



Dipl.-Ing. Dirk Bodenstedt

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Schäden an Gebäuden. Die frühere öffentliche Bestellung und Vereidigung (1981–2006) ist durch Zeitablauf erloschen.

Dipl.-Ing. Günter Bodenstedt

Auftrag Nr. 19.643/24

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

61343 Bad Homburg v.d.H.

Königstein / Ts., den 18.04.2024
db/kh

Aktenzeichen 61 K 33/23

**Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wilhelm F r a n k e, Heike J u n g ./. Klaus F r a n k e**

**betreffend die Liegenschaft in
61381 Friedrichsdorf (OT Seulberg), Danziger Straße 5 „2-FH mit Garagengebäude“**

Bezug:

Beschluss vom 13. September 2023 mit Auftragschreiben des Amtsgerichts Bad Homburg vor der Höhe vom 04. Dezember 2023.

Ortsbesichtigung und Qualitätsstichtag: 18. Januar 2024



Wertermittlungsstichtag:

15. April 2024

Bewertungsgrundlagen:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster, M 1:500 Grundbuch von Seulberg, Blatt 2724 des Amtsgerichtes Bad Homburg v.d.H. vom 06.10.2023 Bodenrichtwertauskunft vom 16.01.2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Hochtaunuskreis mit Stichtag 01.01.2024 Bauschein Nr. 122/66 und Befreiungsbescheid vom 09.09.1966, Grundriss- und Schnittpläne im Maßstab 1:100, bauaufsichtlich geprüft am 31.08.1966 der Neckermann Eigenheim GmbH ImmoWertV in Kraft getreten per 01.01.2022 Technische Berechnungen des Architekten Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage, Kleiber „Kommentar und Handbuch“ VW-L, EW-RL und SW-RL mit den NHK 2010 Baupreisindex für November 2023, Fachserie 4 Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für den Bereich Hochtaunuskreis Wohnungsmarktbericht 2022/2023 der Frankfurter Immobilienbörse für den IHK-Bezirk

Bedingungen dieser Wertermittlung:

Der Wertermittlung liegen die Verhältnisse des Grundstücksmarktes sowie der Bauzustand zum Wertermittlungsstichtag zugrunde. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen auf Grund der Ortbesichtigung und der vorliegenden Bauscheinunterlagen. Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, Schadstoffe in der Raumluft, des Schall- und Wärmeschutzes und hinsichtlich der Funktionsfähigkeit technischer Anlagen wie wie u.a. der Heizung wurden nicht durchgeführt.

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-Seulberg, Danziger Straße 5 „2-FH mit Garagengebäude“

Eigentümer in Erbengemeinschaft:

3.1 F r a n k e, Klaus
geboren am 01.05.1961

3.2 F r a n k e, Wilhelm
geboren am 09.08.1958

3.3 J u n g, Heike, geb. Franke
geboren am 14.02.1968

Amtliche Bezeichnungen:

Amtsgericht Bad Homburg v. d. Höhe
Grundbuch von Seulberg, Blatt 2724

Lfd. Nr. 1:

Flur 25, Flurstück 455
Liegenschaftsbuch 1084

Grundstücksgröße:

494 m²

Bundes-Bauindex:

Laut Statistischem Bundesamt Wiesbaden
Februar 2024 = 163,3 (Basis 2015 = 100),
Umrechnung auf NHK mit Basis 2010 → 89,3.

Die Werte betragen:

Sachwert:	EUR	609.500,00
Ertragswert:	EUR	539.600,00
Liquidationswert:	EUR	558.000,00

Wert, Wohnrecht:	EUR	160.000,00
Verkehrswert (belastet):	EUR	450.000,00

Königstein/Ts., den 18.04.2024
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 26.000 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 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:

Am Südosthang des Taunus liegt *Seulberg*, einer der ältesten Orte im Hochtaunuskreis und auch der älteste der vier Stadtteile Friedrichsdorfs. Seulberg ist der südlichste Stadtteil von Friedrichsdorf und liegt im Vordertaunus westlich der A 5. Der alte Ortskern liegt am Seulbach am Ende des Bottigtals. Die Besiedlung hat sich größtenteils in westlicher Richtung zum Hardtwald hin ausgedehnt und mit der Papageiensiedlung an der Hardtwaldallee den südlichen bis zum Dammwald den nördlichen Hang des Bottigtals erreicht, während das Tal selbst dem Seulbach, Streuobstwiesen und landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbehalten ist. Ferner ge-



hören ein Teil des großen Waldgebiets sowie die Siedlungen Römerhof und Schäferborn zu der Gemarkung. Somit grenzt Seulberg an den Ortsteil Burgholzhausen und am gesamten südlichen Teil an die Stadt Bad Homburg vor der Höhe.

Das hier zu bewertende Grundstück befindet sich im Westen des Stadtteiles Seulberg und liegt in ca. 300 m Entfernung zu der östlich verlaufenden Bahntrasse mit S-Bahn und Regionalbahn. In der näheren Umgebung besteht offene Bauweise von meist 1- bis 2- geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie teilweise auch Mehrfamilienhäusern innerhalb reiner Wohnlage.

