



<b>Objekt</b>	<b>Gebäude- und Freifläche  der gesamten wirtschaftlichen Einheit  Flurstücke 13/6, 13/19, 13/18, 11/3 und 11/5  Dillenburg- Niederscheld,</b>	
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	<b>25.07.2025</b>	
Mittleres Baujahr der Gebäude	1985	
Nutzbare Produktions- und Warmlagerfläche im Erdgeschoss	311 m <sup>2</sup>	
Nutzbare Produktions- und Warmlagerfläche im Obergeschoss	266 m <sup>2</sup>	
Nutzbare Fläche Warmlager im Kellergeschoss	134 m <sup>2</sup>	
Nutzbare Fläche Kaltlager/ Garage	49 m <sup>2</sup>	
Nutzbare Fläche Büro und Sozialräume	290 m <sup>2</sup>	
Nutzbare Fläche der Hofüberdachungen	164 m <sup>2</sup>	
Freifläche befestigt	600 m <sup>2</sup>	
Befestigte Parkplätze	21 Stück	
Grundstücksfläche insgesamt	3.322 m <sup>2</sup>	
Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	69.273 €	
Monatlich erzielbare Miete (netto)	5.715 €/Monat	
Rohertrag	68.580 €/Jahr	
Bewirtschaftungskosten	15.698 €/Jahr	
mittlere Restnutzungsdauer	15 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	7,00%	
Ertragswert	506.753 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 7.000 €	
<b>Verkehrswert</b> (der gesamten wirtschaftlichen Einheit)	<b>500.000 €</b>	



Objekt	Gebäude und Freifläche Dillenburg- Niederscheld,
<b>Wertermittlungstichtag</b>	<b>25.07.2025</b>
Grundstücksfläche <b>Flurstücke 13/19 und 13/18 vereinigt</b>	2.129 m <sup>2</sup>
Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	62.528 €
Mittleres Baujahr der Gebäude	1985
Nutzbare Produktions- und Warmlagerfläche im Erdgeschoss	311 m <sup>2</sup>
Nutzbare Produktions- und Warmlagerfläche im Obergeschoss	266 m <sup>2</sup>
Nutzbare Fläche Warmlager im Kellergeschoss	134 m <sup>2</sup>
Nutzbare Fläche Kaltlager/ Garage	49 m <sup>2</sup>
Nutzbare Fläche Büro und Sozialräume	290 m <sup>2</sup>
Nutzbare Fläche der Hofüberdachungen	164 m <sup>2</sup>
Freifläche befestigt	600 m <sup>2</sup>
Monatlich erzielbare Miete (netto)	5.400 €/Monat
Rohertrag	64.800 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	14.942 €/Jahr
mittlere Restnutzungsdauer	15 Jahre
Liegenschaftszinssatz	7,00%
Ertragswert	476.764 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 7.000 €
<b>Verkehrswert</b> (der wirtschaftlichen Einheit)	<b>469.800 €</b>

Objekt	Gebäude- und Freifläche Dillenburg- Niederscheld,
<b>Wertermittlungstichtag</b>	<b>25.07.2025</b>
Grundstücksfläche <b>Flurstück 13/6</b>	430 m <sup>2</sup>
Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	258 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>260 €</b>



Objekt	Betriebsfläche Dillenburg- Niederscheld,
<b>Wertermittlungstichtag</b>	<b>25.07.2025</b>
Grundstücksfläche <b>Flurstück 11/3</b>	475 m <sup>2</sup>
Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	4.053 €
Monatlich erzielbare Miete (netto) für 17 Stellplätze	255 €/Monat
Rohertrag	3.060 €/Jahr
20% Bewirtschaftungskosten	612 €/Jahr
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Liegenschaftszinssatz	7,00%
Ertragswert	23.762 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	± 0 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>23.800 €</b>

Objekt	Gebäude- und Freifläche Dillenburg- Niederscheld,
<b>Wertermittlungstichtag</b>	<b>25.07.2025</b>
Grundstücksfläche <b>Flurstück 11/5</b>	288 m <sup>2</sup>
Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	2.434 €
Monatlich erzielbare Miete (netto) für 4 Stellplätze	60 €/Monat
Rohertrag	720 €/Jahr
20% Bewirtschaftungskosten	144 €/Jahr
mittlere Restnutzungsdauer	15 Jahre
Liegenschaftszinssatz	7,00%
Ertragswert	6.132 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	± 0 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>6.140 €</b>

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 Dillenburg

Dillenburg liegt an der Autobahn A 45 im Lahn- Dill- Kreis, dieser gehört zum Regierungsbezirk Gießen und liegt in Hessen.

### Lage des Stadtteils

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Niederscheld, einem Ort südlich der Kernstadt an der Bundesstraße B 277 und der Schelde-Lahn-Straße (L 3042) Richtung Biedenkopf und Frankenberg.

### Lage des Bewertungsobjektes

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand von Niederscheld in einem Gewerbegebiet, das über die Schelde-Lahn-Straße und weiter über die Erschließungsstraße „Schelder Hütte“ zu erreichen ist.

### Entfernungen

- zur Stadtmitte von Dillenburg 4,0 km
- zur Kreisstadt Wetzlar 34 km
- nach Gießen 45 km
- nach Frankfurt 100 km

### Verkehrsanbindungen

- Die Landesstraße L 3042 ist ca. 0,3 km entfernt
- Bundesstraße B 277 erreichbar über die L3042 in 1,0 km Entfernung
- Autobahnanschluss Dillenburg (A 45) ca. 7 km entfernt
- Autobahnanschluss Herborn Süd (A 45) ca. 8 km entfernt
- Bahnhof Dillenburg mit Verbindung nach Köln und Frankfurt ca. 3 km

### Topografie

Die Bewertungsobjekte liegen in einem Seitental nordwestlich des früheren Werksgeländes der Schelder Hütte, einer ehemaligen Eisengießerei. Das nach Südosten geneigte und beidseits durch steile Berghänge begrenzte Gelände wurde im Talbereich des Wackenbachs stark modelliert.

Der bebaute Bereich auf dem Flurstück 13/19 liegt relativ eben, der unbebaute Teilbereich westlich der Stützmauer, das unbebaute Flurstück 13/6 und das Nachbargrundstück 13/26 liegen bis zu 1,5 Meter höher.

