



Grundbuch von Dillenburg Blatt 6237	Dillenburg, Flur 12, Flurstück 12/56
Wertermittlungstichtag	13. Februar 2024
Grundstücksgröße	1.216 m ²
spezifischer Bodenwert	90 €/m ²
Bodenwert	109.440 €
Baujahr/ fiktives Baujahr	1954/ 1964
Wohnlich nutzbare Fläche (EG, OG und DG)	569 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	10 Jahre
Ertragswert	
jährlicher Rohertrag	45.600 €
jährliche Bewirtschaftungskosten	12.936 €
Liegenschaftszinssatz	5,00%
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	319.408 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 35.000 €
Verkehrswert des Grundeigentums	285.000 €

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.

Aufgrund von Reparaturen im Rahmen der Zwangsverwaltung könnten verschiedene der aufgeführten Unzulänglichkeiten beseitigt werden, so dass ein geringerer Abschlag für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gerechtfertigt sein kann.



Lage

Lage der Stadt

Die Stadt Dillenburg liegt in Hessen, Regierungsbezirk Gießen, im nördlichen Teil des Lahn- Dill- Kreises, am Fuße des Rothaargebirges und inmitten ausgedehnter Waldungen.

Entfernungen

- zur Stadtmitte 300 m
- zur Kreisstadt Wetzlar 40 km
- nach Gießen 55 km
- nach Frankfurt 105 km
- nach Wiesbaden 110 km

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschlussstelle Dillenburg (A 45) 2,0 km entfernt
- Bahnhof in Dillenburg 200 m entfernt
- Bushaltestelle ca. 200 m entfernt

Internetpräsenz der Stadt Dillenburg

Dillenburg - eine Stadt mit einer großen Geschichte, in wunderschöner Lage und voller Möglichkeiten.

Hier finden sich nicht nur stumme Zeugen großer Ereignisse, wie beispielsweise den Wilhelmsturm oder die Kasematten, sondern auch ein breit gefächertes Schulangebot und Kindertageseinrichtungen.

Ein ausgefeiltes Netz von Wanderwegen lädt dazu ein, die herrliche Landschaft um Dillenburg herum zu erkunden und kennen zu lernen.

Durch die enge Verknüpfung mit dem niederländischen Königshaus und der Anbindung an den Premiumwanderweg Rothaarsteig ist Dillenburg auch auf dem touristischen Sektor "bewandert".

In Dillenburg und seinen Stadtteilen finden Sie in den Bereichen Industrie, Handel und Handwerk einen hervorragenden Wirtschaftsstandort.

Lage im Stadtgebiet

Das Objekt liegt zwischen dem Fluss „Dill“ und der Bahnlinie unweit von der teilweise denkmalgeschützten Bebauung der Altstadt von Dillenburg. Die Straße wurde überwiegend in der Mitte des letzten Jahrhunderts zur Schaffung von Wohnraum verdichtet erschlossen und bebaut.

Nähere Umgebung

Die Erschließungsstraße liegt zwischen der Uferstraße entlang der Dill und der parallel zur Bahnlinie verlaufenden Bahnhofstraße.

Das Bewertungsobjekt liegt mit weiteren teilweise baugleichen Mehrfamilienhäusern auf der Ostseite der Straße und hat zusammen mit den ebenfalls baugleichen Mehrfamilienhäusern entlang der Bahnhofstraße eine gemeinsame Grünfläche im Innenbereich. Die Hauseingänge zu den Nummern 11 und 13 liegen auf der straßenabgewandten Ostseite.

Die Erschließungsstraße ist eine stark frequentierte innerörtliche Sammelstraße mit kleineren und größeren gemischt genutzten Gebäuden auf der Westseite. Zahlreiche Gebäude in der näheren Umgebung sind in einem mäßigen Zustand. Das Gebiet gilt auch wegen der Nähe zum Bahnhof aktuell nicht als bevorzugte Wohnlage in Dillenburg.

