



Objekt	Grundbuch Blatt 1620 Dietzhölztal- Steinbrücken, Flur 20, Flurstück 370/1
Wertermittlungstichtag	30.06.2026
Baujahr / fiktives Baujahr	2024
Restnutzungsdauer	75 Jahre

Grundstücksfläche Flur 19, Flurstück 370/1	551 m ²
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	36.796 €

Sachwert	
Sachwert der fertiggestellten baulichen Anlagen	653.570 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen	0 €
Sachwertfaktor	0,74
Abschlag wegen der Einpassung auf dem Grundstück	0,90
vorläufiger reparaturfreier Sachwert	459.784 €
Fertigstellungsrückstand	- 115.000 €
Risiko der Standsicherheit der Hangstützwände	- 50.000 €

Verkehrswert	295.000 €
---------------------	------------------

Die Standsicherheit der hergestellten Hangstützwände ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht an jeder Stelle nachzuweisen. Eine fachliche Beurteilung mit einem statischen Nachweis von zu ergreifenden Maßnahmen ist ebenso zwingend notwendig, wie die feste Absicherung der bis zu 4,50 m hohen Absturzkanten. Sofern die Standsicherheit nicht nachgewiesen werden kann ist Gefahr in Verzug.

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 Dietzhölztal liegt in Hessen, Regierungsbezirk Gießen, im nördlichen Teil des Lahn- Dill- Kreises, am Fuße des Rothaargebirges und inmitten ausgedehnter Waldungen. Die Gemeinde grenzt an den Landkreis Marburg/ Biedenkopf und mit dem Landkreis Siegen an das Bundesland Nordrhein- Westfalen an.

Entfernungen

- zur Stadt Dillenburg 12 km
- zur Kreisstadt Wetzlar 50 km
- nach Gießen 60 km
- nach Frankfurt 115 km
- nach Wiesbaden 110 km

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschluss Dillenburg (A 45) ca. 13,0 km entfernt
- Bahnhof Dillenburg mit Verbindung nach Köln und Frankfurt ca. 13,0 km entfernt
- Nächste Bushaltestelle ca. 100 m vom Objekt entfernt

Internetpräsenz der Gemeinde Dietzhölztal

Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt 3.744,47 ha.

*In unserer Gemeinde sind 3 Grundschulen vorhanden:
für die beiden Ortsteile Ewersbach und Steinbrücken
in Ewersbach, Hauptstr. 90,
in Mandeln, Schulstr. 20 und
in Steinbrücken, Rittershäuser Str. 1a*

In der Nachbargemeinde Eschenburg-Eibelshausen befindet sich mit der Holderbergschule eine Kooperative Gesamtschule für den Einzugsbereich Dietzhölztal und Eschenburg. Weiterführende Schulen sind in Dillenburg und Laasphe (Gymnasium- Realschule) ansässig.

Die theologische Hochschule Ewersbach ist eine staatlich anerkannte Hochschule für angewandte Wissenschaften in freikirchlicher Trägerschaft.

Des Weiteren besteht in jedem Ortsteil ein Kindergarten. Träger dieser Einrichtungen ist die Evangelische Kirchengemeinde.

Ebenfalls in jedem Ortsteil befindet sich eine evangelische Kirche.

Daneben in den Ortsteilen Ewersbach, Mandeln und Steinbrücken Versammlungsstätten der Freien evangelischen Gemeinde und im Ortsteil Ewersbach eine katholische Kirche. Ein Altenpflegeheim mit ca. 100 Plätzen rundet das gute Infrastrukturangebot in Ewersbach ab.

