E X P O S É

für das mit einem

Werkstattgebäude und Verkaufsraum bebaute Grundstück in 35216 Biedenkopf, Marburger Straße 17



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 21.01.2026 ermittelt mit rd.

115.000 €.

1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Werkstattgebäude und Verkaufsraum-grundstück** in **Biedenkopf, Marburger Straße 17**

Flur **6** Flurstücksnummer **84/35 u.a.** Wertermittlungsstichtag: **21.01.2026**

Bodenwert

Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	37,53	1.444,00	54.200,00
		Summe:	37,53	1.444,00	54.200,00

Objektdaten

Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Werkstattgebäude		258,48	243,44	1991	40	7
Gesamtfläche	Ladengeschäft - ehem. Tankstellenshop		232,84	198,84	1970	40	6

Wesentliche Daten

Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	22.154,88	3.194,15 € (14,42 %)	6,50	0,60

Ergebnisse

Ertragswert:	120.000,00 € (110 % vom Sachwert)
Sachwert:	109.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	**115.000,00 €**
Wertermittlungsstichtag	21.02.2026

Bemerkungen

Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Werkstattgebäude; mit Belastung durch eine Grunddienstbarkeit
Objektadresse:	Marburger Straße 17 35216 Biedenkopf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eckelshausen, Blatt 846, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Eckelshausen, Flur 6, Flurstück 84/34 (682 m²) Gemarkung Eckelshausen, Flur 6, Flurstück 84/35 (762 m²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 06.11.2025 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch ein schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	21.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	21.01.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 21.01.2026 wurden die Parteien durch Einschreiben vom 10.12.2025 fristgerecht eingeladen. Durch den Gläubiger wurde die Teilnahme am Ortstermin schriftlich am 19.12.2025 abgesagt. Eine Reaktion durch den Schuldner bliebt aus.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener. <u>Hinweis:</u> Es erfolgte weder eine Absage des Ortstermins, noch war der Schuldner und Eigentümer zum vereinbarten Termin zugegen, sodass auftragsgemäß eine Verkehrswertermittlung nach äußerem Eindruck erfolgen muss.
Eigentümer:	Ist dem Gericht bekannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszüge vom 30.07.2025

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

- keine

Vom Gläubiger wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bauzeichnungen (Grundrisse) der Tankstelle

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Panunterlagen (Grundrisse, Schnitte) aus der Bauakte der Stadt Biedenkopf
- Baulastenauskunft vom 08.12.2025
- Einsichtnahme in die Grundakte bei dem Amtsgericht Biedenkopf vom 10.03.2026
- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 16.01.2026
- Auskunft zur Erschließung mit Frischwasser durch die Stadtwerke Biedenkopf per Mail vom 03.03.2026
- Auskunft zur Entwässerung durch den Abwasserverband Perf-Bad Laasphe vom 04.03.2026
- Auskunft zur elektrischen Erschließung durch die EAM vom 19.02.2026 (telefonisch)
- Auskunft aus der Altflächendatei des RP Gießen vom 30.04.2026
- Berechnung der Nutzfläche auf Basis der vorliegenden Planunterlagen
- Straßenkarte und Stadtplan von Biedenkopf (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 01.01.2024
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2025 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf
- IHK-Gewerbemietspiegel 2022 der IHK Lahn-Dill
- Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf 2025
- Eigene Mietwerterhebungen

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im vorliegenden Fall war keine Innenbesichtigung des Objektes möglich. Es erfolgte weder eine Absage des Ortstermins, noch war der Schuldner und Eigentümer zum vereinbarten Termin zugegen, sodass auftragsgemäß eine Verkehrswertermittlung nach äußerem Eindruck erfolgen muss.

In Bezug auf die Erschließung des Objektes mit notwendigen Medien und der Entwässerung konnte keine abschließende Klärung der Leitungsverläufe auf den Flurstücken der Marburger Straße 15 und 17 erfolgen.

Für die betreffenden Flurstücke 84/34 und 84/35 liegt eine Grunddienstbarkeit vor, die es dem jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 84/29 gestattet auf einem drei Meter breiten Streifen an der rückseitigen Grundstücksgrenze Leitungen zu führen, zu gehen und zu fahren. (siehe Anlage 9).

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Flurstücke 84/34 und 84/35 mit einer Erschließungsbaulast zugunsten des Flurstückes 84/29 belastet ist (siehe hierzu Anlage 9). Da diese im Wesentlichen unterhalb des Gebäudes verläuft geht keine erhebliche Wertbeeinflussung von dieser aus.

Abschließend liegt eine begünstigende Abstandsflächenbaulast vor, die jedoch keine wesentliche Wertbeeinflussung entfaltet.

Grundlegend ist darauf hinzuweisen, dass sich das das bewertende Flurstück in ein Gewerbegrundstück eingebettet ist, dessen Hofflächen ineinander übergehen.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass nicht eruiert werden konnte, ob eine Vermietung oder Verpachtung von Flächenanteilen vorliegt. Es wird von Eigennutzung ausgegangen.

