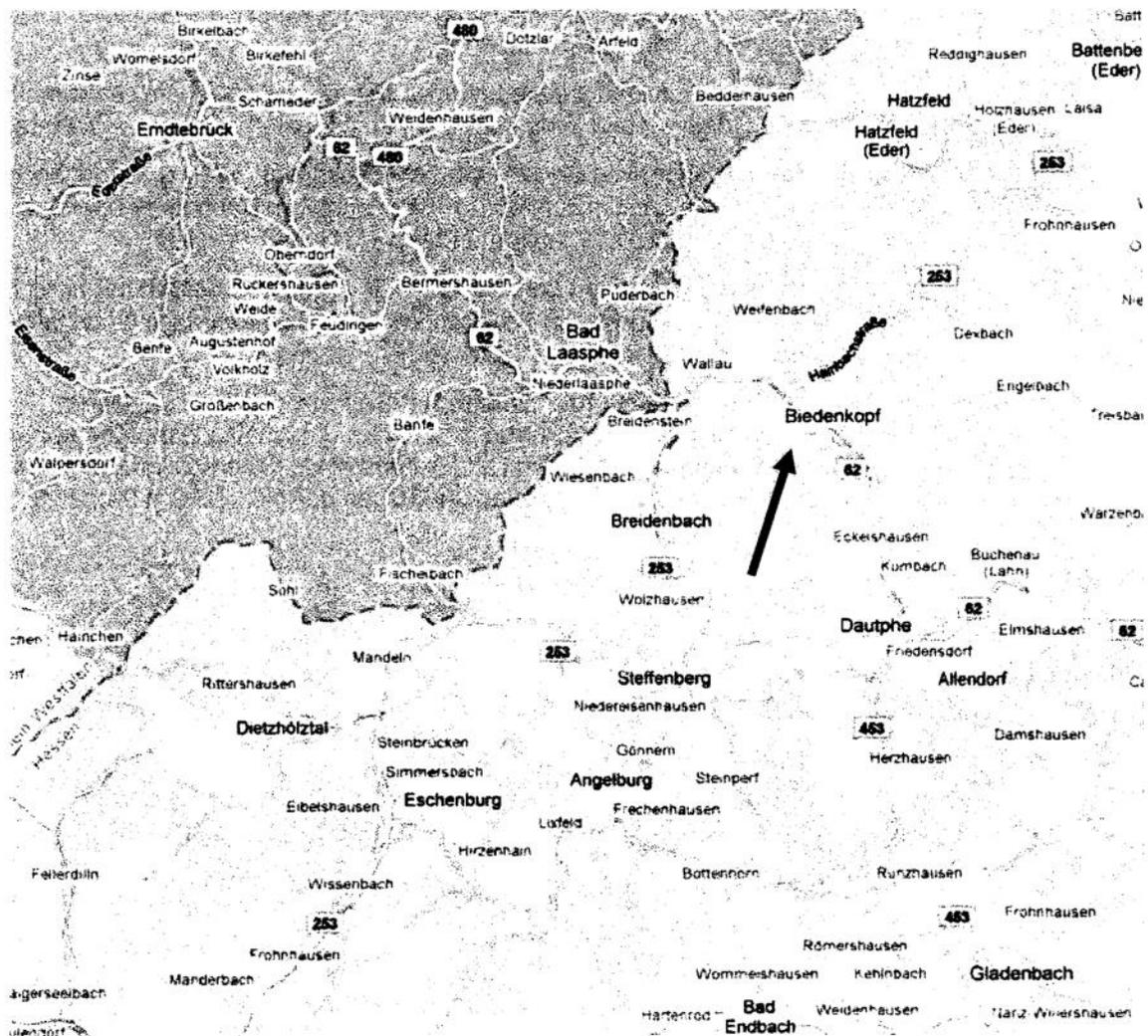


3. Wertrelevante Grundstücksmerkmale

3.1 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.



Die Lage von der Stadt Biedenkopf im Großraum Hessen und dem nördlich angrenzenden Bundesland Nordrhein- Westfalen

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.

