



Objekt	Steffenberg-Niedereisenhausen, Flur 11, Flurstück 32/1
Ortstermin und Wertermittlungsstichtag	27.01.2026
Grundstücksfläche Flur 11, Flurstück 32/1	225 m ²
Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	10.431 €
Baujahr des Gebäudes/ fiktives Baujahr	ca. 1911/ 1974
Restnutzungsdauer	13 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche des Wohnhauses	192 m ²
Sachwert	
Sachwert der baulichen Anlagen	107.907 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen	3.237 €
Sachwertfaktor	~1,03
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 25.000 €
Verkehrswert	100.000 €

Wegen der Grenzbebauung und der nicht bauordnungskonformen Brandwände bestehen zu den privaten Nachbargrundstücken erhebliche Rechtsunsicherheiten, die in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen teilweise erfasst sind.

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 Steffenberg

Steffenberg liegt im Landkreis Marburg- Biedenkopf, dieser gehört zum Regierungsbezirk Gießen und liegt in Mittelhessen.

Entfernungen

- zur Stadtmitte Biedenkopf 15 km
- nach Marburg 35 km
- nach Dillenburg 20 km
- nach Gießen 60 km
- nach Frankfurt 100 km

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschlussstelle Dillenburg (A 45) ca. 20 km entfernt
- Bahnhof in Biedenkopf ca. 15 km entfernt
- Bahnhof in Marburg ca. 35 km entfernt

Gemeinde Steffenberg im Internet

Steffenberg entstand im Jahr 1972 durch den Zusammenschluss der bis dahin selbstständigen Orte Niedereisenhausen, Obereisenhausen, Oberhörle und Niederhörle. 1974 schlossen sich dann die Gemeinden Steffenberg, Steinperf und Quotshausen zusammen. Auslöser dafür war die in Hessen damals durchgeführte Gebietsreform.

Unseren Namen haben wir der höchsten Erhebung der Gemeinde, dem „Steffenberg“, der an der Grenze zur Nachbargemeinde Angelburg und zwischen den Ortsteilen Niedereisenhausen und Niederhörle liegt, zu verdanken.

Geografisch liegen wir an den südöstlichen Ausläufern des Rothaargebirges in einer walddreichen und ruhigen Landschaft inmitten des hessischen Hinterlandes zwischen Marburg und Dillenburg. Von Steinperf kommend wird unsere Gemeinde von der Perf durchflossen, die in Niedereisenhausen die Gansbach aufnimmt und dann über Quotshausen in die Lahn fließt. In Quotshausen mündet die Hörle, von Oberhörle über Niederhörle kommend, in die Perf.

Bei uns leben 4.346 (Stand 30.06.2017) Einwohner und das Gebiet unserer Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von 2.432 ha.

Wir sind infrastrukturell ein vielseitiger und interessanter Ort mit vielen öffentlichen Einrichtungen. Im Zentrum der Gemeinde, dem Ortsteil Niedereisenhausen, Blick auf Steffenberg steht unser Schmuckstück, unser großes Bürgerhaus, das für private sowie öffentliche Veranstaltungen und auch für Tagungen und Kongresse mit übergemeindlicher und regionaler Bedeutung genutzt wird.

In den anderen Ortsteilen stehen den Einwohnern Dorfgemeinschaftshäuser zur Verfügung, die ein wichtiger Bestandteil des kulturellen und sozialen Lebens sind.

Unsere Gemeinde ist Schulstandort mit der Mittelpunktschule „Oberes Perftal“, in der Grundschule, Förderstufe, Hauptschule und Realschulzweig gemeinsam untergebracht sind. Für die jüngeren Kinder gibt es eine Kindertagesstätte in Niedereisenhausen und einen Kindergarten in Oberhörle.



Steffenberg ist dabei, im Rahmen des Lahn-Dill-Berglandes weiter touristisch erschlossen zu werden. Die moderne Infrastruktur, bestens ausgebauten Verkehrswege, die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr, und vor allem die walddreiche Mittelgebirgslandschaft sowie ein intaktes Fahrrad- und Wanderwegenetz sprechen dafür.

