

EXPOSÉ

für das

im Wohnungsgrundbuch von Steinperf, Blatt 1434 eingetragenen **500/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 35239 Steffenberg, Waldstraße 4, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, OG, Dachboden und der Garage im KG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
05.03.2026 ermittelt mit rd.

54.400 €.

1 Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Zweifamilienhausgrundstück**
Flur **9** Flurstücksnummer **1**

in **Steffenberg, Waldstraße 4**
Wertermittlungsstichtag: **05.03.2026**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	37,21	938,00	16.100,00	
Summe:			37,21	938,00	16.100,00	

Objektdaten								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Hauptgebäude (1)		321,87	117,88	1954	70	17	
Gesamtfläche	Anbau-Flachdach (2)		100,92		1969	70	13	
Gesamtfläche	Anbau-Giebeldach (2)		150,48		1969	70	13	

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	7.941,48	2.453,03 € (30,89 %)	2,00	0,93	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	136,99 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-288,43 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	461,49 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	6,85
Verkehrswert/Reinertrag:	9,91

Ergebnisse

Ertragswert: 51.400,00 € (89 % vom Sachwert)

Sachwert: 57.700,00 €

Vergleichswert: ---

Verkehrswert (Marktwert): 54.400,00 €

Wertermittlungsstichtag 05.03.2026

Bemerkungen

Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Waldstraße 4 35239 Steffenberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Steinperf, Blatt 1434, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Steinperf, Flur 9, Flurstück 1 (938 m ²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 07.01.2026 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch ein schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.
Wertermittlungstichtag:	05.03.2026 (Tag des Ortstermins)
Qualitätstichtag:	05.03.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 05.03.2026 wurden die Parteien durch Einschreiben vom 22.01.2026 fristgerecht eingeladen. Durch den Gläubiger wurde die Teilnahme am Ortstermin am 29.01.2026 abgesagt.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Schuldner, 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: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.11.2025 Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Informationen zur Erschließungssituation im Rahmen des Ortstermins und über ein Makler-Exposé • Informationen zu den rechtlichen Gegebenheiten im Rahmen des Ortstermins

- Informationen zur Bau- & Instandhaltungshistorie im Rahmen des Ortstermins
- Bauzeichnungen (Grundrisse und Lagepläne), teils nicht vermasst
- Energieausweis aus 2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt)
- Grundakte durch Einsichtnahme beim zuständigen Amtsgericht vom 17.03.2026
- 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 den vorgelegten Planunterlagen und teilweise durch Herausschneiden aus dem Liegenschaftskataster
- Berechnung der Wohnflächen auf Basis der vorliegenden Planunterlagen (teils mussten Innenmaße herausgemessen werden)
- Straßenkarte und Gemeindeplan von Steffenberg-Steinperf (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 01.01.2026
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2025 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf
- Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf 2025
- Sprengnetter-Vergleichsmiete, Abruf 23.04.2026
- Eigene Mietwerterhebungen

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im vorliegenden Fall ist darauf hinzuweisen, dass keine Baugenehmigungsunterlagen insbesondere für die Ausbauten im Dachgeschoss des Wohnhauses und dem Spitzboden des Anbaus vorlagen.

Der Verlauf des Leitungsrechts zugunsten der EnergieNetz Mitte GmbH konnte nicht abschließend geklärt werden, sodass im vorliegenden Gutachten von einer marginalen Beeinflussung ausgegangen wird und kein Ansatz erfolgt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Steinperf (ca. 850 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Gladenbach (ca. 15 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 135 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 453 (ca. 10 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 25 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Friedensdorf (ca. 10 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 115 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 350m. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3,5 km entfernt; durchschnittliche Wohnlage;
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering
Topografie:	eben; Garten mit Ostausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 68 m;
-------------------	-----------------------------------

mittlere Tiefe:

ca. 31 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 938 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnsammelstraße;
Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbund-
stein;
Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) oder Hinweise
hinsichtlich Altlast liegen nicht vor. Eine tiefergehende Untersu-
chung ist nicht Auftragsbestandteil dieses Gutachtens.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug
vom 20.11.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Steinperf,
Blatt 1434 folgende Eintragung:

Da der Verlauf nicht abschließend geklärt werden konnte und
das Grundstück bebaut ist, wird davon ausgegangen, dass keine
wesentliche Wertbeeinflussung resultiert.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs ver-
zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berück-
sichtigt. 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 22.01.2026 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 gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

MD = Dorfgebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl);
o = offene 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:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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 Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze.

Das Objekt ist gemäß den Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin eigengenutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

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 Gemeinschaftliches Eigentum - Hauptgebäude (1)

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Hauptgebäude (1); zweigeschossig; unterkellert; tlw. ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau
Baujahr:	1954 (gem. Angaben aus dem übergebenen Energieausweis)
Modernisierung: (letzte 10-15 Jahre)	keine
Flächen und Rauminhalte	sind den Anlagenseiten zu entnehmen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 249,9 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 274,9 kWh / (m ² * a)
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück bietet grundsätzlich Erweiterungsmöglichkeiten. Die Verträglichkeit mit dem Planungsrecht ist im konkreten Fall zu prüfen
Außenansicht:	insgesamt verputzt, Aufstockung Eingangsvorbau aus Fachwerk bei dem die Gefache verputzt und gestrichen sind; Giebelseite Verblendung, Schiefer; Sockel Verblendung, Natursteinplatten

4.2.2 Nutzungseinheiten

ist den Anlagenseiten zu entnehmen

grundlegend ist das Objekt in zwei Wohnungseigentume geteilt.

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

Konstruktionsart:	Massivbau (soweit erkennbar)
Fundamente:	nicht bekannt
Keller:	Im Ursprungsgebäude: Naturstein (soweit erkennbar) für die Restbereiche: nicht bekannt
Umfassungswände:	nicht bekannt Annahme: Mauerwerk (soweit erkennbar)
Innenwände:	nicht bekannt Annahme: Mauerwerk (soweit erkennbar)
Geschossdecken:	nicht bekannt Annahme: Massivdecken über den Kellergeschossen (Stahlträgerdecken aus dem Baujahreszeitraum) Holzbalkendecken in den Geschossen
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Eingangsbereich Haupthaus:</u> Stahlbeton; <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion; einfaches Holzgeländer mit abgängigen Teppich- bzw. PVC-Belägen belegt
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- und Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Naturschiefer, Bitumendachbahnen; Dachraum zum Teil ausgebaut und zum Teil begehbar

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; (gemäß Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz (gemäß Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	Zentralheizungen als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), getrennt für die beiden Wohnungseigentümer (gemäß Angaben im Ortstermin) Für das Hauptgebäude (WEG 1): Baujahr 1985; Für den Anbau: Baujahr 1994; Stahlradiator, Flachheizkörper Heizungsleitungen überwiegend auf Putz verlegt Keller geschweiseter Stahltank (BJ: 1976)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung (soweit erkennbar)

4.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist unterdurchschnittlich. Es liegt insbesondere im Ursprungsgebäude Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf vor. Dies betrifft unter anderem wesentliche Bauteile wie das Dach, die Wärmeenergieerzeugungsanlagen und die Elektrotechnik. Grundlegend hat es am Objekt keinerlei energetische Modernisierungen am Objekt gegeben, sodass mittelfristig erhebliche Bedarfe entstehen.

4.3 Nebengebäude

4.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

keine

4.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

keine

4.4 Außenanlagen

4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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

4.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

rückwärtiger Gartenbereich (grün schraffiert)

4.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

rückwärtiger Gartenbereich (rot schraffiert)

4.5 Sondereigentum an der Wohnung im EG, OG, Dachboden und der Garage im KG

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG, OG, Dachboden und der Garage im KG im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt rd. 117 m² (wohnwertabhängige Berechnung aus dem vorgelegten teils nicht vermassten Bauunterlagen).

Raumaufteilung/Orientierung: ist den Anlagenseiten zu entnehmen

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: gut

4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungs-beschreibung zusammengefasst.

4.5.2.2 Wohnflächen der Wohnung Nr. 1

Bodenbeläge:	einfachem Teppichboden, PVC, Laminat, Fliesen; Fliesen in Sanitärbereichen
Wandbekleidungen:	Strukturputz gestrichen, Raufasertapete gestrichen, überalterte Mustertapeten; Fliesen in Sanitärbereichen
Deckenbekleidungen:	überwiegend Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	überwiegend Einfachfenster aus Kunststoff mit Doppel- bzw. Iso- lierverglasung; Rollläden aus Kunststoff teils ältere Holzfenster mit Isolierverglasung Glasbausteine im Treppenhaus
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> einfache Füllungstüren
sanitäre Installation:	<u>Bad OG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Handwaschbecken (offensichtlich nicht Funktionsfähig) teils farbige Sanitär-objekte älteren Datums, das Bad ist generell überaltert <u>Bad EG auf halber Ebene:</u> 1 Dusche, 1 Handwaschbecken weiße Sanitär-objekte, Bad renoviert, nicht modernisiert <u>WC EG auf halber Ebene:</u> 1 Stand-WC, 1 Handwaschbecken teils farbige Sanitär-objekte älteren Datums <u>WC KG:</u> 1 Stand-WC älteren Datums
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel:	teils abgängige Innenausstattung, insbesondere in den nicht bewohnten oberen Geschossen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon, Loggia und Eingangsüberdachung
Baumängel/Bauschäden:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
sonstige Besonderheiten:	keine wesentlichen
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist unterdurchschnittlich; Es besteht Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf; Modernisierungsbedarf besteht wegen überalterter technischer Installation und den energetischen Eigenschaften; Instandhaltungen haben eher an der Oberfläche stattgefunden

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	an der rückseitigen Gartenfläche (grün schraffiert)
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Im vorliegenden Fall ist keine Instandhaltungsrücklage bekannt, da das Objekt offensichtlich aus familiären Gesichtspunkten WEG-geteilt wurde und sich beide Sondereigentume im Eigentum der identischen Person befinden.

