

EXPOSÉ

für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 35236 Breidenbach, Schmidtrainstraße 4**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
07.03.2025 ermittelt mit rd.

190.000 €.

1 Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**

in **Biedenkopf, Schmidtrainstraße 4**

Flur **1**

Flurstücksnummer **66/3**

Wertermittlungsstichtag: **07.03.2025**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	48,01	627,00	30.100,00	
Summe:			48,01	627,00	30.100,00	

Objektdaten								
Grundstücks- teil	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilien- haus		263,97	112,02	1955	70	43	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	8.374,56	2.094,49 € (25,01 %)	1,10	0,86	

Ergebnisse	
Ertragswert:	187.000,00 € (97 % vom Sachwert)
Sachwert:	192.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	190.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	07.03.2025

Bemerkungen

Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Schmidtrainstraße 4 35236 Breidenbach-Oberdieten
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Oberdieten, Blatt 765, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Oberdieten, Flur 1, Flurstück 66/3 (627 m ²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 16.01.2025 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG i. V. m. §180 Abs. 1 ZVG ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	07.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	07.03.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 07.03.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 06.02.2025 und 18.02.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Gebäudes durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Schuldner, sowie der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener.
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 Grundbuchauszug vom 20.01.2025 (Ausruckdatum) Vom Schuldner wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen 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 aus dem Ortstermin

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 10.02.2025
- Auskunft zu Erschließungs- und Ausbaubeiträgen durch die Gemeinde Breidenbach vom 20.03.2025
- Auskunft zum Inhalt der Bauakte durch die Gemeinde Breidenbach vom 20.03.2025
- Berechnung der Bruttogrundflächen aus dem Liegenschaftskataster
- Berechnung der Wohnflächen aus den Skizzen vor Ort
- Straßenkarte und Gemeindeplan von Breidenbach-Oberdieten (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 10.02.2025
- Baulastenauskunft vom Landkreis Marburg-Biedenkopf vom 06.02.2025
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2024 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf
- Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf 2023
- Sprengnetter-Vergleichsmiete für die Adresse des Bewertungsobjektes, vom 10.02.2025
- Sprengnetter-Sachwertfaktor für die Adresse des Bewertungsobjektes, vom 10.02.2025
- Eigene Mietwerterhebung

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Objekt verfügt auf dem Flurstück über keinerlei Parkmöglichkeiten. Da keinerlei Unterlagen zu dem betreffenden Objekt in der Bauakte vorliegen und die ursprüngliche Stellplatzsatzung der Gemeinde Breidenbach vom 06.07.2012 datiert, ist davon auszugehen, dass die ehemalige Baugenehmigung ohne Auflagen zu Stellplätzen auf dem Grundstück erteilt wurde und somit keine Wertbeeinflussung durch fehlende Stellplätze vorliegt.

Derzeit liegt ein privatrechtlicher Pachtvertrag zwischen der Gemeinde Breidenbach und dem derzeitigen Eigentümer über eine Fläche von ca. 16m² auf dem gegenüberliegenden Parkstreifen vor, die mit einer Veräußerung neu zu schließen wäre, jedoch unabhängig von der Verkehrswertermittlung ist.

Weiterhin lag gem. Angaben der Eigentümer ehemals Feuchtigkeit im Bereich der Küche vor, die durch öffnen der erdberührten Bereiche beseitigt wurde. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass im Rahmender vorliegenden Verkehrswertermittlung keine tieferen Untersuchungen vorgenommen wurden.

Abschließend ist anzumerken, dass keinerlei Bauunterlagen bei dem Eigentümer oder der Gemeinde Breidenbach vorlagen, sodass die Flächenermittlung näherungsweise durch Aufmaß im Ortstermin hergeleitet wurde.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Oberdieten (ca. 700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Biedenkopf (ca. 15 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 140 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 253, Direktanbindung
	<u>Autobahnzufahrt:</u> Dillenburg (ca. 20 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Dillenburg (ca. 20 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Köln-Bonn (ca. 130 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 500 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5 km entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr)
Topografie:	von der Straße ansteigend; Garten mit Nordausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 16 m an der Schmidtrainstraße;
-------------------	--

mittlere Tiefe:

ca. 38 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 627,00 m²

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut;
Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein;
Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Telefonanschluss:

(gem. Rückmeldung der Gemeinde Breidenbach vom
20.03.2025)

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses
seitlicher Kellerraum in Grenzbebauung

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) oder Hinweise
hinsichtlich Altlast liegen nicht vor. Eine tiefergehende Untersu-
chung ist nicht Auftragsbestandteil dieses Gutachtens.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach-
forschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug
vom 20.01.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 765 keine
wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs ver-
zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berück-
sichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende
Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des
Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:

Es liegen keine Informationen über Herrschervermerke 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 06.02.2025 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.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Oberdieten vom 23.07.1969 folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,7 (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.