Infrastruktur und Wirtschaft:

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, Linien 91, 513, 553, 5944 und S-Bahn-Station (Linie S 5) Seulberg = 745 m
 Rathaus Friedrichsdorf = 1,56 km
 Bad Homburg v.d.H., Loisenstraße = 6,27 km
 Autobahn A5, AS Friedberg = 6,98 km
 Stadtmitte Friedberg (Hessen) = 18,31 km



A5/A66, Nordwestkreuz Frankfurt = 17,57 km
Innenstadt Frankfurt am Main = 20,12 km
Flughafen Frankfurt Rhein-Main = 30,28 km

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

Erschließungszustand:

Die hier anliegende öffentliche *Danziger Straße* ist einschließlich Bürgersteigen mit asphaltierter Bitumendeckschicht beidseitig endgültig ausgebaut mit Betonpflaster. Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Kanal, Wasser, Strom und Telekom sind vorhanden. Die Erschließungskostenbeiträge sind entrichtet.

Besondere Merkmale:

Insgesamt lagetypischer und rechteckförmiger Grundstückszuschnitt mit kompakter Größe.

* Straßenfront: (Danziger Straße)	19,00 m
* Mittlere Breite:	19,00 m
* Mittlere Tiefe:	26,00 m

Die Lage des Hauseingangs an der Nordostseite ist zum Straßenniveau hin leicht erhöht und wird über eine Differenzterrasse mit 3 Stufen und Podest überbrückt. Die Geländetopografie fällt in Richtung Süden ab und ist nahezu gleichmäßig. Parkmöglichkeiten sind auf dem eigenen Grundstück in der Garage und der Einfahrt sowie in der Danziger Straße ausreichend vorhanden.

Bodenverhältnisse:

Bei der Wertermittlung wird von mir normal gewachsener und tragfähiger Baugrund nach DIN 1054 sowie Altlastenfreiheit unterstellt. Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Baurechtliche Situation:

Das Bewertungsgrundstück liegt nach den mir erteilten Auskünften des Stadtplanungsamtes in Friedrichsdorf nicht innerhalb des Geltungs-

bereiches eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Das zu bewertende Grundstück wird hinsichtlich des Bauplanungsrechtes im Sinne von **§ 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 Art der näheren Umgebung einfügt u. die Erschließung gesichert ist“.

Grundbuchliche Eintragungen in
Abteilung II:

Lfd. Nr. 2:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für Klaus Franke, geboren am 01.05.1961; löschbar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 29.10.2019 (UR-Nr. 393/2019 Notarin Ines H. Pauly, Friedrichsdorf)

Lfd. Nr. 3:

Erbanteil betreffend Klaus Franke, geboren am 01.05.1961 am Nachlass von Margarete Rosel Franke gepfändet für TARGOBANK AG, Düsseldorf, Beschluss vom 29.11.2022 (Amtsgericht Bad Homburg vor der Höhe, 61 M 2530/2022); eingetragen am 23.02.2023

Lfd. Nr. 4:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bad Homburg vor der Höhe, 61 K 33/2023); eingetragen am 06.10.2023.

Die hier unter der lfd. Nr. 2 in Abteilung II eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeit „Wohnungsrecht“ wirkt sich erheblich Wert mindernd aus und ist daher zu berücksichtigen!



B. Beschreibung der Baulichkeiten:

Freistehendes 1-geschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in Fertigbauweise der Firma Streif Eigenheimbau GmbH & Co. KG. „Komforthaus, Typ Birkenweg“, massiver Vollunterkellerung sowie eine Garage in Grenzbebauung

Zu 1.) Zweifamilienhaus in Fertigbauweise:

Baujahr zu 1.): 1967

Bauliche Verbesserungen zu 1.): 2006 Erneuerung der Heizungsanlage

Einteilung der Geschosse zu 1.):

Kellergeschoss:

- Vorräum
- Flur
- HA-Raum
- Hobbyraum
- Waschküche
- Heizung/Öltanklager

Erdgeschoss:

- Windfang 2,55 m²
- Zählerraum 1,20 m²
- Diele 2,43 m²
- Flur 5,50 m²
- Küche 10,22 m²
- Wohnzimmer 22,87 m²
- Elternzimmer 18,07 m²
- Bad/WC 5,34 m²
- Kinderzimmer 10,15 m²
- Terrasse (zu 1/2) 6,12 m²

Dachgeschoss:

- Podest 1,65 m²
- Wohnflur 6,82 m²
- Zimmer 1 11,38 m²
- Badezimmer 4,04 m²
- Zimmer 2 19,85 m²

Spitzboden:

- Speicher/Dachluke



Grundrisslösung zu 1.):