Das Flurstück 13/6 ist nicht separat erschlossen, es ist bewaldet und aufgrund der sehr steilen Hanglage nicht baulich nutzbar.

Flurstück 13/18 ist nur in Verbindung mit dem Flurstück 13/19 nutzbar.

Die auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegenden Grundstücke 11/3 und 11/5 werden teilweise als Parkplatzfläche genutzt, die weitaus größere Teilfläche liegt in einem Steilhang und ist nicht baulich nutzbar.

### Grundstücksform

Die Flurstücke 13/6, 13/18 und 13/19 bilden zusammen fast eine Trapezform mit einem noch gut nutzbaren Seitenverhältnis.

### Lagebeurteilung

Innerhalb der Stadt Dillenburg ist dieses Gewerbegebiet aufgrund seiner Lage außerhalb der Kernstadt Dillenburg in einer Fahrtentfernung von ca. 300 m von der Landesstraße als **mittlere Gewerbelage** einzustufen.

## Bauliche Anlagen

### Produktions- und Lagerhalle, 1. Bauabschnitt

#### 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.

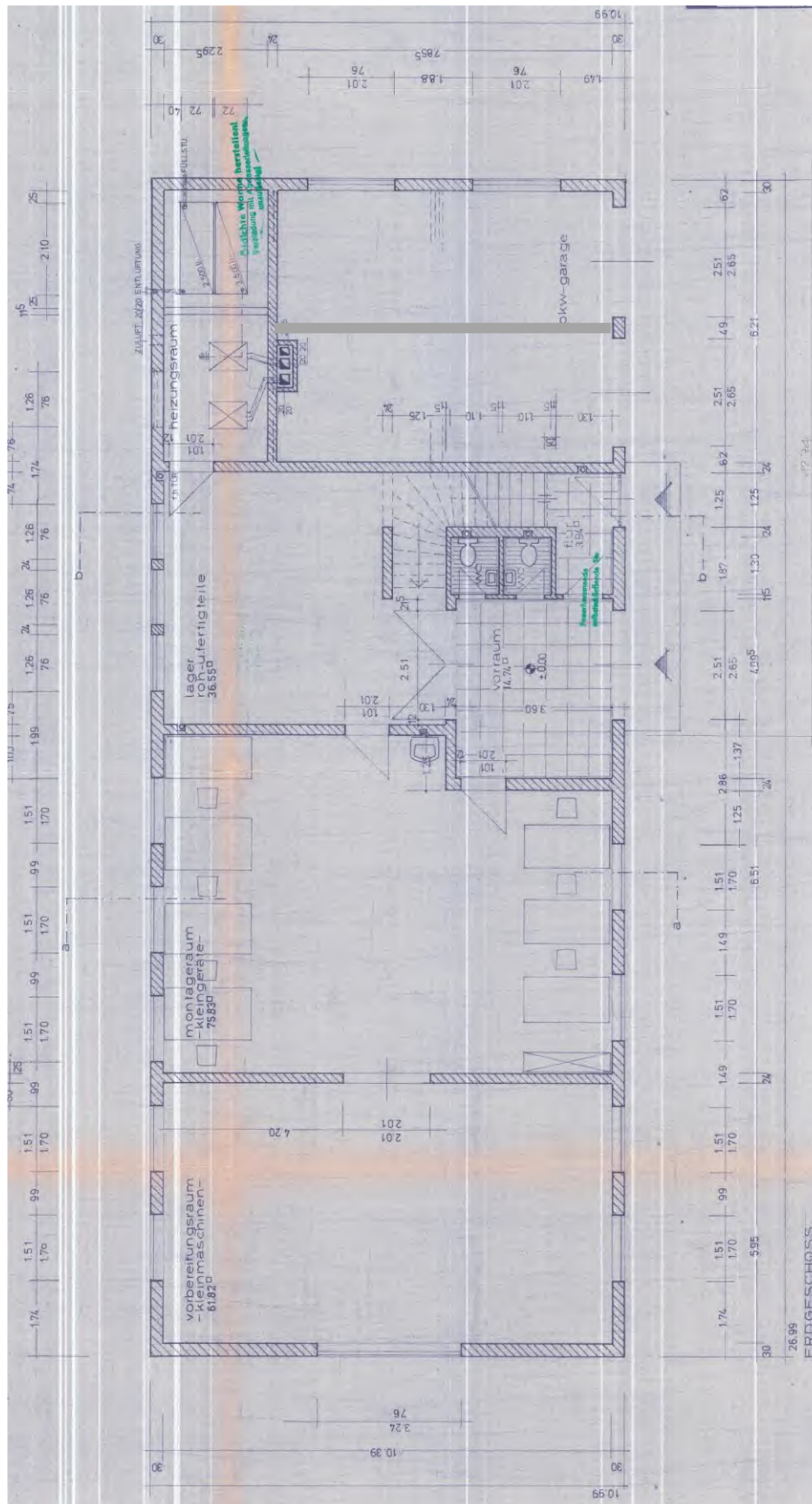
#### Baujahr

Das Bewertungsobjekt ist mit einer Produktions- und Lagerhalle mit Büro- und Verwaltungstrakt bebaut. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

