

# EXPOSÉ

für das mit einem

## **Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 35216 Biedenkopf, Am Bahnhof 8**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
12.02.2026 ermittelt mit rd.

**275.000 €.**

### **1 Wertermittlungsergebnisse**

#### **Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**  
Flur **1** Flurstücksnummer **890/1**

in **Biedenkopf, Am Bahnhof 8**  
Wertermittlungsstichtag: **12.02.2026**

Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	107,79	616,00	66.400,00
Summe:			107,79	616,00	66.400,00

Grundstücks- teil	Gebäudebezeich- nung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Vorderhaus		774,52	422,03	1900	70	17
Gesamtfläche	Hinterhaus		188,76	147,51	1900	70	17
Gesamtfläche	Garage 1		79,20		1900	60	9
Gesamtfläche	Garage 2		27,00		1900	60	9

Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	44.590,92	13.754,20 € (30,85 %)	4,20	0,85

<b>Relative Werte</b> relativer	
Bodenwert:	116,59 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere	objektspezifische -184,36 €/m <sup>2</sup> WF/NF
Grundstücksmerkmale:	
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>482,85 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>6,17</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>8,92</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	277.000,00 € (105 % vom Sachwert)
Sachwert:	265.000,00 €
Vergleichswert:	---

<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>275.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	12.02.2026

Bemerkungen Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben
--

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Am Bahnhof 8 35216 Biedenkopf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Biedenkopf, Blatt 3547, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Biedenkopf, Flur 1, Flurstück 890/1 (616 m <sup>2</sup> )

### 2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 01.12.2025 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch ein schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.

Wertermittlungsstichtag: 12.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 12.02.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 12.02.2026 wurden die Parteien durch Einschreiben vom 07.01.2026 fristgerecht eingeladen.

Die Zustellung an den Schuldner durch die Deutsche Post AG konnte aufgrund des unbekanntes Verzuges nicht erfolgen.

Auch konnte eine aktuelle Adresse nicht eruiert werden.

Durch den Gläubiger wurde die Teilnahme am Ortstermin abgesagt.

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde ausschließlich eine Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.

Teilnehmer am Ortstermin: Der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener.

Eigentümer: Ist dem Gericht bekannt

herangezogene Unterlagen, Erkundigung- Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wegen, Informationen: sentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.10.2025

Vom Gläubiger wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Planunterlagen und Qualitätsbeschreibungen aus einem Vorgutachten aus dem Jahr 2002
- Angaben zum Inhalt des Grundbuchauszuges für das Flurstück 3389/895 aus Flur 1, Gemarkung Biedenkopf

Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Keine

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Baulastauskunft vom 18.12.2025
- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 06.01.2026
- Straßenkarte und Stadtplan von Biedenkopf (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 01.01.2024
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2025 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis MarburgBiedenkopf
- Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf 2025
- Sprengnetter-Vergleichsmiete, Abruf 01.04.2026
- Eigene Mietwerterhebungen

## 2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es ist darauf hinzuweisen, dass das Gutachten nach äußerem Eindruck erstellt werden musste.

Weder durch den Eigentümer wurden Baugenehmigungs- bzw. Planunterlagen zur Verfügung gestellt, noch lagen bei der Stadt Biedenkopf Baugenehmigungs- bzw. Bauunterlagen vor, sodass auf Planunterlagen aus einem Vorgutachten aus dem Jahr 2002, welches durch die Gläubigerbank zur Verfügung gestellt wurde, zurückgegriffen werden musste.

Eine Innenbesichtigung mit Aufmaß konnte zudem nicht erfolgen, da der Eigentümer nicht zum Ortstermin erschien.

### Hinweis:

Der rückwärtige Grundstücksteil ist ausschließlich über einen seitlichen Weg (Flur 1, Flurstück 3389/895) erreichbar, der sich im Eigentum diverser Eigentümer befindet, wo runter sich neben privaten Eigentümern auch die Stadt Biedenkopf befindet.

Durch die Gläubigerbank wurden die Informationen zum Inhalt des betreffenden Grundbuchblattes zur Verfügung gestellt.

Demgemäß liegt auf dem Grundstück eine Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des zu bewertenden Grundstückes vor, die es dem jeweiligen Eigentümer erlaubt das Flurstück gemeinsam mit den anderen Anrainern als Einfahrt zu nutzen, sodass die Erschließung der hinteren Hoffläche und des rückseitigen Gebäudes gesichert ist.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Biedenkopf (ca. 5.740 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marburg (ca. 27 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 140 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 62 (ca. 0,5 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 30 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 120 km entfernt)

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 200 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bahnstation) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Bahn, Straßenverkehr)
Topografie:	eben

#### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 16 m;

mittlere Tiefe:

ca. 36 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 616 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohn- und Geschäftsstraße;

Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Natur- bzw. Betonverbundstein;

Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;

Kanalanschluss;

Telefonanschluss

(gemäß Erkenntnissen aus den vorgelegten Unterlagen der Gläubigerbank)

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Alllasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) oder Hinweise hinsichtlich Alllast liegen nicht vor. Eine tiefergehende Untersuchung ist nicht Auftragsbestandteil dieses Gutachtens.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.10.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Biedenkopf, Blatt 3547 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

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

Herschvermerke:

Es liegen keine Informationen über Herrschvermerke 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 18.12.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Ob Denkmalschutz besteht konnte nicht abschließend erörtert werden, da der Landkreis Marburg-Biedenkopf keine abschließende Denkmalliste führt.

Im konkreten Fall einer Bauvoranfrage kann sich dies jedoch herausstellen.

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan N3. 13 der Stadt Biedenkopf vom 13.06.1969, folgende Festsetzungen:

MK = Kerngebiet;  
III = 3 Vollgeschosse (max.);  
GRZ = 0,6 (Grundflächenzahl); GFZ  
= 1,6 (Geschossflächenzahl);  
g = geschlossene Bauweise

Innenbereichssatzung:

Für das Bewertungsobjekt ist keine Innenbereichssatzung bekannt.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Für das Bewertungsobjekt ist keine Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung bekannt.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Für das Bewertungsobjekt ist keine Verfügungs- oder Veränderungssperre bekannt.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß 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.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

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 abgabenrechtlichen Zustand wurden bei der Stadt Biedenkopf erkundet.