In jedem Ortsteil gibt es eine Schutzhütte, die auch Gruppen und Privatpersonen zur Verfügung gestellt werden kann.

Wir gehören verwaltungsmäßig zum Landkreis Marburg-Biedenkopf und das Regierungspräsidium in Giessen ist für uns zuständig.

In unserer Gemeinde sorgen über 70 Vereine und Gruppen für ein reges kulturelles Gemeinschaftsleben und fünf freiwillige Feuerwehren für die Sicherstellung des Brand- und Katastrophenschutzes.

Die gesundheitliche Versorgung ist durch zwei Arztpraxen in Niedereisenhausen und Quotshausen und eine Apotheke in Niedereisenhausen gewährleistet.

Religiös ist unsere Gemeinde vom Protestantismus geprägt. Wir gehören zum evangelischen Dekanat Gladenbach und damit zur evangelischen Kirche Hessen und Nassau. Obereisenhausen, Niedereisenhausen und Steinperf bilden eine Kirchengemeinde, Oberhörle und Niederhörle eine weitere. Quotshausen gehört zur Kirchengemeinde Wolzhausen. Die Katholiken unseres Ortes haben ihre Gemeinde in Breidenbach. Außerdem gibt es bei uns noch eine freie evangelische Gemeinde, die freie Christengemeinde und die landeskirchliche Gemeinschaft.

Aus den Ballungsräumen Rhein-Main und dem Ruhrgebiet ist Steffenberg problemlos über die A 45 zu erreichen, der Autobahnanschluß ist gerade mal 20 km entfernt.

Partnerschaftlich verbunden sind wir mit der Südtiroler Gemeinde Lüssen. Die Verbindung entstand ganz im Zeichen des europäischen Gedankens. Im Jahr 1978 beschlossen die Gemeindegremien beider Orte, die Kontakte durch eine offizielle Partnerschaft zu festigen. Nach Jahren freundschaftlicher Beziehungen zur Gemeinde Környe in Ungarn hat die Gemeindevertretung am 16.09.2004 beschlossen, eine offizielle Partnerschaft mit Környe einzugehen. Die Partnerschaft wurde am 08. Juli 2005 mit der Unterzeichnung der Partnerschaftsurkunde durch die Bürgermeister Miklós Horvath und Peter Pfingst vollzogen. Die Partnerschaft steht unter dem Motto „Städtepartnerschaft – ein Beitrag zur Annäherung und des Zusammenwachsens der Völker in Europa“.

**Darstellung des Ortsteils Niedereisenhausen im Internet**

Niedereisenhausen ist der größte Ortsteil mit über 1.250 Einwohnern und geographischer Mittelpunkt Steffenbergs mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, u. a. im 2002 neu erbauten Kaufpark „Centro Steffenberg“.

Neben dem Groß- und Einzelhandel haben in Niedereisenhausen auch die unterschiedlichsten Unternehmen des produzierenden Gewerbes, wie Metallverarbeitung, Transportwesen, Maschinenbau, Pulverbeschichtung, usw. einen Standort gefunden.

Zur weiteren Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen ist zusammen mit der Gemeinde Angelburg der Interkommunale Gewerbepark „Gansbachtal“ entstanden, wo in einem ersten Bauabschnitt ca. 7,5 ha Bauland zur Verfügung stehen.

Auch steht am Ortsrand in schöner Südlage ein Baugebiet für die Wohnbebauung bereit.

Touristische Bedeutung haben der ganzjährig nutzbare Campingplatz, direkt an einem Süd-West-Hang gelegen und das angrenzende, ehemals als Mittelpunktbad erbaute Freischwimmbad mit einem Schwimmer, Nichtschwimmer und Planschbecken.

