

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:

**Hofreite
(Wohnhaus mit
Nebengebäuden)**

Straße und Hausnummer: **Licher Straße 8**

Ort: **35516 Münzenberg,
Ober-Hörgern**



Auftraggeber: Amtsgericht Friedberg / Hessen,
63 K 10/23, Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung
der Gemeinschaft betr. das im Grundbuch von
Ober-Hörgern Blatt 915 unter lfd. Nr. 1 einge-
tragene Grundstück

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 30.01.2024 (Besichtigung)

Qualitätsstichtag: 30.01.2024

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT: € 365.000,-

Anmerkung:

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

Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnissnahme gestattet.

Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!

1. Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen	2
3. Grundbuchdaten	2
4. Grundstücksbeschreibung	3
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	4-7
6. Wertermittlung	8-15
7. Besondere Bemerkungen	16

Anlagen:

1. Brutto-Grundfläche, Grund- und wertrelevante Geschossflächenzahl
2. Wohn- und Nutzfläche
3. Baulastenauskunft
4. Auskunft Denkmalschutz
5. Straßenkartenausschnitt
6. Flurkartenausschnitt
7. Baupläne
8. Fotos

2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragschreiben vom 22.12.2023 nebst Anlagen (Beschluss, Baulastenauskunft, Flurkartenausschnitt);
- Unterlagen des Antragstellers (Mietverträge und Anschreiben);
- Unterlagen des Antraggegners (Baupläne);
- Notizen zu Angaben des Stadtbauamtes, der Baulastenverzeichnisstelle und des Gutachterausschusses des Wetteraukreises;
- Notizen, Aufmaß, Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

3. Grundbuchdaten:

Grundstückseigentümer:

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

Grundbuch von Ober-Hörgern (beim Amtsgericht Friedberg / Hessen)

Blatt 915	Gemarkung Ober-Hörgern	Flur 1
Flurstück 120/2	Wirtschaftsart u. Lage - Gebäude- und Freifläche, Licher Straße 8 -	Größe 1.367 m ²

Grundstücksgröße, insgesamt = 1.367 m²

Eintragungen in Abt. II:

Lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Amtsgericht Friedberg, 64 K 10/23) vom 04.08.023;

lfd. Nrn. 2 + 3: betrifft andere Grundstücke.

4. Beschreibung des Grundstücks:

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

Das Grundstück liegt im alten Ortskern des Stadtteils „Ober-Hörgern“ der Stadt Münzenberg, an der Straßenecke „Licher Straße“ / „Gambacher Straße“, in allgemein einfacher Wohnlage.

In der Umgebung befinden sich vornehmlich Hofreiten, bestehend aus an die Straßenfront grenzenden Wohnhäusern zu 2 Vollgeschossen und ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden. Die „Licher Straße“ ist verkehrsreich mit Durchgangsverkehr befahren.

Omnibushaltestellen befinden sich in der Nähe. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in ca. 20 Geh- bzw. 5 Fahrminuten zu erreichen.

Fahrtzeit zum nächsten Autobahnanschluss ca. 5 Minuten bzw. 7 Minuten, Fahrtzeit nach Frankfurt am Main ca. 45 Minuten, ebenso zum Flughafen.

Kindergarten und Grundschule im Nachbarstadtteil „Gambach“ vorhanden, weiterführende Schulen in Butzbach.

Spaziergehmöglichkeiten auf Feldwegen, die am nahegelegenen Bebauungsrand erreichbar sind.

Wirtschaftliche Daten von Münzenberg (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 6.000;

Arbeitslosenquote: ca. 4,5 % (Kreis);

Kaufkraftindex: ca. 105,8 (rd. 6 % über dem Bundesdurchschnitt);

Bevölkerungsentwicklung von 2011 bis 2023: + 4 %.

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

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

Das Eckgrundstück ist vieleckig geschnitten und grenzt im Südosten mit ca. 25 m an die „Licher Straße“ und im Nordosten mit ca. 25 m an die „Gambacher Straße“. Das Grundstück ist ca. 67 m tief und im Mittel ca. 20 m breit.

Die „Licher Straße“ ist mit beidseitigen Bürgersteigen ausgebaut und endgültig fertiggestellt und die „Gambacher Straße“ ohne Bürgersteige.

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 Münzenberg existiere für das Baugebiet, in dem das Grundstück liegt, kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit richtet sich demnach nach § 34 BauGB, d.h., eine Bebauung in Anlehnung an die umliegende Bebauung hinsichtlich Art und Größe ist zulässig.

Bebaut ist das Grundstück mit einer einseitig angebauten Hofreite zu 2 Vollgeschossen.

Die Bebauung fügt sich hinsichtlich Art und Größe in die umliegende Bebauung ein.

Die Hofreite ist Teil des alten Ortskerns von „Ober-Hörgern“, der als Gesamtanlage als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz steht, sog. „Ensembleschutz“ (vgl. Anl. 4).

Im Baulastenverzeichnis besteht nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes des Wetteraukreises vom 31.07.2023 eine Baulast für das Grundstück, die Abstandsflächen zu dem nördlichen Nachbargrundstück regelt (vgl. Anl. 3).

