

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: **Wohn- und Geschäftshaus**

Straße und Hausnummer: **Bahnstraße 34**

Ort: **61381 Friedrichsdorf**



Auftraggeber: Amtsgericht Bad Homburg v. d. Höhe, Vollstreckungsgericht,
61 K 27/24, Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der
Gemeinschaft betr. das im Grundbuch von Friedrichsdorf Bl. 3236 unter
lfd. Nr. 1 eingetragene Grundstück

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 06.08.2024 (Außenbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 06.08.2024

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT (ohne Gewähr): € 1.700.000,-

Anmerkung:

Dem Unterzeichner wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.

Auf allgemeine Anweisung des Amtsgerichts erfolgte die Verkehrswertermittlung daher nach dem äußeren Eindruck, vorliegenden Unterlagen, Erkundigungen und Vermutungen. Der Zustand im Objekt ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

Alle Angaben zur Ausstattung, zum Verkehrswert und zum baulichen Zustand verstehen sich daher ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit.

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	3-7
6. Wertermittlung	8-14
7. Besondere Bemerkungen	15
<u>Anlagen:</u>	
1. Brutto-Grundfläche, Grund- und wertrelevante Geschossflächenzahl	
2. Wohn- und Nutzfläche	
3. Baulastenauskunft	
4. Straßenkartenausschnitt	
5. Flurkartenausschnitt	
6. Baupläne	
7. Fotos	

2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragschreiben vom 18.07.2024 nebst Anlagen (Beschluss, Grundbuchauszug, Baulastenauskunft);
- Notizen und Kopien aus der Bauakte des Kreisbauamtes;
- Notizen zu Angaben des Stadtplanungsamtes, der Baulastenverzeichnisstelle und des Gutachterausschusses des Hochtaunuskreises;
- Notizen, Aufmaß, Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

3. Grundbuchdaten:

Grundstückseigentümer:

- a) ***; - zu ½ Anteil -
b) ***; - zu ½ Anteil -

Grundbuch von Friedrichsdorf (beim Amtsgericht Bad Homburg)

Blatt 3236	Gemarkung Friedrichsdorf	Flur 6
Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe
5/1	- Gebäude- und Freifläche, Bahnstraße 34 -	500 m ²

Grundstücksgröße, insgesamt = 500 m²

Eintragungen in Abt. II:

Lfd. Nr. 1: Ist gelöscht;

Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bad Homburg, 61 K 27/24) vom 14.06.2024

4. Beschreibung des Grundstücks:

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

Das Grundstück liegt in der Kernstadt von Friedrichsdorf zwischen der „Wilhelmstraße“ und dem „Bahnhof“ in zentraler mittlerer Wohn- und Geschäftslage. In der Umgebung befinden sich vorwiegend freistehende Mehrfamilien-Wohnhäuser zu 2 – 3 Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen. Die nächste Omnibushaltestelle und der Bahnhof sind jeweils in ca. 5 Gehminuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in ca. 5 – 10 Gehminuten erreichbar. Fahrzeit in die Kreisstadt Bad Homburg ca. 10 Minuten, zum nächsten Autobahnanschluss ca. 10 Minuten, in die Innenstadt von Frankfurt am Main ca. 25 Minuten und zum Flughafen ca. 30 Minuten. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen in Friedrichsdorf vorhanden. Spaziergelmöglichkeiten auf unweit entfernten Feldwegen und im Wald.

Wirtschaftliche Daten von Friedrichsdorf (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 26.000;

Arbeitslosenquote: ca. 4,6 % (Kreis);

Kaufkraftindex: ca. 128,3 (rd. 29 % über dem Bundesdurchschnitt);

Bevölkerungsentwicklungsprognose bis zum Jahr 2030: + 5 %

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. 21 m an die Straße und ist im Mittel ca. 21 m breit und ca. 24 m tief. Höhenlage des Grundstücks zur Straße normal. Das Gelände fällt um ca. 10 % nach Nordosten und ist terrassiert angelegt.

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 Wertermittlungsstichtag 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 Friedrichsdorf liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans – Nr. 135 „Zentrum“, Planteil 1 vom 10.02.2011.

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

MI = Mischgebiet;

III = maximal 2 Vollgeschosse;

o = offene Bauweise;

GRZ = 0,6 (Grundflächenzahl);

GFZ = 1,8 (Geschossflächenzahl).

Im Baulastenverzeichnis bestehe nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes des Hochtaunuskreises vom 19.06.2024 keine Baulast für das Grundstück (vgl. Anl. 3).

