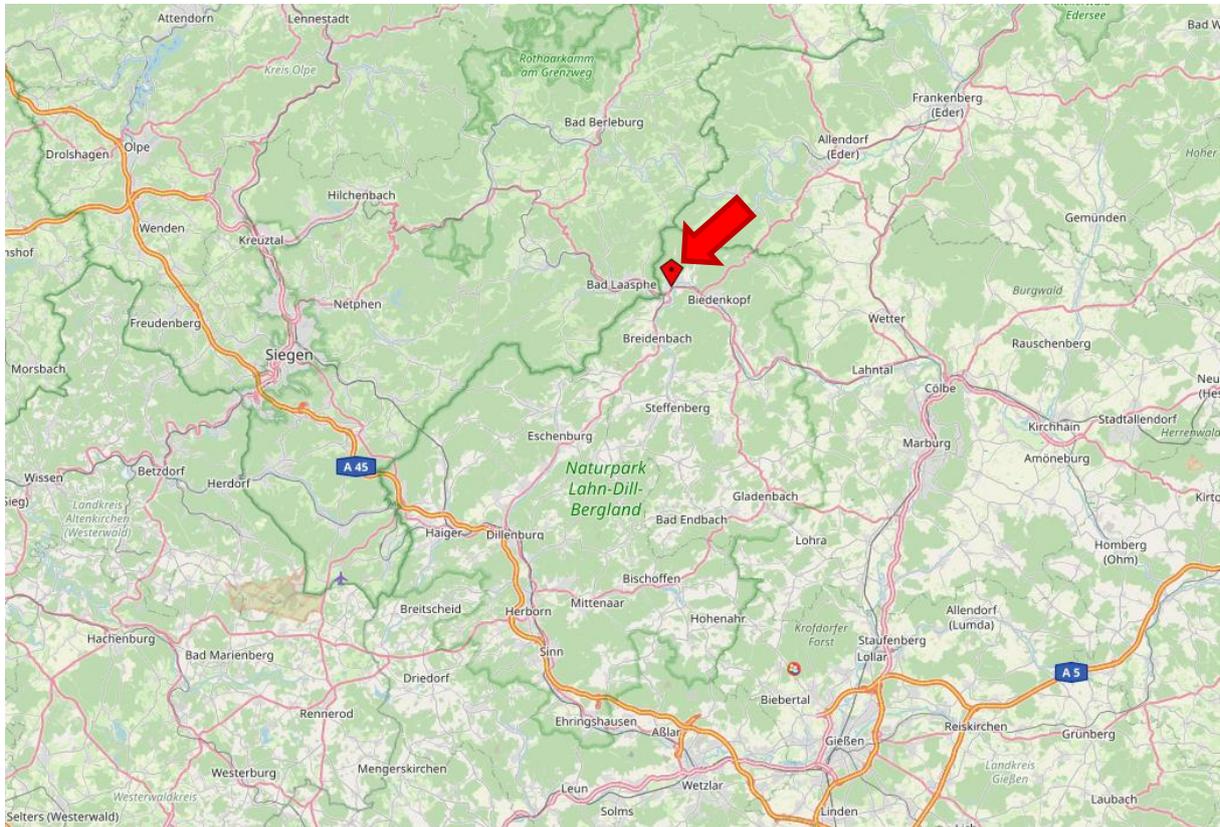
## 5 Verzeichnis der Anlagen

- 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: Planunterlagen
- Anlage 6: Berechnung der Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche
- Anlage 7: Bodenrichtwertkarte

