

CHRISTIAN ANGERSBACH
Dipl.-Ing. Architekt und Dipl.-Ing. Bauwesen
Mitglied der Architektenkammer Hessen

Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
und Schäden an Gebäuden

61348 Bad Homburg, Heuchelheimer Straße 14
Tel. (06172) 303424 Fax (06172) 935695
Info@Angersbach.online www.Angersbach.online

WERTGUTACHTEN

zur Feststellung des derzeitigen Markt- /Verkehrswertes

für das Objekt: **Einfamilien-Wohnhaus
mit Carport**

Straße und Hausnummer: **Hans-Rother-Steg 91**

Ort: **61440 Oberursel / Taunus**



Auftraggeber: Amtsgericht Bad Homburg vor der Höhe,
61 K 3/25, Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft betr. die im Grundbuch von Oberursel Blatt 12790
unter lfd. Nr. 1, 2 und 5 eingetragenen Grundstücke

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 29.09.2025 (1. Besichtigung)

Qualitätsstichtag: 29.09.2025

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT: € 1.260.000,-

Anmerkung:

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller keine Gewähr.

Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.

Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!

1.	<u>Inhaltsverzeichnis:</u>	Seite
	1. Allgemeine Angaben	1
	2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen	2
	3. Grundbuchdaten	2+3
	4. Grundstücksbeschreibung	3+4
	5. Beschreibung der baulichen Anlagen	4-7
	6. Wertermittlung	8-16
	7. Besondere Bemerkungen	17
	<u>Anlagen:</u>	
	1. Brutto-Grundfläche, Grund- und wertrelevante Geschossflächenzahl	
	2. Wohn- und Nutzfläche	
	3. Abwasserkanalrecht	
	4. Wasser- und Gasleitungsrechte	
	5. Stromkabelrecht	
	6. Ver- und Entsorgungsleitungsrechte	
	7. Baulastenauskunft	
	8. Bebauungsplanausschnitte	
	9. Straßenkartenausschnitt	
	10. Flurkartenausschnitt	
	11. Baupläne	
	12. Fotos	

2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragsschreiben vom 31.07.2025 nebst Anlagen (Beschluss, Grundbuchauszug, Baulastenauskunft);
- Angaben des Bezirksschornsteinfegermeisters;
- Notizen und Kopien aus der Bauakte des Stadtbauamtes;
- Notizen zu Angaben des Stadtplanungsamtes, der Baulastenverzeichnisstelle und des Gutachterausschusses der Stadt Oberursel;
- Notizen, Aufmaße, Fotos des Unterzeichners von den beiden Ortsterminen.

3. Grundbuchdaten:

Grundstückseigentümer:

Grundbuch von Oberursel (beim Amtsgericht Bad Homburg v.d. Höhe)

Blatt 12790	Gemarkung Oberursel	Flur 43
Flurstücke	Wirtschaftsart u. Lage	Größe
508/8	- Gebäude- und Freifläche, Hans-Rother-Steg 91 -	662 m ²
508/88	- Gebäude- und Freifläche, Hans-Rother-Steg -	303 m ²
508/181	- Gebäude- und Freifläche, Hans-Rother-Steg -	129 m ²

Herrschervermerke für das Flurstück 508/8:

- a) Grunddienstbarkeit (Kanalrecht) an dem Grundstück Bl. 9988, Bestandsverzeichnis-Nr. 1 (Flur 43, Flurstück 508/148) in Abt. II, Nr. 2 (vgl. Anl. 3);
- b) Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht für Wasserversorgung) an dem Grundstück Bl. 9988, Bestandsverzeichnis-Nr. 1 (Flur 43, Flurstück 508/148) in Abt. II, Nr. 3 (vgl. Anl. 4).

Grundstücksgröße, insgesamt =	1.094 m ²
--------------------------------------	----------------------

Eintragungen in Abt. II:

- Lfd. Nr. 1: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Erdkabelrecht) für die Süwag Energie AG, Frankfurt am Main; gemäß Bewilligung vom 27.05.1986 (vgl. Anl. 5), lastend auf Flurstück 508/88;
- lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (unterirdisches Ver- und Versorgungsleitungsrecht sowie Kanal- und Stromkabelrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 43, Flurstücke 508/5, 9039/7 und 9039/5; gemäß Bewilligung vom 13.03.2002 (vgl. Anl. 6), lastend auf den Flurstücken 508/8, 508/88, 508/181;
- lfd. Nr. 3: ist gelöscht;
- lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Amtsgericht Bad Homburg, 61 K 3/2025) vom 06.02.2025, lastend auf den Flurstücken 508/8, 508/88, 508/181.

4. Beschreibung des Grundstücks:**4.1 Lage (Ortsangaben, Wohn- und Geschäftslage, Verkehrslage, Entfernungen):**

Das Grundstück liegt im westlichen Gebiet der Stadt Oberursel, dort am südlichen Bebauungsrand (vgl. Anl. 9), in allgemein guter Wohnlage. In der Umgebung befinden sich vornehmlich Einfamilien-Reihenhäuser, sowie Mehrfamilien-Wohnhäuser zu je 2 Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen in Gartengrundstücken, sowie Wald.

Die nächste Omnibushaltestelle und U-Bahnstation sind in ca. 7 Gehminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in ca. 10 Geh- bzw. 5 Fahrminuten zu erreichen. Fahrtzeit in das Stadtzentrum und zum nächsten Autobahnanschluss je ca. 10 Minuten, in die Innenstadt von Frankfurt am Main ca. 20 Minuten und zum Flughafen ca. 25 Minuten. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind in Oberursel vorhanden. Spaziergelmöglichkeiten im Stadtwald gegenüber des Grundstücks.

Wirtschaftliche Daten von Oberursel / Taunus (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 47.000;

Arbeitslosenquote: ca. 4,9 % (Kreis);

Kaufkraftindex: ca. 136,1 (rd. 36 % über dem Bundesdurchschnitt);

Bevölkerungsentwicklungsprognose bis zum Jahr 2050: + 17 %.

4.2 Grundstück (Zuschnitt, Nivellement, Boden, Oberfläche, Straßenausbau, Leitungen, Erschließungskosten):

Ein Flurkartenausschnitt im Maßstab 1:500 ist dem Gutachten beigelegt (vgl. Anl. 10).

