

Auftrag Nr. 19.490a/22

An das
Amtsgericht
Postfach 1141

61343 Bad Homburg v.d.H.

Königstein / Ts., den 24.04.2023
db/kh

Aktenzeichen 61 K 14/22

**betreffend die Liegenschaft
61381 Friedrichsdorf-Burgholzhausen, Haingasse 20 „EFH und 2-FH mit Gewerbe“**

Bezug: Beschluss des Amtsgerichtes Bad Homburg
vor der Höhe vom 17. März 2022 und Auftrags-
schreiben vom 31. Mai 2022.

Besichtigungs- und Qualitätsstichtag: 04. Juli 2022



Bewertungsgrundlagen:

Grundbuch mit Ausdruck vom 17.03.2022
Abzeichnung der Flurkarte, Maßstab 1:500
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Bodenrichtwertauskunft mit Stand 01.01.2022
ImmoWertV in Kraft getreten per 01.07.2010
Baugenehmigungsunterlagen der Bauaufsicht
mit Grundriss- und Schnittplänen im Maßstab
1:100 und Berechnungen der Architekten
Fachliteratur Kleiber „Verkehrswertermittlung
von Grundstücken“ mit der 10. Auflage 2023
Sachwertrichtlinie SW-RL mit den NHK 2010
Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachter-
ausschusses für den Bereich Hochtaunuskreis
Baupreisindex für Februar 2023 (2015 = 100)
Mietverträge betreffend das 2-Familienhaus
Wohnungsmarktbericht 2022/2023 der Frank-
furter Immobilienbörse für den IHK-Bezirk

Bedingungen dieser Wertermittlung:

Der Wertermittlung liegen Verhältnisse des Grundstücksmarktes sowie der Bauzustand zum Wertermittlungsstichtag zu Grunde. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den vorgelegten Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung. Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden keine Bodenuntersuchungen bzw. Bauteilöffnungen durchgeführt. Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes, Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen, wie z.B. der Heizungs- und Sanitäreanlagen sowie der Elektroinstallationen sind zum Ortstermin nicht erfolgt. Es wird keine Haftung für die mir erteilten Auskünfte und schriftlichen Unterlagen übernommen.

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

61381 Friedrichsdorf-Burgholzhausen, Haingasse 20 „EFH und 2-FH mit Gewerbe“

Amtliche Bezeichnungen:

Amtsgericht Bad Homburg vor der Höhe
Grundbuch von Burgholzhausen, Blatt 2367

Lfd. Nr. 1:

Flur 1, Flurstück 144/3
Liegenschaftsbuch 551

Grundstücksgröße:

586 m²

Besichtigungs- und Qualitätsstichtag:

04. Juli 2022

Wertermittlungsstichtag

21. April 2023

Bundes-Bauindex:

Laut Statistischem Bundesamt Wiesbaden
für Februar 2023 = 158,9 (Basis 2015 = 100),
Umrechnung auf NHK mit Basis 2010 → 90,1.

Die Werte betragen:

Sachwert: EUR 1.250.400,00

Ertragswert: EUR 1.257.800,00

Verkehrswert: EUR 1.250.000,00

Königstein/Ts., den 24.04.2023

db/kh

A. Beschreibung des Grundstücks:

Standort-Makrolage:

Die *Stadt Friedrichsdorf* liegt am östlichen Rand des Hochtaunuskreises, ca. 23 km nordwestlich von Frankfurt am Main entfernt und zählt 24.577 Einwohner. Friedrichsdorf grenzt im Süden an Bad Homburg und ist gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der nächste Autobahnanschluss (A 5, Basel-Frankfurt-Hannover) ist ca. 4 km vom Ortskern entfernt. Der Frankfurter Flughafen ist in ca. 30 Min. zu erreichen. Durch den S-Bahn-Anschluss und die Haltepunkte der Taunusbahn bietet der öffentliche Nahverkehr direkte Verbindungen zum Frankfurter Hauptbahnhof, zur Messe sowie in den Hintertaunus. Die Stadt verfügt über 5 allgemein bildende Schulen und die verschiedensten Einrichtungen für Freizeit und Erholung. Durch die Festlegung als Siedlungsschwerpunkt Anfang der 70'er Jahre und der damit einhergehenden Ausweisung großer Baugebiete, hatte die Stadt hohe Bevölkerungszuwächse von 1970 bis 1999 (+ 70 %) zu verzeichnen, die sich in den letzten Jahren allerdings abgeschwächt haben. Das Kaufkraftpotential der ansässigen Bevölkerung lag zuletzt fast rd. 30 % über dem Bundesdurchschnitt. Die drittgrößte Stadt im Hochtaunuskreis umfasst seit dem 01. Juli 1972 die vier ehemals selbständigen Gemeinden Friedrichsdorf, Burgholzhausen, Köppern und Seulberg.

Standort-Mikrolage:

Burgholzhausen mit seinen ca. 3.500 Einwohnern ist ein Stadtteil der Stadt Friedrichsdorf und liegt im Vordertaunus auf einer Höhe von 190 m über NN etwa 20 Kilometer nördlich von Frankfurt am Main, 5 km von Bad Homburg vor der Höhe und ca. 5 km östlich des Ortskerns von Friedrichsdorf. Das hier zu bewertende Grundstück befindet sich im alten Ortskern von Burgholzhausen mit Mischbauflächen. In unmittelbarer Umgebung besteht offene bis halboffene und verdichtete Bauweise von meist 1- bis 2- geschossigen Wohnhäusern mit Nebengebäuden als Hofreiten älterer Bauart, teils auch mit gewerblichen Nutzungseinheiten.

Wirtschaftsstrukturdaten:

Einwohner in der Stadt Friedrichsdorf:

- Stand per 30. Juni 2022 = 25.623
- Entwicklung von 2000 bis 2022 = + 5,44%

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:

- Stand per 30.06.2021 (Arbeitsort) = 7.361

Arbeitsmarkt im Hochtaunuskreis:

- Arbeitslosenzahl 3/2023 5.288
- Arbeitslosenquote 3/2023 = 4,4 %

Kaufkraft und Zentralität (Deutschland = 100%):

- Kaufkraftkennziffer = 129,6 %
- Einzelhandelszentralität = 86,9 %
- Kaufkraftindex, Einzelhandel = 119,2 %

Realsteuerhebesätze im Jahr 2023:

- Grundsteuer A = 595,0 %
- Grundsteuer B = 595,0 %
- Gewerbesteuer = 400,0 %

Verkehrsmittel und Entfernungen:

Bushaltestelle an der im Südosten direkt angrenzenden Haingrabenstraße = 50 m
 Bahnhof Burgholzhausen (RB 16) = 400 m
 Stadtmitte mit Rathaus Friedrichsdorf = 3,0 km
 A5, Anschlussstelle Friedberg = 5,0 km
 S-Bahn-Station Friedrichsdorf (S5) = ca. 4,0 km
 Stadtmitte Bad Homburg v.d.H. = 8,0 km
 Hochtaunuskliniken, Bad Homburg = 9,0 km
 Stadtmitte Friedberg (Hessen) = 14 km
 A5/A661, Bad Homburger Kreuz = 15 km
 Hauptwache Frankfurt am Main = 20,0 km
 Hauptbahnhof Frankfurt am Main = 26,0 km
 Flughafen Frankfurt Rhein-Main = 31,0 km
 Landeshauptstadt Wiesbaden = 49,0 km

Einkaufsmöglichkeiten aller Art und diverse schulische Einrichtungen sind in Friedrichsdorf sowie eine Grundschule in Burgholzhausen vorhanden. Versorgungsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen für den täglichen Bedarf sind im Stadtteil Burgholzhausen und für den längerfristigen Bedarf in Friedrichsdorf und Bad Homburg v.d.H. ausreichend vorhanden.

