

EXPOSÉ

für das mit einem

Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 35216 Biedenkopf, Stadtgasse 40



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
26.06.2026 ermittelt mit rd.

25.400 €.

1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**
Flur **1** Flurstücksnummer **1772**

in **Biedenkopf, Stadtgasse 40**
Wertermittlungstichtag: **26.06.2026**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	80,76	105,00	8.480,00	
Summe:			80,76	105,00	8.480,00	

Objektdaten								
Grundstücks- teil	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilien- haus		243,81	89,56	1600	80	15	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	5.534,88	1.400,36 € (25,30 %)	0,60	1,05	

Ergebnisse	
Ertragswert:	25.000,00 € (98 % vom Sachwert)
Sachwert:	25.500,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	25.400,00 €
Wertermittlungstichtag	26.06.2026

Bemerkungen
Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Stadtgasse 40 35216 Biedenkopf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Biedenkopf, Blatt 2905, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Biedenkopf, Flur 1, Flurstück 1772, Fläche 105 m²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 09.04.2026 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch ein schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	26.06.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	26.06.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 26.06.2026 wurden die Parteien durch Einschreiben vom 28.05.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde einen Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer und der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener.
Eigentümer:	ist dem Gericht bekannt
herangezogene Unterlagen, Erkundungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.02.2026 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:

- Baulastenauskunft vom 20.04.2026
- Bauakte aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Biedenkopf vom 07.08.2026
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 26.06.2026
- Auskunft zum Denkmalschutz aus dem Bebauungsplan Nr. S2 "Sanierung Altstadt-Stadtgasse" der Stadt Biedenkopf vom 15.01.1993
- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Straßenkarte und Stadtplan von Biedenkopf (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 01.01.2026
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2026 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf
- Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf 2025
- Sprengnetter-Vergleichsmiete, Abruf 20.07.2026
- Eigene Mietwerterhebungen

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Objekt ist in den Hang gebaut. Aus der Straße "Stadtgasse" ist das EG über eine Außentreppe erreichbar, der Dachraum besitzt eine Luke, die aus der darüber liegenden Straße "Nonnenberg" ebenerdig begehbar ist.

Es ist darauf hinzuweisen, dass durch den jetzigen Eigentümer des Objektes mit der Innensanierung begonnen wurde, die nicht auch ich abgeschlossen wurde. Es fehlt ein funktionsfähiges Elektrosystem, Wand-, Decken- und Bodenbeläge, Deckenfüllungen und -Verkleidungen.

Die angestoßenen Innensanierung ist zudem mit dem Aufbringen alukaschierter PU-Dämmung mit einer Lage OSB-Platten weder bauphysikalisch noch denkmalrechtlich als fachgerecht zu beurteilen, sodass davon auszugehen ist, dass erhebliche Rückbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudestruktur und auch an der Haustechnik vorzunehmen sind. Jene ziehen Folgeinvestitionen an den Wand- Decken- und teils Bodenbelägen nach sich.

Somit wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Gutachten Wertrückstellungen hierfür vorgenommen wurden, die nach noch zu erfolgenden Abstimmungen mit der Denkmalbehörde und Bauteilöffnungen deutlich abweichen können.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Biedenkopf (ca. 14.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bad Laasphe (ca. 10 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 140 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 62 (ca. 0,9 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 30 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Biedenkopf (ca. 0,7 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 120 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	(historischer) Stadtkern; Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr)
Topografie:	starke Hanglage; von der Straße ansteigend

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 7 m;
-------------------	----------------------------------

mittlere Tiefe:

ca. 16 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 105,00 m²;

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße; Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Natursteinpflaster; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss, Telefonanschluss (gem. Erkenntnissen im Ortstermin)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
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 26.02.2023 vor.
	Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Biedenkopf, Blatt 2905, folgende Eintragung, die keine Wertbeeinflussung entfaltet:
	Der Winkel zwischen dem Grundstück Nr. 1 und dem angrenzenden Wohnhaus und Grundstück Kartenblatt 1 Parzelle Nr. 1773 welcher gebildet wird durch Teile beider Grundstücke befindet sich in gemeinschaftlicher Benutzung der jeweiligen Besitzer dieser beiden Grundstücke und dient zum Durchgehen und Durchtreiben von Vieh.

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 20.04.2026 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Das Gebäude ist nach Bebauungsplan als Einzelkulturdenkmal nach § 9 HDSchG ein eingetragenes Bauwerk. § 16 HDSchG bleibt unberührt.

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. S2 "Sanierung Altstadt-Stadtgasse" der Stadt Biedenkopf vom 15.01.1993 folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
a = abweichende Bauweise

a= Im Bereich der abweichenden Bauweise soll die historische, überwiegend Giebelständige Bebauung mit dazwischenliegenden Traufgassen erhalten bleiben. Die Breite der Einzelgebäude darf 10,00m, im historischen Kernbereich 7,50m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe beträgt höchstens 1,00m. Kniestöcke (Drempel) sind unzulässig. Die Mindestabstände nach der HBO können für bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in dem Maß unterschritten werden, wie sie bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits unterschritten sind.

