

EXPOSÉ

für das mit einem

Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 35080 Bad Endbach, Waldstraße 22



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
19.02.2026 ermittelt mit rd.

189.000 €.

1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**
Flur **22** Flurstücksnummer **59/25**

in **Bad Endbach, Waldstraße 22**
Wertermittlungstichtag: **19.02.2026**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	49,53	745,00	36.900,00	
Summe:			49,53	745,00	36.900,00	

Objektdaten								
Grundstücks- teil	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilien- haus		302,05	158,11	1960	70	26	
Gesamtfläche	Garage		26,94		1976	60	12	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	11.350,68	3.142,77 € (27,69 %)	1,50	0,96	

Ergebnisse	
Ertragswert:	177.000,00 € (90 % vom Sachwert)
Sachwert:	196.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	189.000,00 €
Wertermittlungstichtag	19.02.2026

Bemerkungen
Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Waldstraße 22 35080 Bad Endbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bottenhorn, Blatt 2202, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bottenhorn, Flur 22, Flurstück 59/25, Fläche 745 m²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 22.12.2025 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch ein schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	19.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	19.02.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 19.02.2026 wurden die Beteiligten durch Einschreiben vom 07.01.2026 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt. Einzig ein Raum im EG wurde nicht in Augenschein genommen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der 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 12.11.2025 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 Gemeinde Bad Endbach, Einsicht am 20.02.2026
- Straßenkarte und Gemeindeplan von Bad Endbach (Quelle: openstreetmap.de)
- Baulastenauskunft vom 12.01.2026
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 10.02.2026
- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 01.01.2024
- 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

keine wesentlichen

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Bottenhorn (ca. 1.150 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Gladenbach (ca. 12 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 140 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 453 (ca. 7 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> 277 (ca. 21 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Dillenburg (ca. 21 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 110 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 450m. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 8 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 8 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 8 km entfernt; mittlere Wohnlage
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. 20 m;
-------------------	-----------------------------------

mittlere Tiefe:

ca. 38 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 745 m²;

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbund- stein und Asphaltierung; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss, Telefonanschluss (gemäß Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Zaun
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.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver- gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach- forschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.11.2025 vor.
	Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bottenhorn, Blatt 2202 keine wertbeeinflussende Eintragung.
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 12.01.2026 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird auftragsgemäß ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Bottenhorn vom 07.12.1967 folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,7 (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:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksquali- baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
tät):

abgabenrechtlicher Zustand:

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum 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 angegeben 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 Stellplätze und 1 Garagenplatz.
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; unterkellert; der Dachraum ist vollständig ausgebaut; freistehend; mit Anbau
Baujahr:	1960 (Annahme) <u>Hinweis:</u> Eine Bauakte liegt nur vom Anbau aus dem Jahr 1975 vor.
Modernisierung:	In 2013 wurden folgende Modernisierungen vorgenommen: - Einbau neue Öl-Heizungsanlage und neue Heizkörper - Einbau weiterer Edelstahlaußenkamin und Holzscheitofen im Anbau - teilweise Erneuerung der Elektroinstallation mit neuer UV im Kellergeschoss - Erneuerung Zwischensparrendämmung im DG im Zuge des modernisierten Innenausbaus - Einbau eines neuen Bades im EG - Einbau einer neuen Haustüre
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 und teils Putzschäden im Sockelbereich auf

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Keller, Bad sowie Heizung und Heizöllager

Erdgeschoss:

Treppenhaus, Flur, Bad, Wohnzimmer, zwei Zimmer, Küche, Abstellraum und Windfang

Dachgeschoss:

Zwei Kinderzimmer, Schlafzimmer Bad, Flur und Treppenhaus

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

keine Angaben vorhanden

Keller:

keine Angaben vorhanden

Annahme: massiv

Umfassungswände:

Mauerwerk
(soweit erkennbar)

Innenwände:

Mauerwerk
(soweit erkennbar)

Geschossdecken:

über KG: Stahlträgerdecke
über EG: Holzbalkendecke (soweit erkennbar)

Treppen:

Kellertreppe:
Beton

Geschosstreppe:
Holzkonstruktion mit Laminatbelag

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Kunststoff (Metallkern), mit Lichtausschnitt

Hinweis: Der Einbau ist nicht fachgerecht und muss nachgebessert werden.

Dach:

Dachkonstruktion:

Ursprungsgebäude und Anbau: Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:

Ursprungsgebäude und Anbau: Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Ursprungsgebäude: Dachstein

Anbau: Dachstein

Zwischensparrendämmung im Ursprungsgebäude im Zuge der Innensanierung ergänzt (gem. Angaben im Ortstermin)
Dämmung im Anbau aus dem Baujahr

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:

durchschnittliche Ausstattung

Gemäß den Angaben aus dem Ortstermin, die nach den Erkenntnissen plausibel erscheinen wurde eine partielle Erneuerung der Elektroleitungen im EG und DG vorgenommen.

Im KG wurde zudem eine neue Unterverteilung für Teilbereiche des EG und des KG installiert.

Die Hauptverteilung im DG ist technisch überaltert und mit wenigen Sicherungen versehen.

