



Grundbuch von Mandeln Blatt 1937, lfd. Nr. 2	Mandeln, Flur 8, Flurstück 1071
Wertermittlungstichtag	19. Mai 2026
Grundstücksgröße	325 m ²
Bodenwert	236 €
Verkehrswert des Grundeigentums	240 €

Grundbuch von Mandeln Blatt 1937, lfd. Nr. 3	Mandeln, Flur 6, Flurstück 127/794
Wertermittlungstichtag	19. Mai 2026
Grundstücksgröße	510 m ²
Bodenwert	8.338 €
Baujahr/ fiktives Baujahr	ca. 1980
Fertigaragen	4 Stück
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	4 Jahre
Sachwert	
vorläufiger Sachwert der Garagengebäude	2.956 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	0 €
Sachwertfaktor	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	11.294 €
Verkehrswert des Grundeigentums	11.260 €



Grundbuch von Mandeln Blatt 1937, lfd. Nr. 5	Mandeln, Flur 6, Flurstück 795/1
---	---

Wertermittlungstichtag	19. Mai 2026
Grundstücksgröße	605 m ²
Bodenwert	4.008 €

Verkehrswert des Grundeigentums	4.000 €
--	----------------

Grundbuch von Mandeln Blatt 1937, lfd. Nr. 4	Mandeln, Flur 6, Flurstück 700/2
---	---

Wertermittlungstichtag	19. Mai 2026
Grundstücksgröße	713 m ²
Bodenwert	33.518 €

Baujahr/ fiktives Baujahr	ca. 1910/ 1956
Wohnlich nutzbare Fläche in den 6 Wohnungen	533 m ²
Nutzfläche mit 1 Garage insgesamt	124 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	10 Jahre

Ertragswert	
erzielbarer Rohertrag pro Jahr	35.000 €
Bewirtschaftungskosten	11.649 €
Liegenschaftszinssatz	4,50%
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	206.355 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 72.000 €
Schadstoffrisiken	- 15.000 €

Verkehrswert des Grundeigentums	119.500 €
--	------------------

Verkehrswert der im Grundbuch von Mandeln Blatt 1937 unter lfd. Nr. 2 bis lfd. Nr. 5 verzeichneten Flurstücke	135.000 €
--	------------------

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.

Lage

Dietzhöhlztal

Die Gemeinde Dietzhöhlztal liegt in Hessen und dort im nördlichen Lahn-Dill-Kreis. Mandeln ist ein Ortsteil der Gemeinde Dietzhöhlztal und liegt in einem Seitental der Dietzhölze, im Westen angrenzend an den Landkreis Marburg-Biedenkopf und im Norden an den Kreis Siegen- Wittgenstein in Nordrhein-Westfalen.

Entfernungen

- Unmittelbar in der Ortsmitte von Mandeln
- zur Ortsmitte der Kerngemeinde Ewersbach ca. 4 km
- zur Oranienstadt Dillenburg 14 km
- zur Kreisstadt Wetzlar 47 km
- nach Siegen 34 km
- nach Gießen 60 km
- nach Frankfurt 115 km
- nach Wiesbaden 115 km

Internetpräsenz der Gemeinde Dietzhöhlztal

Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt 3.744,47 ha.

In unserer Gemeinde sind 3 Grundschulen vorhanden:

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 Dietzhöhlztal 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 Dietzhöhlztal 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 Dietzhöhlztal 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.

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.

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschlussstelle Dillenburg (A 45) 14 km entfernt
- Bahnhof in Dillenburg 15 km entfernt
- Bushaltestelle direkt vor dem Eingangstor

Nähere Umgebung

Die Erschließungsstraße ist die Hauptdurchgangsstraße des Ortsteils Mandeln (L3043) und verbindet die Ortsteile Steinbrücken und Ewersbach im Süden mit den östlich gelegenen Ortsteilen der Gemeinde Breidenbach, Achenbach und Oberdieten, sowie der bereits in NRW liegenden Gemeinde Fischelbach im Norden.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die evangelische Kirche. Entlang der südlichen Grenze der bebauten Flurstücke 700/2 und 127/794 verläuft im Bereich eines Feldweges der hier verrohrte Breidenbach. Auf der Westseite verläuft eine weitere wasserführende Grabenparzelle.

In der näheren Umgebung sind entlang der Straße überwiegend zweigeschossige Gebäude mit gemischter Nutzung in überwiegend offener Bebauung vorhanden. Auf der Nordwestseite schließen die den Ortsteil umgebenden Wiesen an.

Topografie

Das Flurstück 1071 liegt an einem leichten Südhang, der untere (südliche Bereich) ist vernässt. Die Flurstücke 795/1, 127/794 und 700/2 liegen in einem überwiegend ebenen Bereich.

Grundstücksformen

Das Flurstück 1071 hat eine längliche, für die landwirtschaftliche Nutzung ungünstige Form. Das als wohnhausnahes Gartenland nutzbare Flurstück 795/1 hat eine Trapezform. Die bebauten Flurstücke 127/794 und 700/2 haben eine vieleckige Form.