Hinweis: Folglich werden die Rückstellungen für notwendige Sanierungen voll in den boG abgebildet.

4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem für das Baujahr unterdurchschnittlichen Zustand.

Das Objekt wurde in den bewohnten Wohnflächen and er Oberfläche instandgehalten, größere Instandhaltungen bzw. Modernisierungen oder energetische Modernisierungen wurden nicht vorgenommen, sodass das Objekt unterlassene Instandhaltungen und erhebliche Modernisierungsbedarf aufweist.

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: Teilungsplan mit Sondernutzungsrechten

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

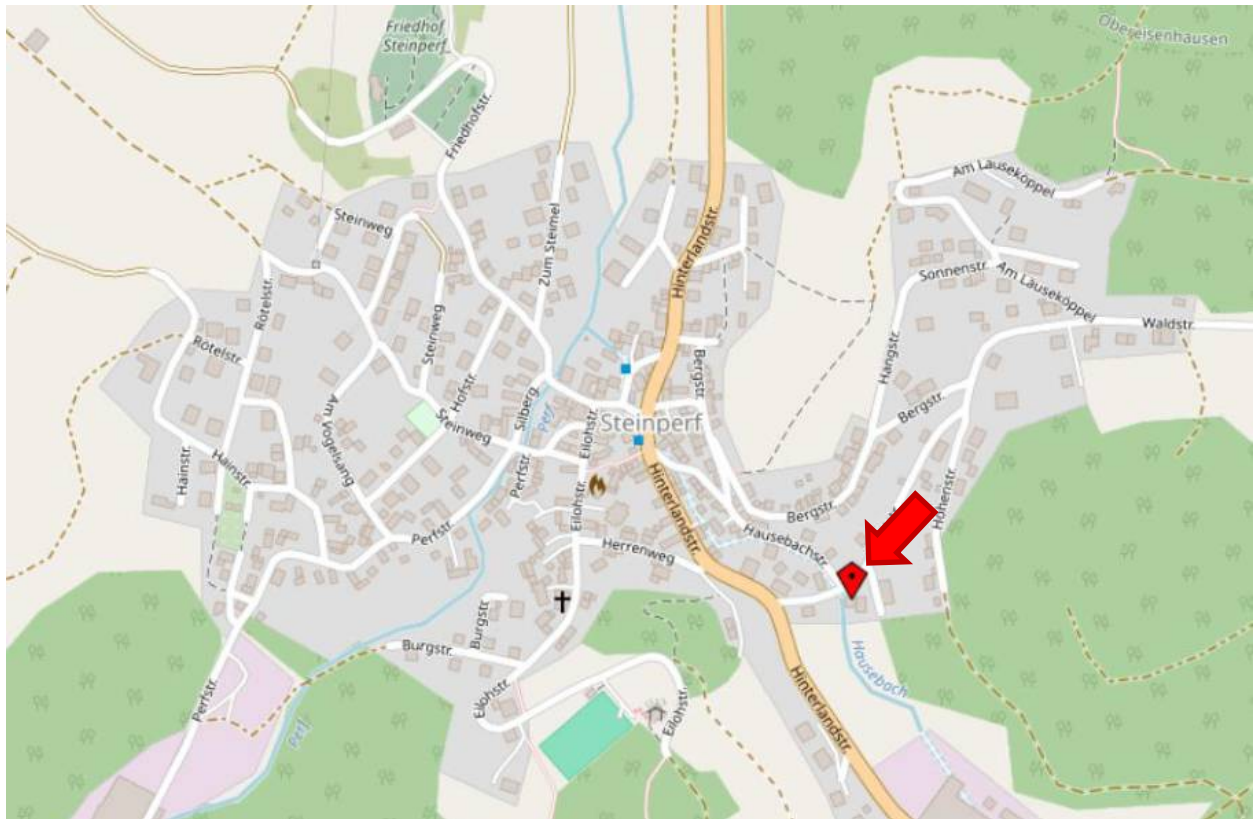
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

