



| | |
|---|---|
| Grundbuch von Eibelshausen Blatt 4345 | Eibelshausen, Flur 18, Flurstück 117/1 |
| Wertermittlungsstichtag | 04. Juni 2024 |
| Grundstücksgröße | 249 m ² |
| spezifischer Bodenwert | 84 €/m ² |
| Bodenwert | 20.916 € |
| Baujahr/ fiktives Baujahr | 1937/1969 |
| Wohnlich nutzbare Fläche (EG und DG, Ursprungsgebäude) | 83 m ² |
| Wohnlich nutzbare Fläche (EG, OG ehemalige Scheune) | 80 m ² |
| wirtschaftliche Restnutzungsdauer | 10 Jahre |
| Sachwert | |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | 72.918€ |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen | 2.188 € |
| Sachwertfaktor | 1,05 |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | 100.823 € |
| 10% Abschlag wegen fehlender Innenbesichtigung | - 10.082 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - 4.000 € |
| Verkehrswert | 86.500 € |
| 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.



| | |
|--|--|
| Grundstücksform | Das Flurstück 117/1 hat eine günstige Rechteckform und ist nahezu komplett überbaut. |
| Nähere Umgebung | <p>Das Bewertungsobjekt liegt im Südosten des Marktplatzes und östlich des Gewässers Dietzhölze. Die für eine Dorfstraße sehr breite Straße verläuft im Norden und mit Ausnahme der Westseite besteht umlaufend Grenzbebauung.</p> <p>In der näheren Umgebung wurden ebenfalls Ein- bis Zweifamilienhäuser mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden in überwiegend geschlossener Bauweise errichtet.</p> |
| Topografie | Das Bewertungsobjekt liegt an einem leichten Westhang oberhalb der Dietzhölze. |
| Hochwassergefahr | Das Überschwemmungsgebiet der Dietzhölze liegt auf der Westseite des Bewertungsobjektes. Aufgrund der Darstellung gemäß der Karte „Schutzgebiete und Beschränkungen im Geoportal Hesen ist die Hochwassergefahr am Objekt sehr gering. |
| Parkplätze | Auf dem Grundstück selbst ist eine Garage im Untergeschoss der ehemaligen Scheune und eine Garage im Anbau auf der Südwestseite. Die allgemeinen Platzverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum lassen das Parken für Besucher in unmittelbarer Grundstücksnähe aufgrund der ausreichenden Straßenbreite zu. |
| Immissionen | <p>Die Erschließungsstraße ist eine Anliegerstraße in der Gemeinde. Von ihr gehen am Bewertungsobjekt in der Regel nur gering wahrnehmbare Immissionen aus. Lediglich an den zweimal im Jahr stattfindenden Markttagen sind die Immissionen als störend einzuordnen.</p> <p>Die Erschließungsstraße liegt in einer Tempo-30-Zone.</p> |
| Lagebeurteilung | Innerhalb der Gemeinde Eschenburg hat dieses Gebiet aufgrund seiner Lage mit einem Bodenrichtwert von 70 €/m ² mit teilweise geschlossener Bebauung, jedoch ausreichender Besonnung und Begrünung und geringen Immissionen eine einfache bis mittlere Wohnlage . |
| Lagebeurteilung | <p>Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:</p> <ul style="list-style-type: none">• zentrale Wohnlage im Ortskern von Eschenburg-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? | Inbesondere 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 (Baujahr 1937) auf der Westseite, der zu Wohnraum umgebauten Scheune auf der Ostseite und der Garage mit Nebenraum auf der Südseite.

Ursprüngliches Wohnhaus

Baujahr

Das ursprüngliche Baujahr schätze ich aufgrund der vorliegenden Bauunterlagen auf das Jahr 1937.

Das Gebäude 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 auf den Bauunterlagen von 1937, üblichen Bauweisen bezogen auf das Baujahr und den vor Ort von außen festzustellenden Details.

