

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:

**Eigentumswohnung Nr. 3
im DG**

Straße und Hausnummer: **Burgsiedlung 27**

Ort: **61169 Friedberg/Hessen**



Auftraggeber: Amtsgericht Friedberg/Hessen
63 K 21/23, Zwangsversteigerungssache betr. den im Wohnungsgrundbuch
von Friedberg Bl. 7391 unter lfd.-Nr. 1 eingetragenen Miteigentumsanteil

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 21.11.2023 (Besichtigung)

Qualitätsstichtag: 21.11.2023

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT: € 100.000,-

Anmerkung:

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

Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.

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

1. Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen	2
3. Grundbuchdaten	2
4. Grundstücksbeschreibung	3
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	4-7
6. Wertermittlung	7-15
7. Besondere Bemerkungen	16
<u>Anlagen:</u>	
1. Grundfläche, Grund- und wertrelevante Geschossflächenzahl	
2. Wohn- und Nutzfläche	
3. Baulastenblatt	
4. Straßenkartenausschnitt	
5. Flurkartenausschnitt	
6. Aufteilungspläne	
7. Fotos	

2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragsschreiben vom 31.10.2023 nebst Anlagen (Beschlüsse, Grundbuchauszug, Baulastenauskunft);
- Notizen und Kopien aus den Grundbuchakten (Teilungserklärungen vom 01.12.1993, vom 23.02.1994 und vom 08.04.1994);
- Notizen und Kopien aus den Bauakten des Kreisbauamtes;
- Notizen, Aufmaß und Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

3. Grundbuchdaten:

Wohnungseigentümer:

Wohnungsgrundbuch von Friedberg (beim Amtsgericht Friedberg/Hessen)

Blatt 7391 Gemarkung Friedberg Flur 7

Flurstück Wirtschaftsart u. Lage Größe
40/2 - Gebäude- und Freifläche, Bursiedlung 27 - 329 m²

200/1.000 - Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Vorratsraum im KG, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3, gem. Bewilligungen vom 01.12.1993, 23.02.1994 und 08.04.1994.

Grundstücksgröße, insgesamt = 329 m²

Eintragungen in Abt. II:

Lfd. Nrn. 1-4: sind gelöscht;

lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Friedberg, 63 K21/2023) vom 26.09.2023.

4. Beschreibung des Grundstücks:

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

Das Grundstück liegt im nördlichen Gebiet der Kreisstadt Friedberg/Hessen, zwischen „Gießener Straße“ und „Sauerbornstraße“, in allgemein mittlerer Wohnlage.

In der Umgebung befinden sich vorwiegend freistehende Wohnhäuser zu 2 Vollgeschossen in Gartengrundstücken, sowie eine Kfz -Werkstatt.

Die nächste Omnibushaltestelle ist in ca. 5 Gehminuten zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in ca. 20 Geh- bzw. 5 Fahrminuten erreichbar.

Fahrzeit in das Stadtzentrum ca. 5 Minuten, und zum Bahnhof ca. 7 Minuten, zum nächsten Autobahnanschluss ca. 15 Minuten, in die Innenstadt von Frankfurt/Main ca. 30 Minuten, und zum Flughafen ca. 35 Minuten.

Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schulen sind in Friedberg vorhanden. Spaziergelmöglichkeiten auf Feldwegen vom nahegelegenen Bebauungsrand erreichbar.

Wirtschaftliche Daten von Friedberg (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 30.000;

Arbeitslosenquote: ca. 4,2 % (Kreis);

Kaufkraftindex: ca. 101,2 (rd. 1 % über dem Bundesdurchschnitt);

Bevölkerungsentwicklungsprognose bis zum Jahr 2035: + 4 %.

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

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

Das Eckgrundstück ist annähernd rechteckig geschnitten und grenzt im Nordwesten und Südwesten mit insgesamt ca. 34 m an die Straße und ist im Mittel ca. 17 m breit und ca. 19,5 m tief. Vorgartentiefe ca. 5 m, bzw. ca. 6,50 m. 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 einseitig angebauten Wohnhaus zu zwei Vollgeschossen und ausgebautem DG.

