



Objekt	Biedenkopf- Dexbach, Flur 5, Flurstück 143
Ortstermin und Wertermittlungsstichtag	20.01.2026
Grundstücksfläche Flur 5, Flurstück 143	774 m ²
Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	29.412 €
Baujahr des Gebäudes/ fiktives Baujahr	vor 1900/ 1958/ 1970
Restnutzungsdauer	10 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche des Wohnhauses	250 m ²
Sachwert	
Sachwert der baulichen Anlagen	114.300 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen	4.512 €
Sachwertfaktor	ca. 0,88
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 7.000 €
Verkehrswert	125.000 €

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 Biedenkopf

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

- zur Stadtmitte Biedenkopf 10 km
- zur Stadt Wetter 12 km
- nach Marburg 25 km
- nach Gießen 55 km
- nach Frankfurt 120 km
- nach Wiesbaden 140 km

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschlussstelle Dillenburg (A 45) ca. 35 km entfernt
- Autobahnanschlussstelle Lollar (A 480) ca. 40 km entfernt
- Bahnhof in Biedenkopf ca. 10 km entfernt
- Bahnhof in Marburg ca. 25 km entfernt
- Wetter (Kreis Marburg) ca. 12 km in östlicher Richtung entfernt

Infrastruktur der Stadt Biedenkopf

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.

Infrastruktur des Ortsteils Dexbach

Zahlreiche Vereine und die Lage in intakter Natur mit zahlreichen Wanderwegen bieten Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Lage in Dexbach

In der näheren Umgebung sind die für Ortskerne üblichen älteren Wohngebäude mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden in teilweise geschlossener Bebauung vorzufinden.

Darstellung des

Der Chor der heute Evangelischen Kirche Dexbach wurde um 1260



Stadtteils Dexbach im Internet

erbaut. Der Ort selbst wurde bekanntermaßen erst im Jahr 1332 unter dem Namen Deckenspach urkundlich erwähnt.^[1]

Dexbach hatte ein eigenes Gericht im Amt Biedenkopf, das die niedere Gerichtsbarkeit ausübte.

Das Dorfleben war Jahrhunderte lang durch die Landwirtschaft geprägt. Zurzeit gibt es nur noch vereinzelt Nebenerwerbs-Landwirte.

Dexbach liegt ca. 340 m über NN und hat ca. 285 Einwohner. Am 01.01.1972 hat Dexbach seine Selbstständigkeit aufgegeben und wurde seit diesem Datum Stadtteil von Biedenkopf.

Grundstücksform

Das Flurstück 143 hat eine annähernd rechteckige ortskerntypische Grundstücksform mit günstigem Seitenverhältnis.

Topografie

Das Bewertungsobjekt liegt an einem steilen Südhang. Das Kellergeschoss des Ursprungsgebäudes ist von Süden aus ebenerdig erreichbar. Das Erdgeschoss ist auf der Nordseite teilweise erdgedeckt.

Immissionen

Das Bewertungsobjekt liegt im Dorfkern des Stadtteils Dexbach. Dexbach ist mit der Landesstraße L3091 von der Bundesstraße B253 aus Richtung Wetter zu erreichen. Die Durchgangsstraße führt im weiteren Verlauf nach Wetter, sie nur mäßig frequentiert.

Von dieser Verbindungsstraße, die gleichzeitig die Haupteerschließungsstraße von Dexbach darstellt und die in ca. 150 m Entfernung am Grundstück vorbeiführt, gehen keine störenden Immissionen aus.

Parkplätze

Auf dem Grundstück selbst ist eine kleine in das Kellergeschoss des Wohnhauses integrierte Garage mit einem Holztor vorhanden. Der asphaltierte Hof mit dem Schleppdach an der Scheune bietet weitere wettergeschützte Stellplätze.

Die allgemeinen Platzverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum lassen das Parken für Besucher in Grundstücksnähe aufgrund der schmalen öffentlichen Parzellen nur sehr eingeschränkt zu.

Lagebeurteilung

Innerhalb des Stadtteils Dexbach hat das **Mischgebiet** aufgrund seiner ruhigen Lage im Ortskern von Dexbach, gelegen an einer Anliegerstraße mit ausreichender Begrünung eine **mittlere bis gute Wohnlage**.

