



Grundbuch von Dillenburg Blatt 3795	Dillenburg, Flur 16, Flurstück 29/1
Wertermittlungsstichtag	13. Januar 2026
Grundstücksgröße	218 m ²
Bodenwert	23.915 €
Baujahr/ fiktives Baujahr	ca. 1910/ 1966
Wohnlich nutzbare Fläche (EG, OG und DG)	257 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	10 Jahre
Sachwert	
vorläufiger Sachwert des Wohnhauses	96.743 €
vorläufiger Sachwert der Nebengebäude	1.000 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	2.902 €
Sachwertfaktor	1,12
marktangepasster vorläufiger Sachwert	139.507 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 7.000 €
Verkehrswert des Grundeigentums	132.500 €
Grundbuch von Dillenburg Blatt 3795 Flurstücke in wirtschaftlicher Einheit (226 m²) (nur informativ)	Dillenburg, Flur 16, Flurstück 29/1 und Flurstück 29/2
Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit	134.000 €

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

Lage der Stadt

Die Stadt Dillenburg liegt in Hessen, Regierungsbezirk Gießen, im nördlichen Teil des Lahn- Dill- Kreises, am Fuße des Rothargebirges 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 2,0 km entfernt
- Bushaltestelle ca. 100 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 nördlich des Flusses „Dill“ unweit von der denkmalgeschützten Bebauung der Altstadt von Dillenburg in einer Straße mit teilweise geschlossener Bebauung. Das Gebiet wurde überwiegend Ende des 19. Jahrhunderts bis Anfang des 20. Jahrhunderts erschlossen und bebaut.

Nähere Umgebung

Die Straße liegt nördlich der Dill. Das Gebiet wird von der Konrad-Adenauer-Allee, der Oranienstraße und dem Auweg umschlossen. Das Haus bildet mit den benachbarten Gebäuden eine geschlossene Ansicht.

Nördlich des Bewertungsobjektes liegen die Betriebsgebäude der Stadtwerke Dillenburg, eine der Zufahrten liegt auf der Westseite.

Topografie

Das zu bewertende Grundstück liegt in einem überwiegend ebenen Bereich.

Grundstücksform

Das Flurstück 29/1 hat eine nahezu quadratische Form. Die nordwestliche Ecke ist abgeschnitten, wobei das Flurstück 29/3 die Rechteckform der wirtschaftlichen Einheit nahezu wieder herstellt.

**Parkplätze**

Auf dem Grundstück ist auf der Nordostseite eine Garage vorhanden, die Zufahrtsbreite zwischen Eingangstreppe und Grenzmauer beträgt allerdings nur 2,00 m.

Die allgemeinen Platzverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum lassen das Parken für Besucher in Grundstücksnähe auf einem der zahlreichen Parkplätze ausreichend zu.

Immissionen

Das Bewertungsobjekt liegt unweit der viel befahrenen Konrad-Adenauer-Allee, des Auwegs und der Oranienstraße. Die hiervon ausgehenden Verkehrsimmissionen werden am Bewertungsobjekt ebenso wie die der nördlich vorbeiführenden Bahnlinie überwiegend von der Nachbarbebauung abgeschirmt. Die Straße selbst ist als Einrichtungsstraße befahrbar und weitgehend eine Anliegerstraße.

Vom Betriebsgelände der Stadtwerke gehen während der Betriebszeiten nur mäßige Störungen aus. Sonstige Immissionen sind nicht bekannt und konnten auch während des Ortstermins nicht festgestellt werden.

Lagebeurteilung

Innerhalb der Stadt Dillenburg hat dieses Mischgebiet mit einem Bodenrichtwert von 100 €/m² aufgrund seiner ebenen, zentralen Lage, jedoch mäßigen Immissionen, geringer Besonnung und Begrünung eine **einfache bis mittlere Wohnlage**. Reine Wohngebiete mit Südhanglage werden in der Bodenrichtwertkarte mit höheren Werten (bis zu 135 €/m²) ausgewiesen, Geschäftslagen innerhalb der Altstadt mit bis zu 200 €/m².

