

2.1.4.4 Baugenehmigung

Im Zuge der Recherchen zur Unterlagenbeschaffung hat der Sachverständige Kopien der Bauakten von der Gemeinde Elbtal und vom Amt für Öffentliche Ordnung des Landkreises Limburg-Weilburg, Fachdienst Bauen und Naturschutz, erhalten.

Folgende Baugenehmigungen einschließlich Unterlagen liegen zusammengefasst vor:

- Bauschein 2-51, Außenwanderneuerung im Erdgeschoss
- Bauschein 4-55, Wohnhausumbau, teilweise Erneuerung des Erdgeschosses und Erneuerung des Ober- und Dachgeschosses
- Bauschein 817-62, Herstellung einer Einfriedung

Eine Ursprungsbaugenehmigung oder weitere Baugenehmigungen, etwa zur Erweiterung des Anbaus auf der westlichen Gebäudeseite, zur Umnutzung eines vormals als Futterkammer genutzten Raums im Erdgeschoss oder zur Errichtung der PKW-Einzelgarage, liegen dem Sachverständigen nicht vor. Es wird in Ermangelung der Ursprungsbaugenehmigung und weiterer Baugenehmigungsunterlagen angenommen, dass die zum Wertermittlungsstichtag vorgefundenen baulichen Anlagen und die darin vorgesehene Nutzungsart genehmigt sind.

2.1.4.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des bebauten Grundstücks entspricht der umgebenden Bebauung. Es liegt Wohnnutzung vor.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht nach Kenntnis der Örtlichkeit und Beurteilung anhand der Liegenschaftskarte ohne weiteren Nachweis weitgehend dem der Umgebungsbebauung.

2.2 Rechte, Lasten und Beschränkungen

2.2.1 Grundbesitzabgaben

Gemäß Auskunft der Gemeinde Elbtal über Erschließungsbeiträge und öffentlich-rechtliche Abgaben per E-Mail vom 05.12.2024 sind zum 05.12.2024 fällige Grundbesitzabgaben in Höhe von 1.267,96 Euro inklusive Säumniszuschläge noch nicht entrichtet. Die noch zu entrichtenden Grundbesitzabgaben werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Dabei wird davon ausgegangen, dass die offenen Grundbesitzabgaben ausschließlich das bebaute Grundstück betreffen.

Andere Rechte, Beschränkungen oder öffentliche Lasten, außer den nachstehend aufgeführten, die den Wert des Grundstücks beeinflussen könnten, sind nicht bekannt.

2.2.2 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreisausschusses des Landkreises Limburg-Weilburg, Amt für Öffentliche Ordnung, Fachdienst Bauen und Naturschutz, Sachgebiet Allgemeine Bauverwaltung, vom 06.12.2024 sind bezüglich der wertermittlungsgegenständlichen Grundstücksfläche keine Baulasten eingetragen.

2.2.3 Altlasten

Gemäß Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Gießen per E-Mail vom 31.01.2025 liegt für die wertermittlungsgegenständliche Grundstücksfläche kein Eintrag vor.

Die Untersuchung und Beurteilung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und wurden nicht vorgenommen.

Es wird in diesem Gutachten basierend auf diesem Kenntnisstand Altlastenfreiheit unterstellt. Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, wären ihre Auswirkungen in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.

2.2.4 Denkmalschutz

Gemäß der Recherche bei der Internetpräsentation des Landesamts für Denkmalpflege Hessen bezüglich Denkmalschutzes (<http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>) am 29.11.2024 steht das Wertermittlungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

2.3 Lagemerkmale

2.3.1 Makrolage

Bundesland/Kreis: Hessen/Limburg-Weilburg

Regierungsbezirk: Gießen

Gemeinde/Ortsteil: Elbtal/Elbgrund

Die Gemeinde Elbtal besteht aus vier Ortsteilen: Dorchheim, Hangenmeilingen, Heuchelheim und Elbgrund. Dorchheim ist Verwaltungssitz der Gemeinde Elbtal.

Lage des Ortsteils:

Elbgrund liegt am Südrand des Westerwaldes, etwa 14 km nördlich von Limburg a. d. Lahn, 14 km westlich von Weilburg und 9 km südöstlich von Westerburg.

