

# EXPOSÉ

für das mit einem

**Zweifamilienhaus bebaute Grundstück  
in 35216 Biedenkopf, Birkenweg 7**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
05.03.2024 ermittelt mit rd.

**281.000 €.**

## 1 Wertermittlungsergebnisse

### Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Zweifamilienhausgrundstück**  
Flur **9** Flurstücksnummer **21/2**

in **Biedenkopf, Birkenweg 7**  
Wertermittlungstichtag: **05.03.2024**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	70,03	734,00	51.400,00
Summe:			70,03	734,00	51.400,00

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Zweifamilienhaus		586,32	294,53	1946	70	22
Gesamtfläche	Garage		41,60		1964	60	8

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	19.985,40	5.458,91 € (27,31 %)	0,90	1,02	

Ergebnisse	
Ertragswert:	268.000,00 € (94 % vom Sachwert)
Sachwert:	286.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>281.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	05.03.2024

Bemerkungen
Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Zweifamilienhaus
Objektadresse:	Birkenweg 7 35216 Biedenkopf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wallau, Blatt 3888, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wallau, Flur 9, Flurstück 21/2 (734 m <sup>2</sup> )

### 2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 22.01.2024 soll gemäß §74a Abs. 5 ZVG i. V. m. §180 Abs. 1 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	05.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	05.03.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 05.03.2024 wurden die Parteien, sowie Rechtsbeistände durch Schreiben vom 08.02.2024 fristgerecht eingeladen.  Für die Rechtsanwaltskanzlei Pfaff & Kollegen war ein Mitarbeiter vor Ort, der sich dem Sachverständigen ausgewiesen hat. Der Nachweis ist in der Akte des Sachverständigen hinterlegt.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der im Objekt lebende Teileigentümer, sowie der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener.
Eigentümer:	ist dem Gericht bekannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 15.12.2023</li><li>• Auftrag des Amtsgerichts Biedenkopf vom 25.01.2024</li><li>• beglaubigter Grundbuchauszug vom 25.01.2024</li></ul> Von den Eigentümern wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt)</li><li>• Bauschein des Wohnhauses (inkl. Anlagen) vom 23.08.1946</li></ul>

- Bauschein der Garage (inkl. Anlagen) vom 11.12.1964
- Bauschein für den Neubau einer Dachgaube (inkl. Anlagen) vom 29.07.1969
- Baugenehmigung Wohnhauserweiterung vom 26.06.1980
- Informationen zur Erschließungssituation im Rahmen des Ortstermins
- Informationen zu den rechtlichen Gegebenheiten im Rahmen des Ortstermins
- Informationen zur Bau- & Instandhaltungshistorie im Rahmen des Ortstermins

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 20.04.2024
- Berechnung der Bruttogrundflächen und der Wohnflächen aus den übergebenen Planunterlagen
- Straßenkarte und Gemeindeplan von Wallau (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 16.04.2024
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2023 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf
- Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf 2023
- Sprengnetter-Vergleichsmiete für die Adresse des Bewertungsobjektes, Abruf 20.04.2024
- Sprengnetter-Sachwertfaktor für die Adresse des Bewertungsobjektes, Abruf 20.04.2024
- Eigene Mietwerterhebungen

### **2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

Die Angaben zur Erschließungssituation beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Es wurden auftragsgemäß keine Leitungsauskünfte eingeholt.

Weiterhin wurde die Beschreibung des Grundstückes inkl. der darauf stehenden Gebäude auf Basis der visuellen Erkenntnisse aus dem Ortstermin und den Angaben aus dem Ortstermin erstellt. Aufgrund des Umstandes, dass das Objekt nicht von Beginn an im Eigentum der jetzigen Eigentümer ist, mussten Annahmen insbesondere für die haustechnischen Gewerke getroffen werden, die nicht zerstörungsfrei in Augenschein genommen werden konnten.

Es wurden keine Bauteilöffnungen vorgenommen.

Das Objekt besteht aus einem Altbau mit Baujahr 1946, an den ein größerer Anbau im Jahr 1980 angebaut wurde. Es ist darauf hinzuweisen, dass im Anbau des Dachgeschosses ein Ausbau des Dachraums zu Wohnraum vorgenommen wurde, d.h. eine andere Nutzung als in den Planunterlagen angegeben, erfolgt.

Darüber hinaus wurde eine Treppe im Altbau entfernt und so zwei Wohneinheiten generiert. Es wird unterstellt, dass eine Genehmigung für die Umnutzungen vorliegt bzw. diese genehmigungsfähig sind, da keinerlei Erkenntnisse vorliegen, dass grundlegend etwas dagegenspricht.

Die Wohnung im EG ist vermietet, über die Höhe der Nettokaltmiete liegt keine Information vor, sodass keine Mehr- oder Mindermieten Berücksichtigung finden.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg – Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Biedenkopf (ca. 14.200 Einwohner); Stadtteil Wallau (ca. 3.300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Biedenkopf (ca. 6 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 146 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 62 (ca. 1 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 30 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Wallau (Lahn) (ca. 500 m entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Köln Bonn Airport (CGN) (ca. 140 km entfernt)

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 400 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 800 m entfernt; Schulen und Ärzte ca. 600 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 400 m entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen
Topografie:	leicht hängig; von der Straße ansteigend

#### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 25 m;
-------------------	-----------------------------------

mittlere Tiefe:

ca. 38 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 734 m<sup>2</sup>

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße; Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege vorhanden; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss (gem. Angaben und Erkenntnissen aus dem Ortstermin)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) oder Hinweise hinsichtlich Altlast liegen nicht vor. Eine tiefere 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 beglaubigter Grundbuchauszug vom 23.01.2024 vor.  Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wallau, Blatt 3888 folgende Eintragung, die jedoch nicht wertbeeinflussend ist:  Zwangsversteigerungsvermerk.
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.
Herrschvermerke:	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: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt.

Nach Auskunft vom 26.01.2024 enthält das Baulastenverzeichnis 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 gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.  
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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 Abga-  
ben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG ab-  
gabenfrei.

Anmerkung:    Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden  
mündlich im Ortstermin erkundet.

### **3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen falls nicht anders ange-  
geben auf den Angaben aus dem Ortstermin.

### **3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).  
Das Objekt ist teils vermietet und teils 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 Zweifamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit zweigeschossigem Anbau
Baujahr:	1946 – Ursprungsgebäude 1980 – Anbau
Modernisierung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Austausch Heizungsanlage Anbau 2020</li> <li>• Sanierung der Wohnung im EG des Altbaus (Fliesen Küche, Badezimmer, Bodenbelag Laminat, Flur + Wohnen neue Heizkörper, Tapezier- und Malerarbeiten)</li> <li>• Sanierung Wohnung OG im Altbau und Anbau (Erweiterung Heizung, Fliesen Küche, Bodenbeläge teils, Tapezier- und Malerarbeiten)</li> </ul>
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück bietet grundsätzlich Erweiterungsmöglichkeiten. Die Verträglichkeit mit dem Planungsrecht ist im konkreten Fall zu prüfen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz; Sockel Sichtmauerwerk, Naturstein;

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Keller 1, Keller 2, Keller 3, Waschküche, Flur

Flur, Heizung, Lagerraum

Erdgeschoss:

WC, Windfang, Stube 1, Stube 2, Stube 3, Küche, Bad, Flur

Büro, Treppenhaus

Obergeschoss:

Flur, Küche, Bad, Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3

Bad, Flur, Treppenflur, Wohnzimmer, Balkon

Dachgeschoss:

Dachraum, Abstellraum, Treppenflur, Balkon

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament gemäß Bauunterlagen
Keller:	Bruchsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk (gemäß Baubeschreibung)
Umfassungswände:	Mauerwerk aus Hohlblocksteinen (gemäß Baubeschreibung)
Innenwände:	Innenwände des Erdgeschosses: Ziegelmauerwerk Innenwände des Dachgeschosses: Holzfachwerk mit Schwemmsteinausmauerung (gemäß Baubeschreibung)
Geschossdecken:	Stahlbeton (Anbau), Holzbalken (Altbau) (gemäß Baubeschreibung)
Treppen:	<u>Geschosstreppe im Anbau:</u> Stahlbeton mit Naturstein; Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz; künstlerisch gestaltetes Geländer (schmiedeeisern)
Hauseingang(sbereich):	Urgebäude – vorne: Hauseingangstür aus Kunststoff; Treppe mit Schäden Anbau: Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten

Dachform:  
Satteldach

Dacheindeckung:  
Kunstschiefer;  
mit Dämmung;  
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz;  
Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: weitestgehend aus dem Ursprungszeitraum der Bauteile (Urgebäude: 1946 [Annahme] bzw. Anbau: 1980) mit Ergänzungen (gemäß den Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)

Heizung: Das Urgebäude (EG) und der Anbau mit Ergänzung der Räume im OG des Altbaus verfügen je über eine getrennte Heizung;

Urgebäude EG – vorne:  
Zentralheizung als Pumpenheizung mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1977;

Stahlradiatoren, Flachheizkörper, mit Thermostatventilen;  
kellergeschweißter Stahltank – 5.000l (BJ 1969)