5. Beschreibung der baulichen Anlagen:

5.1 Übersicht über die vorhandenen Gebäude aus beigelegter Flurkarte:

Gebäude	Grundfläche	Baujahr / Erweiterung
	ca.	ca.
Wohn- und Geschäftshaus	186 m ²	1967 / 2014

5.2 Einteilung des Gebäudes:

Freistehendes Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus:

KG: 3 Abstellräume, Waschküche, Trockenraum, Flur;

UG: 1 Wohnung zu Wohnzimmer mit Küche, Schlafzimmer, Dusche/WC, Diele, Terrasse;

EG: Hauseingang;

1 Laden zu Verkaufsraum, Büro, Lager, WC, Terrasse;

1 Wohnung zu Wohnzimmer mit Küche, Schlafzimmer, Dusche/WC, Diele;

1. OG: 1 Wohnung zu Wohnzimmer mit Küche, Schlafzimmer, 4 Kinderzimmer, Bad/WC, Abstellkammer, Diele, Balkon;

2. OG: 1 Wohnung zu Wohnzimmer mit Küche, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad/WC, Dusche/WC, Diele, Dachterrasse;

DG: 1 Wohnung zu Wohnzimmer mit Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad/WC, Abstellraum, Flur, 2 Dachterrassen;

darüber Flachdach.

5.3 Bauliche Beschaffenheit:

5.3.1 Konstruktion / Fassade:

Fundamente:	Stahlbeton, Streifenfundamente;
Ansichtsflächen:	Rauputzflächen, Zementputzsockel, Alu-Außenfensterbänke;
Verkleidung:	Wärmedämm-Verbundsystem an den Fassaden, Holzbrettschalung an Dachüberständen;
Decke über Keller und übrige Geschossdecken:	Stahlbetondecken mit schwimmenden Estrich;
Umfassungswände:	Mauerwerkswände;
Zwischenwände:	Mauerwerkswände, Gipskarton-Ständer-Wände;
Dachstuhl:	Stahlbetondecken, Flachdächer mit Wärmedämmung;
Dacheindeckung:	Flachdachabdichtung, Dachentwässerung aus Zinkblech.

5.3.2 Innere Ausstattung:

Geschosstreppe:	Stahlbetontreppe mit Natursteinplattenbelag, Stahl-Brüstungsgeländer;
Fußböden in Wohnräumen:	Vinyldielen, Laminat, Fliesen;
Fußböden im Keller:	Zementestrich, Fliesenboden;
Fußböden in Küche und Badezimmer:	Fliesenbodenbeläge;
Fenster:	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, Natursteinfensterbänke;

Innentüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung;
Außentür/Hauseingang:	Alu- / Glaskonstruktion (Haustür), Alu-Rolltor mit elektromechanischem Antrieb (Garage);
Rollläden:	Kunststoff – Minirollläden;
Küchen:	Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektroherd;
Bad/WC:	eingebaute Badewanne, eingebaute Duschwanne, Waschbecken, wandhängendes Tiefspül-WC mit Unter-Putz-Spülkasten;
Dusche/WC:	eingebaute Dusche, Waschbecken, wandhängendes Tiefspül-WC mit Unter-Putz-Spülkasten;
WC:	Handwaschbecken, wandhängendes Tiefspül-WC mit Unter-Putz-Spülkasten;
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrichen;
Platten im Badezimmer:	Wände ringsum halbhoch bzw. raumhoch gefliest;
Sonstige Anstriche:	Lackierung auf Holzwerk und Metall;
Elektro:	normale Ausstattung, Klingel- und Sprechanlage, elektrischer Türöffner, Außenbeleuchtung am Gebäude;
Heizung:	Zentralheizung mit Gasfeuerung, Flachheizkörper mit Thermostatventilen bzw. Fußbodenheizung, zentrale Brauchwassererwärmung in Verbindung mit der Heizung.

5.3.3 Sonstige Einrichtungen:

- Vordach und Hauseingangstreppe;
- Balkon;
- Terrasse am Untergeschoss;
- Dachterrassen am 2. Obergeschoss und Dachgeschoss;
- Vordach an der Garage.

Belichtung und Belüftung: Gut, innenliegenden Nassräume mit elektromechanischer Entlüftung.

5.3.4 Außenanlagen:

Hausanschlüsse:	Wasser, Abwasser, elektrischer Strom, Gas, Telefon;
Straßeneinfriedung:	offene Grenze;
Grenzeinfriedung:	Stahl – Mattenzäune;
Hof- und Wegebefestigungen:	Betonsteinpflaster, Entwässerungsrinnen;
Sonstiges:	Gartenanlage, Begrünung, Außentreppen, Stützwände, ggf. Zisterne.

