

EXPOSÉ

für das mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 35216 Biedenkopf, Hospitalstraße 1**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
19.09.2024 ermittelt mit rd.

96.500 €.

1 Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohn- und Geschäftshausgrundstück** in **Biedenkopf, Hospitalstraße 1**
Flur 1 Flurstücksnummer **1434/1** Wertermittlungsstichtag: **19.09.2024**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	113,61	147,00	16.700,00	
Summe:			113,61	147,00	16.700,00	

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Wohn- und Geschäftshaus		550,82	306,10	1895	70	10	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	18.352,08	4.604,61 € (25,09 %)	5,00	1,24	

Ergebnisse	
Ertragswert:	91.900,00 € (93 % vom Sachwert)
Sachwert:	98.600,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	96.500,00 €
Wertermittlungsstichtag	19.09.2024

Bemerkungen
Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Hospitalstraße 1 35216 Biedenkopf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Biedenkopf, Blatt 6754, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Biedenkopf, Flur 1, Flurstück 1434/1 (147 m ²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 08.07.2024 soll gemäß §74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	19.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	19.09.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 19.09.2024 wurden die Beteiligten durch Einschreiben vom 28.08.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer, sowie der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener.
Eigentümer:	ist dem Gericht bekannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug mit Ausdruckdatum 11.07.2024 Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Informationen zur Erschließungssituation im Rahmen des Ortstermins• Informationen zu den rechtlichen Gegebenheiten im Rahmen des Ortstermins• Informationen zur Bau- & Instandhaltungshistorie im Rahmen des Ortstermins

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) aus 1984
- Lageplan von 1915
- Bauschein bzgl. Treppenumbau vom 23.01.1938
- Nachtrag zum Bauschein vom 05.10.1939
- Bauunterlagen zur Vergrößerung der Räucherkerker vom 19.02.1955
- Bauantrag bzgl. Heizöl-Lagertank vom 08.07.1963
- Bauschein "Einbau eines Heizöl-Lagertanks" vom 27.09.1963
- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 20.09.2024
- Berechnung der Bruttogrundflächen und der Wohn- & Nutzflächen auf Basis der vorliegenden Planunterlagen
- Straßenkarte und Stadtplan von Biedenkopf (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 05.09.2024
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2024 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

Die Angaben zur Erschließungssituation beruhen auf den Angaben des Auftraggebers. Es wurden auftragsgemäß keine Leitungsauskünfte eingeholt.

Weiterhin wurde die Beschreibung des Grundstückes incl. der darauf stehenden Gebäude auf Basis der visuellen Erkenntnisse aus dem Ortstermin und den Angaben aus dem Ortstermin erstellt.

Es wurden keine Bauteilöffnungen vorgenommen.

Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass keinerlei Untersuchungen auf holzerstörende Pilze o.ä. vorgenommen wurden. Dies sei insbesondere vor dem Hintergrund erwähnt, dass dies gem. Angaben im Ortstermin Thema im Rahmen eines Wasserschadens, welcher im Jahr 2010 vorhanden war, zur Diskussion stand und zu Balkenaustauschen in der Decke führte. Gemäß den Angaben im Ortstermin erfolgte ehemals jedoch eine Freimessung.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Außenmaße aus dem Liegenschaftskataster herausgemessen wurden und leicht von den tatsächlichen Maßen abweichen können.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Biedenkopf (ca. 7.400 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> (ca. 30 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 140 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 62 (ca. 0,6 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 bei Dillenburg (ca. 42 km entfernt) A 485 Gießener Nordkreuz (ca. 42 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Biedenkopf (ca. 0,4 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Flughafen Frankfurt (FRA) (ca. 120 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 50 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 50 m entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 500 m entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, drei- bis viergeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 11,5 m;
-------------------	-------------------------------------

mittlere Tiefe:

ca. 14 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 147 m²

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße; Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser; Kanalanschluss; Telefonanschluss (gemäß Angaben aus dem Ortstermin)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) oder Hinweise hinsichtlich Altlast liegen nicht vor. Eine tiefergehende Untersuchung ist nicht Auftragsbestandteil dieses Gutachtens.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.06.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Biedenkopf, Blatt 6754 folgende Eintragungen: <u>lfd. Nr. 1:</u> Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers dieses Grundstücks in Gemeinschaft mit dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 1 Flurstück 2966/1435, eingetragen in Blatt 4020 Biedenkopf, zur Unterhaltung und Räumung der zwischen diesen beiden Grundstücken angelegten Senkgrube auf gemeinschaftliche Kosten. Gemäß Bewilligung vom 11.07/12.10.1905 eingetragen am 10.09.1906 im gleichen Range mit Abt. II Nr. 2. Mit dem Grundstück hierher übertragen am 08.03.2010. <u>lfd. Nr. 2:</u> Überwandlungs- und Viehtreibrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 1 Flurstück 1433, eingetragen in Blatt 3211 Biedenkopf, durch den gemeinsamen Winkel zwischen den beiden Grundstücken von der Hospitalstraße aus
---------------------------------------	--

nach den nach hinten gelegenen Bauten und Hofraum aufgrund Ersitzung und Bewilligung. Eingetragen am 10.09.1906 im gleichen Rang mit Abt. II Nr. 1. Mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 08.03.2010.

Gemäß den Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin entfalten beide Eintragungen keine wertbeeinflussende Wirkung mehr, da die Senkgrube nicht mehr in Nutzung ist und eine Landwirtschaft im betreffenden Bereich nicht mehr betrieben wird und betrieben werden kann.

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.

Herschvermerke:

Es liegen keine Informationen über Herrschvermerke 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 liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.09.2024 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Laut Bebauungsplan Nr. S1 mit Rechtskraftdatum 01.12.1993 ist das Objekt ein als Kulturdenkmal nach § 9 HDSchG eingetragenes Bauwerk.

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 trifft der Bebauungsplan S1 vom 01.12.1993 folgende Festsetzungen:

WB = Besonderes Wohngebiet;
III a = 3 Vollgeschosse (max.);

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 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)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet, eine schriftliche Rückmeldung der Stadt Biedenkopf erfolgte nicht.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen falls nicht anders angegeben auf den Angaben aus dem Ortstermin.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Im Erdgeschoss wurde eine Metzgerei mit Verkaufsraum betrieben, die jedoch geschlossen ist.