Lagebeurteilung insgesamt

Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:

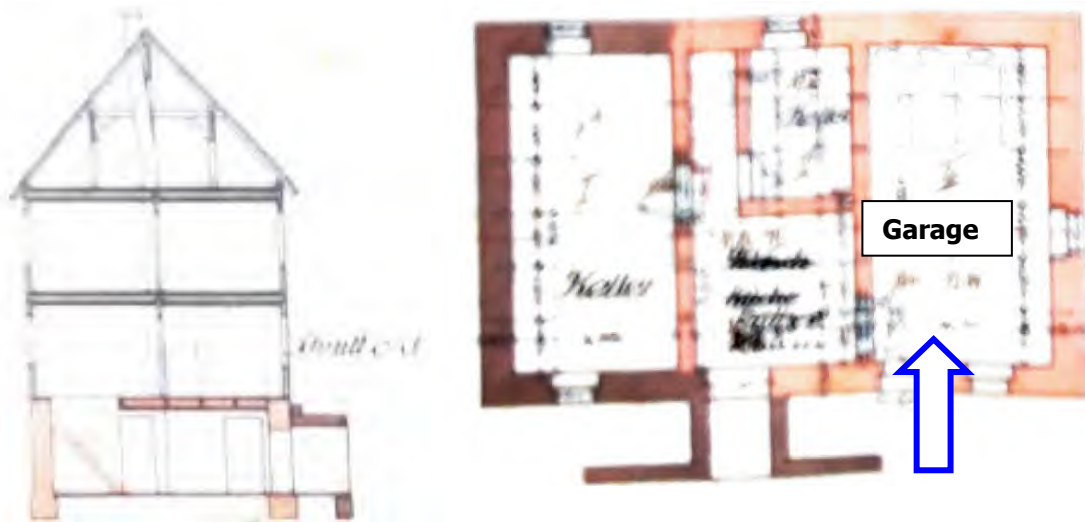
- ruhige Lage im Ortskern von Dexbach
- mäßige Erreichbarkeit der Kernstadt Biedenkopf und der Stadt Wetter
- mäßige Verkehrsanbindung an das regionale Verkehrsnetz
- mäßige Erreichbarkeit des überregionalen Verkehrsnetzes
- Hanglage Richtung Süden
- gute Besonnungslage
- geringe Aussichtslage



Bauliche Anlagen

Ursprüngliches Wohnhaus

- Vorbemerkung** Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die sichtbaren Bauteile sowie auf Annahmen einer baujahrstypischen Ausstattung. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Annahmen.
- Es handelt sich derzeit um ein Einfamilienhaus, da die Geschosse nicht in sich abgeschlossen sind.
- Baujahr** Das Baujahr des Wohngebäudes in Fachwerkbauweise ist nicht bekannt. Bereits aus dem Jahr 1914 liegt ein Plan zum Umbau des Kellergeschosses vor. Das ursprüngliche Baujahr schätze ich um das Jahr **1870**.
- Bauweise des Gebäudeteils**
- Fachwerkbauweise
 - Komplett unterkellert
 - Satteldach, Dachneigung 45°
 - Dachdeckung mit älteren Tondachpfannen, Dachflächenfenster
 - oberste Geschossdecke und Dach unzureichend gedämmt
 - Fassade verputzt und gestrichen
 - Kunststofffenster mit Isolierverglasung überwiegend 1997 erneuert
 - Kunststoffrollläden
 - Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung, Baujahr 1995
 - Flüssiggastank im Garten
 - Elektroinstallation 1988 überholt, Schaltersysteme 2021 ausgetauscht
 - Garage im Kellergeschoss integriert
 - Außentreppe mit Windfang und Toilette (~1958 bis 1970) angebaut
 - Balkon auf der Südseite 1970 angebaut
- Bauliche Außenanlagen**
- Treppe zum Eingang ins Erdgeschoss auf der Südseite
 - Hofbereich zwischen Scheune und Wohnhaus asphaltiert
 - Jägerzaun auf der Nord- und Ostseite
 - Stützmauer zur Abfangung des Geländes auf der Nordseite entlang der Rainfeldstraße
 - Flüssiggastanks
 - Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen
- Anmerkung zu den Bauzeichnungen** Die Aufteilung der Räume kann den von der Stadt Biedenkopf und dem Eigentümer zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen werden. Die Skizzen aus dem Bauantrag aus dem Jahr 1914 zum Umbau des Kellers sind unmaßstäblich in das Gutachten eingefügt.

