

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: **Dreifamilien-Wohnhaus mit Doppelgarage**

Straße und Hausnummer: **Fauerbacher Straße 108**

Ort: 61169 Friedberg / Hessen



Auftraggeber: Amtsgericht Friedberg/Hessen,
63 K 11/25, Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft betr. das im Grundbuch von Friedberg Bl. 10235
unter lfd. Nr. 1 eingetragene Grundstück

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 27.05.2025 (Besichtigung)
Qualitätsstichtag: 27.05.2025

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT: € 335.000,-

1. Inhaltsverzeichnis:

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

Anlagen:

1. Grund- und wertrelevante Geschossflächenzahl
2. Wohnfläche
3. Baulastenauskunft
4. Stadtplanausschnitt
5. Flurkartausschnitt
6. Baupläne
7. Fotos

2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragsschreiben vom 02.05.2025 nebst Anlagen (Grundbuchauszug, Baulastenauskunft, Beschluss);
 - Notizen und Kopien aus der Bauakte des Stadtbauamtes;
 - Angaben des Bezirksschornsteinfegermeisters;
 - Notizen zu Angaben des Stadtbauamtes und des Gutachterausschusses des Wetteraukreises
 - Notizen, Aufmaß, Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

3. Grundbuchdaten:

Grundstückseigentümerinnen:

- a) Frau Linda Kohlen, geb. Kuhn, geb. am 20.02.1990
b) Frau Julia Kuhn, geb. Schuster, geb. am 17.07.1977 zu a + b) in Erbgemeinschaft

Grundbuch von Friedberg (beim Amtsgericht Friedberg/Hessen)

Blatt 10235

Gemarkung Friedberg

Flur 9

Flurstück

Wirtschaftsart u. Lage

Größe
394 m²

Grundstücksgröße, insgesamt =

394 m²

Eintragungen in Abt. II;

Lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Friedberg, 63 K 11/25 vom 01.04.2025).

4. Beschreibung des Grundstücks:

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

Das Grundstück liegt im südöstlichen Gebiet der Kreisstadt Friedberg / Hessen, zwischen der „Dorheimer Straße“ und der Straße „Am Runden Garten“, in allgemein mittlerer Wohnlage. Die „Fauerbacher Straße“ ist tagsüber verkehrsreich befahren. In der Umgebung befinden sich vornehmlich Wohnhäuser zu 2 Vollgeschossen mit ausgebauten Dachgeschossen, überwiegend an die Straßenfront grenzend, in Hof- bzw. Gartengrundstücken. Eine Omnibushaltestelle ist in ca. 3 Gehminuten erreichbar, und der Bahnhof in ca. 15 Gehminuten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in 5 - 15 Geh- bzw. 5 Fahrminuten zu erreichen. Fahrzeit in das Stadtzentrum ca. 5 Minuten, zum nächsten Autobahnanschluss ca. 15 Minuten, in die Innenstadt von Frankfurt am Main ca. 30 Minuten und zum Flughafen ca. 35 Minuten.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind in Friedberg vorhanden. Spaziergehmöglichkeiten auf Feldwegen, am nahe gelegenen Bebauungsrand beginnend.

Wirtschaftliche Daten von Friedberg/Hessen (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 32.500;

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

Kaufkraftindex: ca. 100,0 (entspricht dem Bundesdurchschnitt);

Bevölkerungsentwicklungsprognose bis zum Jahr 2050: 18,5 % (Kreis).

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

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

Das Reihengrundstück ist vieleckig geschnitten und grenzt im Süd-Westen mit ca. 25 m an die Straße und ist im Mittel ca. 13 m breit und ca. 30 m tief. Kein Vorgarten. Das Wohnhaus grenzt an die Straßenfront. Höhenlage des Grundstücks zur Straße normal. Das Gelände ist annähernd eben.

Die Straße ist mit beidseitigen Bürgersteigen ausgebaut und endgültig fertiggestellt.

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Straße.

Für die Liegenschaft lag dem Unterzeichner keine Erschließungsbeitragsbescheinigung vor.

Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Straßen im Sinne der §§ 127 ff. BauGB endgültig hergestellt sind. Somit wird das Grundstück zum Wertermittlungstichtag 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 Stadtplanungsamtes der Stadt Friedberg 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 einem freistehenden Dreifamilien-Wohnhaus zu 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss.

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

Im Denkmalverzeichnis befand sich kein Eintrag für das Objekt.

Im Baulastenverzeichnis bestehe nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes des Wetteraukreises vom 28.03.2025 keine Baulast für das Grundstück (vgl. Anl. 3).

5. Beschreibung der baulichen Anlagen:

5.1 Übersicht über die vorhandenen Gebäude aus beigefügter Flurkarte:

Gebäude	Grundfläche	Baujahr / Erweiterung
ca.	ca.	ca.
a) Dreifamilien-Wohnhaus	80 m ²	1903
b) Geräteschuppen	11 m ²	1903
c) Doppelgarage	39 m ²	1967

5.2 Einteilung des Gebäudes:

a) Freistehendes Dreifamilien-Wohnhaus, bestehend aus:

- KG: 3 Haushaltskeller, Technikraum, Abstellraum, Vorräum; von außen zugängige ehemalige Waschküche;
- EG: Hauseingang; 1 Wohnung zu Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitsraum ($\frac{1}{2}$ Zimmer, da weniger als $10 m^2$), Küche, Bad/WC, Diele;
- OG: 1 Wohnung zu Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitsraum ($\frac{1}{2}$ Zimmer, da weniger als $10 m^2$), Küche, Bad/WC, Diele;
- DG: 1 Wohnung zu Wohnraum, Schlafräum, Küche, Bad/WC, Abstellkammer, Diele; darüber Dachboden und mit Gauben und Dachflächenfenster ausgebautes Satteldach.

b) Einseitig angebauter Lagerschuppen, bestehend aus:

- EG: Gartengeräträume, Fahrradabstellraum (offen); darüber Dachboden und Pultdach.

c) An der N/O-Grenze stehende Doppelgarage, bestehend aus:

- EG: Fahrzeughalle für 2 PKW; darüber Pultdach.

5.3 Bauliche Beschaffenheit:

5.3.1 Konstruktion / Fassade:

- | | |
|--|--|
| Fundamente: | zu a + b) Streifenfundamente, Stampfbeton;
zu c) Streifenfundamente, Stahlbeton; |
| Ansichtsflächen: | zu a + b) Kratzputzflächen, Zementputzsockel, Sandstein-Fensterbänke;
zu c) Rauputzflächen; |
| Verkleidung: | zu a) Naturschiefer an Gauben, Ortgang und Taufen, Holzbrettschalung an Dachunterständen;
zu c) Klinkersteine am Haussockel-S/W; |
| Decke über Keller und übrige Geschossdecken: | zu a) Gewölbedecke (KG), Holzbalkendecken (EG - DG);
zu b) vermutlich Holzbalkendecke; |
| Umfassungswände: | zu a + b) Vollziegelsteinwände (d = ca. 25 cm - ca. 55 cm);
zu c) Bimsholzblocksteine; |
| Zwischenwände: | zu a) Mauerwerkswände (KG), Holzfachwerkwände mit Mauerwerksausfachungen;
zu b) Mauerwerkswände; |
| Dachstuhl: | zu a) Holzkonstruktion, Satteldach, alukaschierte Mineralwolledämmung zwischen den Sparren, Hartschaudämmung (d = ca. 14 cm) als Aufsparren-Dämmung;
zu b + c) Holzkonstruktion Pultdach; |
| Dacheindeckung: | zu a) Betondachsteine auf Lattung/Konterlattung, Dachentwässerung aus Zinkblech, Schneefanggitter;
zu b) Tonziegel auf Lattung;
zu c) Welletermitt (z.T. Eternit-Asbestzement). |

5.3.2 Innere Ausstattung:

- | | |
|-----------------|--|
| Treppen: | zu a) Innere Kellertreppe aus Sandstein-Blockstufen, einklappbare Holzleiter zum Dachboden; |
| Geschosstreppe: | zu a) Holzkonstruktion mit aufgesattelten Stufen zwischen den Wangen, Holz-Brüstungsgeländer mit gedrechselten Füllstäben; |

