



Objekt	Grundbuch Blatt 1005 Dietzhöhlztal- Rittershausen, Flur 33, Flurstück 10/28
--------	--

Wertermittlungstichtag	24. September 2025
Baujahr / fiktives Baujahr	1966/ 1969
Restnutzungsdauer	10 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche der Wohnungen insgesamt	209 m ²

Grundstücksfläche Flur 33, Flurstück 10/28	1.020 m ²
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	48.817 €

Sachwert	
Sachwert der baulichen Anlagen	96.759 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen	4.838 €
Sachwertfaktor	1,0413
vorläufiger reparaturfreier Sachwert	156.625 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 16.000 €
---	------------

Verkehrswert	139.000 €
---------------------	------------------

Der Verkehrswert gilt für das geräumte und besenreine Objekt

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.

Die Ortsdurchfahrt (Landesstraße L 1571) stellt die direkte Verbindung der Orte im nördlichen Lahn-Dill-Kreis mit dem angrenzenden Siegerland dar.

Entfernungen

- zur Stadt Dillenburg 15 km
- zur Kreisstadt Wetzlar 50 km
- nach Gießen 60 km
- nach Frankfurt 115 km
- nach Wiesbaden 110 km
-

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschluss Dillenburg (A 45) ca. 15,0 km entfernt
- Bahnhof Dillenburg mit Verbindung nach Köln und Frankfurt ca. 15,0 km entfernt
- Nächste Bushaltestelle im Ortskern ca. 10 Gehminuten entfernt

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, Steinbrücken und Rittershausen zu verzeichnen.

Im Hauptort Ewersbach hat sich die Einwohnerzahl in dieser Zeit nicht verändert.

Im Ortsteil Rittershausen sank die Bevölkerung von 804 auf 751 Einwohner.

Lage im Gemeindegebiet

Das Objekt liegt im Ortsteil Rittershausen, einem Ort mit überwiegend dörflichem Charakter, dessen südöstlicher Ortsrand von einem großen Gewerbe- bzw. Industriegebiet dominiert wird, in dem die Firma Rittal ansässig ist.

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wohngebiet zwischen den Ortsteilen Rittershausen und Straßebach an einem steilen Südwesthang direkt angrenzend an den gebietstypischen Niederwald (Hauberg).

Jenseits der Talaue im Süden liegt das oben genannte Gewerbe- und Industriegebiet.

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 Rittershausen, 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 Betätigungsmöglichkeiten.
In den Ortsteilen stehen für Feierlichkeiten aller Art Dorfgemeinschaftshäuser zur Verfügung. In Rittershausen 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 Rittershausen 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.

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes grenzt der Hauberg mit waldähnlicher Bestockung auf der West- und Nordseite an. Im Süden liegt eine kleine begrünte Freifläche zwischen den Erschließungsstraßen. Die Südostseite wird durch einen sehr steilen, teils asphaltierten Feldweg begrenzt. Jenseits davon sind überwiegend Wohnhäuser in offener Bauweise vorhanden.

Grundstücksform

Das Flurstück 10/28 hat eine trapezförmige Gestalt und ist verkehrsmäßig von der Süd- und Ostseite aus erschlossen.



Topografie	Das Bewertungsobjekt liegt an einem steilen Südhang. Das Untergeschoss ist über einen steilen asphaltierten Feldweg erreichbar. Das Erdgeschoss ist auf der Nordseite nur durch Stützwände und Böschungen ausreichend beleuchtet.
Parkplätze	<p>Das Grundstück ist über den steilen Feldweg von Osten her erreichbar. Hier besteht vor dem Geräteschuppen eine schwer erreichbare Parkmöglichkeit.</p> <p>Die allgemeinen Platzverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum lassen das Parken für Besucher in unmittelbarer Grundstücksnähe aufgrund der Straßenbreite eingeschränkt zu.</p>
Immissionen	<p>Die Erschließungsstraße ist eine ruhige Anliegerstraße.</p> <p>Die von ihr ausgehenden Immissionen sind am Objekt kaum wahrnehmbar. Immissionen aus dem Gewerbe- und Industriegebiet im Südwesten waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ebenfalls nicht wahrnehmbar.</p>
Lagebeurteilung	Innerhalb des Ortsteils Rittershausen besitzt der Bereich aufgrund seiner Umgebung mit offener Bebauung , guter Besonnung und Begrünung, jedoch aufgrund der Steilhanglage schwierig erreichbar einen mittleren Wohnwert .
Lagebeurteilung insgesamt	<p>Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:</p> <ul style="list-style-type: none">• mittlere Lage in einem Wohngebiet von Dietzhölztal• mittlere Erreichbarkeit der Ortsmitte der Kerngemeinde Dietzhölztal• gute Verkehrsanbindung an das regionale Verkehrsnetz• mäßige Erreichbarkeit des überregionalen Verkehrsnetzes• starke Hanglage Richtung Süden• gute Besonnungslage• mäßige Aussichtslage• insgesamt ruhige 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

Wohnhaus

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der Ausstattung beruhen auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen aufgrund des Baujahrs und des äußeren Eindrucks.