5.4 Bauzustand (Schäden, Reparatur- und Fertigstellungskosten):

Folgender Reparaturbedarf wurde festgestellt:

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)	25.000,-	25.000,-
- Ausbesserung Pflaster (Senken)	5.000,-	-
- Vergrößerung Regenfallrohre	5.000,-	-
- Nachbesserung Brüstungsgeländer Treppenhaus	12.500,-	-
- Herstellung von T30RS-Türen zum Kellergeschoss und zum Laden mit Wand zwischen Kellergeschoss und Treppenhaus laut Brandschutznachweis, sowie Verkleidung von Deckenöffnungen im Kellergeschoss	15.000,-	-
- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug	5.000,-	2.500,-
Zwischensumme	67.500,-	27.500,-
<u>Zuschlag für:</u> Bauregie, Mietausfall, Reinigungsarbeiten in Verbindung mit der Durchführung der Arbeiten: 10,0 %	6.750,-	2.750,-
Instandsetzungsabschlag bzw. Wertverbesserungszuschlag bei Durchführung der Maßnahmen, jeweils geschätzt:	74.250,-	30.250,-
Marktabschlag für den Reparaturbedarf	€ (74.250,- ./ 30.250,-) = € 44.000,-	

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 leicht überdurchschnittlicher Gesamtzustand. Die Zimmer liegen nach Nordosten, Südwesten bzw. Nordwesten, ebenso die Freisitze.

Die Bäder und WC sind überwiegend innenliegend.

Allgemein mittlere bis vermutlich z. T. leicht gehobene Gesamtausstattung.

Allgemein solide Bauweise (Stahlbetondecken, Mauerwerkswände, Stahlbetontreppe, Stahlbetondächer). Wärmedämmende Baustoffe (Fenster mit Dreifachverglasung, Wärmedämm-Verbundsystem an den Fassaden, Wärmedämmung auf den Flachdächern, schwimmender Estrich, Rollläden).

Ein Energieausweis lag nicht vor.

Für das Gebäude liegen dem Kreisbauamt keine Baugenehmigungen vor. Das ursprünglich vorhandene Wohn- und Geschäftshaus (Bj. 1967) wurde im Jahr 2014 aufgestockt, angebaut und saniert. Zur Legalisierung des Gebäudes wurde beim Kreisbauamt ein Bauantrag im Jahr 2024 eingereicht. Die Baumaßnahme sei im vereinfachten Verfahren realisiert worden, durch Bauanzeige, erklärte das Kreisbauamt. Durch Abweichung von der ursprünglichen Planung habe die Baumaßnahme nun keine gültige Baugenehmigung.

Bei dem Objekt gebe es zu wenige Pkw-Stellplätze. Nach derzeitiger Stellplatzsatzung wären 8 - 11 Stellplätze erforderlich. Reduzierungen sind ggf. durch Fahrradabstellplätze, Verkleinerung der Wohnung im Untergeschoss und ggf. bei Aufstockungen möglich. In besonderen Fällen sind eventuell Ablösezahlungen möglich. Auch bestehe ggf. die Möglichkeit, Stellplätze auf maximal 100 m entfernten Grundstücken nachzuweisen durch Baulasteintrag bei dem Grundstück, das Stellplätze zur Verfügung stellt.

Die Vermietbar- und Verkäuflichkeit wird wegen der fehlenden Baugenehmigung als nicht ganz einfach, jedoch zu angemessenen Preisen als gegeben angesehen.

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

Wohnflächen (Wohnflächenverordnung)	493,28	m ²
Gewerbliche Nutzflächen (DIN 283/62)	76,98	m ²
GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO/90)	0,4	
WGFZ - wertrelevante Geschossflächenzahl (ImmoWertA 2023)	1,4	
Anzahl vorhandener Pkw-Stellplätze	- Garage -	1 Stk.
	- Außenstellplätze -	6 - 8 Stk.

6. Wertermittlung:

6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, dessen Verkehrswert sich maßgeblich am Ertragswert orientiert. Hierfür werden der Bodenwert und der Ertragswert der baulichen Anlagen ermittelt.

Als weiterer Anhaltswerte wird der Vergleichswert ermittelt.

Bei der Ermittlung der vorläufigen Ertrags- und Vergleichswerte wird jeweils ein durchschnittlicher Erhaltungszustand zugrundegelegt. Reparaturkosten werden bei den Verfahren, jeweils bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

6.2 Beschreibung der Marktsituation:

Derzeit werden vergleichbare Objekte im Internet unter „www.Immobilienscout24.de“ zu Preisen zwischen € 1.800,-/m² bis € 4.100,-/m² angeboten, im Mittel um € 3.050,-/m², jeweils bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche.

6.3 Bodenwert:

Der Gutachterausschuss des Hochtaunuskreises gibt für die Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 840,-/m² an, für den unbebauten Zustand, 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.

