

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:

**Denkmalgeschütztes
Zweifamilien-Wohnhaus
mit Nebengebäuden und
ggf. Baulandreserve**

Straße und Hausnummer: **Dorotheenstraße 12**

Ort: **61348 Bad Homburg v.d.Höhe**



Auftraggeber: Amtsgericht Bad Homburg v.d. Höhe,
61 K 9/21, Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft,
betr. das im Grundbuch von Bad Homburg, Bl. 9127, unter lfd. Nr. 1
eingetragene Grundstück

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 28.04.2023 (2. Besichtigung)

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT: € 2.800.000,-

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. Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen	2
3. Grundbuchdaten	2
4. Grundstücksbeschreibung	3
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	4-7
6. Wertermittlung	8-15
7. Besondere Bemerkungen	16
<u>Anlagen:</u>	
1. Brutto-Grundfläche, Grund- und wertrelevante Geschößflächenzahl	
2. Wohn- und Nutzfläche	
3. Kopie aus dem B-Plan	
4. Kopie aus der Denkmalliste	
5. Energieausweis	
6. Stadtplanausschnitt	
7. Flurkartenausschnitt	
8. Baupläne	
9. Erhaltenswerte Gartenbestandteile laut gartenhistorischem Gutachten	
10. Fotos	

2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragsschreiben vom 16.09.2021 nebst Anlagen;
- Unterlagen der Miteigentümerin (Energieberatungsbericht);
- Notizen und Kopien aus den Bauakten des Stadtbauamtes und des Stadtarchivs;
- Notizen zu Angaben des Stadtbauamtes, der Baulastenverzeichnissstelle und des Gutachterausschusses der Stadt Bad Homburg;
- Notizen, Aufmaß, Fotos des Unterzeichners von den Ortsterminen.

3. Grundbuchdaten:

Grundstückseigentümer:

- | | |
|---------|-------------------|
| a) ***; | - zu 5/8-Anteil - |
| b) *** | - zu 3/8-Anteil - |

Grundbuch von Bad Homburg (beim Amtsgericht Bad Homburg)

Blatt 9127	Gemarkung Bad Homburg	Flur 15
Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe
91	- Hof- und Gebäudefläche, Dorotheenstraße 12 -	2.366 m ²

Grundstücksgröße, insgesamt =

2.366 m²

Eintragungen in Abt. II:

Keine Eintragungen im Grundbuchabdruck vom 22.04.2021.

4. Beschreibung des Grundstücks:

4.1 Lage (Ortsangaben, Wohn- und Geschäftslage, Verkehrslage, Entfernungen):

Das Grundstück liegt im Zentrum der Stadt Bad Homburg zwischen „Waisenhausstraße“ und „Löwengasse“, in mittlerer zentraler Wohnlage. In der Umgebung befinden sich vornehmlich an die Straßenfront grenzende Wohnhäuser mit z.T. gewerblichen Nutzungen im EG mit 2 bis 3 Vollgeschossen, in Hofgrundstücken. In der Nähe befindet sich eine Kirche.

Omnibushaltestellen sind in ca. 5 Gehminuten erreichbar. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten in der ca. 5 Gehminuten entfernten Fußgängerzone „Louisenstraße“.

Fahrtzeit zum Bahnhof ca. 5 Minuten, zum nächsten Autobahnanschluß ca. 5 Minuten, in die Innenstadt von Frankfurt am Main ca. 20 Minuten und zum Flughafen ca. 25 Minuten.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen in Bad Homburg vorhanden.

Spaziergelmöglichkeiten im 5 Gehminuten entfernten Schlosspark.

Wirtschaftliche Daten von Bad Homburg (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 54.000;

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

Kaufkraftindex: ca. 161,6 (rd. 62 % über dem Bundesdurchschnitt);

Bevölkerungsentwicklungsprognose bis zum Jahr 2030 = + 2,0 %.

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

Ein Flurkartenausschnitt im Maßstab 1:500 ist dem Gutachten beigelegt.

Das Reihengrundstück ist trapezartig geschnitten und grenzt im Südwesten mit ca. 22,50 m an die Straße und ist im Mittel ca. 90 m tief und ca. 26,30 m breit. Kein Vorgarten, das Gebäude grenzt an die Straßenfront. Höhenlage des Grundstücks zur Straße normal. Das Gelände ist annähernd eben.

Die Straße ist mit beidseitigen Bürgersteigen ausgebaut und endgültig fertiggestellt.

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Straße.

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 Wertermittlungstichtag als erschließungsbeitragsfrei angesehen. Die Rechte der Stadt aufgrund der Vorschriften der §§ 123 ff. BauGB hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben dabei unberührt.

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

Nach Angaben des Bauamtes der Stadt Bad Homburg liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans-Nr. 5G, 1. Änd. „Louisenstraße, Waisenhausstraße, Dorotheenstraße, Löwengasse“ vom 08.04.2003.

Der B-Plan gibt für das Grundstück folgendes Planungsrecht vor (vgl. Anl. 3):

WB = Besonderes Wohngebiet;

II + DG = max. 2 Vollgeschosse, plus Dachgeschoß.

Die Bestandsbebauung an der Dorotheenstraße steht als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz (ehem. Wohnhaus des Baumeisters Jacobi - vgl. Anl. 4).

Der rückwärtige Grundstücksteil wäre ggf. innerhalb vorgegebener „Baufenster“ (Flächen, die für Hausbauten nutzbar sind) mit Wohnhäusern und Tiefgaragen bebaubar.