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; dreigeschossig; teilunterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss;
Baujahr:	Mitte der 1890er Jahre (gemäß vorliegender Infos aus der Bauakte)
Modernisierung:	keine in den letzten 10 Jahren
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nicht möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück bietet keine Erweiterungsmöglichkeiten.
Außenansicht:	<u>Vorderhaus:</u> Erdgeschoss: Sichtmauerwerk, gestrichen; erstes und zweites Obergeschoss: Blechfassade; Dachgeschoss: verschiefert; Sockel gefliest <u>Hinterhaus:</u> Erdgeschoss: Sichtmauerwerk erstes und zweites Obergeschoss: verputzt & gestrichen; Dachgeschoss: verschiefert, verputzt & gestrichen

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur, Kellerräume – ehem. gewerblich genutzt

Erdgeschoss:

Laden, Nebenräume des ehem. Gewerbes

1. Obergeschoss:

Wohnräume

2. Obergeschoss:

Wohnräume

die Aufteilung ist den Anlagenseiten zu entnehmen

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

Konstruktionsart:	Mauerwerk im KG & EG, darüber Fachwerk (soweit erkennbar)
Fundamente:	keine Angabe
Keller:	Mauerwerk (soweit erkennbar)
Umfassungswände:	Mauerwerk, Holzfachwerk (soweit erkennbar)
Innenwände:	Mauerwerk, Holzfachwerk (soweit erkennbar)
Geschossdecken:	Kellerdecke: Stahlträgerdecke Geschossdecken; Holzbalkendecken (soweit erkennbar)
Treppen:	dem Baujahr entsprechend, vernachlässigt; <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Backsteinuntermauerung (gemäß Baubeschreibung) mit Fliesen versehen <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt einfache Ausführung ohne Wärme- und Einbruchschutz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Krüppel-, Schopfwalmdach

Dacheindeckung:
Kunststufereindeckung;

Dachraum begehbar (besitzt Ausbaupotenzial);

Dachflächen ungedämmt

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (gem. Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz (gem. Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Elektroinstallation:	(gem. Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Heizung:	keine das Objekt ist unbeheizt und besitzt keinerlei Heizungseinbauten, wie ein Heizungsverteilnetz. Einzig ein Einzelöfen ist im 2. OG verortet, der jedoch zum Inventar gehört Der vorhandene Öltank versorgte ausschließlich die gewerblich genutzten Geräte im KG.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

4.2.5.2 Wohn- und Gewerbeflächen

Bodenbeläge:	PVC, Fliesen, Linoleum, Laminat (überwiegend überaltert)
Wandbekleidungen:	überwiegend Tapeten mit Anstrich, Holzverkleidungen in einfacher Ausführung, Fliesen (überwiegend überaltert)
Deckenbekleidungen:	überwiegend Raufasertapeten mit Anstrich, Holzverkleidungen (teils sich lösende Farbe bzw. Tapeten)

Fenster:	überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung (gemäß Angaben und Erkenntnissen aus dem Ortstermin aus Ende der 1970er Jahre) Ladenfenster und Eingangstüre aus dem Umbau im Jahr 2002
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt (überaltert, ohne Wärme- und Einbruchschutz) <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz; tlw. mit Glasfüllungen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vor- handen; <u>WC – 1. OG:</u> Stand-WC, Handwaschbecken ohne Warmwasser überalterte Ausstattung und Qualität <u>Bad – 1. OG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 Waschbecken; Sanierung nach Wasserschaden in 2010 – gemäß Angaben im Ortstermin <u>Bad – 2. OG:</u> 1 Fertigdusche, 1 Stand-WC, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität; gem. Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin wurde das Bad in den 1970er Jahren letztmals saniert
besondere Einrichtungen:	Metzgereitypische Einbauten, wie Kühlhäuser, etc. bei denen je- doch fraglich ist, ob diese bei einem neuen Betrieb genutzt wer- den könnten. Im vorliegenden Gutachten wird von einem notwendigen Rück- bau ausgegangen.
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Ausblühungen infolge Feuchtigkeit im Keller
Grundrissgestaltung:	Unwirtschaftlich, da eine getrennte Nutzung der einzelnen Eta- gen nicht möglich ist.
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, mangelnde Raumhöhen, man- gelnde Wärmedämmung

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Gauben
besondere Einrichtungen:	Das Kellergeschoss ist mit Metzgereitypischen Einbauten versehen, bei denen es fraglich ist, ob diese für einen neuen Betrieb nutzbar wären. Im Rahmen des Gutachtens wird von einem notwendigen Rückbau ausgegangen
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Fassade – Sockel Ausbrüche
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, mangelnde Raumhöhen, mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist insgesamt unterdurchschnittlich. Durch das innenliegende Treppenhaus und die im EG verorteten Laden- und Metzgereiflächen, die durch den erschließenden Flur durchschnitten werden, ist eine getrennte Nutzung der Geschosse und Einheiten nicht möglich. Durch die Eintragung des Objektes als Kulturdenkmal werden erhebliche Änderungen hieran darüber hinaus nicht möglich sein. Grundlegende, insbesondere energetische Sanierungen am Objekt haben bisher nicht stattgefunden, weder an der Fassade noch am Dach. Einzig oberflächliche Maßnahmen erfolgten überwiegend in den 1970er Jahren (Bad 2. OG, Innenausbau 1. OG und 2. OG inkl. teilw. Elektro, Bad 2. OG, Fenster). Mit einem Wasserschaden im 1. Obergeschoss erfolgte ungefähr im Jahr 2010 die Sanierung von zwei Wohnräumen, sowie des Bades im 1. OG. Weitere Sanierungen bzw. Modernisierungen an den Wohnflächen fanden gemäß den Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin in den letzten mehr als 40 Jahren nicht statt. Einzig die Ladenfläche wurde in 2002 komplett entkernt und inkl. Stromversorgung saniert. Die Metzgereiflächen verblieben im Bestand aus dem Baujahreszeitraum mit kleineren Anpassungen. Jene sind jedoch überaltert. Es ist anzunehmen, dass diese für einen neuen Betrieb aufgrund der aktuellen gesetzlichen Anforderungen nicht wieder genutzt werden können. Darüber hinaus ist anzumerken, dass die Verortung von Produktionsräumen im Keller unabhängig von der Genehmigungsfähigkeit, heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht und somit wirtschaftlich nicht betreibbar ist. Grundlegend besteht Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude

keine

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Standplatz für Mülltonnen

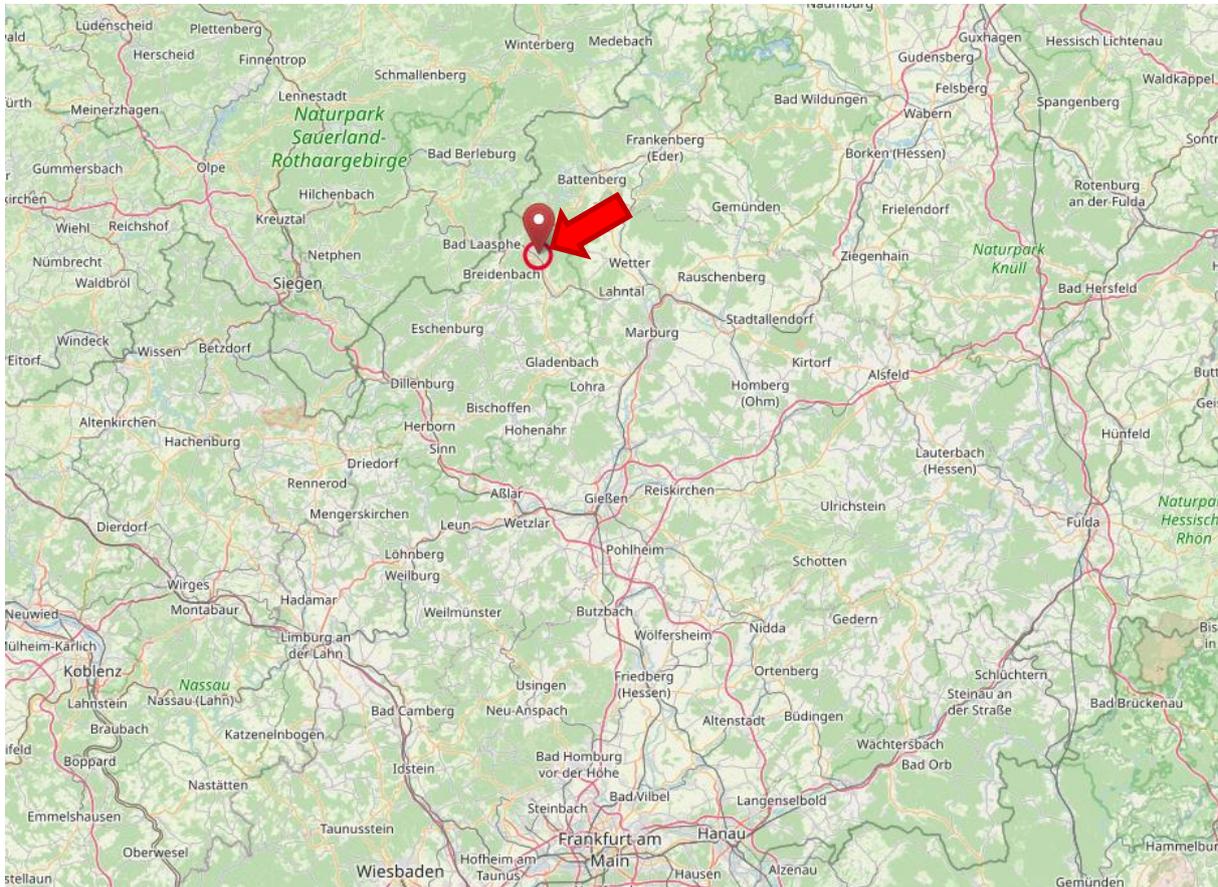
5 Verzeichnis der Anlagen

- 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 Wohn- und Nutzflächen, 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 großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

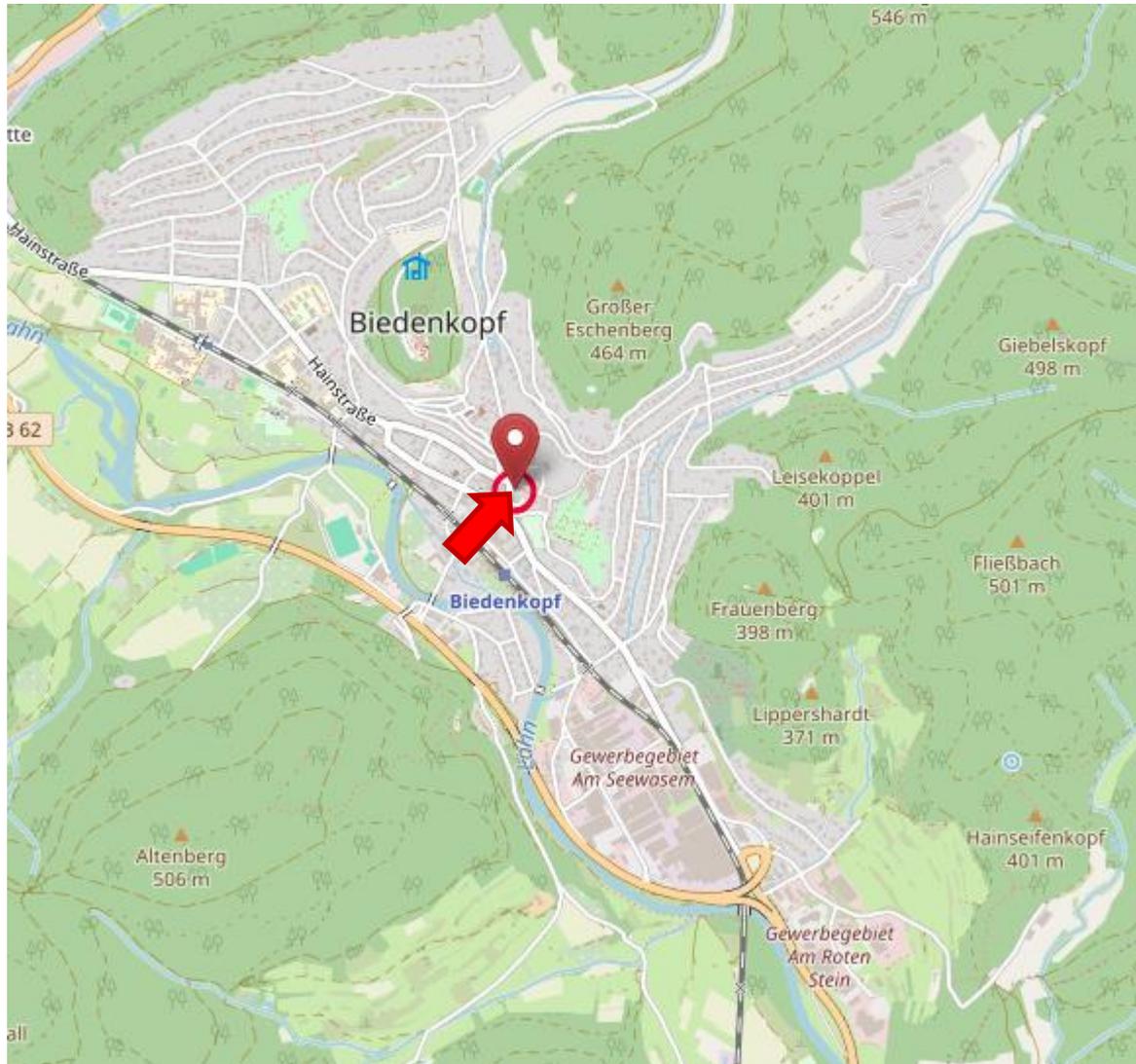
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