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

Im Baulastenverzeichnis bestehe nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes des Wetteraukreises vom 29.09.2023 die Baulast-Nr. 33 für das Grundstück, die besagt, dass bei einer zukünftigen Neubebauung an das angrenzende Nachbarhaus anzubauen wäre (vgl. Anl. 3).

5. Beschreibung der baulichen Anlagen:

5.1 Übersicht über die vorhandenen Gebäude aus beigefügter Flurkarte:

Gebäude	Grundfläche	Baujahr
	ca.	ca.
Dreifamilien-Wohnhaus	102 m ²	1961

5.2 Einteilung des Gebäudes:

Einseitig angebautes Dreifamilien-Wohnhaus, bestehend aus:

KG: 3 Haushaltskeller, Waschküche mit Außentür, Heizraum, Abstellnische, Flur;

Hier: Keller-Nr. 3

EG: Hauseingang; 1 Wohnung zu 3 Zimmern und Zubehör;

OG: 1 Wohnung zu 3 Zimmern und Zubehör;

DG: **Hier:** ETW-Nr. 3 zu Wohnzimmer, Schlafräum, (½ Zimmer, da weniger als 10 m²), Küche, Abstellraum, Abstellkammer, Bad/WC, Diele; darüber mit Gauben ausgebautes Walmdach.

5.3 Bauliche Beschaffenheit:

5.3.1 Konstruktion / Fassade:

Fundamente:	Stahlbeton, Streifenfundamente;
Ansichtsflächen:	Kratzputzflächen, Kunststeinfensterbänke, Zementputzsockel;
Verkleidung:	Wärmedämmung (dünn) an den Fassaden, Holzbrettschalung an Dachüberständen, Natur- bzw. Kunstschiefer (Arbeitszement) an den Gauben;
Decke über Keller und übrige Geschossdecken:	Massivdecken mit schwimmendem Estrich;
Umfassungswände:	Mauerwerkswände, Schwerbetonsteine (d = 36 cm im KG), Hohlblocksteine (d = 30 cm im EG/DG);
Zwischenwände:	Mauerwerkswände, Ziegelsteine, leichte Trennwände aus Schwemmsteinen bzw. Gipskarton-Ständerwände;
Dachstuhl:	Holzkonstruktion, Walmdach, vermutlich Heraklithplatten an Dachunterseiten bzw. der Deckenunterseite;
Dacheindeckung:	Tonziegel bzw. Ton-Biberschwanz-Ziegel auf Lattung, Dachentwässerung aus Zinkblech.

5.3.2 Innere Ausstattung:

Geschosstreppe:	Stahlbetontreppe mit Natursteinplattenbelag und Stabstahl-Brüstungsgeländer (EG/OG), gewendelte Holzkonstruktion mit aufgesattelten Stufen und Holz-Brüstungsgeländer (DG), Stahlbetontreppe ohne Belag (KG)
Fußböden in Wohnräumen:	Laminatboden bzw. PVC-Belag;

Fußböden im Keller:	Zementestrich mit Anstrich bzw. Fliesenboden;
Fußböden in Küche und Bad/WC:	Fliesenbelag;
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Bj. ca. 1989), Innenfensterbänke;
Innentüren:	lackierte Holztüren mit Futter und Bekleidung, Kunststoff-Falttüren;
Außentür/Hauseingang:	Alu-/Glaskonstruktion (Haustür), Holz-/Glaskonstruktion (Wohnungstür);
Rollläden:	keine Rollläden am DG;
Küche:	Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektroherd;
Bad/WC:	eingebaute emaillierte Stahlblech-Badewanne, kein Waschbecken, Tiefspül-Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten;
Wandbekleidung:	Raufasertapeten, Rauputz;
Platten im Badezimmer:	Wände hinter den Objekten halbhoch gefliest;
Platten in der Küche:	Fliesenspiegel;
Elektro:	normale Ausstattung, Klingelanlage, Außenbeleuchtung am Gebäude, Sat-Antenne;
Heizung:	Zentralheizung mit Gasfeuerung (Fabr. Glöckner, Bj. ca. 1988), Warmwasserspeicher (Fabr. Vaillant), Radiatoren- bzw. Flachheizkörper mit Thermostatventilen, dezentrale Brauchwassererwärmung mit Elektroboilern.