Ohne ein schlüssiges, das Gebiet umfassendes Entwicklungsprogramm, sind notwendige Investitionen in Einzelobjekte in diesem Wohngebiet aktuell erschwert.



- Topografie** Das zu bewertende Grundstück liegt in einem überwiegend ebenen Bereich.
- Grundstücksform** Das Flurstück hat eine Rechteckform mit einem günstigen Seitenverhältnis.
- Parkplätze** Auf dem Grundstück selbst sind auf der gepflasterten Hoffläche zwischen den Mietblocks ein bis zwei Stellplätze vorhanden.
- Die allgemeinen Platzverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum lassen das Parken für Besucher in unmittelbarer Grundstücksnähe entlang der Erschließungsstraße eingeschränkt zu.
- Immissionen** Das Bewertungsobjekt liegt an einer viel befahrenen Straße zum Bahnhof und dem südlich anschließenden Gewerbegebiet mit Einkaufsmöglichkeiten und den Berufsbildenden und Kaufmännischen Schulen. Die von ihr ausgehenden Verkehrsimmissionen sind am Objekt wahrnehmbar aber nur in geringem Maße störend.
- Die Immissionen durch die nahegelegene Bahnlinie mit starkem Güterverkehr werden am Bewertungsobjekt teilweise von der Nachbarbebauung abgeschirmt und sind aufgrund der Bahnhofsnähe mit geringen Durchfahrtsgeschwindigkeiten ebenfalls nur gering störend.
- Sonstige Immissionen sind nicht bekannt und konnten auch während des Ortstermins nicht festgestellt werden.
- Lagebeurteilung** Innerhalb der Stadt Dillenburg hat dieses Mischgebiet aufgrund seiner ebenen, zentralen Lage in Bahnhofsnähe, in dem städtebaulich entwicklungsbedürftigen Gesamtumfeld, mit mäßigen Immissionen, mittlerer Besonnung und Begrünung eine **einfache bis mittlere Wohnlage**.
- Wohngebiete mit Südhanglage, auch solche mit Mehrfamilienhausbebauung werden in der Bodenrichtwertkarte mit deutlich höheren Werten ausgewiesen.
- Lagebeurteilung** Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:
- einfache bis mittlere Wohnlage in einem Mischgebiet
 - gute Verkehrsanbindung an das regionale Straßennetz
 - gute Verkehrsanbindung an die Hauptverkehrsadern
 - ebene Lage
 - mäßige Belastungen durch Immissionen
 - mittlere Besonnungslage
 - mittlere Begrünungslage
 - mäßige Aussichtslage



Bauliche Anlagen

Mehrfamilienhaus

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der Ausstattung beruhen auf vorgelegten Unterlagen oder vor Ort vom Verfasser des Gutachtens getätigten Feststellungen.

Baujahr

Es handelt sich um ein in Dillenburg gelegenes Grundstück, das um das **Jahr 1954** mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut wurde.

Die zweigeschossigen Gebäude mit zwei getrennten Hauseingängen sind vollständig unterkellert, die Dachgeschosse sind zu Wohnzwecken ausgebaut.

Bauweise des Gebäudes

- Aneinandergereihte zweigeschossige (i. Sinne der HBO) Wohnhäuser in Massivbauweise
- Zwei separate Hauseingänge und Treppenhäuser (Haus 11 und 13)
- Fassade auf der Nord- und Südseite mit Wärmedämmverbundsystem, Dämmstärke ca. 4 cm, verputzt und gestrichen, Modernisierung ca. um das Jahr 1983/84,
- Beide Teilgebäude sind komplett unterkellert,
- Beide Dachgeschosse sind zu Wohnzwecken ausgebaut.
- Zweimal jeweils sechs in sich abgeschlossene Wohneinheiten
- Satteldach mit Gaupen
- Dachdeckung mit Kunstschiefer, baujahrstypisch asbesthaltig
- massive Hohlsteindecken über Keller- und Erdgeschoss
- Vermutlich Holzbalkendecken über den Obergeschossen
- massive Kellertreppen
- Holztreppen zwischen den Geschossen
- Spitzboden jeweils über senkrechte Stahlleitern vom Treppenhaus aus erreichbar
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung älterer Bauart
- keine Rollläden
- Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung
- Gasbrennwertkessel Viessmann Vitocrossal 300, Baujahr 2006
- Loggien im Erd- und Obergeschoss auf der Westseite
- Elektroinstallation veraltet, überwiegend im Originalzustand

