

Auftrag Nr. 19.672a/24

An das
Amtsgericht Bad Homburg v.d.H.
Postfach 1141

61343 Bad Homburg v.d.H.

Königstein / Ts., den 31.03.2025
db/kh

**Aktenzeichen 61 K 2/24
Zwangsversteigerungssache**

**betreffend die Liegenschaft in
61350 Bad Homburg v. d. Höhe (OT Kirdorf), Sindlinger Weg 8 „2-FH mit D-Garage“**

Hier: Sondereigentum an der Wohnung nebst Keller Nr. 1 nach Aufteilungsplan
Sondereigentum an der Wohnung nebst Keller Nr. 2 sowie Sondernutzungs-
recht an der Terrasse nach Aufteilungsplan, Sondereigentum an der Garage
Nr. 3 nach Aufteilungsplan sowie Gebäude- u. Freifläche im Sindlinger Weg

Bezug: Beschlüsse vom 02.04.09.04. und 26.04.2024
mit Aufträgen vom 29.05., 04.06. und 13.06.2024
des Amtsgerichtes Bad Homburg vor der Höhe
sowie Verbindung der Verfahren per 09.07.2024.

Ortsbesichtigung und Qualitätsstichtag: 01.08.2024 und 02.09.2024 (nur von außen!)



Bewertungsgrundlagen:

Grundbücher von Kirdorf, Blatt 6992, 6993, 6994, Blatt 6712 vom 05.01., 08.04. und 02.05.2024
Auszug aus dem Liegenschaftskataster 1:500M
Auskunft aus Baulastenverzeichnis sowie Unterlagen zu Bauverbot, Brunnen, Wasserlaufrecht, Bodenrichtwertauskunft, Stichtag 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe Teilungserklärung vom 31.01.1990, Ergänzung vom 01.03.1990
Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 31.01. 1990 sowie die dazugehörigen Aufteilungspläne Baugenehmigung vom 25.08.1998 mit Grundriss- und Schnittplänen sowie Berechnungen Unterlagen und Lichtbilder des Voreigentümers Baupreisindex Wohngebäude, November 2024 Fachliteratur Kleiber mit 10. Auflage 2023 ImmoWertV, ImmoWertA, SW-RL, NHK 2010 Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für die Stadt Bad Homburg v.d.H. Wohnungsmarktbericht 2023/2024 für IHK-Bezirk

Bedingungen dieser Wertermittlung:

Der Wertermittlung liegen die Verhältnisse des Grundstücksmarktes sowie der unterstellte Bauzustand zum Wertermittlungsstichtag zugrunde. Eine Innenbesichtigung der Baulichkeiten konnte trotz mehrfacher Terminschreiben nicht durchgeführt werden. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und von Grund und Boden erfolgen ausschließlich auf Grundlage der äußereren Inaugenscheinnahme sowie vorliegenden Unterlagen (Bauschein, Teilungserklärung). Hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz werden altersgerechte Eigenschaften unterstellt.

Definition des Verkehrswertes:

BauGB § 194: Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung des derzeitigen Verkehrs- bzw. Marktwertes

betreffend die Liegenschaft

61350 Bad Homburg v. d. Höhe (OT Kirdorf), Sindlinger Weg 9 „2-FH mit Garage“

Hier: Sondereigentum an der Wohnung nebst Keller Nr. 1 nach Aufteilungsplan
Sondereigentum an der Wohnung nebst Keller Nr. 2 sowie Sondernutzungsrecht an der Terrasse nach Aufteilungsplan, Sondereigentum an der Garage Nr. 3 nach Aufteilungsplan sowie Gebäude- u. Freifläche im Sindlinger Weg

Amtliche Bezeichnungen:

Amtsgericht Bad Homburg v. d. Höhe
Grundbücher von Kirdorf; Blatt 6992
mit SE Nr. 1, Blatt 6993 mit SE Nr. 2
und Blatt 6994 mit SE Nr. 3

Lfd. Nr. 1:

Flur 23
Flurstück 25/2 = 485 m²

Grundbuch von Kirdorf, Blatt 6712

Lfd. Nr. 2:

Flur 23
Flurstück 25/4 = 570 m²

Lfd. Nr. 3/2:

Grunddienstbarkeit (Wasserlaufrecht) an den Grundstücken
Flur 17, Flurstück 434/1 und
Flurstück 434/2 (eingetragen in
Blatt 3900 (Abteilung II Nr. 22)

Grundstücksgröße:

Σ Flurstücke (Blatt 6992, 6993, 6994, 6712): 1.055 m²

Miteigentumsanteile:

12/25 MEA (Flurstück 25/2), SE Nr. 1, Blatt 6692
 12/25 MEA (Flurstück 25/2), SE Nr. 2, Blatt 6693
 1/25 MEA (Flurstück 25/2), SE Nr. 3, Blatt 6694

Wertermittlungsstichtag: 12. Februar 2025



Bundes-Bauindex:

Laut Statistischem Bundesamt Wiesbaden
 November 2024 = 130,8 (Basis 2021 = 100),
 Umrechnung auf NHK mit Basis 2010 → 71,3.

Die Werte betragen insgesamt:

Sachwert:	EUR 1.228.300,00
Ertragswert:	EUR 1.245.900,00
Verkehrswert (Insgesamt):	EUR 1.240.000,00

Verkehrswert-Aufteilung nach ZVG:

Verkehrswert (Blatt 6712): EUR 140.000,00
--

Verkehrswert (Blatt 6992): EUR 410.000,00
--

Verkehrswert (Blatt 6993): EUR 650.000,00
--

Verkehrswert (Blatt 6994): EUR 40.000,00

A. Beschreibung des Grundstücks:

Standort-Makrolage:

Bad Homburg vor der Höhe zählt ca. 54.092 Einwohner und ist ein bekanntes Heilbad am Fuße des Taunus. Die Kreisstadt ist Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum für den Hochtaunuskreis. Neben Kronberg und Königstein weist die Kurstadt die höchsten Bodenpreise auf und zählt prominente Persönlichkeiten aus Wirtschaft, Finanz, Kultur und Politik zu ihren Einwohnern. Im Osten ist Bad Homburg u.a. mit dem Stadtteil Gonzenheim zusammengewachsen. Weitere Stadtteile sind Kirdorf, Dornholzhausen, Ober-Erlenbach und Ober-Eschbach. Bad Homburg ist ein moderner Wirtschaftsstandort, attraktive Einkaufsstadt, gut besuchtes Kongresszentrum und vor allem ein bevorzugter Wohnort mit breitem Angebot an allgemeinbildenden Schulen, Gymnasien und Berufsschulen. Bad Homburg v.d.H. ist auf Grund seiner überörtlichen Kultur- und Freizeitanlagen (u.a. Kur- und Kongresszentrum, Seeadmmbad, Taunus Therme, Golfplätze, Spielbank) und mehreren Sehenswürdigkeiten, wie die Altstadt mit Schloss, Kurpark und Römerkastell Saalburg, ein beliebter Anziehungspunkt mit hohem Freizeit- u. Erholungswert innerhalb der Region Frankfurt-Rhein-Main.

