

Auftrag Nr. 19.600/23

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

61343 Bad Homburg v.d.H.

Königstein / Ts., den 22.08.2024
db/kh

Aktenzeichen 61 K 29/23

Zwangsversteigerungssache betreffend das im Grundbuch von Dillingen Blatt 672 unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück auf Antrag der ING-DIBA-AG gegen 1.) Emmanuelle Anne Claire B i l l a r d, 2.) Henry S c h l o s s e r -Schuldner-

**betreffend die Liegenschaft in
61381 Friedrichsdorf, Dillinger Straße 12a „Einfamilienhaus mit Garagengebäude“**

Bezug:

Beschluss vom 07.07.2023 mit Auftrag des
Amtsgerichtes Bad Homburg v.d.Höhe -Voll-
streckungsgericht- vom 23. August 2023.

Besichtigung und Qualitätsstichtag:

08. März 2024 (Besichtigung konnte nur von Aussen erfolgen!)



[Ostansicht des Einfamilienhauses mit Eingang]

Bewertungsgrundlagen:

Grundbuch von Dillingen, Blatt 672, 14.07.2023
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, M 1:500
Bodenrichtwertauskunft vom 20.01.2024 des
Gutachterausschusses für Immobilienwerte für
den Hochtaunuskreis mit Stichtag 01.01.2024
Bauschein Nr. 88/66 und 89/66 vom 21.10.1966
„Neubau eines Einfamilienhauses mit Hausent-
wässerungsanlage sowie Bauschein mit Akten-
zeichen 612-01/1605/76 vom 05.10.1976 „Wohn-
hausaufstockung“, Grundriss- und Schnittpläne
sowie Ansichten im Maßstab 1:50, Ausnutzungs-
nachweise, Berechnungen bzw. Aufstellungen
der Brutto-Grundflächen, Wohnflächen und des
umbauten Raumes durch den Architekten Patzak
Baupreisindex Wohngebäude, Stand Mai 2024
Fachliteratur Kleiber mit der 10. Auflage 2023
ImmoWertV, ImmoWertA, SW-RL mit NHK 2010
Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich des
HTK und Wohnungsmarktbericht 2023/2024 der
Frankfurter Immobilienbörse für den IHK-Bezirk

Bedingungen dieser Wertermittlung:

*Der Wertermittlung liegen die Verhältnisse des
Grundstücksmarktes sowie der unterstellte Bau-
zustand zum Wertermittlungsstichtag zugrunde.
Eine Innenbesichtigung der Baulichkeiten konnte
nicht durchgeführt werden. Alle Feststellungen
zu der Beschaffenheit und zu den tatsächlichen
Eigenschaften der baulichen Anlagen und von
Grund und Boden erfolgen ausschließlich auf
Basis der äußeren Inaugenscheinnahme sowie
den mir vorliegenden Bauscheinunterlagen. Das
Gesamterscheinungsbild ist von Sanierungsstau
und sichtbaren Mängeln geprägt. Im Hinblick auf
Standesicherheit sowie Schall- und Wärmeschutz
werden altersgerechte Eigenschaften unterstellt.*

Definition des Verkehrswertes:

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



SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung des derzeitigen Verkehrs- bzw. Marktwertes

betreffend die Liegenschaft

61381 Friedrichsdorf-Dillingen, Dillinger Straße 12a, „Einfamilienhaus mit Garage“

Eigentümer:

2.1) B i l l a r d, Emmanuelle Anne
Claire, geb. am 21.12.1972 - zu 3/10 -

2b) S c h l o s s e r, Henry
geboren am 03.09.1971 - zu 7/10 -

Amtliche Bezeichnungen:

Amtsgericht Bad Homburg v.d.Höhe
Grundbuch von Dillingen, Blatt 672

Lfd. Nr. 1:

Flur 4, Flurstück 128/50
Liegenschaftsbuch 680

Lfd. Nr. 2 zu 1:

Geh- und Fahrrecht an dem Grund-
stück Dillingen Flur 4, Flurstück 128/49

Grundstücksgröße:

463 m²

Wertermittlungstichtag:

20. August 2024

Bundes-Bauindex:

Laut Statistischem Bundesamt Wiesbaden
Stand Mai 2024 = 129,4 (Basis 2021 = 100),
Umrechnung auf NHK mit Basis 2010 → 70,8.

Die Werte betragen:

Sachwert:	EUR	471.300,00
Ertragswert:	EUR	488.700,00
Liquidationswert:	EUR	478.400,00
Verkehrswert:	EUR	480.000,00

Königstein/Ts., den 22.08.2024
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 25.937 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 Minuten 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 Bevölkerung lag zuletzt fast rd. 30 % über dem Bundesdurchschnitt. Die drittgrößte Stadt im Hochtaunuskreis umfasst seit dem 01. Juli 1972 die 4 Gemeinden Friedrichsdorf, Burgholzhausen, Köppern und Seulberg.

Standort-Mikrolage:

Das Grundstück befindet sich in reiner Wohnlage in der Gemarkung Dillingen. Die Lage gehört zum beliebten und gesuchten Wohngebiet von Friedrichsdorf. Dillingen ist ein Ortsteil von Friedrichsdorf mit eigener Gemarkung und wurde 1916 eingemeindet. Dillingen bildet zusammen mit der Kernstadt den Ortsbezirk Friedrichsdorf. Dillingen ist der höchstgelegene und westlichste Ortsteil von Friedrichsdorf. Durch die Höhenlage bietet sich von hier aus in südöstlicher Richtung ein Fernblick in die Wetterau. Die Gemarkung Dillingen ist zu großen Teilen bebaut und auf zwei Seiten von der Gemarkung Friedrichsdorf umrahmt. In der näheren Umgebung besteht

offene und unterschiedliche Bauweise von 1- bis 2- geschossigen freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäusern meist älteren Datums.