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

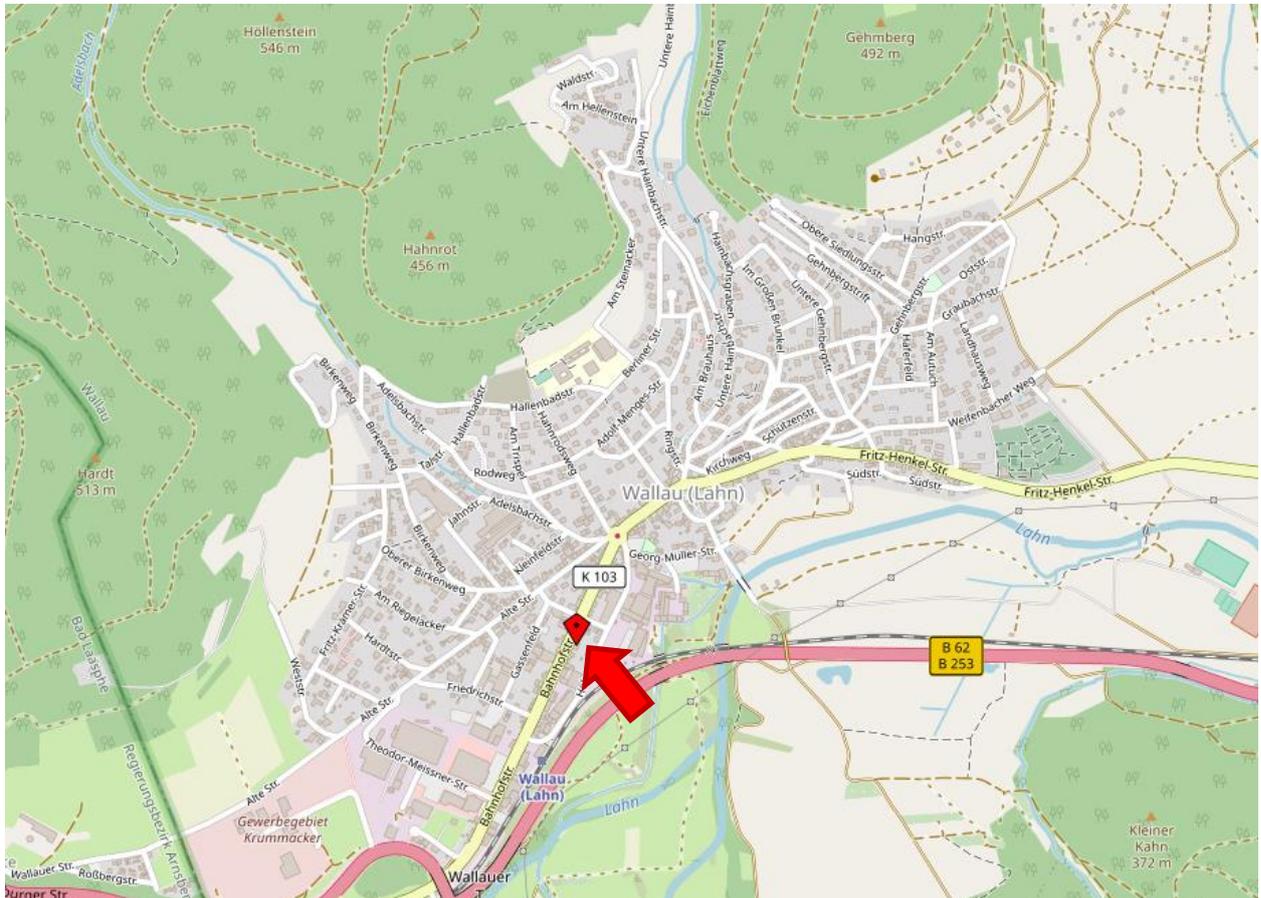
Seite 1 von 1



([www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de))

## Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Wallau mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

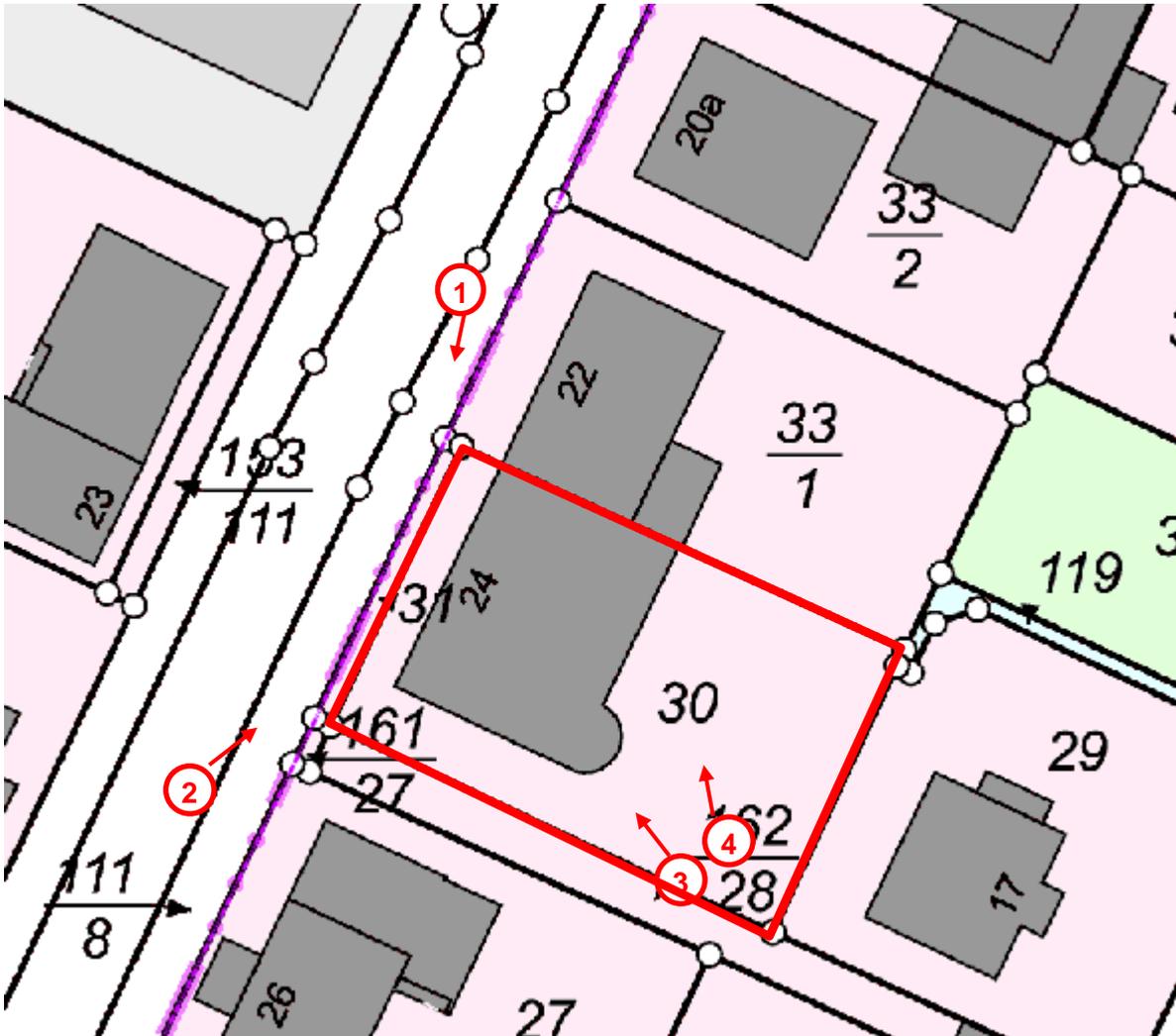
Seite 1 von 1



([www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de))

