



Wertermittlungstichtag	17.07.2025
Ortstermin	17.07.2025

Objekt Biedenkopf, Wohnungsgrundbuch Blatt 6024	73/784 Miteigentumsanteil Wohnung Nr. 4 im 1. Ober- und Dachgeschoss
--	---

Anteiliger Bodenwert	13.971 €
Baujahr (laut Energieausweis)	1963
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	15 Jahre
wohnlich nutzbare Fläche der Wohnung im 1. Obergeschoss	68,9 m ²
wohnlich nutzbare Fläche der Wohnung im Dachgeschoss	13,9 m ²
Monatlich erzielbare Miete einschl. Garage und Stellplatz	570 €/Monat
Rohertrag	6.840 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	1.965 €/Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,00%
Ertragswert	73.026 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)	- 3.000 €

Verkehrswert	70.000 €
Rohertragsfaktor ohne BOG	10,7
Vergleichswert ohne BOG	882 €/m²

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

Lage

Lage der Stadt

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

Entfernungen

- nach Marburg 27 km
- nach Gießen 50 km
- nach Frankfurt 120 km
- nach Wiesbaden 150 km
- nach Kassel 110 km

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschlussstelle Dillenburg (A 45) ca. 35 km entfernt
- Autobahnanschlussstelle Lollar (A 480) ca. 40 km entfernt
- Bahnhof in Biedenkopf ca. 600 m entfernt
- Bahnhof in Marburg ca. 27 km entfernt

Infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

Lage im Stadtgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Erschließungsstraße in Biedenkopf. Die schmale Anliegerstraße ist als Sackgasse ausgeführt, sie liegt westlich des Stadtkerns am Rand der Kernstadt von Biedenkopf.

Die Erschließungsstraße ist eine Parallelstraße der Hainstraße, somit der ehemaligen Bundesstraße 62, welche die Städte Bad Laasphe, Biedenkopf und Marburg verbindet. Die B 62 führt mittlerweile als Umgehungsstraße südlich um die Stadt Biedenkopf.

Wichtige Kommunikations-, Verkehrs- und Einkaufsinstitutionen sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen (Bahnhof, Schulen, Ladengeschäfte, Kirchen, etc.).

Nähere Umgebung	Das Bewertungsobjekt liegt in einem bevorzugten Wohngebiet von Biedenkopf, das überwiegend mit rein wohnlich genutzten Gebäuden in offener Bauweise bebaut ist.
Grundstücksform	Das 1.263 m ² große Grundstück hat eine fast rechteckige Form, es ist im Zuge der Aufteilung in Miteigentumsanteile aus der Vereinigung von zwei Einzelgrundstücken entstanden.
Topografie	Aufgrund der steilen Südhanglage ist das Untergeschoss von der Straße aus ebenerdig zugänglich, die Nordseite des Untergeschosses der beiden Doppelhäuser ist vollständig mit Erde abgedeckt.
Parkplätze	Zur Wohnung gehört eine Garage und der davor liegende Stellplatz . Die allgemeinen Platzverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum lassen das Parken für Besucher in unmittelbarer Grundstücksnähe aufgrund der geringen Straßenbreite nur eingeschränkt zu.
Immissionen	Die Erschließungsstraße ist eine innerstädtische Zufahrtstraße mit ausschließlich Anliegerverkehr. Von ihr gehen am Bewertungsobjekt nur sehr geringe Verkehrslärmimmissionen aus. Immissionen durch die viel befahrene Hainstraße in der Tallage und der Bahnlinie sowie die auf der gegenüberliegenden Talseite geführte Bundesstraße B 62 sind am Objekt nicht störend wahrnehmbar, sie werden durch die südliche Bebauung deutlich abgeschirmt.
Lagebeurteilung insgesamt	Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf: • gute Wohnlage in einem Wohngebiet der Kernstadt von Biedenkopf • gute Erreichbarkeit der nächsten Städte • mäßige Verkehrsanbindung an die Hauptverkehrsadern (Autobahnen) • mäßige Belastungen durch Immissionen (Bahnlinie, Hainstraße und B62) • starke Südhanglage • gute Besonnungslage • gute Begrünung in der Umgebung • gute Aussichtslage mit Blick ins Lahntal.
Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?	Insbesondere im Bodenwert und bei den erzielbaren Wohnmieten.

Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der Ausstattung beruhen auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Baujahr

Es handelt sich um einen 73/784 Miteigentumsanteil an einem Grundstück, in Biedenkopf, das in den Jahren 1960 bis 1963 mit einem Doppelhaus mit jeweils 6 in sich abgeschlossenen Wohneinheiten bebaut wurde.

Die Wohnungen wurden im Jahr 1994 in Miteigentumsanteile aufgeteilt und im Falle der zu bewertenden Wohnung 4 am 05.04.1995 in Blatt 6024 des Wohnungsgrundbuchs von Biedenkopf eingetragen.

Gegenstand dieses Gutachtens ist die mit Nr. 4 gekennzeichnete Wohnung im Haus Nr. 30, 1. Obergeschoss, links gelegen, bestehend aus 3 Zimmern mit Küche, Bad, WC, Loggia und Balkon sowie im Dachgeschoss ein Zimmer mit Dusche, WC und Waschbecken.

Bauweise des Gebäudes

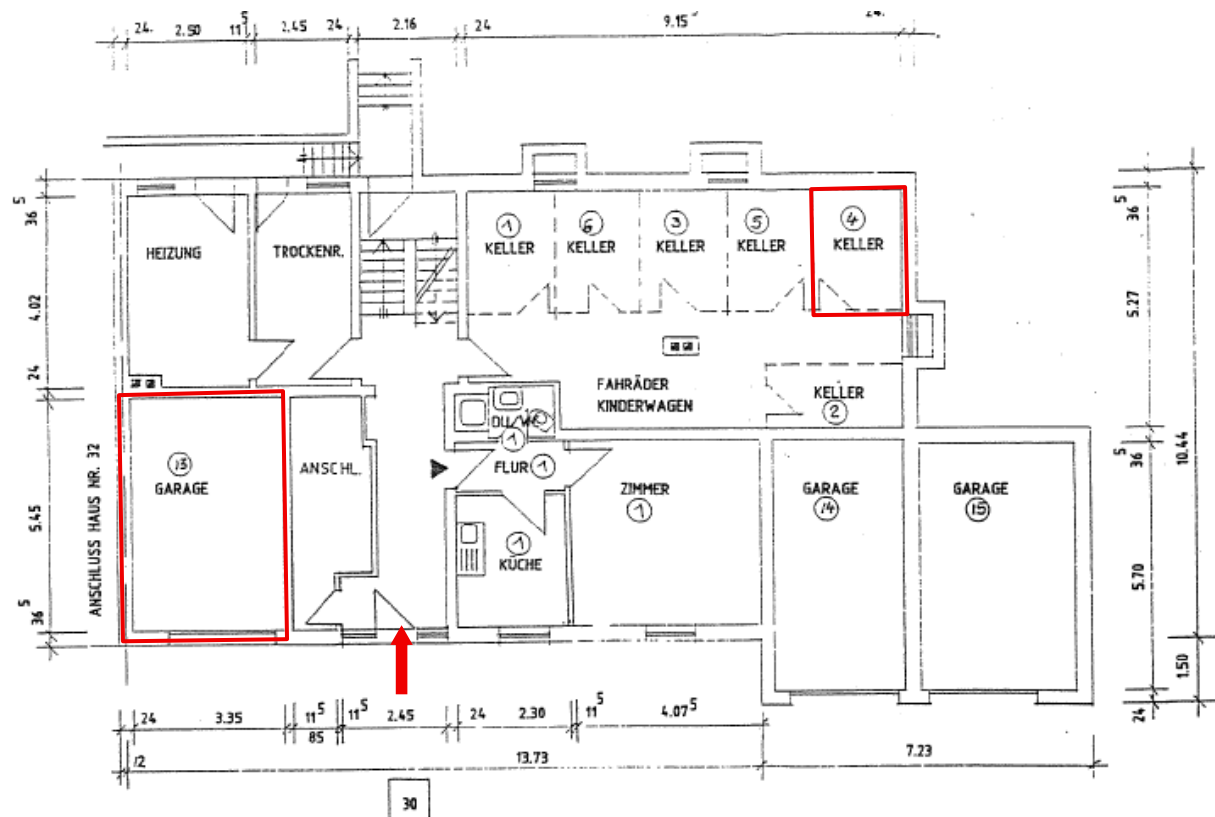
- Wohnhaus mit 12 Wohneinheiten in Massivbauweise errichtet.
- Fassade verputzt und gestrichen
- Untergeschoss mit Kellerräumen, Heizung und Hausanschlussraum und integrierten Garagen
- Untergeschoss je Doppelhaus eine Wohneinheit (Nr. 1 und Nr. 7)
- Erd- und Obergeschosse mit je 2 Wohneinheiten (Nr. 2 bis Nr. 5)
- Dachgeschoss mit je 1 Wohneinheit (Nr. 6 und Nr. 12) sowie ein Raum zur Wohnung 4 gehörend.
- Satteldach ohne Gaupen, jedoch mit Dachflächenfenstern
- Dachdeckung mit Pfannen
- massive Decken über den Geschossen
- Treppenhaus mit geradläufigen Massivtreppenläufen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung vor dem Jahr 1990 erneuert
- Kunststoffrollläden an allen Wohnraumfenstern