Heizung:

Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Hersteller: Viessmann; Baujahr 2013 (Angabe des Eigentümers);

Wärmeverteilung über stat. Heizkörper

Stahltank im Gebäude, Baujahr 1971 (Typenschild),

zusätzlicher Kaminanschluss im Wohnzimmer des Anbaus

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

zentral über Heizung

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:	PVC, Fliesen, Vinyl-Belag
Wandbekleidungen:	überwiegend Tapete mit Anstrich, teils Mustertapete
Deckenbekleidungen:	überwiegend Nut- und Federbretter (teils braun, teils helle Holzoptik)
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Isolierverglasung. Es liegen keine abschließenden Angaben vor, es ist jedoch zu vermuten, dass die Fenster aus den 1970er Jahren entstammen.
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftür (Metallkern) mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holz teils älteren Datums, teils ausgetauscht
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad EG:</u> 1 bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken; weiße Sanitärobjekte Modernisierung in 2013 <u>Bad OG:</u> 1 Badewanne, 1 Stand-WC, 1 Waschbecken; teils farbige Sanitärobjekte Es liegen keine abschließenden Angaben vor, es ist jedoch zu vermuten, dass das Bad dem Baujahr 1971 entstammen
besondere Einrichtungen:	Kachelofen
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Putzschäden insbesondere am Sockel
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung bzgl. der Fassade und Fenster

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Gartenabgang, Überdachung Terrasse

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist durchschnittlich.

Das Objekt wurde nach dem Erwerb in 2013 partiell instandgehalten und modernisiert. Dies betrifft den Innenausbau mit Bad und Einbau einer neuen Heizungsanlage.

Teilbereiche wurden jedoch nicht abgeschlossen bzw. nicht fachgerecht ausgeführt (bspw. Hauseingangstüre).

An der Gebäudehülle wurden keinerlei Modernisierungen vorgenommen.

4.3 Nebengebäude

Garage mit Flachdach
(Baujahr unbekannt, Annahme: 1976)

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun); Kinderspielgerät

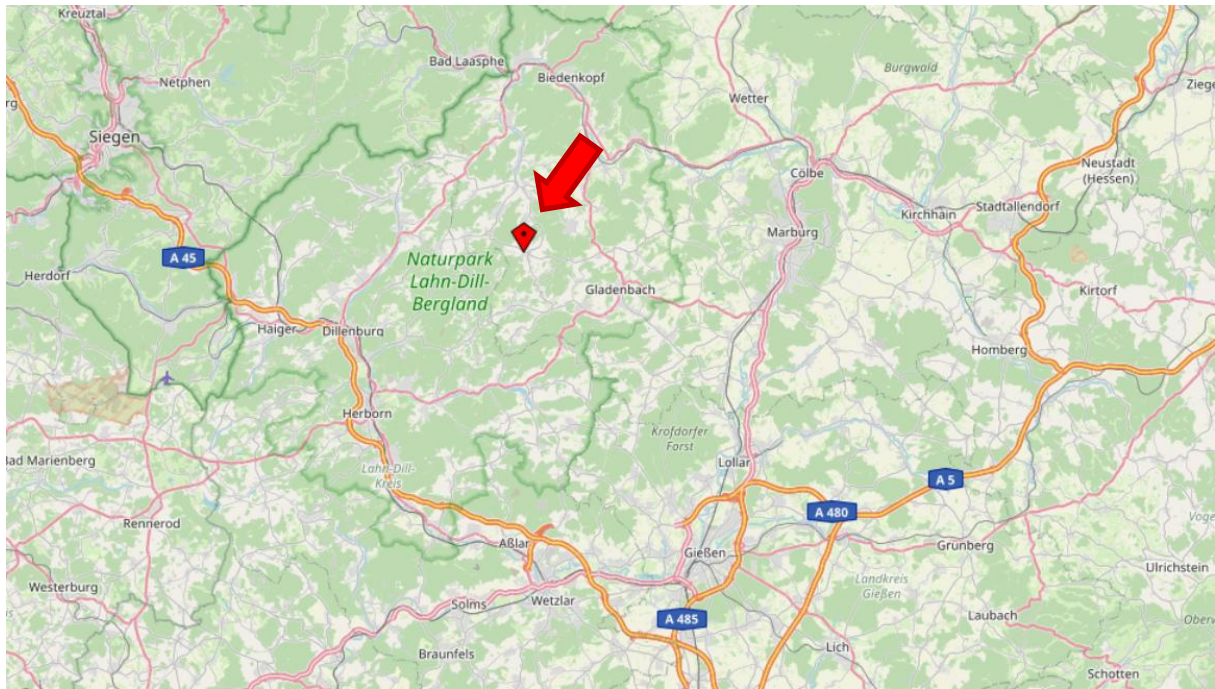
5 Verzeichnis der Anlagen

- 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-, Nutz- 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**

