

# EXPOSÉ

für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück  
in 35236 Breidenbach, Dietestraße 11**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
07.11.2024 ermittelt mit rd.

**136.000 €.**

## 1 Wertermittlungsergebnisse

### Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**  
Flur 1 Flurstücksnummer **49**

in **Breidenbach, Dietestraße 11**  
Wertermittlungstichtag: **07.11.2024**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	41,56	924,00	38.400,00	
Summe:			41,56	924,00	38.400,00	

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		271,14	138,53	1950	70	26	
Gesamtfläche	Scheune		57,15	48,58	1950	30	4	
Gesamtfläche	Garagen		43,92		1966	60	12	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	9.718,20	2.645,76 € (27,22 %)	1,50	0,96	

Ergebnisse	
Ertragswert:	142.000,00 € (107 % vom Sachwert)
Sachwert:	133.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>136.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	07.11.2024

Bemerkungen
Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Scheunen- anbau
Objektadresse:	Dietestraße 11 35236 Breidenbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Oberdieten, Blatt 1235, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Oberdieten, Flur 1, Flurstück 49, zu bewertende Flä- che 924 m <sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 02.09.2024 soll gemäß §74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch schriftliches Sachverständigengutachten einge- holt werden.
Wertermittlungsstichtag:	07.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	07.11.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 07.11.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 14.10.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung der Gebäude durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Einer der beiden Schuldner, sowie der Sachverständige Dipl.- Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener.
Eigentümer:	ist dem Gericht bekannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigun- gen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im We- sentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug mit Ausdrucksdatum 09.07.2024

Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im We-  
sentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung  
gestellt:

- Informationen zur Erschließungssituation im Rahmen des  
Ortstermins
- Informationen zu den rechtlichen Gegebenheiten im Rahmen  
des Ortstermins
- Informationen zur Bau- & Instandhaltungshistorie im Rahmen  
des Ortstermins
- Exposé der Sparkasse Marburg-Biedenkopf

- Energieausweis vom 26.07.2016 (vor Sanierung und somit nicht Gegenstand des Gutachtens)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bauakteneinsicht vom 14.10.2024
- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 12.11.2024
- Berechnung der Bruttogrundflächen und der Wohn- & Nutzflächen auf Basis der vorliegenden Planunterlagen
- Straßenkarte und Gemeindeplan von Breidenbach-Oberdieten (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 12.11.2024
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2024 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf
- Mietwerkalkulator des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf 2023
- Sprengnetter-Vergleichsmiete, Abruf 12.11.2024
- Sprengnetter-Sachwertfaktor, Abruf 12.11.2024
- Eigene Mietenerhebungen

## 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.

Es ist darauf hinzuweisen, dass diverse Modernisierungsmaßnahmen in Eigenleistung erstellt wurden. Teilweise sind diese, wie im Fall der Fenster, nicht fachgerecht durchgeführt worden und bedürfen der Nachbesserung.

Auch gilt dies für das Kaminabluftrohr, welches weder fachgerecht ausgeführt, noch fachgerecht durch das Dach geführt wurde. Es handelt sich um ein Kunststoffinnenrohr für eine Kaminsanierung.

Weiterhin ist das Hobbyzimmer in die Scheune gebaut, dies gilt ebenso für die Küche. Nach den Erkenntnissen vor Ort, ist davon auszugehen, dass die zum Zeitpunkt der Erstellung notwendigen Dämmmaßnahmen nicht eingehalten wurden.

Ob eine Baugenehmigung hierfür vorliegt, ist nicht bekannt und konnte nicht geklärt werden.

Ehemals war offensichtlich eine Einfachgarage geplant, aktuell befindet sich eine Doppelgarage auf dem Grundstück, die mit einem Schuppenanbau an die Scheune versehen ist. Planunterlagen liegen für diese beiden Bauten nicht vor, im Liegenschaftskataster sind sie nicht nachgeführt.

Ob eine Baugenehmigung hierfür vorliegt, ist nicht ebenso bekannt und konnte nicht geklärt werden.

In Abteilung II des Grundbuchs existiert ein Geh- und Fahrrecht, welches sich auf ein Flurstück bezieht, welches nicht mehr existiert, sodass im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen wird, dass keine Wertbeeinflussung mehr vorliegt.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Breidenbach (ca. 6.800 Einwohner); Ortsteil Oberdieten (ca. 750 Einwohner)

#### 3.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; klassifizierte Straße (Bundesstraße 253); Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss (gemäß den Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine 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 auftragsgemäß nicht angestellt.

#### 3.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.07.2024 vor.  Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 1235 folgende wertbeeinflussende Eintragungen:
---------------------------------------	---

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 1, Flurstück 142/1 (zurzeit Blatt 534). Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 10.12.1963 eingetragen am 17.01.1964, über die Blätter 810, 805 und 1024 hierher übertragen am 20.07.2017.

Da das begünstigte Flurstück 142/1 nicht mehr existiert und keinerlei Informationen über die Übertragung zu erlangen waren, wird davon ausgegangen, dass das Geh- und Fahrrecht keine Wertbeeinflussung mehr ausübt.

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.

### 3.4 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.10.2024 vor.  
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

#### 3.4.2 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 Nr. 1 der Gemeinde Oberdieten vom 23.07.1969 folgende Festsetzungen:

MD = Dorfgebiet;  
II = 2 Vollgeschosse (max.);  
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);  
GFZ = 0,6 (Geschossflächenzahl);  
o = offene Bauweise

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 Eigentümerin nicht vor.
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.

### 3.4.3 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.

### 3.5 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 bei der Gemeinde Breidenbach erkundet.

### 3.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben auf den Informationen aus dem Ortstermin;

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### **3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit Scheunenanbau und Garagengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigengenutzt, jedoch derzeit im Leerstand.

