

EXPOSÉ

für das mit einem

Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 35216 Biedenkopf, Schützenstraße 5



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
17.04.2026 ermittelt mit rd.

59.800 €.

1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**
Flur **46** Flurstücksnummer **1**

in **Biedenkopf, Schützenstraße 5**
Wertermittlungstichtag: **17.04.2026**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	66,28	258,00	17.100,00	
Summe:			66,28	258,00	17.100,00	

Objektdaten								
Grundstücks- teil	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilien- haus		228,42	138,55	1900	70	17	
Gesamtfläche	Garage un- ten		78,10		1950	60	9	
Gesamtfläche	Garage oben		20,91		1982	60	16	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	9.616,32	3.026,77 € (31,48 %)	0,80	1,07	

Ergebnisse	
Ertragswert:	53.600,00 € (86 % vom Sachwert)
Sachwert:	62.300,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	59.800,00 €
Wertermittlungstichtag	17.04.2026

Bemerkungen
Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Schützenstraße 5 35216 Biedenkopf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wallau, Blatt 2434, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wallau, Flur 46, Flurstück 1, Fläche 258 m ²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 05.01.2026 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch ein schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	17.04.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	17.04.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 17.04.2026 wurden die Beteiligten durch Einschreiben vom 03.03.2026 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt. Einzig die Garagen konnten nicht in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Einer der beiden Eigentümer und 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 29.12.2025 Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • 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:

- Bauakte der Stadt Biedenkopf
- Straßenkarte und Stadtplan von Biedenkopf-Wallau (Quelle: openstreetmap.de)
- Baulastenauskunft vom 10.03.2026
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 28.04.2026
- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- 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 28.04.2026
- Eigene Mieterhebungen

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Spitzboden ist teils ausgebaut, weist jedoch zu niedrige Raumhöhen auf, sodass kein Ansatz der Wohnfläche erfolgt, ebenso ist dieser nur über eine sehr schmale Treppe, die nicht der HBO entspricht, begehbar.

Insgesamt weist das Objekt erheblichen Sanierungsstau und Modernisierungsbedarf auf.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Wallau (ca. 3.300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Biedenkopf (ca. 5 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 150 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 62 (ca. 1,5 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 30 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Wallau (ca. 1,5 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 125 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,5 km entfernt; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5 km entfernt; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Gewerbe)
Topografie:	eben; von der Straße abfallend; Garten mit Nordausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 15,5 m;
-------------------	-------------------------------------

mittlere Tiefe:

ca. 18 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 258 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss, Gas (gemäß Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; eingefriedet durch Zaun
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 27.11.2025 vor.
	Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wallau, Blatt 2434 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 10.03.2026 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 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 telefonisch bei der
Stadt Biedenkopf erfragt.

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 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:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; teilunterkellert; der Dachraum ist vollständig ausgebaut; freistehend; Spitzboden ist teils ausgebaut, weist jedoch zu niedrige Raumhöhen auf
Baujahr:	1900 (Annahme) Hinweis: Erste vorliegende Planunterlage eines Fassadenumbaus aus 1923 gebaut als EFH mit Scheunenanbau Ausbau der Scheune in zwei Abschnitten zu Wohnraum in 1959 und 1967 (gem. Bauakte der Stadt Biedenkopf)
Modernisierung:	keine wesentliche
Flächen und Rauminhalte	sind den Anlagenseiten zu entnehmen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen,

dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten:

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

Außenansicht:

verputzt und gestrichen

Fassade weist Verunreinigungen, Rissbildungen und teils Putzschäden auf

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

sind den Anlagenseiten zu entnehmen

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

Konstruktionsart:	Mischbauweise, teils Massivbau, teils Fachwerk (soweit erkennbar)
Fundamente:	keine Angaben vorhanden
Keller:	keine Angaben vorhanden massiv
Umfassungswände:	Mauerwerk, Fachwerk (soweit erkennbar)
Innenwände:	Mauerwerk, Fachwerk (soweit erkennbar)
Geschossdecken:	über KG: Stahlträgerdecke über EG: Holzbalkendecke (soweit erkennbar)
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Laminatbelag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt einfache Ausführung
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein

Gemäß den Angaben im Ortstermin, die ohne Bauteilöffnung nicht verifiziert werden konnte, keine Dämmung im Spitzboden

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (Gem. Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz (Gem. Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Elektroinstallation:	unterdurchschnittliche Ausstattung Hauptverteilung weist wenige Sicherungen auf, es ist davon auszugehen, dass die Elektroinstallation überaltert ist Die Versorgung erfolgt über Dachständer. Gem. Angaben im Ortstermin ist die Hauptleitung zwischen Einspeisung am Dach und HV zu erneuern.
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Die vorhandene Gastherme ist im Mietereigentum und somit zu erneuern. Wärmeverteilung über stat. Heizkörper; teilweise getrennte Leitungen infolge Frostschadens. zusätzlicher Kaminanschluss im Wohnzimmer des Obergeschosses
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	über Durchlauferhitzer

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

4.2.5.2 Wohnflächen

Bodenbeläge:	einfache, überwiegend überalterte Teppich, PVC und Fliesenbeläge
--------------	--