5. Beschreibung der baulichen Anlagen:

5.1 Übersicht über die vorhandenen Gebäude aus beigelegter Flurkarte:

Gebäude	Grundfläche	Baujahr
	ca.	ca.
a) Einfamilien-Wohnhaus	86 m ²	1890
b) Nebengebäude -Nord	146 m ²	1890
c) Scheune-Nord	59 m ²	1890
d) Nebengebäude-West	155 m ²	1890
e) Gartenhaus	75 m ²	1890

5.2 Einteilung der Gebäude:

a) Wohnhaus (Vorderhaus), bestehend aus:

KG: 3 Abstellräume, Flur;

EG: Hauseingang; 3 Zimmer, Küche, 2 x Dusche/WC, Diele, Flur;

OG: 4 Zimmer, 2 x Dusche/WC, Vorraum, Flur;

darüber Dachboden und Satteldach.

b) Hinterhaus, bestehend aus:

KG: Waschküche, Heiz- und Öltankraum;

EG: Hauseingang mit Treppe zur Wohnung; 2 WC-Räume, Loggia, ehemaliger Stall;
1 Wohnung zu 1 Zimmer, Küche, Dusche/WC;

OG: 3 ehemalige Saalräume;

darüber zum Teil Dachboden und Satteldach.

c) Scheune-Nord, bestehend aus:

EG: Fahrzeughalle;

OG: Galerie;

darüber Pultdächer.

d) Nebengebäude-West (Stall-Nord und Scheune-Süd), bestehend aus:

EG: 2 Lagerräume, Fahrzeughalle, 2 Stallräume;

OG: Lagerraum, 2 Galerien;

darüber Satteldach.

e) Gartenhaus, bestehend aus:

KG: Abstellraum (Gewölbekeller);

EG: Lagerraum;

darüber Satteldach.

5.3 Bauliche Beschaffenheit:

5.3.1 Konstruktion / Fassade:

Fundamente:	zu a - e) Streifenfundamente, Stampfbeton, Mauerwerk;
Ansichtsflächen:	zu a - e) Rauputzflächen, Kratzputz, Zementputzsockel;
Verkleidung:	zu a - d) zum Teil Holzbrettschalung an Dachüberständen; zu e) Welleternit;
Decke über Keller und übrige Geschossdecken:	zu a, d, e) Mauerwerksgewölbe, Massivdecken, Holzbalkendecken;
Umfassungswände:	zu a - e) Bruchsteinmauerwerk, Holzfachwerk mit Ausfachungen aus Lehmziegelsteinen bzw. Stroh-/Lehmausfachung;
Zwischenwände:	zu a - c) Mauerwerkswände, Holzfachwerkwände mit Ausfachungen; zu a + c) bereichsweise Gipskarton-Ständerwände;
Dachstuhl:	zu a - e) Holzkonstruktion, Satteldächer;
Dacheindeckung:	zu a - e) Ton-Dachsteine auf Lattung, zum Teil Betondachsteine, keine Unterspannbahnen, Dachentwässerung aus Zinkblech.

5.3.2 Innere Ausstattung:

Treppen:	zu a, d, e) Innere Kellertreppe massiv, Holztreppe zum Dachboden;
Geschosstreppe:	zu a) Holzkonstruktion mit aufgesattelten Stufen zwischen den Wangen, Vinylbelag, Holz-Brüstungsgeländer; zu b) Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag; Außentreppe als Holzkonstruktion;
Fußböden in Wohnräumen:	zu a) Vinyldielen, PVC-Belag; zu b) Fliesenbelag, Vinyldielen, Holzdielen;
Fußböden im Keller:	zu a) Lehm Boden, Betonboden; zu b) Spaltplatten;
Fußböden in Küche und Badezimmer:	zu a) Fliesenboden, Vinyl dielenbelag; zu b) Fliesenboden;
Fenster:	zu a + b) Kunststoff-Fenster mit Isolierglas (Baujahr 1980, 2006, 2019), Natursteinfensterbänke, Eternit, vereinzelt Holzfenster mit Einfachglas;
Innentüren:	zu a + b) Holztüren mit Futter und Bekleidung;
Außentür/Hauseingang:	zu a) 2 Alu-/Glaskonstruktionen mit Mehrfachverriegelung (Baujahr 2019/2020), Holztür (Kelleraußentür); zu b) Stahltüren, Holztür, Kunststofftür;
Rollläden/Klappläden:	zu a) keine Rollläden, zum Teil Klappläden;
Küche:	zu a + b) Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektroherd;
Dusche/WC:	zu a + b) eingebaute Acryl-Eckduschanne bzw. bodengleiche Dusche mit Kabine, Waschbecken, wandhängendes Tiefspül-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, zum Teil Handtuch-Heizkörper; zu a) Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten, Waschbecken, eingebaute Duschwanne;
WC-Räume:	zu b) Handwaschbecken, Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten, 2 Urinale;
Wandbekleidung:	zu a + b) Raufasertapeten, Putz, Anstrich;
Platten in den Bädern und WC-Räumen:	zu a) Wände ringsum raumhoch gefliest;
Platten in den Küchen:	zu a) Fliesenspiegel;
Sonstige Anstriche:	zu a - e) Lackierung / Lasierung auf Holzwerk, Lackierung auf Metall;
Elektro:	zu a + b) modernisierte Ausstattung in den Wohnräumen (Baujahr ca. 2019); zu c - d) zum Teil einfache Grundausstattung;
Heizung:	zu a + b) Zentralheizung mit Ölfeuerung (Fabrikat Vissmann, Baujahr ca. 1994), Flachheizkörper mit Thermostatventilen, dezentrale Brauchwassererwärmung in Verbindung mit Elektrodurchlauferhitzern.