## 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 Einfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; teilunterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Scheunenanbau
Modernisierung: (letzte 10-15 Jahre)	<u>Sanierungen nach 2017:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbau einer Ölbrennwertheizung mit Flachheizkörpern (ehem. Nachtspeicher)</li> <li>• Erneuerung Innenausbau (Böden, Decken- und Wandbeläge, Innentüren)</li> <li>• teilweiser Austausch der Fenster</li> <li>• Kernsanierung Bad OG und Gäste-WC EG</li> <li>• teilw. Elektro (entspr. Angaben im Exposé)</li> </ul>
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:	Grundlegend bestehen Erweiterungsmöglichkeiten, die jedoch bzgl. des konkreten Vorhabens mit dem Planungsrecht zu prüfen sind.

Außenansicht: überwiegend verputzt,  
teils Schieferverkleidung im OG

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerräume

Erdgeschoss:

Windfang, Gäste-WC, Flur, Wohnzimmer, Küche, Esszimmer

Obergeschoss:

Flur, Schlafzimmer, Bad, Kinderzimmer, Büro, Abstellraum, Hobbyraum unbeheizt

Dachgeschoss:

Dachbodenraum

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

Fundamente: keine Angaben vorhanden

Keller: Mauerwerk verputzt

Geschossdecken: KG: Trägerkappendecke  
EG und OG: Holzbalkendecke (soweit erkennbar)

Treppen: Geschosstreppe:  
Massivtreppe mit Stahlgeländer

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Einbruchschutz,  
Hauseingang gepflegt  
(Haustür in 2017 ausgetauscht)

Dach: Dachkonstruktion:  
Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:  
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:  
Schiefer;

Dachflächen ungedämmt  
(Dämmung gem. GEG vorgesehen und in den besonderen ob-  
jektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt)

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche  
Trinkwassernetz  
(gemäß Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz (gemäß Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung teilw. erneuert
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2017; Thermostat-Regelung; Flachheizkörper;
Lüftung:	2 DW-Tanks, Tankgröße 2 x 1.000 Liter, Baujahr 2017 keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

## 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 Wohnflächen

Bodenbeläge:	Fliesen, überwiegend Laminat
Wandbekleidungen:	weitestgehend Strukturputz mit Anstrich, Strukturtapete, Fliesen in Sanitärbereichen
Deckenbekleidungen:	GK oder Tapete mit Anstrich
Fenster:	überwiegend Kunststofffenster mit Dreifachverglasung (Austausch 2017) teilw. Holz- oder Kunststofffenster mit Isolierverglasung älteren Datums, Balkonausgangstüre aus Kunststoff mit Isolierverglasung älteren Datums (schwergängig)
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Tür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, Einbruchschutz (Austausch in 2017 erfolgt)  <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren (Austausch 2017 erfolgt)
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden;  <u>Gäste-WC EG:</u> 1 wandhängendes WC; 1 Waschbecken; gute Ausstattung und Qualität

Bad:  
1 eingebaute Badewanne;  
1 wandhängendes WC;  
2 Waschbecken;  
gute Ausstattung und Qualität

Modernisierung beider Sanitäreinheiten in 2017

besondere Einrichtungen:

Ofen im EG

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel:

- Risse in der Außenfassade
- nicht fachgerecht eingebaute Fenster
- mangelnde Wärmedämmung im Bereich der Küchenwand EG und im Hobbyraum OG

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen:

“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung

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

besondere Bauteile:

keine

besondere Einrichtungen:

Ofen

Besonnung und Belichtung:

gut

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist befriedigend.

Teile des Gebäudes wurden saniert und modernisiert, jedoch erfolgte dies teils nicht fachgerecht und wurde auch nicht abgeschlossen, sodass ein unterdurchschnittlicher Zustand nach der Sanierung vorliegt.