Ausgangswert ist der Bodenrichtwert, mit = € 840,-/m²

Zuschlag für:

- die unterdurchschnittliche Grundstückstiefe von weniger als 30 m (24 m), Zuschlag hierfür, gemäß dem Umrechnungskoeffizienten für Grundstückstiefen im GuG-Sachverständigenkalender 2024:

12,0 % aus € 840,-/m² = + € 101,-/m²

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert = € 941,-/m²

Bebautes Grundstück:

500 m² netto fertig erschlossen zu € 941,-/m² = € 470.500,-

Bodenwert insgesamt, fertig erschlossen = € 470.500,-

6.4 Ermittlung der üblichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer:

Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselemente	Punkte	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	4
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0	2
Gesamt	18	20

Modernisierungspunkte: **18** (umfassend modernisiert)

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND): **63 Jahre** (90 % aus 70 Jahren GND nach Sanierung)

Tatsächliches Baujahr: **ca. 2014** (Erweiterung und Sanierung)

Tatsächliches Alter: 10 Jahre (2024 ./ 2014) + 10 % aus 70 Jahren (GND) = **17 Jahre**

Relatives Alter: 17 Jahre (Alter) / 63 Jahre (GND) x 100 = **27 % > 10 %**

Voraussichtliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND): $RND = 0,200 \times \frac{17^2}{63} - 0,440 \times 17 + 0,942 \times 63 = \mathbf{53 \text{ Jahre}}$

Fiktives Alter: 70 Jahre (GND) ./ 53 Jahre (RND) = **17 Jahre**

Fiktives Baujahr: 2024 ./ 17 Jahre (fiktives Alter) = **2007**

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 2023/2024 der IHK Frankfurt am Main, in der Mietpreissammlung des Unterzeichners und im Internet unter „www.Immobilienscout24.de“ recherchierten Mieten für ähnliche Objekte ermittelt.

Diese betragen zwischen € 8,-/m²/Mon. bis € 14,-/m²/Mon., im Mittel um € 10,50/m²/Mon. für Wohnungen.

Im Gewerbemarktbericht 2024 ist für Läden in 1B- und Nebenlagen eine Mietpreisspanne von € 7,-/m² bis € 13,50/m², im Mittel € 9,25/m², jeweils pro Monat angegeben.

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

Das Objekt ist derzeit zum Teil eigengenutzt und zum Teil vermietet.

Mieteinheit	Bj. *) ca.	Wohn- / Nutzfläche m ²	derzeitige Nettomiete		marktübliche Nettomiete **)	
			pro m ²	€	pro m ²	€
<u>a) Wohn- und Geschäftshaus:</u>						
- Wohnung UG	2007	72,41	-	-	10,36	750,-
- Laden EG	2007	76,98	-	-	12,99	1.000,-
- Wohnung EG	2007	48,05	-	-	12,49	600,-
- Wohnung 1. OG	2007	152,31	-	-	10,50	1.600,-
- Wohnung 2.OG	2007	126,30	-	-	10,29	1.300,-
- Wohnung DG	2007	94,21	-	-	11,68	1.100,-
<u>a) Pkw - Stellplätze:</u>						
- Garage mit Vorplatz	2007	-	-	-	psch	100,-
- Außenstellplätze	-	-	-	-	psch	200,-
Gesamt:		570,26	-	-	-	6.650,-

marktübliche Jahresnettomiete
(im sog. „Normalzustand“) = € 79.800,-

Anmerkung:

*) Fiktives Baujahr;

**) 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 2024 ermittelt.

Derzeitiger Verbraucherpreisindex: 1,197 (2020 = 1,0)

* Verwaltung

3,0 % aus € 12.600,-/Jahr (Ladenmiete, plus 1 Außenstellplatz bzw. Terrasse vor dem Laden)	=	€	378,-
+ 5 Wohnungen x € 358,-/Whg./Jahr	= +	€	1.790,-

* Instandhaltung und Rücklagen

10,5 % aus € 79.800	= +	€	8.379,-
(d.s. rd. € 14,-/m ² Wohnfl./Jahr + € 105,-/Garage/Jahr + € 50,-/Außenstellplatz/Jahr)			

* Mietausfallwagnis

2,0 % aus € 67.200,-	= +	€	1.344,-
4,0 % aus € 12.600,-	= +	€	504,-

Summe der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten pro Jahr	=	€	<u>12.395,-</u>
---	---	---	-----------------

(Das sind 15,5 % der marktüblichen Jahresnettomiete)