Dem steht jedoch der sich auf das Gesamtgrundstück erstreckende Denkmalschutz-Gesamtanlage (Kulturdenkmal) entgegen. Eine Bauvoranfrage einer Miteigentümerin wurde abgelehnt, weil die "historische Gartenanlage" (vgl. Anl. 9/9.1) zu erhalten bzw. wieder herzu-

richten sei und die Erschließung des hinteren Grundstücksteils über den vorderen Grundstücksteil denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähig sei. Ggf. wäre eine Erschließung des Hinterhauses über Nachbargrundstücke möglich und eine Bebauung in Abstimmung mit den Behörden doch noch möglich oder erstreitbar.

Eine Privatstraße über das Nachbargrundstück wäre von denen zu tragen, die eine bestellen würden, erklärte das Straßenbauamt.

Im Baulastenverzeichnis befindet sich nach telefonischer Auskunft des Bauaufsichtsamtes der Stadt Bad Homburg vom 20.10.2021 keine Baulast für das Grundstück.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen:

5.1 Übersicht über die vorhandenen Gebäude aus beigefügter Flurkarte:

Gebäude	Grundfläche	Baujahr / Erweiterung
	ca.	ca.
a) Wohnhaus	173 m ²	1719 / 1886
b) Remise	41 m ²	1719
c) Garage	24 m ²	1948

5.2 Einteilung der Gebäude:

a) Freistehendes Zweifamilien-Wohnhaus, bestehend aus:

KG: Teilunterkellerung mit Gewölbekeller im Bereich - N/W;

EG: Hauseingang; Gäste-WC am Treppenhauseingang;

1 Wohnung zu Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer, 3 Arbeitszimmer, Küche, Bad/WC, Hauswirtschaftsraum, Diele, Vorraum, Flur;

Anbau: Waschküche, Werkstatt, Abstellraum;

OG: 1 Wohnung zu Wohnzimmer, Empfangsraum, Salon, Arbeitszimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Bad/WC, Dusche/WC, Diele, Flur;

Anbau: Küche, Vorratsraum, Abstellraum, Loggia, Laubengang;

DG: 2 Kinderzimmer, 5 Abstellräume, WC, Flur, Abstellkammer;

darüber Dachboden und mit Gauben ausgebautes Mansard- und Walmdach.

b) Zweiseitig angebaute Remise, bestehend aus:

EG: Abstellraum, Holzlagerraum;

DG: Lagerraum;

darüber Satteldach.

c) Freistehende Garage, bestehend aus:

EG: Fahrzeughalle für 1 Pkw;

darüber Satteldach.

5.3 Bauliche Beschaffenheit:

5.3.1 Konstruktion / Fassade:

Fundamente:	zu a + b) Streifenfundamente, Bruchsteinmauerwerk; zu c) Streifenfundamente, Stampfbeton;
Ansichtsflächen:	zu a) Rauputzflächen, Kiesel-Sockelputz;
Verkleidung:	zu a) Kieselsteinfassade (Straßenseite und Südseite), Naturschiefer an den Gauben, Holzbrettschalung an den Dachüberständen;
Decke über Keller und übrige Geschoßdecken:	zu a) Mauerwerksgewölbe (KG), Holzbalkendecken (EG - DG), Massivdecken (Anbau); zu b) Holzbalkendecke;
Umfassungswände:	zu a) Mauerwerkswände (Bruchsteine, Vollziegelsteine), Holzfachwerkwände mit Mauerwerksausfachungen; zu b) Vollziegelsteine, Holzfachwerk;
Zwischenwände:	zu a) Holzfachwerkwände mit Ziegelsteinausfachungen, Mauerwerkswände; zu b) Mauerwerkswand aus Vollziegelsteinen;
Dachstuhl:	zu a) Holzkonstruktion, Mansard- und Walmdach; zu b + c) Holzkonstruktion, Satteldächer;
Dacheindeckung:	zu a) Naturschiefer auf Bitumenpappe und Holzbrettschalung, Dachentwässerung aus Zinkblech; zu b + c) Ton-Biberschwanzziegel auf Lattung.