In Niedereisenhausen befinden sich die Hinterlandsschule, Standort Steffenberg, mit Sportanlage und botanischem Schulgarten, der evangelische Kindergarten mit 100 Plätzen, das Gemeindehaus der Freien Christengemeinde und das Gemeindehaus der landeskirchlichen Gemeinschaft.

Für die Kinder gibt es neben der Schule einen großen Bolzplatz und einen weiteren zusammen mit einem in Eigenregie erstellten Kinderspielplatz, direkt an der Perf gelegen.

Auf dem „Saurüssel“ liegt der Sportplatz mit Rasen- und Ascheplatz, der vom Sportverein „Spielvereinigung 1920 Eisenhausen e. V.“ unterhalten wird. Der Sportverein ist Initiator der über die Grenzen hinaus bekannten Kirmes, die jedes Jahr am Wochenende nach Pfingsten traditionell stattfindet.

Lage in Niedereisenhausen

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortskern von Niedereisenhausen unweit der Perf an einer reinen Anliegerstraße.

In der näheren Umgebung sind die für Ortskerne üblichen älteren Wohngebäude mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden in teilweise geschlossener Bebauung vorzufinden.

Grundstücksform

Das Flurstück 32/1 hat eine annähernd quadratische Form mit günstigem Seitenverhältnis.

Topografie

Die Hoffläche des Bewertungsgrundstücks fällt leicht nach Nordwesten hin ab. Das Erdgeschoss des ehemaligen Wohngebäudes ist vom Hof aus über 6 Stufen einer Außentreppe erreichbar. Das vom Niveau her etwas tiefer liegende ehemalige Stallgebäude ist ebenerdig zugänglich.

Immissionen

Das Bewertungsobjekt liegt im Dorfkern von Niedereisenhausen. Die mäßig befahrenen Landesstraßen L3042 und L3049 führen jeweils in ca. 50 m bis 100 m Entfernung am Grundstück vorbei. Eventuell auftretende Immissionen, werden von der Nachbarbebauung abgeschirmt.



- Parkplätze** Auf dem Grundstück ist nur ein asphaltierter Hof als Stellplatz vorhanden. Die allgemeinen Platzverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum lassen das Parken für Besucher in Grundstücksnähe aufgrund der schmalen öffentlichen Parzellen eingeschränkt zu.
- Lagebeurteilung** Innerhalb des Stadtteils Niedereisenhausen hat das **Mischgebiet** mit seiner ruhigen Lage an einer Anliegerstraße ohne Begrünung und Aussicht eine **einfache Wohnlage**.
- Lagebeurteilung insgesamt** Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:
- ruhige Lage im eng bebauten Ortskern von Niedereisenhausen
 - mäßige Erreichbarkeit der Kernstadt Biedenkopf
 - gute Verkehrsanbindung an das regionale Verkehrsnetz
 - mäßige Erreichbarkeit des überregionalen Verkehrsnetzes
 - leichte Hanglage Richtung Nordwesten
 - schlechte Besonnungslage ohne Begrünung
 - geringe Aussichtslage
- Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?** Bei der Auswahl von Vergleichsobjekten sowie in der Höhe des nachhaltig erzielbaren Ertrags (Miete) und beim Bodenwert.



Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die sichtbaren Bauteile sowie auf Annahmen einer baujahrstypischen Ausstattung. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Annahmen.

Es handelt sich trotz der zwei eingebauten Küchen um ein Einfamilienhaus, da die Geschosse nicht in sich abgeschlossen sind und lediglich im Erdgeschoss Bad und Toilette vorhanden sind.

Baujahr

Das Wohngebäude mit ursprünglich landwirtschaftlich genutztem Anbau ist bis auf den ehemaligen Stall in Fachwerkbauweise laut Auskunft des Miteigentümers in den Jahren 1910/11 errichtet worden.

Aus 1967 liegen Pläne zum Umbau der Scheune in Wohnraum vor.