5.3.3 Sonstige Einrichtungen:

	zu a) Außentreppe-Süd; zu a) Außentreppe-Nord; zu b) Außentreppe-Hof; zu b) 3 Kunststoff-Heizöltanks mit jeweils 1.500 l Fassungsvermögen in Ölwanne.
Belichtung und Belüftung:	Gut, innenliegenden Nassräume mit elektromechanischer Entlüftung.

5.3.4 Außenanlagen:

Hausanschlüsse:	Wasser, Abwasser, elektrischer Strom (Überlandleitung), Telefon;
Straßeneinfriedung:	Holztore, Holztüren;
Grenzeinfriedung:	Maschendrahtzäune, Grenzbebauung;
Hof- und Wegebefestigungen:	Basalt, Kopfsteinpflaster;
Sonstiges:	Garten, Holzschuppen.

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)	20.000,-	10.000,-
- Erneuerung von Fenstern	10.000,-	5.000,-
- Renovierung der Nebengebäude (Putz, Elektrik)	15.000,-	7.500,-
- Herstellung von ebenen Bodenbelägen in den ehemaligen Ställen	10.000,-	5.000,-
- Erneuerung von Nasszellen	10.000,-	5.000,-
- Erneuerung der Heizungszentrale	15.000,-	7.500,-
- Pflege der Außenanlagen	5.000,-	-
- Sanierung von Stahlträgern	10.000,-	-
- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug	5.000,-	5.000,-
Zwischensumme	70.000,-	30.000,-
<u>Zuschlag für:</u> Bauregie, Mietausfall, Reinigungsarbeiten in Verbindung mit der Durchführung der Arbeiten: 10,0 %	7.000,-	3.000,-
Instandsetzungsabschlag bzw. Wertverbesserungszuschlag bei Durchführung der Maßnahmen, jeweils geschätzt:	77.000,-	33.000,-
<u>Marktabschluss für den Reparaturstau</u>	€ (177.000,- ./ 33.000,-) = € 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 allgemein leicht überdurchschnittlicher Gesamtzustand.

Allgemein zweckmäßig geschnittene Grundrisse im Wohnhaus.

Die Zimmer liegen nach Südosten bzw. Nordosten, jeweils zu den angrenzenden Straßen.

Das Wohnhaus ist zu einer Art Wohnheim mit 7 Zimmern umgebaut worden.

Eine Nutzungsänderungsgenehmigung beim Kreisbauamt liegt hierfür nicht vor.

Für eine Wiederverwendung des Objektes als Wohnhaus wären diverse Umbauten (wie Trennwände, Türen, Elektroinstallationen, ggf. Bäder) vorzunehmen.

Allgemein einfache bis mittlere Gesamtausstattung bei dem Wohnhaus und der Einliegerwohnung.

Einfache Ausstattung der Nebengebäude (ehemaliger Stall, Scheune, ehemaliger Festsaal im OG-Hinterhaus).

Allgemein solide Bauweise (Mauerwerkswände Holzfachwerkwände, Holz-Dachstuhl). In den ehemaligen Ställen zum Teil Feuchteschäden und Schäden durch Ammoniak im Sockelbereich. Erhöhte Feuchte in den Kellern, zum Teil mit Putzschäden.

Wärmedämmende Baustoffe (Isolierglasfenster, bereichsweise Holz-Klappläden).

Das Objekt würde sich für selbständige Handwerker, die dort wohnen und arbeiten und Materialien, Geräte lagern möchten eignen.

Das Gebäude dürfte früher einen Gastraum im Vorderhaus gehabt haben, und Festsäle im OG-Hinterhaus.

Die Vermietbar- und Verkäuflichkeit zu angemessenen Preisen wird als gegeben angesehen.

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

Brutto-Grundfläche (Sachwertrichtlinie)	- Wohnhaus -	344,52	m ²
	- Hinterhaus mit ELW -	458,63	m ²
	- Scheune-Nord -	91,00	m ²
	- Stall-Nord -	134,64	m ²
	- Scheune-Süd -	143,78	m ²
	- Gartenhaus -	75,00	m ²
Wohnflächen (Wohnflächenverordnung)	- Wohnhaus -	134,02	m ²
	- ELW -	25,34	m ²
Gewerbliche Nutzflächen (DIN 283/62)		640,90	m ²
GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO/90)		0,4	
WGFZ – wertrelevante Geschossflächenzahl (ImmoWertA 2023)		0,6	
Anzahl vorhandener Pkw – Stellplätze	- Hof -	2	Stk.

6. Wertermittlung:

6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Einfamilien-Wohnhaus, dessen Verkehrswert sich maßgeblich am Sachwert orientiert. Hierfür wird der Sachwert ermittelt.

Als weitere Anhaltswerte werden der Ertragswert und der Vergleichswert ermittelt.

Bei der Sach-, Ertrags- und Vergleichswertermittlung wird jeweils ein durchschnittlicher Erhaltungszustand zugrundegelegt. Anschließend wird von den jeweiligen vorläufigen Sach-, Ertrags- und Vergleichswerten der Reparaturbedarf in marktwertbeeinflussender Größe in Abzug gebracht.

6.2 Beschreibung der Marktsituation:

Derzeit werden vergleichbare Objekte zu Preisen zwischen € 900,-/m² bis € 3.050,-/m², bezogen auf die Wohnfläche, angeboten. Im Mittel um € 1.900,-/m².

6.3 Bodenwert:

Der Gutachterausschuss des Wetteraukreises gibt für die Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 85,-/m² an, für den unbebauten Zustand, inkl. Erschließungskosten (Stand 01.01.2022 und 01.01.2024), bezogen auf ein 700 m² großes Grundstück.

