

EXPOSÉ

für das mit einem

Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 35216 Biedenkopf-Wallau, Gehnbergsiedlung 26



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
04.03.2026 ermittelt mit rd.**

104.000 €.

1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**

in **Biedenkopf-Wallau, Gehnbergsiedlung 26**

Flur **13**

Flurstücksnummer **41/18**

Wertermittlungsstichtag: **04.03.2026**

Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	68,34	957,00	65.400,00
Summe:			68,34	957,00	65.400,00

Grundstücks- teil	Gebäudebezeich- nung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		276,66	148,01	1956	70	16
Gesamtfläche	Garage		74,55		1974	60	18

Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	12.105,48	3.419,45 € (28,25 %)	1,20	1,04

Ergebnisse	
Ertragswert:	95.300,00 € (88 % vom Sachwert)
Sachwert:	108.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	104.000,00 €
Wertermittlungstichtag	04.03.2026

Bemerkungen
Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit Zweifamilienhaus

Objektadresse: Gehnbergsiedlung 26
35216 Biedenkopf-Wallau

Grundbuchangaben: Grundbuch von Wallau, Blatt 1943, lfd. Nr. 2

Katasterangaben: Gemarkung Wallau, Flur 13, Flurstück 41/18 (957 m²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 08.01.2026 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch ein schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.

Wertermittlungstichtag: 04.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 04.03.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 04.03.2026 wurden die Parteien durch Einschreiben vom 22.01.2026 fristgerecht eingeladen.

Die Schuldner erschienen zum Ortstermin nicht.

Am 18.05.2026 wurde ein weiterer Ortstermin durchgeführt, in dem die Innenräume in Augenschein genommen werden konnten.

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.

Teilnehmer am Ortstermin: Einer der beiden Schuldner, sowie 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 31.10.2025

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

- Informationen zur Erschließungssituation im Rahmen des Ortstermins
- Informationen zur Bau- und Instandhaltungshistorie im Rahmen des Ortstermins
- Informationen zu Bauschäden im Rahmen des Ortstermins

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bauakte aus 1974 (nur Garage vorhanden)
- Aufmaßskizze aus dem Ortstermin vom 18.05.2026
- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 22.01.2026
- Berechnung der Bruttogrundflächen aus dem Geoportal Hessen
- Berechnung der Wohnflächen aus der Aufmaßskizze vom 18.05.2026
- Straßenkarte und Stadtplan von Biedenkopf-Wallau (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 01.01.2026
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2025 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis MarburgBiedenkopf
- Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf 2025
- Sprengnetter-Vergleichsmiete, Abruf 18.05.2026
- Eigene Mietwerterhebungen

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im Rahmen des Ortstermins war die Heizung defekt, es ist davon auszugehen, dass ein Kompletttausch notwendig ist. Da die Beheizung mittels Holzheizung über den Winter durchgeführt wurde, und das Wasser gemäß den Angaben im Ortstermin abgelassen wurde, ist davon auszugehen, dass keine Schäden am Wärmeverteilsystem entstanden sind. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass dies durch den Sachverständigen nicht ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin lag ein Wasserschaden im Wohnzimmer des OG vor, der mutmaßlich aus der darüber liegenden Küche entstanden ist. Diesem Schaden wurde bisher nicht weiter auf den Grund gegangen. Weiterhin ist nicht bekannt, inwiefern das Tragsystem der Holzbalkendecke dadurch geschädigt ist. Im vorliegenden Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine wesentlichen Schäden vorliegen.

Das Grundstück liegt am Ende einer Siedlungsreihe an Häusern, die Erschließung der Grundstücke ist durch eine private Stichstraße gesichert, die über die davor liegenden Grundstücke verläuft. Es bestehen auf diesen gemäß persönlicher Rücksprache mit dem Grundbuchamt des Amtsgerichtes Biedenkopf keinerlei Grunddienstbarkeiten, die die Erschließung sichern, folglich ist eine Rückstellung für die Erstellung einer Zufahrt von der darüber liegenden Straße "Obere Siedlungsstraße" (siehe Flurkarte im Anhang) zu berücksichtigen.

Die auf dem Grundstück verortete Garage ragt auf das Nachbarflurstück und stellt einen klassischen Überbau dar.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Biedenkopf; Stadtteil Wallau (ca. 3.300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Biedenkopf (ca. 6 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 140 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 62 (ca. 3 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 30 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Wallau (ca. 1,9 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 125 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1,4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km entfernt; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,8 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 6 km entfernt; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	starke Hanglage; von der Straße abfallend; Hanglage; Garten mit Südwestausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 21 m;

mittlere Tiefe:

ca. 45 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 957 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße; Sackgasse

Straße mit mäßigem Verkehr

Straße sehr eng

gem. Bebauungsplan ist die Sackgasse als PV "Private Verkehrsfläche" gewidmet.

Die Straße "durchsticht" die davor liegenden Grundstücke, es bestehen gem. persönlicher Rücksprache mit dem Grundbuchamt des Amtsgerichtes Biedenkopf keine Grunddienstbarkeiten auf diesen zugunsten des zu bewertenden Grundstückes, sodass im Extremfall eine neue Erschließung aus der Straße "Obere Siedlungsstraße" herzustellen wäre.

Straßenausbau:

Fahrbahn aus Betonverbundpflaster;

Gehwege nicht vorhanden;

Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;

Kanalanschluss, Telefonanschluss

(gem. Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;

Bauwischgarage; Überbau auf das Nachbarflurstück

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) oder Hinweise hinsichtlich Altlast 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 31.10.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wallau, Blatt 1943 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.

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 23.01.2026 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird auftragsgemäß 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. 03.1 "Gehnberg" vom 06.08.2008 folgende Festsetzungen:
	WA = allgemeines Wohngebiet; II = 2 Vollgeschosse (max.); GFZ = 0,4 (Geschossflächenzahl); a = Abweichende 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 (Grundstücksquali- baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
tät):

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand beruhen auf den Angaben des Eigentümers.