Innenbereichssatzung:	Für das Bewertungsobjekt ist keine Innenbereichssatzung bekannt.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer Gestaltungssatzung. Diese enthält folgende Festsetzungen: §4, 1-3, Einschränkungen zur Bebauung und Ausführung.
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 (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch 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 befindet sich kein Stellplatz.
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; zweigeschossig; teilunterkellert; der Dachraum ist nicht ausgebaut; freistehend
Baujahr:	1600 (Annahme)
Modernisierung:	keine
	Hinweis: Es wurde mit Modernisierungen bzw. Sanierungen begonnen, die jedoch sowohl denkmalrechtlich als auch bauphysikalisch als nicht fachgerecht einzuordnen sind.
Flächen und Rauminhalte	sind den Anlagenseiten zu entnehmen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	straßenseitig mit Bitumenschindeln verkleidet Giebel mit Schiefer verkleidet

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Küche – Essen, Flur, Bad, WC

Obergeschoss:

3 Wohnräume

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

Konstruktionsart: Fachwerk
(soweit erkennbar)

Fundamente: keine Angaben vorhanden

Keller: Mauerwerk

Umfassungswände: Holzfachwerk
(soweit erkennbar)

Hinweis:

Durch den Eigentümer wurden alle Außenwände von innen mit einer alukaschierten PU-Platte und einer OSB-Platte verkleidet, wobei die Verkleidung nicht überall vollflächig abgeschlossen ist.

Innenwände: Holzfachwerk mit Ausmauerung
(soweit erkennbar)

Geschossdecken: KG: Holzbalken mit Einschub

EG: Holzbalkendecke (teilweise wurde der Einschub und die Dielen entfernt und von oben ausschließlich eine OSB-Platte mit Belag aufgebracht)

OG: Holzbalkendecke

Treppen: Geschosstreppe:
einfache Holzkonstruktion
sehr steil und eher schmal

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton), Dachstein (Beton);

Dachraum begehbar;

Dachflächen nicht gedämmt

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Elektrohausanschluss vorhanden Die gesamte Elektroverkabelung ist als abgängig bzw. nicht existent zu bezeichnen.
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas) Gaswandtherme; Hersteller: Viessmann Baujahr nicht bekannt Wärmeverteilung über statische Heizkörper Im Ortstermin fehlte die Abdeckung, ein Funktionstest konnte nicht durchgeführt werden
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung (gem. Angaben des Eigentümers, abschließend konnte dies nicht geprüft werden)

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

4.2.5.2 Wohnflächen

Bodenbeläge:	im EG überalterter PVC-Belag, Fliesen im Bad im OG Laminat in 2 Zimmern bzw. kein Belag
Wandbekleidungen:	teils Putz mit Anstrich, teils Raufaser gestrichen, an Innen- und Außenwänden teils keine Verkleidung bzw. alukaschierte PU-Platten oder OSB-Platte ohne Belag
Deckenbekleidungen:	teils Raufaser mit Anstrich, teils PU-Platte, teils ohne Verkleidung
Fenster:	Einfachfenster mit Isolierverglasung unbekanntes Baujahr, Annahme 1970er Jahre
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt, überaltert

	<u>Zimmertüren:</u> einfache Füllungstüren aus Holz (älteren Datums)
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation;
	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 Waschmaschinenanschluss
	<u>separates WC:</u> 1 Stand- WC, 1 Waschbecken;
	insgesamt überalterte Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Bauphysikalisch ist der gewählte Wandaufbau mit in PU-Schaum gesetzten alukaschierten PU-Platten und aufgesetzter OSB- Platte zurückzubauen Dies auch vor dem Hintergrund der Eigenschaft eines Einzelkul- turdenkmals.
Grundrissgestaltung:	individuell, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz, diverse Absätze

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es wurde mit der Sanierung des Objektes im Innenberiech be- gonnen, jedoch wurden hierbei baufachliche und denkmalrecht- liche Fehler begangen. Eine Elektroausstattung ist faktisch nicht vorhanden und bedarf des Neuaufbaus. Decken weisen Löcher auf, Öffnungen wurden teils mit PU- Schaum verschlossen. Ebenso wurden Decken teils neu mit OSB-Platten angelegt, je- doch keine Füllungen mehr verbaut.

Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

Zusammenfassend ist anzumerken, dass das Objekt Rohbaueigenschaften aufweist, wenn die baufachlichen Fehler zurückgebaut wurden.

4.3 Nebengebäude

keine

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz weitere Außenanlagen sind nicht vorhanden.

