



Objekt	Biedenkopf, Flur 1, Flurstück 1528/3
Wertermittlungsstichtag	15. März 2024
Grundstücksgröße	438 m ²
Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	40.660 €
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	10 Jahre
Baujahr bzw. fiktives Baujahr des Gebäudes	ca. 1750/ 1964
Gewerblich nutzbare Flächen Erdgeschoss	109 m ²
Wohnlich nutzbare Flächen 1. und 2. Obergeschoss	212 m ²
Wohnlich nutzbare Flächen im Nebengebäude	110 m ²
Ertragswert	
erzielbarer Rohertrag	30.780 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	9.521 €/Jahr
Liegenschaftszinssatz	3,50%
vorläufiger Ertragswert	205.628 €
Teilweise fehlende Innenbesichtigung	- 6.000 €
Kleinmängel Hauptgebäude	- 5.000 €
Fehlende Baugenehmigung Nebengebäude	- 15.000 €
Risiken für Nachbesserungen Nebengebäude	- 10.000 €
Denkmaleigenschaft	4.200 €
Verkehrswert	174.000 €

Der Wert gilt für das geräumte und besenreine Grundeigentum.

Die Räume im Erd- und Kellergeschoss konnten nicht besichtigt werden.

Die wohnliche Nutzung des Dachgeschosses ist in der derzeitigen Form nicht genehmigungsfähig.

Für die wohnliche Nutzung des Nebengebäudes liegt keine Baugenehmigung vor.



Objekt	Biedenkopf, Flur 1, Flurstück 1528/4
Wertermittlungsstichtag	15. März 2024
Grundstücksgröße	236 m ²
Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	16.520 €
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	10 Jahre
Parkplätze	7 Stück
Ertragswert	
erzielbarer Rohertrag	1.680 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	594 €/Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,00%
vorläufiger Ertragswert	22.807 €
Verkehrswert	23.000 €
Die eingetragenen Baulasten begünstigen das Grundstück und ermöglichen erst die uneingeschränkte Nutzung.	

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.

- Es sind Mietverhältnisse vorhanden.
- Das Gebäude steht unter Zwangsverwaltung.
- In der Gewerbeinheit im EG wird vermutlich vom Eigentümer ein Handelsgeschäft geführt.
- Es sind vermutlich keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- Verdacht auf Hausschwamm hat sich beim Ortstermin nicht ergeben.
- Es bestehen baubehördliche Beschränkungen, das **Hauptgebäude** ist **denkmalgeschützt**.
- Für die Flurstücke liegt kein Eintrag in der Altflächendatei vor.
- **Zugunsten** des Flurstücks **1528/4** sind **Baulasten** im Baulastenverzeichnis eingetragen.



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

Lage im Stadtgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt im Zentrum der Stadt Biedenkopf. Heute bildet der Standort gemeinsam mit den sternförmig anschließenden Straßen den historischen Altstadt kern mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. In den vergangenen Jahren hat der Leerstand von Ladengeschäften auch in diesem Bereich stark zugenommen.

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

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend zwei- bis dreigeschossige gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser in eng aneinandergereihter, dennoch überwiegend offener Bauweise.

Einige dieser Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

Verkehrs anbindung

- Autobahnanschlussstelle Dillenburg (A 45) ca. 35 km entfernt
- Autobahnanschlussstelle Lollar (A 480) ca. 40 km entfernt
- Bahnhof in Biedenkopf 0,6 km entfernt
- Bahnhof in Marburg 27 km entfernt

Verkehrsimmissionen und Erreichbarkeit

Der Standort bildet das historische Zentrum in der Altstadt von Biedenkopf. Eine Umgehungsstraße lenkt den Durchgangs- und Schwerlastverkehr an der Stadtmitte vorbei. Störende Immissionen sind daher vor allem durch Kunden- und Lieferverkehr zu und von den Einzelhandelsgeschäften der Altstadt nur in mäßigem Umfang festzustellen.

Die Bewertungsobjekte liegen am Rand einer verkehrsberuhigten Zone und sind daher auch mit Kraftfahrzeugen erreichbar. Eingeschränkte Parkmöglichkeiten am Rande des es sind vorhanden. Die für die Nutzung des Gebäudes auf dem Flurstück 1528/3 nachgewiesenen 7 Stellplätze befinden sich auf dem Flurstück 1528/4, das von Westen aus erreichbar über ist. Die Zufahrt zum Flurstück 1528/4 ist über begünstigende Baulasten gesichert.

Ein Großraumparkplatz befindet sich zudem in ca. 300 m Entfernung.

**Infrastruktur**

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

In der ehemaligen Kreisstadt Biedenkopf befinden sich mehrere Kindergärten, Grund- Haupt- und Realschulen und ein Gymnasium. Arztpraxen, Apotheken und das Krankenhaus entsprechen dem Niveau einer Stadt dieser Größe.

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 (674m), 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 Schartenhof in Eckelshausen finden regelmäßig klassische Kammermusik - Vorführungen statt. Im Landgrafenschloss finden ebenfalls Musikvorführungen statt, sowie Kunstausstellungen beispielsweise im Rathaus.

Grundstücksform

Die Grundstücksform des bebauten Flurstücks 1528/3 ist nahezu rechteckig. Das Verhältnis von Länge zu Breite beträgt ungefähr 4:1. Das Flurstück 1528/4 hat eine vieleckige Polygonform.