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 Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze. 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:	Zweifamilienhaus; eingeschossig; ausgebautes Dachgeschoss; unterkellert; freistehend
Baujahr:	1956 (gemäß Angaben des Eigentümers)
Modernisierung:	keine wesentliche unterstellt und durch Rückstellungen abgedeckt: • Austausch Heizungsanlage • Dämmung Spitzboden
Flächen und Rauminhalte	sind den Anlagenseiten zu entnehmen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Grundlegend bestehen Erweiterungsmöglichkeiten, die jedoch bzgl. des konkreten Vorhabens mit dem Planungsrecht zu prüfen sind.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen;
Sockel mit Riemchen verkleidet

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerräume, Heizungsraum, von außen begehbarer Öllageraum

Erdgeschoss:

Küche, Schlafzimmer, Wohn- und Esszimmer, Bad

Obergeschoss:

Küche, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Terrasse

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

Konstruktionsart: Massivbau
(gem. Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)

Fundamente: nicht bekannt

Keller: nicht bekannt

Mauerwerk
(soweit erkennbar)

Umfassungswände: Mauerwerk

(nach Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)

Innenwände: Mauerwerk

(nach Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)

Geschossdecken: KG: Stahlträgerdecke
OG: Holzbalkendecke

(nach Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)

Treppen: Kellertreppe:
Beton

Geschosstreppe:
Holzkonstruktion;
einfaches Holzgeländer

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang
geringfügig vernachlässigt

Dach: Dachkonstruktion:
mit Aufbauten

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachstein (Beton)
"Frankfurter Pfanne"

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (nach Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz (nach Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung Hauptverteilung mit zwei Zählern, Austausch in 2004 Unterverteilung mit wenigen Kippsicherungen, ohne FI, im OG am ehemaligen Einspeisepunkt der Dachzuleitung Elektroverteilung nach Erkenntnissen im Ortstermin überwiegend aus dem Baujahr
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1985; Hersteller Buderus Die Heizung war zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht in Betrieb und gem. Angaben des Eigentümers defekt, das Wasser wurde abgelassen, der Schornsteinfeger habe bereits darauf hingewiesen, dass eine neue Heizung notwendig sei. Wärmeverteilung über Stahlleitungen überwiegend auf Putz verlegt. Stahlrippen- und Flachheizkörper Kunststofftanks im Gebäude, abgemauert zusätzlicher Kaminanschluss mit Holzscheithofen im EG
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung (gem. Angaben im Ortstermin)

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind überwiegend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

4.2.5.2 Wohnflächen

Bodenbeläge:	PVC, Laminat, teils Fliesen (Sanitärbereiche)
Wandbekleidungen:	Putz und Tapete gestrichen Fliesen im Sanitärbereich und Küche an Objektwänden
Deckenbekleidungen:	Nut- und Federbretter, Putz bzw. Tapete gestrichen, teils Styroporverkleidung gestrichen
Fenster:	überwiegend Einfachfenster aus Aluminium mit Isolierverglasung Austausch von drei Fenstern im OG zu Kunststofffenstern mit Isolierverglasung Hinweis: Der Einbau erfolgte jedoch nicht fachgerecht Kunststoffrollläden vorhanden
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Alutür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Zimmertüren aus Holz
sanitäre Installation:	<u>Bad EG:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Doppelwaschbecken Aus dem Baujahr, überaltert, fehlende Duschtrennung, Austausch der Bodenfliesen erfolgt <u>Bad EG:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Doppelwaschbecken weiße Sanitäröbekte, Modernisierung gem. Angaben im Ortstermin erfolgt in 2010
besondere Einrichtungen:	Kachelofen
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Wasserschaden im EG; abplatzender Putz im KG; defekte Boden-, Wand- und Deckenbeläge, allgemeiner Renovierungsstau
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachgaube
---------------------	-----------

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist unterdurchschnittlich. Das Objekt wurde seit dem Baujahr nicht modernisiert, es wurden ausschließlich Instandhaltungen vorgenommen. Es besteht aktuell ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude

Doppelgarage mit Unterkellerung

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Standplatz für Mülltonnen

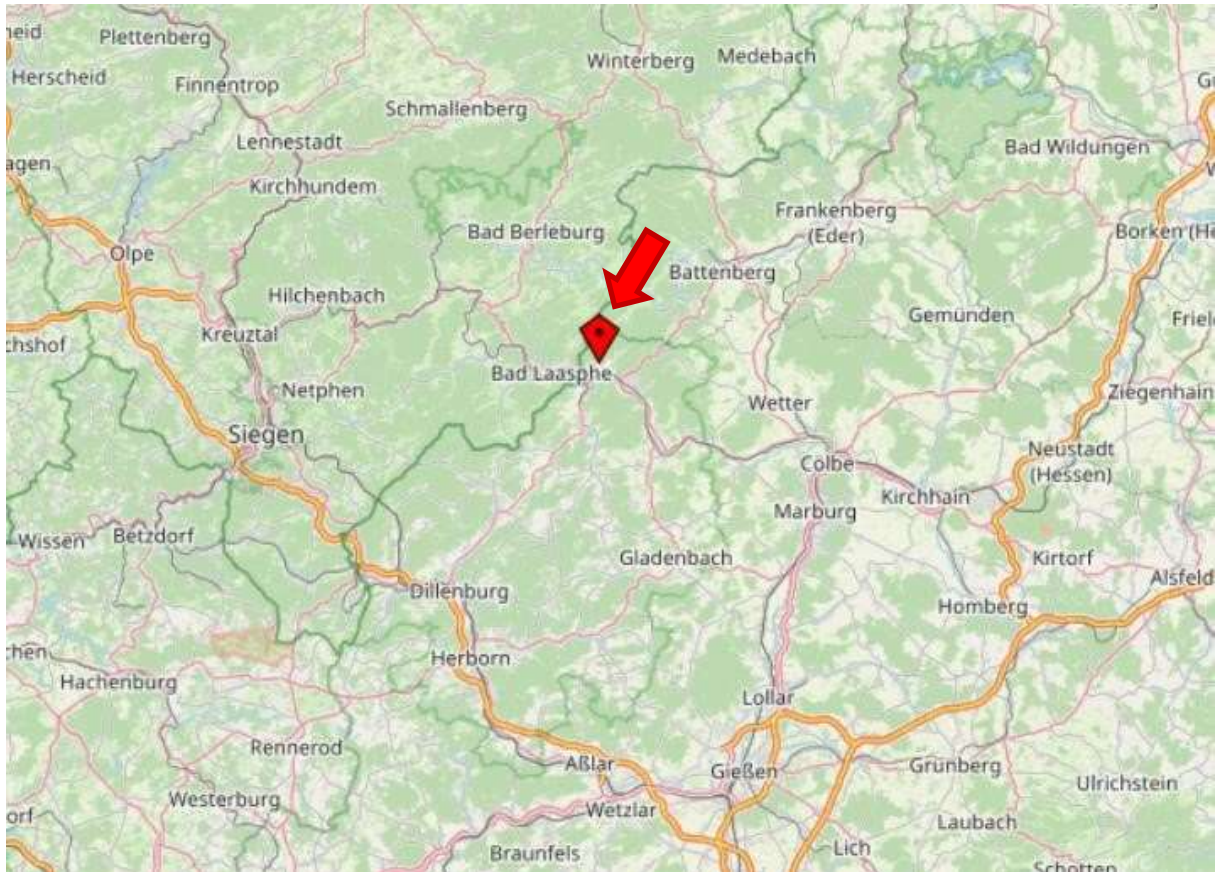
5 Verzeichnis der Anlagen

- 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
- Anlage 8: Auszug aus dem Bauungsplan

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

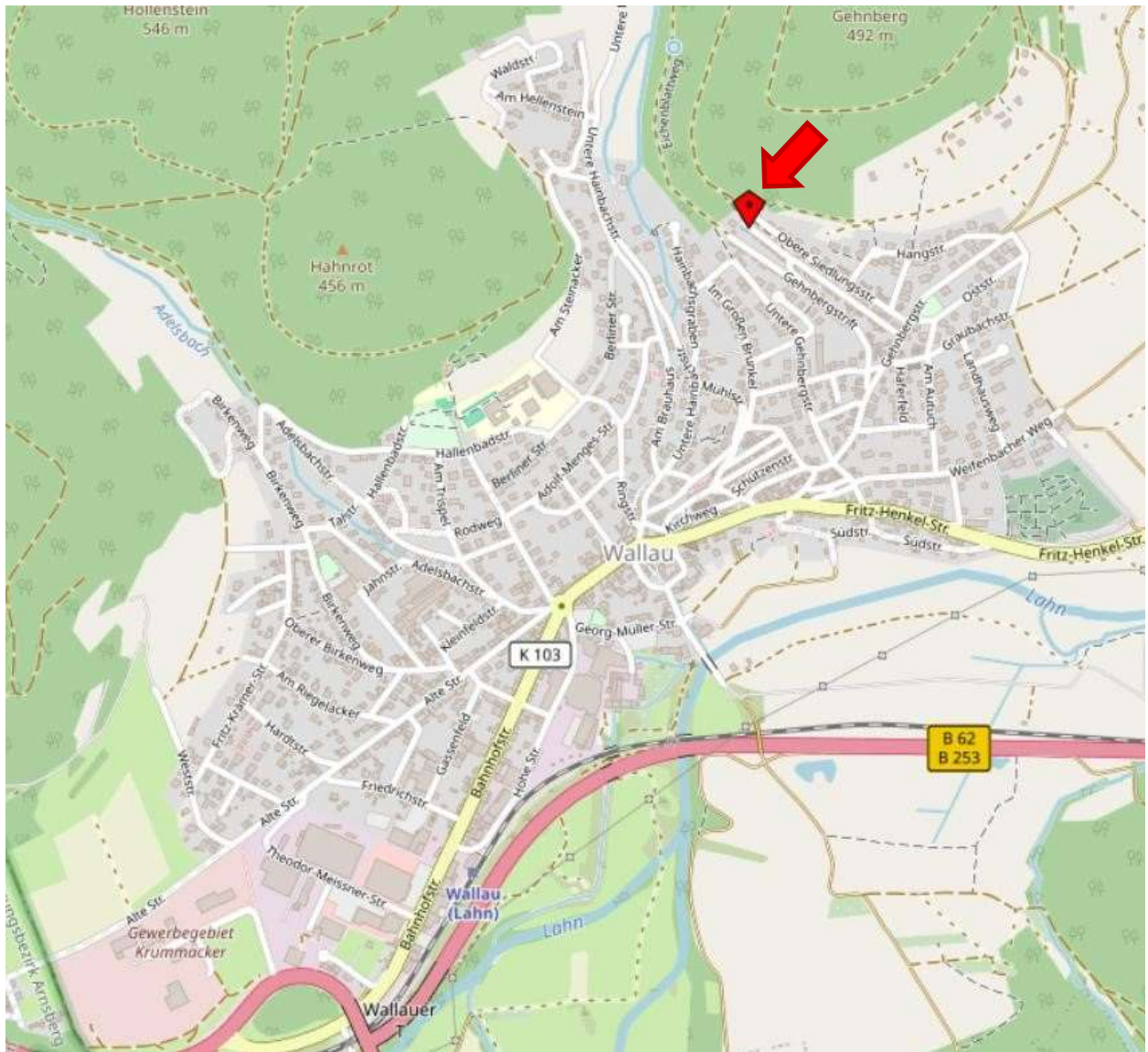
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestandorten, Aufnahmerrichtungen und Bildnummern