### 3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben, auf den Angaben des Auftraggebers.

### 3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 4 Garagenplätze. Das Objekt ist offensichtlich vermietet.

## 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 Vorderhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; 2-geschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut; mit rückseitigem zweigeschossigem Anbau
Baujahr:	nicht bekannt  Annahme: 1900
Modernisierung:	nicht bekannt  Annahme: keine erfolgt
Flächen und Rauminhalte	sind den Anlagenseiten zu entnehmen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	nicht gegeben

Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück bietet grundsätzlich Erweiterungsmöglichkeiten. Die Verträglichkeit mit dem Planungsrecht ist im konkreten Fall zu prüfen
Außenansicht:	straßenseitig: Klinkerfassade im EG, verschiefert im OG seitlich: verputzt und gestrichen im EG, Blechschindeln im OG

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerräume

Erdgeschoss:

Siehe Planunterlagen

Obergeschoss:

Siehe Planunterlagen

Dachgeschoss:

Siehe Planunterlagen

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

Konstruktionsart:	keine Angaben vorhanden  Annahme: Mischbauweise Massivbau und Fachwerk gem. vorgelegter Unterlagen der Gläubigerbank
Fundamente:	keine Angaben vorhanden
Keller:	keine Angaben vorhanden  Annahme: Bruchstein gem. vorgelegter Unterlagen der Gläubigerbank
Umfassungswände:	Erdgeschoss Klinkermauerwerk, zur Bahnhofstraße als Sichtmauerwerk, seitlich verputzt  Ober- und Dachgeschoss: Fachwerk (gem. alter Fotos) teils verschiefert, teils mit Blechverkleidung
Innenwände:	keine Angaben vorhanden  Annahme: Fachwerkwände (baujahres- und gebäudetypisch) und Ständerwände gem. vorgelegter Unterlagen der Gläubigerbank

Geschossdecken:	keine Angaben vorhanden:  Annahme: Holzbalkendecken gem. vorgelegter Unterlagen der Gläubigerbank
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u>  keine Angabe vorhanden:  Annahme: Holztreppe (baujahres- und gebäudetypisch) gem. vorgelegter Unterlagen der Gläubigerbank
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang geringfügig vernachlässigt
Dach:	<u>Dachform:</u> Satteldach mit Krüppelwalm und Zwerchhäusern  <u>Dacheindeckung:</u> Naturschiefer rückseitig (soweit erkennbar) offensichtlich aus dem Baujahr gem. Angaben der Gläubigerbank: Kunstschiefer straßenseitig

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	keine Informationen vorhanden  Annahme: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz gem. vorgelegter Unterlagen der Gläubigerbank
Abwasserinstallationen:	keine Informationen vorhanden  Annahme: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz gem. vorgelegter Unterlagen der Gläubigerbank
Elektroinstallation:	keine Informationen vorhanden  Annahme: durchschnittliche Ausstattung  Hinweis: Gem. übergebener Unterlagen der Gläubigerbank wurde das Objekt 1991 umgebaut

Heizung:	keine aktuellen Angaben vorhanden  mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 1991  Hinweis: Gem. übergebener Unterlagen der Gläubigerbank wurde die Heizung im Zuge des Umbaus des Objekt 1991 ausgetauscht
Lüftung:	keine Informationen vorhanden  Annahme: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	keine Angaben vorhanden  Annahme: überwiegend zentral über Heizung

#### **4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand**

##### **4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung**

Da eine Innenbesichtigung nicht stattgefunden hat, kann eine Ausstattungsbeschreibung nur basierend auf Annahmen erfolgen.

##### **4.2.5.2 Wohnflächen**

Bodenbeläge:	keine Angaben vorhanden  Annahme: einfache Ausstattung
Wandbekleidungen:	keine Angaben vorhanden  Annahme: einfache Raufaserbeläge mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	keine Angaben vorhanden  Annahme: einfache Raufaserbeläge mit Anstrich
Fenster:	weitestgehend Kunststofffenster mit Isolierverglasung  einfachverglaste abgängige Fenster rückseitig im Zwischenbau (soweit von außen erkennbar)  teils Ausbrüche an den Einbaustellen vorhanden, sodass ein fachgerechter Einbau nicht unterstellt werden kann

Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftüren mit Metallkern und teils Lichtausschnitt (soweit erkennbar)
	<u>Zimmertüren:</u> keine Angaben vorhanden Annahme: Einfach Türen älteren Datums
sanitäre Installation:	Keine Angaben vorhanden
	Annahme: Je Einheit eine Sanitäreinheit mit Dusche, WC und WB älteren Datums gem. vorgelegter Unterlagen der Gläubigerbank
	Gemäß den übergebenen Unterlagen der Gläubigerbank sind die Sanitäreinheiten auf der linken Seite des Vorderhauses in Folge eines Brandschadens 1998 erneuert.
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden, bzw. erkennbar
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Feuchteschaden an der Fassade am Zwischenbau rückseitig, defekte Schieferverkleidung und Blechverkleidung, abgängige Schalung an den Gauben
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

#### 4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachgauben, Zwerchhaus, Vordach Nebeneingang
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden bzw. erkennbar
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Feuchteschaden an der Fassade am Zwischenbau rückseitig, defekte Schieferverkleidung und Blechverkleidung, abgängige Schalung an den Gauben
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist unter Beachtung, dass ausschließlich eine Außenbesichtigung erfolgen konnte, befriedigend.
	Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau an Fassaden und Dach des Objektes. An der Fassade liegen Schäden an Schiefer, Blechverkleidungs- und Putzflächen vor. Ebenso ist die

Dachfläche offensichtlich aus dem Baujahr und vermoost, die Gauben sind nicht instandgehalten.

Es wird daher auch für den Innenbereich ein allgemeiner Renovierungsbedarf unterstellt.