Topografie

Das Objekt liegt am Fuße des Schlossbergs an einem leichten Südhang.

Lagebeurteilung

Die Lage in Biedenkopf ist für Wohn- und Gewerbezwecke geeignet.

Zur Nutzung als gemischt genutzte Immobilie mit Geschäftsräumen im Erdgeschoss wirkt sich die Lage günstig aus. Verschiedene Leerstände von Geschäftsräumen in der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsobjekts weisen jedoch auf die Schwierigkeiten hin, die allgemein bei der Vermietung von Objekten im denkmalgeschützten Altstadt kern von Biedenkopf zu beobachten sind.

Die Wohnlage kann in Anlehnung an die Wohnwertbestimmung, veröffentlicht in der Mietwertübersicht für Wohnraum, wegen der Verkehrsbelastung, der dichten Bebauung des Quartiers mit teilweise beeinträchtigter Belichtung und der fehlenden Begrünung im Umfeld als mäßige Wohnlage eingestuft werden.

Zahlreiche Parkplätze in unmittelbarer Nähe zum Objekt wirken sich positiv auf die Attraktivität als Geschäftsimmobilie aus.

Bauliche Anlagen

Hauptgebäude

Vorbemerkung

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

Die Geschäftsräume im Erdgeschoss des Hauptgebäudes waren verschlossen, sie konnten nicht besichtigt werden.

Baujahr

Der westliche Teil des Bewertungsobjekts ist denkmalgeschützt. Das Baujahr des ursprünglichen Gebäudes wird aufgrund der Nachbarbebauung in die Mitte des 18. Jahrhunderts geschätzt.

Aus dem Jahr 1898 liegen Pläne zur Aufstockung des ursprünglich giebelständigen zweigeschossigen Gebäudes vor. Die hier dargestellte projektierte Ansicht entspricht bis auf den durch ein Vordach ersetzten Balkon der heutigen Ansicht. Der östliche Anbau an das Vorderhaus ist im Lageplan ebenfalls dargestellt.

Das Hauptgebäude nebst seinem östlichen Anbau wurde für Wohn- und Gewerbe Zwecke errichtet, das Nebengebäude wurde ursprünglich als Lager und Scheune genutzt. Ein hölzerner (baufälliger und nicht mehr nutzbarer) Überbau verbindet beide Gebäude.

Aus dem Jahr 1971 liegen Auszüge aus einem Bauantrag zum Einbau einer Heizungsanlage vor. Die hier dargestellte Aufteilung der Räume innerhalb der Stockwerke entspricht nicht mehr der örtlich vorgefundenen Situation.

Die Fenster auf der Westseite wurden vermutlich Ende der 1980er Jahre erneuert. Auf der Ostseite sind noch veraltete Holzfenster mit Einscheibenglas vorhanden.

Aus der Begutachtung im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens 70K 72/11 im Jahr 2012 ist bekannt, dass der gewerblich genutzte Bereich zuletzt 2008 modernisiert wurde.

Bauweise des Hauptgebäudes

- Tragkonstruktion aus Holzfachwerk
- zwei- bis dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
- Bruchsteinkeller
- Holzbalkendecken, teilweise auch über dem Kellergeschoss
- Satteldach mit Zwerchhäusern
- Kunstschieferdacheindeckung, teilweise auch älterer Naturschiefer
- Fassade teilweise mit freiliegendem Fachwerk an der Ostseite
- Süd- und Ostseite teilweise verschiefert – Naturschiefer
- Westseite verputzt
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen

Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Hauptgebäudes

- Innenwände überwiegend als Holz- Ständerwände ausgebildet
- Holztreppen zwischen den Geschossen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung auf der Westseite
- Fußböden mit PVC, Laminat und Teppichboden belegt
- Bäder überwiegend raumhoch gefliest.
- Heizung und Warmwasserversorgung über Gasheizung.

Die Heizungsanlage befindet sich im Kellergeschoss des Hauptgebäudes, der Zugang war verschlossen, ebenso die Räume im Erdgeschoss. Es wird unterstellt, dass die Feststellungen aus dem Jahr 2012 in beiden Fällen noch zutreffend sind.

Genehmigte Nutzungen

Unter Berücksichtigung der im Nutzungsänderungsantrag eingezeichneten Nutzungen, bei der das Dachgeschoss nicht als Wohnraum dargestellt ist, kann das Gebäude in die Gebäudeklasse 3 eingeordnet werden, wonach der höchst gelegene Fußboden von Aufenthaltsräumen nicht mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegen darf.