Anbau – hinten + Räume Altbau OG:  
Zentralheizung als Pumpenheizung mit festen Brennstoffen (Holz), Baujahr 2020;  
Viessmann Vitoligno 100-S

Stahlradiatoren, Flachheizkörper, mit Thermostatventilen;

Hinweis: Die ursprüngliche Ölheizung aus dem Baujahr 1980 ist ebenso noch im Gebäude verortet und wurde durch den Holz-scheitkessel ersetzt

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung  
(gem. Angaben des Eigentümers und Erkenntnissen im Ortstermin)

#### 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

#### 4.2.5.2 Wohnflächen

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen, Naturstein, Holzparkett
Wandbekleidungen:	Putz mit Farbeanstrich, einfachen Tapeten (Raufasertapeten) mit Anstrich, Fliesen in Sanitärbereichen und am Kamin
Deckenbekleidungen:	teils Raufaser mit Anstrich, teils Holzverkleidungen (Nut- und Fe-derbretter)
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; aus dem 1980er Jahren tlw. Doppelfenster, Dachflächenfenster, auch raumhohe Vergla-sungen im DG des Anbaus; Rollläden aus Kunststoff;
Türen:	<u>Eingangstür Altbau:</u> Kunststofftür mit Lichtausschnitt, ohne Einbruchsschutz  <u>Eingangstür Anbau:</u> Holztür mit Lichtausschnitt, ohne Einbruchsschutz  <u>Nebeneingangstür Anbau:</u> Aluminiumtür mit Lichtausschnitt, ohne Einbruchsschutz  <u>Zimmertüren:</u> Holzzargen und Holztürblätter aus dem jeweiligen Baujahreszeit- raum, teils Ganzglastürblätter
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vor- handen;  <u>Bad – Wohnung Altbau EG:</u> eingebaute Wanne, WC, Waschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte Austausch in 2010 gem. Angaben des Eigentümers  <u>Gäste-WC – Wohnung Altbau EG:</u> Stand- WC; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte derzeit nicht in Benutzung  <u>Bad – Wohnung Anbau OG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1-Stand-WC, 2 Waschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, tlw. farbige Sanitäröbekte; gemäß Angaben des Auftraggebers aus dem Jahr des Anbaus 1980  <u>Bad – Wohnung Anbau DG:</u> eingebaute Dusche, WC, Waschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, tlw. farbige Sanitäröbekte gemäß Angaben des Auftraggebers aus dem Jahr des Anbaus 1980

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener

Diakonissenstraße 14, 35232 Dautphetal

70 K 29/22

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

Hinweis: Das ehemals zu Wohnzwecken mit einem Büro genutzte Gebäude wurde in zwei Wohnungen aufgeteilt, in dem die Wohnung im EG des Altbaus getrennt wurde.  
Das Deckenloch inkl. Geschosstreppe wurde entfernt.

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

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Dachgaube, Carport
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut

Bauschäden und Baumängel:

- Fliesenbeläge Balkon mit Rissen versehen;
- Eingangstreppe Altbau schadhaft;
- Natursteinmauer Einfriedung schadhaft;
- Defekte Sanitärfugen Bad EG;
- Wandfliesen Bad OG partiell schadhaft bzw. zu ergänzen;
- Defekte Balkonausgangstüre Anbau DG;
- Glasschaden Ausgangstüre Balkon Anbau OG;
- Partielle Estrichschäden und fehlender Belag Balkon Anbau DG
- Fehlende Dämmung auf dem Dachboden des Altbaus;
- Fehlender Putz auf der Dämmung im Bereich der Garageneinfahrt
- nicht fachgerecht geschlossene Deckenöffnung der Treppe im Altbau

wirtschaftliche Wertminderungen: mangelnde Wärmedämmung

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist befriedigend.

Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

Das Objekt wurde oberflächlich ab 2010 saniert und modernisiert.

Es erfolgten jedoch keine energetischen Sanierungen an der Gebäudehülle oder dem Elektrosystem.

#### 4.3 Nebengebäude

Garage (massiv)

#### **4.4 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

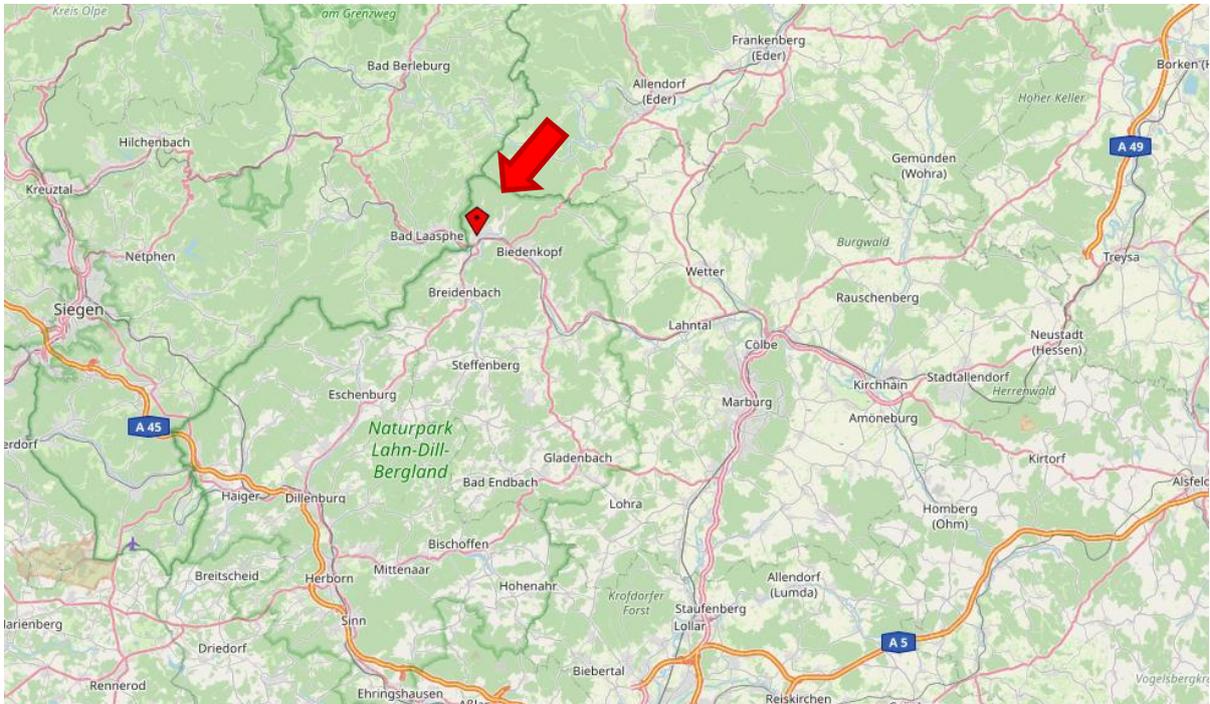
## 5 Verzeichnis der Anlagen

- 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 Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche
- Anlage 7: Bodenrichtwertkarte

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der groß-  
räumigen Lage des Bewertungsobjekts**