Wirtschaftsstrukturdaten:

Einwohner in der Stadt Friedrichsdorf:

- Stand per 30. Juni 2023 = 25.670
- Stand per 30. Juni 2013 = 24.570
- Entwicklung 2013-2023 = + 4,48 %

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:

- Stand per 30.06.2022 (Arbeitsort) = 7.639

Arbeitsmarkt im Hochtaunuskreis:

- Arbeitslosenzahl 3/2024 = 5.509
- Arbeitslosenquote 3/2024 = 4,5 %

Kaufkraft und Zentralität (Deutschland = 100%):

- Kaufkraftkennziffer = 126,9 %
- Kaufkraftindex, Einzelhandel = 118,4 %
- Einzelhandelszentralität = 91,1 %

Realsteuerhebesätze im Jahr 2024:

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

Verkehrsmittel und Entfernungen:

Bushaltestelle „Fuchspfad Linie 53 = 50 m
 Stadtmitte Friedrichsdorf mit Rathaus = 1,37 km
 S-Bahnhof Friedrichsdorf mit S5 (P+R) = 1,97 km
 A5, Anschlussstelle Friedberg (Hessen) = 5,1 km
 U-Bahn in Bad Homburg-Gonzenheim = 6,08 km
 Bad Homburg v.d.H., Louisenstraße = 6,47 km
 Innenstadt Frankfurt am Main = 21,22 km
 Flughafen Frankfurt Rhein-Main = 31,79 km
 Landeshauptstadt Wiesbaden = 50,11 km

Einkaufsmöglichkeiten aller Art und diverse Schulische Einrichtungen sind in Friedrichsdorf vorhanden. Versorgungsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen für den täglichen Bedarf sind in Friedrichsdorf ausreichend vorhanden.



Erschließungszustand:

Erschließungssituation, allgemein:

Die hier anliegende öffentliche *Dillinger Straße* ist mit asphaltierter Deckschicht inklusive beidseitigen Bürgersteigen mit Betonverbundpflaster endgültig ausgebaut. Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Kanal und Strom und sind vorhanden. Nach der mir erteilten telefonischen Auskunft des Tiefbau- und Gartenamtes der Stadt Friedrichsdorf durch Herrn Witte ist das hier zu bewertende rückwärtige Grundstück „Dillinger Straße 12a“ an den Hausanschluss des vorderen Grundstückes „Dillinger Straße 12“ mit seinem Abwasserkanal und der Wasserleitung angebunden und verfügt somit über keine autarke „leitungstechnische“ Erschließung über die öffentliche Straße. Ein entsprechendes Leitungsrecht in Form einer privatrechtlichen Grunddienstbarkeit bzw. eine öffentlich-rechtliche Baulast fehlt in dem vorliegenden Fall. Lediglich die Hauszuwegung ist mit einer Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht), eingetragen im Bestandsverzeichnis, abgesichert. Die Erschließungskostenbeiträge wurden historisch für das ungeteilte Gesamtgrundstück entrichtet.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hier für das Einfamilienhaus im Rahmen der Aufstockung -mit der Auflage, dass ein grundbuchlich gesichertes Geh- und Fahrrecht eingeräumt wird- eine Baugenehmigung vorliegt, allerdings die Erschließung mit Leitungen über ein Fremdgrundstück weder mit einer Baulast „öffentlich-rechtlich“ noch mit einer Grunddienstbarkeit „privatrechtlich“ zu Gunsten der zu bewertenden Grundstücksfläche (Flur 4, Flurstück 128/50) abgesichert ist. Diese Unsicherheit führt auch bei Anwendung des Notwege-/leitungsrechtes nach § 917 BGB zu einer Wertminderung bzw. einer Entschädigung des dienenden Grundstücks mit einer Geldrente. Wird infolge der Veräußerung eines Teils des Grundstücks der veräußerte oder der zurückbehaltene Teil von der Verbindung mit dem öffentlichen Wege abgeschnitten, so hat gemäß § 918 BGB, Absatz 2 der Eigentümer desjenigen Teils, über welchen die Verbindung bisher stattgefunden hat, den Notweg zu dulden.

Rechtliche Situation als Hinterliegergrundstück:

Für das nach § 133 Abs 1 BauGB erschlossene Hinterliegergrundstück ist zu fordern, dass die verkehrs- bzw. leitungstechnische Erschließung bauordnungsrechtlich auch durch ein öffentlich-rechtlich gesichertes Zufahrts- und Leitungsrecht gewährleistet wird. Dafür reicht es selbst dann nicht aus, wenn zugunsten des zu bewertenden hinteren Grundstücks z.B. im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 Abs 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt und die Überfahrt bzw. Leitungsnutzung durch schuldrechtliche Vereinbarung mit dem Eigentümer des Vorderliegergrundstücks geregelt ist. Nur eine Baulast allein garantiert dem Eigentümer, der auf die Nutzung des vorderen Grundstücks angewiesen ist, noch keinen Zugang zu seinem Grundstück. Mit einer öffentlich-rechtlichen Baulast ist das rückwärtige Hinterliegergrundstück zwar baurechtskonform, aber solange kein privat-rechtliches Nutzungsrecht vereinbart wurde, kann der jeweilige Grundstückseigentümer seinem Nachbarn verbieten, das hintere Grundstück zu betreten bzw. eine Anbindung an das öffentliche Leitungsnetz über das vordere Grundstück vorzunehmen und die notwendigen Leitungen zu verlegen. Im Hinblick auf eine Neubebauung und Baugenehmigung ist es zudem nicht ausreichend, wenn der vordere Nachbar einen Miet- oder Pachtvertrag anbietet. Die Erschließung muss *dauerhaft* gesichert sein.

Im Rahmen der Wertermittlung ist vorliegend zu berücksichtigen, dass es mit hoher Wahrscheinlichkeit auf eine Freilegung der vorhandenen Bausubstanz mit anschließender Neubebauung hinausläuft und die Erschließungsthematik bei unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen von Vorder- und Hinterliegergrundstück Gegenstand einer zu erteilenden Baugenehmigung sein wird.

Besondere Merkmale:

Rechteckförmiger und kompakter Grundstückszuschnitt in rückwärtiger Lage mit einem Geh- und Fahrrecht auf dem dienenden Grundstück mit Flur 4, Flurstück 128/49 ohne Leitungsrecht mit Anschluss an das Haus, Dillinger Straße 12.