- eingeschossiges Wohnhaus in Massivbauweise
- voll unterkellert, Bruchsteinmauerwerk überwiegend über Straßenniveau mit Natursteinriemchen verkleidet
- Außentreppe zum Erdgeschoss überdacht
- Erd- und Dachgeschoss vermutlich mit Backsteinmauerwerk
- Dachgeschoss ausgebaut
- Satteldach mit Gaupen, Dachdeckung mit Kunstschiefer, baujahrstypisch asbesthaltig
- Fassade umlaufend mit Naturschiefer verkleidet
- auf der Ostseite an die Nachbarbebauung (Luisenstr. 4) angebaut
- massive Stahlsteindecke über dem Kellergeschoss
- Holzbalkendecken über den Wohngeschossen
- Kellergeschoss von außen (Nordseite) begehbar
- massive Kellerinnentreppe
- Treppe zwischen Erd- und Dachgeschoss
- Kunststoff- und Holzfenster älterer Bauart
- Heizung ölbetrieben

Bauliche Außenanlagen

- Das Flurstück ist fast komplett überbaut
- Kleiner Vorgarten auf der Westseite mit Thujahecke eingeraht
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen

Zustand des Gebäudeteils

Das Gebäude ist äußerlich in einem gepflegten Bauzustand. Auffällige Schäden, Mängel und sonstige Besonderheiten, die über die übliche Alterswertminderung hinausgehen oder Unterhaltungsrückstände konnten bei der Ortsbesichtigung an folgenden Stellen festgestellt werden.

- Die vermutlich über 40 Jahre alten Holzfenster haben ihr Zielalter erreicht.
- Die Dachdeckung ist asbesthaltig.
- Die oberste Geschossdecke ist vermutlich nicht ausreichend gedämmt.
- Es gibt vermutlich keinen Energiepass.

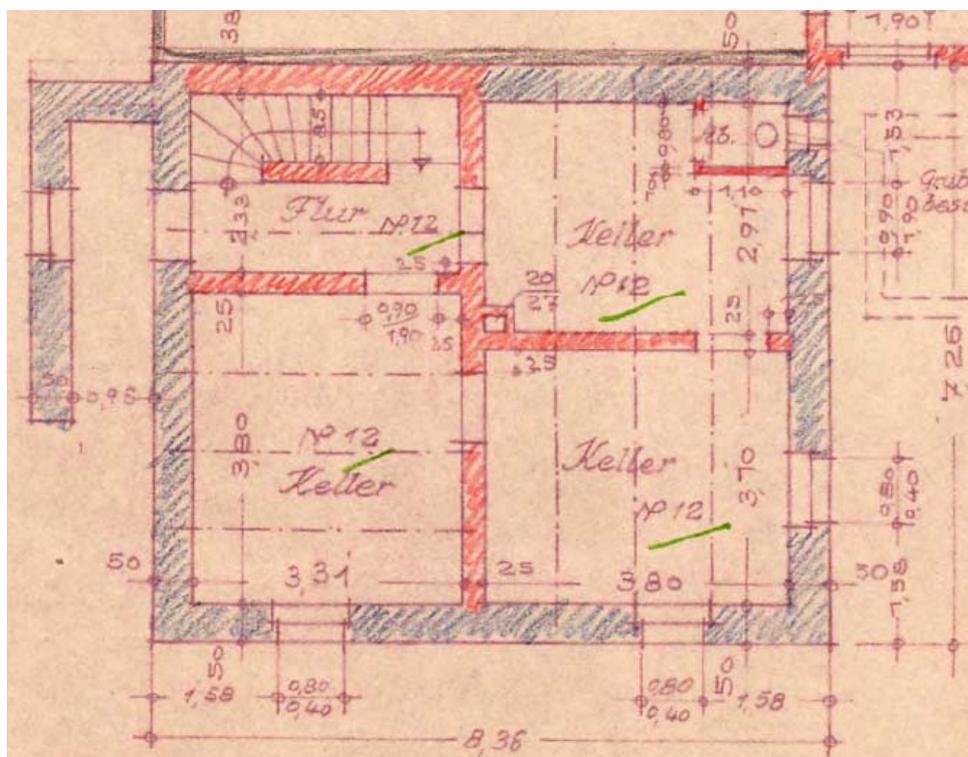
**Es konnte keine Innenbesichtigung stattfinden.
Die Funktionsfähigkeit der Wasser- und Abwasserleitungen konnte nicht überprüft werden.**

Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

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.