Seite 1 von 1



(lizenziert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3



Bild 1

Beschreibung: 01 Wohngebäude mit Wohngebäudeeingang



Bild 2



Beschreibung:02
Wohngebäude seitlich
mit Garage
Bild 3

Beschreibung:03 Wohngebäude seitlich



Bild 4



Beschreibung:04
Wohngebäude
gartenseitig
Bild 5

Beschreibung:05 Garage



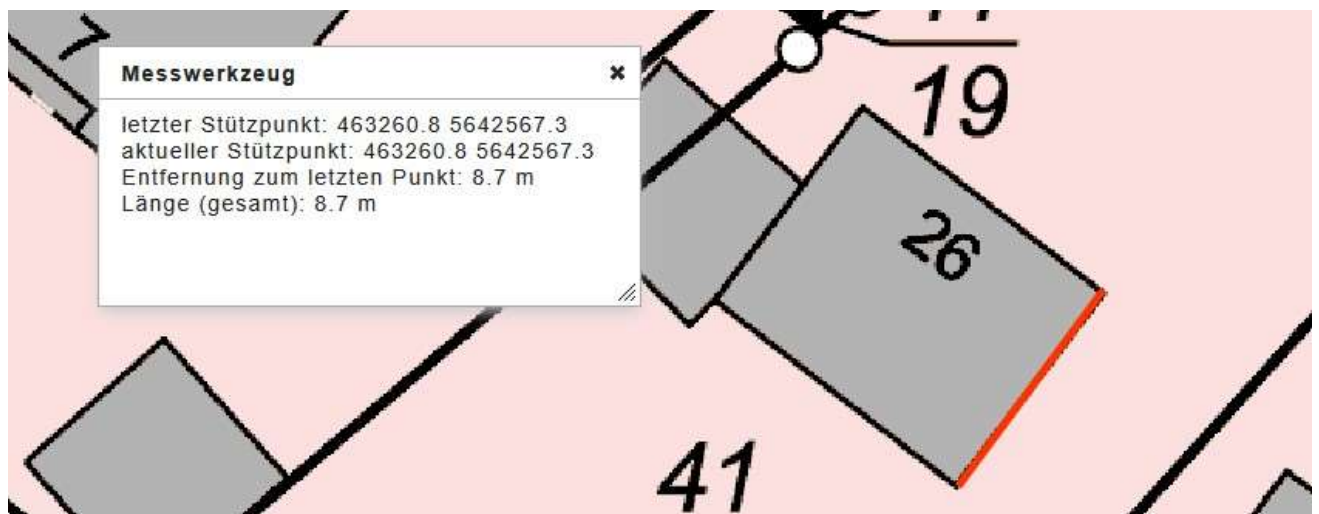
Bild 6

Beschreibung:06 Garten von unten

Anlage 5: Planunterlagen

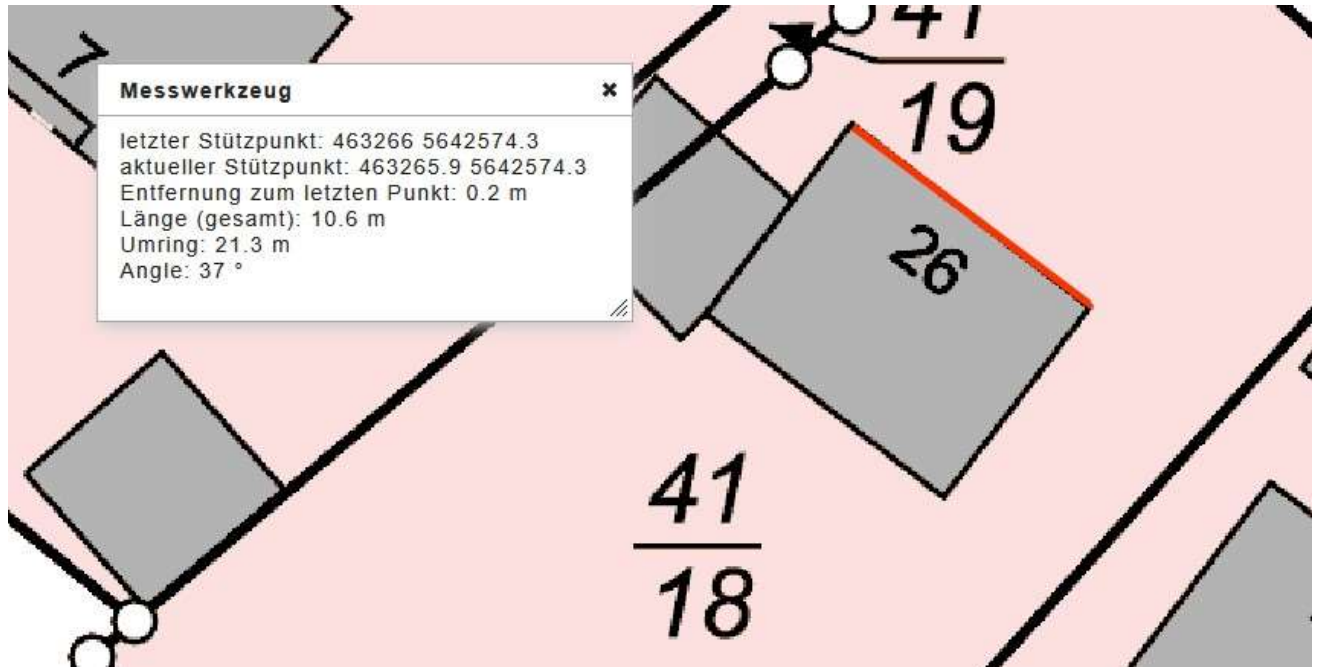
Anlage 5.1: Messung aus dem Geoportal Hessen