In Dietzhölztal herrscht auch ein reges Vereinsleben. Daher ergeben sich nicht nur in sportlicher Hinsicht vielfältige Beteiligungsmöglichkeiten. In den Ortsteilen stehen für Feierlichkeiten aller Art Dorfgemeinschaftshäuser zur Verfügung. In Steinbrücken gibt es für Sport- sowie für Großveranstaltungen eine Mehrzweckhalle mit Kraftraum. Der symbolische Erste Spatenstich zum Bau einer weiteren Sporthalle am Hammerweiher erfolgte am 23. März 2007, am 28. Juni des gleichen Jahres konnte das Richtfest gefeiert werden. Am 23. Januar 2008 wurde die Sporthalle feierlich eingeweiht.

Der größte Arbeitgeber in Dietzhölztal ist die Firma Rittal mit Werken in Steinbrücken und in Ewersbach. Daneben haben sich vor allem im Gewerbegebiet "In der Heg I" über 30 kleine und mittelständische Unternehmen angesiedelt. Im Anschluss daran wurden im Gewerbegebiet "In der Heg II" weitere Gewerbeflächen (ca. 60.000 m²) ausgewiesen und stehen zum Verkauf bereit.

Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde Dietzhölztal ist rückläufig, die Gesamtzahl sank vom 01. Mai 2021 bis zum 01. Januar 2025 von 5.810 auf 5.682. Der Rückgang ist insbesondere in den Ortsteilen Mandeln, Rittershausen und Steinbrücken zu verzeichnen.

Im Ortsteil Steinbrücken sank die Bevölkerung von 1.066 im Jahr 1999 auf 776 Einwohner im Jahr 2025.

Lage im Gemeindegebiet

Das Objekt liegt im Ortskern des Ortsteils Steinbrücken, einem Ort mit überwiegend dörflichem Charakter. Die Erschließungsstraße zweigt nach Nordwesten von der Ortsdurchfahrt (L 3043) ab, das Objekt liegt ca. 50 m von der Landesstraße entfernt.

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in offener Bauweise vorhanden. In der benachbarten Straße findet man auch Mehrfamilienwohnhäuser

Topografie

Das Bewertungsobjekt liegt an einem steil nach Osten fallenden Hang. Der Höhenunterschied an der straßenseitigen Grenze beträgt ca. 1,50 m.

Insgesamt fällt das Gelände des Grundstücks an der nördlichen Grenze von 345,48 m ü. NN auf 338,55 m ü. NN, somit ca. 7 Meter und an der südlichen Grenze von 343,72 m ü. NN auf 337,02 m ü. NN, somit 6,70 m.

Der Fußboden des Erdgeschosses liegt auf eine geodätische Höhe von 341,00 m über NN geplant, er liegt ca. 2,50 m bis 4,00 m über dem Straßenniveau an der Grenze (338,55 m ü. NN und 337,02 m ü. NN) und 4,48 m unter der Höhe des nordwestlichen Grenzpunkts.

Grundstücksform

Das Flurstück 370/1 hat eine langgestreckte Rechteckform mit einem günstigen Seitenverhältnis.

Immissionen

Die Erschließungsstraße ist eine Sammelstraße des Ortsteils Steinbrücken, sie erschließt den nordwestlichen Ortsteil und ist Zufahrtsstraße zum Sportplatz. Die von ihr ausgehenden Immissionen sind am Objekt nicht störend. Immissionen aus dem Gewerbe- und Industriegebiet im Süden von Steinbrücken waren bei der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar.

Lagebeurteilung

Innerhalb des Ortsteils Steinbrücken besitzt der Bereich in dem das Objekt liegt aufgrund seiner Umgebung mit **offener Bebauung**, guter Bepflanzung und Begrünung, einen **mittleren Wohnwert**. Das Objekt selbst ist an der Westseite nahezu vollständig in den Hang eingegraben.