Das Eckgrundstück ist trapezartig geschnitten und grenzt im Südwesten mit ca. 44 m an einen Forstweg, im Südosten mit ca. 22 m an einen Gehweg. Das Grundstück ist im Mittel ca. 21 m tief und ca. 57 m lang. In das Grundstück hinein ragt eine Parzelle für eine Trafostation. Vorgartentiefe ca. 5 m. Das Gelände fällt leicht nach Norden. Höhenlage des Grundstücks zum Forstweg normal.

Der Forstweg ist mit Schotter befestigt, ohne Straßenausbau hergestellt und endgültig fertiggestellt.

Die Ver- und Versorgungsleitungen für Wasser, Gas, Abwasser befinden sich im Kupferhammerweg, von dort führen Leitungen über das Flurstück 508/148 zum Grundstück. Hierfür bestehen Leitungsrechte (vgl. Anl. 3 + 4). Elektrischen Strom erhält das Grundstück von dem angrenzenden Grundstück mit der Trafostation (vgl. Leitungsführungen Anl. 5).

Für die Liegenschaft lag dem Unterzeichner keine Erschließungsbeitragsbescheinigung vor.

Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Straßen im Sinne der §§ 127 ff. BauGB endgültig hergestellt sind. Somit wird das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei angesehen. Die Rechte der Stadt aufgrund der Vorschriften der §§ 123 ff. BauGB hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben dabei unberührt.

Das Grundstück ist mit Leitungsrechten (elektrischer Strom, Gas, Wasser, Abwasser) belastet (vgl. Anl. 5 + 6).

4.3 Bauliche Nutzung (vorh./zul. Bebauung, ggf. Baulasten, ggf. Denkmalschutz, ggf. Stellplatzverpflichtungen):

Nach Angaben des Stadtplanungsamtes der Stadt Oberursel / Taunus liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans-Nr. 144 „Kupferhammer zwischen dem Hans-Rother-Steg, dem Urselbach, dem Kupferhammer und dem Stadtwald einschließlich 1. + 2. Änderung“ vom 13.10.1990, zuletzt geändert am 14.08.1991.

Der B-Plan gibt für das Grundstück folgendes Planungsrecht vor:

Das Grundstück ist im B-Plan als „private Grünfläche“ ausgewiesen mit Auflagen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (vgl. Anl. 8). Ein Baufenster ist nicht vorhanden. Die Straße ist im B-Plan als Feldweg festgesetzt. Die Flurstücke 508/88 und 508/181 liegen, nach Angabe des Stadtplanungsamtes Oberursel, im Außenbereich und seien aufgrund der Festsetzungen im B-Plan nicht bebaubar. Eine Erweiterung des Gebäudes auf dem Flurstück 508/8 bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans und werde nach Auskunft des Stadtplanungsamtes nicht in Aussicht gestellt. Das Flurstück 508/8 sei selbstständig nutzbar entsprechend dem genehmigten Zustand. Es bestehe Bestandsschutz. Es ist kein Bauland im klassischen Sinn.

Im Baulastenverzeichnis bestehe nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes der Stadt Oberursel / Taunus vom 30.01.2025 keine Baulast für das Grundstück (vgl. Anl. 7).

5. Beschreibung der baulichen Anlagen:

5.1 Übersicht über die vorhandenen Gebäude aus beigefügter Flurkarte:

Gebäude	Grundfläche	Baujahr
	ca.	ca.
a) Einfamilien-Wohnhaus	107 m ²	2002
b) Carport mit Abstellraum	42 m ²	2006

5.2 Einteilung des Gebäudes:

a) Freistehendes Einfamilien-Wohnhaus, bestehend aus (vgl. Anl. 11):

KG: Abstellraum, Waschküche, Heizraum, Vorraum;

UG: Hobbyraum mit Außentür und Tür zum Keller, Gästeraum, Dusche/WC, Flur, Terrasse;

EG: Hauseingang; Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, Arbeitszimmer, Hauswirtschaftsraum mit Außentür, Dusche/WC, Diele, Balkon, Terrasse;

DG: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad/WC mit Sauna, Galerie;

darüber mit Dachflächenfenstern ausgebautes Sheddach.

b) Einseitig angebauter Carport, bestehend aus:

EG: Abstellplatz für 1 - 2 Pkw, Abstellraum;

darüber Pultdach.

5.3 Bauliche Beschaffenheit:

5.3.1 Konstruktion / Fassade:

Fundamente:	Stahlbeton, Gründungsplatte (Wohnhaus) bzw. Einzelfundamente (Carport);
Ansichtsflächen:	Holzbrettschalung, Alufensterbänke, Betonsockel;
Verkleidung:	Holzbrettschalung an Dachüberständen und an Fassaden;
Decke über Keller und übrige Geschossdecken:	Stahlbetondecke mit schwimmendem Estrich (KG), Holzbalkendecke (EG);
Umfassungswände:	Stahlbeton-Sandwich-Elemente (KG, UG), Holzfachwerkwände (EG, DG) mit Wärmedämmung (Hobelspane);
Zwischenwände:	Holzfachwerkwände mit Gipskartonverkleidung bzw. Mauerwerkswände (KG, UG);
Dachstuhl:	Holzkonstruktion, Sheddach, Wärmedämmung (Zellulosefasern) zwischen den Sparren (Wohnhaus), Holzkonstruktion Pultdach mit Brettschalung (Carport);
Dacheindeckung:	Betondachsteine auf Lattung und Konterlattung, Unterspannbahn auf ggf. Holzbrettschalung (Wohnhaus), beschieferte Bitumenpappe (Carport), Dachentwässerung aus Zinkblech.