Die Anmutung der Bad Homburger Innenstadt wirkt zum Teil recht großstädtisch. Die Symbiose aus dem historischen Gebäude-Altbestand und einer zeitgemäßen Architektur ist gelungen. Moderne Einzelhandelsformen, wie Arkaden und Passagenkonzepte, fügen sich allgemein gut in das historisch dominierte Stadtbild. Die Einzelhandelsstandorte sind zentral eingebunden. Die Stadt ist sehr gut an die Autobahn angebunden. Der öffentliche Nahverkehr bringt von hier aus schnell an jedes Ziel im Rhein-Main-Gebiet. Der Flughafen Frankfurt ist sehr gut erreichbar. Namhafte nationale und internationale Unternehmen haben hier ihren Sitz. Zusammen mit starken mittelständischen Firmen und guten Handwerksbetrieben stellen sie rund 26.000 Arbeitsplätze.

Standort-Mikrolage:

Kirdorf ist der nördlichste Stadtteil von Bad Homburg und liegt am Fuße der Saalburg. Kirdorf ist zentrumsnah gelegen und ein allgemein beliebter Stadtteil mit dem hochpreisigen Hardtwald östlich der Höllsteinstraße. Kirdorf ist im öffentlichen Verkehrsnetz gut eingebunden und mit mehreren Stadtbuslinien zu erreichen (2, 3, 6, 12, 22, 23). Für Kinder aller Altersklassen gibt es Betreuungsangebote und Freizeitmöglichkeiten. Mit der Ketteler-Francke-Schule ist eine Grundschule und mit der Gesamtschule am Gluckenstein eine weiterführende Schule in Kirdorf vorzufinden. Sportlich gesehen hat Kirdorf die Sportanlage Nord-West und den Sportplatz Wiesenborn zu bieten. Eine kleine „Kirdorfer Innenstadt“ ist im Bereich der Kirdorfer Straße mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Banken, eine Apotheke und Arztpraxen vorhanden.

Das Grundstück befindet sich am Ende einer Sackgasse mit einem kleinen Wendehammer. In der Umgebung besteht offene Bauweise von freistehenden 1-geschossigen Einfamilienhäusern als Bungalows vorwiegend älteren Datums.

Wirtschaft und Infrastruktur:**Einwohner der Stadt Bad Homburg v.d.H.:**

- * Stand per 30.06.2024 = 56.496
- * Stand per 31.12.2011 = 52.254
- * Veränderungen: Δ + 4.242 (+ 7,51%)

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte:

- * Stand per 30.06.2023 = 36.053
- * Stand per 30.06.2011 = 29.471
- * Veränderungen: Δ + 6.582 (+ 22,33 %)
- * Dienstleistungsanteil = 80,8 %

Kaufkraft im Jahr 2023 (BRD = 100%):

- * Kaufkraft-Index pro Einwohner = 144,6 %
- * Einzelhandelsumsatz-Index = 132,4 %
- * Einzelhandelszentralität = 90,3%

Realsteuerhebesätze im Jahr 2024:

- * Grundsteuer A = 264,0 %
- * Grundsteuer B = 900,0 %
- * Gewerbesteuer = 395,0 %

Verkehrsmittel und Entfernungen:

Bushaltestelle, Hofheimer Straße = 400 m
Schloßplatz Bad Homburg v. d. Höhe = 2,71 km
Jubiläumspark, Landgrafenstraße = 2,73 km
Fußgängerzone in der Louisenstraße = 2,88 km
S-Bahn-Station Bad Homburg (S5) = 4,52 km
Kurpark /Kaiser-Friedrich-Promenade = 3,67 km
Taunustherme und Seeadmmbad = 4,26 km
Hochtaunus-Kliniken in Bad Homburg = 5,47 km
U-Bahn-Station (U2, Gonzenheim) = 5,78 km
A 661, Anschlussstelle Oberursel = 7,76 km
A661/A5 Bad Homburger Kreuz = 8,23 km
City Frankfurt am Main, Hauptwache = 23,07 km
Flughafen Frankfurt Rhein Main = 29,93 km
Landeshauptstadt Wiesbaden, City = 48,07 km

Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Schulen, Kitas, Banken, Ärzte, Apotheken, Kur- sowie Sporteinrichtungen sind in Bad Homburg vor der Höhe zahlreich vorhanden. Mit 31.834 € Kaufkraft je Einwohner im Jahr liegt Bad Homburg um 54,0 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt.

Erschließungszustand:

Der hier anliegende öffentliche *Sindlinger Weg* ist einschließlich einseitigem Bürgersteig mit asphaltierter Bitumendeckschicht als Sackgasse mit Wendehammer in nordöstlicher Richtung endgültig ausgebaut. Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Kanal und Strom und sind vorhanden. Die Erschließungskostenbeiträge sind entrichtet.

Besondere Merkmale:

Insgesamt leicht unregelmäßiger, trapezförmig bzw. konisch zulaufender Grundstückszuschnitt.

* Straßenfront: (Wendehammer)	18,00 m
* Mittlere Tiefe (Südwest-Nordost):	40,05 m
* Mittlere Breite (Südost-Nordwest):	26,34 m

Die beiden Flurstücke 25/2 und 25/4 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Auf dem Flurstück 25/4 lastet in Abt. II des Grundbuches ein Bebauungsverbot, so dass nur Gartennutzung möglich ist. Parkmöglichkeiten sind auf eigenem Grundstück in der Doppelgarage bzw. der Zufahrt vorhanden.

Bodenverhältnisse:

Bei der Wertermittlung wird von mir normal gewachsener und tragfähiger Baugrund nach DIN 1054 sowie Altlastenfreiheit unterstellt.

Baurechtliche Situation:

Gemäß Auskünften des Stadtplanungsamtes in Bad Homburg v.d. Höhe befindet sich die Liegenschaft nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Das Bauplanungsrecht wird nach **§ 34 BauGB, Absatz 1** beurteilt.