Kellergeschoss:

- Hausanschlüsse
- Wärmeerzeuger gasbetrieben im Kellergeschoss Haus 11
- Waschküche für die Mieter
- Betonfußboden
- Wände verputzt und gestrichen
- Kellerräume der Mieter

Spitzboden:

- durchgehende Fläche je Gebäude, mit Spanplatten belegt und zusätzlich zum Einschub der Holzbalkendecke schwach gedämmt
- von beiden Treppenhäusern über Stahlleitern erreichbar

Bauliche Außenanlagen

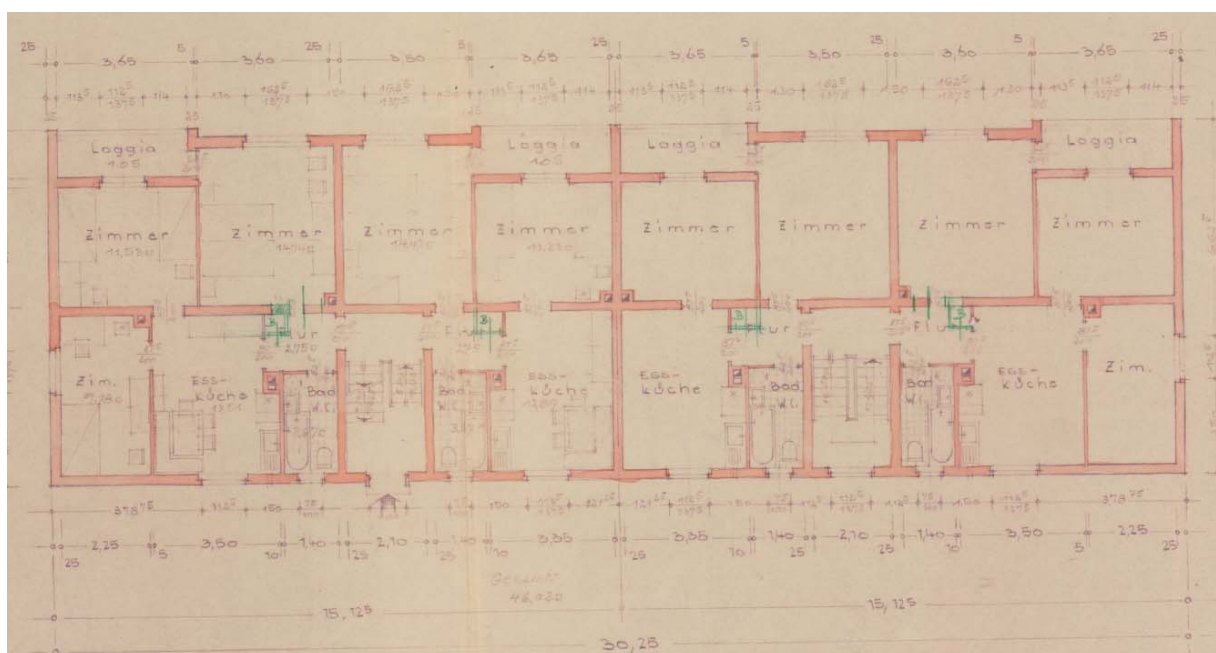
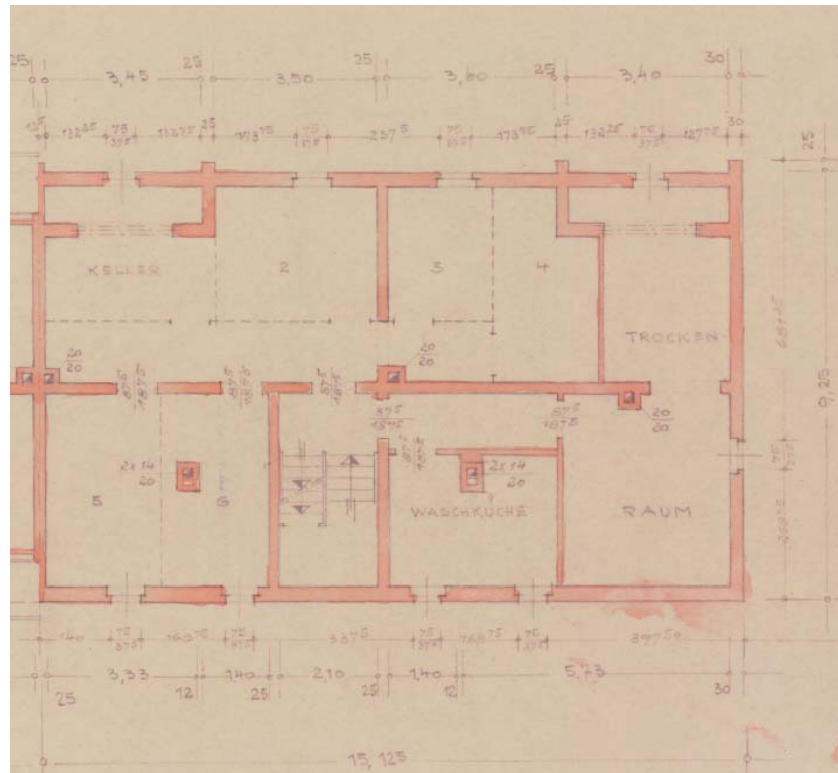
- gepflasterter Bereich auf der Nord- und Südseite
- gepflasterter Weg auf der Ostseite zu den Hauseingängen
- Wäscheplatz auf der Ostseite
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen

Kellergeschoss

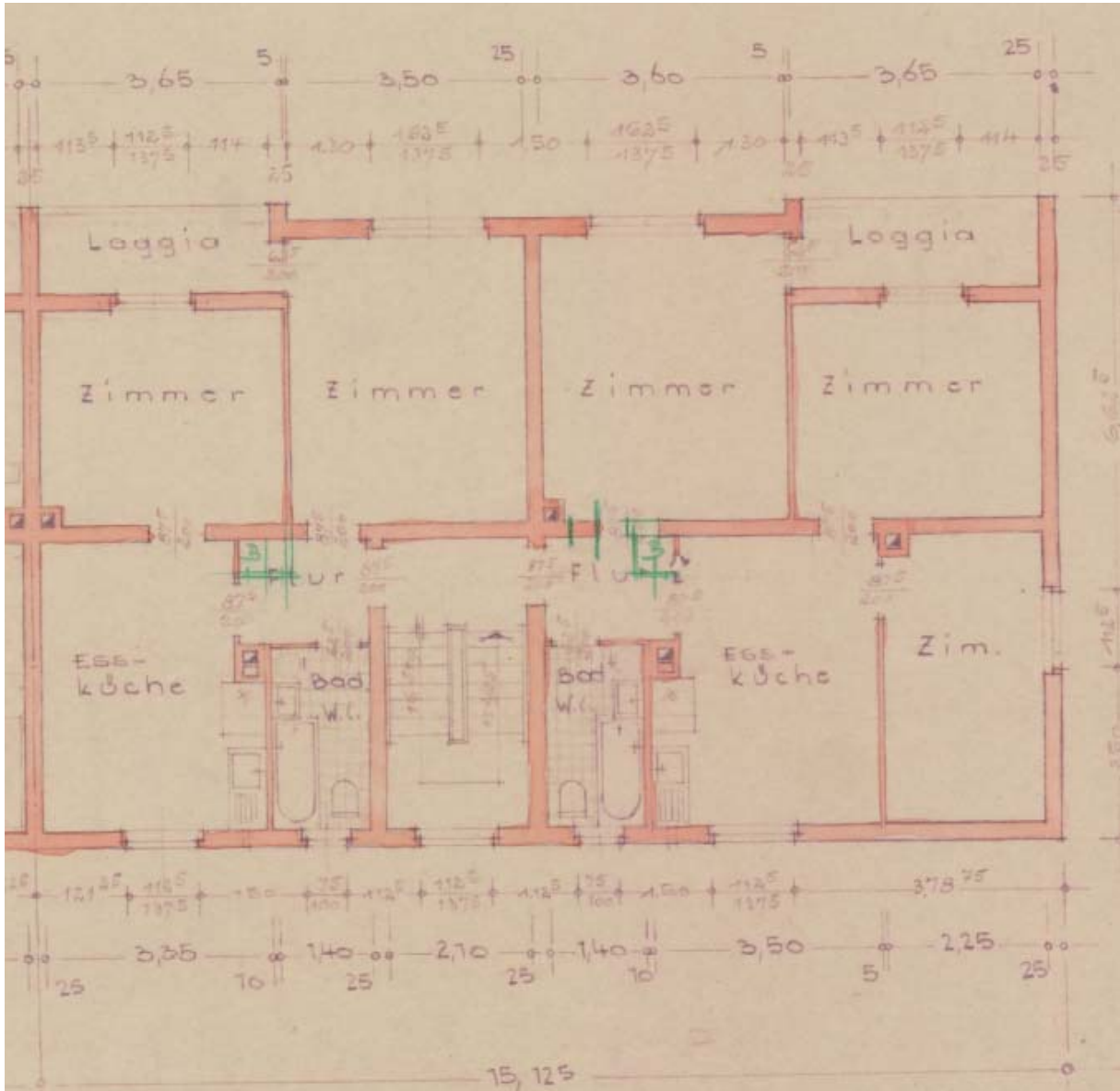
Haus Nr. 11

Norden ist auf dieser Darstellung rechts