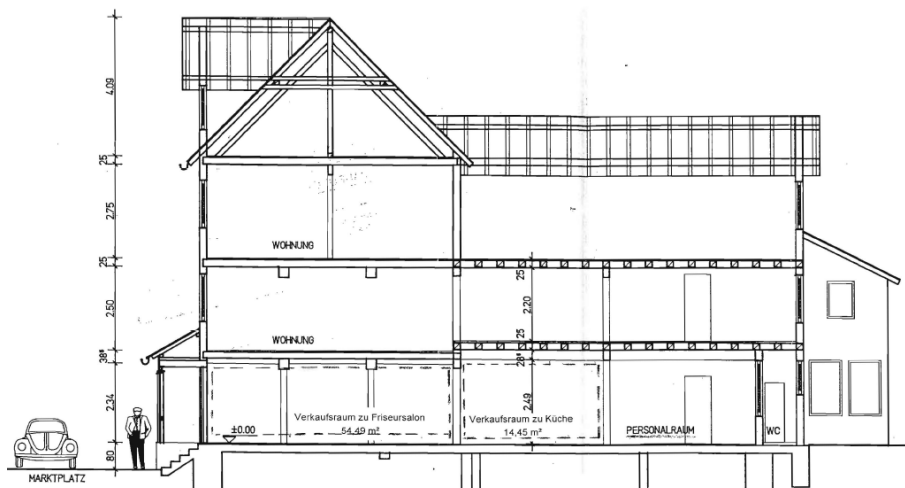
Bei der Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum verändert sich die Gebäudeklasse und somit die Bauteil- und Baustoffanforderungen welche die Hessische Bauordnung an die Gebäudeklasse 4 stellt. Sie können von dem bestehenden Gebäude nicht erfüllt werden.

Die wohnliche Nutzung des Dachgeschosses ist nach der vorliegenden Baugenehmigung unzulässig, sie ist allenfalls mit umfangreichen Kompensationsmaßnahmen genehmigungsfähig.

Schnittzeichnung für den Antrag auf Nutzungsänderung im Jahr 2007

Dachgeschoss nicht als Wohnung dargestellt bzw. bezeichnet

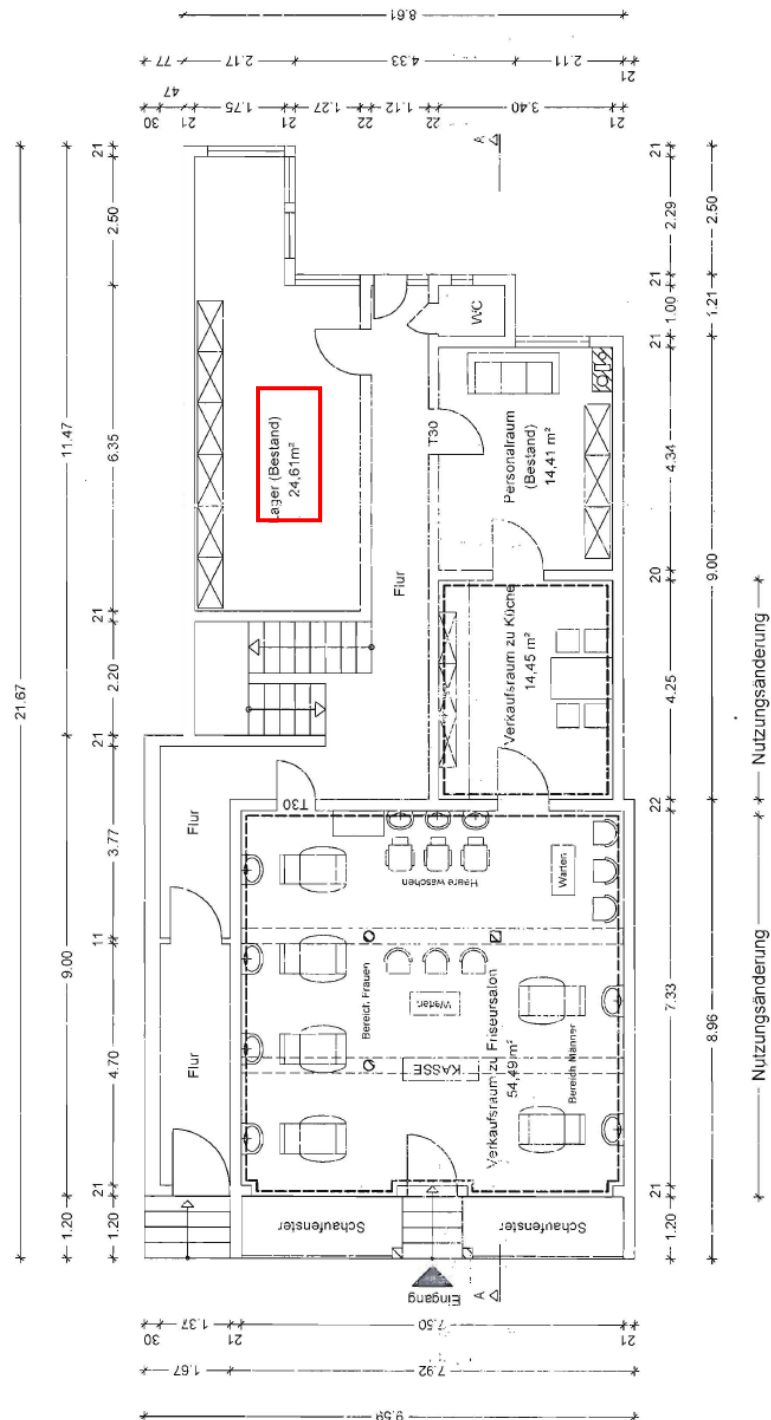
OK Fußboden DG:
rund 9,30 m über GOK



Anmerkung zu dem Erdgeschossplan

Die genaue Aufteilung der Räume im Erdgeschoss kann dem nachfolgenden Grundrissplan aus dem Antrag zur „Nutzungsänderung Obst- und Gemüseladen zu Friseursalon“ aus dem Jahre 2007 entnommen werden.