5.3.2 Innere Ausstattung:

Treppen:	zu a) Innere Kellertreppe in Massivbauweise; zu a + b) Holztreppe zum DG;
Geschoßtreppe:	zu a) Holzkonstruktion mit aufgesattelten Stufen zwischen den Wangen, Holzgeländer mit gedrechselten Füllstäben;
Fußböden in Wohnräumen:	zu a) Holzdielenboden, Parkett, historische Fliesen, Teppichboden, PVC;
Fußböden im Keller:	zu a) Ziegelsteinboden;
Fußböden in Küchen, Bädern und WC:	zu a) Fliesenboden, PVC;
Fenster:	zu a) Holz- bzw. Kunststoff-Fenster (ca. 80er Jahre) mit Isolierglas, Holz-Kastenfenster mit Einfachglas, Holzfenster mit Einfachglas, Buntglasfenster;
Innentüren:	zu a) Holztüren mit Futter und Bekleidung, z.T. Holzfüllungstüren, zum Teil doppelflügelig;
Außentür/Hauseingang:	zu a) Holz-/Glaskonstruktion, profiliert (Haustür), Holztüren, z.T. mit Glasfüllungen (Nebentüren); zu a) Holztüren; zu b) doppelflügeliges Holztor;
Rollläden / Klappläden:	zu a) bereichsweise Holzklappläden;
Küchen:	zu a) Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektroherd;
Bad/WC im EG:	zu a) eingebaute Badewanne, eingebaute Duschwanne, Waschbecken, Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten;
Bad/WC im OG:	zu a) eingebaute Acrylbadewanne, Waschbecken mit Standsäule, Stand- WC mit Auf-Putz-Spülkasten;
Dusche/WC im OG:	zu a) Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten, Waschbecken, in Nische eingebaute Duschwanne mit Duschtür;
WC im EG / DG:	zu a) Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten, Handwaschbecken;
Wandbekleidung:	zu a) Putz, Tapeten, Anstrich, bereichsweise Holzlamperien;
Platten in den Badezimmern:	zu a) Wände ringsum ca. 2 m hoch bzw. raumhoch gefliest, z.T. mit Bordüre;
Platten in den Küchen:	zu a) Fliesenspiegel;
Sonstige Anstriche:	zu a) Lackierung / Lasierung auf Holzwerk, Lackierung auf Metall; zu b + c) Lasierung auf Holzwerk;
Elektro:	zu a) einfache Grundausstattung, Klingelanlage, Außenbeleuchtung am Gebäude;
Heizung:	zu a) Gas-Einzelöfen bzw. Gastherme (Bj. ca. 2020), bereichsweise Flachheizkörper bzw. Radiatoren-Heizkörper, Gas- bzw. Elektro- durchlauferhitzer zur Brauchwassererwärmung.

5.3.3 Sonstige Einrichtungen:

zu a) Erker mit Turm am Anbau;
zu a) Kachelofen;
zu a) bereichsweise Kassettendecke bzw. Deckenmalerei.

Belichtung
und Belüftung: Gut, keine innenliegenden Naßräume.

5.3.4 Außenanlagen:

Hausanschlüsse: Wasser, Kanal, elektr. Strom, Gas, Telefon;
Straßeneinfriedung: Stahlblech-Hoftoranlage mit Pforte;
Grenzeinfriedung: Maschendrahtzäune, Stahlgitterzaun, bereichsweise Betonsockel;
Hof- und
Wegebefestigungen: Fluss-Kopfsteinpflaster;
Sonstiges: verwilderte Gartenanlage mit z.T. geschützten Bäumen.

5.4 Bauzustand (Schäden, Reparatur- und Fertigstellungskosten):

Folgender Reparaturbedarf wurde festgestellt:

Maßnahmen	Geschätzte Kosten bzw. angemessene Rücklagen für mittelfristige Maßnahmen (€)	Geschätzte Werterhöhung (Zuschlag „NEU für ALT“) bei Durchführung der Maßnahmen (€)
- Schönheitsreparaturen für einen Neubezug (Maler- und Tapezierarbeiten)	40.000,-	20.000,-
- Erneuerung/Sanierung von Bodenbelägen	40.000,-	20.000,-
- Erneuerungen an Fenstern/Rollläden	75.000,-	37.500,-
- Sanierungen an KG, Treppenhaus, Dachboden	90.000,-	45.000,-
- Sanierungen an Fassaden, inkl. Holzwerk	75.000,-	37.500,-
- Sanierungen am Dach, Loggia und Turm	150.000,-	75.000,-
- Erneuerung von Elektroinstallationen	60.000,-	30.000,-
- Erneuerung von Heizungsinstallationen	70.000,-	35.000,-
- Erneuerungen an Bädern, WC, Sanitäranlagen	70.000,-	35.000,-
- Sanierungen an Remise, Garage, Schuppen	30.000,-	15.000,-
- Instandsetzungen an Außenanlagen (Hof, Einfriedungen, Garten)	100.000,-	50.000,-
- Instandsetzungen an Türen, Wänden, Decken, Klappläden, Böden	100.000,-	50.000,-
- Verbesserung der Wärmedämmung der Außenwände (Wohnräume)	50.000,-	25.000,-
- Verbesserung der Wärmedämmung unter dem Boden im EG (Wohnräume)	30.000,-	15.000,-
- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug	25.000,-	12.500,-
Zwischensumme	1.005.000,-	502.500,-
<u>Zuschlag für:</u> Bauregie, Mietausfall, Reinigungsarbeiten in Verbindung mit der Durchführung der Arbeiten: 10,0 %	100.500,-	50.250,-
Instandsetzungsabschlag bzw. Wertverbesserungszuschlag bei Durchführung der Maßnahmen, jeweils geschätzt:	1.105.500,-	552.750,-
Marktabschlag für den Reparaturstau	€ (1.105.500,- ./ 552.750,-) = € 552.750,-	

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, Rolläden), 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 leicht überdurchschnittlicher Gesamtzustand.

Allgemein zweckmäßig geschnittene Grundrisse.

Die straßenseitigen Zimmer sind nach Südwesten gelegen, die hofseitigen Räume nach Nordosten bzw. Südosten.

Leicht feuchter Gewölbekeller.

Allgemein einfache bis mittlere Gesamtausstattung.

Wärmedämmende Baustoffe (zum Teil Isolierglasfenster, zum Teil Rollläden, zum Teil Klappläden).

Ein Energieberatungsbericht vom 12.12.2019 von Herrn Bezirksschornsteinfeger Herbach liegt vor. Empfohlen werden folgende energetische Verbesserungen (vgl. Anl. 5):

- Wärmedämmung im Dach (16 cm);
- Dachgaubenseiten (16 cm);
- Außenwand-Innendämmung (10 cm);
- Fenster mit Isolierverglasung (U-Wert 1,3 W/m²·K);
- Decke unter EG (10 cm);
- Heizung mit Luft-/Wärmepumpe.

