



Objekt	Bad Endbach- Bottenhorn, Flur 23, Flurstück 167/2
Wertermittlungstichtag	17. April 2026
Ortstermin	17. April 2026
Grundstücksfläche Flur 23, Flurstück 167/2	455 m ²
erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	21.995 €
Baujahr des Gebäudes (fiktives Baujahr)	1914/ 1971
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche	116 m ²
Sachwert	
Sachwert der baulichen Anlagen	130.735 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen	3.922 €
Sachwertfaktor	0,95
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 24.000 €
Verkehrswert	125.000 €

Die Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs sind nicht wertrelevant.

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage

Lage der Gemeinde Bad Endbach

Im Schnittpunkt der altherwürdigen Städte Marburg, Wetzlar und Dillenburg liegt das mittelhessische Kneipp- Heilbad Bad Endbach, eingebettet in die Ausläufer von Rothaargebirge und Westerwald, im Lahn-Dill-Bergland, auf einer Höhe zwischen 300 und 500 m.

Die Großgemeinde Bad Endbach umfasst derzeit rund 8.600 Einwohner und besteht aus den Ortsteilen Bad Endbach, Bottenhorn, Dernbach, Günterod, Hartenrod, Hülshof, Schlierbach und Wommelshausen.

Die Gemeinde gehört zum Landkreis Marburg-Biedenkopf und gehört zur Region Mittelhessen.

Entfernungen

- zur Stadt Gladenbach 11 km
- zur Stadt Biedenkopf 20 km
- zur Stadt Dillenburg 24 km
- zur Kreisstadt Marburg 30 km
- zur Stadt Wetzlar 40 km
- nach Gießen 45 km
- nach Frankfurt 115 km
- zur Landeshauptstadt Wiesbaden 130 km

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschluss Dillenburg (A 45) ca. 23,0 km entfernt
- Bahnhof Marburg mit Verbindung nach Hamburg und Frankfurt ca. 30,0 km entfernt.
- Bahnhof Dillenburg mit Verbindung nach Köln und Frankfurt ca. 30,0 km entfernt.
- Bushaltestelle in der Ortsmitte fußläufig.

Infrastruktur des Ortsteils Bottenhorn

Der Ortsteil Bottenhorn (1.250 Einwohner) ist der größte und am höchsten gelegene Ortsteil (485 Meter über NN) der Gemeinde Bad Endbach. Er liegt eingebettet in Wiesen und Wälder auf einem Hochplateau.

Hier befinden sich ein Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen findet man in Hartenrod (Realschule) und in Gladenbach, Dillenburg und Biedenkopf sowie in Laasphe sind jeweils Gymnasien angesiedelt.

Im Ort gibt es einen Lebensmittellieferservice für die Dinge des täglichen Bedarfs. Eine Zahnarztpraxis und ein Tierarzt sind im Ort ebenfalls ansässig.

Ein Segelflugplatz, zahlreiche Vereine und die Lage in intakter Natur mit zahlreichen Wanderwegen bieten Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Das Bewertungsobjekt liegt am östlichen Rand eines Neubaugebiet aus den 1970er Jahren, am nördlichen Ortsrand von Bottenhorn.

Nähere Umgebung

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Seitenstraße am nördlichen Ortsrand von Bottenhorn, die weiter in die Feldflur führt.

In der näheren Umgebung des Bewertungsgrundstücks befinden sich überwiegend Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser in offener Bauweise, unmittelbar östlich liegt das Bürgerhaus und südlich die Schule. Das Grundstück ist unweit der alten Ortsmitte gelegen, die Kirche ist ca. 100 m entfernt.