3.5.3 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.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 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 bei der Gemeinde Breidenbach erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, eingeholt.

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

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist eigengenutzt.

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; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbauten im KG und EG
Baujahr:	1955 (gemäß Angaben des Eigentümers)
Modernisierung:	1955 überwiegend renoviert im Jahr 2016 wurden folgende Maßnahmen gem. Angaben der durchgeführt:
	• verputzen und Neuanstrich der Fassade • Dachneueindeckung mit Verlängerungen traufseitig (seitlich) und (giebelseitig) rückseitig inkl. Zwischensparrendämmung im DG (Hinweis: Ob die Stärke der zum Zeitpunkt der Maßnahme geltenden EnEV vorgenommen wurde, ist nicht bekannt und eher nicht anzunehmen) • Kernsanierung des EG mit neuen Zuleitungen (ELT, Wasser, Abwasser) – teilw. wurde das Bad aus 2010 belassen (Hinweis: Die Angaben wurden durch den Eigentümer vorgenommen und werden als plausibel bewertet)

- Austausch der Heizungsanlage zu einer Pelletheizung mit neuem Heizungsverteilsystem und Heizkörpern im gesamten Gebäude (vorher Öl-Einzelöfen)
- Fensteraustausch (Ausnahme zwei Fenster im DG rückseitig zum Hang)

im Jahr 2023 wurden folgende Maßnahmen durchgeführt;

- Ausbau des DG mit neuen Ständerwänden zu 2 Kinderzimmern – das Bad aus 1990 wurde belassen, teilw. Erneuerung ELT (Hinweis: teils offene ELT-Dosen, fehlende Wand- und Deckenbeläge)
- Rückbau der Dielen, Dämmung der Zwischenräume und Neubelegung mit OSB-Platten der Geschossdecke zwischen EG und DG

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

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:

insgesamt verputzt, gestrichen

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Heizungsraum, Pellet-Lager, Kellerräume

Erdgeschoss:

Wohnräume – konkrete Aufteilung siehe Anlage 5

Dachgeschoss:

Wohnräume – konkrete Aufteilung siehe Anlage 5

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

keine Angaben vorhanden

Keller:

Mauerwerk
(soweit im Ortstermin erkennbar)

Umfassungswände:

Mauerwerk
(soweit im Ortstermin erkennbar)

Innenwände:	Mauerwerk (soweit im Ortstermin erkennbar)
Geschossdecken:	Holzbalken (gemäß Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Treppen:	<u>Zugangstreppe:</u> Massiv <u>Geschosstreppe:</u> einfache Holztreppe, bedarf des Austauschs Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Hauseingang(sbereich):	
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton), Dachstein (Beton); Dachraum ausgebaut; Spitzboden ohne Ausbaupotenzial; Dachflächen im OG bzw. Kehl balkendecke gedämmt (soweit erkennbar) Dacherneuerung in 2016

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (gem. Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz (gem. Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung Elektroleitungen im EG gem. Angaben im OT inkl. UV im EG in 2016 komplett erneuert im DG und KG teils alter Leitungsbestand, jedoch nicht technisch überaltert Hauptverteilung im KG aus dem Jahr 1984 (gem. Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit festen Brennstoffen (Holzpellets), Baujahr 2016 Hersteller: Guntamatic