**Anlage 3:   Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahme-  
standorten, 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 Wohn- und Geschäftshaus



Bild 2

Beschreibung:02 Wohn- und Geschäftshaus



Beschreibung:03 Rückansicht

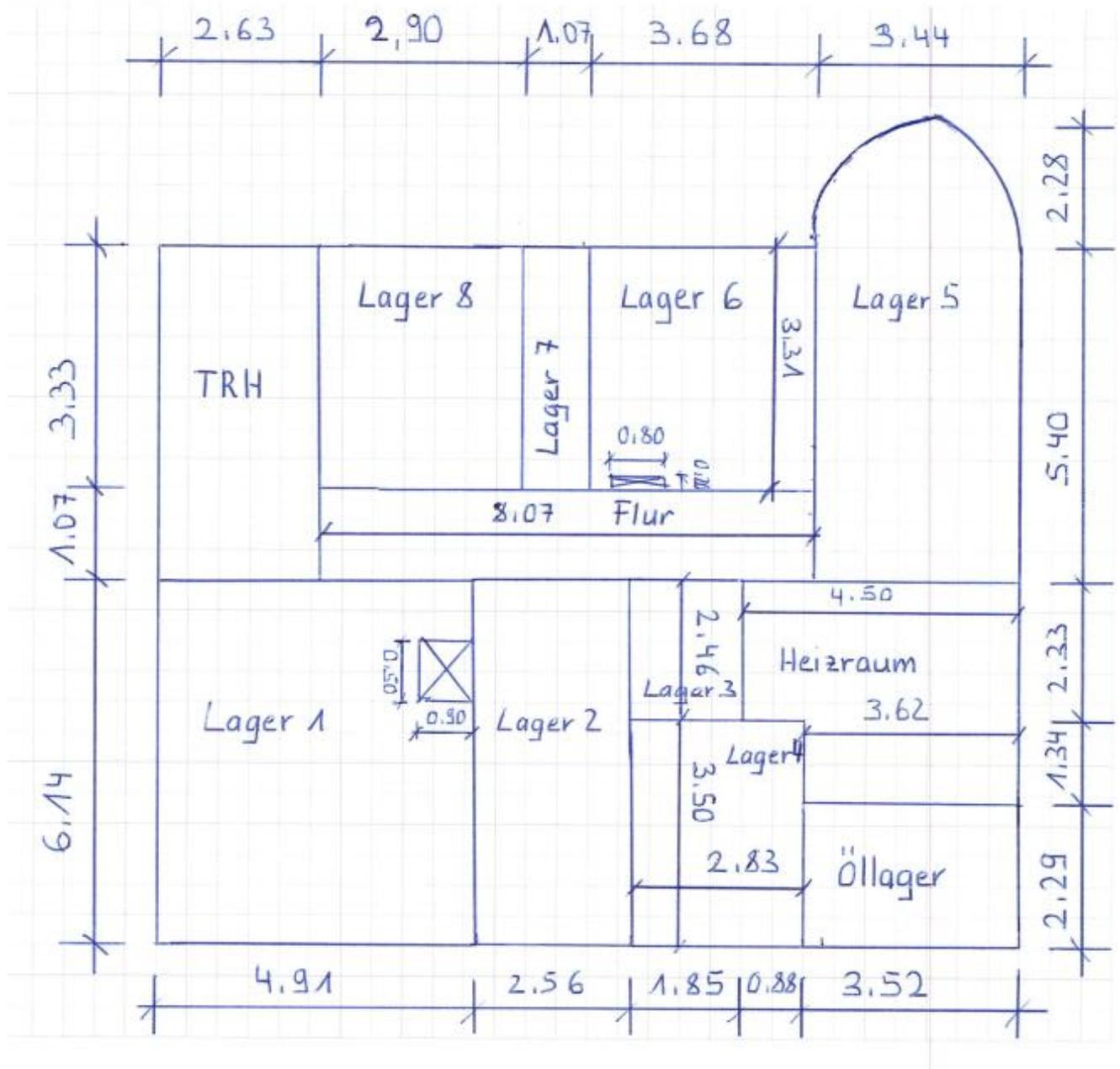


Bild 4

Beschreibung:04 Rückansicht

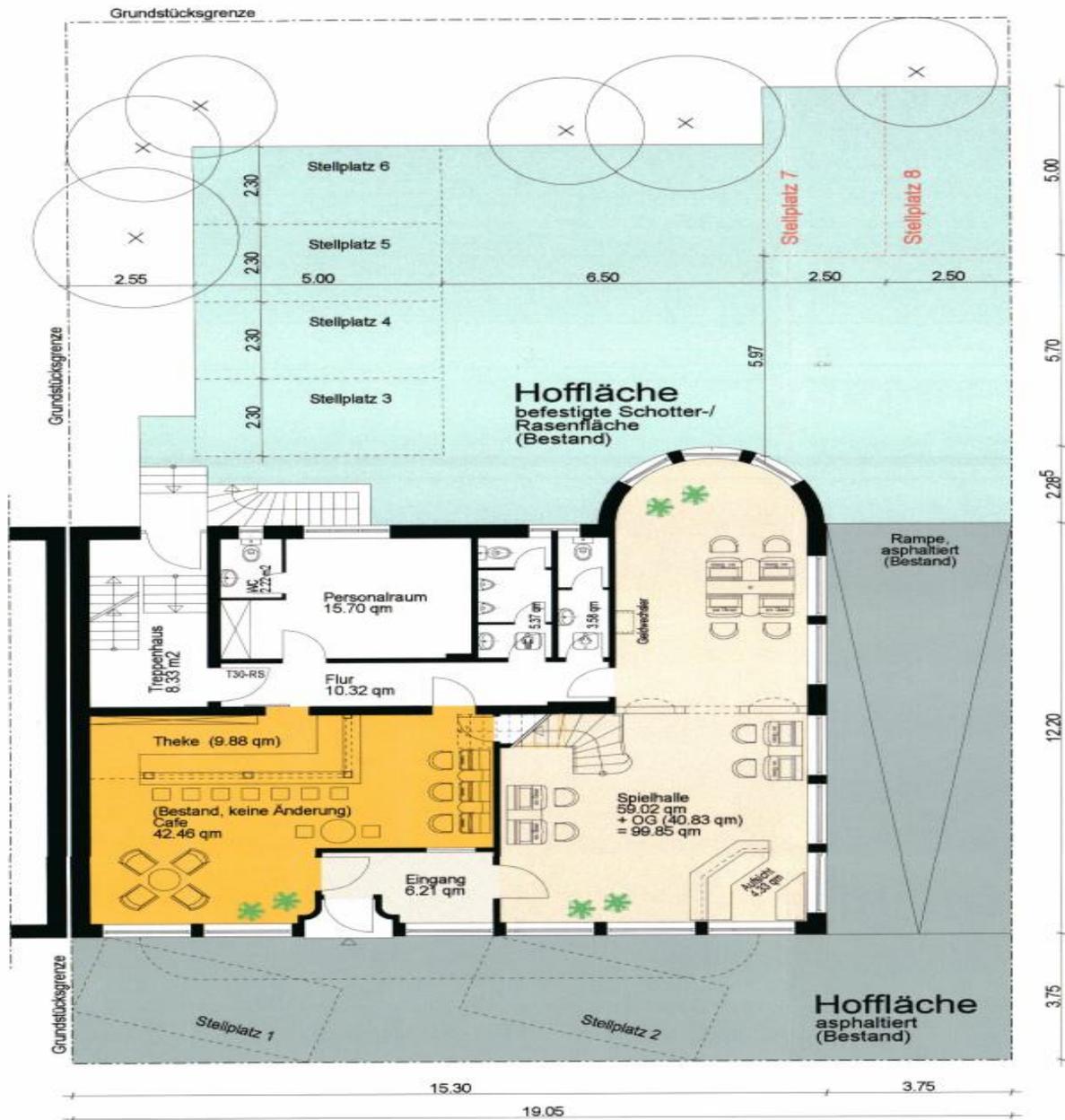
## Anlage 5.1: Grundriss-Skizze Kellergeschoss