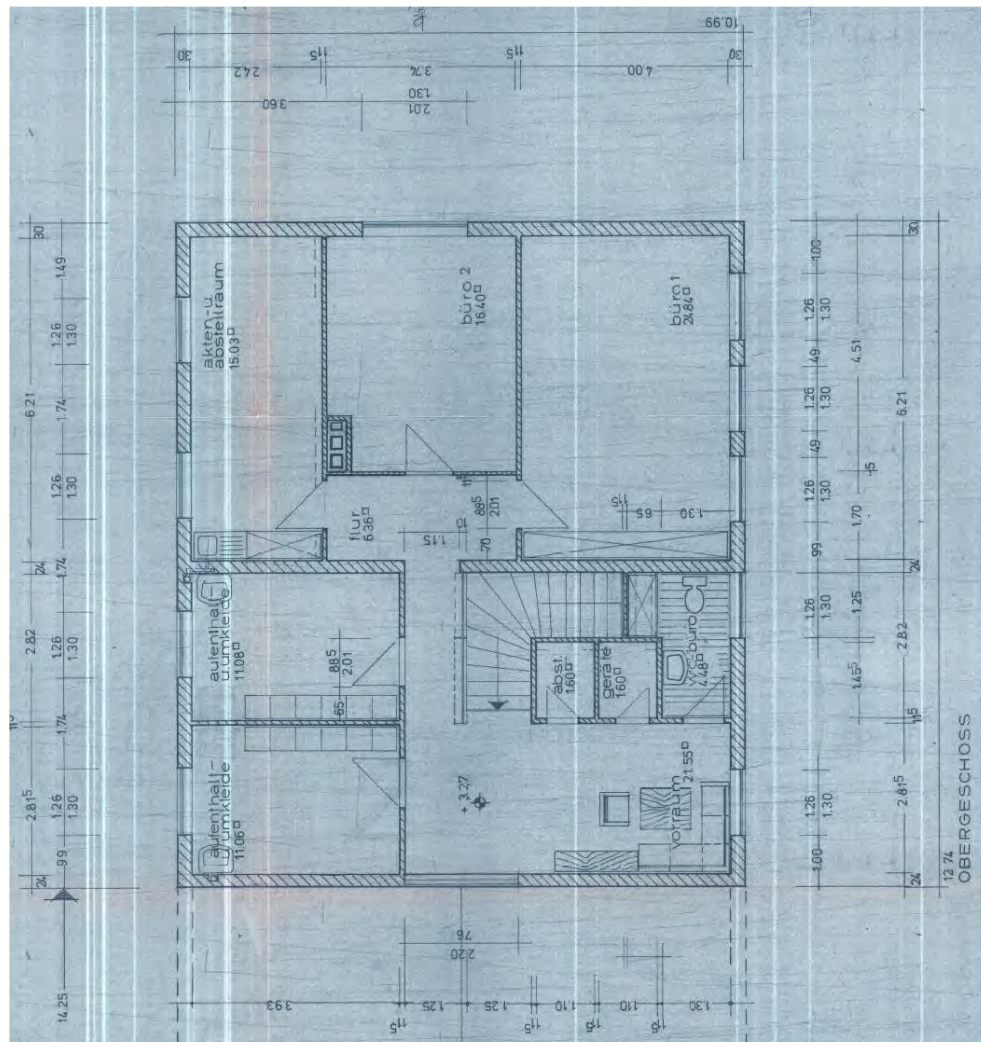
Laut vorliegenden Unterlagen wurde das Gebäude im Jahr 1981 errichtet.

#### Bauweise und Ausstattung der Halle

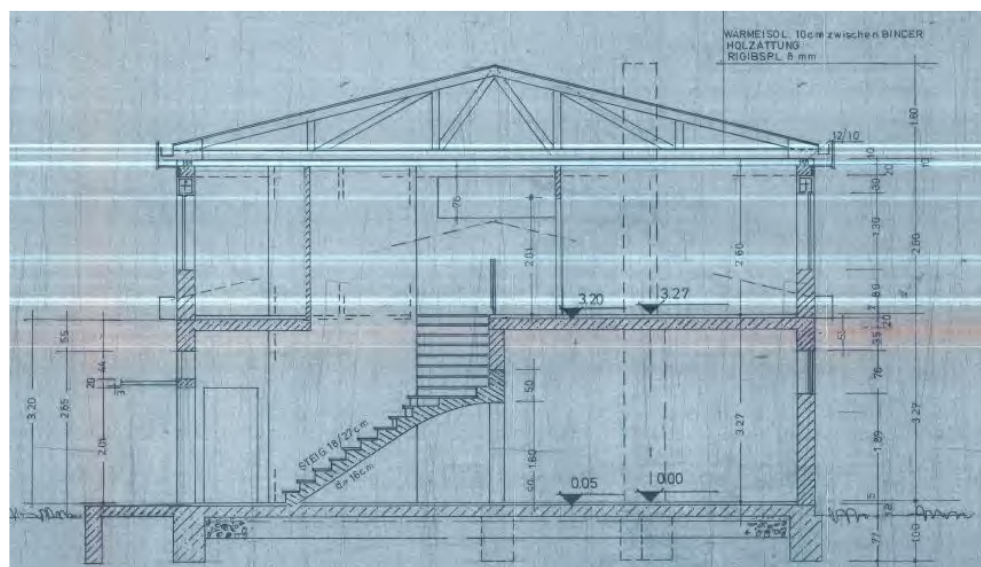
- Mauerwerksbau, teilweise zweigeschossig
- lichte Raumhöhe im Erdgeschoss ca. 3,00 m, im Obergeschoss 2,60 m
- Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss
- Dachtragwerk mit Fachwerkbindern
- ca. 10 cm Mineralwolldämmung zwischen den Untergurten der Binder
- geneigtes Satteldach mit außenliegender Entwässerung
- Dachdeckung ursprünglich mit Bitumenbahnen
- Dachdeckung mit Iso-Elementen ca. im Jahr 2015 erneuert
- Außenwände verputzt und gestrichen
- Wände innen verputzt und gestrichen
- Holzfenster mit Doppelverglasung Baujahr 1981, Kunststoffrollläden
- im Vorbereitungsraum Kleinmaschinen 4 Fenster 2012 erneuert
- 3 Sektionaltore davon 2 Stück im Jahr 2018 erneuert
- Stahlbetonbodenplatte im Erdgeschoss teilweise mit Beschichtung
- Warmwasserheizung mit Flachheizkörpern,
- Ölbetriebener Wärmeerzeuger 73 kW, Baujahr 2005
- Warmwasser über dezentrale elektrische Warmwasserbereiter
- Übliche Elektroausstattung, EDV- Verkabelung
- zentrale Druckluftversorgung in den Produktionsräumen
- PVC-Boden im Sozialraum und ehemaligen Bürobereich im Obergeschoss
- Sanitärräume gefliest
- Personalumkleideräume und Waschräume



