



Grundbuch von Eibelshausen Blatt 4345	Eibelshausen, Flur 18, Flurstück 120/1 und Flurstück 293/121
Wertermittlungsstichtag	04. Juni 2024
Grundstücksgröße Flurstück 120/1	597 m ²
Grundstücksgröße Flurstück 293/121	29 m ²
spezifischer Bodenwert	62,06 €/m ²
Bodenwert in wirtschaftlicher Einheit	38.850 €
Baujahr/ fiktives Baujahr	1820/ 1969
gewerblich nutzbare Fläche im EG	50 m ²
Wohnlich nutzbare Fläche (OG und DG)	75 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	10 Jahre
Sachwert	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	81.823 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	3.273 €
Sachwertfaktor	1,05
marktangepasster vorläufiger Sachwert	130.143 €
10% Abschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	- 13.014 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 3.000 €
Verkehrswert in wirtschaftlicher Einheit	114.000 €
fiktiver Anteil Flurstück 120/1	109.000 €
fiktiver Anteil Flurstück 293/121	5.000 €
Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.	

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.



Lage

Lage der Gemeinde Die Gemeinde Eschenburg liegt im Lahn-Dill-Kreis, dieser gehört zum Regierungsbezirk Gießen und liegt in Mittelhessen. Der Hauptort der Gemeinde ist Eibelshausen.

Entfernungen

- zur Stadt Dillenburg 10 km
- zur Kreisstadt Wetzlar 47 km
- nach Gießen 57 km
- nach Frankfurt 110 km
- nach Wiesbaden 115 km

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschluss Dillenburg (A 45) ca. 12,0 km entfernt
- Bahnhof Dillenburg mit Verbindung nach Köln und Frankfurt ca. 11,0 km entfernt

Internetpräsenz der Gemeinde Eschenburg

Die rund 11.000 Einwohner große Gemeinde hat gute Aussichten: Eine bodenständige Wirtschaft mit Chancen auf dem Weltmarkt bietet Arbeitsplätze, ein guter Branchen-Mix - vom findigen "Ein-Mann-Betrieb" bis zur fortschrittlichen Fabrik - erhalten und gestalten breit gefächerte Entwicklungsmöglichkeiten. Kurze Wege und genügend Parkplätze gewähren leichten Zugang zu vielen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen.

Eine Fülle von Angeboten gibt es hier für die Freizeit-Gestaltung. Ein modernes "Freizeitbad Panoramablick", viele Sport- und Spielplätze, Wanderwege und Freizeitanlagen hält die Gemeinde bereit. Mehr als 70 Vereine bieten ein breites Betätigungsfeld - u.a. auf dem Tennis-Platz, auf der Ski-Piste oder im Segelflieger. Darüber hinaus sind diese Gruppen Träger eines gesellschaftlich und kulturell fidelen Lebens, zu dem auch Neubürger rasch Kontakt bekommen.

Kleine Hotels und Gastronomie bewirten Gäste aus nah und fern. Und wer hier bleibt, findet in einer familienfreundlichen Gemeinde schnell Anschluss. Dafür sorgen auch acht Kindergärten und fünf Grundschulen in den sechs Ortsteilen sowie die Haupt- und Realschule mit Gymnasiums-Zweig in Eibelshausen.

Bauwillige finden hier günstige Grundstücke, Bürger eine nahe Verwaltung und Betriebe verlässliche Partner in einem jungen Rathaus-Team. Herrliche Ausblicke in eine schöne Mittelgebirgs-Landschaft oder luftige Überblicke in modernen Segelflugzeugen oder Heißluft-Ballons gehören zu den prominentesten Perspektiven von Eschenburg.

Rund 2.000 ha, das sind 43,8% der Gemeindefläche ist bewaldet (darunter 985 ha Gemeindewald, der Rest ist Staatswald).

Lage im Gemeindegebiet

Eibelshausen liegt im Tal der Dietzhölze an der Bundesstraße B 253 zwischen Dillenburg und Biedenkopf und der weiter ins Dietzhölztal führenden Landesstraße L 3043.