	Pellet-Lager mit Schnecke Heizungsverteilstück inkl. Heizkörper mit Heizung in 2016 verbaut
Lüftung:	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:	Fliesenbelag, Vinyl, Laminat
Wandbekleidungen:	Strukturputz mit Anstrich, Raufaser mit Anstrich, Mustertapeten
Deckenbekleidungen:	überwiegend weiße Nut- und Federbretter, teils Gipskarton mit Raufaser und Anstrich
Fenster:	weitestgehend Kunststofffachfenster mit Zweifachverglasung (Baujahr 2015, Einbau 2016) rückseitig 2 Fenster älteren Datums, jedoch isolierverglast
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt <u>Nebeneingangstüren:</u> Kunststoff <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holz in weiß Einbau der Elemente in 2016
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; <u>Bad EG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 bodengleiche Dusche, 1 1 Waschbecken Ursprungsbad aus 2010, Einbau bodengleicher Dusche mit Neuverfliesung in 2016 <u>Bad DG:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken Bad aus den 1990er Jahren (gemäß Angaben und Erkenntnissen aus dem Ortstermin)

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
	<u>Hinweis:</u> gemäß Angaben des Eigentümers ehemals Feuchtigkeit im Außenwandsockel der Küche, die beseitigt wurde
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend bis gut.

Die Sanierung aus den Jahren 2016 im EG und in 2023 im DG wurde nicht vollständig abgeschlossen, in beiden Geschossen sind Fertigstellungen vorzunehmen.

Hier ist bspw. eine endgültige Geschosstreppe, die Fertigstellung der Wand-, Decken und Bodenbeläge, sowie der ELT-Installation im DG und die Wiederherstellung der Dachschrägen im Bad des DG zu nennen.

Weiterhin bedarf die Außenanlage einer größeren Überarbeitung um die Terrassenflächen und getrennten Zugänge der Nebeneingangstüren nutzen zu können.

4.3 Nebengebäude

Abstellraum straßenseitig, Gartenhaus hangseitig

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Terrasse

Hinweis: Die Außenanlage bedarf einer größeren Überarbeitung.