5.3.2 Innere Ausstattung:

Treppen:	Innere Kellertreppe aus Stahlbeton, 180 Grad gewandelt, Fliesenbodenbelag, Brüstungsgeländer fehlt;
Geschosstreppe:	Stahl-/ Holzkonstruktion mit Stahl-Brüstungsgeländer (EG);
Fußböden in Wohnräumen:	Fliesenboden (EG), Holzdielenboden;
Fußböden im Keller:	Fliesenbodenbeläge, Holzdielen (UG);
Fußböden in Küche und Bädern:	Fliesenbodenbeläge;
Fenster:	Holzfenster mit Isolierglas im EG/DG (Bj. 2002), Kunststoff-Fenster mit Isolierglas (KG), Holz-Innenfensterbänke, Holz-Dachflächenfenster mit Isolierglas;
Innentüren:	naturfurnierte Holztüren mit Futter und Bekleidung, z.T. Schiebetüren, z.T. Schwingtür, z.T. Glasausschnitt;
Außentür/Hauseingang:	Haustür als Holzkonstruktion (Bj. 2002) mit Glasausschnitt und Seitenteil sowie Mehrfachverriegelung, Holztür mit Mehrfachverriegelung am UG und am Hauswirtschaftsraum, Holz-Schiebetür am Abstellraum (Carport);
Rollläden:	Alu-Minirollläden überwiegend an den Fenstern vorhanden, mit manuellem Antrieb;
Küchen:	Anschlüsse für Wasser / Abwasser / Gasherd;
Bad/WC:	in Sockel eingebaute Acryl-Badewanne, eingebaute Eck-Duschwanne mit Kabine, 2 Waschbecken, Saunakabine, wandhängendes Bidet, wandhängendes Tiefspül-WC mit Unter-Putz-Spülkasten;
Dusche/WC im EG:	bodengleiche Dusche mit Glaswand, Waschbecken, wandhängendes Tiefspül-WC mit Unter-Putz-Spülkasten;
Dusche/WC im UG:	eingebaute Eck-Duschwanne, Waschbecken, wandhängendes Tiefspül-WC mit Unter-Putz-Spülkasten;
Wandbekleidung:	verputzte bzw. verspachtelte Wände mit Farbanstrich;
Platten im Badezimmer:	Wände ringsum halbhoch bis ca. 2,20 m hoch (Duschbereich) gefliest;
Sonstige Anstriche:	Anstrich auf Holzwerk;
Elektro:	normale Ausstattung, Klingelanlage, Außenbeleuchtung am Gebäude, Sat.-Antenne;
Heizung:	Zentralheizung mit Gasfeuerung (Fabr. Viessmann, Bj. 2002), Fußbodenheizung (EG + DG), Flachheizkörper mit Thermostatventilen (UG), zentrale Brauchwassererwärmung in Verbindung mit der Heizung, 2 Klimageräte im DG.

5.3.3 Sonstige Einrichtungen:

- Einbauküche im EG mit Kochinsel (Gasherd, Ober- und Unterschränke, Arbeitsplatten, Spülmaschine, Backofen, Elektroherd mit Ceran-Kochfeld);
- verputzter Heizofen mit verglaster Brennstoffstelle im EG;
- Terrasse am UG und EG;
- Balkon am EG;
- wohnraumartige Ausbauten im UG;
- Kellerlichtschächte aus Kunststoff mit Stahlgitterrosten bzw. aus Bruchsteinen (Gitterrost fehlt);
- Einbauküche im UG (Kunststoff-Spüle, Elektroherd mit Ceran-Kochfeld, Kühlschrank, Ober- und Unterschränke, Arbeitsplatte);
- Dachterrasse am DG (Geländer fehlt, Dachterrasse nicht genehmigt).

Belichtung
und Belüftung: Gut, keine innenliegenden Nassräume.

5.3.4 Außenanlagen:

- Hausanschlüsse: Wasser, Abwasser, elektrischer Strom, Gas;
- Straßeneinfriedung: Holz-Staketenzaun, Stahlblechpforte und -schiebetor mit elektromechanischem Antrieb;
- Grenzeinfriedung: Holz-Staketenzaun bzw. Maschendrahtzaun;
- Hof- und Wegebefestigungen: Splittschüttung, Basalt-Kopfsteinpflaster;
- Sonstiges: Gartenanlage, Freisitz, Zisterne, Bruchstein-Stützwände (Absturzsicherung fehlt).

5.4 Bauzustand (Schäden, Reparatur- und Fertigstellungskosten):

Folgender Reparaturbedarf wurde festgestellt bzw. wird vermutet:

Maßnahmen	Geschätzte Kosten bzw. angemessene Rücklagen für mittelfristige Maßnahmen (€)	Geschätzte Werterhöhung (Abschlag „NEU für ALT“) bei Durchführung der Maßnahmen (€)
- Schönheitsreparaturen für einen Neubezug (Maler- und Tapezierarbeiten)	30.000,-	30.000,-
- Sanierung der Terrasse am EG (Holzdielen leicht verwittert)	10.000,-	5.000,-
- Erstellung eines Treppengeländers am KG	7.500,-	-
- Fassadenrenovierung (Holzwerk)	20.000,-	10.000,-
- Herstellung eines Abdeck-Gitterrostes am gemauerten Lichtschacht und Herstellung eines Brüstungsgeländers an der Stützwand der Terrasse UG, gesamt	5.000,-	-
- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug	5.000,-	2.500,-
Zwischensumme	77.500,-	47.500,-
<u>Zuschlag für:</u> Bauregie, Mietausfall, Reinigungsarbeiten in Verbindung mit der Durchführung der Arbeiten: 10,0 %	7.750,-	4.750,-
Instandsetzungsabschlag bzw. Wertverbesserungszuschlag bei Durchführung der Maßnahmen, jeweils geschätzt:	85.250,-	52.250,-
Marktabschlag für den Reparaturstau	€ (85.250,- ./ 52.250,-) = € 33.000,-	

Anmerkungen:

- Vorstehend angegebene Instandsetzungskosten wurden überschlägig geschätzt und sind als grober Anhaltswert anzusehen. Genauere Kosten wären erst nach konkreten Mengenermittlungen, weiteren Untersuchungen (wie Bauteilöffnungen), Ausschreibungen, Verhandlungen mit Firmen, Vergabe und Abrechnung zu ermitteln.
Zudem hängen die Kosten von der Wahl der Materialien, der Art der Durchführung, der gewählten Firmen, dem Geschick der Handwerker u.a. ab, so dass die tatsächlich anfallenden Kosten höher oder niedriger als vorgenannte Kosten ausfallen können.
- Die angegebenen Werterhöhungen stellen eine Verbesserung im Vergleich zu einem normal instandgehaltenen Objekt dar.
- Die Übereinstimmung der Bauausführung mit den erhaltenen Bauplänen, der Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht eingehend überprüft. Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.
- Die Standsicherheit wurde nicht überprüft, ebenso nicht die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektrik), auch nicht bewegliche Bauteile (wie Fenster, Türen, Rollläden), sowie der Wärme-, Schall- und Brandschutz nicht.

5.5 Gesamteindruck (Beurteilung d. Gebäude/Grundrisse/Ausstattung/Baustoffe), Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit:

Nach Durchführung der unter Ziff. 5.4 aufgeführten Reparaturen allgemein leicht überdurchschnittlicher Gesamtzustand.