Lagebeurteilung

Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:

- einfache bis mittlere Wohnlage in einem Mischgebiet von Dillenburg
- gute Verkehrsanbindung an das regionale Straßennetz
- gute Verkehrsanbindung an die Hauptverkehrsadern
- ebene Lage
- mäßige Belastungen durch Immissionen
- mäßige 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

Wohngebäude

Baujahr

Das Gebäude wurde wie die umgebende Bebauung Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet, genauere Angaben dazu konnten auch seitens der Stadt Dillenburg nicht gemacht werden. Ich schätze das Baujahr **1910**.

Das in massiver Bauweise errichtete Gebäude wurde offenbar laufend instandgehalten.

Bauweise des Gebäudes

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

- zweigeschossiges Wohnhaus in Mauerwerksbauweise,
- Fassade verputzt,
- komplett unterkellert, Bruchsteinmauerwerk
- Das Treppenhaus ist sowohl über eine Außentreppe auf der Westseite erreichbar (ins Erdgeschoss), als auch über einen niveaugleichen Zugang (Halbetage KG- EG) auf der Nordseite
- Das Dachgeschoss ist zu Wohnraum ausgebaut
- Satteldach mit Gaupen auf der Nord- und Südseite und zusätzlich Zwerchhaus auf der Südseite
- Dachdeckung mit Dachpfannen
- Kappendecke über dem Kellergeschoss
- Holzbalkendecken über dem Erd- und Obergeschoss
- Treppe zwischen Keller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
- Überwiegend Kunststofffenster Baujahr 1996
- Treppenhausfenster Einscheibenglas,
- Haustür älterer Bauart
- Spitzboden über Giebelfenster belichtet
- überdachter Balkon im Obergeschoss auf der Nordseite
- atmosphärische Gaszentralheizung, zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung außer Betrieb
- Elektroinstallation veraltet, kein FI-Schalter

Bauliche Außenanlagen

- Treppe zum Eingang ins Erdgeschoss auf der Westseite
- Außenbereich komplett gepflastert
- niedriger Schuppen auf der Nordseite
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Das Gebäude ist komplett unterkellert.

- Zugang (Halbetage KG- EG) von außen auf der Nordseite
- Zugang auch über das Treppenhaus
- Kappendecken, Boden mit Backsteinen befestigt
- Heizungsaufstellraum

Kellergeschoss

Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die Aufteilung der Räume kann den von der Stadt Dillenburg zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen werden.

Die Skizzen aus dem Bauantrag vom Mai 2005 zur Errichtung eines Balkons auf dem Flurstück 29/1, genehmigt am 12. Dezember 2005, sind unmaßstäblich in das Gutachten eingefügt.