Fußböden in Wohnräumen:	zu a)	Laminat, Teppichboden, Fliesenboden, PVC-Belag, Korkfliesen, Vinyldielen;
Fußböden im Keller:	zu a)	teils Betonestrich, teils Lehmboden;
Fußböden in Küche und Badezimmer:	zu a)	Fliesenbödenbeläge, PVC-Belag;
Fenster:	zu a)	Kunststoff-Fenster mit Isolierglas (Baujahr ca. 80er Jahre, zum Teil Baujahr 2016), Naturstein- bzw. Kunststoff-Fensterbänke, Kunststoff-Dachflächenfenster;
	zu c)	Glasbausteine;
Innentüren:	zu a)	Holztüren mit Futter und Bekleidung;
Außentür/Hauseingang:	zu a)	Alu-/Glaskonstruktion mit Mehrfachverriegelung (Haus-tür), Holztür (Kelleraußentür);
	zu b)	Holztüren;
	zu c)	Stahlblech-Kippflügeltore;
Rollläden:	zu a)	Kunststoff-Rollläden am EG und OG; nicht am DG;
Küchen:	zu a)	Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektroherd;
Bad/WC im EG:	zu a)	eingebaute Acrylbadewanne, eingebaute Eckduschwanne mit Kabine, Waschbecken, Tiefspül-Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten, Waschmaschinen-Standplatz;
Bad/WC im OG:	zu a)	wandhängendes Tiefspül-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, wandhängendes Bidet, bodengleiche Dusche, eingebaute Acrylbadewanne, Waschbecken mit Unterschrank, Waschmaschinen-Standplatz;
Bad/WC im DG:	zu a)	Tiefspül-Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten, Waschmaschinen-Standplatz, eingebaute emaillierte Stahlblech-Badewanne, Waschbecken;
Wandbekleidung:	zu a)	Raufasertapeten, Anstrich;
Platten im Badezimmer:	zu a)	Wände ringsum raumhoch gefliest;
Platten in den Küchen:	zu a)	Fliesenspiegel;
Sonstige Anstriche:	zu a - c)	Lackierung auf Holzfachwerk und Metall;
Elektro:	zu a)	normale Ausstattung (Zähler- und Verteilerschrank Baujahr ca. 1975, Sicherungskästen zum Teil Baujahr 1989), Klingel- und Sprechanlage, elektrischer Türöffner, Außenbeleuchtung am Gebäude;
Heizung:	zu a)	Gasetagenheizungen (Gasthermen in allen drei Wohnungen, Fabrikat Vaillant, Bj. 2015, 2018), Flachheizkörper mit Thermostatventilen, dezentrale Brauchwassererwärmung in Verbindung mit den Gasthermen.

5.3.3 Sonstige Einrichtungen:

- zu a) Kelleraußentreppe;
- zu a) Windfang am Hauseingang;
- zu a) ältere Einbauküchen im EG, OG, DG;
- zu a) Heizofen im OG (Baujahr 2016);
- zu a) 2 Dachgauben.

Belichtung und Belüftung: Gut, keine innenliegenden Nassräume.

5.3.4 Außenanlagen:

- Hausanschlüsse: Wasser, Abwasser, elektrischer Strom, Gas, Telefon;
- Straßeneinfriedung: Stahlgitterzaun auf massiven Sockel, Gartentür als Stahlkonstruktion mit Trespa-Füllung;
- Grenzeinfriedung: verputzte Grenzmauern;
- Hof- und Wegebefestigungen: Asphalt, Schotter, Betonsteinplatten, Waschbetonplatten;
- Sonstiges: Gartenanlage mit Gartengerätehäuschen.

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,-	20.000,-
- Sanierung der Fassaden	40.000,-	20.000,-
- Teilerneuerung von Fenstern/Rolläden	20.000,-	10.000,-
- Teilerneuerung von Bodenbelägen	15.000,-	7.500,-
- Sanierung der Garage	15.000,-	7.500,-
- Sanierung der Außenanlagen	25.000,-	12.500,-
- Sanierung der Kellers	15.000,-	7.500,-
- Sanierung Lagerschuppen	7.500,-	3.750,-
- Ergänzung Geländer Kelleraußentreppe	2.500,-	1.250,-
- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug	10.000,-	5.000,-
Zwischensumme	170.000,-	95.000,-
Bauregie, Mietausfall, Reinigungsarbeiten in Verbindung mit der Durchführung der Arbeiten: 10,0 %	17.000,-	9.500,-
Instandsetzungsabschlag bzw. Wertverbesserungszuschlag bei Durchführung der Maßnahmen, jeweils geschätzt:	187.000,-	104.500,-
Wertminderung durch Instandhaltungsstau	€ (187.000,- ./ 104.500,-) = € 82.500,-	

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 instand gehaltenen 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 allgemein leicht überdurchschnittlicher Gesamtzustand.

Allgemein zweckmäßig geschnittene Grundrisse. Die Wohnzimmer im EG/OG sind nach Südwesten zur Straße gelegen, ebenso die Arbeitszimmer. Die Küchen haben Fenster nach Südosten. Die beiden Kammern im DG sind nach Südwesten bzw. Nordosten ausgerichtet. Tageslichtbäder.

Allgemein mittlere Gesamtausstattung.

Allgemein solide Bauweise (Mauerwerksaußenwände, Holz-Geschosstreppe, Holz-Dachstuhl, Massiv- bzw. Holzbalkendecken, Betondachsteine).

Wärmedämmende Baustoffe (Isolierglasfenster, relativ dicke Außenwände im EG, Rollläden, Auf-Sparren-Wärmedämmung auf dem Dach).

Ein Energieausweis lag nicht vor.

Der Keller ist leicht feucht und nicht für das Lagern feuchteempfindlicher Gegenstände geeignet. Die Vermietbar- und Verkäuflichkeit zu angemessenen Preisen wird als gegeben angesehen.

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

Wohnflächen (Wohnflächenverordnung)	155,81 m ²
GRZ - Grundflächenzahl (§ 19 Bau NVO/90)	0,2
WGFZ - wertrelevante Geschossflächenzahl (ImmoWertA 2023)	0,6
Anzahl vorhandener Pkw-Stellplätze	- Garagen - 2 Stk.

6. Wertermittlung:

6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Dreifamilien-Wohnhaus, dessen Verkehrswert sich maßgeblich am Ertragswert orientiert. Zur Verkehrswertermittlung wird daher der Ertragswert ermittelt.

Als weitere Anhaltswerte werden der Ertragswert und der Vergleichswert ermittelt.

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

6.2 Beschreibung der derzeitigen Situation des Immobilienmarktes:

Derzeit werden vergleichbare Objekte im Internet unter "www.Immobilienscout24.de" zu Preisen zwischen € 1.550,-/m² bis € 3.650,-/m² angeboten, im Mittel um € 2.450,-/m², jeweils bezogen auf die Wohnfläche.

Nach Marktbeobachtungen des Unterzeichners werden die Angebotspreise noch leicht heruntergehandelt.

6.3 Bodenwert:

Der Gutachterausschuss des Wetteraukreises gibt für die Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 320,-/m² an, für den unbebauten Zustand, inkl. Erschließungskosten (Stand 01.01.2024), bezogen auf eine Grundstücksfläche von 400 m².

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 = € 320,-/m²

Abschläge für:

- den vieleckigen Grundstückszuschnitt, geschätzter Marktabschlag hierfür:

5,0 % aus € 320,-/m² = - € 16,-/m²

- die verkehrsreich befahrene „Fauerbacher Straße“, geschätzter Marktabschlag hierfür:

10,0 % aus € 304,-/m² = - € 30,-/m²

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert = € 274,-/m²

Bebautes Grundstück

394 m² netto fertig erschlossen zu € 274,-/m² = € 107.950,-

Bodenwert insgesamt, fertig erschlossen = € 107.950,-

6.4 Ermittlung der üblichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer:

Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselemente	Punkte	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	3	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	1	2
Modernisierung der Heizungsanlage	1	2
Wärmedämmung der Außenwände	0	4
Modernisierung von Bädern	1	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	1	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0	2
Gesamt	8	20

Modernisierungspunkte: **8** (mittlerer Modernisierungsgrad)

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND): **70 Jahre** (gemäß Ertragswertmodell Hessen)

Tatsächliches Baujahr: **ca. 1903**

Tatsächliches Alter: **122 Jahre** (2025 ./ 1903) > 70 Jahre (GND)

Relatives Alter: $122 \text{ Jahre (Alter)} / 70 \text{ Jahre (GND)} \times 100 = 174 \% > 20 \%$

Voraussichtliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND): $RND = 0,500 \times \frac{70^2}{70} - 1,100 \times 70 + 1,000 \times 70 = \mathbf{28 \text{ Jahre}}$

Fiktives Alter: $70 \text{ Jahre (GND)} ./ 28 \text{ Jahre (RND)} = \mathbf{42 \text{ Jahre}}$

Fiktives Baujahr: $2025 ./ 42 \text{ Jahre (fiktives Alter)} = \mathbf{1983}$

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 derzeitige Nettomiete gegenübergestellt.