Grundbuchliche Eintragungen in Abteilung II:

Lfd. Nr. 5:

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Homburg v.d.Höhe, 61 L 4/22); eingetragen am 02.12.2022.

Lfd. Nr. 6:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Homburg v.d.Höhe, 61 K 17/23); eingetragen am 21.04.2023.

Lfd. Nr. 6:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Homburg v.d.Höhe, 61 K 2/24); eingetragen am 08.04.2024.

Blatt 6994 (Sondereigentum Nr. 3, Garage)

Lfd. Nr. 3:

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Homburg v.d. Höhe, 61 L 6/22); eingetragen am 02.12.2022.

Lfd. Nr. 4:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Homburg v.d. Höhe, 61 K 23/23); eingetragen am 25.05.2023.

Lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Bad Homburg v.d.Höhe, 61 K 1/24);
eingetragen am 02.05.2024.

B. Beschreibung der Baulichkeiten:

Freistehendes 1-geschossiges 2-Familienhaus mit Aufteilung nach § 8 WEG, Unterkellerung mit wohnlich ausgebauten Räumen als Einliegerwohnung sowie voll ausgebautem Dachgeschoss; ferner angebaute Doppelgarage mit 2 PKW-Stellplätzen

Zu 1.) Zweifamilienhaus:

Baujahr: 1963 Errichtung eines Bungalows

Bauliche Verbesserungen: 1990 Aufstockung mit Dachgeschoss, Umbau und Modernisierung im Keller- und Erdgeschoss
2005-2008 WiGa, Neugestaltung Außenanlagen

Einteilung der Geschossebenen:

Kellergeschoss „SE Nr. 1 + 2“:

Funktionsräume

- Heizung (SE Nr. 1)
- Heizung
- Waschküche
- Weinkeller
- Keller/Zimmer 1
- Keller/Zimmer 2
- Keller/Zimmer 3

Einliegerwohnung „SE Nr. 2“

• Küche (Außentreppe)	10,82 m ²
• Wohnraum (mit Terrasse)	33,05 m ²
• Dusche	3,16 m ²
• Badezimmer	7,89 m ²

Erdgeschoss „SE Nr. 1“:

• Diele	7,58 m ²
• Flur	7,60 m ²
• Badezimmer	11,22 m ²
• Elternzimmer	13,87 m ²
• Badezimmer	3,79 m
• Zimmer	11,19 m ²
• Wohnzimmer	27,45 m ²
• Esszimmer	7,46 m ²
• Küche	7,89 m ²
• Wintergarten	33,63 m ²

Dachgeschoss „SE Nr. 2“:

• Flur	4,19 m ²
• Diele	5,39 m ²
• Badezimmer	7,49 m ²
• Kinderzimmer	11,82 m ²
• Elternzimmer	18,62 m ²
• Küche	6,93 m ²
• Esszimmer	6,79 m ²
• Wohnzimmer	33,72 m ²
• Duschbad	2,74 m ²
• Balkon (zu ½)	4,99 m ²

Grundrisslösung und allgemeine Kritik:

Die Baulichkeiten wurden nach den vorliegenden Unterlagen ursprünglich bereits im Jahr 1963 als Einfamilienhaus-Bungalow errichtet. Mit der Baugenehmigung, Aktenzeichen 364/88 vom 25.08.1988 zu Errichtung eines ausgebauten Dachgeschosses erfolgte die Aufstockung und der Umbau zu einem 2-Familienhaus mit Abschluss der Arbeiten im Jahr 1991. Gemäß Abgelschossheitsbescheinigung vom 31.01.1990 sowie der Teilungserklärung UR 50/1990 vom 31.01.1990 und Klarstellung zur Teilungserklärung mit UR 99/1990 vom 01.03.1990 ist die Liegenschaft in das Sondereigentum Nr. 1 (Wohnung im Dachgeschoss mit Kellerraum Nr. 1), Sondereigentum Nr. 2 (Wohnung im Erdgeschoss mit Räumen im Kellergeschoss und in das Sondereigentum Nr. 3 (Doppelgarage) aufgeteilt worden. Eine Innenbesichtigung konnte von dem Unterzeichner nicht durchgeführt werden. Unterstützend liegen die Verkaufsexposees der Makler „Claus Blumenauer Immobilienconsulting und „PLANETHOME Immobilien“ sowie Unterlagen und Lichtbilder des früheren Eigentümers, Hans-Jürgen Reitinger im Rahmen der Veräußerung an den Schuldner vor. Die nachfolgenden Ausführungen beruhen daher nicht auf örtliche Feststellungen, sondern ausschließlich nach der Aktenlage und Lichtbildern. Der öffentliche „Sindlinger Weg“ ist in Richtung Nordosten als Sackgasse mit Wendehammer endgültig ausgebaut. Die hier zu bewertenden Grundstücke grenzen an der Südwestseite unmittelbar an dem Wendehammerkopf an und

werden an der Nordostseite durch den Kirdorfer Bach begrenzt. Die Hauserschließung erfolgt somit über den Wendehammer von Südwesten mit Hauseingang an der Südostseite. Dort liegt das nachträglich angebaute Treppenhaus mit vertikaler Erschließung der Wohnungen im Erdgeschoss (SE Nr. 2) und im Dachgeschoss (SE Nr. 1). Die beiden Wohnungen sind voneinander abgeschlossen und über das gemeinschaftliche Treppenhaus miteinander verbunden. Im Keller- bzw. Souterraingeschoss, das hier als Hochkeller mit direkter Belichtung bzw. Be- und Entlüftung über Oberlichterfenster ausgeführt ist, sind mit Ausnahme des Heizungs-/Kellerraumes zu dem SE Nr. 1 an der Nordostgiebelseite alle Kellerräume dem SE Nr. 2 an der Wohnung im EG zugeordnet. Erd- und Kellergeschoss sind über eine Treppe verbunden. Die Erschließung der Einliegerwohnung erfolgt zusätzlich über eine Außentreppe an der Südostseite und der Keller- bzw. Heizungsraum zu Sondereigentum Nr. 1 wird über eine Außentreppe an der Nordostseite erschlossen. Infolge einer Geländeabböschung zur Gartenseite im Norden wird der Wohnraum der Einliegerwohnung mit vorgelagerter Terrasse vollwertig mit Tageslicht versorgt. Es ist jedoch anzumerken, dass der im Keller- bzw. Souterraingeschoss ausgebaute Wohnraum, wie auch die Einliegerwohnung selbst nicht Bestandteil einer Baugenehmigung bzw. der Abgeschlossenheitsbescheinigung ist. Im Zuge des Treppenhausanbaus wurde an der Südostseite vermutlich eine nicht genehmigte Kellererweiterung (Waschraum u. Weinkeller) vorgenommen. Die lichten Höhen betragen im Keller H = 2,50 m, im Erdgeschoss H = 2,60 m und im Dachgeschoss H = 2,55 m. Die Räume der Etagenwohnungen werden über den zentralen Flur erschlossen. Im Erdgeschoss ist der Wintergarten zum Garten hin nach Norden und der Balkon im Dachgeschoss an der Giebelseite zum Sindlinger Weg im Süden ausgerichtet. Nach den mir erteilten Auskünften ist davon auszugehen, dass einzelne Trennwände eingezogen wurden. Nach den Plandarstellungen erfüllt die Grundrisslösung heutigen Ansprüche an Wohnraum innerhalb des „mittleren“ Preissegments.