An der Südost-Grenze wurde durch das Nachbargrundstück eine Fläche von ca. 10 m² mit einer Remise überbaut. Dafür befindet sich seitens des zu bewertenden Grundstücks ein ca. 10 m² großer Überbau auf dem Nachbargrundstück Dorotheenstraße 10 durch den Geräteschuppen (vgl. Anl. 6).

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 (Sachwertrichtlinie)	zu a)	701,58	m ²
	zu b)	81,00	m ²
	zu c)	19,50	m ²
Wohnflächen (Wohnflächenverordnung)		396,86	m ²
Nutzflächen (DIN 283/62)	- Kellerersatzräume -	53,72	m ²
GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO/90)	- Vorderland -	0,1	
WGFZ – wertrelevante Geschoßflächenzahl (Vergleichswertrichtlinie)		0,3	
Anzahl vorhandener Pkw – Stellplätze	- Garage -	1	Stk.
	- Außenstellplatz -	1	Stk.

6. Wertermittlung:

6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:

Bei dem denkmalgeschützten Wohnhaus handelt es sich um ein Zweifamilien-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 € 3.050,-/m² bis € 14.000,-/m², bezogen auf die Wohnfläche, angeboten, je nach Lage und Erhaltungszustand. Mittelwert € 9.150,-/m².

Der Gutachterausschuss der Stadt Bad Homburg gibt in seinem Immobilienmarktbericht 2023 für Villen / hochwertige Objekte - freistehend - ab € 2.000.000,- einen durchschnittlichen Kaufpreis von € 13.822,-/m² an, bezogen auf die Wohnfläche, im Jahr 2022.

6.3 Bodenwert:

Der Gutachterausschuß der Stadt Bad Homburg gibt für die Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 1.700,-/m² an, für den unbebauten Zustand, inkl. Erschließungskosten (Stand 01.01.2022), bezogen auf eine WGFZ von 1,0.

Die WGFZ ist nur bei Renditeobjekten zu berücksichtigen.

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.

Ausgangswert ist der Bodenrichtwert, mit = € 1.700,-/m²

Abschlag für:

- den rückwärtigen Grundstücksteil, der voraussichtlich nicht baulich nutzbar sein dürfte, wegen Denkmalschutz der Gesamtanlage und der ablehnenden Haltung des Bauaufsichtsamtes bzgl. einer Bebauung des rückwärtigen Grundstücksteils, wäre voraussichtlich nur als Garten nutzbar. Für solche Garten- und Hinterlandflächen in Innenbereichslagen wurden, gemäß der im "DVW Hessen/Thüringen" (Heft 2/2021) veröffentlichten Untersuchung, zu Arrondierungsflächen, Preise von im Mittel 68 % des Bodenrichtwertes bezahlt.

In der Fachliteratur "Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 2017" sind für entsprechende Grundstücke Preisspannen von 16 % bis 91 % des Bodenrichtwertes aufgeführt.

Für das Vorderlandgrundstück wird eine Fläche von ca. 746 m² als angemessen angesehen.

Geschätzter Wert des Vorderlandes:

746 m² x € 1.700,-/m² = € 1.268.200,-

Geschätzter Wert des Hinterlandes,

unter Berücksichtigung der nicht
gänzlich ausgeschlossenen Bebau-
barkeit und ggf. herzustellender
Erschließungsanlagen für das
Hinterland, sowie des Denkmal-
schutzes:

1.620 m² x € 1.700,-/m² x 0,68 = + € 1.872.700,-

2.366 m² x € 1.328,-/m² = € 3.140.900,-

Abschlag somit:

21,9 % aus € 1.700,-/m² = - € 372,-/m²

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert = € 1.328,-/m²

Bebautes Grundstück:

2.366 m² netto, fertig erschlossen zu € 1.328,-/m² = € 3.142.050,-

Bodenwert insgesamt, fertig erschlossen = € 3.142.050,-

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: 1.11 (Haupthaus, unterkellert), Zuschlagsfaktor 1,05 (Zweifamilienhaus)
1.31 (Haupthaus, nicht unterkellert), Zuschlagsfaktor 1,05 (Zweifamilienhaus)
1.33 (Anbau)
16.1 (Remise)
14.1 (Garage), Standardstufe 4/5

Ermittlung der Standardstufe des Wohnhauses:

Bauteil	Standardstufe	Wägungsanteil (%)	Gesamt
Außenwände	2	23	0,46
Dach	3	15	0,45
Fenster/Außentüren	2	11	0,22
Innenwände/ -türen	3	11	0,33
Decken u. Treppen	3	11	0,33
Fußböden	3	5	0,15
Sanitäranlagen	3	9	0,27
Heizung	2	9	0,18
Sonstige techn. Ausstattungen	2	6	0,12
Standardstufe (im Mittel):			2,5

Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselemente	Punkte	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1	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 Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	0	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0	2
Gesamt	1	20

Modernisierungspunkte: 1 (nicht modernisiert)

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND): 70 Jahre (gem. Sachwertmodell Hessen)

Tatsächliches Baujahr: ca. 1719

Tatsächliches Alter: 302 Jahre (2021 ./ 1719)

Voraussichtliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer (/RND): $RND = 1,2500 \times \frac{70^2}{70} - 2,6250 \times 70 + 1,5250 \times 70 = 11 \text{ Jahre}$

Fiktives Alter: 70 Jahre (GND) ./ 11 Jahre (RND) = 59 Jahre

Fiktives Baujahr: 2023 - 59 Jahre (fiktives Alter) = 1964

Derzeitiger Baupreis - Index 1,764 (bezogen auf das Jahr 2010 = 1,0).