* Straßenfront: (Dillinger Straße)	25,00 m
* Mittlere Breite (Ost-West):	25,00 m
* Mittlere Tiefe (Nord-Süd):	18,52 m

Die Lage des Hauseingangs zur Straßenhöhe ist nahezu eben und die Topografie gleichmäßig. Parkmöglichkeiten sind auf dem eigenen Grundstück in der Garage in südlicher Grenzbebauung und in der hier anliegenden öffentlichen Dillinger Straße in ausreichender Anzahl vorhanden.

Bodenverhältnisse:

Bei der Wertermittlung wird von mir normal gewachsener und tragfähiger Baugrund nach DIN 1054 sowie Altlastenfreiheit unterstellt. Bodenuntersuchungen sind nicht Gegenstand des hier vorliegenden Sachverständigengutachtens.

Baurechtliche Situation:

Gemäß Auskünften des Stadtplanungsamtes befindet sich die Liegenschaft nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Die allgemeine Bebaubarkeit wird in diesem Fall in Anlehnung an **§ 34 BauGB, Abs. 1** beurteilt:

„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 nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist“.

Baulastenverzeichnis:

Entsprechend der Auskunft der Bauaufsicht des Hochtaunuskreises vom 19.07.2023 sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis betreffend Grundstück Flur 4, Flurstück 128/50 vorhanden.

Grundbuchliche Eintragungen in Abteilung II:

Lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Homburg v.d.Höhe, 61 K 29/23); eingetragen am 14.07.2023.



B. Beschreibung der Baulichkeiten:

Freistehendes 2-geschossiges Einfamilienhaus mit Unterkellerung, Erdgeschoss als Vollgeschoss sowie ein gestaffeltes Obergeschoss als nachträgliche Aufstockung, großes Garagengebäude in südlicher Grenzbebauung sowie mit Geh- und Fahrrecht

Zu 1.) Einfamilienhaus:

Baujahr: 1966 Hauptwohnhaus, Bungalow mit KG + EG
1976 Wohnhausaufstockung mit Obergeschoss

Bauliche Verbesserungen: 2015 Modernisierungsmaßnahmen, projektiert

Einteilung der Geschossebenen:

Kellergeschoss:

- Flur/Vorraum
- Heizungsraum
- Öltanklager
- Vorratskeller
- Hobbyraum
- Sauna/Dusche
- Waschküche
- Trockenraum

Erdgeschoss:

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| • Flur | 8,20 m ² |
| • Badezimmer | 4,64 m ² |
| • Küche | 9,76 m ² |
| • Wohnzimmer | 18,75 m ² |
| • Esszimmer | 9,77 m ² |
| • Schlafzimmer | 13,74 m ² |
| • Kinderzimmer | 9,19 m ² |
| • Wintergarten (zu ½) | 10,00 m ² |

Obergeschoss:

- | | |
|-------------------|----------------------|
| • Flur | 6,26 m ² |
| • WC | 1,13 m ² |
| • Badezimmer | 3,71 m ² |
| • Kinderzimmer | 11,82 m ² |
| • Kinderzimmer | 11,88 m ² |
| • Schrank | 1,24 m ² |
| • Terrasse (zu ½) | 6,37 m ² |



Grundrisslösung und allgemeine Kritik:

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1966 auf dem zu dieser Zeit noch ungeteilten Grundstück als Bungalow mit Vollunterkellerung errichtet. Im Jahr 1976 ist dann die Wohnhausaufstockung mit einem gestaffelten Obergeschoss bei gleichzeitiger Teilung in ein Vorder- und Hintergrundstück durchgeführt worden. Das Obergeschoss ist hier nach der Definition gemäß § 2 HBO kein Vollgeschoss. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Grundrisse der Geschossebenen sind rechteck- bzw. leicht winkelförmig. Infolge der nach Norden ansteigenden Topografie wurde das Gelände im Gebäudebereich eingeebnet und nach Südosten zum vorderen Grundstück mit einer Stützmauer befestigt. Der Keller ist als Hochkeller konzipiert. Die Hauszuwegung erfolgt von der öffentlichen Dillinger Straße im Südosten über die Garagenzufahrt auf dem vorderen Grundstück „Dillinger Straße 12“ mit Absicherung über ein Geh- und Fahrrecht, eingetragen als Grunddienstbarkeit. Der Hauseingangsbereich befindet sich an der Südostseite, das Hochparterre wird über eine Differenzterasse erschlossen. Dort befindet sich für die vertikale Erschließung des Wohnhauses eine gewendelte Stahlbetontreppe. Über einen zentralen Flur werden sämtliche Räume in den Geschossebenen direkt erschlossen. Das Wohnzimmer und ein angrenzender Wintergarten sind im Erdgeschoss zur Südseite ausgerichtet. Die Terrasse im Obergeschoss liegt zu der Südwestseite. Sämtliche Räume verfügen über Fenster und werden direkt bzw. indirekt belichtet sowie be- und entlüftet. Die lichten Geschosshöhen betragen im Kellergeschoss $H = 2,20$ m sowie im Erd- und Obergeschoss jeweils $H = 2,50$ m. Die baujahrestypische Grundrisslösung mit dem realisierte Wohnflächenangebot und den Raumgrößen ist einfach gehalten und entspricht nicht mehr heutigen Ansprüchen an Wohnraum innerhalb dieser gesuchten, hochpreisigen Wohnlage.