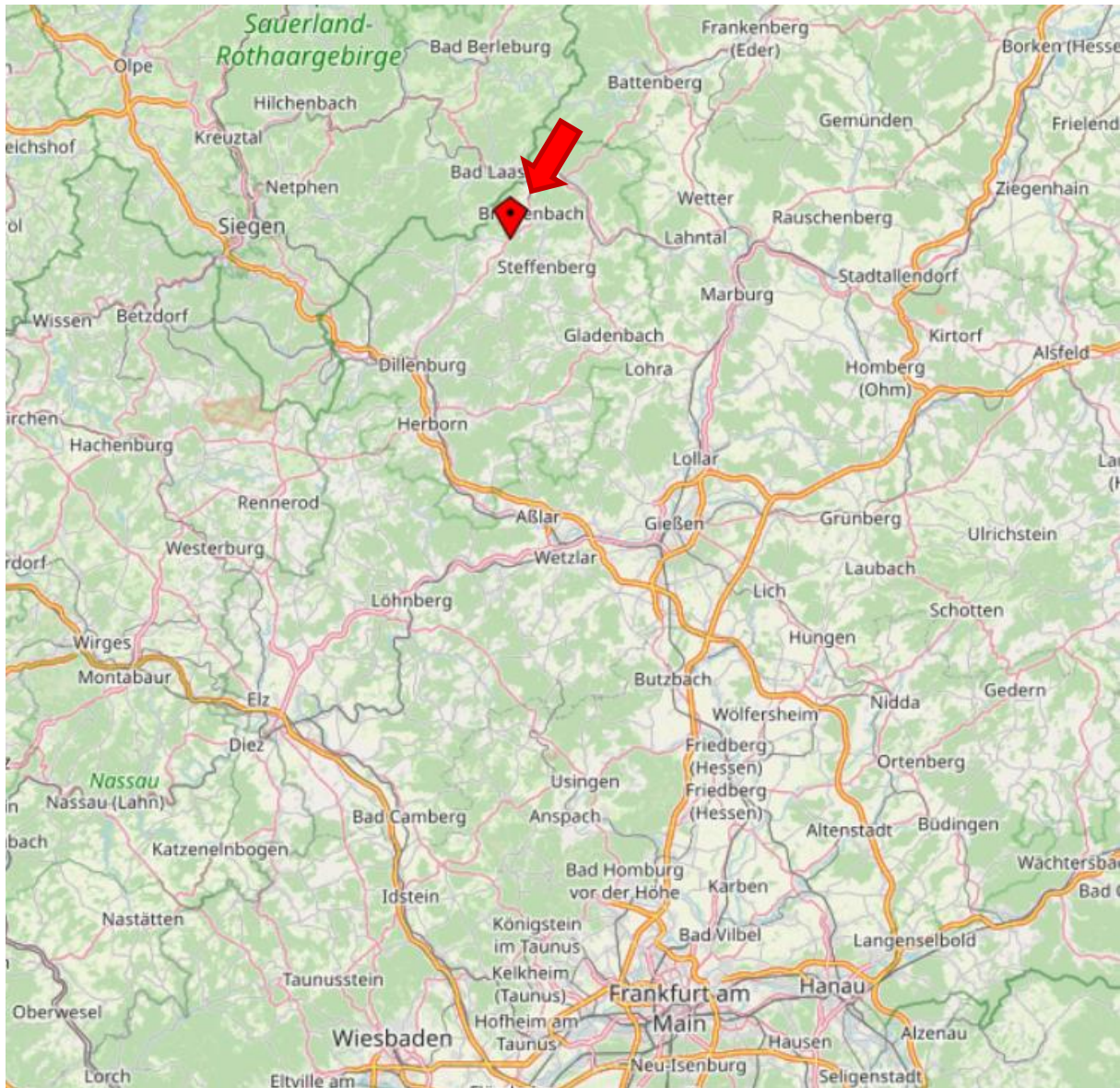
5 Verzeichnis der Anlagen

- 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 Nutzflächen
- 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)

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Oberdieten mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

**Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestand-
orten, Aufnahmerichtungen und Bildnummern**

Seite 1 von 1



(lizenziert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3



Bild 1

Beschreibung:01 Wohngebäudeeingang Straßenansicht



Bild 2

Beschreibung:02 Wohngebäude Straßenansicht



Beschreibung:03 Wohngebäude Terrasse



Bild 4

Beschreibung:04 Wohngebäude Rückansicht



Beschreibung:05 Hang hinterm Haus

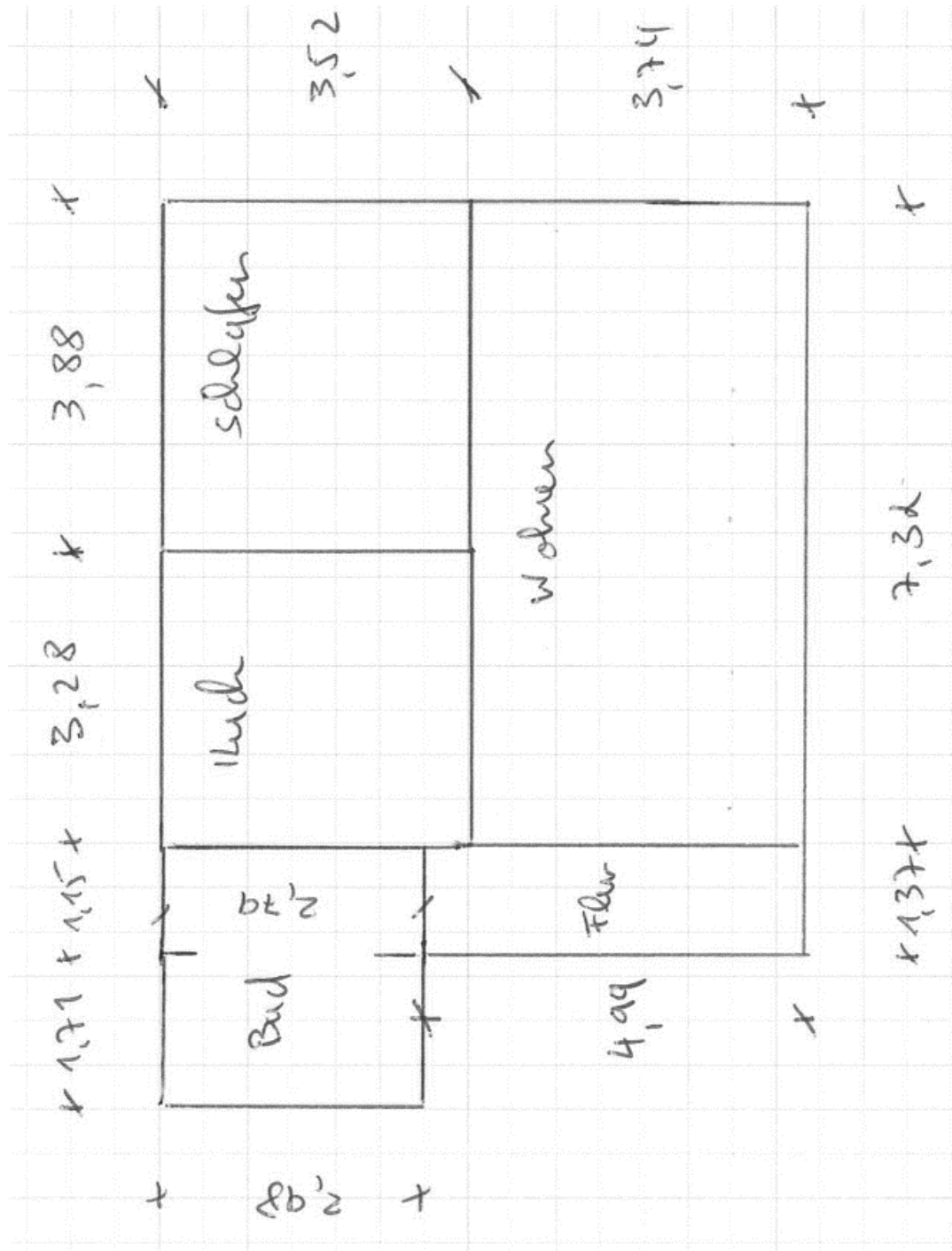


Bild 6

Beschreibung:06 Hang hinterm Haus

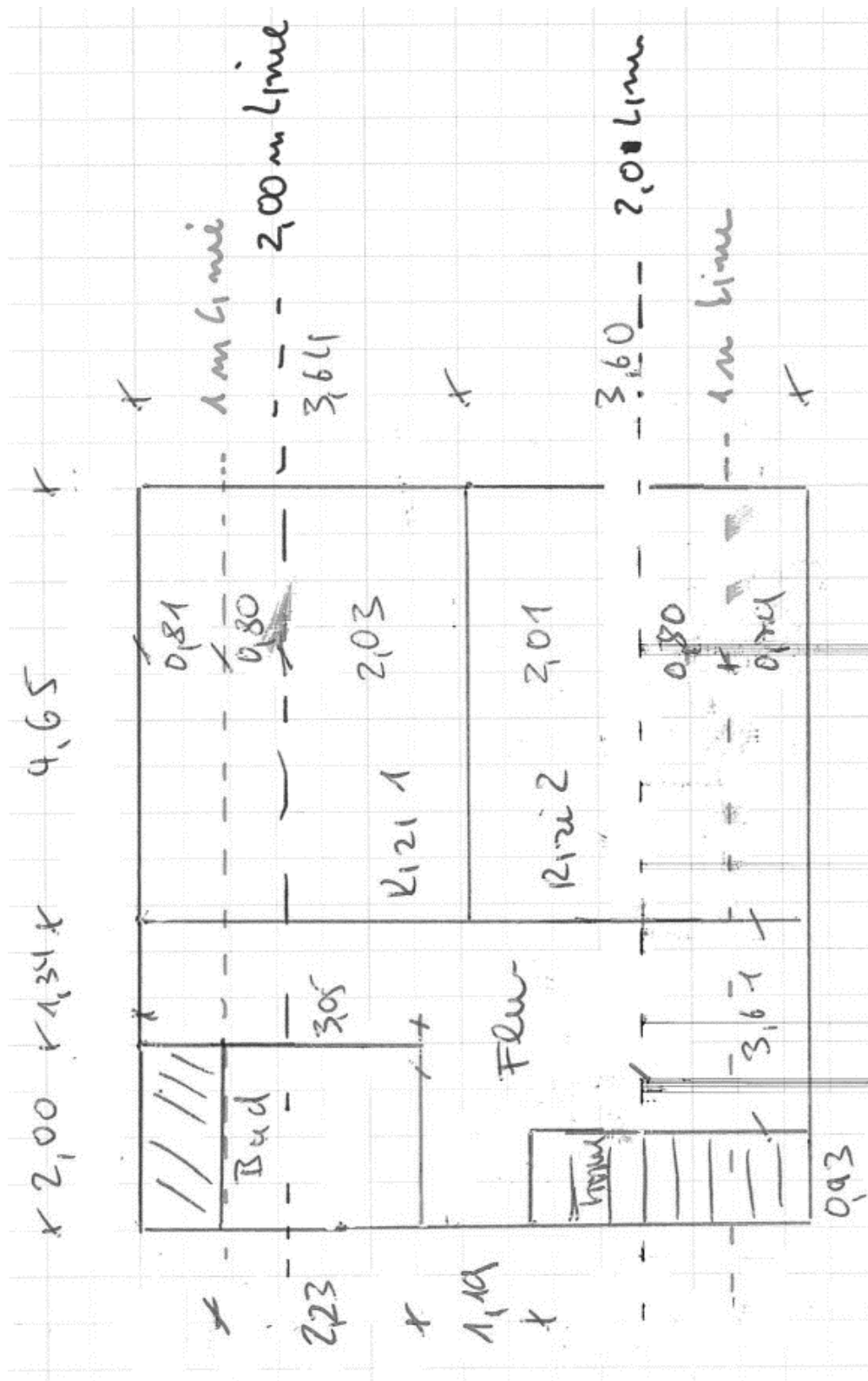
Anlage 5.1: Grundriss Erdgeschoss

Seite 1 von 1



Anlage 5.2: Grundriss Dachgeschoss

Seite 1 von 1



Anlage 6: Berechnung der Nutzflächen

Seite 1 von 3

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Schmidtrainstraße 4, 35216 Biedenkopf

Mietereinheit: EG

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ wohnwertabhängig
☐ nach DIN 283
☐ nach DIN 277
☐ nach WoFIV
☐ nach II. BV

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)	Wohnwert- faktor (Wohnwert) (f)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Erlau- terung
1	Terrasse	1	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	0,25	4,000	0,000	5,000	0,000	5,00	0,25	1,25	1,25	
2	Flur	2	+		1,00	4,990	0,000	1,370	0,000	6,84	1,00	6,84	6,84	
3	Wohnen	3	+		1,00	3,740	0,000	7,320	0,000	27,38	1,00	27,38	27,38	
4	Schlafen	4	+		1,00	3,520	0,000	3,880	0,000	13,66	1,00	13,66	13,66	
5	Küche	5	+		1,00	3,520	0,000	3,280	0,000	11,55	1,00	11,55	11,55	