Allgemein zweckmäßig geschnittene Grundrisse. Geräumiges Wohnzimmer mit Fenstern nach Südwesten, Südosten und Nordosten. Das Arbeitszimmer ist nach Nordwesten ausgerichtet. Tageslichtbäder. Geräumiges Bad im DG mit Sauna. Das Schlafzimmer hat Fenster nach Südwesten bzw. Nordwesten, und das Kinderzimmer nach Südwesten bzw. Südosten. Die wohnraumartigen Räume im UG haben Fenster nach Nordosten bzw. Nordwesten (Hobbyraum). Allgemein solide Bauweise (Stahlbetonkeller mit Stahlbetondecke über KG, Holzbauweise im EG und DG).

Leicht gehobene Gesamtausstattung.

Ein Energieausweis lag nicht vor. Vermutlich übliche Wärmedämmung im EG/DG zum Zeitpunkt des Baujahres (2002).

Die Vermietbar- und Verkäuflichkeit zu angemessenen Preisen wird als gegeben angesehen.

5.6 Zusammenstellung der Ergebnisse aus Berechnungen der Anlagen 1 und 2:

Brutto-Grundfläche (ImmoWertV 2021)	- Wohnhaus -	321,66 m ²
	- Carport -	42,00 m ²
Wohnflächen (Wohnflächenverordnung)	- EG/DG -	156,55 m ²
wohnraumartige Nutzflächen (DIN 283/62)	- UG -	54,29 m ²
GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO/90)		0,16
WGFZ - wertrelevante Geschossflächenzahl (ImmoWertA 2023)		0,32
Anzahl vorhandener Pkw-Stellplätze	- Carport -	1 - 2 Stk.
	- Hof -	1 Stk.

6. Wertermittlung:

6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Einfamilien-Wohnhaus, dessen Verkehrswert sich maßgeblich am Sachwert orientiert. Hierfür wird der Sachwert ermittelt.

Als weitere Anhaltswerte werden der Ertragswert und der Vergleichswert ermittelt.

Bei der Sach-, Ertrags- und Vergleichswertermittlung wird jeweils ein durchschnittlicher Erhaltungszustand zugrundegelegt. Anschließend wird von den jeweiligen vorläufigen Sach-, Ertrags- und Vergleichswerten der Reparaturbedarf in marktwertbeeinflussender Größe in Abzug gebracht.

6.2 Beschreibung der Marktsituation:

Derzeit werden vergleichbare Objekte zu Preisen zwischen € 3.700,-/m² bis € 7.150,-/m², bezogen auf die Wohnfläche, angeboten. Im Mittel um € 5.500,-/m².

Nach Marktbeobachtungen des Unterzeichners werden die Angebotspreise noch leicht heruntergehandelt.

Das Objekt verfügt, im Vergleich zu den Angebotsobjekten, nicht über ein normales Baugrundstück innerhalb eines üblichen Wohngebietes.

6.3 Bodenwert:

Der Gutachterausschuss der Stadt Oberursel / Taunus gibt für die Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 1.200,-/m² an, bezogen auf ein 200 m² großes Grundstück bzw. ein WGFZ von 0,70, für den unbebauten Zustand und die Nutzungsart Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser, inkl. Erschließungskosten (Stand 01.01.2024).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, einer Zone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte werden alle 2 Jahre durch Gutachterausschüsse neu ermittelt. Individuelle Eigenschaften des Grundstücks werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

<u>a) Bebautes Grundstück (Flurstück 508/8):</u>			
Ausgangswert ist der Bodenrichtwert, mit	=	€	1.200,-/m ²
<u>Abschläge für:</u>			
- die Ausnutzung des Grundstücks mit einer WGFZ von 0,32 anstatt einer WGFZ von 0,70, Abschlag hierfür, gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses der Stadt Oberursel / Taunus in dessen Immobilienmarktbericht 2025: € 1.200,-/m ² x (0,736 / 0,888 - 1)	= -	€	205,-/m ²
- den Umstand, dass das Grundstück im B-Plan als „private Grundfläche“ ausgewiesen ist und für das Wohnhaus lt. Bauamt der Stadt Oberursel nur Bestandsschutz bestehe, sowie Naturschutz-Auflagen im B-Plan bestehen, geschätzter Abschlag hierfür: 25,0 % aus € 995,-/m ²	= -	€	249,-/m ²
- den Umstand, dass das Grundstück nur teilerschlossen ist (keine Straße, keine Straßenlaternen, keine Bürgersteige, keine Straßenentwässerung), geschätzter Abschlag hierfür, psch	= -	€	75,-/m ²
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	€	671,-/m ²
<u>b) Arrondierungsflächen (Flurstücke 508/88 und 508/181):</u>			
In einer Untersuchung des DVW Hessen / Thüringen ist für Arrondierungsflächen von Garten- und Hinterland aus land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen ein durchschnittlicher Kaufpreis von 46 % des Bodenrichtwertes angegeben. Hier für beiden Arrondierungsgrundstücke wird aufgrund der Nutzungseinschränkungen (Feuchtzone, Initialpflanzung mit heimischen Arten) der Bodenwert geschätzt auf: € 1.200,-/m ² x 46 % x 50 %	=	€	276,-/m ²
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	€	276,-/m ²
<u>a) Bebautes Grundstück (Flurstück 508/8):</u>			
662 m ² netto teilerschlossen zu € 671,-/m ²	=	€	444.200,-
<u>b) Arrondierungsflächen (Flurstücke 508/88 und 508/181):</u>			
432 m ² netto teilerschlossen zu € 276,-/m ²	=	€	119.250,-
Bodenwert insgesamt, teilerschlossen	=	€	563.450,-

6.4 Ermittlung des Sachwertes:

Für die Sachwertermittlung werden für die baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten nach NHK 2010 ermittelt. Hierbei wird die Standardstufe mit einbezogen.
 Für das Alter wird eine lineare Wertminderung vorgenommen. Für die Wertminderung wegen des Alters wird das ermittelte fiktive Alter, das sich aus der Differenz zwischen der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der ermittelten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt, zugrundegelegt. Die voraussichtlich übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer bestimmt sich nach dem Modernisierungsgrad.