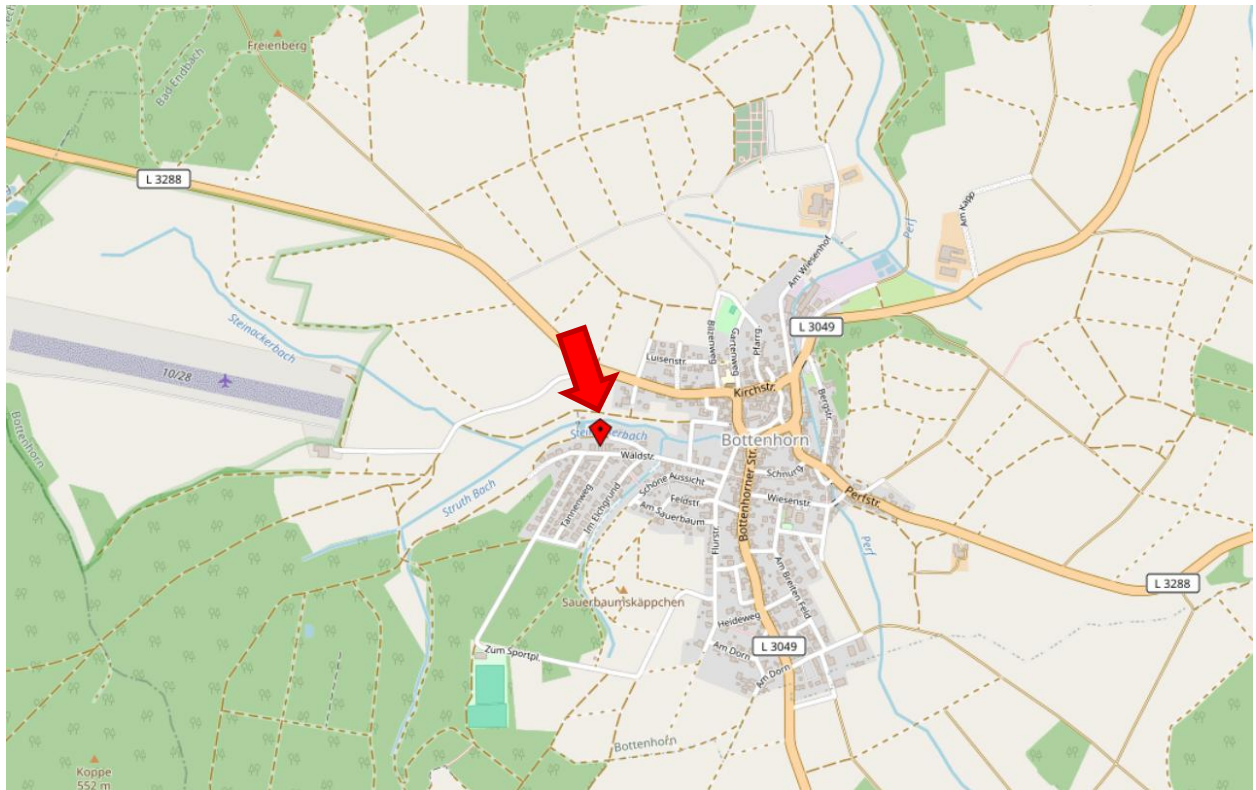
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