Abschließend muss erwähnt werden, dass sich im vorderen Grundstücksbereich, der nicht Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist, eine Tankstelle befunden hat. Insofern kann im Rahmen des vorliegenden Gutachtens nicht abschließend geklärt werden, ob ggf. auf dem zu bewertenden Grundstück Altlasten vorliegen. Es liegt ein Lageplan aus der Auskunft des RP Gießen vom 30.04.2026 aus der Altlastendatei vor, der rückseitig der Tankstelle eine Bodenbelastung aufzeigt, die jedoch kein Problem darstellt, sofern der Boden weiterhin versiegelt bleibt. Ob diese jedoch bis auf das zu bewertende Grundstück reicht, ist nicht abschließend ersichtlich, jedoch ist davon auszugehen.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Biedenkopf (ca. 14.200 Einwohner); Stadtteil Eckelshausen (ca. 760 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Biedenkopf (ca. 3,5 km entfernt) Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 136 km entfernt) Bundesstraßen: B 62, direkt angrenzend Autobahnzufahrt: A 277 (ca. 31 km entfernt) Bahnhof: Biedenkopf (ca. 3,5 km entfernt) Flughafen: Frankfurt am Main (ca. 120 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 3,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3,5 km entfernt; einfache Geschäftslage; als Wohnlage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Gewerbe, Straßenverkehr); benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: Tankstelle
Topografie:	eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 44 m;

mittlere Tiefe:
ca. 20 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 682 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße; Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Bitumen;
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	gem. vorliegender Planunterlagen aus dem Jahr 1992 liegt ein Kanalanschluss vor
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Werkstattgebäudes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	**Es ist zu erwähnen, dass sich im vorderen Grundstücksbereich, der nicht Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist, eine Tankstelle befunden hat.** **Insofern kann im Rahmen des vorliegenden Gutachtens nicht abschließend geklärt werden, ob ggf. auf dem zu bewertenden Grundstück Altlasten vorliegen.** **Es liegt ein Lageplan aus der Auskunft des RP Gießen vom 30.04.2026 aus der Altlastendatei vor, der seitlich der Verkaufsräume eine Bodenbelastung aufzeigt, die jedoch kein Problem darstellt, sofern der Boden weiterhin versiegelt bleibt.** **Ebenso verbliebt offensichtlich einer der vier Lagertanks der Baustelle aus statischen Gründen im Erdreich.** **Bei einer Umnutzung können diese Sachverhalte zur Kosten führen.** **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. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.07.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Eckelshausen, Blatt 846 folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Eine Grunddienstbarkeit bestehend in einem Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 6 Flurstück 84/29. Zudem bestehet eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bei der es sich um ein befristetes Betriebsverbot bezüglich einer Tankstelle für die TOTAL Deutschland GmbH handelt. Bei dieser ist davon auszugehen, dass aufgrund der Aufgabe des Tankstellenbetriebes keine Wertbeeinflussung ehr besteht.
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.
Herrschvermerke:	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 08.12.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: Abstandsflächenbaulast zugunsten des zu bewertenden Flurstückes Erschließungsbaulast zugunsten des Flurstückes 84/29 auf einer Breite von 3,00m rückseitig des Tankstellenverkaufsgebäudes und unterhalb der Halle bis in den Huteweg (Anlage 8).
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

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 ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
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 absprachegemäß 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)
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 abgabenrechtlichen Zustand wurden mündlich bei der Stadt Biedenkopf erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen falls nicht anders angegeben auf den Angaben auf telefonischen Rückmeldungen der betreffenden öffentlichen Stellen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Auf dem Grundstück befinden sich die für den Werkstattbetrieb und den Verkaufsraum notwendigen Stellplätze.

Das Objekt ist offensichtlich in Eigennutzung.

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 Tankstellenverkaufsraum

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Tankstellenverkaufsraum; eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach Zuletzt war dort eine Bäckereifiliale untergebracht
Baujahr:	1973
Modernisierung	2007 Umbau in einen Backwaren-Verkaufsladen mit Werbeanlagen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück bietet grundsätzlich Erweiterungsmöglichkeiten. Die Verträglichkeit mit dem Planungsrecht ist im konkreten Fall zu prüfen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und mit Schaufenstern versehen

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Verkaufsladen, zwei Abstellkammern, Kunden-WC, Personal-WC, Vorbereitungsraum, Flur, Büro, Heizungsraum und Waschhalle (Lager)

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

Konstruktionsart:	Massivbau (soweit erkennbar)
Umfassungswände:	Mauerwerk (soweit erkennbar)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachform: Flachdach

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Anschluss an der öffentliche Trinkwassernetz vorhanden (gem. Erkenntnissen der Rückmeldungen der Versorger)
Abwasserinstallationen:	Anschluss an den öffentlichen Kanal vorhanden (gem. Erkenntnissen der Rückmeldungen der Versorger)
Elektroinstallation:	Anschluss vorhanden (gem. Erkenntnissen der Rückmeldungen der Versorger
Heizung:	gem. vorliegender Planunterlagen keine Heizung vorhanden
Lüftung:	nicht bekannt Annahme: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt Annahme: Kaltwasser

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Dadurch das eine Innenbesichtigung nicht stattgefunden hat, kann keine Aussage über die Ausstattung getroffen werden.

4.2.5.2 Werkstattflächen

Bodenbeläge:	Fliesenbelag, soweit erkennbar
Wandbekleidungen:	GK mit teilw. Anstrich (soweit erkennbar)

Deckenbekleidungen:	GK mit teilw. Anstrich (soweit erkennbar)
Fenster:	Kunststofffenster (Annahme: aus dem Jahr der Modernisierung 2007)
Türen:	(Annahme: aus dem Jahr der Modernisierung 2007)
sanitäre Installation:	keine Angaben vorhanden Annahme: Gemäß Planunterlagen Kunden- und Personal-WC vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden, soweit erkennbar
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine erkennbar

4.3 Werkstattgebäude

4.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; einseitig angebaut
Baujahr:	1991
Modernisierung:	keine bekannt
Flächen und Rauminhalte	sind den Anlagenseiten zu entnehmen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück bietet grundsätzlich Erweiterungsmöglichkeiten. Die Verträglichkeit mit dem Planungsrecht ist im konkreten Fall zu prüfen
Außenansicht:	teils verputz, teils Verblendung über Lichtbändern