Seite 1 von 1



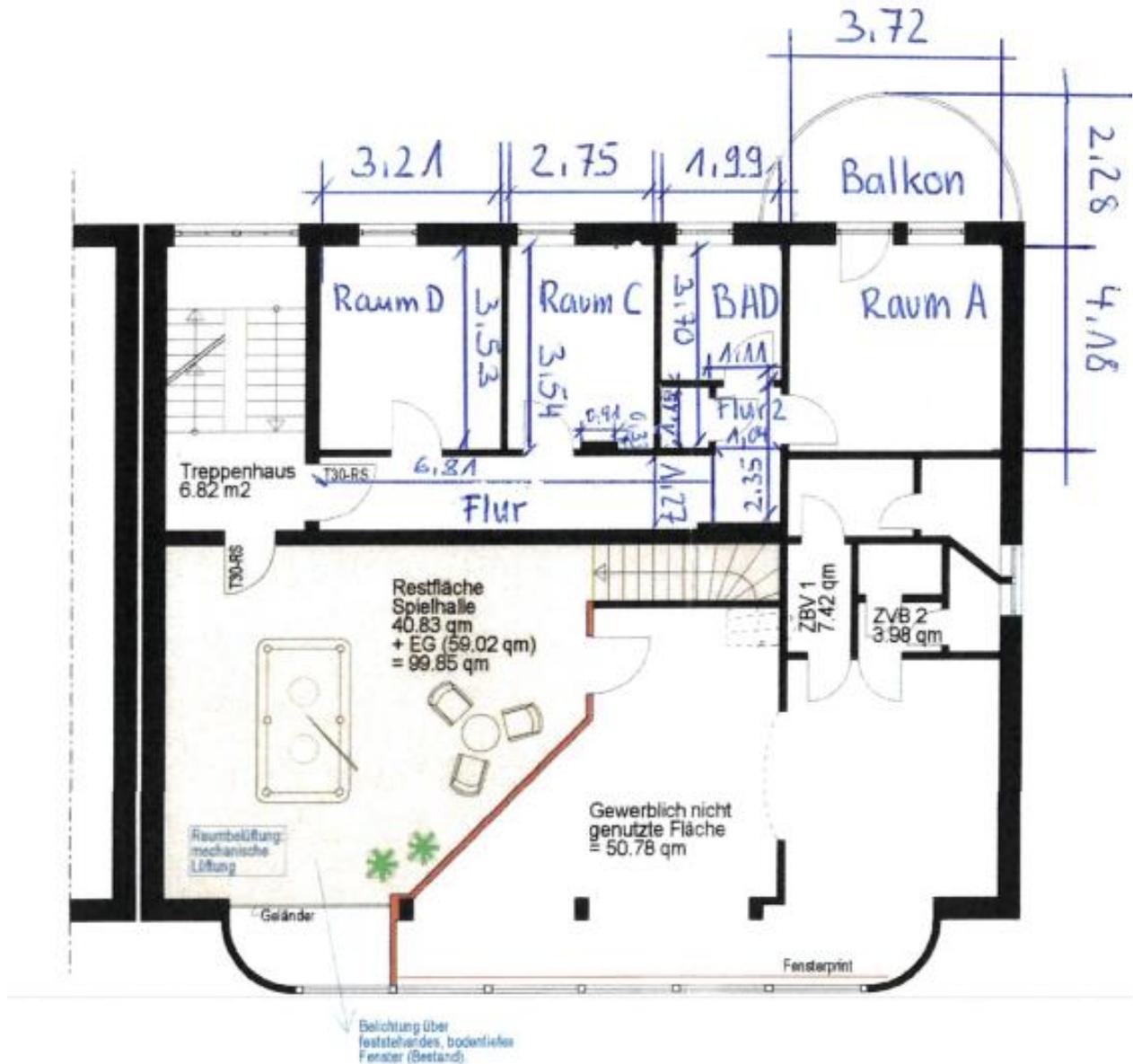
## Anlage 5.2: Grundriss Erdgeschoss

Seite 1 von 1



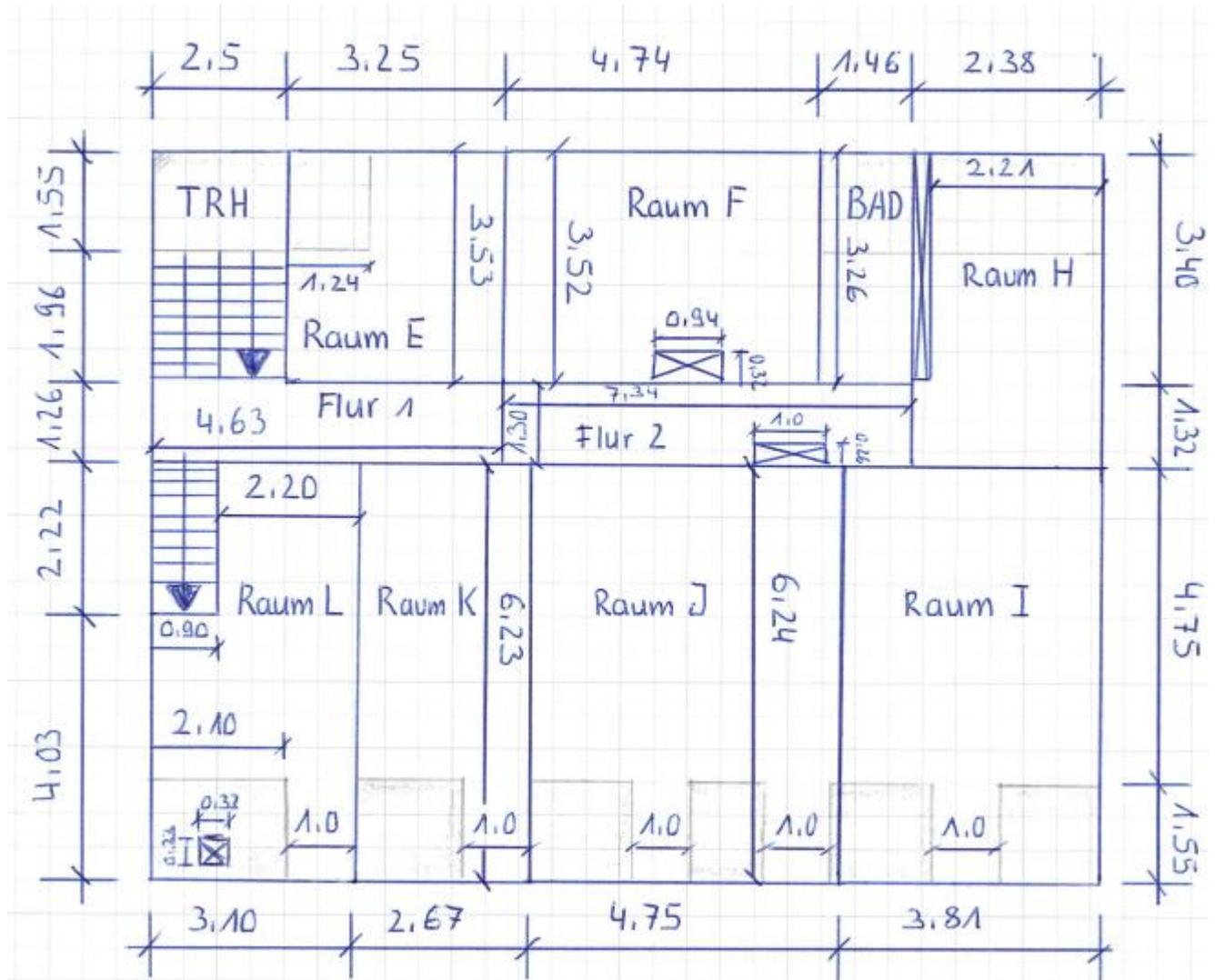
**Anlage 5.3: Grundriss Obergeschoss**

Seite 1 von 1



**Anlage 5.4: Grundriss-Skizze Dachgeschoss**

Seite 1 von 1



**Anlage 6: Berechnung der Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche**

Seite 1 von 8

**Berechnung der Nutzfläche**

**Gebäude:** Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 24, 35216 Biedenkopf-Wallau

**Mieteinheit:** Keller KG

- Die Berechnung erfolgt aus
- Fertigmaßen
  - Rohbaumaßen
  - Fertig- und Rohbaumaßen
- auf der Grundlage von
- örtlichem Aufmaß
  - Bauzeichnungen
  - örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
- nutzwertabhängig
- nach DIN 283
  - nach DIN 277