Erdgeschoss der Halle im 1. Bauabschnitt, Norden ist unten rechts



Obergeschoss der Halle im 1. Bauabschnitt



Schnitt im zweigeschossigen Bereich



**Flächen im Erdgeschoss**  
**(nach Nutzung bis zum Jahr 2024)**

Flächenermittlung										
Raum	Baujahr ±	Länge	Breite	Fläche	Büroraum	Sozialraum	Produktion	Warmlager	Kaltlager	Verkehr
Erdgeschoss										
Vorbereitungsraum	1981	5,950	10,390	61,82			61,82			
Montage Kleingeräte	1981	6,510	10,390	67,64						
	1981	1,250	6,545	8,18			75,82			
Lager Roh- und Fertig	1981	5,750	2,595	14,92				19,16		
	1981	2,845	1,490	4,24				14,74		
Vorraum	1981	4,095	3,600	14,74						
WC	1981	1,300	1,100	1,43		1,43				
WC	1981	1,300	1,100	1,43		1,43				
Flur	1981	2,790	1,300	3,63						
	1981	1,250	0,250	0,31						3,94
Heizraum und Öllager	1981	6,210	2,295	14,25					48,78	14,25
Garage	1981	6,210	7,855	48,78						
Summe Erdgeschoss				241,37		2,86	137,64	33,90	48,78	18,19



Flächen im  
Obergeschoss

(nach Nutzung bis  
zum Jahr 2024)

Flächenermittlung										
Raum	Baujahr ±	Länge	Breite	Fläche	Büroraum	Sozialraum	Produktion	Warmlager	Kaltlager	Verkehr
1. Obergeschoss										
Umkleide	1981	2,815	3,930	11,06		11,06				
Umkleide	1981	2,820	3,930	11,08		11,08				
Vorraum	1981	5,750	1,250	7,19						
Vorraum	1981	2,815	5,095	14,34	10,76	10,76				
WC	1981	2,820	1,300	3,67						
	1981	1,250	0,650	0,81		4,48				
Abstellraum	1981	1,450	1,100	1,60		1,60				
Geräte	1981	1,450	1,100	1,60		1,60				
Akten Abstellraum	1981	6,210	2,420	15,03			15,03			
Büro 2	1981	4,510	3,740	16,87	16,87					
Flur	1981	1,700	3,740	6,36	6,36					
Büro 1	1981	6,210	4,000	24,84	24,84					
Summe Obergeschoss				114,44	58,83	40,58	15,03			

## Büro, Produktions- und Lagerhalle, 2. Bauabschnitt

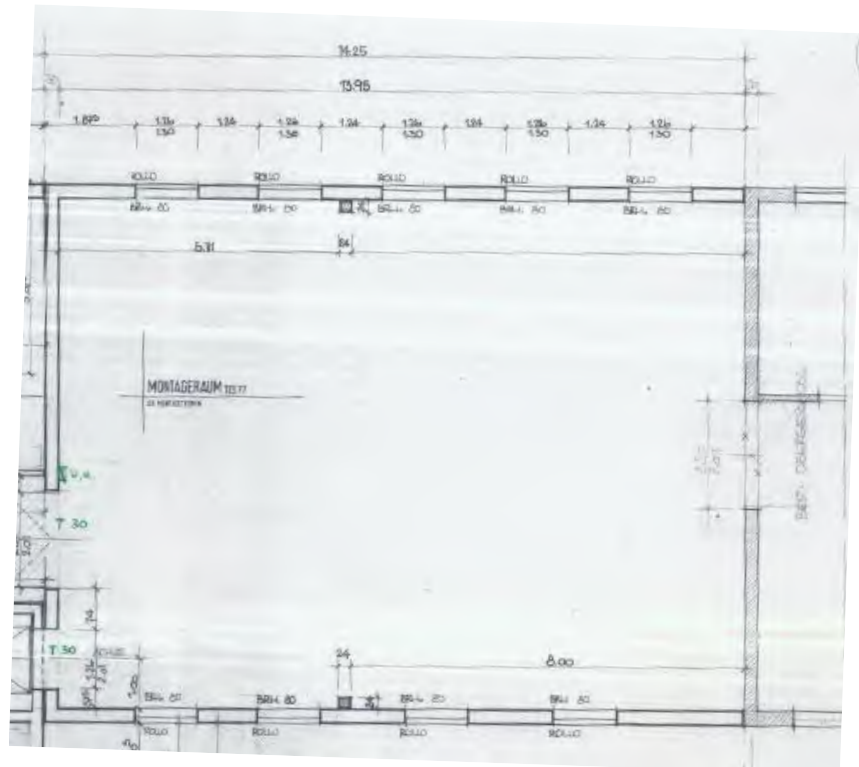
### Baujahr

Der Anbau und die Aufstockung des Bewertungsobjekts mit Büro- und Verwaltungstrakt sowie Produktions- und Lagerflächen wurde im Jahr 1987 umgesetzt. Das im Nordosten angebaute Gebäude ist unterkellert und hat zwei Obergeschosse.

### Bauweise und Ausstattung der Aufstockung

- Massivbau und Dachtragwerk wie im 1. Bauabschnitt
- Holzfenster mit Doppelverglasung Baujahr 1987, Kunststoffrollläden
- 1. Obergeschoss in der Aufstockung mit PVC- Boden ableitfähig
- Warmwasserheizung mit Flachheizkörpern,
- Übliche Elektroausstattung, EDV- Verkabelung
- zentrale Druckluftversorgung