4.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

<u>Erdgeschoss:</u>
KFZ-Wartungshalle, SB-Waschhalle, Lager und Büro

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

Konstruktionsart:	Stahlskelettbau mit Ausmauerung (soweit erkennbar)
Fundamente:	nicht bekannt
Umfassungswände:	Zum Teil Mauerwerk verputzt, verglast und mit Trapezblech verkleidet
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachform: Flachdach, leicht geneigtes Pultdach (gem. Planunterlagen) Ausführung nicht bekannt

4.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Anschluss an der öffentliche Trinkwassernetz vorhanden (gem. Erkenntnissen der Rückmeldungen der Versorger)
Abwasserinstallationen:	Anschluss an den öffentlichen Kanal vorhanden (gem. Erkenntnissen der Rückmeldungen der Versorger)
Elektroinstallation:	Anschluss vorhanden (gem. Erkenntnissen der Rückmeldungen der Versorger
Heizung:	gem. vorliegender Planunterlagen keine Heizung vorhanden
Lüftung:	nicht bekannt Annahme: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt Annahme: Kaltwasser

4.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.3.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Dadurch das eine Innenbesichtigung nicht stattgefunden hat, kann keine Aussage über die Ausstattung getroffen werden.

4.3.5.2 Werkstattflächen

Bodenbeläge:	Fliesenbelag, soweit erkennbar
Wandbekleidungen:	keine
Deckenbekleidungen:	keine, soweit erkennbar

Fenster:	Lichtbänder aus Aluminiumfenstern mit Isolierverglasung (Annahme: aus dem Baujahr 1991)
Türen:	doppelflügelige Aluminiumtür und Sektionaltore (Annahme: aus dem Baujahr 1991)
sanitäre Installation:	keine Angaben vorhanden Annahme: keine getrennte Sanitäreinrichtung vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden, soweit erkennbar
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine erkennbar

4.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Tankstellenvordach als überdachter Kundenparkplatz
besondere Einrichtungen:	Gem. Planunterlagen befindet sich ein SB-Waschplatz in der Halle, ebenso ist ein Benzinabscheider und Schlammfang mit eingebaut. über den Zustand ist nichts bekannt
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Von außen sind keine wesentlichen erkennbar, bis auf partiell gerissene Scheiben.
Allgemeinbeurteilung:	Es liegt Unterhaltungsstau vor. Es ist nicht erkennbar, dass seit dem Baujahr keine wesentlichen Modernisierungen vorgenommen wurden.

4.4 Außenanlagen

Hofbefestigung

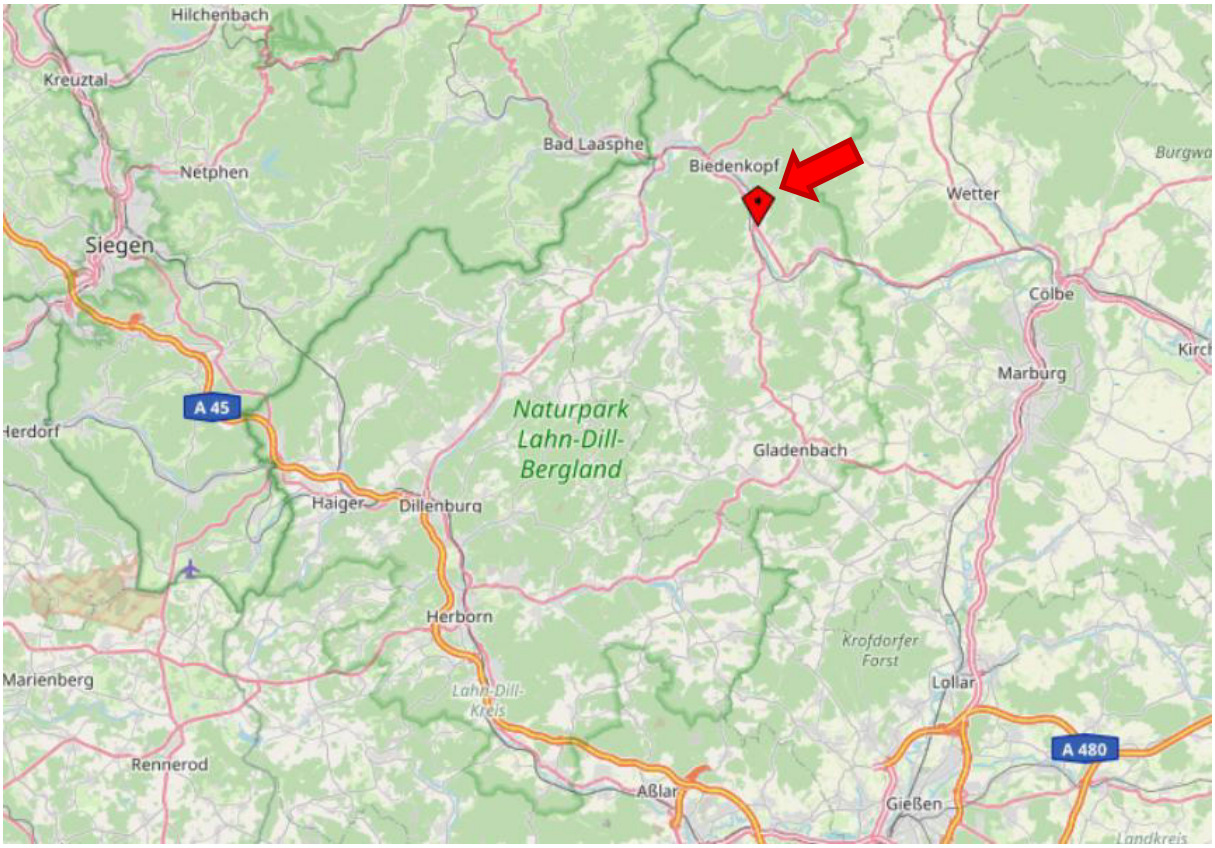
5 Verzeichnis der Anlagen

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 Nutz- Bruttogrundfläche
Anlage 7:	Bodenrichtwertkarte
Anlage 8:	Baulast Leitungsrecht
Anlage 9:	Grunddienstbarkeit
Anlage 10:	Baulast Abstandsfläche