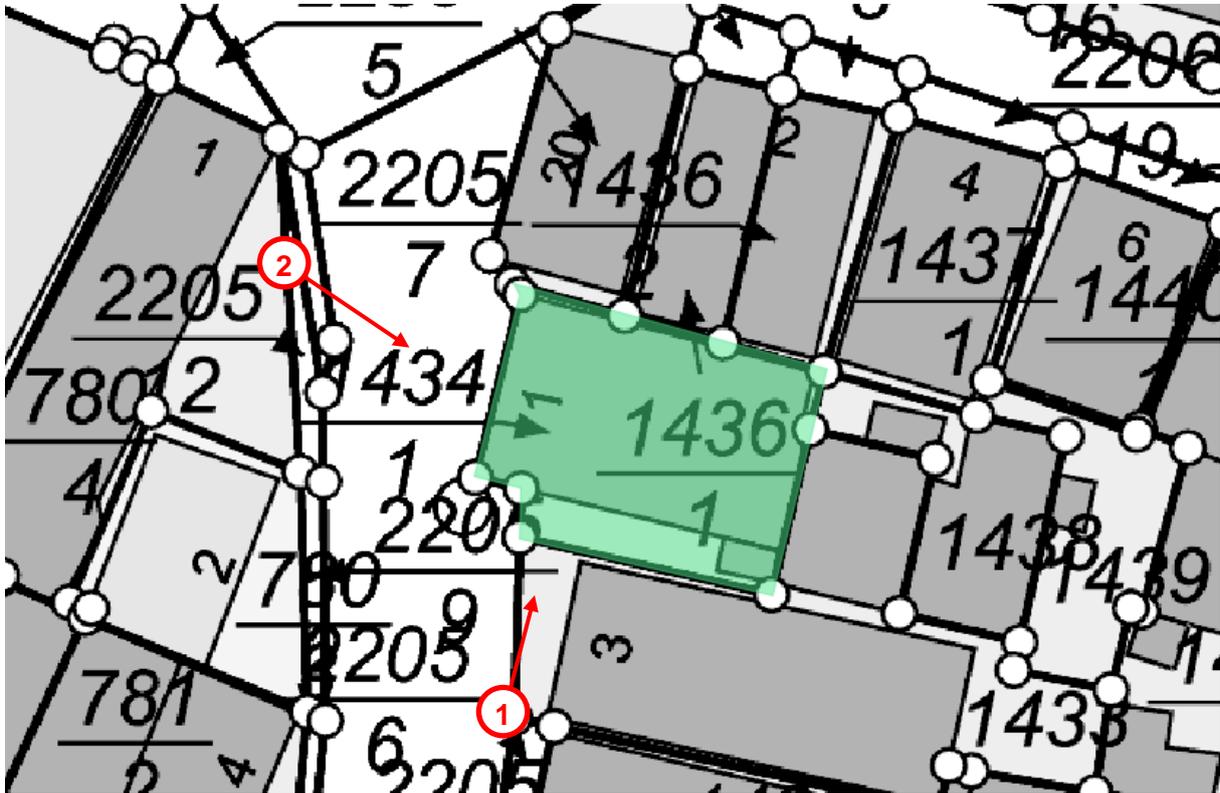
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