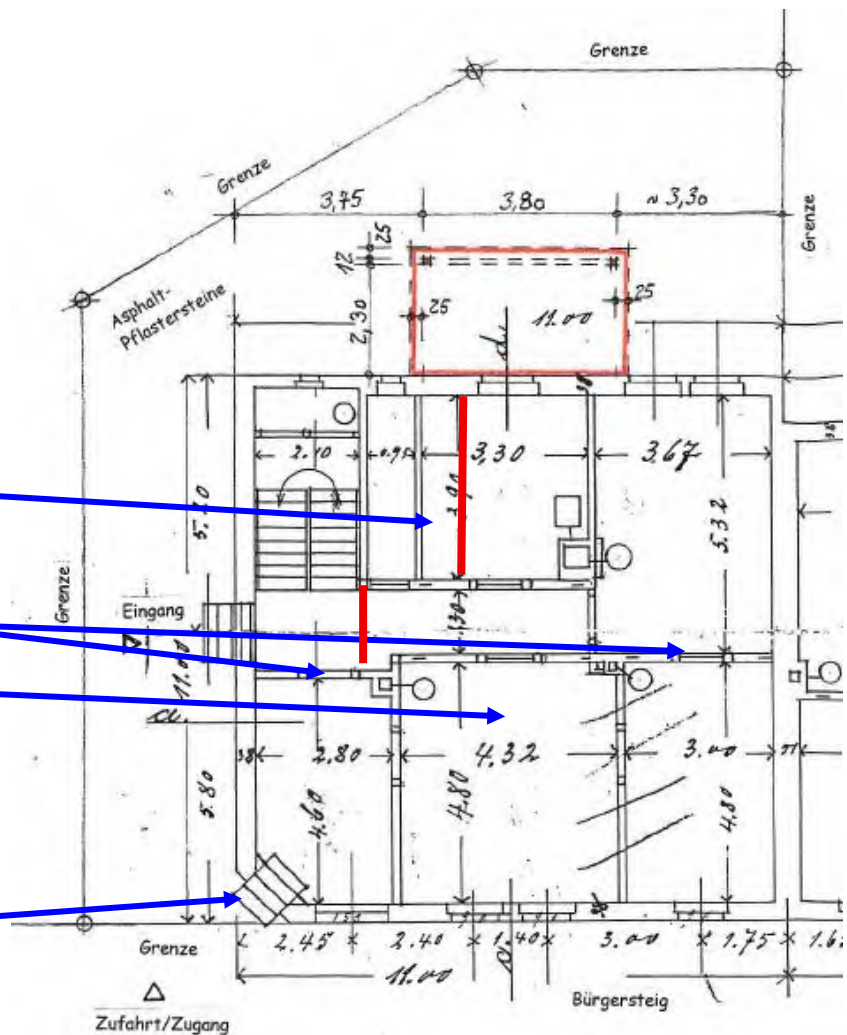
Grundriss Erdgeschoss

Bad in Richtung
Küche erweitert

Türen verschlossen

Durchgangszimmer

Treppe nicht
vorhanden



Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Erdgeschoss

- Raumhöhe ca. 3,0 m
- Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette 2 m hoch gefliest, ca. um 1990 modernisiert
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Decken mit Holzwerkstoffpaneelbrettern verkleidet
- Wohnräume mit Laminatboden belegt
- Raum Süd in der Mitte Durchgangszimmer für südöstlichen und südwestlichen Raum

Wohnfläche im Erdgeschoss

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

Wohnfläche Erdgeschoss:

Flur	1,30* 4,38	5,70 m ²
Bad	3,90* 1,75	6,80 m ²
Küche	3,90* 2,50	9,80 m ²
Schlafzimmer	5,32* 3,67	19,50 m ²
Raum Südost	3,00* 4,80	14,40 m ²
Raum Süd	4,32* 4,80	20,70 m ²
Raum Südwest	2,80* 4,60	<u>12,90 m²</u>

Wohnfläche Erdgeschoss
abzgl. ca. 3% für Putz und Belag

89,80 m²
- 2,70 m²

Wohnfläche Erdgeschoss rund

87 m²

Die Wohnung ist in sich abgeschlossen.