### Bereich der Aufstockung

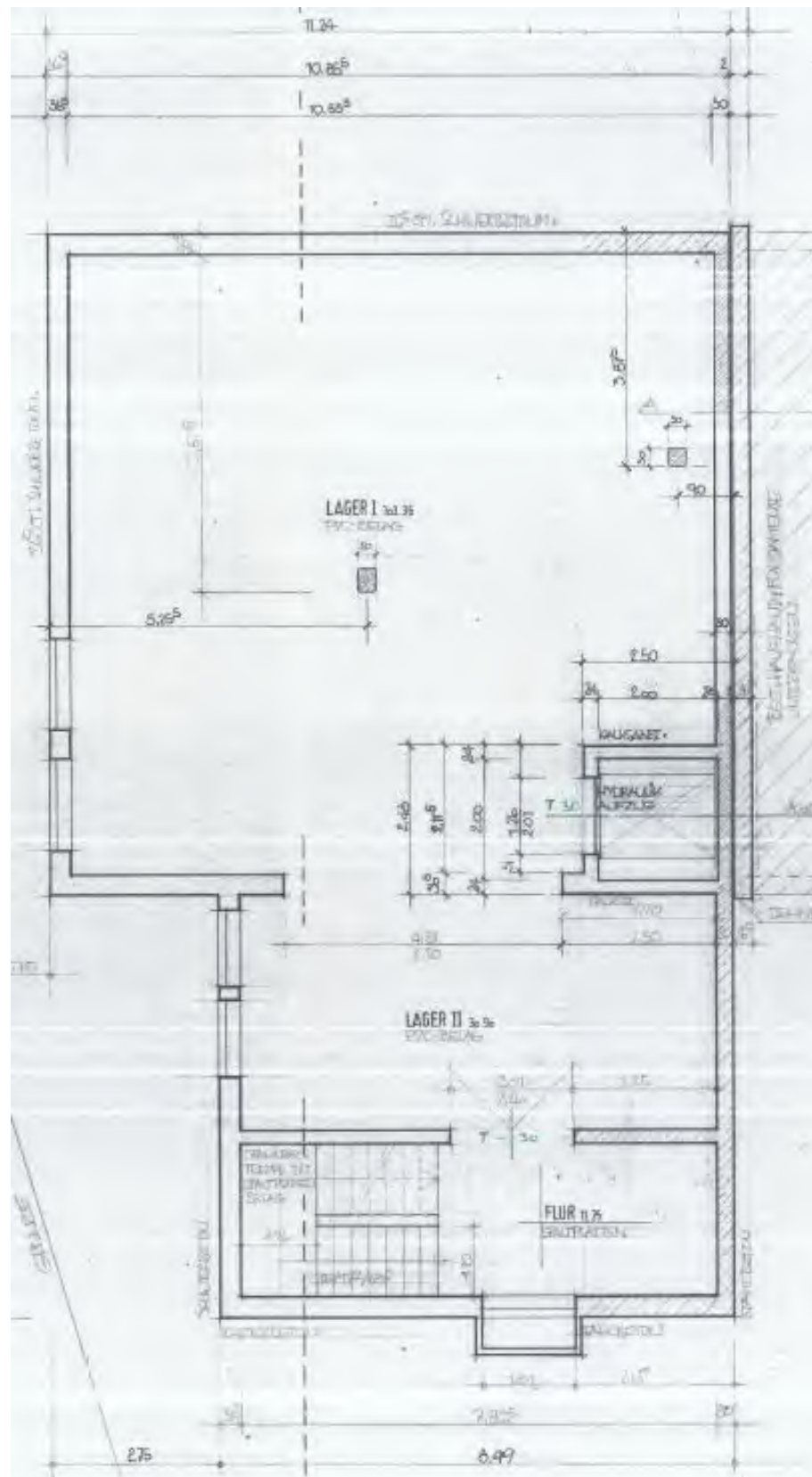




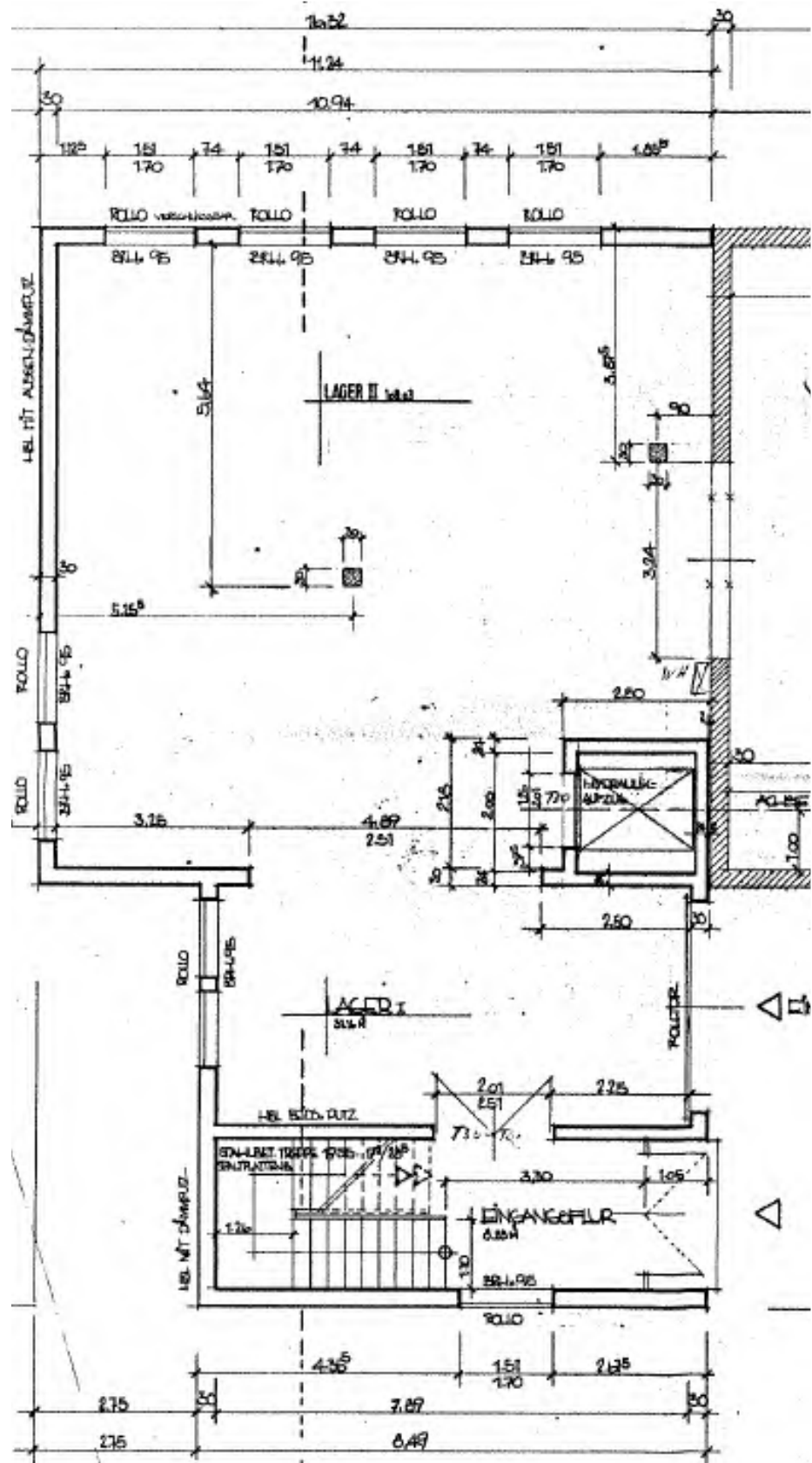
**Bauweise und Ausstattung des Anbaus**

- Mauerwerksbau, dreigeschossig und unterkellert
- lichte Raumhöhe im Keller ca. 2,50 m, im Erdgeschoss ca. 3,00 m, in den Obergeschossen 2,60 m
- Stahlbetondecken über den Geschossen bis zum 1. Obergeschoss
- Sparrendach und Holzbalkendecke über dem 2. Obergeschoss
- Dämmung im Zwischenraum der mit Spanplatten belegten Balkendecke
- geneigtes Satteldach mit außenliegender Entwässerung
- Dachdeckung ursprünglich mit Wellzementplatten
- Dachdeckung mit Iso-Elementen ca. im Jahr 2015 erneuert
- Außenwände verputzt und gestrichen
- Wände innen verputzt und gestrichen
- Holzfenster mit Doppelverglasung Baujahr 1987, Kunststoffrollläden
- Sektionaltor der Anlieferung im Jahr 2012 erneuert
- Hydraulikaufzug mit 1.000 kg Tragkraft vom UG bis ins 2. OG
- Stahlbetonbodenplatte im Untergeschoss mit Beschichtung
- Erdgeschoss und 1. Obergeschoss Zementestrichboden mit Beschichtung
- Büroräume im 2. Obergeschoss mit Teppichboden ausgelegt
- Warmwasserheizung mit Flachheizkörpern,
- Warmwasser über dezentrale elektrische Warmwasserbereiter
- Übliche Elektroausstattung, EDV- Verkabelung
- zentrale Druckluftversorgung in den Produktionsräumen
- Sanitärräume, Putzräume und Küche gefliest