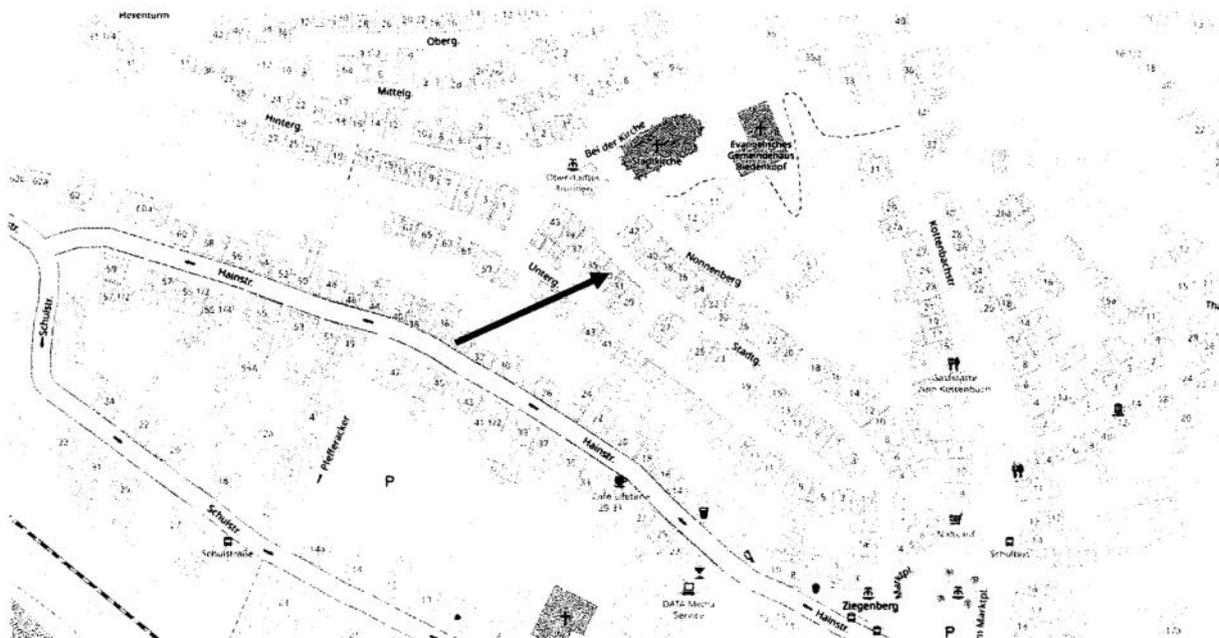
Einkaufsmöglichkeiten in der Altstadt, aber auch in stadtnahen Einkaufszentren runden das Angebot ab.

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 Kunstausstellungen beispielweise im Rathaus.



Die Lage zwischen Stadtgasse und Untergasse in der Altstadt von Biedenkopf

Lage im Stadtgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt in der Stadtgasse in Biedenkopf. Die schmale Straße führt vom Marktplatz zur Stadtkirche. Heute bildet sie eine zentrumsnahe, jedoch ruhige Wohnstraße mit schöner Aussicht auf das Lahntal. Wichtige Kommunikations-, Verkehrs- und Einkaufsinstitutionen sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen (Bahnhof, Schulen, Ladengeschäfte, Kirchen, etc.).