Grundstücksform	Das Grundstück hat eine rechteckige Grundstücksform mit einem ungünstigen länglichen Seitenverhältnis.
Topografie	Das Grundstück liegt an einem Osthang. Die Erschließungsstraße führt von der Hauptdurchgangsstraße, der L 3288 aus in Richtung Norden in die Feldflur. Der Hauseingang des Bewertungsobjektes liegt an der Westseite des Gebäudes und führt in das Erdgeschoss. An der Ostseite des Gebäudes gelangt man ebenerdig in das Kellergeschoss.
Immissionen	Aufgrund der Ortsrandlage in Bottenhorn, in größerer Entfernung zu den Hauptverkehrsstraßen liegen keine nennenswerten Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen vor.
Lagebeurteilung	Innerhalb des Ortsteils Bottenhorn hat das betreffende Wohngebiet mit einem Bodenrichtwert von 48 €/m² bei einer Fläche von 600 m² eine mittlere bis gute Wohnlage. Andere Wohngebiete (Neubaugebiete) mit Südhanglage werden in der Bodenrichtwertkarte mit 50 €/m² ausgewiesen.
Lagebeurteilung insgesamt	Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf: • mittlere bis gute Wohnlage im Ortsrandgebiet von Bottenhorn • mittlere Verkehrsanbindung an das regionale Verkehrsnetz • mäßige Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz • Osthanglage • geringe Belastungen durch Verkehrsimmissionen • gute Besonnungslage, mittlere bis gute Aussichtslage
Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?	Insgesondere im Bodenwert und bei den erzielbaren Wohnungsmieten.

Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich 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 Grundstück ist ca. im Jahr 1914 mit einem zweigeschossigen, unterkellerten Wohnhaus geplant worden. Das als Spitzboden zugängliche und bedingt nutzbare Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Vermutlich in den 1960er Jahren wurde auf der Nordseite eine nicht unterkellerte Garage mit Flachdach und der Eingangsvorbau mit einer integrierten Toilette angebaut.

Im Laufe der Zeit wurden kleinere Unterhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, im Jahr 2008 erfolgte eine umfassende Innenmodernisierung mit Erneuerung der Dachdeckung. Im Jahr 2012 wurde ein Holzbalkon auf der Nordostseite angebaut.

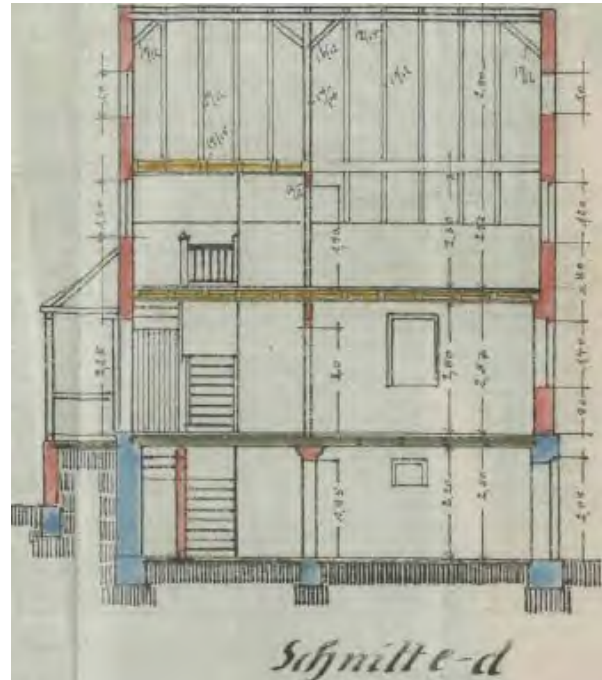
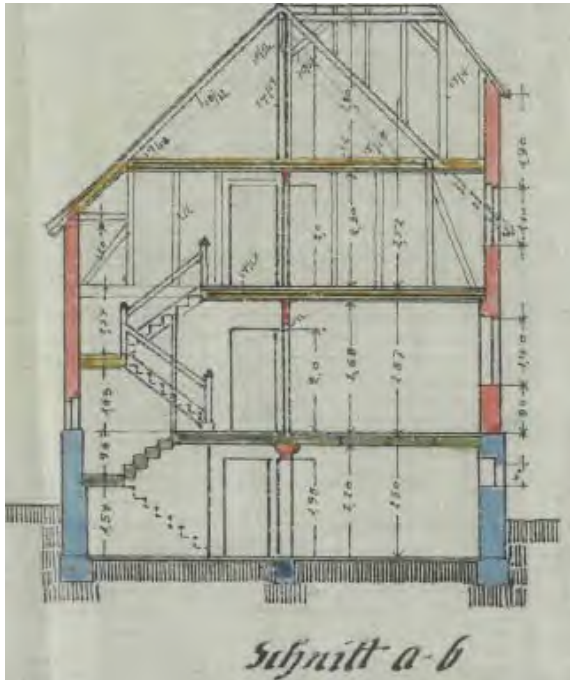
Bauweise des Wohnhauses