**Schnitt****Grundriss Kellergeschoss** (Pläne aus dem Jahr 1914)**Wesentliche Ausstattungsmerkmale**

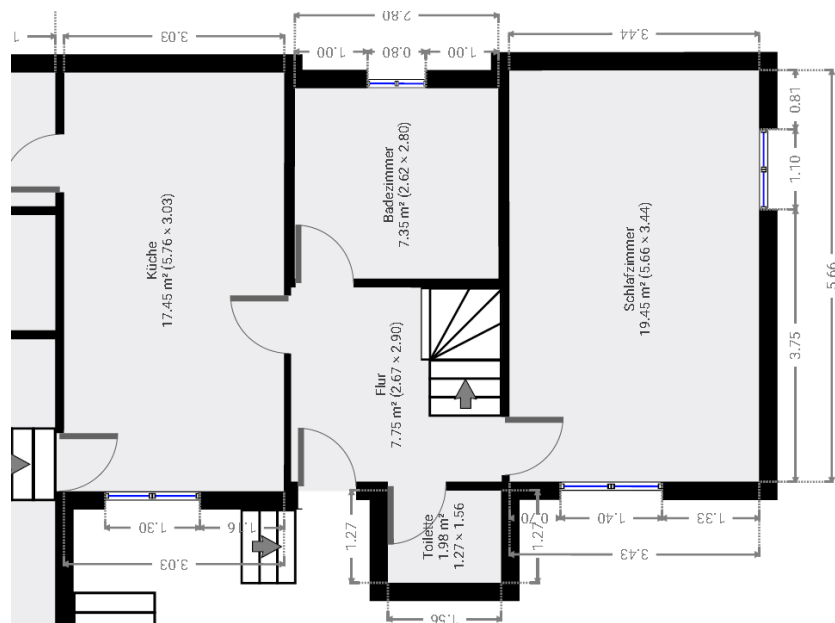
Das Gebäude ist komplett unterkellert.

Kellergeschoss

- Außenmauerwerk Bruchsteine
- Innenmauerwerk Backsteine
- Über hölzernes Garagenflügelort von Süden aus von außen erreichbar
- Kappendecke mit Stahlträgern und Ausfachung
- Estrichboden

Grundriss Erdgeschoss**Auszug aus dem Exposé von 2021**

Der im Bereich des Bades eingezeichnete Versprung auf der Nordseite ist von außen nicht erkennbar

**Wesentliche Ausstattungsmerkmale**

- Bad mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und Toilette raumhoch gefliest, ca. um 1998 modernisiert
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Decken teilweise mit Holzwerkstoffpaneelen verkleidet
- Wohnräume mit Laminatboden belegt
- Küche Durchgangszimmer für westlichen Anbau

Erdgeschoss

Grundriss Obergeschoss

Auszug aus dem Exposé von 2021



Wesentliche Ausstattungsmerkmale

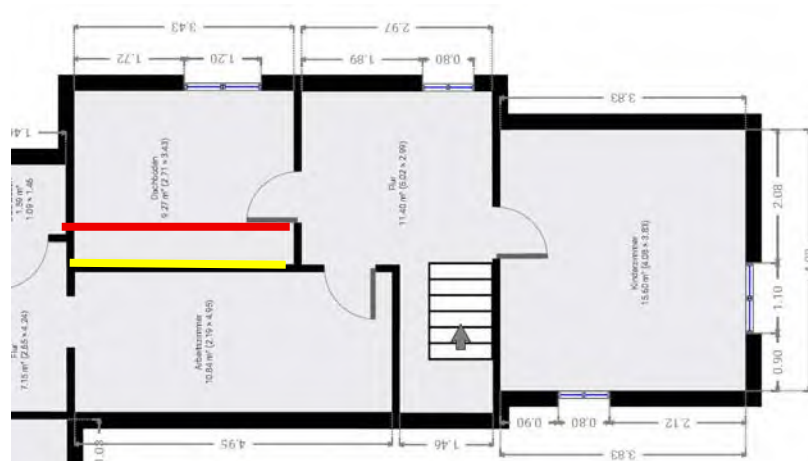
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Decken teilweise mit Holzwerkstoffpaneelen verkleidet
- Wohnräume mit Laminatboden belegt
- Balkon auf der Südseite mit Bitumenbahnen abgedichtet