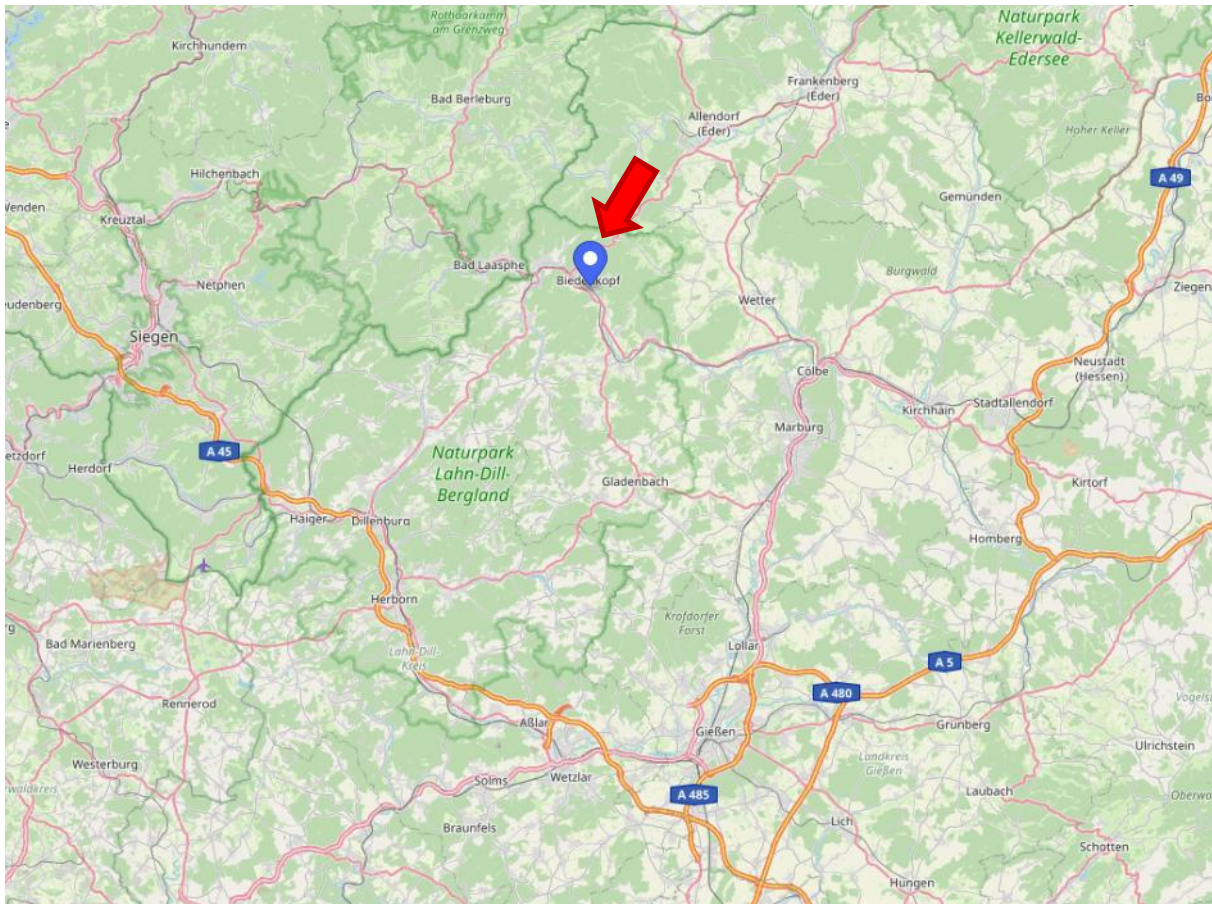
5 Verzeichnis der Anlagen

- 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: Auszug aus dem Bebauungsplan

Urhaberschutz, 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

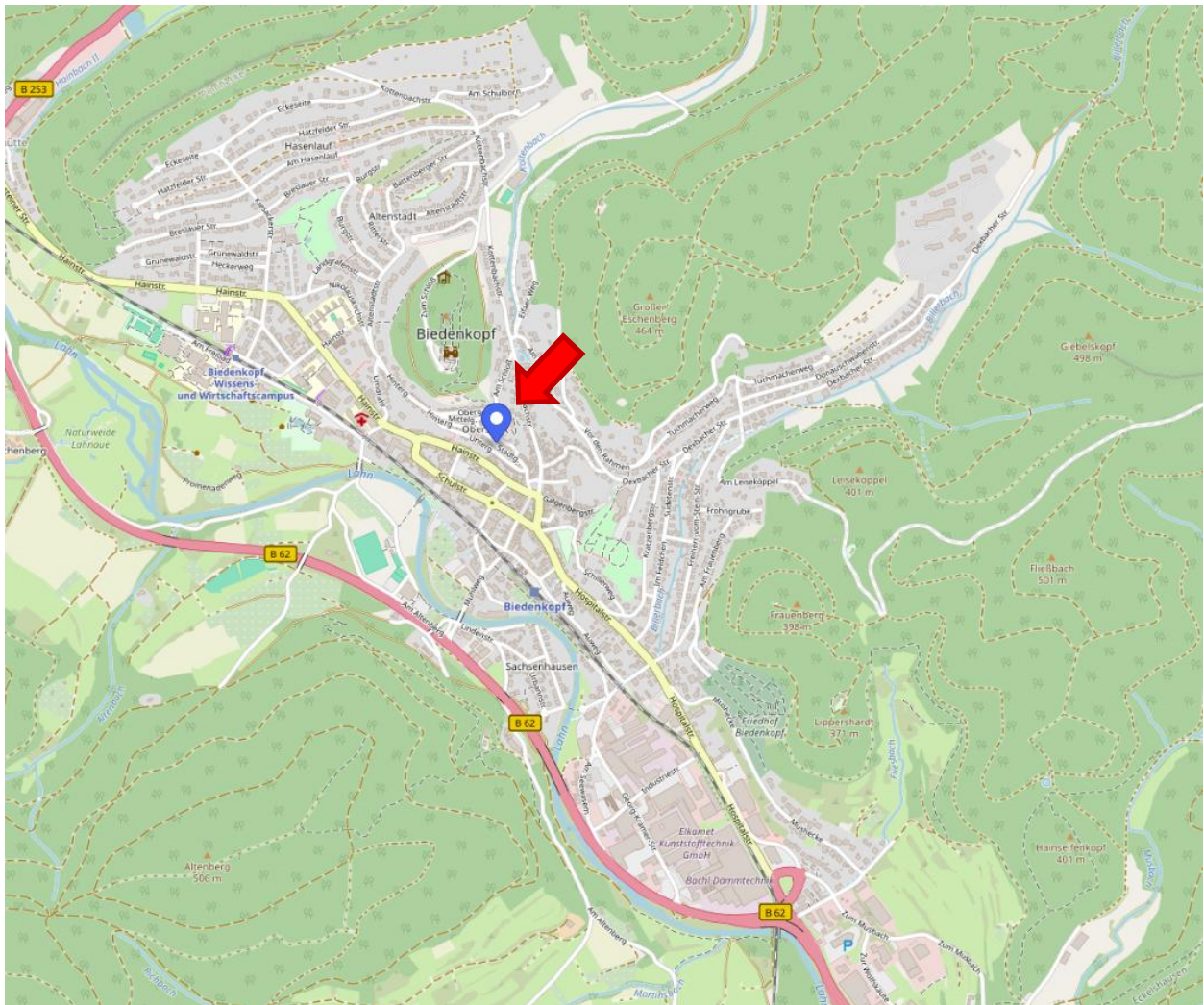
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