Ermittlung der Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten):

a) Zweifamilien-Wohnhaus:

308,00 m ² BGF x € 780,-/m ² x 1,05 x 1,764	=	€	444.950,-
288,00 m ² BGF x € 860,-/m ² x 1,05 x 1,764	=	+	€ 458.750,-
105,58 m ² BGF x € 935,-/m ² x 1,05 x 1,764	=	+	€ 182.850,-

Zulagen für:

- Kachelofen, psch	=	+	€ 10.000,-
- Balkon, psch	=	+	€ 3.000,-
- Dachgauben, psch	=	+	€ 6.000,-
- Erker /Turm, psch	=	+	€ 18.000,-
- Deckenverkleidungen, -malerei, psch	=	+	€ 12.000,-

b) Garage:

19,50 m ² BGF x € 780,-/m ² x 1,764	=	+	€ 26.850,-
---	---	---	------------

c) Remise:

81,00 m ² BGF x € 350,-/m ² x 1,764	=	+	€ 50.000,-
---	---	---	------------

Zwischensumme	=	€	1.212.400,-
---------------	---	---	-------------

Wertminderung wegen Alters:

84,3 % aus € 1.212.400,-	=	-	€ 1.022.050,-
--------------------------	---	---	---------------

d) Zeitwert der Außenanlagen:

- Hof- und Wegebefestigungen, psch	=	+	€ 5.000,-
- Einfriedungen, psch	=	+	€ 5.000,-
- Hausanschlüsse, psch	=	+	€ 5.000,-
- Gartenanlage, psch	=	+	€ 10.000,-

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	€	215.350,-
--	---	---	-----------

hinzu Bodenwert aus Ziff. 6.3 (nur Vorderland)	=	+	€ 1.268.200,-
--	---	---	---------------

Vorläufiger Sachwert	=	€	1.483.550,-
----------------------	---	---	-------------

zuzüglich Zuschlag zur Anpassung an die Marktlage,
gemäß den Sachwertfaktoren im Immobilienmarkt-
bericht 2023 des Gutachterausschusses der Stadt Bad
Homburg:

11,6 % aus € 1.483.550,-	=	+	€ 172.100,-
--------------------------	---	---	-------------

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	€	1.655.650,-
---------------------------------------	---	---	-------------

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

Zuschlag für:

- das Hinterland, gem. Ziff. 6.3, psch	=	+	€ 1.872.700,-
--	---	---	---------------

Abschläge für:

- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	=	-	€ 552.750,-
- den Denkmalschutz, verbunden mit erhöhten Instand- haltungskosten und eingeschränkten Nutzungsmöglich- keiten, geschätzter Abschlag hierfür, psch	=	-	€ 100.000,-

Sachwert	=	€	<u>2.875.600,-</u>
----------	---	---	--------------------

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 2022/2023 der IHK Frankfurt am Main, im Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Stadt Bad Homburg, in der Mietpreissammlung des Unterzeichners und im Internet unter „www.Immobilienscout24.de“ recherchierten Mieten für ähnliche Objekte ermittelt.

Diese betragen zwischen € 10,-/m²/Mon. bis € 12,-/m²/Mon., im Mittel um € 11,-/m²/Mon. für vergleichbare Wohnungen.

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

Das Objekt ist von einer Miteigentümerin * bewohnt.**

Mieteinheit	Bj. *) ca.	Wohnfläche m ²	derzeitige Nettomiete pro m ²	€	marktübliche Nettomiete pro m ²	€
<u>a) Zweifamilien-Wohnhaus mit Anbau:</u>						
- Wohnung EG	1962	139,70	-	-	11,10	1.550,-
- Wohnung OG	1962	158,47	-	-	11,04	1.750,-
- Wohnfläche DG	1962	98,69	-	-	11,15	1.100,-
<u>b) Pkw-Stellplätze:</u>						
- Garage	-	-	-	-	psch	150,-
- Außenstellplatz	-	-	-	-	psch	50,-
Gesamt:		396,86	-	-	10,08	4.600,-

marktübliche Jahresnettomiete
(im sog. „Normalzustand“) € 55.200,-

Anmerkung:

*) Fiktives Baujahr

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 für den Eigentümer anzusetzenden Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die ImmoWert V2021 und den GuG-Sachverständigenkalender 2023 ermittelt.

Derzeitiger Verbraucherpreisindex: 116,5 (2020 = 100)

* Verwaltung psch	=	€	347,-
* Instandhaltung und Rücklagen 10,9 % aus € 55.200,- (d.s. rd. € 13,63/m ² Wohnfl./Jahr + € 103,-/Garage/Jahr + € 4,09/m ² /Jahr für Nutzflächen)	= +	€	6.017,-
Zulage Denkmalschutz (in Anlehnung an die Vorgaben im Immobilienmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main): 5,0 % aus € 55.200,-	= +	€	2.760,-
* Mietausfallwagnis 2,0 % aus € 55.200,-	= +	€	1.104,-
Summe der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten pro Jahr	=	€	<u>10.228,-</u>

(Das sind 18,5 % der marktüblichen Jahresnettomiete)

6.5.3 Ermittlung des maßgebenden Liegenschaftszinssatzes:

Der Gutachterausschuß der Stadt Bad Homburg gibt in seinem Immobilienmarktbericht 2023 für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,6 % an, für Gebiete mit einem Bodenrichtwert von mehr als € 700,-/m².