Seite 1 von 1



(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3

Bild 1



Beschreibung:01 Wohngebäude straßenseitig

Bild 2



Beschreibung:02 Wohngebäude seitlich



Beschreibung: 03 Wohngebäude seitlich



Bild 4

Beschreibung: 04 Wohngebäude straßenseitig



Beschreibung:05 Garten mit der hinter Ansicht



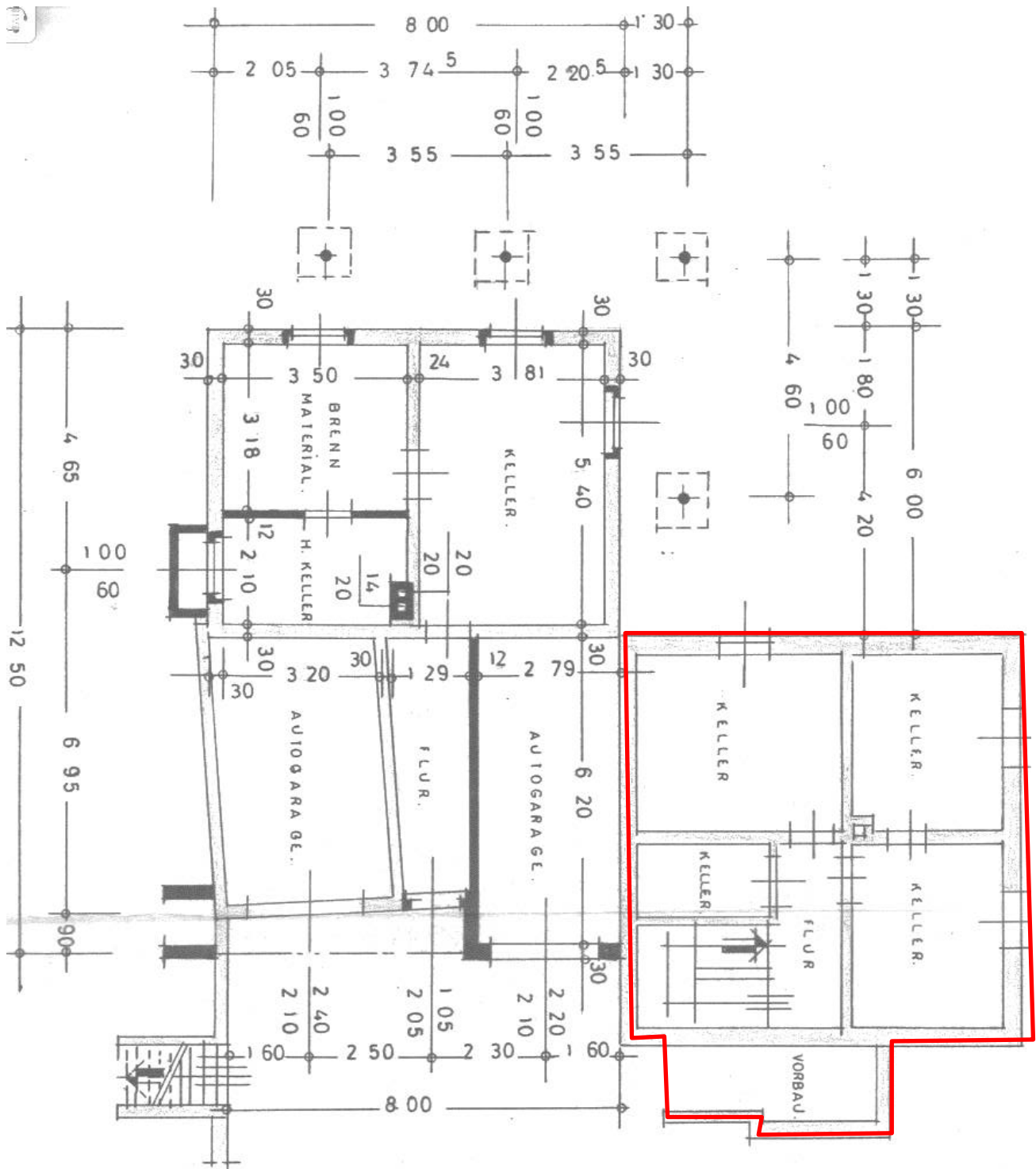
Bild 6