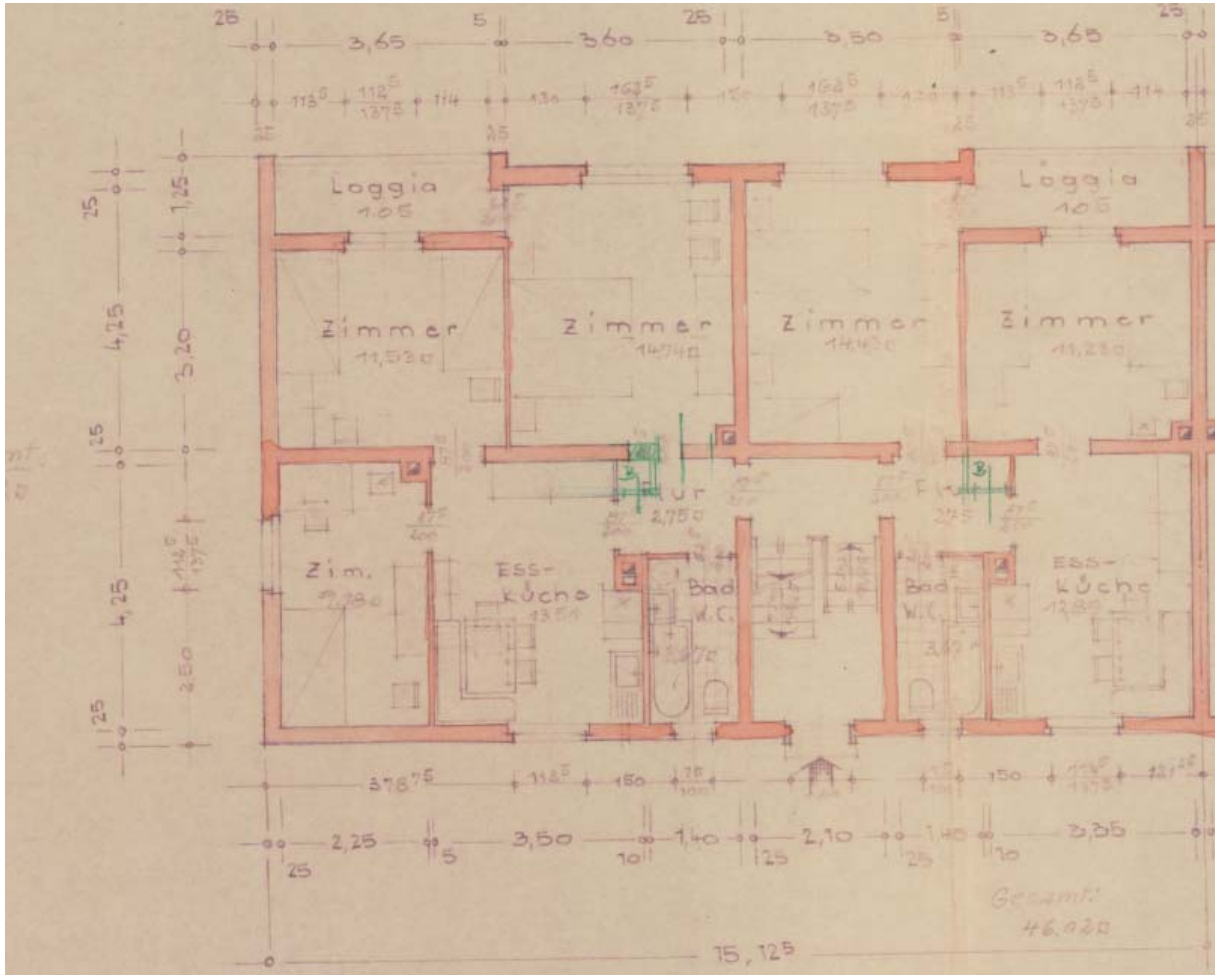
Die Aufteilung der Räume im Haus Nr. 13 ist spiegelverkehrt