5.3.3 Sonstige Einrichtungen:

- Heizkörperverkleidung;
- Dachgauben;
- Vordach und Eingangstreppe am Hauseingang.

Belichtung und Belüftung: Gut, keine innenliegende Nassräume.

5.3.4 Außenanlagen:

Hausanschlüsse:	Wasser, Abwasser, elektrischer Strom, Gas, Telefon;
Straßeneinfriedung:	Weidenzaun auf massivem Sockel;
Grenzeinfriedung:	Maschendrahtzaun;
Hof- und Wegebefestigungen:	Betonsteinplatten;
Sonstiges:	Gartenanlage.

5.4 Bauzustand (Schäden, Reparatur- und Fertigstellungskosten):

Das Gebäude ist ca. 62 Jahre alt und befindet sich in „allgemein leicht erneuerungsbedürftigem Zustand. Nach Angabe von *** gebe es keine Instandhaltungsrücklage der WEG (Wohnungseigentümergeinschaft). Nach Angabe habe die WEG keine Rücklagen gebildet. Bei Reparaturen würden die Kosten umgelegt. Die WEG-Verwaltung ist unter Ziff. 7.5 angegeben. Die WE-Verwalterin war nicht zu erreichen.

Folgender Instandhaltungsstau 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)	5.000,-	5.000,-
- Erneuerung von Fenstern	7.500,-	3.750,-
- Erneuerung der Heizungszentrale, anteilig	4.000,-	2.000,-
- Erneuerung des Bades	10.000,-	5.000,-
- Erneuerung von Türen	5.000,-	2.500,-
- Erneuerung von Bodenbelägen	5.000,-	2.500,-
- Sanierung der Elektroinstallation (Wohnung)	7.500,-	3.750,-
- Reparaturen am Dach (Fensterbänke), anteilig	600,-	300,-
- Sanierung der Elektroinstallation im Gemeinschaftsbereich	1.500,-	750,-
- Renovierung KG und Treppenhaus	3.000,-	1.500,-
- Teilerneuerung der Heizkörper	5.000,-	2.500,-
- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug	5.000,-	2.500,-
Zwischensumme	59.100,-	32.050,-
Zuschlag für: Bauregie, Mietausfall, Reinigungsarbeiten in Verbindung mit der Durchführung der Arbeiten: 10 %	5.900,-	3.200,-
Instandsetzungsabschlag bzw. Wertverbesserungszuschlag bei Durchführung der Maßnahmen, jeweils geschätzt:	65.000,-	35.250,-
Wertminderung durch Instandhaltungsstau	€ (65.000,- ./ 35.250,-) = € 29.750,-	

Anmerkungen:

- Vorstehend angegebene Instandsetzungskosten wurden überschlägig geschätzt und sind als grober Anhaltswert anzusehen. Genauere Kosten wären erst nach konkreten Mengenermittlungen, weiteren Untersuchungen (wie Bauteilöffnungen), Ausschreibungen, Verhandlungen mit Firmen, Vergabe und Abrechnung zu ermitteln. Zudem hängen die Kosten von der Wahl der Materialien, der Art der Durchführung, der gewählten Firmen, dem Geschick der Handwerker u.a. ab, so daß die tatsächlich anfallenden Kosten höher oder niedriger als vorgenannte Kosten ausfallen können.
- Die angegebenen Werterhöhungen stellen eine Verbesserung im Vergleich zu einem normal instandgehaltenen Objekt dar.
- Die Übereinstimmung der Bauausführung mit den erhaltenen Bauplänen, der Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht eingehend überprüft. Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.
- Die Standsicherheit wurde nicht überprüft, ebenso nicht die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektrik), auch nicht bewegliche Bauteile (wie Fenster, Türen, Rollläden), sowie der Wärme-, Schall- und Brandschutz nicht.

5.5 Gesamteindruck (Beurteilung d. Gebäude/Grundrisse/Ausstattung/Baustoffe), Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit:

Nach Durchführung der unter Ziff. 5.4 aufgeführten Reparaturen leicht überdurchschnittlicher Gesamtzustand.

