

EXPOSÉ

für den

im Wohnungsgrundbuch von Eckelshausen, Blatt 766 eingetragenen **600/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 35216 Biedenkopf, Marburger Straße 15, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im OG und DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
21.01.2026 ermittelt mit rd.

154.000 €.

1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohn- und Geschäftshausgrundstück** in **Biedenkopf - Eckelshausen, Marburger Straße 15**
Flur 6 Flurstücksnummer **84/29** Wertermittlungstichtag: **21.01.2026**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	41,36	457,00	11.300,00	
Summe:			41,36	457,00	11.300,00	

Objektdaten								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Wohn- und Geschäftshaus		400,15	175,00	1960	70	27	

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	11.009,64	3.107,19 € (28,22 %)	1,60	----	

Ergebnisse	
Ertragswert:	145.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	163.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	154.000,00 €
Wertermittlungstichtag	21.02.2026

Bemerkungen
Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus; mit Belastung durch eine Grunddienstbarkeit
	<u>Hinweis:</u> Es ist ohne abschließende rechtliche Prüfung anzunehmen, dass die vorliegende Grunddienstbarkeit keine wertbeeinflussende Wirkung entfaltet.
Objektadresse:	Marburger Straße 15 35216 Biedenkopf – Eckelshausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eckelshausen, Blatt 766, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Eckelshausen, Flur 6, Flurstück 84/29 (457 m²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 06.11.2025 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch ein schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.
Wertermittlungstichtag:	21.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	21.01.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 21.01.2026 wurden die Parteien durch Einschreiben vom 10.12.2025 fristgerecht eingeladen. Durch den Gläubiger wurde die Teilnahme am Ortstermin schriftlich am 19.12.2025 abgesagt. Eine Reaktion durch den Schuldner bleibt aus.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde ausschließlich eine Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener. <u>Hinweis:</u> Es erfolgte weder eine Absage des Ortstermins, noch war der Schuldner und Eigentümer zum vereinbarten Termin zugegen, sodass auftragsgemäß eine Verkehrswertermittlung nach äußerem Eindruck erfolgen muss.
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 Grundbuchauszüge vom 30.07.2025

Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- keine

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Panunterlagen (Grundrisse, Schnitte) aus der Bauakte der Stadt Biedenkopf
- Baulastenauskunft vom 08.12.2025
- Einsichtnahme in die Grundakte bei dem Amtsgericht Biedenkopf vom 10.03.2026
- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 16.01.2026
- Auskunft zur Erschließung mit Frischwasser durch die Stadtwerke Biedenkopf per Mail vom 03.03.2026
- Auskunft zur Entwässerung durch den Abwasserverband Perf-Bad Laasphe vom 04.03.2026
- Auskunft zur elektrischen Erschließung durch die EAM vom 19.02.2026 (telefonisch)
- Auskunft aus der Altflächendatei des RP Gießen vom 30.04.2026
- Berechnung der Wohnfläche auf Basis der vorliegenden Planunterlagen
- Straßenkarte und Stadtplan von Biedenkopf (Quelle: openstreetmap.de)
- 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 12.03.2026
- Eigene Mietwerterhebungen

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im vorliegenden Fall war keine Innenbesichtigung des Objektes möglich. Es erfolgte weder eine Absage des Ortstermins, noch war der Schuldner und Eigentümer zum vereinbarten Termin zugegen, sodass auftragsgemäß eine Verkehrswertermittlung nach äußerem Eindruck erfolgen muss.

In Bezug auf die Erschließung des Objektes mit notwendigen Medien und der Entwässerung konnte keine abschließende Klärung der Leitungsverläufe auf den Flurstücken der Marburger Straße 15 und 17 erfolgen. Aufgrund der Lage der durch Baulasten beeinträchtigten Flächen auf den benachbarten Flurstücken ist von einem Anschluss in den Huteweg auszugehen (siehe Anlagen 8 -10).

Gem. Rückmeldung der betreffenden öffentlichen Organisationen (Stadt, Stadtwerke, Energieversorger) ist eine ausreichende Erschließung (Telefon, Wasser, Frischwasser, Strom) im Objekt gegeben.

Weiterhin liegen Baulasten und Grunddienstbarkeiten auf den benachbarten Flurstücken vor, die zur Verlegung und dem Betrieb von Abwasser-, Wasser- und Energieversorgungsleitungen, sowie zur verkehrlichen Erschließung dienen (siehe Anlagen 8 -10). Aus Sicht des Sachverständigen sind diese unter Zugrundelegung der vorhandenen Unterlagen nicht eindeutig, sie stellen jedoch eine Erschließung sicher.

Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Grunddienstbarkeit vorliegt, die es den jeweiligen Eigentümern der Flurstücke 84/28, 84/30, 84/34 und 84/35 erlaubt Erschließungsleitungen auf dem Grundstück zu führen, dies jedoch nur im Falle des Betriebes einer Tankstelle mit angrenzendem Gewerbe, was aufgrund des Rückbaus der Zapfsäulen und der Tankanlagen (gem. Rückmeldung des RP Gießen vom 30.04.2026) nicht mehr gegeben ist. Folglich wird davon ausgegangen, dass diese Grunddienstbarkeit keine Wertbeeinflussung mehr entfaltet. Eine abschließende rechtliche Klärung ist im vorliegenden Gutachten nicht möglich.

Grundlegend ist darauf hinzuweisen, dass sich das zu bewertende Wohnungseigentum auf einem Flurstück befindet, welches in ein Gewerbegrundstück eingebettet im rückwärtigen Bereich liegt, die Hofflächen gehen ineinander über.

Es wird im Rahmen des vorliegenden Gutachtens davon ausgegangen, dass der Ausbau des Ober- und Dachgeschosses gem. der vorliegenden Planunterlagen erfolgte.

Auch wird davon ausgegangen, dass die Gebäudeinfrastruktur auch tatsächlich entspr. der Teilungserklärung errichtet wurde.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass nicht eruiert werden konnte, ob eine Vermietung vorliegt. Es wird von Eigennutzung ausgegangen.

Abschließend muss erwähnt werden, dass sich im vorderen Grundstücksbereich, der nicht Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist, eine Tankstelle befunden hat. Insofern kann im Rahmen des vorliegenden Gutachtens nicht abschließend geklärt werden, ob ggf. auf dem zu bewertenden Grundstück Altlasten vorliegen. Es liegt ein Lageplan aus der Auskunft des RP Gießen vom 30.04.2026 aus der Altlastendatei vor, der rückseitig der Tankstelle eine Bodenbelastung aufzeigt, die jedoch kein Problem darstellt, sofern der Boden weiterhin versiegelt bleibt. Ob diese jedoch bis auf das zu bewertende Grundstück reicht, ist nicht abschließend ersichtlich, jedoch ist davon auszugehen.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Biedenkopf (ca. 14.200 Einwohner); Stadtteil Eckelshausen (ca. 760 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Biedenkopf (ca. 3,5 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 136 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 62, direkt angrenzend <u>Autobahnzufahrt:</u> A 277 (ca. 31 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Biedenkopf (ca. 3,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 120 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 3,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3,5 km entfernt; einfache Geschäftslage; als Wohnlage geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Gewerbe, Straßenverkehr);
Topografie:	eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 22 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 457 m ² ;
-------------------	---

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

Das Flurstück ist nur über benachbarte Flurstücke zu erschließen.

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

überörtliche Verbindungsstraße;
klassifizierte Straße (Bundesstraße 62);
perspektivischer Rückbau zu einer untergeordneten Straße im Zuge des Neubaus der Ortsumgehung
Straße mit derzeit starkem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Bitumen;
Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Hinweis: Das Objekt ist gem. den Rückmeldungen mit den entsprechenden Medien versorgt, der Verlauf der Leitungen insbesondere der Strom- und Telekommunikationsleitungen konnte nicht eruiert werden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

eingefriedet durch Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Es ist zu erwähnen, dass sich im vorderen Grundstücksbereich, der nicht Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist, eine Tankstelle befunden hat.