Die Entfernung zwischen dem Bewertungsobjekt und dem Zentrum von Eschenburg- Eibelshausen (Kirche, Rathaus, Schule) beträgt jeweils ca. 200 m.



- Grundstücksformen** Das Flurstück 120/1 hat eine für Dorfgebiete typische mehreckige Form. Das kleine, fast komplett überbaute Flurstück 293/121 hat eine Rechteckform.
- Nähere Umgebung** Das Bewertungsobjekt liegt im Südosten des Marktplatzes und östlich des Gewässers Dietzhölze. Die für eine Dorfstraße sehr breite Straße verläuft im Norden. Das Wohnhaus ist im Westen an die Bebauung auf dem Flurstück 117/1 angebaut.
- In der näheren Umgebung wurden ebenfalls Ein- bis Zweifamilienhäuser mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden in überwiegend geschlossener Bauweise errichtet.
- Topografie** Das Bewertungsobjekt liegt an einem leichten Westhang oberhalb der Dietzhölze.
- Parkplätze** Gemäß der vorliegenden Planunterlagen sind in dem Flachbau auf der Südseite des Flurstücks zwei hintereinanderliegende Garagenstellplätze integriert.
- Die allgemeinen Platzverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum lassen das Parken für Besucher in unmittelbarer Grundstücksnähe aufgrund der ausreichenden Straßenbreite zu.
- Immissionen** Die Erschließungsstraße ist eine Anliegerstraße in der Gemeinde. Von ihr gehen am Bewertungsobjekt wie auch durch den Marktplatz im Westen in der Regel nur gering wahrnehmbare Immissionen aus.
- Die Erschließungsstraße liegt in einer Tempo-30-Zone.
- Lagebeurteilung** Innerhalb der Gemeinde Eschenburg hat dieses Gebiet aufgrund seiner Lage mit einem Bodenrichtwert von 70 €/m² mit teilweise geschlossener Bebauung, jedoch ausreichender Besonnung und Begrünung und geringen Immissionen **eine einfache bis mittlere Wohnlage**.
- Lagebeurteilung** Die Grundstücke weisen im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:
- zentrale Wohnlage im Ortskern von Eibelshausen
 - gute Verkehrsanbindung an das regionale Straßennetz
 - mäßige Verkehrsanbindung an die Hauptverkehrsadern
 - Topografie weitgehend eben
 - geringe Belastungen durch Immissionen
 - ausreichende Besonnungslage
 - ausreichende Begrünungslage auf der Westseite
 - mäßige Aussichtslage
- Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?** Insbesondere im Bodenwert und bei den erzielbaren Wohn- und Gewerbemieten.



Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Gebäudeensemble bestehend aus dem ursprünglichen Wohnhaus und einer Scheune (Baujahr vor 1896), einem Kuh- und Schweinestall (Baujahr 1912) grenzüberschreitend auch auf dem Flurstück 293/121 und einer Doppelgarage mit Abstellraum auf der Südseite (Baujahr 1988).

Ursprüngliches Wohnhaus

Baujahr

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes schätze ich auf die Zeit nach dem großen Brand im Mai 1815, bei dem von 242 Gebäuden in Eibelshausen 204 niederbrannten.

Das Wohnhaus wurde laufend instandgehalten, vermutlich in den 1970er Jahren wurde das Dach neu gedeckt und zu einem späteren Zeitpunkt erfolgte mit der Fassadenverkleidung aus Naturschiefer vermutlich die letzte Modernisierung.

Bauweise des Gebäudes

Es hat keine Innenbesichtigung stattgefunden.

Die Beschreibung der Bauweise beruht lediglich auf den Bauunterlagen zu einem Anbau auf der Ostseite im Jahr 1965, üblichen Bauweisen bezogen auf das Baujahr und den vor Ort von außen festzustellenden Details.