Allgemein zweckmäßig geschnittener Grundriss.

Das Wohnzimmer ist nach Südwesten gelegen, mit Fernsicht auf die Friedberger Burg.

Die Küche liegt nach Südosten. Das Schlafzimmerfenster ist nach Nordosten ausgerichtet.

Das Bad ist mit Dachluke ausgestattet, ebenso die Diele. Im Bad gibt es kein Waschbecken, lediglich eine Handwaschmöglichkeit an der Badewanne.

Allgemein einfache bis mittlere Gesamtausstattung.

Allgemein solide Bauweise (Mauerwerkswände, Holzdachstuhl mit harter Bedachung, Massivdecken, Stahlbeton- bzw. Holztreppe).

Wärmedämmende Baustoffe (Isolierglasfenster, Wärmedämmung an den Fassaden, Wärmedämmung im Dach unklar).

Ein Energieausweis lag nicht vor.

Die lichte Höhe in der Wohnung beträgt unter den Deckenflächen ca. 2,10 m bis ca. 2,15 m, und im Keller ca. 2,10 m.

Für Wohnräume in Dachgeschossen ist laut HBO (Hessische Bauordnung) eine lichte Höhe von mindestens 2,20 m vorgeschrieben. Die Unterschreitung wäre somit ein Mangel bzw. wertmindernd, da nicht allgemein üblich.

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)	- Wohnung-Nr. 3 -	35,38 m ²
Nutzflächen (DIN 283/62)	- Keller-Nr. 3 -	12,84 m ²
GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 Bau NVO/90)		0,3
WGFZ – wertrelevante Geschossflächenzahl (ImmoWertV 2021)		0,9
Anzahl vorhandener Pkw – Stellplätze	- keine Stellplätze -	

6. Wertermittlung:

6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit Kellerraum, deren Verkehrswert sich maßgeblich am Vergleichswert orientiert.

Als weiterer Anhaltswert wird der Ertragswert ermittelt.

6.2 Beschreibung der allgemeinen Marktsituation:

Derzeit werden vergleichbare Wohnungen in Friedberg/Hessen zu Preisen zwischen € 2.950,-/m² bis € 4.350,-/ m², bezogen auf die Wohnfläche, angeboten, im Mittel um € 3.550,-/ m² (ohne Zubehör wie Pkw-Stellplätze, Einbauküchen).

Nach Marktbeobachtungen des Unterzeichners werden die Angebotspreise im Allgemeinen noch heruntergehandelt.

6.3 Bodenwert:

Der Gutachterausschuss des Wetteraukreises gibt für die Richtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 300 m² an, für den unbebauten Zustand, bezogen auf ein 700 m² großes Grundstück, inkl. Erschließungskosten (Stand 01.01.2022).

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 Richtwert, mit	=	€	300,-/m ²
-------------------------------------	---	---	----------------------

Zuschlag für:

- | | | | |
|--|-----|---|---------------------|
| - die unterdurchschnittliche Grundstücksfläche von weniger als 700 m ² (329 m ²), Ausschlag hierfür gemäß den Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen im Immobilienmarktbericht 2023 des Amtes für Bodenmanagement Bidingen: | | | |
| 17,6 % aus € 300,-/m ² | = + | € | 53,-/m ² |
| - die unterdurchschnittliche Grundstückstiefe von weniger als 30 m (19,50 m), Zuschlag hierfür gemäß den Umrechnungskoeffizienten für Grundstückstiefen im GuG-Sachverständigenkalender-Sachverständigen-Kalender 2023: | | | |
| 10,0 % aus € 353,-/m ² | = + | € | 35,-/m ² |
| - die Süd-/West-Ausrichtung, Zuschlag hierfür gem. den Vorgaben in der Fachliteratur „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2017“: | | | |
| 5,0 % aus € 388,-/m ² | = + | € | 19,-/m ² |
| - die allgemeine Preissteigerung bei Wohngrundstücken in Friedberg, laut Immobilienmarktbericht 2023 des Amtes für Bodenmanagement Bidingen seit dem 01.01.2022 für das Jahr 2022 mit 6 %, und unter Berücksichtigung des leichten Preisrückgangs im Jahr 2023, geschätzt: | | | |
| 5,0 % aus € 407,-/m ² | = + | € | 20,-/m ² |
| - die z. T. vorhandene Fernsicht auf die Burg, geschätzter Zuschlag hierfür: | | | |
| 5,0 % aus € 427,-/m ² | = + | € | 23,-/m ² |