Bebaute Fläche „BF“:

Ermittlung gemäß den vorliegenden Grundrissplänen der Baugenehmigung vom 25.08.1988 und Aufteilungsplänen im Maßstab 1:10 nach Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 31.01.1990. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Ausführung vor Ort nicht in allen Belangen mit den Plandarstellungen übereinstimmt. Dies betrifft die abweichend ausgeführte Vollunterkellerung an der Nordwestseite sowie das angebaute Treppenhaus mit einer rechtwinkligen Ausführung sowie Unterkellerung des Treppenhauses bzw. Hauseingangs mit Differenztreppe.

$$\begin{aligned} * \text{ EFH: } & 10,00 \text{ m} \times 7,90 \text{ m} = 79,00 \text{ m}^2 \\ & + 11,55 \text{ m} \times 6,90 \text{ m} = 79,70 \text{ m}^2 \\ * \text{ Anbau: } & 2,40 \text{ m} \times 3,54 \text{ m} = \underline{\underline{8,50 \text{ m}^2}} \\ \text{BF (Sindlinger Weg 9; 2-Familienhaus): } & \underline{\underline{167,20 \text{ m}^2}} \end{aligned}$$

Brutto-Grundfläche „BGF“:

Ermittlung gemäß den mir vorliegenden Grundrissplänen im Maßstab 1:100 sowie in Anlehnung an DIN 277 (in der Fassung von 2021-08). Bauteile, wie Terrasse, Waschraum und Weinkeller im Kellergeschoss, Balkon, Dachgaube, 2 Kelleraußentreppen und der eingeschränkt begehbarer Spitzboden werden im Sachwertverfahren durch pauschalen Zuschlag gesondert berücksichtigt:

$$\begin{aligned} * \text{ KG (SE Nr. 2): } & \rightarrow \text{siehe Bebaute Fläche } 167,20 \text{ m}^2 \\ * \text{ EG (SE Nr. 2): } & \rightarrow \text{siehe Bebaute Fläche } 167,20 \text{ m}^2 \\ * \text{ DG (SE Nr. 1): } & \rightarrow \text{BF } \therefore 5,93 \text{ m} \times 3,65 \text{ m } \underline{\underline{145,56 \text{ m}^2}} \\ \sum \text{BGF (Sindlinger Weg 9; 2-Familienhaus): } & \underline{\underline{\text{rd. } 480,00 \text{ m}^2}} \end{aligned}$$

Wohnfläche „WF“:

Die Ermittlung erfolgt auf Grundlage der mir vorliegenden Grundriss- und Schnittpläne im Maßstab 1:100 sowie einer Überprüfung der Wohnflächenberechnung des Architekten Robin Weber für das Keller- und Erdgeschoss nach einem Aufmaß vor Ort in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung WoFIV. Die Berechnung der Wohnflächen im Dachgeschoss nach den Bestandsplänen vom 27.06.1988 berücksichtigt Grundflächen zwischen H = 1,00 m bis 2,00 m nur zur Hälfte auf die Wohnfläche. Der Balkon zur Südwest-Giebelseite mit gutem Wohnwert wird zur

Hälften auf die Wohnfläche angerechnet. Für den Putz wird ein üblicher Abzug in Höhe von 3,00% vorgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Pläne mit der tatsächlichen Ausführung nicht in allen Belangen übereinstimmen. Dies betrifft insbesondere die im Keller-/Souterraingeschoss an der Nordseite als Einliegerwohnung wohnlich ausgebauten Räume mit einem separaten Eingang über die Außentreppe an der Südostseite. Die Flächen der Einliegerwohnung im Souterrain sind nicht Bestandteil der Abgeschlossenheitsbescheinigung bzw. einer Baugenehmigung. Vorbehaltlich einer Innenbesichtigung halte ich unter Berücksichtigung der lichten Geschosshöhe im Kellergeschoss mit $H = 2,50\text{ m} > 2,20\text{ m}$ sowie der Belichtungsverhältnisse mit Fensteranlagen und großzügiger Abböschung und vorgelagerter Terrasse an der Nordwestseite die Genehmigung der Einliegerwohnung als Aufenthaltsräume nach § 50 HBO für möglich und eine Anrechnung auf die Wohnfläche im Rahmen der Wertermittlung für markt- und sachgerecht. Alle anderen Räume im Kellergeschoss bleiben hier außer Betracht. Die folgende Wohnfläche wird zu Grunde gelegt:

* KG: → Aufmaß durch Architekten	<u>54,92 m²</u>
* EG: → Aufmaß durch Architekten (./. Treppe)	<u>131,68 m²</u>
* DG: → s. Berechnung (./. 3% Putz, Balkon ½)	<u>99,75 m²</u>
Σ WF (Sindlinger Weg 9; 2-Familienhaus):	ca. 286,35 m²

Ansichtsflächen:

Fassade in 2-lagigem Münchner Rauputz, im Bereich der Dachaufstockung mit WDVS, Sockel in Zementputz zurückgesetzt, farblich angelegt

Baubeschreibung:

Die folgende Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und beschreibt nur Merkmale von erkennbarem Werteinfluss gemäß der Aktenlage und der mir vorliegenden Lichtbildaufnahmen sowie einer Außen-Besichtigung von der Straßenseite. Eine Besichtigung der Liegenschaft von Innen sowie der rückwärtigen Gartenflächen war mir trotz mehrfacher Versuche einer Kontaktaufnahme mit dem Schuldner X.W. nicht möglich und geht daher nicht zu meinen Lasten!