**Blick Richtung
Osten entlang der
Stadtgasse**

**Die Pfeile zeigen die
Lage der Bewer-
tungsobjekte in der
Stadtgasse**



**Blick Richtung
Osten entlang der
Untergasse**

**Der rote Pfeil zeigt
das
Bewertungsobjekt in
der Stadtgasse**

**Der blaue Pfeil zeigt
den Grundstücksteil
in der Untergasse**



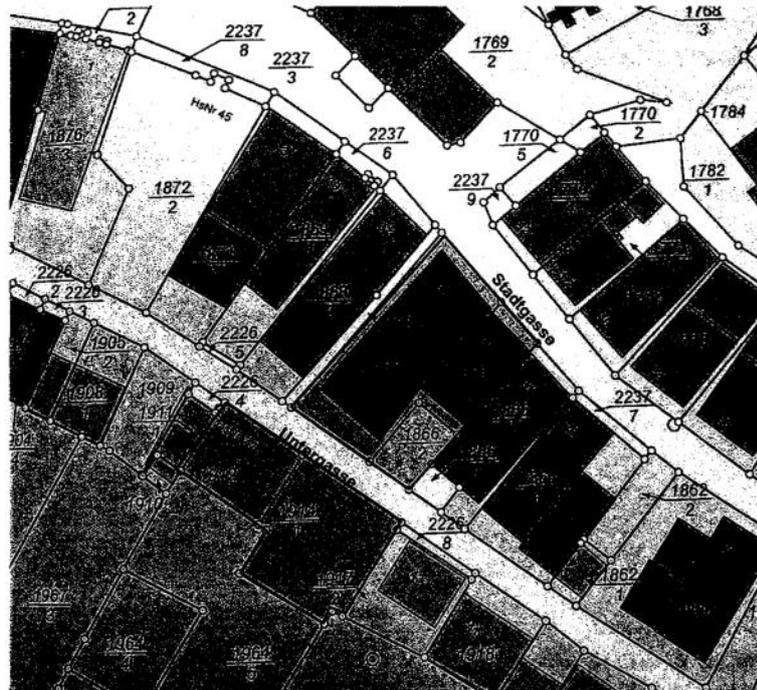
Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung befinden sich entlang der Stadtgasse überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser in teilweise geschlossener, teilweise nur durch schmale Winkel getrennter Innenstadtbauweise, wie sie für die Altstadt von Biedenkopf üblich ist. Teilweise sind die Gebäude denkmalgeschützt.

Bedingt durch die steile Hanglage insbesondere in Nord- Süd Richtung sind die Erdgeschosse der Gebäude von der Stadtgasse aus zugänglich und zur Untergasse hin sind die Keller- bzw. Tiefkellerfußböden nahezu ebenerdig.

Die Grundstücksteile südlich der Untergasse (blauer Pfeil) sind zurzeit unbebaut und grenzen im Süden teilweise an die ehemalige Stadtmauer.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster aus dem Jahr 2019



Grundstücksformen

Die in den Wohnungsgrundbüchern unter einer Grundstücksnummer vereinigten Flurstücke werden durch die Untergasse getrennt.

Ihre Form entspricht der üblichen Struktur der Grundstücke in der Altstadt von Biedenkopf. Grenzabstände nach aktueller Bauordnung zu den Nachbargrundstücken sind nicht eingehalten, zwischen den Gebäuden ist auf der Nordwestseite eine schmale, begehbare Gasse vorhanden.

Topografie

Das Bewertungsobjekt liegt an einem steilen Südwesthang unmittelbar oberhalb der ehemaligen Stadtmauer.

Der Bereich ist fußläufig nur über steile Wege und Treppen an die in der Stadt vorhandene Infrastruktur angeschlossen. Die verkehrliche Erschließung ist ebenfalls nur über schmale Gassen gewährleistet.

Immissionen

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Altstadtgebietes jedoch außerhalb der Geschäftslage. Die Stadtgasse und die Untergasse sind sehr schmale Zubringerstraßen in das umliegende Wohngebiet. Der Begegnungsverkehr ist nur eingeschränkt möglich, jedoch erlaubt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Immissionen, die von diesen Straßen ausgehen, nur gering störend. Von der an Biedenkopf vorbeiführenden Bundesstraße 62 und von der gering frequentierten Bahnlinie gehen ebenfalls keine Störungen aus.

Parkplätze

Stellplätze für die Bewohner sind auf dem Flurstück 1867 selbst in Form eines Stellplatzes an der Südseite des Gebäudes (Untergasse) möglich. Zwei Stellplätze sind auf dem Flurstück 1914/1 hergestellt. Weitere Stellplätze wären auf den Flurstücken 1912 und 1914/1 südlich der Untergasse möglich. Die Teilungserklärung ordnet den jeweiligen Miteigentumsanteilen keine definierten Stellplätze zu.

Das Parken für Besucher im öffentlichen Bereich ist in diesem Teilbereich aufgrund der mangelnden Breite der Straßen kaum möglich.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte herausgegeben vom Amt für Bodenmanagement in Marburg vom 01.01.2010.

Der Bodenrichtwert des Bereiches bezogen auf den 01.01.2022 beträgt 70 €/m².