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 = € 85,-/m²

Abschläge für:

- die überdurchschnittliche Grundstücksgröße von mehr als 700 m² (1.367 m²), Abschlag hierfür, gemäß den Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen im Immobilienmarktbericht 2023 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen:

12,6 % aus € 85,-/m² = - € 11,-/m²

- die überdurchschnittliche Grundstückstiefe von mehr als 30 m (67 m), Abschlag hierfür, gemäß den Umrechnungskoeffizienten für Grundstückstiefen im GuG-Sachverständigenkalender 2024:

19,0 % aus € 74,-/m² = - € 14,-/m²

- die verkehrsreich befahrene Licher Straße, geschätzter Abschlag hierfür:

10,0 % aus € 60,-/m² = - € 6,-/m²

Zuschlag für:

- die Ecklage, verbunden mit mehr Fensterfläche und der Erschließung von 2 Straßen, geschätzter Zuschlag hierfür:

10,0 % aus € 54,-/m² = + € 5,-/m²

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert = € 59,-/m²

Bebautes Grundstück:

1.367 m² netto fertig erschlossen zu € 59,-/m² = € 80.650,-

Bodenwert insgesamt, fertig erschlossen = € 80.650,-

6.4 Ermittlung des Sachwertes:

Für die Sachwertermittlung werden für die baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten nach NHK 2010 ermittelt. Hierbei wird die Standardstufe mit einbezogen.

Für das Alter wird eine lineare Wertminderung vorgenommen. Für die Wertminderung wegen des Alters wird das ermittelte fiktive Alter, das sich aus der Differenz zwischen der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der ermittelten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt, zugrundegelegt. Die voraussichtliche übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer bestimmt sich nach dem Modernisierungsgrad.

Gebäudetyp: 1.12 (Wohnhaus und Wohntrakt Nebengebäude)

Ermittlung der Standardstufe des Wohnhauses:

Bauteil	Standardstufe	Wägungsanteil (%)	Gesamt
Außenwände	1	23	0,23
Dach	1,5	15	0,23
Fenster/Außentüren	2,5	11	0,28
Innenwände/ -türen	2,5	11	0,28
Decken u. Treppen	2	11	0,22
Fußböden	2	5	0,10
Sanitäranlagen	3	9	0,27
Heizung	3	9	0,27
Sonstige techn. Ausstattungen	3	6	0,18
Standardstufe (im Mittel):			2,1

Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselemente	Punkte	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1,5	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	1,5	2
Modernisierung der Heizungsanlage	1,5	2
Wärmedämmung der Außenwände	0	4
Modernisierung von Bädern	1,5	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	1	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0	2
Gesamt	7	20

Modernisierungspunkte: 7 (mittlerer Modernisierungsgrad)

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND): 70 Jahre (gemäß Sachwertmodell Hessen)

Tatsächliches Baujahr: ca. 1900

Tatsächliches Alter: ca. 134 Jahre (2024 ./ 1890) > 70 Jahre (GND)

Relatives Alter: 70 Jahre (Alter) / 70 Jahre (GND) x 100 = 100 %

Voraussichtliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND): $RND = 0,5575 \cdot \frac{70^2}{70} - 1,2193 \times 70 + 1,0283 \times 70 = 26 \text{ Jahre}$

Fiktives Alter: 70 Jahre (GND) ./ 26 Jahre (RND) = 44 Jahre

Fiktives Baujahr: 2024 ./ 44 Jahre (fiktives Alter) = 1980

Baupreis - Index 1,791 (bezogen auf das Jahr 2010 = 1,0).

Ermittlung der Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten):

a) Einfamilien-Wohnhaus:

344,52 m² BGF x € 645,-/m² x 1,791 = € 398.000,-

Zulage für:

2 Außentrepfen, gesamt, psch = + € 10.000,-

b) Nebengebäude (Wohntrakt):

206,24 m² BGF x € 645,-/m² x 1,791 = + € 238.250,-

Zulage für:

3 Heizöltanks, psch = + € 4.500,-

c) Lagergebäude:

696,18 m² BGF x € 350,-/m² x 1,791 = + € 436.400,-

Zulage für:

Außentreppe, psch = + € 7.500,-

Zwischensumme = € 1.094.650,-

Wertminderung wegen Alters:

62,9 % aus € 650.750,- (Wohnbereiche) = - € 409.300,-

75,0 % aus € 443.900,- (Lagerbereiche) = - € 332.950,-

b) Zeitwert der Außenanlagen:

- Hausanschlüsse, psch = + € 5.000,-

- Hof- und Wegebefestigungen, psch = + € 15.000,-

- Einfriedungen und Überdachung, psch = + € 15.000,-

- Garten und Geräteschuppen, gesamt, psch = + € 5.000,-

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = € 392.400,-

hinzu Bodenwert aus Ziff. 6.3 = + € 80.650,-

Vorläufiger Sachwert = € 473.050,-

abzüglich Abschlag zur Anpassung an die Marktlage, gemäß den Sachwertfaktoren im Immobilienmarktbericht 2023 des Amtes für Bodenmanagement Büdigen:

2,4 % aus € 473.050,- = - € 11.350,-

Marktangepasster vorläufiger Sachwert = € 461.700,-

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

Abschlag für:

- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch = - € 60.500,-

Sachwert = € 401.200,-

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 die Angaben im Immobilienmarktbericht 2023 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen, auf die Mietpreissammlung des Unterzeichners und im Internet unter „www.Immobilienscout24.de“ recherchierten Mieten für ähnliche Objekte ermittelt. Diese betragen zwischen € 7,-/m²/Mon. bis € 8,-/m²/Mon., im Mittel um ca. € 7,50/m²/Mon. für vergleichbare Wohnhäuser und für kleine Apartments ca. € 10,-/m²/Mon..