### 4.3 Hinterhaus

#### 4.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Hinterhaus; zweigeschossig; teilunterkellert; einseitig angebaut
Baujahr:	keine Angaben vorhanden:  Annahme: 1900
Modernisierung:	Nicht bekannt
Flächen und Rauminhalte	sind den Anlagenseiten zu entnehmen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück bietet grundsätzlich Erweiterungsmöglichkeiten. Die Verträglichkeit mit dem Planungsrecht ist im konkreten Fall zu prüfen
Außenansicht:	rückseitiger Anbau und Garagen teils verputzt, teils verschiefert, kopfseitige Garagenfläche als Ziegelsteinfassade

#### 4.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Keller

Erdgeschoss:

Siehe Planunterlagen

Dachgeschoss:

Siehe Planunterlagen

#### 4.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: keine Angaben vorhanden

Annahme: Mischbauweise aus Massivbau und Fachwerk gem.  
vorgelegter Unterlagen der Gläubigerbank

Fundamente:	keine Angaben vorhanden
Keller:	keine Angaben vorhanden
Umfassungswände:	keine Angaben vorhanden  Annahme: Mischbauweise aus Massivbau und Fachwerk gem. vorgelegter Unterlagen der Gläubigerbank
Innenwände:	keine Angaben vorhanden  Annahme: Mischbauweise Massivbau und Ständerwänden gem. vorgelegter Unterlagen der Gläubigerbank
Geschossdecken:	keine Angaben vorhanden  Annahme: Holzbalkendecke gem. vorgelegter Unterlagen der Gläubigerbank
Treppen:	keine Angaben vorhanden  Annahme: Stahlkonstruktion mit Werksteinstufen gem. vorgelegter Unterlagen der Gläubigerbank
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, Hauseingang geringfügig vernachlässigt
Dach:	<u>Dachform:</u> Pulldach  <u>Dacheindeckung:</u> Trapezblech

#### 4.3.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 4.3.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Da eine Innenbesichtigung nicht stattgefunden hat, kann eine Ausstattungsbeschreibung nur basierend auf Annahmen erfolgen.

##### 4.3.4.2 Wohnflächen

Bodenbeläge:	keine Angaben vorhanden  Annahme: einfache Ausstattung
Wandbekleidungen:	keine Angaben vorhanden  Annahme: einfache Raufaserbeläge mit Anstrich

Deckenbekleidungen:	keine Angaben vorhanden  Annahme: einfache Raufaserbeläge mit Anstrich
Fenster:	weitestgehend Kunststofffenster mit Isolierverglasung  einfachverglaste abgängige Fenster rückseitig im Zwischenbau (soweit von außen erkennbar)  teils Ausbrüche an den Einbaustellen vorhanden, sodass ein fachgerechter Einbau nicht unterstellt werden kann
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftüren mit Metallkern und teils Lichtausschnitt (soweit erkennbar)  <u>Zimmertüren:</u> keine Angaben vorhanden Annahme: Einfach Türen älteren Datums
sanitäre Installation:	Keine Angaben vorhanden  Annahme: Je Einheit eine Sanitäreinheit mit Dusche, WC und WB älteren Datums gem. vorgelegter Unterlagen der Gläubigerbank
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden, bzw. erkennbar
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Feuchteschaden an der Fassade am Zwischenbau rückseitig, defekte Schieferverkleidung und Blechverkleidung, abgängige Schalung an den Gauben
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

#### **4.3.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden bzw. erkennbar
Besonnung und Belichtung:	gut

Bauschäden und Baumängel:	Feuchteschaden an der Fassade am Zwischenbau rückseitig, defekte Schieferverkleidung und Blechverkleidung, abgängige Schalung an den Gauben
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist unter Beachtung, dass ausschließlich eine Außenbesichtigung erfolgen konnte, befriedigend.  Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau an Fassaden und Dach des Objektes. An der Fassade liegen Schäden an Schiefer, Blechverkleidungs- und Putzflächen vor. Ebenso ist die Dachfläche offensichtlich aus dem Baujahr und vermoost, die Gauben sind nicht instandgehalten.  Es wird daher auch für den Innenbereich ein allgemeiner Renovierungsbedarf unterstellt.

#### 4.4 Nebengebäude

2 Garagen in massiver Bauweise, wobei diese als abgängig und schadhaft zu bezeichnen sind

#### 4.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung mit einer Asphaltierung, Einfriedung (Mauer, Zaun)

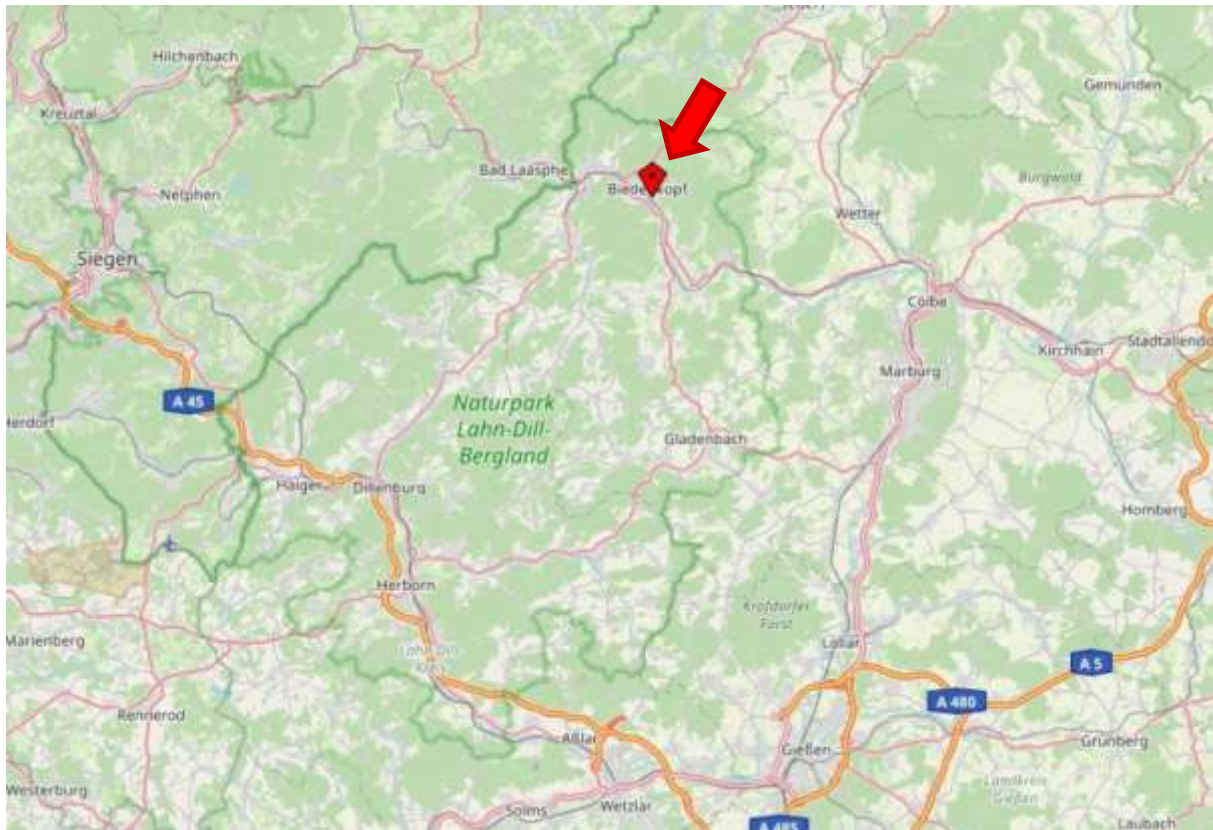
### 5 Verzeichnis der Anlagen

- 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 Wohn- und Bruttogrundflächen
- 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 großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



