



Objekt	Breidenbach Flurstücke 122/1 und 123/1
Wertermittlungstichtag	18. März 2026
Grundstücksfläche in wirtschaftlicher Einheit	3.212 m ²
Bodenwert (absolut)	112.420 €
Baujahr des Gebäudes	1984/85
Bürofläche mit Sozialtrakt	316 m ²
Lagerräume etc. im Büro- und Sozialtrakt	ca. 80 m ²
Hallenfläche	545 m ²
Nebenräume	92 m ²
Lagerfläche auf den Nebenräumen	85 m ²
Ertragswert	
Rohertrag pro Jahr	50.220 €
Bewirtschaftungskosten	12.992 €
Restnutzungsdauer	5 Jahre
Liegenschaftszinssatz	7,00%
vorläufiger Ertragswert	232.298 €
Baulasten	- 500 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 35.000 €
Verkehrswert	197.000 €
Der Verkehrswert bezieht sich auf das geräumte und besenreine Objekt.	

Lage

Lage der Gemeinde Breidenbach

Breidenbach ist eine Gemeinde im Westen des Landkreises Marburg-Biedenkopf im nordwestlichen Bereich Mittelhessens.

Die Gemeinde Breidenbach liegt ca. 10 km südwestlich von Biedenkopf im landschaftlich reizvollen Perftal, einem Seitental im Oberlauf der Lahn.

Über die Bundesstraße 253, welche die Städte Dillenburg und Biedenkopf miteinander verbindet und weiter über Frankenberg und Fritzlar bis nach Melsungen führt, an das überregionale Straßennetz angebunden.

Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Achenbach, Breidenbach, Kleingladenbach, Niederdieten, Oberdieten, Wiesenbach und Wolzhausen.

Entfernungen

- zur Stadt Biedenkopf 10 km
- zur Kreisstadt Marburg 40 km
- zur Stadt Dillenburg 25 km
- nach Gießen 60 km
- nach Frankfurt 120 km
- zur Landeshauptstadt Wiesbaden 140 km

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschluss Dillenburg (A 45) ca. 25 km entfernt
- Bahnhof Biedenkopf ca. 10 km entfernt
- Bahnhof Marburg mit Verbindungen nach Hamburg und Frankfurt ca. 40 km entfernt.
- Bahnhof Dillenburg mit Verbindungen nach Köln und Frankfurt ca. 25 km entfernt.
- Bushaltestellen am Südrand des Gewerbegebiets West ca. 500 m entfernt

Infrastruktur in Breidenbach

Breidenbach grenzt im Norden an die Stadt Biedenkopf, im Osten an die Gemeinde Dautphetal, im Süden an die Gemeinde Steffenberg (alle drei im Landkreis Marburg-Biedenkopf), sowie im Westen an die Gemeinden Eschenburg und Dietzhölztal (beide im Lahn-Dill-Kreis), sowie an die Stadt Bad Laasphe (im Kreis Siegen- Wittgenstein in Nordrhein-Westfalen).

Die Gemeinde gliedert sich in die Ortsteile Achenbach, Breidenbach, Wolzhausen, Niederdieten, Oberdieten, Wiesenbach und Wolzhausen. Der Hauptort wurde im Jahr 913 erstmals urkundlich erwähnt und gehört damit zu den ältesten Orten der Region. Er war Hauptort des Perf- Klein-Gaues (um 800 pagus Bernaffa) und namensgebend für den Breidenbacher Grund. Vermutlich wegen des ehemaligen Erzreichtums besaß Breidenbach zwei vorgeschichtliche Ringwälle.

Seit 1146 nachgewiesen als Sitz der Herren von Breidenbach zu Breidenstein, die hier im späten 13. Jahrhundert die heute abgegangene Burg Breidenbach errichteten und zwischen den größeren Territorialherren aus vielerlei Rechten eine stark gegliederte spätmittelalterliche Adelsherrschaft bilden konnten. Sie waren schon vor 1304 Burgmannen, später bis 1438 Amtleute in der landgräflichen Grenzfeste Biedenkopf, und mussten sie 1496 die hessische Lehnshoheit anerkennen. Ab da gehörte Breidenbach zu Hessen, seit 1567 zu Hessen-Marburg, 1648 zu Hessen-Darmstadt und 1866 zur Provinz Hessen-Nassau.