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 Eckelshausen mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

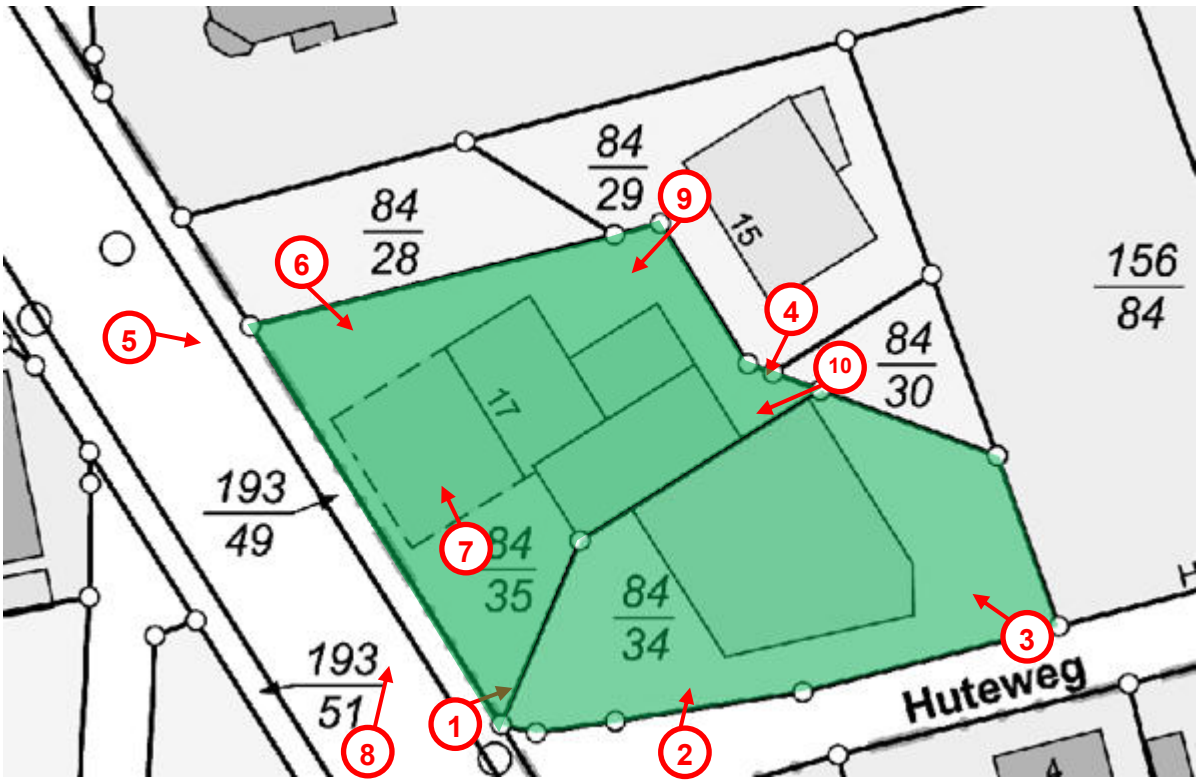
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestandorten, 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 Werkstattgebäudeeingang