6.5.3 Ermittlung des maßgebenden Liegenschaftszinssatzes:

Das Amt für Bodenmanagement Limburg, dem der Gutachterausschuss des Hochtaunuskreises zugeordnet ist, gibt in seinem Immobilienmarktbericht 2024 für Wohn- und Geschäftshäuser im Marktbereich 5 (u.a. Friedrichsdorf) in Gebieten mit Bodenrichtwerten zwischen € 600,-/m² bis € 2.000,-/m² einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,6 % an, bezogen auf einen durchschnittlichen Bodenrichtwert von € 1.183,-/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 2024, mit	=	2,6 %
<u>Marktanpassung für:</u>		
- die unterdurchschnittliche Lage (Bodenrichtwert € 840,-/m ² und das relativ kleine Grundstück mit wenig PKW-Stellplätzen, geschätzte Marktanpassung hierfür, psch	= +	<u>0,4 %</u>
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	=	<u>3,0 %</u>

6.5.4 Berechnung des Ertragswertes:

marktübliche Jahresnettomiete aus Ziff. 6.5.1	=	€	79.800,-
abzgl. der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten aus Ziff. 6.5.2	= -	€	<u>12.395,-</u>
marktüblicher Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks	=	€	67.405,-
abzgl. der Bodenwertverzinsung € 470.500,- x 3,0 % Liegenschaftszinssatz	= -	€	<u>14.115,-</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	€	53.290,-
Der Kapitalisierungsfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 53 Jahren und 3,0 % Liegenschaftszinssatz beträgt: 26,37			
Ertragswert der baulichen Anlagen (Kapitalisierungsfaktor x Reinertragsanteil der baul. Anlagen) 26,37 x € 53.290,-	=	€	1.405.250,-
zuzüglich Bodenwert aus Ziff. 6.3	= +	€	<u>470.500,-</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	€	1.875.750,-
<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>44.000,-</u>
Ertragswert	=	€	<u>1.831.750,-</u>

6.6 Vergleichswertverfahren:

Im Immobilienmarktbericht 2024 des Amtes für Bodenmanagement Limburg ist für Wohn- und Geschäftshäuser in Gebieten mit Bodenrichtwerten zwischen € 600,-/m² bis € 2.000,-/m², ein durchschnittlicher Kaufpreis angegeben in Höhe der 22,2-fachen Jahresnettomiete. Für Mehrfamilien-Wohnhäuser mit 3 – 10 Wohneinheiten ist in dem Immobilienmarktbericht eine regionaler Kaufpreis von € 3.129,-/m² aufgeführt.

Hier für das Objekt, unter Berücksichtigung der guten Lage, wird der Vergleichswert wie folgt ermittelt:

Geschätzter Vergleichswert:

570,26 m ² Wohnfläche x € 3.129,-/m ²	=	€	1.784.350,-
+ 22,2-fache Jahresnettomiete x € 79.800,-	=	€	1.771.550,-
Mittelwert	=	€	1.778.350,-
vorläufiger Vergleichswert	=	€	1.778.350,-

Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:

Zuschlag, wegen:

- des relativ jungen Gebäudes (fiktives Alter 17 Jahre), geschätzter Marktzuschlag hierfür: 12,5 % aus € 1.778.350	= +	€	222.300,-
--	-----	---	-----------

Abschläge, wegen:

- des Instandsetzungsbedarfs, gem. Ziff. 5.4, psch	= -	€	44.000,-
- des relativ kleinen Grundstücks mit relativ wenigen Stellplätzen, geschätzter Marktabschlag hierfür: 7,5 % aus € 1.778.350,-	= -	€	133.400,-

Vergleichswert	=	€	<u>1.823.250,-</u>
----------------	---	---	--------------------

6.7 Verkehrswert:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus.

Objekte dieser Art werden vornehmlich von Kapitalanlegern zur Vermietung erworben, vereinzelt auch von Familien zur teilweisen Eigennutzung.

Nach den Gepflogenheiten am Immobilienmarkt wird der Verkehrswert von Wohn- und Geschäftshäusern vom Ertragswert abgeleitet.

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher der Ertragswert aus Ziff. 6.5, mit = € 1.831.750,-

Abschlag, wegen

- des Umstandes, dass keine gültige Baugenehmigung vorliege und notwendige Stellplätze noch nachzuweisen wären, im Zuge dessen ggf. Wohnungen zu verkleinern oder zusammenzulegen wären, ggf. Umbauten erforderlich werden könnten, geschätzter Marktabschlag hierfür gesamt:

7,5 % aus € 1.875.750,- = - € 140.700,-

Summe = € 1.691.050,-

Aufrundung = + € 8.950,-

Markt- /Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag (ohne Gewähr) = € 1.700.000,-

(in Worten: eine Millionen siebenhunderttausend EURO)

Dies entspricht der 21,3 -fachen marktüblichen Jahresnettomiete (€ 79.800,-), und bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche von 570,26 m² sind das € 2.981,-/m².