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1	+	1,00	8,070	0,000	1,070	0,000	8,63	1,00	8,63	8,63	
2	Lager 1	2	+	1,00	4,910	0,000	6,140	0,000	30,15	1,00	30,15	29,70	
3	Lager 1	2	-	1,00	0,900	0,000	0,500	0,000	0,45	1,00	-0,45	29,70	
4	Lager 2	3	+	1,00	2,560	0,000	6,140	0,000	15,72	1,00	15,72	15,72	
5	Lager 3	4	+	1,00	1,850	0,000	2,460	0,000	4,55	1,00	4,55	4,55	
6	Lager 4	5	+	1,00	2,830	0,000	3,500	0,000	9,91	1,00	9,91	9,91	
7	Lager 5	6	+	1,00	3,440	0,000	5,400	0,000	18,58	1,00	18,58	26,75	
8	Lager 5	6	+	1,00	1,000	0,000	8,170	0,000	8,17	1,00	8,17	26,75	
9	Lager 6	7	-	1,00	0,800	0,000	0,200	0,000	0,16	1,00	-0,16	12,02	
10	Lager 6	7	+	1,00	3,680	0,000	3,310	0,000	12,18	1,00	12,18	12,02	
11	Lager 7	8	+	1,00	1,070	0,000	3,330	0,000	3,56	1,00	3,56	3,56	
12	Lager 8	9	+	1,00	2,900	0,000	3,330	0,000	9,66	1,00	9,66	9,66	
											<b>Summe Nutzfläche Mieteinheit</b>	<b>120,50</b>	<b>m²</b>
											<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>	<b>571,62</b>	<b>m²</b>

## Berechnung der Nutzfläche

**Gebäude:** Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 24, 35216 Biedenkopf-Wallau

**Mieteinheit:** Keller KG

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  Rohbaumaßen  örtlichem Aufmaß  nutzwertabhängig  
 auf der Grundlage von  Bauzeichnungen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen  nach DIN 283  
 auf der Grundlage von  Bauzeichnungen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen  nach DIN 277

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Nutzfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Flur	1	+	1,00	8,070	0,000	1,070	0,000	8,63	1,00	8,63	8,63	
2	Lager 1	2	+	1,00	4,910	0,000	6,140	0,000	30,15	1,00	30,15	29,70	
3	Lager 1	2	-	1,00	0,900	0,000	0,500	0,000	0,45	1,00	-0,45	29,70	
4	Lager 2	3	+	1,00	2,560	0,000	6,140	0,000	15,72	1,00	15,72	15,72	
5	Lager 3	4	+	1,00	1,850	0,000	2,460	0,000	4,55	1,00	4,55	4,55	
6	Lager 4	5	+	1,00	2,830	0,000	3,500	0,000	9,91	1,00	9,91	9,91	
7	Lager 5	6	+	1,00	3,440	0,000	5,400	0,000	18,58	1,00	18,58	26,75	
8	Lager 5	6	+	1,00	1,000	0,000	8,170	0,000	8,17	1,00	8,17	26,75	
9	Lager 6	7	-	1,00	0,800	0,000	0,200	0,000	0,16	1,00	-0,16	12,02	
10	Lager 6	7	+	1,00	3,680	0,000	3,310	0,000	12,18	1,00	12,18	12,02	
11	Lager 7	8	+	1,00	1,070	0,000	3,330	0,000	3,56	1,00	3,56	3,56	
12	Lager 8	9	+	1,00	2,900	0,000	3,330	0,000	9,66	1,00	9,66	9,66	
											<b>Summe Nutzfläche Mieteinheit</b>	<b>120,50</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
											<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>	<b>571,62</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

### Berechnung der Nutzfläche

**Gebäude:** Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 24, 35216 Biedenkopf-Wallau

**Mieteinheit:** Spielothek 1. OG

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  örtlichem Aufmaß  nutzwertabhängig  
 Rohbaumaßen  Bauzeichnungen  nach DIN 283  
 Fertig- und Rohbaumaßen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen  nach DIN 277

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Nutzfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Restliche Spielhalle	1	+/- +	1,00	1,000	40,830	0,000	40,83	1,00	40,83	40,83	
											<b>Summe Nutzfläche Mieteinheit</b>	<b>40,83 m<sup>2</sup></b>
											<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>	<b>571,62 m<sup>2</sup></b>

### Berechnung der Nutzfläche

**Gebäude:** Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 24, 35216 Biedenkopf-Wallau

**Mieteinheit:** nicht genutzte Fläche - Lager 1. OG

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  örtlichem Aufmaß  nutzwertabhängig  
 Rohbaumaßen  Bauzeichnungen  nach DIN 283  
 Fertig- und Rohbaumaßen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen  nach DIN 277

