



Objekt	Gladenbach-Weidenhausen, Flur 11, Flurstück 17
Ortstermin und Wertermittlungstichtag	20. November 2024
Grundstücksfläche Flur 11, Flurstück 17	297 m ²
erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	21.050 €
Baujahr/fiktives Baujahr des Gebäudes	1910/ 1958
Restnutzungsdauer	0 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche Erd- und Obergeschoss	134 m ²
Sachwert (Modell Sachwertrichtlinie und NHK 2010)	
Sachwert der baulichen Anlagen	0 €
Restwert der verwertbaren Bausubstanz	18.714 €
Räumung des Grundstücks und Schimmelbeseitigung	- 10.000 €
Verkehrswert	30.000 €

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 Gladenbach

Gladenbach liegt im Landkreis Marburg-Biedenkopf, dieser gehört zum Regierungsbezirk Gießen und liegt in Mittelhessen.

Entfernungen

- | | |
|--------------------------|--------|
| • zur Kreisstadt Marburg | 23 km |
| • nach Biedenkopf | 20 km |
| • nach Herborn | 28 km |
| • nach Gießen | 35 km |
| • nach Frankfurt | 95 km |
| • nach Wiesbaden | 120 km |

Verkehrsanbindung

- | | |
|--|------------|
| • Autobahnanschlussstelle Herborn Süd (A 45) | ca. 30 km |
| • Autobahnanschlussstelle Gießener Nordkreuz | ca. 25 km |
| • Bundesstraße 255 | ca. 2 km |
| • Bahnhof in Niederweimar | ca. 13 km |
| • Bushaltestelle | ca. 0,5 km |

Internetpräsenz der Stadt Gladenbach

Die Stadt Gladenbach im Gladenbacher Bergland bietet alles, was eine moderne Kleinstadt auszeichnet.

Die biotropische Schonanlage inmitten ausgedehnter Laub-, Nadel- und Mischwälder brachte bereits 1958 für die Kernstadt die staatliche Anerkennung als "Luftkurort". 1971 erfolgte die Verleihung des Prädikates "staatlich anerkannter Kneipp- und Luftkurort" und 1983 die Anerkennung als "Kneipp-Heilbad".

Für die Menschen in der Region übt Gladenbach mit seinen 15 Stadtteilen und ca. 13.000 Einwohnern eine wichtige Versorgungsfunktion aus. Gladenbach als Mittelzentrum und gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt ist es gelungen, Gewerbe und Industrie mit Kur- und Fremdenverkehrswesen zu vereinbaren. Dies wurde durch räumliche Trennung der Standorte erreicht.

Die Stadt Gladenbach besitzt eine Vielzahl der sogenannten weichen Standortfaktoren wie z.B. einen gut strukturierten Einzelhandelsbereich im Stadtkern oder die ausgezeichnete Ausstattung mit Ärzten.

Der Ruf Gladenbachs als Einkaufszentrum ist nicht zuletzt auf das hervorragende Parkangebot mit über 1.200 kostenlosen öffentlichen Parkplätzen in der Kernstadt zurückzuführen.

Gladenbach besitzt ein gut ausgebautes Wanderwegenetz mit über 500 km Wegen.

Über die Region hinaus bekannt ist Gladenbach durch die vielen Veranstaltungen und Highlights, die im Laufe eines Jahres präsentiert werden. So fand in 1999 die Schach-Weltmeisterschaft der Seniorinnen und Senioren statt. Die deutschen Heißluftballonmeisterschaften wurden neben 1999 im Jahre 2004 bereits zum 2. Mal ausgetragen, ebenfalls ein Ereignis von bundesweiter Bedeutung.

Absoluter jährlicher Höhepunkt in Gladenbach ist der traditionelle Kirchschützenmarkt. Über 100.000 Besucher füllen bei diesem Volksfest am ersten Juliwochenende die Straßen.



Das "Haus des Gastes" bietet moderne Räumlichkeiten für Großveranstaltungen, Tagungen, Kongresse und ähnliches. Es dient als Informationszentrum und Begegnungsstätte für Urlauber, Kurgäste und Bürger. Weiterhin sind ein Reitplatz und eine Reithalle vorhanden. Hier finden auch größere überregionale Turniere und Reitsportveranstaltungen statt.