#### **4.3 Nebengebäude**

Scheunenanbau, Garagengebäude

#### **4.4 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Einfriedung (Mauer, Zaun, Gabionen)

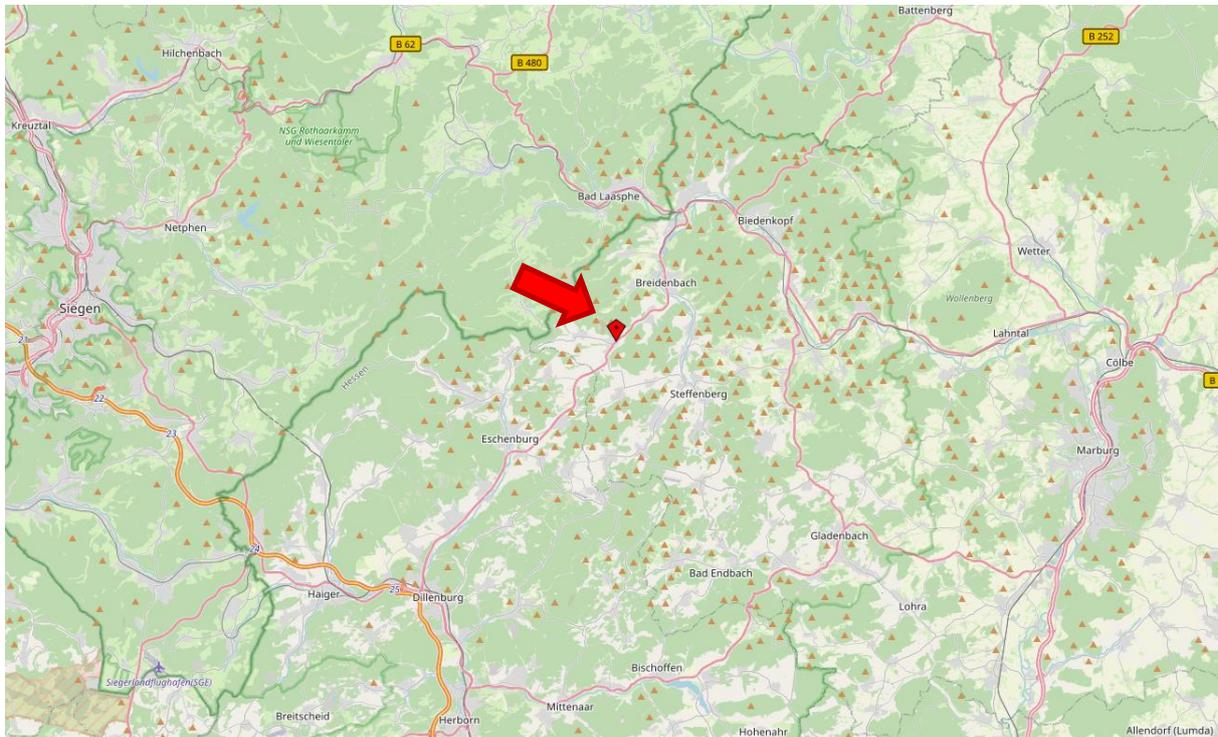
## **5 Verzeichnis der Anlagen**

- 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

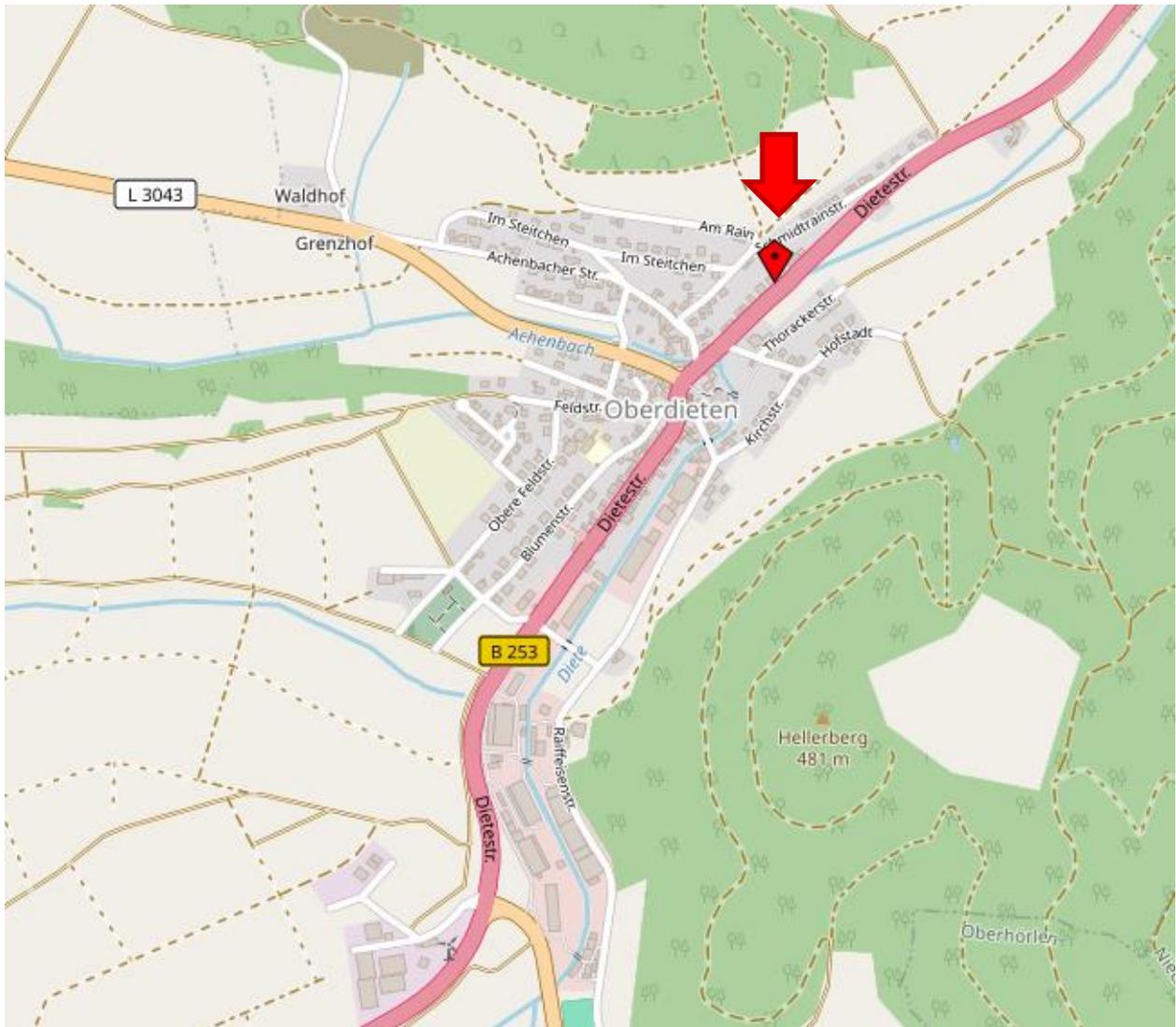
Seite 1 von 1



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

**Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Oberdieten 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



(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

**Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3**

Bild 1



Beschreibung:01 Wohngebäude

Bild 2



Beschreibung:02 Wohngebäude mit Hoffläche



Beschreibung:03 Wohngebäude von Hofffläche

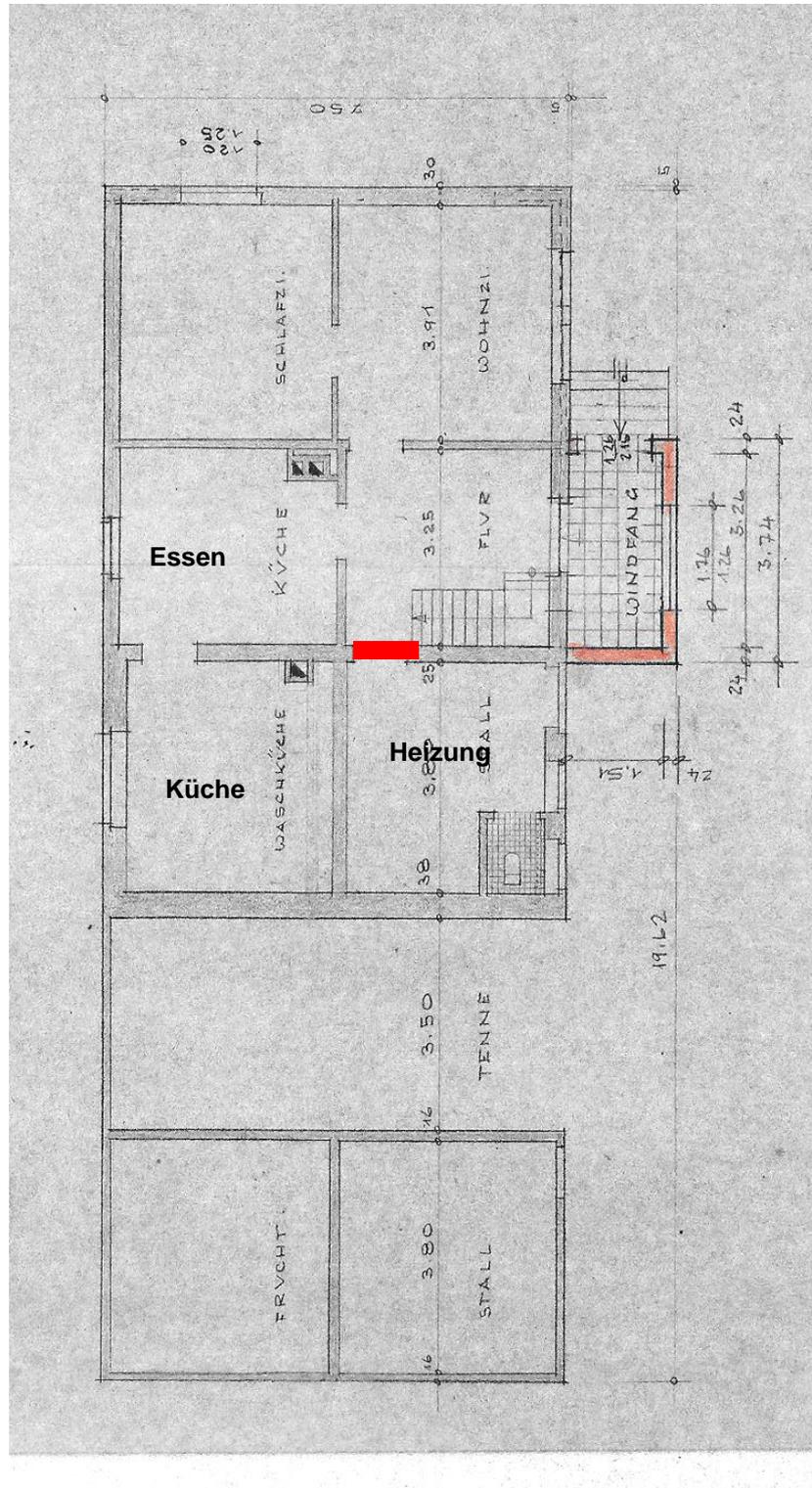


Bild 4

Beschreibung:04 Garagen

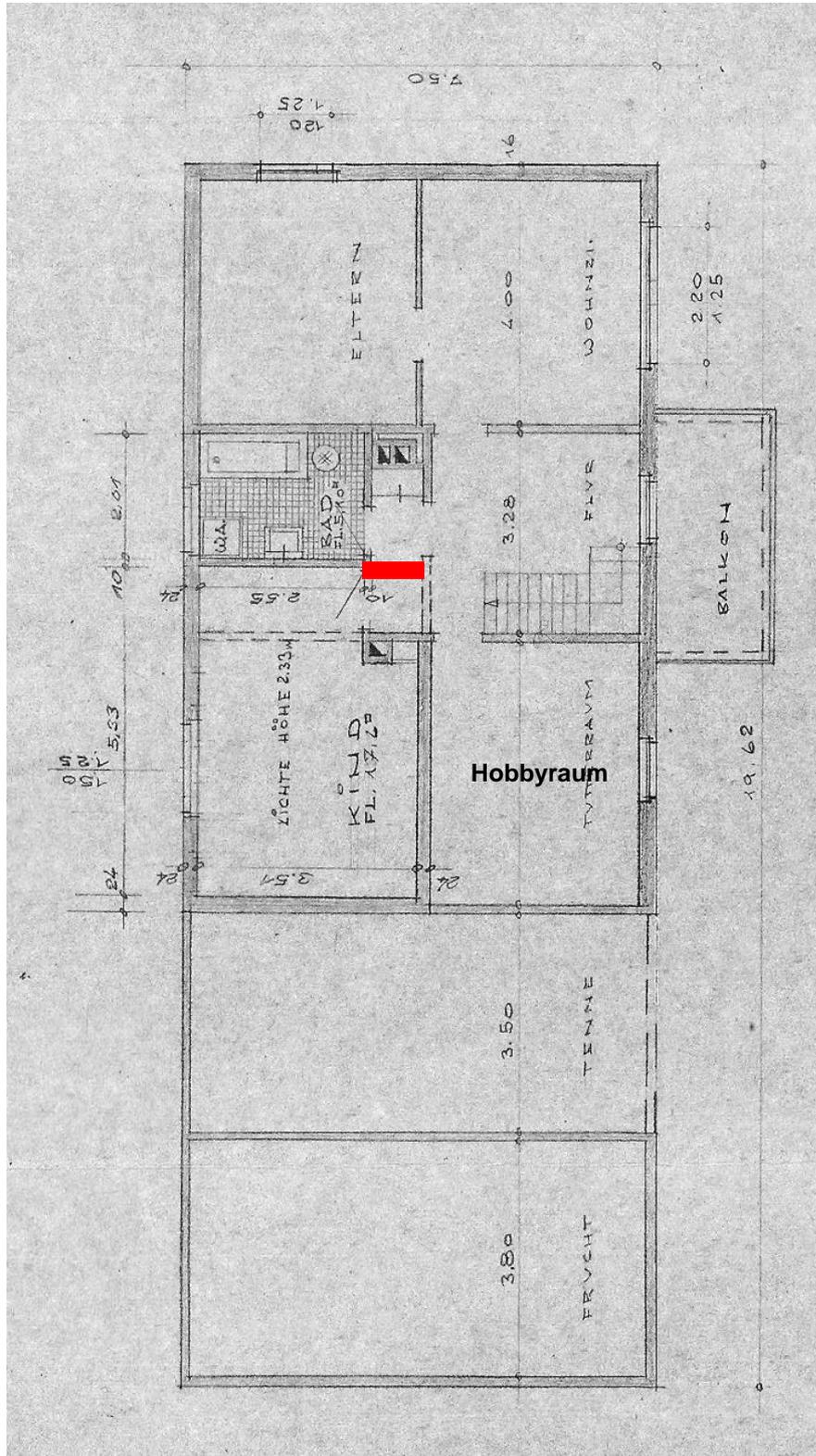