Seite 1 von 1



(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3

Bild 1



Beschreibung:01 Wohn- und Geschäftshaus

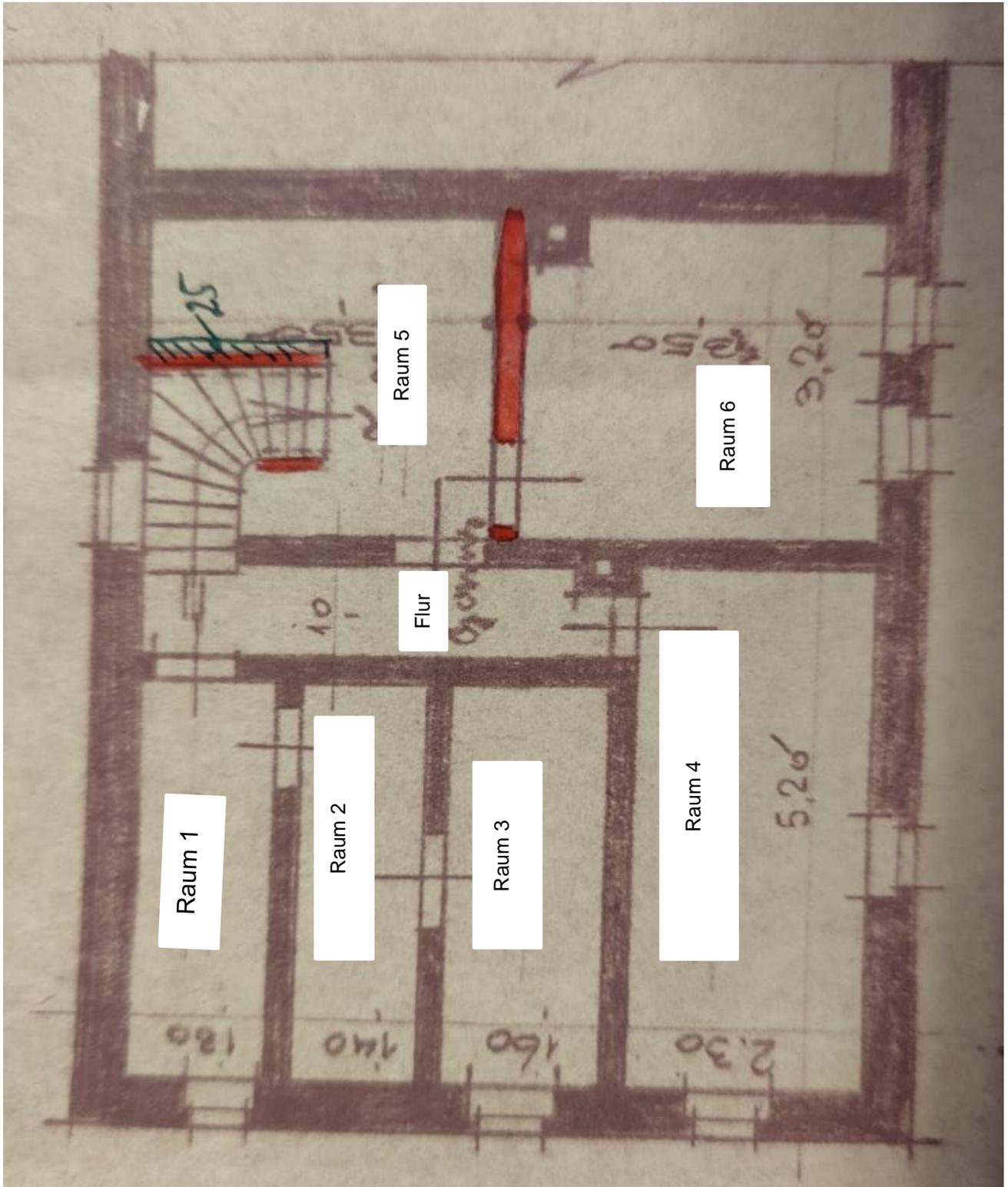
Bild 2



Beschreibung:02 Wohn- und Geschäftshaus

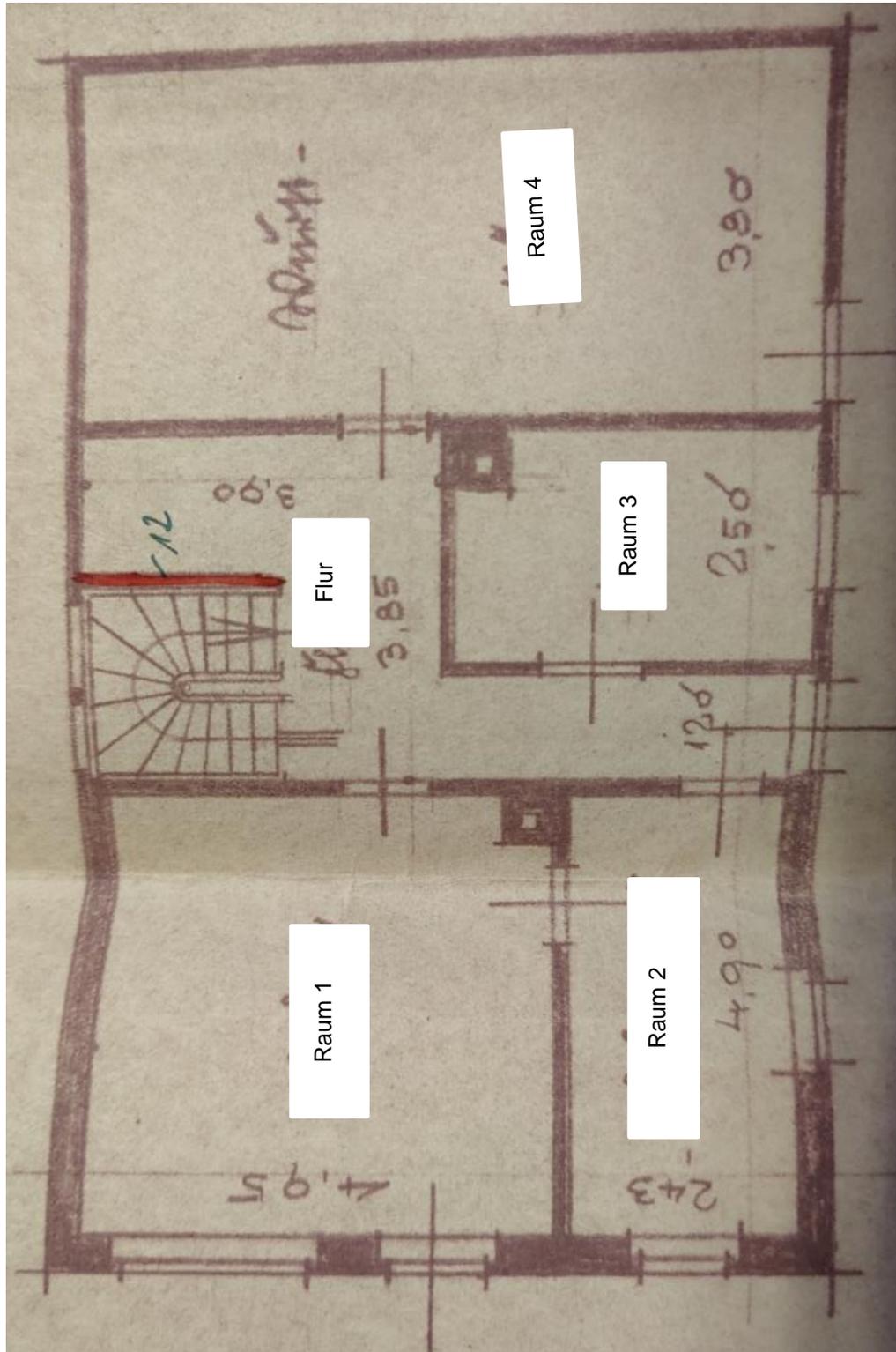