([www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de))

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

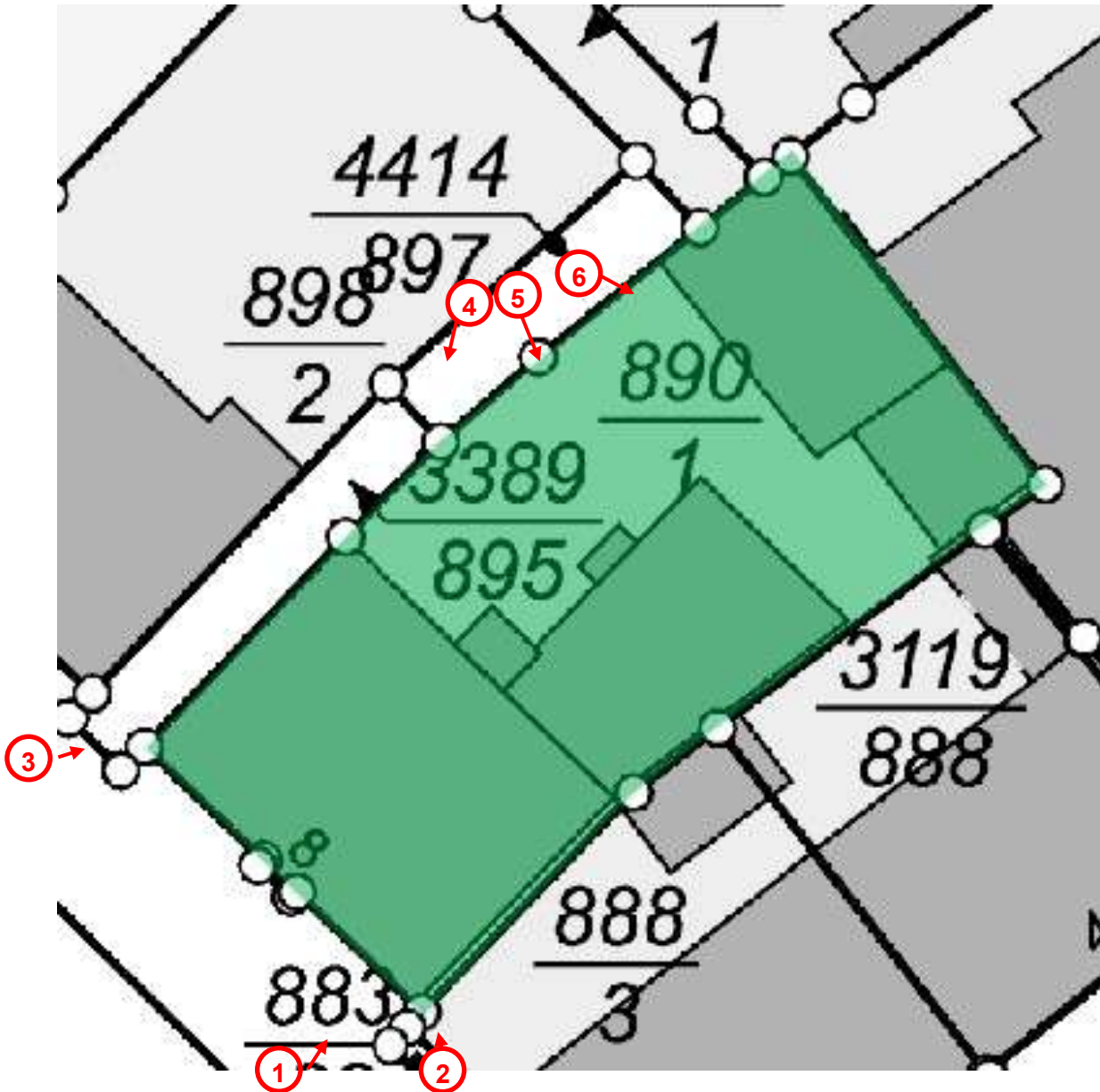
Seite 1 von 1



([www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de))

### Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestandorten, 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 straßenseitig