**Anlage 5.1: Grundriss Erdgeschoss**

Seite 1 von 1



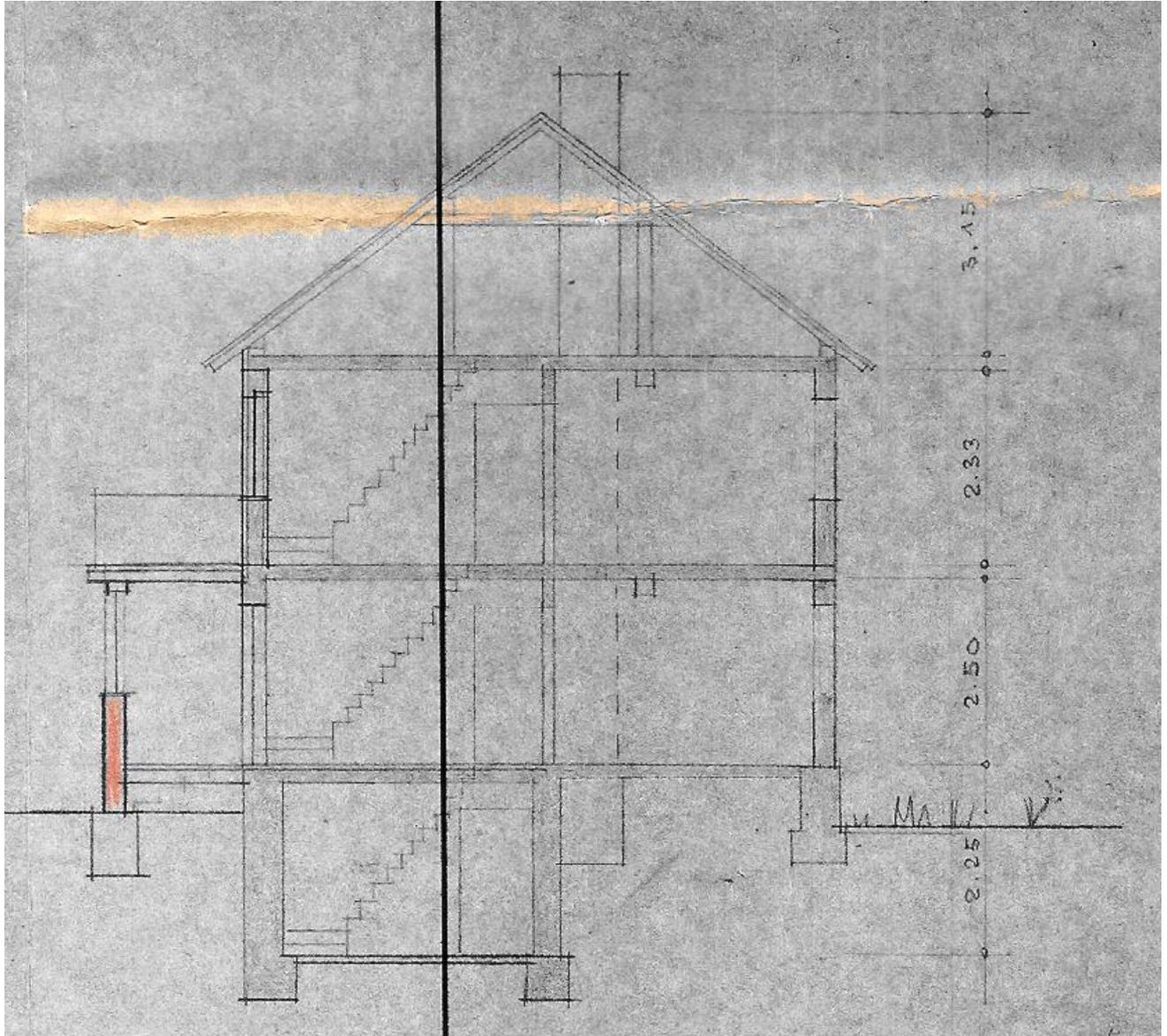
**Anlage 5.2: Grundriss Obergeschoss**

Seite 1 von 1



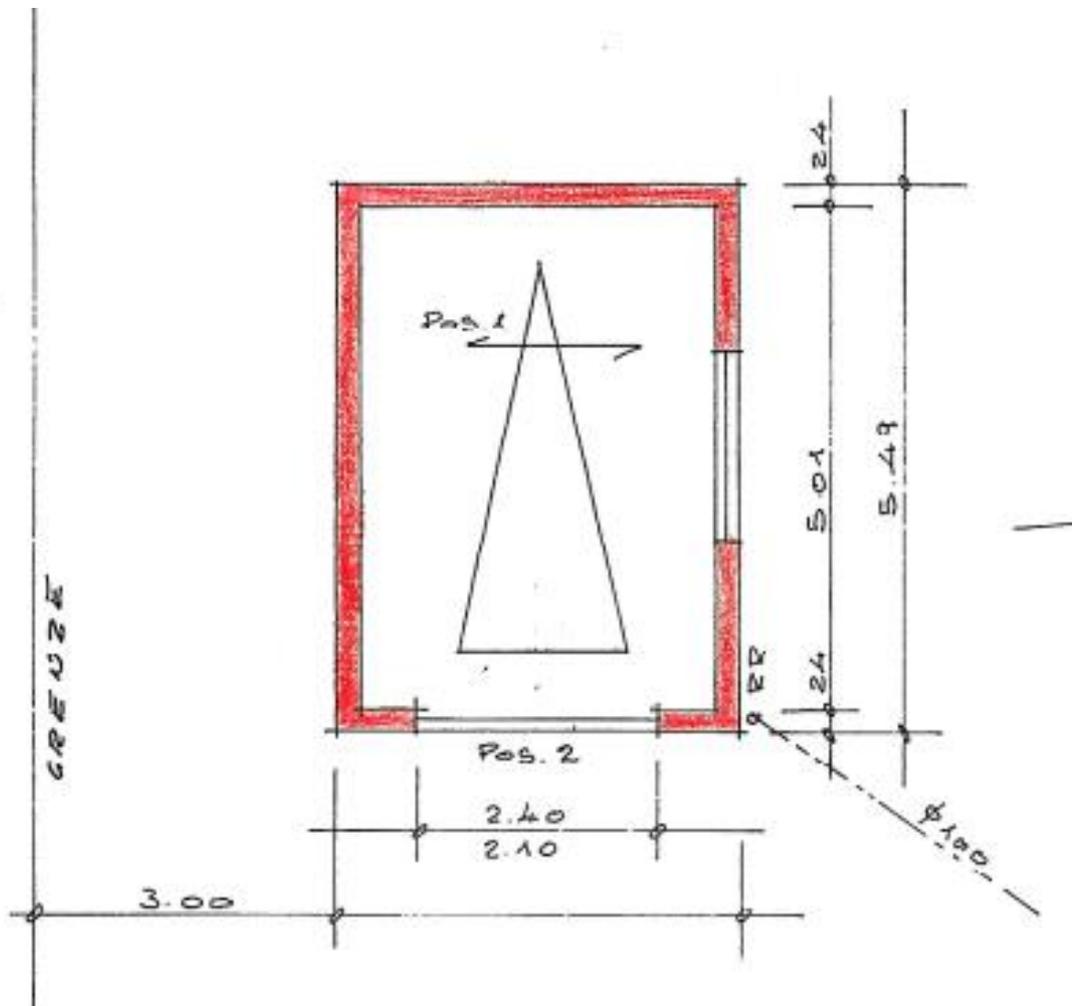
**Anlage 5.4: Schnitt**

Seite 1 von 1



## Anlage 5.5: Grundriss Garage

Seite 1 von 1

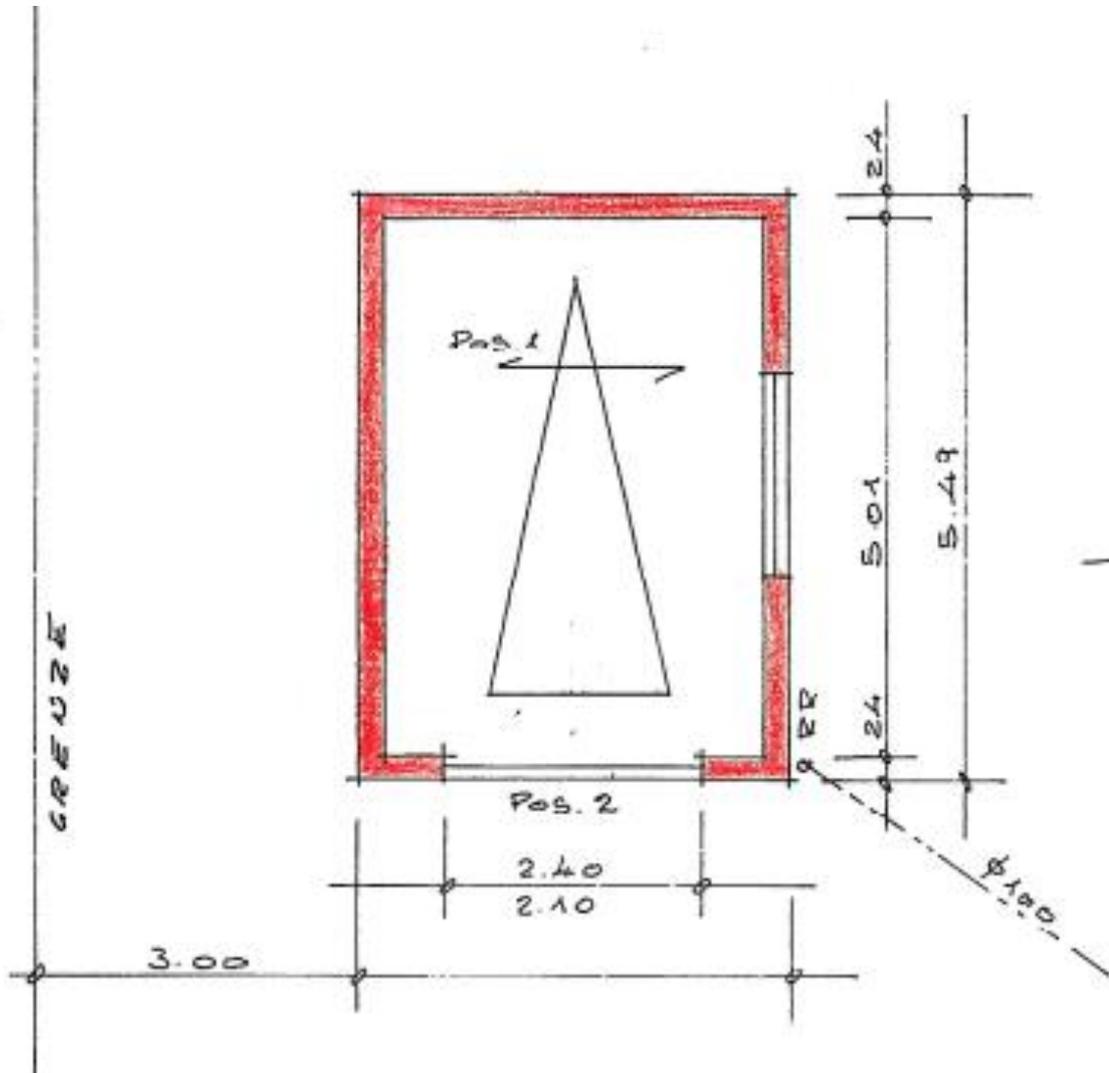


### Hinweis:

Ehemals war offensichtlich eine Einfachgarage geplant, aktuell befindet sich eine Doppelgarage auf dem Grundstück, die mit einem Schuppenanbau an die Scheune versehen ist. Planunterlagen liegen für diese beiden Bauten nicht vor, im Liegenschaftskataster sind sie nicht nachgeführt.

**Anlage 5.6: Schnitt Garage**

Seite 1 von 1



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

Seite 1 von 6

**Berechnung der Wohnfläche**

**Gebäude:** Einfamilienhaus, Dietestraße 11, 35236 Breidenbach  
**Mieteinheit:** Wohnung EG

Die Berechnung erfolgt aus:  
 Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:  
 örtlichem Aufmaß  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

wohnwertabhängig  
 DIN 283  
 DIN 277  
 WoFIV  
 II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Waschküche	1	+	jetzt Küche	1,00	3,800	0,020	3,310	0,020	12,44	1,00	12,44	12,31	
2	Waschküche	1	-	jetzt Küche /. Kamin	1,00	0,322	0,020	0,460	0,020	-0,13	1,00	-0,13	12,31	
3	Küche	2	+	jetzt Essen	1,00	3,250	0,020	3,540	0,020	11,37	1,00	11,37	10,94	
4	Küche	2	-	jetzt Essen /. Kamin	1,00	0,550	0,020	0,830	0,020	-0,43	1,00	-0,43	10,94	
5	Schlafzimmer	3	+	jetzt Wohnzimmer	1,00	3,910	0,020	3,400	0,020	13,15	1,00	13,15	13,15	
6	Flur	4	+		1,00	3,250	0,020	3,310	0,020	10,63	1,00	10,63	9,51	
7	Wohnzimmer	5	+		1,00	3,910	0,020	3,450	0,020	13,34	1,00	13,34	13,34	
8	Flur	4	-	/. Treppe	0,50	0,920	0,020	2,300	0,020	1,02	1,00	-1,02	9,51	