Anlage 5.1: Grundriss Kellergeschoss

Seite 1 von 1



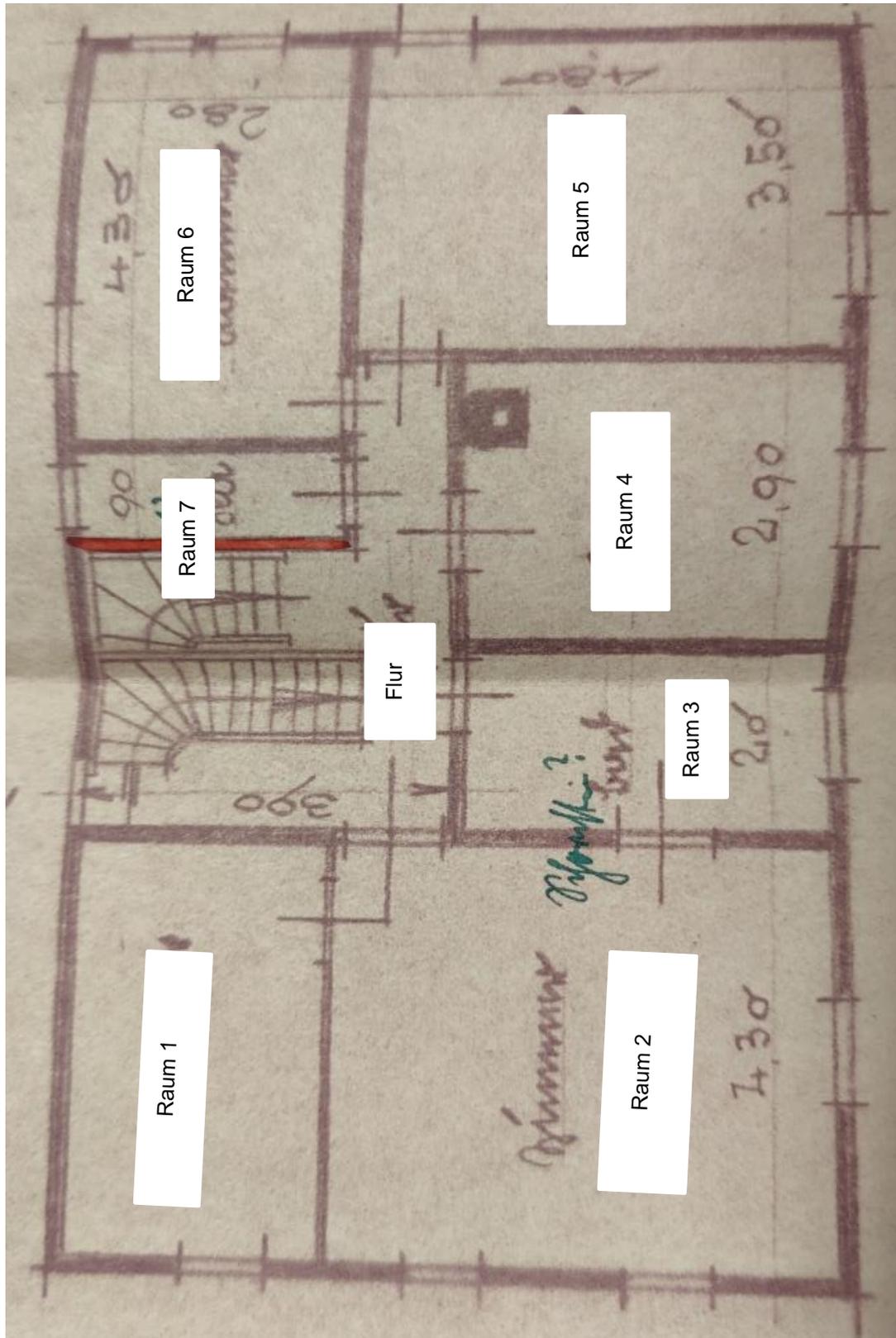
Anlage 5.2: Grundriss Erdgeschoss

Seite 1 von 1



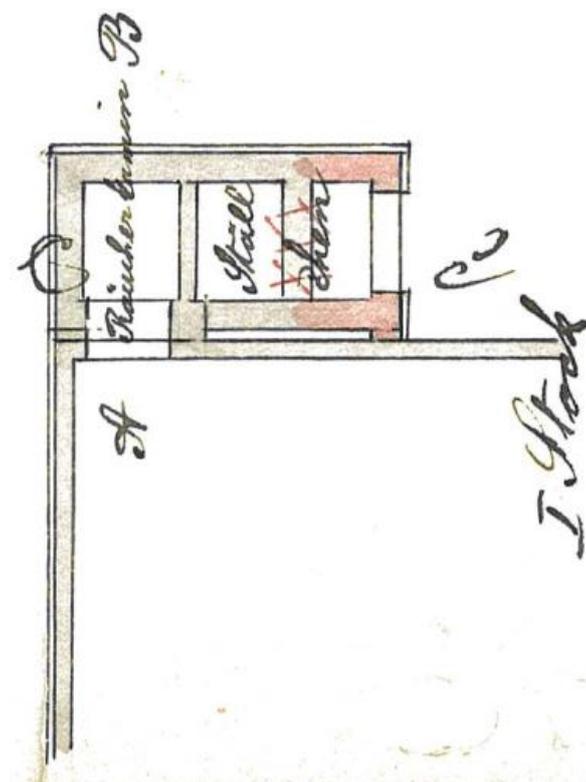
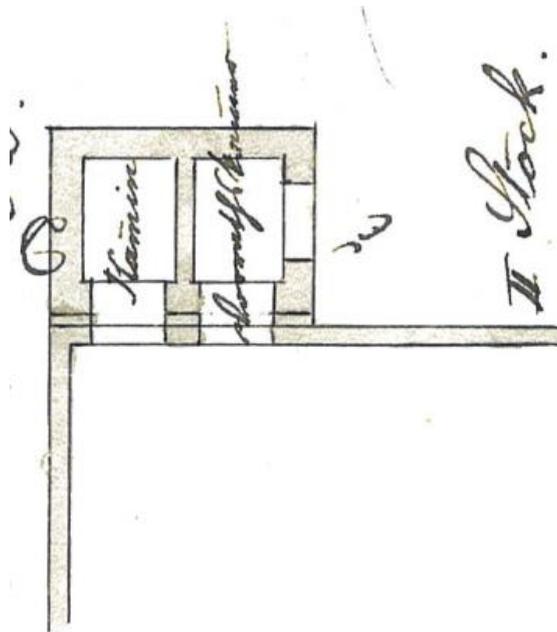
Anlage 5.3: Grundriss 1. Obergeschoss