Blick aus dem Obergeschoss in das Lahntal



Lagebeurteilung

Innerhalb der Stadt Biedenkopf hat dieses Gebiet aufgrund seiner Lage mit einem Bodenrichtwert von 70 €/m² an einem Südwesthang mit sehr enger Nachbarbebauung und geringen Immissionen eine mittlere Wohnlage. Wohngebiete mit Südhanglage in der Stadt Biedenkopf werden in der Bodenrichtwertkarte mit deutlich höherem Wert (bis zu 100 €/m²) ausgewiesen.

Aufgrund der mäßigen Erreichbarkeit mit Pkw und derzeit nicht ausreichend vorhandenen Parkmöglichkeiten kann die im Erdgeschoss ausgebaute Gaststätte aktuell nicht genutzt werden. Die Nutzung für andere Gewerbezwecke (z. B. Büro, Praxis oder Verkauf) ist aus den gleichen Gründen in diesem Wohngebiet ebenfalls sehr stark eingeschränkt.



Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:

- mittlere Wohnlage in der Altstadt von Biedenkopf
- sehr eingeschränkte Geschäftslage
- mäßige Erreichbarkeit mit Pkw
- mittlere Erreichbarkeit der nächsten Städte
- mittlere Verkehrsanbindung an die Hauptverkehrsadern
- starke Hangneigung Richtung Südwesten
- geringe Belastungen durch Immissionen
- gute Besonnungslage nach Süden
- mäßige Begrünungslage
- gute Aussichtslage

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Insbesondere im Bodenwert und bei den erzielbaren Wohnmieten.



3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge Es sind laut Auskunft der Mieter der Miteigentumsanteile 1, 2 und 4 Mietverträge mit dem Eigentümer abgeschlossen. Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist nicht bestellt.

Gewerbliche Nutzung Laut eigenen Feststellungen beim Ortstermin ist das Erdgeschoss zu gewerblichen Zwecken ausgebaut (Gaststätte) und Teile des Kellergeschosses sind als Nebenräume für die gewerbliche Nutzung (Bierkeller und Herren-WC sowie Aufenthaltsraum und Lagerraum) hergerichtet und dem Miteigentumsanteil 5 zugeordnet.

Die Räume im Ober- und Dachgeschoss dienen ausschließlich zu Wohnzwecken. Im restlichen Kellergeschoss und im Tiefkeller sind den Wohnungen in der Teilungserklärung Abstellräume zugeordnet worden.

Sondereigentum Das Bewertungsobjekt, bestehend aus vier Flurstücken, die unter einer Grundstücksnummer im Grundbuch vereinigt sind, wurde im Jahr 2019 in fünf Miteigentumsanteile geteilt.

Diese Teilung nach § 2 der Teilungserklärung ergibt, dass jeder Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum oder an einer in sich abgeschlossenen Gewerbeeinheit (Teileigentum) verbunden ist, wie folgt:

Miteigentumsanteil von 400,48/1.000 verbunden mit dem Teileigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Räumen (Gaststätte) im Erdgeschoss und im Kellergeschoss.

Und exemplarisch für die 4 Wohnungen:

Miteigentumsanteil von X/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. Y bezeichneten Wohnung im ...geschoss und dem mit Nr. Y bezeichneten Keller im Kellergeschoss.

Nach § 3 der Teilungserklärung ist Gegenstand des Wohnungseigentums

- Der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume;
- der Wandputz sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören;
- die Leitungen für Strom und ggf. Gas von der Abzweigung ab Zähler;
- die Wohnungsabschlusstür und Innentüren sowie die Fenster und die Balkontüren;
- die Rollläden und/oder Klappläden;
- die Balkone, ausgenommen die Außenwände, die Bodenplatte und die Isolierschicht.

Sollten die zum Sondereigentum erklärten Gebäudeteile nicht sondereigentumsfähig sein, sind sie den jeweils zugehörigen Sondereigentums-einheiten zur Sondernutzung zugewiesen und hinsichtlich der Instandhaltungspflichten und etwaiger Betriebskosten wie Sondereigentum zu behandeln.



Gemeinschaftseigentum

Die nicht bezeichneten Räume, der Grund- und Boden, die konstruktiven Teile, die Ver- und Entsorgungsleitungen bis zur Einführung in das Gebäude, sowie die Grundstücksflächen sind gemeinschaftliches Eigentum.