Beschreibung:06 Garten mit der hinter Ansicht

Anlage 5: Planunterlagen

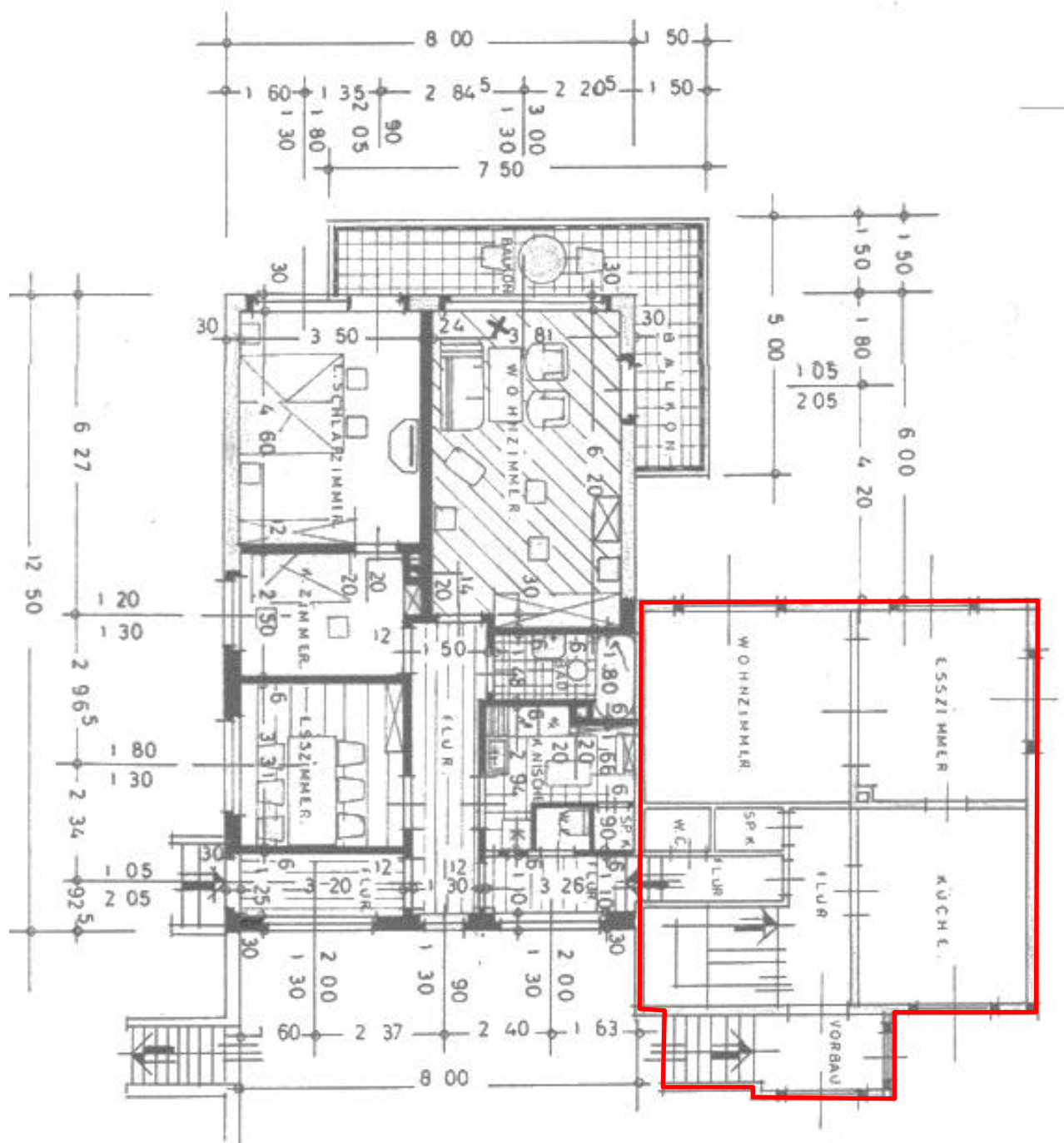
Anlage 5.1: Grundriss Kellergeschoss

Seite 1 von 1



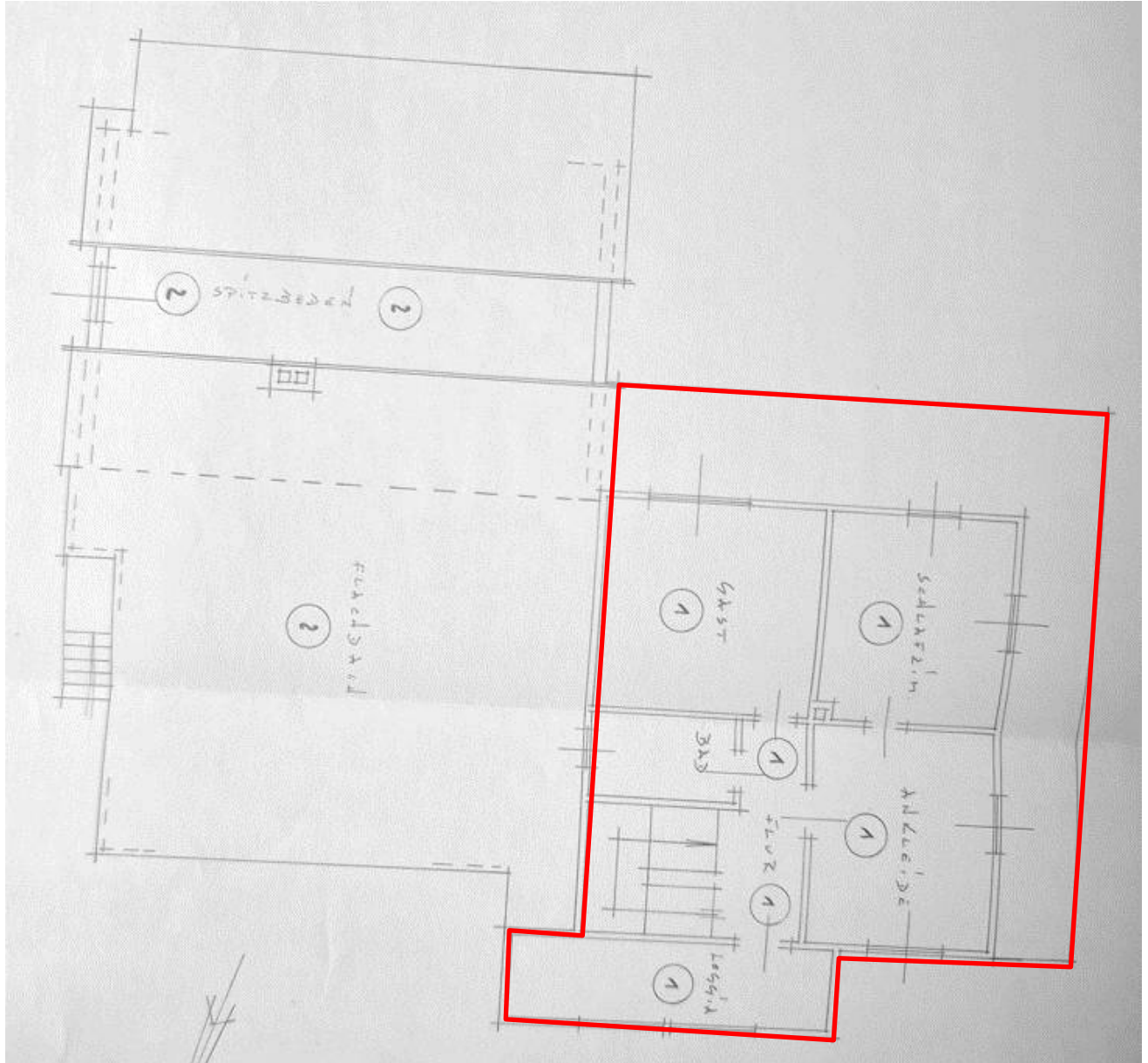
Anlage 5.2: Grundriss Erdgeschoss

Seite 1 von 1



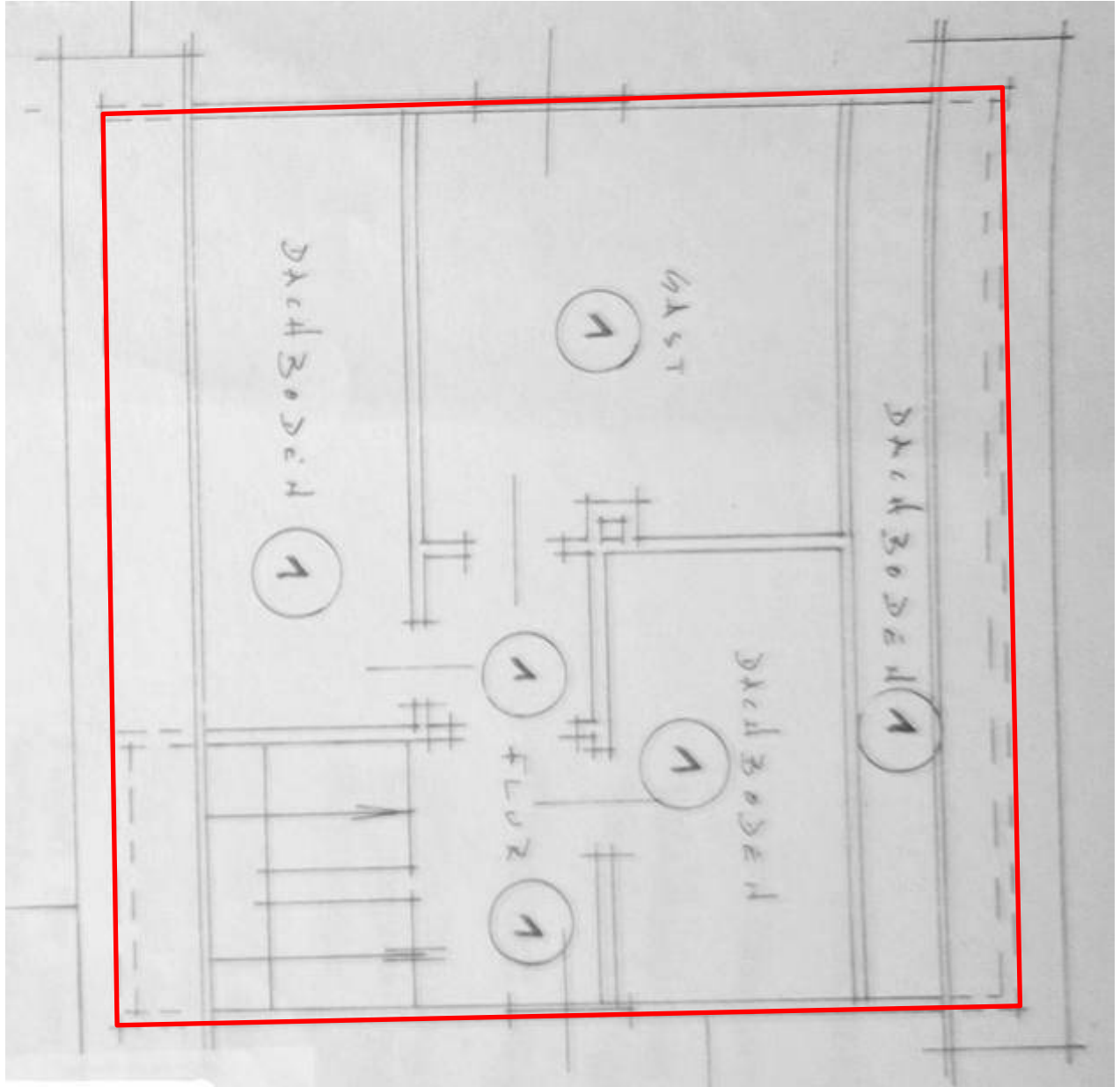
Anlage 5.3: Grundriss Obergeschoss

Seite 1 von 1