Seite 1 von 1



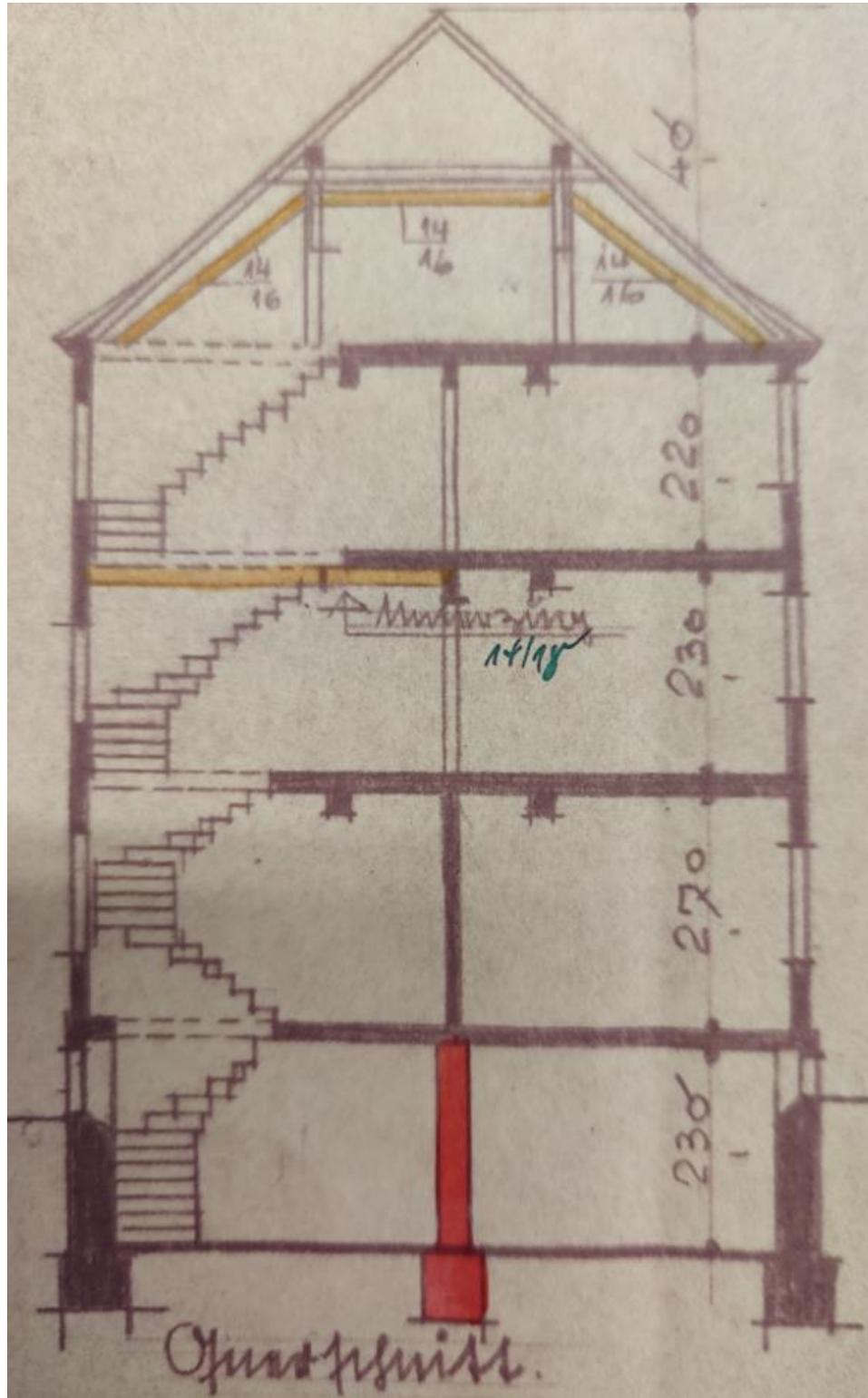
Anlage 5.4: Grundriss Anbau

Seite 1 von 1



Anlage 5.5: Querschnitt

Seite 1 von 1



Anlage 6: Berechnung der Wohn- und Nutzflächen, sowie der Bruttogrundfläche

Seite 1 von 5

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Hospitalstraße 1, 35216 Biedenkopf

Mieteinheit: Wohnung 2. 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 WoFV nach II. BV

ifd 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	Raum 1	1	+/-	1,00	4,300	0,020	2,625	0,020	11,15	0,85	9,48	9,48	WD1
2	Raum 2	2	+	1,00	4,300	0,020	4,975	0,020	21,21	0,85	18,03	18,03	
3	Flur	3	+	1,00	3,680	0,020	2,980	0,020	10,83	0,85	9,21	9,21	
4	Flur	3	-	./.	2,425	0,000	2,150	0,000	5,21	0,85	-4,43		
5	Flur	3	+	1,00	5,140	0,020	0,920	0,020	4,61	0,85	3,92	3,92	8,70
6	Raum 3	4	+	1,00	2,000	0,020	3,700	0,020	7,29	0,85	6,20	6,20	
7	Raum 4	5	+	1,00	2,900	0,020	3,700	0,020	10,60	0,85	9,01	9,01	
8	Raum 4	5	-	./.	0,640	0,000	0,580	0,000	0,37	0,85	-0,31	8,70	
9	Raum 5	6	+	1,00	3,500	0,020	4,800	0,020	16,63	0,85	14,14	14,14	
10	Raum 6	7	+	1,00	4,300	0,020	2,800	0,020	11,90	0,85	10,12	10,12	
11	Raum 7	8	+	1,00	0,900	0,020	2,800	0,020	2,45	0,85	2,08	2,08	
											Summe Wohnfläche Mieteinheit		77,45 m²
											Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude		306,10 m²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Hospitalstraße 1, 35216 Biedenkopf

Mieteinheit: Wohnung 2. OG

Erläuterung

W01 Aufgrund der Raumhöhe von 2,13 m im 2. OG wurde der Wohnwertfaktor im gesamten Stockwerk auf 0,85 angepasst.

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Hospitalstraße 1, 35216 Biedenkopf

Mieteinheit: 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 WoFV
 nach II. BY

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	Raum 1	1	+/-	1,00	4,300	0,020	2,625	0,020	11,15	0,97	10,82	10,82	W01
2	Raum 2	2	+	1,00	4,300	0,020	4,975	0,020	21,21	0,97	20,57	20,57	
3	Flur	3	+	1,00	3,680	0,020	2,980	0,020	10,83	0,97	10,51		
4	Flur	3	-	./.	2,425	0,000	2,150	0,000	5,21	0,97	-5,05		
5	Flur	3	+	1,00	5,140	0,020	0,920	0,020	4,61	0,97	4,47	9,93	
6	Raum 3	4	+	1,00	2,000	0,020	3,700	0,020	7,29	0,97	7,07	7,07	
7	Raum 4	5	+	1,00	2,900	0,020	3,700	0,020	10,60	0,97	10,28		
8	Raum 4	5	-	./.	0,640	0,000	0,580	0,000	0,37	0,97	-0,36	9,92	
9	Raum 5	6	+	1,00	3,500	0,020	4,800	0,020	16,63	0,97	16,13	16,13	
10	Raum 6	7	+	1,00	4,300	0,020	2,800	0,020	11,90	0,97	11,54	11,54	
11	Raum 7	8	+	1,00	0,900	0,020	2,800	0,020	2,45	0,97	2,38	2,38	
Summe Wohnfläche Mieteinheit											88,36	m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude											306,10	m²	

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Hospitalstraße 1, 35216 Biedenkopf

Mieteinheit: Wohnung 1. OG

Erläuterung

W01 Aufgrund der Raumhöhe von 2,27 m im 1. OG wurde der Wohnwertfaktor im gesamten Stockwerk auf 0,97 angepasst.