Insofern kann im Rahmen des vorliegenden Gutachtens nicht abschließend geklärt werden, ob ggf. auf dem zu bewertenden Grundstück Altlasten vorliegen.

Es liegt ein Lageplan aus der Auskunft des RP Gießen vom 30.04.2026 aus der Altlastendatei vor, der rückseitig der Tankstelle eine Bodenbelastung aufzeigt, die jedoch kein Problem darstellt, sofern der Boden weiterhin versiegelt bleibt. Ob diese jedoch bis auf das zu bewertende Grundstück reicht, ist nicht abschließend ersichtlich, jedoch ist davon auszugehen.

Eine tiefergehende Untersuchung ist nicht Auftragsbestandteil dieses Gutachtens.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.07.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Eckelshausen, Blatt 766 folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

Grunddienstbarkeit bestehend in einem Geh- und Fahrrecht und in dem Recht, in dem Grundstück Versorgungs- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten, für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 6 Flurstück 84/21. Die Grunddienstbarkeit darf nur ausgeübt werden im Rahmen der Nutzung des herrschenden Grundstücks als Gewerbegrundstück für den Betrieb einer Tankstelle nebst angegliederten Wasch- und Reparaturbetrieb.

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 Kenntnis aus den vorliegenden Unterlagen 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 08.12.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

Erschließungs-Baulasten auf anderen Grundstücken zugunsten des Grundstücks 84/29.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

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 und war aufgrund der ausschließlich von außen erfolgten Inaugenscheinnahme nicht möglich.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

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 abgabenrechtlichen Zustand wurden mündlich bei der Stadt Biedenkopf erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen falls nicht anders angegeben auf den Angaben auf telefonischen Rückmeldungen der betreffenden öffentlichen Stellen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Stellplätze. Das Objekt ist offensichtlich in Eigennutzung.

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 - Wohn- und Geschäftshaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; zweigeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau
Baujahr:	unbekanntes Baujahr des ehem. Flachdachgebäudes: Annahme: 1960 Der erste Eintrag aus der Bauakte liegt aus dem Jahr 1990 vor, in dem das Objekt um ein Ober- und Dachgeschoss aufgestockt wurde, gem. Planunterlagen verblieb nur das Erdgeschoss bestehen. in 1996 erfolgte der Wiederaufbau des Dachgeschosses nach einem Brand.
Modernisierung: (letzte 20 Jahre)	keine bekannt
Flächen und Rauminhalte	sind den Anlagenseiten zu entnehmen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Wohnbereich des Gebäudes ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück bietet grundsätzlich Erweiterungsmöglichkeiten. Die Verträglichkeit mit dem Planungsrecht ist im konkreten Fall zu prüfen.

Außenansicht:

überwiegend verputzt und gestrichen;
Giebelseite mit Kunstschiefer verkleidet

4.2.2 Nutzungseinheiten

Erdgeschoss:

Treppenhaus, Küche, Lager Getränke, Kühlung, Verkaufsraum, Imbissraum, Pers. WC, Umkleide, Flur, Heizung, WC Damen und WC Herren

Obergeschoss:

Abstellraum, Hauswirtschaftsraum, Büro, Wohn- und Esszimmer, WC, Flur, Speisekammer Küche und Treppenhaus

Dachgeschoss:

Zwei Kinderzimmer, Eltern Schlafzimmer, Ankleideraum, Bad/WC und Flur

gem. vorliegender Planunterlagen

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

Konstruktionsart:

Massivbau im EG
Ober- und Dachgeschoss nach Aktenlage in Holzständerkonstruktion mit Holzbalkendecke oberhalb OG

Fundamente:

nicht bekannt

Keller:

keine Unterkellerung gem. Planunterlagen

Umfassungswände:

Im Erdgeschoss Mauerwerk, im Ober- und Dachgeschoss nicht abschließend bekannt.

Annahme: Holzständerkonstruktion

Innenwände:

nicht bekannt:

Annahme: teils Mauerwerk, teils Trockenbau bzw. Holzständerkonstruktion

Geschossdecken:

nicht bekannt

Annahme: Massivdecke über EG und Holzbalkendecke über OG mit Tritt- und Luftschallschutz entspr. Baujahr der Aufstockung

Treppen:

nicht bekannt

Annahme: massiv

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt

Dach:

Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachstein (Beton)

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz gem. Rückmeldung der Stadtwerke Biedenkopf <u>Hinweis:</u> Eine abschließende Klärung der Leitungsverläufe auf den Flurstücken des Areals (84/30, 84/29, 84/28, 84/35 und 84/34) konnte auch seitens der Stadtwerke Biedenkopf nicht erfolgen. Beschaffenheit der Wasserinstallation innerhalb und außerhalb des Gebäudes nicht bekannt
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz gem. Rückmeldung des Abwasserverbands Perf-Bad Laasphe <u>Hinweis:</u> Eine abschließende Klärung der Leitungsverläufe auf den Flurstücken des Areals (84/30, 84/29, 84/28, 84/35 und 84/34) konnte auch seitens der Stadtwerke Biedenkopf nicht erfolgen. Beschaffenheit der Abwasserinstallation innerhalb und außerhalb des Gebäudes nicht bekannt
Elektroinstallation:	Elektrohausanschluss gem. Rückmeldung der EAM vorhanden. <u>Hinweis:</u> Eine abschließende Klärung der Leitungsverläufe auf den Flurstücken des Areals (84/30, 84/29, 84/28, 84/35 und 84/34) konnte auch seitens der Stadtwerke Biedenkopf nicht erfolgen. Beschaffenheit der Elektroinstallation innerhalb und außerhalb des Gebäudes nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt <u>Annahme:</u> Ölheizung, da auf einem der Freiflächenpläne ein Erdtank im Außenbereich skizziert ist.
Lüftung:	nicht bekannt <u>Annahme:</u> keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: nicht bekannt
Annahme: zentral über Heizung

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

besondere Bauteile:	keine erkennbar
besondere Einrichtungen:	keine erkennbar
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen von außen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	Lage hinter einem Gewerbegrundstück
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist durchschnittlich, soweit von außen erkennbar.

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, Einfriedung rückseitig (teils abgängig)

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

keine

4.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

4.5 Sondereigentum an der Wohnung im OG und DG

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im OG und DG im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den vorliegenden Unterlagen rd. 175 m ²
Raumaufteilung/Orientierung:	ist den Anlagenseiten zu entnehmen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut

4.5.2 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

4.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Es wird angenommen, dass die Nutzungseinheiten ausstattungsgleich sind. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

4.5.2.2 Wohnflächen

Bodenbeläge:	keine Angaben vorhanden Annahme: einfache intakte Beläge
Wandbekleidungen:	keine Angaben vorhanden Annahme: einfache intakte Beläge
Deckenbekleidungen:	keine Angaben vorhanden Annahme: einfache intakte Beläge
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung aus den Baujahren (Annahme): Umnutzung Imbiss: 1993 Obergeschoss: 1990 Dachgeschoss 1996 Anstrich teils vernachlässigt
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> nicht bekannt Annahme: einfache Türen aus den Baujahren
sanitäre Installation:	nicht bekannt

Annahme gem. Planunterlagen

OG: Gäste-WC

DG: Bad mit WB; WC; BW und Dusche

Sanitäreinheiten aus den Baujahren 1990/1996

besondere Einrichtungen:

nicht bekannt

Annahme: keine vorhanden

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel:

keine erkennbar

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig (gem. vorliegender Planunterlagen)

wirtschaftliche Wertminderungen:

Lage oberhalb eines Imbisses und rückseitig eines Gewerbebetriebes

4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

besondere Einrichtungen:

nicht bekannt

Annahme: keine vorhanden

besondere Bauteile:

nicht bekannt

Annahme: keine vorhanden

Baumängel/Bauschäden:

keine wesentlichen von außen erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen:

Lage oberhalb eines Imbisses und rückseitig eines Gewerbebetriebes

sonstige Besonderheiten:

keine bekannt

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal, soweit dies von außen erkennbar ist.

Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau bspw. den Anstrich der Fenster betreffend.

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

keine

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):

nicht bekannt

Es ist davon auszugehen, dass weder eine Verwaltung erfolgt, noch eine Instandhaltungsrücklage vorliegt, da sich das zu bewertende Wohnungseigentum, sowie das im Objekt verortete Teileigentum und die Nachbargrundstücke im Eigentum des Schuldners befinden.

4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand

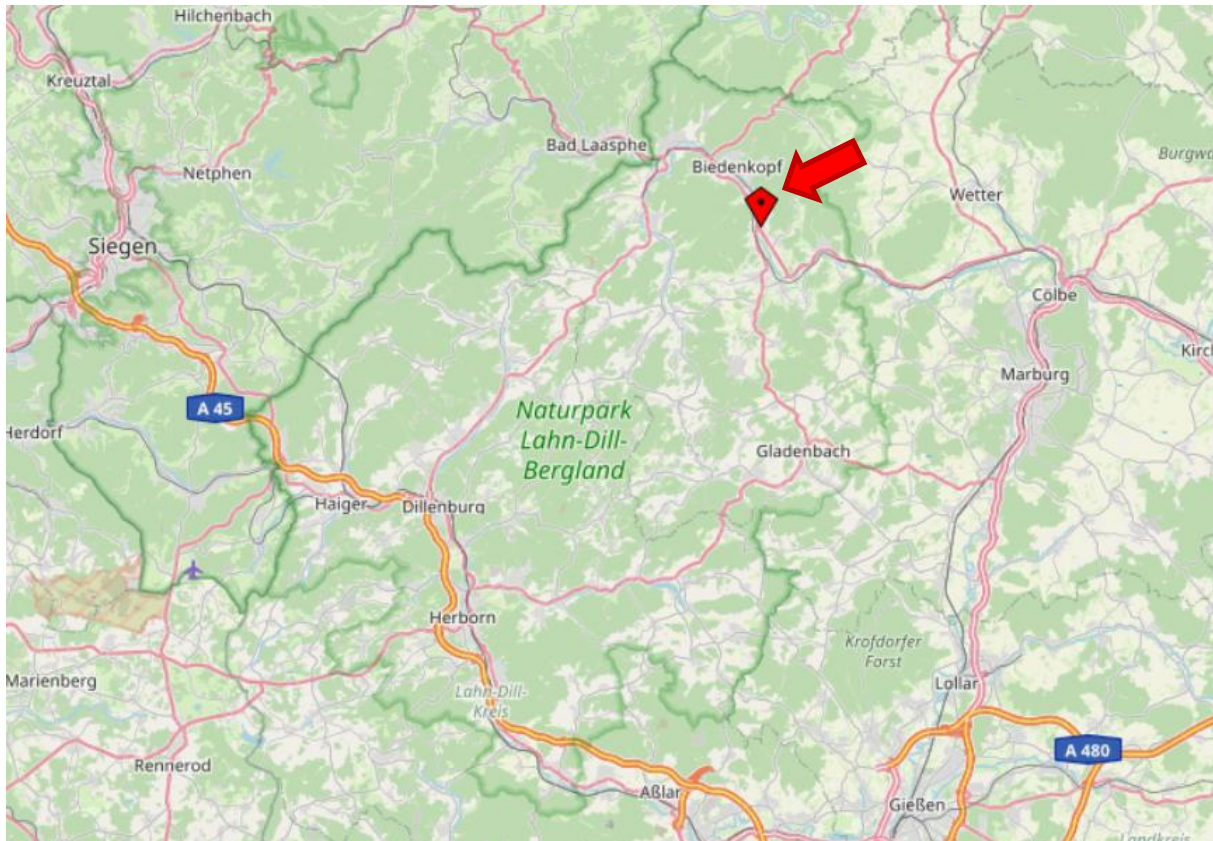
5 Verzeichnis der Anlagen

- 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 Wohnflächen
- Anlage 7: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 8: Baulast Geh- und Fahrrecht zur Erschließung
- Anlage 9: Baulast Leitungsrecht zur Erschließung
- Anlage 10: Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrrecht zur Erschließung

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 Eckelshausen mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