Anmerkung:

Dem Unterzeichner wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.

Auf allgemeine Anweisung des Amtsgerichts erfolgte die Verkehrswertermittlung daher nach dem äußeren Eindruck, vorliegenden Unterlagen, Erkundigungen und Vermutungen. Der Zustand im Objekt ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

Alle Angaben zur Ausstattung, zum Verkehrswert und zum baulichen Zustand verstehen sich daher ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit.

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 Ortsbesichtigung:

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

7.2 Literaturverzeichnis:

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2017;
- ImmoWertV 2021, Bundesanzeigerverlag, 2021;
- ImmoWertA 2023;
- Immobilienmarktbericht 2024 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 „ImmoWertR 2023“.

Bad Homburg,
den 12.11.2024

Der Sachverständige:



Anlage 1 zum Gutachten Wohn- und Geschäftshaus
Bahnstraße 34
61381 Friedrichsdorf

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

Grundfläche EG:

$$\begin{array}{rcl} 9,69 \times 10,96 & = & 106,20 \text{ m}^2 \\ + 4,98 \times 12,67 & = & 63,10 \text{ m}^2 \\ + 2,97 \times 5,68 & = & 16,87 \text{ m}^2 \\ + 0,16 \times 1,18 & = & 0,19 \text{ m}^2 \\ \hline & & 186,36 \text{ m}^2 \end{array}$$

Grundfläche 1.OG:

$$\begin{array}{rcl} 9,69 \times 10,97 & = & 106,30 \text{ m}^2 \\ + 4,98 \times 9,86 & = & 49,10 \text{ m}^2 \\ + 10,68 \times (2,96 + 2,80) \times 0,5 & = & 30,76 \text{ m}^2 \\ \hline & & 186,16 \text{ m}^2 \end{array}$$

Grundfläche 2.OG:

$$\begin{array}{rcl} 9,69 \times 10,96 & = & 106,20 \text{ m}^2 \\ + 4,98 \times 9,93 & = & 49,45 \text{ m}^2 \\ \hline & & 155,65 \text{ m}^2 \end{array}$$

Grundfläche DG:

$$\begin{array}{rcl} 8,23 \times 10,97 & = & 90,28 \text{ m}^2 \\ + 1,83 \times 9,92 & = & 18,15 \text{ m}^2 \\ \hline & & 108,43 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\text{GRZ} = 186,36 / 500 = \underline{\underline{0,4}}$$

$$\text{WGFZ} = (186,36 + 186,16 + 155,65 + 108,43 + 4,98 \times 10,00) : 500 = \underline{\underline{1,4}}$$

**Anlage 2 zum Gutachten Wohn- und Geschäftshaus
 Bahnstraße 34
 61381 Friedrichsdorf**

1. Wohn- und Nutzflächenermittlung:

Nachstehend werden die Wohn- und Nutzflächenflächen anhand der Baupläne ermittelt.

1.1 Wohnung UG (Nr. W1):

Wohnzimmer mit Küche	4,38 x 8,87	=	38,85 m ²
	+ 0,70 x 3,20	=	2,24 m ²
	+ 0,70 x 1,00	=	0,70 m ²
Schlafzimmer	2,65 x 6,35	=	16,83 m ²
	+ 0,16 x 0,88	=	0,14 m ²
Dusche/WC	1,71 x 1,94	=	3,32 m ²
	+ 0,70 x 0,80	=	0,56 m ²
Flur	1,18 x 2,60	=	3,07 m ²
Terrasse	2,85 x 9,40 x ¼	=	6,70 m ²
			<u>72,41 m²</u>

1.2 Laden EG:

Laden	4,50 x 10,34	=	46,53 m ²
	+ 1,26 x 6,14	=	7,74 m ²
Büro	3,04 x 3,09	=	9,39 m ²
Lager	2,93 x 3,04	=	8,91 m ²
WC	1,46 x 3,02	=	4,41 m ²
			<u>76,98 m²</u>

1.3 Wohnung EG (Nr. W2):

Wohnzimmer mit Küche	4,39 x 6,85	=	30,07 m ²
Schlafzimmer	3,13 x 3,26	=	10,20 m ²
Bad/WC	1,78 x 2,70	=	4,81 m ²
Diele	1,53 x 1,94	=	2,97 m ²
			<u>48,05 m²</u>