1972 schloss sich die Gemeinde Runzhausen freiwillig an Gladenbach an, und am 01. Juli 1974 wurden weitere 12 Gemeinden des ehemaligen Kreises Biedenkopf und eine Gemeinde des ehemaligen Kreises Marburg durch Gesetz eingegliedert.

Zur Stadt Gladenbach gehören neben der Kernstadt die Gemeinden:

Bellnhausen, Diedenhausen, Erdhausen, Friebertshausen, Fronhausen, Kehlmbach, Mornshausen, Rachelshausen, Römershausen, Rüchenbach, Runzhausen, Sinkershausen, Weidenhausen und Weitershausen

Lage im Stadtgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt im **Stadtteil Weidenhausen**, einer Gemeinde mit 2.500 Einwohnern mit überwiegend dörflichem Charakter.

Im hessischen Hinterland, inmitten vieler Hügel und Berge, im Tal der Salzböde, liegt unser Heimatdorf WEIDENHAUSEN.

Weidenhausen ist staatlich anerkannter Luftkurort und besitzt Wanderwege mit über 500 km Länge.

Wir sind seit 1974 Stadtteil von Gladenbach im Landkreis Marburg-Biedenkopf.

Wir sind stolz darauf Weidenhäuser zu sein und einer intakten Dorfgemeinschaft anzugehören.

Weidenhausen, von jeher ein Ort mit reichem Vereinsleben, erfuhr gerade in den letzten Jahren vielfältige Impulse, die zur Aufarbeitung der Zusammengehörigkeit und der Pflege des heimatlichen Brauchtums führten. Besonders das Angebot der Vereine, Geschäftsleute und Ärzte machen Weidenhausen zu einem attraktiven Örtchen.

Nähere Umgebung

Das Bewertungsobjekt liegt in einer schmalen Erschließungsstraße im Dorfkern von Weidenhausen.

In der näheren Umgebung des Bewertungsgrundstücks befinden sich überwiegend Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser in teilweise geschlossener Bauweise.

Grundstücksform

Das Flurstück 17 hat eine fast rechteckige Grundstücksform mit einem günstigen Seitenverhältnis.

Topografie

Das Grundstück liegt an einem Südwesthang. Das Kellerwerk ist von der Südseite aus ebenerdig erreichbar. Das Niveau des Kellergeschosses liegt über der Erschließungsstraße auf der Westseite.

Immissionen

Das Bewertungsobjekt liegt an einer wenig befahrenen Erschließungsstraße. Aufgrund des allgemein geringen Verkehrsaufkommens in der Ortsmitte von Weidenhausen sind keine störenden Immissionen durch den Verkehr am Objekt wahrnehmbar.



Parkplätze

Stellplätze für die Bewohner sind auf dem Grundstück selbst in Form von einer Garage und einem Stellplatz auf dem unbefestigten Hof vorhanden.

Die allgemeinen Platzverhältnisse lassen das Parken für Besucher in unmittelbarer Grundstücksnähe im öffentlichen Straßenraum vor dem Grundstück aufgrund der geringen Straßenbreite nur sehr eingeschränkt zu.

Lagebeurteilung insgesamt

Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:

- mäßige Wohnlage im Ortskern von Weidenhausen
- mittlere Verkehrsanbindung an das regionale Verkehrsnetz
- mäßige Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz
- leichte Südwesthanglage
- geringe Belastungen durch Verkehrsimmissionen
- gute Besonnungslage
- geringe Aussichtslage

Bauliche Anlagen

Allgemeines

Das zweigeschossige Ursprungsgebäude, Baujahr vermutlich um 1910 ist aus unverputztem Ziegelsteinmauerwerk hergestellt und unterkellert, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