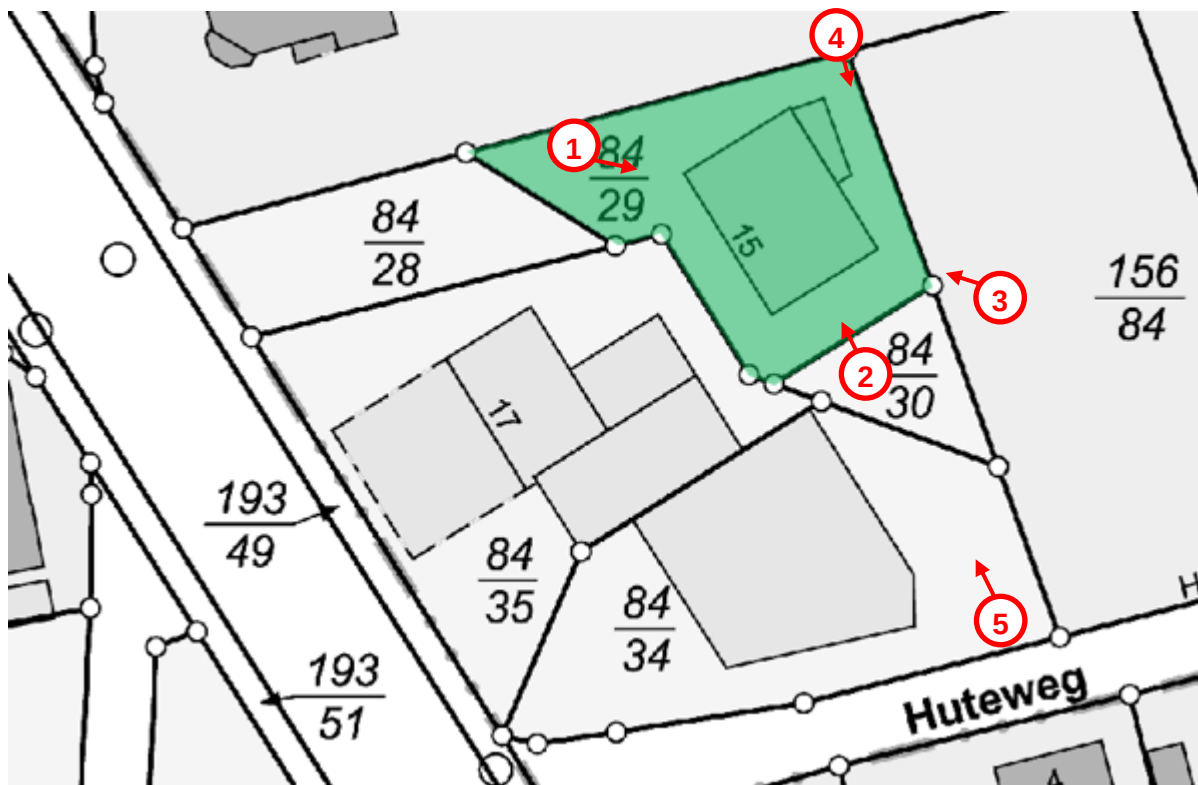
Seite 1 von 1



(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 seitlich



Beschreibung:03 Wohngebäude hinten



Bild 4

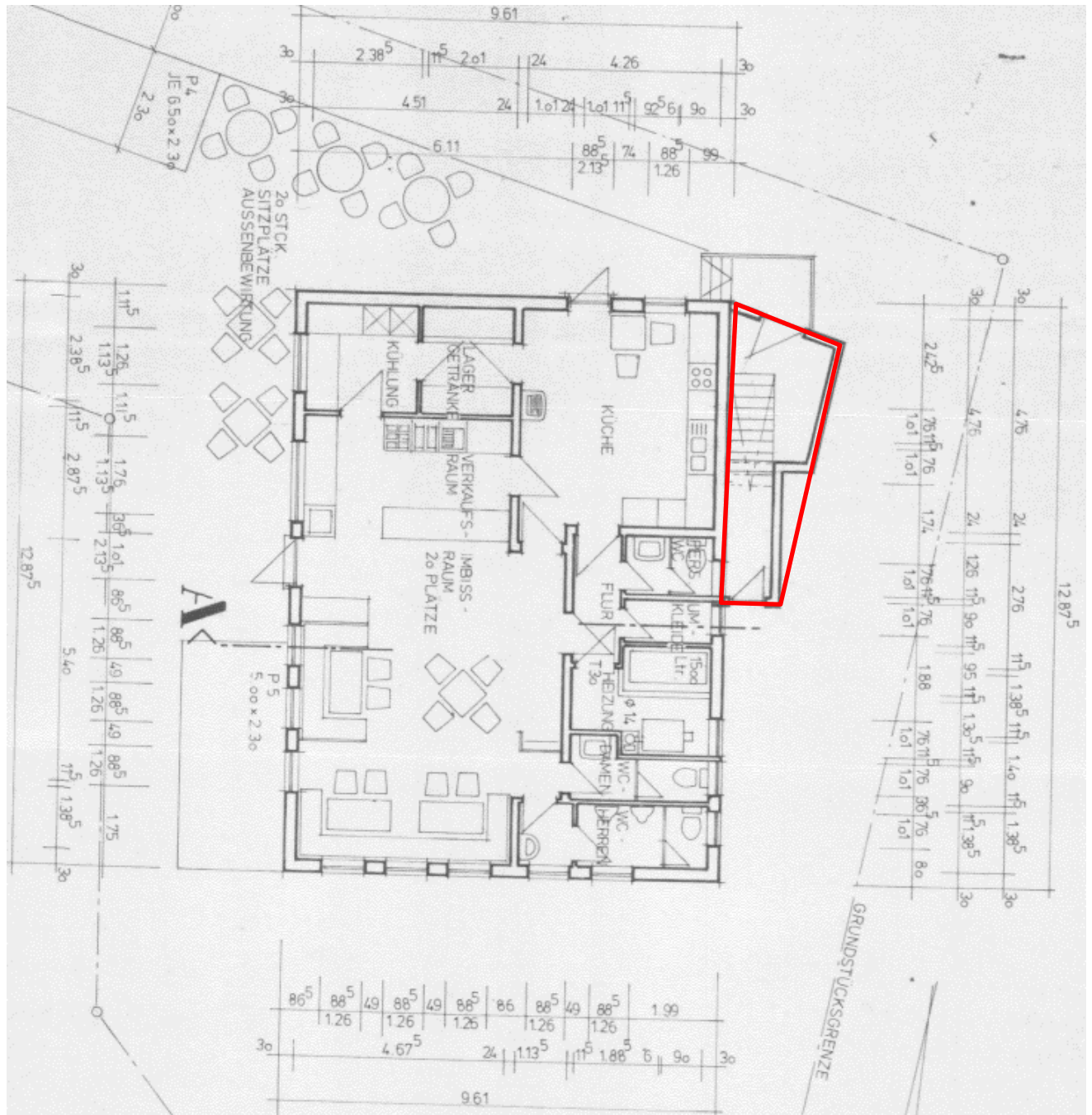
Beschreibung:04 Wohngebäudeeingang



Beschreibung: 05 Wohngebäude Zufahrt

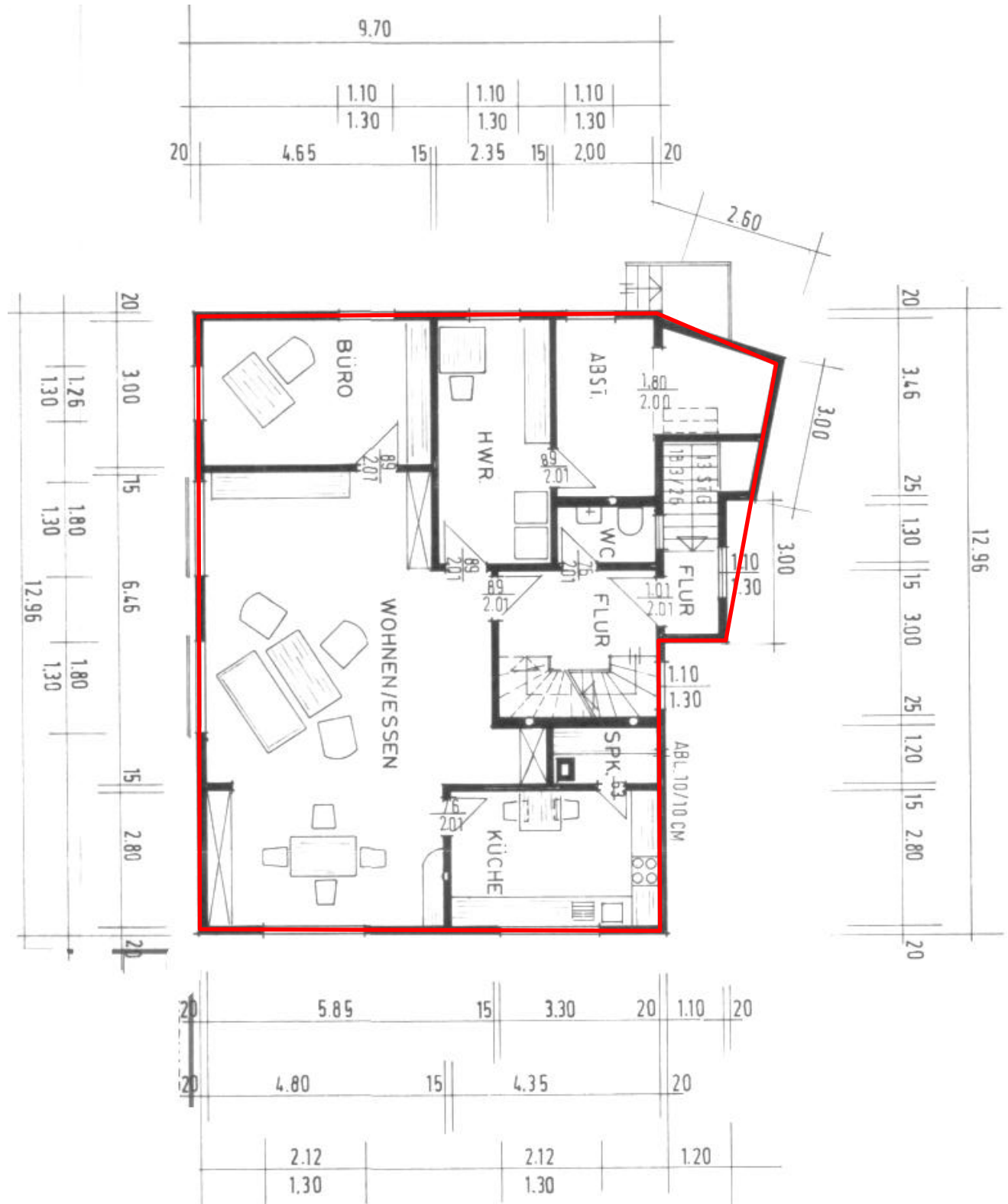
Anlage 5.1: Grundriss Erdgeschoss

Seite 1 von 1



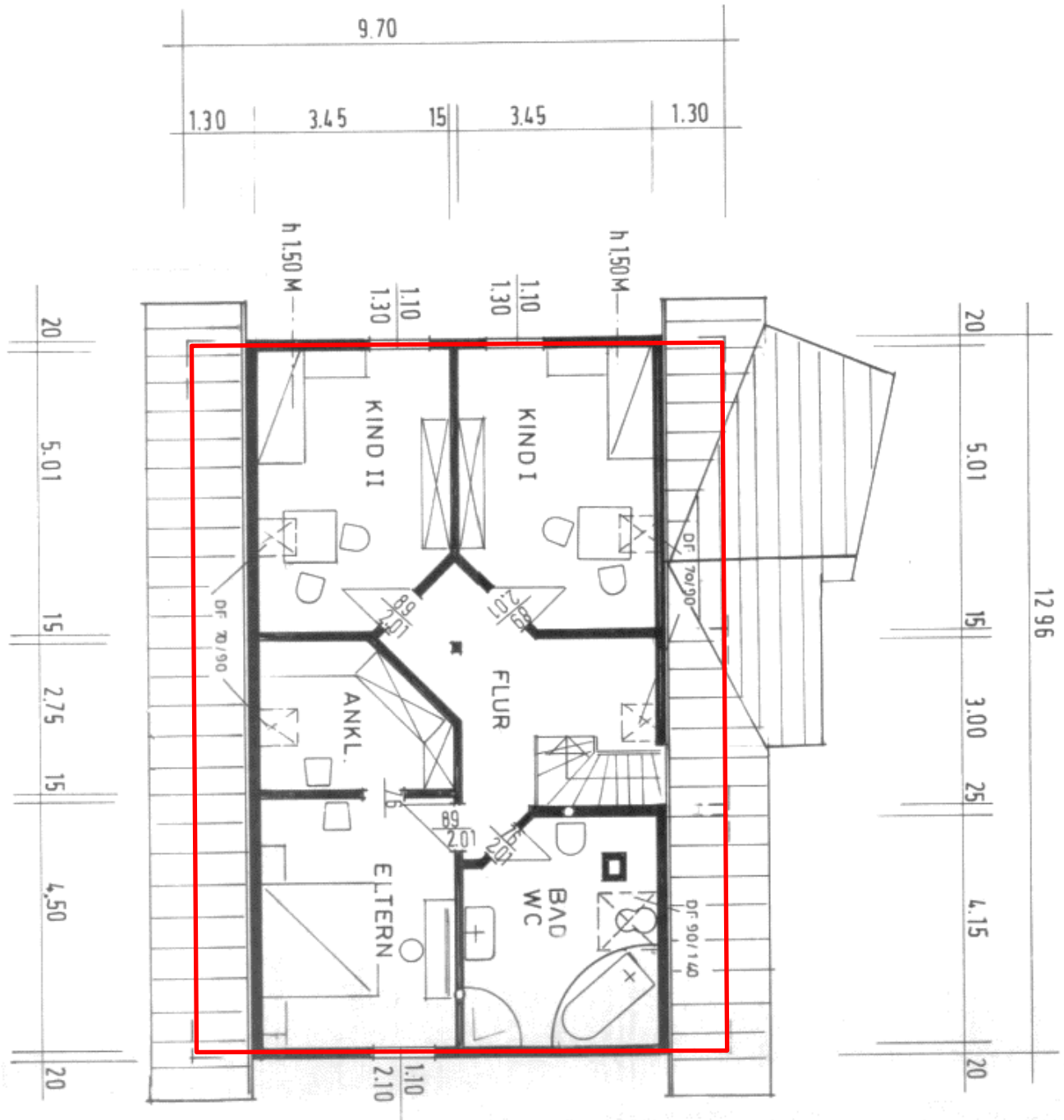