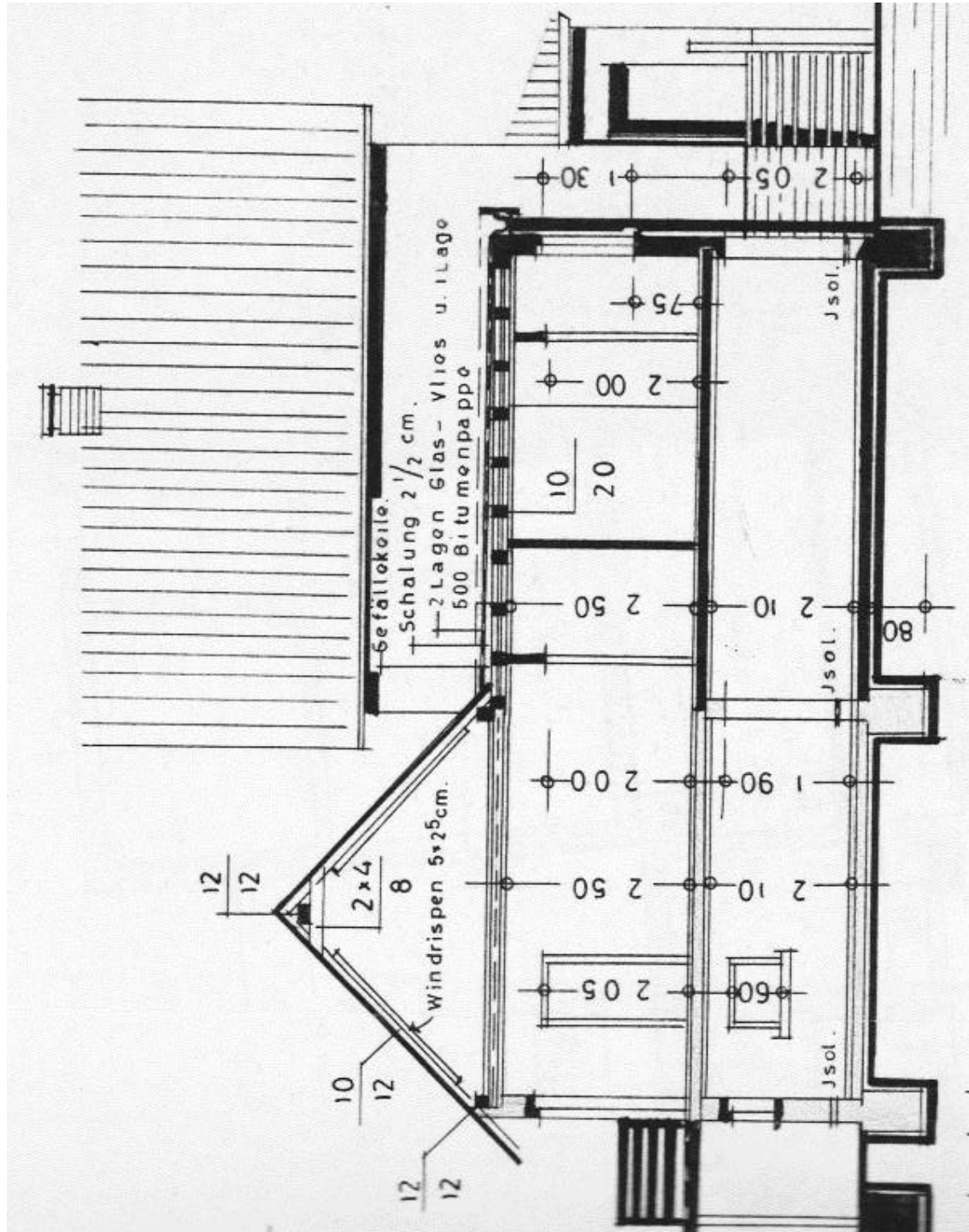
Anlage 5.4: Grundriss Dachgeschoss

Seite 1 von 1



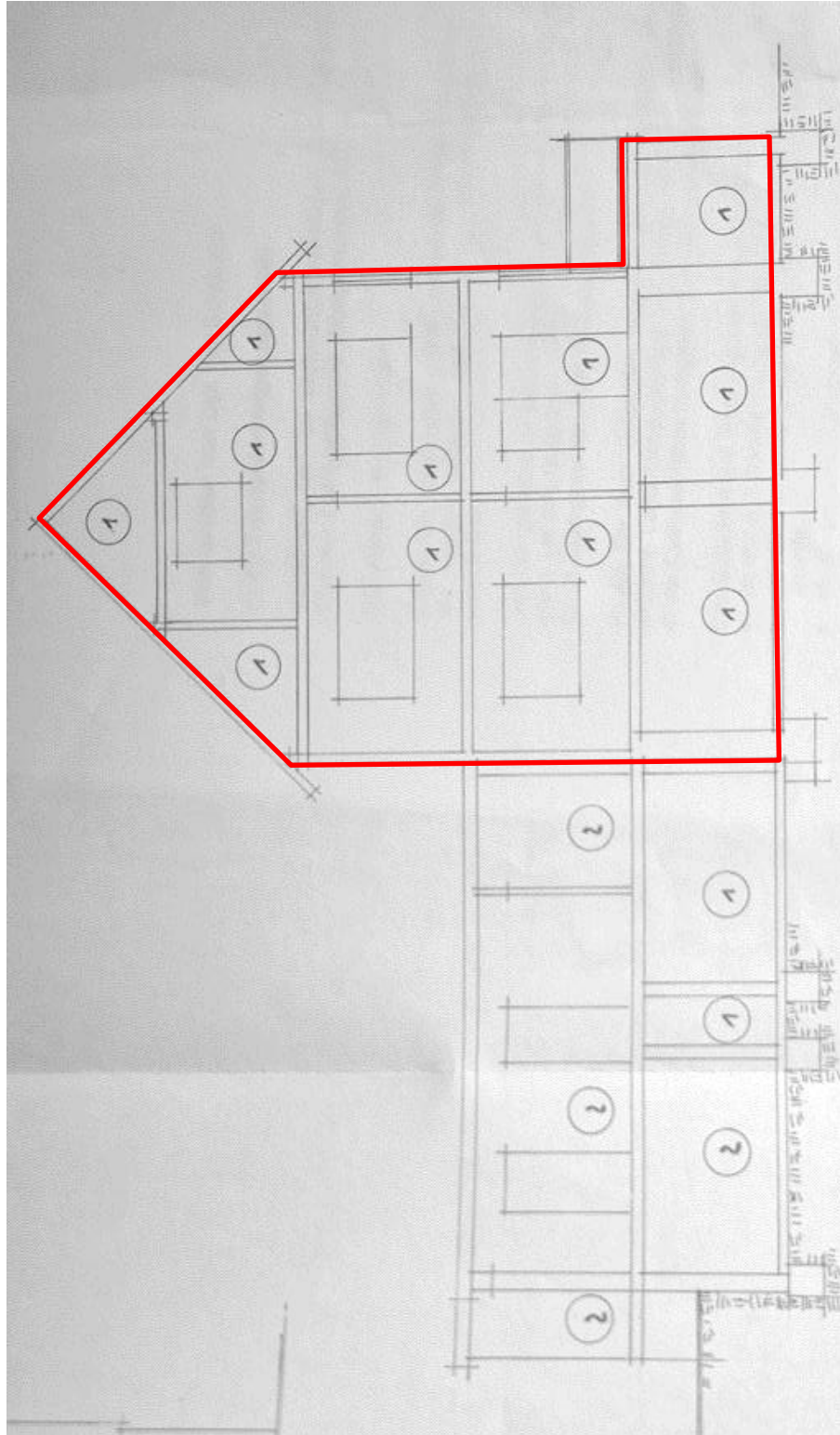
Anlage 5.5: Schnitt

Seite 1 von 1



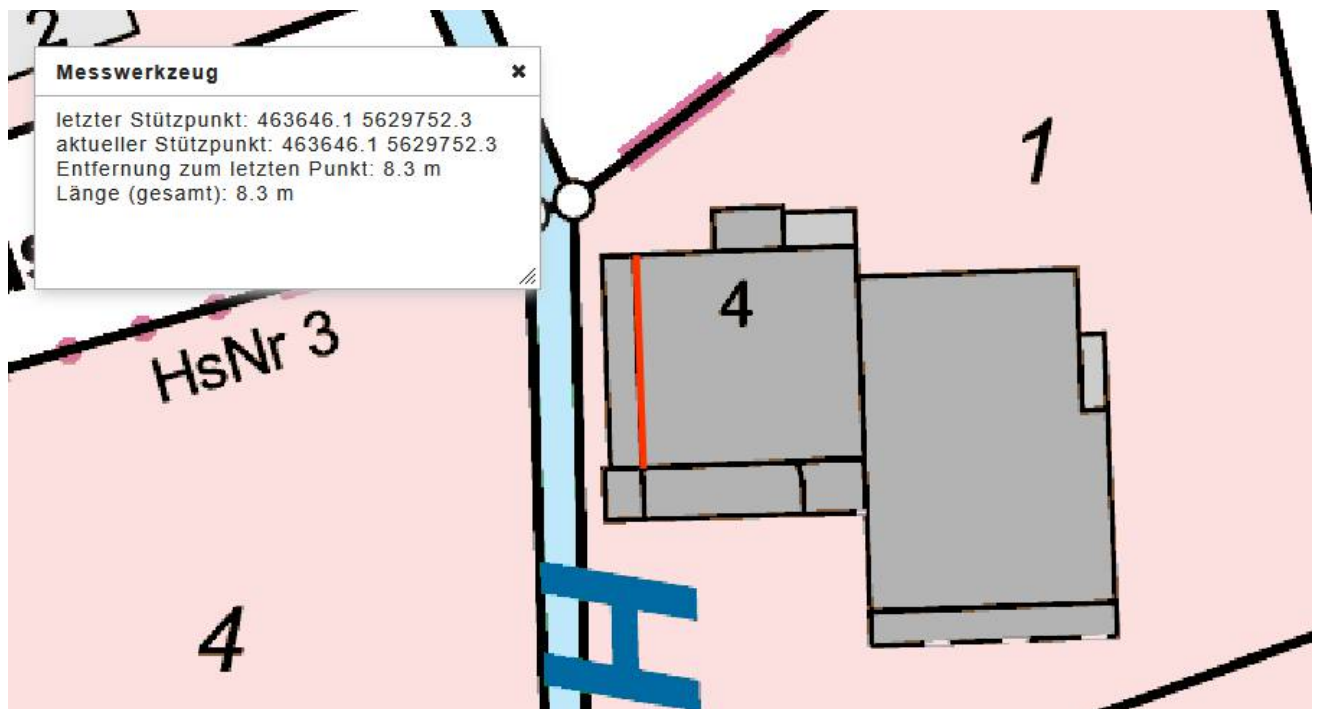
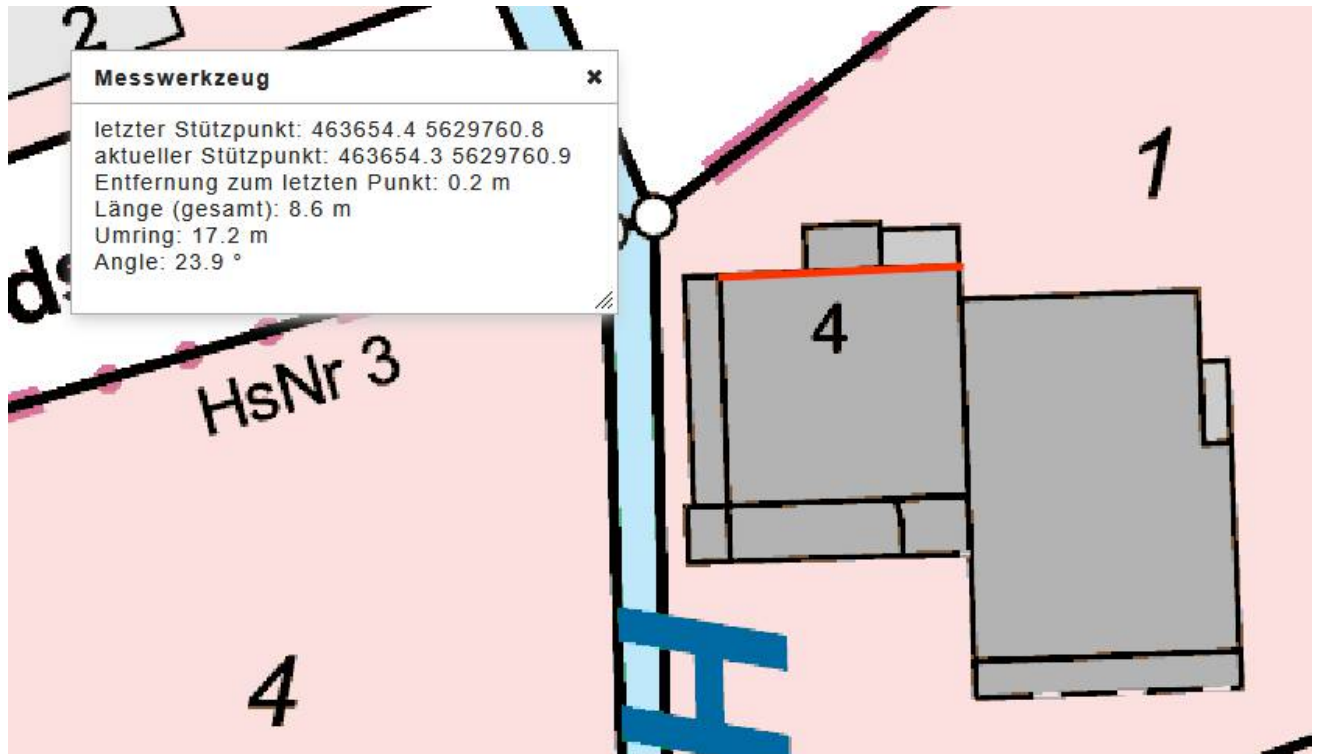
Anlage 5.5: Schnitt

Seite 1 von 1



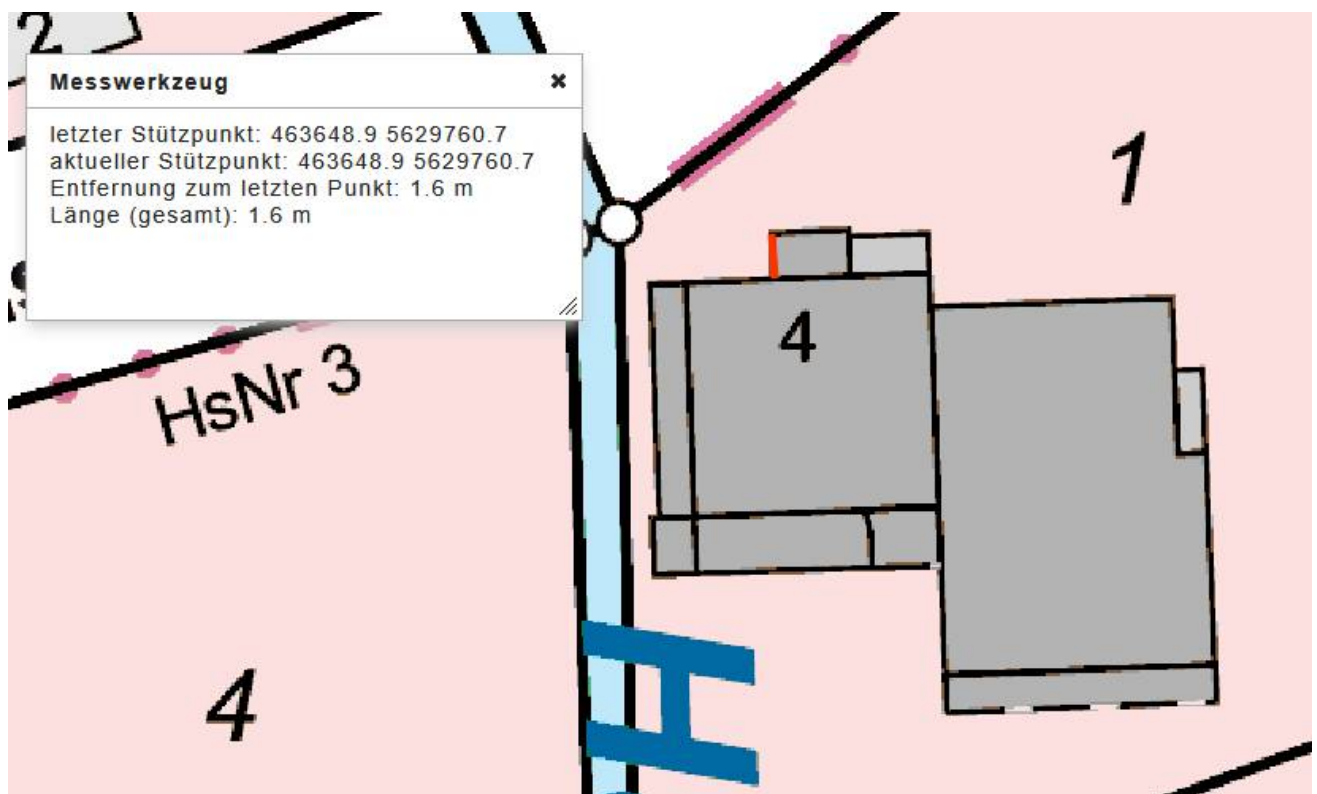
Anlage 5.5: Maße aus dem Geoportal Hessen