Vermutlich ist bereits zuvor das Wohnhaus in den landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteil erweitert worden. Massive Wandstücke im Schlafzimmer und WC des Erdgeschosses, sowie ein Unterzug im Schlafzimmer deuten auf diese Erweiterung hin.

Bauweise des Gebäudes

Die Beschreibung der Bauweise beruht auf üblichen Bauweisen bezogen auf das Baujahr und den vor Ort festgestellten Details.

- zweigeschossiges Wohnhaus in Fachwerkbauweise,
- südlicher Bereich im Erdgeschoss Massivbauweise
- nördlicher Bereich unterkellert, Bruchsteinmauerwerk
- Das Dachgeschoss ist teilweise zu Wohnraum ausgebaut
- Satteldach mit Gegengiebel auf der Südostseite
- Dachdeckung mit Dachpfannen
- Kappendecke über dem Kellergeschoss
- Holzbalkendecken über dem Erd- und Obergeschoss
- Treppe zwischen Keller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
- Kunststofffenster älterer Bauart, im OG 1992 ausgetauscht
- Elektroinstallation 1989 überholt

Bauliche Außenanlagen

- Treppe zum Eingang ins Erdgeschoss auf der Südwestseite
- Südwestlicher Hofbereich 1990 neu gepflastert
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen, 2010 weitgehend erneuert

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Das Gebäude ist im nördlichen Bereich (ursprüngliches Wohnhaus) unterkellert.

Kellergeschoss

- Außenmauerwerk Bruchsteine,
- Innenmauerwerk vermutlich Backsteine
- Kappendecke mit Stahlträgern und ausgemauerten Gefachen
- Teilweise Ziegelstein- und Estrichboden

Anmerkung zu den Bauzeichnungen

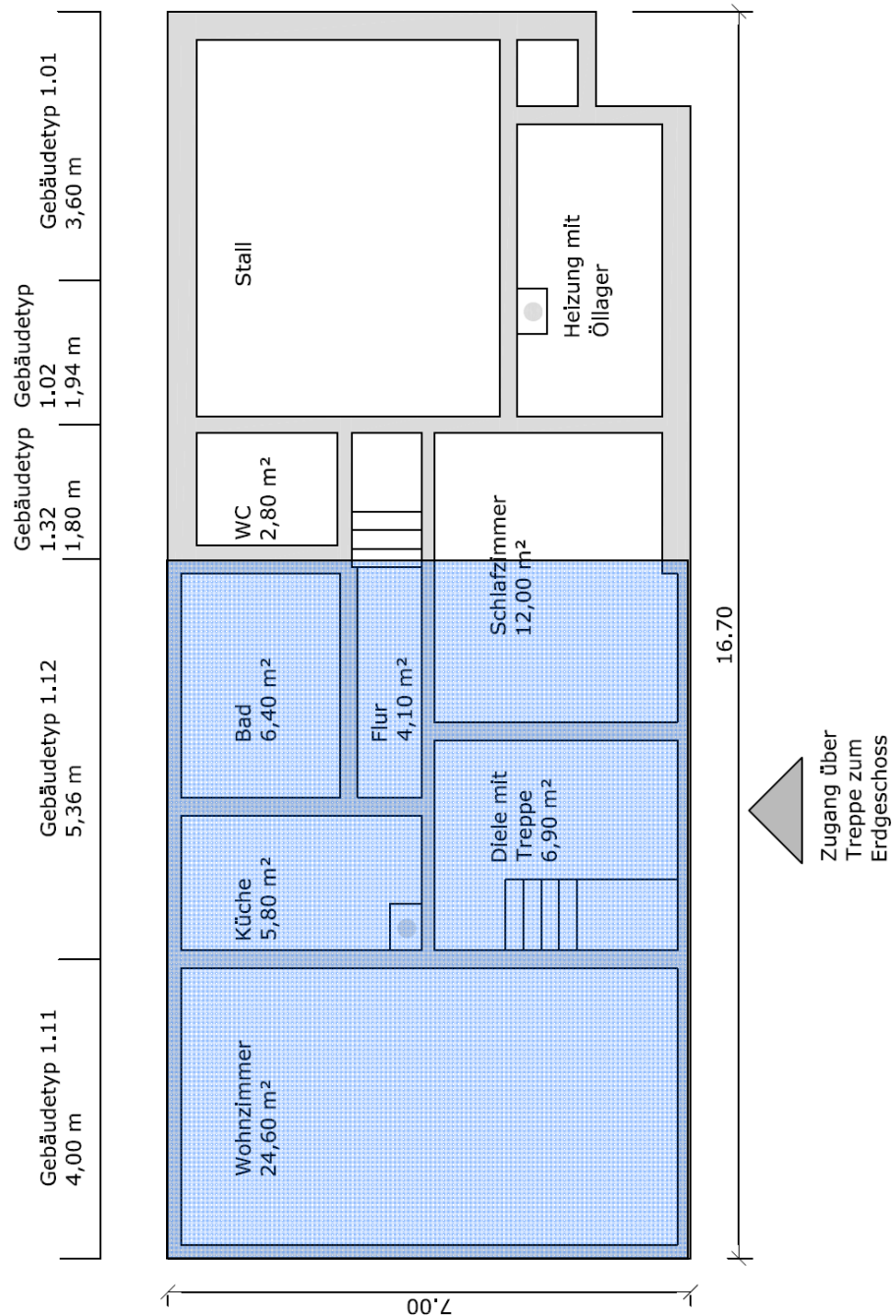
Die Aufteilung der Räume kann den vom Verfasser des Gutachtens auf der Grundlage der von der Gemeinde Steffenberg und dem Eigentümer zur Verfügung gestellten Planunterlagen angefertigten Grundrissen entnommen werden. Die Skizzen sind unmaßstäblich in das Gutachten eingefügt.