**Lagebeurteilung
insgesamt**

Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:

- Einfache bis mittlere Lage in einem Dorfgebiet von Dietzhölztal
- gute Erreichbarkeit der Ortsmitte der Kerngemeinde Dietzhölztal
- gute Verkehrsanbindung an das regionale Verkehrsnetz
- mittlere bis mäßige Erreichbarkeit des überregionalen Verkehrsnetzes
- starke Hanglage Richtung Osten
- gute Besonnungslage nach Süden und Osten
- mittlere Aussichtslage
- durch Verkehrsimmissionen nahezu unbelastete Lage

**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

Beschreibung des Wohnhauses

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die dominierenden Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der Ausstattung beruhen auf vorgelegten Unterlagen, Annahmen aufgrund des Baujahrs und örtlichen Feststellungen.

Baujahr

Für das Zweifamilienhaus auf dem Flurstück 370/1 wurde am 30.11.2022 die Baugenehmigung durch den Kreissauschuss des Lahn-Dill-Kreises erteilt. Es wird unterstellt, dass das „Fertighaus“ Fabrikat Massa Haus und die Stützwände zur Geländeabfangung weitgehend in den Jahren 2023 und 2024 errichtet wurden.

Das als Haustyp FamS 26.01 S bezeichnete Gebäude wurde offenbar als „Ausbauhaus“ bestellt, bei dem der Bauherr verschiedene Ausbauarbeiten in Eigenleistung erbringen kann.

Baubeschreibung zum Bauantrag

Der Bauherr beabsichtigt den Bau eines nicht unterkellerten Zweifamilienhauses mit einem Vollgeschoss der Gebäudeklasse (1) mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 38 Grad sowie einer Kniestockhöhe von 0,80 m.

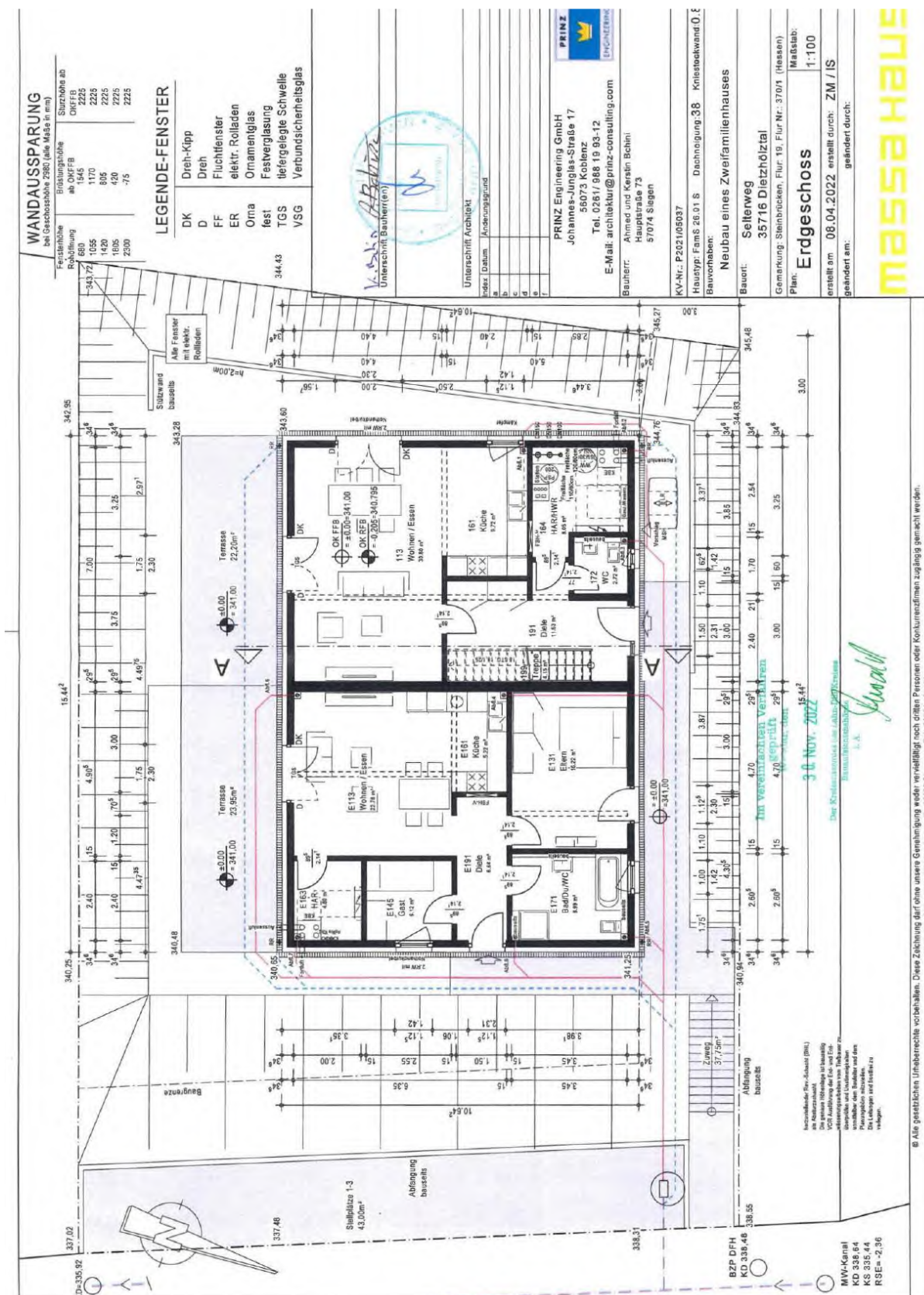
Das Wohnhaus wird in Holzrahmenbauweise im Fertigteilbau hergestellt. Bei der Bodenplatte handelt es sich um eine tragende armierte Bodenplatte auf einem frostsicheren Schotterpolster.