Die marktübliche Nettomiete wird basierend auf den vom Unterzeichner im Immobilienmarktbericht 2025 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen, in der Mietpreissammlung des Unterzeichners und im Internet unter „www.Immobilienscout24.de“ recherchierten Mieten für ähnliche Objekte ermittelt.

Diese betragen zwischen € 8,-/m²/Mon. bis € 15,-/m²/Mon., im Mittel um € 12,-/m²/Mon. für vergleichbare Wohnungen.

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

Bei dem Objekt sind die Wohnungen im EG und DG vermietet.

Mieterin EG: Frau Anja Ulm, seit 01.07.2021,

Nettomiete: € 850,-/Mon. (inkl. EBK);

Mieter DG: Eheleute Vaslije und Spiro Muca, seit 01.06.2023,

Nettomiete: € 500,-/Mon. (inkl. EBK).

Die Wohnung im OG ist derzeit ungenutzt.

Mieteinheit	Bj. *) ca.	Wohn- fläche m ²	derzeitige Nettomiete**) pro m ²	€	marktübliche Nettomiete***) pro m ²	€
a) Dreifamilien-Wohnhaus:						
Wohnung EG	1983	56,52	15,04	850,-	12,38	700,-
Wohnung OG	1983	61,35	-	-	12,22	750,-
Wohnung DG	1983	37,94	13,18	500,-	11,86	450,-
b) Doppelgarage:						
2 Stellplätze	-	-	-	-	2 x 50,-	100,-
Gesamt:		155,81	-	1.350,-	-	2.000,-

marktübliche Jahresnettomiete
(im sog. Normalzustand) = € 24.000,-

Anmerkung:

*) Fiktives Baujahr;

**) inkl. EBK;

***) ohne EBK.

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), Gemeinschaftsanlage, Strom für Gemeinschaftsanlagen, Hauswart, Hausreinigung, Gartenpflege, Wasserversorgung und Entwässerung, Gebühren für Kabelfernsehen.

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

Im nachstehenden werden die beim Eigentümer anfallenden, nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die Vorgaben in der „ImmoWertV 2021“ und den „GuG-Sachverständigenkalender 2025“ ermittelt.

Derzeitiger Verbraucherpreisindex: 1,217 (2020 = 1,0)

* Verwaltung

3 Wohnungen x € 364,-/Whg./Jahr	=	€	1.092,-
2 Garagen x € 47,-/Garage/Jahr	=	+ €	94,-

* Instandhaltung und Rücklagen

10,6 % aus € 24.000,- (d.s. rd. € 14,24/m ² Wohnfl./Jahr + € 107,-/Garagen-Stellpl./Jahr + € 100,-/Lagerschuppen/Jahr)	=	+ €	2.544,-
--	---	-----	---------

* Mietausfallwagnis

2,0 % aus € 24.000,-	=	+ €	480,-
----------------------	---	-----	-------

Summe der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten pro Jahr

=	€	4.210,-
---	---	---------

(Das sind 17,5 % 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 2025 für Mehrfamilien-Wohnhäuser in Gebieten mit einem Bodenrichtwert von € 320,-/m² einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,9 % 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 aus dem o.g.	=	2,9 %
Immobilienmarktbericht 2025, mit	=	
<u>Marktanpassung für:</u>	=	
- die verkehrsreich befahrene Straße, geschätzte Markt- anpassung hierfür, psch	= +	0,1 %
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	=	<u>3,0 %</u>

6.5.4 Berechnung des Ertragswertes:

marktübliche Jahresnettomiete aus Ziff. 6.5.1	=	€ 24.000,-
abzgl. der vom Eigentümer zu tragenden		
marktüblichen Bewirtschaftungskosten aus Ziff. 6.5.2	= -	€ <u>4.210,-</u>
marktüblicher Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks	=	€ 19.790,-
abzgl. der Bodenwertverzinsung		
€ 107.950,- x 3,0 % Liegenschaftszinssatz	= -	€ <u>3.239,-</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	€ 16.551,-

Der Kapitalisierungsfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 28 Jahren und 3,0 % Liegenschaftszinssatz beträgt: 18,76

Ertragswert der baulichen Anlagen		
(Kapitalisierungsfaktor x Reinertragsanteil der baul. Anlagen)		
18,76 x € 16.551,-	=	€ 310.500,-
zuzüglich Bodenwert aus Ziff. 6.3	= +	€ 107.950,-

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert = € 418.450,-

Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:

<u>Abschlag, wegen:</u>		
des Instandhaltungsbedarfs, geschätzte Wertminderung		
hierfür, gemäß Ziff. 5.4, psch	= -	€ <u>82.500,-</u>

Ertragswert = € 335.950,-

6.6 Vergleichswertverfahren:

6.6.1 Direkter Vergleichswert:

Nachstehend werden 9 Vergleichsobjekte aufgeführt, die in den letzten 3 Jahren in Friedberg und Umgebung verkauft wurden:

Datum	Objekt-art	Ort	Straße	Bau-jahr	Boden-richt-wert (€/m ²)	Kaufpreis pro m ² Wohn-fläche	Qualitäts-anpassung, geschätzt	Vergleichs-wert (€/m ²)
06/2023	3FH	Bad-Nauheim	Frankfurter Str.	1896	400,-	2.246,-	0,8	1.797,-
11/2023	3FH	Bad-Nauheim	Mondorfstraße	1950	575,-	4.190,-	0,6	2.514,-
01/2023	3FH	Niddatal-Kaichen	Altenstädter Straße	1930	140,-	1.368,-	2,3	3.146,-
08/2022	3FH	Bad-Nauheim-Rödgen	Rödger Hauptstraße	1853	210,-	1.356,-	1,5	2.034,-
12/2022	3FH	Rosbach-Rodheim	Nieder-Wöllstädt. Str.	1901	230,-	3.525,-	0,9	3.173,-
05/2023	3FH	Bad-Nauheim-Schwalheim	Salinenstraße	1950	310,-	2.136,-	1,5	3.204,-
03/2023	MFH	Friedberg	Schulstraße	1891	330,-	1.943,-	1,5	2.915,-
09/2024	MFH	Bad-Nauheim	Johannisstraße	1900	440,-	1.890,-	1,3	2.457,-
09/2024	3FH	Friedberg	Hauptstraße	1947	320,-	1.300,-	2,0	2.600,-
Mittelwert								2.649,-

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

Geschätzter Vergleichswert:

155,81 m² Wohnfläche x € 2.649,-/m² = € 412.750,-

vorläufiger Vergleichswert = € 412.750,-

Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:

Abschlag wegen:

- des Instandhaltungsbedarfs, gem. Ziff. 5.4, psch = € 82.500,-

Vergleichswert 1 = € 330.250,-

6.6.2 Indirekter Vergleichswert:

Im Immobilienmarktbericht 2025 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen ist für Mehrfamilienwohnhäuser in Gebieten mit einem Bodenrichtwert von € 320,-/m², ein durchschnittlicher Kaufpreis angegeben von € 1.924,-/m², bzw. die 20,0-fache Jahresnettomiete. Für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser mit Baujahr 1950 - 1954, mit 156 m² Wohnfläche in Gebieten mit einem Bodenrichtwert von € 320,-/m² und einer Grundstücksgröße von 394 m² ist eine durchschnittlicher Kaufpreis von € 2.636,-/m² angegeben. Das Wohnhaus wäre auch als Zweifamilien-Wohnhaus nutzbar (z. B. Maisonette-Wohnung im OG/DG).

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

Geschätzter Vergleichswert:

155,81 m ² Wohnfläche x € 1.924,-/m ²	=	€	299.800,-
20,0-fache Jahresnettomiete x € 24.000,-	=	€	480.000,-
155,81 m ² Wohnfläche x € 2.636,-/m ²	=	€	410.700,-
Mittelwert	=	€	396.850,-
vorläufiger Vergleichswert	=	€	396.850,-

Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:

Abschlag, wegen:

- des Instandhaltungsbedarfs, gem. Ziff. 5.4, psch	=	- €	82.500,-
--	---	-----	----------

Vergleichswert 2	=	€	<u>314.350,-</u>
------------------	---	---	------------------

6.7 Verkehrswert:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Dreifamilien-Wohnhaus mit Doppelgarage.

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

Nach den Gepflogenheiten am Immobilienmarkt wird der Verkehrswert von Mehrfamilien-Wohnhäusern vom Ertragswert abgeleitet.