Obergeschoss

Grundriss Dachgeschoss

Auszug aus dem Exposé von 2021

Die Wand des Durchgangszimmers ist Richtung Norden verschoben



Wesentliche Ausstattungsmerkmale

- kein Bad, Abstellkammer (Dachboden) nicht ausgebaut
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Decken und Dachschrägen teilweise mit Holzwerkstoffpaneelen verkleidet
- Wohnräume mit Laminatboden belegt
- Dachflächenfenster teilweise 2021 - 2022 erneuert

Dachgeschoss

Anbau auf der Westseite

Baujahr Aus dem Jahr 1957 liegt der Bauantrag zum Neubau eines Ladens als Anbau an das bestehende Fachwerkhaus vor. Ich schätze das **Baujahr 1958**.

Bauweise des Gebäudeteils

- Massivbauweise
- Komplett unterkellert
- Satteldach, Dachneigung 45°
- Dachdeckung mit Tondachpfannen, Dachflächenfenster
- oberste Geschossdecke und Dach unzureichend gedämmt
- Fassade verputzt und gestrichen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung überwiegend 1987 erneuert
- Kunststoffrollläden
- Gaszentralheizung mit dem Ursprungsgebäude zusammen
- Elektroinstallation 1988 überholt
- Balkon auf der Ostseite 1970 angebaut

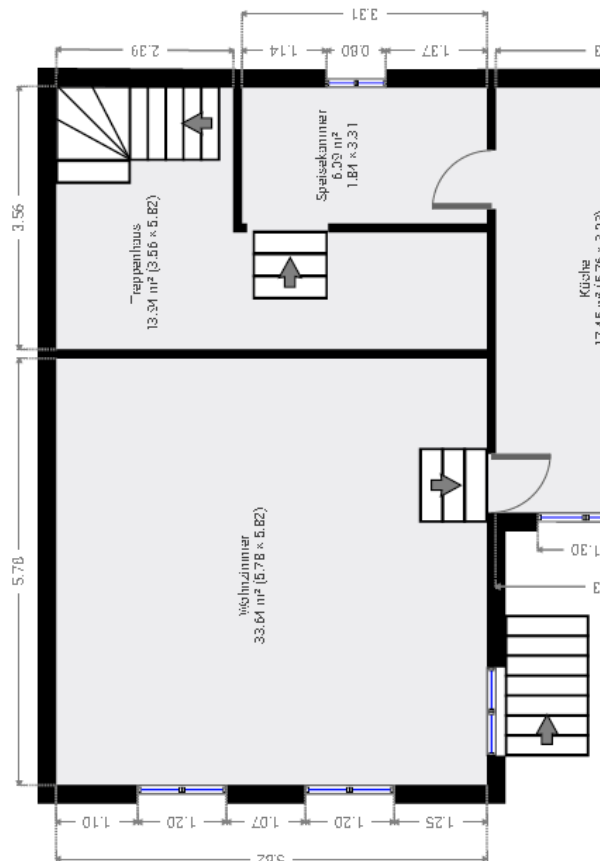
Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Das Gebäude ist komplett unterkellert.