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 2023, mit	=	1,6 %
<u>Marktanpassung für:</u>		
./.	=	- %
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz	=	<u>1,6 %</u>

6.5.4 Berechnung des Ertragswertes:

marktübliche Jahresnettomiete aus Ziff. 6.5.1	=	€	55.200,-
abzgl. der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten aus Ziff. 6.5.2	=	- €	<u>10.228,-</u>
marktüblicher Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks	=	€	44.972,-
abzgl. der Bodenwertverzinsung aus Ziff. 6.3 (nur Vorderland)			
€ 1.268.200,- x 1,6 % Liegenschaftszinssatz	=	- €	<u>20.291,-</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	€	24.681,-
Der Kapitalisierungsfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 11 Jahren und 1,6 % Liegenschaftszinssatz beträgt: 10,01			
Ertragswert der baulichen Anlagen (Kapitalisierungsfaktor x Reinertragsanteil der baul. Anlagen)			
10,01 x € 24.681,-	=	€	247.050,-
zuzüglich Bodenwert aus Ziff. 6.3	=	+ €	<u>3.142.050,-</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	€	3.389.100,-

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

Abschläge für:

- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	=	- €	552.750,-
- den Denkmalschutz, verbunden mit eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten, geschätzter Abschlag hierfür, psch	=	- €	<u>100.000,-</u>
Ertragswert	=	€	<u>2.736.350,-</u>

6.6 Vergleichswertermittlung:

Im Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Stadt Bad Homburg ist für Villen / hochwertige Objekte - freistehend - ab € 2.000.000,- ein durchschnittlicher Kaufpreis von € 13.822,-/m², bezogen auf die Wohnfläche und das Jahr 2022 angegeben.

Für freistehend Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser ist für das Jahr 2022 ein durchschnittlicher Kaufpreis von € 7.117,-/m² angegeben.

Nachstehend wird der Vergleichswert wie folgt geschätzt:

396,86 m² Wohnfläche x € 8.500,-/m² = € 3.373.300,-

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

Abschläge für:

- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch = - € 552.750,-
- den Denkmalschutz für das Vorderland-Grundstück, verbunden mit erhöhten Instandhaltungskosten und Nutzungseinschränkungen, geschätzter Marktabschlag hierfür, psch = - € 100.000,-

Vergleichswert = € 2.720.550,-

6.7 Verkehrswert:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Zweifamilien-Wohnhaus mit Nebengebäuden und ggf. Baulandreserve.

Objekte dieser Art werden vornehmlich von Kommunen, Privatpersonen und Firmen zur Eigennutzung erworben.

Nach den Gepflogenheiten am Immobilienmarkt wird der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern (Vorderland) vom Sachwert abgeleitet, und das Hinterland vom Bodenwert.

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher der Sachwert aus Ziff. 6.4, mit = € 2.875.600,-

Abschlag, wegen

- der Ergebnisse aus den Vergleichs- und Ertragswertverfahren, weshalb ein weiterer Marktanpassungszuschlag als gerechtfertigt angesehen wird, geschätzter Abschlag hierfür:

3,4 % aus € 2.875.600,- = - € 97.750,-

Summe = € 2.777.850,-

Aufrundung = + € 22.150,-

Markt- /Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag = € 2.800.000,-

(in Worten: zwei Millionen achthunderttausend EURO)

Dies entspricht der 50,7-fachen marktüblichen Jahresnettomiete (€ 55.200,-), und bezogen auf die Wohnfläche von 396,86 m² sind das € 7.055,-/m².

Anmerkung:

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

Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisaufnahme 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 15./30.11.2021 / 23.02.2022 / 28.04.2023:

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

7.2 Literaturverzeichnis:

- WertR 06 Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV 2010, 10. aktualisierte Auflage, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2010;
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2017;
- Vergleichswertrichtlinie, Bundesanzeiger, 2015;
- Sachwertrichtlinie, Bundesanzeiger, 2012;
- Ertragswertrichtlinie, Bundesanzeiger, 2015;
- Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWert V2021;
- Immobilienmarktberichte 2023 der Gutachterausschüsse der Städte Bad Homburg und Frankfurt am Main.

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 2010“, die „WertR 2006“, die „Vergleichswertrichtlinie“, die „Sachwertrichtlinie“ und die „Ertragswertrichtlinie“.

Bad Homburg,
den 19.07.2023

Der Sachverständige:



**Anlage 1 zum Gutachten Denkmalgeschütztes Zweifamilien-Wohnhaus
mit Nebengebäuden und ggf. Baulandreserve,
Dorotheenstraße 12, 61348 Bad Homburg**

1. Ermittlung der BGF (Brutto-Grundfläche):

1.1 Wohnhaus:

Grundfläche KG:

$$7,00 \times 11,00 = 77,00 \text{ m}^2$$

Grundfläche Haupthaus (EG-DG):

$$9,00 \times 17,00 = 153,00 \text{ m}^2$$

$$+ \quad 2,00 \times 10,00 = \frac{20,00 \text{ m}^2}{173,00 \text{ m}^2}$$

Grundfläche Anbau:

$$4,50 \times 9,00 = 40,50 \text{ m}^2$$

$$+ \quad 3,50 \times 6,75 = \frac{23,63 \text{ m}^2}{64,13 \text{ m}^2}$$

$$\text{BGF (Haupthaus mit Unterkellerung): } 4 \times 77,00 = 308,00 \text{ m}^2$$

$$\text{BGF (Haupthaus ohne Unterkellerung): } 3 \times 96,00 = 288,00 \text{ m}^2$$

$$\text{BGF (Anbau): } 2 \times 52,79 = \frac{105,58 \text{ m}^2}{701,58 \text{ m}^2}$$