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher der Ertragswert aus Ziff. 6.5, mit

= € 335.950,-

Abschlag, wegen

- des Ergebnisses aus den Vergleichswertverfahren, weshalb eine weitere Marktanpassung als gerechtfertigt angesehen wird, geschätzter Marktabschlag hierfür:

2,7 % aus € 335.950,- = - € 9.050,-

Zuschlag, wegen

- der Einbauküchen und dem Feststoffofen, geschätzter Zeitwert hierfür, gesamt, psch = + € 9.000,-

Summe	=	€ 335.900,-
Abrundung	=	€ 900,-
Markt- /Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	=	€ <u>335.000,-</u>

(in Worten: dreihundertfünfunddreißigtausend EURO)

Dies entspricht der 13,8 -fachen marktüblichen Jahresnettomiete (€ 24.000,-), und bezogen auf die Wohnfläche von 155,81 m² sind das € 2.118,-/m².

7. Besondere Bemerkungen:

7.1 Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Frau Anja Ulm, Mieterin der Wohnung EG;
 - 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 2025 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 Garage war nicht zugängig und konnte daher nicht von innen besichtigt werden. Der Zustand innen ist dem Unterzeichner somit nicht bekannt. Die Bewertung erfolgt diesbezüglich ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit.**
 - Die vorstehende Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die „ImmoWertV 2021“ und die „ImmoWertA 2023“.

Bad Homburg,
den 06.06.2025

Der Sachverständige:



**Anlage 1 zum Gutachten Dreifamilien-Wohnhaus mit Doppelgarage,
Fauerbacher Straße 108, 61169 Friedberg / Hessen**

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

Grundfläche Wohnhaus:

Erdgeschoss:

$$\begin{array}{rcl} 8,94 \times 8,99 & = & 80,37 \text{ m}^2 \\ \therefore 0,95 \times 0,95 \times 0,5 & = & 0,45 \text{ m}^2 \\ & & \hline & & 79,92 \text{ m}^2 \end{array}$$

Ober- und Dachgeschoss:

$$8,94 \times 8,99 = \underline{\underline{80,37 \text{ m}^2}}$$

Grundfläche Anbau:

$$2,04 \times 5,50 = \underline{\underline{11,22 \text{ m}^2}}$$

Grundfläche Garage:

$$6,02 \times 6,54 = \underline{\underline{39,37 \text{ m}^2}}$$

$$\text{GRZ} = (79,92 + 11,22) : 394 = \underline{\underline{0,2}}$$

$$\text{WGFZ} = (79,92 + 1,75 \times 80,37 + 1,75 \times 11,22) : 394 = \underline{\underline{0,6}}$$

**Anlage 2 zum Gutachten Dreifamilien-Wohnhaus mit Doppelgarage,
Fauerbacher Straße 108, 61169 Friedberg / Hessen**

1. Wohnflächenermittlung:

Nachstehend werden die Wohnflächen anhand des örtlichen Aufmaßes des Unterzeichners vom 27.05.2025 ermittelt.

1.1 Wohnung EG:

Wohnzimmer	$3,77 \times 4,47$	=	16,85	m^2
	$/. 0,45 \times 0,58 \times 0,5$	=	0,13	m^2
Schlafzimmer	$3,18 \times 4,21$	=	13,39	m^2
	$+ 0,14 \times 0,98$	=	0,14	m^2
Arbeitsraum	$2,26 \times 3,58$	=	8,09	m^2
	$/. 0,66 \times 0,71 \times 0,5$	=	0,23	m^2
Küche	$2,36 \times 3,66$	=	8,64	m^2
	$/. 1,04 \times 1,14 \times 0,5$	=	0,59	m^2
Bad/WC	$2,60 \times 3,14$	=	8,16	m^2
	$/. 0,39 \times 0,41$	=	0,16	m^2
	$+ 0,17 \times 0,98$	=	0,17	m^2
Diele	$0,91 \times (1,00 + 1,31) \times 0,5$	=	1,05	m^2
	$+ 0,86 \times (1,15 + 1,49) \times 0,5$	=	1,14	m^2
		<hr/>	56,52	m^2

1.2 Wohnung OG:

Wohnzimmer	$3,91 \times 4,64$	=	18,14	m^2
	$/. 0,34 \times 0,34$	=	0,12	m^2
Arbeitsraum	$2,40 \times 3,73$	=	8,95	m^2
Schlafzimmer	$3,37 \times 4,35$	=	14,66	m^2
Küche	$2,36 \times 3,74$	=	8,83	m^2
	$/. 0,97 \times 1,05 \times 0,5$	=	0,51	m^2
Bad/WC	$2,77 \times 3,34$	=	9,25	m^2
	$/. 0,40 \times 0,54$	=	0,22	m^2
Diele	$1,04 \times (1,02 + 1,31) \times 0,5$	=	1,21	m^2
	$+ 0,90 \times (1,38 + 1,19) \times 0,5$	=	1,16	m^2
		<hr/>	61,35	m^2

1.3 Wohnung DG:

Wohnraum	3,31 x 3,59	=	11,88	m^2
	/. 0,27 x 3,31 x 0,5	=	-	0,45 m^2
	/. 1,42 x 3,31 x 0,5	=	-	2,35 m^2
Schlafraum	3,22 x 3,32	=	10,69	m^2
	/. 0,46 x 3,32 x 0,5	=	-	0,76 m^2
	/. 1,56 x 3,32 x 0,5	=	-	2,59 m^2
	+ 0,46 x 0,71 x 0,5	=	-	0,16 m^2
	/. 0,36 x 0,40	=	-	0,14 m^2
Abstellraum	0,15 x 2,15 x 0,5	=	-	0,16 m^2
	+ 1,28 x 2,15 x 0,5	=	-	1,38 m^2
Küche	2,78 x 3,27	=	-	9,09 m^2
	/. 0,40 x 2,78 x 0,5	=	-	0,56 m^2
	/. 1,53 x 2,78 x 0,5	=	-	2,13 m^2
	+ 0,40 x 0,72 x 0,5	=	-	0,14 m^2
Bad/WC	2,76 x 3,59	=	-	9,91 m^2
	/. 0,35 x 0,52	=	-	0,18 m^2
	+ 0,09 x 0,81	=	-	0,07 m^2
	/. 0,35 x 2,76 x 0,5	=	-	0,48 m^2
	/. 1,44 x 2,76 x 0,5	=	-	1,99 m^2
Diele	2,07 x 2,94	=	-	6,09 m^2
				<u>37,94 m^2</u>

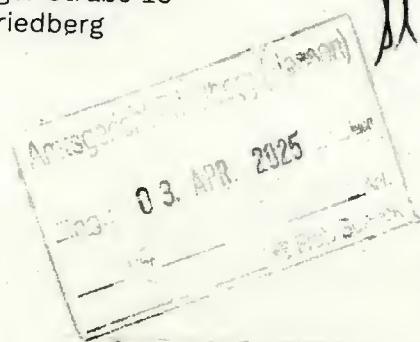
1.4 Zusammenstellung:

Wohnfläche EG	=	56,52	m^2
Wohnfläche OG	=	61,35	m^2
Wohnfläche DG	=	37,94	m^2
gesamt	=	<u>155,81</u>	m^2



Wetteraukreis Postfach 10 06 61 61146 Friedberg

Amtsgericht Friedberg/H.
Homburger Straße 18
61169 Friedberg



Az.: **00820-25-BL-0008**

Vorhaben: Baulastauskunft
Grundstück: Friedberg, Fauerbacher Straße 108
Gemarkung: Friedberg
Flur: 9
Flurstück: 75/2

Anlage 3
Der Kreisausschuss
Fachdienst Bauordnung
Bauaufsicht Süd/Friedberg

Besucheranschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg/H.