- zweigeschossiges Gebäude in Massivbauweise
- komplett unterkellert
- massive Decke über dem Kellergeschoss
- Satteldach mit Zwerchhaus nach Süden gerichtet
- Dachdeckung mit PREFA Aluminium-Dachprofilen 2008 erneuert
- Spitzboden nicht ausgebaut,
- oberste Geschossdecke nur teilweise ausreichend gedämmt
- Fassade verputzt und gestrichen, auf der Westseite mit Kunstschieferplatten verkleidet
- Kunststofffenster überwiegend mit dreifach Isolierverglasung, BJ 2008
- Rollläden im Erdgeschoss vorhanden
- Holztreppe zwischen den Wohngeschossen
- Elektroinstallation 2008 erneuert
- Ver- und Entsorgungsleitungen 2008 überwiegend ausgetauscht
- Ölzentralheizung mit Warmwasserbereitung aus dem Jahr 1998

Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die Aufteilung der Räume kann den Grundriss- Skizzen aus den Jahren 1914 und 2008 entnommen werden.

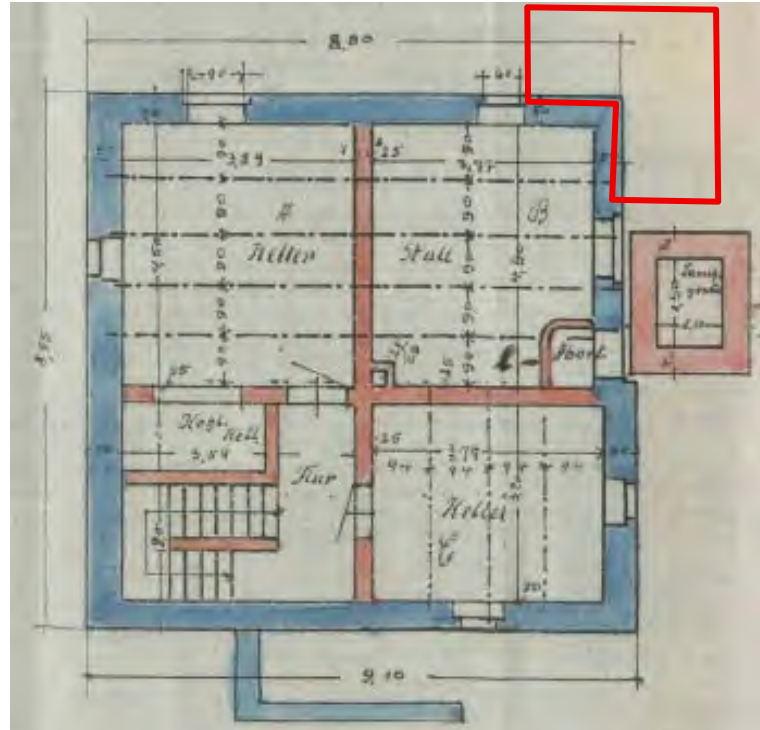
Die Skizzen sind unmaßstäblich in das Gutachten eingefügt worden. Gegenüber den eingetragenen Rohbaumaßen wurden die Wände innen im Jahr 2008 aufgedoppelt und begradigt.