Bild 2



Beschreibung:02 Werkstattgebäude straßenseitig

Bild 3



Beschreibung:03 Werkstattgebäude hinten

Bild 4



Beschreibung:04 Werkstattgebäude Hintereingang

Bild 5



Beschreibung:05 Gewerbegebäude straßenseitlich mit Eingang

Bild 6



Beschreibung:06 Gewerbegebäudeeingang

Bild 7



Beschreibung:07 Gewerbegebäude Eingang

Bild 8



Beschreibung:08 Gewerbegebäude straßenseitlich

Bild 9



Beschreibung:09 Gewerbegebäude hinten

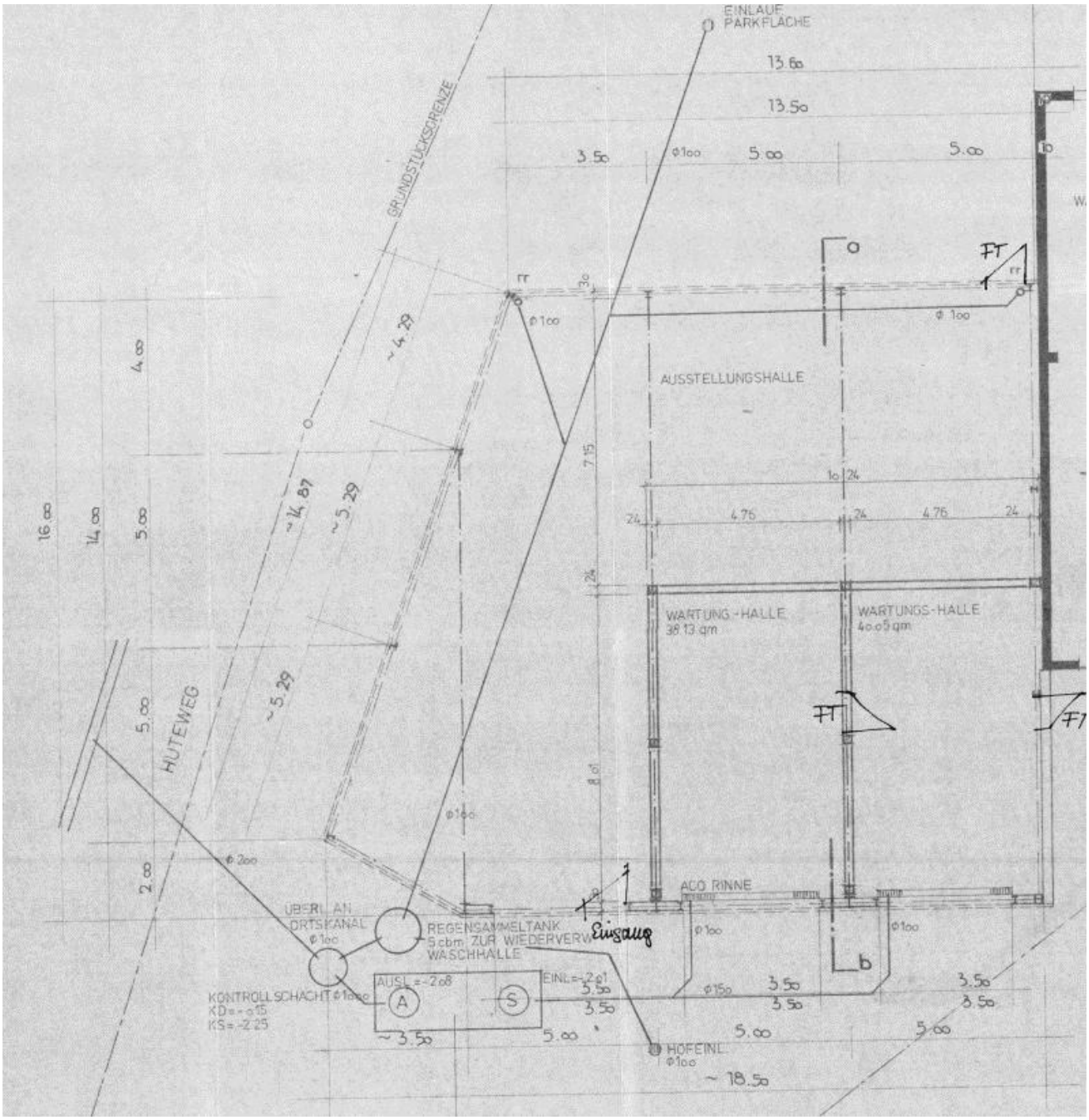
Bild 10



Beschreibung:10 Gewerbegebäude hinten mit ehem. Waschanlage

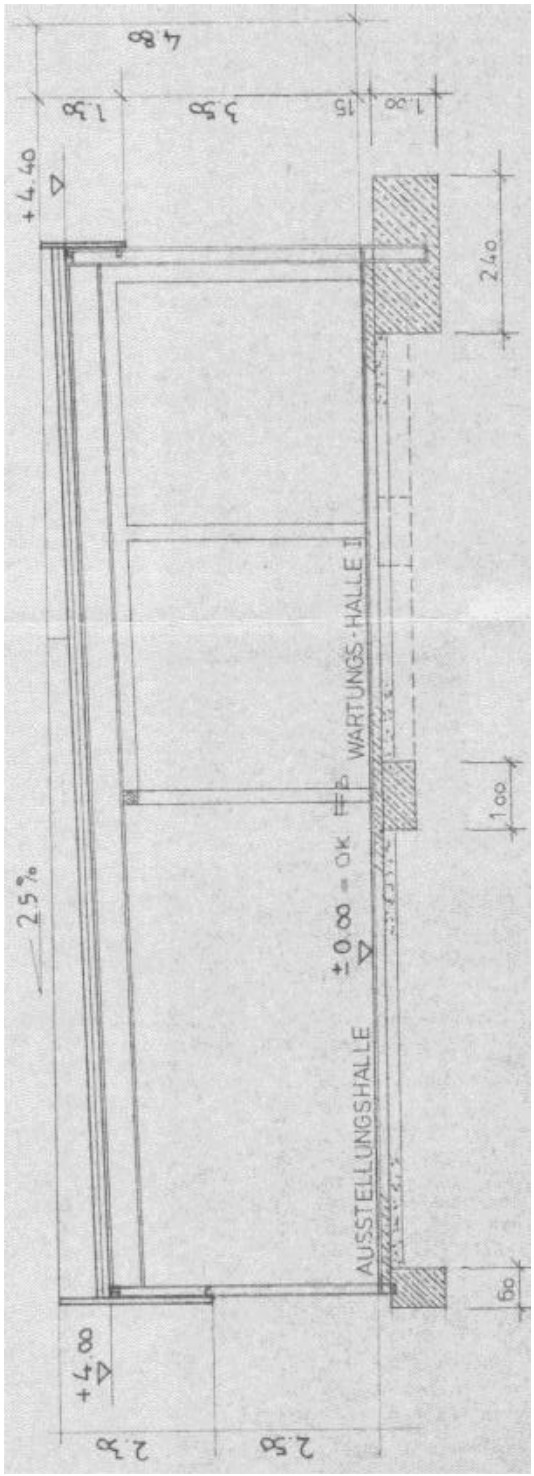
Anlage 5.1: Grundriss Erdgeschoss Werkhalle