Im Lagerraum war im Jahr 2012 in der Nordostecke eine Dusche mit WC und Waschbecken eingebaut worden.

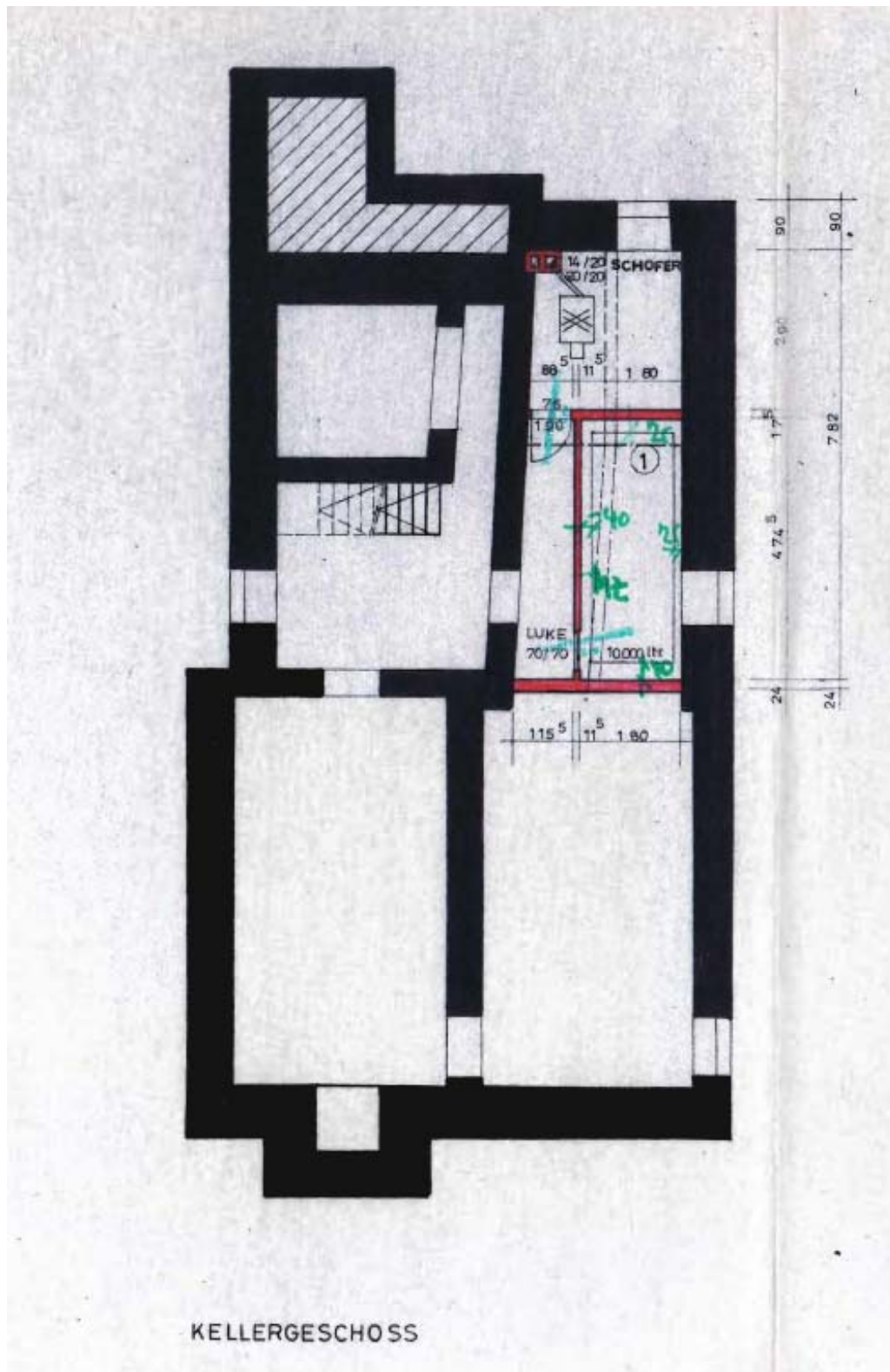


Erdgeschoss

Norden ist links. Es wird unterstellt, dass die Aufteilung der Räume noch dieser Darstellung entspricht.

Anmerkung zu dem Kellergeschossplan

Die genaue Aufteilung der Räume im Kellergeschoss kann dem nachfolgenden Grundrissplan aus dem Antrag zum Einbau einer Heizungsanlage aus dem Jahre 1971 entnommen werden.