Parkplätze

Auf dem Flurstück 700/2 sind laut Freiflächenplan von 1990 6 Stellplätze und eine Garage vorhanden. Auf dem Flurstück 127/794 wurden in den Jahren 1979 und 1980 4 Garagen errichtet. Eine Schotterfläche bietet weitere Abstellmöglichkeiten.

Die allgemeinen Platzverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum lassen das Parken für Besucher in Grundstücksnähe entlang der Durchgangsstraße in eingeschränktem Maße ebenfalls zu.

Immissionen

Das Bewertungsobjekt liegt an der mäßig befahrenen Durchgangsstraße von Mandeln. Die hiervon ausgehenden Verkehrsimmissionen sind am Bewertungsobjekt als störend wahrnehmbar. Sonstige Immissionen sind nicht bekannt und konnten auch während des Ortstermins nicht festgestellt werden.



Lagebeurteilung

Innerhalb der Gemeinde Dietzhölztal hat dieses Mischgebiet mit einem Bodenrichtwert von 50 €/m² aufgrund seiner Lage im Dorfkern mit mäßigen Immissionen, geringer Besonnung und Begrünung eine **einfache Wohnlage**. Wohngebiete mit Südhanglage in der Kerngemeinde werden in der Bodenrichtwertkarte mit höheren Werten (bis zu 95 €/m²) ausgewiesen.

Lagebeurteilung

Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:

- einfache Wohnlage in einem Dorfgebiet von Dietzhölztal
- mittlere Verkehrsanbindung an das regionale Straßennetz
- mittlere Verkehrsanbindung an die Hauptverkehrsadern
- ebene Lage
- mäßige Belastungen durch Immissionen
- ausreichende Besonnungslage
- mäßige Begrünungslage
- mäßige Aussichtslage

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Insbesondere im Bodenwert und bei den erzielbaren Wohn- und Gewerbemieten.

Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Allgemeines

Das nicht unterkellerte Gebäudeensemble auf dem Flurstück 700/2 ist spätestens ab Anfang des letzten Jahrhunderts in verschiedenen Bauabschnitten entstanden. Es bildet in der heutigen Form ein Mehrfamilienhaus mit sechs in sich abgeschlossenen Wohnungen die über zwei Treppenhäuser erschlossen sind.

Der südliche Bereich mit dem Hauseingang auf der Westseite wird familienintern mit der Hausnummer 44A bezeichnet, der nördliche Bereich mit dem Zugang auf der Ostseite hat die Hausnummer 44.

Baujahr

Das Baujahr des Ursprungsgebäudes ist unbekannt. Der zur Straße giebelständige Baukörper mit Fachwerkgiebel sowie die massiven Lagergebäude auf der Südseite wurden vermutlich um das Jahr 1910 errichtet.

Zu einem späteren Zeitpunkt erfolgten Anbauten, vermutlich unter Einbeziehung von ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudeteilen für ein Ladengeschäft (1973). Mit der Aufstockung zu Wohnzwecken über dem Ladengeschäft (1977) und der 1965 gebauten Garage hat das Gebäudeensemble seine heutige Gestalt bekommen.

Eine Baugenehmigung vom 23.05.1990, ausgestellt durch die Bauaufsichtsbehörde des Lahn-Dill-Kreis (AZ 90B05019), behandelt die Nutzungsänderung der ehemaligen Bäckerei zur Wohnunterkunft für Spätaussiedler.

Die einzelnen Bauteile bilden eine Schicksalsgemeinschaft mit einem gemeinsamen fiktiven Baujahr.

Bauweise des Gebäudes

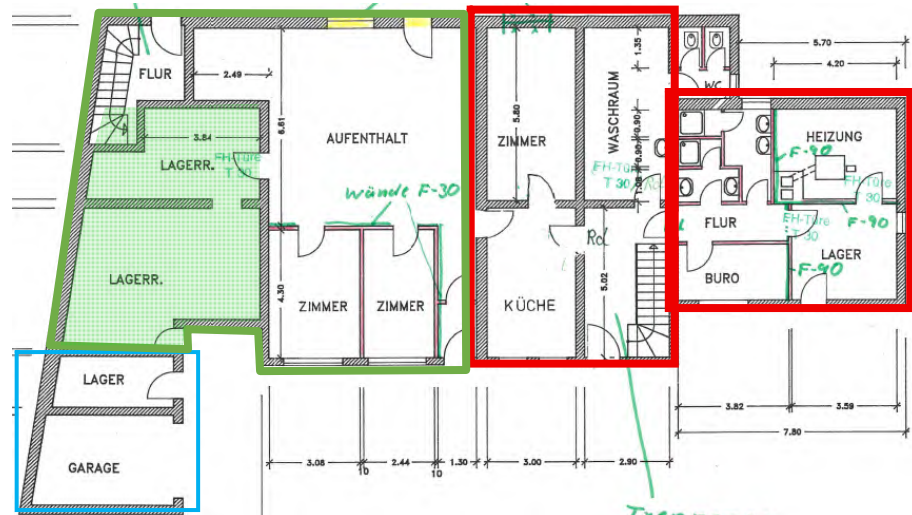
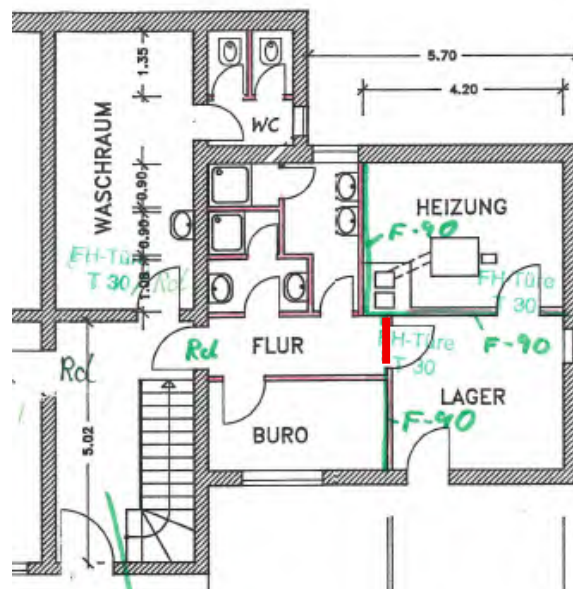
Die Beschreibung der Bauweise beruht auf üblichen Bauweisen bezogen auf das Baujahr und den vor Ort festzustellenden Details.