Breidenbach besitzt zahlreiche Sportstätten, davon allein drei Sportplätze in der Kerngemeinde. Diese sind im Allgemeinen frei zugänglich und kostenlos nutzbar. Die Kerngemeinde bietet zwei Turnhallen, eine Kleinsporthalle und die Perftalhalle und in allen Ortsteilen zumindest einen Bolz- bzw. Fußballplatz. Im Ortsteil Niederdieten gibt es ein Freibad und in Wolzhäusen findet sich außerdem noch eine Skilaufbahn mit Skilift, weshalb die Gemeinde für Touristen attraktiv wird.

Im Kinder- und Familienhaus Maia werden sieben Regel- und drei Krippengruppen bis zu 205 Jungen und Mädchen unterschiedlicher Nationalitäten und Religionen vom 11. Lebensmonat bis zum Schuleintritt betreut und begleitet, der Anteil der Kinder mit Migrationshintergrund liegt bei 40%.

Die Perftalschule wird von ca. 470 Schülerinnen und Schülern der Klassen 1 bis 10 (Grundschule, Förderstufe, Haupt- und Realschule) besucht. Weiterführende Schulen sind in Biedenkopf.

Die Kerngemeinde Breidenbach ist ein gut entwickelter, industriereicher Ort. Eine Vielzahl von Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten machen Breidenbach zum Zentrum der Gemeinde und der umliegenden Ortschaften. Breidenbach verfügt über ein Industriegebiet (Industriegebiet West), in dem mittelständische Unternehmen wie z. B. Weber Maschinenbau oder Christmann & Pfeifer angesiedelt sind. Mit der Buderus Guss GmbH hat eine Bremsscheiben-Fertigungsstätte des ehemaligen Großkonzerns Buderus dort ihren Sitz. Im Ortsteil Oberdieten entsteht zurzeit das neue Gewerbegebiet „Auf dem Eberbach“. Die Kerngemeinde Breidenbach beschäftigt über 2.600 Arbeitnehmer.

In der Gemeinde Breidenbach sind mehrere Hausarztpraxen, eine Zahnarztpraxis und eine Apotheke ortsansässig. Das nächste Krankenhaus ist in Biedenkopf vorhanden.

Nähere Umgebung

Die Bewertungsobjekte liegen westlich des Dorfkerns von Breidenbach in einem Gewerbegebiet. In der direkten Nachbarschaft der Bewertungsgrundstücke sind weitere Gewerbebetriebe angesiedelt.

Topografie

Das Bewertungsobjekt liegt an einem steilen, eigentlich für Gewerbebetriebe wenig geeigneten Gelände, das nach Südosten zur Perf hin stark abfällt.

Das Gelände ist im Bereich der Bebauung eingeebnet, die Zufahrt von der ca. 3 m höher liegenden Erschließungsstraße erfolgt über eine steile Rampe nach unten. Der Höhenunterschied zur Erschließungsstraße im Westen und zu dem im Osten benachbarten Betrieb wird durch Böschungen und Stützmauern abgefangen.

Grundstücksform

Die Flurstücke 122/1 und 123/1 bilden aufgrund ihrer gemeinsamen Bebauung eine wirtschaftliche Einheit. Die vereinigte Form bildet näherungsweise ein Rechteck mit einem günstigen Seitenverhältnis.

Immissionen

Die Immissionen entsprechen den Vorgaben eines Gewerbegebietes (62 dB(A)).

Sonstige Immissionen konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden, geringere Geruchsbelästigungen können jedoch aufgrund der nahe gelegenen Gießerei nicht ausgeschlossen werden.



Parkplätze

Stellplätze für die Kunden und Mitarbeiter sind auf dem Grundstück selbst in ausreichender Form vorhanden. Die Außenanlage ist überwiegend gepflastert.

Die allgemeinen Platzverhältnisse in der Erschließungsstraße lassen das Parken für Besucher in unmittelbarer Grundstücksnähe im öffentlichen Straßenraum vor dem Grundstück zu.

Lagebeurteilung

Innerhalb der Gemeinde Breidenbach hat das betreffende Gewerbegebiet trotz der teilweise ungünstigen Topografie eine **mittlere Gewerbelage**.

Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:

- mittlere Gewerbelage in dem Gewerbegebiet von Breidenbach
- Lage in der Kerngemeinde
- mittlere Verkehrsanbindung an das regionale Verkehrsnetz
- schlechte Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz
- Hanglage Richtung Südosten
- mäßige Erreichbarkeit über steile Zufahrten

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Insbesondere im Bodenwert und bei den erzielbaren Gewerberaummieten.

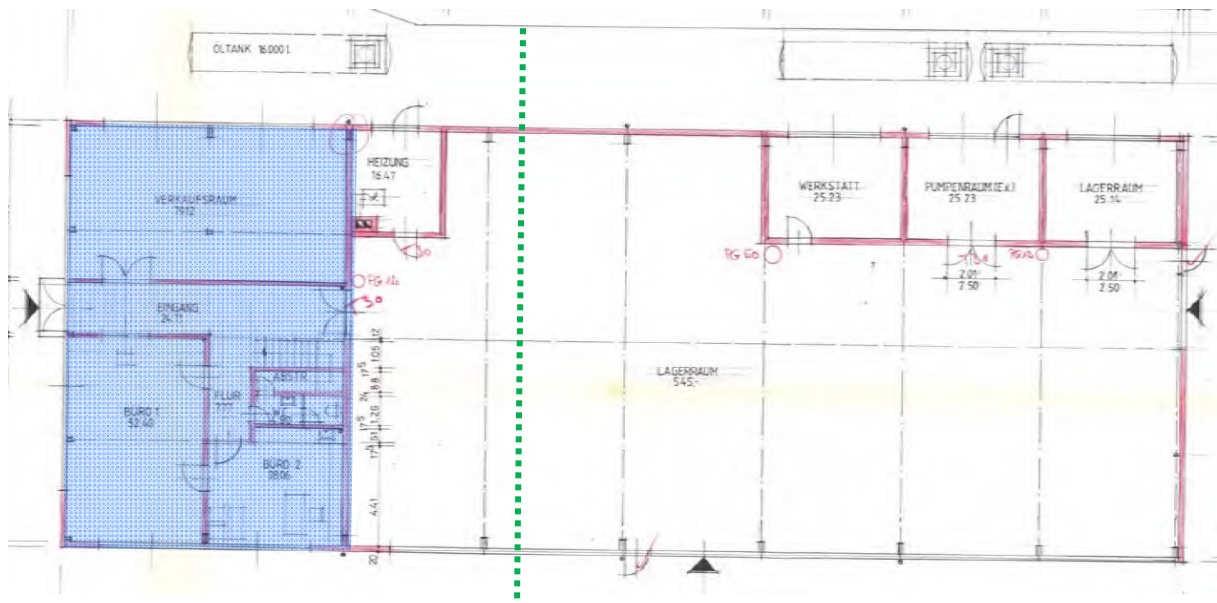
Bauliche Anlagen

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.

Baujahr

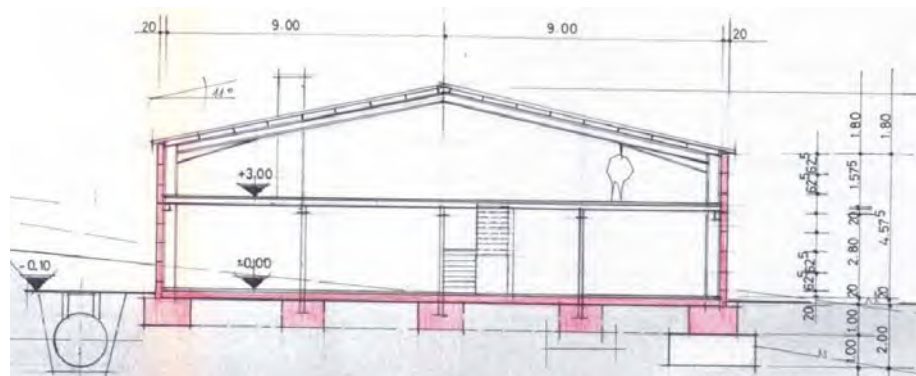
Das Bewertungsobjekt wurde in den Jahren 1984 bis 1985 mit einem Betriebsgebäude mit zweigeschossigem Büro- und Sozialtrakt bebaut. Das Gebäude ist weitgehend noch im Originalzustand erhalten.