Rohbauausführung „unterstellt“:

Fundamente und Bodenplatte in Stahlbeton
Massive herkömmliche Mauerwerksbauweise
Im Keller- und Erdgeschoss Außenwände in Beton- bzw. HBL-Steinen, d = 30 cm, im Dachgeschoss Außenwände in Kalksandsteinen oder Porotonziegel, d = 30 cm, im angebauten Treppenhaus Kalksandstein, d = 24 cm stark
Tragende Innenwände in den Geschossen mit HBL-Steinen, d = 24 cm, die nicht tragenden Innenwände sind mit Ziegelsteinen, d = 11,5 cm bzw. mit Bimsplatten, d = 10 cm ausgeführt
Kellertreppe und Außentreppen in Stahlbeton, Geschosstreppe von EG bis DG in Stahlbeton Decken über Keller- und Erdgeschoss in Stahlbetonkonstruktion, Dachaufstockung mit einem Satteldach und Kehlbalkenlage sowie Trapezdachgaube in Zimmermannsholzkonstruktion mit seitlicher Verkleidung in Naturschieferplatten, Giebelbalkon an der Südwestseite in Holzbalkenkonstruktion, Dacheindeckung mit Frankfurter Betondachpfannen, Schneefanggitter Regenrinnen und Fallrohre in Titan-Zinkblech

Innere Ausstattung „unterstellt“:

Insgesamt solider, bürgerlicher Wohnstandard!

Fußbodenbeläge:

Im Kellergeschoss Funktions- und Abstellräume mit Zementverbundestrich und Fußbodenfarbe, wohnlich ausgebauten Räumen mit Wohn-/Schlafraum, Küche, Bad/Dusche in Keramikfliesen
Im Erd- und Dachgeschoss Diele bzw. Flure in Bruchsteinplatten, Keramikfliesen und Parkett, Wohn- und Schlafräume mit diagonal verlegten Keramikfliesen und Mosaikparkett, Badezimmer in Keramik- bzw. großformatige Steinzeugfliesen
Terrasse im Kellergeschoss Betonplatten, Balkon an der Südwestgiebelseite in Spaltklinkerplatten

Fenster und Türen:

Holz- bzw. Kunststoffrahmenfenster und Türen mit Isolierverglasung, teilweise Sprossenteilung
Wintergarten in Pfosten-Riegelkonstruktion aus einer pulverbeschichteten Aluminiumrahmenkonstruktion mit einer Hebe-Schiebetüranlage sowie Pultdachausführung mit Isolierverglasung

Solide weiße Dreh-Kipp-Fensterbeschläge
Fensterbänke außen Werkstein, innen Marmor
Sonnenschutz mit Kunststoffrollläden bzw.
Außenjalousien mit Gurtwickler, teils elektrisch
Im Kellergeschoß Röhrenspantüren, holz-
furniert in Stahlumfassungszargen, weiß lackiert
Im Erd- und Dachgeschoß Holztüren mit Futter
und Bekleidung und Profilierungen, weiß lackiert
oder natürliches Holzfurnier, teils Glasausfachung
Türdrückergarnituren, silber oder dunkel eloxiert
Vintage Türdrückergarnituren, Messing brüniert
Holzschiebetüre im Wohnzimmer zu Wohndiele
in Stahlumfassungszargen, eloxierte Beschläge
Haustüranlage in Holz bzw. Kunststoffrahmen,
weiß mit Profilierungen und Isolierverglasung

Wand- und Deckenflächen:

Im Kellergeschoß Wandflächen glatt geputzt
oder Reibeputz und weiß gestrichen, wohnlich
ausgebaute Raufasertapeten, weiß gestrichen
Küche mit Fliesenspiegel im Objektbereich,
Badezimmer und Duschbad mit Wandfliesen,
ringsum ca. 1,60 m bis 2,00 m, darüber Putz
Im Erd- und Dachgeschoß Flure bzw. Diele,
Wohn- und Schlafräume mit Reibeputz bzw.
übliche Tapeten, weiß gestrichen, Küchen mit
Fliesenspiegel im Objektbereich sowie Bäder
und WC-Räume mit Wandfliesen ca. 1,60 m
bis 2,00 m hoch, darüber Putz oder Raufasertapeten,
weiß gestrichen oder deckenhoch
Deckenflächen Raufasertapeten oder Putz mit
weißem Anstrich, teilweise mit Eckprofilleisten

Heizung und Warmwasserversorgung:

Zentrale Warmwasserheizungsanlagen über
gasbefeuerte Heizungsanlagen von 1991,
sowie einer zentralen Warmwasserversorgung
Wärmeabgabe über ältere Rippen- oder neuere
Kompaktheizkörper, in den Badezimmern teils
Handtuchheizkörper mit Thermostatventilen

Elektrotechnische Anlagen:

Elektroinstallationen entsprechend dem Umbau
und Aufstockung von 1991 nach VDE-Richtlinien
mit baujahrestypischer Zahl an Steck- u. Telefon-
dosen, Tastern, Schaltern und Deckenauslässen

Sanitäre Einrichtungsgegenstände:

Einbauliegebadewanne und Duschanlagen, teils bodengleich ausgeführt mit Ganzglasabtrennungen bzw. 1-flügeligen Ganzglastüren
Hänge-WC-Anlagen mit Wandspülkästen
Solide Armaturen und weiße Sanitärobjecte

Sonstige Einbauten/Besondere Bauteile:

- * Trapezdachgauben in Holzkonstruktion
- * Hauseingangs-Differenztreppe in Granit
- * Briefkasten-, Klingel- und Sprechsanlage
- * Kelleraußentreppe mit Überdachungen
- * Balkananlage an der Südwestgiebelseite
- * Terrasse, abgeböschte für Einliegerwohnung

Energieausweis nach GeG:

Das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) wurden mit dem 01.11.2020 durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ersetzt. Es trat am 01.11.2020 in Kraft. Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden werden vollständig umgesetzt und die Regelung des Niedrigstenergiegebäudes in das vereinheitlichte Energieeinsparrecht integriert. Das aktuelle energetische Anforderungsniveau für Neubauten und Sanierung wird nicht verschärft. Weitere Steigerungen der Bau- und Wohnkosten sollen vermieden werden. Ab dem 01.05.2021 gelten die GEG-Regeln für neu zu erstellende Energieausweise, also auch für die Energieausweise, welche nach Ablauf der zehnjährigen Gültigkeit erneuert werden müssen. Ein bedarfsoorientierter Energieausweis wird notwendig bei Gebäuden mit 1 bis 4 Wohneinheiten, Bauantrag vor 01.11.1977 und wenn Anforderungen nach 1. WärmeschutzV nicht erfüllt sind. Für alle Mehrfamilienhäuser gelten bestimmte Austausch- und Nachrüstverpflichtungen, unabhängig von einer geplanten Sanierung. Ein- und

Zweifamilien-Häuser sind davon ausgenommen, wenn Sie als Eigentümer bereits seit Februar 2002 selbst im Gebäude wohnen. Wenn Sie ein Ein- oder Zweifamilien-Haus kaufen, müssen Sie die Pflichten innerhalb von 2 Jahren erfüllen. Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- u. Austauschpflichten erfüllen.