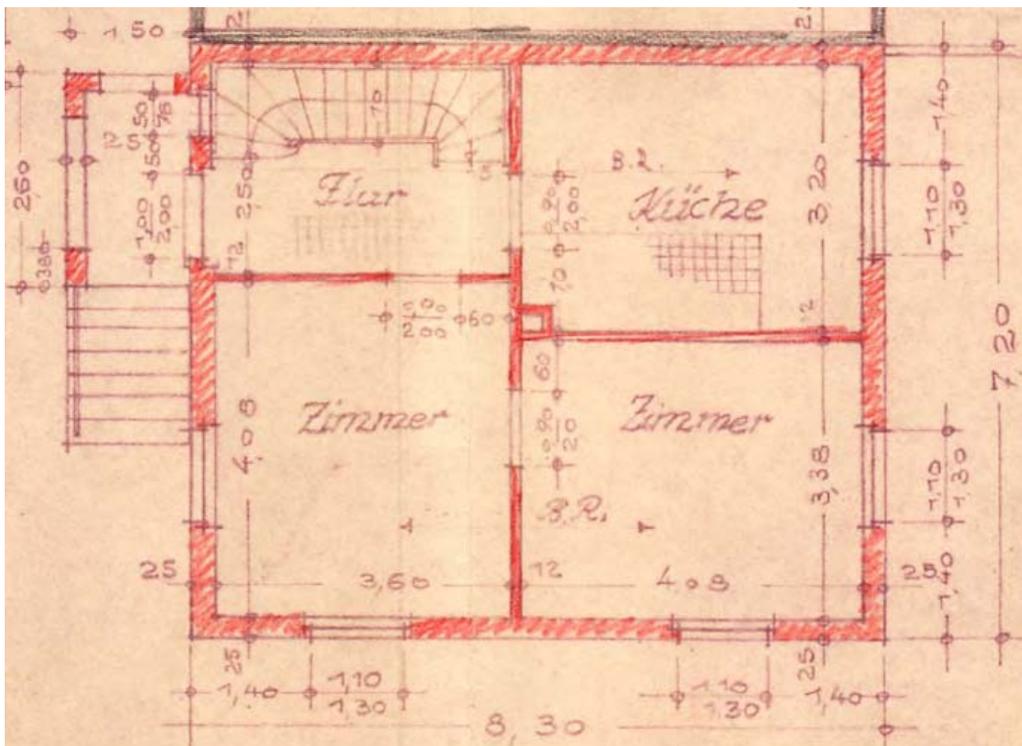
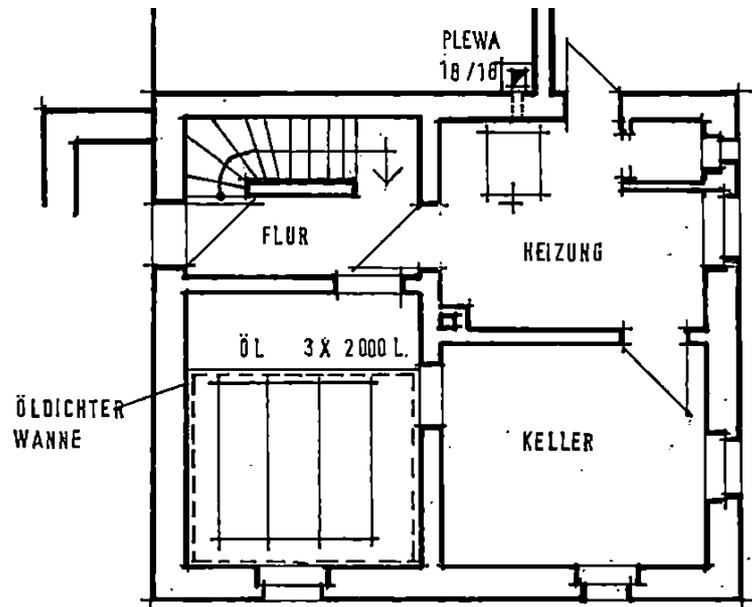
Grundriss Kellergeschoss von 1937