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

Das Objekt sei derzeit nicht vermietet, erklärte der Antragsgegner.

Mieteinheit	Bj. *) ca.	Wohn-/ Nutzfläche m ²	derzeitige Nettomiete		marktübliche Nettomiete	
			pro m ²	€	pro m ²	€
a) Wohnhaus: - Wohnfläche	1980	134,02	-	-	7,46	1.000,-
b) Einliegerwohnung: - Wohnfläche	1980	25,34	-	-	11,84	300,-
c) Lagerräume mit WC: - Nutzfläche	-	552,59	-	-	2,17	1.200,-
d) Pkw-Stellplätze-Hof: -	-	-	-	-	psch	100,-
Gesamt:		711,95	-	-	-	2.600,-

marktübliche Jahresnettomiete
(im sog. „Normalzustand“) € 31.200,-

Anmerkung:

*) Fiktives Baujahr

6.5.2 Ermittlung der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten:

Die unter Ziffer 6.5.1 angegebene marktübliche Nettomiete beinhaltet kein Entgelt für Betriebskosten (im Sinne der Betriebskostenverordnung), da diese derzeit und im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung – die dem Ertragswertverfahren zugrunde liegt – der/die Mieter als Umlagen trägt/tragen.

Zu den Betriebskosten gehören insbesondere die Kosten für:

Heizung, Warmwasserversorgung, Müllabfuhr, Grundsteuer, Straßenreinigung, Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung, Schornsteinfeger, Aufzug (ohne Reparaturkosten), Gemeinschaftsantenne, Strom für Gemeinschaftsanlagen, Hauswart, Hausreinigung, Gartenpflege, Wasserversorgung und Entwässerung, Gebühren für Kabelfernsehen.

Vorstehende marktübliche Nettomiete und nachstehende Instandhaltungspauschale beinhalten weiter, daß der/die Mieter – ebenso im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung – vertraglich verpflichtet ist/sind, die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen in den Mieträumen zu tragen.

Im nachstehenden werden die beim Eigentümer anfallenden, nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die Vorgaben in der ImmoWertV 2021 ermittelt.

Derzeitiger Verbraucherpreisindex: 1,176 (2020 = 1,0)

* Verwaltung			
1 EFH zu € 352,-/Jahr/EFH	=	€	352,-
1 Wohnung zu € 352,-/Jahr/Wohnung	= +	€	352,-
3,0 % aus € 15.000,-/Jahr für Gewerbe	= +	€	450,-
* Instandhaltung und Rücklagen			
15,0 % aus € 31.200,-	= +	€	4.680,-
(d.s. rd. € 13,76/m ² Wohnfl./Jahr + € 4,13/m ² Gewerbe/ Jahr + € 103,-/überdachter Stellplatz/Jahr)			
* Mietausfallwagnis			
2,0 % aus € 16.200,-	= +	€	324,-
4,0 % aus € 15.000,-	= +	€	600,-
Summe der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten pro Jahr	=	€	<u>6.758,-</u>

(Das sind 21,7 % der marktüblichen Jahresnettomiete)

6.5.3 Ermittlung des maßgebenden Liegenschaftszinssatzes:

Das Amt für Bodenmanagement Büdingen, dem der Gutachterausschuss des Wetteraukreises zugeordnet ist, gibt in seinem Immobilienmarktbericht 2023 für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser in Gebieten mit einem Bodenrichtwert von bis zu € 99,-/m² einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz (LZS) von 1,9 % an, bezogen auf die Jahre 2020 - 2022, und für Wohn- und Geschäftshäuser einen Liegenschaftszinssatz von 3,2 % an.

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 für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser aus dem Immobilienmarktbericht 2023 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen, mit = 1,9 %

Marktanpassung für:

- den Umstand, dass sich auf dem Grundstück Lagerräume befinden, geschätzte Marktanpassung hierfür:

1,9 % LZS x 52 % Ertragsanteil Wohnungen + 6,0 % LZS x 48 % Ertragsanteil Gewerbe ./ 1,9 % LZS = + 2,0 %

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz = 3,9 %

6.5.4 Berechnung des Ertragswertes:

marktübliche Jahresnettomiete aus Ziff. 6.5.1 = € 31.200,-
abzgl. der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten aus Ziff. 6.5.2 = - € 6.758,-

marktüblicher Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks = € 24.442,-

abzgl. der Bodenwertverzinsung
€ 80.650,- x 3,9 % Liegenschaftszinssatz = - € 3.145,-

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = € 21.297,-

Der Kapitalisierungsfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 26 Jahren und 3,9 % Liegenschaftszinssatz beträgt: 16,16

Ertragswert der baulichen Anlagen
(Kapitalisierungsfaktor x Reinertragsanteil der baul. Anlagen)
16,16 x € 21.297,- = € 344.150,-

zuzüglich Bodenwert aus Ziff. 6.3 = + € 80.650,-

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert = € 424.800,-

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

Abschlag für:

- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch = - € 60.500,-

Ertragswert = € 364.300,-

6.6 Vergleichswertermittlung:

Im Immobilienmarktbericht 2023 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen ist für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser, mit Baujahr 1980 (fiktives Baujahr), in Gebieten mit einem Bodenrichtwert von € 85,-/m², einer Grundstücksgröße von 1.367 m² und einer Wohnfläche von 159 m² ein Vergleichsfaktor von € 2.198,-/m², bezogen auf die Wohnfläche, angegeben (Stand: 01.01.2023).