Erschließungszustand:	Die im Nordwesten anliegende öffentliche Haingasse ist ohne Bürgersteige, verkehrsberuhigt mit Kopfsteinpflaster endgültig ausgebaut. Die im Südwesten anliegende Haingrabenstraße ist im Jahr 2022 saniert worden. Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Kanal, Wasser, Gas, Strom und Breitbandkabel sind vorhanden. Es fallen nach mir erteilten Auskünften <u>keine</u> Erschließungskosten mehr an. Der Bodenrichtwert wird daher erschließungskostenbeitragsfrei der Bewertung zu Grunde gelegt.						
Besondere Merkmale:	<p>Das Grundstück liegt zwischen 2 Anliegerstraßen mit einem länglichen, polygonförmigen Zuschnitt.</p> <table><tr><td>* Straßenfront (Haingasse):</td><td>ca. 16,75 m</td></tr><tr><td>* Straßenfront (Haingrabenstraße):</td><td>ca. 7,50 m</td></tr><tr><td>* Mittlere Tiefe:</td><td>ca. 47,00 m</td></tr></table> <p>Das Grundstück verfügt über eine gleichmäßige und eingeebnete Topografie mit Südostgefälle.</p>	* Straßenfront (Haingasse):	ca. 16,75 m	* Straßenfront (Haingrabenstraße):	ca. 7,50 m	* Mittlere Tiefe:	ca. 47,00 m
* Straßenfront (Haingasse):	ca. 16,75 m						
* Straßenfront (Haingrabenstraße):	ca. 7,50 m						
* Mittlere Tiefe:	ca. 47,00 m						
Bodenverhältnisse:	Bei der Wertermittlung wird von mir normal gewachsener und tragfähiger Baugrund nach DIN 1054 sowie Altlastenfreiheit unterstellt.						
Baulastenverzeichnis:	Gemäß Baulastenauskunft vom 06.05.2022 sind für Flurstück 144/3 <u>keine</u> Baulasten eingetragen.						
Baurechtliche Situation:	Das zu bewertende „bebaute“ Grundstück wird in diesem Bereich nach § 34 BauGB, Abs. 1 beurteilt: <i>„Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“</i>						
Grundbuchliche Eintragungen in Abteilung II, auszugsweise:	Keine Eintragungen in Abteilung II vorhanden.						

B. Beschreibung der Baulichkeiten:

Auf dem Grundstücksareal sind errichtet:

- 1.) Einseitig angebautes 1-geschossiges Einfamilienhaus mit Friseurgeschäft, Vollunterkellerung sowie einem ausgebauten Dachgeschoss „*Vorderhaus*“
- 2.) Einseitig angebautes 2-geschossiges Zweifamilienhaus mit Werkstatt im EG, ohne Vollunterkellerung und einem ausgebauten Dachgeschoss „*Hinterhaus*“
- 3.) Doppel-Garagengebäude (Westen) und Fertiggarage in Grenzbebauung (Osten)

Zu 1.) EFH mit Friseurgeschäft „*Vorderhaus*“:

Baujahr zu1.): 1943

Bauliche Verbesserungen zu 1.): 2007 Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen nach Erwerb der Immobilie betreffend den Innenausbau mit Sanitäreinrichtung und Haustechnik
2019 Erneuerung der Fenster im Dachgeschoss

Einteilung zu1.):

Kellergeschoss:

- Erschließungsflur
- Heizungskeller
- 3 Kellerräume

Erdgeschoss:*Friseurgeschäft*

- Flur
- Büro/ZBV
- Teeküche
- Duschbad
- Geschäftsraum
- Eingang/Terrasse

Σ ca. 75,00 m²

Dachgeschoss:*Wohnung*

- Flur
- Küche
- Badezimmer
- Schlafzimmer

- Arbeitszimmer
- Wohnzimmer
- Giebel-Balkon Σ ca. 67,50 m²

Spitzboden:

- Stauraum (begehrbar)

Grundrisslösung zu1.):

Das *Vorderhaus* wurde vermutlich mit Bezug auf den notariellen Übergabevertrag vom 04.02.1942 im Jahr 1943 als Einfamilienhaus konzipiert und errichtet. Nach Erwerb der Liegenschaft im Jahr 2007 wurde das Erdgeschoss zu einem Friseurgeschäft und das Dachgeschoss als autarke und abgeschlossene Wohnung umgebaut. Der Hauseingangsbereich mit dem Treppenhaus befindet sich an der Südwestseite, der separate Zugang zu dem Friseurgeschäft im Erdgeschoss erfolgt über eine Terrasse mit Treppe an der Südostgiebelseite und wird über den Hof erschlossen. Die lichten Geschosshöhen im Keller-, Erd- und Dachgeschoss sind baujahrestypisch und nach heutigen Maßstäben eher unterdurchschnittlich. Im Erdgeschoss wurde durch die Umbauten ein großer Ladenraum an der Nordostseite realisiert. Über einen Flur werden das innen liegende WC mit Dusche sowie die Teeküche und ein Zimmer mit Fenster und Ausrichtung zur Nordwestgiebelseite erschlossen. Unmittelbar hinter dem Haupteingang befindet sich der Treppenaufgang zu der Wohnung im Dachgeschoss. Der Friseurladen im Erdgeschoss ist zum Treppenhaus mit einer Türe abgeschlossen. Der Übergang der Treppe zu der Dachgeschoss-Wohnung ist offen gestaltet. Über einen winkelförmigen Flur werden alle Räumlichkeiten im Dachgeschoss erschlossen. Sämtliche Zimmer verfügen über Tageslicht und liegen zu den Giebelseiten mit Fenstern bzw. werden über Dachflächenfenster direkt belichtet bzw. be- und entlüftet. Der Balkon im Dachgeschoss befindet sich an der südöstlichen Giebelseite. Baujahresbedingt bestehen im Bereich von Dach und Fach energetische Defizite. Die realisierte Grundrisslösung und das Raum- und Flächenangebot sind auch nach heutigen Maßstäben innerhalb des mittleren Preissegmentes im Bestand zeitgemäß.