Kellergeschoss

Norden ist auf dieser
Darstellung links

In der südöstlichen
Flurstücksecke wurde
ein Abstellraum
(BGF ~ 6 m²) auf
dem Niveau des
Kellergeschosses
errichtet
(rot umrandet)

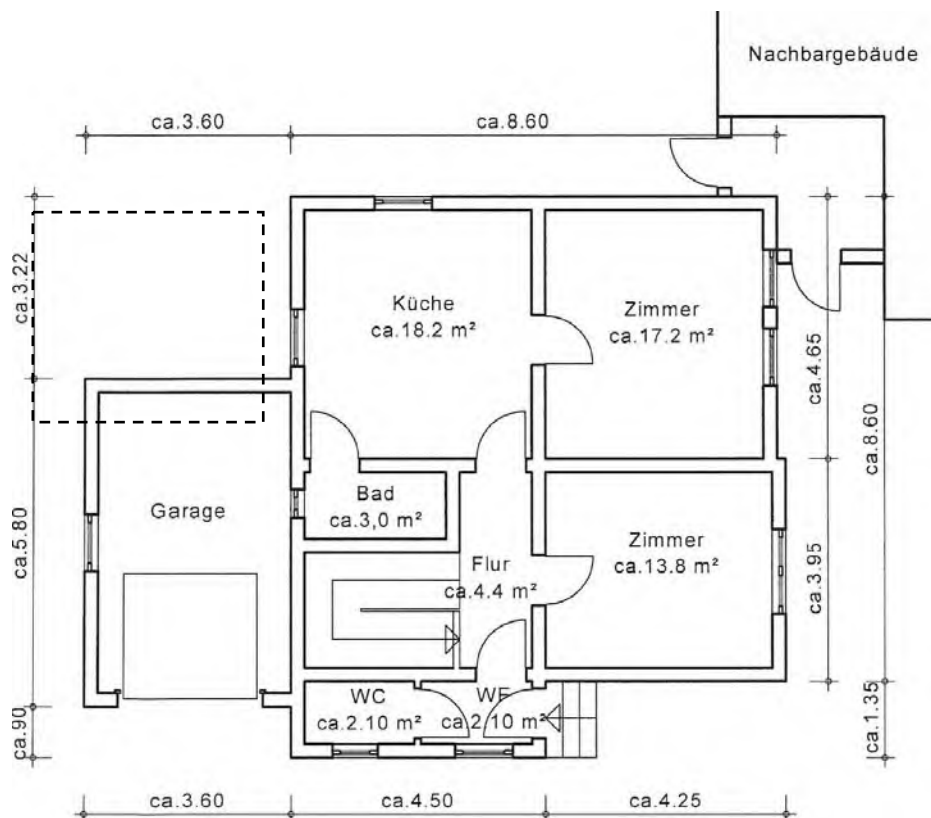
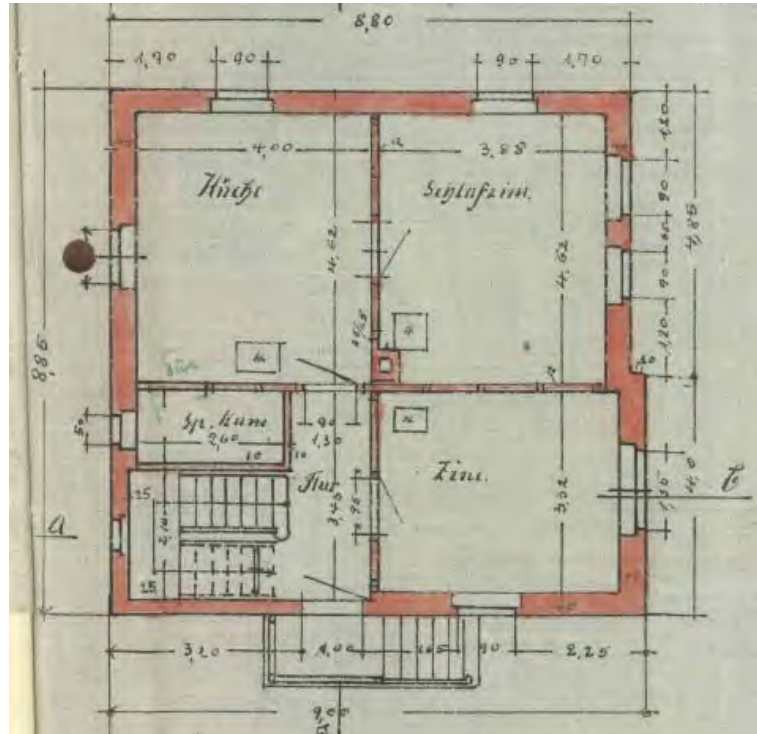


Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Erdgeschoss

- Böden im Erdgeschoss überwiegend Laminat in gepflegtem Zustand.
- Wände in Trockenbauweise begradigt tapeziert und gestrichen
- Gäste-WC im Eingangsvorbau 2008 modernisiert
- Abstellkammer neben der Treppe
- Holzbalkon vor der Küche

Bauzeichnung aus dem Jahr 1914

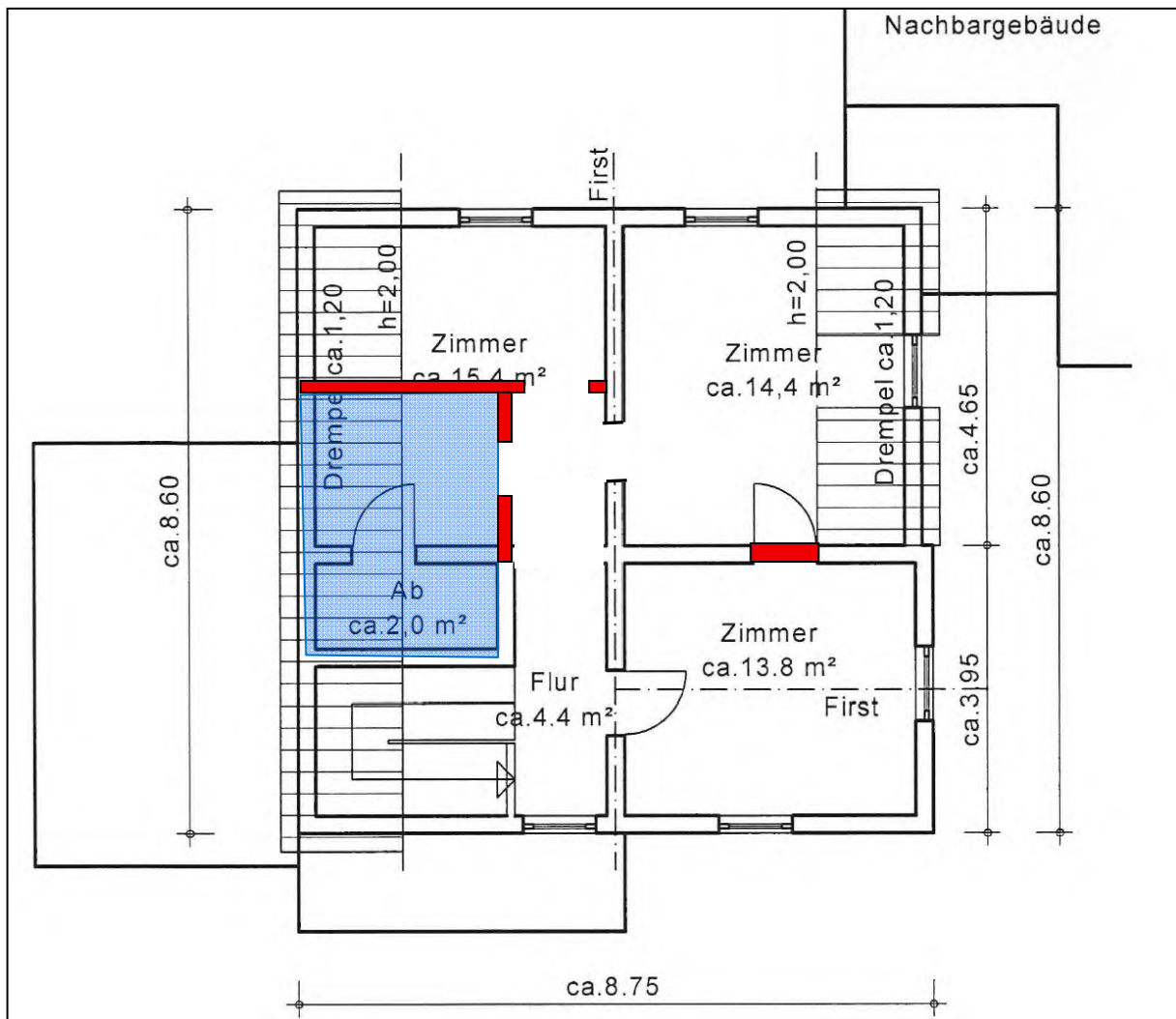


Grundriss Erdgeschoss mit Garage, Eingangsvorbau und Abstellraum zum Nachbarhaus auf der Ebene des Kellergeschosses (Quelle: Verkehrswertgutachten aus dem Jahr 2008)

Die Zeichnung stellt den Zustand vor der Modernisierung dar, die Wände sind innen aufgedoppelt und begradigt worden, das Bad ist nunmehr als Abstellraum genutzt und nur vom Flur aus zugänglich.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale**Obergeschoss**

- Bad mit Waschbecken, Eckbadewanne, Dusche und WC gefliest
- Böden überwiegend Laminat in gepflegtem Zustand.
- Wände verputzt, tapeziert und gestrichen
- Dachschrägen gedämmt und mit Gipskartonplatten verkleidet und tapeziert
- Spitzboden über Bodeneinschubtreppe erreichbar
- oberste Geschossdecke nur in Teilbereichen gedämmt



Grundriss Obergeschoss Norden ist auf dieser Darstellung links

Der Grundriss wurde für den Einbau des Bades (blau) geändert