Ausstattung des Sondereigentums

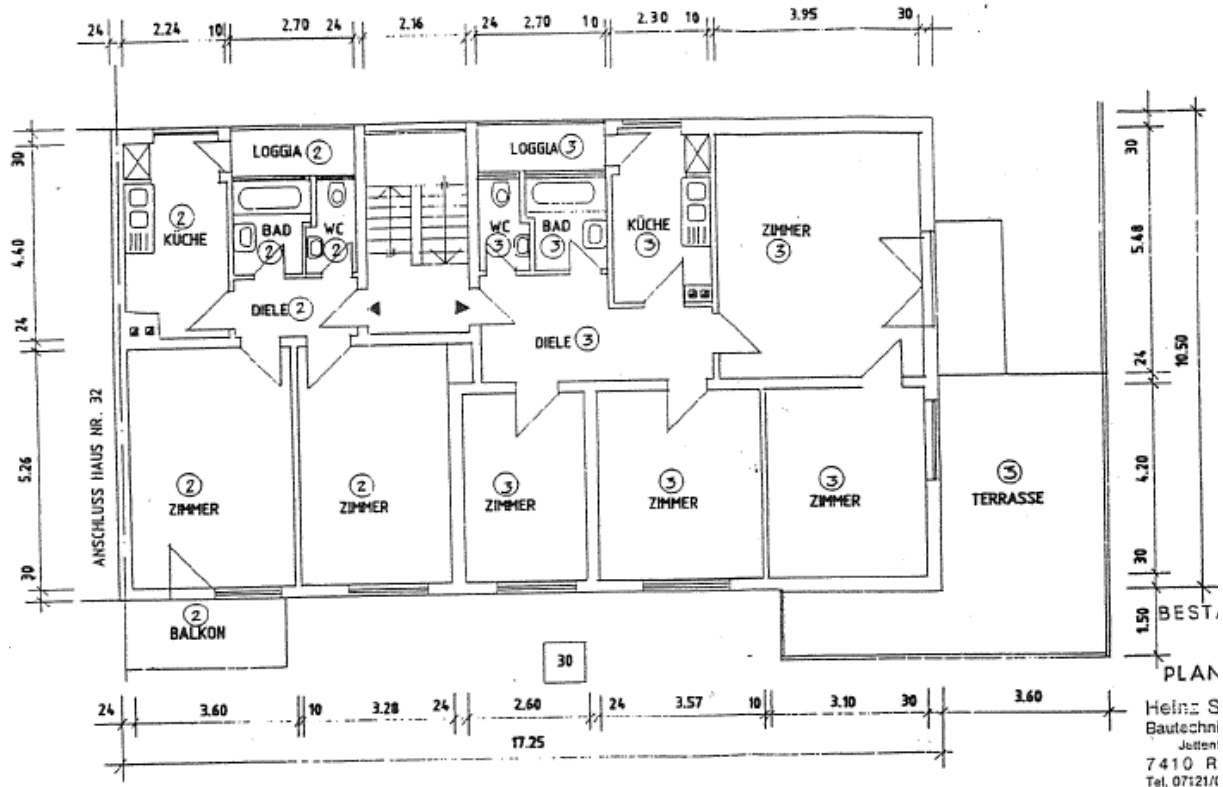
- Wände in den Wohnräumen und der Küche verputzt, teilweise tapeziert und gestrichen,
- Boden in den Wohnräumen und in der Küche PVC oder Linoleum und teilweise zusätzlich mit Teppichboden belegt. Teilweise Fliesenspiegel an der Wand
- Leichte Innentüren mit Stahlzargen
- Badezimmer im OG mit Wanne und Waschbecken, separates WC mit Waschbecken. Wände ca. 1,50 m hoch gefliest, Boden gefliest.
- Dusche im Dachgeschoss mit Waschbecken und WC, Wände teilweise gefliest, Boden gefliest.
- Stahl- Gliederheizkörper in Heizkörpernischen
- Elektroinstallation weitgehend Originalzustand ohne FI- Schalter, wenige Schalter und Steckdosen
- Wände in der Garage verputzt und gestrichen, Estrichboden