Es handelt sich um ein im Jahr 1966 konzipiertes rechteckförmiges, freistehendes 2-Familienhaus in Fertigbauweise (Erd- und Dachgeschoss) der Firma Streif Eigenheimbau GmbH & Co. KG mit Ausführung als Komforthaus 104, Typ Birkenweg sowie Vertrieb über die Neckermann Eigenheim GmbH. Das Kellergeschoss hingegen wurde in massiver herkömmlicher Mauerwerksbauweise errichtet. Die Hauptwohnräume mit der Terrasse sind nach Südwesten zum Garten ausgerichtet, die Küche liegt nach Nordwesten zur Straße und die Bäder zur Nordostseite. Der Hauseingangsbereich befindet sich ebenfalls zur Nordostseite. Die Wohnungen im Erdgeschoss sowie im ausgebauten Dachgeschoss sind beide voneinander abgetrennt und werden über den gemeinsamen Windfang bzw. vertikal über die Geschosstreppe erschlossen. Im Kellergeschoss beträgt die lichte Geschosshöhe $H = 2,25$ m, im Erdgeschoss und im Dachgeschoss $H_{(max.)} = 2,50$ m (ohne Berücksichtigung der Dachschrägen sowie der Abseite). Die realisierte Grundrisslösung des Fertighauses ist baujahrestypisch, insgesamt überaltert und entspricht nach heutigen Beurteilungskriterien nur Wohnraumansprüchen an Einfamilienhäuser innerhalb des unteren Preissegmentes. Eine Erhaltung und Revitalisierung der Bausubstanz erscheint auf Grund des Baualters, der problembehafteten Fertigbauweise und des Zustandes unter Berücksichtigung einer objektiven Sichtweise der Marktteilnehmer aus bautechnischen und wirtschaftlichen Gründen unwahrscheinlich! Infolge der bestehenden Diskrepanz von Bodenwert zu Restwert der Baulichkeiten mit nicht zeitgemäßer Grundrisslösung wird von der Mehrzahl der Marktteilnehmer die Gebäudefreilegung mit der anschließenden Neubebauung durchgeführt.

Bebaute Fläche „BF“ zu 1.):

Ermittlung gemäß den mir vorliegenden Grundrissplänen im Maßstab 1:100 sowie in Anlehnung an DIN 277 (in der Fassung von 2021-08).

* Fertighaus: $10,076 \text{ m} \times 10,292 \text{ m} = \underline{103,70 \text{ m}^2}$

BF (Danziger Straße 5; 2-FH): $103,70 \text{ m}^2$



Brutto-Grundfläche „**BGF**“ zu 1.):

Ermittlung gemäß den mir vorliegenden Grundrissplänen im Maßstab 1:100 sowie in Anlehnung an DIN 277 (in der Fassung von 2021-08). Bauteile, wie Hauseingang mit Vordach, Terrasse, Kellertreppe sowie der eingeschränkt begehbare Spitzboden werden im Sachwertverfahren durch pauschalen Zuschlag gesondert berücksichtigt:

* KG:	→ 9,97 ⁵ m x 10,19 m =	101,65 m ²
* EG:	→ siehe Bebaute Fläche =	103,70 m ²
* DG:	→ siehe Bebaute Fläche =	103,70 m ²
Σ BGF	(Danziger Straße 5; 2-FH):	rd. 309,00 m²

Bruttorauminhalt „**BRI**“ zu 1.):

Ermittlung gemäß den mir vorliegenden Grundrissplänen im Maßstab 1:100 sowie in Anlehnung an DIN 277 (in der Fassung von 2021-08) für die Kalkulation der Freilegungskosten bei Abriss der aufstehenden Baulichkeiten. Für Kelleraußentreppe, Kellerlichtschächte, Terrasse und Hauseingang werden 10 m³ Zuschlag berücksichtigt.

* KG:	→ 101,65 m ² x Ø 2,60 m =	264,29 m ³
* EG:	→ 103,70 m ² x Ø 2,71 ⁸ m =	281,86 m ³
* DG:	→ 103,70 m ² x Ø 4,04 ⁹ m x 0,5 =	209,94 m ³
* Zuschlag:	→ Bes. Bauteile, Sonstiges	10,00 m ³
Σ BRI	(Danziger Straße 5; 2-FH):	rd. 766,00 m³

Wohnfläche „**WF**“ zu 1.):

Die Ermittlung erfolgt auf Grundlage der mir vorliegenden Grundriss- und Schnittpläne im Maßstab 1:100 sowie Überprüfung der Wohnflächenberechnungen des Architekten vom 02.05.1966 nach DIN 283 von 1962 unter Berücksichtigung der geltenden Wohnflächenverordnung WoFIV. Die gedeckte Terrasse mit Ausrichtung zur Südwestseite wird infolge des guten Wohnwertes auf die Wohnfläche angerechnet. Da es sich hier um Fertigbauweise handelt, ist ein Abschlag für Putz erforderlich. Im Dachgeschoss sind die Räume bis zu den Abseiten mit H = 1,20 m ausgebaut. Im Bereich der Dachschrägen werden die Grundflächen zwischen H = 1,00 m - 2,00 m zur Hälfte auf die Wohnfläche angerechnet. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die folgenden

Wohnflächen halte ich für hinreichen genau und werden der Wertermittlung zu Grunde gelegt:

* Erdgeschoss:	84,45 m ²
* Dachgeschoss:	<u>43,74 m²</u>
Σ WF (Danziger Straße 5; 2-FH):	ca. 128,19 m²

Ansichtsflächen zu 1.):

Fassade in Eternitplatten mit Kunstharzputz
Giebelseiten im DG mit vertikaler Holzschalung
Sockelflächen in Zementputz, farblich angelegt

Rohbauausführung zu 1.):

Die folgende Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und beschreibt nur Merkmale von erkennbarem Werteinfluss!