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Hospitalstraße 1, 35216 Biedenkopf

Mieteinheit: Laden EG

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	Raum 1	1	+/-	1,00	4,900	0,000	4,950	0,000	24,26	1,00	24,26		
2	Raum 1	1	-	./.	Abzug Kamin	0,520	0,520	0,000	0,27	1,00	-0,27	23,99	
3	Raum 2	2	+	1,00	4,900	0,020	2,430	0,020	11,76	1,00	11,76	11,76	
4	Flur	3	+	1,00	1,425	0,020	3,900	0,020	5,45	1,00	5,45	5,45	
5	Flur	3	+	1,00	2,425	0,020	1,750	0,020	4,16	1,00	4,16	4,16	
6	Flur	3	+	1,00	1,200	0,020	4,000	0,020	4,70	1,00	4,70	4,70	
7	Raum 3	4	+	1,00	2,500	0,020	3,760	0,020	9,28	1,00	9,28	9,28	
8	Raum 3	4	-	./.	Abzug Kamin	0,640	0,580	0,000	0,37	1,00	-0,37	8,91	
9	Raum 4	5	+	1,00	3,800	0,020	7,900	0,020	29,79	1,00	29,79	29,79	
											Summe Nutzfläche Mieteinheit		88,76 m²
											Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude		306,10 m²

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Hospitalstraße 1, 35216 Biedenkopf

Mieteinheit: Laden KG

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen 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	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Raum 1	1		1,00	3,960	0,020	1,200	0,020	4,65	1,00	4,65	4,65	
2	Raum 2	2		1,00	3,960	0,020	1,400	0,020	5,44	1,00	5,44	5,44	
3	Raum 3	3		1,00	3,960	0,020	1,600	0,020	6,23	1,00	6,23	6,23	
4	Raum 4	4		1,00	5,200	0,020	2,300	0,020	11,81	1,00	11,81	11,81	
5	Flur	5		1,00	1,000	0,020	4,680	0,020	4,57	1,00	4,57	4,57	
6	Flur	5	- /J. Abzug Kamin	1,00	0,240	0,000	0,425	0,000	0,10	1,00	-0,10	4,47	
7	Raum 5	6		1,00	3,200	0,020	3,500	0,020	11,07	1,00	11,07	11,07	
8	Raum 5	6	- /J. Abzug Treppenlauf	1,00	1,950	0,000	0,920	0,000	1,79	1,00	-1,79		
9	Raum 5	6	- /J. Abzug Treppenlauf	1,00	1,340	0,000	0,850	0,000	1,14	1,00	-1,14	8,14	
10	Raum 6	7		1,00	3,200	0,020	3,500	0,020	11,07	1,00	11,07	11,07	
11	Raum 6	7	- /J. Abzug Kamin	1,00	0,460	0,000	0,600	0,000	0,28	1,00	-0,28	10,79	

Summe Nutzfläche Mieteinheit 51,53 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 306,10 m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Hospitalstraße 1, 35216 Biedenkopf

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen örtlichem Aufmaß
 Rohbaumaßen Bauzeichnungen
 Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

auf der Grundlage von

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterung	
							Bereich a	Bereich b	Bereich c		
1	DG	+	1,00	13,900	8,320	a	115,65				
2	2.OG	+	1,00	13,900	8,320	a	115,65				
3	1.OG	+	1,00	13,900	8,320	a	115,65				
4	1.OG	+	1,00	2,500	1,500	a	3,75			E04	
5	EG	+	1,00	13,740	8,380	a	115,14				
6	EG	+	1,00	2,500	1,500	a	3,75			E06	
7	KG	+	1,00	9,740	8,340	a	81,23				
Summe							550,82				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							550,82				m²

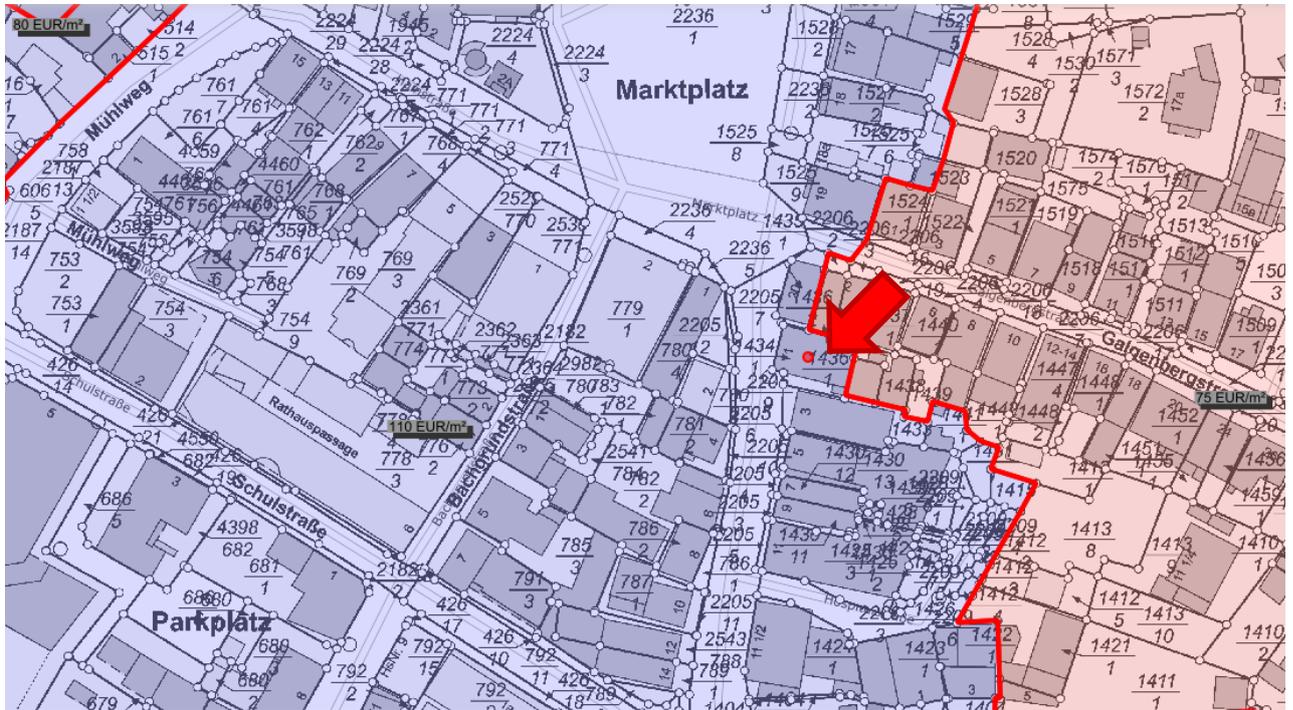
Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Hospitalstraße 1, 35216 Biedenkopf

Erläuterung

E04	Aufgrund fehlender Maße in den Planunterlagen wurden die Maße für die BGF hier mir Hilfe des Liegenschaftskatasters ermittelt.
E06	Aufgrund fehlender Maße in den Planunterlagen wurden die Maße für die BGF hier mir Hilfe des Liegenschaftskatasters ermittelt.

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizenzieren über Amt für Bodenmanagement Hessen)