Bauweise des Gebäudes

- eingeschossiges Wohnhaus in Massivbauweise (24er Bims-Hohlblocksteine)
- komplett unterkellert auf unterschiedlichem Niveau, von Süden aus ebenerdig erreichbar und zu Wohnraum ausgebaut
- Dachgeschoss wohnraumähnlich ausgebaut
- Satteldach, ca. 25° Dachneigung, Dachdeckung mit Bitumenschindeln auf der Nordseite im Jahr 2024 erneuert
- Fassade verputzt
- Westseite mit Faserzementplatten, baujahrstypisch asbesthaltig, verkleidet
- Sockel verputzt und gestrichen
- Massivdecke (Einschub- Montagedecke) über dem Kellergeschoss
- Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss
- Holzdoppelfenster jeweils einfach verglast im Originalzustand
- Rollläden
- offene Treppe mit Kunststeinstufen zwischen den Geschossen
- oberste Geschossdecke und Dachschrägen baujahrstypisch gedämmt
- Elektroinstallation nicht mehr zeitgemäß
- Wasser- Abwasser- und Heizungsinstallation im Originalzustand

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Untergeschoss:

- Wände in den Kellerräumen verputzt und gestrichen
- Estrichfußboden in den Kellerräumen
- Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung, Ölheizkessel Baujahr 1991
- Öllager mit Kunststofftanks
- Wohnräume auf der Südseite tapeziert, Laminatboden
- Bad im Untergeschoss mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC ca. im Jahr 1991 erneuert
- Separater Eingang zu den Wohnräumen unter dem südlichen Balkon

Erdgeschoss:

- Wände tapeziert und gestrichen
- Bodenbeläge überwiegend älterer PVC-Belag
- Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken 1,50 m hoch gefliest überwiegend im Originalzustand, Boden gefliest,
- Dusche bodengleich 2024 umgebaut
- Balkon auf der Südseite mit Estrichbelag

Dachgeschoss:

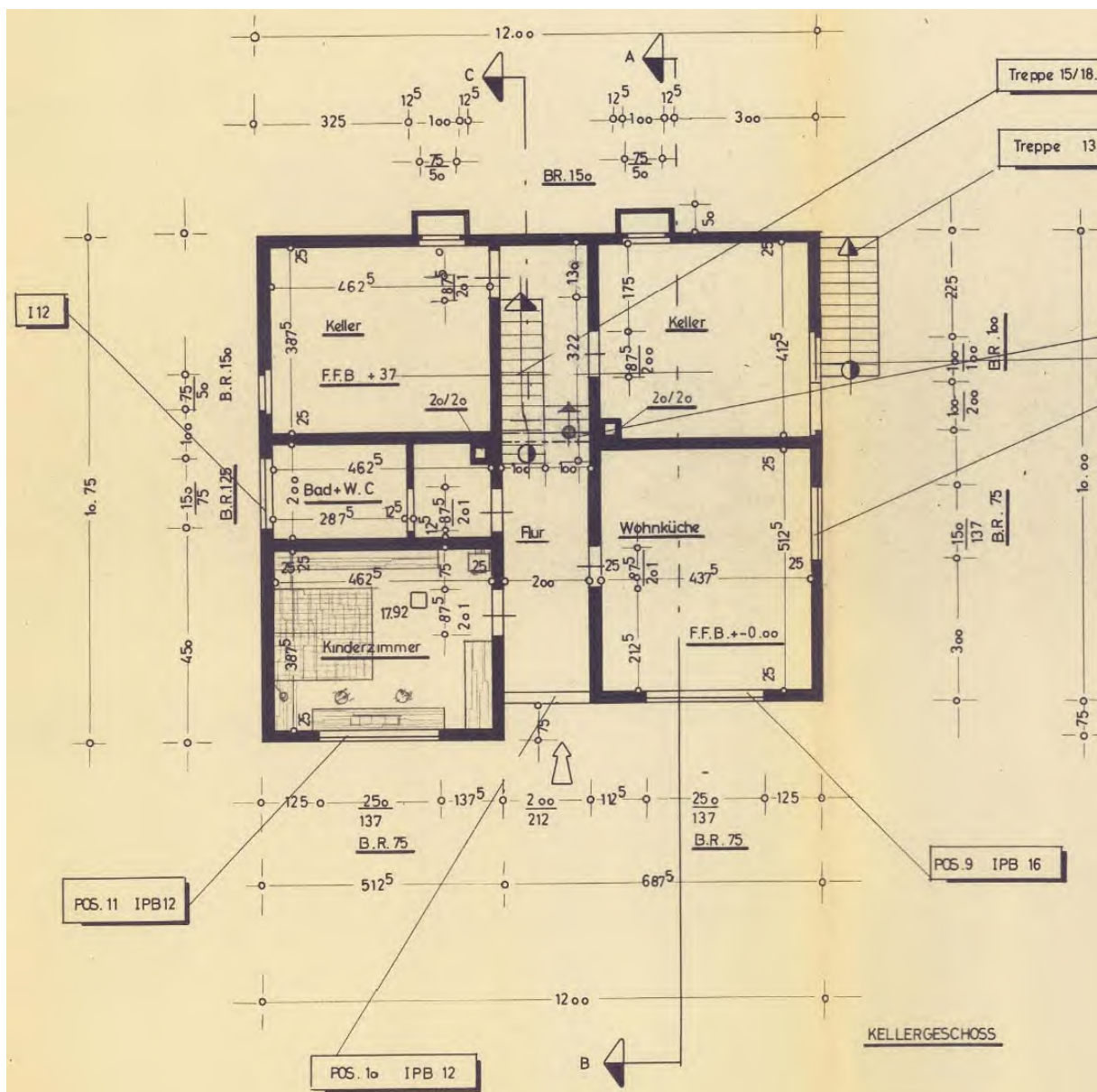
- Wände- und Dachschrägen mit Holzpaneelbrettern verkleidet
- 3 Dachflächenfenster älterer Bauart auf der Südseite
- ein Dachflächenfenster auf der Nordseite 2024 erneuert
- Bodenbeläge überwiegend älterer PVC- und Teppichbodenbelag auf Dielenboden