§ 4 Teilungserklärung Besondere Bestimmungen

Im Punkt 1 ist geregelt, dass die Räume in dem Gebäude „Gewerbe“ gewerblich genutzt werden. Eine Änderung dieses Bestimmungszweckes dahingehend, dass die Räume als Wohnung nutzbar sind, bedarf der Zustimmung der übrigen Miteigentümer. Die Wohnungen 1 bis 4 sind ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt. Jede weitere Änderung des Bestimmungszweckes bedarf der **einstimmigen** Vereinbarung aller Eigentümer. Dies gilt auch für eine Nutzung als Büro, Praxis oder Ähnliches.

In Punkt 4 und 5 ist **Kostenverteilung für Instandhaltung und Instandsetzung** wie folgt geregelt:

Punkt 4:

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte unterliegenden Grundstücksteile kommen die jeweiligen Eigentümer/ Nutzungsberechtigten auf. **Die Instandhaltung und Instandsetzung der sonstigen Grundstücksteile des Gemeinschaftseigentums obliegt allen Eigentümern; die Kosten hierfür werden zu gleichen Anteilen pro Teil bzw. Wohneigentum getragen, derzeit also zu je 1/5.**

Punkt 5:

Die übrigen Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Betriebskosten (z.B. Wasser, Abwasser, Strom) einschließlich der Versicherungsprämien tragen die Wohnungseigentümer im Verhältnis der Miteigentumsanteile. Dies gilt nicht, falls laufende Kosten durch Messeinrichtungen oder auf andere Weise einwandfrei getrennt festgestellt werden können; die so festgestellten Kosten trägt der betreffende Wohnungseigentümer allein. Die Versorgung der Wohnungen mit Warmwasser erfolgt von der Zentralheizung im Wohngebäude aus. Die Gewerbeeinheit versorgt sich insoweit selbst.

Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs

In den zur Verfügung gestellten Ausdrucken der Wohnungsgrundbücher Blatt 6954 bis 6958 sind in der Abteilung II **keine Rechte und Lasten** eingetragen.

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses des Landkreises Marburg- Biedenkopf, Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz vom 28.12.2022, sind für die Flurstücke in der Flur 1, Flurstück 1866/3, 1867, 1912 und 1914/1 in der Gemarkung Biedenkopf, **keine Baulasten** im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Altlasten

Gemäß Auskunft vom 16.12.2022 des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 41.4 „industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoff, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“, ist in der Altflächendatei des Landes Hessen nur für das Flurstück 1867 eine **Eintragung** vorhanden:

Direkt betroffenes Grundstück Flur 1, Flurstück 1867:

Altflächen-datei-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordinaten	Art der Altfläche / Branche	Bran- chenkl asse (1-5)	Status/ Bemerkung
534.004.010- 001.035	Bie- denkopf/Bied enkopf	Stadtgasse 35/ UTM-Nord: 5640237,327 UTM-Ost: 32466852,93	Altstandort /Schlosserei, Elektro- und Wasserinstallati- on, Bandstuhlschle- rei	3	Fläche nicht bewertet

Zudem liegt das Bewertungsobjekt in direkter Nachbarschaft zu dem Flurstück 1866/3 mit der folgenden Eintragung:

In direkter Nähe zum angefragten Grundstück Flur 1, Flurstück 1866/3:

Altflächen-datei-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordinaten	Art der Altfläche / Branche	Bran- chenkl asse (1-5)	Status/ Bemerkung
534.004.010- 001.106	Bie- denkopf/Bied enkopf	Stadtgasse 31/ UTM-Nord: 5640233,328 UTM-Ost: 32466865,924	Altstandort /Maurergeschäft (Bauunterneh- men)	4	Fläche nicht bewertet

Empfohlene Maßnahmen:

Laut Arbeitshilfe für flächendeckende Erhebungen über Altstandorte und Altablagerungen vom Landesumweltamt Nordrhein-Westfalen, Essen 2001, S. 57 wurden ab 1920 vermehrt chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) für den ordnungsgemäßen Betrieb, zur Entfettung oder als Zusatzstoffe in Kühl- und Schmiermitteln, in Schlossereien eingesetzt. Die Verwendung damals erlaubter, bestimmter chlorierter Kohlenwasserstoffe ist seit 1996 weltweit verboten (Montrealer Protokoll), hierzu zählt u.a. Tetrachlormethan.