Grundriss des Betriebsgebäudes

Norden ist auf dieser Darstellung rechts oben.
Der zweigeschossige Büro- und Sozialtrakt ist blau unterlegt.
Die grüne strichlierte Linie deutet den Verlauf der Grenze zwischen den Flurstücken 122/1 und 123/1 an.

Schnitt



Büro- und Sozialtrakt

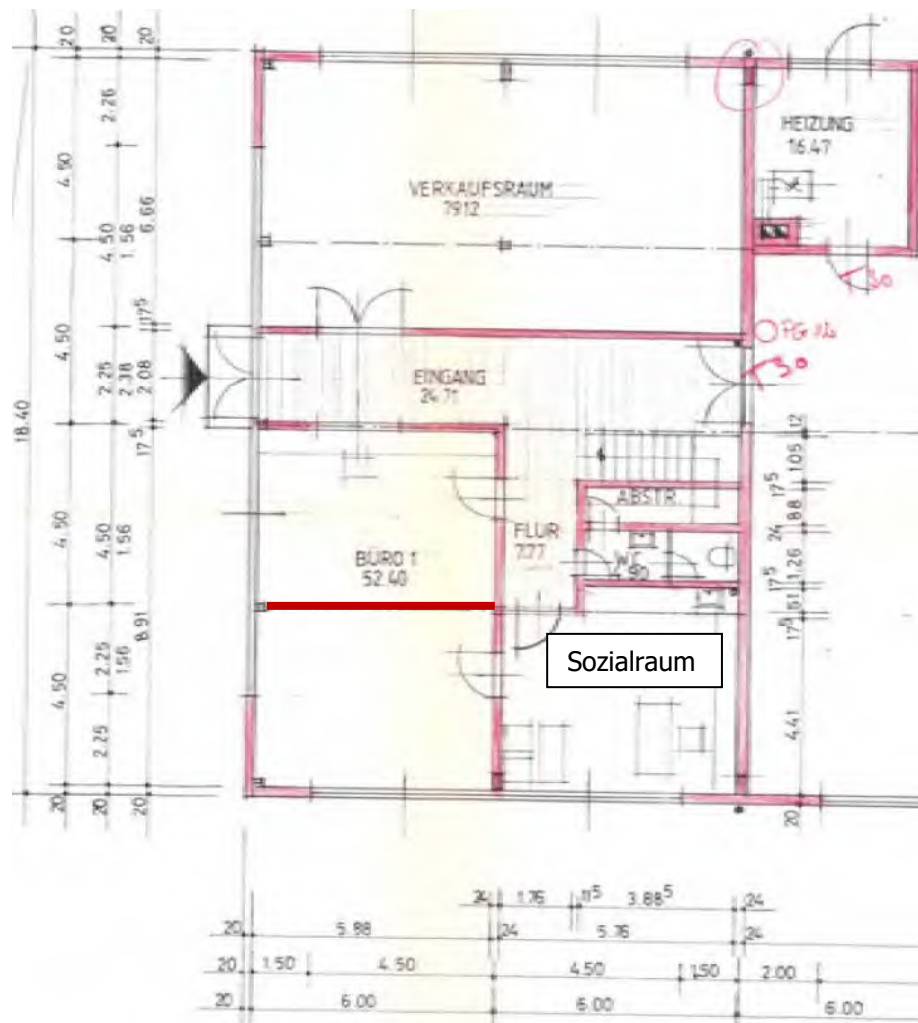
Bauweise des Büro- und Sozialtraktes

- Zweigeschossig in Stahlbauweise
- Außenwände massiv aus Gasbetonelementen
- Satteldach als Stahlrahmenkonstruktion mit Wellfaserplatten gedeckt (baujahrstypisch asbesthaltig)
- 5 Lichtkuppeln
- nicht unterkellert
- Stahlbetondecke
- übliche Ver- und Entsorgungsleitungen