Ausstattung des Gemeinschaftseigentums

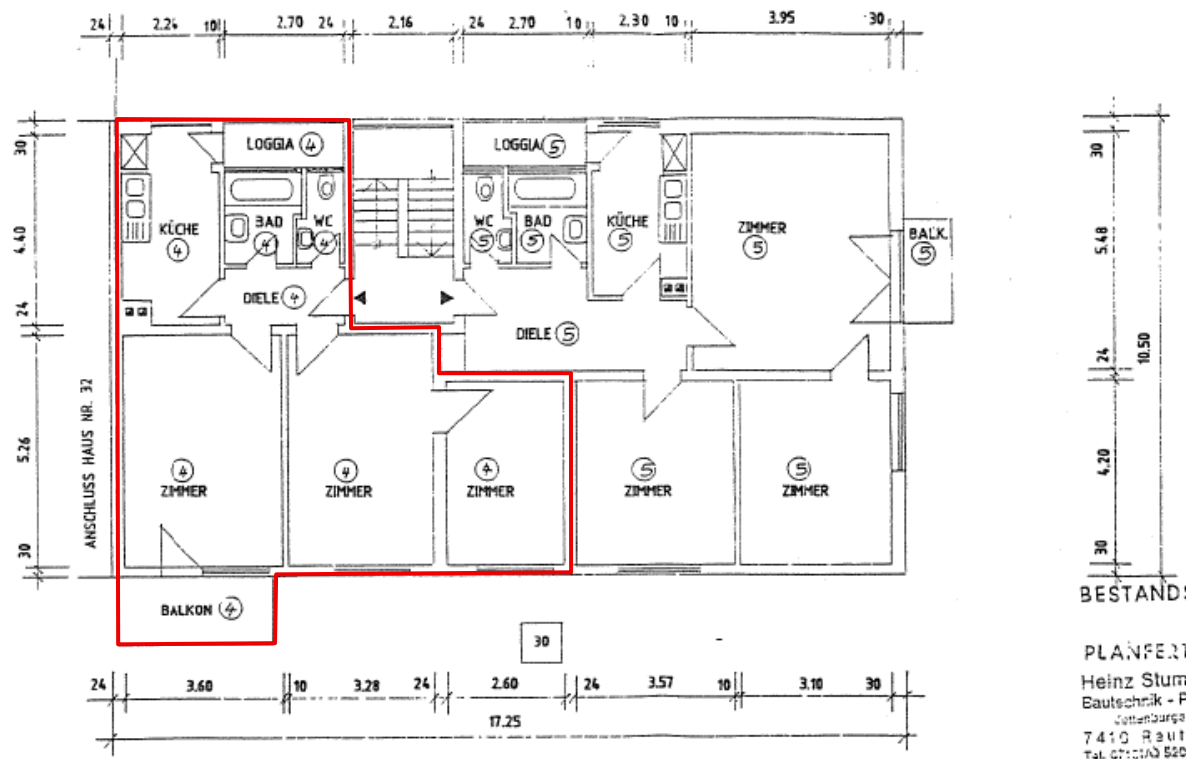
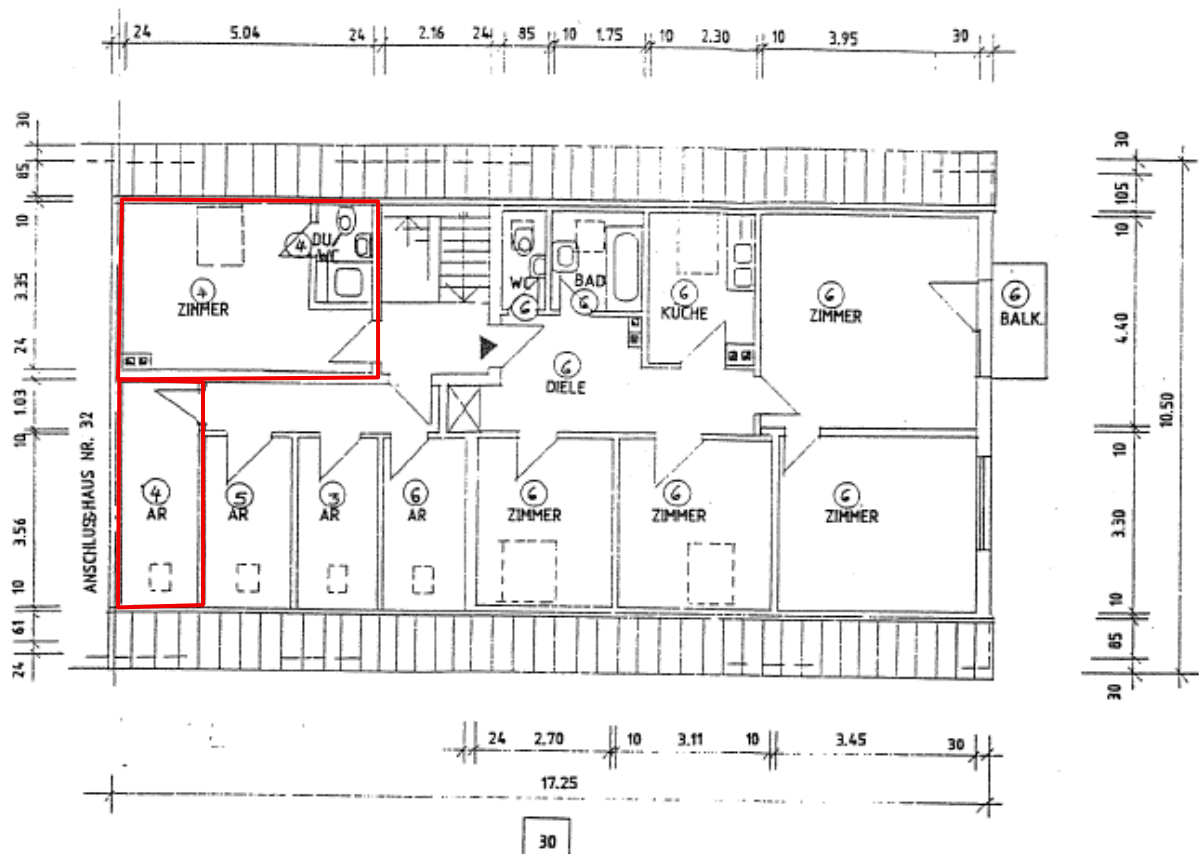
- Treppenhaus Werksteinbelag, Wände verputzt und gestrichen
- Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung Wärmerzeuger Baujahr 2003, Brenner Baujahr 2018
- Elektroinstallation weitgehend im Originalzustand