- zweigeschossiges Wohnhaus überwiegend in Mauerwerksbauweise,
- Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut
- Gesamtgebäude nicht unterkellert,
- Satteldach mit Zwerchhaus und Gaupe
- Dachdeckung mit Kunstschiefer (baujahrstypisch asbesthaltig)
- Fassade verputzt, Fachwerkgiebel im Zwerchhaus
- Fassade auf der Südseite mit Kunstschieferplatten verkleidet, baujahrstypisch asbesthaltig
- Fassade auf der Westseite teilweise unverputzt
- Zwei getrennte Treppenhäuser und Hauseingänge
- Vermutlich durchgehend Kappendecken über dem Erdgeschoss,
- Über der Garage und dem Öllageraum Massivdecken
- Vermutlich Holzbalkendecken über dem Obergeschoss
- Kunststofffenster mit Rollläden unterschiedlichen Baujahrs
- Ölzentralheizung, Baujahr 1998
- Elektroinstallation 1990 teilweise erneuert
- integrierte Garage auf der Südostseite

Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die Aufteilung der Räume kann den von der Gemeinde Dietzhölztal zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen werden.

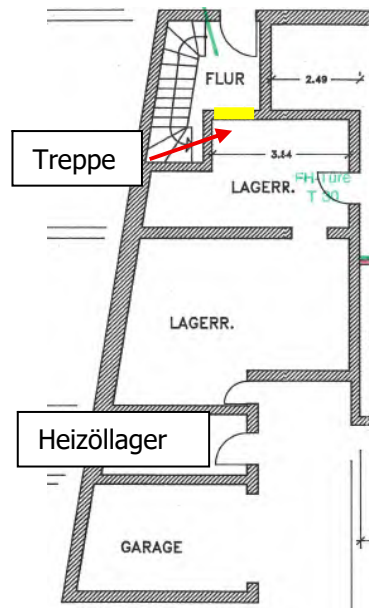
Die Skizzen aus dem Bauantrag vom Januar 1990 zum Umbau einer Bäckerei zur Wohnunterkunft für Spätaussiedler, genehmigt am 02. Mai 1990, sind unmaßstäblich in das Gutachten eingefügt.

Auszug aus dem Bauantrag von 1990**Erdgeschoss**
(Norden ist links)**Ursprungsgebäude und Anbau um 1910**
rot**Garage 1965 und Heizöllager blau****Anbau und Aufstockung um 1975 grün**
(Lagerräume unterlegt um 1910)**Erdgeschoss**
(Norden ist links)**Abstellräume und Heizung auf der Nordseite Nr. 44****Die Sanitärräume wurden zurückgebaut, die Innentür zum Lager verschlossen**

Erdgeschoss
(Norden ist links)

**Lagerräume und
Garage auf der
Südseite**

**Zwischen Lager und
Treppenhaus ist ein
Höhenunterschied
(3 Stufen)**

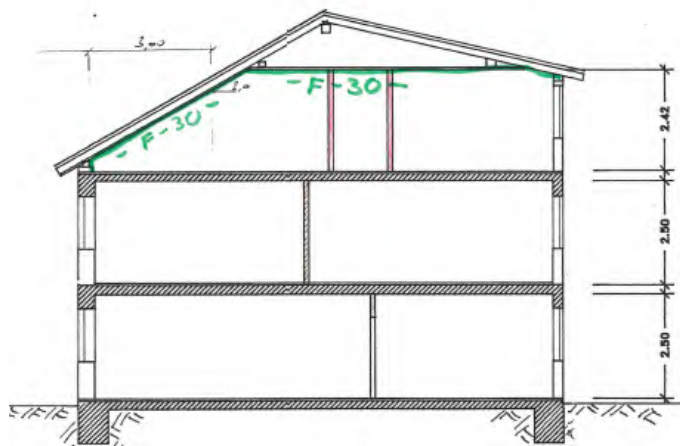


**Bauliche
Außenanlagen**

- Hoffläche auf der Ostseite überwiegend asphaltiert
- Pflastersteifen parallel zur östlichen Außenwand
- Metallzaun mit Hoftor und -tür entlang der Straße
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen

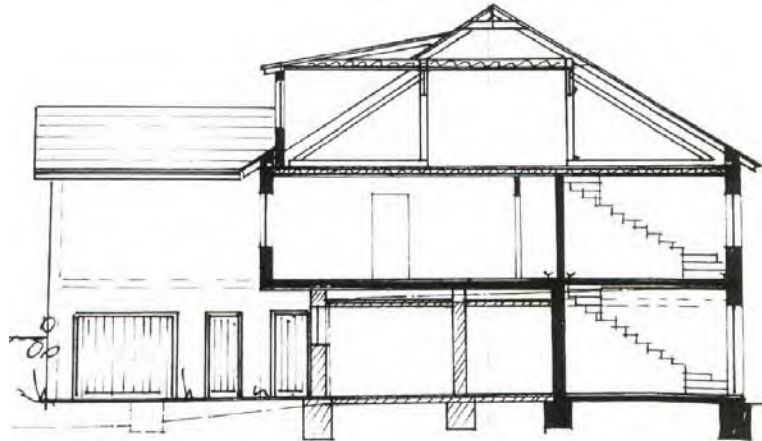
**Schnitt im Bereich des
ehemaligen
Ladengeschäfts und
der Aufstockung**

Blick Richtung Norden



**Schnitt im Bereich des
ehemaligen
Ladengeschäfts und
der Aufstockung**

Blick Richtung Süden



Nutzflächen

Die Nutzflächen werden aus dem Verkehrswertgutachten vom 14.10.2017 im Verfahren 8 K 16/17 des Sachverständigenbüro Arfeller übernommen. Die Flächen habe ich in der Örtlichkeit besichtigt, sie sind im Einzelnen noch unverändert.

**Auszug aus dem
Gutachten des Büros
Arfeller von 2017**

Erdgeschoss			
Lageraum	14,47	0,970	14,04
Lageraum	26,84	0,970	26,03
Lager	6,79	0,970	6,59
Garage	14,19	0,970	13,76
Lager	11,49	0,970	11,15
Heizung	12,68	0,970	12,30
Dusche	4,39	0,970	4,26
Dusche	3,87	0,970	3,75
Büro	7,26	0,970	7,04
Flur	4,58	0,970	4,44
Waschraum	16,82	0,970	16,32
WC	4,32	0,970	4,19
Summe Nutzfläche EG			123,87

Wohnung 1 im Erdgeschoss

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Wohnung 1

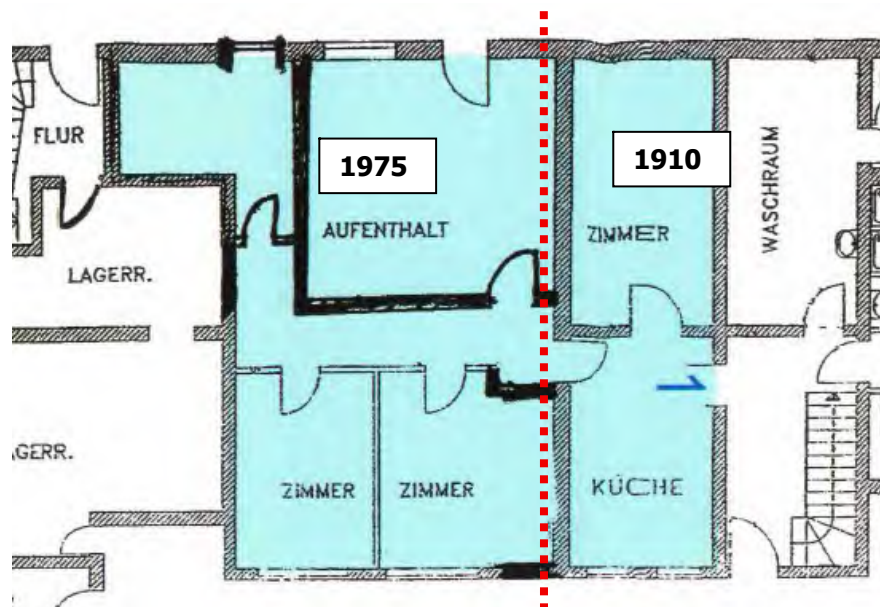
- Die Räume sind sowohl in dem Gebäude von 1910 als auch im Anbau
- Die Räume sind nicht niveaugleich zwischen der Küche und dem Flur ist eine Stufe vorhanden
- Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette raumhoch gefliest, ca. um das Jahr 2000 modernisiert
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Decken mit Holzwerkstoffpaneelen verkleidet
- Wohnräume mit Laminatboden belegt

Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die Aufteilung der Räume kann den Plänen aus dem Gutachten des Sachverständigenbüros Arfeller aus dem Jahr 2017 entnommen werden.

Grundriss Wohnung 1

Norden ist auf dieser Darstellung rechts



Wohnfläche der Wohnung 1 im Erdgeschoss

Die Wohnfläche und die Raumaufteilung der Wohnung 1 im Erdgeschoss entsprechen der Darstellung in dem Gutachten des Sachverständigenbüro Arfeller vom 14.10.2017, das im Verfahren 8 K 16/17 erstellt wurde.