	Die Fliesenbeläge weisen zum Teil erhebliche Rissbildungen auf und liegen teils hohl
Wandbekleidungen:	überwiegend Tapete mit Anstrich, überwiegend abgängig und renovierungsbedürftig
Deckenbekleidungen:	teils Tapete mit Anstrich, im OG überwiegend Nut- und Federbretter (partiell zerstört, um einem Wassereintritt auf den Grund zugehen)
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Es liegen keine abschließenden Angaben vor, es ist jedoch zu vermuten, dass die Fenster aus den 1970er Jahren entstammen. Weiterhin sind Fenster schwergängig und schließen nicht.
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftür mit Lichtausschnitt einfache Ausführung <u>Zimmertüren:</u> einfache Holztüren älteren Datums (überwiegend abgängig)
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>WC EG:</u> 1 Stand-WC Annahme: Das WC dürfte aus dem Jahr des Umbaus in den 1960er stammen <u>Bad EG:</u> 1 Duschwanne mit Vorhang, 1 Badewanne, 1 Waschbecken Annahme: Das WC dürfte aus dem Jahr des Umbaus in den 1960er stammen <u>Bad OG:</u> 1 Dusche, 1 Stand-WC, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, Fliesen überwiegend defekt grundlegend sind die Sanitäreinheiten überaltert und sanierungsbedürftig
besondere Einrichtungen:	Ofen im OG
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Putzschäden, Schäden im Innenberiech (Fliesen, Fenster, Heizsystem) Genauere Ausführungen sind den Herleitungen Rückstellungen zu entnehmen
Grundrissgestaltung:	baujahrestypisch, viele Durchgangsräume

wirtschaftliche Wertminderungen:

mangelnde Wärmedämmung, Durchgangsräume

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Balkon mit Überdachung

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist unterdurchschnittlich

Das Objekt weist erheblichen Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf auf. Es ist als abgewohnt zu bezeichnen. Modernisierungen haben ebenso nicht stattgefunden.

4.3 Nebengebäude

Garage mit Lagerraum unterhalb (Baujahr nicht bekannt)

Garage oberhalb (Baujahr (Baujahr 1982)

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, gepflasterte Zuwegung, Terrasse auf der Garage ohne Belag, überalterte Zuwegung von oben, geschotterte Garagenzufahrt

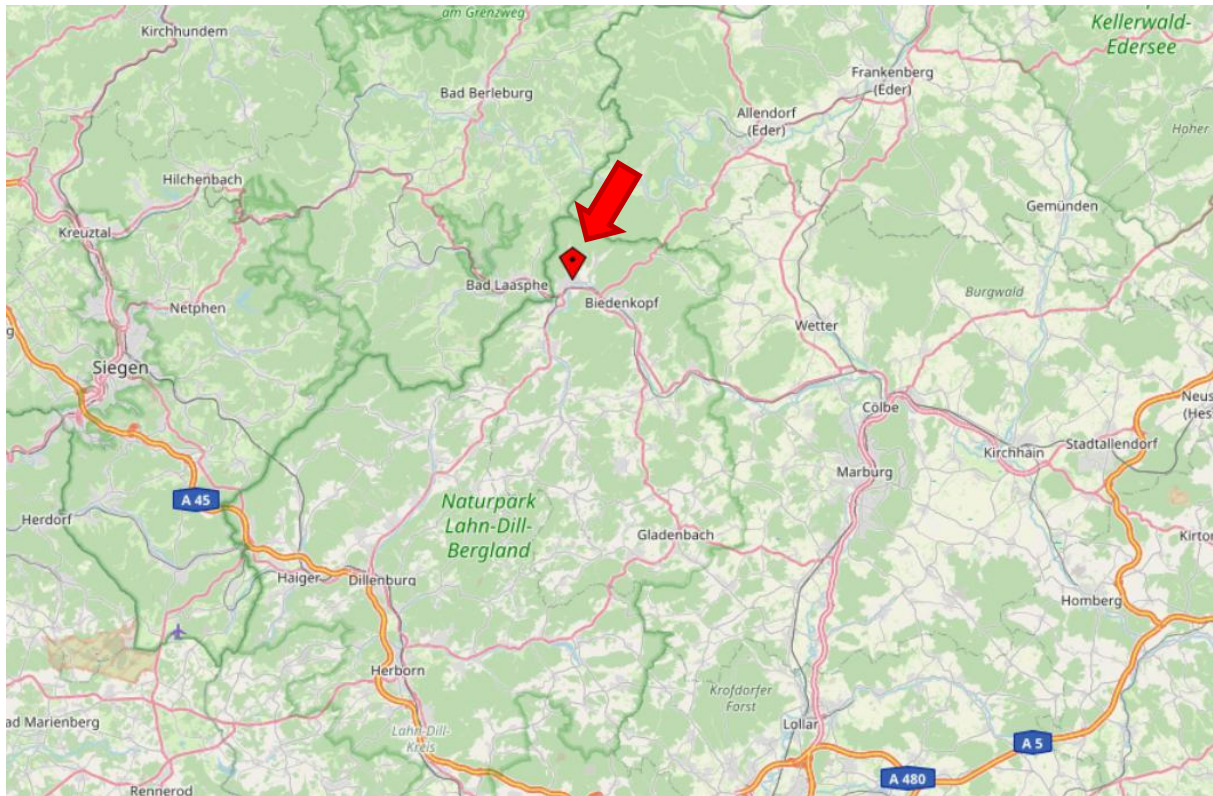
5 Verzeichnis der Anlagen

- 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, Aufnahmerrichtungen und Bildnummern
- Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3
- Anlage 5: Planunterlagen
- Anlage 6: Berechnung der Wohn- und Bruttogrundflächen
- 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**