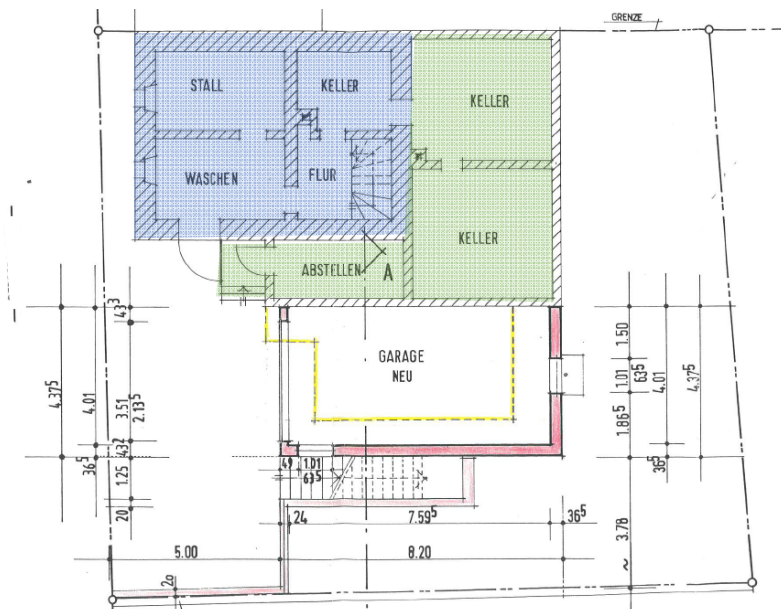
Am 01.04.1965 wurde ein ebenfalls zweigeschossiger Anbau an das Gebäude genehmigt. Der Anbau aus Bimshohlblocksteinen ist außen nicht verputzt, ist unterkellert und hat ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Anstelle einer Eingangsterrasse ist im Jahr 1992 eine Garage mit begehbare Dachfläche, die wieder als Zugang zum Erdgeschoss dient, angebaut worden.

Plan zum Garagenanbau 1992

Ursprungsgebäude blau unterlegt

Anbau von 1965 grün unterlegt

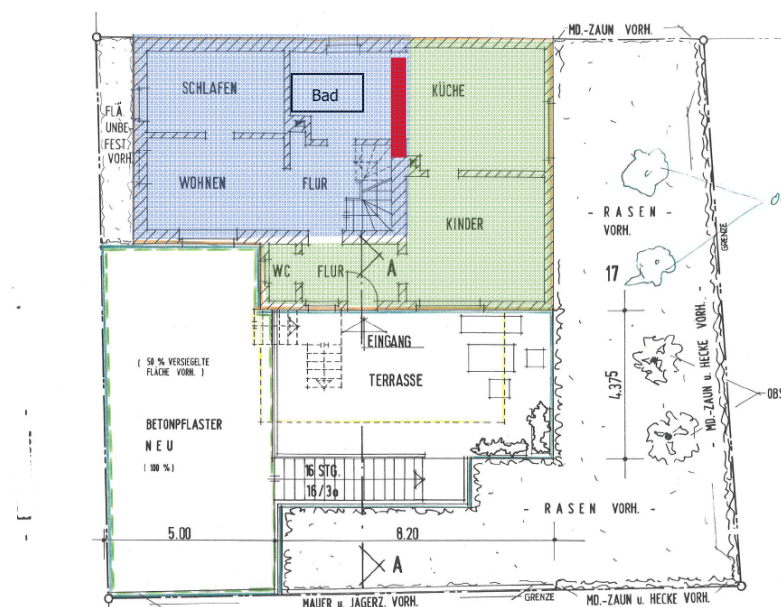


Plan zum Garagenanbau 1992

Ursprungsgebäude blau unterlegt

Anbau von 1965 grün unterlegt

Das Bad ist zur Küche hin abgeschlossen





Ursprungsgebäude

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Baujahr

Das Baujahr des Ursprungsgebäudes geht aus den Bauakten der Stadt Gladenbach nicht hervor, aufgrund der Bauweise ordne ich das Baujahr des Gebäudes in die Zeit um 1910 ein.