Gebäudetyp: 1.01 (Wohnhaus)

Ermittlung der Standardstufe:

Bauteil	Standardstufe	Wägungsanteil (%)	Gesamt
Außenwände	3	23	0,69
Dach	3	15	0,45
Fenster/Außentüren	3,5	11	0,39
Innenwände/-türen	3	11	0,33
Decken und Treppen	3,5	11	0,39
Fußböden	4	5	0,20
Sanitäranlagen	4	9	0,36
Heizung	3,5	9	0,32
Sonstige technische Ausstattungen	3	6	0,18
Standardstufe (im Mittel):			3,3

Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselemente	Punkte	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0	2
Modernisierung der Heizungsanlage	0	2
Wärmedämmung der Außenwände	0	4
Modernisierung von Bädern	0	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	0	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0	2
Gesamt	0	20

Modernisierungspunkte: 0 (nicht modernisiert)

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND): 70 Jahre (gemäß Sachwertmodell Hessen)

Tatsächliches Baujahr: ca. 2002

Tatsächliches Alter: 23 Jahre (2025 ./ 2002)

Relatives Alter: 23 Jahre (Alter) / 70 Jahre (GND) x 100 = 33 % < 60 %

Voraussichtliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND): RND = 70 Jahre (GND) ./ 23 Jahre (Alter) = 47 Jahre

Derzeitiger Baupreis - Index 1,896 (bezogen auf das Jahr 2010 = 1,0).

Ermittlung der Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten):

a) Einfamilien-Wohnhaus:

321,66 m² BGF x € 886,-/m² x 1,896 = € 540.350,-

Zulagen für:

- Sauna, psch	=	+	€	10.000,-
- Kellerlichtschächte, psch	=	+	€	1.500,-
- Putzofen, psch	=	+	€	10.000,-
- Terrasse UG mit Stützwänden, psch	=	+	€	10.000,-
- Balkon und Terrassenanlage EG, psch	=	+	€	15.000,-
- wohnraumartiger Ausbau UG, psch	=	+	€	50.000,-
- Klimageräte DG, psch	=	+	€	5.000,-

Zwischensumme = € 641.850,-

Wertminderung wegen Alters:

32,9 % aus € 641.850,- = - € 211.150,-

b) Zeitwert der Außenanlagen:

- Hausanschlüsse, psch	=	+	€	10.000,-
- Hof- und Wegebefestigungen, psch	=	+	€	10.000,-
- Einfriedungen, psch	=	+	€	12.500,-
- Carport mit Gartengeräteraum, psch	=	+	€	20.000,-
- Zisternenanlage mit Pumpe, psch	=	+	€	7.500,-
- Gartenanlage mit Freisitz, psch	=	+	€	15.000,-

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = € 505.700,-

hinzu Bodenwert aus Ziff. 6.3 (nur bebautes Grundstück - Flurstück 508/8) = + € 563.450,-

Vorläufiger Sachwert = € 1.069.150,-

zuzüglich Zuschlag zur Anpassung an die Marktlage, gemäß den Sachwertfaktoren im Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Oberursel / Taunus:

8,4 % aus € 1.069.150,- = + € 89.800,-

Marktangepasster vorläufiger Sachwert = € 1.158.950,-

Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt:

Zuschlag für:

- die Arrondierungsflächen (Flurstücke 508/88 und 508/181), gem. Ziff. 6.3	=	+	€	119.250,-
--	---	---	---	-----------

Abschlag für:

- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	=	-	€	33.000,-
--	---	---	---	----------

Sachwert = € 1.245.200,-

6.5 Ermittlung des Ertragswertes:
6.5.1 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Nettomiete und ggf. der Differenz zu derzeitigen Mieterträgen:

Zur Ertragswertermittlung wird die marktüblich erzielbare Nettomiete ermittelt und der derzeitigen Nettomiete gegenübergestellt.

Die marktübliche Nettomiete wird basierend auf den vom Unterzeichner im Wohnungsmarktbericht 2024/2025 der IHK Frankfurt am Main, im Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Oberursel / Taunus, in der Mietpreissammlung des Unterzeichners und im Internet unter „www.Immobilienscout24.de“ recherchierten Mieten für ähnliche Objekte ermittelt.

Diese betragen zwischen € 12,-/m²/Mon. bis € 18,-/m²/Mon., im Mittel um € 15,-/m²/Mon. für Wohnflächen vergleichbarer Einfamilien-Wohnhäuser in voll erschlossenen Lagen. Wegen der nicht voll erschlossenen Lage an einem Waldweg wird eine Mietpreisreduzierung um ca. 10 % als angemessen angesehen.

Etwaige Mehr- oder Mindereinnahmen aus bestehenden Mietverträgen werden durch entsprechende Zu- und Abschläge am Verkehrswert (Ziff. 6.6) berücksichtigt.

Das Objekt ist von * bewohnt.**

Mieteinheit	Bj. ca.	Wohn-/ Nutzfläche m ²	derzeitige Nettomiete		marktübliche Nettomiete*)	
			pro m ²	€	pro m ²	€
a) Einfamilien-Wohnhaus mit Garten:						
- Wohnfläche EG/DG	2002	156,55	-	-	13,41	2.100,-
- wohnraumartige Nutzfläche UG	2002	(54,29)	-	-	10,13	550,-
b) Pkw-Stellplätze:						
- Carport	-	-	-	-	psch	70,-
- Außenstellplatz	-	-	-	-	psch	30,-
Gesamt:		156,55	-	-	-	2.750,-

marktübliche Jahresnettomiete
(im sog. „Normalzustand“) = € 33.000,-

Anmerkung:
*) ohne Einbauküchen

6.5.2 Ermittlung der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten:

Die unter Ziffer 6.5.1 angegebene marktübliche Nettomiete beinhaltet kein Entgelt für Betriebskosten (im Sinne der Betriebskostenverordnung), da diese derzeit und im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung - die dem Ertragswertverfahren zugrunde liegt - der/die Mieter als Umlagen trägt/tragen.

Zu den Betriebskosten gehören insbesondere die Kosten für:

Heizung, Warmwasserversorgung, Müllabfuhr, Grundsteuer, Straßenreinigung, Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung, Schornsteinfeger, Aufzug (ohne Reparaturkosten), Gemeinschaftsantenne, Strom für Gemeinschaftsanlagen, Hauswart, Hausreinigung, Gartenpflege, Wasserversorgung und Entwässerung, Gebühren für Kabelfernsehen.

Vorstehende marktübliche Nettomiete und nachstehende Instandhaltungspauschale beinhalten weiter, dass der/die Mieter - ebenso im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung - vertraglich verpflichtet ist/sind, die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen in den Mieträumen zu tragen.

Im Nachstehenden werden die beim Eigentümer anfallenden, nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die Vorgaben in der „ImmoWertV 2021“ und den „GuG-Sachverständigenkalender 2025“ ermittelt.