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	€	450,-/m ²
---	---	---	----------------------

Bebautes Grundstück			
329 m ² netto fertig erschlossen zu € 450,-/m ²	=	€	148.050,-

200/1.000 - Miteigentumsanteil am Bodenwert insgesamt, fertig erschlossen, für die ETW-Nr. 4	=	€	29.600,-
--	---	---	----------

6.4 Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer:

Ermittlung des Modernisierungsgrades:

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

Modernisierungspunkte: **4** (kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung)

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

Tatsächliches Baujahr: **ca. 1961**

Tatsächliches Alter: **62 Jahre** (2023 ./ 1961)

Relatives Alter : 62 Jahre (Alter) / 70 Jahre (GND) = **89 %** > 40 %

Voraussichtliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):
$$RND = 0,7300 \times \frac{62^2}{70} - 1,577 \times 62 + 1,1133 \times 70 = \mathbf{20 \text{ Jahre}}$$

Fiktives Alter: 70 Jahre (GND) ./ 20 Jahre (RND) = **50 Jahre**

Fiktives Baujahr: 2023 ./ 50 Jahre (fiktives Alter) = **1973**

6.5 Ermittlung des Ertragswertes:

6.5.1 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Nettomiete und ggf. der Differenz zu derzeitigen Mieterträgen:

Zur Ertragswertermittlung wird die marktüblich erzielbare Nettomiete ermittelt und der derzeitigen Nettomiete gegenübergestellt.

Die marktübliche Nettomiete wird basierend auf den vom Unterzeichner im Immobilienmarktbericht 2023 und in der Kaufpreissammlung 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 € 10,-/m²/Mon. bis € 15,-/m²/Mon., im Mittel um € 12,50/m²/Mon. für vergleichbare Wohnungen. Etwaige Mehr- oder Mindereinnahmen aus bestehenden Mietverträgen werden durch entsprechende Zu- und Abschläge am Verkehrswert (Ziff. 6.6) berücksichtigt.

Das Objekt ist laut vorgelegtem Mietvertrag seit 01.10.2023 an * zu einer Nettomiete von € 455,-/Mon. vermietet.**

Mieteinheit	Bj. *) ca.	Wohn- fläche m ²	derzeitige Nettomiete		marktübliche Nettomiete	
			pro m ²	€	pro m ²	€
ETW-Nr. 4 mit DG:	1973	35,38	12,86	455,-	12,72	450,-
Gesamt:		35,38	-	455,-	-	450,-

marktübliche Jahresnettomiete
(im Normalzustand) = € 5.400,-

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 Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die „ImmoWertV 2021“ ermittelt.

Derzeitiger Verbraucherpreisindex: 117,8 (2020 = 100)

* Verwaltung psch	=	€	421,-
* Instandhaltung und Rücklagen 9,0 % aus € 5.400,- (d.s. rd. € 13,78/m ² Wohnfläche/Jahr)	= +	€	486,-
* Mietausfallwagnis 2,0 % aus € 5400,-	= +	€	108,-
Summe der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten pro Jahr	=	€	<u>1.015,-</u>

(Das sind 18,8 % der marktüblichen Jahresnettomiete.)

6.5.3 Ermittlung des maßgebenden Liegenschaftszinssatzes:

Das Amt für Bodenmanagement Büdingen, dem der Gutachterausschuss des Wetteraukreises zugeordnet ist, ermittelt für Eigentumswohnungen keine Liegenschaftszinssätze.

Im Immobilienmarktbericht 2023 des Amtes für Bodenmanagement Limburg ist für Eigentumswohnungen in Gebieten mit einem Bodenrichtwert von € 300,-/m² ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,6 % angegeben.

Der Immobilienmarktbericht des AfB Limburg wird als vergleichbar angesehen.