Norden ist auf dieser Darstellung links

**Grundriss
Kellergeschoss von
1983**

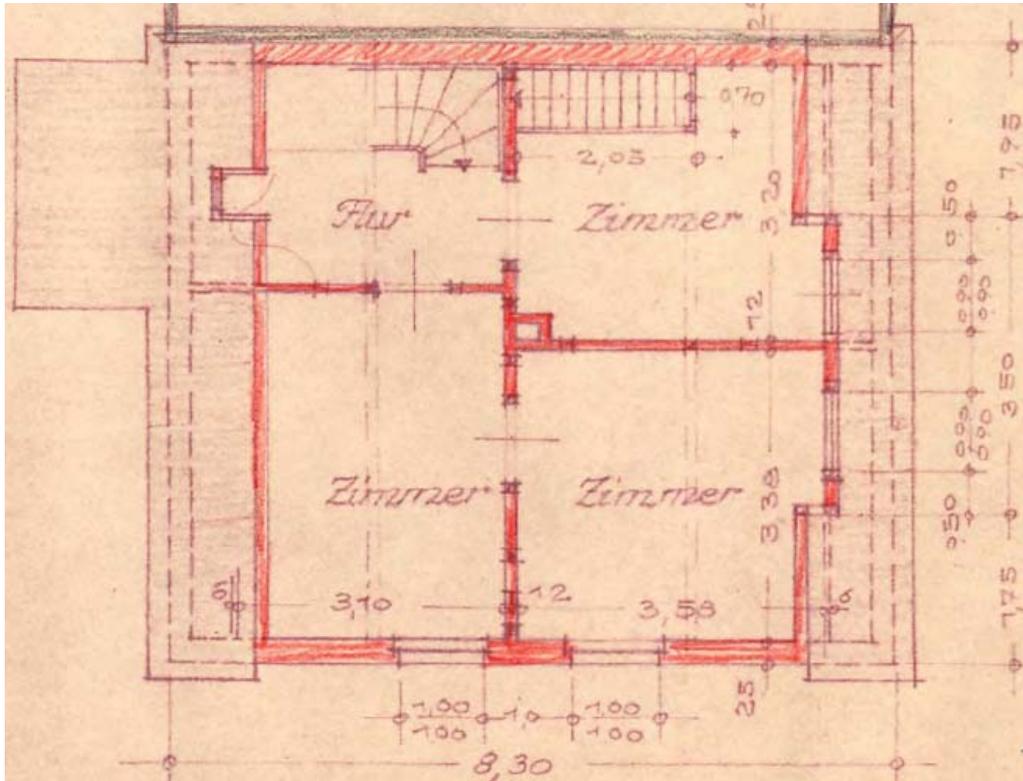
„Antrag auf
Ölfeuerungsanlage“

Norden ist auf dieser
Darstellung links



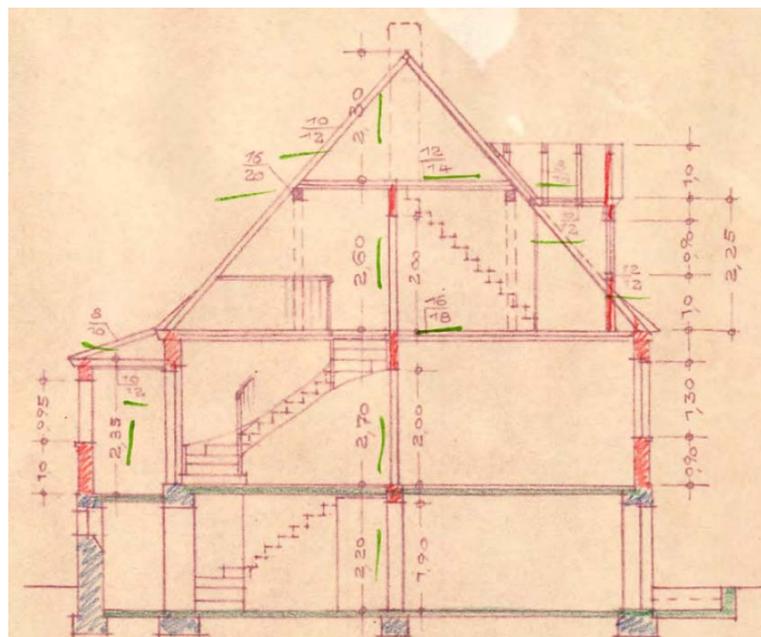
Grundriss Erdgeschoss von 1937

Norden ist auf dieser Darstellung links



Grundriss Dachgeschoss von 1937

Schnitt





Aufteilung und wohnlich nutzbare Flächen im Erd- und Dachgeschoss

Die hier dargestellten Maße wurden aus den vorliegenden Planunterlagen entnommen:

Kellergeschoss:

Im Kellergeschoss gibt es keine Wohnräume.

Erdgeschoss:

| | | |
|---|-----------------|-----------------------------|
| Windfang | $1,25 * 2,30 =$ | 2,90 m ² |
| Flur | $2,50 * 3,60 =$ | 9,00 m ² |
| Küche | $4,08 * 3,20 =$ | 13,10 m ² |
| Zimmer SW | $4,08 * 3,38 =$ | 13,90 m ² |
| Zimmer NW | $4,08 * 3,60 =$ | <u>14,70 m²</u> |
| Wohnlich nutzbare Fläche Erdgeschoss rund | | 53,60 m ² |
| abzgl. 3% für Putz und Belag | | <u>- 1,60 m²</u> |
| Erdgeschoss rund | | 52,00 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 ($1,0 \text{ m} + \frac{1}{2} * 1,0 \text{ m}$) = 1,50 m nicht in die Berechnung einfließen.

| | | |
|--|--|-----------------------------|
| Flur | $2,50 * (3,60 - 1,50) - 1,50 * 1,20 =$ | 3,50 m ² |
| Zimmer SO | $1,95 * (4,08 - 1,50) + 1,25 * 3,58 =$ | 9,50 m ² |
| Zimmer SW | $1,75 * (4,08 - 1,50) + 1,63 * 3,58 =$ | 10,35 m ² |
| Zimmer NW | $4,08 * (3,60 - 1,50) =$ | <u>8,60 m²</u> |
| Wohnlich nutzbare Fläche Dachgeschoss rund | | 32,00 m ² |
| abzgl. 3% für Putz und Belag | | <u>- 1,00 m²</u> |
| Dachgeschoss rund | | 31,00 m² |
| Wohnfläche insgesamt | | 83 m² |

Ehemalige Scheune auf der Ostseite

Baujahr

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes schätze ich auf die Zeit nach dem großen Brand in Eibelshausen um das Jahr 1820. Aus dem Jahr 1930 liegt eine Baugenehmigung zum „Umbau des alten Wohnhauses zur Scheune“ vor.

Das rund 5,0 m breite Gebäude wurde mit der Baugenehmigung von 1983 wiederum unter weitgehender Beibehaltung der Außenmauern zu Wohnraum umgebaut.

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.

- ein- bis zweigeschossiges Wohnhaus nicht unterkellert
- überwiegend in Massivbauweise
- Erdgeschoss mit Garage und Abstellraum
- Dachgeschoss ausgebaut
- Satteldach mit Gaupen, Dachdeckung Kunstschiefer, baujahrstypisch asbesthaltig
- Holzbalkendecken über dem Erd- und Dachgeschoss zum Ursprungsgebäude um Halbetagen versetzt
- Treppe zwischen Erd- und Obergeschoss
- Fenster älterer Bauart (Baujahr 1983)
- Fassade umlaufend mit Naturschiefer verkleidet
- auf der Ost- und Westseite an die Nachbarbebauung angebaut
- Balkon und Terrasse auf der Westseite
- Dachterrasse auf der Südseite
- Heizung im Ursprungsgebäude

Ob eine innere Verbindung zum Ursprungsgebäude besteht konnte nicht geprüft werden. Die an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 120/1 erforderliche **Brandwand** zwischen den Gebäuden ist **von außen nicht erkennbar**. Eine mündlich durch den Vater des Eigentümers angedeutete vorhandene Verbindung zum Nachbargebäude (Verfahren 8 K 5/24) bleibt im Gutachten unberücksichtigt.