Bebaute Fläche **BF** zu 1.):

Ermittlung gemäß dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 24.06.2022, mit der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500. Ein Bauschein bzw. Baugenehmigung mit belastbaren Grundriss- und Schnittplänen liegt nicht vor.

$$\begin{array}{rcl} * 12,00 \text{ m} \times 8,00 \text{ m} & = & 96,00 \text{ m}^2 \\ \Sigma \text{ BF (Haingasse 20, Vorderhaus):} & & \underline{96,00 \text{ m}^2} \end{array}$$

Brutto-Grundfläche **BGF** zu 1.):

Ermittlung gemäß dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 24.06.2022, mit der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500. Ein Bauschein bzw. Baugenehmigung mit Grundriss- und Schnittplänen liegt nicht vor. Berechnungsgrundlage ist DIN 277 (in der Fassung von 2021-08). Besonders zu veranschlagende Bauteile, wie der Balkon, die Eingangstreppen, die Dachgaube u. der Spitzboden werden gesondert berücksichtigt.

$$\begin{array}{rcl} * \text{ KG:} & \rightarrow \text{ siehe Bebaute Fläche} & 96,00 \text{ m}^2 \\ * \text{ EG:} & \rightarrow \text{ siehe Bebaute Fläche} & 96,00 \text{ m}^2 \\ * \text{ DG:} & \rightarrow \text{ siehe Bebaute Fläche} & \underline{96,00 \text{ m}^2} \\ \Sigma \text{ BGF (Haingasse 20, Vorderhaus):} & & \text{rd. } 288,00 \text{ m}^2 \end{array}$$

Wohn- und Nutzflächen **WF/NF** zu 1.):

Die Ermittlung erfolgt infolge der fehlenden Planunterlagen grob überschlägig auf der Grundlage der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500. Die Flächen werden für den Wertermittlungszweck hinreichend genau in Anlehnung an M. Vogels mit empirischen Verhältniszahlen und der Brutto-Grundfläche als Bezugsgröße abgeleitet. Diese Verhältniszahlen berücksichtigen den nicht anrechenbaren Anteil der Konstruktions- und Verkehrsflächen sowie die Grundflächen im Bereich von Dachschrägen mit $H = 1,00$ bis $2,00$ m nur zur Hälfte. Der Giebelbalkon im Dachgeschoss mit Ausrichtung nach Südosten wird auf Grund guten Wohnwertes zur Hälfte angerechnet. Vorbehaltlich eines örtlichen Aufmaßes halte ich die folgenden Wohn- und Nutzflächen für zutreffend:

$$\begin{array}{rcl} * \text{ EG:} & \rightarrow 96 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times \emptyset 0,78 = & 74,88 \text{ m}^2 \\ * \text{ DG:} & \rightarrow 96 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times \emptyset 0,78 \times 0,85 = & \underline{63,65 \text{ m}^2} \\ \Sigma \text{ WF/NF (Haingasse 20, Vorderhaus):} & & \text{ca. } 138,53 \text{ m}^2 \end{array}$$

Ansichtsflächen zu 1.):	Fassade mit 2-lagigem mineralischen Reibeputz, Sockel in Zementputz, farblich angelegt
Rohbauausführung zu 1.):	Fundamente und Bodenplatte in Stampfbeton Massive herkömmliche Mauerwerksbauweise mit Außen- und Innenwänden in Ziegel- bzw. in Betonsteinen, je nach statischer Erfordernis Fensterbänke in Granitplatten bzw. in Beton Kellergeschossdecke in massiver Ausführung als Montagedecke mit Stahlbetonträgern, Hohlkörper-Betondeckensteinen und mit Aufbeton Decke über Erdgeschoss als Holzbalkendecken Kellertreppe in gewendelter Betonausführung Geschosstreppen von EG - DG in gewendelter Holzkonstruktion mit Holzwangen und Geländer Satteldach mit einer Kehlbalkenlage für den Spitzboden und Dachgaube in Holzkonstruktion Dacheindeckung in Frankfurter Pfannen, die Dachgaube zur Hofseite ist seitlich mit Naturschieferplatten verkleidet, Schneefanggitter Regenrinnen und Regenfallrohre in Zinkblech
Innere Ausstattung zu 1.):	<p><i>Insgesamt besteht ein solider Ausbaustandard!</i></p> <p><u>Fußböden:</u> Kellerräume in Zementverbundestrich Im Erdgeschoss Eingang und Flur sowie Friseurgeschäft mit Laminat-Dielenparkett Teeküche und Büro mit Steinzeugfliesen Badezimmer mit großformatigen Fliesen Treppe mit Tritt-/Setzstufen in Buchenholz Terrasse bzw. Eingang mit Steinzeugfliesen Im Dachgeschoss Wohn- und Arbeitszimmer, Flur und Küche alte Holzdielen, abgeschliffen und versiegelt, Schlafzimmer mit Teppichbelag, Balkon zur Giebelseite mit Bangkirai-Holzdielen</p> <p><u>Fenster und Türen:</u> Kunststoffrahmenfenster bzw. Fenstertüren an der Giebelseite von 2006 bzw. 2019 mit Isolierverglasung, solide Dreh-Kipp-Fensterbeschläge Fensterbänke zur Innenseite in Carrara-Marmor Sonnenschutz durch Kunststoffrollläden mit Gurtwicklerantrieb und Vorbau-Rollladenkasten</p>

mit Führungsschienen in Alu, Pulver beschichtet
Innentüren als Holzfüllungstüren, Profilierungen,
Futter und Bekleidung, weiß lackiert sowie Tür-
drückergarnituren (Griffe, Rosetten) in Edelstahl
Hauseingangstüre in Kunststoffrahmen mit einer
Pulver beschichteten Aluminiumfüllung, Glasaus-
fachung, Sicherheitsbeschlag mit Mehrpunktver-
riegelung und einem Edelstahlstangen-Türgriff

Wand- und Deckenflächen:

Im Kellergeschoss Wände teils mit sichtbarem
Mauerwerk, überwiegend geputzt mit Anstrich
Im Erd- und Dachgeschoss Raufasertapeten,
glatter Putz mit Anstrich bzw. mit Malertechnik
in den Küchen Fliesenspiegel im Objektbereich,
Badezimmer mit keramischen Wandfliesen und
einer Bordüre ringsum, deckenhoch ausgeführt
Deckenflächen bzw. Dachschrägen mit Rau-
fasertapeten oder Putz mit weißem Anstrich,
Bäder mit Lackspanndecken und Eckprofilen

Heizung und Warmwasserversorgung:

Heizungsanlage mit Erdgasfeuerung mit einer
Gasbrennwert-Wandtherme, Fabrikat Buderus,
Typ Logamax plus GB142 und zentrale Warm-
wasserversorgung. Die Wärmeabgabe erfolgt
über Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen

Elektrotechnische Anlagen:

Kabel- und Leitungsnetz nach VDE-Richtlinien,
im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen
im Jahr 2006 mit Haupt-/Unterverteilung erneuert

Sanitäre Einrichtungsgegenstände:

Duschwannen in Viertelkreisform mit Ganzglas-
bzw. Leichtmetallabtrennungen, 1 x Eck-Einbau-
liegebadewanne, übliche Misch-/Brausebatterien
Waschbecken mit Einhebelmischbatterien
Hänge-WC'-Anlagen mit Wandspülkästen,
Sanitärobjekte, weiß in funktionaler Ausführung

Sonstige Einbauten / Besondere Bauteile:

- * Dachgaube in Zimmermannsholzkonstruktion
- * Terrasse, Balkon in feuerverzinkter Stahl-UK
- * Klima-Splitanlage im Flur, Dachgeschoss
- * Vordachanlage mit Stahl-UK und VSG-Glas

Zu 2.) 2-FH mit Werkstatt „Hinterhaus“:

Baujahr zu 2.):

2007 (Neubau unter Verwendung älterer Rohbaustanz)

Bauliche Verbesserungen zu 2.):

2010 Innenausbau zu einem 2-Familienhaus
im Ober- und Dachgeschoss statt Lagerfläche

Einteilung zu 2.):

Erdgeschoss:*Auto-Werkstatt*

- Treppenhaus
- HA-Raum 2,51 m²
- WC/Dusche 8,21 m²
- Werkstatt 68,21 m²
- Garage 30,72 m²

Obergeschoss:*Wohnung Nr. 1*

- Treppenhaus
- Diele 10,64 m²
- WC-Raum 1,40 m²
- Badezimmer 7,24 m²
- Küche 9,38 m²
- Schlafzimmer 16,25 m²
- Wohn-/Esszimmer 36,04 m²
- Balkon (zu 1/2) 3,68 m²

Dachgeschoss:

- Treppenhaus
- Heizungsraum

Wohnung Nr. 2

- Wohn-/Esszimmer 42,94 m²
- Küche, offen 8,41 m²
- Badezimmer 6,56 m²
- Schlafzimmer 14,95 m²

Spitzboden*Wohnung Nr. 2*

- Galeriefläche, ausgebaut 20,80 m²

Grundrisslösung zu 2.):

Das *Hinterhaus* wurde mit Bezug auf die mir vorliegende Baugenehmigung vom 14.11.2006 mit der Erweiterung der bestehenden Bausubstanz einer alten Werkstatt im Jahr 2008 erweitert und umgebaut bzw. in der ursprünglichen Konzeption mit Ober- und Dachgeschoss für Lagerflächen aufgestockt. Im Jahr 2010 ist dann nach den mir erteilten Auskünften der wohnliche Innenausbau im Ober- und Dachgeschoss als 2-Familienhaus durchgeführt worden. Die Nutzungsänderung mit den Grundriss- u. Schnittplänen vom 05.12.2016 des Architekturbüro Torsten Döbrich liegt mir vor. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die Nutzungsänderung bei der Bauaufsichtsbehörde nicht eingereicht wurde und demnach auch keine Baugenehmigung vorliegt. Die aktuelle Nutzung muss in jedem Fall legalisiert und durch die Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises nachträglich genehmigt werden! In diesem Verfahren ist zu prüfen, ob hier die baurechtlichen Möglichkeiten zur Wohnnutzung mit Stellplatznachweis gegeben sind. Die Mieterträge sind aus diesem Grunde im derzeitigen Zustand nicht nachhaltig. Die Zuwegung zu dem 2-Familienhaus mit einer Werkstatt erfolgt über die befestigte Hoffläche. Der Hauseingang mit dem Treppenhaus sowie die Toranlage zu der Werkstatt befinden sich an der Nordwestseite. Die Werkstatt verfügt ebenfalls an der Südostseite über ein Ein-/Ausfahrtstor mit Erschließung über die Haingrabenstraße. Die vertikale Erschließung der 2 Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss erfolgt über das gemeinsame Treppenhaus. Die Aufteilung der Räume entspricht mit Bezug auf die Planunterlagen der Nutzungsänderung zu einem 2-Familienhaus in weiten Teilen der Ausführung vor Ort! Im Erdgeschoss ist der Abstellraum als Hausanschlussraum mit der Zuwegung über das Treppenhaus etwas kleiner und das WC mit Dusche dafür etwas größer ausgeführt worden. Die Wohn- und Schlafräume liegen nach Nordwesten bzw. wie der Balkon im Obergeschoss nach Südosten. Im Dachgeschoss wurde der Spitzboden geöffnet und eine Galeriefläche wohnlich ausgebaut. Die Verbindung von der Dachgeschossebene erfolgt über eine Raumspartreppe. Es handelt sich um

keine genehmigungsfähigen Aufenthaltsräume nach § 52 HBO und somit um keine Wohnfläche. Die Geschosshöhen betragen im Erdgeschoss mit der Werkstatt $H = 3,20$ m und im Ober- bzw. Dachgeschoss $H = 2,50$ m. Das Gebäude verfügt über keine Unterkellerung. Alle Räumlichkeiten, mit Ausnahme der WC-Räume im Erd- u. Obergeschoss werden direkt belichtet sowie be- und entlüftet. Die vor Ort realisierte Grundrisslösung, das Raum- bzw. Flächenangebot und der Innenausbau entsprechen heutigen Anforderungen an Wohnraum im Bereich „mittleres“ Preissegment.

Bebaute Fläche **BF** zu 2.):

Ermittlung gemäß den mir vorliegenden Grundrissplänen im Maßstab 1:100 vom 05.12.2016 für das Hinterhaus sowie dem Lageplan im M.:1:500.

$$\begin{aligned}
 &* [11,95 + 12,61 \text{ m}] \times 0,5 \times 8,73^5 \text{ m} = 107,27 \text{ m}^2 \\
 &* [5,00 + 3,61 \text{ m}] \times 0,5 \times 7,88 \text{ m} = \underline{33,92 \text{ m}^2} \\
 &\Sigma \text{ BF (Haingasse 20, Hinterhaus):} \quad \text{ca. } \underline{141,19 \text{ m}^2}
 \end{aligned}$$

Brutto-Grundfläche **BGF** zu 2.):

Ermittlung gemäß den mir vorliegenden Grundrissplänen im M.:1:100 vom 05.12.2016 für das Hinterhaus sowie dem Lageplan im M.:1:500. in Anlehnung an die DIN 277 (in der Fassung von 2021-08). Besonders zu veranschlagende Bauteile, wie der OG-Balkon werden im Sachwertverfahren durch Zuschlag gesondert berücksichtigt.