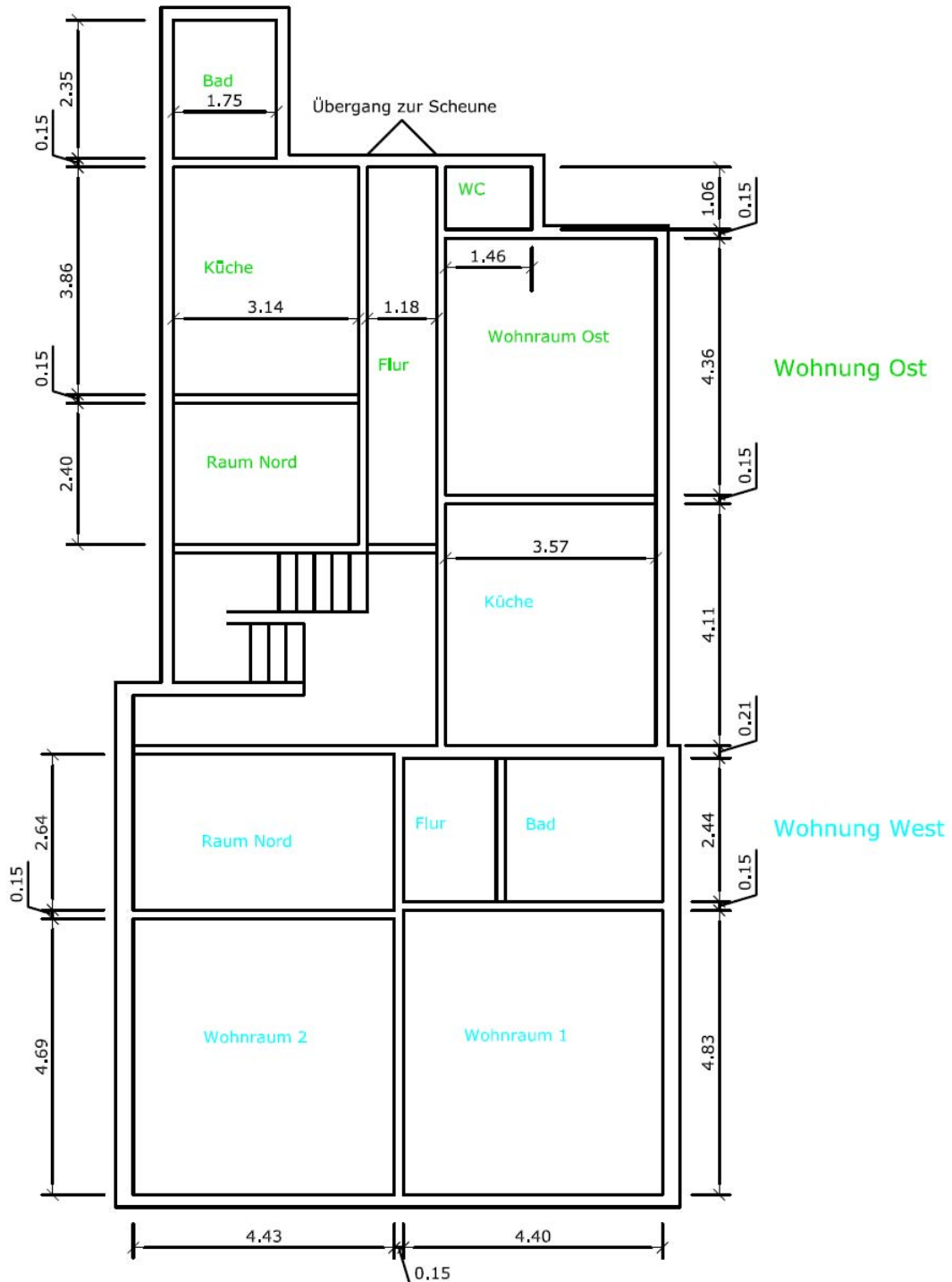


Kellergeschoss

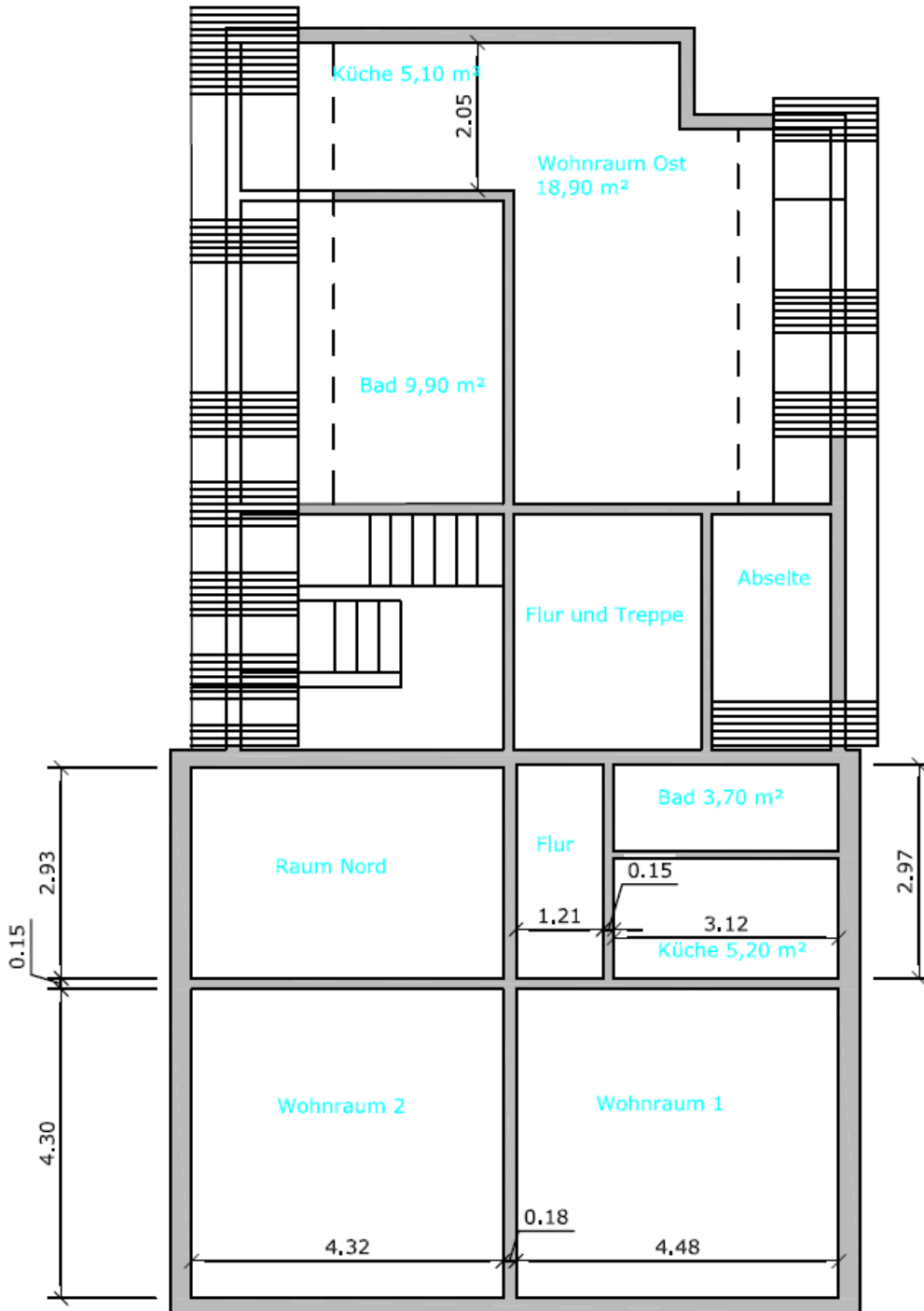
Der östliche Bereich - hier im Plan oben - ist nicht unterkellert