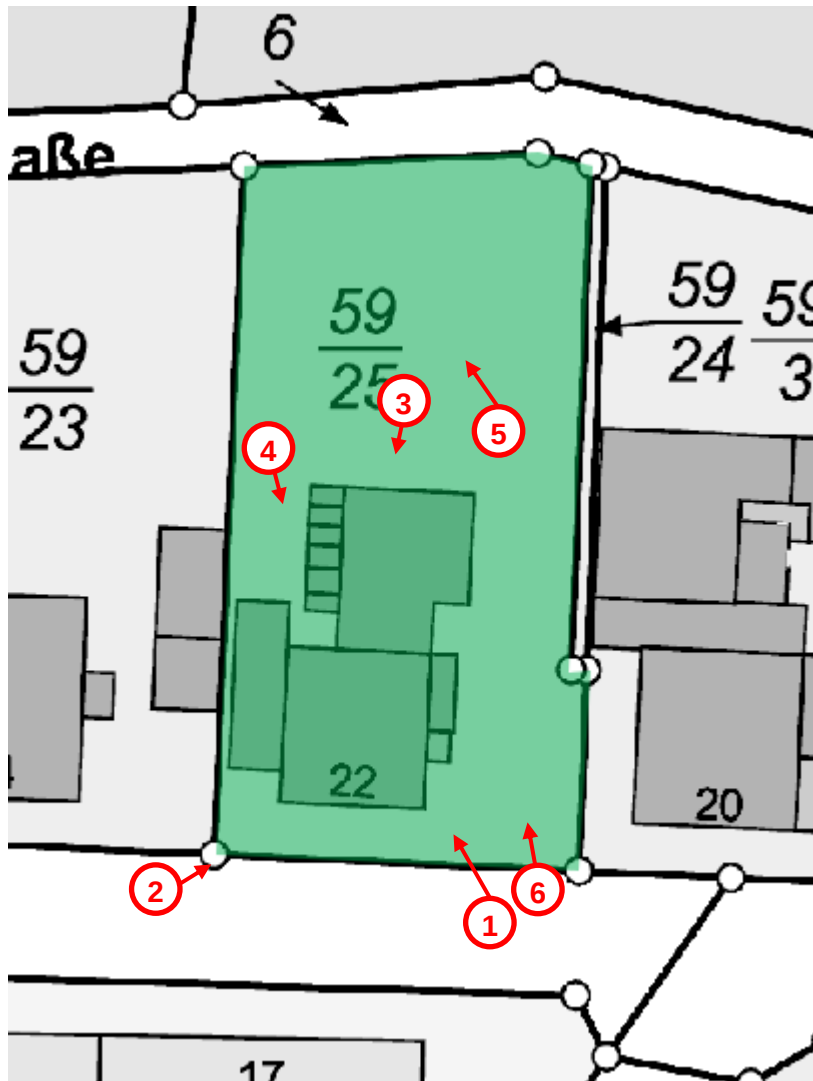
Seite 1 von 1



(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 mit Eingang

Bild 2



Beschreibung:02 Wohngebäude mit Garage



Beschreibung:03 Wohngebäude hinten



Bild 4

Beschreibung:04 Wohngebäude hinten Terrasse



Beschreibung:05 Garten

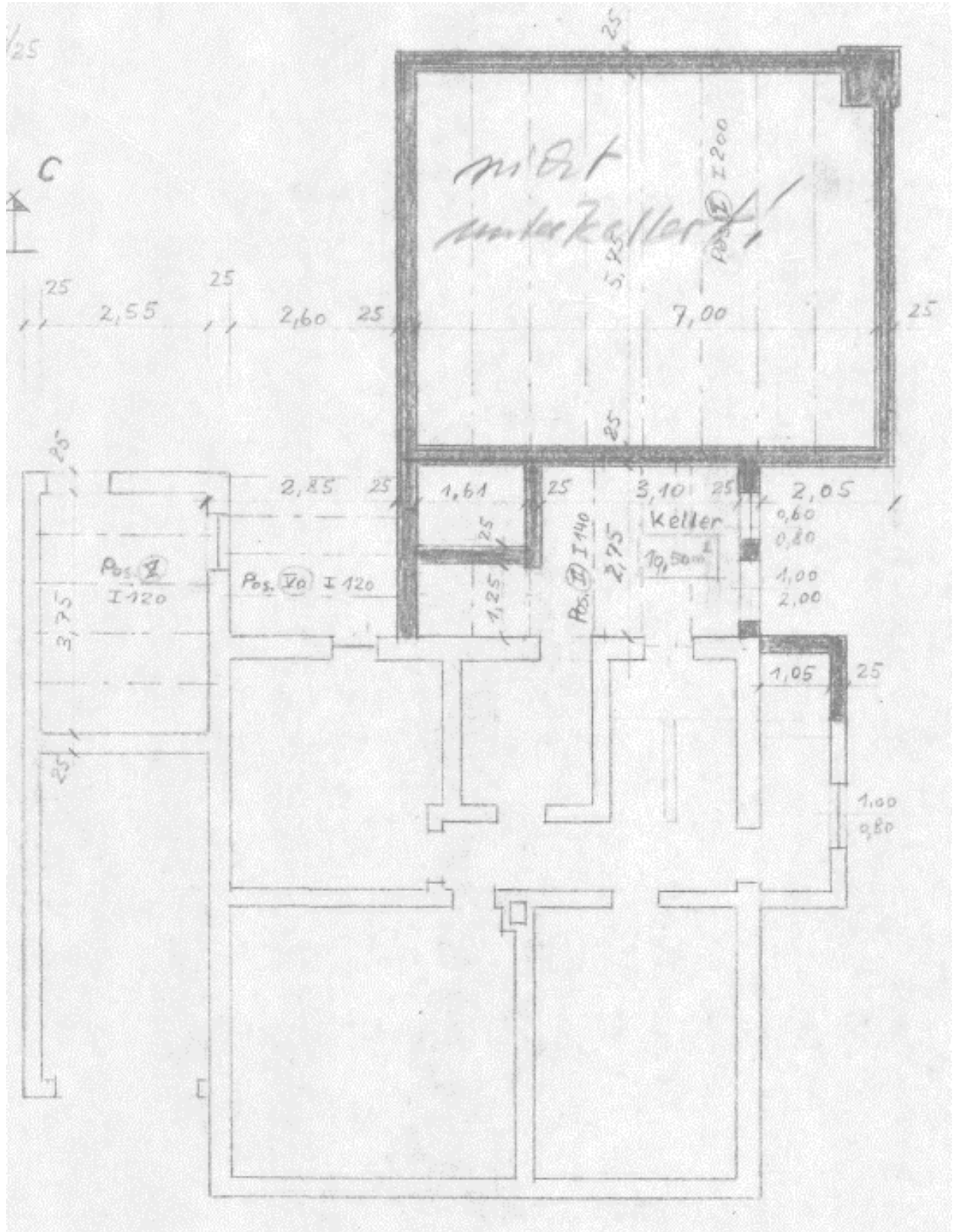


Bild 6

Beschreibung:06 Wohngebäudeeingang mit Parkfläche

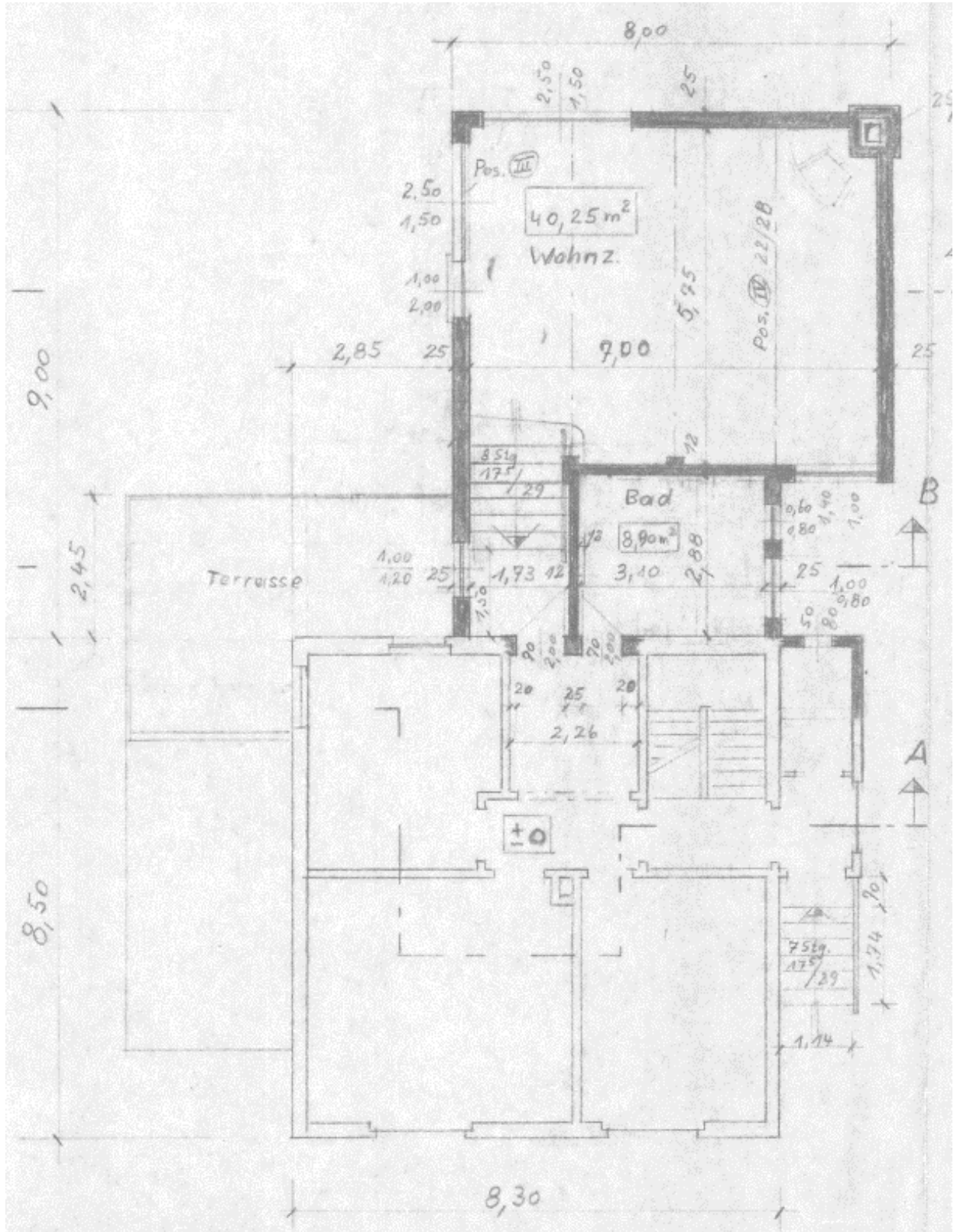
Anlage 5.1: Grundriss Kellergeschoss

Seite 1 von 1



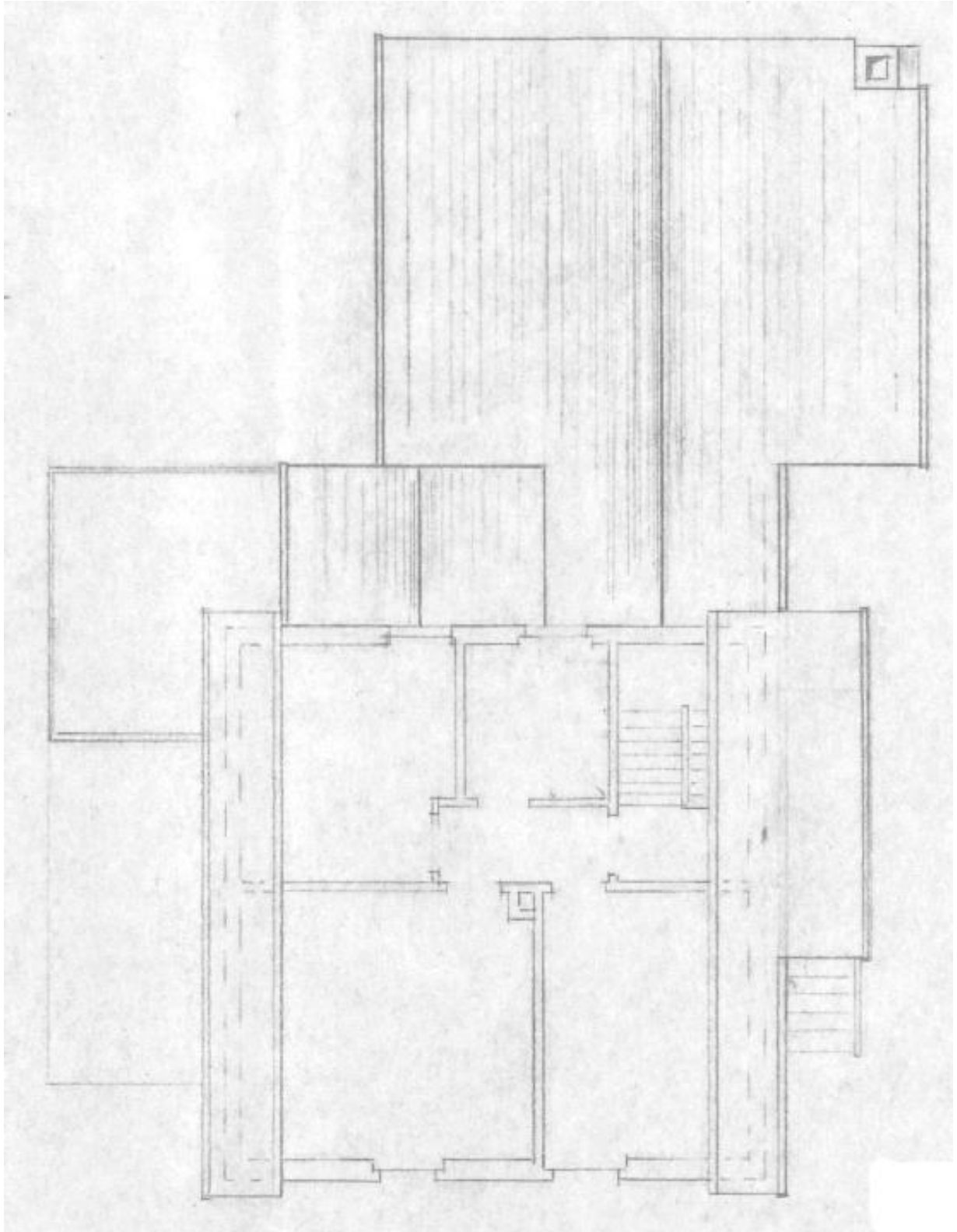
Anlage 5.2: Grundriss Erdgeschoss

Seite 1 von 1



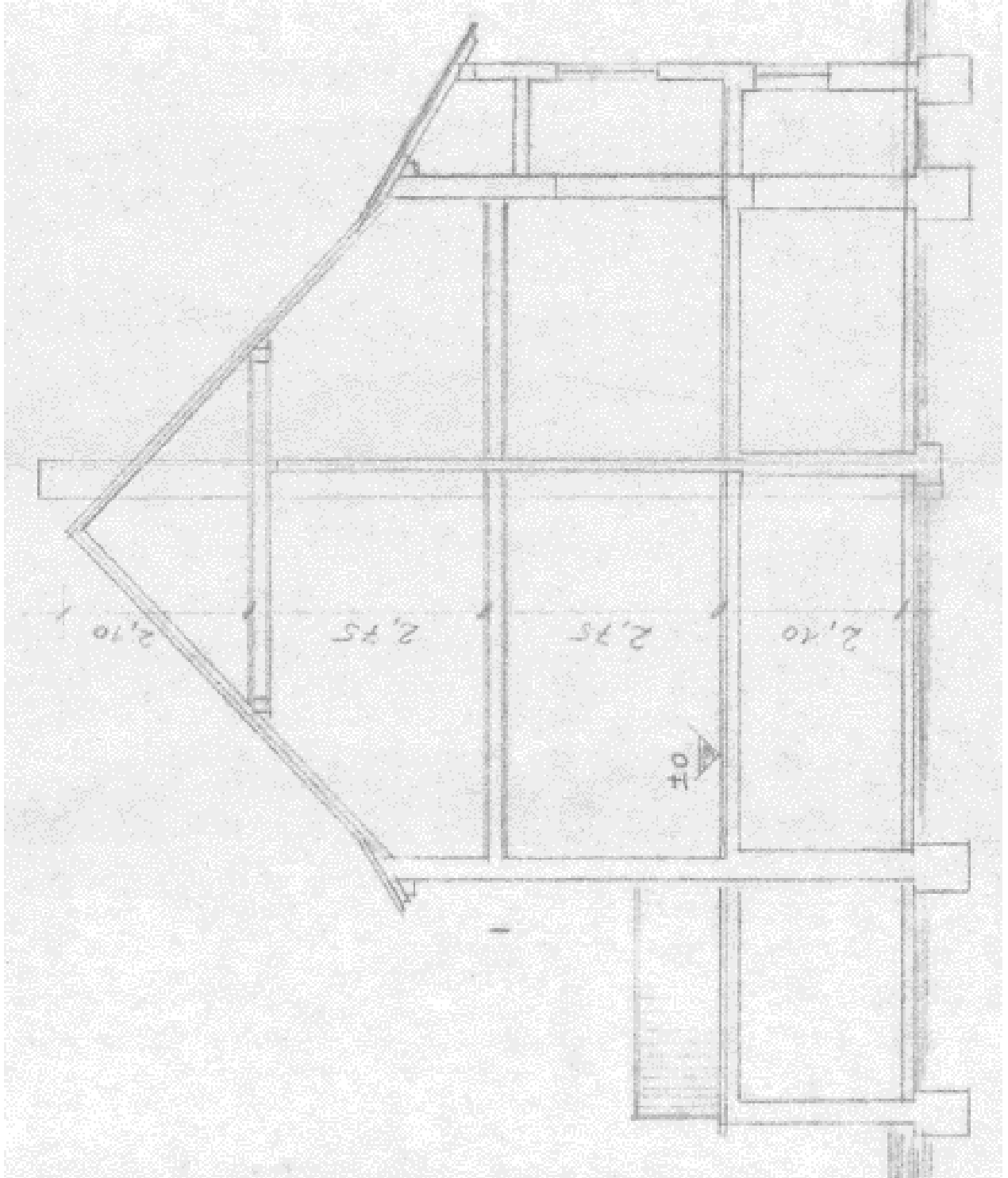
Anlage 5.3: Grundriss Dachgeschoss

Seite 1 von 1



Anlage 5.4: Schnitt

Seite 1 von 1



Anlage 6: Berechnung der Wohn-, Nutz- und Bruttogrundflächen

Seite 1 von 4

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Waldstraße 22, 35080 Bad Endbach

Mieteinheit: Wohnung EG