Grundriss Erdgeschoss

mit Zuordnung der
Teilbereiche in die
Gebäudetypen der
ImmoWertV

Der blau unterlegte
Bereich ist
unterkellert

Norden ist auf dieser
Darstellung
links unten



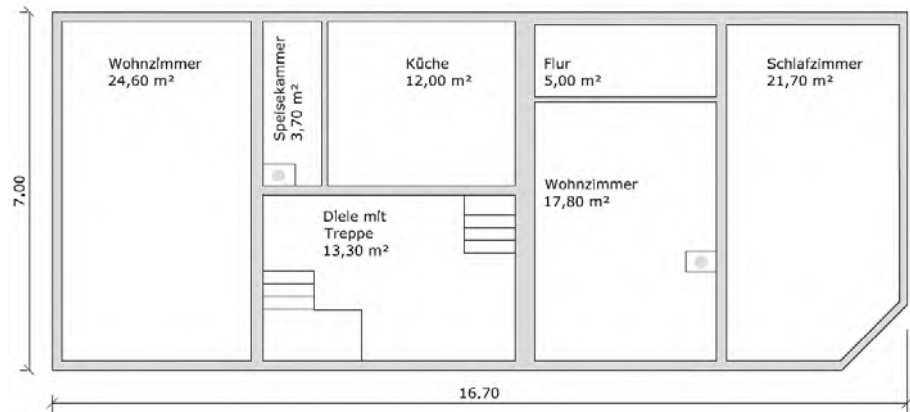
Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Erdgeschoss

- Bad mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und Toilette raumhoch gefliest, ca. um 1998 modernisiert
- Decken und Wände innen verputzt und tapeziert
- Wohnräume mit Laminatboden belegt
- separates WC im nicht unterkellerten Bereich tiefer gelegen
- Stall und Heizungsaufstellraum nicht ausgebaut