## Untergeschoss

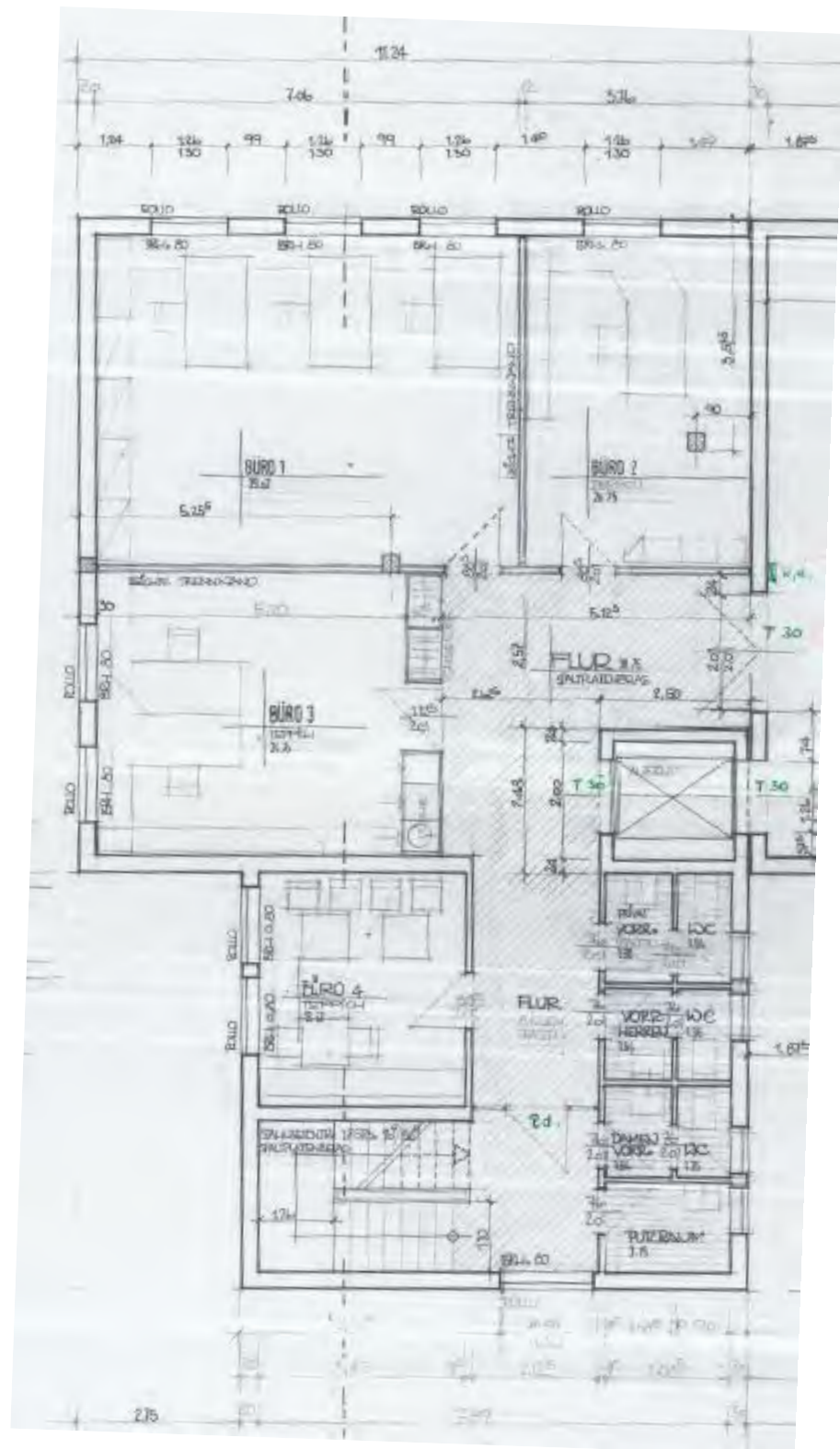


## Erdgeschoss



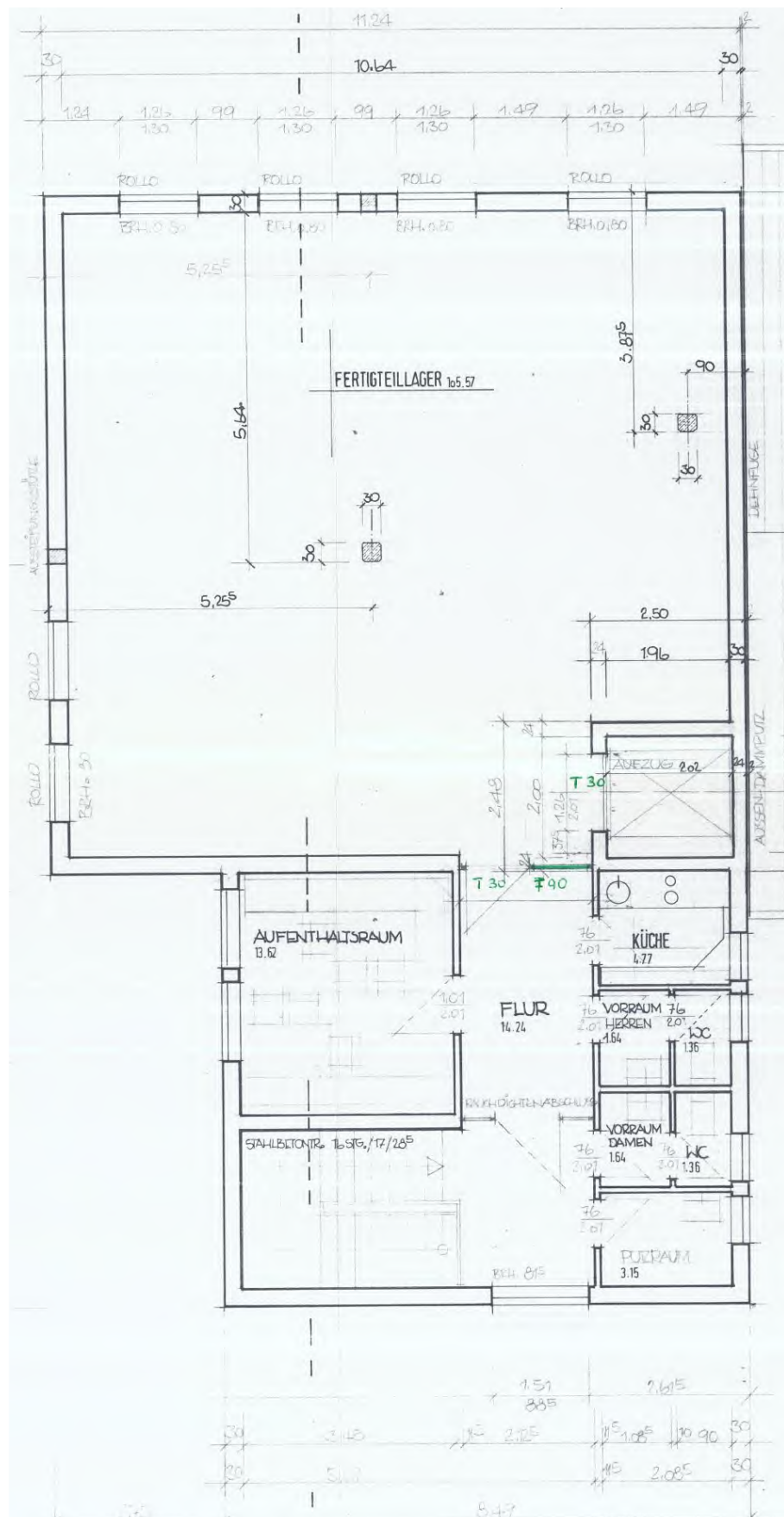
**Plandarstellung  
1. Obergeschoss**

Die Raumaufteilung  
ist so im  
2. Obergeschoss  
vorhanden



## Plandarstellung 2. Obergeschoss

Die Raumaufteilung  
ist so im  
1. Obergeschoss  
vorhanden





**Flächen im Anbau  
Untergeschoss und  
Erdgeschoss**

Flächenermittlung										
Raum	Baujahr ±	Länge	Breite	Fläche	Büroraum	Sozialraum	Produktion	Warmlager	Kaltlager	Verkehr
Untergeschoss										
Lager I	1987	10,555	10,260	108,29						
	1987	-	2,240	-4,74				103,56		
Aufzug	1987	2,000	2,000	4,00						4,00
Lager II	1987	7,825	3,950	30,91				30,91		
Flur mit Treppe	1987	7,825	2,445	19,13						19,13
Summe UG				157,60				134,47		23,13
Erdgeschoss										
Lager II	1987	10,940	10,390	113,67						
	1987	-	2,500	-5,45				108,22		
Aufzug	1987	2,000	2,000	4,00						4,00
Lager I	1987	7,890	3,950	31,17				31,17		
Eingangsfur	1987	4,350	2,510	10,92						10,92
Summe EG				154,30				139,38		14,92



Flächen im  
1. Obergeschoss

Flächenermittlung										
Raum	Baujahr ±	Länge	Breite	Fläche	Büroraum	Sozialraum	Produktion	Warmlager	Kaltlager	Verkehr