Derzeitiger Verbraucherpreisindex: 1,226 (2020 = 1,0)

* Verwaltung psch	= €	367,-
* Instandhaltung und Rücklagen 9,8 % aus € 33.000,- (d.s. rd. € 14,34/m ² Wohnfl. und wohnraumartige Nutzfl./Jahr + € 162,-/Carport/Jahr + € 50,-/Außen- stellpl./Jahr)	= + €	3.234,-
* sonstige nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten) 0,5 % aus € 33.000,-	= + €	165,-
* Mietausfallwagnis 2,0 % aus € 33.000,-	= + €	660,-
Summe der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten pro Jahr	= €	4.426,-

(Das sind 13,4 % der marktüblichen Jahresnettomiete)

6.5.3 Ermittlung des maßgebenden Liegenschaftszinssatzes:

Der Gutachterausschuss der Stadt Oberursel / Taunus ermittelte keine Liegenschaftszinssätze und verweist auf den Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main. Für Einfamilien-Wohnhäuser in gehobenen Lagen ist dort ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (LZS) von 1,0 % (± 1,0) angegeben, bezogen auf das Jahr 2024.

Das Amt für Bodenmanagement Limburg, zuständig u.a. für den Hochtaunuskreis (ohne die Städte Oberursel und Bad Homburg) gibt für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser in Gebieten mit einem Bodenrichtwert von mehr als € 700,-/m² einen LZS von 1,8 % (± 0,8) an, in dessen Immobilienmarktbericht 2025.

Der Gutachterausschuss der Stadt Bad Homburg gibt in seinem Immobilienmarktbericht 2025 für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser einen durchschnittlichen LZS von 1,6 % (± 0,4) an.

Hier für die zu bewertende Liegenschaft wird der maßgebende Liegenschaftszinssatz aufgrund ihrer wertbildenden Merkmale (Art, Lage, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit) wie folgt geschätzt:

Ausgangswert ist der Liegenschaftszinssatz aus dem Immobilienmarktbericht 2025 der Stadt Frankfurt am Main, mit	=		1,0 %
<u>Marktanpassung für:</u>			
- für die Lage in Oberursel / Taunus am Waldrand in einem nicht voll erschlossenem Gebiet, auf einer privaten Grünfläche, geschätzte Marktanpassung hierfür, psch	= +		<u>0,5 %</u>
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	=		<u>1,5 %</u>

6.5.4 Berechnung des Ertragswertes:

marktübliche Jahresnettomiete aus Ziff. 6.5.1	=	€	33.000,-
abzgl. der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten aus Ziff. 6.5.2	= -	€	<u>4.426,-</u>
marktüblicher Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks	=	€	28.574,-
abzgl. der Bodenwertverzinsung nur aus dem bebauten Grundstück - Flurstück 508/8) € 444.200,- x 1,5 % Liegenschaftszinssatz	= -	€	<u>6.663,-</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	€	21.911,-
Der Kapitalisierungsfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 47 Jahren und 1,5 % Liegenschaftszinssatz beträgt: 33,55			
Ertragswert der baulichen Anlagen (Kapitalisierungsfaktor x Reinertragsanteil der baul. Anlagen) 33,55 x € 21.911,-	=	€	735.100,-
zuzüglich Bodenwert aus Ziff. 6.3	= +	€	<u>563.450,-</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	€	1.298.550,-
<u>Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt:</u>			
<u>Abschlag für:</u>			
- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= -	€	<u>33.000,-</u>
Ertragswert	=	€	<u>1.265.550,-</u>

6.6 Vergleichswertermittlung:

Im Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Oberursel / Taunus ist für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser, mit Baujahr 2002, in Gebieten mit einem Bodenrichtwert von € 1.200,-/m², einer Grundstücksgröße von 662 m² und einer Wohnfläche von 157 m² ein Vergleichsfaktor von € 9.364,-/m², bezogen auf die Wohnfläche, angegeben.

Nachstehend wird der Vergleichswert wie folgt geschätzt:
 156,55 m² Wohnfläche x € 9.364,-/m² = € 1.465.950,-

Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt:

Abschläge für:

- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch = - € 33.000,-
 - den geringeren Bodenwert beim bebauten Grundstück von weniger als € 1.200,-/m² (€ 671,-/m²), Abschlag somit: 662 m² x (€ 1.200,-/m² ./ € 671,-/m²) = - € 350.200,-

Zuschläge für:

- die überdurchschnittliche Gesamtausstattung (wohnraumartige Nutzfläche im UG, Kachelofen, Sauna), geschätzter Marktzuschlag hierfür, psch = + € 50.000,-
 - den Bodenwert der Arrondierungsflächen (Flurstücke 508/88 und 508/181), Zuschlag hierfür, gem. Ziff. 6.3 = + € 119.250,-

Vergleichswert = € 1.252.000,-

6.7 Verkehrswert:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Einfamilien-Wohnhaus mit Carport.

Objekte dieser Art werden vornehmlich von Personen / Familien zur Eigennutzung erworben.

Nach den Gepflogenheiten am Immobilienmarkt wird der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern vom Sachwert abgeleitet.

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher der Sachwert aus Ziff. 6.4, mit = € 1.245.200,-

Zuschläge, wegen

- der Ergebnisse aus den Vergleichs- und Ertragswertverfahren, weshalb ein weiterer Marktanpassungszuschlag als gerechtfertigt angesehen wird, geschätzter Zuschlag hierfür: 0,7 % aus € 1.245.200,- = + € 8.700,-
- des Zubehörs (Einbauküchen im EG und UG, sowie Einbauschränke im DG), geschätzter Zuschlag hierfür, psch = + € 20.000,-

Abschlag, wegen

- der Leitungsrechte (Strom, Gas, Wasser, Kanal), geschätzter Abschlag hierfür, psch = - € 15.000,-

Summe	=	€	1.258.900,-
Aufrundung	= +	€	1.100,-
Markt- /Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	=	€	1.260.000,-

(in Worten: eine Million zweihundertsechzigtausend EURO)

Dies entspricht der 38,2-fachen marktüblichen Jahresnettomiete (€ 33.000,-), und bezogen auf die Wohnfläche von 156,55 m² sind das € 8.049,-/m².