Seite 1 von 1



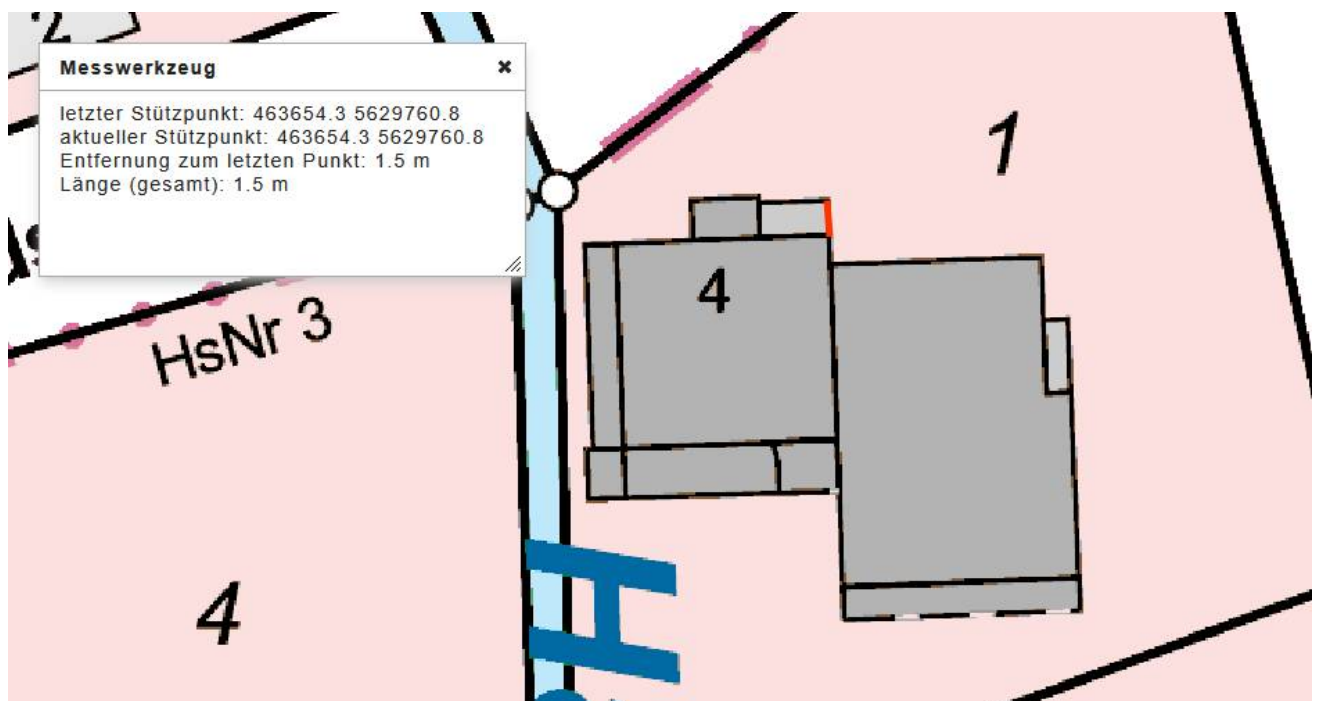
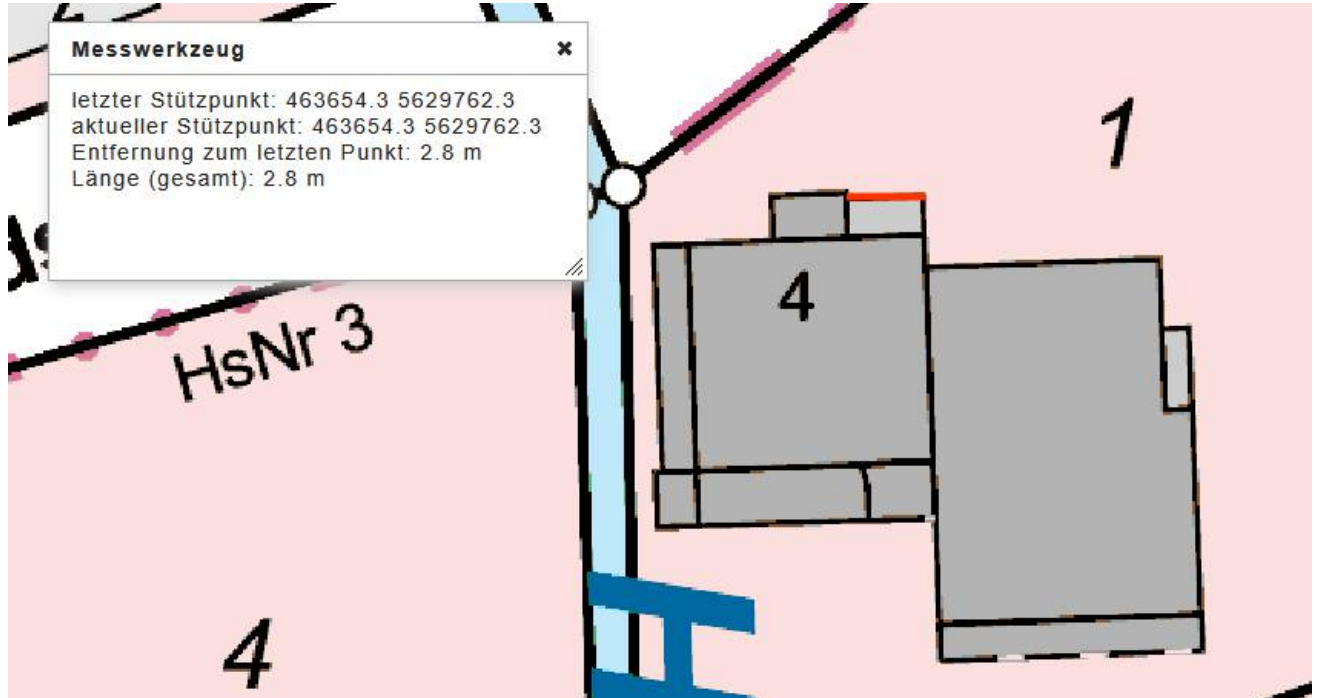
Anlage 5.5: Maße aus dem Geoportal Hessen