1.2 Remise:

Grundfläche:

$$4,50 \times 9,00 = 40,50 \text{ m}^2$$

$$\text{BGF} = 2 \times 40,50 = \underline{81,00 \text{ m}^2}$$

1.3 Garage:

Grundfläche:

$$3,25 \times 6,00 = 19,50 \text{ m}^2$$

$$\text{BGF} = 1 \times 19,50 = \underline{19,50 \text{ m}^2}$$

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

$$\text{GRZ} = (173,00 + 64,13 + 81,00) : 2.366 = \underline{\underline{0,1}}$$

$$\text{WGFZ} = (3 \times 173,00 + 2 \times 64,13 + 2 \times 81,00) : 2.366 = \underline{\underline{0,3}}$$

**Anlage 2 zum Gutachten Denkmalgeschütztes Zweifamilien-Wohnhaus
mit Nebengebäuden und ggf. Baulandreserve,
Dorotheenstraße 12, 61348 Bad Homburg**

1. Wohn- und Nutzflächenermittlung:

Nachstehend werden die Wohn- und Nutzflächen anhand der örtlichen
Aufmaße des Unterzeichners vom 15./30.11.2021 ermittelt.

1.1 Wohnung EG:

Arbeitszimmer	2,73 x 4,07	=	11,11	m ²
Wohnzimmer	3,63 x 4,10	=	14,88	m ²
	+ 2,83 x 3,67	=	10,39	m ²
	+ 3,58 x 6,58	=	23,62	m ²
Esszimmer	3,14 x 3,99	=	12,53	m ²
Küche	2,74 x 3,32	=	9,10	m ²
Diele	1,26 x 3,27	=	4,12	m ²
	./. 0,37 x 0,55	= -	0,20	m ²
Flur	1,56 x 2,78	=	4,34	m ²
Abstellkammer	1,51 x 3,35	=	5,06	m ²
	./. 0,37 x 1,00	= -	0,37	m ²
Schlafzimmer	3,83 x 4,18	=	16,01	m ²
Bad / WC	1,81 x 3,71	=	6,72	m ²
Gästezimmer	2,58 x 4,54	=	11,71	m ²
Hausw.-Raum	2,51 x 4,14	=	10,39	m ²
	./. 0,30 x 0,40	= -	0,12	m ²
	./. 1,20 x 1,20	= -	1,44	m ²
Vorraum	0,94 x 1,97	=	1,85	m ²
				<u>139,70 m²</u>

1.2 Nutzräume EG:

Waschküche	2,65 x 4,11	=	10,89	m ²
Werkstatt	3,09 x 4,06	=	12,55	m ²
	./. 0,30 x 0,40	= -	0,12	m ²
	./. 1,03 x 2,45	= -	2,52	m ²
Lageraum	2,90 x 4,73	=	13,72	m ²
	+ 1,40 x 2,90	=	4,06	m ²
				<u>38,58 m²</u>

1.3 Wohnung OG:

Arbeitszimmer	2,62 x 4,00	=	10,48	m ²
Salon 1	3,86 x 4,09	=	15,79	m ²
Salon 2	2,73 x 4,10	=	11,19	m ²
Balkon	0,89 x 2,22 x ¼	=	0,49	m ²
Wohnzimmer	4,03 x 6,45	=	25,99	m ²
Schlafzimmer	4,21 x 4,45	=	18,73	m ²
Bad/WC	1,90 x 2,51	=	4,77	m ²
Diele	1,51 x 5,24	=	7,91	m ²
	./. 0,52 x 0,82	= -	0,43	m ²
Vorraum	2,21 x 2,80	=	6,19	m ²
	+ 1,08 x 3,63	=	3,92	m ²
	+ 0,55 x 2,02	=	1,11	m ²
	./. 0,65 x 0,93 x 0,5	= -	0,30	m ²
Dusche/WC	0,99 x 3,57	=	3,53	m ²
	+ 0,58 x 0,86 x 0,5	=	0,25	m ²
Esszimmer	4,11 x 4,18	=	17,18	m ²
	./. 0,52 x 0,74	= -	0,38	m ²
Küche	3,40 x 4,39	=	14,93	m ²
Speisekammer	2,70 x 3,53	=	9,53	m ²
Loggia	3,03 x 3,95 x ½	=	5,98	m ²
	+ 1,88 x 1,96 x ½	=	1,84	m ²
	./. 3 x 0,55 x 0,55 x 0,5 x ½	= -	0,23	m ²
				<u><u>158,47 m²</u></u>

1.4 Nutzräume OG:

Abstellraum	3,54 x 4,05	=	14,34	m ²
	+ 1,00 x 1,00	=	1,00	m ²
	./. 0,40 x 0,50	= -	0,20	m ²
				<u><u>15,14 m²</u></u>