6	Bad	6	+		1,00	2,790	0,000	2,860	0,000	7,98	1,00	7,98	7,98	
Summe Wohnfläche Mietereinheit													68,66	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude													108,27	m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Schmidtrainstraße 4, 35216 Biedenkopf
Mieteinheit: DG

Die Berechnung erfolgt aus

☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ wohnwertabhängig
☐ nach DIN 283
☐ nach DIN 277
☐ nach WoFIV
☐ nach II. BV

lfid 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)	Wohnwert- faktor (Wohnwert) (f)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Kind 2	1	+		1,00	2,010	0,000	4,650	0,000	9,35	1,00	9,35		
2	Kind 2	1	+		0,50	0,800	0,000	4,650	0,000	1,86	1,00	1,86	11,21	
3	Kind 1	2	+		1,00	2,030	0,000	4,650	0,000	9,44	1,00	9,44		
4	Kind 1	2	+		0,50	0,800	0,000	4,650	0,000	1,86	1,00	1,86	11,30	
5	Flur	3	+		1,00	1,140	0,000	3,610	0,000	4,12	1,00	4,12		
6	Flur	3	+		0,50	0,800	0,000	3,610	0,000	1,45	1,00	1,45		
7	Flur	3	+		1,00	1,190	0,000	4,540	0,000	5,40	1,00	5,40		
8	Flur	3	+		0,50	0,800	0,000	1,340	0,000	0,54	1,00	0,54		
9	Flur	3	+		1,00	1,440	0,000	1,340	0,000	1,93	1,00	1,93	13,44	
10	Bad	4	+		1,00	1,430	0,000	2,000	0,000	2,86	1,00	2,86		
11	Bad	4	+		0,50	0,800	0,000	2,000	0,000	0,80	1,00	0,80	3,66	
Summe Wohnfläche Mieteinheit													39,61	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude													108,27	m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