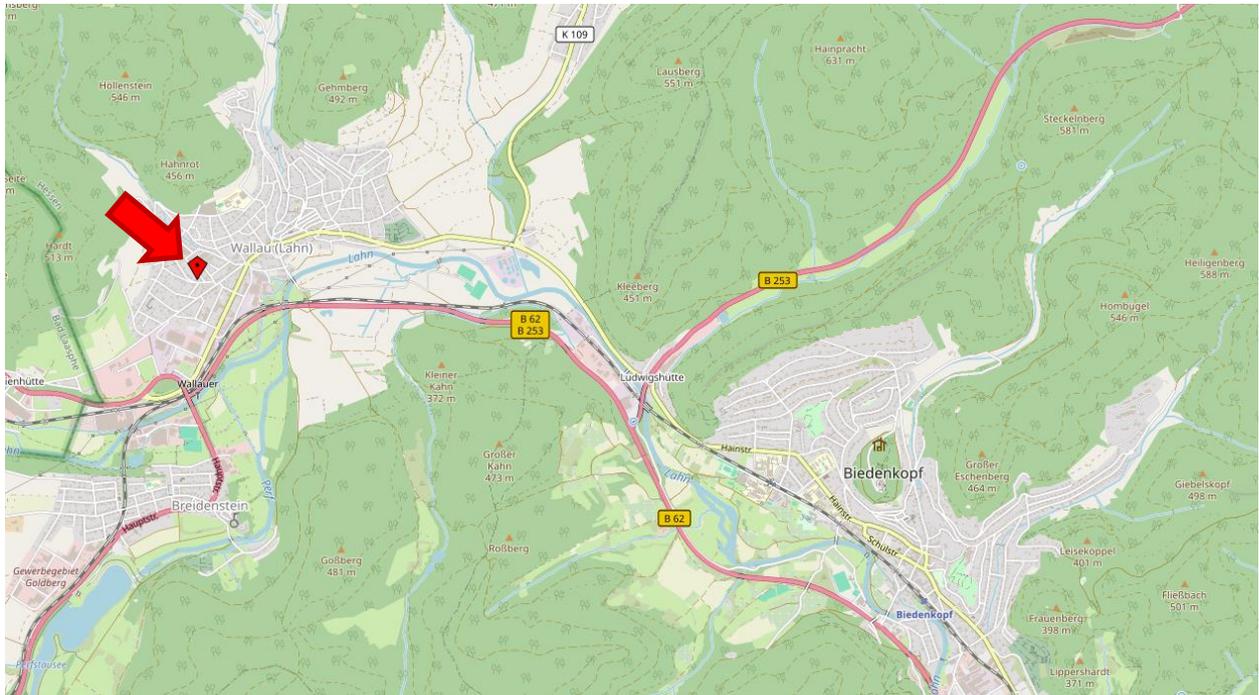
Seite 1 von 1



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

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

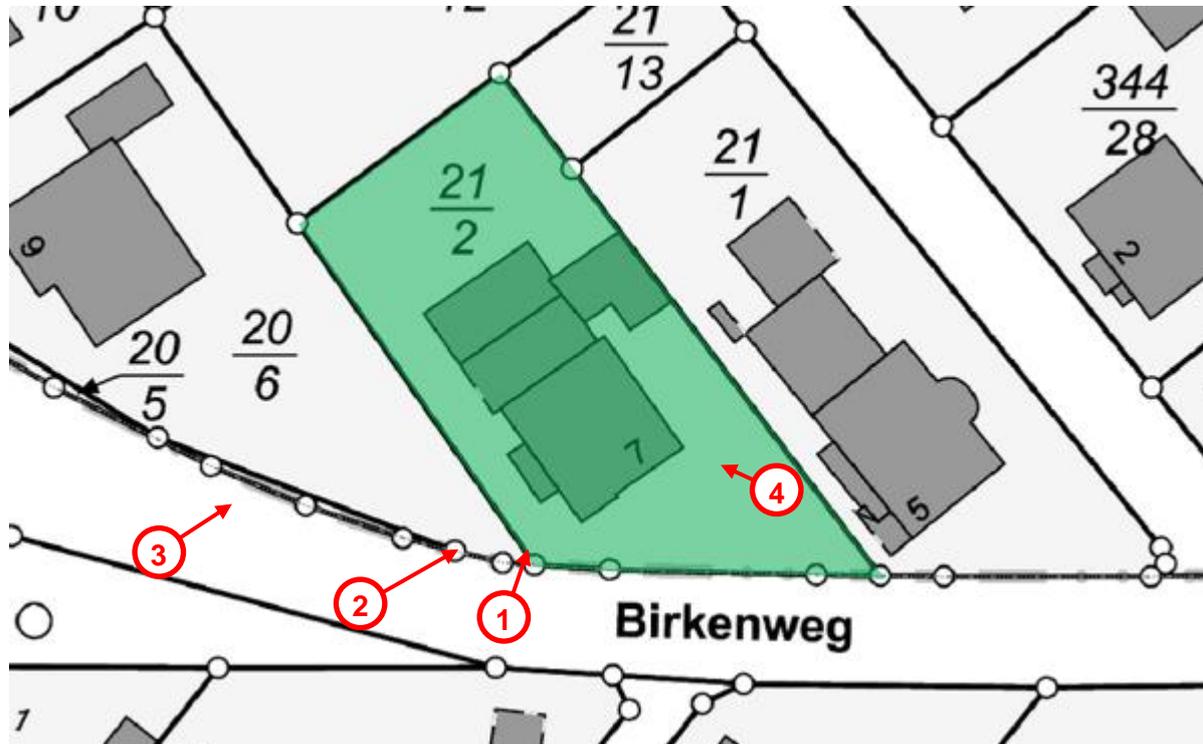
Seite 1 von 1



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

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

Seite 1 von 1



(lizenziiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

**Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3**



Bild 1

Beschreibung:01 Wohnhaus (rechts) mit Wohnhauserweiterung (links)