Die Flächen habe ich in der Örtlichkeit besichtigt, sie sind im Einzelnen noch unverändert. Die ermittelte Wohnfläche von 108,41 m² wird übernommen.

Auszug aus dem Gutachten des Büros Arfeller von 2017

Küche	15,06	0,970	14,61
Zimmer	17,40	0,970	16,88
Aufenthalt	38,00	0,970	36,86
Zimmer	14,80	0,970	14,36
Zimmer	13,20	0,970	12,80
Bad	6,60	0,970	6,40
Flur	6,70	0,970	6,50
Summe Wohnfläche EG			108,41

Wohnung 2 im Obergeschoss

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Wohnung 2

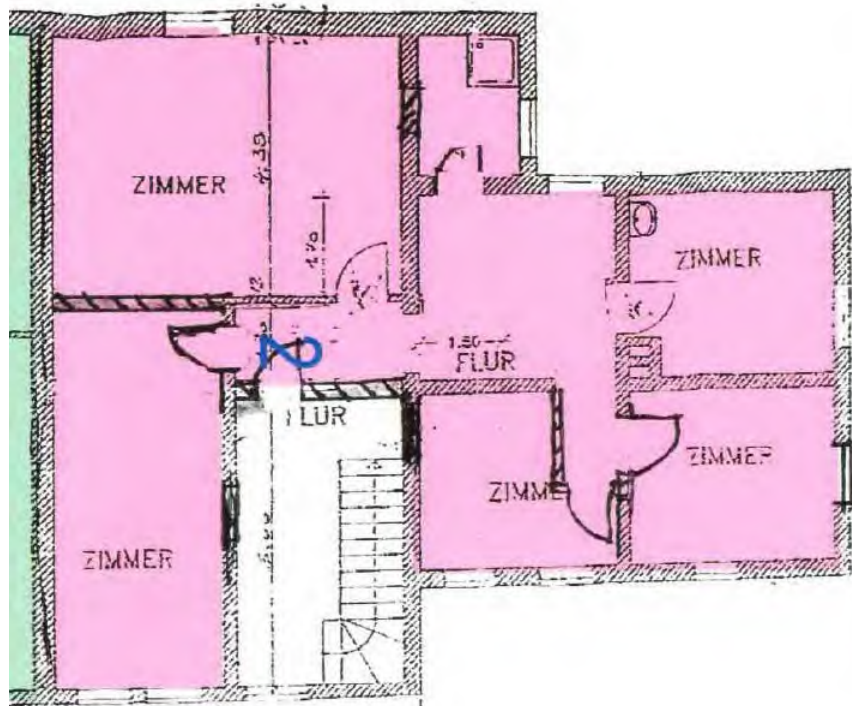
- Die Räume sind im Ursprungsgebäude und im Gebäude von 1910
- Die Räume sind niveaugleich
- Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette raumhoch gefliest,
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Decken überwiegend mit Holzwerkstoffpaneelen verkleidet
- Wohnräume mit Laminatboden belegt
- Teilweise Schimmel an den Außenwänden

Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die Aufteilung der Räume kann den Plänen aus dem Gutachten des Sachverständigenbüros Arfeller aus dem Jahr 2017 entnommen werden.

Grundriss Wohnung 2

Norden ist auf dieser Darstellung rechts



Wohnfläche der Wohnung 2 im Obergeschoss

Die Wohnfläche und die Raumaufteilung der Wohnung 2 im Obergeschoss entsprechen der Darstellung in dem Gutachten des Sachverständigenbüro Arfeller vom 14.10.2017, das im Verfahren 8 K 16/17 erstellt wurde.

Die Flächen habe ich in der Örtlichkeit besichtigt, sie sind im Einzelnen noch unverändert. Die ermittelte Wohnfläche von 95,45 m² wird übernommen.

Auszug aus dem Gutachten des Büros Arfeller von 2017

Zimmer	11,28	0,970	10,94
Zimmer	11,88	0,970	11,52
Küche	8,50	0,970	8,25
Flur	2,00	0,970	1,94
Flur	10,07	0,970	9,77
Flur	3,85	0,970	3,73
Bad	4,34	0,970	4,21
Zimmer	31,48	0,970	30,54
Zimmer	15,00	0,970	14,55
Summe Wohnfläche			95,45