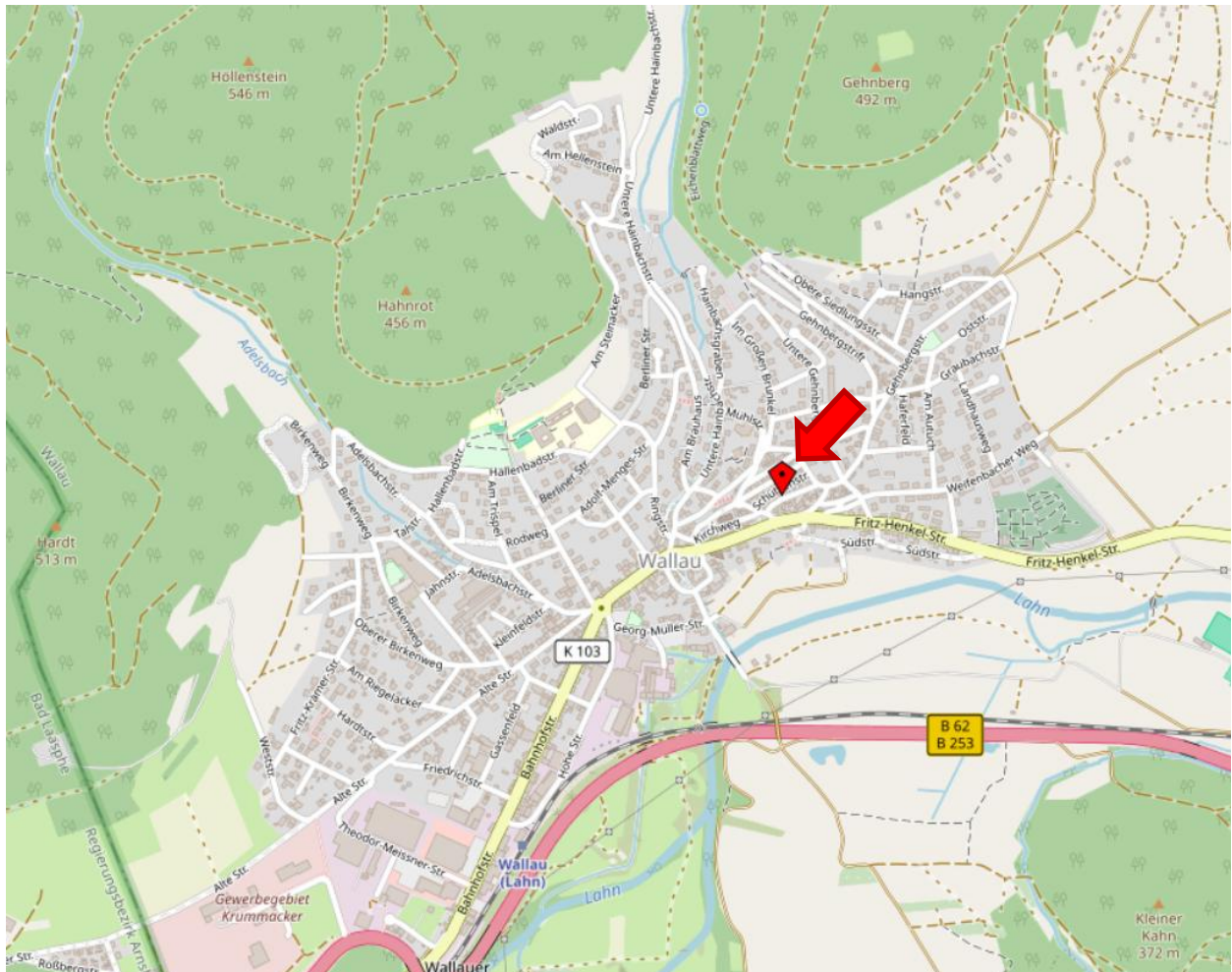
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

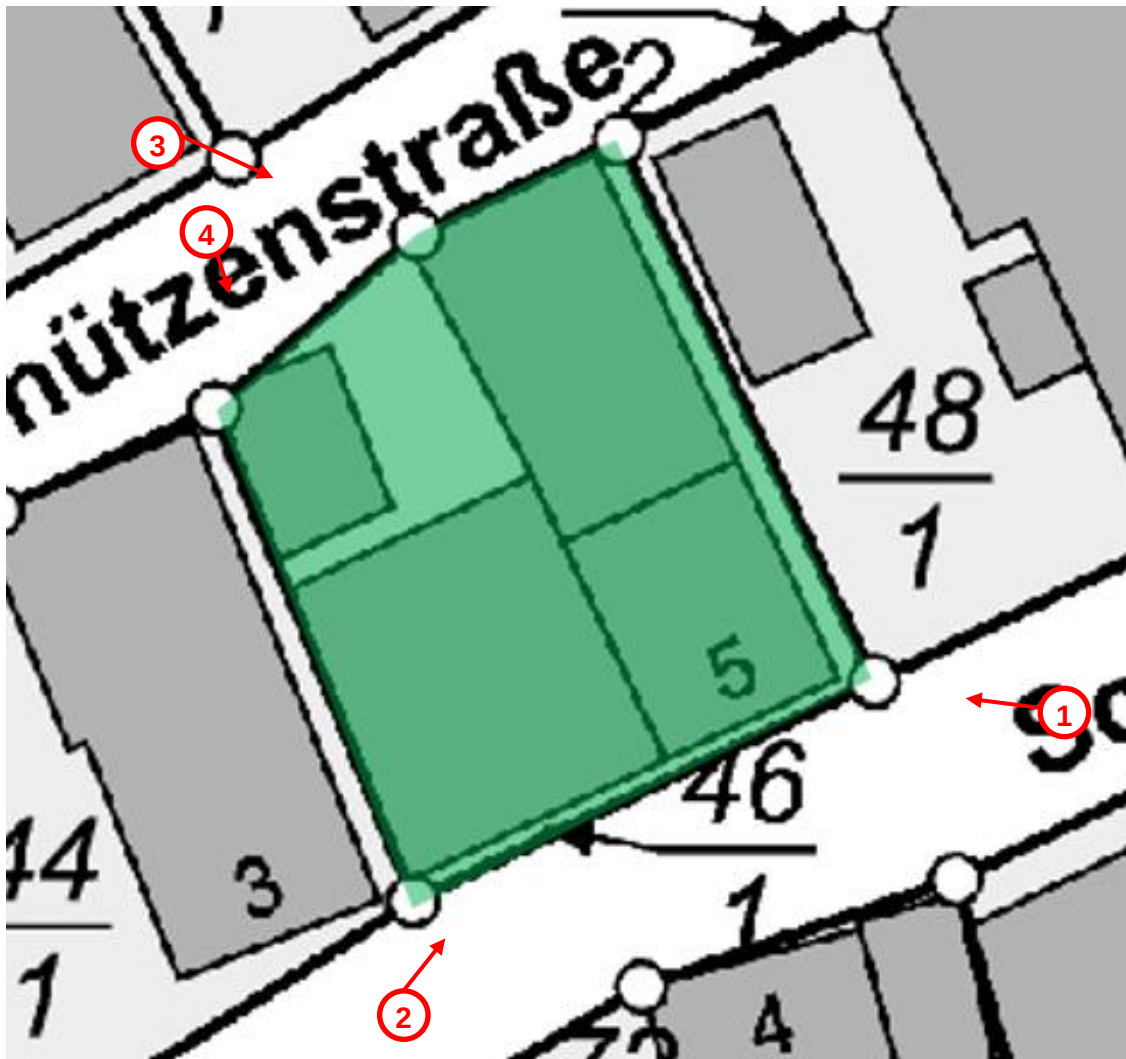
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