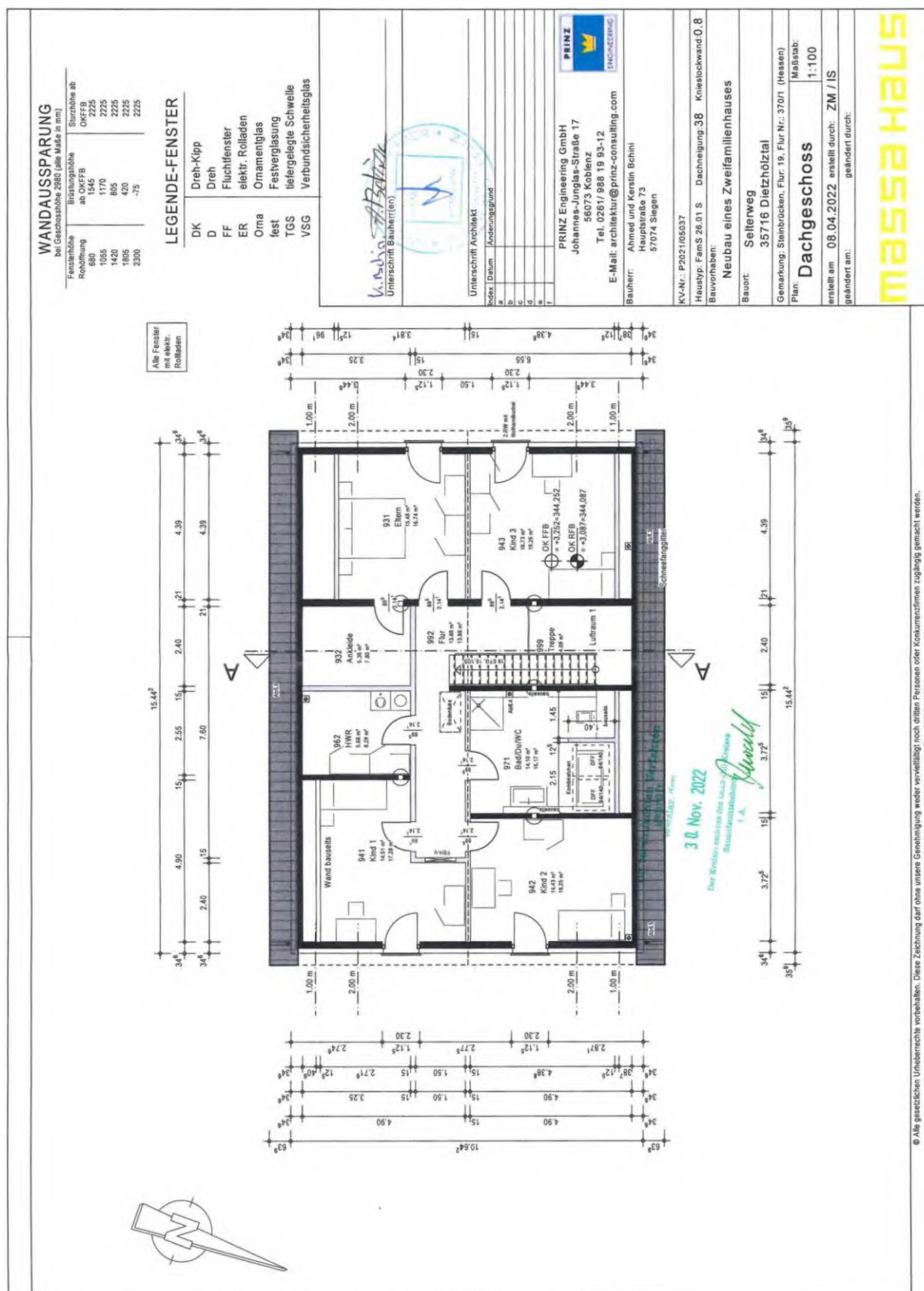
Am gesamten Wohnhaus ist ein Wärmedämmverbundsystem vorgesehen mit einer Außenwanddämmung von 140 mm Stärke und einer weißen Putzfassade.