Seite 1 von 1



Anlage 5.2: Messung aus dem Geoportal Hessen

Seite 1 von 1



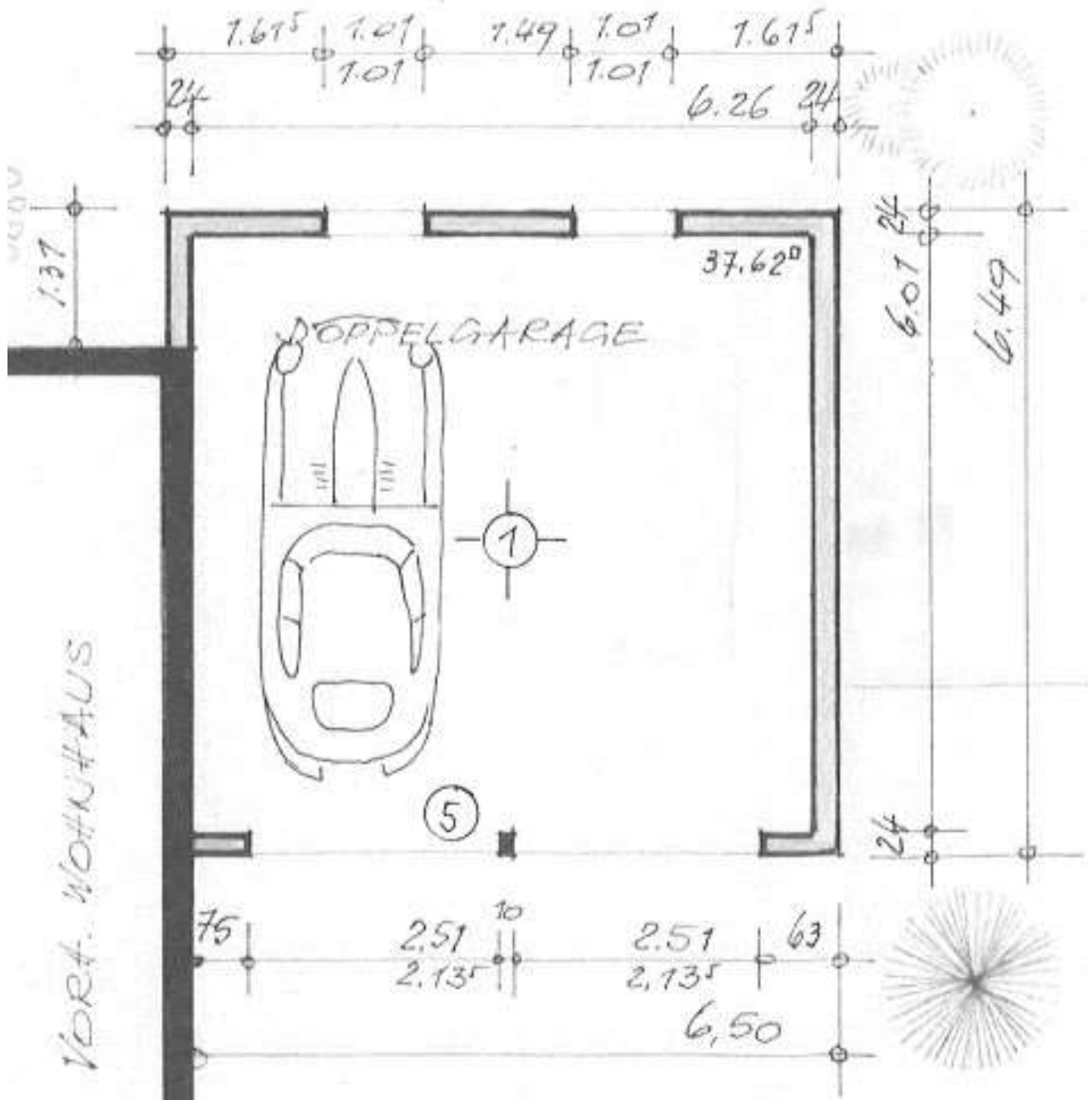
Anlage 5.3: Grundriss Garage KG

Seite 1 von 1

Anlage 5.