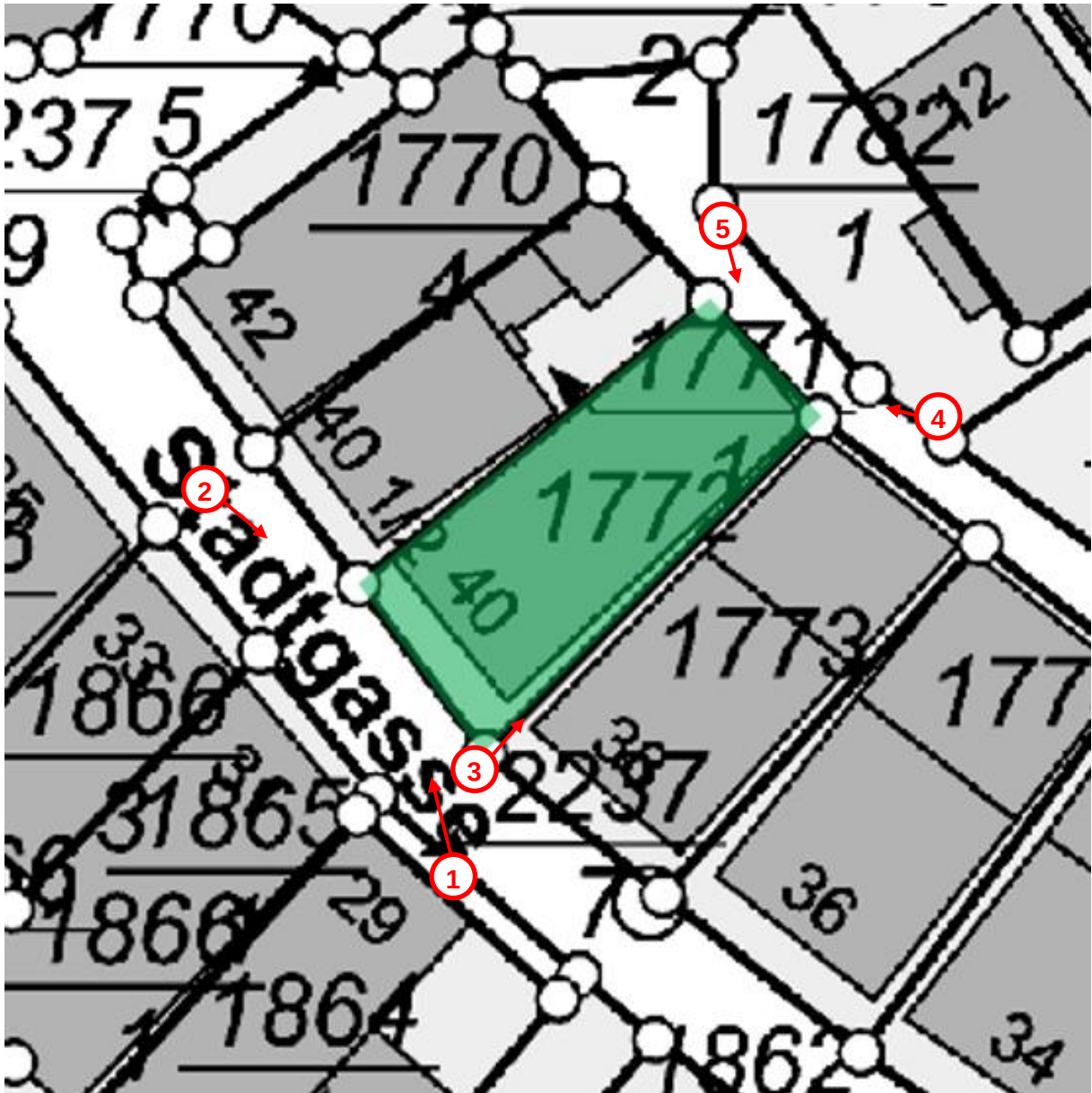
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestandorten, 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 Wohngebäudeeingang