Bild 2



Beschreibung:02  
Wohngebäude  
seitlich Bild  
3

Beschreibung:03 Wohngebäudeeingang straßenseitig

Bild 4



Beschreibung:04  
Wohnungseingang  
hinten Bild  
5

Beschreibung:05 Wohnungseingang hinten



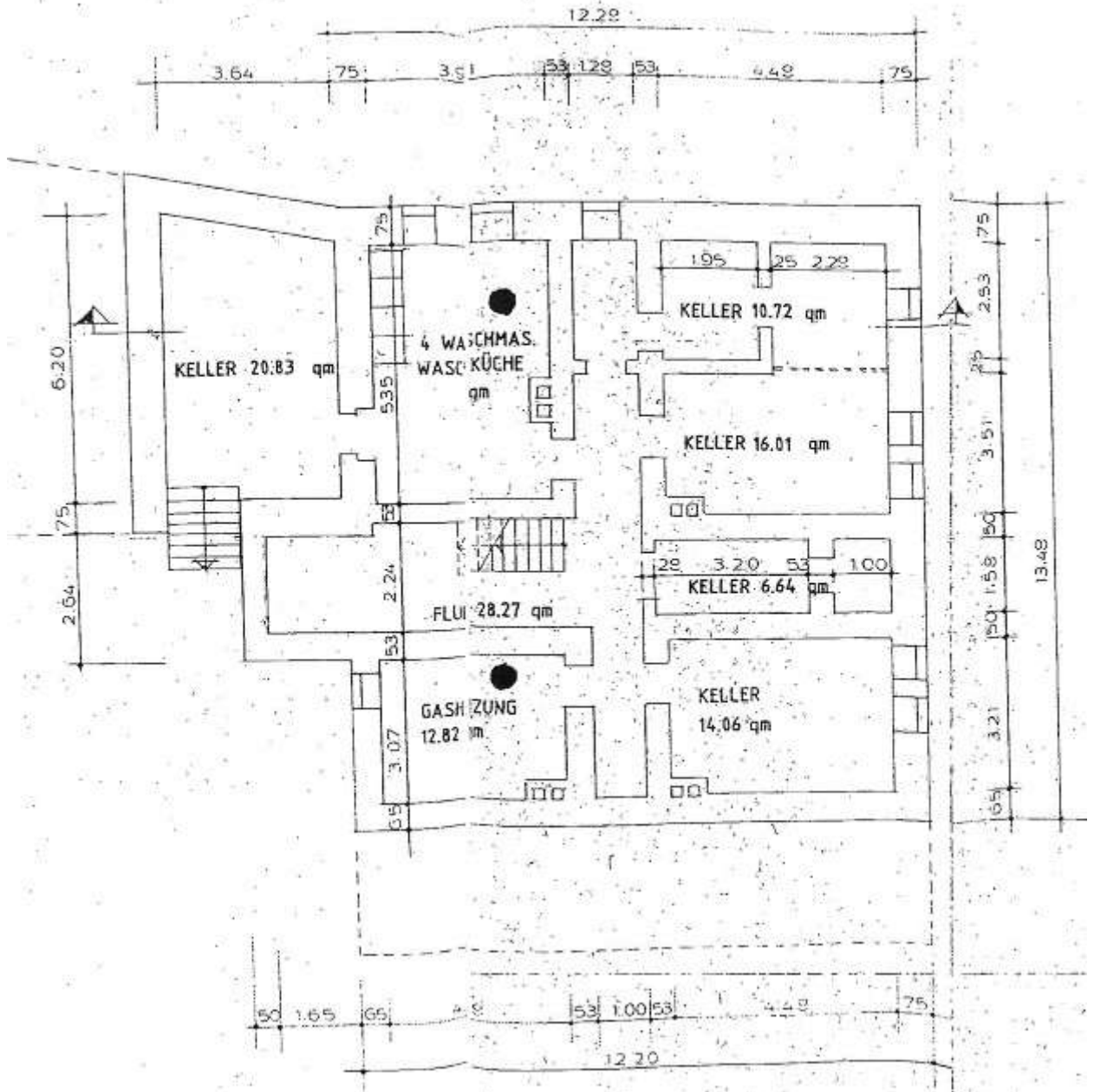
Bild 6

Beschreibung:06 Hinterhof

**Anlage 5.**

Seite 1 von 1

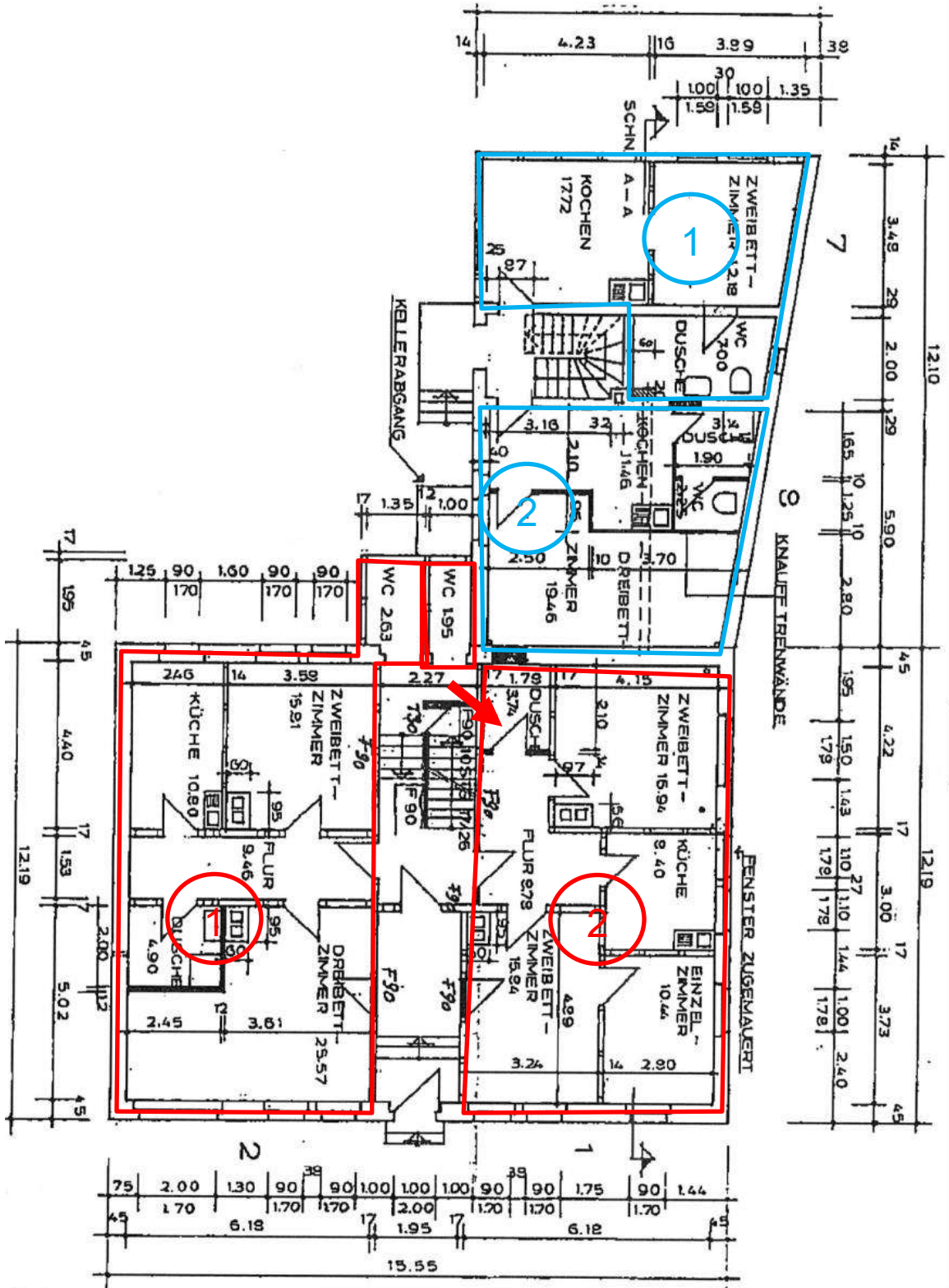
**1: Grundriss Kellergeschoss**



**2: Grundriss Erdgeschoss**

## Anlage 5.

Seite 1 von 1



## **Anlage 5.**

Seite 1 von 1

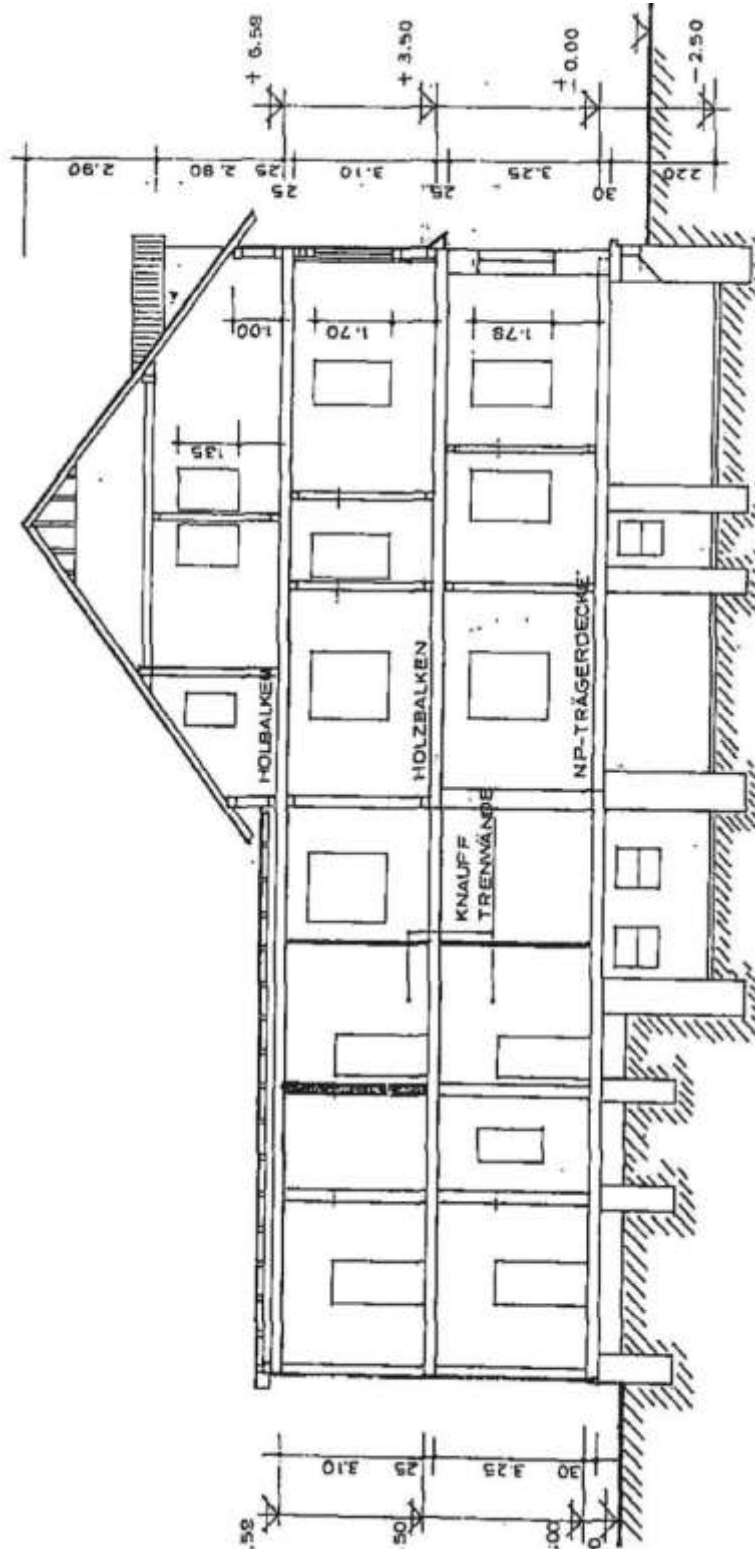
### **3: Grundriss Obergeschoss**





**Anlage 5.5: Schnitt**

Seite 1 von 1



## Anlage 5.6: Übergebene Flächenberechnung

Seite 1 von 1

<b>Garagen</b>						
Garagengebäude	Lt. Plan Büro E. Hentschel v. März 91	5,00	1,00	5,00		
<b>Garagenplätze - Hof, gesamt:</b>				<b>5,00</b>	<b>20,00</b>	<b>100,00</b>
<b>Miete monatlich, gesamt:</b>						<b>2.046,35</b>
<b>Berechnung der Bruttogrundflächen:</b>						
Bauteil/Geschoss	Baujahr (Totalumbau)	Länge m	Breite m	Bruttogrundfläche qm		
Vorderhaus - EG	1991	15,55	12,19	189,55		
Vorderhaus - OG	1991	15,55	12,19	189,55		
Vorderhaus - DG	1991	15,55	12,19	189,55		
Anbau - EG	1991	2,64	2,12	5,60		
Anbau - OG	1991	2,64	2,12	5,60		