Bauweise des Wohnhauses

- Einfamilienhaus in Massivbauweise,
- Außenwände in Ziegelmauerwerk ca. 38 cm dick
- Bruchsteinwände im Keller
- Fassade unverputzt
- Dachgeschoss nicht ausgebaut
- Satteldach, Dacheindeckung mit Ziegeln
- oberste Geschossdecke nicht gedämmt
- Stahlsteindecke (Kappendecke) über dem Kellergeschoss
- Holzbalkendecken über den weiteren Geschossen
- Holzfenster mit Doppelverglasung, einzelne Fenster erneuert
- Rollläden nachgerüstet
- Holztreppe zwischen Erd- und Dachgeschoss
- Bruchsteintreppe zum Keller

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Erdgeschoss:

- Wände und Decken verputzt und tapeziert
- Deckenverkleidungen teilweise mit Kunststoffplatten
- Bodenbeläge überwiegend PVC
- Bodengleiche Dusche mit Abtrennung (Fertigstellungsrückstand)
- Beheizung mit Einzelöfen in den Räumen

Obergeschoss:

- Wände und Decken verputzt und tapeziert
- Bodenbeläge überwiegend PVC
- Bad mit Waschbecken, Wände gefliest, zurzeit rückgebaut

Überwiegend ältere Holztüren als Zimmertüren

Wenige Schalter und Steckdosen

Elektroverteilung ohne FI- Schalter, Schaltschrank Baujahr 1982

Warmwasserbereitung über einen elektrischen Durchlauferhitzer

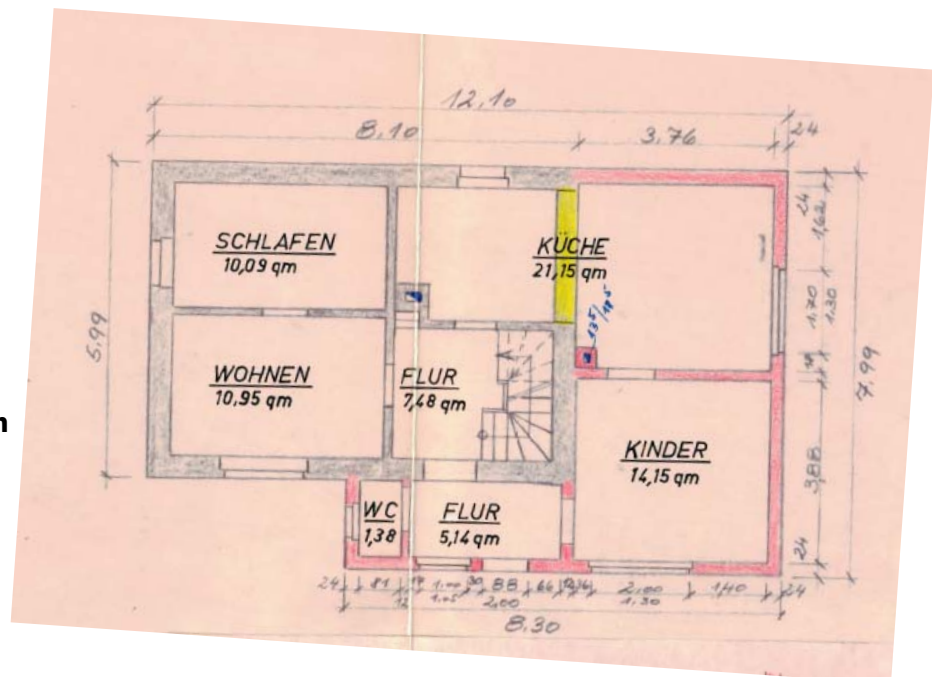
Erdgeschoss

Das Ursprungsgebäude ist grau dargestellt

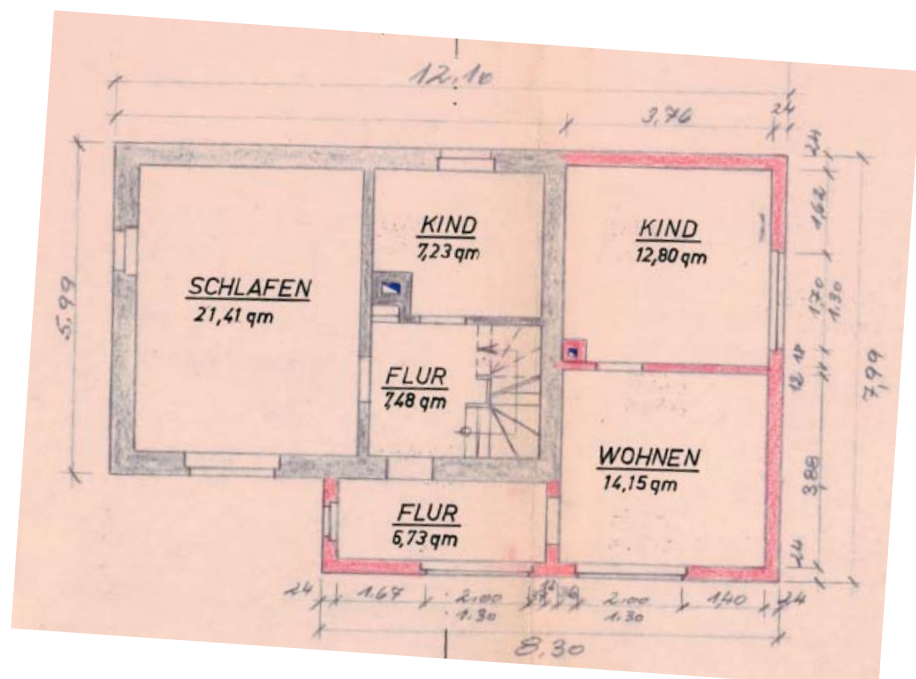
Der geplante Durchbruch Küche ist nicht ausgeführt

Die Wand zwischen Schlafen und Wohnen ist entfernt worden

Die nicht fertiggestellte Dusche ist im Altbau (Küche)

**Obergeschoss**

Der Anbau ist rot dargestellt



Anbau aus dem Jahr 1965

Allgemeines

Aus dem Jahr 1964 mit Genehmigungsvermerk vom 01. April 1965 existiert der Plan für den Anbau. Das nach wie vor außen unverputzte Gebäude besteht aus 24 cm starkem Bimshohlblockmauerwerk.