Bild 2



Beschreibung:02 Wohngebäude mit Garage und Terrasse straßenseitig



Beschreibung:03 Wohngebäude hinten

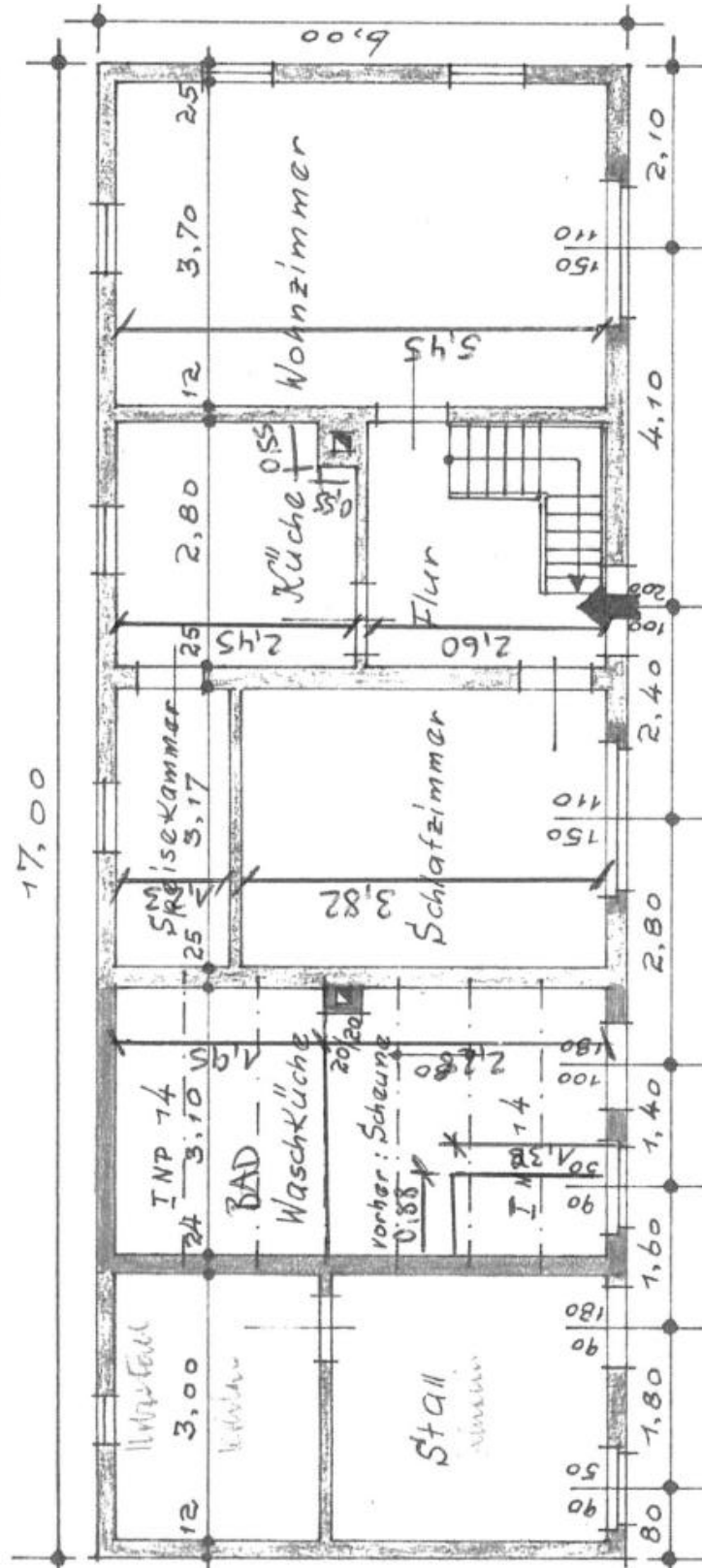


Bild 4

Beschreibung:04 Garage oben

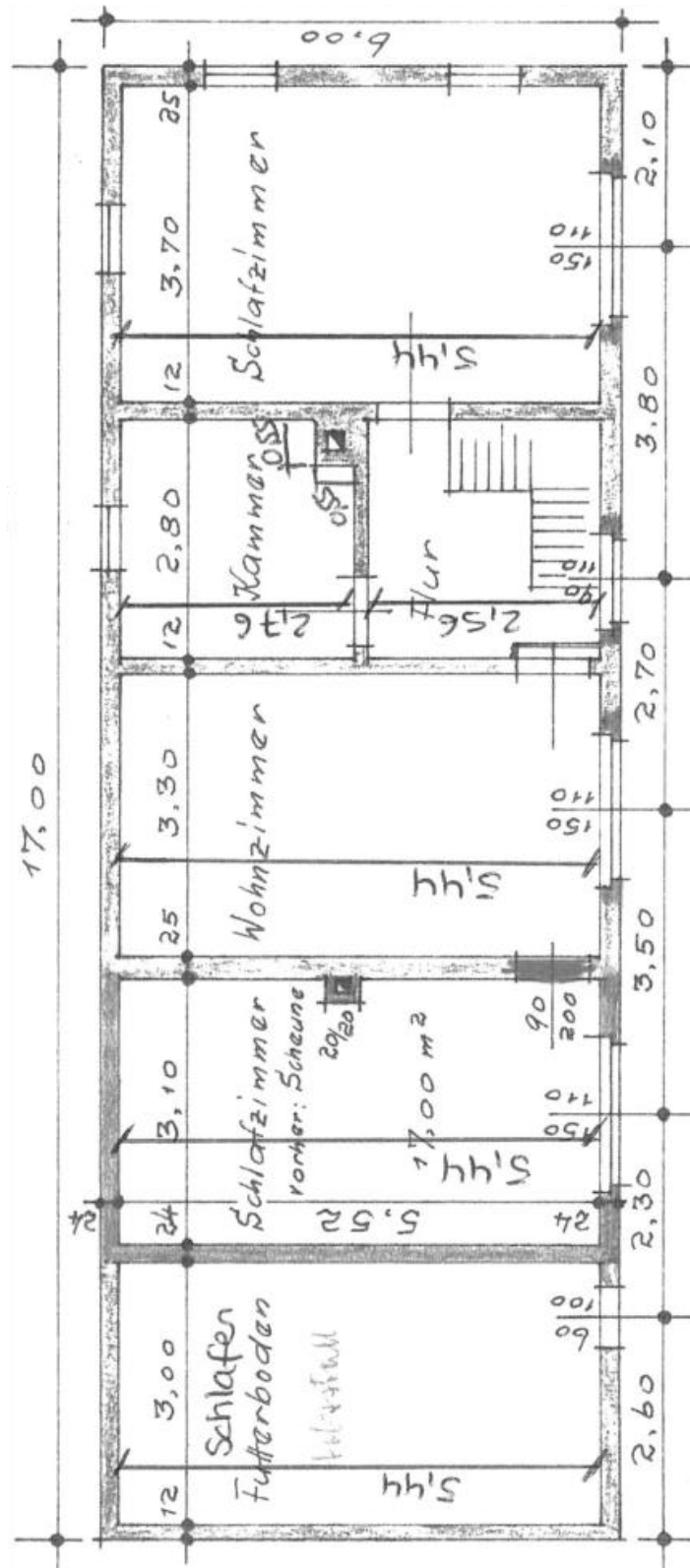
Anlage 5.1: Grundriss Erdgeschoss

Seite 1 von 1



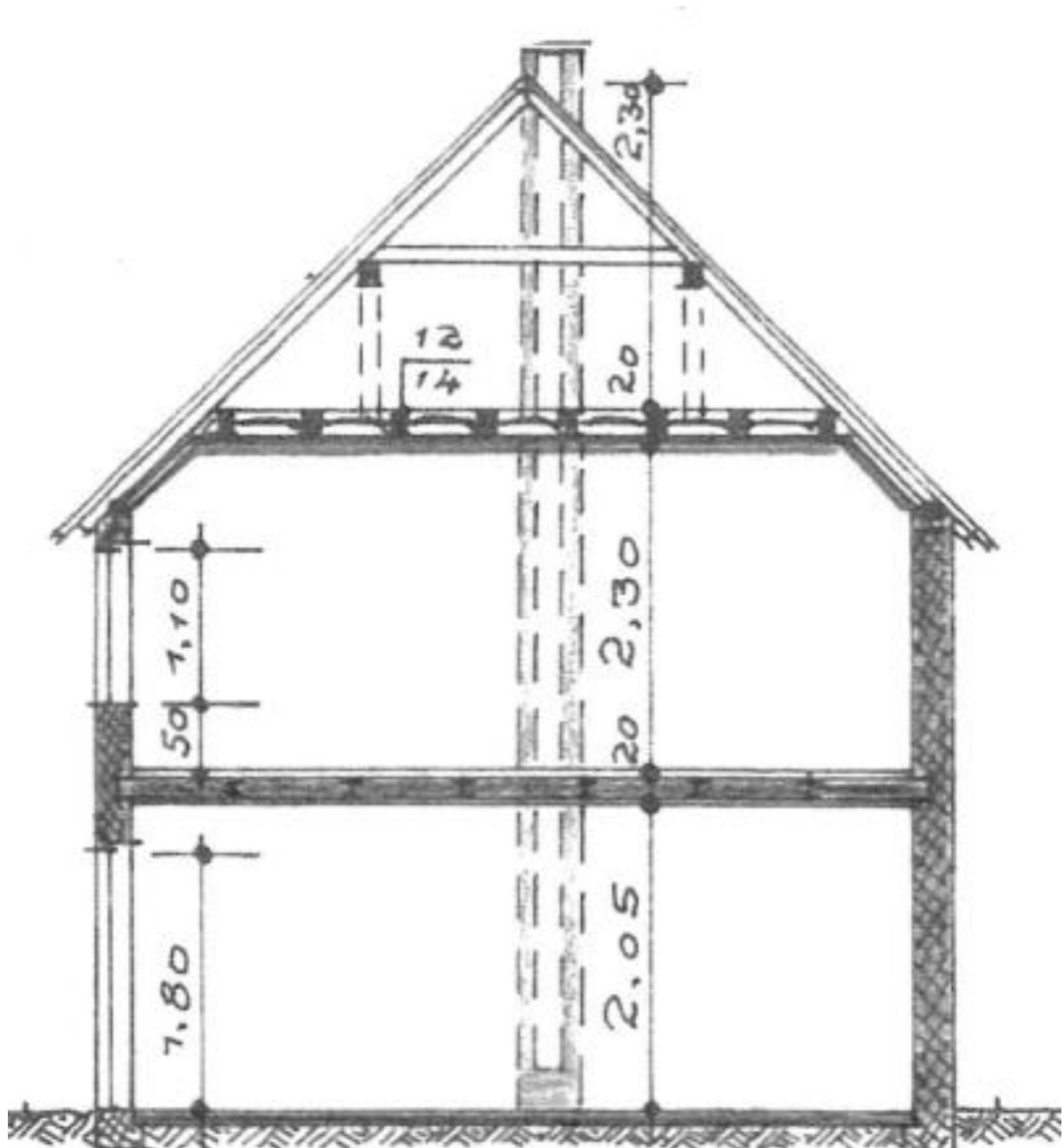
Anlage 5.2: Grundriss Obergeschoss

Seite 1 von 1



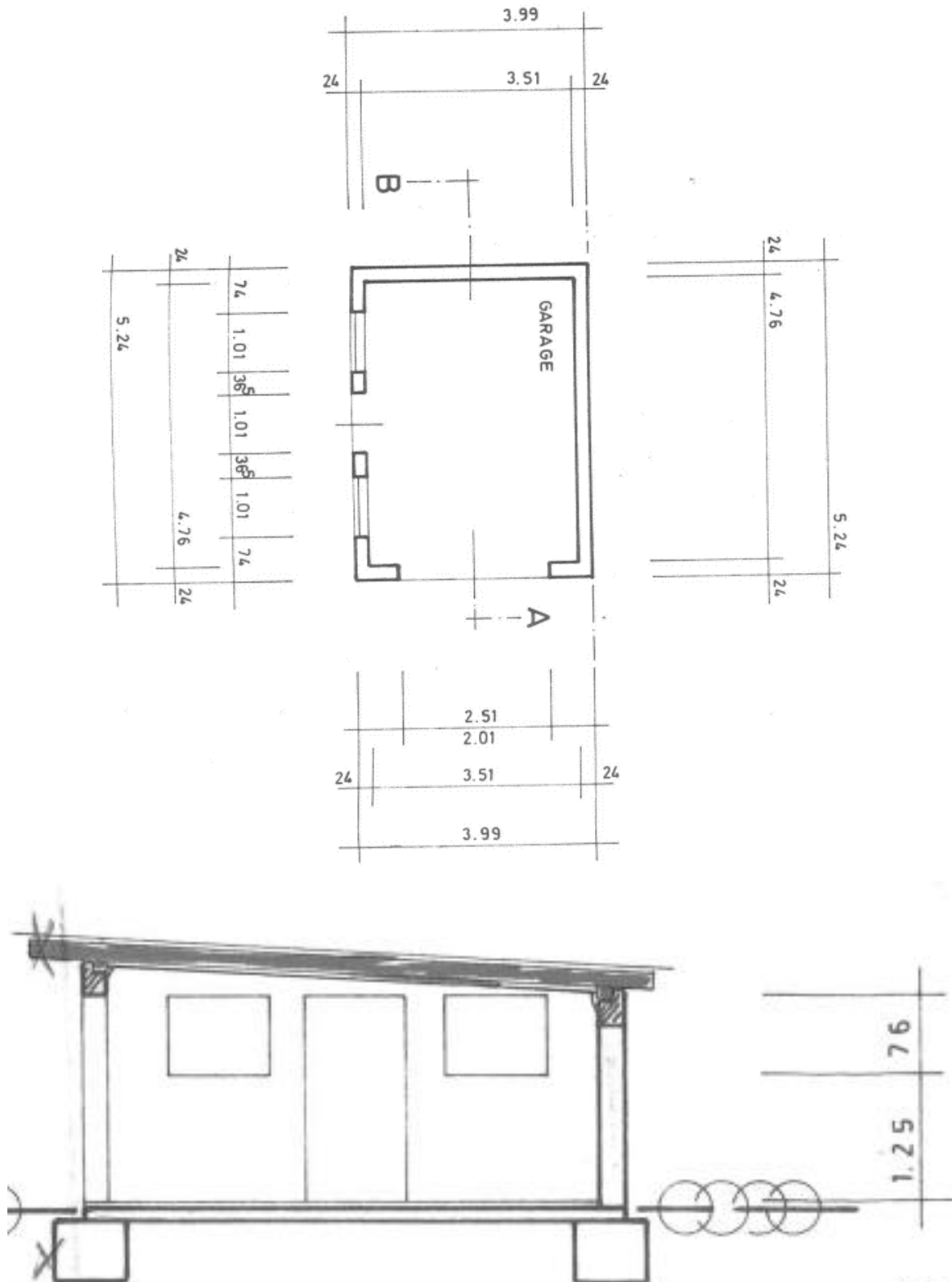
Anlage 5.3: Grundriss Schnitt

Seite 1 von 1



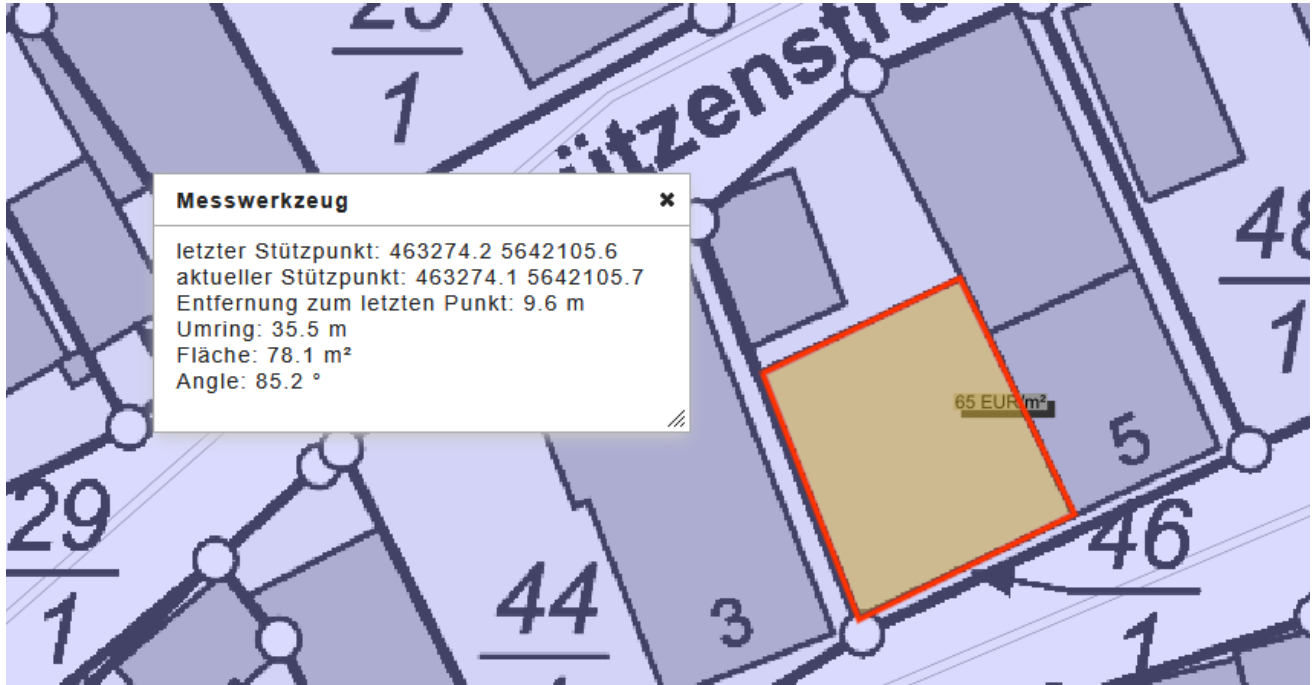