1.4 Wohnung 1.OG (Nr. W3):

Wohnzimmer mit Küche	4,44 x 12,04	=	53,46 m ²
	./. 0,74 x 4,52	= -	3,34 m ²
Schlafzimmer	3,45 x 4,44	=	15,32 m ²
Kinderzimmer Nr. 1	3,60 x 6,30	=	22,68 m ²
	./. 0,35 x 1,10	= -	0,39 m ²
	./. 1,05 x 1,89	= -	1,98 m ²
Kinderzimmer Nr. 2	2,42 x 6,36	=	15,39 m ²
	./. 0,70 x 1,05	= -	0,74 m ²
	./. 0,55 x 3,79	= -	2,08 m ²
Kinderzimmer Nr. 3	3,41 x 4,44	=	15,14 m ²
Kinderzimmer Nr. 4	3,20 x 3,23	=	10,34 m ²
Abstellkammer	0,78 x 1,00	=	0,78 m ²
Bad/WC	2,30 x 3,00	=	6,90 m ²
Diele	1,00 x 1,08	=	1,08 m ²
	+ 2,30 x 3,20	=	7,36 m ²
	+ 1,73 x 3,90	=	6,75 m ²
Balkon	1,88 x 6,00 x ½	=	5,64 m ²
			<u>152,31 m²</u>

1.5 Wohnung 2.OG (Nr. W4):

Wohnzimmer mit Küche	4,45 x 9,26	=	41,21 m ²
Schlafzimmer	3,45 x 4,44	=	15,32 m ²
Kinderzimmer Nr. 1	3,42 x 4,48	=	15,32 m ²
	./. 0,32 x 0,80	= -	0,26 m ²
Kinderzimmer Nr. 2	3,42 x 4,44	=	15,18 m ²
Bad/WC	3,18 x 3,19	=	10,14 m ²
Dusche/WC	2,28 x 3,03	=	6,91 m ²
Diele	0,80 x 1,11	=	0,89 m ²
	+ 2,35 x 3,20	=	7,52 m ²
Flur	1,73 x 3,90	=	6,75 m ²
Dachterrasse	2,77 x 10,57 x ¼	=	7,32 m ²
			<u>126,30 m²</u>

1.6 Wohnung DG (Nr. W5):

Wohnzimmer mit Küche	4,56 x 7,71	=	35,16 m ²
	+ 0,44 x 3,05	=	1,34 m ²
Schlafzimmer	3,09 x 4,17	=	12,89 m ²
Kinderzimmer	3,26 x 4,83	=	15,75 m ²
	./. 0,37 x 1,75	=	0,65 m ²
Abstellraum	1,45 x 1,50	=	2,18 m ²
Bad/WC	2,62 x 3,07	=	8,04 m ²
Flur	1,04 x 5,77	=	6,00 m ²
	+ 0,24 x 0,82	=	0,20 m ²
	+ 0,57 x 1,33	=	0,76 m ²
Dachterrasse 1	3,10 x 9,80 x ¼	=	7,60 m ²
Dachterrasse 2	1,35 x 10,87 x ¼	=	3,67 m ²
			<hr/>
			94,24 m ² <hr/>

1.7 Zusammenstellung der Wohnflächen:

Wohnung UG (Nr. W1)	=	72,41 m ²
Wohnung EG (Nr. W2)	=	48,05 m ²
Wohnung 1.OG (Nr. W3)	=	152,31 m ²
Wohnung 2.OG (Nr. W4)	=	126,30 m ²
Wohnung DG (Nr. W5)	=	94,24 m ²
gesamt	=	<hr/> 493,31 m ² <hr/>