Nachstehend wird der Vergleichswert wie folgt geschätzt:

159,36 m ² Wohnfläche x € 2.198,-/m ²	=	€	350.250,-
+ 552,59 m ² Lagerräume x € 300,-/m ²	=	+ €	165.800,-

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

Abschläge für:

- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	=	- €	60.500,-
- den Bodenwert von € 59,-/m ² , der um € 26,-/m ² unter dem Bodenrichtwert liegt, geschätzter Marktabschlag hierfür: 1.367 m ² x € 26,-/m ²	=	- €	35.550,-
- die leicht gesunkenen Kaufpreise seit dem 01.01.2023, auf den Stichtag, auf den sich der Vergleichsfaktor bezieht, geschätzter Marktabschlag hierfür, in Anlehnung an die Vorgaben im Internetportal "www.Immobilienscout24.de": 5,8 % aus € 480.500,-	=	- €	27.850,-

Vergleichswert	=	€	<u>392.150,-</u>
----------------	---	---	------------------

6.7 Verkehrswert:

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Hofreite, bestehend aus Wohnhaus mit Nebengebäuden.

Objekte dieser Art werden vornehmlich von Personen / Familien / Gewerbetreibenden zur Eigennutzung erworben.

Nach den Gepflogenheiten am Immobilienmarkt wird der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern vom Sachwert abgeleitet.

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher der Sachwert aus Ziff. 6.4, mit = € 401.200,-

Abschläge, wegen

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

3,8 % aus € 401.200,- = - € 15.250,-

- des Denkmalschutzes, aufgrund dessen bauliche Veränderungen, die das äußere Erscheinungsbild der Hofreite betreffen, mit dem Denkmalamt abzustimmen sind, und die Kosten- und Nutzungsbeeinträchtigungen nach sich ziehen können, geschätzter Marktabschlag hierfür:

5,0 % aus € 385.950,- = - € 19.300,-

Summe = € 366.650,-

Abrundung = - € 1.650,-

Markt- /Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag = € 365.000,-

(in Worten: dreihundertfünfundsechzigtausend EURO)

Dies entspricht der 11,7-fachen marktüblichen Jahresnettomiete (€ 31.200,-), und bezogen auf die Wohnfläche von 159,36 m² sind das € 2.290,-/m².

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:

- ***,
- ***,
- ***,
- ***,
- 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 2023 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen.

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 Grundbuchs:

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 13.03.2024

Der Sachverständige:



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official stamp. The stamp contains the following text: 'Handelskammer öffentlich bestellter und vereidlichter Sachverständiger', 'Dipl.-Ing. Architekt Christian Angersbach', 'Bestellungsgebiet: Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken; Schäden an Gebäuden', and 'Von der Industrie- und Handelskammer'. The signature is written in a cursive style.

**Anlage 1 zum Gutachten Hofreite (Wohnhaus mit Nebengebäuden), Licher Straße 8,
35516 Münzenberg, Ober-Hörgern**

1. Ermittlung der BGF (Brutto-Grundfläche):

1.1 Wohnhaus:

$$\begin{aligned} \text{Grundfläche:} \\ 6,50 \times 13,25 &= 86,13 \text{ m}^2 \\ \\ \text{Anzahl der Geschosse:} \\ \text{KG, EG, OG, DG} &= 4 \\ \\ \text{BGF} &= 4 \times 86,13 = \underline{\underline{344,52 \text{ m}^2}} \end{aligned}$$

1.2 Hinterhaus mit ELW:

$$\begin{aligned} \text{Grundfläche KG:} \\ 6,25 \times 8,25 &= 51,56 \text{ m}^2 \\ \\ \text{Grundfläche EG:} \\ 6,25 \times 8,25 &= 51,56 \text{ m}^2 \\ + 6,75 \times 9,50 &= \underline{64,13 \text{ m}^2} \\ &= 115,69 \text{ m}^2 \\ \\ \text{Grundfläche OG / DG:} \\ 5,00 \times 6,00 &= 30,00 \text{ m}^2 \\ + 6,25 \times 8,25 &= 51,56 \text{ m}^2 \\ + 6,75 \times 9,50 &= \underline{64,13 \text{ m}^2} \\ &= 145,69 \text{ m}^2 \\ \\ \text{BGF} &= 4 \times 51,56 = \underline{\underline{206,24 \text{ m}^2}} \text{ (Wohnen)} \\ \text{BGF} &= 458,63 \text{ ./} 206,24 = \underline{\underline{252,39 \text{ m}^2}} \text{ (Lager)} \\ \text{BGF} &= 51,56 + 115,69 + 2 \times 145,69 = \underline{\underline{458,63 \text{ m}^2}} \text{ (gesamt)} \end{aligned}$$

1.3 Scheune-Nord:

$$\begin{aligned} \text{Grundfläche:} \\ 4,50 \times 6,00 &= 27,00 \text{ m}^2 \\ + 4,00 \times 8,00 &= \underline{32,00 \text{ m}^2} \\ &= 59,00 \text{ m}^2 \\ \\ \text{Anzahl der Geschosse:} &= 1 - 2 \\ \\ \text{BGF} &= 27,00 + 2 \times 32,00 = \underline{\underline{91,00 \text{ m}^2}} \end{aligned}$$