Hier für die zu bewertende Wohnung wird der maßgebende Liegenschaftszinssatz aufgrund ihrer wertbildenden Merkmale (Art, Lage, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit) wie folgt geschätzt:

Ausgangswert ist der Liegenschaftszinssatz des Amtes für
Bodenmanagement Limburg mit vergleichbaren Lagen, mit = 1,6 %

Marktanpassung für:

. / .

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz = 1,6 %

6.5.4 Berechnung des Ertragswertes:

marktübliche Jahresnettomiete aus Ziff. 6.5.1	=	€	5.400,-
abzgl. der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten aus Ziff. 6.5.2	= -	€	<u>1.015,-</u>
marktüblicher Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks	=	€	4.385,-
abzgl. der Bodenwertverzinsung € 29.600,- x 1,6 % Liegenschaftszinssatz	= -	€	<u>474,-</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	€	3.911,-
Der Kapitalisierungsfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 20 Jahren und 1,6 % Liegenschaftszins beträgt: 17,00			
Ertragswert der baulichen Anlagen (Kapitalisierungsfaktor x Reinertragsanteil der baul. Anlagen) 17,00 x € 3.911,-	=	€	66.500,-
zuzüglich Bodenwert aus Ziff. 6.3	= +	€	<u>29.600,-</u>
Vorläufiger Ertragswert	=	€	96.100,-
<u>Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:</u>			
<u>Abschlag für:</u>			
- notwendige Reparaturen, Marktabschlag hierfür, gemäß Ziff. 5.4, psch	= -	€	29.600,-
<u>Zuschlag für:</u>			
- die Fernsicht auf die Burg, geschätzter Marktzuschlag hierfür, psch	= +	€	<u>5.000,-</u>
Ertragswert	=	€	<u><u>71.500,-</u></u>

6.6. Vergleichswertverfahren:

6.6.1 Direktes Vergleichswertverfahren:

Nachstehend werden 10 Vergleichspreise der letzten 2 Jahre aus der Kaufpreissammlung des Amtes für Bodenmanagement Büdingen aufgeführt und die wertbildenden Merkmale der Vergleichsobjekte mittels Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen aus dem GuG-Sachverständigenkalender 2023 auf die zu bewertende Wohnung umgerechnet.

Die allgemeinen Kaufpreissteigerungen seit Erwerb werden mittels der Angaben für den Preistrend von Bestandswohnungen in Friedberg in dem Internetportal „www.Immobilienscout24.de“ berücksichtigt.

Datum Kauf	Adresse	Lage	Ge-schoss	ver-mietet	Wohnfl. (m²)	Bau-jahr	Aus-stattung	Anzahl WE pro Gebäude
01/2021	Am Dachspfad	mittel	-	nein	70	1960	2	8
12/2021	Brunnenweg	mittel	1.OG	ja	59	1972	2	12
9/2022	Burgsiedlung	mittel	EG	nein	85	1961	2	3
2/2023	Carl-Trapp-Straße	mittel	-	nein	63	1960	2	12
7/2022	Carl-Trapp-Straße	mittel	2.OG	ja	66	1960	2	6
7/2022	Homburger Straße	mittel	-	ja	50	1900	2	6
3/2021	Karlsbader Straße	mittel	2.OG	ja	44	1951	2	11
9/2021	Karlsbader Straße	mittel	2.OG	nein	44	1951	2	11
4/2023	Wilhelm-Leuschner-Str.	mittel	1.OG	ja	56	1955	3	12
5/2021	Wintersteinstraße	mittel	1.OG	ja	63	1960	2	6

Kaufpreis (€/m²)	UK-Lage	UK-Ge-schoss	UK ver-mietet	UK-Wohnfl.	UK-Bau-jahr	UK-Aus-stattung	UK-An-zahl WE	UK-Preis-anstieg seit Kauf	Vergleichs-preis (€ / m²)
3.450,-	-	-	-	1,08	-	-	1,03	1,07	4.106,-
2.192,-	-	1,02	1,1	1,06	-	-	1,05	0,96	2.628,-
3.471,-	-	1,04	-	1,11	-	-	-	0,93	3.726,-
2.698,-	-	-	-	1,06	-	-	1,05	0,97	2.913,-
3.789,-	-	-	1,1	1,07	-	-	1,01	0,92	4.144,-
3.300,-	-	-	1,1	1,04	-	-	1,01	0,92	3.508,-
2.659,-	-	-	1,1	1,03	-	-	1,05	1,06	3.353,-
2.636,-	-	-	-	1,03	-	-	1,05	0,99	2.822,-
3.800,-	-	1,02	1,1	1,05	-	0,9	1,05	0,98	4.146,-
3.857,-	-	1,02	1,1	1,06	-	-	1,01	1,03	4.772,-
Mittelwert									3.612,-