Anlage 5.2: Grundriss Obergeschoss

Seite 1 von 1



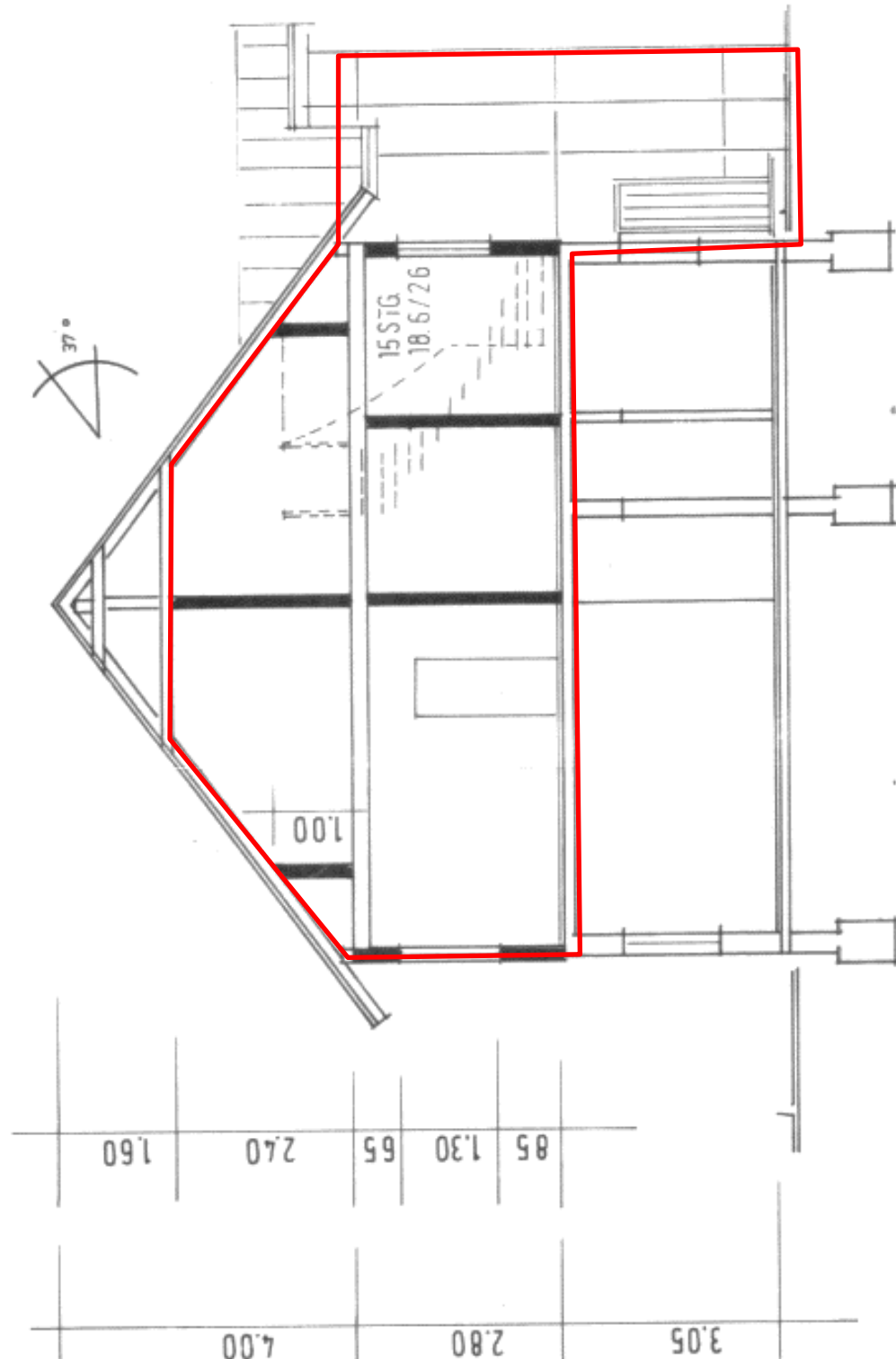
Anlage 5.3: Grundriss Dachgeschoss

Seite 1 von 1



Anlage 5.4: Schnitt

Seite 1 von 1



Anlage 6: Berechnung der Wohn- und Bruttogrundflächen

Seite 1 von 6

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Marburger Straße 15, 35216 Biedenkopf - Eckelshausen
Mietereinheit: Wohnung 1 EG