- zweigeschossiges Wohnhaus in Fachwerkbauweise
- vermutlich voll unterkellert, unterstellt Bruchsteinmauerwerk
- Eingang auf der Ostseite im Anbau
- Dachgeschoss ausgebaut
- Satteldach mit Gaupen, Dachdeckung mit Kunstschiefer, baujahrstypisch asbesthaltig
- Fassade umlaufend mit Naturschiefer verkleidet
- auf der Westseite an die Nachbarbebauung angebaut
- massive Stahlträgerdecke über dem Kellergeschoss
- Holzbalkendecken über den Wohngeschossen
- Fenster älterer Bauart
- Heizung unbekannt, vermutlich ölbetrieben.

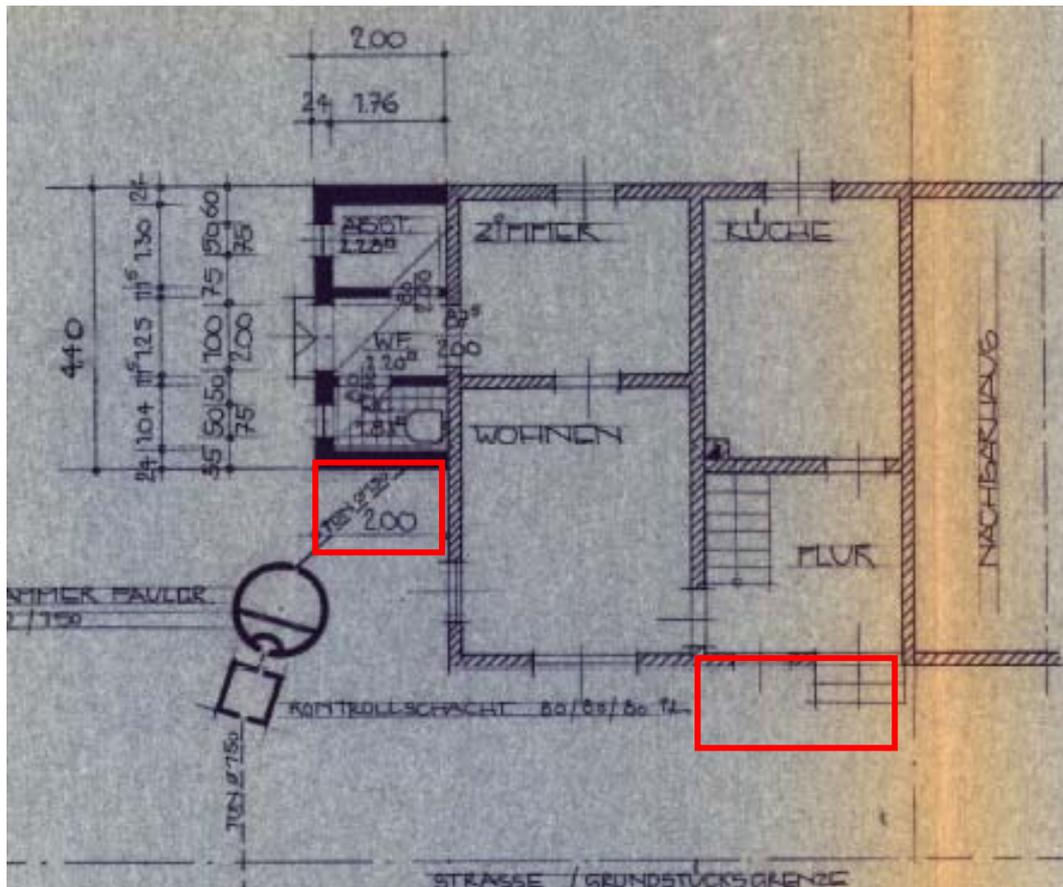
Bauliche Außenanlagen

- Holzschuppen und offene Lagerflächen
- Pflasterflächen zwischen den Gebäudeteilen
- Grünstreifen auf der Ostseite
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen

Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die Aufteilung der Räume kann den von der Gemeinde Eschenburg zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen werden.

Die Skizzen sind unmaßstäblich in das Gutachten eingefügt worden.