$$\begin{aligned}
 &* \text{EG:} \quad \rightarrow \text{ siehe Bebaute Fläche} \quad 141,19 \text{ m}^2 \\
 &* \text{OG:} \quad \rightarrow \text{ siehe BF ohne Garage} \quad 107,27 \text{ m}^2 \\
 &* \text{DG:} \quad \rightarrow \text{ siehe BF ohne Garage} \quad 107,27 \text{ m}^2 \\
 &* \text{SB:} \quad \rightarrow 12,30 \text{ m} \times 3,94 \text{ m} = \underline{48,46 \text{ m}^2} \\
 &\Sigma \text{ BGF (Haingasse 20, Hinterhaus):} \quad \text{rd. } \underline{404,00 \text{ m}^2}
 \end{aligned}$$

Wohn- und Nutzflächen **WF/NF** zu 2.):

Die Ermittlung erfolgt auf Basis der vorliegenden Grundriss- und Schnittpläne im Maßstab 1:100 vom 05.12.2016 betreffend das 2-Familienhaus mit Werkstatt und einer Kontrollrechnung in Anlehnung an die DIN 283 von 1962 sowie die seit dem 01.01.2004 gültige Wohnflächenverordnung WoFIV. Die Flächenangaben des Architekten in den Grundrissplänen für EG, OG, DG und SB

wurden von mir auf Plausibilität überprüft und bei Bedarf korrigiert (siehe Küche und Balkon im Obergeschoss). Für den Putz wird von den Rohbauflächen ein üblicher Abzug in Höhe von 3 % berücksichtigt. Der Balkon im Obergeschoss wird infolge des guten Wohnwertes zur Hälfte auf die Wohnfläche angerechnet. Im Dachgeschoss sind nur im Wohn- und Esszimmer zur Nordwestseite die Dachschrägen zu berücksichtigen, so dass die Grundflächen zwischen $H = 1,00\text{ m} - 2,00\text{ m}$ nur zur Hälfte auf die Wohnfläche anrechenbar sind. Grundflächen unter $H = 1,00\text{ m}$ werden im Spitzboden auf die Nutzfläche nicht angerechnet. Die nachfolgenden Wohn- und Nutzflächen (die Werkstatt im Erdgeschoss sowie die ausgebaut Fläche im Spitzboden sind Nutzflächen) werden der Ertragswertermittlung hier zu Grunde gelegt:

* Erdgeschoss: $\rightarrow 109,65\text{ m}^2 \times 0,97 = 106,36\text{ m}^2$
 * Obergeschoss: $\rightarrow 84,63\text{ m}^2 \times 0,97 = 82,09\text{ m}^2$
 * Dachgeschoss: $\rightarrow 72,86\text{ m}^2 \times 0,97 = 70,67\text{ m}^2$
 * Spitzboden: $\rightarrow 20,80\text{ m}^2 \times 0,97 = \underline{20,18\text{ m}^2}$
 Σ WF/NF (Haingasse 20, Hinterhaus): ca. 279,30 m²

Ansichtsflächen zu 2.):

Fassade mit 2-lagigem mineralischen Reibeputz, Sockelflächen in Spaltklinkerplatten

Rohbauausführung zu 2.):

Fundamente und Bodenplatte in Stahlbeton
 Massive herkömmliche Mauerwerksbauweise mit den Außenwänden in LHLZ, $d = 30\text{ cm}$, tragende Innenwände, $d = 24\text{ cm}$ und die nicht tragenden Innenwände, $d = 11,5\text{ cm}$
 Brandwand zu Grenzbebauung an der Nordseite mit Verkleidung in Kunstschieferplatten
 Fensterbänke zur Außenseite in Granitplatten
 Geschossdecken über Erd- und Obergeschoss in massiver Stahlbetonausführung, Geschosstreppe zwischen dem EG und DG in Stahlbeton als Montagedecke mit Stahlbetonträgern, Hohl-Satteldach mit einer Kehlbalkenlage für den Spitzboden in Zimmermannsholzkonstruktion
 Dacheindeckung in Frankfurter Pfannen mit verzinktem Schneefanggitter an den Traufseiten
 Regenrinnen und Regenfallrohre in Zinkblech

Innere Ausstattung zu 2.):

Insgesamt für soliden Gewerbe-/Wohnstandard!

Fußböden:

Eingangsbereich und Treppenhaus mit Tritt- und Setzstufen und Podesten in Granitplatten
Im Erdgeschoss Werkstattfläche mit Zementverbundestrich und Fußbodenfarbanstrich
Nassraum mit Dusche und WC in Keramikfliesen
Im Obergeschoss Diele bzw. Flur in Steinzeugfliesen, Badezimmer und Küche in Keramikfliesen, Wohn-/Schlafräum in Laminatparkett
Balkonanlage in Bangkirai-Platten auf Stahl-UK
Im Dachgeschoss Flur/Diele, Küche, WC und Badezimmer in Steinzeug- bzw. Keramikfliesen, Wohn- und Schlafräume in Laminatparkett

Fenster und Türen:

Kunststoffrahmenfenster bzw. Fenstertüren an der Giebelseite von 2006 bzw. 2019 mit Isolierverglasung, solide Dreh-Kipp-Fensterbeschläge
Fensterbänke zur Innenseite in Natursteinplatten
Sonnenschutz durch Kunststoffrollläden mit Gurtwicklerantrieb und Vorbau-Rollladenkasten mit Führungsschienen in Alu, Pulver beschichtet
Sektionaltoranlagen in der Werkstatt im EG in Aluminium mit Glasfenstern, elektrisch betrieben
Innentüren als Holzfüllungstüren, Profilierungen, Futter und Bekleidung, weiß lackiert sowie Türdrückergarnituren (Griffe, Rosetten) in Edelstahl
Hauseingangstüre mit seitlich feststehendem Element in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Ausfachung in Isolierverglasung, Sicherheitsbeschlag und einem Edelstahlstangen-Türgriff

Wand- und Deckenflächen:

Im Erdgeschoss Werkstattbereich Wände weiß gestrichen, Nassraum mit Wandfliesen, ringsum deckenhoch, Treppenhaus zwischen EG und DG mit Wänden glatt geputzt und weiß gestrichen
In den Wohnungen Wohn- und Schlafräume mit Glasfasertapeten und Anstrich, WC und Badezimmer mit Wandfliesen ringsum deckenhoch
Küchen mit Fliesenspiegel im Objektbereich
Deckenflächen im Erdgeschoss teils abgehängt im Nassraum mit Odenwalddämmplatten, Werkstattfläche in Stahlbetondecken mit Anstrich

In den Wohnungen Deckenflächen mit Glasfasertapeten bzw. Malervlies mit Anstrich, teils abgehängte Decken mit LED-Einbauleuchten

Heizung und Warmwasserversorgung:

Heizungsanlage, Fabrikat Logamax Plus mit Erdgasfeuerung und einen zentralen Warmwasserspeicher, Wärmeabgabe kombiniert über Fußbodenheizung sowie Kompaktheizkörper EG mit Warmluft-Hallenheizung, erdgasbefeuert