Anmerkung zu den Obergeschossplänen

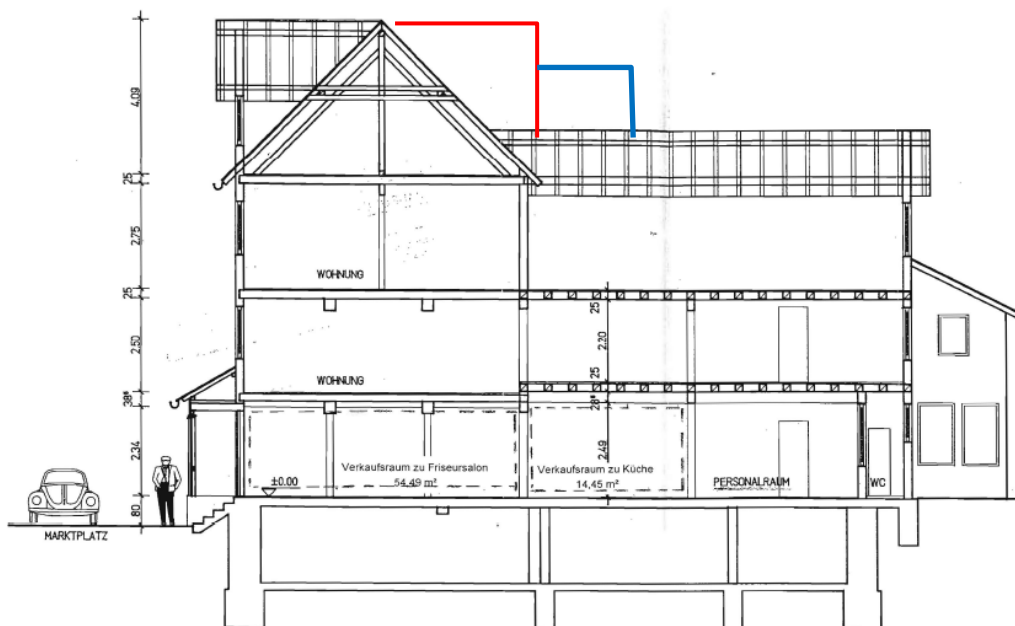
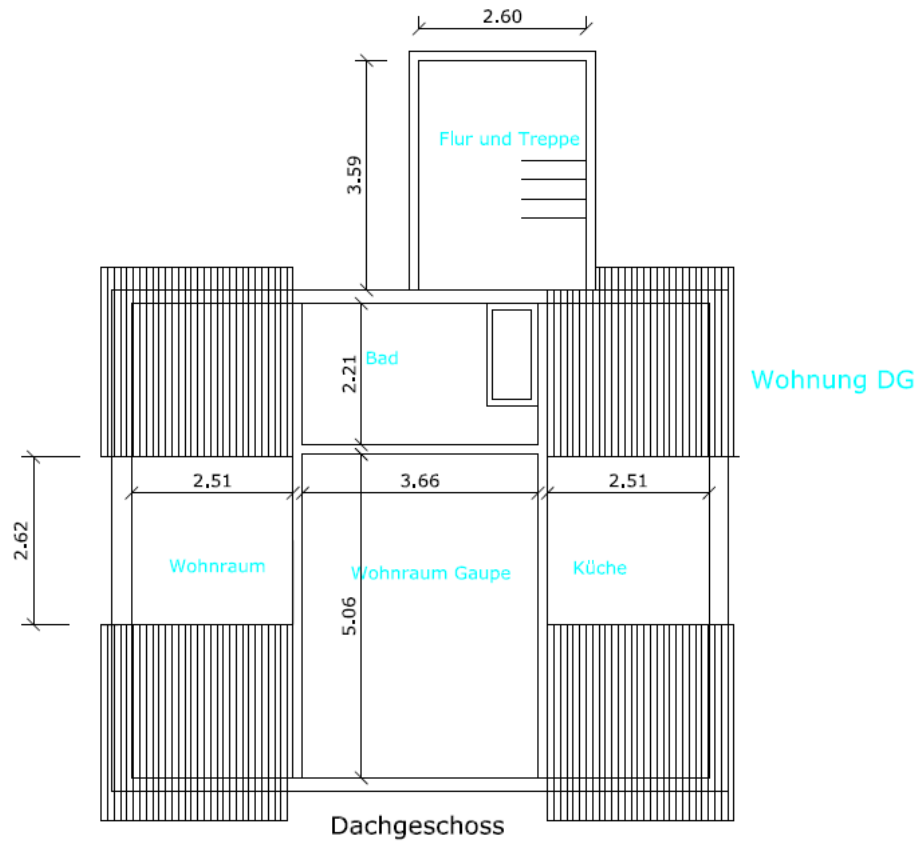
Die genaue Aufteilung der Räume in den Obergeschossen kann den nachfolgenden, vom Sachverständigen angefertigten Plänen entnommen werden. Die Räume wurden vor Ort ausgemessen und die Pläne in einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit angefertigt.