Die Berechnung erfolgt aus

☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

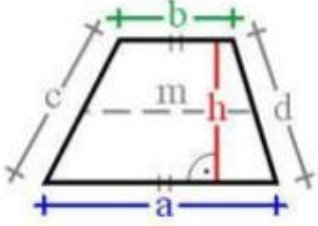
☒ wohnwertabhängig
☐ nach DIN 283
☐ nach DIN 277
☐ nach WoFlV
☐ nach II. BV

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)	Erläu- terung
1	Hinterer Eingang	1	+/-	1,00	1,000	0,000	3,000	0,000	3,00	1,00	-3,00		
2	Hinterer Eingang	1	+	F02					12,48	1,00	12,48	9,48	
Summe Wohnfläche Mietereinheit												9,48	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude												184,57	m²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Marburger Straße 15, 35216 Biedenkopf - Eckelshausen
Mieteinheit: Wohnung 1 EG

Sonderform

F02 : Trapez			
$A = \frac{a+b}{2} \times h$			
a	2,700 m	Trapez	
b	1,200 m		
h	6,400 m		
Fläche (A) =		12,48 m²	

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Marburger Straße 15, 35216 Biedenkopf - Eckelshausen
Mieteinheit: Wohnung 2 OG

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

☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

Die Berechnung erfolgt aus

☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

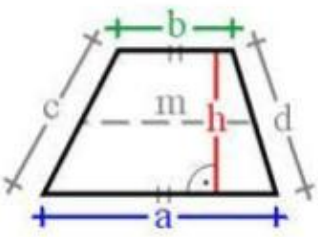
lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Wohnwert- faktor (Wohnwert) (f)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Wohnen/Essen	1	+/-	4,450	0,020	1,200	0,020	5,23	1,00	5,23		
2	Wohnen/Essen	1	+	6,460	0,020	4,650	0,020	29,82	1,00	29,82		
3	Wohnen/Essen	1	+	2,950	0,020	4,800	0,020	14,01	1,00	14,01	49,06	
4	Küche	2	+	2,800	0,020	4,350	0,020	12,04	1,00	12,04	12,04	
5	Speisekammer	3	-	0,500	0,020	0,400	0,020	0,18	1,00	-0,18		
6	Speisekammer	3	+	1,200	0,020	2,100	0,020	2,45	1,00	2,45	2,27	
7	Flur	4	-	1,000	0,000	3,000	0,000	3,00	1,00	-3,00		
8	Flur	4	+	3,000	0,020	3,300	0,020	9,77	1,00	9,77	6,77	
9	Treppenhaus 1	5	-	1,000	0,000	3,000	0,000	3,00	1,00	-3,00		
10	Treppenhaus 1	5	+					9,30	1,00	9,30	6,30	
11	Abstellraum	6	+	3,460	0,020	2,000	0,020	6,81	1,00	6,81	6,81	
12	HWR	7	+	5,010	0,020	2,350	0,020	11,63	1,00	11,63	11,63	
13	Büro	8	+	3,000	0,020	4,650	0,020	13,80	1,00	13,80	13,80	
Summe Wohnfläche Mieteinheit										108,68	m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude										184,57	m²	

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Marburger Straße 15, 35216 Biedenkopf - Eckelshausen

Mieteinheit: Wohnung 2 OG

Sonderform

F10 : Trapez $A = \frac{a+b}{2} \times h$			
a	2,300 m	Trapez	
b	0,800 m		
h	6,000 m		
Fläche (A) = 9,30 m²			

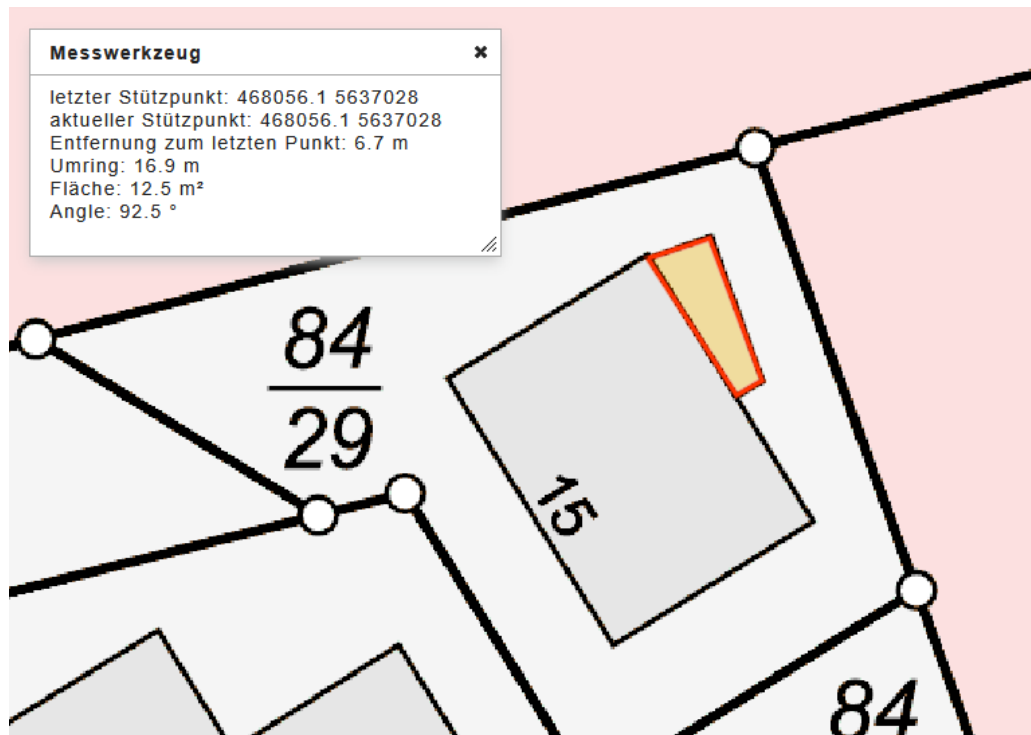
Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Marburger Straße 15, 35216 Biedenkopf - Eckelshausen
Mieteinheit: Wohnung 2 DG