Bild 2

Beschreibung: 02 Wohngebäude straßenseitig



Beschreibung:03 Wohngebäude seitlich



Bild 4

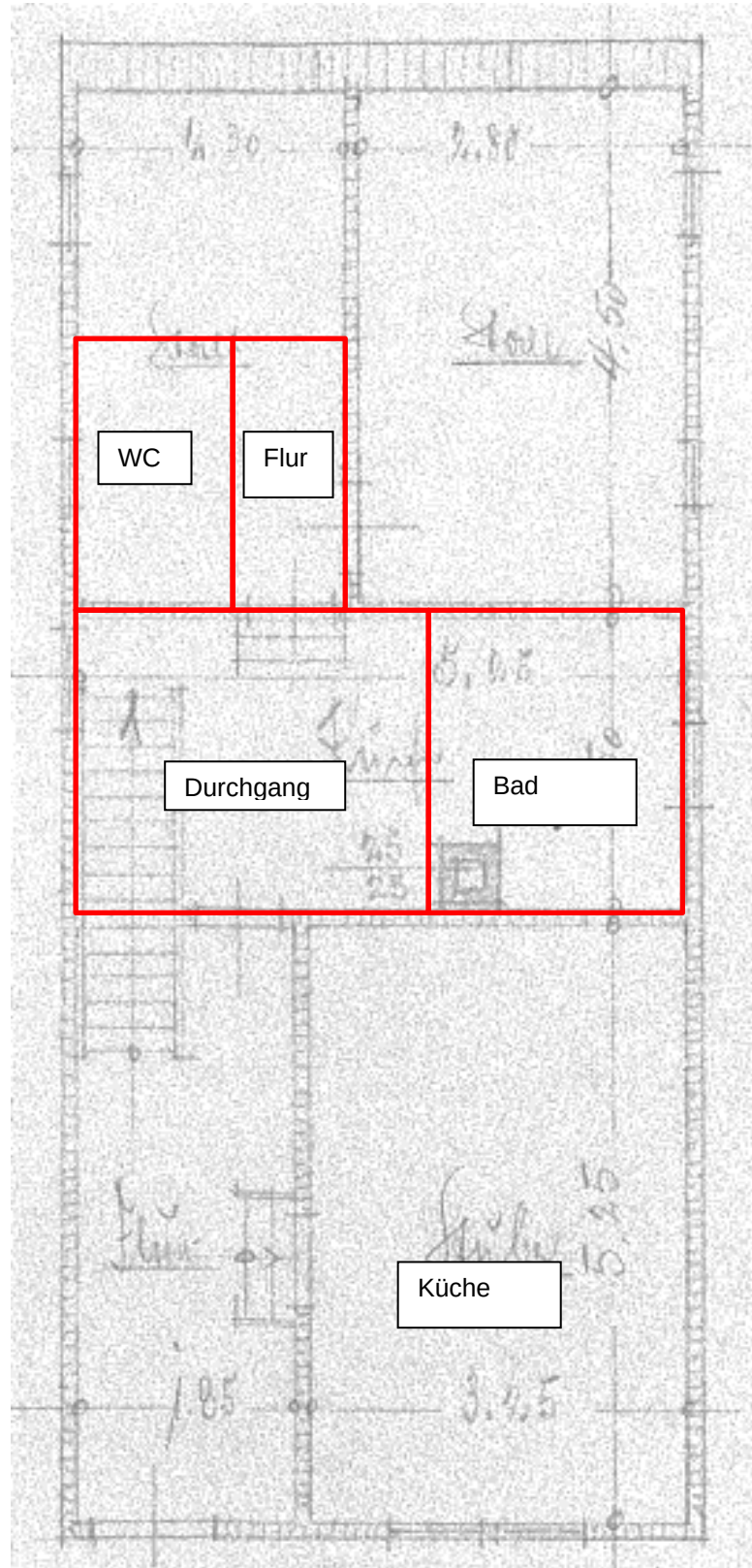
Beschreibung:04 Wohngebäude hinten



Beschreibung: 05 Wohngebäude hinten

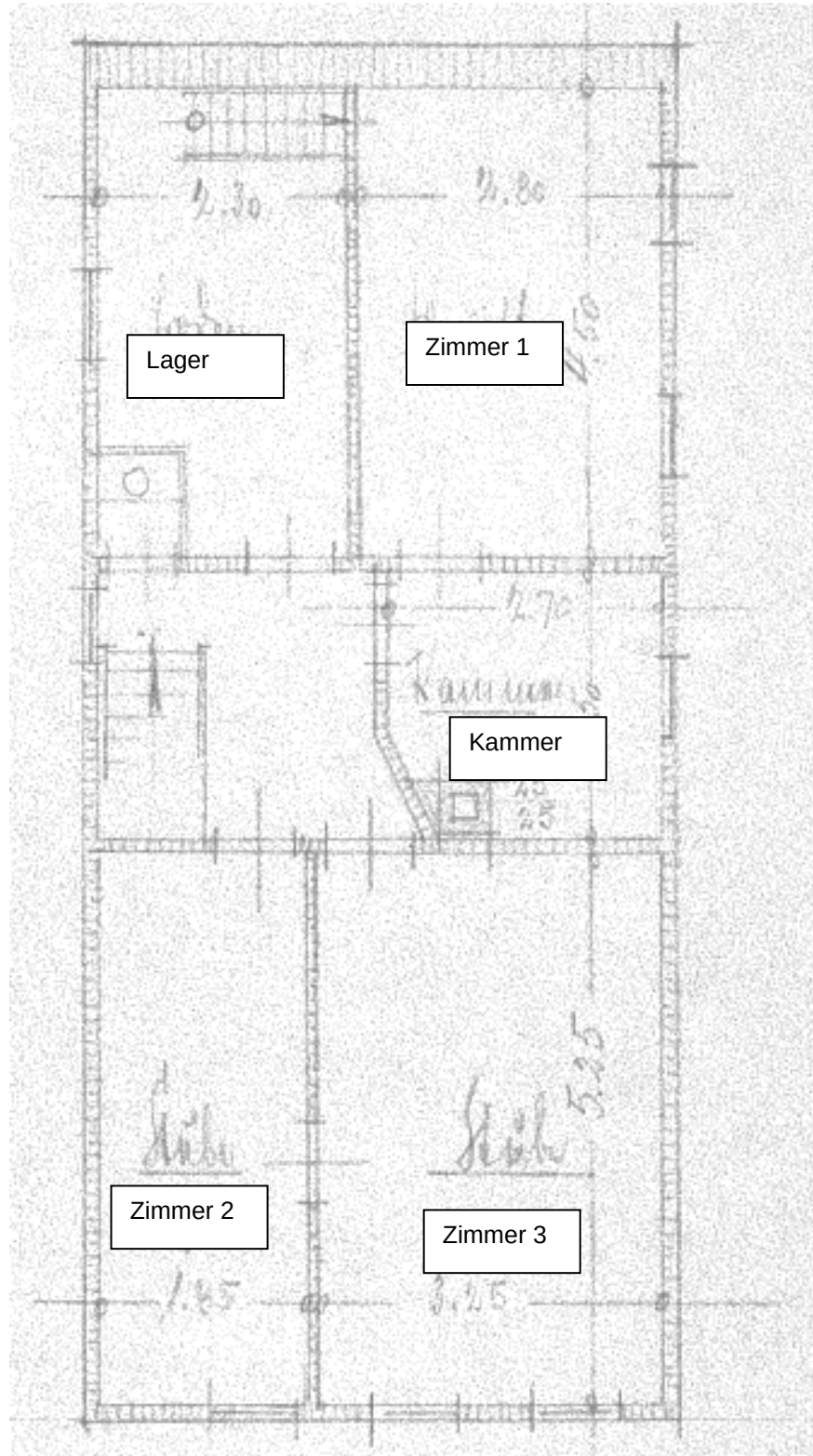
Anlage 5.1: Grundriss Erdgeschoss

Seite 1 von 1



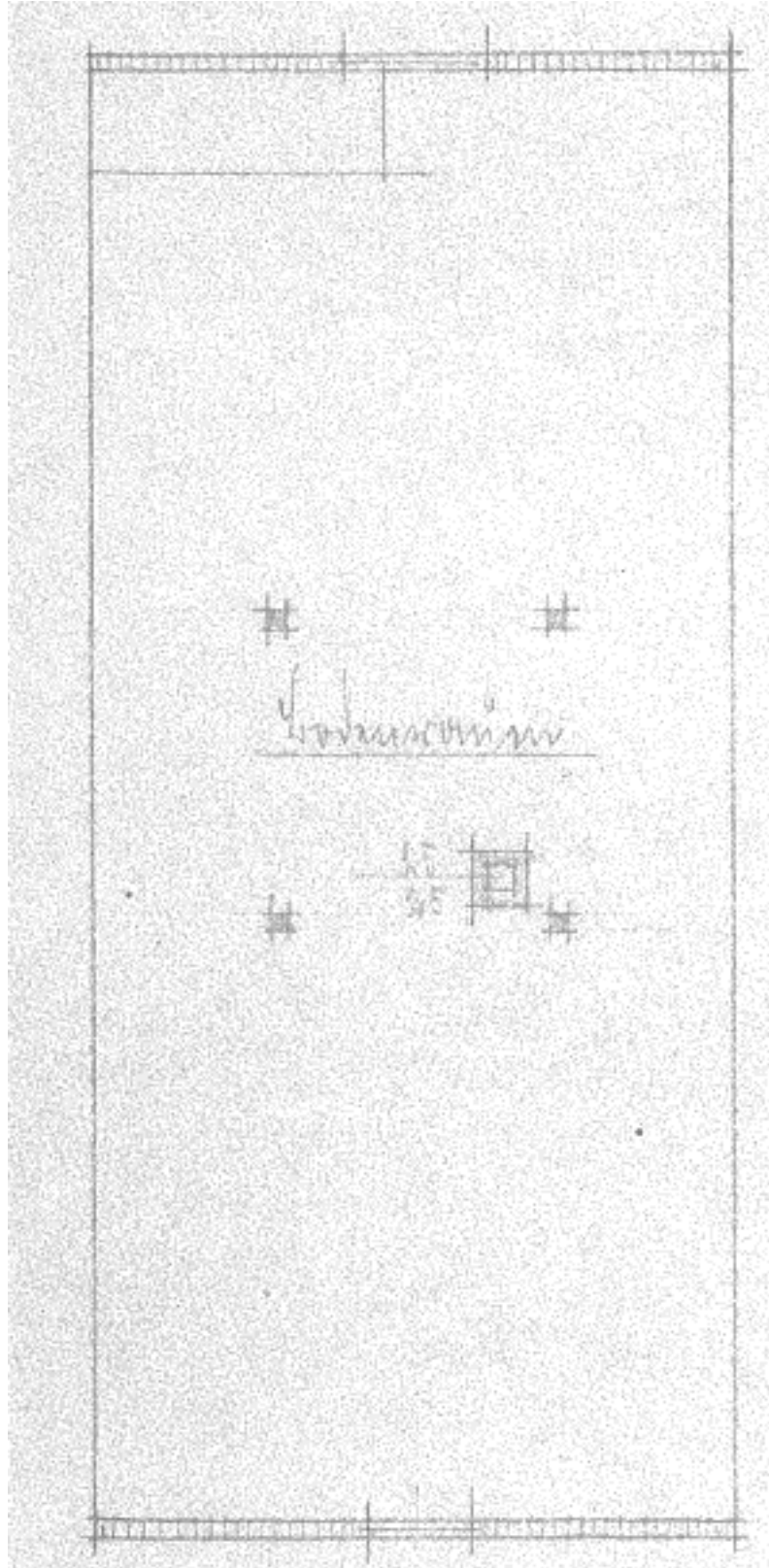
Anlage 5.2: Grundriss Obergeschoss

Seite 1 von 1



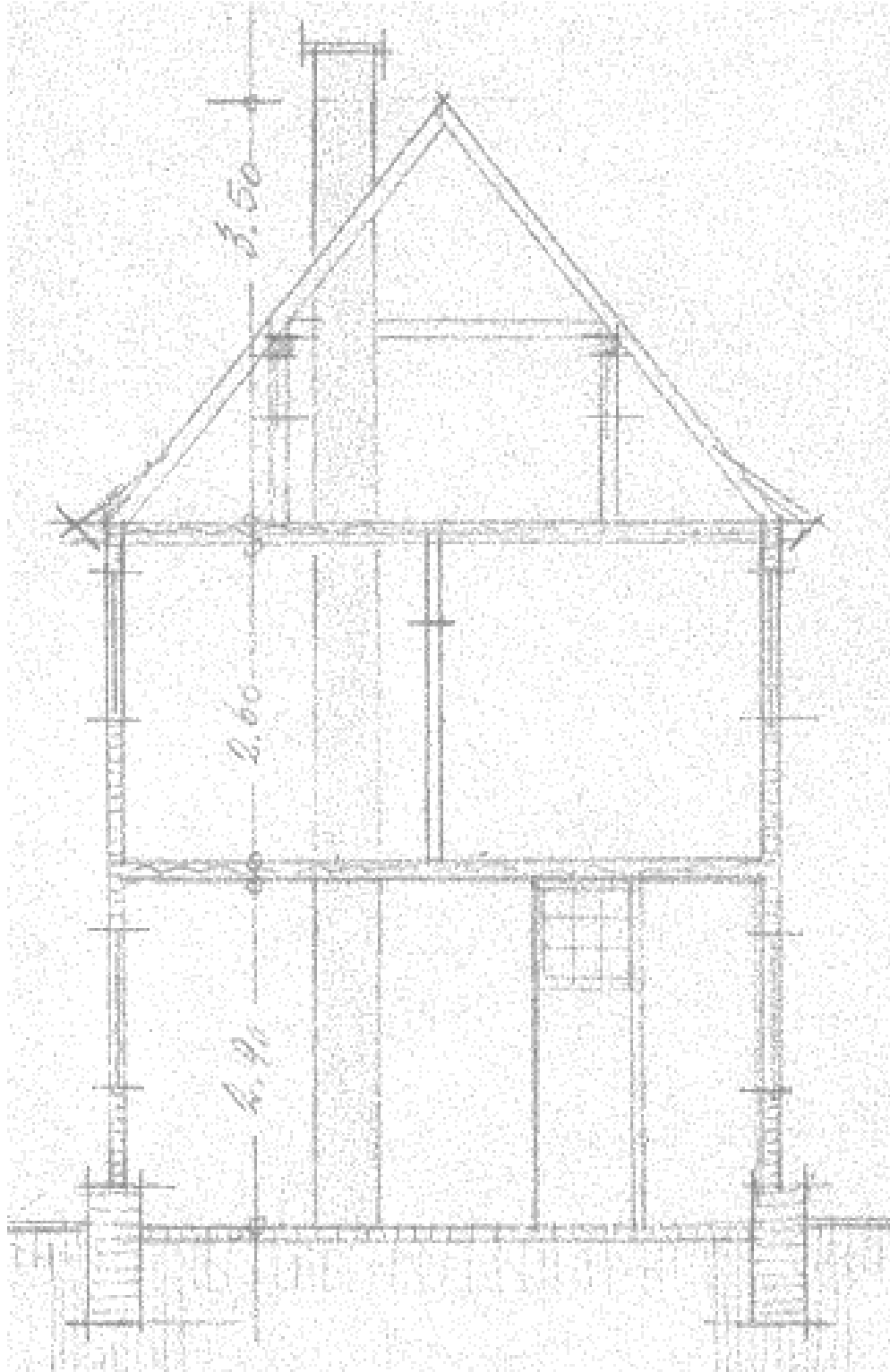
Anlage 5.3: Grundriss Dachgeschoss

Seite 1 von 1