Aufteilung des Verkehrswertes:

Flurstück	Verkehrswertanteil (€)
508/8	1.140.000,-
508/88	85.000,-
508/181	35.000,-
gesamt	1.260.000,-

Nach Angabe des Stadtplanungsamtes der Stadt Oberursel sei der Bauantrag für das Wohnhaus auf dem Flurstück 508/8 zusammen mit den Flurstücken 508/88 und 508/181 beantragt und genehmigt gewesen. Somit spreche dies gegen einen Verkauf der einzelnen Flurstücke. Der Unterzeichner sieht die drei Flurstücke als wirtschaftliche Einheit und einen Verkauf einzelner Flurstücke als vermindern an.

Anmerkung:

**Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller keine Gewähr.
 Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.
 Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!**

7. Besondere Bemerkungen:

7.1 Teilnehmer der Ortsbesichtigungen am 29.09.2025 und 24.10.2025:

- ***;
- Herr Dipl.-Ing. Christian Angersbach, unterzeichnender Sachverständiger.

7.2 Literaturverzeichnis:

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2023;
- ImmoWertV 2021, Bundesanzeigerverlag, 2021;
- ImmoWertA 2023;
- Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Oberursel / Taunus;
- Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main;
- Immobilienmarktbericht 2025 des Amtes für Bodenmanagement Limburg.

7.3 Verkehrswertdefinition (§ 194 BauGB):

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

7.4 Belastungen in Abt. III des Grundbuches:

Etwaige auf dem Grundstück lastende Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sind nicht Gegenstand vorstehender Wertermittlung.

7.5 Sonstige Anmerkungen:

- Der Qualitätsstichtag bezieht sich auf den baulichen Zustand, der bei Besichtigung vorlag.
- Untersuchungen hinsichtlich Altlasten sind nicht Gegenstand vorstehender Verkehrswertermittlung. Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten besteht nicht.
Kosten für das Entfernen etwaiger Altlasten, sonstiger Schadstoffe sind vorstehend nicht enthalten und wären gesondert zu berücksichtigen.
- Bei der Besichtigung der baulichen Anlagen wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt; insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.
- Die vorstehende Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die „ImmoWertV 2021“ und die „ImmoWertA 2023“.

Bad Homburg,
den 06.11.2025

Der Sachverständige:




**Anlage 1 zum Gutachten Einfamilien-Wohnhaus mit Garage und Carport,
Hans-Rother-Steg 91, 61440 Oberursel / Taunus**

1. Ermittlung der BGF (Brutto-Grundfläche):

1.1 Wohnhaus:

<u>Grundfläche:</u>		
8,07 x 13,69	=	110,48 m ²
./. 1,25 x 2,61	=	- 3,26 m ²
		107,22 m ²

<u>Anzahl der Geschosse:</u>		
KG, EG, DG	=	3
 BGF = 3 x 107,22	=	321,66 m ²

1.2 Carport:

<u>Grundfläche:</u>		
6,00 x 7,00	=	42,00 m ²
BGF	=	42,00 m ²

2. Ermittlung der GRZ (Grundflächenzahl) und der WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl):

GRZ = 107,22 / 662		= <u>0,16</u>
WGFZ = 2 x 107,22 / 662		= <u>0,32</u>

**Anlage 2 zum Gutachten Einfamilien-Wohnhaus mit Garage und Carport,
Hans-Rother-Steg 91, 61440 Oberursel / Taunus**

1. Wohn- und Nutzflächenermittlung:

Nachstehend werden die Wohn- und Nutzflächen anhand der örtlichen Aufmaße des Unterzeichners vom 29.09.2025 (UG) und 24.10.2025 (EG, DG) ermittelt.

1.1 Wohnfläche EG:

Wohn- und Esszimmer	6,03 x 7,47	=	45,04 m ²
	./. 0,52 x 0,90	= -	0,47 m ²
	./. 1,29 x 2,60	= -	3,35 m ²
	./. 0,99 x (1,40 x 1,24 x 0,5)	= -	2,00 m ²
Küche	3,50 x 3,65	=	12,78 m ²
Arbeitszimmer	3,43 x 3,66	=	12,55 m ²
Hausw.-Raum	1,50 x 3,66	=	5,49 m ²
Dusche/WC	1,48 x 2,31	=	3,42 m ²
Diele	2,34 x 3,65	=	8,54 m ²
	+ 0,15 x 0,52	=	0,08 m ²
	./. 0,51 x 1,09	= -	0,56 m ²
Flur	1,19 x 2,93	=	3,49 m ²
Terrasse	3,14 x 4,41 x ½	=	6,92 m ²
Balkon	1,80 x 7,27 x ¼	=	3,27 m ²
			95,20 m ²

1.2 Wohnfläche DG:

Schlafzimmer	3,50 x 5,29	=	18,52 m ²
	./. 1,14 x 2,40	= -	2,74 m ²
	+ 0,61 x 2,24	=	1,37 m ²
	./. 0,92 x 4,75 x 0,5	= -	2,19 m ²
Kinderzimmer	3,80 x 4,87	=	18,51 m ²
	./. 0,91 x 3,80 x 0,5	= -	1,73 m ²
	./. 0,47 x 0,80	= -	0,38 m ²
Bad/WC	3,81 x 5,29	=	20,15 m ²
	./. 1,61 x 5,29 x 0,5	= -	4,26 m ²
Sauna	1,64 x 2,30	=	3,77 m ²
	./. 1,61 x 1,64 x 0,5	= -	1,32 m ²
Galerie	3,69 x 4,86	=	17,93 m ²
	./. 2,06 x 2,66	= -	5,48 m ²
	./. 1,92 x (0,37 + 0,03) x 0,5 x 0,5	= -	0,19 m ²
	+ 0,61 x 2,25	=	1,37 m ²
	./. 0,92 x 4,30 x 0,5	= -	1,98 m ²
			61,35 m ²

1.3 Zusammenstellung der Wohnflächen:

Wohnfläche EG	=	95,20 m ²
Wohnfläche DG	=	61,35 m ²
gesamt		156,55 m ²

Anmerkung:

Die Dachterrasse am Schlafzimmer ist bauordnungsrechtlich nicht genehmigt. Daher erfolgt keine Anrechnung. Eine Statik lag hierzu nicht vor. Die Dachterrasse ist ohne Geländer hergestellt, auf dem Holzdach des Carports.