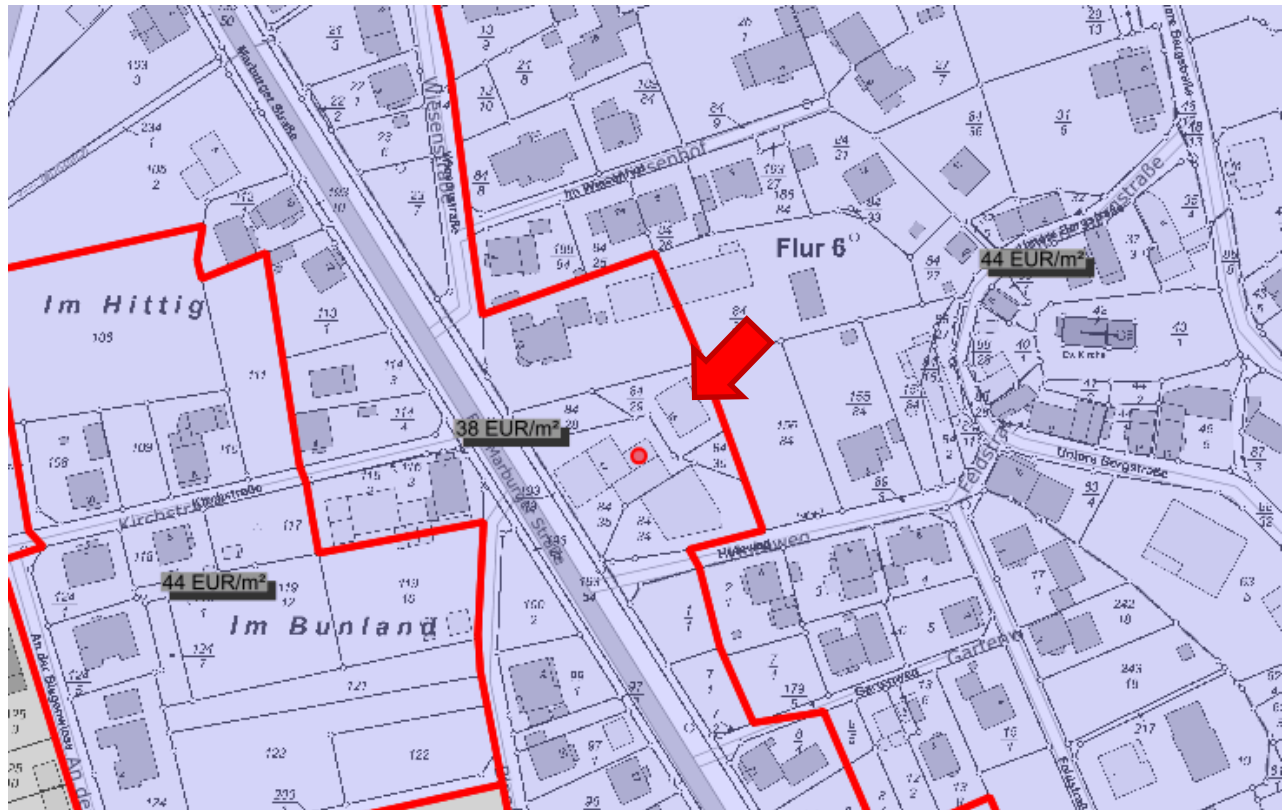
Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen ☒ Rohbaumaßen auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß ☒ Bauzeichnungen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☐ 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)	Erläu- terung
1	Flur	1	- Treppe	0,50	1,000	0,000	1,500	0,000	0,75	1,00	-0,75		
2	Flur	1	+	0,50	3,000	0,020	1,200	0,020	1,76	1,00	1,76		
3	Flur	1	- Treppe	1,00	1,000	0,000	1,500	0,000	1,50	1,00	-1,50		
4	Flur	1	+	1,00	3,000	0,020	1,030	0,020	3,01	1,00	3,01		
5	Flur	1	-	0,50	1,030	0,020	1,030	0,020	0,51	1,00	-0,51		
6	Flur	1	+	1,00	1,030	0,020	1,200	0,020	1,19	1,00	1,19		
7	Flur	1	+	1,00	1,540	0,020	1,200	0,020	1,79	1,00	1,79		
8	Flur	1	+	0,50	1,540	0,020	1,200	0,020	0,90	1,00	0,90		
9	Flur	1	+	1,00	1,960	0,020	2,050	0,020	3,94	1,00	3,94		9,83
10	Bad	2	- Kamin	1,00	0,500	0,020	0,400	0,020	0,18	1,00	-0,18		
11	Bad	2	+	0,50	0,850	0,020	0,850	0,020	0,35	1,00	0,35		
12	Bad	2	+	1,00	0,850	0,020	1,025	0,020	0,83	1,00	0,83		
13	Bad	2	+	1,00	3,300	0,020	2,230	0,020	7,25	1,00	7,25		
14	Bad	2	+	0,50	4,150	0,020	1,200	0,020	2,44	1,00	2,44		10,69
15	Eltern	3	+	1,00	4,500	0,020	2,230	0,020	9,90	1,00	9,90		
16	Eltern	3	+	0,50	4,500	0,020	1,200	0,020	2,65	1,00	2,65		12,55
17	Ankleideraum	4	+	0,50	1,540	0,020	1,540	0,020	1,16	1,00	1,16		
18	Ankleideraum	4	+	1,00	1,210	0,020	2,250	0,020	2,65	1,00	2,65		
19	Ankleideraum	4	+	1,00	2,750	0,020	0,710	0,020	1,88	1,00	1,88		
20	Ankleideraum	4	+	0,50	2,750	0,020	1,200	0,020	1,61	1,00	1,61		7,30
21	Kind 2	5	+	0,50	1,370	0,020	1,370	0,020	0,91	1,00	0,91		
22	Kind 2	5	+	1,00	1,370	0,020	0,880	0,020	1,16	1,00	1,16		
23	Kind 2	5	+	1,00	3,640	0,020	2,230	0,020	8,00	1,00	8,00		
24	Kind 2	5	+	0,50	5,010	0,020	1,200	0,020	2,95	1,00	2,95		13,02
25	Kind 1	6	+	0,50	1,370	0,020	1,370	0,020	0,91	1,00	0,91		
26	Kind 1	6	+	1,00	1,370	0,020	0,880	0,020	1,16	1,00	1,16		
27	Kind 1	6	+	1,00	3,640	0,020	2,230	0,020	8,00	1,00	8,00		
28	Kind 1	6	+	0,50	5,010	0,020	1,200	0,020	2,95	1,00	2,95		13,02
Summe Wohnfläche Mieteinheit											66,41	m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude											184,57	m²	