Erd- und Obergeschoss (Norden ist auf dieser Darstellung rechts)

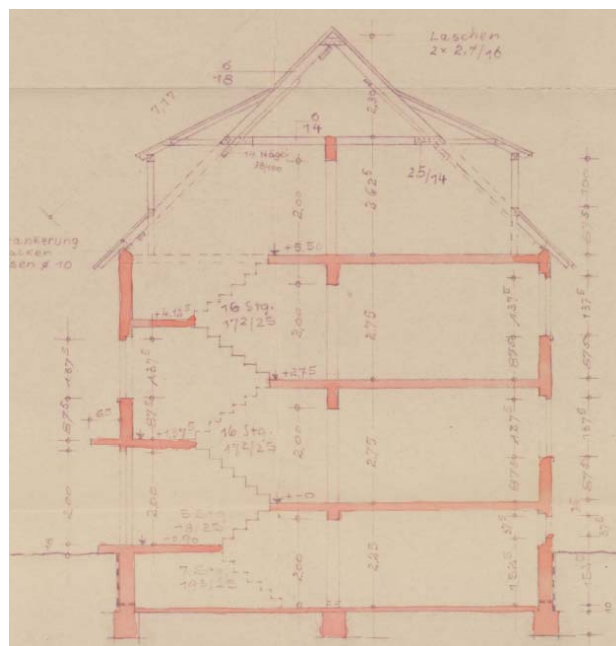


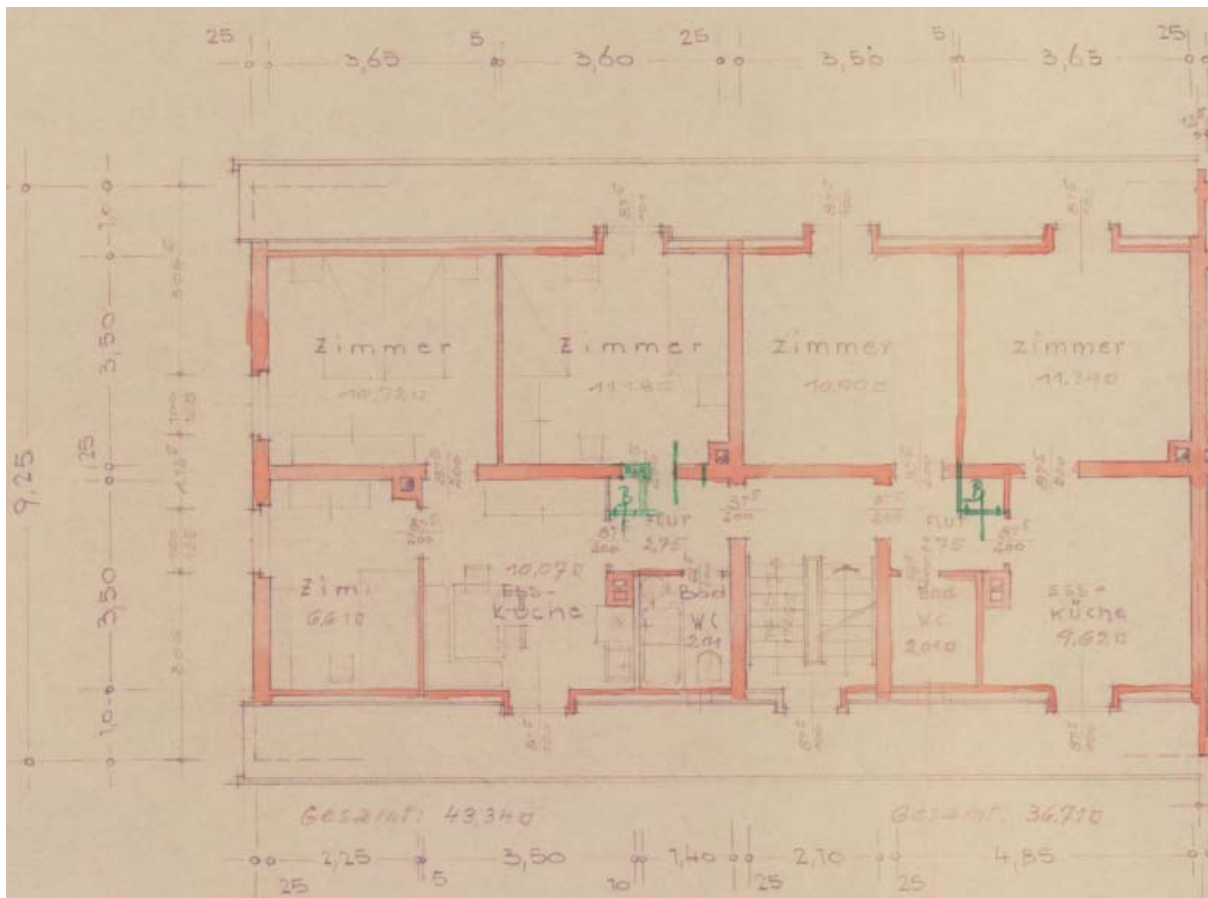
Erd- und Obergeschoss Haus 11



Erd- und Obergeschoss Haus 13

Schnitt





Dachgeschoss Haus Nr. 13

Norden ist auf dieser Darstellung rechts. Die Aufteilung der Räume in dem Haus Nr. 11 ist spiegelverkehrt

Wohnfläche Haus Nr. 11

Wohnfläche gesamt

Erdgeschoss links
Erdgeschoss rechts
Obergeschoss links
Obergeschoss rechts
Dachgeschoss links
Dachgeschoss rechts

aus Planeintrag

46,02 m²
56,23 m²
46,02 m²
56,23 m²
36,71 m²
43,34 m²

284,55 m²

Wohnfläche Haus Nr. 13

Wohnfläche gesamt

Erdgeschoss links
Erdgeschoss rechts
Obergeschoss links
Obergeschoss rechts
Dachgeschoss links
Dachgeschoss rechts

aus Planeintrag

56,23 m²
46,02 m²
56,23 m²
46,02 m²
43,34 m²
36,71 m²

284,55 m²