1.4 Stall-Nord:

$$\begin{array}{lcl} \text{Grundfläche:} & & \\ 4,75 \times 5,75 & = & 27,31 \text{ m}^2 \\ + 5,25 \times 7,50 & = & 39,38 \text{ m}^2 \\ + 0,50 \times 2,50 \times 0,5 & = & \underline{0,63 \text{ m}^2} \\ & & 67,32 \text{ m}^2 \\ \\ \text{BGF} & = & 66,69 + 67,32 \\ & & = \underline{\underline{134,01 \text{ m}^2}} \end{array}$$

1.5 Scheune-Süd:

$$\begin{array}{lcl} \text{Grundfläche:} & & \\ 6,75 \times 13,00 & = & 87,75 \text{ m}^2 \\ \\ \text{BGF} & = & 2 \times 87,75 - 3,85 \times 8,24 \\ & & = \underline{\underline{143,78 \text{ m}^2}} \end{array}$$

1.6 Gartenhaus:

$$\begin{array}{lcl} \text{Grundfläche:} & & \\ 5,00 \times 7,50 & = & 37,50 \text{ m}^2 \\ \\ \text{Anzahl der Geschosse:} & & \\ \text{KG, EG} & = & 2 \\ \\ \text{BGF} & = & 2 \times 37,50 \\ & & = \underline{\underline{75,00 \text{ m}^2}} \end{array}$$

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

$$\text{GRZ} = (86,13 + 145,69 + 59,00 + 67,32 + 87,75 + 37,50) : 1.367 = \underline{\underline{0,4}}$$

$$\text{WGFZ} = (2 \times 86,13 + 115,69 + 145,69 + 91,00 + 67,32 + 175,50 + 37,50) : 1.367 = \underline{\underline{0,6}}$$

**Anlage 2 zum Gutachten Hofreite (Wohnhaus mit Nebengebäuden), Licher Straße 8,
35516 Münzenberg, Ober-Hörgern**

1. Wohn- und Nutzflächenermittlung:

Nachstehend werden die Wohn- und Nutzflächen anhand des örtlichen Aufmaßes des Unterzeichners vom 30.01.2024 ermittelt.

1.1 Wohnhaus:

1.1.1 Wohnfläche EG:

Zimmer-West	3,50 x 5,01	=	17,54 m ²
	+ 0,08 x 0,98	=	0,08 m ²
Zimmer-S/O	2,69 x 4,04	=	10,87 m ²
	./. 0,61 x 1,55	= -	0,95 m ²
Zimmer-N/O	3,01 x 3,98	=	11,98 m ²
	+ 0,62 x 1,40	=	0,87 m ²
Küche	2,25 x 2,54	=	5,72 m ²
	./. 0,49 x 0,94	= -	0,46 m ²
Dusche/WC-West	1,96 x 2,24	=	4,39 m ²
	./. 0,11 x 1,00	= -	0,11 m ²
Dusche/WC-Ost	1,87 x 2,04	=	3,81 m ²
	+ 0,62 x 0,77	=	0,48 m ²
	./. 0,39 x 0,77 x 0,5	= -	0,15 m ²
	./. 0,15 x 1,00	= -	0,15 m ²
Diele	2,43 x 5,95	=	14,46 m ²
	./. 0,98 x 4,13	= -	4,05 m ²
Flur	0,93 x 3,80	=	3,53 m ²
			<u>67,86 m²</u>

1.1.2 Wohnfläche OG:

Zimmer-S/W	2,93 x 4,87	=	14,27 m ²
Zimmer-N/W	2,61 x 4,70	=	12,27 m ²
	./. 0,33 x 0,56	= -	0,18 m ²
Zimmer-S/O	2,75 x 3,86	=	10,62 m ²
	./. 0,69 x 1,53	= -	1,06 m ²
Zimmer-N/O	2,79 x 3,90	=	10,88 m ²
	+ 0,69 x 1,36	=	0,94 m ²
	./. 0,76 x 1,69	= -	1,28 m ²
Dusche/WC-Ost	1,55 x 2,71	=	4,20 m ²
	./. 0,52 x 0,96	= -	0,50 m ²
Dusche/WC-West	1,31 x 2,47	=	3,24 m ²
	+ 0,24 x 1,22 x 0,5	=	0,15 m ²
Vorraum	2,45 x 4,42	=	10,83 m ²
	./. 1,03 x 2,15	= -	2,21 m ²
Flur	0,99 x 4,03	=	3,99 m ²
			<u>66,16 m²</u>

1.1.3 Nutzfläche DG:

Dachboden	3,64 x 12,97	=	47,21 m ²
	./. 1,10 x 2,00	= -	2,20 m ²
	+ 3,30 x 13,12	=	43,30 m ²
			<u>88,31 m²</u>

1.2 Hinterhaus:

1.2.1 Einliegerwohnung:

Zimmer	3,44 x 4,25	=	14,62 m ²
	./. 0,37 x 0,49	= -	0,18 m ²
Küche	2,40 x 2,70	=	6,48 m ²
Dusche/WC	1,63 x 2,71	=	4,42 m ²
			<u>25,34 m²</u>