A l t b a u t e n:

Öl- und Gasheizkessel: Bestimmte Heizkessel müssen ausgetauscht werden. Dies betrifft Öl- und Gas-Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und eine übliche Größe haben (4-400 kW Heizleistung). Die Austauschpflicht gilt jedoch nicht für Brennwert- und Niedertemperatur-Kessel. Er muss regelmäßig eine „Feuerstättenschau“ vor Ort durchführen. Neue Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen müssen in dem Zusammenhang auch gedämmt werden.

Dämmung: Oberste Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen mussten bereits bis Ende 2015 nachträglich gedämmt werden, wenn sie keinen so genannten "Mindestwärmeschutz" aufweisen. Bei Holzbalkendecken genügt es, die Hohlräume mit Dämmstoff zu füllen. Die Dämmpflicht gilt für alle zugänglichen obersten Geschossdecken, Alternativ dazu kann auch das darüberliegende Dach gedämmt sein.

E n e r g i e a u s w e i s

Nahezu jedes neue Gebäude, das auf übliche Temperaturen beheizt werden soll, braucht einen Energieausweis. Außerdem ist ein Ausweis notwendig, wenn Sie ein Haus oder eine Wohnung verkaufen oder neu vermieten möchten. Die Vorgaben beruhen auf dem Gebäudeenergiegesetz.

Es liegt weder ein verbrauchs- noch ein bedarfsorientierter Energieausweis vor! Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Baujahre und der vor ca. 35 Jahren durchgeföhrten Umbauten mit der Aufstockung im Dachgeschoss muss von allgemeinen energetischen Defiziten an Dach u. Fach betreffend die Heizungssysteme sowie unzureichender Dämmung ausgegangen werden.

Zu 2.) Doppelgarage, angebaut

Baujahr: 1963

Einteilung: 2 PKW-Stellplätze

Brutto-Grundfläche „**BGF**“: Ermittlung gemäß den mir vorliegenden Grundrissplänen im Maßstab 1:100 sowie in Anlehnung an DIN 277 (in der Fassung von 2021-08).

$$\begin{array}{ll}
 6,00 \text{ m} \times 4,00 \text{ m} = & 24,00 \text{ m}^2 \\
 6,00 \text{ m} \times 2,00 \text{ m} \times 0,5 = & 6,00 \text{ m}^2 \\
 5,00 \text{ m} \times 3,50 \text{ m} \times 0,5 = & \underline{\underline{8,75 \text{ m}^2}} \\
 \textbf{BGF (Doppel-Garagengebäude):} & \textbf{rd. } \underline{\underline{39,00 \text{ m}^2}}
 \end{array}$$

Bauliche Ausführung „unterstellt“:

Streifenfundamente in Stahlbeton
 Herkömmliche Mauerwerksbauweise
 Wandflächen geputzt und gestrichen
 Estrichbodenbelag mit Farbanstrich
 Licht-, Strom- und Wasseranschlüsse
 Alu-Sektionaltore (vorn + hinten), elektrisch
 Flachdach mit bituminöser Abdichtung
 Entwässerung über Regenrinnen und Fallrohr

Zu 3.) Außenanlagen:

Hauszuwegung und Garagenzufahrt in Betonpflaster mit Splittvorsatz, seitlich Betonpalisaden
 Straßeneinfriedung mit einem schmiedeeisernem Gitterzaun auf massiven Sockel mit Eingangstür
 Seitliche und rückwärtige Einfriedung in Doppelstab-Mattenzaun, anthrazit pulver beschichtet, Maschendrahtzaun, Holzsichtschutzelemente sowie lebende Hecke und Betonkantensteine
 Rasenflächen, Ziersträucher, Hecken mit Formschnitt, Rhododendren und alter Baumaufwuchs
 Gehwegplatten, Befestigung einer Gartenzufahrt von der Doppelgarage mit Rasengittersteinen
 Große Abböschung vor Einliegerwohnung mit Betonpflanzsteinen befestigt, Natursteintreppe Grillplatz, befestigt mit Pflastersteinen, seitliche Einfassungen Naturbruchsteine/Kantensteine
 Div.- Außenbeleuchtungen und Außenzapfstelle Leitungen außerhalb Gebäude und Anschlüsse

Nutzung zu 1.) bis 3.):

Das 2- Familienhaus mit Doppel-Garage wird nach den mir erteilten Auskünften u.a. von einer chinesischen Familie mit Kindern bewohnt. Über mietvertragliche Bindungen ist nichts bekannt.

Bauzustand zu 1.) bis 3.):

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Ortsbesichtigung nur von der Straßenseite aus erfolgt ist! Die Feststellungen zu den baulichen Anlagen sind daher mit Unsicherheiten behaftet und beruhen neben der Außenbesichtigung auf der Aktenlage sowie den mir von dem Voreigentümer zur Verfügung gestellten Exposees und Lichtbildaufnahmen. Nach den mir vorliegenden Unterlagen wurde der ehemalige Bungalow 1990 aufgestockt und grundlegend umgebaut. Neben dem Innenausbau wurden auch haustechnische Installation sowie die Heizungsanlage erneuert. Die Immobilie wurde von dem Voreigentümer regelmäßig instand gehalten und war vor Verkauf in einem sehr gepflegtem Gesamtzustand. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden an der Unterseite des Giebelbalkons Feuchteschäden festgestellt. Es wird bei der Wertermittlung von Instandhaltungs- und Pflegestau ausgegangen!

Restnutzungsdauer zu 1.) bis 3.):

Die übliche Gesamtnutzungsdauer eines Zweifamilienhauses liegt gemäß Anlage 3 der Sachwertrichtlinie bei 70 Jahren (+/-10 Jahre). Auf Grund der Modellkonformität (siehe Sachwertmodell für Hessen, Leitfaden I der ZGGH und IMB 2024 der Stadt Bad Homburg, Punkt 11), wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Ø 70 Jahren für das Wohnhaus angesetzt. Das mittlere Baujahr des ursprünglich 1963 errichteten Gebäudes wird unter Berücksichtigung später durchgeführten Aufstockung mit grundlegendem Umbau und Modernisierung in diesem Fall mit 1990 sachgerecht angesetzt. Bei einem kalkulatorischen Alter = 35 Jahre ergibt sich eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer = 30 Jahre**.