Bild 2

Beschreibung:02 Zweifamilienhaus mit Grundstücksauffahrt



Beschreibung:03 Zweifamilienhaus



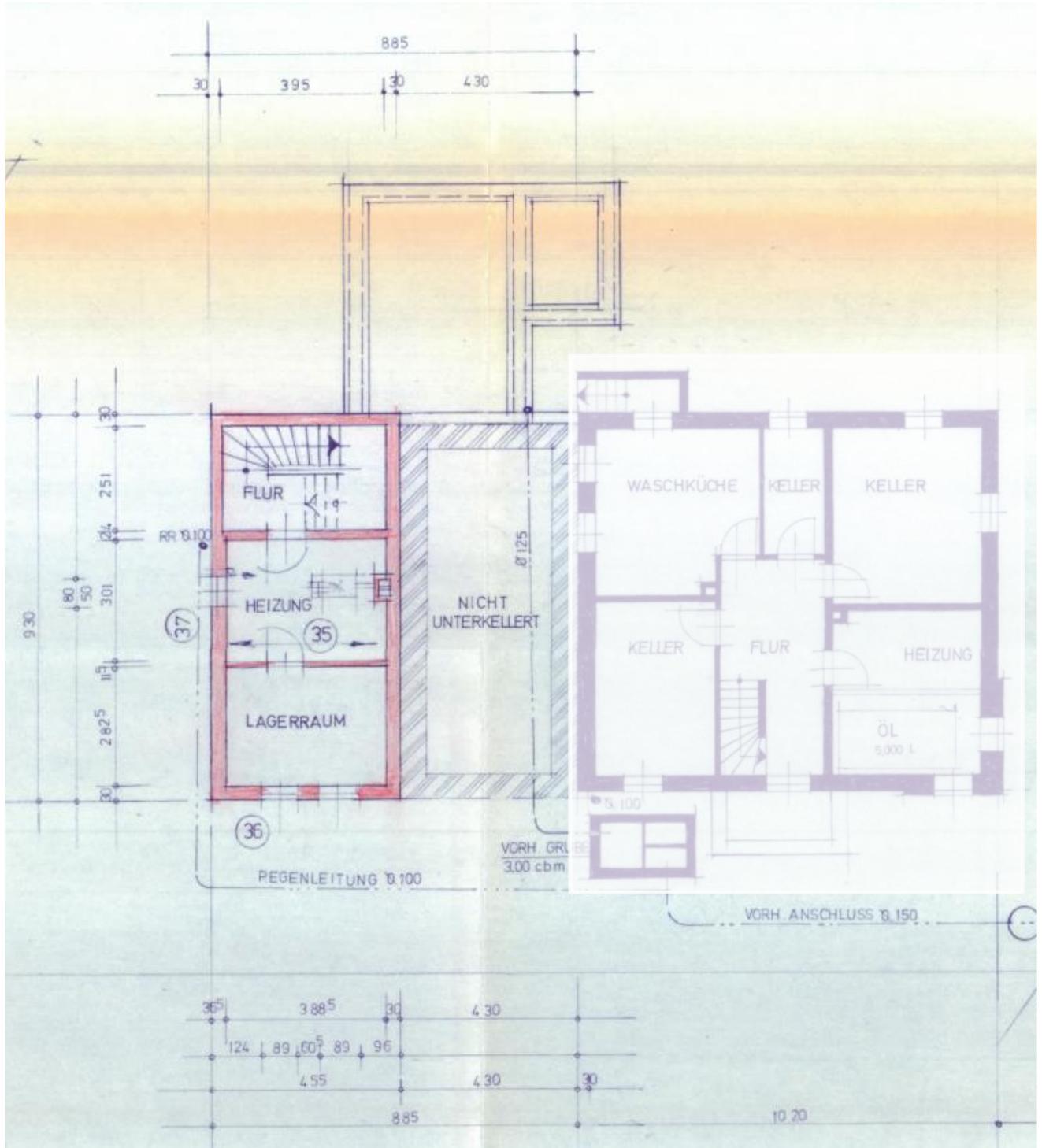
Bild 4

Beschreibung:04 Wohnhaus (links) mit Garage (rechts) und Gartenbereich



**Anlage 5.1.1: Grundriss Kellergeschoss (Wohnhauserweiterung)**

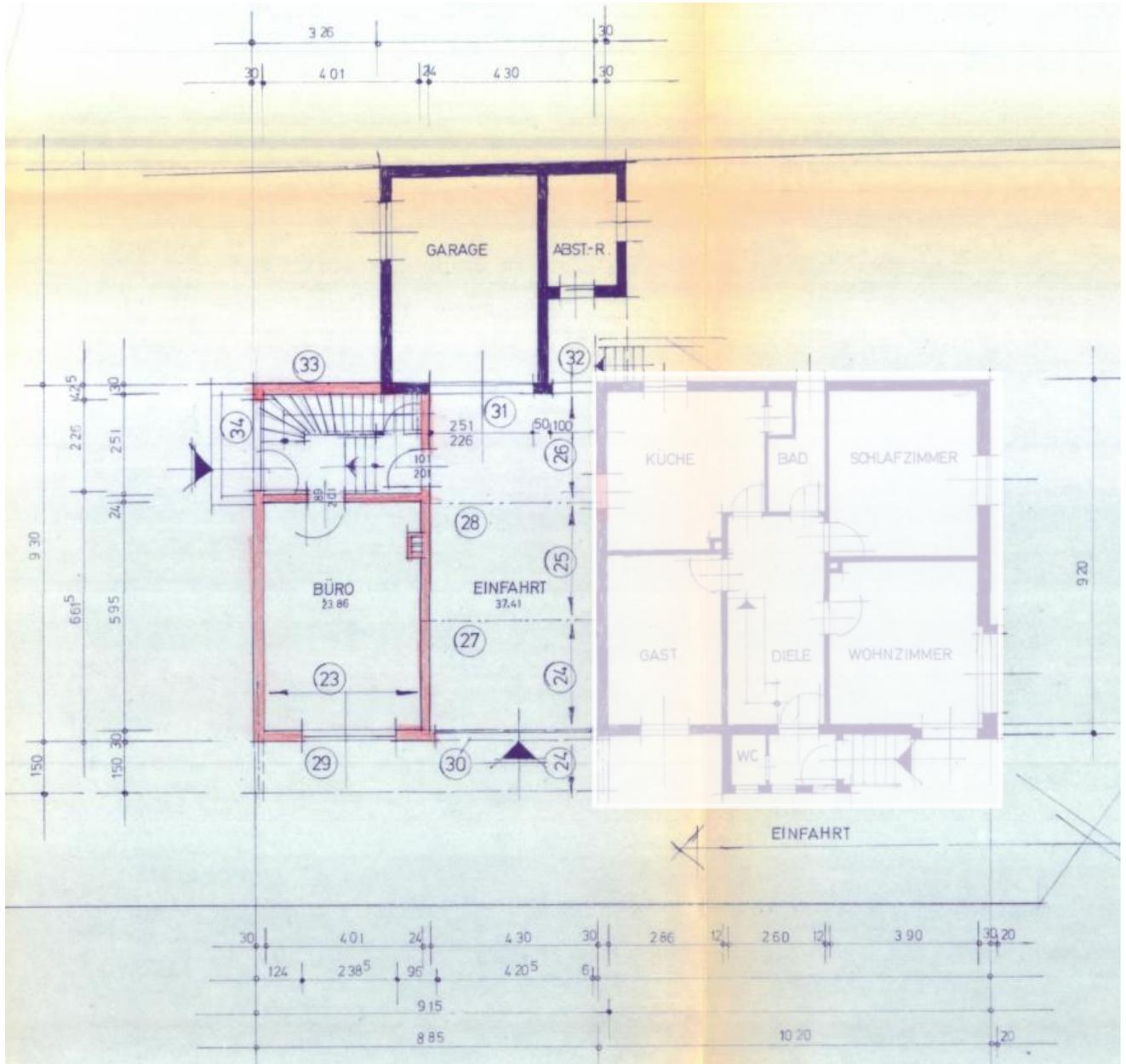
Seite 1 von 1





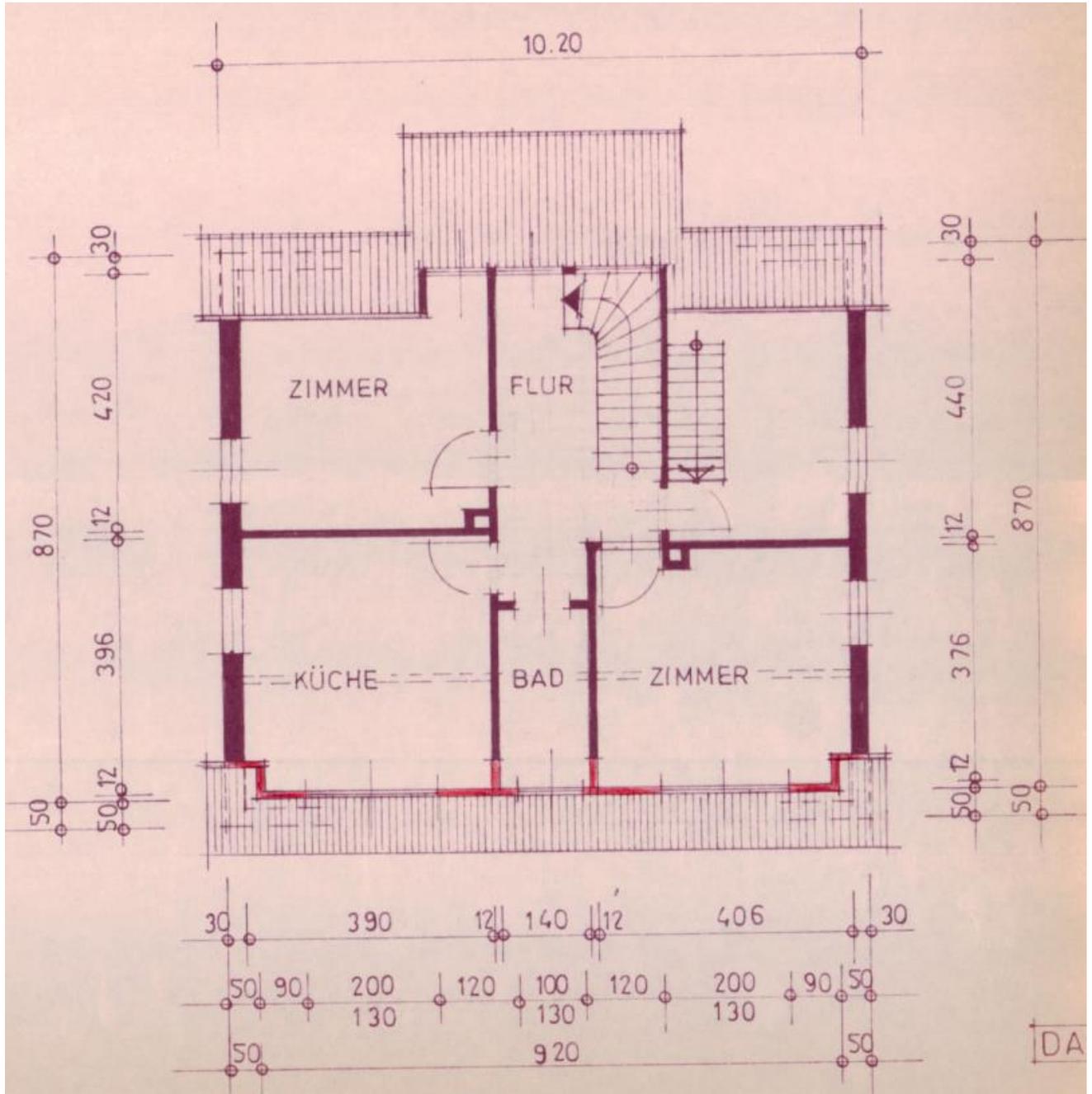
**Anlage 5.1.3: Grundriss Erdgeschoss (Wohnhauserweiterung)**

Seite 1 von 1



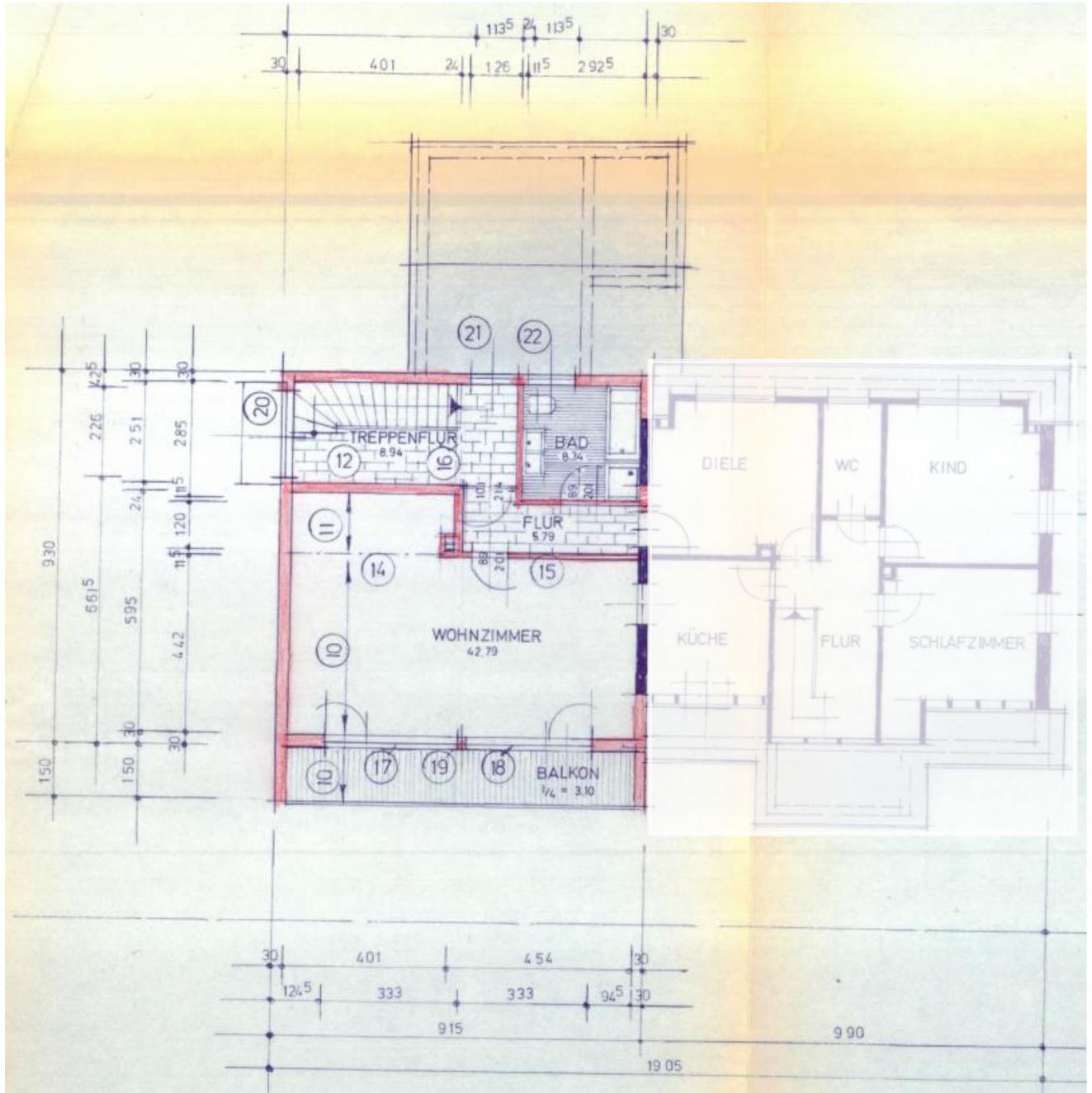
**Anlage 5.1.4: Grundriss Dachgeschoss (Wohnhaus)**