Ausstattung der Räume

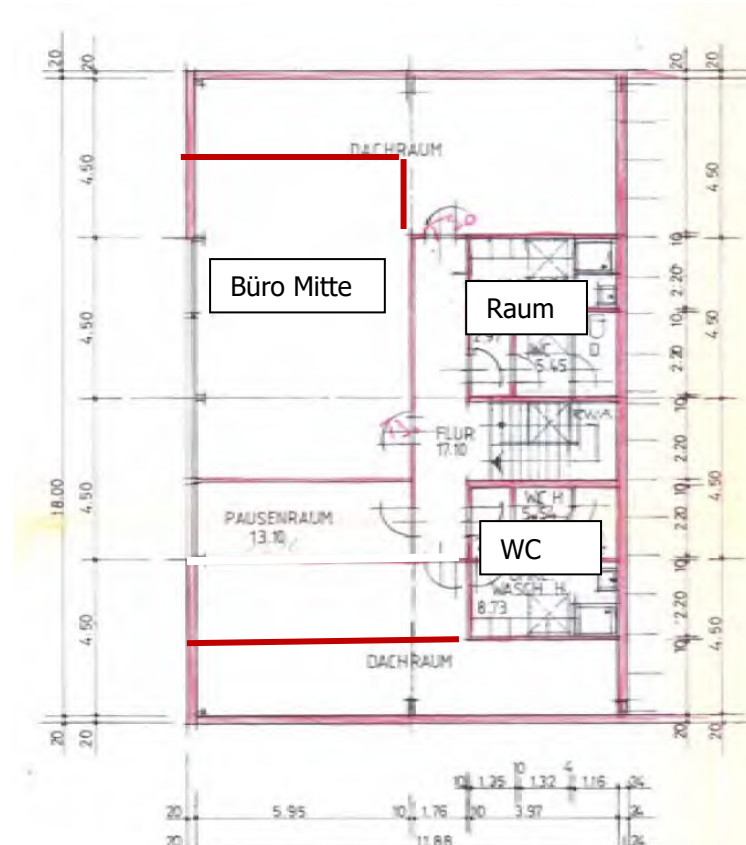
- Fliesenboden
- abgehängte Rasterdecken
- Aluminiumfenster mit Isolierverglasung (Originalzustand)
- Elektrisch bedienbare Rollläden
- Plattenheizkörper
- Elektroausstattung Originalzustand
- Toiletten raumhoch gefliest
- Teeküche

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Die Aufteilung der Räume im Obergeschoss ist hier durch die rot eingefügten Linien ergänzt



Aufteilung und nutzbare Flächen

Die hier dargestellten Maße wurden den zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen und mit eigenen Feststellungen vor Ort ergänzt. Die Raumaufteilung mit leichten Trennwänden stellt sich zurzeit anders dar.

Erdgeschoss:

Verkaufsraum	79,12 m ²
Eingang	24,71 m ²
Flur	7,77 m ²
Büro 1	52,40 m ²
Büro 2	28,06 m ²
WC	4,90 m ²
Abstellraum	<u>3,42 m²</u>
Erdgeschoss	200,38 m ²

Obergeschoss:

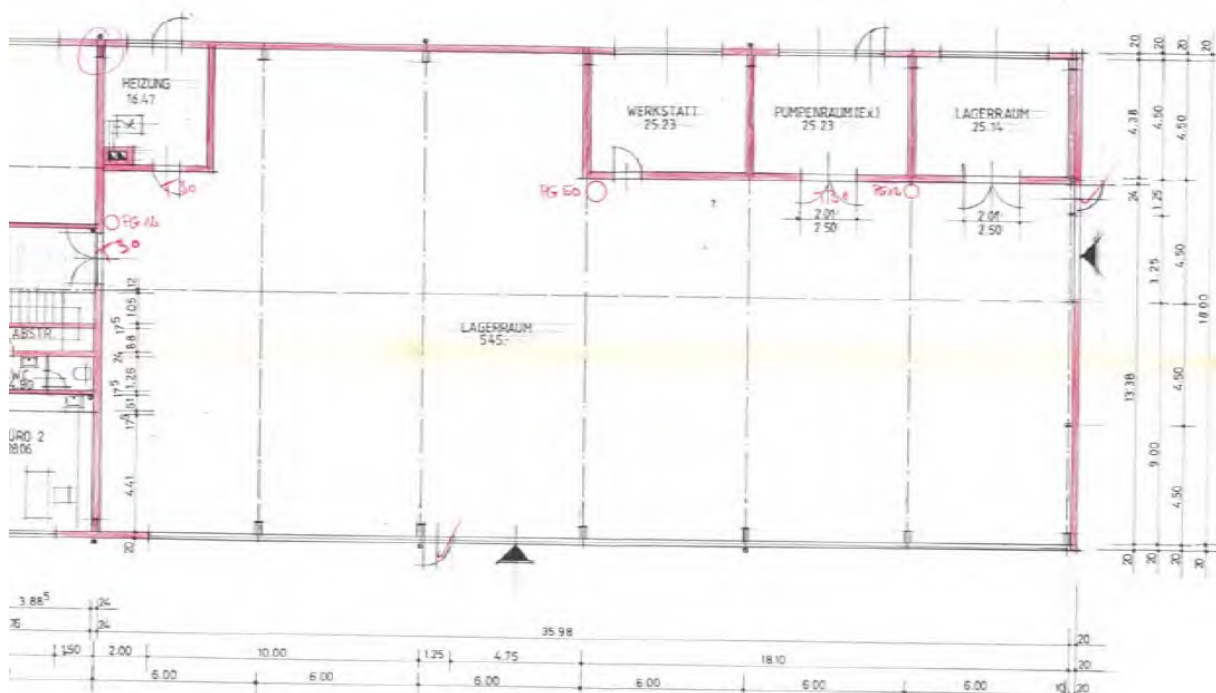
Aufenthaltsräume müssen gemäß der Hessischen Bauordnung direkt ins Freie führende Fenster haben. Die lediglich über eine Lichtkuppel belichteten Räume sind keine Aufenthaltsräume.

Büro Mitte	2* 4,50* 5,95	53,55 m²
Pausenraum	4,50* 5,95	26,78 m²
WC	4,50* 3,97	17,87 m²
Flur		<u>17,10 m²</u>
Obergeschoss		115,30 m²

Büro- und Sozialtrakt rund

fensterloser, ausgebauter Raum	17,87 m²
Dachraum Ost 2,20* 11,88	26,14 m²
Dachraum West 26,14+ 26,14/2	39,20 m²

Warmlager mit Werkstattträumen auf der Nordseite



Grundriss Halle

Norden ist auf dieser Darstellung rechts oben.
Der Pumpenraum konnte nicht besichtigt werden

Bauweise der Halle

- eingeschossige Stahlrahmenkonstruktion
- abgemauerte Räume auf der Westseite
- Decke über den Einbauten zu Lagerzwecken nutzbar
- Satteldach mit Wellfaserzementplatten gedeckt (asbesthaltig)
- Traufhöhe ca. 4,50 m
- keine Kranbahn
- mit Flachheizkörpern beheizbar
- Industrieverglasung umlaufend mit doppelverglasten Schwingfenstern
- übliche Elektroausstattung,
- Rolltore auf der Nord- und Ostseite ungedämmt
- mit dem Büro- und Sozialtrakt über eine Tür verbunden
- Zugang zum Pumpenraum nur von außen möglich
- Der Werkstattraum ist zum Sozialraum umgebaut

Aufteilung und nutzbare Flächen

Die hier dargestellten Maße wurden den zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen und mit eigenen Feststellungen vor Ort ergänzt.

Warmlager	545,00 m²
Heizung	16,47 m ²
Pumpenraum	<u>25,23 m²</u>
unbeheizte Nebenräume	41,70 m²
ehemalige Werkstatt (Sozialräume)	25,23 m ²
Raum mit Dusche und WC	<u>25,14 m²</u>
beheizte und belichtete Räume	50,37 m²
Lagerfläche oben 4,74* 3* 6,00	85,32 m²



Bauliche Außenanlagen

Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Hofbereich, Parkplätze und Zufahrt gepflastert
- Stützwände zur Abfangung des Geländes
- Schotterstreifen auf der Westseite im Bereich der Erdtanks

Fläche des befestigten Bereichs

Die befestigte Fläche von rund 1.350 m² (überschlägliche Messung mit den Messwerkzeugen im Geoportal Hessen) wurde vermutlich ebenfalls um das Jahr 1985 fertiggestellt.

befestigte Fläche

1.350 m²