Zustand des Gebäudeteils

Das Gebäude ist vom äußeren Eindruck im Wesentlichen in dem Zustand erhalten, der zum Umbauzeitpunkt hergestellt wurde.

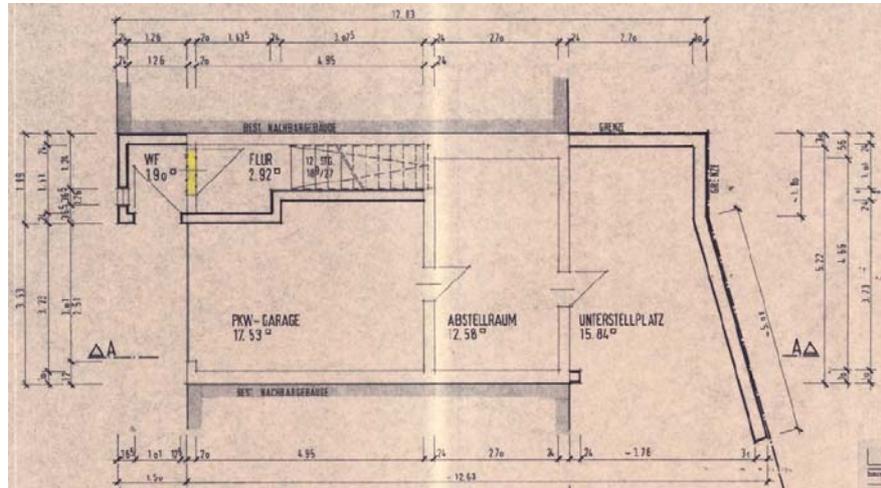
Auffällige Schäden, Mängel und sonstige Besonderheiten, die über die übliche Alterswertminderung hinausgehen oder Unterhaltungsrückstände konnten bei der Ortsbesichtigung an folgenden Stellen festgestellt werden.

- Die Fenster haben überwiegend ihr Zielalter erreicht.
- Die asbesthaltige Dachdeckung hat ihr Zielalter erreicht.
- Die oberste Geschossdecke ist vermutlich nicht ausreichend gedämmt.
- Es gibt vermutlich keinen Energiepass.

Es konnte keine Innenbesichtigung stattfinden. Die Funktionsfähigkeit der Wasser- und Abwasserleitungen konnte nicht überprüft werden.