Seite 1 von 1



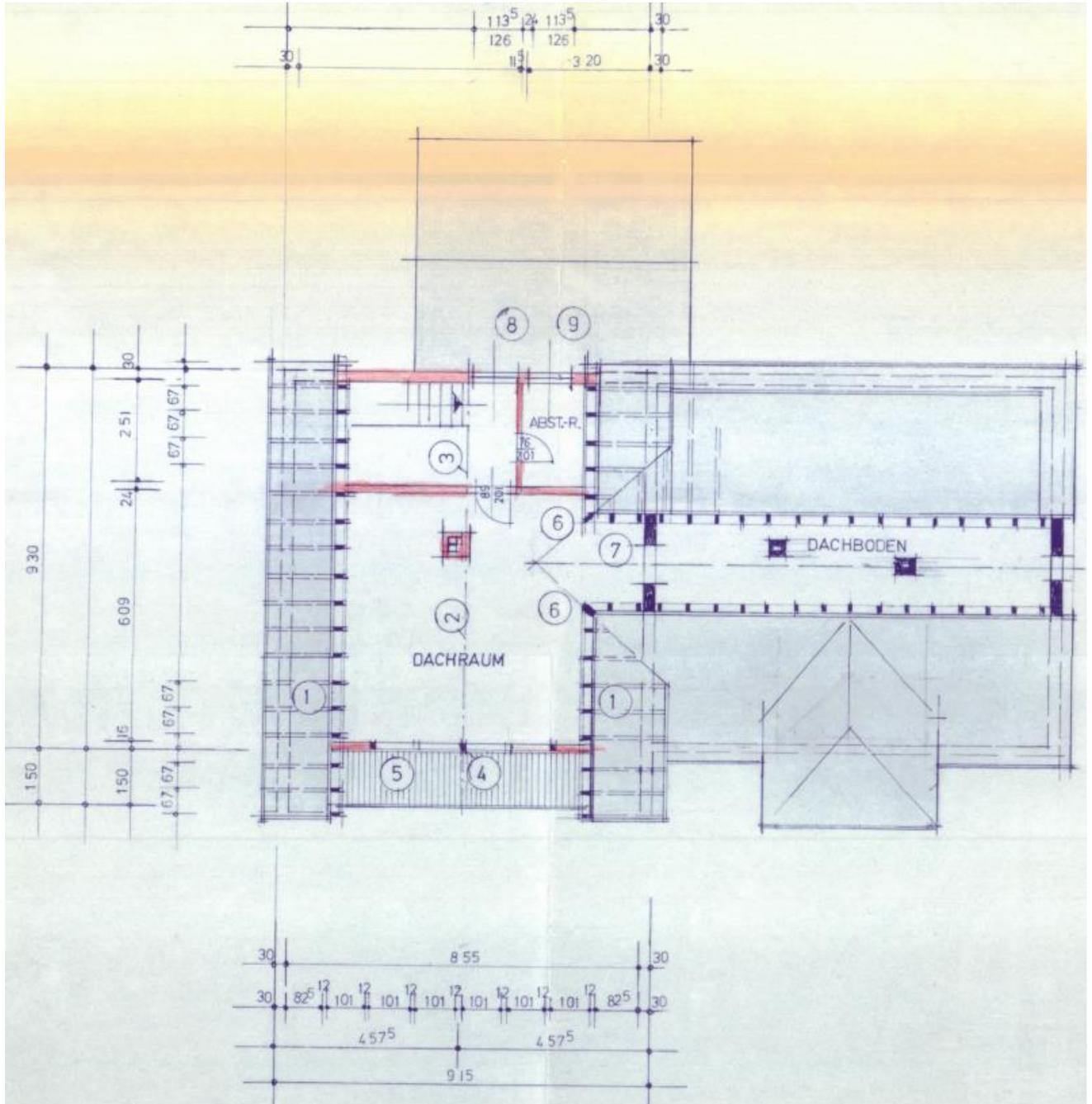
**Anlage 5.1.5: Grundriss Obergeschoss (Wohnhauserweiterung)**

Seite 1 von 1



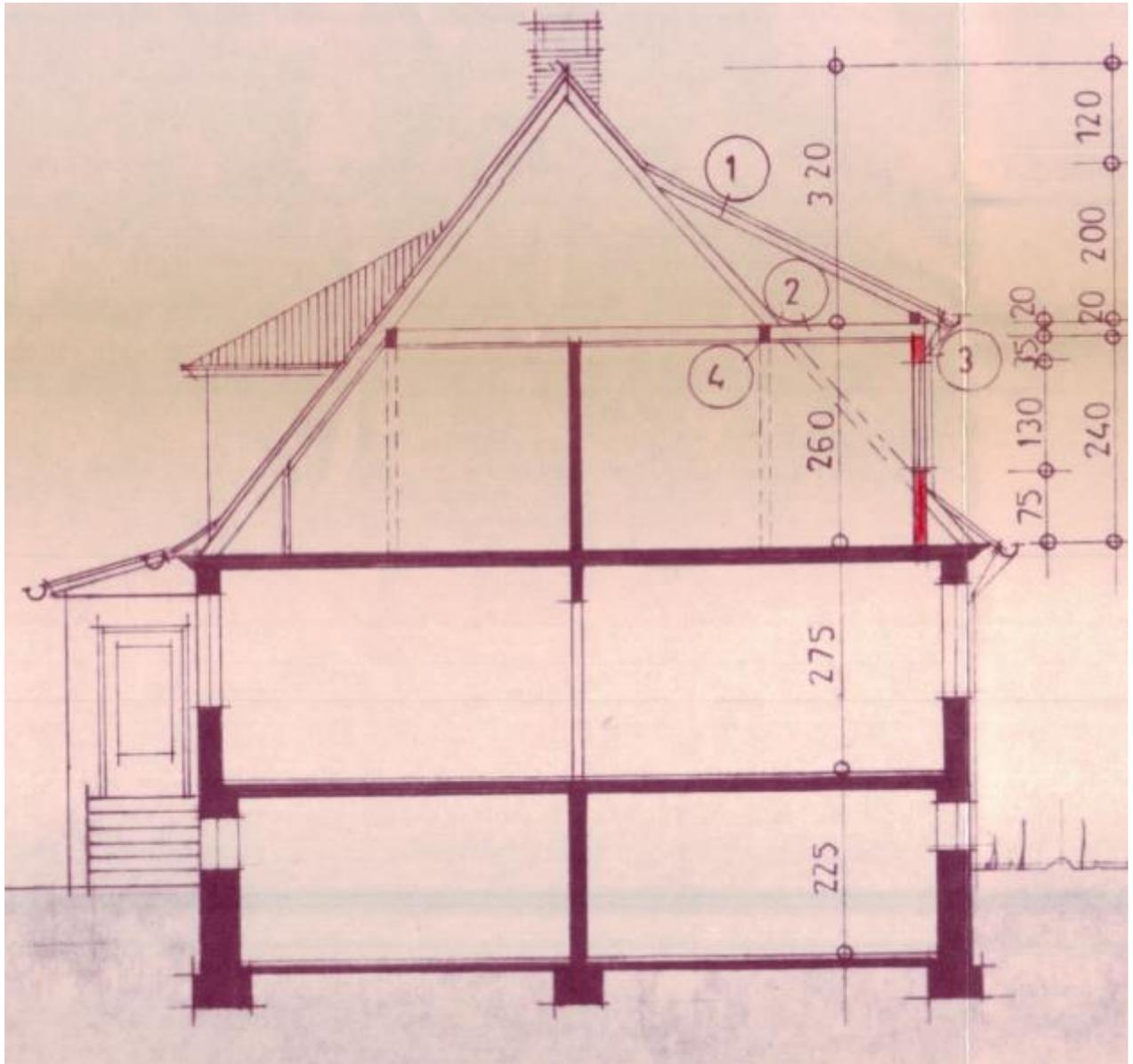
**Anlage 5.1.6: Grundriss Dachgeschoss (Wohnhauserweiterung)**