Elektrotechnische Anlagen:

Kabel- und Leitungsnetz nach VDE-Richtlinien entsprechend dem Baujahr 2007 mit einer zeitgemäßen Haupt- und Unterverteilung mit ausreichender Zahl an Steckdosen und Brennstellen

Sanitäre Einrichtungsgegenstände:

Einbauliegebadewannen sowie separate Duschwannen mit Ganzglasabtrennungen
Waschbecken mit Einhebelmischbatterien und Waschtischanlagen mit Unterschränken
Hänge-WC-Anlagen mit Wandspülkästen, Sanitäröbekte, weiß in zeitgemäßer Ausführung

Sonstige Einbauten / Besondere Bauteile:

- * Vordächer in Stahl-UK mit VSG-Ganzglas
- * Balkonanlage an der Südostseite
- * Satelliten-TV-Anlage auf dem Dach
- * Spitzbodenfläche, wohnlich ausgebaut mit Raumspartreppe und Edelstahlgeländer

Energieausweis nach GeG (EnEV):

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. 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 bedarfsorientierter Energieausweis wird bei Gebäuden mit 1-4 Wohneinheiten, Bauantrag vor 01.11. 1977 und wenn die Anforderungen nach der 1. Wärmeschutzverordnung nicht erfüllt sind.

Altbauten:

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.

Dämmung: Oberste Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen mussten bereits bis Ende 2015 nachträglich gedämmt werden, wenn sie keinen so genannten "Mindestwärmeschutz" (in der Regel 4 Zentimeter Wärmedämmung) aufweisen. Bei Holzbalkendecken genügt es, die Hohlräume mit Dämmstoff zu füllen. Die Dämmpflicht gilt für alle zugänglichen obersten Geschossdecken, unabhängig davon, ob sie begehbar sind oder nicht. Alternativ dazu kann auch das darüber liegende Dach gedämmt sein.

Energieausweis

Nahezu jedes neue Gebäude, das auf übliche Temperaturen beheizt werden soll, braucht einen Energieausweis. Außerdem ist ein Ausweis notwendig, wenn man ein Haus oder eine Wohnung verkaufen oder neu vermieten möchte. Die Vorgaben beruhen auf dem Gebäudeenergiegesetz. Zuvor galt die ehem. Energieeinsparverordnung. Ein Energieausweis hat mir nicht vorgelegen.

*Die 2. Novelle des GEG wurde erst am 19.04 2023 im Bundeskabinett mit den nachfolgenden Änderungen und Neuerungen beschlossen:
Ab dem **01.01.2024** muss jede neu eingebaute Heizung (Neubau, Bestandsgebäude, Wohn- und Nichtwohngebäude) mindestens 65 Prozent erneuerbare Energie nutzen. Bestehende Heizungen sind hiervon nicht betroffen und können weiter genutzt werden. Auch Reparaturen der*

bestehenden Heizungen sind weiter möglich. Bei Nutzung von Öl- und Gasheizungen muss allerdings das Enddatum für die Nutzung fossiler Brennstoffe, der 31.12.2044, beachtet werden. Die Regelung ist zudem technologieoffen. Um die 65-Prozent-Regel zu erfüllen, können Eigentümer eine individuelle Lösung umsetzen und den "Erneuerbaren-Anteil" rechnerisch nachweisen oder zwischen verschiedenen gesetzlich vorgesehenen pauschalen Optionen frei wählen. Es gibt Übergangsfristen und Ausnahmen, wenn die Heizung kaputt ist und nicht mehr repariert werden kann. Bei einer „Havarie“ greifen Übergangsfristen für den Heizungstausch. Diese Frist liegt bei 3 Jahren und bei Gasheizungen bis zu 13 Jahren. Die Änderungen des GeG sehen Ausnahmen für über 80-Jährige, eine finanzielle Unterstützung für den Heizungstausch in Form von Zuschüssen, Krediten oder Steuergutschriften sowie eine allgemeine Härtefallregelung vor.

Zu 3.) Garagengebäude

Baujahr zu 3.):	2007				
Einteilung zu 3.):	Doppelgarage 2 Stellplätze für Kleinwagen Fertigarage mit 1 PKW-Stellplatz				
Bebaute Fläche BF/BGF zu 3.):	Ermittlung erfolgt auf Basis der Liegenschaftskarte sowie dem Freiflächenplan, M.:1: 500/200 nach der DIN 277 (in der Fassung von 2021-08): <table data-bbox="766 1523 1481 1624"> <tr> <td>* DG: 7,50 m x 5,00 m =</td><td>37,50 m²</td></tr> <tr> <td>* FG: 6,00 m x 3,00 m =</td><td>18,00 m²</td></tr> </table>	* DG: 7,50 m x 5,00 m =	37,50 m²	* FG: 6,00 m x 3,00 m =	18,00 m²
* DG: 7,50 m x 5,00 m =	37,50 m²				
* FG: 6,00 m x 3,00 m =	18,00 m²				
Bauausführung zu 3.):	Streifenfundamente und Betonplatte Massive herkömmliche Mauerwerksbauweise in HBL-Steinen, Fenster, Türe, Stahlbetondecke Außen 2-lagiger Putz, Innenseiten unverputzt Bodenbelag mit Zement-/Betonverbundestrich Sektionaltor, elektrisch, manuelles Stahlhubtor Flachdächer mit bituminöser Abdichtung mit Regenrinne in Zinkblech, Fallrohr in Zinkblech				

Zu 4.) Außenanlagen:

Straßeneinfriedungen mit Stahlrahmentor- bzw Zaunanlage mit vertikalen Stäben und Füllung zwischen Pfosten, teils als Rolltor Hofffläche mit Betonverbundstein-Drainpflaster
Seitliche und rückwärtige Einfriedung in massiver Mauer bzw. Grenzbebauung
Pflanzbeete, Rasenfläche, lebende Hecke
Diverse Außenbeleuchtungen
Leitungen und Anschlüsse außerhalb Gebäude

Nutzung zu 1.) bis 4.):

Das Gebäudeensemble bestehend aus dem Einfamilienhaus mit Friseurgeschäft, Doppelgarage, dem 2-Familienhaus mit Werkstatt sowie einem Fertiggaragengebäude wird mit Ausnahme der 2 Wohnungen im „Hinterhaus“ eigen genutzt. Die beiden Wohnungen sind nach den mir erteilten Auskünften zu je monatlich EUR 800,00 (netto) zuzüglich Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von EUR 200,00 vermietet. Sonstige mietvertragliche Bindungen sind mir nicht bekannt. Für die 2 Wohnungen liegt keine Baugenehmigung vor.

Bauzustand zu 1.) bis 4.):

Unter Berücksichtigung der Baujahre von Vorder- und Hinterhaus sowie den bisher durchgeführten baulichen Verbesserungen, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie den eigenen Feststellungen anlässlich der Besichtigung wird ein insgesamt gepflegtes Erscheinungsbild mit einem soliden Ausstattungsstandard konstatiert.