Fundamente und Bodenplatte in Stahlbeton
Massive herkömmliche Bauweise im Keller-
geschoss mit Außenwänden und tragenden
Innenwänden in HBL-Steinen, d = 30/24 cm,
nicht tragende Innenwände in HLZ, d = 11,5 cm
Decke über dem Kellergeschoss als Montage-
decke mit Deckensteinen und Aufbeton sowie
Treppe zwischen KG und EG in Stahlbeton
Fertigteilbauweise ab OK Kellerdecke als mit
Holztafelelementen für Außen- und Innenwände
mit Mineralwollgedämmung, Gipskartonplatten
zur Innen- und Holzspanplatten zur Außenseite
Deckenelemente über dem Erdgeschoss mit
einer Breite von ca. 1,25 m in Holztafelbauweise
Satteldach als Kehl balkendach in Zimmermanns-
holzkonstruktion mit Mineralwollgedämmung und
innenseitiger Verkleidung in Gipskartonplatten
Eindeckung in Frankfurter Betondachpfannen
Rinnen und Fallrohre in Zink mit Farbanstrich

Innere Ausstattung zu 1.):

Insgesamt baujahrestypischer Wohnstandard!

Fußbodenbeläge:

Treppenabgang in das Kellergeschoss mit Tritt-
und Setzstufen in Buchenholzbelag, ansonsten
in den Technik und Funktionsräumen im Keller-
geschoss Zementverbundestrich, Erschließungs-
flur in Nadelfilzbelag, Hobbyraum und Zimmer an

der Nordwestgiebelseite in PVC-/Linoleumbelag
Im Erdgeschoss Hauseingangsbereich mit Windfang und Badezimmer mit Keramikfliesen, Diele und Erschließungsflur mit Teppichbelag, Küche mit PVC-Belag, Wohn- und Schlafräume unterschiedlich mit Teppichbelag, Laminatparkett oder Mosaikparkett, Terrasse in Natursteinplatten
Treppe zwischen Erd- und Dachgeschoss mit seitlichen Wangen, Tritt- und Setzstufen in Holz
Im Dachgeschoss Flur, Wohn- und Schlafräume mit Teppichbelag, Badezimmer in PVC-Belag

Fenster und Türen:

Insgesamt überalterte Holzrahmenfenster bzw. Türelemente mit Doppelverglasung im Bereich Erdgeschoss und nicht mehr zeitgemäße Kunststoffrahmenfenster mit Isolierglas (KG und DG)
Übliche eloxierte Dreh-Kipp-Fensterbeschläge
Fenstervergitterung im Bereich Kellergeschoss
PVC-Rollläden, überwiegend Gurtwicklerantrieb, Wohn- und Schlafzimmer im EG elektrifiziert
Fensterbänke zur Innenseite in Holz Ausführung
Im Kellergeschoss Limba furnierte Röhrenspanntüren in Stahleckzargen, eloxierte Türbeschläge
Im Erd- und Dachgeschoss Röhrenspanntüren mit Mahagoni-Holz furnier, Futter und Bekleidung sowie übliche eloxierte Türdrückergarnituren
Wohnungseingangstüren in Holzrahmenausführung mit Glasausfachung, Hauseingangstüre in lasiertem Holzrahmen mit Drahtornamentglas

Wand- und Deckenflächen:

Im Kellergeschoss Wandflächen geputzt und gestrichen, teils strukturierte Tapeten, Hobbyraum teilweise mit vertikaler Nut- und Federschalung
Im Erd- und Dachgeschoss Wandflächen unterschiedlich ausgeführt in Raufasertapeten mit Anstrich, strukturierte Tapeten, Küche mit einem Fliesenspiegel im Bereich der Objekte sowie Bäder mit Wandfliesen ringsum deckenhoch
Deckenflächen im Kellergeschoss Putz mit Anstrich, im Erdgeschoss Holzspanplatten mit Fugen und weißem Anstrich, in den Nassräumen MDF-Paneelen sowie im Dachgeschoss Deckenflächen mit Nut- und Federschalung verkleidet

Heizung und Warmwasserversorgung:

Zentrale Warmwasserheizung über ölbefeuerte Heizungsanlage mit neuem Brenner von 2006, sowie einer zentralen Warmwasserversorgung Wärmeabgabe über ältere Rippen- oder neuere Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen

Elektrotechnische Anlagen:

Elektroinstallationen aus dem Jahr 1967 nach den damals gültigen VDE-Richtlinien mit einer vermutlich 2-adrigen Ausführung ohne Erdung
Unterdurchschnittliche Zahl an Steckdosen, Tastern bzw. Schaltern und Deckenauslässen

Sanitäre Einrichtungsgegenstände:

Einbauliegebadewannen mit Mische- und Brausebatterien, Waschtische bzw. Porzellanhandwaschbecken mit Einhebelmischbatterien
Stand-WC's mit tiefhängenden Spülkästen
Armaturen und Sanitärobjekte in farbiger Ausführung, nicht mehr zeitgemäß und überaltert

Sonstige Einbauten/Besondere Bauteile:

- * Hauseingangstreppe mit Vordach
- * Kelleraußentreppe mit Stützmauer
- * Öltanklager im Keller (4 x 1.000 liter)
- * Kamin mit Holzfeuerung im Hobbyraum
- * Terrassenanlage, überdeckt
- * SAT-TV-Anlage mit Unterverteilung

Energieausweis nach GeG (EnEV):

Das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (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.



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" aufweisen. Bei Holzbalkendecken genügt es, die Hohlräume mit Dämmstoff zu füllen.

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.