06031 83-0

Auskunft erteilt **Frau Gombert**
Tel.-Durchwahl **83-4538**
E-Mail **Sonja.Gombert**
@wetteraukreis.de

Zimmer-Nr. **257**
Aktenzeichen **00820-25-BL-0008**
Sprechzeiten **Termine nach Vereinbarung**

Datum **28.03.2025**

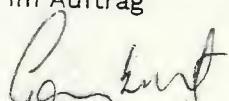
(Aktenzeichen immer angeben)

Ihr Zeichen: 63 K 11/25, Ihre Anfrage vom 26.03.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

für Flur 9, Flurstück 75/2, Gemarkung Friedberg besteht keine Baulasteintragung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Gombert

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.
Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de

Adresse
Europaplatz
61169 Friedberg

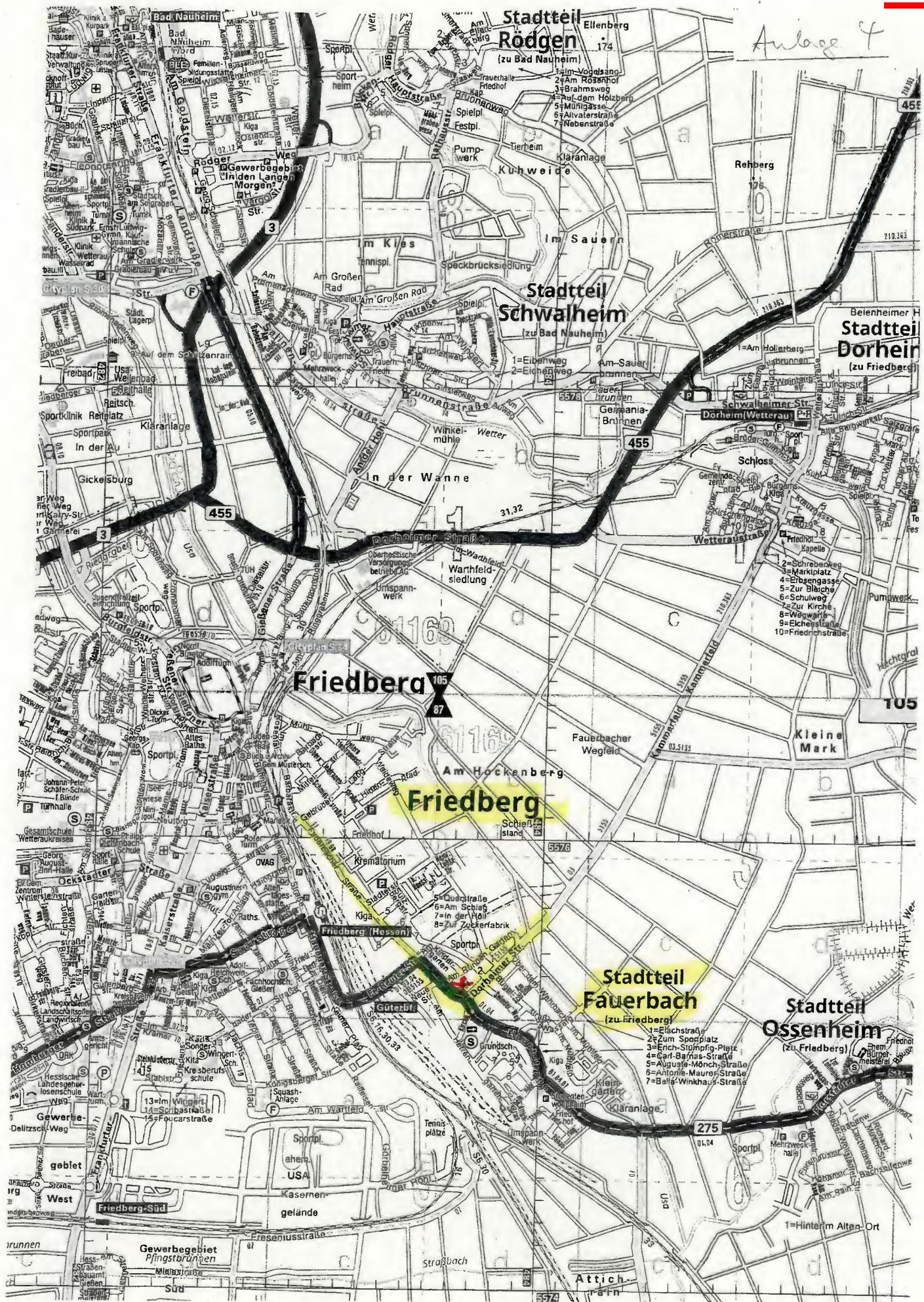
Bankverbindungen

Sparkasse Oberhessen
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF1FRI

Postbank Frankfurt
IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09
SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX

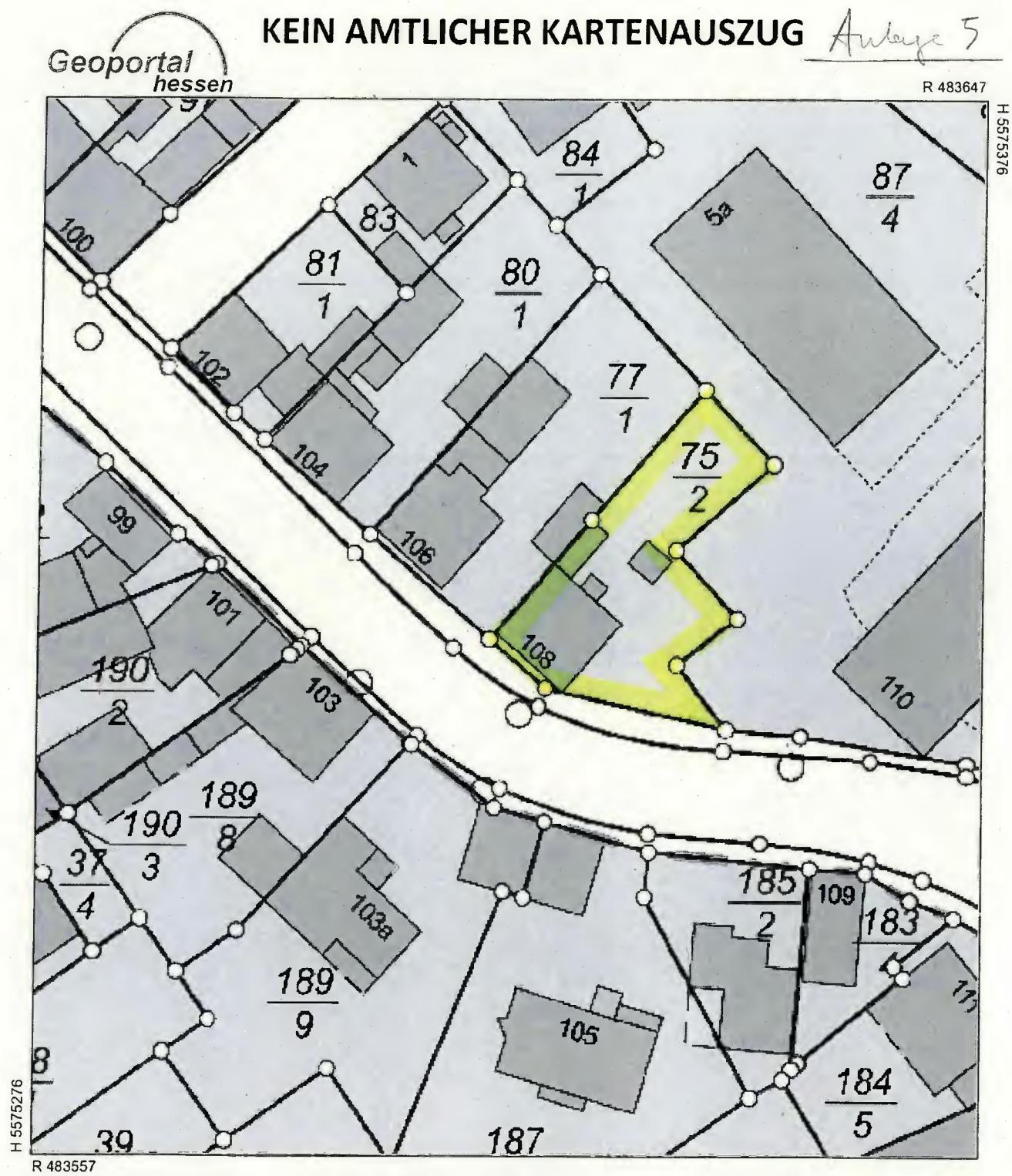
Öffnungszeiten der Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de