Einwohnerzahl:

788	per 31.12.2024	(Ortsteil) ¹
2.453	per 31.12.2024	(Gemeinde) ¹
175.333	per 30.06.2023	(Landkreis) ²

Quellen:

- ¹⁾ Internetpräsentation der Stadt Elbtal
²⁾ Hessisches Statistisches Landesamt Wiesbaden

Bevölkerungs-
entwicklung:

-13,8	%	2018-2040	(Landkreis) ¹⁾
1,3	%	2018-2040	(Hessen) ¹⁾
1,9	%	2018-2040	(Deutschland) ²⁾

Quellen:

- ¹⁾ Hessisches Statistisches Landesamt Wiesbaden, Regionale Bevölkerungsvorausberechnung 2014 – 2030
²⁾ Berechnet aus Angaben des Statistischen Bundesamts Wiesbaden, Bevölkerungsstand, eine von mehreren möglichen Berechnungsvarianten

Die demografische Entwicklung weist eine gewisse Gleichmäßigkeit mit moderaten Veränderungen auf. Daher ist davon auszugehen, dass die in gegenständlicher Wertermittlung verwendeten Wertermittlungsparameter eine gesicherte Datengrundlage für die Wertermittlung darstellen.

Arbeitslosenquote:

5,9	%	per 02/2025	(Landkreis)
5,9	%	per 02/2025	(Hessen)
6,4	%	per 02/2025	(Deutschland)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Kaufkraftindex:

96,9	per 2023	(Landkreis)
100		(Deutschland)

Quelle: Michael Bauer Research GmbH

Überörtliche
Verkehrsverbindungen:

Autobahn:

Die Bundesautobahn A3 ist über die Anschlussstelle 42 „Limburg Nord“ in einer Entfernung von ca. 14 km zu erreichen.

Bundesstraßen: Die B54 (Siegen - Wiesbaden) verläuft durch Elbgrund direkt vor dem Wertermittlungsobjekt.

Bahnverkehr: Elbgrund verfügt über keinen Bahnhof. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Frickhofen mit der Verbindung

- Oberwesterwaldbahn
Limburg - Au an der Sieg/WW

und in Limburg/Lahn mit den folgenden Verbindungen:

- ICE-Schnellbahnstrecke
Köln - Rhein/Main
- Main-Lahn-Bahn
Limburg - Frankfurt
- Lahntalbahn
Koblenz - Wetzlar
- Unterwesterwaldbahn
Limburg - Siershahn (Westerwald)
- Oberwesterwaldbahn
Limburg - Au an der Sieg/WW

Flugverkehr: nächstgelegener Flughafen ist der Rhein-Main-Flughafen, Frankfurt

Entfernungen:

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Limburg an der Lahn	16 km	15 Min
Wetzlar	39 km	34 Min
Wiesbaden	63,0 km	48 Min
Koblenz	52,0 km	43 Min
Flughafen Rhein-Main	75,7 km	46 Min
Frankfurt/Main	88,8 km	1 h 3 Min

Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die kürzesten Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.

Bedeutung des Orts: Elbtal ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Grundzentrum mit zentralem Ortsteil (Dorchheim) ausgewiesen.

Die verschiedenen Ortsteile Elbtals sind im Wesentlichen durch Wohnbebauung und in geringerem Maße durch Landwirtschaft geprägt und verfügen über wenige Gewerbesiedlungen.

Vor allem im zentralen und größten Ortsteil Dorchheim findet sich ein für die Größe der Gemeinde angemessenes Angebot an Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Elbgrund ist der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde Elbtal.

Bewertung der Makrolage: Die Makrolage wird zusammenfassend als mittelmäßig bewertet.

Karte zur Makrolage: Siehe Anlage 4

2.3.2

Mikrolage

Ortslage: Das Wertermittlungsobjekt befindet sich westlich der durch Elbgrund verlaufenden Mainzer Landstraße/B54 ca. 80 m südlich der Abzweigung der Straße Am Mühlbach.

Örtliche Verkehrsanbindung: Elbgrund ist durch das Streckennetz des Rhein-Main-Verkehrsverbunds (RMV) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Ziel	Entfernung
Bushaltestelle „Elbgrund Ortsmitte“	0,1 km
Bushaltestelle „Ellarer Straße“	0,6 km
Bahnhof Frickhofen	3,2 km
Bahnhof Limburg/Lahn	16,3 km
ICE-Bahnhof Limburg Süd	18,0 km
Autobahnanschluss A3, Limburg-Nord	13,5 km

Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die kürzesten Strecken und sind als Straßenkilometer und nicht als Luftlinie ausgewiesen.