Gebäude: Einfamilienhaus, Schmidtrainstraße 4, 35216 Biedenkopf

- Die Berechnung erfolgt aus

☐ Fertigmaßen

☐ Rohbaumaßen

☐ Fertig- und Rohbaumaßen
- auf der Grundlage von

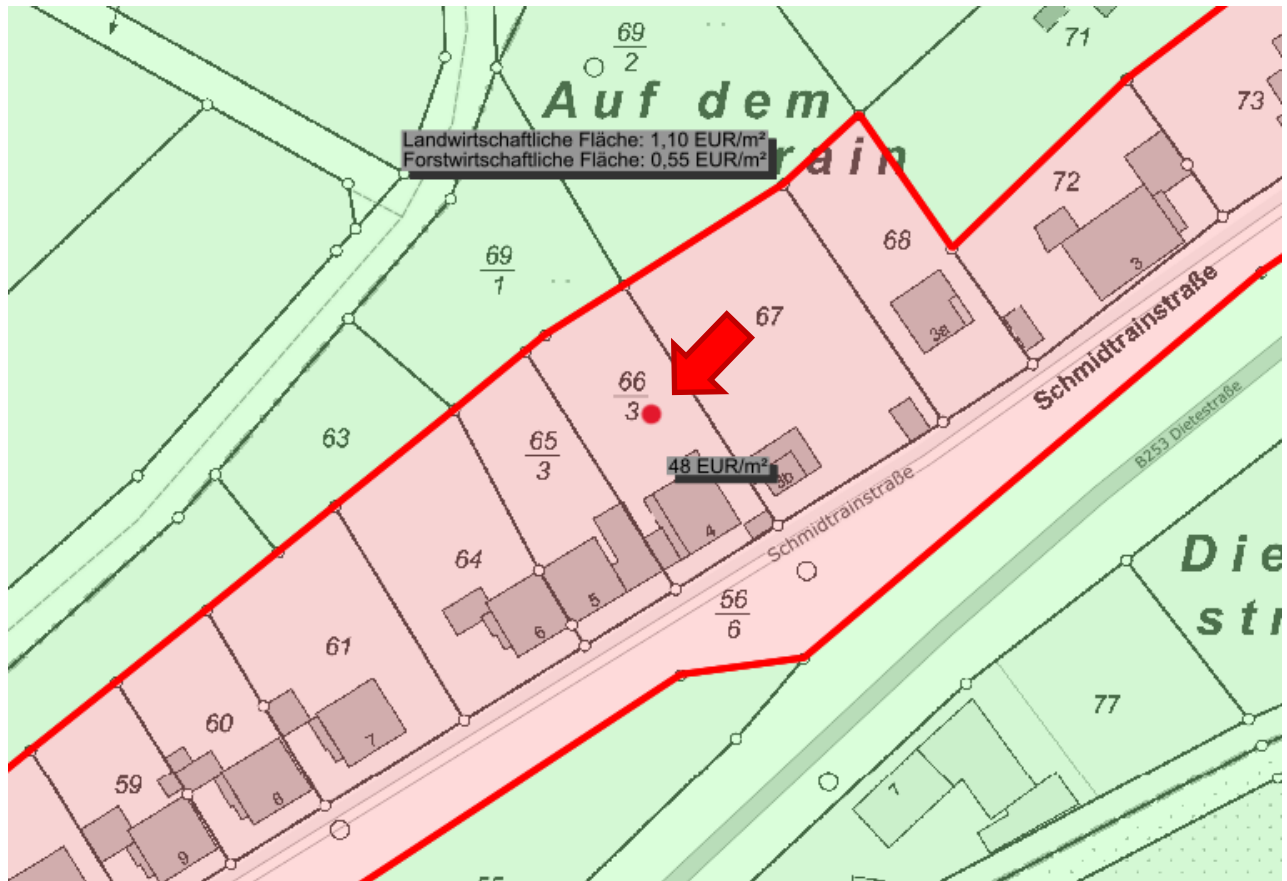
☐ örtlichem Aufmaß

☐ Bauzeichnungen

☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(±/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	KG	+	1,00	9,600	8,000	a	76,80			
2	KG - Aufgang + Keller	+	1,00	5,100	4,200	a	21,42			
3	EG	+	1,00	9,600	8,000	a	76,80			
4	EG - Aufgang	+	1,00	3,300	1,500	a	4,95			
5	EG - Bad	+	1,00	3,600	2,000	a	7,20			
6	DG	+	1,00	9,600	8,000	a	76,80			
Summe							263,97			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							263,97	263,97		m²

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)