Zusammenstellung:

35,38 m ² Wohnfläche x € 3.612,-/m ²	=	€	127.800,-
--	---	---	-----------

Vorläufiger Vergleichswert	=	€	127.800,-
----------------------------	---	---	-----------

Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen
Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:

Abschläge für:

- notwendige Reparaturen, Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= -	€	29.750,-
---	-----	---	----------

- die Deckenhöhe von weniger als 2,20 m (ca. 2,13 m im Mittel), die nach HBO für Aufenthaltsräume gefordert wird, geschätzter Marktabschlag hierfür, psch	= -	€	5.000,-
---	-----	---	---------

Zuschlag für:

- die Fernsicht auf die Burg, geschätzter Zuschlag hierfür, psch	= +	€	5.000,-
---	-----	---	---------

Vergleichswert 1	=	€	98.050,-
------------------	---	---	----------

6.6.2 Indirektes Vergleichswertverfahren:

Im Immobilienmarktbericht 2023 des Amtes für Bodenmanagement Bidingen ist für Eigentumswohnungen in Gebieten mit einem Bodenrichtwert von € 300,-/m² und einem Baujahr von 1980 - 1989 ein durchschnittlicher Kaufpreis von € 2.691,-/m² angegeben.

Zusammenstellung:

35,38 m ² Wohnfläche x € 2.691,-/m ²	=	€	95.200,-
--	---	---	----------

Vorläufiger Vergleichswert	=	€	95.200,-
----------------------------	---	---	----------

Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen
Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:

Abschlag für:

- notwendige Reparaturen, Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= -	€	29.750,-
---	-----	---	----------

Zuschläge für:

- den Bodenwert von mehr als € 300,-/m ² , Zuschlag hierfür, psch	= +	€	9.850,-
---	-----	---	---------

- die Fernsicht auf die Burg, geschätzter Zuschlag hierfür, psch	= +	€	5.000,-
---	-----	---	---------

Vergleichswert 2	=	€	80.300,-
------------------	---	---	----------

6.7 Verkehrswert:

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit Kellerraum.

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

Nach den Gepflogenheiten am Immobilienmarkt wird der Verkehrswert von Eigentumswohnungen maßgeblich vom Vergleichswert abgeleitet.

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher der direkte Vergleichswert aus Ziff. 6.6.1, mit = € 98.050,-

Der Ertrags- und indirekte Vergleichswert wird als nicht maßgeblich bewertet.

Summe	=	€	98.050,-
Aufrundung	= +	€	1.950,-
Markt- /Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag	=	€	<u>100.000,-</u>

(in Worten: einhunderttausend EURO)

Dies entspricht der 18,5-fachen marktüblichen Jahresnettomiete (€ 5.400,-), und bezogen auf die Wohnfläche von 35,38 m² sind das € 2.826,-/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;
- ImmoWertR 2023;
- ImmoWertV 2021, Bundesanzeigerverlag, 2021;
- Immobilienmarktbericht 2023 des Amtes für Bodenmanagement Bünden.

7.3 Verkehrswertdefinition (§ 194 BauGB):

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

7.4 Belastungen in Abt. III des Grundbuches:

Etwaige auf dem Grundstück lastende Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sind nicht Gegenstand vorstehender Wertermittlung.

7.5 Sonstige Anmerkungen:

- Der Qualitätsstichtag bezieht sich auf den baulichen Zustand, der bei Besichtigung vorlag.
- Untersuchungen hinsichtlich Altlasten sind nicht Gegenstand vorstehender Verkehrswertermittlung. Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten besteht nicht. Kosten für das Entfernen etwaiger Altlasten, sonstiger Schadstoffe sind vorstehend nicht enthalten und wären gesondert zu berücksichtigen.
- Bei der Besichtigung der baulichen Anlagen wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt; insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.
- **WE-Verwaltung:**

- Die vorstehende Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die „ImmoWertV 2021“ und die „ImmoWertR 2023“.