Seite 1 von 1



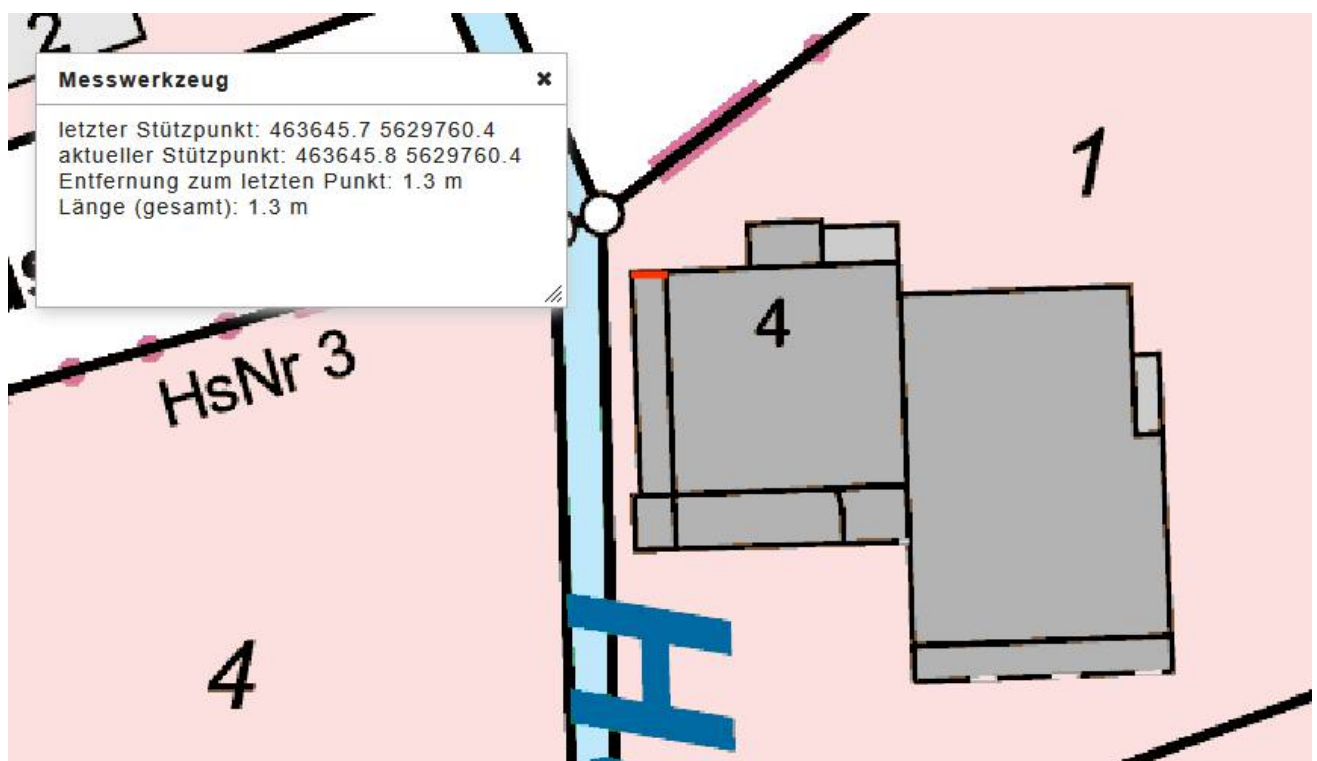
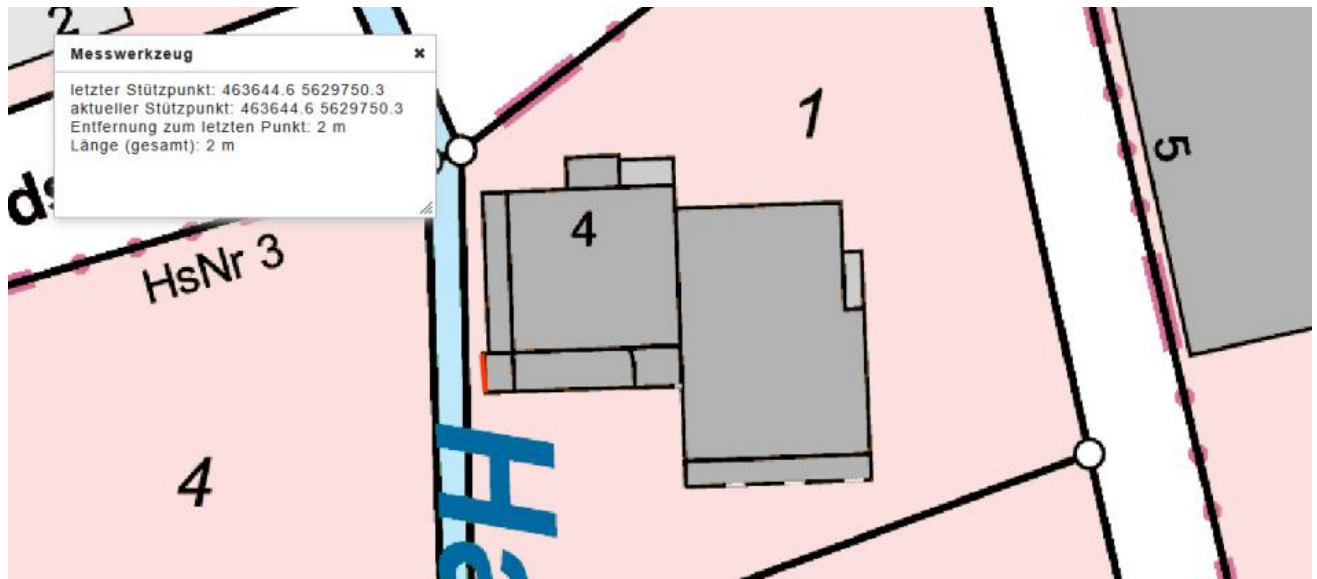
Anlage 5.5: Maße aus dem Geoportal Hessen

Seite 1 von 1



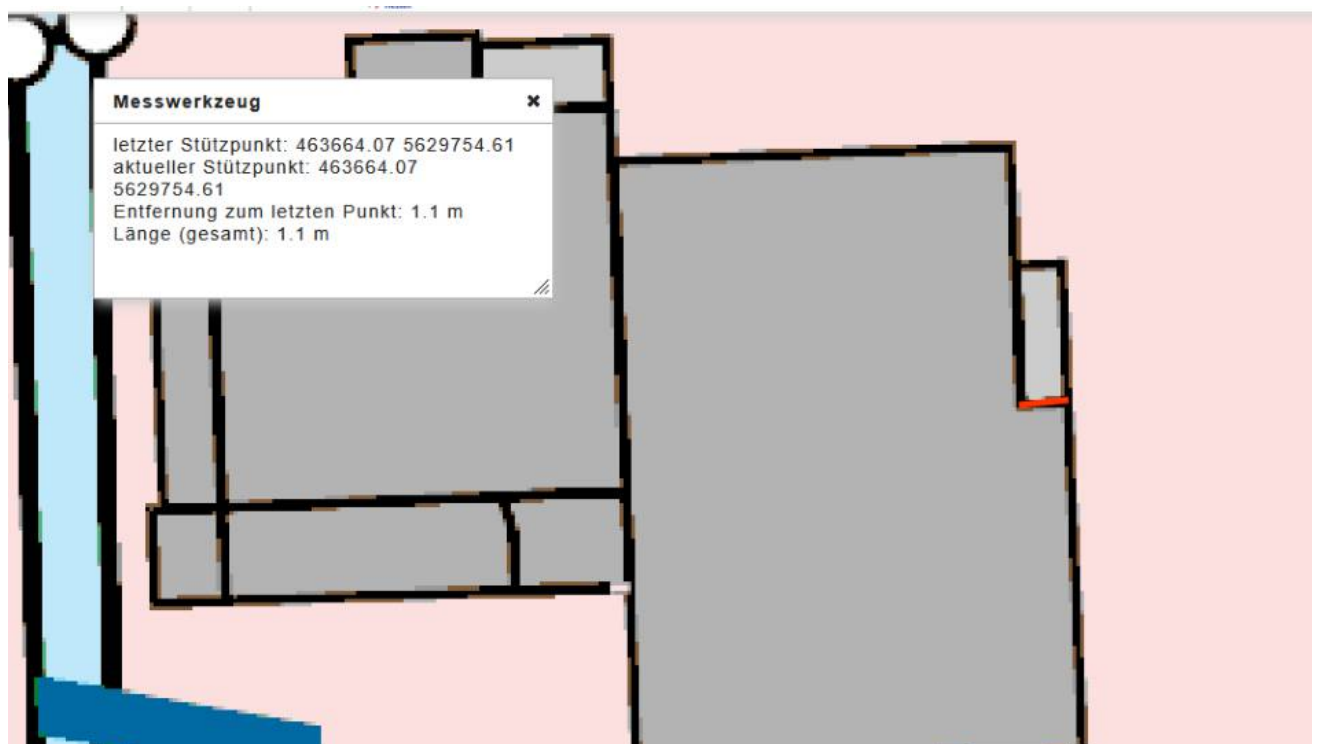
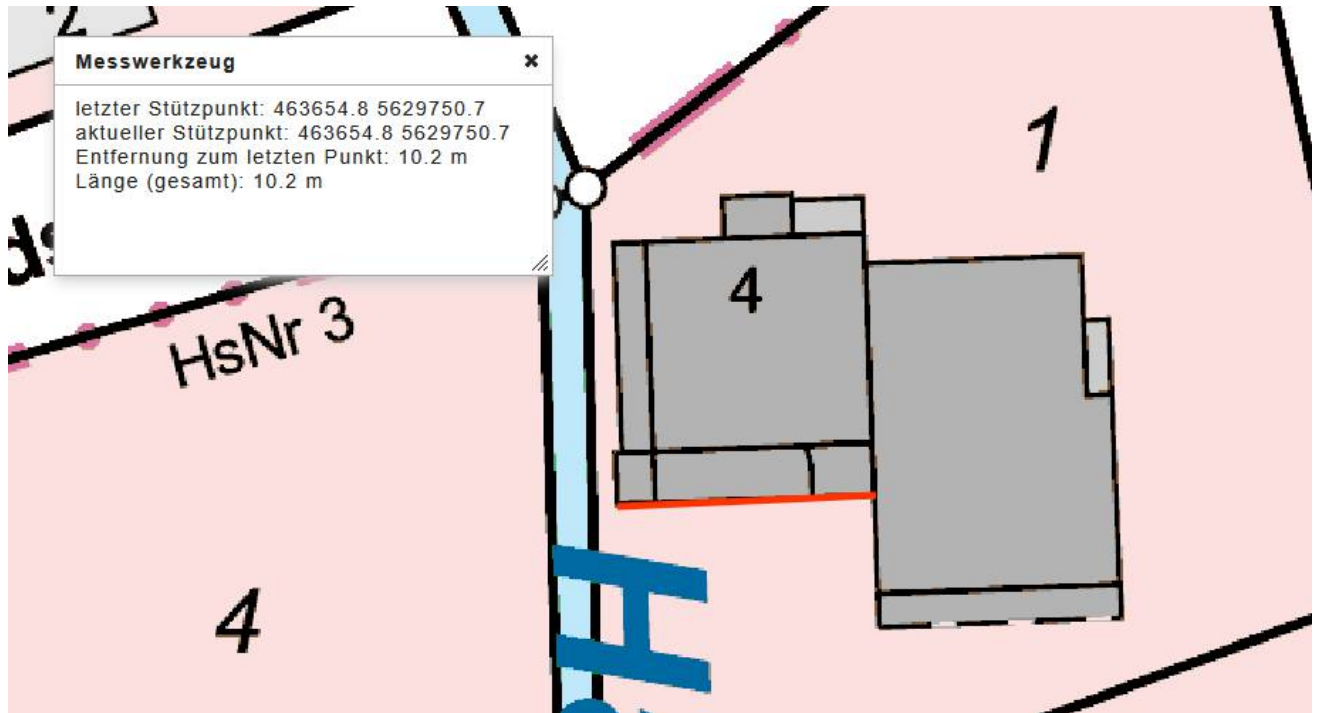
Anlage 5.5: Maße aus dem Geoportal Hessen