1.2.2 Nutzfläche EG:

WC-Nord	0,95 x 2,43	=	2,31 m ²
	+ 1,05 x 1,34	=	1,41 m ²
WC-Ost	1,16 x 2,52	=	2,92 m ²
Loggia	3,40 x 4,71 x ½	=	8,01 m ²
Lager	3,71 x 8,41	=	31,20 m ²
(ehemals Stall)	./. 1,08 x 2,12	= -	2,29 m ²
			<u>43,56 m²</u>

1.2.3 Nutzfläche OG:

Saal-West	6,54 x 9,02	=	58,99 m ²
Saal-S/O	5,91 x 8,45	=	49,94 m ²
	+ 0,40 x 1,25 x 0,5	=	0,25 m ²
Saal-N/O	4,68 x 5,91	=	27,66 m ²
			<u>136,84 m²</u>

1.3 Scheune-Nord:

1.3.1 Nutzfläche EG:

Fahrzeughalle	3,90 x 14,00	=	<u>54,60 m²</u>
---------------	--------------	---	----------------------------

1.3.2 Nutzfläche OG:

Galerie	2,62 x 3,90	=	10,22 m ²
	+ 3,83 x 4,64	=	17,77 m ²
			<u>27,99 m²</u>

1.4 Nebengebäude-West:

1.4.1 Nutzfläche EG:

Lageraum-Süd	5,27 x 6,50	=	34,26 m ²
Fahrzeughalle	3,85 x 8,24	=	31,72 m ²
	./. 0,77 x 1,55	= -	1,19 m ²
	+ 3,35 x 4,30	=	14,41 m ²
Lageraum-Mitte	3,23 x 3,75	=	12,11 m ²
Stallraum-Nord	4,78 x 7,18	=	34,32 m ²
Stallraum-Süd	4,46 x 4,60	=	20,52 m ²
			<u>146,15 m²</u>

1.4.2 Nutzfläche OG:

Lageraum-Nord	5,07 x 12,26	=	62,16 m ²
Galerie-Mitte	2,38 x 8,25	=	19,64 m ²
Galerie-Süd	5,57 x 8,24	=	45,90 m ²
			<u>127,70 m²</u>

1.5 Gartenhaus:

Nutzfläche EG	3,50 x 4,50	=	<u>15,75 m²</u>
---------------	-------------	---	----------------------------

Hofreite (Wohnhaus mit Nebengebäuden)
Licher Straße 8, 35516 Münzenberg, Ober-Hörgern



Bild 001 30.01.2024 12:04:47



Bild 002 30.01.2024 12:05:53

Hofreite (Wohnhaus mit Nebengebäuden)
Licher Straße 8, 35516 Münzenberg, Ober-Hörgern



Bild 003 30.01.2024 12:05:40



Bild 004 30.01.2024 12:02:07

Hofreite (Wohnhaus mit Nebengebäuden)
Licher Straße 8, 35516 Münzenberg, Ober-Hörgern



Bild 005 30.01.2024 12:03:06



Bild 006 30.01.2024 12:04:19

Hofreite (Wohnhaus mit Nebengebäuden)
Licher Straße 8, 35516 Münzenberg, Ober-Hörgern



Bild 007 30.01.2024 12:03:45



Bild 008 30.01.2024 12:03:57

Hofreite (Wohnhaus mit Nebengebäuden)
Licher Straße 8, 35516 Münzenberg, Ober-Hörgern



Bild 009 30.01.2024 12:03:28



Bild 010 30.01.2024 12:01:27

Hofreite (Wohnhaus mit Nebengebäuden)
Licher Straße 8, 35516 Münzenberg, Ober-Hörgern



Bild 011 30.01.2024 12:01:46



Bild 012 30.01.2024 12:01:37

Hofreite (Wohnhaus mit Nebengebäuden)
Licher Straße 8, 35516 Münzenberg, Ober-Hörgern



Bild 013 30.01.2024 11:32:48



Bild 014 30.01.2024 11:33:04

Hofreite (Wohnhaus mit Nebengebäuden)
Licher Straße 8, 35516 Münzenberg, Ober-Hörgern



Bild 015 30.01.2024 11:32:59



Bild 016 30.01.2024 11:23:10

Hofreite (Wohnhaus mit Nebengebäuden)
Licher Straße 8, 35516 Münzenberg, Ober-Hörgern



Bild 017 30.01.2024 10:41:17



Bild 018 30.01.2024 12:00:20

Hofreite (Wohnhaus mit Nebengebäuden)
Licher Straße 8, 35516 Münzenberg, Ober-Hörgern



Bild 019 30.01.2024 11:32:18



Bild 020 30.01.2024 12:07:57

Hofreite (Wohnhaus mit Nebengebäuden)
Licher Straße 8, 35516 Münzenberg, Ober-Hörgern



Bild 021 30.01.2024 12:00:38



Bild 022 30.01.2024 11:47:22

Hofreite (Wohnhaus mit Nebengebäuden)
Licher Straße 8, 35516 Münzenberg, Ober-Hörgern



Bild 023 30.01.2024 11:46:59



Bild 024 30.01.2024 11:58:00

Hofreite (Wohnhaus mit Nebengebäuden)
Licher Straße 8, 35516 Münzenberg, Ober-Hörgern



Bild 025 30.01.2024 11:48:20



Bild 026 30.01.2024 10:41:13

Hofreite (Wohnhaus mit Nebengebäuden)
Licher Straße 8, 35516 Münzenberg, Ober-Hörgern



Bild 027 30.01.2024 10:41:07



Bild 028 30.01.2024 10:36:48