Restnutzungsdauer zu 1.) bis 4.):

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird für das Gebäude-Ensemble marktüblich in Anlehnung an den Leitfaden I der ZGHH mit 70 Jahren angesetzt (siehe auch Sachwertrichtlinie und Immobilienmarktbericht 2022 für den HTK, Seite 134, Punkt 9.2, Regionale Liegenschaftszinssätze und Ertragswertmodell Hessen). Die *wirtschaftliche* Restnutzungsdauer ermittelt sich bei Ansatz eines *fiktiven* Baujahres 1998 unter Berücksichtigung der älteren Rohbausubstanz und der durchgeführten Erweiterung, Umbauten und Revitalisierungen mit **Ø RND = 45 Jahre**.

C. SCHÄTZUNG DER WERTE:

I. SACHWERT:

Grundstück: → einschließlich Erschließungskosten (ebf.)

586 m² x EUR 560,00/m² = EUR 328.200,00

Bemerkung:

Der Richtwert des Gutachterausschusses für den Hochtaunuskreis beträgt per 01.01.2022 innerhalb dieser gemischten Lage in Friedrichsdorf, OT Burgholzhausen EUR 560,00/m² (ebf.). 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 wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Beschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung, insbesondere Grundstückstiefe, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Nach § 196 BauGB werden die Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Das gemischte Wohngebiet liegt innerhalb einer Bodenrichtwertzone mit gebietstypischer Nutzung für den Bereich des alten Ortskernes von Burgholzhausen mit heterogener und verdichteter baulicher Nutzung. Da es sich hier um ein Grundstück mit einer angemessenen und guten baulichen Ausnutzung mit Bebauung eines Vorder- und Hinterhauses in Grenzbebauung im Verhältnis zur Grundstücksgröße handelt, wird der hier festgestellte Richtwert der Bodenwertermittlung als Ausgangsbasis zu Grunde gelegt. Zum Wertermittlungsstichtag halte ich unter Berücksichtigung der Tatsache, dass innerhalb des letzten Jahres keine signifikante Wertentwicklung feststellbar ist, den Bodenrichtwert für angemessen.

Baulichkeiten: 1.) Wohnhaus mit einem Friseurgeschäft, Typ 1.01

- * Gebäudeausbau Vorderhaus → **Standardstufe 3**
- * 2 Einheiten „Gewerbe + Wohnung“ → **Korrektur 1,05**
- * Zuschläge für besonder Bauteile → **Korrektur 1,10**
- * übliche Gesamtnutzungsdauer → **GND = 70 Jahre**
- * fiktives Baujahr Ø 1998 und GND = 70 → **Alter = 25 J.**
- * Bauindex Februar 2023 = **158,9** (Basis 2015 = 100)
- * Umrechnung auf die NHK-Basis 2010 = 100 → **90,1**

Übertrag „Bodenwert“:

EUR 328.200,00

2.) Wohnhaus mit Mischnutzung, Typ 5.1

- * Gebäudeausbau *Hinterhaus* → **Standardstufe 3**
- * Grundriss „Einspanner“ → **Korrektur 1,05**
- * Zuschläge für bes. Bauteile → **Korrektur 1,10**
- * übliche Gesamtnutzungsdauer → **GND = 70 Jahre**
- * *fiktives* Baujahr Ø 1998 und GND = 70 → **Alter = 25 J.**
- * Bauindex Februar 2023 = **158,9** (Basis 2015 = 100)
- * Umrechnung auf NHK mit Basis 2010 = 100 → **90,1**

3.) Garagengebäude, Typ 14.1

- * Garagen in Massivbauweise → **Standardstufe 4**
- * Garagen in Fertigbauweise → **Standardstufe 3**
- * übliche Gesamtnutzungsdauer → **GND = 60 + 10 J.**
- * *fiktives* Baujahr Ø 1998 und GND = 70 → **Alter = 25 J.**
- * Bauindex Februar 2023 = **161,6** (Basis 2015 = 100)
- * Umrechnung auf die NHK mit Basis 2010 = 100 → **90,4**

NHK 2010: Mit angemessenen Kosten pro m² BGF

1) Vorderhaus:	EUR 835,00/m ² x 1,05 x [158,9/90,1] =	EUR 1.546,00/m ²
2) Hinterhaus:	EUR 860,00/m ² x 1,05 x [158,9/90,1] =	EUR 1.593,00/m ²
3A) D-Garage:	EUR 485,00/m ² x [161,6/90,4] =	EUR 867,00/m ²
3B) F-Garage:	EUR 245,00/m ² x [161,6/90,4] =	EUR 438,00/m ²

1.) Bauwert „Vorderhaus“:288 m² BGF x EUR 1.546,00/m² = EUR 445.200,00**Zulagen** für besondere Bauteile
 10,00 % von EUR 445.200,00: EUR 44.500,00
 EUR 489.700,00
2.) Bauwert „Hinterhaus“:404 m² BGF x EUR 1.593,00/m² = EUR 643.600,00**Zulagen** für besondere Bauteile
 10,00 % von EUR 643.600,00: EUR 64.400,00
 EUR 708.000,00
3.) Bauwert „Garagengebäude“:
 37,50 m² BGF x EUR 867,00 = EUR 32.500,00
 18,00 m² BGF x EUR 438,00 = EUR 7.900,00
 EUR 40.400,00

Übertrag („Bauwerte 1.) bis 3.) und Bodenwert“: EUR 1.238.100,00 EUR 328.200,00

4.) Bauwert der Außenanlagen (5%):

psch. 5,00 % von EUR 1.238.100,00: EUR 61.900,00 EUR 1.300.000,00

abzüglich AFA Abschreibung für Alter und Zustand, bei 70 Jahren üblicher Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL und *fiktivem* Baujahr 1998 ergibt sich kalkulatorisch das Alter mit 25 Jahren.

lineare Wertminderung nach SW-RL

35,71 % von EUR 1.300.000,00 = ./. EUR 464.200,00

VORLÄUFIGER SACHWERT (HAINGASSE 20; VH, HH + Garagen): EUR 1.164.000,00

A.) Marktanpassung gemäß § 14 ImmoWertV. Für Mehrfamilienhäuser leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Hochtaunuskreises keine Sachwertfaktoren ab. Mit Bezugnahme auf meine Gutachtertätigkeit im Frankfurter Ballungsraum und den mir zu Verfügung stehenden Marktdaten benachbarter Gutachterausschüsse wird in dem vorliegenden Fall unter Würdigung aller Gesamtumstände eine empirische Marktanpassung **iHv. + 10 %** als angemessen erachtet.