Grundriss Obergeschoss

Norden ist auf dieser
Darstellung
oben links



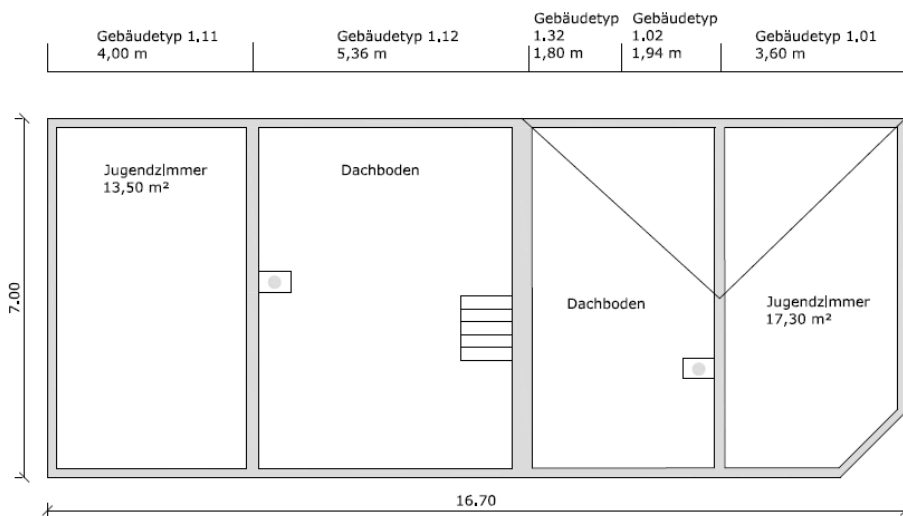
Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Obergeschoss

- kein Bad oder WC
- Speisekammer
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Decken teilweise mit Holzwerkstoffpaneelen verkleidet
- Wohnräume mit Laminatboden belegt
- Schlafzimmer auf der Südseite (rechts) derzeit nicht beheizbar

Grundriss Dachgeschoss

Norden ist auf dieser
Darstellung
oben links



Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Dachgeschoss

- beide Giebelzimmer zu Wohnraum ausgebaut
- im Giebelzimmer Nord sind Giebel- und Dachflächenfenster verschlossen
- Dachboden im mittleren Bereich nicht ausgebaut
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Decken und Dachschrägen mit Holzwerkstoffpaneelen verkleidet
- Giebelzimmer mit Teppichboden belegt

**Wohnflächen-
berechnung**

Erdgeschoss					
Wohnzimmer		6,64	3,70		24,57
Küche		3,22	1,81		5,83
Bad		2,13	3,00		6,39
Toilette		1,83	1,51		2,76
Flur		0,86	4,84		4,16
Schlafzimmer		3,22	1,88		6,05
		3,00	2,00		6,00
Flur		3,25	2,82		9,17
Abzug Treppe KG		2,30	1,00	-1,00	-2,30
Summe Erdgeschoss					62,63
Obergeschoss					
Wohnzimmer		6,64	3,70		24,57
Speiskammer		3,26	1,14		3,72
Küche		3,26	3,67		11,96
Flur		1,41	3,55		5,01
Wohnzimmer		5,05	3,53		17,83
Schlafzimmer		6,60	3,37		22,24
		1,00	1,00	-0,50	-0,50
Flur		3,24	4,93		15,97
Abzug Treppe EG		1,76	1,00	-1,00	-1,76
Abzug Treppe EG		0,92	1,00	-1,00	-0,92
Summe Obergeschoss					98,12
Dachgeschoss					
Zimmer		6,64	3,70		24,57
Dachschrägen	2	1,00	3,70	-1,00	-7,40
	2	1,00	3,70	-0,50	-3,70
Zimmer		6,64	3,37		22,38
Dachschrägen	1	1,00	3,37	-1,00	-3,37
	1	1,00	3,37	-0,50	-1,69
Summe Dachgeschoss					30,79

**Wohnlich nutzbare
Flächen**

Die Aufteilung der Räume kann den eingefügten Plänen entnommen werden.

Wohnfläche rund:

192 m²