Bebaute Fläche „BF“:

Ermittlung gemäß den mir vorliegenden Grundrissplänen aus den Jahren 1966 und 1976 mit der Wohnhausaufstockung im Maßstab 1:50 und der Flächenberechnungen des Architekten.

$$\begin{array}{rcl} * 11,99 \text{ m} \times 8,49 \text{ m} & = & 101,80 \text{ m}^2 \\ * \text{./. } 4,06^{25} \text{ m} \times 1,50 \text{ m} & = & \underline{- 6,09 \text{ m}^2} \end{array}$$

$$\text{BF (Dillinger Straße 12a; EFH):} \quad \mathbf{95,71 \text{ m}^2}$$

Brutto-Grundfläche „BGF“:

Ermittlung gemäß den mir vorliegenden Grundrissplänen im Maßstab 1:100 sowie in Anlehnung an DIN 277 (in der Fassung von 2021-08). Bauteile, wie die Kelleraußentreppe, der Hauseingang mit einem Windfang in Glaskonstruktion und der Differenzterrasse, der Wintergarten zur Südseite und die Terrasse im Obergeschoss zur Südwestseite werden dann im Sachwertverfahren durch pauschalen Zuschlag gesondert berücksichtigt:

$$\begin{array}{rcl} * \text{KG:} & \rightarrow \text{siehe Bebaute Fläche} = & 95,71 \text{ m}^2 \\ * \text{EG:} & \rightarrow \text{siehe Bebaute Fläche} = & 95,71 \text{ m}^2 \\ * \text{OG:} & \rightarrow 6,99 \text{ m} \times 6,55^{25} \text{ m} - 6,09 \text{ m}^2 = & \underline{39,71 \text{ m}^2} \\ \Sigma \text{ BGF (Dillinger Straße 12a; EFH):} & & \mathbf{rd. 231,00 \text{ m}^2} \end{array}$$

Bruttorauminhalt „BRI“:

Ermittlung gemäß den mir vorliegenden Grundrissplänen von 1966 und 1976 im Maßstab 1:50 sowie in Anlehnung an DIN 277 (in der Fassung von 2021-08). Für die besonderen Bauteile, die bei der BGF-Ermittlung nicht erfasst sind, wird pauschal ein Zuschlag iHv. 13 m^3 berücksichtigt.

$$\begin{array}{rcl} * \text{KG:} & \rightarrow 95,71 \text{ m}^2 \times \emptyset 2,45 \text{ m} = & 234,49 \text{ m}^3 \\ * \text{EG:} & \rightarrow 95,71 \text{ m}^2 \times \emptyset 2,75 \text{ m} = & 263,20 \text{ m}^3 \\ * \text{OG:} & \rightarrow 39,71 \text{ m}^2 \times \emptyset 2,75 \text{ m} = & 109,20 \text{ m}^3 \\ * \text{Zuschlag:} & \rightarrow \text{Besondere Bauteile} & \underline{13,00 \text{ m}^3} \\ \Sigma \text{ BRI (Dillinger Straße 12a; EFH):} & & \mathbf{rd. 620,00 \text{ m}^3} \end{array}$$

Wohnfläche „WF“:

Die Ermittlung erfolgt auf Grundlage der mir vorliegenden Grundriss- und Schnittpläne von 1966 und 1967 im Maßstab 1:50 sowie Überprüfung der mir vorliegenden Architektenberechnung auf Plausibilität mit eigener Kontrollrechnung in An-

lehnung an die Wohnflächenverordnung WoFIV. Inwieweit die Planzeichnungen mit den örtlichen Ausführungen übereinstimmen konnte ohne eine Besichtigung von Innen nicht überprüft werden. Der offensichtlich zu einem späteren Zeitraum errichtete Wintergarten im Erdgeschoss zur Südseite wird von der Wohnflächenberechnung nicht erfasst und wird ergänzend auf Grund des guten Wohnwertes zur Hälfte auf die Wohnfläche wie auch die berücksichtigte Terrasse zu Südwestseite zur Hälfte angerechnet. Für Wandputz wird von den Rohbauflächen ein Abschlag iHv. 3,0% berücksichtigt. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die nachfolgenden Wohnflächen werden der Wertermittlung zu Grunde gelegt:

* Erdgeschoss:	→ siehe Einteilung =	84,05 m ²
* Obergeschoss:	→ siehe Einteilung =	42,41 m ²
Σ WF (Dillinger Straße 12a; EFH):		ca. 126,46 m²

Ansichtsflächen:

Wärmedämmverbundsystem mit Edelreibputz
Sockelflächen in Zementputz, farblich angelegt

Rohbauausführung:

Die folgende Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und beschreibt nur Merkmale infolge der Inaugenscheinnahme von Außen sowie vorliegender Baubeschreibungen!

Fundamente und Bodenplatte in Stahlbeton
Massive herkömmliche Mauerwerksbauweise mit tragenden Außenwänden im Keller- und Erdgeschoss in TVG-HBL-Steinen, d = 30 cm, tragende Innenwände in TVG-HBL-Steinen, d = 24 cm, nicht tragenden Innenwände in Mauerziegeln, d = 11,5 cm, Außenwände im Obergeschoss Ytong-Steine, d = 24 cm, nicht tragende Trennwände in Gasbeton, d = 10 cm
Treppen zwischen KG und OG in Stahlbeton
Geschossdecken über KG, EG in Stahlbeton, Pultdach bzw. Decke über dem Obergeschoss in Holzbalkenkonstruktion mit Dachüberstand sowie Wärmedämmung, Dampfsperre und Abdichtung mit mehrlagiger Bitumenschweißbahn
Entwässerung zur Innenseite über Dacheinläufe

Innere Ausstattung:

Es wird ein überalterter Wohnstandard mit baujahrestypischen Ausbaumerkmale unterstellt!

Fußbodenbeläge:

Im Kellergeschoss Technik- und Funktionsräume in Zementverbundestrich mit Fußbodenfarbanstrich, Hobbyraum und Waschküche bzw. Sauna und Dusche mit keramischen Fliesen
Geschosstreppe zwischen KG und OG mit Tritt- und Setzstufen in Juramarmor/Keramikfliesen
Im Erd- und Obergeschoss Flure sowie Wohn- und Schlafräume in Keramikfliesen/Teppichbelag oder Laminat- bzw. Holzparkett, Küche, Bäder und WC-Raum in Keramikfliesen/Kleinmosaik
Wintergarten und Terrasse mit Steinzeugfliesen

Fenster und Türen:

Holzrahmenfenster bzw. Türelemente mit Isolierverglasung, übliche eloxierte Dreh-Kipp-Fenster-Beschläge, Innen-Fensterbänke in Juramarmor
Kunststoff-Rollläden, manuell mit Gutwickler
Im Kellergeschoss einfache Röhrenspantüren in Stahleckzargen, feuerhemmende T-30 Stahltüren für den Heizungsraum und das Öltanklager
Im Erd- und Obergeschoss Röhrenspantüren mit Echtholzfurnier sowie Futter und Bekleidung, Türdrückergarnituren, Silber / Messing eloxiert
Hauseingangsbereich und Wintergarten in einer Pfosten-Riegelkonstruktion in dunkel eloxiertem Aluminium mit Ausfachung in Isolier-/Einfachglas
Haustür im Erdgeschoss Holzrahmenausführung

Wand- und Deckenflächen:

Im Kellergeschoss Wandflächen geputzt und gestrichen, evtl. auch Nut- und Feder-Holzschalung
Dusche bzw. Waschküche mit Keramikfliesen im Objektbereich, ansonsten Putz, weiß Anstrich
Treppenhaus von Keller-bis Obergeschoss mit Reibeputz / Raufasertapeten, weiß gestrichen
Im Erd- und Obergeschoss Flure sowie Wohn- und Schlafräume mit unterschiedlichen Wandbelägen in Raufaser-/ Dekortapeten oder Putz
Küche mit Fliesenspiegel im Objektbereich, WC-Raum und Bäder mit Keramik-Wandfliesen
Deckenflächen Raufasertapeten oder Putz mit weißem Anstrich, teils Nut- und Federschalung



Heizung und Warmwasserversorgung:

Zentrale Warmwasserheizung mit Ölfeuerung sowie einer zentralen Warmwasserversorgung, vermutlich überaltert und erneuerungsbedürftig Wärmeabgabe über baujahrestypische Rippen- oder Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen

Elektrotechnische Anlagen:

Elektroinstallationen nicht mehr zeitgemäß aus den Jahren 1966 (Ursprungsbaupjahr) bzw. 1976 (Wohnhausaufstockung) nach den zu dieser Zeit gültigen VDE-Richtlinien, kein Fehlerstromschutz Unterdurchschnittliche Zahl an Steckdosen, Tastern bzw. Schaltern und Deckenauslässen

Sanitäre Einrichtungsgegenstände:

Einbauliegebadewanne und Duschanlage mit silber eloxierter Aluminium-Duschtrennwand sowie üblichen Misch- und Brausebatterien Stand-WC's mit tief hängenden Spülkästen Porzellanwaschbecken mit Mischbatterien Armaturen und Objekte insgesamt überaltert

Sonstige Einbauten/Besondere Bauteile:

- * Kelleraußentreppe mit Stützmauer
- * Hauseingang mit Windfang in Alu/Glas
- * Wintergarten in Alu/Glas mit Profilitdach
- * Öltanklagerraum im Kellergeschoss
- * Terrassenanlage, teilweise überdeckt
- * Gemauerter Kamin mit Klinkersteinen
- * SAT-TV-Anlage im Obergeschoss/Dach

Energieausweis nach GeG (EnEV):

Das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG) wurden mit dem 01.11.2020 durch das *Gebäudeenergiegesetz (GEG)* ersetzt. Es trat am 01.11.2020 in Kraft. Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die europäischen Vorgaben zur Gesamtenergie-

effizienz von Gebäuden werden vollständig umgesetzt und die Regelung des Niedrigstenergiegebäudes in das vereinheitlichte Energieeinsparrecht integriert. Das aktuelle energetische Anforderungsniveau für Neubauten und Sanierung wird nicht verschärft. Weitere Steigerungen der Bau- und Wohnkosten sollen vermieden werden. Ab dem 01.05.2021 gelten die GEG-Regeln für neu zu erstellende Energieausweise, also auch für die Energieausweise, welche nach Ablauf der zehnjährigen Gültigkeit erneuert werden müssen. Ein 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. Für alle Mehrfamilienhäuser gelten bestimmte Austausch- und Nachrüstverpflichtungen, unabhängig von einer geplanten Sanierung. Ein- und Zweifamilien-Häuser sind davon ausgenommen, wenn man als Eigentümer bereits seit Februar 2002 selbst im Gebäude wohnt. Wer ein Ein- oder Zweifamilien-Haus erwirbt, muss dann diese Pflichten innerhalb von 2 Jahren erfüllen. Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- u. Austauschpflichten erfüllen.

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. Neue Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen müssen gedämmt werden.

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

Energieausweis

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

Es Energieausweis hat mir nicht vorgelegen. Auf Grund der Baujahre 1966 bzw. 1976 und der zu dieser Zeit üblichen Bauweise und verwendeten Baumaterialien sowie unter Berücksichtigung des von Außen sichtbaren Sanierungs- bzw. Instandhaltungszustand ist von energetischen Defiziten an Dach und Fach (WDVS ist vorhanden, aber nicht mehr zeitgemäße Fenster und Glasbausteine im Treppenhaus) mit Erneuerung der Heizung auszugehen. Der Umstieg auf erneuerbare Energien bei dem Einbau neuer Heizungen ist gemäß dem Gesetz für Erneuerbares Heizen seit 01.01.2024 verpflichtend. Schrittweise soll eine klimafreundliche Wärmeversorgung umgesetzt werden und spätestens bis zum Jahr 2045 wird die Nutzung von fossilen Energieträgern im Gebäudebereich beendet. Bis Ablauf der Fristen für die Wärmepumpenplanung (30.06.2026 in Kommunen ab 100.000 Einwohner und 30.06.2028 in Kommunen bis zu 100.000 Einwohner) dürfen weiterhin noch neue Heizungen mit Öl- oder Gasfeuerung eingebaut werden. Allerdings müssen diese ab dem Jahr 2029 einen wachsenden Anteil an Erneuerbaren Energien wie Biogas oder Wasserstoff nutzen.

Die energetische Beurteilung der Liegenschaft konnte nur nach äußerer Inaugenscheinnahme erfolgen. Eventuelle Ungenauigkeiten, die sich durch eine spätere Gebäudebesichtigung von Innen ergeben können, gehen nicht zu Lasten des hier unterzeichnenden Sachverständigen! Sofern noch eine Ölheizungsanlage eingebaut ist, wird bei Erhalt der aufstehenden Gebäude in Verbindung mit einer energetischen Sanierung die Umrüstung auf eine Wärmepumpe sowie die Nutzung erneuerbarer Energien mit Installation einer Photovoltaik- bzw. Solaranlage empfohlen.