1.5 Wohnfläche DG:

Kinderzimmer	3,09 x 5,85	=	18,08	m ²
	./. 0,45 x 0,86	= -	0,39	m ²
Abstellraum	2,06 x 3,40	=	7,00	m ²
Wohnzimmer	3,65 x 5,15	=	18,80	m ²
	+ 2,91 x 3,65	=	10,62	m ²
	+ 4,12 x 4,22	=	17,39	m ²
	./. 0,95 x 2,01	= -	1,91	m ²
Gästezimmer	2,55 x 5,75	=	14,66	m ²
	+ 0,88 x 1,54	=	1,36	m ²
	./. 0,72 x 2,02	= -	1,45	m ²
WC	0,92 x 1,34	=	1,23	m ²
Abstellkammer	1,30 x 1,85	=	2,41	m ²
	+ 1,00 x 1,00	=	1,00	m ²
Flur	1,12 x 2,79	=	3,12	m ²
	+ 0,60 x 0,60 x 0,5	=	0,18	m ²
	+ 1,39 x 3,88	=	5,39	m ²
	+ 0,60 x 2,00	=	1,20	m ²
			<u>98,69</u>	<u>m²</u>

1.6 Remise:

Nutzfläche EG	4,00 x 8,00 x 2	=	<u>64,00</u>	<u>m²</u>
---------------	-----------------	---	--------------	----------------------

Denkmalgeschütztes Zweifam.-Wohnhaus mit Nebengebäude und
ggf. Baulandreserve,
Dorotheenstraße 12, 61348 Bad Homburg v.d.Höhe



Bild 001 15.11.2021 14:26:46



Bild 002 15.11.2021 14:25:44

Denkmalgeschütztes Zweifam.-Wohnhaus mit Nebengebäude und
ggf. Baulandreserve,
Dorotheenstraße 12, 61348 Bad Homburg v.d.Höhe



Bild 003 15.11.2021 14:26:26



Bild 004 15.11.2021 14:25:30

Denkmalgeschütztes Zweifam.-Wohnhaus mit Nebengebäude und
ggf. Baulandreserve,
Dorotheenstraße 12, 61348 Bad Homburg v.d.Höhe



Bild 005 15.11.2021 14:28:49



Bild 006 15.11.2021 13:44:27

Denkmalgeschütztes Zweifam.-Wohnhaus mit Nebengebäude und
ggf. Baulandreserve,
Dorotheenstraße 12, 61348 Bad Homburg v.d.Höhe



Bild 007 15.11.2021 13:44:39



Bild 008 15.11.2021 13:44:34

Denkmalgeschütztes Zweifam.-Wohnhaus mit Nebengebäude und
ggf. Baulandreserve,
Dorotheenstraße 12, 61348 Bad Homburg v.d.Höhe



Bild 009 15.11.2021 12:01:46



Bild 010 15.11.2021 12:22:51

Denkmalgeschütztes Zweifam.-Wohnhaus mit Nebengebäude und
ggf. Baulandreserve,
Dorotheenstraße 12, 61348 Bad Homburg v.d.Höhe



Bild 011 15.11.2021 12:22:36



Bild 012 15.11.2021 12:22:41

Denkmalgeschütztes Zweifam.-Wohnhaus mit Nebengebäude und
ggf. Baulandreserve,
Dorotheenstraße 12, 61348 Bad Homburg v.d.Höhe



Bild 013 15.11.2021 12:24:41



Bild 014 15.11.2021 14:27:58

Denkmalgeschütztes Zweifam.-Wohnhaus mit Nebengebäude und
ggf. Baulandreserve,
Dorotheenstraße 12, 61348 Bad Homburg v.d.Höhe



Bild 015 15.11.2021 14:27:47



Bild 016 15.11.2021 14:27:03

Denkmalgeschütztes Zweifam.-Wohnhaus mit Nebengebäude und
ggf. Baulandreserve,
Dorotheenstraße 12, 61348 Bad Homburg v.d.Höhe



Bild 017 15.11.2021 14:28:45



Bild 018 15.11.2021 14:29:18

Denkmalgeschütztes Zweifam.-Wohnhaus mit Nebengebäude und
ggf. Baulandreserve,
Dorotheenstraße 12, 61348 Bad Homburg v.d.Höhe



Bild 019 15.11.2021 11:39:13



Bild 020 15.11.2021 13:45:42

Denkmalgeschütztes Zweifam.-Wohnhaus mit Nebengebäude und
ggf. Baulandreserve,
Dorotheenstraße 12, 61348 Bad Homburg v.d.Höhe



Bild 021 15.11.2021 13:45:55



Bild 022 15.11.2021 13:57:03

Denkmalgeschütztes Zweifam.-Wohnhaus mit Nebengebäude und
ggf. Baulandreserve,
Dorotheenstraße 12, 61348 Bad Homburg v.d.Höhe



Bild 023 15.11.2021 14:29:48



Bild 024 15.11.2021 12:10:50

Denkmalgeschütztes Zweifam.-Wohnhaus mit Nebengebäude und
ggf. Baulandreserve,
Dorotheenstraße 12, 61348 Bad Homburg v.d.Höhe



Bild 025 15.11.2021 12:10:56



Bild 026 15.11.2021 12:11:49

Denkmalgeschütztes Zweifam.-Wohnhaus mit Nebengebäude und
ggf. Baulandreserve,
Dorotheenstraße 12, 61348 Bad Homburg v.d.Höhe



Bild 027 15.11.2021 12:11:31



Bild 028 15.11.2021 11:44:58

Denkmalgeschütztes Zweifam.-Wohnhaus mit Nebengebäude und
ggf. Baulandreserve,
Dorotheenstraße 12, 61348 Bad Homburg v.d.Höhe



Bild 029 15.11.2021 11:25:25



Bild 030 15.11.2021 11:23:03