Bad Homburg,
den 10.12.2023

Der Sachverständige:



**Anlage 1 zum Gutachten ETW-Nr. 3 im DG,
Burgsiedlung 27, 61169 Friedberg/Hessen**

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

$$\begin{array}{rcl} \text{Grundfläche:} & & \\ 10,04 \times 10,69 & = & 107,33 \text{ m}^2 \\ \text{./. } 2,25 \times 2,25 & = & \begin{array}{r} - 5,06 \text{ m}^2 \\ \hline 102,27 \text{ m}^2 \end{array} \end{array}$$

$$\text{GRZ} = 102,27 : 329 = \underline{\underline{0,3}}$$

$$\text{WGFZ} = (2,75 \times 102,27) : 329 = \underline{\underline{0,9}}$$

**Anlage 2 zum Gutachten ETW-Nr. 3 im DG,
Burgsiedlung 27, 61169 Friedberg/Hessen**

1. Wohn- und Nutzflächenermittlung:

Nachstehend werden die Wohn- und Nutzflächen anhand des örtlichen Aufmaßes des Unterzeichners vom 21.11.2023 ermittelt.

1.1 Wohnfläche ETW-Nr. 4:

Wohnzimmer	3,63 x 4,71	=	17,10	m ²
	./. 0,51 x 0,65	= -	0,33	m ²
	./. 0,71 x (0,45 + 1,79) x 0,5	= -	0,80	m ²
	./. 0,60 x (0,45 + 1,82) x 0,5	= -	0,68	m ²
Schlafzimmer	2,15 x 3,99	=	8,58	m ²
	./. 1,29 x (0,35 + 1,34) x 0,5	= -	1,09	m ²
	./. 1,21 x (0,33 + 1,29) x 0,5	= -	0,98	m ²
	./. 0,80 x 0,81 x 0,5	= -	0,32	m ²
	./. 0,73 x 0,86 x 0,5	= -	0,31	m ²
Küche	2,26 x 2,79	=	6,31	m ²
	./. 0,36 x 1,30	= -	0,47	m ²
	./. 0,85 x 0,90 x 0,5	= -	0,38	m ²
Speisekammer	0,47 x 1,98 x 0,5	=	0,93	m ²
Abstellraum	1,25 x 1,78	=	2,23	m ²
	+ 1,19 x 1,64	=	1,95	m ²
	./. 0,41 x 1,78 x 0,5	= -	0,36	m ²
	./. 0,80 x 1,19 x 0,5	= -	0,48	m ²
Diele	1,46 x 3,00	=	4,38	m ²
	0,67 x 0,92	=	0,62	m ²
	./. 0,73 x 2,59	= -	1,89	m ²
	./. 0,51 x 0,67 x 0,5	= -	0,17	m ²
Bad/WC	0,60 x 1,23	=	0,74	m ²
	+ 1,33 x 1,92 x 0,5	=	1,28	m ²
	./. 0,43 x 2,23 x 0,5	= -	0,48	m ²
			<u>35,38</u>	<u>m²</u>

2. Nutzfläche Keller-Nr. 4:

Kellerraum	3,58 x 3,62	=	12,96	m ²
	./. 0,28 x 0,43	= -	0,12	m ²
			<u>12,84</u>	<u>m²</u>

ETW-Nr. 3 im DG, Burgsiedlung 27, 61169 Friedberg / Hessen



Bild 001 21.11.2023 11:20:02



Bild 002 21.11.2023 11:16:28



Bild 003 21.11.2023 11:16:35



Bild 004 21.11.2023 11:17:19



Bild 005 21.11.2023 11:19:32



Bild 006 21.11.2023 11:18:52

ETW-Nr. 3 im DG, Burgsiedlung 27, 61169 Friedberg / Hessen



Bild 007 21.11.2023 11:16:14



Bild 008 21.11.2023 11:17:12