UST-IdNr.: DE112591443



KEIN AMTLICHER KARTENAUSZUG

Anlage 5

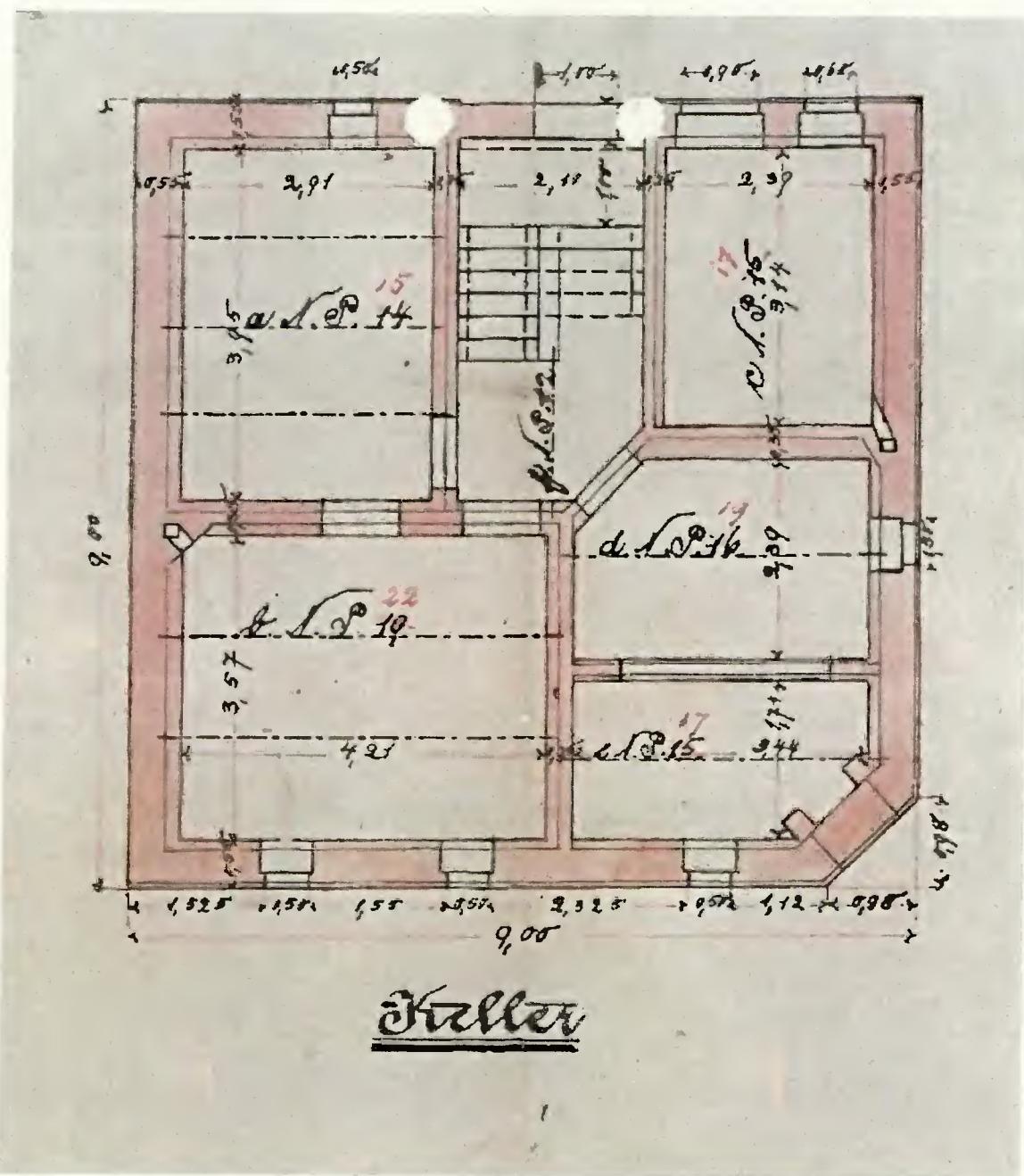


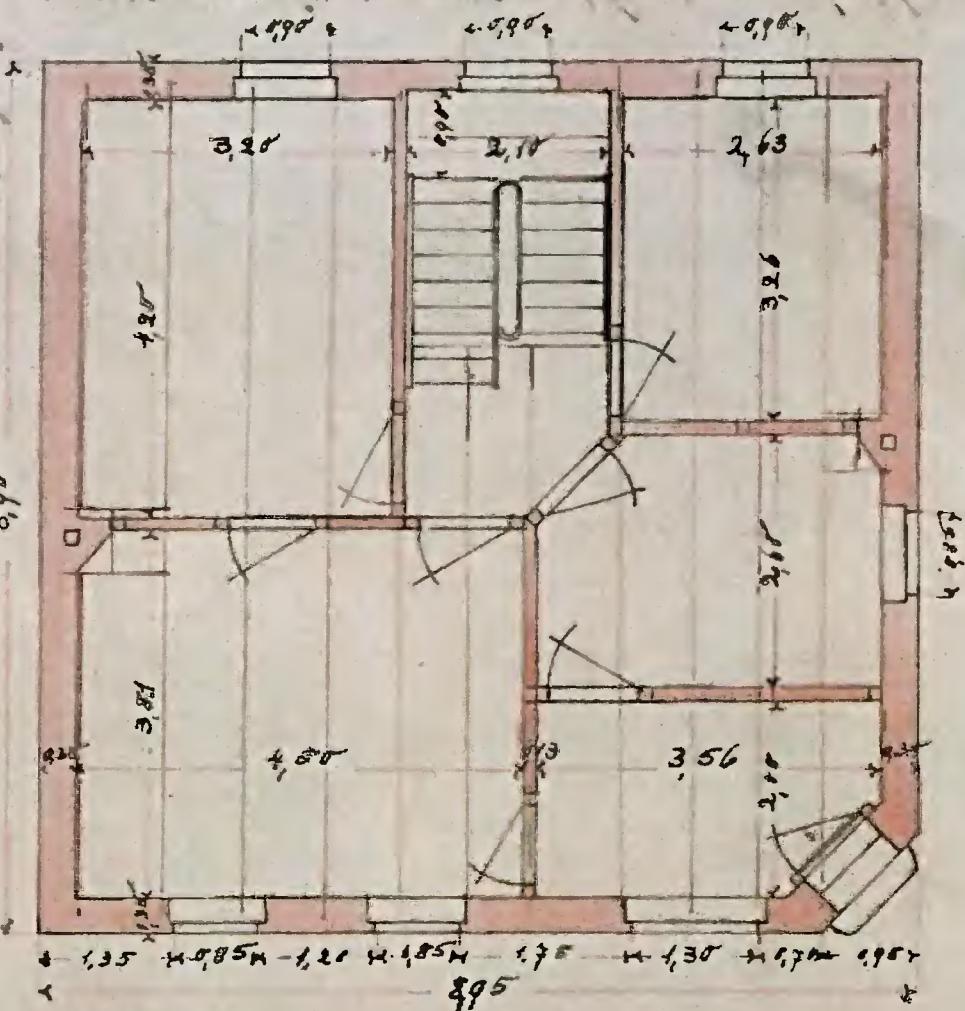
Datum: 9.5.2025

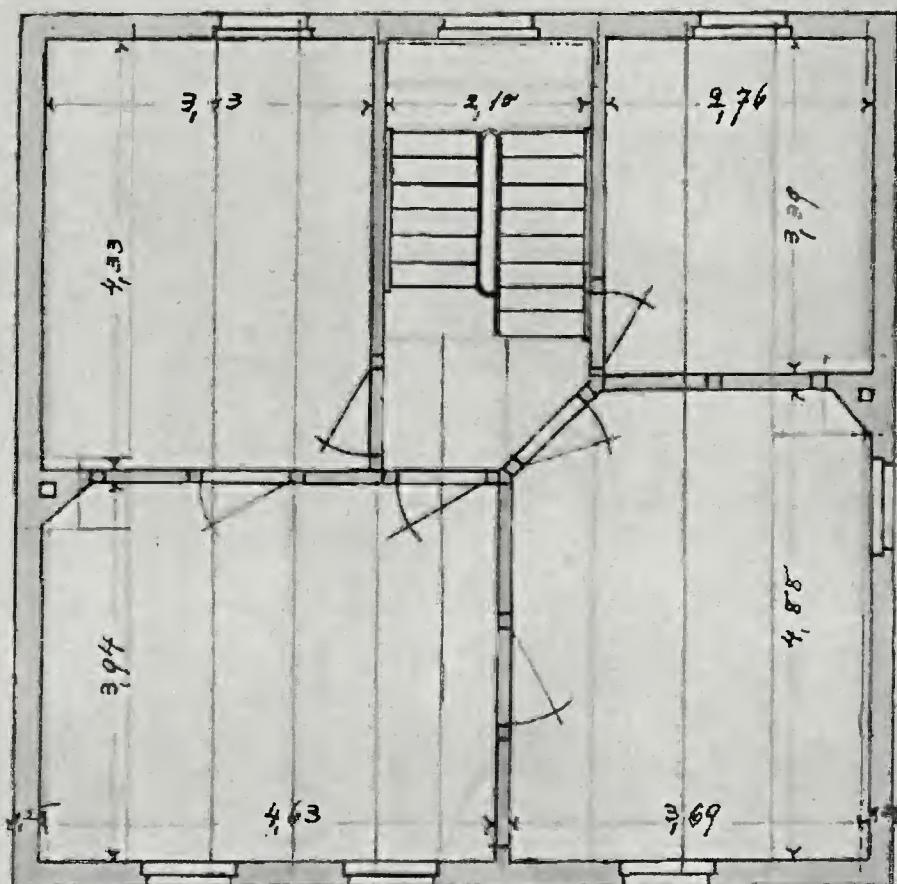
Maßstab: 1 : 500

Notiz:

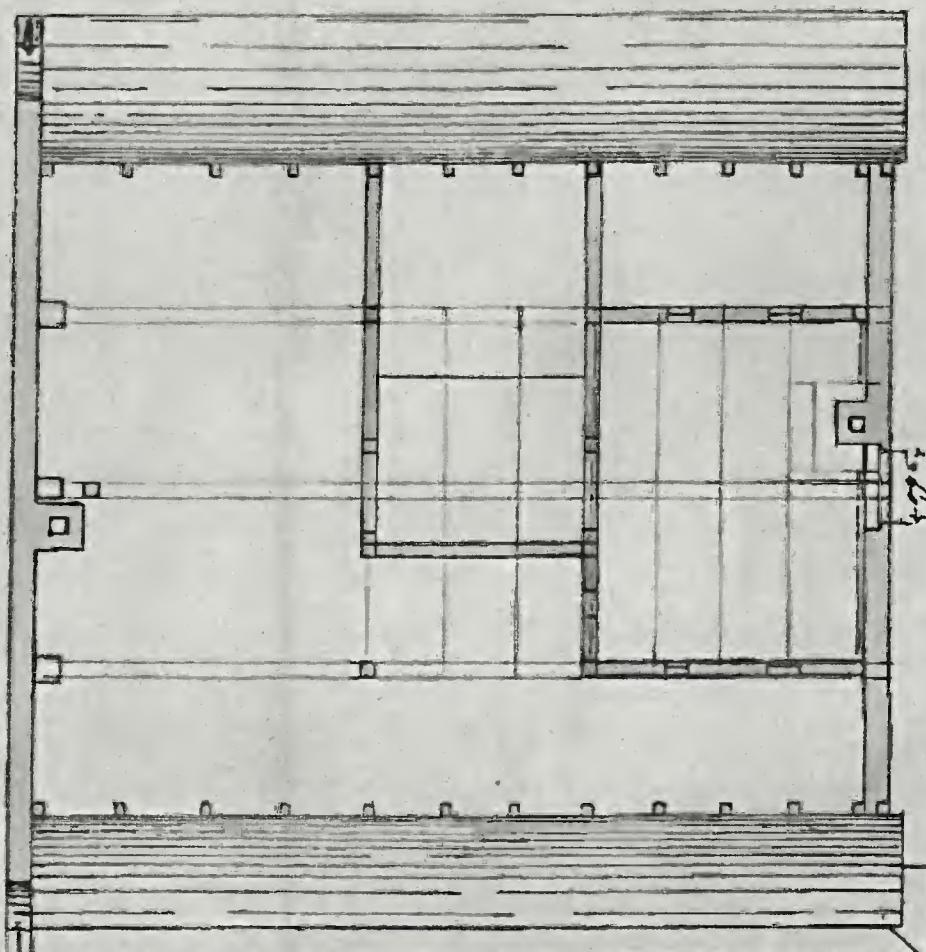
Die Erstellung, die Nutzung sowie die Vervielfältigung des Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen des/der jeweiligen Geodateninhaber/s erlaubt. Die Bedingungen sind den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) zu entnehmen.

Anlage 6

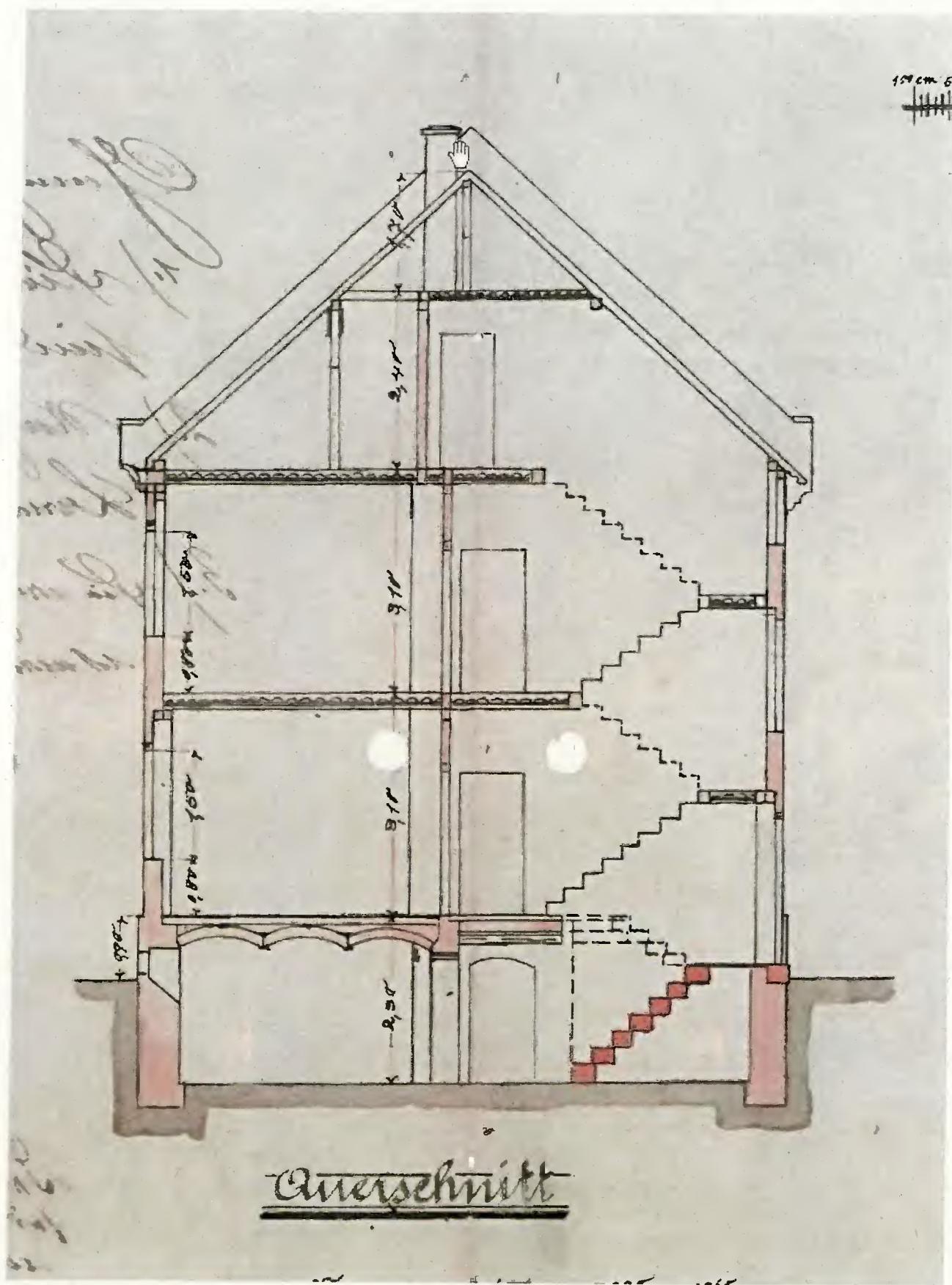
Anlage 6.1ErdgeschossGrundriss

Anlage 6.2I. Stock.