Bauliche Außenanlagen

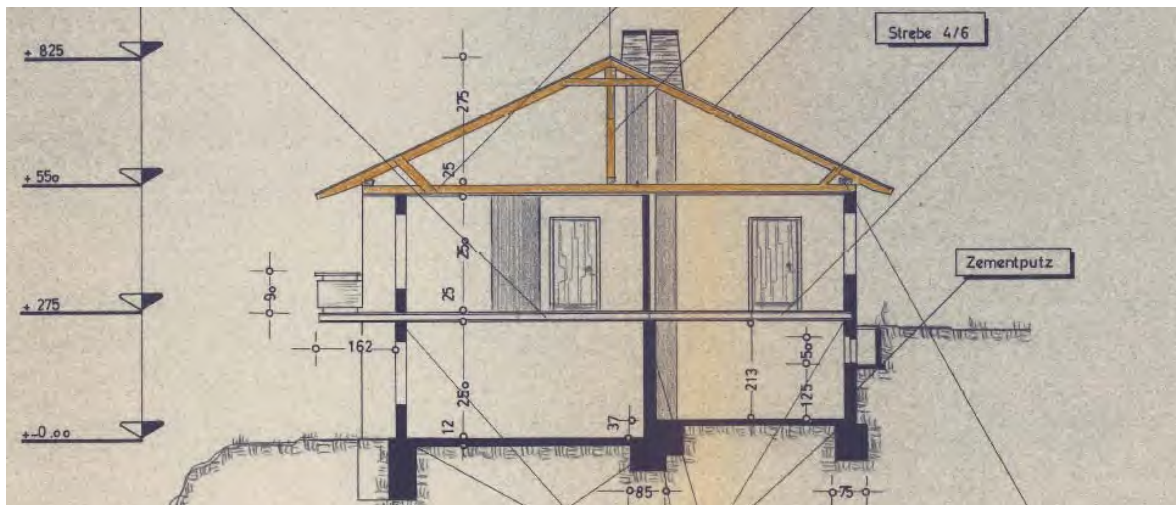
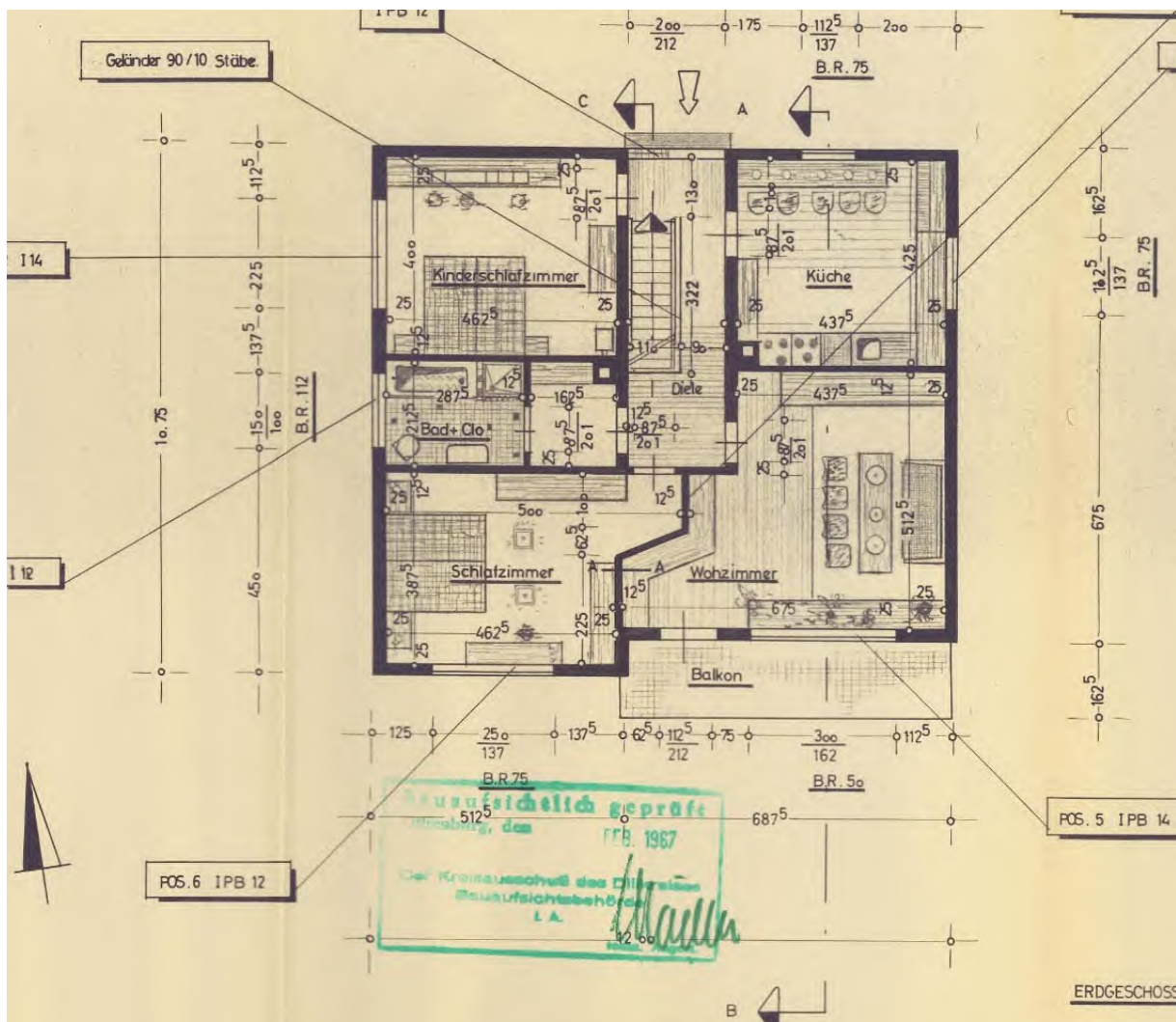
- gepflasterte Zuwegung zum Untergeschoss
- Treppenanlage im Außenbereich
- Gartenmauer mit Zaun entlang der öffentlichen Parzellen
- Gartenmauern zur Abfangung des Geländes
- überdachter Freisitz westlich des Hauseingangs auf der Nordseite
- Maschendrahtzaun entlang der Grenze zum Hauberg
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen

Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die Aufteilung der Räume kann dem nachfolgenden Grundrisszeichnungen entnommen werden. Die Skizzen sind unmaßstäblich in das Gutachten eingefügt.



Grundriss Untergeschoss Norden ist auf dieser Darstellung oben

**Schnitt AB****Grundriss Erdgeschoss**

Norden ist auf dieser Darstellung oben



Flächenermittlungen

Wohnfläche im Erdgeschoss

Zur Ermittlung der nutzbaren Flächen wurden die zur Verfügung gestellten Grundrisspläne und die Flächenermittlung aus der Baugenehmigung zugrunde gelegt und mit eigenen Feststellungen ergänzt und korrigiert.