1. Obergeschoss										
Fertigteilager	1987	10,640	10,390	110,55				105,75		4,04
Aufzug	1987	-	2,180	-4,80						
Aufenthaltsraum	1987	2,020	2,000	4,04						
Küche	1987	3,450	3,950	13,63		13,63				
WC Herren	1987	2,085	1,825	3,81		3,81				
WC Damen	1987	1,985	1,510	3,00		3,00				
Putzraum	1987	2,085	1,510	3,15		3,15				
Flur	1987	2,125	6,700	14,24		14,24				
Summe 1. OG				150,61		40,81		105,75		4,04



Flächen im  
2. Obergeschoss

Flächenermittlung										
Raum	Baujahr ±	Länge	Breite	Fläche	Büroraum	Sozialraum	Produktion	Warmlager	Kaltlager	Verkehr
2. Obergeschoss										
Büro 1	1987	7,060	5,520	38,97	38,97					
Büro 2	1987	3,760	5,520	20,76	20,76					
Büro 3	1987	5,815	4,750	27,62	27,62					
Flur	1987	5,125	4,810	24,65						
	1987	2,500	2,180	-5,45	19,20					
Aufzug	1987	2,000	2,000	4,00						4,00
Flur	1987	2,125	6,700	14,24	14,24					
Büro 4	1987	3,450	3,950	13,63	13,63					
Vorraum und WC	1987	1,985	1,825	3,62	3,62					
Vorraum und WC	1987	1,985	1,510	3,00	3,00					
Vorraum und WC	1987	1,985	1,510	3,00	3,00					
Putzraum	1987	2,085	1,510	3,15	3,15					
Summe 2. OG				151,18	147,18					4,00