I. Obergeschoss



II. Obergeschoss 2024

**Schnitt**

Das **Zwerchhaus** nach Osten und das **Treppenhaus** zum Dachgeschoss sind im Originalplan nicht dargestellt.

Hierfür liegen keine Baugenehmigungen vor.

Das Dachgeschoss ist nicht für Wohnzwecke geplant.

**Aufteilung und wohnlich nutzbare Flächen**

Die zur Ermittlung der wohnlich nutzbaren Fläche erforderlichen Maße wurden den im Gutachten eingefügten Plänen entnommen.

Erdgeschoss Gewerbeinheit:

Verkaufsraum	54,49 m ²
Küche	14,45 m ²
Personalraum	14,41 m ²
WC	1,00 m ²
Lager mit WC und Dusche	<u>24,61 m²</u>
	~109,00 m²

1. Obergeschoss Wohnung West 1:

Wohnraum 1	21,25 m ²
Wohnraum 2	20,78 m ²
Bad	6,51 m ²
Küche	14,67 m ²
Flur	<u>4,69 m²</u>
	~68,00 m²

Das im Plan mit „Raum Nord“ bezeichnete Zimmer der westlichen Wohnung (11,70 m²) wird aufgrund der mangelnden Belichtung (Grenzbebauung zum Haus auf der Nordseite) nicht zum Wohnraum gerechnet.

1. Obergeschoss Wohnung Ost 2:

Wohnraum Ost	15,56 m ²
Toilette	1,55 m ²
Raum Nord (Fenster Richtung Norden)	6,74 m ²
Bad	4,11 m ²
Küche	12,12 m ²
Flur	<u>6,90 m²</u>
	~47,00 m²

2. Obergeschoss Wohnung West 3:

Wohnraum 1	19,26 m ²
Wohnraum 2	18,58 m ²
Raum Nord (Fenster Richtung Osten)	12,65 m ²
Bad	3,70 m ²
Küche	5,20 m ²
Flur	<u>3,59 m²</u>
	~63,00 m²

2. Obergeschoss Wohnung Ost 4:

Wohnraum Ost	18,90 m ²
Bad	9,90 m ²
Küche	<u>5,10 m²</u>
	~34,00 m²

Dachgeschoss:

Raum Gaupe	18,52 m ²
Raum wohnlich genutzt	6,58 m ²
als Küche genutzt	6,58 m ²
als Bad genutzt	8,09 m ²
Flur h < 2,0 m	0,00 m ²



Die Wohnräume im Dachgeschoss liegen ca. 9,30 m über der Geländeoberkante. Nach der Hessischen Bauordnung wäre das Gebäude damit in die Gebäudeklasse 4 einzuordnen.

Die an diese Gebäudeklasse gestellten Bauteil- und Baustoffanforderungen welche die Hessische Bauordnung an die Gebäudeklasse 4 stellt, können von dem bestehenden Gebäude nicht erfüllt werden.

Die wohnliche Nutzung des Dachgeschosses ist nach der Hessischen Bauordnung unzulässig, sie ist allenfalls mit umfangreichen Kompensationsmaßnahmen genehmigungsfähig.

Wegen der fehlenden Genehmigung wird die Fläche im Dachgeschoss bei der Ertragserzielung nicht mit herangezogen.

Zusammengefasst:

Gewerbeinheit Erdgeschoss	109,00 m²
Wohnung 1	68,00 m ²
Wohnung 2	47,00 m ²
Wohnung 3	63,00 m ²
Wohnung 4	<u>34,00 m²</u>
Wohnfläche	212,00 m²

Nebengebäude

Baujahr

Das ursprünglich als Lager genutzte Gebäude wurde vermutlich im 18. Jahrhundert errichtet. Im Jahr 2012 wurde das Gebäude stark sanierungsbedürftige Gebäude im Erdgeschoss als Lagerfläche genutzt. Das Nebengebäude war im Jahr 2012 nicht mehr wirtschaftlich nutzbar.