Versorgungslage:	<p>Im benachbarten Dorchheim gibt es einen katholischen Kindergarten und eine Grundschule, die für die gesamte Gemeinde Elbtal zuständig ist, diese sind in wenigen Minuten- fußläufig zu erreichen. Weiterführende Schulen stehen in Elbtal nicht zur Verfügung. Ein Vollsortimentsupermarkt, vereinzelt kleinere Geschäfte, Gastronomie- und Handwerksbetriebe sind in Elbgrund zu finden. Ein umfangreiches Angebot ist in der Stadt Limburg vorhanden, die im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen ist. In Limburg befinden sich alle für die Stadtfunktion typischen öffentlichen, sozialen, kulturellen und medizinischen Einrichtungen.</p>
Wohnlage:	<p>Die Wohnlage ist durch eine überwiegend zu Wohnzwecken genutzte, dorfkerntypische Bebauung mit geringer bis mittlerer Durchgrünung sowie durch eine starke Straßenfrequentierung in Form von Durchgangsverkehr geprägt.</p> <p>Zusammenfassend wird die Wohnlage als einfach bis mittelmäßig bewertet.</p>
Nachbarschaftslage:	<p>Die Umgebungsbebauung ist weitgehend abgeschlossen und besteht im Wesentlichen aus älteren freistehenden, durchschnittlich gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern mittleren Wohnwerts in offener Bauweise, die zum Teil auf landwirtschaftliche Betriebe zurückgehen.</p> <p>Die Nachbarschaftslage ist als mittelmäßig zu beurteilen.</p>
Licht- und Sonnenlage:	<p>Die Anordnung des Grundstücks in Hinblick auf Besonnung und Belichtung wird als mittelmäßig eingestuft.</p>
Immissionslage:	<p>Während des Ortstermins, Samstag, den 08.02.2025, 9:00 – 9:20 Uhr, wurden über die Straßenfrequentierung hinaus, die zu diesem Zeitpunkt naturgemäß vergleichsweise gering ist im Vergleich zu den Stoßzeiten, subjektiv und ohne weiteren Nachweis keine</p>

lageuntypischen als störend empfundenen
Lärm- oder Geruchsimmissionen wahrgenommen.

Bewertung der Mikrolage: Die Mikrolage wird zusammenfassend als
mittelmäßig bis einfach beurteilt.

Karte zur Mikrolage: Siehe Anlage 5

Luftaufnahme des
Wertermittlungsobjekts: Siehe Anlage 6

2.4 Beschaffenheit und Eigenschaften

2.4.1 Grundstücksgestalt/Zuschnitt

Die Grundstücksflächen weisen eine geringfügig nach Norden abfallende Hangneigung auf, die durch die Bebauung bzw. die Einfriedungsmauern weitgehend ausgeglichen werden. Sie haben beide jeweils einen unregelmäßigen Zuschnitt mit einem in Ost-West-Richtung länglichen Zuschnitt.

Die maximalen Grundstückstiefe des Flurstücks 190 beträgt ca. ca. 19,0 m. Die Grundstücksbreite entlang der Mainzer Landstraße beträgt ca. 8,0 m. Die maximalen Grundstückstiefe des Flurstücks 187 beträgt ca. ca. 24,0 m. Die Grundstücksbreite entlang der Mainzer Landstraße beträgt ca. 8,0 m.

Form und Maße der Grundstücke können dem Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 (siehe Anlage 2) entnommen werden.

2.4.2 Bodenbeschaffenheit

Baugrunduntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Der Sachverständige geht von normal tragfähigem Baugrund aus.

2.4.3 Außenanlagen

2.4.3.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Wertermittlungsobjekt ist augenscheinlich an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Versorgung umfasst nach Kenntnisstand Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telekommunikation.

2.4.3.2 Bodenbefestigungen

Die unbebaute Fläche des Flurstücks 190 ist bis auf einen schmalen Streifen entlang der Grundstücksgrenze zur Mainzer Landstraße, der als Beet angelegt ist, mit Betonpflastersteinen befestigt.

Die Fläche des unbebauten Flurstücks 187 ist weitgehend unbefestigt. Im Bereich der südöstlichen Grundstücksecke ist eine kleine Teilfläche mit Betonplatten befestigt.

2.4.3.3 Freiflächengestaltung

Ein unbebauter und unbefestigter Streifen des Flurstücks 190 entlang der Grundstücksgrenze zur Mainzer Landstraße ist als Beet gärtnerisch einfach gestaltet mit vereinzelt Sträuchern. Der Außenbereich befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Die Fläche des unbebauten Flurstücks 187 ist gärtnerisch sehr einfach gestaltet mit Wiese mit vereinzelt Sträuchern, Hecken und vereinzelt Bäumen. Das Grundstück befindet sich in einem mittelmäßig gepflegten Zustand. Auf dem Flurstück 187 sind diverse Gegenstände abgelegt, die als Sperrmüll anzusehen sind. Etwaige Entsorgungskosten wurden in gegenständlicher Wertermittlung nicht berücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass vor einer Transaktion diese Gegenstände entfernt werden.

2.4.3.4 Einfriedung

Das Flurstück 190 ist zur Mainzer Landstraße mit einer niedrigen Mauer eingefriedet und im Bereich zwischen Wohngebäude und Garage zum Flurstück 188 hin mit einem Kunststoffzaun an Pfosten mit Tür. Die nördliche Grundstücksgrenze ist fast grenzständig bebaut.

Das unbebaute Flurstück 187 ist mit einem umlaufenden Mauersockel als Stützwand zum Geländeausgleich und bereichsweise mit einem Metallzaun an Mauersockeln oder Drahtzaun an Metallpfosten eingefriedet.

2.5 Beschreibung der baulichen Anlage

Die Beschreibung der baulichen Anlage erfolgt in einer für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit und führt nur wesentliche und überwiegende Merkmale und Eigenschaften auf.

Eine Bestimmung der verwendeten Baustoffe wurde nicht beauftragt und ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens. Die Nennung der verwendeten Baustoffe in diesem Gutachten erfolgt nur in einer für die Wertermittlung erforderlichen Detaillierung.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie erteilten Informationen, die dem Gutachten zu Grunde gelegt wurden. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Zerstörende Untersuchungen oder Bauteilöffnungen wurden nicht ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf erteilten Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder begründeten Vermutungen. Für nicht einsehbare Bauteile wird, sofern nicht anders angegeben, ein mängelfreier Zustand unterstellt.

Eine Untersuchung auf eventuell vorhandene pflanzliche oder tierische Schädlinge erfolgte nicht.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Materialien verbaut und Stoffe verwendet wurden, die aus heutiger Sicht als gesundheitsgefährdend eingestuft würden. Konkrete Verdachtsmomente, die auf das Vorhandensein gesundheitsgefährdender Materialien und Stoffe schließen lassen, wurden nicht wahrgenommen.

Es wird unterstellt, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Eine Untersuchung und Beurteilung hinsichtlich der Belange des Brandschutzes ist nicht Bestandteil des Gutachtauftrags und erfolgte nicht.

2.5.1 Wohngebäude

2.5.1.1 Vorbemerkung

Das Grundstück konnte nicht betreten und das Wohngebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Beschreibende Ausführungen zum Inneren der baulichen Anlagen basieren auf den Wahrnehmungen, die im Zuge des Ortstermins gewonnen wurden, und den Informationen aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen und stellen daher keine Feststellungstatsachen dar, sondern Anknüpfungstatsachen.

Der Beschreibung ist die Annahme zugrunde gelegt, dass das Wohngebäude im vermutlich zu Wohnzwecken genutzten Bereich vollständig ausgebaut ist gemäß den Plandarstellungen und mängelfrei fertiggestellt ist. Es werden ein einfacher Ausstattungsstandard und ein dem angenommenen fiktiven Alter der baulichen Anlage entsprechender mittelmäßiger Instandhaltungszustand angenommen. Es wird aufgrund der Wahrnehmungen im Zuge des Ortstermins davon ausgegangen, dass

zu nicht bekannten Zeitpunkten Modernisierungsmaßnahmen stattgefunden haben.

Es wird davon ausgegangen, dass die Grundrissgestaltung tatsächlich den Grundrissdarstellungen entspricht mit Ausnahme der Erweiterung des Anbaus auf der westlichen Gebäudeseite und der vermutlichen Umnutzung eines vormals als Futterkammer genutzten Raums im Erdgeschoss, die in den Bauunterlagen nicht erwähnt oder dargestellt sind.

2.5.1.2 Zweckbestimmung, Bauweise, Aufteilung

Es handelt sich um ein unterkellertes einseitig angebautes Einfamilienwohnhaus.

Vorhandene Nutzungen laut den vorhandenen Grundrissunterlagen:

Kellergeschoss:

Flur, 3 Kellerräume, ggf. ein weiterer Raum, der im Kellergeschossgrundriss schraffiert dargestellt ist ohne Angaben, ob es sich um einen vollwertigen Kellerraum handelt

Erdgeschoss:

Eingangsbereich/Anbau, Flur, ehemalige Futterkammer, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer; es wird davon ausgegangen, dass ein Bad und ggf. ein weiteres WC eingebaut wurden

Obergeschoss:

Flur, Abstellraum, Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3, Balkon

2.5.1.3 Baujahr/Alter

Das Ursprungsbaupjahr und somit das Baujahr des Kellergeschosses ist unbekannt. Die Außenmauern des Erdgeschosses wurden nach Kenntnisstand im Jahr 1951 neu errichtet und die Innenmauern des Erdgeschosses und die weiteren oberen Geschosse sowie das Dach im Jahr 1955.

Seit dem Ursprungsbaupjahr wurden nach Wahrnehmung im Zuge des Ortstermins folgende Modernisierungen durchgeführt:

- Erneuerung der Fenster und Einbau von Kunststoffrollläden
- An-/Umbauten
- Erneuerung der Dachdeckung
- Einbau einer Gasheizung