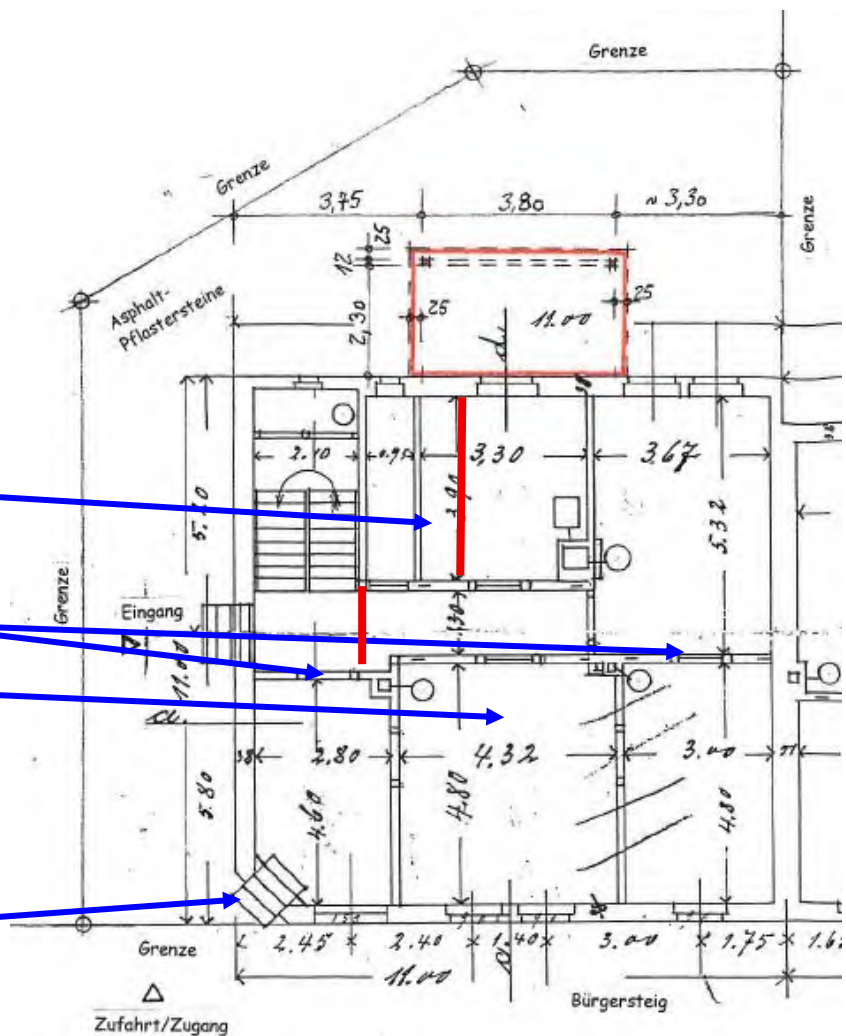
Grundriss Obergeschoss

Bad in Richtung
Küche erweitert

Türen verschlossen

Durchgangszimmer

Treppe nicht
vorhanden



**Wohnfläche
im
Obergeschoss**Wohnfläche Obergeschoss:

Flur	1,30* 4,38	5,70 m ²
Bad	3,90* 1,75	6,80 m ²
Küche	3,90* 2,50	9,80 m ²
Balkon	¼* 4,05* 2,55	2,60 m ²
Schlafzimmer	5,32* 3,67	19,50 m ²
Raum Südost	3,00* 4,80	14,40 m ²
Raum Süd	4,32* 4,80	20,70 m ²
Raum Südwest	2,80* 4,60	<u>12,90 m²</u>
Wohnfläche Obergeschoss		92,40 m ²
abzgl. ca. 3% für Putz und Belag		<u>- 2,80 m²</u>

Wohnfläche Obergeschoss rund 90 m²**Die Wohnung ist in sich abgeschlossen.****Wesentliche Ausstattungsmerkmale**

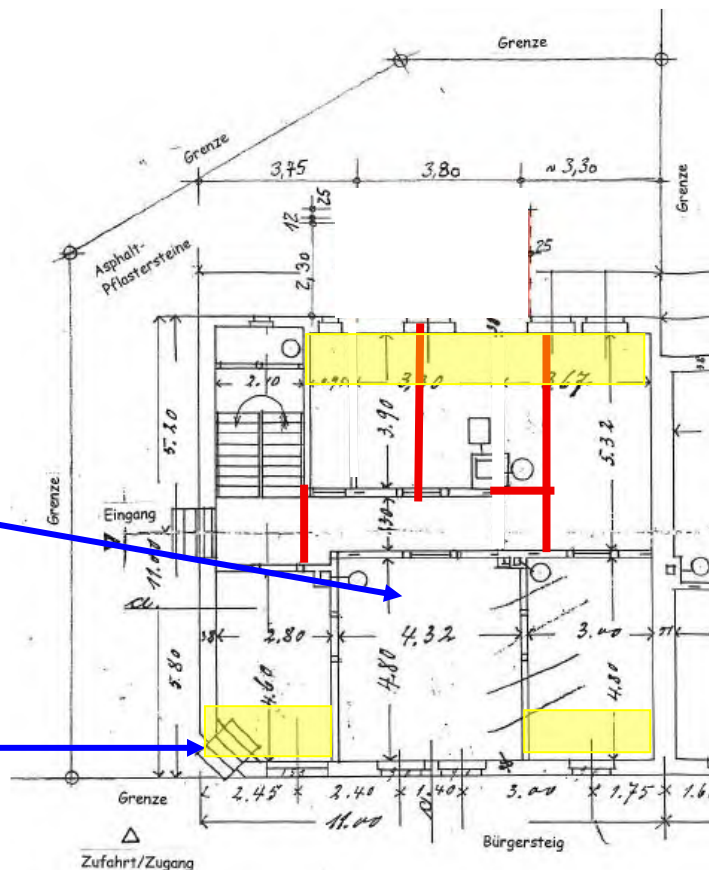
- Raumhöhe ca. 3,0 m
- Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette 2 m hoch gefliest, ca. um 1990 modernisiert