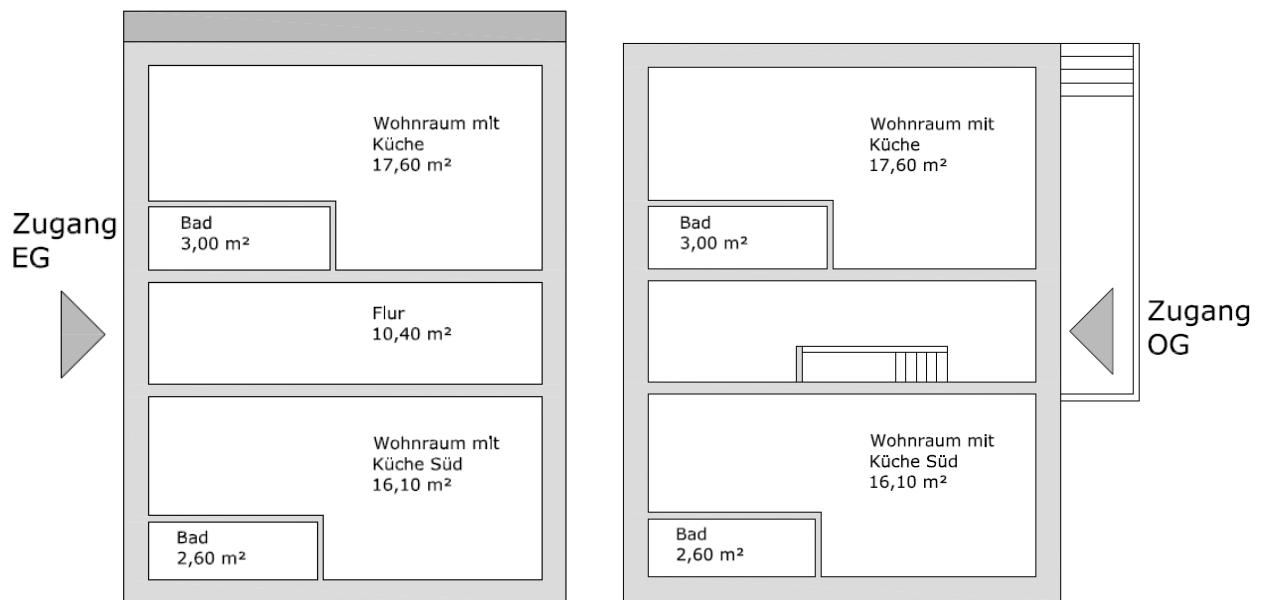
Vermutlich im Zuge des Eigentümerwechsels im Jahr 2015 wurde das ehemals weiter östlich stehende Scheunengebäude abgerissen und das hier zu betrachtende Gebäude modernisiert und zu Wohnraum umgebaut.

Bauweise des Nebengebäudes Beschreibung 2012

- Bruchsteinsockel
- teilweise Ziegelmauerwerk unverputzt auf der Nordseite
- Fachwerkaußenwände
- dreigeschossig, nicht unterkellert
- Satteldach, Pfannendeckung
- Obergeschosse nicht zugänglich
- nicht begehbare Holzübergang (Standicherheit gefährdet) zum 1.Obergeschoss des Hauptgebäudes
- einfach verglaste Holzfenster
- unbeheizt

Baurecht

Laut telefonischer Auskunft, erteilt durch die Stadtverwaltung Biedenkopf liegt zwar ein Abbruchantrag für das östliche Scheunengebäude vor, jedoch **kein Bauantrag (Baugenehmigung) für die Nutzungsänderung des zu bewertenden Gebäudes zu Wohnraum.**



Grundriss Erdgeschoss

Norden ist auf dieser Darstellung oben

Grundriss Obergeschoss

Norden ist auf dieser Darstellung oben



**Bauweise des
Nebengebäudes
Beschreibung**

- Fachwerkaußenwände, Mauerwerk soweit vorhanden verputzt
- Nicht unterkellert
- Zweigeschossig mit Dachgeschoss zu Wohnraum ausgebaut
- Obergeschoss über eine steile Außentreppe zugänglich
- Dachgeschoss über eine „Stiege“ aus dem Obergeschoss zugänglich
- zweifach verglaste Holzfenster
- einfacher Laminatboden in den Wohnräumen,
- Bad mit Dusche, WC und Waschbecken, Böden und Wände gefliest
- vermutlich über das Hauptgebäude mit Heizung und Wasser versorgt

**Wohnlich nutzbare
Flächen**

Erdgeschoss:			
Nordseite	Wohnraum mit Küche	17,60 m ²	
	Bad	<u>3,00 m²</u>	
			~ 21,0 m²
Südseite	Wohnraum mit Küche	16,1 m ²	
	Bad	<u>2,60 m²</u>	
			~ 19,0 m²
Obergeschoss:			
Nordseite	Wohnraum mit Küche	17,60 m ²	
	Bad	<u>3,00 m²</u>	
	(wurde nicht besichtigt)		~ 21,0 m²
Südseite	Wohnraum mit Küche	16,1 m ²	
	Bad	<u>2,60 m²</u>	
			~ 19,0 m²
Dachgeschoss:			
	rechnerisch ermittelt aus Geometrie		~ 30 m²
Wohnfläche im Nebengebäude insgesamt			110 m²