Seite 1 von 1



Anlage 5.5: Maße aus dem Geoportal Hessen

Seite 1 von 1



Anlage 5.5: Maße aus dem Geoportal Hessen

Seite 1 von 1



Anlage 6: Berechnung der Wohn- und Bruttogrundflächen

Seite 1 von 6

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Hauptgebäude (1), Waldstraße 4, 35239 Steffenberg

Mietereinheit: Wohnfläche EG

Die Berechnung erfolgt aus:
☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFIV
☐ II. BV

Id. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (Wohnwert)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Vorbau	1	+		1,00	1,500	0,020	2,400	0,020	3,52	1,00	3,52	3,52	
2	Flur	2	+		1,00	0,900	0,020	2,400	0,020	2,09	1,00	2,09	2,09	
3	WC	3	+		1,00	0,850	0,020	1,300	0,020	1,06	1,00	1,06	1,06	
4	Speisekammer	4	+		1,00	0,850	0,020	1,300	0,020	1,06	1,00	1,06	1,06	
5	Flur	5	+		1,00	3,850	0,020	1,200	0,020	4,52	1,00	4,52	4,52	
6	Wohnzimmer	6	+		1,00	3,750	0,020	4,100	0,020	15,22	1,00	15,22	15,22	
7	Küche	7	+		1,00	3,850	0,020	3,300	0,020	12,56	1,00	12,56	12,56	
8	Esszimmer	8	-	Kamin	1,00	0,300	0,020	0,300	0,020	0,08	1,00	-0,08	12,15	
9	Esszimmer	8	+		1,00	3,750	0,020	3,300	0,020	12,23	1,00	12,23	12,15	
													Summe Wohnfläche Mietereinheit	m²
													Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	m²
													52,18	
													117,88	

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Hauptgebäude (1), Waldstraße 4, 35239 Steffenberg

Mietereinheit: Wohnfläche OG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ 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)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Bad	1	+		1,00	1,850	0,020	2,800	0,020	5,09	1,00	5,09	5,09	
2	Flur	2	+		1,00	3,850	0,020	1,200	0,020	4,52	1,00	4,52	4,52	
3	Schlafen 2	3	+		1,00	3,850	0,020	3,300	0,020	12,56	1,00	12,56	12,56	
4	Schlafen 1	4	+		1,00	3,750	0,020	4,100	0,020	15,22	1,00	15,22	15,22	
5	Wohnen	5	-	Kamin	1,00	0,200	0,020	0,200	0,020	0,03	1,00	-0,03		
6	Wohnen	6	+		1,00	3,750	0,020	3,300	0,020	12,23	1,00	12,23	12,20	
7	Loggia	7	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	1,500	0,020	4,400	0,020	6,48	0,25	1,62	1,62	
												Summe Wohnfläche Mietereinheit		51,21 m²
												Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude		117,88 m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Hauptgebäude (1), Waldstraße 4, 35239 Steffenberg
Mieteinheit: Wohnfläche DG

Die Berechnung erfolgt aus:
☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
☒ örtlichem Aufmaß (05.03.2026)
☐ 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)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Gast	1	Kamin	1,00	0,400	0,020	0,400	0,020	0,18	1,00	-0,18	9,97	
2	Gast	1		1,00	3,750	0,020	2,000	0,020	7,39	1,00	7,39	9,97	
3	Gast	1		0,50	3,750	0,020	1,500	0,020	2,76	1,00	2,76	9,97	
4	Flur	2		1,00	3,850	0,020	1,200	0,020	4,52	1,00	4,52	4,52	
Summe Wohnfläche Mieteinheit												14,49 m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude												117,88 m²	

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

Gebäude: Hauptgebäude (1), Waldstraße 4, 35239 Steffenberg

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	Anbau Treppe OG	+	1,00	2,800	1,500	a		4,20		
2	Anbau Treppe EG	+	1,00	2,800	1,500	a		4,20		
3	Anbau Treppe KG	+	1,00	2,800	1,500	a		4,20		
4	Anbau OG	+	1,00	2,700	1,600	a		4,32		
5	Anbau EG	+	1,00	2,700	1,600	a		4,32		
6	Anbau KG	+	1,00	2,700	1,600	a		4,32		
7	DG	+	1,00	8,600	8,300	a		71,38		
8	OG	+	1,00	8,600	8,300	a		71,38		
9	EG	+	1,00	8,600	8,300	a		71,38		
10	KG	+	1,00	8,600	8,300	a		71,38		
11	KG	+	1,00	8,300	1,300	a		10,79		
Summe							321,87			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt								321,87		m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

Gebäude: Anbau-Flachdach (2), Waldstraße 4, 35239 Steffenberg

Die Berechnung erfolgt aus

☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ 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	Anbau Treppe	+	1,00	1,130	1,100	a		1,24		
2	EG	+	1,00	6,230	8,000	a		49,84		
3	KG	+	1,00	6,230	8,000	a		49,84		
Summe							100,92			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							100,92	100,92	m²	

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

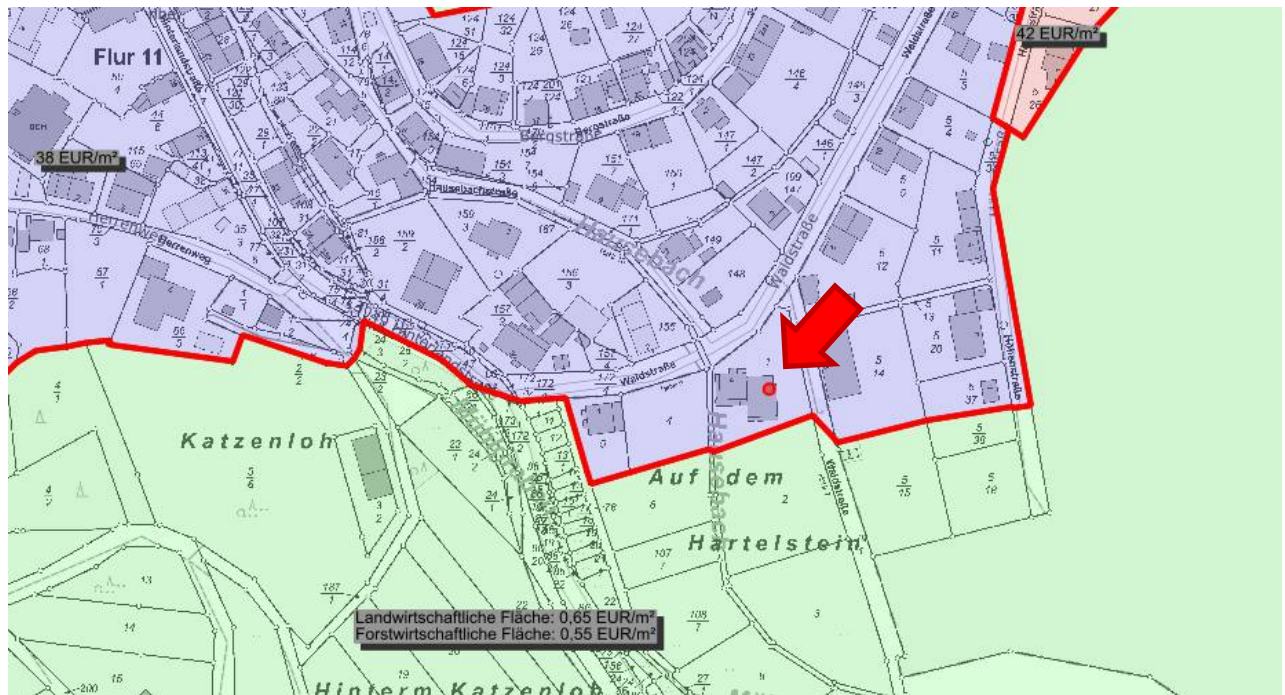
Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Anbau-Giebeldach (2), Waldstraße 4, 35239 Steffenberg

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen ☒ örtlichem Aufmaß
☒ Rohbaumaßen ☐ Bauzeichnungen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen ☐ 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	DG	+	1,00	6,270	8,000	a		50,16		
2	EG	+	1,00	6,270	8,000	a		50,16		
3	KG	+	1,00	6,270	8,000	a		50,16		
Summe							150,48			
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt								150,48		
									m²	

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 8: Teilungsplan mit Sondernutzungsrechten