Wohnfläche Erdgeschoss:

Küche	4,375* 4,250	18,59 m ²
Schlafzimmer	4,625* 4,000	18,50 m ²
Bad	2,875* 2,125	6,11 m ²
Vorraum Bad	1,625* 2,125	3,45 m ²
Schlafzimmer	5,000* 1,000+ 4,625* 2,250 (5,000+ 4,625)* ½* 0,625	18,41 m ²
Wohnraum	4,375* 2,010+ 5,300* 1,000+ 6,75* 2,25+ (6,25+ 5,30)* ½* 0,625	32,89 m ²
Balkon	6,875* 1,625* ¼	2,79 m ²
Flur	2,00* 6,25- 3,36* 1,00	9,14 m ²
		<hr/> 109,88 m ²
	~ 3% Abzug für Putz und Belag	<hr/> -3,30 m ²
	Wohnfläche Erdgeschoss rund	107 m²

Wohnfläche im Dachgeschoss

Wohnfläche Dachgeschoss: (ermittelt aus 25 Grad Dachneigung)

wie Erdgeschoss ohne Balkon	109,88- 2,79	107,09 m ²
Abseite Nord <1,0 m	11,00* 2,14	- 23,54 m ²
Südseite	5,125* 2,14+ 5,875* 1,39	- 19,13 m ²
Flächen 1,00 bis 2,00	11,00* 2,14* 2* ½	- 23,54 m ²
		<hr/> 40,88 m ²
	~ 3% Abzug für Putz und Belag	<hr/> -1,23 m ²
	Wohnfläche Dachgeschoss rund	40 m²

Wohnfläche im Kellergeschoss

Wohnfläche Kellergeschoss:

Kinderzimmer	4,625* 3,875	17,92 m ²
Wohnküche	4,375* 5,125	22,42 m ²
Bad	2,875* 2,125	6,11 m ²
Vorraum Bad	1,625* 2,125	3,45 m ²
Flur anteilig 60%	9,500* 2,00* 0,60	11,40 m ²
Freisitz (wie Balkon)	6,875* 1,625* ¼	2,79 m ²
		<hr/> 64,09 m ²
	~ 3% Abzug für Putz und Belag	<hr/> -1,92 m ²
	Wohnfläche Kellergeschoss rund	62 m²

Wohnflächen

Die Wohnung im Erdgeschoss ist mit den Räumen im Dachgeschoss verbunden	147 m ²
Wohnung im Kellergeschoss	<hr/> 62 m ²
Wohnfläche gesamt	209 m²

Nebengebäude

Baujahr

Als Baujahr wird aufgrund der vorhandenen Baugenehmigung aus dem Jahr 1980 auch das **Jahr 1980** angenommen.

Bauweise des Anbaus

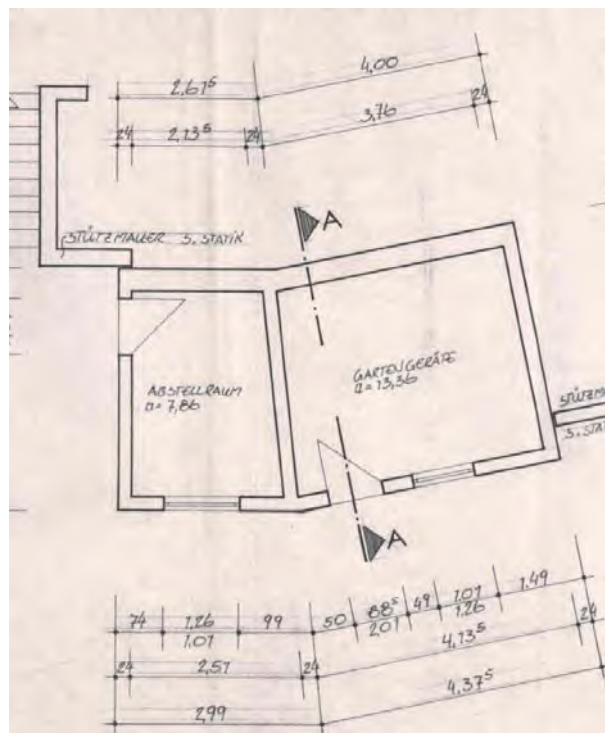
- eingeschossiges Gebäude überwiegend in Massivbauweise
- Dachdeckung mit Bitumendachschindeln
- Fassade verputzt und gestrichen
- Holztreppe zum teilweise nutzbaren Dachgeschoss

Zustand des Gebäudeteils

Auffällige Schäden, Mängel und sonstige Besonderheiten, die über die übliche Alterswertminderung hinausgehen bzw. Fertigstellungsrückstände konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

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

Grundriss



Schnitt