Anlage 5.4: Schnitt

Seite 1 von 1



Anlage 6: Berechnung der Wohn- und Bruttogrundflächen

Seite 1 von 3

Gebäude: Einfamilienhaus, Stadtgasse 40, 35216 Biedenkopf
Mietereinheit: Wohnen EG
Zweck: Zwangsversteigerung

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)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Küche	1	+		1,00	3,500	5,400	18,90	1,00	18,90	18,90	
2	Flur	2	-	Stufen	1,00	1,000	1,000	1,00	1,00	-1,00	7,27	
3	Flur	2	-	Treppe	1,00	1,000	3,000	3,00	1,00	-3,00	7,27	
4	Flur	2	+		1,00	1,850	5,400	9,99	1,00	9,99	7,27	
5	Bad	3	-	Kamin	1,00	0,250	0,250	0,06	1,00	-0,06	5,94	
6	Bad	3	+		1,00	2,400	2,500	6,00	1,00	6,00	5,94	
7	Durchgang	4	+		1,00	3,500	3,000	10,50	0,70	7,35	7,35	
8	WC	5	+		1,00	1,000	1,600	1,60	1,00	1,60	1,60	
9	Flur	2	+		1,00	0,800	1,600	1,28	1,00	1,28	7,27	
Summe Wohnfläche Mietereinheit											41,06	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude											89,56	m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Stadtgasse 40, 35216 Biedenkopf