Seite 1 von 1



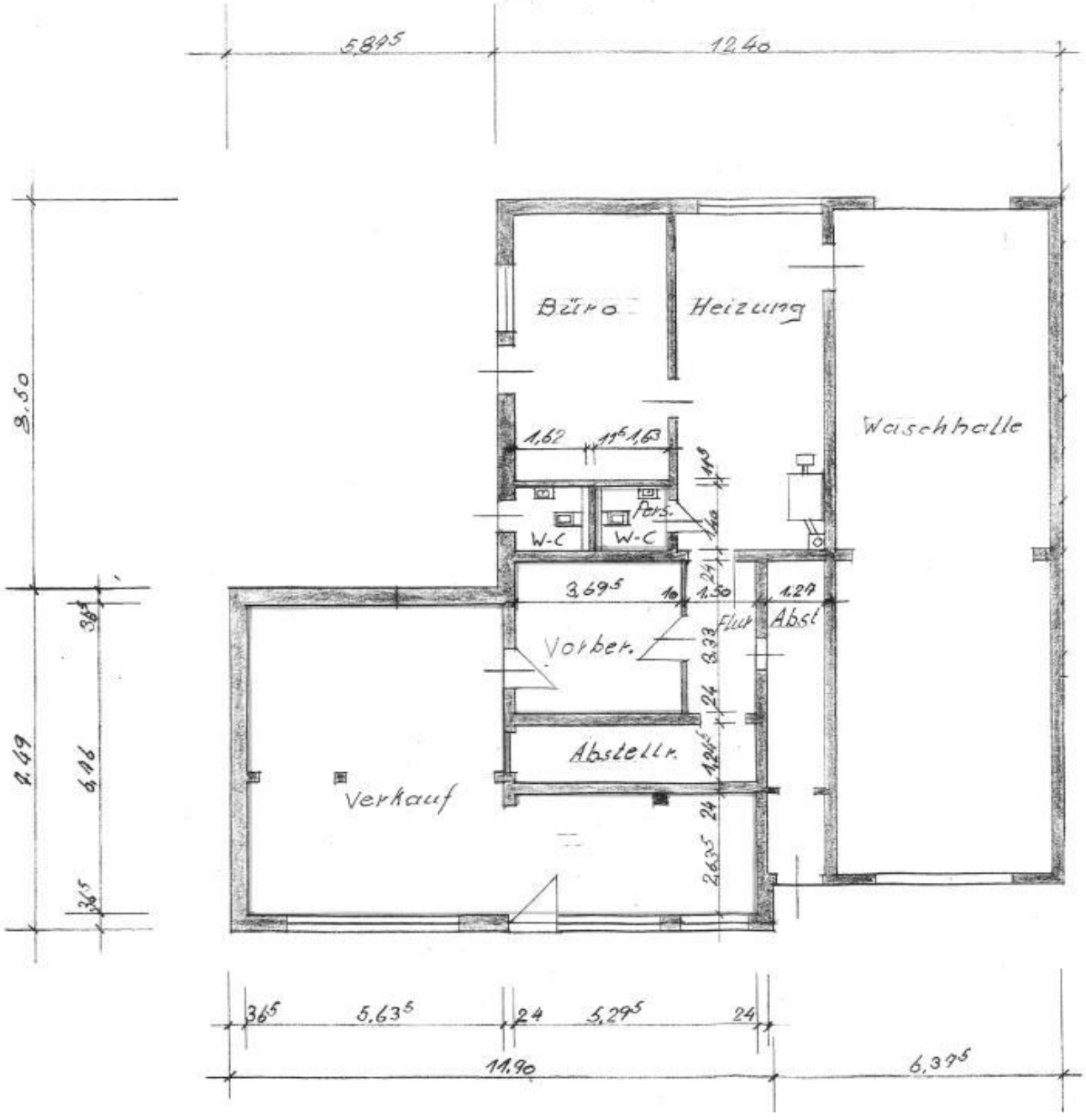
Anlage 5.2: Schnitt Werkhalle

Seite 1 von 1



Anlage 5.3: Grundriss Erdgeschoss Laden

Seite 1 von 1



Anlage 6: Berechnung der Nutz- und Bruttogrundflächen

Seite 1 von 5

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Werkstattgebäude, Huteweg, 35216 Biedenkopf - Eckelshausen

Mieteinheit: Werkstätte 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)	Flächen-faktor / Sonder-form	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (Nutzwert) (k)	Nutz-fläche Raumteil (m²)	Nutz-fläche Raum (m²)	Erläu-terung
1	KFZ Wartungshalle	1	+		F01					18,56	1,00	18,56		
2	KFZ Wartungshalle	1	+		0,50	10,230	0,020	3,680	0,020	18,68	1,00	18,68		
3	KFZ Wartungshalle	1	+		1,00	7,475	0,020	15,650	0,020	116,52	1,00	116,52		
4	KFZ Wartungshalle	1	+		1,00	0,950	0,020	7,575	0,020	7,03	1,00	7,03	160,79	
5	SB-Waschhalle	2	+		1,00	5,000	0,020	7,575	0,020	37,62	1,00	37,62	37,62	
6	Lager	3	+		1,00	5,950	0,020	2,100	0,020	12,33	1,00	12,33	12,33	
7	Büro	4	+		1,00	5,950	0,020	5,535	0,020	32,70	1,00	32,70	32,70	

Summe Nutzfläche Mieteinheit 243,44 m²

Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 243,44 m²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

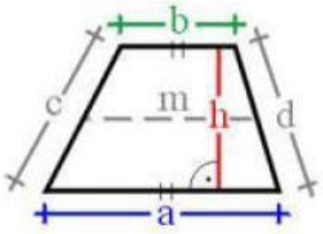
Gebäude: Werkstattgebäude, Huteweg, 35216 Biedenkopf - Eckelshausen

Mieteinheit: Werkstätte EG

Sonderform

F01 : Trapez

$$A = \frac{a+b}{2} \times h$$



a	15,650 m	Trapez
b	11,650 m	
h	1,360 m	

Fläche (A) = 18,56 m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

Gebäude: Werkstattgebäude, Huteweg, 35216 Biedenkopf - Eckelshausen

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

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a	Bereich b	Bereich c	Erläuterung
1	EG	-	0,50	4,860	14,000	a	-34,02			
2	EG	-	0,50	3,500	2,000	a	-3,50			
3	EG	+	1,00	18,500	16,000	a	296,00			
						Summe	**258,48**			**m²**
						Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt	**258,48**			**m²**