Die Berechnung erfolgt aus

☐ Fertigmaßen auf der Grundlage von
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

☐ 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)	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	Terrasse	1	+	1,00	2,710	0,020	1,630	0,000	4,38	0,25	1,10		
2	Terrasse	1	+	1,00	2,850	0,020	2,450	0,020	6,88	0,25	1,72	2,82	
3	Wohnzimmer	2	-	1,00	0,450	0,020	0,450	0,020	0,18	1,00	-0,18		
4	Wohnzimmer	2	-	1,00	1,730	0,000	0,250	0,000	0,43	1,00	-0,43		
5	Wohnzimmer	2	+	1,00	7,000	0,020	5,750	0,020	40,00	1,00	40,00	39,39	
6	Bad	3	+	1,00	3,100	0,020	2,880	0,020	8,81	1,00	8,81	8,81	
7	Flur	4	+	1,00	1,730	0,020	1,500	0,020	2,53	1,00	2,53		
8	Flur	4	+	1,00	2,260	0,020	2,350	0,020	5,22	1,00	5,22		
9	Flur	4	+	1,00	2,530	0,020	1,130	0,020	2,79	1,00	2,79	10,54	
10	WF	5	+	1,00	1,260	0,020	1,580	0,020	1,93	1,00	1,93	1,93	
11	Raum 1	6	+	1,00	1,260	0,020	2,080	0,020	2,55	1,00	2,55	2,55	