Zu 2.) Doppel-Garage in Grenzbebauung

Baujahr:	1966/1976
Einteilung:	2 PKW-Stellplätze (Kleinwagen/Mittelklasse)
Brutto-Grundfläche „BGF“:	Die Ermittlung erfolgt auf Grundlage der mir vorliegenden Liegenschaftskarte im Maßstab 1:100 vom 21.08.2024 für den Anbau und in Anlehnung an DIN 277 (in der Fassung von August 2021).
	$5,00 \text{ m} \times 6,00 \text{ m} =$ BGF (Doppel-Garage):
	$\frac{30,00 \text{ m}^2}{30,00 \text{ m}^2}$
Brutto-Rauminhalt „BRI“:	$30,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times \varnothing \text{ H} = 2,50 \text{ m} =$ 75,00 m³
Bauliche Ausführung, unterstellt:	<p>Streifenfundamente in Stahlbeton Herkömmliche Mauerwerksbauweise Wandflächen geputzt und gestrichen Bodenbelag Estrich/Spaltklinkerplatten Strom-/Lichtanschluss mit Schiffsarmatur Stahlhubtoranlage, manuell bedienbar Decke in Stahlbetonkonstruktion, leicht geneigt auf Ringanker sowie Ausführung Flachdach mit bituminöser Abdichtung Entwässerung über Regenrinnen und Fallrohr</p>

Zu 3.) Außenanlagen:

Hauszuwegung und Garagenzufahrt über unterschiedlich befestigte und ungepflegte Fläche entlang der Südwestgrenze des Vordergrundstücks (Geh- und Fahrrecht)
Stützmauer in Stahlbeton zwischen vorder- und Hintergrundstück als Ausgleich der Höhendifferenz durch ansteigendes Gelände
Seitliche Einfriedungen in Maschendrahtzaun, rückwärtige Einfriedung in Stahlbeton-Winkelstützmauer und Doppelstabmattenzaun
Diverser Strauch-/Baumaufwuchs, verwildert
Außenbeleuchtungen und Außenzapfstelle
Leitungen außerhalb Gebäude und Anschlüsse

Nutzung zu 1.) bis 3.):

Das Einfamilienhaus in rückwärtiger Lage mit Garagengebäude befindet sich ganz offensichtlich im Leerstand. Nach Rücksprache mit der betreibenden Gläubigerin und dem Tiefbauamt in Friedrichsdorf geht man von einem Abriss aus.

Bauzustand zu 1.) bis 3.):

Nach äußerer Inaugenscheinnahme fällt das ungepflegte Gesamterscheinungsbild auf! Es wird unterstellt, dass die Gebäudemerkmale weitestgehend noch der Erstausstattung der Jahre 1966 bzw. der Aufstockung im Jahr 1976 entsprechen. Die üblichen Instandhaltungs- u. Renovierungsmaßnahmen sowie Teilmodernisierungen sind in den letzten 10 Jahren nicht durchgeführt worden. Am Pultdach sind an dem Dachüberstand visuell Feuchteschäden erkennbar. Inwieweit die Kernbaubsubstanz durch die Feuchteschäden am Pultdach weiter in Mitleidenschaft gezogen wurde, kann ohne eine Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. Es wird unabweisbarer Sanierungs- und Innovationsstau für alle Gewerke wie Innenausbau und Haustechnik mit Elektro-, Heizungs-, Wasser- und Abwasserinstallationen unterstellt! Die Immobilie ist überaltert und entspricht nicht den heutigen Standards sowie Anforderungen! Unter Berücksichtigung der hochpreisigen Lage mit sehr guter Nachfrage und dem bestehenden Missverhältnis zwischen der Wertigkeit von aufstehender Altbaubsubstanz und dem Grundstück kommt hier eine Gebäudefreilegung in Betracht.

Restnutzungsdauer zu 1.) bis 3.):

Die übliche Gesamtnutzungsdauer eines Einfamilienhauses liegt gemäß Anlage 3 der Sachwertrichtlinie bei 70 Jahren (+/-10 Jahre). Auf Grund der Modellkonformität (siehe Sachwertmodell für Hessen, Leitfaden I der ZGGH und IMB 2024 des Hochtaunuskreises, Punkt 11), wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Ø 70 Jahren für das Wohnhaus angesetzt. Das gewichtete Baujahr wird mit 1969 ermittelt. Unter Berücksichtigung der notwendigen baulichen Verbesserungen bei Gebäudeerhalt wird ein *fiktives* Baujahr 1984 unterstellt und die Restnutzungsdauer mit **RND = 30 Jahre** angesetzt.

C. SCHÄTZUNG DER WERTE:

I. SACHWERT:

Grundstück: → einschließlich Erschließungskosten (ebf.)

463 m² x EUR 1.130,00/m² (modifiziert) = EUR 523.200,00

Bemerkung:

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für den Hochtaunuskreis beträgt per 01.01.2024 in dieser Wohnlage von Friedrichsdorf EUR 1.100,00/m² (ebf.), Ø 600 m². Ein Richtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den Wert bestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Beschaffenheit, Erschließungszustand, Rechte und Grundstücksgestaltung rechtfertigen Abweichungen vom Richtwert.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Grundstück mit einer Größe von 463 m². Die Referenzgröße beträgt hier Ø 600 m². Ich nehme Bezug auf die Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksfläche nach den Auswertungen des Gutachterausschusses für den Bereich des Hochtaunuskreises. Hinsichtlich der Erschließungsproblematik wird angemerkt, dass der Bestand vor der Grundstücksteilung bauaufsichtlich genehmigt wurde und hier an die Leitungen des Vorderhauses angebunden ist. Auch infolge der fehlenden Dienstbarkeit für ein Leitungsrecht ist die Erschließung nicht dauerhaft gesichert. Wird ein Notleitungsrecht beansprucht, ist eine Geldrente als Entschädigung zu entrichten.