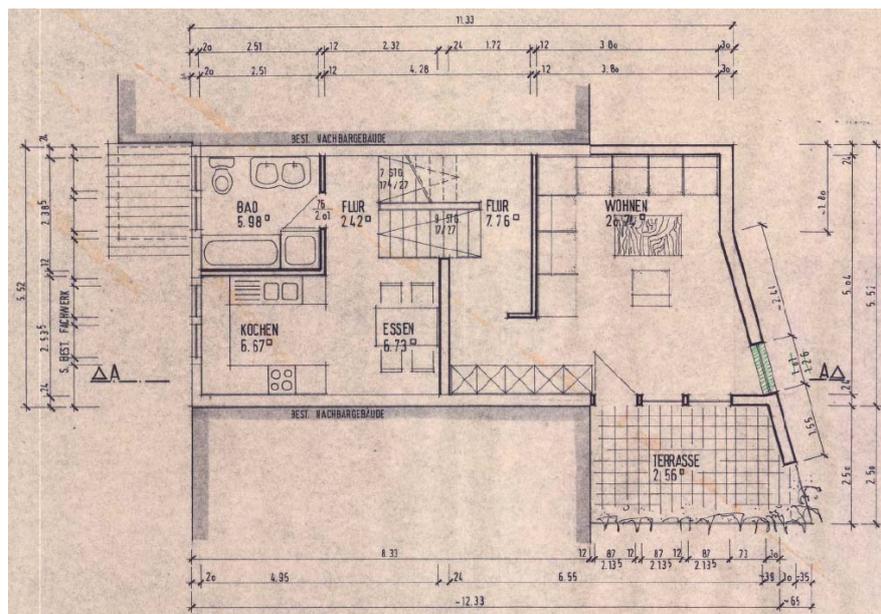
**Grundriss
Unter-/Erdgeschoss**

Plan von 1983



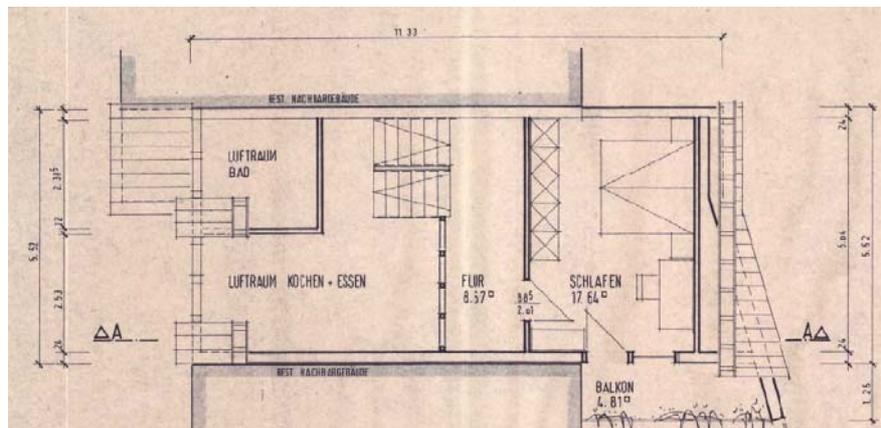
**Grundriss
Obergeschoss**

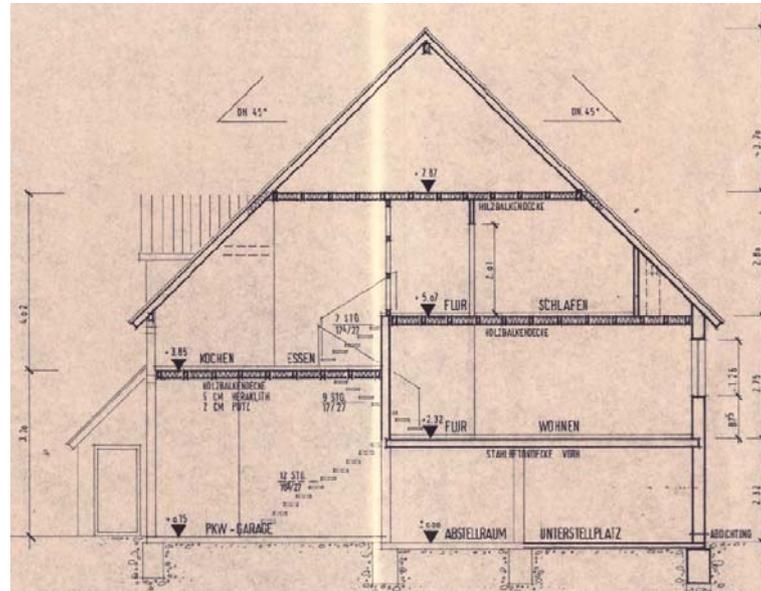
Norden ist auf dieser
Darstellung links



**Grundriss
Dachgeschoss**

Norden ist auf dieser
Darstellung links



Schnitt**Aufteilung und wohnlich nutzbare Flächen**

Die hier dargestellten Maße wurden aus den vorliegenden Planunterlagen entnommen.

Unter/Erdgeschoss: hier sind keine Wohnflächen vorhanden

Obergeschoss:

| | |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Bad | 5,98 m ² |
| Flur | 2,42 m ² |
| Kochen | 6,67 m ² |
| Essen | 6,73 m ² |
| Flur | 7,76 m ² |
| Wohnen | 20,74 m ² |
| Terrasse | <u>2,56 m²</u> |
| Nutzbare Fläche Obergeschoss rund | 52,86 m ² |
| abzgl. 3% für Putz und Belag | <u>-1,59 m²</u> |
| Wohnfläche Obergeschoss rund | 51,00 m² |

Dachgeschoss:

| | |
|--|----------------------------|
| Flur | 8,67 m ² |
| Schlafen | 17,64 m ² |
| Balkon | $\frac{1}{4} * 4,81$ |
| | <u>1,20 m²</u> |
| Wohnlich nutzbare Fläche Obergeschoss rund | 27,51 m ² |
| abzgl. 3% für Putz und Belag | <u>-0,83 m²</u> |
| Wohnfläche Dachgeschoss rund | 27,00 m² |
| anrechenbare Wohnfläche insgesamt | 78,00 m² |

Ein eventuell vorhandener Ausbau des Spitzbodens kann aufgrund der von außen sichtbaren Dachterrasse nur vermutet werden. Die formelle Legalität dieses Ausbaus ist **nicht gegeben**.