Weder ein verbrauchs- noch bedarfsorientierter Energieausweis hat mir vorgelegen. Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden infolge der üblichen Bauausführung aus dem Jahr 1967 energetische Defizite an Dach und Fach festgestellt. So ist die Wärmedämmung der Fassade und Dachfläche in Verbindung mit den Fenstern nicht mehr zeitgemäß und entspricht nicht den Anforderungen gemäß GeG. Die Immobilie in Fertigbauweise ist nach sachverständiger Einschätzung wirtschaftlich überaltert und wird bei objektiver Sichtweise von den Marktteilnehmern als abgängig beurteilt.

Zu 2.) Garage in Grenzbebauung

Baujahr zu 2.):

1967

Einteilung zu 2.):

1 PKW-Stellplatz
1 Geräteraum

Brutto-Grundfläche „BGF“ zu 2.):

Die Ermittlung erfolgt auf Grundlage der mir vorliegenden Grundrisspläne im Maßstab 1:100 vom 19.12.1967 für den Anbau sowie in Anlehnung an DIN 277 (in der Fassung von August 2021).

$$8,00 \text{ m} \times 3,50 \text{ m} = \frac{28,00 \text{ m}^2}{\mathbf{BGF \text{ (Garagengebäude): } 28,00 \text{ m}^2}}$$

Brutto-Rauminhalt „BRI“ zu 2.):

$$28 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times \varnothing \text{ H} = 3,00 \text{ m} = \mathbf{84,00 \text{ m}^3}$$

Bauliche Ausführung zu 2.):

Streifenfundamente/Bodenplatte in Stahlbeton
Herkömmliche Mauerwerksbauweise
Wandflächen geputzt und weiß gestrichen
Gargen-Bodenbelag in Spaltklinkerplatten
Stahlblechtüre mit Drahtornamentglas
Heizungsanschluss mit Plattenheizkörper
Strom- und Lichtanschluss mit Langfeldleuchten
Aluminium-Sektionaltor elektrisch bedienbar
Decke in Stahlbetonkonstruktion als leicht geneigtes Flachdach mit Bitumenabdichtung
Entwässerung über Regenrinne und Fallrohr

Zu 3.) Außenanlagen:

Hauszuwegung und Garagenzufahrt von der Straße mit Befestigung in Betonverbundpflaster
Seitliche und rückwärtige Einfriedungen in Maschendrahtzaun, teils mit massivem Sockel oder Doppelstab-Maschengitterzaun bzw. die Garage als Grenzbebauung zur Nordostseite
Straßeneinfriedung mit Jägerzaun auf massiven Sockel und 2 flügelige Jägerzaun-Toranlage im Bereich der Einfahrt zwischen Mauerpfosten
Rasenflächen, Pflanzbeete, Ziersträucher, lebende Tuja-Hecke und alter Baumaufwuchs
Außenbeleuchtungen und Außenzapfstelle
Leitungen außerhalb Gebäude und Anschlüsse

Nutzung zu 1.) bis 3.):

Das Wohnhaus mit Garage wird von dem Wohnberechtigten Herrn Klaus Franke im Bereich Dachgeschoss genutzt. Das Erdgeschoss steht überwiegend leer. Es bestehen nach mir erteilten Auskünften keine mietvertraglichen Bindungen!

Bauzustand zu 1.) bis 3.):

Insbesondere die Fertighäuser der 60'iger bis zu den 80'iger Jahre werden unter Marktteilnehmern sehr kontrovers diskutiert und in vielen Fällen infolge der vorhandenen Einschränkungen bei Umbaumaßnahmen bzw. der latenten Gefahr von Schadstoffbelastungen als „abgängig“ beurteilt. Die gängigsten Schadstoffe, mit denen Fertighäuser belastet sein können, sind Formaldehyd, PCP und Lindan. So finden sich beispielsweise Formaldehyd in den Holzwänden und -böden, PCP u. Lindan vorwiegend im Holzständerwerk. Doch Fertighaus ist nicht gleich Fertighaus. Denn ob überhaupt Ausgasungen dieser Stoffe stattfinden und in welchem Maße, kann allgemein nicht pauschalisiert werden. Kommen sie vor, so kann das theoretisch auch noch nach vielen Jahren bzw. auch Jahrzehnten der Fall sein. Nur durch fachgerechte Untersuchung kann geklärt werden, ob in einem Fertighaus Schadstoffe vorhanden sind. Zur Feststellung von Schadstoffen reicht es allerdings nicht aus, lediglich Hersteller und das Baujahr zu kennen. Es werden in jedem Fall umfassende Untersuchungen erforderlich. Bei einer Entscheidung für einen Fortbestand des „*Neckermann-Fertighauses*“ sollte in jedem Fall eine Schadstoff-/ Raumluftmessung durchgeführt werden! Neben einem unabweisbaren Revitalisierungsbedarf für EG und DG sind auch Kosten für die Feuchteschäden im Keller sowie die Schadstoffsanierung durch eine auf Fertighäuser spezialisierte Fachfirma einzukalkulieren.

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 2023 des Hochtaunuskreises, Punkt 11), wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Ø 70 Jahren für das Wohnhaus angesetzt. Das mittlere Baujahr wird hier mit 1970 ermittelt. Unter Berücksichtigung der notwendigen baulichen Verbesserungen bei Gebäudeerhalt wird ein *fiktives* Baujahr 1973 unterstellt und die Restnutzungsdauer mit **RND = 19 Jahre** angesetzt.