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Nutzfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung	
1	Gewerblich nicht genutzte Fläche	1	+/-	1,00	1,000	0,000	50,780	0,000	50,78	1,00	50,78	50,78		
2	ZBV 2	2	+	1,00	1,000	0,000	3,980	0,000	3,98	1,00	3,98	3,98		
3	ZBV 1	3	+	1,00	1,000	0,000	7,420	0,000	7,42	1,00	7,42	7,42		
											<b>Summe Nutzfläche Mieteinheit</b>		<b>62,18</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
											<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>		<b>571,62</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 24, 35216 Biedenkopf-Wailau

**Mietinheit:** Wohnung 1. OG

- Die Berechnung erfolgt aus
- Fertigmaßen
  - Rohbaumaßen
  - Fertig- und Rohbaumaßen
- auf der Grundlage von
- örtlichem Aufmaß
  - Bauzeichnungen
  - örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
- Wohnwertabhängig
- nach DIN 283
  - nach DIN 277
  - nach WoFIV
  - nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m <sup>2</sup> )	Wohnwert-faktor (Wohnwert) (f)	Wohn-fläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohn-fläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläu-terung
1	Balkon	1	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	0,25	1,000	0,000	8,170	0,000	2,04	0,25	0,51	0,51	
2	Raum D	2	+		1,00	3,210	0,000	3,530	0,000	11,33	1,00	11,33	11,33	
3	Raum C	3	-		1,00	0,910	0,000	0,335	0,000	0,30	1,00	-0,30	9,44	
4	Raum C	3	+		1,00	2,750	0,000	3,540	0,000	9,74	1,00	9,74	9,44	
5	Bad	4	-		1,00	1,110	0,000	1,190	0,000	1,32	1,00	-1,32	6,04	
6	Bad	4	+		1,00	1,990	0,000	3,700	0,000	7,36	1,00	7,36	6,04	
7	Raum A	5	+		1,00	3,720	0,000	4,185	0,000	15,57	1,00	15,57	15,57	
8	Flur	6	+		1,00	6,810	0,000	1,270	0,000	8,65	1,00	8,65	8,65	
9	Flur 2	7	+		1,00	1,040	0,000	2,350	0,000	2,44	1,00	2,44	2,44	

Summe Wohnfläche Mietinheit **53,98** m<sup>2</sup>  
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **571,62** m<sup>2</sup>

### Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 24, 35216 Biedenkopf-Wallau  
**Mieteinheit:** Wohnung DG

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  Rohbaumaßen  Fertig- und Rohbaumaßen  
 auf der Grundlage von  örtlichem Aufmaß  Bauzeichnungen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

wohnwertabhängig  
 nach DIN 283  
 nach DIN 277  
 nach WoFIV  
 nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur 1	1		1,00	4,630	0,000	1,260	0,000	5,83	1,00	5,83	5,83	
2	Flur 2	2		1,00	1,000	0,000	0,260	0,000	0,26	1,00	-0,26	9,28	
3	Flur 2	2		1,00	7,340	0,000	1,300	0,000	9,54	1,00	9,54	9,28	
4	Raum L	3		1,00	3,100	0,000	4,705	0,000	14,59	1,00	14,59	15,71	
5	Raum L	3		1,00	1,000	0,000	1,550	0,000	1,55	1,00	1,55	15,71	
6	Raum L	3		0,50	2,100	0,000	1,550	0,000	1,63	1,00	1,63	15,71	
7	Raum L	3		1,00	0,900	0,000	2,225	0,000	2,00	1,00	-2,00	15,71	
8	Raum L	3		0,50	0,330	0,000	0,330	0,000	0,06	1,00	-0,06	15,71	
9	Raum K	4		1,00	2,675	0,000	4,680	0,000	12,52	1,00	12,52	15,37	
10	Raum K	4		1,00	1,000	0,000	1,550	0,000	1,55	1,00	1,55	15,37	
11	Raum K	4		0,50	1,675	0,000	1,550	0,000	1,30	1,00	1,30	15,37	
12	Raum J	5		1,00	4,750	0,000	4,690	0,000	22,28	1,00	22,28	27,51	
13	Raum J	5		1,00	2,000	0,000	1,550	0,000	3,10	1,00	3,10	27,51	
14	Raum J	5		0,50	2,750	0,000	1,550	0,000	2,13	1,00	2,13	27,51	
15	Raum I	6		1,00	3,810	0,000	4,755	0,000	18,12	1,00	18,12	21,85	
16	Raum I	6		1,00	1,000	0,000	1,550	0,000	1,55	1,00	1,55	21,85	
17	Raum I	6		0,50	2,810	0,000	1,550	0,000	2,18	1,00	2,18	21,85	
18	Raum H	7		1,00	2,380	0,000	1,320	0,000	3,14	1,00	3,14	8,96	
19	Raum H	7		1,00	2,215	0,000	1,850	0,000	4,10	1,00	4,10	8,96	
20	Raum H	7		0,50	2,215	0,000	1,550	0,000	1,72	1,00	1,72	8,96	
21	Bad	8		1,00	1,460	0,000	1,715	0,000	2,50	1,00	2,50	3,63	
22	Bad	8		0,50	1,460	0,000	1,550	0,000	1,13	1,00	1,13	3,63	