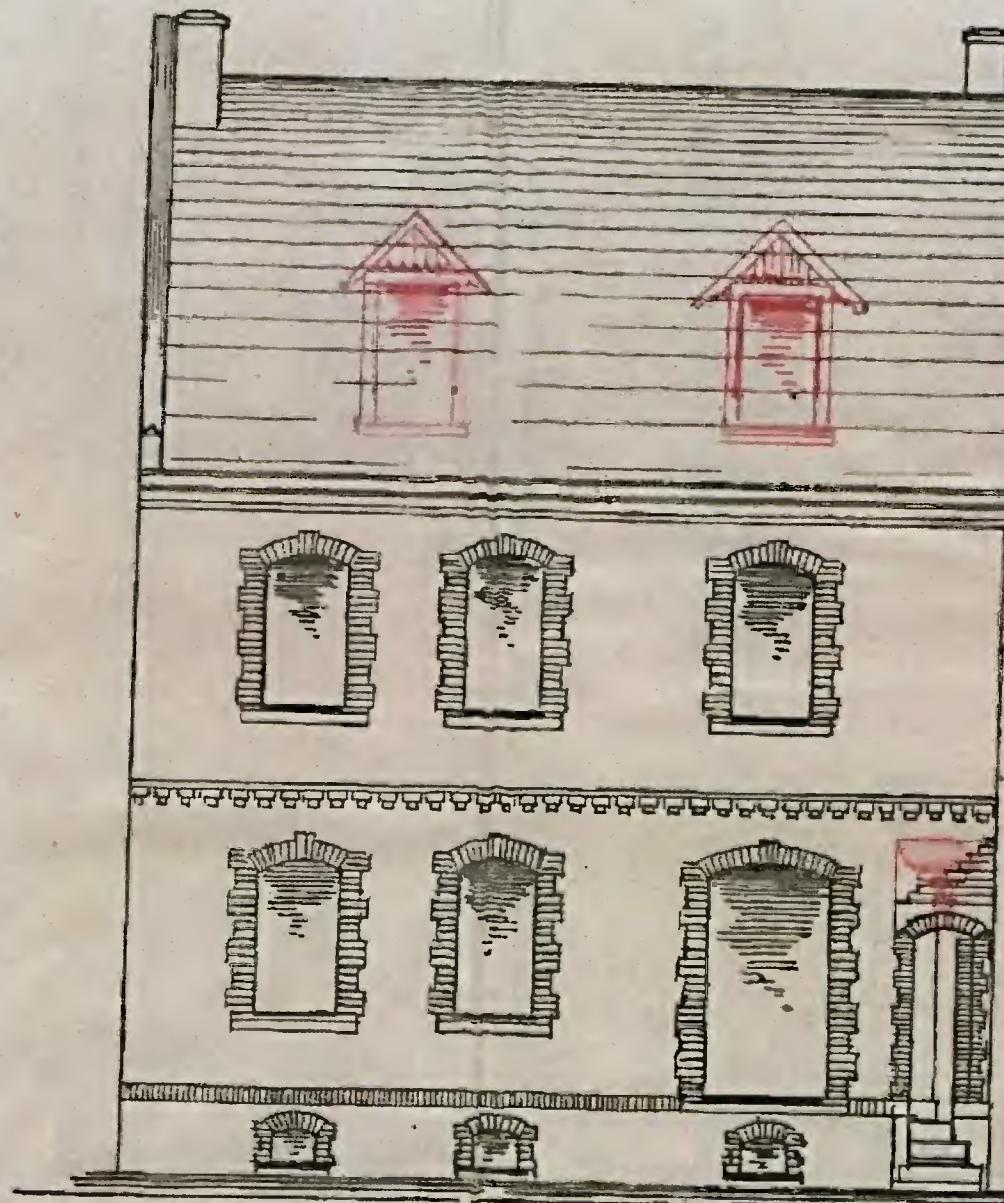
Anlage 6.3



-Dachstock

Anlage 6.7

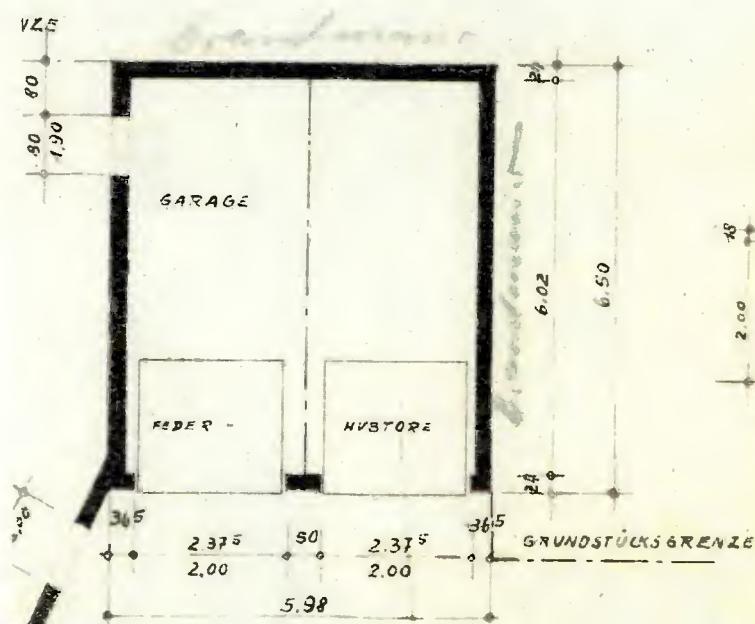
Anlage 6.5



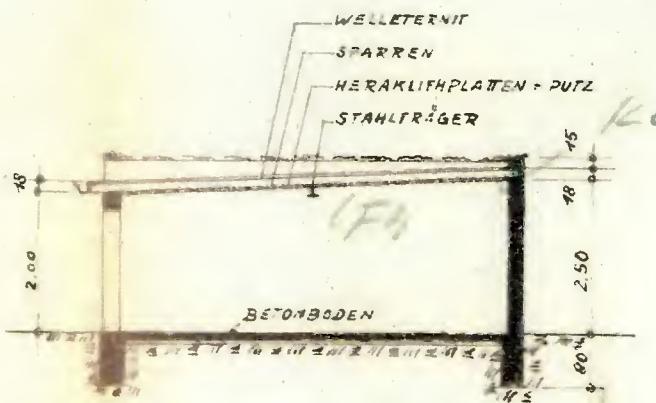
then:

Gef. Bill

Anlage 6.6



GRUNDRISS:



SCHNITT a-a:

BAUHERR:

Dreifam.-Wohnhaus mit Doppelgarage
Fauerbacher Straße 108, 61169 Friedberg/Hessen



Bild 001 27.05.2025 11:49:59



Bild 002 27.05.2025 11:48:42

Dreifam.-Wohnhaus mit Doppelgarage
Fauerbacher Straße 108, 61169 Friedberg/Hessen



Bild 003 27.05.2025 11:57:54



Bild 004 27.05.2025 11:51:51

Dreifam.-Wohnhaus mit Doppelgarage
Fauerbacher Straße 108, 61169 Friedberg/Hessen



Bild 005 27.05.2025 11:48:20



Bild 006 27.05.2025 11:49:12

Dreifam.-Wohnhaus mit Doppelgarage
Fauerbacher Straße 108, 61169 Friedberg/Hessen



Bild 007 27.05.2025 11:49:41



Bild 008 27.05.2025 10:56:14

Dreifam.-Wohnhaus mit Doppelgarage
Fauerbacher Straße 108, 61169 Friedberg/Hessen



Bild 009 27.05.2025 10:56:52



Bild 010 27.05.2025 10:56:05

Dreifam.-Wohnhaus mit Doppelgarage
Fauerbacher Straße 108, 61169 Friedberg/Hessen



Bild 011 27.05.2025 10:42:55



Bild 012 27.05.2025 12:01:07

Dreifam.-Wohnhaus mit Doppelgarage
Fauerbacher Straße 108, 61169 Friedberg/Hessen



Bild 013 27.05.2025 12:01:01



Bild 014 27.05.2025 11:59:27

Dreifam.-Wohnhaus mit Doppelgarage
Fauerbacher Straße 108, 61169 Friedberg/Hessen



Bild 015 27.05.2025 11:52:39



Bild 016 27.05.2025 11:55:17

Dreifam.-Wohnhaus mit Doppelgarage
Fauerbacher Straße 108, 61169 Friedberg/Hessen



Bild 017 27.05.2025 11:39:06



Bild 018 27.05.2025 11:55:46

Dreifam.-Wohnhaus mit Doppelgarage
Fauerbacher Straße 108, 61169 Friedberg/Hessen



Bild 019 27.05.2025 10:57:33



Bild 020 27.05.2025 10:54:35