C. SCHÄTZUNG DER WERTE:

I. SACHWERT:

Grundstück: → einschließlich Erschließungskosten (ebf.)

494 m² x EUR 930,00/m² = EUR 459.400,00

Bemerkung:

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für den Bereich des Hochtaunuskreises beträgt per 01.01.2024 in reiner Wohnlage von Seulberg EUR 890,00/m² (ebf.), Ø Größe = 750 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.

In vorliegendem Fall handelt es sich um ein kompakt geschnittenes Grundstück mit einer Größe von 494 m² sowie der überalterten Bausubstanz eines Neckermann-Fertighauses. Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert eines Grundstücks in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße steht. Die Referenzgröße innerhalb der Bodenrichtwertzone 508 für Wohnbauflächen beträgt hier Ø 750 m². Ich nehme Bezug auf die Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen gemäß IMB 2023 für den HTK, Punkt 9.4 auf Seite 142.

- * Umrechnungskoeffizient für 494 m² (Ist-Grundstücksfläche): 1,001
- * Umrechnungskoeffizient für 750 m² (Ø Bodenrichtwertfläche): 0,960

Bodenwert: 890,00 EUR/m² x (1,001/0,960) = rd. **EUR 930,00/m²**

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

- * 1.) Zweifamilienhaus (freistehend) → **Typ 1.01, SS 2**
- * 2.) Massive Garage (Grenzbebauung) → **Typ 14.1, SS 4**
- * fiktives Baujahr Ø1973, **GND/Alter = 70/51 Jahre**
- * Bauindex Stand Februar = **163,3** (Basis 2015 =100)
- * Umrechnung auf NHK mit Basis 2010 = 100 → **89,3**

NHK 2010: Angemessene Herstellungskosten pro m² BGF

- * 2-FH: EUR 725,00/m² x 1,05 x [163,3/89,3] = EUR 1.392,00/m²
- * Garage: EUR 485,00/m² x [163,3/89,3] = EUR 887,00/m²



Übertrag: EUR 459.400,00

1.) Bauwert „Zweifamilienhaus“:

309 m² BGF x EUR 1.392,00/m² = EUR 430.100,00

Zulagen für besondere Bauteile

psch. 10,00 % von EUR 430.100,00: EUR 43.000,00
EUR 473.100,00

2.) Bauwert „Garagengebäude“:

28 m² BGF x EUR 887,00/m² = EUR 24.800,00
EUR 497.900,00

3.) Wert „bauliche Außenanlagen“

psch. 5,00 % von EUR 497.900,00 = EUR 24.900,00 EUR 522.800,00

abzüglich Wertminderung für Alter und Zustand; bei *fiktivem* Baujahr Ø 1973, Alter = 51 Jahre und GND = 70 Jahre *lineare Wertminderung nach der SW-RL* 72,86 % von EUR 522.800,00 [1.) - 3.)] =

./. EUR 380.900,00

VORLÄUFIGER SACHWERT (FRIEDRICHSDORF, DANZIGER STRASSE 5): EUR 601.300,00

A.) Marktanpassung gemäß § 21, 39 ImmoWertV in Anlehnung an die nach IMB 2023 für den HTK unter 9.1.1 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelten Sachwertfaktoren mit Bodenrichtwertniveau 700 bis 899 €/m² → interpolierter Sachwertfaktor = **1,68**. Unter Berücksichtigung der Fertigbauweise, Grundriss und den Preisdämpfungen im letzten Jahr erfolgt eine Korrektur um - 0,40 (- 40%) auf **1,28**.

→ *Marktanpassung* + 28,0 %: EUR 601.300,00 x 0,28 = EUR 168.400,00

B.) Berücksichtigung besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG). Der abweichende Bauzustand infolge umfassenden Innovationsbedarfs wird kalkulatorisch berücksichtigt mit: → ca. 128,19 m² WF x Ø EUR 1.250,00/m² =

./. EUR 160.200,00

SACHWERT (FRIEDRICHSDORF-SEULBERG, DANZIGER STRASSE 5): EUR 609.500,00

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

Für das Zweifamilienhaus in Fertigbauweise und Garage werden nach Durchführung von unabweisbaren Revitalisierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der maßgeblichen Wertkriterien, wie Lage in Friedrichsdorf-Seulberg, Grundriss, unterstellte Ausstattung sowie Modernisierungsgrad, folgende Netto-Kaltmieten als nachhaltig erzielbar erachtet:

* EG + DG:	ca. 128,19 m ² WF x Ø EUR 13,00/m ² =	EUR	1.666,47
* Garage:	1 Garagenplatz x EUR 130,00/Platz =	EUR	130,00
	Σ Monatsmieten (insgesamt): rd.	EUR	1.800,00

Marktüblicher Jahresrohertrag:

EUR 1.800,00 x 12	=	EUR	21.600,00
-------------------	---	-----	-----------

abzüglich Bewirtschaftungskosten „nach EW-RL“

* *Instandhaltungskosten* (128,19 m² x Ø EUR 13,80/m² + EUR 104,00)

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

* *Mietausfallwagnis* (2,00 % von EUR 21.600,00 Jahresrohertrag)