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m <sup>2</sup> )	Wohnwert- faktor (Wohnwert) (f)	Wohn- fläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohn- fläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläu- terung
23	Raum F	9	+		1,00	4,740	0,000	3,520	0,000	16,68	1,00	16,68	16,38	
24	Raum F	9	-		1,00	0,940	0,000	0,320	0,000	0,30	1,00	-0,30	16,38	
25	Raum E	10	+		1,00	3,250	0,000	1,980	0,000	6,44	1,00	6,44	10,52	
26	Raum E	10	+		1,00	2,010	0,000	1,550	0,000	3,12	1,00	3,12	10,52	
27	Raum E	10	+		0,50	1,240	0,000	1,550	0,000	0,96	1,00	0,96	10,52	
												<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>	<b>135,04</b>	m <sup>2</sup>
												<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>	<b>571,62</b>	m <sup>2</sup>

## Berechnung der Gebäude-Grundfläche

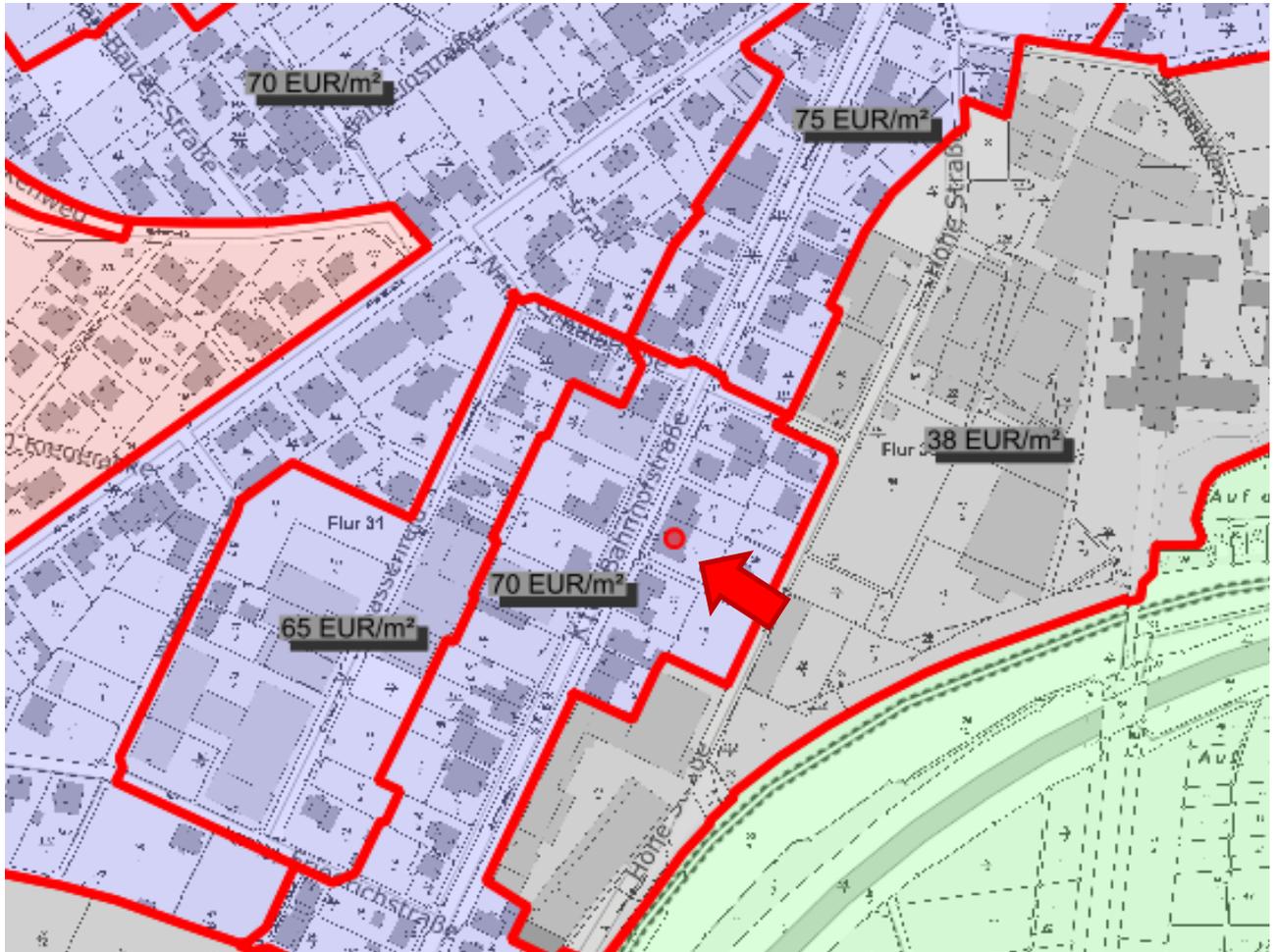
**Brutto-Grundfläche (BGF)** in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

**Gebäude:** Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 24, 35216 Biedenkopf-Wallau

- Die Berechnung erfolgt aus
- Fertigmaßen
  - Rohbaumaßen
  - Fertig- und Rohbaumaßen
- auf der Grundlage von
- örtlichem Aufmaß
  - Bauzeichnungen
  - örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )			Erläuterung	
						Bereich a	Bereich b	Bereich c		
1	KG	+	15,300	12,200	a		186,66			
2	KG	+	0,500	16,400	a		8,20			
3	EG	+	15,300	12,200	a		186,66			
4	EG	+	0,500	16,400	a		8,20			
5	1.OG	+	15,300	12,200	a		186,66			
6	1.OG	+	0,500	16,400	c				8,20	
7	DG	+	15,300	12,200	a		186,66			
<b>Summe</b>							<b>763,04</b>		<b>8,20</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt</b>							<b>763,04</b>			<b>m<sup>2</sup></b>

## Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizenzert über Amt für Bodenmanagement Hessen)