Seite 1 von 1



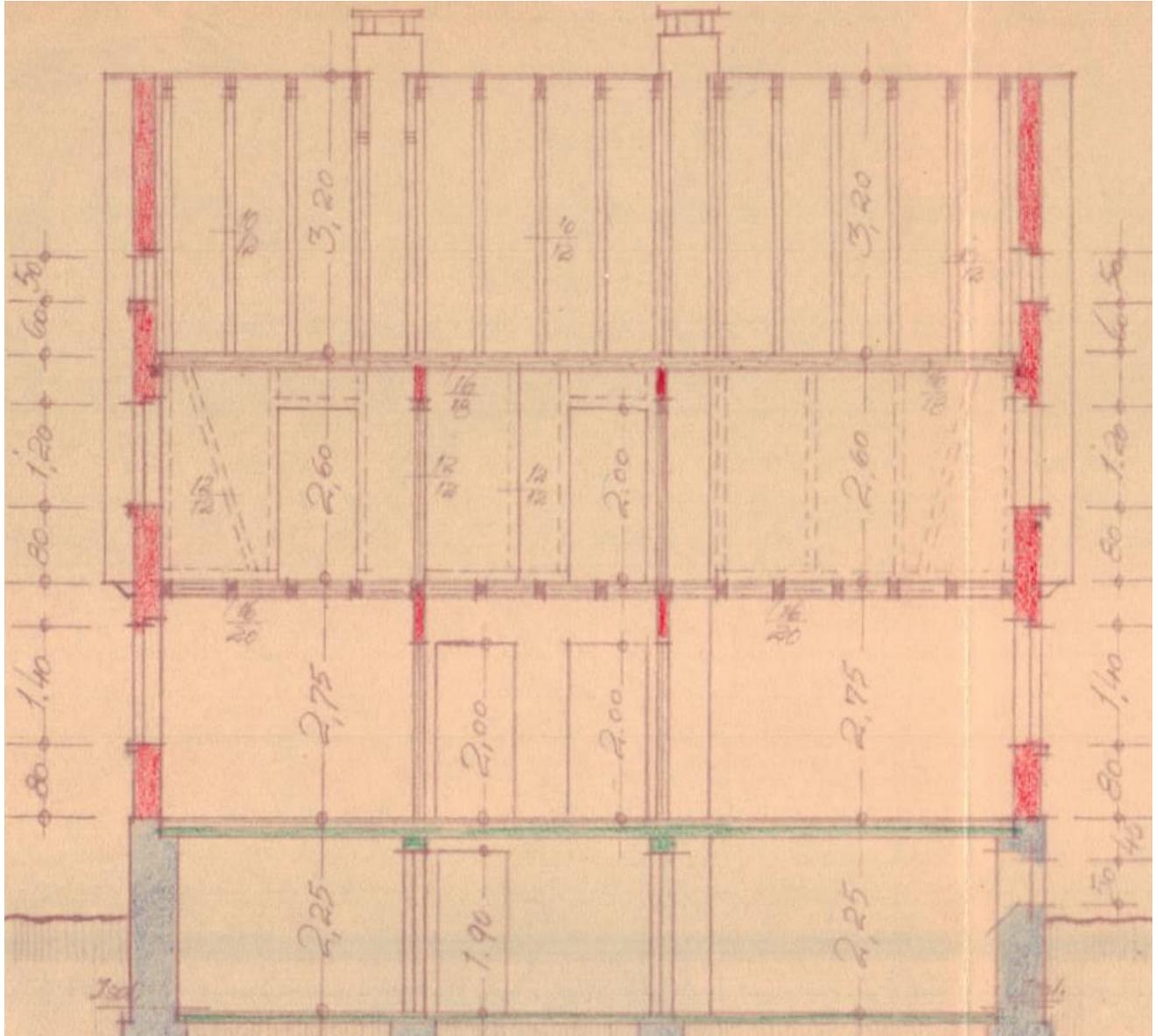
**Anlage 5.1.7: Querschnitt (Wohnhaus)**

Seite 1 von 1



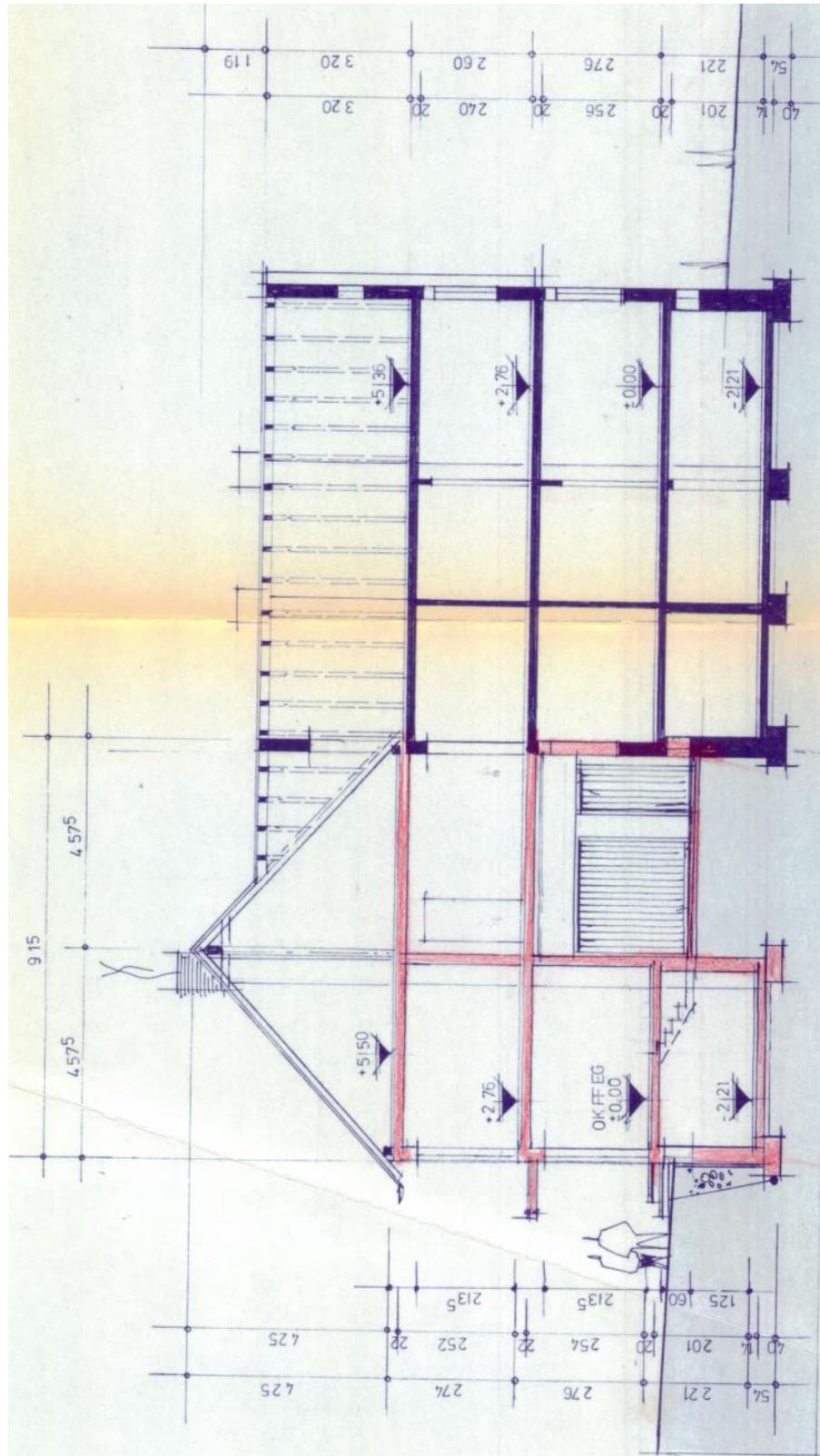
**Anlage 5.1.8: Längsschnitt (Wohnhaus)**