<b>Bruttogrundflächen Vorderhaus, gesamt:</b>				<b>579,86</b>		
Hinterhaus - EG	1991	12,10	7,80	94,38		
Hinterhaus - OG	1991	12,10	7,80	94,38		
<b>Bruttogrundflächen Hinterhaus, gesamt:</b>				<b>188,76</b>		
Garage - 3 Stellpl.	1991	11,00	7,20	79,20		
Garage - 2 Stellpl.	1991	5,40	5,00	27,00		
<b>Bruttogrundflächen Garagen, gesamt:</b>				<b>106,20</b>		

## Anlage 6: Berechnung der Wohn- und Bruttogrundflächen

Seite 1 von 12

**Berechnung der Wohnfläche**

**Gebäude:** Vorderhaus, Am Bahnhof 8, 35216 Biedenkopf

**Mieteinheit:** Wohnung 1 EG

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohmaßen
- Fertig- und Rohmaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
- nach DIN 283
- nach DIN 277
- nach WoFV
- nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	±/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Dusche	1	+							4,90	1,00	4,90	4,90	W01
2	Dreibettzimmer	2	+							25,57	1,00	25,57	25,57	W02
3	Flur	3	+							9,46	1,00	9,46	9,46	W03
4	Küche	4	+							10,80	1,00	10,80	10,80	W04
5	Zweibettzimmer	5	+							15,18	1,00	15,18	15,18	W05
6	WC	6	+							2,63	1,00	2,63	2,63	W06
												<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>	<b>68,54 m²</b>	
												<b>Summe Wohn-Nutzfläche Gebäude</b>	<b>422,03 m²</b>	

## Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Vorderhaus, Am Bahnhof 8, 35216 Biedenkopf  
**Mieteinheit:** Wohnung 2 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 WoFV  
 nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnwertfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Flur	1	+/-					8,78	1,00	8,78	8,78	W01
2	Zweibettzimmer 2	2	+					15,84	1,00	15,84	15,84	W02
3	Einzelzimmer	3	+					10,44	1,00	10,44	10,44	W03
4	Küche	4	+					8,40	1,00	8,40	8,40	W04
5	Zweibettzimmer 1	5	+					15,94	1,00	15,94	15,94	W05
6	Dusche	6	+					3,74	1,00	3,74	3,74	W06
7	WC	7	+					1,95	1,00	1,95	1,95	W07
<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>											<b>65,09</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Wohn-Nutzfläche Gebäude</b>											<b>422,03</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Vorderhaus, Am Bahnhof 8, 35216 Biedenkopf  
**Mieteinheit:** Wohnung 3 OG

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 WoFV  
 nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/ -	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Zimmer	1	+							7,00	1,00	7,00	7,00	W01
2	Flur	2	+							9,95	1,00	9,95	9,95	W02
3	Doppelzimmer 2	3	+							18,00	1,00	18,00	18,00	W03
4	Einzelzimmer	4	+							7,24	1,00	7,24	7,24	W04
5	Dusche	5	+							5,56	1,00	5,56	5,56	W05
6	Küche	6	+							12,80	1,00	12,80	12,80	W06
7	Doppelzimmer 1	7	+							15,08	1,00	15,08	15,08	W07
												<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>	<b>75,63 m²</b>	
												<b>Summe Wohn-Nutzfläche Gebäude</b>	<b>422,03 m²</b>	

## Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Vorderhaus, Am Bahnhof 8, 35216 Biedenkopf

**Mieteinheit:** Wohnung 4 OG

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

flid 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 (m <sup>2</sup> )	Wohnwert- faktor (Wohnwert)	Wohn- fläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohn- fläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläu- terung
1	Flur	1	+							6,65	1,00	6,65	6,65	W01
2	Doppelzimmer 3	2	+							15,05	1,00	15,05	15,05	W02
3	Doppelzimmer 2	3	+							15,67	1,00	15,67	15,67	W03
4	Küche	4	+							8,14	1,00	8,14	8,14	W04
5	Doppelzimmer 1	5	+							18,01	1,00	18,01	18,01	W05
6	Dusche	6	+							4,19	1,00	4,19	4,19	W06
												<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>	<b>67,71</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
												<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>	<b>422,03</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**Berechnung der Wohnfläche**

**Gebäude:** Vorderhaus, Am Bahnhof 8, 35216 Biedenkopf  
**Mieteinheit:** Wohnung 5 DG

- 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

flid 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	Flur	1	+							3,71	1,00	3,71	3,71	W01
2	Dreibettzimmer	2	+							26,67	1,00	26,67	26,67	W02
3	Einzelzimmer	3	+							11,38	1,00	11,38	11,38	W03
4	Abstellraum	4	+							6,72	1,00	6,72	6,72	W04
5	Küche	5	+							10,61	1,00	10,61	10,61	W05
6	WC-Dusche	6	+							4,58	1,00	4,58	4,58	W06
												<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>	<b>63,67 m²</b>	
												<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>	<b>422,03 m²</b>	

### Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Vorderhaus, Am Bahnhof 8, 35216 Biedenkopf

**Mieteinheit:** Wohnung 6 DG

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.	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Aufenthaltszimmer	1	+/-					24,15	1,00	24,15	24,15	W01
<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>											<b>24,15</b>	<b>m²</b>
<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>											<b>422,03</b>	<b>m²</b>

## Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Vorderhaus, Am Bahnhof 8, 35216 Biedenkopf

**Mieteinheit:** Wohnung 7 DG

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 WoFV  
 nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/ -	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m <sup>2</sup> )	Wohnwert- faktor (Wohnwert) (f)	Wohn- fläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohn- fläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläu- terung
1	Flur	1	+							4,50	1,00	4,50	4,50	W01
2	Doppelzimmer 3	2	+							14,17	1,00	14,17	14,17	W02
3	Doppelzimmer 2	3	+							12,94	1,00	12,94	12,94	W03
4	Doppelzimmer 1	4	+							18,73	1,00	18,73	18,73	W04
5	Dusche	5	+							6,90	1,00	6,90	6,90	W05
												<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>	<b>57,24 m<sup>2</sup></b>	
												<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>	<b>422,03 m<sup>2</sup></b>	

### Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Hinterhaus, Am Bahnhof 8, 35216 Biedenkopf  
**Mieteinheit:** Wohnung 1 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 WoFV  
 nach II. BV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	WC/Dusche	1	+/-						7,00	1,00	7,00	7,00	W01
2	Zweibettzimmer	2	+						12,18	1,00	12,18	12,18	W02
3	Kochen	3	+						17,72	1,00	17,72	17,72	W03
<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>											<b>36,90</b>	<b>m²</b>	
<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>											<b>147,51</b>	<b>m²</b>	

### Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Hinterhaus, Am Bahnhof 8, 35216 Biedenkopf  
**Mieteinheit:** Wohnung 2 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 WoFV  
 nach II. BV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Kochen	1	+/-						11,46	1,00	11,46	11,46	W01
2	Dreibettzimmer	2	+						19,46	1,00	19,46	19,46	W02
3	WC	3	+						2,25	1,00	2,25	2,25	W03
4	Dusche	4	+						3,14	1,00	3,14	3,14	W04
<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>											<b>36,31</b>	<b>m²</b>	
<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>											<b>147,51</b>	<b>m²</b>	

## Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Hinterhaus, Am Bahnhof 8, 35216 Biedenkopf  
**Mieteinheit:** Wohnung 3 OG

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  örtlichem Aufmaß  wohnwertabhängig  
 Rohbaumaßen  Bauzeichnungen  nach DIN 283  
 Fertig- und Rohbaumaßen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen  nach DIN 277  
  nach WoFIV  nach II. BV

lfd. Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	WC/Dusche	1	+/-						7,00	1,00	7,00	7,00	W01
2	Doppelzimmer	2	+						12,70	1,00	12,70	12,70	W02
3	Kochen	3	+						17,80	1,00	17,80	17,80	W03
<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>											<b>37,50</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>											<b>147,51</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	

## Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Hinterhaus, Am Bahnhof 8, 35216 Biedenkopf  
**Mieteinheit:** Wohnung 4 OG