1.4 Wohnraumartige Nutzfläche im UG:

Hobbyraum	4,38 x 5,90	=	25,84 m ²
	+ 0,42 x 2,67	=	1,12 m ²
	+ 0,15 x 0,96	=	0,14 m ²
Gästeraum	3,03 x 4,80	=	14,54 m ²
Dusche/WC	1,81 x 2,78	=	5,03 m ²
Flur	1,16 x 2,94	=	3,41 m ²
Terrasse	2,06 x 6,89 x ¼	=	3,55 m ²
	+ 1,60 x 1,65 x ¼	=	0,66 m ²
			54,29 m ²



Bild 001 29.09.2025 11:17:00



Bild 002 29.09.2025 11:16:16



Bild 003 29.09.2025 11:17:18



Bild 004 29.09.2025 11:17:30



Bild 005 29.09.2025 11:10:31

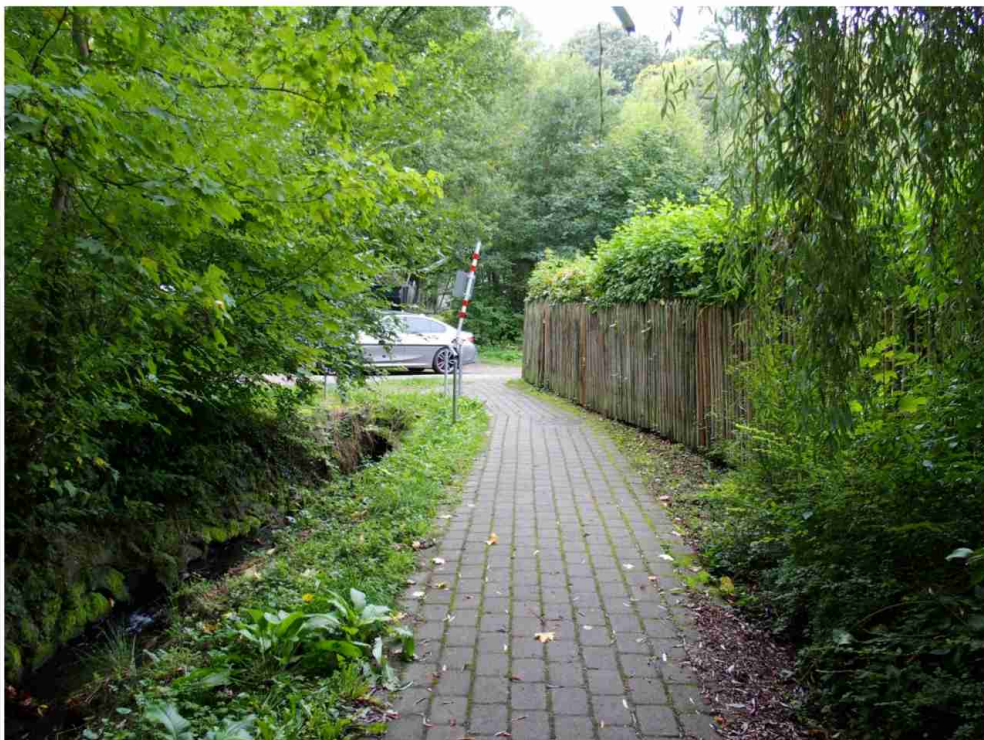


Bild 006 29.09.2025 11:15:58



Bild 007 29.09.2025 10:57:45



Bild 008 29.09.2025 10:58:31



Bild 009 29.09.2025 10:58:49



Bild 010 29.09.2025 10:59:17



Bild 011 29.09.2025 10:44:08



Bild 012 29.09.2025 10:44:30



Bild 013 24.10.2025 10:58:07



Bild 014 29.09.2025 10:58:38



Bild 015 29.09.2025 10:46:20

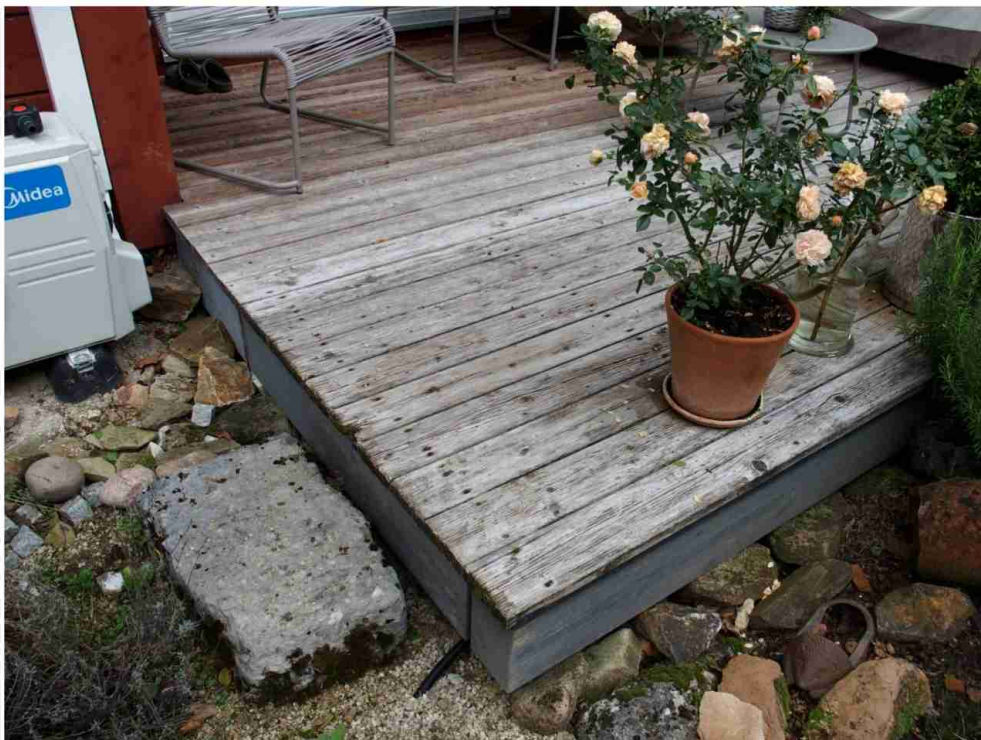


Bild 016 29.09.2025 10:54:39



Bild 017 29.09.2025 10:57:03



Bild 018 29.09.2025 11:09:43



Bild 019 29.09.2025 11:02:02



Bild 020 29.09.2025 10:57:52



Bild 021 29.09.2025 10:58:10



Bild 022 29.09.2025 10:43:55



Bild 023 24.10.2025 10:41:29



Bild 024 24.10.2025 10:30:36



Bild 025 24.10.2025 10:30:41



Bild 026 29.09.2025 10:45:01



Bild 027 29.09.2025 11:09:39



Bild 028 29.09.2025 11:08:42