- * Umrechnungskoeffizient für 463 m² (Ist-Grundstücksfläche): 1,007
- * Umrechnungskoeffizient für 600 m² (Ø Bodenrichtwertfläche): 0,980

Bodenwert: 1.100,00 EUR/m² x (1,007/0,980) = **EUR 1.130,00/m²**

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

- * 1.) EFH, freistehend → **Typ 1.13, Standardstufe 3**
- * 2.) Massive Garage, → **Typ 14.1, Standardstufe 4**
- * fiktives Baujahr Ø 1984, GND = 70 J., **Alter = 40 Jahre**
- * Bauindex Stand Mai 2024 = **129,4** (Basis 2021 = 100)
- * Umrechnung auf NHK mit Basis 2010 = 100 → **70,8**

NHK 2010: Angemessene Herstellungskosten pro m² BGF

- * EFH: EUR 850,00/m² x [129,4/70,8] = EUR 1.554,00/m²
- * Garage: EUR 485,00/m² x [129,4/70,8] = EUR 886,00/m²



Übertrag: EUR 523.200,00

1.) Bauwert „Einfamilienhaus“:

231m² BGF x EUR 1.554,00/m² = EUR 359.000,00

Zulagen für besondere Bauteile

psch. 5,00 % von EUR 359.000,00: EUR 18.000,00
EUR 377.000,00

2.) Bauwert „Doppel-Garage“:

30 m² BGF x EUR 886,00/m² = EUR 26.600,00 EUR 403.600,00

3.) Wert „bauliche Außenanlagen“

psch. 5,00 % von EUR 403.600,00 = EUR 22.200,00

abzüglich Wertminderung für Alter und

Zustand; bei *fiktivem* Baujahr Ø 1984,

Alter = 40 Jahre und GND = 70 Jahre

lineare Wertminderung nach der SW-RL

57,14 % von EUR 425.800,00 [1.) - 3.)] = ./. EUR 243.300,00

VORLÄUFIGER SACHWERT (FRIEDRICHSDORF, DILLINGER STR. 12A): EUR 705.700,00

A.) Marktanpassung gemäß § 21, 39 ImmoWertV in
Anlehnung an die nach IMB 2024 für den HTK unter
Punkt 9.1.1 ermittelten Sachwertfaktoren bei Boden-
richtwertniveau ab 900 €/m² → interpoliert **1,51 ./. 0,4**
(40%), u.a. für Lage in 2. Reihe und der Erschließung!

→ *Marktanpassung* + 11 %: EUR 705.700,00 x 0,11 = EUR 77.600,00

**B.) Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale (boG).** Der hier vom Üblichen
abweichende Bauzustand infolge des unabweisbaren um-
fassenden Innovationsbedarfs ist kalkulatorisch zu berück-
sichtigen. Für Inanspruchnahme eines Notleitungsrechtes
ist eine *kapitalisierte Geldrente* für die dienende Fläche des
Vordergrundstücks Wert mindernd in Ansatz zu bringen.

→ 126,46 m² Wohnfläche x Ø EUR 2.000,00/m² = ./. EUR 252.900,00
→ 21,5 x 5,0 m x EUR 1.100,-/m² x 0,017⁵ x [1/0,017⁵] x 0,5 = ./. EUR 59.100,00

SACHWERT (61381 FRIEDRICHSDORF, DILLINGER STRASSE 12A): EUR 471.300,00



II. ERTRAGSWERT: → Ansatz marktüblicher Netto-Kaltmieten nach unabweisbarer Revitalisierung!

Für das Einfamilienhaus mit Garagengebäude werden nach Durchführung von unabweisbaren Revitalisierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der maßgeblichen Wertkriterien, wie sehr gute Wohnlage in Friedrichsdorf, Grundriss, unterstellte Ausstattung sowie Modernisierungsgrad, folgende Netto-Kaltmieten als nachhaltig erzielbar erachtet:

* EG und OG:	ca. 126,46 m ² WF x Ø EUR 14,00/m ² =	EUR	1.770,44
* Doppel-Garage:	2 Garagenplätze x EUR 100,00/Platz =	EUR	200,00
	Σ Monatsmieten (insgesamt): rd.	EUR	2.000,00

Marktüblicher Jahresrohertrag:

EUR 2.000,00 x 12 = EUR 24.000,00

abzüglich Bewirtschaftungskosten „nach EW-RL“

* Instandhaltungskosten (126,46 m² x Ø EUR 13,80/m² + 2 x EUR 104,00)

* Verwaltungskosten (EUR 351,00/EFH + 2 x EUR 46,00/Garagenplatz)

* Mietausfallwagnis (2,00 % von EUR 24.000,00 Jahresrohertrag)

Summe der kalkulierten BWK rd. 13,75 % des JRE: ./. EUR 2.876,00

Jahresreinertrag:

EUR 21.124,00

abzüglich Bodenetragsanteil:

1,75 % von EUR 523.200,00 = ./. EUR 9.156,00

verbleibender Gebäudeertragsanteil:

EUR 11.968,00

Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer

nach grundlegender Revitalisierung: 30 Jahre

Barwertfaktor gemäß den § 21 und

§ 34 ImmoWertV bei angemessenen

Liegenschaftszinssatz iHv. 1,75 %: 23,186

Wert der baulichen Anlagen:

EUR 11.968,00 x 23,186 = EUR 277.500,00

abzüglich objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

für Investitionen u. kapitalisierte Geldrente, siehe Sachwert: ./. EUR 312.000,00

zuzüglich Bodenwert:

EUR 523.200,00

ERTRAGSWERT (61381 FRIEDRICHSDORF, DILLINGER STRASSE 12a:

EUR 488.700,00

III. LIQUIDATIONSWERT: → unter Berücksichtigung der Freilegung der vorhandenen Bausubstanz!

Ist nach § 8 ImmoWertV, Absatz 3 alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn die baulichen Anlagen in Relation zur Wertigkeit von Grund und Boden nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind bzw. ein Missverhältnis festzustellen ist. In vorliegendem Fall kommt auf Grund der starken Nachfrage in diesem Preissegment und den in dieser Lage nicht beliebig reproduzierbaren Baugrundstücken erfahrungsgemäß von den Marktteilnehmern im Hinblick auf eine bessere bauliche Ausnutzung nur die Freilegung der Altbausubstanz in dieser gesuchten Wohnlage in Betracht.