Wohnung 3 im Dachgeschoss

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Wohnung 3

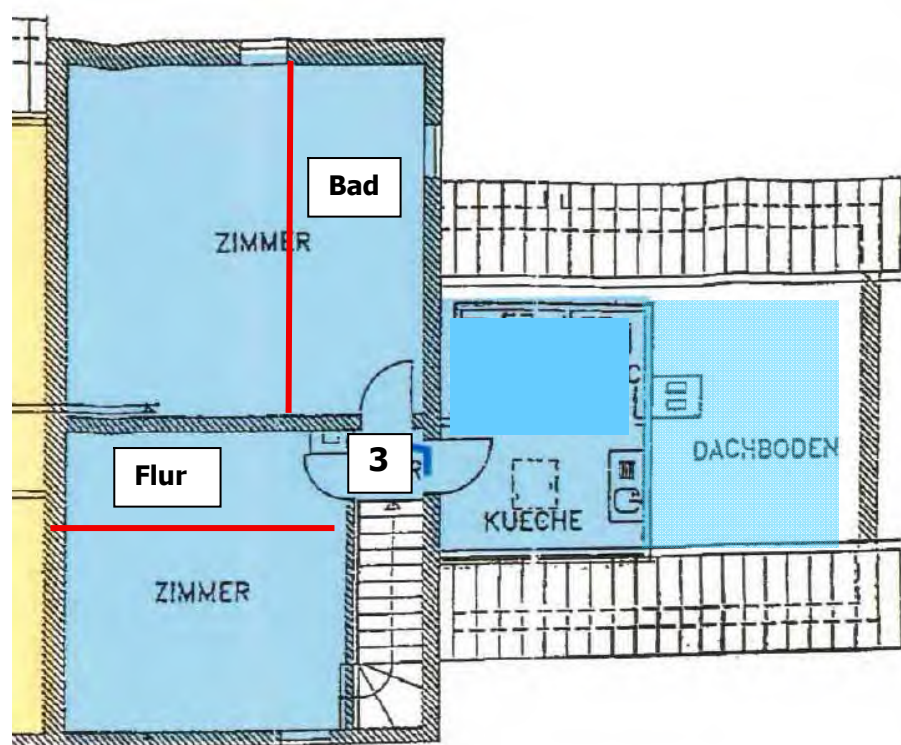
- Die Wohnung ist im derzeitigen Zustand **nicht vermietbar**
- Die Räume sind niveaugleich
- Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette teilweise gefliest,
- Wände innen verputzt und teilweise tapeziert
- Wohnräume teilweise mit Laminatboden belegt, teilweise ohne Belag
- Teilweise Schimmel an der Außenwand
- Dachflächenfenster abgängig, ebenso die Elektroinstallation

Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die Aufteilung der Räume kann den Plänen aus dem Gutachten des Sachverständigenbüros Arfeller aus dem Jahr 2017 entnommen werden.

Grundriss Wohnung 3

Norden ist auf dieser Darstellung rechts



Wohnfläche der Wohnung 3 im Dachgeschoss

Die Wohnfläche und die Raumaufteilung der Wohnung 3 im Dachgeschoss entsprechen weitgehend der Darstellung in dem Gutachten des Sachverständigenbüro Arfeller vom 14.10.2017, im Verfahren 8 K 16/17.

Die Flächen habe ich in der Örtlichkeit besichtigt, sie sind im Einzelnen bis auf die rot eingezeichneten Zwischenwände noch unverändert. Zu der ermittelten Wohnfläche von 72,11 m² ist die Fläche des wohnraumähnlichen Dachbodens mit rund 12 m² zu addieren.

Auszug aus dem Gutachten des Büros Arfeller von 2017

Zimmer	35,96	0,970	34,88
Zimmer	24,40	0,970	23,67
Flur	1,20	0,970	1,16
Küche	7,20	0,970	6,98
WC	2,34	0,970	2,27
Dusche	3,24	0,970	3,14
Summe Wohnfläche			72,11
Dachboden			12,00

Wohnung 4 im Obergeschoss

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

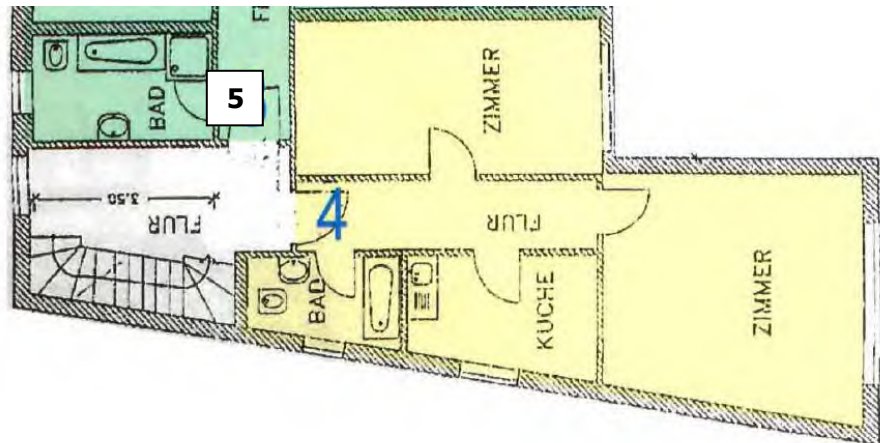
Wohnung 4

- Die Räume (gelb) befinden sich in der Aufstockung über Lager und Garage
- Die Räume an der Südseite sind nicht winklig
- Kleines Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette Originalzustand,
- Fenster Originalzustand, teilweise blind (Scheibenzwischenraum nass)
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Decken überwiegend mit Holzwerkstoffpaneelen verkleidet
- Wohnräume mit Laminat belegt, überwiegend auf älterem Bodenbelag

Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die Aufteilung der Räume kann den Plänen aus dem Gutachten des Sachverständigenbüros Arfeller aus dem Jahr 2017 entnommen werden.