Anlage 5.4: Grundriss und Schnitt Garage oben

Seite 1 von 1



Anlage 5.5: Garage unten

Seite 1 von 1



Anlage 6: Berechnung der Wohn- und Bruttogrundflächen

Seite 1 von 5

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Schützenstraße, 35216 Biedenkopf-Wallau

Mieteinheit: Wohnung EG

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 WoFIV
☐ nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Wohnwert- faktor (Wohnwert) (f)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Erlau- terung
1	Terrasse	1	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	5,000	0,000	4,000	0,000	20,00	0,25	5,00	5,00	
2	Bad	2	+		1,00	3,100	0,000	1,950	0,000	6,05	1,00	6,05	6,05	
3	WC	3	+		1,00	0,880	0,000	1,360	0,000	1,20	1,00	1,20	1,20	
4	HWR	4	-	Kamin	1,00	0,200	0,000	0,200	0,000	0,04	1,00	-0,04		
5	HWR	4	+		1,00	0,880	0,000	0,920	0,000	0,81	1,00	0,81		
6	HWR	4	+		1,00	2,220	0,000	2,280	0,000	5,06	1,00	5,06	5,83	
7	Schlafzimmer	5	+		1,00	3,170	0,000	3,820	0,000	12,11	0,80	9,69	9,69	
8	Speisekammer	6	+		1,00	3,170	0,000	1,230	0,000	3,90	1,00	3,90	3,90	
9	Flur	7	-	Treppe	1,00	1,000	0,000	3,000	0,000	3,00	1,00	-3,00		
10	Flur	7	+		1,00	2,800	0,000	2,600	0,000	7,28	1,00	7,28	4,28	
11	Küche	8	-	Kamin	1,00	0,550	0,000	0,550	0,000	0,30	1,00	-0,30		
12	Küche	8	+		1,00	2,800	0,000	2,450	0,000	6,86	1,00	6,86	6,56	
13	Wohnzimmer	9	+		1,00	3,700	0,000	5,450	0,000	20,17	1,00	20,17	20,17	
													Summe Wohnfläche Mieteinheit	62,68 m²
													Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	138,55 m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Schützenstraße, 35216 Biedenkopf-Wallau