Seite 1 von 1

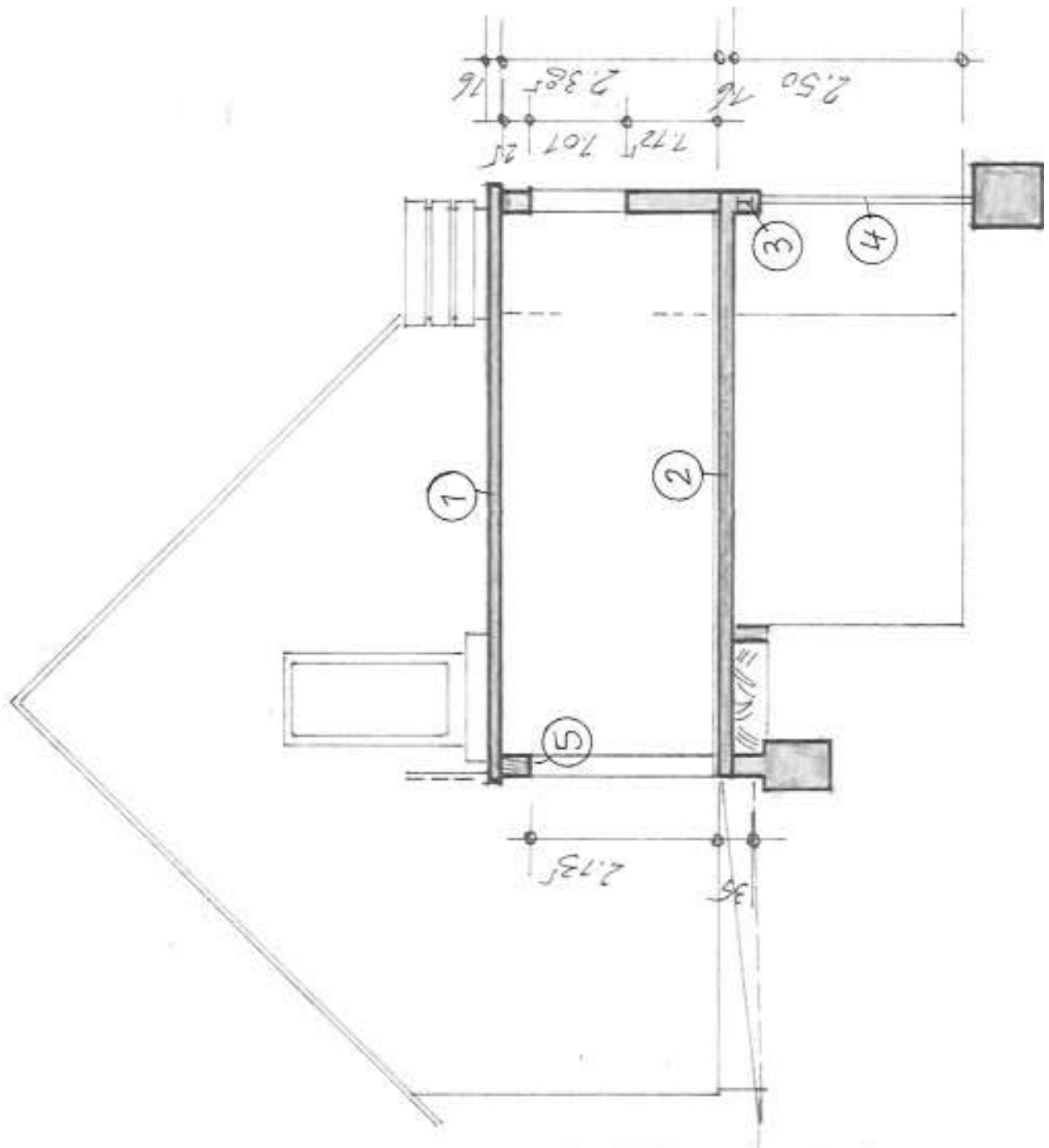
4: Grundriss Garage OG



5: Schnitt

Anlage 5.

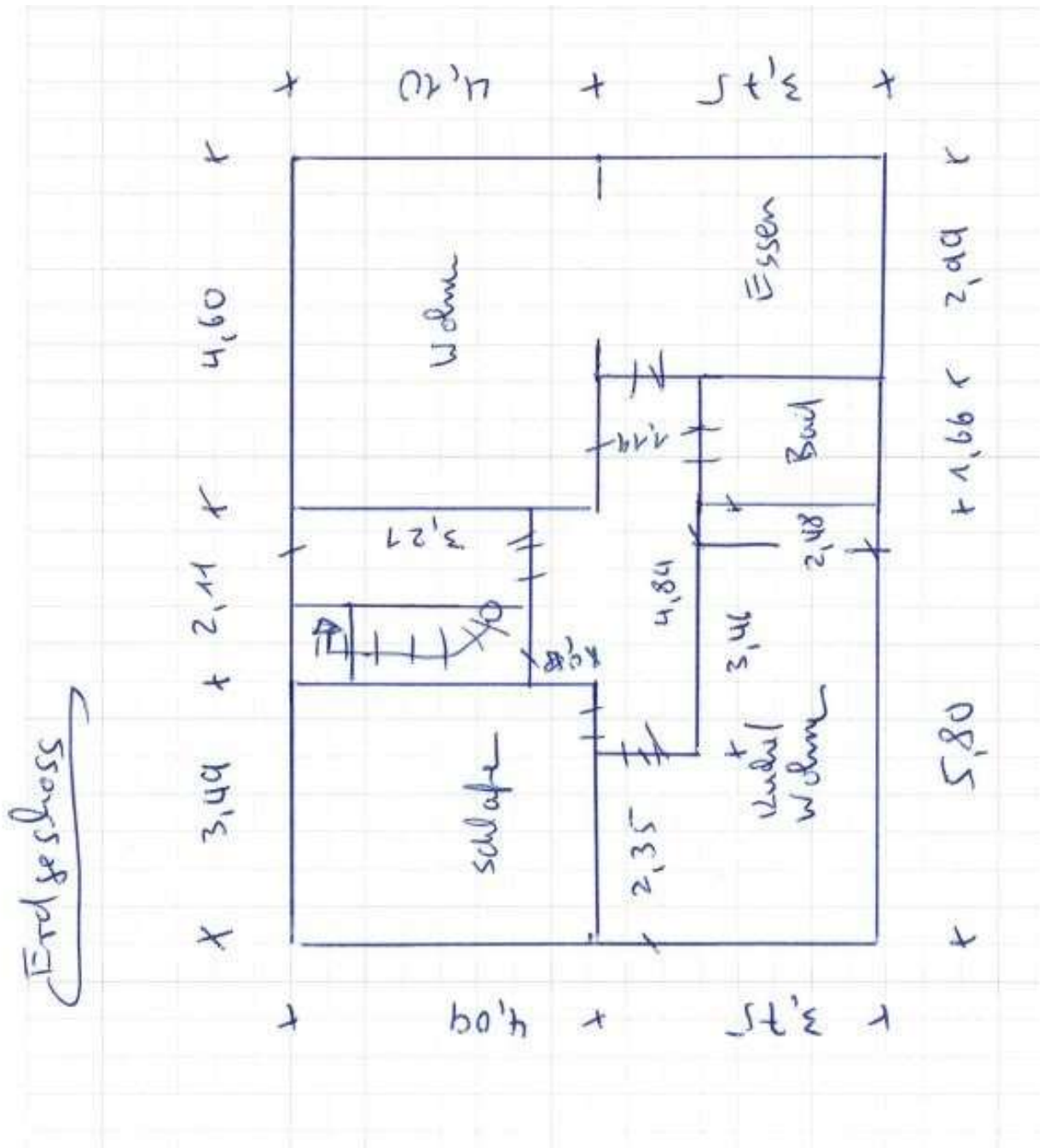
Seite 1 von 1



Anlage 5.