Grundriss Wohnung 4



Wohnfläche der Wohnung 4 im Obergeschoss

Die Wohnfläche und die Raumaufteilung der Wohnung 4 im Obergeschoss entsprechen weitgehend der Darstellung in dem Gutachten des Sachverständigenbüro Arfeller vom 14.10.2017, im Verfahren 8 K 16/17.

Die Flächen habe ich in der Örtlichkeit besichtigt, sie sind im Einzelnen noch unverändert. Die ermittelte Wohnfläche von 55,29 m² wird übernommen.

Auszug aus dem Gutachten des Büros Arfeller von 2017

Flur	7,54	0,970	7,31
Zimmer	17,11	0,970	16,60
Bad+WC	4,80	0,970	4,66
Küche	7,62	0,970	7,39
Zimmer	19,93	0,970	19,33
Summe Wohnfläche			55,29

Wohnung 5 im Obergeschoss

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

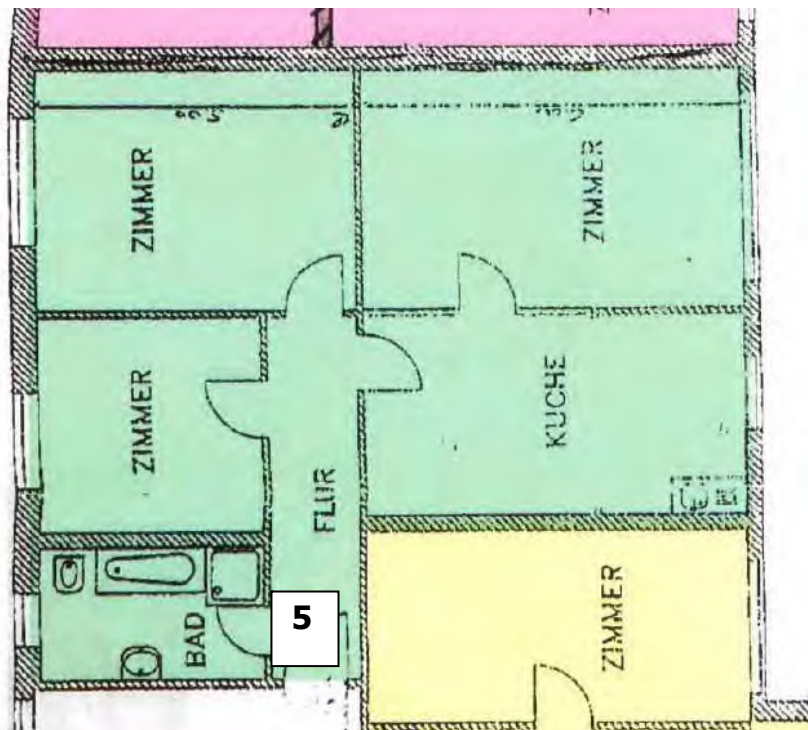
Wohnung 5

- Die Räume (grün) befinden sich in der Aufstockung
- Bad mit Badewanne, Waschbecken und Toilette Originalzustand,
- Fenster Originalzustand, teilweise blind
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Decken überwiegend mit Holzwerkstoffpaneelen verkleidet
- Wohnräume mit Teppichboden und PVC-Belag

Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die Aufteilung der Räume kann den Plänen aus dem Gutachten des Sachverständigenbüros Arfeller aus dem Jahr 2017 entnommen werden.

Grundriss Wohnung 5



Wohnfläche der Wohnung 5 im Obergeschoss

Die Wohnfläche und die Raumaufteilung der Wohnung 5 im Obergeschoss entsprechen weitgehend der Darstellung in dem Gutachten des Sachverständigenbüro Arfeller vom 14.10.2017, im Verfahren 8 K 16/17.

Die Flächen habe ich in der Örtlichkeit besichtigt, sie sind im Einzelnen noch unverändert. Die ermittelte Wohnfläche von 84,62 m² wird übernommen.

Auszug aus dem Gutachten des Büros Arfeller von 2017

Küche	18,94	0,970	18,37
Zimmer	22,80	0,970	22,12
Zimmer	19,05	0,970	18,48
Zimmer	12,04	0,970	11,68
Flur	7,41	0,970	7,19
Bad	7,00	0,970	6,79
Summe Wohnfläche			84,62