Wohn- und Geschäftshaus
Bahnstraße 34, 61381 Friedrichsdorf



Bild 001 06.08.2024 10:30:58



Bild 002 06.08.2024 10:29:36

Wohn- und Geschäftshaus
Bahnstraße 34, 61381 Friedrichsdorf



Bild 003 06.08.2024 10:47:14



Bild 004 06.08.2024 10:28:49

Wohn- und Geschäftshaus
Bahnstraße 34, 61381 Friedrichsdorf



Bild 005 06.08.2024 10:29:09

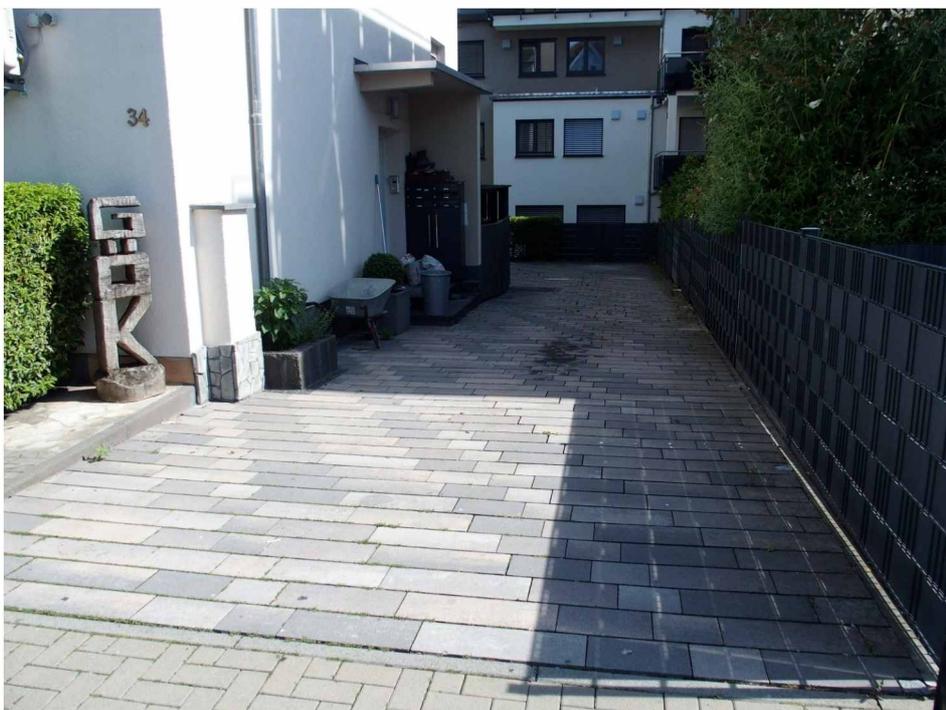


Bild 006 06.08.2024 10:51:53

Wohn- und Geschäftshaus
Bahnstraße 34, 61381 Friedrichsdorf



Bild 007 06.08.2024 10:28:21



Bild 008 06.08.2024 10:27:00

Wohn- und Geschäftshaus
Bahnstraße 34, 61381 Friedrichsdorf



Bild 009 06.08.2024 10:26:44



Bild 010 06.08.2024 10:26:56

Wohn- und Geschäftshaus
Bahnstraße 34, 61381 Friedrichsdorf



Bild 011 06.08.2024 10:43:33



Bild 012 06.08.2024 10:27:50

Wohn- und Geschäftshaus
Bahnstraße 34, 61381 Friedrichsdorf



Bild 013 06.08.2024 10:27:32



Bild 014 06.08.2024 10:27:47

Wohn- und Geschäftshaus
Bahnstraße 34, 61381 Friedrichsdorf

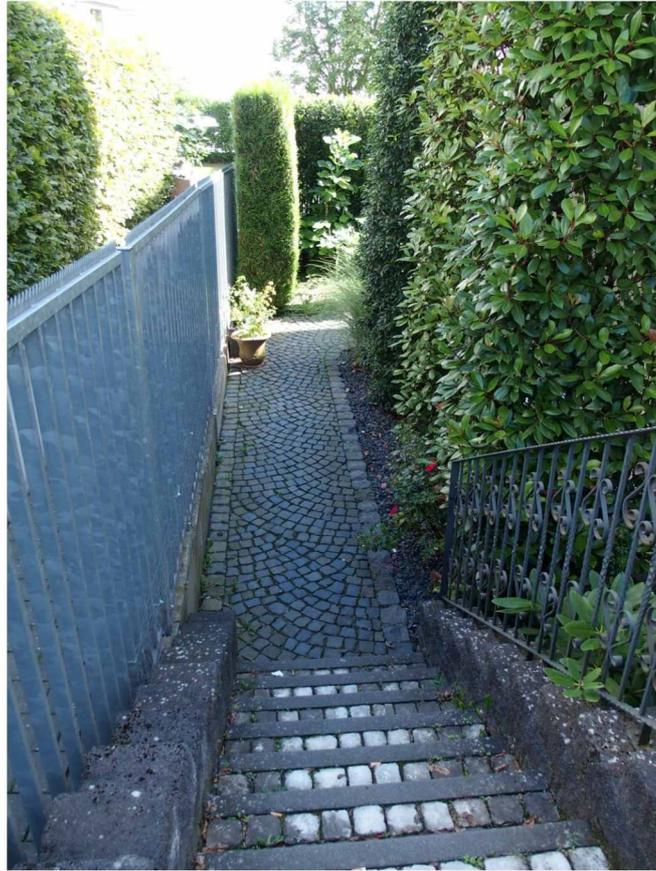


Bild 015 06.08.2024 10:47:49



Bild 016 06.08.2024 10:47:39

Wohn- und Geschäftshaus
Bahnstraße 34, 61381 Friedrichsdorf



Bild 017 06.08.2024 10:47:22



Bild 018 06.08.2024 10:31:42