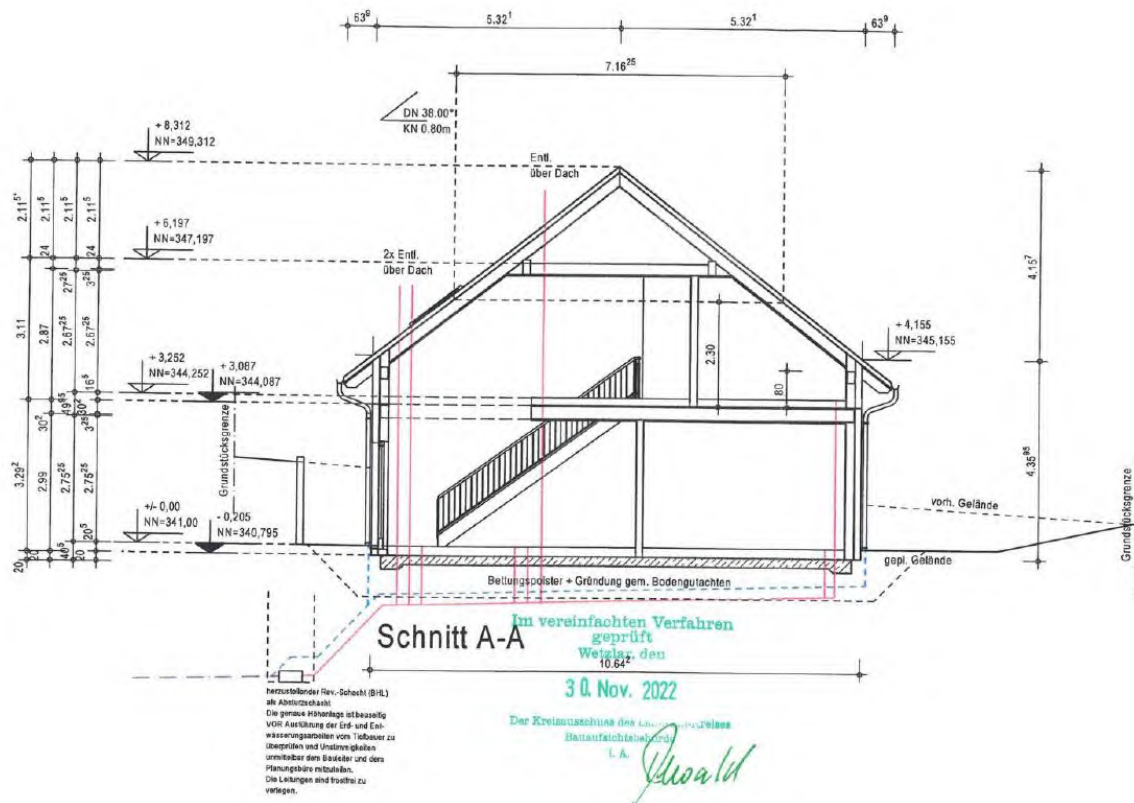
Bei den Fenstern handelt es sich um Kunststofffenster, Farbe anthrazit. Zur Dacheindeckung sind Betondachsteinpfannen in anthrazit vorgesehen. Es werden 3 Stellplätze auf dem Grundstück errichtet.