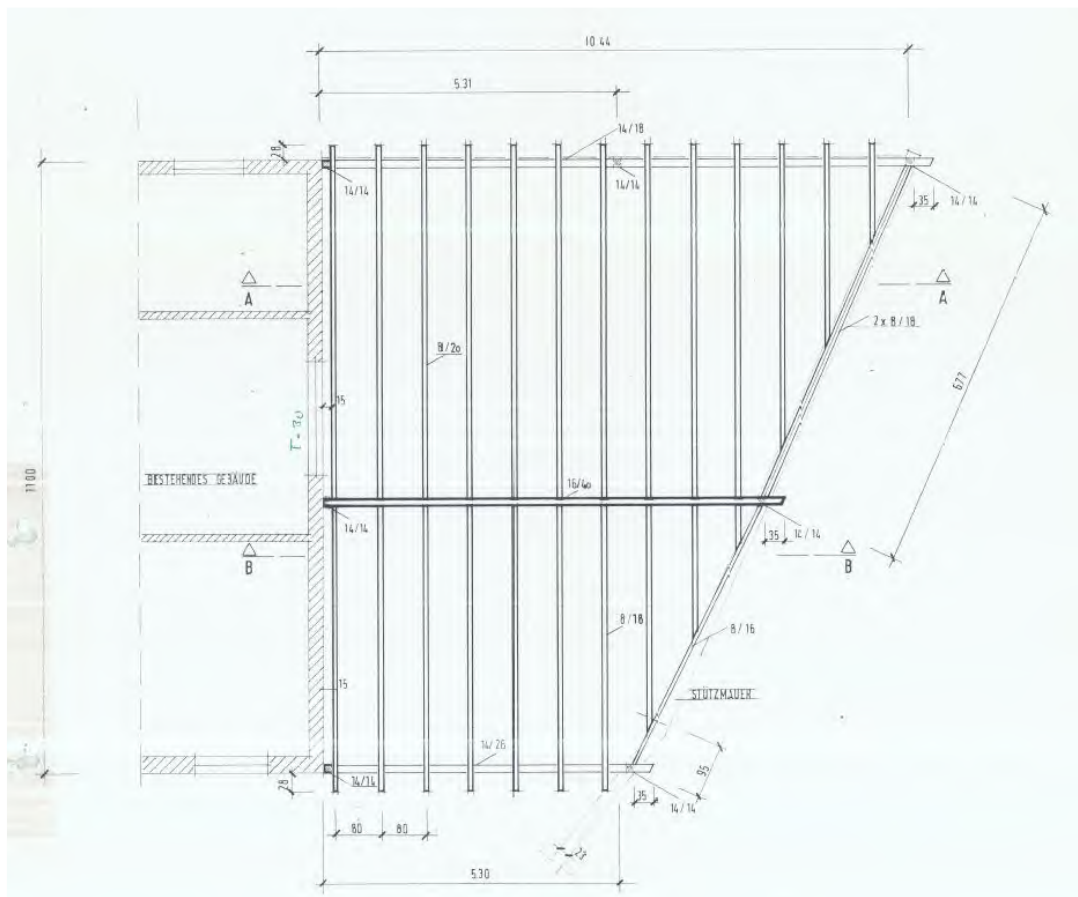
## Offene Hofüberdachungen

**Nutzfläche  
Süd**

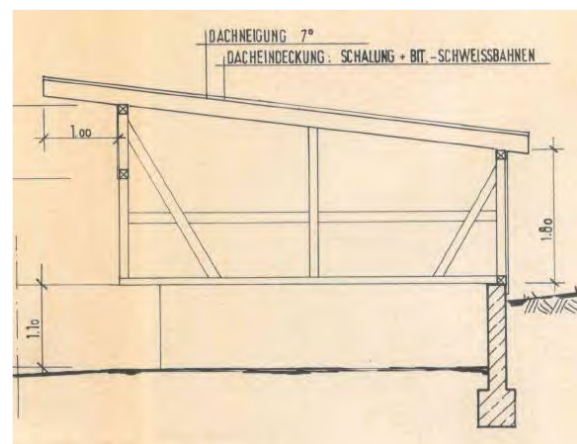
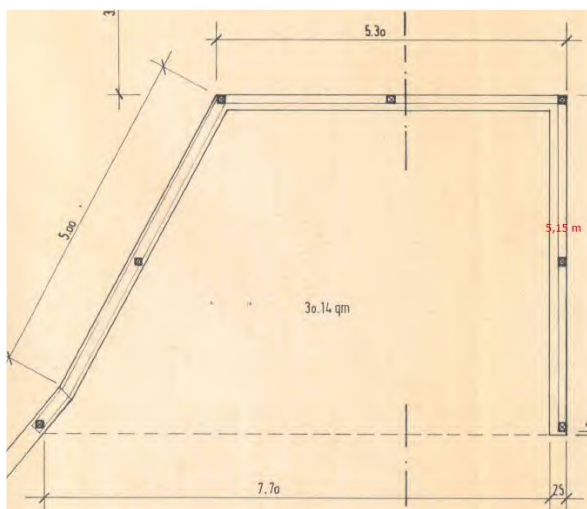
Die Nutzfläche des Gebäudes Süd beträgt

$$\frac{1}{2} * (10,44 + 5,30) \text{ m} * 11,00 \text{ m} =$$

**87 m<sup>2</sup>**



**Die Überdachung Süd ist laut Baugenehmigung im Jahr 1987 hergestellt worden**



**Grundriss Nordwest 1. Bauabschnitt (1990)**

**Nutzfläche  
Nordwest**

Die Nutzfläche des Gebäudes Nordwest beträgt

$$\left(\frac{1}{2} * (7,95 + 5,30) \text{ m} * 8,30 \text{ m}\right) * 5,15 \text{ m} = \quad \quad \quad \mathbf{77 \text{ m}^2}$$

**Restnutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der beiden untergeordneten Bauwerke wird weitgehend durch das Dach bestimmt. Ich schätze die Restnutzungsdauer wie die des Hauptgebäudes auf **15 Jahre**.

**Bauliche Außenanlagen****Außenanlagen**

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Hof asphaltiert
- Niveauunterschied im Gelände mit Stützmauern abgefangen
- Einfriedung mit Stabgitterzaun
- Motorisch betriebenes Schiebetor an der Einfahrt

**Fläche des befestigten  
Bereichs**

Die asphaltierte Fläche wurde in einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit aus den Lageplänen und dem Luftbild ermittelt zu:

Asphaltierter Bereich rund 600 m<sup>2</sup>