Kellergeschoss

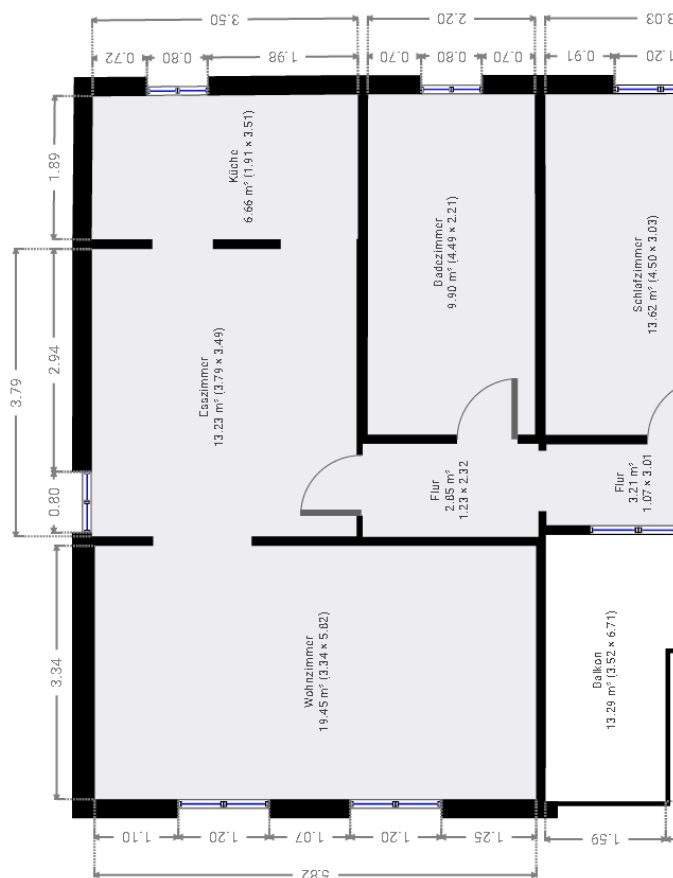
- Außenmauerwerk vermutlich Bruchsteine
- Innenmauerwerk Backsteine
- Kappendecke mit Stahlträgern und Bimsbetonausfächung
- massive Innentreppe zum Erdgeschoss
- Estrichboden
- Heizungsaufstellraum

Grundriss Erdgeschoss



Wesentliche Ausstattungsmerkmale**Erdgeschoss**

- Außenwände Hohlblockmauerwerk
- Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Decken teilweise mit Holzwerkstoffpaneelen verkleidet
- Wohnzimmer mit Parkettboden belegt
- Zugang zum Kellergeschoss
- Speisekammer

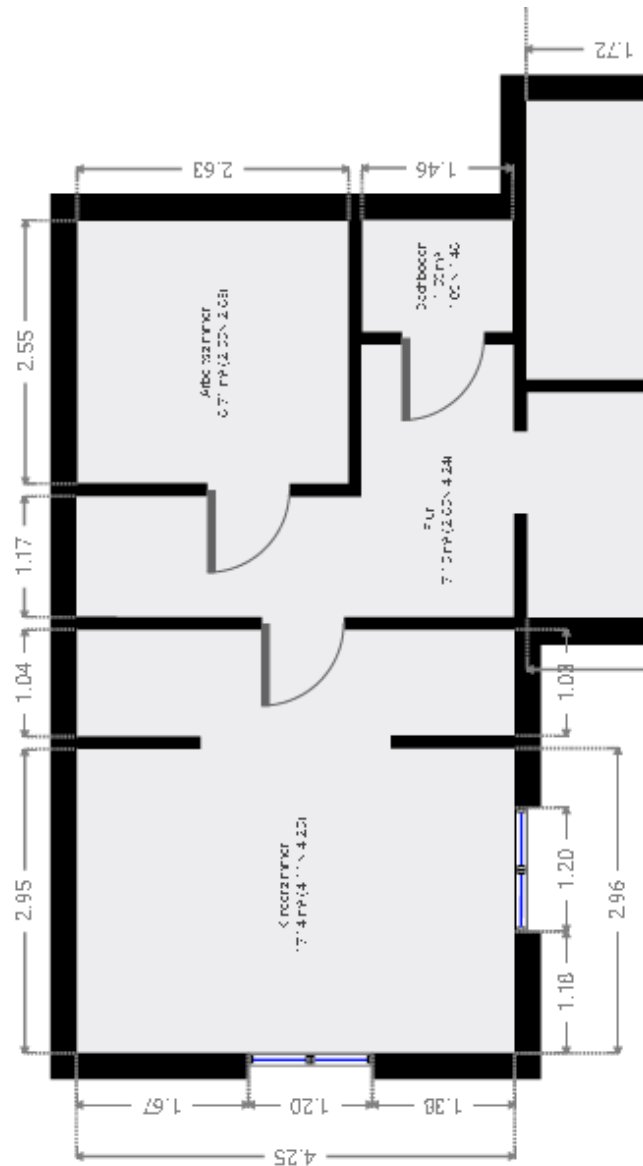
Grundriss Obergeschoss**Auszug aus dem Exposé von 2021****Wesentliche Ausstattungsmerkmale****Obergeschoss**