Garagenanbau auf der Westseite

Baujahr

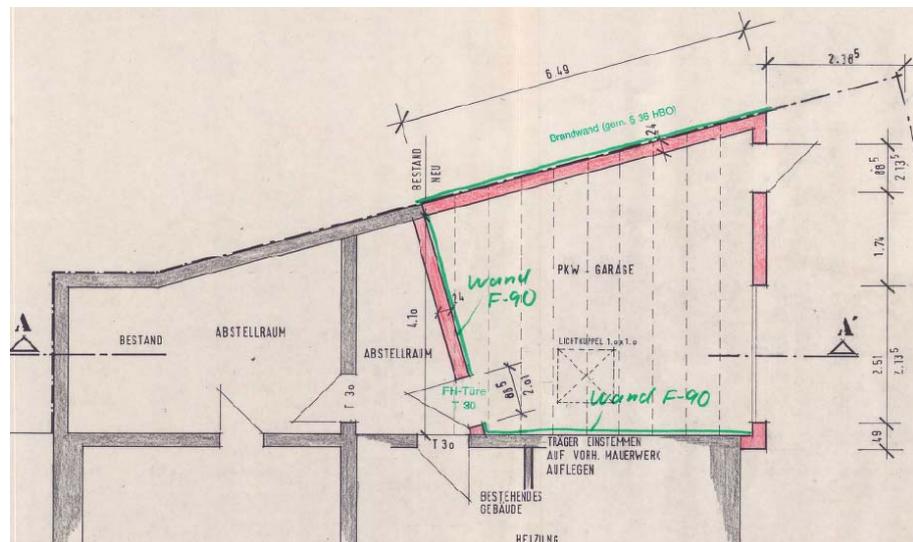
Das Baujahr des Garagenbaus wird auf dem vorliegenden Plan mit dem Jahr **1990** genannt.

Bauweise

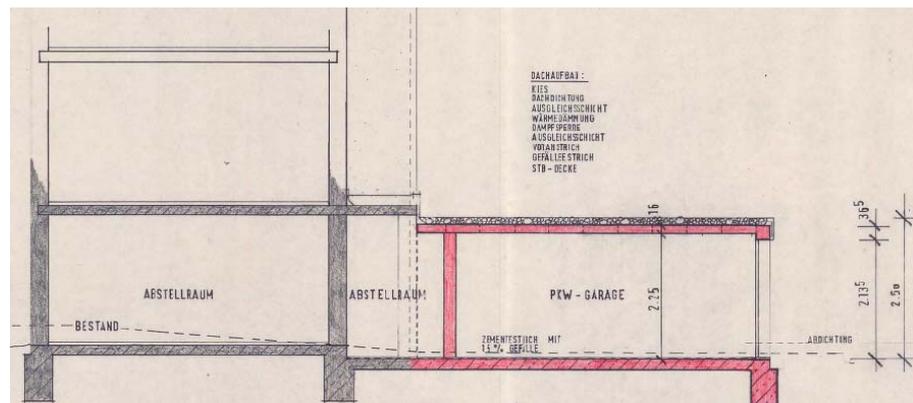
- Zufahrt zur Garage vom Eiershäuser Weg
- Garagentor und -tür auf der Westseite
- Auf der Südseite Grenzbebauung
- Flachdach mit Geländer, evtl. begehbar
- mit Natursteinriemchen verkleidet

Darstellung auf dem Grundrissplan von 1990

Norden ist auf dieser Darstellung unten



Schnitt



Brutto- Grundfläche

Garage $(4,34 + 5,87) / 2 * 6,40$
Standardstufe 4

$\sim 32,67 \text{ m}^2$
rund 33 m²