Mieteinheit: Wohnung OG

- ☒ wohnwertabhängig
☐ nach DIN 283
☐ nach DIN 277
☐ nach WoFlV
☐ nach II. BV

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Die Berechnung erfolgt aus ☒ Fertigmaßen ☐ Rohbaumaßen ☐ Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von

lfd. Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Wohnwert-faktor (Wohnwert) (f)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)	Erläu-terung
1	Schlafzimmer	1	+		1,00	3,700	0,000	5,440	0,000	20,13	1,00	20,13	20,13	
2	Flur	2	-	Treppe	1,00	1,000	0,000	3,000	0,000	3,00	1,00	-3,00		
3	Flur	2	+		1,00	2,800	0,000	2,560	0,000	7,17	1,00	7,17	4,17	
4	Kammer	3	-	Kamin	1,00	0,550	0,000	0,550	0,000	0,30	1,00	-0,30		
5	Kammer	3	+		1,00	2,800	0,000	2,760	0,000	7,73	1,00	7,73	7,43	
6	Wohnzimmer	4	+		1,00	3,300	0,000	5,440	0,000	17,95	0,80	14,36	14,36	
7	Schlafzimmer	5	-	Kamin	1,00	0,200	0,000	0,200	0,000	0,04	0,80	-0,03		
8	Schlafzimmer	5	+		1,00	3,100	0,000	5,440	0,000	16,86	0,80	13,49	13,46	
9	Scheune	6	+		1,00	3,000	0,000	5,440	0,000	16,32	1,00	16,32	16,32	
													Summe Wohnfläche Mieteinheit	75,87 m²
													Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	138,55 m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

Gebäude: Einfamilienhaus, Schützenstraße, 35216 Biedenkopf-Wallau

Die Berechnung erfolgt aus

☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

auf der Grundlage von

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(±/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	KG	+	1,00	4,070	6,000	a	24,42			
2	EG	+	1,00	17,000	6,000	a	102,00			
3	DG	+	1,00	17,000	6,000	a	102,00			
Summe							228,42			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							228,42			m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

Gebäude: Garage unten, Schützenstraße, 35216 Biedenkopf-Wallau

Die Berechnung erfolgt aus

☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

☐ örtlichem Aufmaß
☒ Geportal Hessen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
1	KG	+	1,00	1,000	78,100	a	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
							78,10			
Summe							78,10			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							78,10			m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

Gebäude: Garage oben, Schützenstraße, 35216 Biedenkopf-Wallau

Die Berechnung erfolgt aus

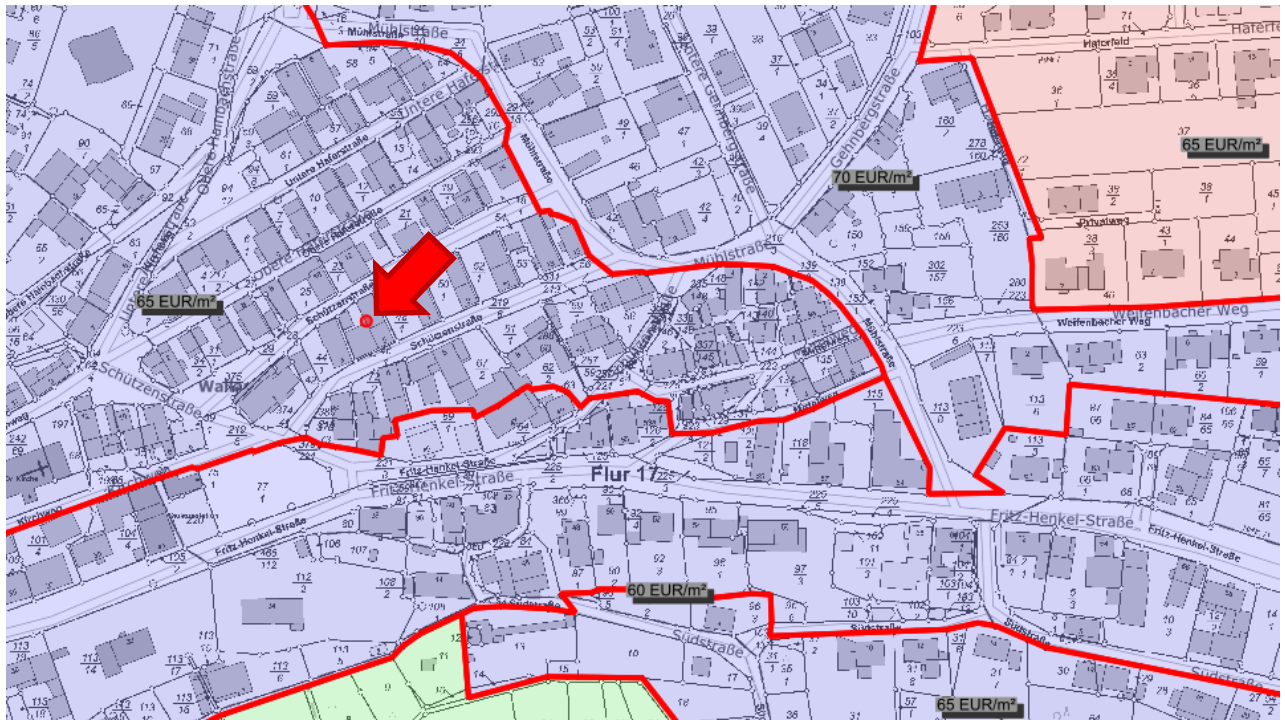
☐ Fertigmaßen
☒ Rohmaßen
☐ Fertig- und Rohmaßen

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
1	EG	+	1,00	5,240	3,990	a	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
							20,91			
						Summe	20,91			m²
						Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt	20,91			m²

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)