Bauweise des Gebäudes

- Baurechtlich eingeschossiges Gebäude in Holzrahmenbauweise,
- zu Wohnraum ausbaubares Dachgeschoss
- Innenseite der Außenwände und Innenwände mit Gipskartonplatten beplankt aber nicht fertig verspachtelt
- Satteldach ohne Gauben mit Betonsteindeckung
- Fassade mit Wärmedämmverbundsystem verputzt und gestrichen,
- Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss und zum Spitzboden
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Elektrisch bedienbare Rollläden
- Hauseingangstüren vermutlich Aluminium/ Kunststoff Verbund
- Luft-Wasser Wärmepumpe mit Warmwasserbereitung
- Zentrale Lüftungsanlage je Wohnung mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Keine Balkone, lediglich bodentiefe Fenster mit Absturzsicherungen im Dachgeschoss als „französische Balkone“.







Bauliche Außenanlagen

- Die teilweise bis zu 4,50 m hohen Stützmauern sind nicht fertiggestellt und haben keine Absturzsicherung
- **Die Standsicherheit der hergestellten Stützwände ist vermutlich nicht an jeder Stelle nachzuweisen.**
- Außenflächen im Rohzustand ohne Befestigungen
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Zustand fraglich)
- Tiefbauarbeiten für die geplanten Parkplätze noch nicht ausgeführt



Flächenermittlung

Wohnfläche

Die Wohnflächenermittlung der Haupt- und Einliegerwohnung (ohne Hausanschlussräume) wird aus den Bauantragsunterlagen übernommen.

Hauptwohnung Erdgeschoss:

Wohnen/ Essen	30,80 m ²
Diele	11,53 m ²
Küche	9,72 m ²
Hausanschlussraum/Hauswirtschaftsraum	(8,05 m ²)
WC	<u>2,72 m²</u>
	54,77 m ²

Hauptwohnung Dachgeschoss:

Kind 3	16,73 m ²
Eltern	15,48 m ²
Kind 1	14,51 m ²
Kind 2	14,43 m ²
Bad/ Dusche/ WC	14,10 m ²
Flur	13,88 m ²
Hauswirtschaftsraum	5,68 m ²
Ankleide	<u>5,35 m²</u>
	100,16 m ²

Einliegerwohnung Erdgeschoss:

Wohnen/ Essen	22,78 m ²
Eltern	16,22 m ²
Bad/ Dusche/ WC	8,99 m ²
Diele	6,64 m ²
Gast	6,12 m ²
Küche	5,22 m ²
Hausanschlussraum	<u>(4,80 m²)</u>
	65,97 m ²

Wohnfläche der Hauptwohnung rund

155 m²

Wohnfläche der Einliegerwohnung

66 m²