Es wird unterstellt, dass das 463 m² große Grundstück in gesuchter Lage nach Freilegung der nicht mehr zeitgemäßen Bausubstanz „Einfamilienhaus von 1966/1967“ bei Wartezeit von n = 1,0 Jahren für Erteilung einer Baugenehmigung mit einer angemessenen Wohnnutzung zugeführt werden kann. Infolge der bei einer Neubebauung zu klärenden dauerhaften Erschließung wird der übliche Zuschlag für Planungsfreiheit hier auf 15 % reduziert.

$$EW_{liq} = RE \times V + [BW-FLK] \times 1/q^n$$

RE x V → [im aktuellen Zustand am Markt nicht ertragsfähig] = EUR 0,00

Bodenwert (BRW + 15%), baureif:

463 m² x EUR 1.100,00/m² x 1,15 = EUR 585.700,00

abzüglich Freilegungskosten für den Abbruch des EFH mit D-Garage für Entkernung, Abbruch, Sortieren, Verladen, Entsorgung (inkl. Kosten für Sondermüll):

Σ 695 m³ BRI x Ø EUR 45,00/m³ = ./. EUR 31.300,00

Abzinsung bis zur Grundstücksfreilegung unter Berücksichtigung der Erteilung einer erforderlichen Baugenehmigung auf dem Grundstück zzgl. 1,0 Jahr Risikopotential. Die *kapitalisierte Geldrente* für das Leitungsrecht (Blatt 20) ist hier zu berücksichtigen. Az-Faktor: $1/q^n = 0,9659$ ($q = 1,75\%$, $n = 2,0$ J.)

[BW - FLK] x 1/qⁿ:

[EUR 585.700,00 - EUR 31.300,00 - 59.100,00] x 0,9659 = EUR 478.400,00

LIQUIDATIONSWERT (FRIEDRICHSDORF, DILLINGER STRASSE 12A):

EUR 478.400,00



IV. VERKEHRSWERT:

Wahl des Wertermittlungsverfahrens in Anlehnung an § 6 ImmoWertV:

„Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt. Dies gilt in erster Linie bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, bei denen vornehmlich die Eigennutzung unter dem Aspekt der Annehmlichkeiten des Alleinwohnens im Vordergrund steht“. Zur Verkehrswertermittlung eines mit nicht mehr zeitgemäßen Gebäudebestand bebauten Villengrundstücks wird der Verkehrswert nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren (Liquidationswertverfahren) abgeleitet.

In vorliegendem Fall handelt es sich um ein überaltertes, nicht mehr zeitgemäßes Einfamilienhaus auf nicht optimal ausgenutztem Grundstück. Der Verkehrswert wird in vorliegendem Fall auf Grund der gesuchten Wohnlage und einem Missverhältnis von Bodenwert zum Restwert der Altbausubstanz marktgerecht an dem ermittelten Liquidationswert abgeleitet! Die Wiedererlangung der vollen Planungsfreiheit hat erfahrungsgemäß nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die überwiegende Anzahl Marktteilnehmer bei einem nicht beliebig reproduzierbaren Grundstück oberste Priorität. Das Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren ist in dem hier vorliegenden Fall mit zu großen Unsicherheiten behaftet und dienen daher lediglich Orientierungszwecken! Die aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt infolge des Ukraine-Krieges mit der Energie- und Wirtschaftskrise sowie steigenden Kreditzinsen wurden berücksichtigt. Auf die nicht mögliche Innenbesichtigung der Liegenschaft wird ausdrücklich hingewiesen.

Ausgangswert = Liquidationswert: EUR 478.400,00

Zuschlag zur Rundung: EUR 1.600,00

VERKEHRSWERT (61381 FRIEDRICHSDORF, DILLINGER STRASSE 12A): **EUR 480.000,00**

Verhältniszahl: Verkehrswert EUR 480.000,00
Insges. 126,46 m² Wohnfläche ⇒ Ø **EUR 3.796,00/m²** (inkl. Garage)

Verkehrswert EUR 480.000,00
463 m² Grundstücksfläche ⇒ Ø **EUR 1.037,00/m²**

Königstein / Ts., den 22.08.2024
db/kh

Der Sachverständige:

ANSICHT „DILLINGER STRASSE 12 UND 12A“ MIT BLICK NACH SÜDEN



ANSICHT „DILLINGER STRASSE 12 UND 12A“ MIT BLICK NACH SÜDEN



SÜDOSTANSICHT „DILLINGER STRASSE 12A IN RÜCKWÄRTIGER LAGE“



ERSCHLIESSUNG VON DILLINGER STRASSE (GEH- UND FAHRRECHT)



HAUSZUWEGUNG DILLINGER STRASSE 12A MIT BLICK AUF DIE GARAGE



FRONTANSICHT DER GARAGE IN SÜDLICHER GRENZBEBAUUNG



BLICK AUF GRUNDSTÜCK „DILLINGER STRASSE 12A“ NACH NORDEN



SÜDOSTANSICHT „DILLINGER STRASSE 12A“ MIT WINTERGARTEN



FRONTANSICHT (SÜDOSTSEITE) „DILLINGER STRASSE 12A“



OSTANSICHT „DILLINGER STRASSE 12A“ MIT BLICK AUF DEN GARTEN



NORDOSTANSICHT „DILLINGER STRASSE 12A“ MIT HAUSEINGANG



NORDANSICHT „DILLINGER STRASSE 12A“



NORDANSICHT „DILLINGER STRASSE 12A“ MIT BLICK AUF DEN SOCKEL



RÜCKANSICHT (NORDWESTSEITE) „DILLINGER STRASSE 12A“



RÜCKANSICHT MIT BLICK AUF DEN GARTEN NACH SÜDWESTEN



BLICK VON DER STRASSE „AN DEN 30 MORGEN“ AUF DIE RÜCKANSICHT