Der geplante Durchbruch im Erdgeschoss, der einen Raum des Ursprungsgebäudes mit dem Anbau zu einer großen Wohnküche verbinden sollte, ist nicht hergestellt oder wieder verschlossen worden.

Bauweise des Anbaus

- Außenwände in Bimshohlblockmauerwerk 24 cm dick
- Schwerbetonhohlblocksteine im Keller
- Fassade unverputzt
- Dachgeschoss nicht ausgebaut
- Satteldach, Dacheindeckung mit Ziegeln
- oberste Geschossdecke nicht gedämmt
- Einschubdecke (Montagedecke) über dem Keller- und Erdgeschoss
- Holzbalkendecke über dem Obergeschoss
- Holzfenster mit Doppelverglasung und Rollläden

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Erdgeschoss:

- Wände und Decken verputzt und tapeziert
- Bodenbeläge überwiegend PVC
- Toilette im Vorflur
- Beheizung mit Einzelöfen in den Räumen

Obergeschoss:

- Wände und Decken verputzt und tapeziert
- Bodenbeläge überwiegend PVC
- Toilette im Vorflur nur durch Vorhang abgetrennt

Überwiegend ältere Holztüren als Zimmertüren
Wenige Schalter und Steckdosen

Aufteilung und wohnlich nutzbare Flächen insgesamt

Zur Ermittlung der wohnlich nutzbaren Fläche wurden die von der Stadt Gladenbach zur Verfügung gestellten Planunterlagen herangezogen und durch eigene Feststellungen beim Ortstermin ergänzt.

Erdgeschoss:

Schlafen mit Wohnen	10,09+ 10,95+ 4,07* 0,12	21,41 m ²
Bad		7,21 m ²
Flur ohne Treppe ca.		5,00 m ²
Zimmer im Anbau		12,80 m ²
Kinder		14,15 m ²
Flur und WC		<u>6,52 m²</u>
Summe EG		66,82 m ²

Obergeschoss:

wie Erdgeschoss +	6,73- 6,52	67,03 m ²
-------------------	------------	----------------------

Wohnfläche rund: 134 m²

Hinzu kommt die Terrassenfläche über der Garage mit einer Fläche von rund 44 m², die jedoch allenfalls mit $\frac{1}{4} = 11 \text{ m}^2$ auf die Wohnfläche angerechnet werden kann.