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Tankstelle, Marburger Straße 17, 35216 Biedenkopf - Eckelshausen

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)	Flächen-faktor / Sonder-form	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (Nutzwert) (k)	Nutz-fläche Raumteil (m²)	Nutz-fläche Raum (m²)	Erläu-terung
1	Waschanlage	1	+		1,00	4,730	0,020	14,600	0,020	68,67	1,00	68,67	68,67	
2	Heizung	2	+		1,00	3,200	0,020	7,695	0,020	24,41	1,00	24,41	24,41	
3	Büro	3	+		1,00	3,360	0,020	6,180	0,020	20,57	1,00	20,57	20,57	
4	WC Personal	4	+		1,00	1,630	0,020	1,400	0,020	2,22	1,00	2,22	2,22	
5	WC Gäste	5	+		1,00	1,620	0,020	1,400	0,020	2,21	1,00	2,21	2,21	
6	Vorbereitungsraum	6	+		1,00	3,695	0,020	3,330	0,020	12,16	1,00	12,16	12,16	
7	Flur	7	+		1,00	1,500	0,020	3,330	0,020	4,90	1,00	4,90	4,90	
8	Abstellraum 2	8	+		1,00	5,295	0,020	1,245	0,020	6,46	1,00	6,46	6,46	
9	Abstellraum 1	9	+		1,00	1,270	0,020	6,690	0,020	8,34	1,00	8,34	8,34	
10	Verkauf	10	+		1,00	5,535	0,020	2,635	0,020	14,42	1,00	14,42		
11	Verkauf	10	+		1,00	5,635	0,020	6,160	0,020	34,48	1,00	34,48	48,90	

Summe Nutzfläche Mieteinheit 198,84 m²

Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 198,84 m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

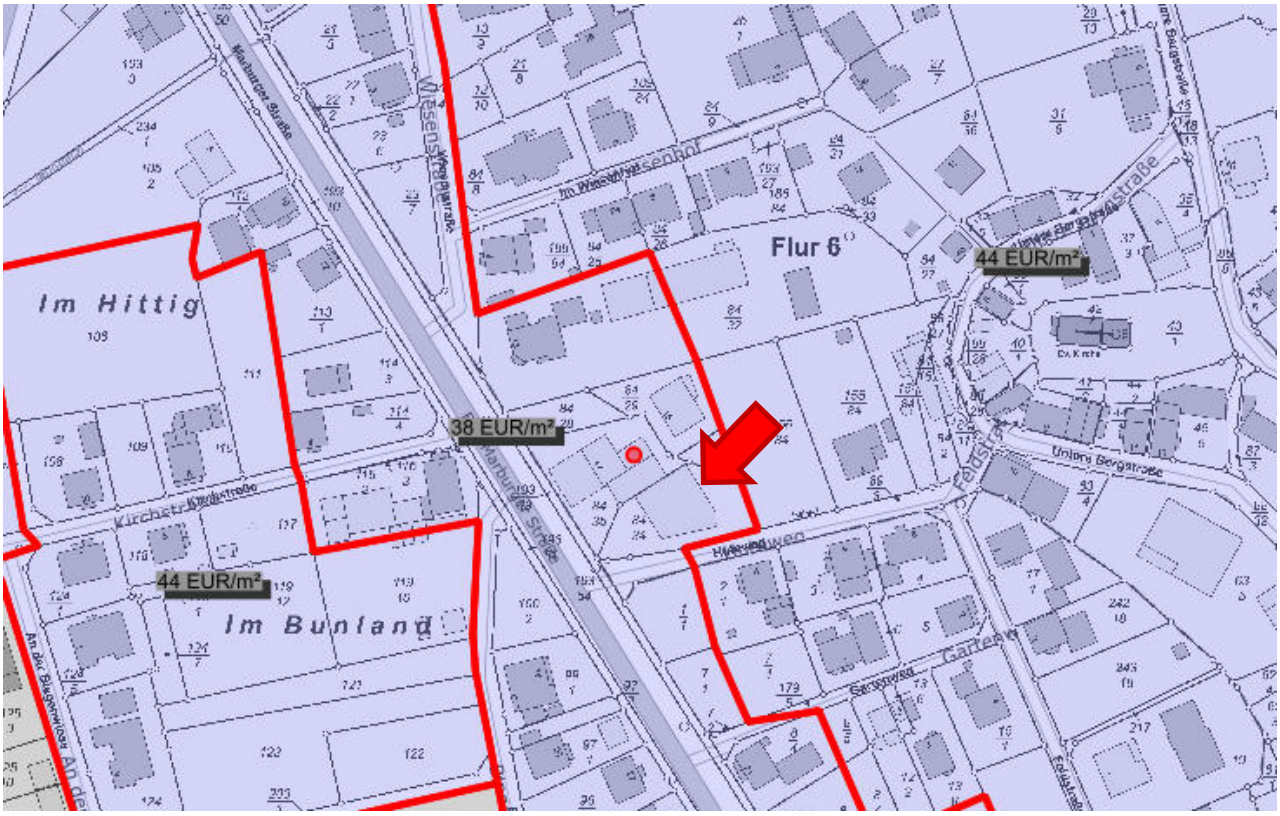
Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Tankstelle, Marburger Straße 17, 35216 Biedenkopf - Eckelshausen

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

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a	Bereich b	Bereich c	Erläuterung
1	EG	+	1,00	6,000	7,490	a	44,94			
2	EG	+	1,00	5,775	15,990	a	92,34			
3	EG	+	1,00	6,375	14,990	a	95,56			
						Summe	**232,84**			**m²**
						Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt	**232,84**			**m²**