→ *Marktanpassung + 10 %: EUR 1.164.000,00 x 0,10 =* EUR 116.400,00

B.) Wertminderung zur Berücksichtigung **besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)** für unabweisbare Kosten infolge fehlender Baugenehmigung und Ertragsausfall für die zwei Wohnungen im Hinterhaus

* *Rücklage für Genehmigungskosten und Mietausfall, psch.:* ./. EUR 30.000,00

SACHWERT (FRIEDRICHSDORF, HAINGASSE 20; VH, HH + Garagen): EUR 1.250.400,00

II. ERTRAGSWERT: → mit Ansatz von nachhaltigen Mieten nach Innovationen und Revitalisierung!

Die Ertragswertermittlung erfolgt auf Grundlage von ortsüblichen und angemessenen sowie nachhaltig erzielbaren Netto-Kaltnieten unter Berücksichtigung der maßgeblichen Wertkriterien wie der örtlichen Lage im Stadtteil Burgholzhausen innerhalb des alten Ortskernes mit verdichteter Bebauung, Objektart, Baualter, Größe der Einheiten, Grundrisslösung, Bauzustand, Ausstattung und Modernisierungsgrad. Für die 3 Wohnungen sowie das Friseurgeschäft (eine baubehördliche Genehmigung der zwei Wohnungen im Hinterhaus wird hierbei unterstellt) halte ich einen Mietzins in Höhe von Ø EUR 10,00/m², für die Werkstattfläche im Hinterhaus einen Mietzins in Höhe von Ø EUR 6,00/m² und für die Garagen-Stellplätze eine Miete in Höhe von Ø EUR 75,00/Stellplatz für angemessen und über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer von n = 45 Jahren für nachhaltig erzielbar. Der wohnliche ausgebaute Spitzboden der Wohnung im Dachgeschoss des Hinterhauses ist kein Aufenthaltsraum und somit auch nicht als Wohnfläche anrechenbar. Der Nutzwert der wohnlich ausgebauten Fläche wird in diesem Fall mit EUR 5,00/m² in Ansatz gebracht

1.) Vorderhaus „EFH + Gewerbe:

ca. 74,88 m ² x Ø EUR 10,00/m ² =	EUR	748,80
ca. 63,65 m ² x Ø EUR 10,00/m ² =	EUR	636,50

2.) Hinterhaus „Werkstatt und 2 WE:

ca. 106,36 m ² x Ø EUR 6,00/m ² =	EUR	638,16
ca. 82,09 m ² x Ø EUR 10,00/m ² =	EUR	820,90
ca. 70,67 m ² x Ø EUR 10,00/m ² =	EUR	706,70
ca. 20,18 m ² x Ø EUR 5,00/m ² =	EUR	100,90

3.) Stellplätze in den Garagen:

2 Stellplätze x EUR 75,00/Platz =	EUR	150,00
1 Stellplätze x EUR 75,00/Platz =	<u>EUR</u>	<u>75,00</u>

Marktüblicher Jahresrohertrag: 12 x EUR 3.876,96 = EUR 46.524,00

abzüglich Bewirtschaftungskosten „nach EW-RL“:*** Verwaltungskosten**

(3,00 % von EUR 46.524,00):	EUR	1.395,72
-----------------------------	-----	----------

*** Instandhaltungskosten**

291,29 m ² WF/NF x Ø EUR 13,50/m ² =	EUR	3.932,42
126,54 m ² NF x Ø EUR 13,50/m ² x 0,5 =	EUR	854,15
3 PKW-Stellplätze x EUR 102,00/Platz =	EUR	306,00

*** Mietausfallwagnis**

(2,00 % von EUR 46.524,00):	<u>EUR</u>	<u>930,48</u>
-----------------------------	------------	---------------

Σ Bewirtschaftungskosten „nach EW-RL“ ≅ 15,95 % ./. EUR 7.419,00

Übertrag „Jahresreinertrag“: EUR 39.104,00

abzüglich Bodenertragsanteil:
2,00 % von EUR 328.200,00 = ./. EUR 6.564,00

Gebäudereinertragsanteil: EUR 32.540,00

Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 45 Jahre

Barwertfaktor gemäß den § 21 und
§ 34 ImmoWertV bei angemessenen
und objektspezifischen Liegenschafts-
zinssatz iHv. 2,00 % (siehe auch IMB 2022): 29,490

Wert der baulichen Anlagen:
EUR 32.540,00 x 29,490 = EUR 959.600,00

zuzüglich Bodenwert: EUR 328.200,00

VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT: EUR 1.287.800,00

B.) Wertminderung zur Berücksichtigung besondere
objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) wie
unabweisbare Investitionskosten, siehe Sachwert Blatt 23: ./. EUR 30.000,00

ERTRAGSWERT (FRIEDRICHSDORF, HAINGASSE 20; VH, HH + Garagen): **EUR 1.257.800,00**

III. VERKEHRSWERT

Wahl des Wertermittlungsverfahrens in Anlehnung an § 6 ImmoWertV:

„Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Mietwohngrundstücken, d.h. Grundstücken, die zu mehr als 80 % - berechnet nach der Jahresrohmiete - Wohnzwecken dienen, gemischt genutzten Grundstücken, d.h. Grundstücken, die teils Wohn-, teils anderen wie gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen, und Geschäftsgrundstücke“.

Der Wertmaßstab bei einem Gebäudeensemble bestehend aus einem Vorderhaus und Hinterhaus sowie Garagengebäuden mit insgesamt 3 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und 3 PKW-Stellplätzen ist der wirtschaftliche Nutzen, der im Ertrag zum Ausdruck kommt und aus der Immobilie durch eine ortsübliche und nachhaltige Vermietung zu erzielen ist. Der Sachwert dient zu Orientierungszwecken und ist für den Verkehrswert unmaßgeblich! Die aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt infolge des Ukraine-Krieges mit der Energie- und Wirtschaftskrise sowie den gestiegenen Kreditzinsen wurden berücksichtigt.

Ausgangswert = Ertragswert: EUR 1.257.800,00

Sicherheitsabschlag und Rundung: ./ EUR 7.800,00

VERKEHRSWERT (FRIEDRICHSDORF, HAINGASSE 20; VH, HH + GARAGEN): **EUR 1.250.000,00**

Verhältniszahlen: Verkehrswert EUR 1.250.000,00
ca. 417,83 m² WF/NF (Vorder-/Hinterhaus) ⇒ Ø **EUR 2.992,00/m²**

Verkehrswert EUR 1.250.000,00
EUR 46.524,00 JRE, marktüblich ⇒ Ø **26,87- fache**

Königstein / Ts., den 24.04.2023
db/kh

Der Sachverständige:

STRASSENANSICHT „HAINGASSE 20“ MIT BLICK IN RICHTUNG NORDEN



ANSICHT „HAINGASSE 20“ MIT BLICK IN RICHTUNG SÜDOSTEN



ANSICHT „HAINGASSE 20“ MIT BLICK IN RICHTUNG NORDOSTEN



GIEBELANSICHT (NORDWESTSEITE) „HAINGASSE 20, VORDERHAUS“