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  örtlichem Aufmaß  wohnwertabhängig  
 Rohbaumaßen  Bauzeichnungen  nach DIN 283  
 Fertig- und Rohbaumaßen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen  nach DIN 277  
  nach WoFIV  nach II. BV

lfd. Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Kochen	1	+/-						11,65	1,00	11,65	11,65	W01
2	Doppelzimmer	2	+						19,65	1,00	19,65	19,65	W02
3	WC	3	+						2,30	1,00	2,30	2,30	W03
4	Dusche	4	+						3,20	1,00	3,20	3,20	W04
<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>											<b>36,80</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>											<b>147,51</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	

## Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

**Gebäude:** Vorderhaus, Am Bahnhof 8, 35216 Biedenkopf

Die Berechnung erfolgt aus  
 Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen

auf der Grundlage von  
 übergebene Flächenberechnung  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Bld. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung	
							Bereich a	Bereich b	Bereich c		
1	DG	+	1,00	15,550	12,190	a	189,55				
2	OG Anbau	+	1,00	2,640	2,120	a	5,60				
3	OG	+	1,00	15,550	12,190	a	189,55				
4	EG Anbau	+	1,00	2,640	2,120	a	5,60				
5	EG	+	1,00	15,550	12,190	a	189,55				
6	KG	+	1,00	1,490	6,630	a	9,88				
7	KG	+	1,00	2,150	9,400	a	20,21				
8	KG	+	1,00	12,200	13,490	a	164,58				
<b>Summe</b>							<b>774,52</b>				
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt</b>							<b>774,52</b>				<b>m²</b>

### Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

**Gebäude:** Hinterhaus, Am Bahnhof 8, 35216 Biedenkopf

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß  
 übergebene Flächenberechnung  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

ld. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )			Erläuterung	
							Bereich a	Bereich b	Bereich c		
1	OG	+	1,00	12,100	7,800	a	94,38				
2	EG	+	1,00	12,100	7,800	a	94,38				
<b>Summe</b>							<b>188,76</b>				<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt</b>							<b>188,76</b>				<b>m<sup>2</sup></b>

## Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

**Gebäude:** Garage 1, Am Bahnhof 8, 35216 Biedenkopf

Die Berechnung erfolgt aus  
 Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von  
 örtlichem Aufmaß  
 übergebene Flächenberechnung  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-) *	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )		Erläuterung
						Bereich a	Bereich b	
1	EG	1,00	11,000	7,200	a	79,20		
<b>Summe</b>						<b>79,20</b>		<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt</b>						<b>79,20</b>		<b>m<sup>2</sup></b>

## Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

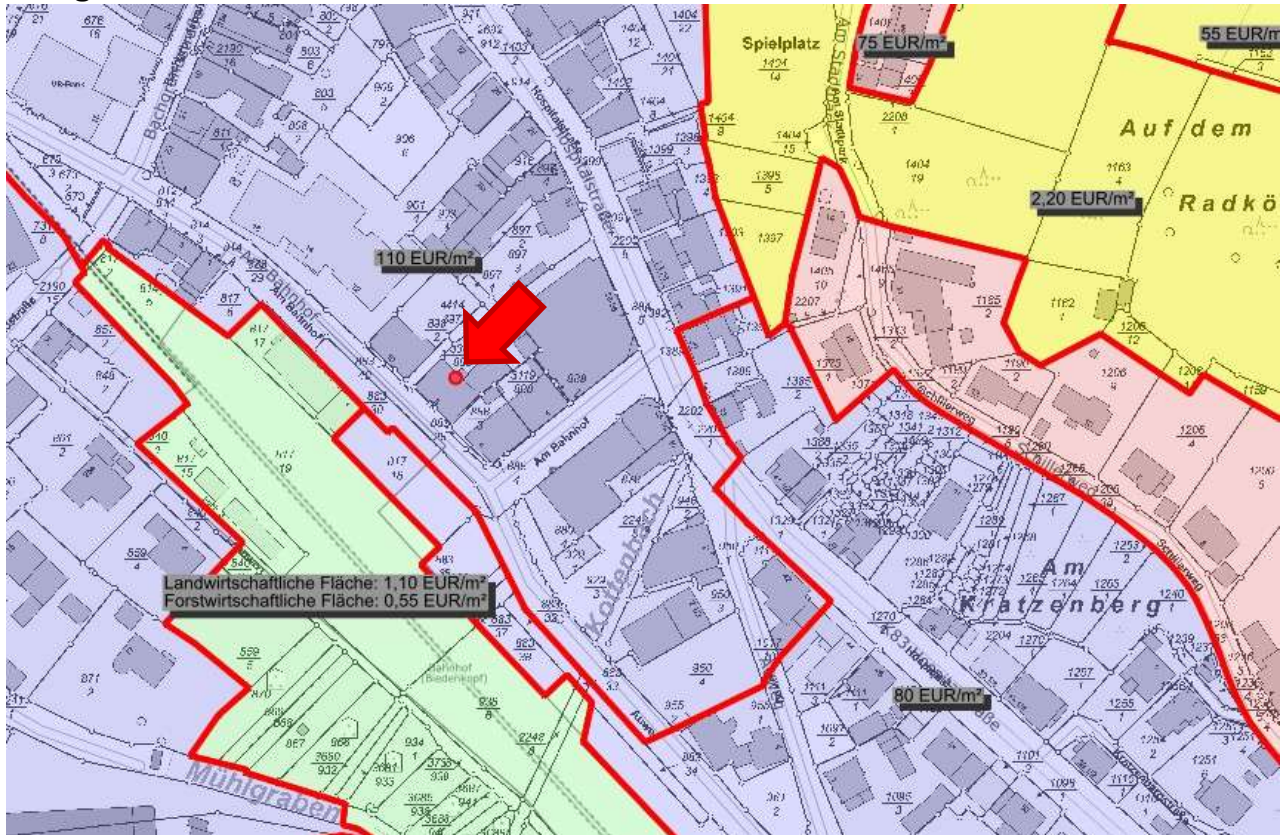
**Gebäude:** Garage 2, Am Bahnhof 8, 35216 Biedenkopf

Die Berechnung erfolgt aus  
 Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von  
 örtlichem Aufmaß  
 übergebene Flächenberechnung  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-) *	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )		Erläuterung
						Bereich a	Bereich b	
1	EG	1,00	5,400	5,000	a	27,00		
<b>Summe</b>						<b>27,00</b>		<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt</b>						<b>27,00</b>		<b>m<sup>2</sup></b>

## Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizenziert über Amt für Bodenmanagement Hessen)