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 8: Baulast – Leitungsrecht zur Erschließung



(Gemeinde/Straße)

1	2	3
Lfd.Nr.:	Inhalt der Eintragung:	Bemerkungen:
1	Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes Gemarkung **Eckelshausen**, Flur **6**, Flurstück **84/29**, zur Aufnahme von Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsanlagen zur Verfügung gestellt. Der Einbau und die Unterhaltung obliegt dem Eigentümer des begünstigten Grundstückes.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 28.11.2000 Marburg, den 04.12.2000
	begünstigtes Grundstück: Gemarkung/Flur/Flurstück: Eckelshausen ; 6 ; 84/29	

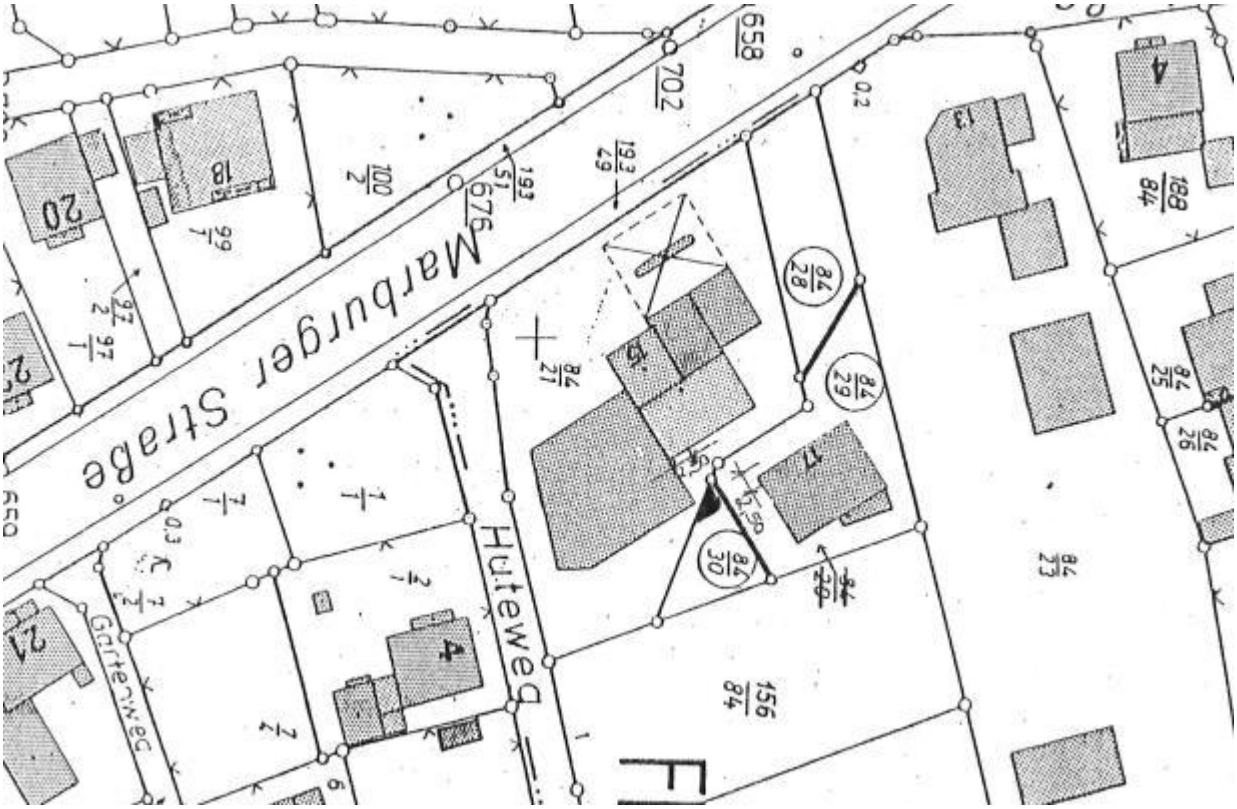
Anlage 9: Grunddienstbarkeit – Leitungsrecht zur Erschließung



3	2	Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 6 Flurstück 84/29 (Blatt 765 und 766); gemäß Bewilligung vom 02.08.2001 (UR.Nr. 256/2001 des Notars Ernst Peter in Biedenkopf); eingetragen am 16.11.2001. Boßhammer Debus
4	3 5	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 6 Flurstück 84/29 (Blatt 765/766); gemäß Bewilligung vom 28.12.1999 (UR.Nr. 559/99 des Notars Ernst Peter in Biedenkopf); eingetragen

...ntsgericht ...edenkopf	Grundbuch von Eckelshausen	Blatt 846	Abteilung II	Einlegebogen 2
...fende ...mmer der ...ntra-...ungen	lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
		am 01.02.2000 in Blatt 576 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 26.06.2003. Boßhammer Lixfeld		

Anlage 10: Baulast – Abstandsfläche



Grundstück: Biedenkopf , Marburger Straße 15
(Gemeinde/Straße)

1	2	3
Lfd.Nr.:	Inhalt der Eintragung:	Bemerkungen:
1	Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes Gemarkung **Eckelshausen**, Flur **6**, Flurstück **84/21**, bei der Berechnung der Abstandsflächen nach § 6 HBO 93 zur Verfügung gestellt. Von dieser Fläche aus sind bei der Errichtung baulicher Anlagen auf diesem Grundstück die baurechtlich notwendigen Abstände einzuhalten.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 28.11.2000 Marburg, den 04.12.2000
	begünstigtes Grundstück: Gemarkung/Flur/Flurstück: Eckelshausen ; 6 ; 84/21	LANDKREIS MARBURG-BIEDENKOPF