Grundriss Erdgeschoss von 1965

Norden ist auf dieser Darstellung unten

Zwischenzeitlich wurden weitere Anbauten an dem Ursprungsgebäude errichtet. Sie sind in dem oben eingefügten Plan rot dargestellt. Der nördliche Vorbau ist eingeschossig, der westliche Anbau ist im Grundriss vergrößert und insgesamt mehrgeschossig ausgeführt. Die Genehmigungsplanung bezieht sich auf den dargestellten Grundriss und beschreibt einen eingeschossigen Anbau.



Aufteilung und wohnlich nutzbare Flächen im Erd- und Dachgeschoss

Die hier dargestellten Maße wurden näherungsweise aus den vorliegenden Planunterlagen, die das Erdgeschoss darstellen, gemessen:

Kellergeschoss:

Im Kellergeschoss gibt es keine Wohnräume.

Erdgeschoss:

Anbau (Zugang) 1,20* 2,95 =	3,50 m ²
Windfang	2,20 m ²
Abstellraum	2,20 m ²
WC + Anbau	~ 4,00 m ²
Zimmer 2,65* 3,40 =	9,00 m ²
Küche 4,00* 2,95 =	11,80 m ²
Flur 2,70* 2,95 =	8,00 m ²
Wohnen 4,05* 3,40 =	<u>13,80 m²</u>
nutzbare Fläche Erdgeschoss	51,00 m ²
abzgl. 3% für Putz und Belag	<u>- 1,50 m²</u>
Erdgeschoss (gewerblich genutzt) rund	50,00 m²

Obergeschoss:

Im Obergeschoss wird die gleiche Wohnfläche vermutet.

Wohnlich nutzbare Fläche Obergeschoss	51,00 m ²
abzgl. 3% für Putz und Belag	<u>- 1,50 m²</u>
Obergeschoss rund	50,00 m²

Dachgeschoss:

Die Flächen mit einer Stehhöhe von unter 1,00 m zählen nicht zur Wohnfläche, Die Flächen zwischen 1,0 und 2,0 m werden zur Hälfte angerechnet. Für das Dach mit einer Dachneigung von 45° bedeutet das, dass außerhalb der Gaupen $(1,0 + \frac{1}{2} * 1,0) = 1,50$ m nicht in die Berechnung einfließen.

Ohne die Anbauten hat das Dachgeschoss eine Fläche von ca. 42,50 m². Mit einer Traulänge von 2* 6,50 m, abzüglich der Gaupen von jeweils 1,0 m ergibt sich schätzungsweise eine nutzbare Wohnfläche im Dachgeschoss von:

42,60 m ² - 2* (6,50-1,0)* 1,50 m	26,00 m ²
abzgl. 3% für Putz und Belag	<u>- 0,80 m²</u>
Dachgeschoss rund	25,00 m²
Wohnfläche insgesamt geschätzt rund	75 m²
Gewerblich genutzte Fläche geschätzt rund	50 m²

Scheune auf der Südseite

Baujahr

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes schätze ich wie die des Wohnhauses auf die Zeit nach dem großen Brand in Eibelshausen um das Jahr 1820.

Die Dachdeckung und die Verkleidung der Fassade sind erneuert worden und augenscheinlich in einem guten Zustand.

Bauweise des Gebäudes

Es hat keine Innenbesichtigung stattgefunden.