Mieteinheit: Wohnen 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)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1	-	Treppe	1,00	1,000	0,000	1,700	0,000	1,70	1,00	-1,70	5,05	
2	Flur	1	+	Schräge	0,50	0,500	0,000	1,000	0,000	0,25	1,00	0,25	5,05	
3	Flur	1	+		1,00	2,600	0,000	2,500	0,000	6,50	1,00	6,50	5,05	
4	Zimmer 3	2	+		1,00	3,250	0,000	5,250	0,000	17,06	1,00	17,06	17,06	
5	Zimmer 2	3	+		1,00	1,850	0,000	5,250	0,000	9,71	1,00	9,71	9,71	
6	Kammer	4	-	Kamin	1,00	0,500	0,020	0,500	0,020	0,27	0,70	-0,19	4,23	
7	Kammer	4	-	Schräge	0,50	0,650	0,020	1,000	0,020	0,34	0,70	-0,24	4,23	
8	Kammer	4	+		1,00	2,700	0,020	2,500	0,020	6,65	0,70	4,66	4,23	
9	Zimmer 1	5	+		1,00	2,800	0,020	4,500	0,020	12,45	1,00	12,45	12,45	
Summe Wohnfläche Mieteinheit													48,50	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude													89,56	m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, Stadtgasse 40, 35216 Biedenkopf

Die Berechnung erfolgt aus

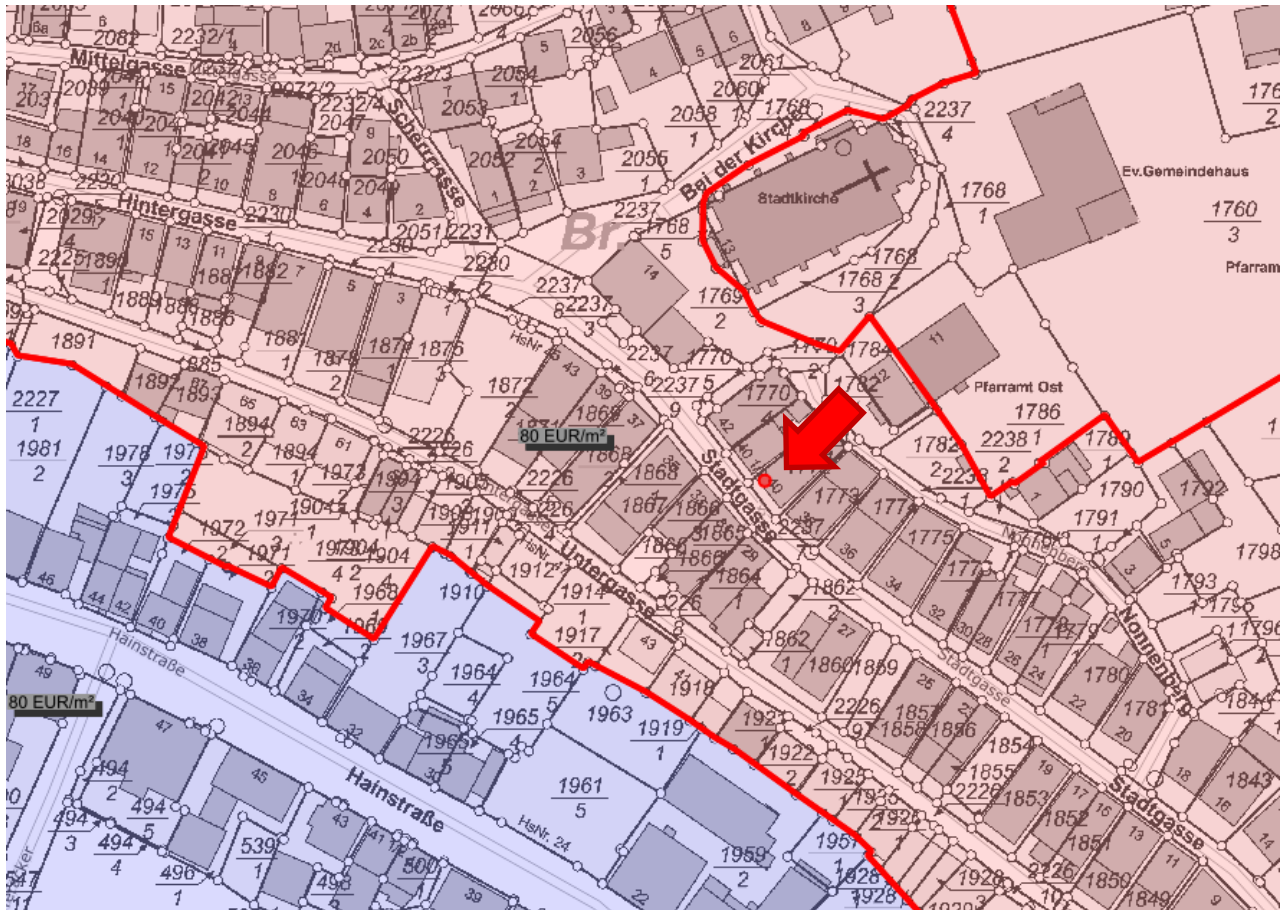
- ☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	DG	+	1,00	5,700	13,100	a		74,67		
2	OG	+	1,00	5,700	13,100	a		74,67		
3	EG	+	1,00	5,700	13,100	a		74,67		
4	KG	+	1,00	3,600	5,500	a		19,80		
Summe								243,81		m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								243,81		m²

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizenzisiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 8: Auszug aus dem Bebauungsplan



(Geoportal des Landkreises Marburg-Biedenkopf)