Chlorierte Kohlenwasserstoffe zählen aufgrund ihres hohen Dampfdrucks zu den Leichtflüchtern und gelangen, wenn einmal in die Bodenzone eingeflossen, in die Poren des Bodens, wo Sie in 2 Aggregatzuständen in Erscheinung treten. Als Gas in der Bodenluft und als Flüssigkeit, entweder gebunden an Bodenpartikel oder freifließend und sich ausdehnend im Bodenwasser (Grundwasser). Aufgrund ihrer hohen Dampfdichte sinken sie über den Kapillarraum des Bodens bis zur Grundwassersohle hinab, wo sie sich allmählich aufkonzentrieren und aufgrund ihrer geringen Viskosität km-lange Schadstofffahnen ausbilden können. Der Abbau von CKW erfolgt mikrobiell, allerdings nur mäßig und hängt von den ökologischen Bedingun-



gen des Boden- oder Grundwassermilieus ab. Das (hoch)toxische Abbauprodukt Vinylchlorid (VC) steht zudem im Verdacht krebserregend zu sein.

Maßnahmen, die bei Umnutzung des Grundstücks Flur 1, Flurstück 1867 erforderlich sind:

Aufgrund des potentiellen Vorliegens von CKW im Boden- und oder Grundwasser auf dem Grundstück des Altstandortes (ALTIS-Nr.: 534.004.010-001.035) ist bei geplanter **Umnutzung des Grundstücks** zunächst eine Historische Erkundung von einem in Altlastenfragen qualifiziertem Ingenieurbüro, nach den Maßgaben des Handbuchs Altlasten, Band 3, Teil 1 des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie (HLNUG) - Wiesbaden 2012 - durchzuführen.
(https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/altlasten/handbuch/Handbuch-Altlasten-Band3-Teil1_Web.pdf).

Sie muss mindestens Folgendes enthalten:

- nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung mit entsprechender Begründung
- daraus abgeleitete, gutachterliche Handlungsempfehlung

Die sich evtl. aus der gutachterlichen Handlungsempfehlung ergebende Orientierende Untersuchung des Grundstücks des Altstandortes kann anschließend, oder i.R. der Historischen Erkundung erfolgen. Hierfür bietet es sich an, zunächst die Bodenluft an einer, für die **Fragestellung** (geplante Umnutzung des Grundstücks) **repräsentativen Stelle**, zu analysieren.

Nehmen Sie hierzu gerne mit Ihrem Altlastensachbearbeiter, Herrn Teichmann, Durchwahl: - 4266, Kontakt auf.

Maßnahmen bei der Umnutzung der Grundstücke Flur 1, Flurstücke 1866/3, 1912, 1914/1:

Aufgrund des potentiellen Vorliegens von CKW im Boden- und oder Grundwasser auf dem Grundstück des Altstandortes (ALTIS-Nr.: 534.004.010-001.035) wird **empfohlen** bei geplanter **Umnutzung der Grundstücke** jeweils eine Bodenluftuntersuchung durch ein in Altlastenfragen qualifiziertes Ingenieurbüro, an den Grundstücksgrenzen und in zustromiger Richtung zum Altstandort, durchführen zu lassen, um eine Boden- und oder Grundwasserbelastung mit CKW auszuschließen.

Baurecht

Laut Plan „Sanierung Altstadt Biedenkopf“ in dem das zu bewertende Grundstück liegt, gilt der Bebauungsplan Nr. S 2 - Stadtgasse-. Der Bebauungsplan ist seit dem 27.08.1992 rechtskräftig.

Für die **bebauten Flurstücke in der Stadtgasse** gelten folgende Festsetzungen für die Art und das Maß der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet, Festlegung der Firstrichtung zweigeschossig, abweichende Bauweise
die überbaubare Grundstücksfläche ist markiert
nicht überbaubare Grundstücksflächen sind grün unterlegt

Abweichende Bauweise:

Im Bereich der abweichenden Bauweise (a) soll die historische, überwiegend giebelständige Bebauung mit dazwischenliegenden Traufgassen erhalten bleiben. Die Breite der Einzelgebäude darf 10,00m, im historischen Kernbereich 7,50 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe beträgt höchstens 1,00 m. Kniestocke (Drempel) sind unzulässig. Näheres ist der Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet der Stadt Biedenkopf zu entnehmen.