Wegen der Begradigung der Wände sind die eingetragenen Flächen nicht mehr aktuell

Bauliche Außenanlagen

- Hofffläche auf der Süd- und Westseite gepflastert
- Fläche unter dem Holzbalkon gepflastert
- Plattenbelag längs der Hauswand auf der Ostseite
- Gartenfläche terrassiert, Rasenfläche überwiegend eben
- Jägerzaun entlang der Straße
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen



Wohn- und Nutzflächen

Zur Ermittlung der Wohnfläche wurden die Pläne von 1914 und eigene Messungen vor Ort zugrunde gelegt.

Windfang	1,05 m * 2,00 m	2,10 m ²
Gäste WC	1,05 m * 1,90 m	2,00 m ²
Treppenraum und Abstell.	2,60 m * 3,32 m	8,63 m ²
Flur	1,30 m * 3,32 m	4,32 m ²
Arbeiten	3,17 m * 3,93 m	12,46 m ²
Wohnen	3,73 m * 4,52 m	16,49 m ²
Küche	3,89 m * 4,41 m	17,15 m ²
Balkon/ Freisitz	¼ * 12 m ²	3,00 m ²
Zwischensumme		66,15 m ²
	./. Rundung	- 0,15 m ²

Wohn- und Nutzfläche EG 66 m²

Schlafzimmer	4,54 m * 3,93 m	17,84 m ²
Ankleide	3,98 m * 2,25 m	6,23 m ²
Bad	3,37 m * 2,49 m	8,39 m ²
Kind	4,10 m * 3,30 m	13,53 m ²
Flur	5,90 m * 1,30 m	7,67 m ²
Dachschräge (2,25+4,54+3,37)* ½* 0,75 m		- 3,81 m ²
Zwischensumme		49,85 m ²
	+ Rundung	0,15 m ²

Wohnfläche Obergeschoss 50 m²

Wohnfläche insgesamt rund 116 m²

Garage

Typ 14.1, Massivbau

3,50 m * 5,82 m

rund 20 m²