Seite 1 von 1



**Anlage 5.1.9: Schnitt (Wohnhauserweiterung)**

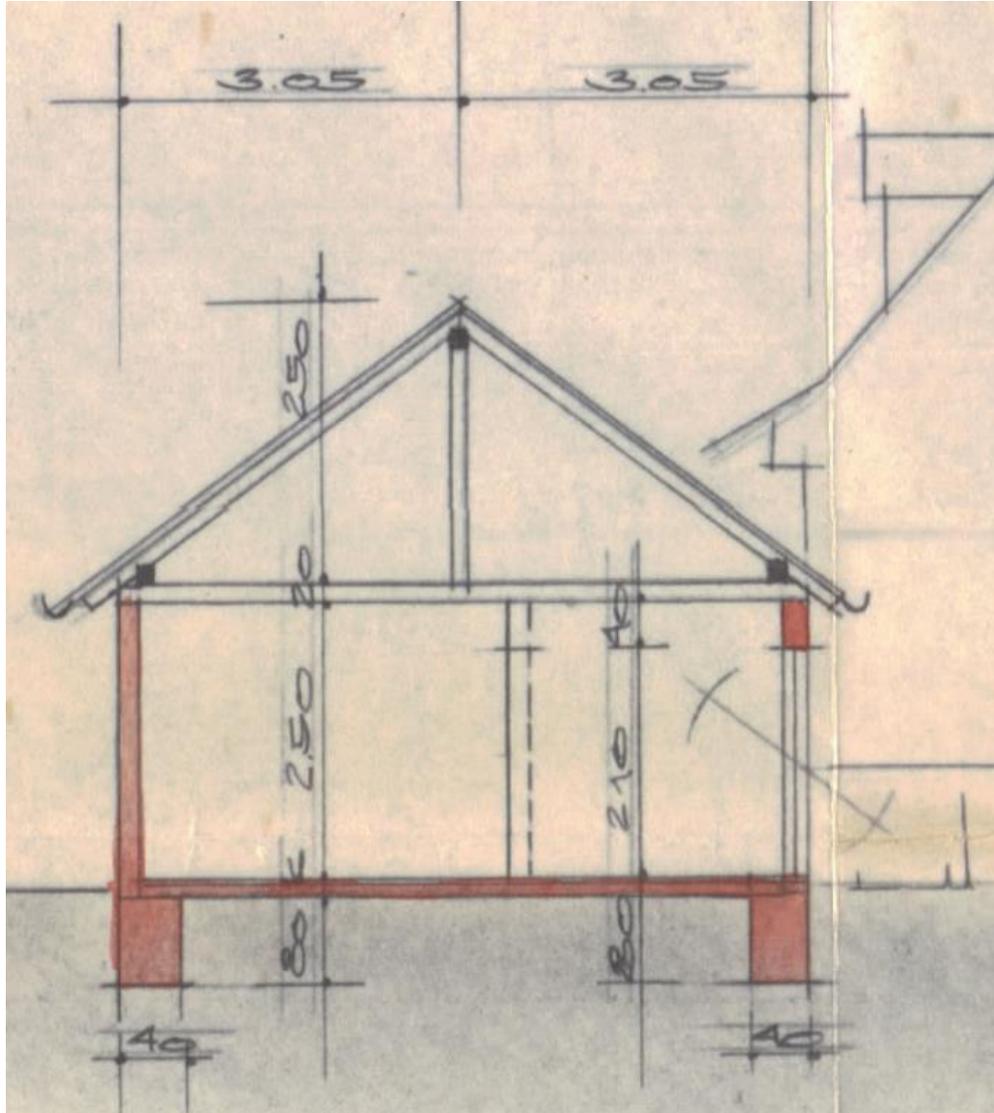
Seite 1 von 1





### Anlage 5.2.1: Schnitt Garage

Seite 1 von 1



**Anlage 6: Berechnung der Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche**

Seite 1 von 7

**Berechnung der Wohnfläche**

Gebäude: Zweifamilienhaus, Birkenweg 7, 35216 Biedenkopf

Mieteinheit: Wohnung 2 DG Wohnhausweiterung

- 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

ifd 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) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Dachraum	1	+/-	1,00	8,550	0,020	6,090	0,020	51,78	1,00	51,78		
2	Dachraum	1	-	./. Abzug Kamin	0,665	0,000	0,535	0,000	0,36	1,00	-0,36		
3	Dachraum	1	-	./. Abzug Dachschräge	1,570	0,000	6,090	0,000	9,56	1,00	-9,56		
4	Dachraum	1	+		0,940	0,020	6,090	0,020	5,68	0,50	2,79		
5	Dachraum	1	-	./. Abzug Dachschräge	1,570	0,000	3,460	0,000	5,43	1,00	-5,43		
6	Dachraum	1	+		0,940	0,020	3,460	0,020	3,16	0,50	1,58		40,80
7	Abstellraum (innenliegend)	2	+		3,200	0,020	2,510	0,020	7,92	1,00	7,92		
8	Abstellraum (innenliegend)	2	-	./. Abzug Dachschräge	1,570	0,000	2,510	0,000	3,94	1,00	-3,94		
9	Abstellraum (innenliegend)	2	+		0,940	0,020	2,510	0,020	2,29	0,50	1,15		5,13
10	Treppenflur	3	+		1,200	0,020	2,510	0,020	2,94	1,00	2,94		2,94
11	Balkon	4	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	8,550	0,020	1,500	0,020	12,62	0,25	3,16		
12	Balkon	4	-	./. Abzug Dachschräge (Normal nutzbar)	1,570	0,020	1,500	0,020	4,58	0,25	-1,15		
13	Balkon	4	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	0,940	0,020	1,500	0,020	2,72	0,25	0,68		2,69
											Summe Wohnfläche Mieteinheit		51,56 m²
											Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude		294,53 m²

## Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Zweifamilienhaus, Birkenweg 7, 35216 Biedenkopf

Mieteinheit: Wohnung 2 OG Wohnhaus

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) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1	+		1,00	2,220	0,020	4,400	0,020	9,64	1,00	9,64		
2	Flur	1	-	.J. Abzug Treppenauf	1,00	0,980	0,000	3,060	0,000	3,00	1,00	-3,00		
3	Flur	1	-	.J. Abzug Treppenauf	1,00	0,510	0,000	0,980	0,000	0,50	1,00	-0,50		
4	Flur	1	+		1,00	1,400	0,020	0,960	0,020	1,30	1,00	1,30	7,44	
5	Küche	2	+		1,00	3,900	0,020	3,960	0,020	15,29	1,00	15,29		
6	Küche	2	-	.J. Abzug Dachschräge	1,00	0,340	0,000	1,250	0,000	0,43	1,00	-0,43		
7	Küche	2	+		1,00	0,340	0,020	0,630	0,020	0,20	0,50	0,10	14,96	
8	Bad	3	+		1,00	1,400	0,020	2,800	0,020	3,84	1,00	3,84	3,84	
9	Zimmer 2	4	+		1,00	4,060	0,020	3,760	0,020	15,11	1,00	15,11		
10	Zimmer 2	4	-	.J. Abzug Kamin	1,00	0,420	0,000	0,340	0,000	0,14	1,00	-0,14		
11	Zimmer 2	4	-	.J. Abzug Dachschräge	1,00	0,340	0,000	1,250	0,000	0,43	1,00	-0,43		
12	Zimmer 2	4	+		1,00	0,340	0,000	0,630	0,000	0,21	0,50	0,11	14,65	
13	Zimmer 3	5	+		1,00	2,840	0,020	3,150	0,020	8,83	1,00	8,83		
14	Zimmer 3	5	+		1,00	2,840	0,020	0,630	0,020	1,72	0,50	0,86	9,69	
15	Zimmer 1	6	+		1,00	3,900	0,020	2,950	0,020	11,37	1,00	11,37		
16	Zimmer 1	6	-	.J. Abzug Kamin	1,00	0,400	0,000	0,330	0,000	0,13	1,00	-0,13		
17	Zimmer 1	6	+		1,00	2,965	0,020	0,630	0,020	1,80	0,50	0,90		
18	Zimmer 1	6	+		1,00	0,935	0,020	1,250	0,020	1,13	1,00	1,13	13,27	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **63,85 m²**  
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **294,53 m²**

## Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Zweifamilienhaus, Birkenweg 7, 35216 Biedenkopf

Mieteinheit: Wohnung 2 OG Wohnhausweiterung

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) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Bad	1	+		1,00	2,925	0,020	2,850	0,020	8,22	1,00	8,22	8,22	
2	Flur	2	+		1,00	4,300	0,020	1,200	0,020	5,05	1,00	5,05	5,05	
3	Flur	2	+		1,00	1,260	0,020	0,455	0,020	0,54	1,00	0,54	5,59	
4	Treppenflur	3	+		1,00	5,510	0,020	2,850	0,020	15,54	1,00	15,54	15,54	
5	Treppenflur	3	-	/ Abzug Treppenlauf	1,00	4,010	0,000	1,070	0,000	4,29	1,00	-4,29	11,25	
6	Wohnzimmer	4	+		1,00	8,550	0,020	4,420	0,020	37,53	1,00	37,53		
7	Wohnzimmer	4	+		1,00	4,010	0,020	1,530	0,020	6,02	1,00	6,02		
8	Wohnzimmer	4	-	/ Abzug Kamin	1,00	0,330	0,000	0,535	0,000	0,18	1,00	-0,18	43,37	
9	Balkon	5	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	8,550	0,020	1,500	0,020	12,62	0,25	3,16	3,16	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **71,59 m²**  
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **294,53 m²**

### Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Zweifamilienhaus, Birkenweg 7, 35216 Biedenkopf

**Mieteinheit:** Wohnung 1 EG Wohnhaus

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  Fertigmaßen  auf der Grundlage von  örtlichem Aufmaß  wohnwertabhängig

Rohbaumaßen  Bauzeichnungen  nach DIN 283

Fertigt- und Rohbaumaßen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen  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) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Windfang	1		1,00	1,660	0,020	1,500	0,020	2,43	1,00	2,43	2,43	
2	WC	2		1,00	0,900	0,020	1,500	0,020	1,30	1,00	1,30	1,30	
3	Flur	3		1,00	2,620	0,020	5,300	0,020	13,73	1,00	13,73		
4	Flur	3	./. Abzug Treppenlauf	1,00	0,950	0,000	3,300	0,000	3,14	1,00	-3,14		
5	Flur	3	./. Abzug Treppenlauf	1,00	0,580	0,000	0,950	0,000	0,55	1,00	-0,55	10,04	
6	Stube 1	4		1,00	2,840	0,020	4,400	0,020	12,35	1,00	12,35	12,35	
7	Küche	5		1,00	4,060	0,020	3,180	0,020	12,77	1,00	12,77		
8	Küche	5		1,00	2,840	0,020	0,900	0,020	2,48	1,00	2,48		
9	Küche	5	./. Abzug Kamin	1,00	0,480	0,000	0,350	0,000	0,17	1,00	-0,17	15,08	
10	Bad	6		1,00	1,400	0,020	3,180	0,020	4,36	1,00	4,36	4,36	
11	Stube 3	7		1,00	3,900	0,020	4,400	0,020	16,99	1,00	16,99	16,99	
12	Stube 2	8		1,00	4,020	0,020	4,200	0,020	16,72	1,00	16,72		
13	Stube 2	8		1,00	1,500	0,020	2,000	0,020	0,27	1,00	0,27		
14	Stube 2	8		1,00	2,000	0,020	2,000	0,020	0,36	1,00	0,36		
15	Stube 2	8		1,00	0,580	0,000	0,290	0,000	0,17	1,00	-0,17	17,18	
											Summe Wohnfläche Mieteinheit	79,73 m²	
											Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	294,53 m²	

## Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Zweifamilienhaus, Birkenweg 7, 35216 Biedenkopf

**Mieteinheit:** Wohnung 2 EG Wohnhauserweiterung

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) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Treppenhaus	1	+		1,00	4,010	0,020	2,510	0,020	9,94	1,00	9,94		
2	Treppenhaus	1	-	./. Abzug Treppenlauf	1,00	4,010	0,000	1,080	0,000	4,33	1,00	-4,33		
3	Treppenhaus	1	-	./. Abzug Treppenlauf	1,00	0,865	0,000	1,430	0,000	1,24	1,00	-1,24	4,37	
4	Büro	2	+		1,00	4,010	0,020	5,950	0,020	23,66	1,00	23,66		
5	Büro	2	-	./. Abzug Kamin	1,00	0,360	0,000	0,650	0,000	0,23	1,00	-0,23	23,43	

**Summe Wohnfläche Mieteinheit** 27,80 m²  
**Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude** 294,53 m²

## Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

Gebäude: Zweifamilienhaus, Birkenweg 7, 35216 Biedenkopf

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )			Erläuterung	
							Bereich a	Bereich b	Bereich c		
1	DG	+	1,00	9,150	9,300	a		85,10			
2	DG - überdachter Balkon	+	1,00	9,150	1,500	c				13,73	
3	OG	+	1,00	9,900	9,200	a		91,08			
4	OG	+	1,00	9,150	9,300	a		85,10			
5	OG - Balkon	+	1,00	9,150	1,500	c				13,73	
6	OG - Balkon	+	1,00	3,250	1,500	c				4,88	
7	EG	+	1,00	10,200	9,200	a		93,84			
8	EG	+	1,00	3,180	1,750	a		5,57			
9	EG	+	1,00	0,200	2,850	a		0,57			
10	EG	+	1,00	2,330	0,200	a		0,47			
11	EG	+	1,00	4,550	9,300	a		42,32			
12	EG	-	1,00	1,290	0,300	a		-0,39			
13	EG	+	1,00	4,300	9,000	b			38,70		
14	KG	+	1,00	10,240	9,240	a		94,62			
15	KG	+	1,00	3,480	1,730	a		6,02			
16	KG	+	1,00	2,170	0,200	a		0,43			
17	KG	+	1,00	0,200	2,870	a		0,57			
18	KG	+	1,00	4,550	9,300	a		42,32			
<b>Summe</b>								<b>547,62</b>	<b>38,70</b>	<b>32,34</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt</b>								<b>586,32</b>			<b>m<sup>2</sup></b>

## Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Garage, Birkenweg 7, 35216 Biedenkopf

Mieteinheit:

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	Garage	1	+/-	1,00	6,340	0,020	3,160	0,020	19,84	1,00	19,84	19,84	
2	Garage	1	+	1,00	3,600	0,020	2,440	0,020	8,66	1,00	8,66	8,66	28,50

Summe Wohnfläche Mieteinheit **28,50 m²**  
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **28,50 m²**

## Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

Gebäude: Garage, Birkenweg 7, 35216 Biedenkopf

Die Berechnung erfolgt aus  
 Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

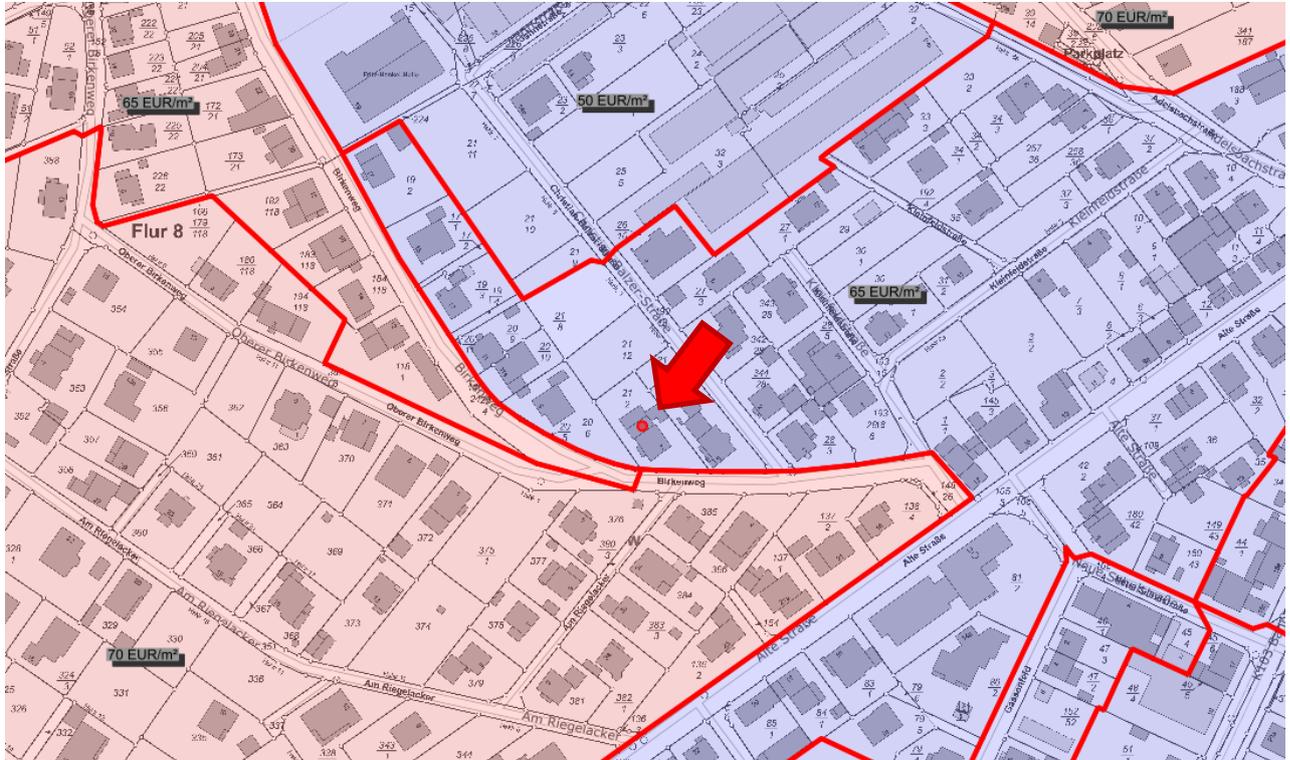
auf der Grundlage von

örtlichem Aufmaß  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	6,820	6,100	a	41,60			
2	EG	-	1,00	2,740	2,440	a	-6,69			
3	EG	+	1,00	2,740	2,440	b		6,69		

Summe **34,91 m²**  
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt **41,60 m²**

## Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizenzieren über Amt für Bodenmanagement Hessen)