9	Flur	4	-	/. Treppe	0,50	0,280	0,020	0,740	0,020	0,10	1,00	-0,10	9,51	
10	Windfang mit WC	6	+		1,00	3,260	0,020	1,510	0,020	4,83	1,00	4,83	4,83	
												<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>	<b>64,08 m²</b>	
												<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>	<b>138,53 m²</b>	

## Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Einfamilienhaus, Dietestraße 11, 35236 Breidenbach  
**Mieteinheit:** Wohnung OG

Die Berechnung erfolgt aus:  
 Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:  
 örtlichem Aufmaß  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

wohnwertabhängig  
 DIN 283  
 DIN 277  
 WoFIV  
 II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	2	-	./ Treppe	0,50	0,380	0,020	0,770	0,020	0,14	1,00	-0,14	9,58	
2	Flur	2	-	./ Treppe	0,50	0,960	0,020	2,500	0,020	1,17	1,00	-1,17	9,58	
3	Kind	6	-		1,00	0,480	0,020	0,910	0,020	0,41	1,00	-0,41	18,14	
4	Bad	5	+		1,00	1,630	0,020	0,820	0,020	1,29	1,00	1,29	6,32	
5	Kind	6	+		1,00	1,060	0,020	3,600	0,020	3,72	1,00	3,72	18,14	
6	Kind	6	+		1,00	4,270	0,020	3,510	0,020	14,83	1,00	14,83	18,14	
7	Bad	5	+		1,00	2,010	0,020	2,550	0,020	5,03	1,00	5,03	6,32	
8	Eltern	4	+		1,00	3,940	0,020	3,500	0,020	13,64	1,00	13,64	13,64	
9	Wohnzimmer	3	+		1,00	4,000	0,020	3,550	0,020	14,05	1,00	14,05	14,05	
10	Flur	2	+		1,00	3,280	0,020	3,360	0,020	10,89	1,00	10,89	9,58	
11	Futterraum	1	+	jetzt Hobbyraum	1,00	4,760	0,020	3,360	0,020	15,83	0,70	11,08	11,08	
12	Balkon	7	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	3,740	0,000	1,750	0,000	6,55	0,25	1,64	1,64	
													<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>	<b>74,45 m²</b>
													<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>	<b>138,53 m²</b>

### Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

**Gebäude:** Einfamilienhaus, Dietestraße 11, 35236 Breidenbach

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

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )			Erläuterung	
							Bereich a	Bereich b	Bereich c		
1	EG	+	1,00	12,050	7,500	a		90,38			
2	OG	+	1,00	12,050	7,500	a		90,38			
3	DG	+	1,00	12,050	7,500	a		90,38			
<b>Summe</b>							<b>271,14</b>				<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt</b>							<b>271,14</b>				<b>m<sup>2</sup></b>

## Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Scheune, Dietestraße 11, 35236 Breidenbach  
**Mieteinheit:** LAgerfläche EG

Die Berechnung erfolgt aus:  
 Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:  
 örtlichem Aufmaß  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

wohnwertabhängig  
 DIN 283  
 DIN 277  
 WoFIV  
 II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Lager	1	(+/-) +	0,85	1,000	0,000	57,150	0,000	48,58	1,00	48,58	48,58	
<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>											<b>48,58</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>											<b>48,58</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	

## Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

**Gebäude:** Scheune, Dietestraße 11, 35236 Breidenbach

Die Berechnung erfolgt aus

Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

örtlichem Aufmaß  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfid. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	7,500	7,620	a		57,15		
<b>Summe</b>							<b>57,15</b>			<b>m²</b>
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt</b>							<b>57,15</b>			<b>m²</b>

### Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

**Gebäude:** Garagen, Dietestraße 11, 35236 Breidenbach

Die Berechnung erfolgt aus

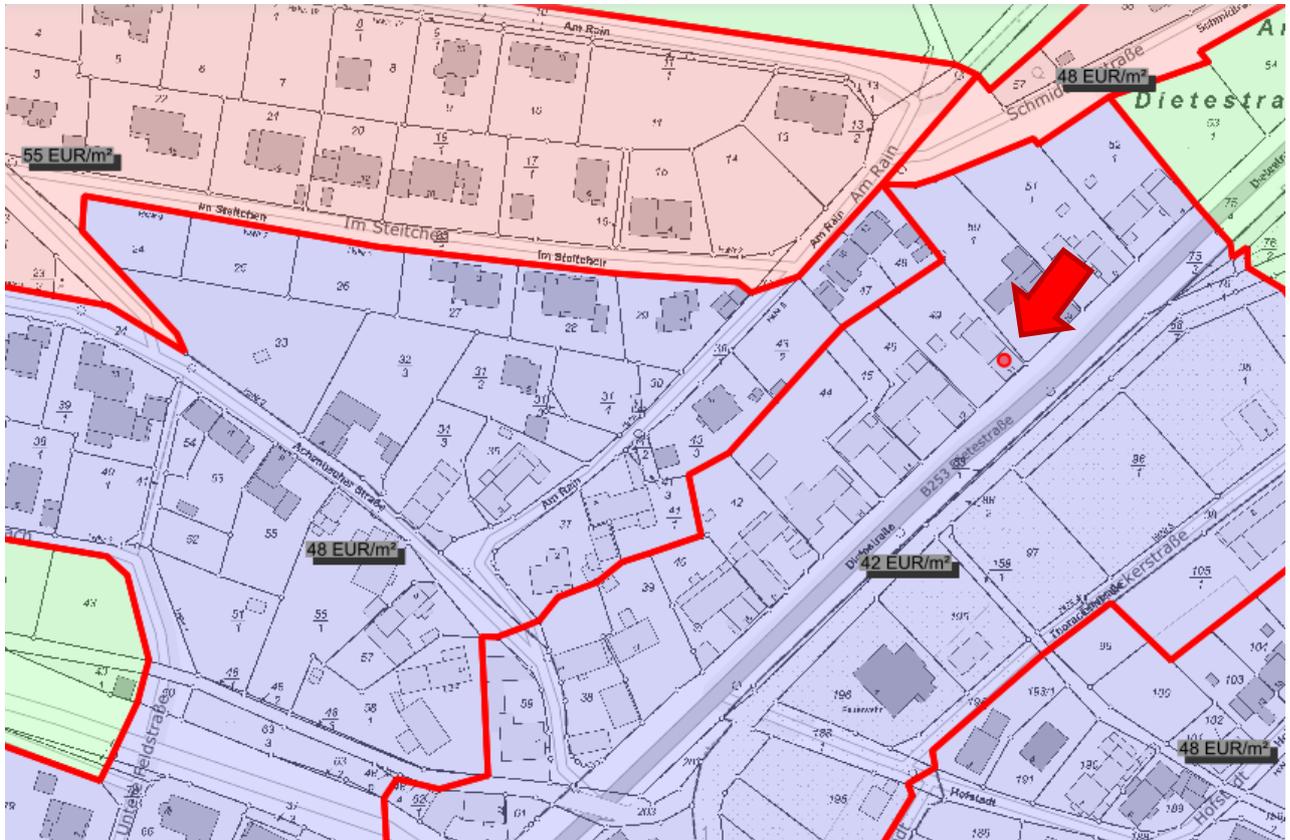
- Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

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	EG	+	1,00	8,000	5,490	a	43,92	43,92		
<b>Summe</b>							<b>43,92</b>	<b>43,92</b>		<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt</b>							<b>43,92</b>	<b>43,92</b>		<b>m<sup>2</sup></b>

## Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizenziert über Amt für Bodenmanagement Hessen)