C. SCHÄTZUNG DER WERTE:

I. SACHWERT:

Grundstück: → einschließlich Erschließungskosten (ebf.)

* Flurstück 25/2:	485 m ² x EUR 1.200,00/m ² =	EUR	582.000,00
* Flurstück 25/4	570 m ² x EUR 1.200,00/m ² x 0,2 =	EUR	136.800,00

Bemerkung:

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für die Stadt Bad Homburg v.d.H. beträgt per 01.01.2024 in dieser reinen Wohnlage von Kirdorf EUR 1.200,00/m² (ebf.), WGFZ = 0,8. Ein Richtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den Wert bestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Beschaffenheit, Erschließungszustand, Rechte und Grundstücksgestaltung rechtfertigen Abweichungen vom Richtwert.

Nach § 196 BauGB werden die Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für die Stadt Bad Homburg v.d.H. bezieht sich der festgestellte Richtwert in dieser Lage von Kirdorf auf eine Wert relevante Geschossflächenzahl von WGFZ = 0,8. Unter Anrechnung der wohnlich ausgebauten Flächen entspricht die tatsächlich realisierte WGFZ rund 0,7, so dass eine lagetypische Ausnutzung vorliegt. Der Bodenrichtwert wird für „Flur 23, Flurstück 25/3 ohne Anpassung voll zu Grunde gelegt. Die rückwärtige Gartenfläche „Flur 23, Flurstück 25/4“ ist nicht eigenständig nutzbar und mit einem Bebauungsverbot versehen. Es handelt sich um eine Arrondierungsfläche, die mit 20% des Richtwertes angesetzt wird.

Baulichkeiten: Mit angemessenen Herstellungskosten, bei Ansatz von Normalherstellungskosten **NHK 2010**

- * 1.) 2-FH mit ELW, freistehend → **Typ 1.01 / 1.31**
- * Ausstattung/Ausbau zu 1.) → **Standardstufe 3**
- * 2.) Massive Doppelgarage, angebaut → **Typ 14.1**
- * Ausstattung/Ausbau zu 2.) → **Standardstufe 4**
- * fiktives Baujahr Ø1990, GND = 70 J., **Alter = 35 Jahre**
- * Bauindex November 2024 = **130,8** (Basis 2021 =100)
- * Umrechnung auf NHK mit Basis 2010 = 100 → **71,3**.

NHK 2010: Angemessene Herstellungskosten pro m² BGF

$$* \text{ 2-FH: } \text{EUR } 878,00/\text{m}^2 \times 1,05 \times [130,8/71,3] = \text{EUR } 1.691,00/\text{m}^2$$

$$* \text{ D-Garage: } \text{EUR } 485,00/\text{m}^2 \times [130,8/71,3] = \text{EUR } 890,00/\text{m}^2$$

Übertrag: EUR 718.800,00

1.) Bauwert „2-Familienhaus“:

480 m² BGF x EUR 1.691,00/m² = EUR 811.700,00

Zulagen für besondere Einbauten und Bauteile (siehe Blatt 17 des Gutachtens)

psch. 15,00 % von EUR 811.700,00: EUR 121.800,00
EUR 933.500,00

2.) Bauwert „Doppel-Garage“:

39 m² BGF x EUR 890,00/m² = EUR 34.700,00 EUR 968.200,00

3.) Wert „bauliche Außenanlagen“

psch. 8,00 % von EUR 968.200,00 = EUR 77.500,00

abzüglich Wertminderung für Alter und Zustand; bei *fiktivem* Baujahr Ø 1990,

Alter = 35 Jahre und GND = 70 Jahre

lineare Wertminderung nach der SW-RL

50,00 % von EUR 1.045.700,00 [1.) - 3.)] = ./. EUR 522.900,00

VORLÄUFIGER SACHWERT (BAD HOMBURG, SINDLINGER WEG 9): EUR 1.241.600,00

A.) Marktangpassung gemäß § 21, 39 ImmoWertV in Anlehnung an die nach IMB 2024, Bad Homburg unter Punkt 11.1 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelten Sachwertfaktoren mit Bodenrichtwertniveau 800 bis 1.900 €/m² → interpolierter Sachwertfaktor: **1,07**.

→ *Marktangpassung + 7,0 %: EUR 1.241.600,00 x 0,07 = EUR 86.900,00*

B.) Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG). Infolge der von mir aus Sicherheitsgründen unterstellten Bauzustandes, der vom Üblichen abweicht, wird kalkulatorisch eine Investitionsrücklage zur Beseitigung von Instandhaltungsstau und Mängeln angesetzt mit: → ca. 286,35 m² WF x Ø EUR 350,00/m² = ./. EUR 100.200,00

SACHWERT (61350 BAD HOMBURG-KIRDORF, SINDLINGER WEG 9): EUR 1.228.300,00

II. ERTRAGSWERT: → Ansatz marktüblicher Netto-Kaltmieten für die Wohnungen und die Doppel!

Für das 2-Familienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage werden von mir unter Berücksichtigung der nach äußerer Inaugenscheinnahme unterstellten Wertkriterien, wie sehr gute Wohnlage in Bad Homburg, Grundriss, unterstellte Ausstattung sowie Modernisierungsgrad, folgende Netto-Kaltmieten als nachhaltig erachtet:

* Untergeschoss:	ca. 54,92 m ² WF x Ø EUR 7,00/m ² =	EUR	384,44
* Erd-/Dachgeschoss:	ca. 231,43 m ² WF x Ø EUR 14,00/m ² =	EUR	3.240,00
* Doppel-Garage:	2 Garagenplätze x EUR 80,00/Platz =	EUR	160,00
	Σ Monatsmieten (insgesamt):	rd. EUR	3.784,00

Marktüblicher Jahresrohertrag:

EUR 3.784,00 x 12 = EUR 45.408,00

abzüglich Bewirtschaftungskosten „nach EW-RL“

* Instandhaltungskosten (286,35 m² x Ø EUR 14,00/m² + 2 x EUR 106,00)

* Verwaltungskosten (2 x EUR 359,00/2-FH + 2 x EUR 47,00/Garagenplatz)

* Mietausfallwagnis (2,00 % von EUR 45.408,00 Jahresrohertrag)

Summe der kalkulierten BWK rd. 13,08 % des JRE: ./ EUR 5.940,00

Jahresreinertrag: EUR 39.470,00

abzüglich Bodenertragsanteil:

2,00 % von EUR 718.800,00 = ./ EUR 14.376,00

verbleibender **Gebäudeertragsanteil:** EUR 25.094,00

Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 35 Jahre

Barwertfaktor gemäß den § 21 und
§ 34 ImmoWertV bei angemessenen
Liegenschaftszinssatz iHv. 2,00 %: 24,999

Wert der baulichen Anlagen:

EUR 25.094,00 x 24,999 = EUR 627.300,00

abzüglich objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)
für Investitionen analog dem Sachwertverfahren, Blatt 22: ./ EUR 100.200,00

zuzüglich Bodenwert: EUR 718.800,00

ERTRAGSWERT (61350 BAD HOMBURG-KIRDORF, SINDLINGER WEG 9): EUR 1.245.900,00

III. VERKEHRSWERT:

Wahl des Wertermittlungsverfahrens in Anlehnung an § 6 ImmoWertV:

„Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt. Dies gilt in erster Linie bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, bei denen vornehmlich die Eigennutzung unter dem Aspekt der Annehmlichkeiten des Alleinwohnens im Vordergrund steht“. In vorliegendem Fall wurde die Immobilie nach § 8 WEG in Wohnungs- bzw. Sondereigentum aufgeteilt. Der Verkehrswert ist getrennt nach den jeweiligen Grundbuchblättern anzugeben und wird vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens am erzielbaren Verkaufspreis pro Quadratmeter Wohnfläche abgeleitet. In dem Fall liefert auch das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis.

In vorliegendem Fall handelt es sich um ein nach § 8 WEG aufgeteiltes 2-Familienhaus mit Doppelgarage, bei welchem in der Gesamtbetrachtung als wirtschaftliche Einheit die Eigennutzung im Allgemeinen im Vordergrund steht, und daher von dem Grundstücksmarkt nach Sachwertgesichtspunkten beurteilt wird. Der Ertragswert liefert ebenfalls ein marktkonformes Ergebnis. Der Bewertung von Sondereigentum mit eigenen Grundbuchblättern wird trotz der Zusammenlegung zu einem Zwangsversteigerungsverfahren mit der Aufteilung in Einzelverkehrswerte nach dem Vergleichswertverfahren Rechnung getragen. Bei der Wertermittlung der wohnlich ausgebauten Flächen im Kellergeschoss wird zudem ergänzend berücksichtigt, dass mir hierfür keine behördlichen Genehmigungen vorliegen.

Ausgangswert = [Sachwert + Ertragswert] x 0,5:	EUR 1.237.100,00
Rundungszuschlag:	<u>EUR 2.900,00</u>

VERKEHRSWERT (63150 BAD HOMBURG-KIRDORF, SINDLINGER WEG 9):	EUR 1.240.000,00
--	-------------------------

Verhältniszahlen:	<u>Verkehrswert EUR 1.240.000,00</u>
	ca. 286,35 m ² WF (2-FH + ELW, KG-DG) ⇒ Ø EUR 4.330,00/m²

<u>Verkehrswert EUR 1.240.000,00</u>
EUR 45.408,00 JRE, marktüblich ⇒ Ø 27,31- fache

Aufteilung nach ZVG für das Gartengrundstück:

* Flur 23, Flurstück 25/4: → 570 m ² x EUR 1.200,00/m ² x 0,2 = EUR 136.800,00
* Zuschlag zur Rundung: EUR 3.200,00

VERKEHRSWERT (BLATT 6712, GARTENFLÄCHE, FLUR 23, FLURSTÜCK 25/4): EUR 140.000,00

Aufteilung nach ZVG für das SE an der Wohnung Nr. 1:

* SE Nr. 1 im DG: → ca. 99,75 m² x Ø EUR 4.100,00/m² = EUR 409.000,00
 * Zuschlag zur Rundung: EUR 1.000,00

VERKEHRSWERT (BLATT 6992, SONDEREIGENTUM AN WOHNUNG NR. 1): EUR 410.000,00

Aufteilung nach ZVG für das SE an der Wohnung Nr. 2:

* SE Nr. 2 im KG: → ca. 54,92 m² x Ø EUR 2.000,00/m² = EUR 109.800,00
 * SE Nr. 2 im EG: → ca. 131,68 m² x Ø EUR 4.100,00/m² = EUR 539.900,00
 * Zuschlag zur Rundung: EUR 300,00

VERKEHRSWERT (BLATT 6993 SONDEREIGENTUM AN WOHNUNG NR. 2): EUR 650.000,00

Aufteilung nach ZVG für das SE an der Doppelgarage Nr. 3:

* SE Nr. 3, Garage: → 2 Plätze x Ø EUR 20.000,00/Platz = EUR 40.000,00

VERKEHRSWERT (BLATT 6994, SONDEREIGENTUM AN D-GARAGE NR. 3): EUR 40.000,00

Königstein / Ts., den 31.03.2025
db/kh

Der Sachverständige:

STRASSENANSICHT SINDLINGER WEG MIT BLICK NACH NORDOSTEN



FRONTANSICHT (SÜDWESTSEITE) „SINDLINGER WEG 9“



WENDEHAMMER MIT BLICK IN DIE UMGEBUNG IN RICHTUNG OSTEN



SÜDWESTANSICHT DES 2-FH MIT DOPPELGARAGE „SINDLINGER WEG 9“



FRONTANSICHT (SÜDWESTSEITE) DER DOPPELGARAGE



SÜDOSTANSICHT DES 2-FH MIT DOPPELGARAGE „SINDLINGER WEG 9“



SÜDWESTGIEBELANSICHT MIT BALKON IM DACHGESCHOSS



HAUSEINGANG MIT ANGEBAUTEM TREPPENHAUS AN DER SÜDOSTSEITE



SÜDOSTANSICHT MIT KELLERGESCHOSS ALS HOCHPARTERRE



UNTERSICHT DES BALKONS IM DACHGESCHOSS MIT FEUCHTESCHÄDEN



RÜCKANSICHT (NORDOSTSEITE) „LICHTBILD DES VOREIGENTÜMERS!“



RÜCKANSICHT (NORDSEITE) „LICHTBILD DES VOREIGENTÜMERS!“



INNENANSICHT WINTERGARTEN „LICHTBILD DES VOREIGENTÜMERS!“



RÜCKANSICHT (NORDWESTSEITE) „LICHTBILD DES VOREIGENTÜMERS!“



GARTEN-NORDWESTANSICHT „LICHTBILD DES VOREIGENTÜMERS!“



GARTEN-NORDOSTANSICHT „LICHTBILD DES VOREIGENTÜMERS!“