Summe der kalkulierten BWK rd. 14,13 % des JRE:	./. EUR	3.053,00
---	---------	----------

Jahresreinertrag:

EUR	18.547,00
-----	-----------

abzüglich Bodenertragsanteil:

1,00 % von EUR 459.400,00 =

./. EUR	4.594,00
---------	----------

verbleibender **Gebäudeertragsanteil:**

EUR	13.953,00
-----	-----------

Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer
nach Revitalisierungsmaßnahmen: 19 Jahre

Barwertfaktor gemäß den § 21 und
§ 34 ImmoWertV bei angemessenen
Liegenschaftszinssatz iHv. 1,00 %: 17,226

Wert der baulichen Anlagen:

EUR 13.953,00 x 17,226	=	EUR	240.400,00
------------------------	---	-----	------------

abzüglich objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)
für Investitionen analog dem Sachwertverfahren, Blatt 18:

./. EUR	160.200,00
---------	------------

zuzüglich Bodenwert:

EUR	459.400,00
-----	------------

ERTRAGSWERT (FRIEDRICHSDORF-SEULBERG, DANZIGER STR. 5):

EUR	539.600,00
-----	------------



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 Lage in Betracht.

Es wird unterstellt, dass das 494 m² große Grundstück in gesuchter Lage nach Freilegung der nicht mehr zeitgemäßen Bausubstanz „Einfamilienhaus von 1967“ bei einer Wartezeit von n = 1,0 Jahren für Erteilung einer Baugenehmigung für ein in dieser Lage typisches Einfamilienhaus einer angemessenen „wohnbaulichen Nutzung“ zugeführt werden kann. Der Bodenwert zuzüglich + 40 % Zuschlag wird der Wertermittlung hier zu Grunde gelegt.

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

$$RE \times V \rightarrow [43,74 \text{ m}^2 \times \text{EUR } 13,00/\text{m}^2 + \text{EUR } 130,00] \times 12 \times 0,86 \times 1,97 = \text{EUR } 14.200,00$$

Bodenwert (BRW + 40%), baureif:
 $494 \text{ m}^2 \times \text{EUR } 930,00/\text{m}^2 \times 1,40 = \text{EUR } 643.200,00$

abzüglich Freilegungskosten für den Abbruch des Wohnhauses mit Garage für Entkernung, Abbruch, Sortieren, Verladen, Entsorgung (inkl. Kosten für Sondermüll):
 $ca. 850 \text{ m}^3 \text{ BRI} \times \emptyset \text{ EUR } 50,00/\text{m}^3 = \text{EUR } 42.500,00$

Abzinsung bis zur Grundstücksfreilegung unter Berücksichtigung der Erteilung einer erforderlichen Baugenehmigung auf dem Grundstück zzgl. 1,0 Jahr Risikopotential
 Az-Faktor: $1/q^n = 0,9803$ ($q = 1,00\%$, $n = 2,0 \text{ J.}$)

$$[BW - FLK] \times 1/q^n:$$

$$[\text{EUR } 643.200,00 - \text{EUR } 42.500,00] \times 0,9803 = \text{EUR } 588.900,00$$

$$\text{LIQUIDATIONSWERT (FRIEDRICHSDORF-SEULBERG, DANZIGER STR. 5): \quad \text{EUR } 603.100,00$$

IV. ERMITTLUNG DER WERTMINDERUNG INFOLGE WOHNRECHT:

Das Wohnungsrecht ist in § 1093 BGB wie folgt definiert:

„§ 1093 BGB Wohnungsrecht

- (1) Als beschränkte persönliche Dienstbarkeit kann auch das Recht bestellt werden, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen. Auf dieses Recht finden die für den Nießbrauch geltenden Vorschriften der §§ 1031, 1034, 1036, des § 1037 Abs. 1 und der §§ 1041, 1042, 1044, 1049, 1050, 1057, 1062 entsprechende Anwendung.
- (2) Der Berechtigte ist befugt, seine Familie sowie die zur standesgemäßen Bedienung und zur Pflege erforderlichen Personen in die Wohnung aufzunehmen.
- (3) Ist das Recht auf einen Teil des Gebäudes beschränkt, so kann der Berechtigte die zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen mitbenutzen.“

Im Unterschied zum Nießbrauch gemäß § 1030 BGB, bei dem der Berechtigte alle Nutzungen aus dem Grundstück ziehen darf, gewährt das Wohnungsrecht die ausschließliche Nutzung des Grundstücks zum Wohnen (bei Wohnungsrechten an Einfamilienhäusern) oder an einer Wohnung (z.B. bei Wohnungsrechten an einer Wohnung in einem Zweifamilienhaus oder in einem Mietwohngrundstück). Der Nießbraucher kann hingegen alle Nutzungen aus dem Grundstück ziehen. Sowohl der Nießbrauch als auch das Wohnrecht erlischt mit dem Tode des Berechtigten.