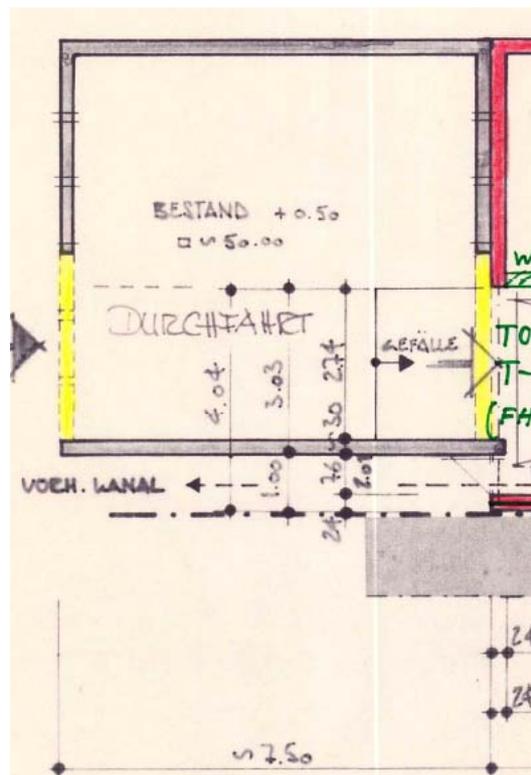
Die Beschreibung der Bauweise beruht auf den Planunterlagen von 1983, üblichen Bauweisen bezogen auf das Baujahr und den vor Ort von außen festzustellenden Details.

- eingeschossige Scheune in Fachwerkbauweise
- Satteldach mit Betondachsteinen gedeckt
- Fassade mit neueren Kunstschieferplatten verkleidet
- Holzverschläge und Anbauten auf der Nord- und Ostseite
- eingeschossiger Garagenanbau auf der Südseite

Grundriss

Plan von 1987

Norden ist links



Nutzbare Fläche

Die nutzbare Fläche der Scheune wird in dem Plan von 1987 angegeben mit:

~ 50 m²

Über das Vorhandensein eines Heubodens ist nichts bekannt. Sollte das Gebäude wie geplant zur Durchfahrt genutzt werden, kann die nutzbare Fläche nur mit der **Hälfte der Fläche** genutzt werden.

Kuh- und Schweinestall

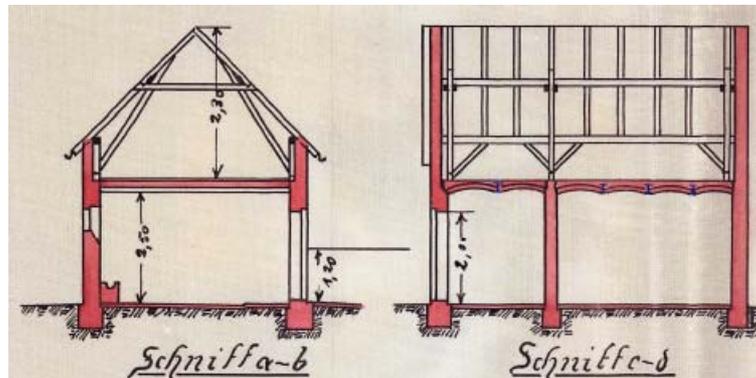
Baujahr Das Baujahr des Gebäudes des Gebäudes wird in den vorliegenden Unterlagen mit **1912** genannt.

Bauweise des Gebäudes **Es hat keine Innenbesichtigung stattgefunden.**

Die Beschreibung der Bauweise beruht auf den Planunterlagen von 1983, üblichen Bauweisen bezogen auf das Baujahr und den vor Ort von außen festzustellenden Details.

- eingeschossiges Backsteingebäude
- Satteldach mit Biberschwänzen gedeckt
- Fassade unverputzt

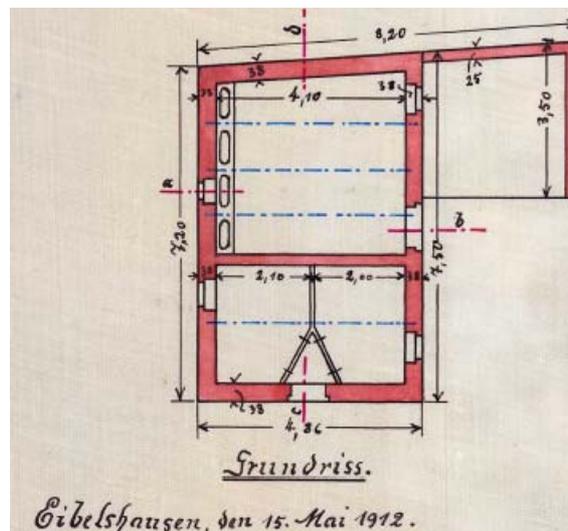
Schnitte



Grundriss

Plan von 1912

Norden ist links



Nutzbare Fläche

Die nutzbare Fläche des Stalls ohne die ummauerte Dungstätte wird in dem Plan von 1912 angegeben mit:

Kuhstall:	$4,10 * 3,68 =$	15 m ²
Schweinestall	$4,10 * 2,24 =$	9 m ²
Erdgeschoss		24 m²
Heuboden		24 m²

Garagenanbau auf der Südseite

Baujahr

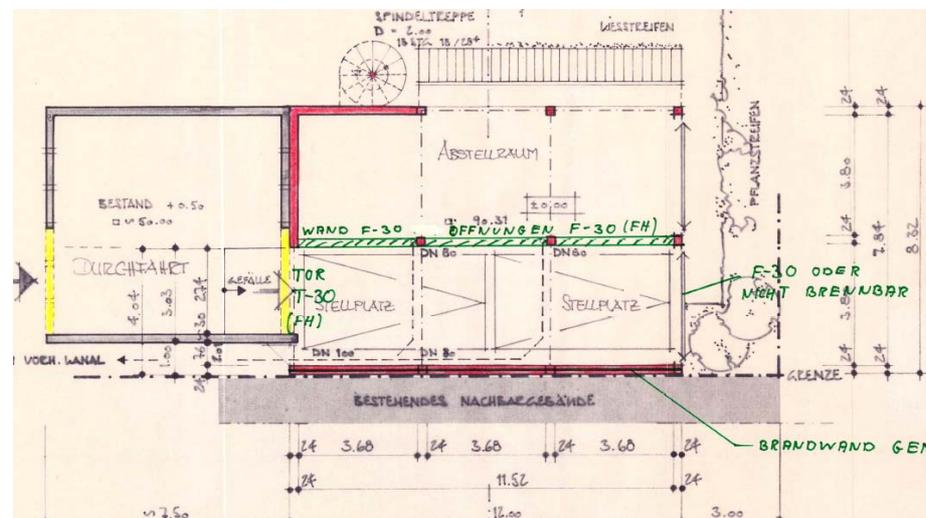
Das Baujahr des Garagenanbaus wird auf dem vorliegenden Plan mit dem Jahr **1988** genannt.

Bauweise

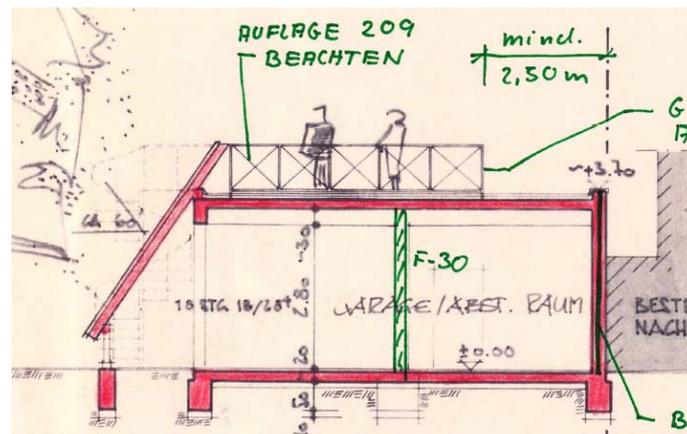
- Massivbauweise
- Fassade auf der Ostseite unverputzt
- Zufahrt durch die bestehende Scheune
- Auf der Nordseite an die bestehende Scheune angebaut
- Flachdach mit Spindeltreppe, evtl. begehbar geplant,
- Attika mit Pultdach

Darstellung auf dem Grundrissplan von 1987

Norden ist auf dieser Darstellung links



Schnitt



Nutzfläche

Die Nutzfläche der Garage mit dem Abstellraum ergibt sich aus den Plänen:

Garage	12,00 m* 3,80 m =	45,60 m ²
Abstellraum	11,76 m* 3,80 m =	44,70 m ²