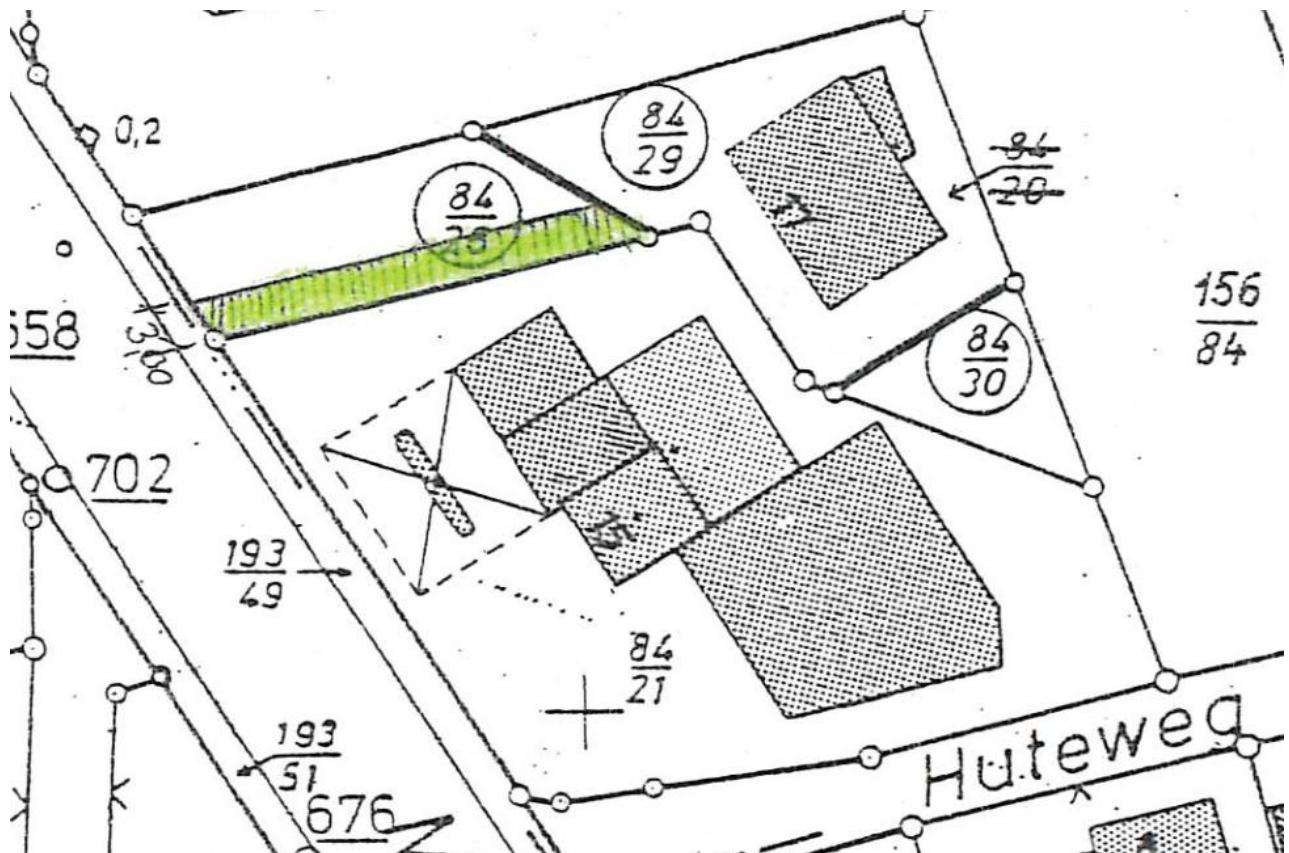


Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



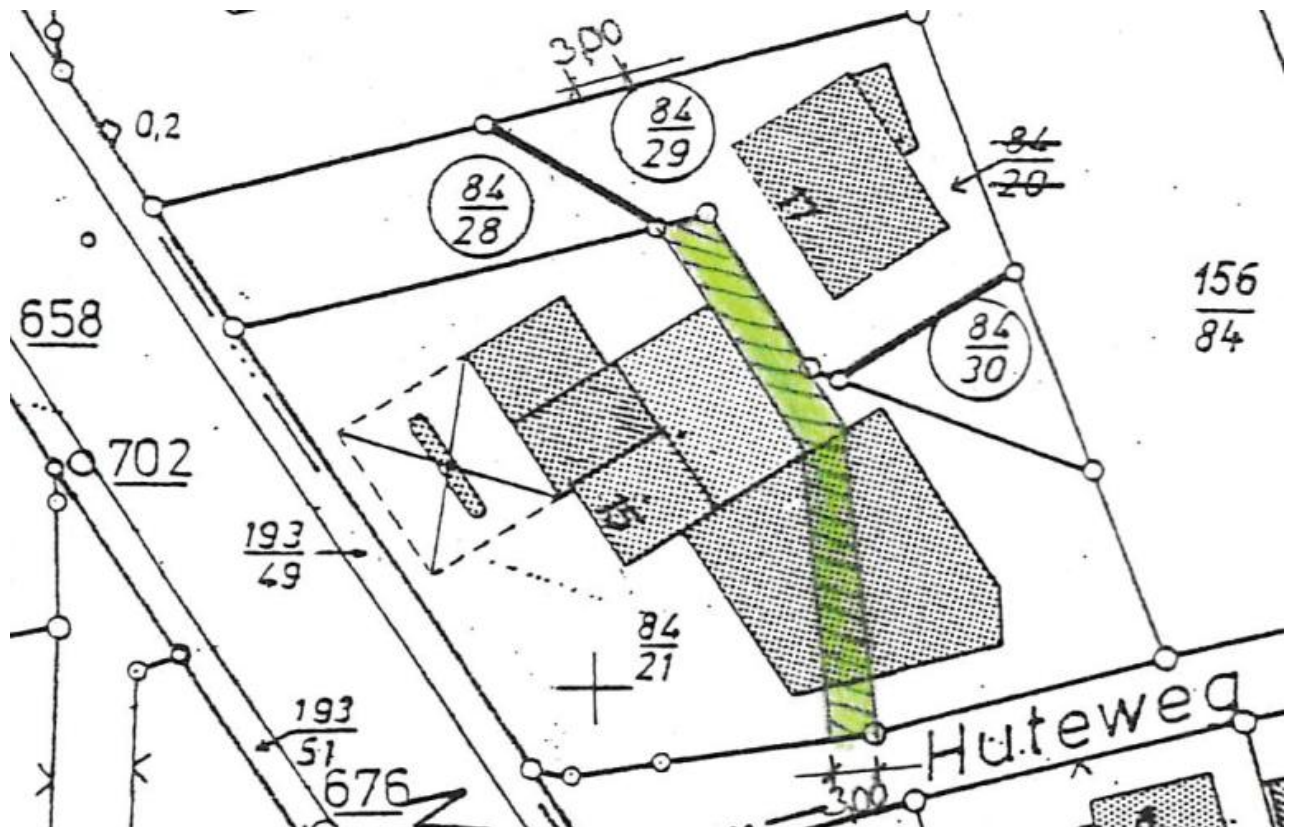
(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

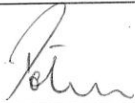
Anlage 8: Baulast – Geh- und Fahrrecht zur Erschließung



1	2	3
Lfd.Nr.:	Inhalt der Eintragung:	Bemerkungen:
1	Die in dem beigegeführten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Flurstückes Gemarkung Eckelshausen, Flur 6, Flurstück 84/29, als jederzeit ungehinderte und verkehrssichere Zufahrt zur Verfügung gestellt. Soweit in dem Kartenauszug nicht größere Maße angegeben sind, muß die Mindestbreite 3,00 m und die Mindesthöhe 3,50 m im Lichten betragen.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 28.11.2000 Marburg, den 04.12.2000
	begünstigtes Grundstück: Gemarkung/Flur/Flurstück: Eckelshausen ; 6 ; 84/29	 

Anlage 9: Baulast – Leitungsrecht zur Erschließung



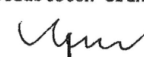
(Gemeinde/Straße)		
1	2	3
Lfd.Nr.:	Inhalt der Eintragung:	Bemerkungen:
1	Die in dem beigegeführten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes Gemarkung Eckelshausen, Flur 6, Flurstück 84/29, zur Aufnahme von Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsanlagen zur Verfügung gestellt. Der Einbau und die Unterhaltung obliegt dem Eigentümer des begünstigten Grundstückes.	Eingetragen aufgrund der Eintragsungsverfügung vom 28.11.2000 Marburg, den 04.12.2000
	begünstigtes Grundstück: Gemarkung/Flur/Flurstück: Eckelshausen ; 6 ; 84/29	 

Anlage 10: Grunddienstbarkeit – Leitungsrecht zur Erschließung



3	2	Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 6 Flurstück 84/29 (Blatt 765 und 766); gemäß Bewilligung vom 02.08.2001 (UR.Nr. 256/2001 des Notars Ernst Peter in Biedenkopf); eingetragen am 16.11.2001.
		  Boßhammer Debus
4	3 5	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 6 Flurstück 84/29 (Blatt 765/766); gemäß Bewilligung vom 28.12.1999 (UR.Nr. 559/99 des Notars Ernst Peter in Biedenkopf); eingetragen

tenkopf Eckelshausen 846 · Letzte Änderung 23.05.2025 · Ausdruck vom 31.07.2025 · Seite 5 von 10

ntsgericht edenkopf	Grundbuch von Eckelshausen	Blatt 846	Abteilung II	Einklagebogen 2
viende ummer der intra- ungen	Id. Nummer der betroffenen Grund- stücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
		am 01.02.2000 in Blatt 576 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 26.06.2003.		
		  Boßhammer Lixfeld		