Seite 1 von 1

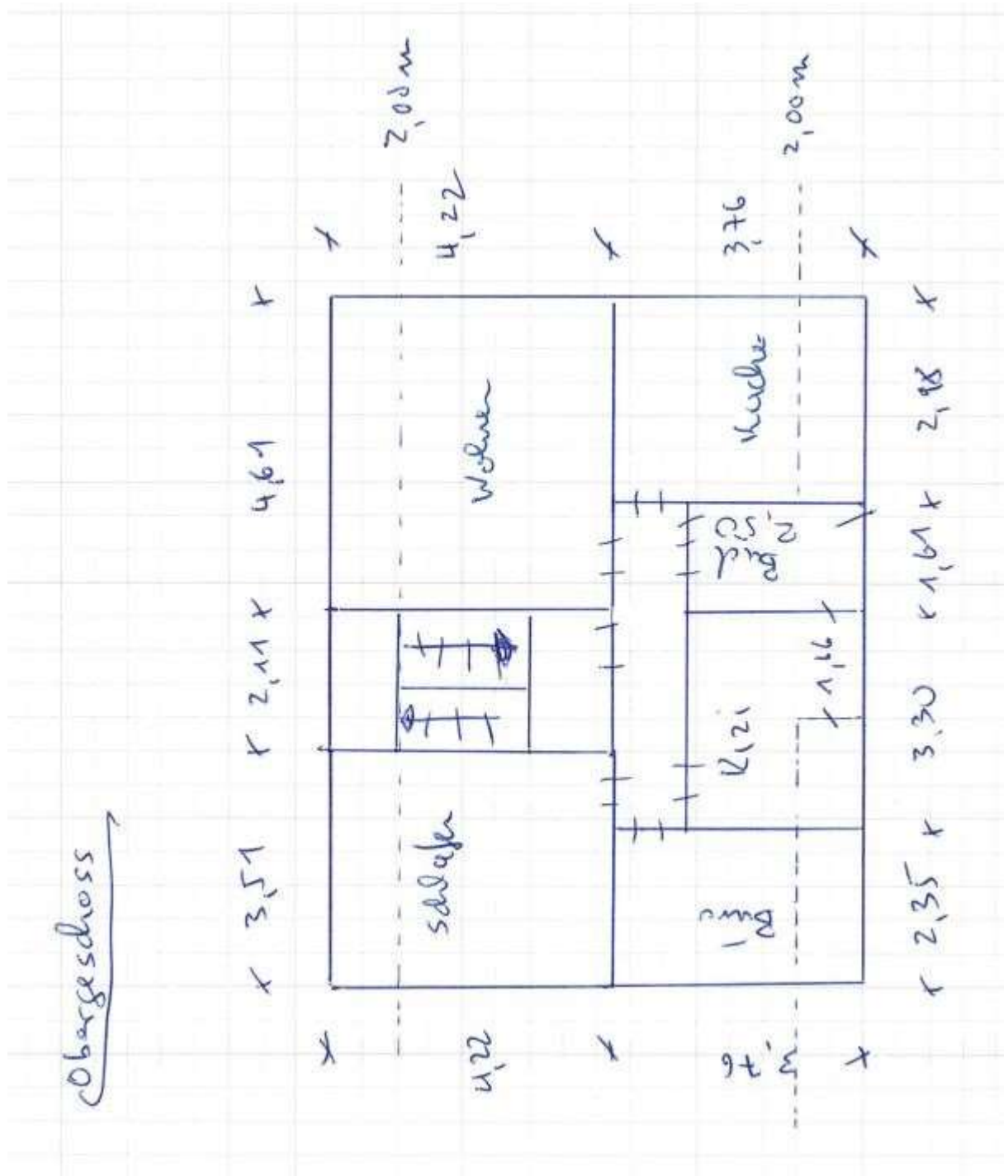
6: Aufmaß EG



Anlage 5.

Seite 1 von 1

7: Aufmaß OG



Anlage 6: Berechnung der Wohn- und Bruttogrundflächen

Seite 1 von 4

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Gehnbergsiedlung 26, 35216 Biedenkopf-Wallau

Mieteinheit: Wohnung EG

Zweck: Zwangsversteigerung

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒ örtlichem Aufmaß (18.05.2026)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ wohnwertabhängig

- ☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFIV
☐ II. BV

lfd. Nr.	diffenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1	+	1,00	4,840	1,190	5,76	1,00	5,76	7,62	
2	Flur	1	+	1,00	0,880	2,110	1,86	1,00	1,86	7,62	
3	Schlafen	2	+	1,00	3,490	4,090	14,27	1,00	14,27	14,27	
4	Küche	3	+	1,00	2,350	3,750	8,81	1,00	8,81	17,39	
5	Küche	3	+	1,00	2,480	3,460	8,58	1,00	8,58	17,39	
6	Bad	4	+	1,00	1,660	2,480	4,12	1,00	4,12	4,12	
7	Essen	5	+	1,00	3,750	2,990	11,21	1,00	11,21	11,21	
8	Wohnen	6	+	1,00	4,600	4,100	18,86	1,00	18,86	18,86	
Summe Wohnfläche Mieteinheit										73,47	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude										148,01	m²

Seite 2 von 4

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Gehrbergsiedlung 26, 35216 Biedenkopf-Wallau

Mieteinheit: Wohnung DG

Zweck: Zwangsversteigerung

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒ örtlichem Aufmaß (18.05.2026)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ wohnwertabhängig

- ☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFIV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1	+		1,00	4,840	1,190	5,76	1,00	5,76	5,76	
2	Schlafen	2	+		1,00	3,220	3,510	11,30	1,00	11,30	13,06	
3	Schlafen	2	+	>1,00m<2,00m	0,50	1,000	3,510	1,76	1,00	1,76	13,06	
4	Büro	3	+		1,00	2,760	2,350	6,49	1,00	6,49	7,67	
5	Büro	3	+	>1,00m<2,00m	0,50	1,000	2,350	1,18	1,00	1,18	7,67	
6	Terrasse	4	+		1,00	6,500	6,490	42,19	0,25	10,55	10,55	
7	Kinderzimmer	5	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	3,300	2,500	8,25	1,00	8,25	6,61	
8	Kinderzimmer	5	-	>1,00m<2,00m	1,00	1,000	1,640	1,64	1,00	-1,64	6,61	
9	Bad	6	+		1,00	1,610	2,500	4,03	1,00	4,03	4,03	
10	Küche	7	+		1,00	2,760	2,980	8,22	1,00	8,22	9,71	
11	Küche	7	+	>1,00m<2,00m	0,50	1,000	2,980	1,49	1,00	1,49	9,71	
12	Wohnzimmer	8	+		1,00	3,220	4,610	14,84	1,00	14,84	17,15	
13	Wohnzimmer	8	+	>1,00m<2,00m	0,50	1,000	4,610	2,31	1,00	2,31	17,15	
											Summe Wohnfläche Mieteinheit	74,54 m²
											Summe Wohn-Nutzfläche Gebäude	148,01 m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

Gebäude: Einfamilienhaus, Gehnbergsiedlung 26, 35216 Biedenkopf-Wallau

Die Berechnung erfolgt aus

☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

☐ örtlichem Aufmaß
☒ Geoportal Hessen
☐ 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	DG	+	1,00	10,600	8,700	a		92,22		
2	EG	+	1,00	10,600	8,700	a		92,22		
3	KG	+	1,00	10,600	8,700	a		92,22		
Summe							276,66			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt								276,66	m²	

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

Gebäude: Garage, Gehnbergsiedlung 26, 35216 Biedenkopf-Wallau

Die Berechnung erfolgt aus

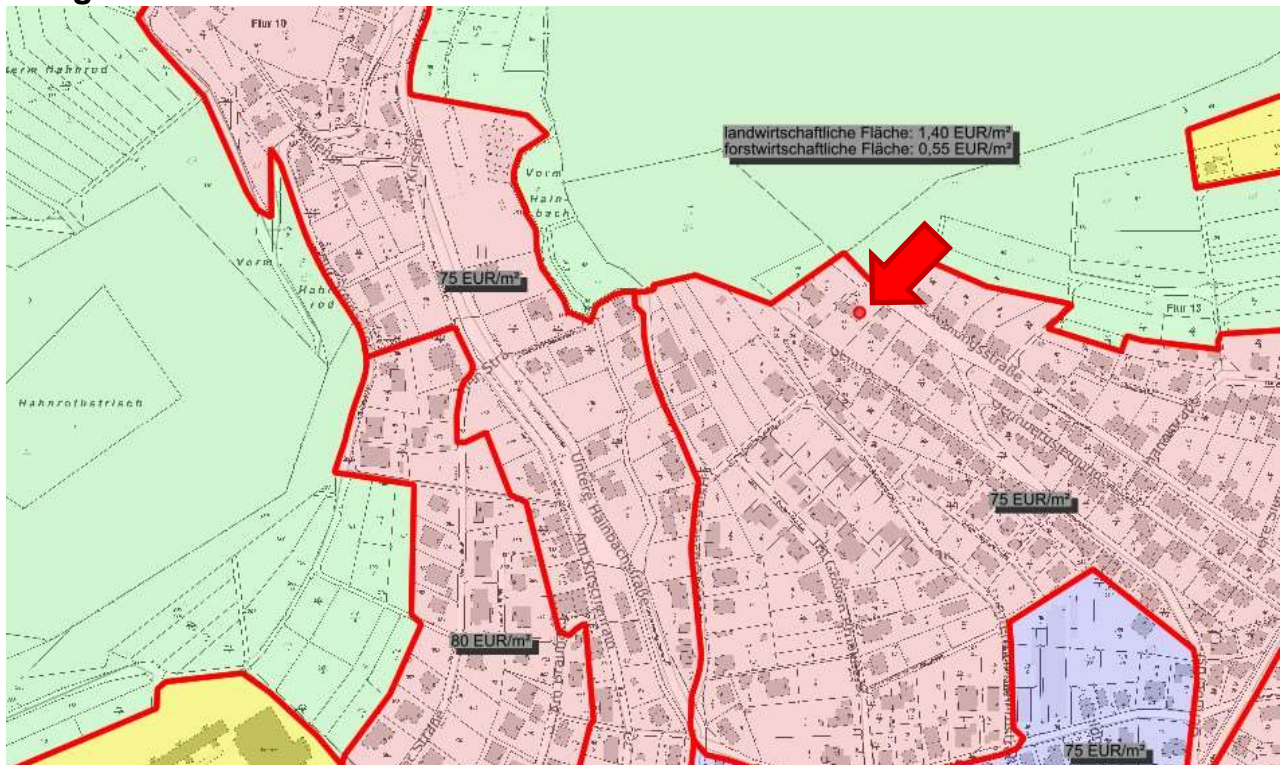
☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	OG	+	1,00	0,240	1,310	a		0,31		
2	OG	+	1,00	6,500	6,490	a		42,19		
3	EG	+	1,00	0,240	1,190	a		0,29		
4	EG	+	1,00	6,630	4,790	a		31,76		
Summe							74,55			
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt								74,55	m²	

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 8: Auszug Bebauungsplan