Wohnung 6 im Dachgeschoss

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Wohnung 6

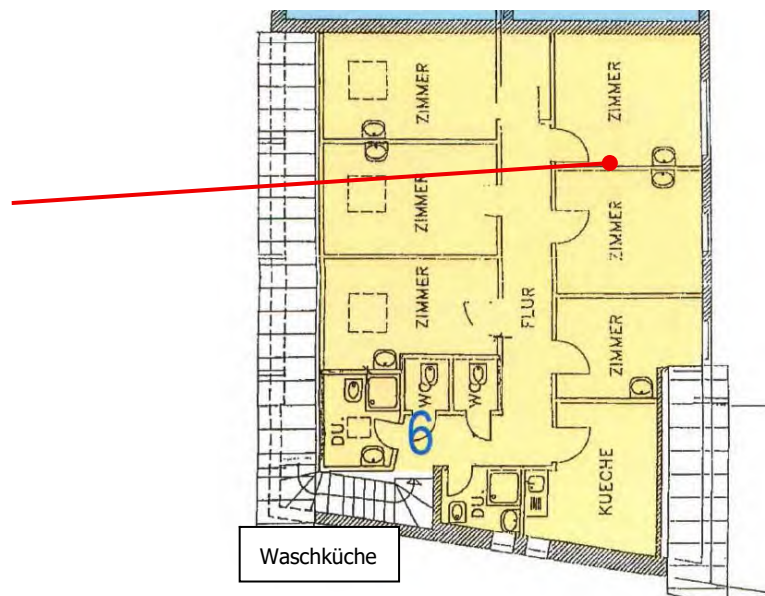
- Die Räume (gelb) befinden sich in der Aufstockung
- Die Waschküche ist zum Treppenhaus hin offen
- Kleines Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette,
- Separates WC
- Abstellkammer
- Dachflächenfenster auf der Westseite
- Gaube auf der Ostseite
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Decken und Dachschrägen mit Gipskartonplatten verkleidet und tapeziert
- Wohnräume überwiegend mit Laminat auf älterem Bodenbelag

Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die Aufteilung der Räume kann den Plänen aus dem Gutachten des Sachverständigenbüros Arfeller aus dem Jahr 2017 entnommen werden.

Grundriss Wohnung 6

Wohnzimmer,
die Trennwand
zwischen den
Zimmern ist nicht
vorhanden



Wohnfläche der Wohnung 6 im Obergeschoss

Die Wohnfläche und die Raumaufteilung der Wohnung 6 im Dachgeschoss entsprechen weitgehend der Darstellung in dem Gutachten des Sachverständigenbüro Arfeller vom 14.10.2017, im Verfahren 8 K 16/17.

Die Flächen habe ich in der Örtlichkeit besichtigt, sie sind im Einzelnen noch unverändert. Die ermittelte Wohnfläche von 104,80 m² wird übernommen.

Auszug aus dem Gutachten des Büros Arfeller von 2017

Zimmer	14,04	0,970	13,62
Zimmer	12,87	0,970	12,48
Zimmer	9,36	0,970	9,08
Küche	13,41	0,970	13,01
Dusche	3,12	0,970	3,03
Zimmer	12,26	0,970	11,89
Zimmer	9,30	0,970	9,02
Zimmer	7,69	0,970	7,46
Dusche	4,60	0,970	4,46
2 WC	3,06	0,970	2,97
Flur	18,33	0,970	17,78
Summe Wohnfläche DG			104,80

Garagen auf dem Flurstück 127/794

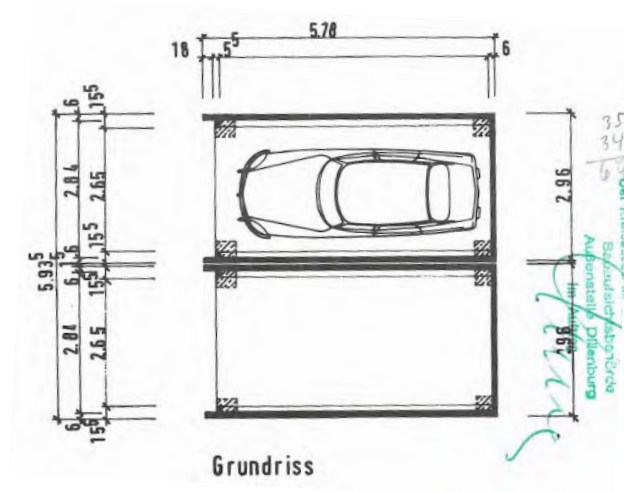
Baujahr Gemäß vorliegenden Bauantragsunterlagen wurden die Fertiggaragen in den Jahren 1979 und 1980 errichtet.

Bauweise

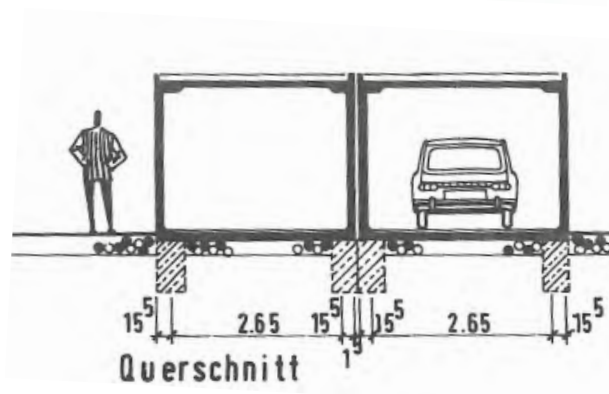
- Vier Fertiggaragen
- eingeschossig
- Außen- und Innenwände massiv
- Flachdach
- Fensterlos
- Garagenschwingtore mechanisch
- Unbeheizt, keine Elektroausstattung

Brutto- Grundfläche Brutto- Grundfläche 2,96 m* 5,83 m 17,26 m²/Garage
somit **rund 69 m²** für 4 Garagen.

Schematischer Grundriss



Schematischer Schnitt Garagen



Gebäudetyp Aufgrund der massiven Bauweise werden die Garagen dem Gebäudetyp 14.1 mit einer Standardstufe 3 bis 4 zu **365 €/m² BGF** zugeordnet.