12	TRH	7	+	1,00	2,080	0,020	1,130	0,020	2,29	1,00	2,29		
13	TRH	7	+	1,00	2,080	0,020	0,900	0,020	1,81	1,00	1,81	4,10	
14	Zimmer 3	8	+	1,00	0,400	0,020	0,410	0,020	0,15	1,00	0,15		
15	Zimmer 3	8	+	1,00	2,900	0,020	3,620	0,020	10,37	1,00	10,37	10,52	
16	Zimmer 2	9	-	1,00	0,360	0,020	0,450	0,020	0,15	1,00	-0,15		
17	Zimmer 2	9	+	1,00	4,480	0,020	4,160	0,020	18,46	1,00	18,46	18,31	
18	Zimmer 1	10	+	1,00	3,120	0,020	4,160	0,020	12,83	1,00	12,83	12,83	
											Summe Wohnfläche Mieteinheit		111,80 m²
											Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude		158,11 m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Waldstraße 22, 35080 Bad Endbach

Mietereinheit: Wohnung DG

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)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Flur	1	+		1,00	2,530	0,020	1,130	0,020	2,79	1,00	2,79	2,79	
2	TRH	2	+		1,00	1,110	0,020	1,130	0,020	1,21	1,00	1,21	1,21	
3	TRH	2	+		0,50	0,970	0,020	1,130	0,020	0,53	1,00	0,53	0,53	1,74
4	Zimmer 4	3	+		1,00	2,260	0,020	2,350	0,020	5,22	1,00	5,22	5,22	
5	Zimmer 3	4	+		1,00	0,410	0,020	2,350	0,020	0,91	1,00	0,91	0,91	
6	Zimmer 3	4	+		1,00	1,930	0,020	3,620	0,020	6,88	1,00	6,88	6,88	
7	Zimmer 3	4	+		0,50	0,970	0,020	3,620	0,020	1,71	1,00	1,71	1,71	9,50
8	Zimmer 2	5	-	Kamin	1,00	0,360	0,020	0,450	0,020	0,15	1,00	-0,15	-0,15	
9	Zimmer 2	5	+		1,00	3,510	0,020	4,160	0,020	14,45	1,00	14,45	14,45	
10	Zimmer 2	5	+		0,50	0,970	0,020	4,160	0,020	1,97	1,00	1,97	1,97	16,27
11	Zimmer 1	6	+		1,00	2,150	0,020	4,160	0,020	8,82	1,00	8,82	8,82	
12	Zimmer 1	6	+		0,50	0,970	0,020	4,160	0,020	1,97	1,00	1,97	1,97	10,79
													Summe Wohnfläche Mietereinheit	46,31 m²
													Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	158,11 m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