Obergeschoss

- Wände innen verputzt und tapeziert
- Decken mit Holzpaneelbrettern verkleidet
- Wohnräume mit Laminatboden belegt
- Raum Süd in der Mitte Durchgangszimmer für südöstlichen und südwestlichen Raum
- Balkon auf der Nordseite

**Grundriss
Dachgeschoss
schematische
Darstellung**gelb dargestellt die
Dachschrägen

Durchgangszimmer

Treppe nicht
vorhanden

**Wesentliche Ausstattungsmerkmale**

- Abseiten Nordseite 90 cm hoch, Breite der Gaupen 53 cm
- Abseiten Südseite 90 cm hoch, Breite der Gaupen 90 cm
- Bad mit Badewanne, Waschbecken und Toilette teilweise gefliest, über ein einfaches Dachfenster belichtet
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Decken und Dachschrägen teilweise mit Holzpaneelbrettern verkleidet
- Wohnräume mit Laminatboden belegt
- Raum Süd in der Mitte Durchgangszimmer für südöstlichen und südwestlichen Raum

Dachgeschoss**Wohnfläche im Dachgeschoss**

Die Dachneigung beträgt ca. 40°. Mit einer Abseitenhöhe von 0,90 m ist die in der Wohnraumberechnung geltende Mindesthöhe von 1,0 m nach 0,12 m erreicht und nach weiteren 1,20 m eine Höhe von 2,0 m. Die Wohnfläche zwischen 1,0 und 2,0 m wird zur Hälfte angerechnet. Der Abzug auf Nord- und Südseite beträgt außerhalb der Gaupen somit $0,12 + 0,5 \cdot 1,20 = 0,72$ m.

Wohnfläche Dachgeschoss:

Flur	1,30* 5,18	6,73 m ²
Bad	(3,90- 0,72)* 2,50	7,95 m ²
Küche	(3,90- 0,72)* (2,68- 0,53)+ 3,90* 0,53	8,90 m ²
Zimmer Nordost	(5,32- 0,72)* (2,87- 0,53)+ 5,32* 0,53	13,58 m ²
Raum Südost	(4,80- 0,72)* (3,00- 0,90)+ 4,80* 0,90	12,89 m ²
Raum Süd	4,32* 4,80	20,74 m ²
Raum Südwest	(4,60- 0,72)* (2,80-0,90)+ 4,60* 0,90	<u>11,51 m²</u>
Wohnfläche Dachgeschoss		82,30 m ²
abzgl. ca. 3% für Putz und Belag		<u>- 2,50 m²</u>
Wohnfläche Dachgeschoss rund		80 m²

Die Wohnung ist in sich abgeschlossen.

Die Belichtung auf der Nordseite ist nicht ausreichend.

Garage**Baujahr**

Als Baujahr wird aufgrund der Bauweise das **Jahr 1960** angenommen.

Bauweise der Garage

- Garage mit Backsteinen gemauert, unverputzt
- mechanisch betriebenes Tor
- nur für Kleinfahrzeuge nutzbar
- Flachdach mit Bitumenbahnen belegt
- Stromanschluss