- Küche auf der Nordwestseite
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Holzbalkendecke
- Decken teilweise mit Holzwerkstoffpaneelen verkleidet
- Wohnräume mit Laminatboden belegt
- Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken 2 m hoch gefliest
- Balkon auf der Ostseite mit Bitumenbahnen abgedichtet

Grundriss Dachgeschoss

Auszug aus dem Exposé von 2021

Die Innenwände wurden weitgehend entfernt



Wesentliche Ausstattungsmerkmale

- Wände mit Gipskartonplatten verkleidet und tapeziert
- Decken und Dachschrägen mit Gipskartonplatten verkleidet und tapeziert

Dachgeschoss

- Räume mit Laminatboden belegt
- Dachflächenfenster 2021 - 2022 erneuert



Gesamtgebäude als Schicksalsgemeinschaft

Gesamtgebäude Das ursprüngliche Fachwerkhaus und der Anbau von 1958 bilden eine Schicksalsgemeinschaft. Die Geschosse sind nur über ein Treppenhaus verbunden, die Versorgung mit Heizung, Wasser, Strom etc. wird über jeweils nur einen Anschluss geregelt.

Das Gebäude wird derzeit als Einfamilienhaus genutzt. Eine Trennung der Geschosse ist aufgrund der beiden Küchen und Bäder möglich, jedoch eignet sich die Raumaufteilung und die Lage der Treppe nicht zum Herstellen von zwei zueinander abgeschlossenen Einheiten.

Wohnlich nutzbare Flächen Die Aufteilung der Räume kann den eingefügten Plänen entnommen werden. Gemäß detaillierter Aufstellung in der zur Verfügung gestellten "pauschalisierten Wohnflächenberechnung" vom 14.07.2021 sind in dem Gesamtgebäude die folgenden Wohnflächen vorhanden:

„Die pauschalisierte Wohnflächenberechnung basiert auf der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Alle gewöhnlichen, wohngenutzten oder zur Wohnnutzung vorgesehenen Flächen gehen mit dem Faktor 1 in die Wohnflächenberechnung ein. Flächen unterhalb 1,00 m Deckenhöhe werden nicht aufgemessen. Flächen zwischen 1,00 m und 2,00 m Deckenhöhe werden mit aufgemessen und mit dem Faktor 1/2 in der Berechnung berücksichtigt. Vorsprünge und Säulen von einer Größe bis zu 0,25 m² werden nicht mit berücksichtigt. Terrassen, Balkone und Loggien gehen mit dem Faktor 1/2 ein, jedoch gedeckelt bei max. 15% der reinen Wohnfläche.“

Kellergeschoss:

Im Kellergeschoss gibt es keine Wohnflächen.

Erdgeschoss:

ohne den unbelichteten Lagerbereich im Nordwesten 93,67 m²

Obergeschoss:

110,67 m²

Dachgeschoss:

46,20 m²

Wohnfläche rund:

250 m²



Scheune auf der Südseite

Baujahr Das Baujahr wird aufgrund der Bauweise wie das Ursprungsgebäude im 19. Jahrhundert vermutet.

Bauweise der Scheune

- Fachwerkgebäude
- auf der Westseite an die Nachbarscheune angebaut
- Große, stützenfreie Überdachung auf der Hofseite
- Fassade auf der Süd- und Ostseite mit Bitumenwellplatten verkleidet
- Holztore
- Stromanschluss

Brutto- Grundfläche Die Brutto- Grundfläche der Scheune wurde in einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit aus dem digitalen Lageplan unter dem Geoportal Hessen gemessen zu:

13,00 m* 7,00 m

91,00 m²

BGF Scheune

91 m²