Gebäude: Einfamilienhaus, Waldstraße 22, 35080 Bad Endbach

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	DG	+	1,00	8,300	8,500	a		70,55		
2	EG	+	1,00	8,000	6,120	a		48,96		
3	EG	+	1,00	5,450	2,880	a		15,70		
4	EG	+	1,00	1,300	4,120	a		5,36		
5	EG	+	1,00	8,300	8,500	a		70,55		
6	KG	+	1,00	5,460	2,750	a		15,02		
7	KG	+	1,00	1,300	4,120	a		5,36		
8	KG	+	1,00	8,300	8,500	a		70,55		
Summe							302,05			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt								302,05		m²

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Garage, Waldstraße 22, 35080 Bad Endbach
Mieteinheit: Garage KG

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen ☐ auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß ☒ nutzwertabhängig
☒ Rohbaumaßen ☒ Bauzeichnungen ☐ nach DIN 283
☐ Fertig- und Rohbaumaßen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen ☐ nach DIN 277

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Abstellraum	1	+	1,00	2,550	0,020	3,750	0,020	9,44	1,00	9,44	9,44	
2	Garage	2	+	1,00	2,550	0,020	4,910	0,020	12,37	1,00	12,37	12,37	
Summe Nutzfläche Mieteinheit											21,81	21,81	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude											21,81	21,81	m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

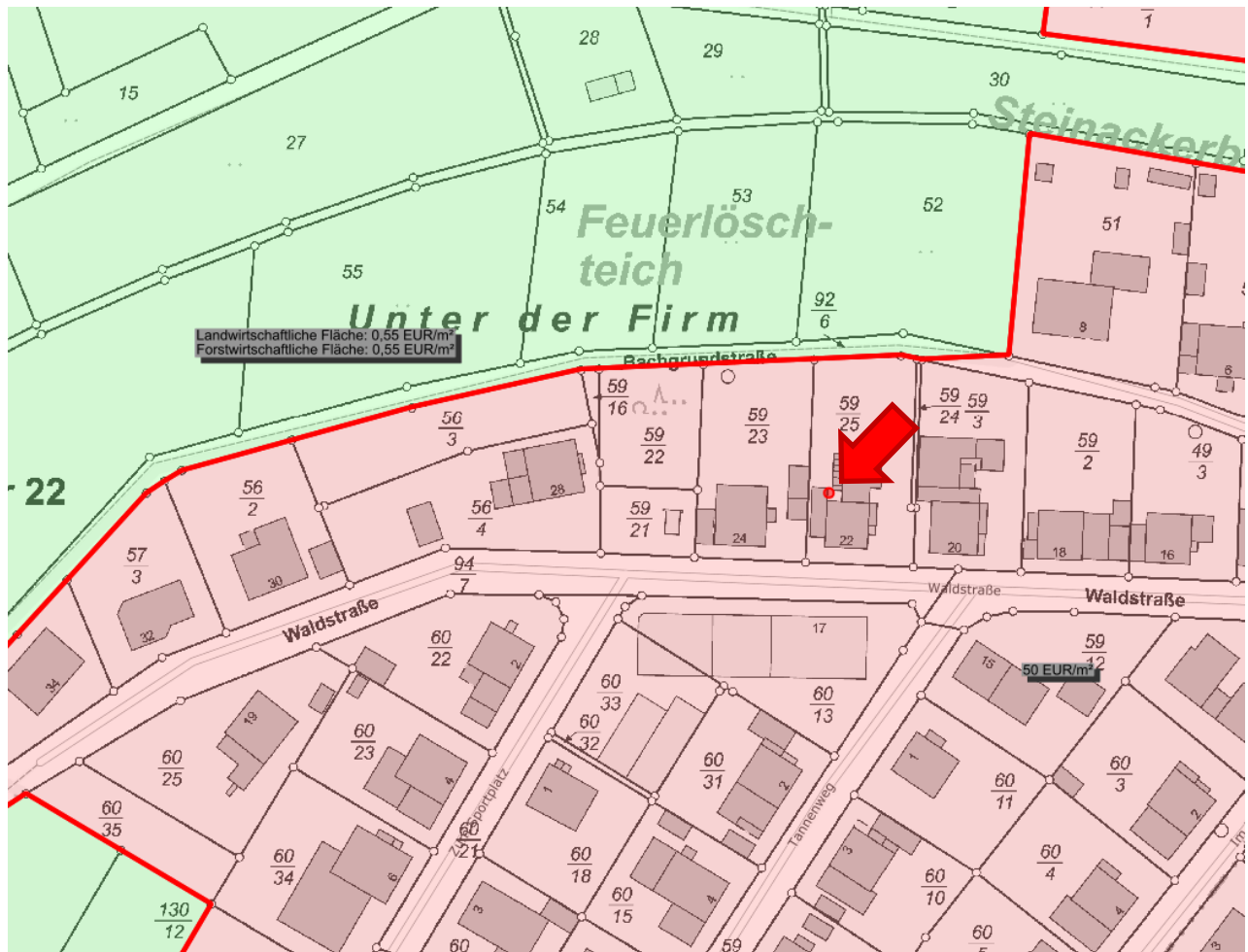
Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Garage, Waldstraße 22, 35080 Bad Endbach

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen ☐ auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Rohbaumaßen ☒ Bauzeichnungen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)	Erläuterung
1	KG	+	1,00	0,250	a	Bereich a 0,50	Bereich c
2	KG	+	1,00	2,810	a	Bereich b 26,44	
Summe						26,94	m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt						26,94	m²

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizenziiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)