Untergeschoss



Erdgeschoss

**Obergeschoss****Dachgeschoss, Zimmer Wohnung 4 und Abstellraum (Dachneigung ~40 Grad)**

**Aufteilung und
wohnl. nutzbare
Flächen****Sondereigentum
Nr. 4****Wohnfläche Wohnung 4, [unleserlich]**

	Rohbau			
	m	m	-	m ²
Obergeschoss				
Küche	2,240	4,400	0,970	9,560
Loggia	2,700	1,250	0,500	1,688
Bad (Aufmaß)	1,530	2,030	1,000	3,106
Bad	0,250	0,830	1,000	0,208
WC (Aufmaß)	0,810	2,030	1,000	1,644
WC	0,250	1,050	1,000	0,263
Flur (Aufmaß)	2,700	1,230	1,000	3,321
Balkon (Aufmaß)	3,560	1,120	0,250	0,997
Wohnzimmer	3,600	5,620	0,970	19,625
Zimmer	3,280	5,620	0,970	17,881
Zimmer	2,600	4,200	0,970	10,592
				<u>68,885 m²</u>
Dachgeschoss				
Zimmer	5,040	3,350	1,000	16,884
Abzug Dusche/WC	1,200	2,180	-1,000	-2,616
Dusche und WC	1,100	2,080	1,000	2,288
Schräge (Drempel 1,10 m)	4,940	1,080	-0,500	-2,668
				<u>13,888 m²</u>
Wohnfläche Wohnung 4				82,77 m²

Die Flächen sind aus den im Plan dargestellten Rohbaumaßen unter Berücksichtigung von 3% Abzug für Putz und Belag angegeben. Soweit keine Maße angegeben sind, wurden die Räume beim Ortstermin im fertigen Zustand gemessen und damit ohne Abzug für Putz berechnet.

Der Balkon ist mit ¼ seiner Fläche in der Wohnfläche enthalten, die dreiseitig eingebaute und überdachte Loggia mit ½ Ihrer Fläche.