Bei der Wertermittlung des mit einem Wohnungsrecht belasteten Zweifamilienwohnhauses ist zunächst von dem unbelasteten Verkehrswert, der im Wege des Sachwertverfahrens abgeleitet wurde, auszugehen. Die wirtschaftliche Wertminderung durch das Recht entspricht bei einem Sachwertobjekt dem wirtschaftlichen Vorteil der Berechtigten. Gemäß der Eintragungsbewilligung vom 29.19.2019 besteht ein *unentgeltliches Wohnungsrecht* für die Räume der Wohnung im Dachgeschoss zzgl. Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen der Liegenschaft in *61381 Friedrichsdorf, Danziger Straße 5* zu Gunsten des Berechtigten, Herrn Klaus Franke. Der Wert des Wohnrechtes entspricht der Wertminderung des Verkehrs-/Marktwertes infolge Belastung mit dem Wohnrecht.

Bei unentgeltlichen Wohnungsrechten wird normalerweise unterstellt, daß der Berechtigte nur die Nettokaltmiete (Grundmiete) einspart und alle umlagefähigen Bewirtschaftungskosten zahlt. Übernimmt der Eigentümer diese Kosten, einen Teil oder alle umlagefähigen Bewirtschaftungskosten, entsteht dem Berechtigten ein über die reine Ersparnis der Nettokaltmiete hinausgehender Vorteil, der bei der Wertermittlung des Wohnrechtes bzw. der Belastung des Verpflichteten zu berücksichtigen ist. Das Wohnungsrecht schützt den Berechtigten insbesondere vor Kündigung und Mietpreiserhöhung

Der Nutzwert des Rechts wird unabhängig vom Verkehrswert des (fiktiv) unbelasteten Grundstücks allein aus dem Mietwert der belasteten Wohnung ermittelt. Der Mietwert wird aus der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete/Grundmiete abgeleitet. Der Mietwert wird um die vom Berechtigten übernommenen Bewirtschaftungskosten vermindert und ergibt kapitalisiert mit dem Leibrentenbarwertfaktor nach der *Sterbetafel 2020/2022* mit Bezug auf den Berechtigten den Wert des Rechts bzw. die Wertminderung für das Grundstück.



AUSGANGSDATEN:

- * Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB: Einräumung eines unentgeltlichen Wohnungsrechts betreffend alle Räume der Wohnung im Dachgeschoss zzgl. „Mitbenutzung“ gemeinschaftlicher Anlagen und Einrichtungen. Die üblichen Betriebskosten und Instandhaltungskosten (Absatz 4 und 5) trägt der Eigentümer.
- * Alter des Berechtigten, *Herrn Klaus, Franke*, geboren am 01.05.1961: 63 Jahre (aufgerundet)
- * Ø Lebenserwartung des Berechtigten gemäß der Sterbetafel 2020/2022: 19,12 Jahre
- * wirtschaftlicher Nachteil für Eigentümer: entgangene marktübliche Netto-Kaltmiete und Übernahme der Betriebskosten im DG [ca. 43,74 m² WF x Ø EUR 13,00/m² + 0,5 x EUR 130,00/Garage + ca. 43,74 m² WF x EUR 3,00/m²] x 12 = **EUR 9.178,08/Jahr.**
- * p = Liegenschaftszinssatz 1,00 %

Kommutationszahlen:

- * \ddot{a}_x = Leibrentenfaktor „Männer“, jährlich: 17,593

WERTERMITTLUNG:

Barwert der Wertminderung (wirtschaftlicher Nachteil für die Eigentümer ist die entgangene Netto-Kaltmiete):

EUR 9.178,08/Jahr x $\ddot{a}_x = 17,593$: EUR 161.500,00

Abschlag zur Rundung: ./ EUR 1.500,00

WERTMINDERUNG (WOHNUNGSRECHT ZU GUNSTEN KLAUS FRANKE): EUR 160.000,00

V. 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 Wohnbaugrundstückes wird der Verkehrswert nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren (Liquidationswertverfahren) abgeleitet.

In vorliegendem Fall handelt es sich um ein überaltertes, nicht mehr zeitgemäßes Einfamilienhaus auf einem Grundstück mit kompakter Größe. Der Verkehrswert wird in vorliegendem Fall unter Berücksichtigung des eingetragenen Wohnrechtes an dem Sachwertverfahren abgeleitet. Auf Grund des Missverhältnisses von Bodenwert zum Restwert der Altbausubstanz ist ebenso die Ableitung des Verkehrs- und Marktwertes am Liquidationswert marktgerecht! Die Wiedererlangung der vollen Planungsfreiheit hat erfahrungsgemäß nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die überwiegende Anzahl Marktteilnehmer bei einem nicht beliebig reproduzierbaren Grundstück oberste Priorität. Das Ertragswertverfahren dient in vorliegendem Fall lediglich nur Orientierungszwecken. Die aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt infolge des Ukraine-Krieges mit der Energie- und Wirtschaftskrise sowie gestiegenen Kreditzinsen wurden berücksichtigt.

Ausgangswert = Sachwert:	EUR	609.500,00
Wertminderung infolge Wohnrecht:	./. EUR	160.000,00
Zuschlag zur Rundung:	EUR	<u>500,00</u>
VERKEHRSWERT (FRIEDRICHSDORF-SEULBERG, DANZIGER STRASSE 5):	EUR	450.000,00

Verhältniszahl: $\frac{\text{Verkehrswert EUR 450.000,00}}{\text{Insgesamt 128,19 m}^2 \text{ Wohnfläche}} \Rightarrow \emptyset \text{ EUR 3.510,00/m}^2 \text{ (inkl. Garage)}$

Königstein / Ts., den 18.04.2024
db/kh

Der Sachverständige:

