

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: **Bogenstraße 9**

Ort: **61194 Niddatal - Kaichen**



Auftraggeber: Amtsgericht Friedberg / Hessen
63 K 23/23, Zwangsversteigerungssache betr. das im Grundbuch von
Kaichen, Bl. 1377 unter lfd. Nr. 1 eingetragene Grundstück

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 24.06.2024 (Besichtigung)

Qualitätsstichtag: 24.06.2024

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT (ohne Gewähr): € 65.000,-

Anmerkung:

Dem Unterzeichner wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.

Auf allgemeine Anweisung des Amtsgerichts erfolgte die Verkehrswertermittlung daher nach dem äußeren Eindruck, vorliegenden Unterlagen, Erkundigungen und Vermutungen. Der Zustand im Objekt ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

Alle Angaben zur Ausstattung, zum Verkehrswert und zum baulichen Zustand verstehen sich daher ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit.

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	8-15
7. Besondere Bemerkungen	16
<u>Anlagen:</u>	
1. Brutto-Grundfläche, Grund- und wertrelevante Geschossflächenzahl	
2. Wohn- und Nutzfläche	
3. Baulastenauskunft	
4. Denkmalbeschreibung	
5. Straßenkartenausschnitt	
6. Flurkartenausschnitt	
7. Baupläne	
8. Fotos	

2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragschreiben vom 03.06.2024 nebst Anlagen (Beschlüsse, Baulastenauskunft, Flurkartenausschnitt);
- Notizen und Kopien aus der Bauakte des Kreisbauamtes;
- Notizen zu Angaben des Stadtbauamtes, des Umweltamtes und des Gutachterausschusses des Wetteraukreises;
- Notizen, Aufmaß, Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

3. Grundbuchdaten:

Grundstückseigentümer:

Grundbuch von Kaichen (beim Amtsgericht Friedberg / Hessen)

Blatt 1377	Gemarkung Kaichen	Flur 1
Flurstück 149	Wirtschaftsart u. Lage - Gebäude- und Freifläche, Bogenstraße 9 -	Größe 521 m ²

Grundstücksgröße, insgesamt = 521 m²

Eintragungen in Abt. II:

Lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Friedberg, 63 K 23/23) vom 26.09.2023.

4. Beschreibung des Grundstücks:

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

Das Grundstück liegt im südlichen Gebiet der Stadt „Niddatal“ im Stadtteil „Kaichen“, am südlichen Rand des historischen Ortskerns, in allgemein einfacher Wohnlage. In der Umgebung befinden sich vornehmlich Hofreiten, das heißt, Wohnhäuser mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden, in Gartengrundstücken. Die nächste Omnibushaltestelle ist in ca. 5 Gehminuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in ca. 5 Fahrminuten erreichbar. Fahrtzeit in das Stadtzentrum ca. 10 Minuten, in die Kreisstadt Friedberg ca. 15 Minuten, zum nächsten Autobahnanschluss ca. 15 Minuten, in die Innenstadt von Frankfurt am Main ca. 30 Minuten und zum Flughafen ca. 40 Minuten.

Kindergärten in Kaichen vorhanden, Grundschule in Ilbenstadt, weiterführende Schulen in Niddatal und Friedberg. Spaziergelmöglichkeiten am nahegelegenen Bebauungsrand auf Feldwegen.

Wirtschaftliche Daten von Niddatal (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 10.000;

Arbeitslosenquote: ca. 4,3 % (Kreis);

Kaufkraftindex: ca. 105,1 (rd. 5 % über dem Bundesdurchschnitt);

Bevölkerungsentwicklungsprognose bis zum Jahr 2030: + 5 %.

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

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

Das Reihengrundstück ist trapezartig geschnitten und grenzt im Süden mit ca. 22 m an die Straße. Im Mittel ist das Grundstück ca. 23 m breit und 23 m tief. Vorgartentiefe am Wohnhaus ca. 1 m. Der Stall grenzt an die Straßenfront. Höhenlage des Grundstücks zur Straße normal. Das Gelände ist annähernd eben.

Die Straße ist mit beidseitigen Bürgersteigen und Parkplatzstreifen 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 Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei angesehen. Die Rechte der Stadt aufgrund der Vorschriften der §§ 123 ff. BauGB hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben dabei unberührt.

Nach Angabe des Bauamtes der Stadt Niddatal, Herrn Müller, seien alle Erschließungskosten abgerechnet.

4.3 Bauliche Nutzung (vorh./zul. Bebauung, ggf. Baulasten, ggf. Denkmalschutz, ggf. Stellplatzverpflichtungen):

Nach Angaben des Bauamtes der Stadt Niddatal 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 Hofreite, bestehend aus Wohnhaus, Scheune und Stall.

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

Die baulichen Anlagen stehen als Teil der Gesamtanlage „Alter Ortskern“ unter einfachem Denkmalschutz (sog. Ensembleschutz), das heißt, dass das äußere Erscheinungsbild zu erhalten wäre.

Im Baulastenverzeichnis bestehe nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes des Wetteraukreises vom 20.09.2023 keine belastende 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
a) Einfamilien-Wohnhaus	ca. 69 m ²	ca. 1700
b) Scheune	144 m ²	1700 / 1900
c) Stall	93 m ²	1900 / 1980

5.2 Einteilung der Gebäude:

a) Einseitig angebautes Einfamilien-Wohnhaus, bestehend aus:

EG: Hauseingang; Wohnzimmer, Küche, Vorraum, Bad/WC, Diele;

OG: 2 Zimmer, Kammer, Flur;

darüber Dachboden und Satteldach.

b) Zweiseitig angebaute Scheune, bestehend aus:

KG: Gewölbekeller im westlichen Bereich;

EG: Gerätehalle, ehemaliger Kuhstall;

darüber bereichsweise Dachboden, sowie Satteldach.

c) Zweiseitig angebautes Stallgebäude, bestehend aus:

EG: Abstellräume (ehemalige Kuhställe);

OG: Lagerräume;

darüber Dachboden und Satteldach.

5.3 Bauliche Beschaffenheit:

5.3.1 Konstruktion / Fassade:

Fundamente:	zu a - c) Streifenfundamente, Stampfbeton, Bruchsteinmauerwerk;
Ansichtsflächen:	zu a) Rauputzflächen, Zementputzsockel, Außenfensterbänke aus Holz bzw. Zinkblech; zu b) Rauputzflächen, Holzfachwerk; zu c) Holzfachwerk, Sichtmauerwerk aus Vollziegelsteinen;
Verkleidung:	zu a) Holzbrettschalung an Dachüberständen;
Decke über Keller und übrige Geschossdecken:	zu a) Holzbalkendecken (EG und OG); zu b) Mauerwerksgewölbedecke (KG), bereichsweise Holzbalkendecke, Kappendecke (Stall); zu c) Kappendecken (EG), Holzbalkendecke (OG);
Umfassungswände:	zu a - c) Mauerwerkswände, Holzfachwerkwände, Mauerwerksausfachungen; zu b) Bruchsteinmauerwerk (KG);
Zwischenwände:	zu a - c) Mauerwerkswände, Holzfachwerkwände mit Mauerwerksausfachungen;
Dachstuhl:	zu a - c) Holzkonstruktion, Satteldächer;
Dacheindeckung:	zu a + b) Welleternit (Asbestzement) auf Lattung; zu c) Ton-Biberschwanzziegel auf Lattung; zu a - c) Dachentwässerung aus Kunststoff.

5.3.2 Innere Ausstattung:

Treppen:	zu b)	Innere Kellertreppe massiv;
Geschosstreppe:	zu a) zu c)	Holzkonstruktion, gewandelt; vermutlich Holztreppe;
Fußböden in Wohnräumen:	zu a)	Holzdielenboden;
Fußböden im Keller:	zu b)	Bruchstein;
Fußböden in Küche und Badezimmer:	zu a)	Fliesenboden, Terrazzo;
Fenster:	zu a) zu b) zu c)	Holz- bzw. Kunststofffenster mit Isolierglas, vereinzelt Holzfenster mit Einfachglas, Glasbausteine; Stahlblechfenster mit Einfachglas; Holzfenster mit Einfachglas;
Innentüren:	zu a)	Holztüren mit Futter und Bekleidung;
Außentür/Hauseingang:	zu a) zu b) zu c)	Holz- / Glaskonstruktion; Holztore, Holztüren; Holztüren;
Roll- bzw. Klapppläden:	zu a)	vereinzelt Kunststoff-Minirollläden bzw. Holzklapppläden vorhanden;
Küche:	zu a)	Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektroherd;
Bad/WC:	zu a)	vermutlich eingebaute Stahlblechbadewanne, Waschbecken, Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten;
Gäste-WC:	zu a)	ggf. Gäste-WC im EG zu Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten und Handwaschbecken;
Wandbekleidung:	zu a)	Raufasertapeten, Vinyltapeten, Putz, Anstrich;
Platten im Bad/WC:	zu a)	Wände vermutlich raumhoch gefliest;
Platten in der Küche:	zu a)	vermutlich Fliesenspiegel bzw. -sockel;
Sonstige Anstriche:	zu a - c)	Lackierung /Lasierung auf Holzwerk, Lackierung auf Metall;
Elektro:	zu a) zu b + c)	vermutlich einfache Ausstattung, Klingel, Außenlampe; vermutlich einfache Grundausstattung;
Heizung:	zu a)	Holz-Einzelofen, vermutlich dezentrale Brauchwassererwärmung mit Elektrogeräten.

5.3.3 Sonstige Einrichtungen:

zu a) Vordach am Hauseingang;
zu b) Gewölbekeller.

Belichtung und Belüftung: Gut, vermutlich keine innenliegenden Nassräume.

5.3.4 Außenanlagen:

Hausanschlüsse: Wasser, Abwasser, elektrischer Strom, Telefon;
Straßeneinfriedung: Stahlzaun mit Holzbrettschalung auf Betonsockel, Stahltore mit Holzbrettschalung, Stahlpforte mit Holzbrettschalung, Ziegelsteinmauer;
Grenzeinfriedung: Grenzbebauung;
Hof- und Wegebefestigungen: Betonestrich;
Sonstiges: Begrünung.

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)	13.500,-	6.750,-
- Sanierung der Fassaden	25.000,-	12.500,-
- Erneuerung / Sanierung von Bodenbelägen	10.000,-	5.000,-
- Instandsetzung Dächer	10.000,-	-
- Instandsetzung Tragwerk / Decken / Fachwerk	75.000,-	-
- Sanierung Haustechnik	35.000,-	17.500,-
- Sanierung Bad/WC	15.000,-	7.500,-
- Sanierung Fenster / Türen / Tore	30.000,-	15.000,-
- Sanierung Außenanlagen	15.000,-	7.500,-
- Sanierung Scheune, Stahl	30.000,-	15.000,-
- Abriss Anbau Stall	10.000,-	-
- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug	10.000,-	5.000,-
Zwischensumme	278.500,-	91.750,-
<u>Zuschlag für:</u> Bauregie, Mietausfall, Reinigungsarbeiten in Verbindung mit der Durchführung der Arbeiten: 10,0 %	27.850,-	9.200,-
Instandsetzungsabschlag bzw. Wertverbesserungszuschlag bei Durchführung der Maßnahmen, jeweils geschätzt:	306.350,-	100.950,-
Marktabschlag für den Reparaturstau	€ (306.350,- ./ 100.950,-) = € 205.400,-	

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.

Das Wohnzimmer und das Schlafzimmer haben Fenster nach Süden und Osten. Die Küche und das Kinderzimmer sind nach Osten gelegen, ggf. auch das Bad und das WC.

Vermutlich solide Bauweise (Mauerwerkswände bzw. Holz-Fachwerkwände mit Vollziegelsteinen ausgefacht, Massiv- bzw. Holzbalkendecken).

Einfache Gesamtausstattung.

Wärmedämmende Baustoffe (z.T. Isolierglasfenster, z.T. Rollläden).

Ein Energieausweis lag nicht vor.

Die Vermietbar- und Verkäuflichkeit wird als nicht einfach, jedoch zu angemessenen Preisen als gegeben angesehen.

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

Brutto-Grundfläche (Sachwertrichtlinie)	- Wohnhaus -	205,68	m ²
	- Scheune -	185,63	m ²
	- Stall -	277,89	m ²
Wohnflächen (Wohnflächenverordnung)	- Wohnhaus -	96,50	m ²
Gewerbliche Nutzflächen (DIN 283/62)	- Scheune / Stall -	283,73	m ²
GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO/90)		0,6	
WGFZ - wertrelevante Geschossflächenzahl (ImmoWertA 2023)		0,9	
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. Daher 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 € 1.200,-/m² bis € 3.050,-/m², bezogen auf die Wohnfläche, angeboten, im Mittel um € 2.100,-/m².

Die Angebotspreise werden im Allgemeinen noch leicht heruntergehandelt.

6.3 Bodenwert:

Der Gutachterausschuss des Wetteraukreises gibt für die Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 120,-/m² an, für den unbebauten Zustand, bezogen auf ein 500 m² großes Grundstück, inkl. Erschließungskosten (Stand 01.01.2024).

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 = € 120,-/m²

Zuschlag für:

- die unterdurchschnittliche Grundstückstiefe von weniger als 30 m (23 m), Zuschlag hierfür, gemäß den Umrechnungskoeffizienten für Grundstückstiefen im GuG-Sachverständigenkalender 2024:

5,5 % aus € 120,-/m² = + € 7,-/m²

Abschlag für:

- die leicht überdurchschnittliche Grundstücksgröße von mehr als 500 m² (521 m²), Zuschlag hierfür, gemäß den Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen im Immobilienmarktbericht 2024 des AfB Büdingen:

0,8 % aus € 127,-/m² = - € 1,-/m²

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert = € 126,-/m²

Bebautes Grundstück:

521 m² netto fertig erschlossen zu € 126,-/m² = € 65.650,-

Bodenwert insgesamt, fertig erschlossen = € 65.650,-

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 voraussichtlich übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer bestimmt sich nach dem Modernisierungsgrad.

Gebäudetyp: 1.32 (Wohnhaus);
16.1 (Lagergebäude), Standardstufe 3;
18.5 (Scheune), Standardstufe 3,5.

Ermittlung der Standardstufe des Wohnhauses:

Bauteil	Standardstufe	Wägungsanteil (%)	Gesamt
Außenwände	1	23	0,23
Dach	1	15	0,15
Fenster/Außentüren	1,5	11	0,17
Innenwände/-türen	1,5	11	0,17
Decken und Treppen	2	11	0,22
Fußböden	2	5	0,10
Sanitäranlagen	2	9	0,18
Heizung	1	9	0,09
Sonstige technische Ausstattungen	1,5	6	0,09
Standardstufe (im Mittel):			1,4

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	0	2
Wärmedämmung der Außenwände	0	4
Modernisierung von Bädern	0	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	0	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0	2
Gesamt	1	20

Modernisierungspunkte: 1 (nicht modernisiert)

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

Tatsächliches Baujahr: ca. 1800 (geschätzt, im Mittel)

Tatsächliches Alter: 224 Jahre (2024 ./. 1800) > 70 Jahre (GND)

Relatives Alter: 70 Jahre (Alter) / 70 Jahre (GND) x 100 = 100 % > 60 %

Voraussichtliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND): $RND = 1,250 \times \frac{70^2}{70} - 2,625 \times 70 + 1,525 \times 70 = 11 \text{ Jahre}$

Fiktives Alter: 70 Jahre (GND) ./. 11 Jahre (RND) = 59 Jahre

Fiktives Baujahr: 2024 ./. 59 Jahre (fiktives Alter) = 1965

Baupreis - Index 1,813 (bezogen auf das Jahr 2010 = 1,0).

Ermittlung der Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten):

<u>a) Einfamilien-Wohnhaus:</u>			
205,68 m ² BGF x € 648,-/m ² x 1,813	=	€	241.650,-
<u>Zulage für:</u>			
- Vordach am Hauseingang, psch	= +	€	500,-
<u>b) Scheune:</u>			
144,38 m ² BGF x € 243,-/m ² x 1,813 x 1,2	= +	€	76.350,-
<u>Zulage für:</u>			
- Gewölbekeller, psch	= +	€	40.000,-
- Stall, psch	= +	€	10.000,-
<u>c) Lagergebäude:</u>			
277,89 m ² BGF x € 350,-/m ² x 1,813	= +	€	176.350,-
Zwischensumme	=	€	544.850,-
<u>Wertminderung wegen Alters:</u>			
- Wohnhaus: 84,3 % aus € 242.150,-	= -	€	204.150,-
- Lager/Scheune: 72,5 % *) aus € 302.700,-	= -	€	219.450,-
<u>d) Zeitwert der Außenanlagen:</u>			
- Hausanschlüsse, psch	= +	€	5.000,-
- Hof- und Wegebefestigungen, psch	= +	€	5.000,-
- Einfriedungen, psch	= +	€	5.000,-
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	€	136.250,-
hinzu Bodenwert aus Ziff. 6.3	= +	€	65.650,-
Vorläufiger Sachwert	=	€	201.900,-
zuzüglich Zuschlag zur Anpassung an die Marktlage, gemäß den Sachwertfaktoren im Immobilienmarktbericht 2024 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen:			
32,4 % aus € 201.900,-	= +	€	65.400,-
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	€	267.300,-
<u>Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt:</u>			
<u>Abschlag für:</u>			
- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= -	€	205.400,-
Sachwert	=	€	61.900,-

Anmerkung:

*) (40 Jahre (GND) ./ 11 Jahre (RND)) : 40 Jahre (GND) x 100 = 72,5 %

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 2024 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 € 5,-/m²/Mon. bis € 10,-/m²/Mon., im Mittel um € 7,50/m²/Mon. für vergleichbare Einfamilien-Wohnhäuser, und € 2,-/m²/Mon. bis € 4,-/m²/Mon. für Lagerräume.

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

Das Objekt ist von * bewohnt.**

Mieteinheit	Bj. *) ca.	Wohn- / Nutzfläche m ²	derzeitige Nettomiete		marktübliche Nettomiete	
			pro m ²	€	pro m ²	€
<u>a) Wohnhaus:</u>						
- Wohnfläche	1965	96,50	-	-	7,25	700,-
<u>b) Scheune:</u>						
- Nutzfläche KG	-	18,00	-	-	2,78	50,-
- Nutzfläche EG	-	120,00	-	-	4,17	500,-
<u>c) Lagergebäude:</u>						
- Nutzfläche EG	-	70,36	-	-	3,55	250,-
- Nutzfläche OG	-	75,37	-	-	1,99	150,-
<u>d) Pkw-Stellplätze:</u>						
- Außenstellplätze	-	-	-	-	2 x 25,-	50,-
Gesamt:		380,23	-	-	-	1.700,-

marktübliche Jahresnettomiete
(im sog. „Normalzustand“) = € 20.400,-

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

Derzeitiger Verbraucherpreisindex: 1,193 (2020 = 1,0)

* Verwaltung			
€ 357,-/Wohnhaus/Jahr	=	€	357,-
3,0 % aus € 11.400,- (Lagerraum)	= +	€	342,-
* Instandhaltung und Rücklagen			
12,9 % aus € 20.400,-			
(d.s. rd. € 13,96/m ² Wohnfläche/Jahr			
+ € 4,19/m ² Nutzfläche/Jahr			
+ € 50,-/Stellplatz/Jahr)	= +	€	2.632,-
* Mietausfallwagnis			
2,0 % aus € 9.600,-	= +	€	192,-
4,0 % aus € 10.800,-	= +	€	432,-
Summe der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten pro Jahr	=	€	<u>3.955,-</u>

(Das sind 19,4 % der marktüblichen Jahresnettomiete)

6.5.3 Ermittlung des maßgebenden Liegenschaftszinssatzes:

Das Amt für Bodenmanagement (AfB) Büdingen, dem der Gutachterausschuss des Wetteraukreises zugeordnet ist, gibt in seinem Immobilienmarktbericht 2024 für Einfamilien-Wohnhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,5 % an, bezogen auf die Jahre 2021 - 2023, und in Gebieten mit Bodenrichtwerten von € 100,-/m² bis € 199,-/m².

Für Gewerbeobjekte ermittelte das AfB Büdingen keine Liegenschaftszinssätze. Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main gibt in seinem Immobilienmarktbericht 2024 für Gewerbe/Werkstätten/Lager Liegenschaftszinssätze zwischen 3,5 % bis 4,5 % an; Mittelwert 4,0 %.

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 o.g. Liegenschaftszinssatz für Einfamilien-

Wohnhäuser, mit = 1,5 %

Marktanpassung für:

- die Scheune und das Lagergebäude (ehemaliger Stall),
geschätzte Marktanpassung hierfür:

1,5 % LZS x 47 % (Ertragsanteil Wohnen, Keller und Stellplätze) + 4,0 % LZS x 53 % (Ertragsanteil Gewerbe) - 1,5 % LZS = + 1,3 %

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz = 2,8 %

6.5.4 Berechnung des Ertragswertes:

marktübliche Jahresnettomiete aus Ziff. 6.5.1 = € 20.400,-
abzgl. der vom Eigentümer zu tragenden
marktüblichen Bewirtschaftungskosten aus Ziff. 6.5.2 = - € 3.955,-

marktüblicher Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks = € 16.445,-

abzgl. der Bodenwertverzinsung
€ 65.650,- x 2,8 % Liegenschaftszinssatz = - € 1.838,-

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = € 14.607,-

Der Kapitalisierungsfaktor bei einer wirtschaftlichen
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 11 Jahren
und 2,8 % Liegenschaftszinssatz beträgt: 9,36

Ertragswert der baulichen Anlagen
(Kapitalisierungsfaktor x Reinertragsanteil der baul. Anlagen)
9,36 x € 14.607,- = € 136.700,-

zuzüglich Bodenwert aus Ziff. 6.3 = + € 65.650,-

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert = € 202.350,-

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

Abschlag für:

- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem.
Ziff. 5.4, psch = - € 205.400,-

Ertragswert = € - 3.050,-

6.6 Vergleichswertermittlung:

Im Immobilienmarktbericht 2024 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen ist für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser, mit Baujahr 1965 (fiktives Baujahr), in Gebieten mit einem Bodenwert von € 126,-/m², einer Grundstücksgröße von 521 m² und einer Wohnfläche von 97 m² ein Vergleichsfaktor von € 3.291,-/m², bezogen auf die Wohnfläche, angegeben (extrapolierter Wert), bezogen auf die Jahre 2022/2023 und einen Gebäudestandard 2,4.

<u>Nachstehend wird der Vergleichswert wie folgt geschätzt:</u>			
96,50 m ² Wohnfläche x € 3.291,-/m ²	=	€	317.600,-
+ 265,73 m ² Lagerfläche x € 250,-/m ²	=	+ €	<u>66.450,-</u>
Vorläufiger Vergleichswert	=	€	384.050,-

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

Abschläge für:

- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	=	- €	205.400,-
- den unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard, geschätzter Marktabschlag hierfür: 10,0 % aus € 317.600,-	=	- €	31.750,-
- die leicht gesunkenen Kaufpreise, bezogen auf den Mittelwert der Jahre 2022/2023, auf die sich der Vergleichsfaktor bezieht, geschätzter Marktabschlag hierfür, in Anlehnung an die Vorgaben im Internetportal „www.Immobilienscout24.de“: 4,6 % aus € 301.700,-	=	- €	13.900,-
Vergleichswert	=	€	<u><u>133.000,-</u></u>

6.7 Verkehrswert:

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Hofreite, bestehend aus einem Einfamilien-Wohnhaus mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden.

Objekte dieser Art werden vornehmlich von Personen / Familien 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 = € 61.900,-

Zuschlag, wegen

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

3,3 % aus € 61.900,- = + € 2.050,-

Summe = € 63.950,-

Aufrundung = + € 1.050,-

Derzeitiger Markt- /Verkehrswert (ohne Gewähr) = € 65.000,-

(in Worten: fünfundsechzigtausend EURO)

Dies entspricht der 3,2-fachen marktüblichen Jahresnettomiete (€ 20.400,-), und bezogen auf die Wohnfläche von 96,50 m² sind das € 674,-/m².

Anmerkung:

Dem Unterzeichner wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.

Auf allgemeine Anweisung des Amtsgerichts erfolgte die Verkehrswertermittlung daher nach dem äußeren Eindruck, vorliegenden Unterlagen, Erkundigungen und Vermutungen. Der Zustand im Objekt ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

Alle Angaben zur Ausstattung, zum Verkehrswert und zum baulichen Zustand verstehen sich daher ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit.

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, Bundesanzeiger Verlag, 2017;
- ImmoWertV 2021, Bundesanzeiger Verlag, 2021;
- ImmoWertA 2023;
- Immobilienmarktbericht 2024 des Amtes für Bodenmanagement Bidingen.

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 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. Nach Angabe der Bauverwaltung der Stadt Niddatal sei das Grundstück durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt gewesen. Altlasten und ein Altstandort seien nicht denkbar. Etwaige Bodenverunreinigungen seien nie ganz auszuschließen.
Dem Regierungspräsidium Darmstadt liege zu dem Grundstück in der Altlastenkartei kein Eintrag zu Altlasten und Verdachtsfällen vor, nach telefonischer Auskunft. Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten besteht daher 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 „ImmoWertA 2023“.

Bad Homburg,
den 11.07.2024

Der Sachverständige:



**Anlage 1 zum Gutachten Hofreite (Wohnhaus mit Nebengebäuden)
Bogenstraße 9, 61194 Niddatal - Kaichen**

1. Ermittlung der BGF (Brutto-Grundfläche):

1.1 Wohnhaus:

$$\begin{array}{rcl} \text{Grundfläche:} & & \\ 5,50 \times 7,50 & = & 41,25 \text{ m}^2 \\ + 4,75 \times 5,75 & = & \underline{27,31 \text{ m}^2} \\ & & 68,56 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Anzahl der Geschosse:} & & \\ \text{EG, OG, DG} & = & 3 \end{array}$$

$$\text{BGF} = 3 \times 68,56 = \underline{\underline{205,68 \text{ m}^2}}$$

1.2 Scheune:

$$\begin{array}{rcl} \text{Grundfläche EG:} & & \\ 8,25 \times 17,50 & = & 144,38 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Grundfläche KG:} & & \\ 5,00 \times 8,25 & = & 41,25 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\text{BGF} = 144,38 + 41,25 = \underline{\underline{185,63 \text{ m}^2}}$$

1.3 Stall:

$$\begin{array}{rcl} \text{Grundfläche:} & & \\ 3,90 \times 11,25 & = & 43,88 \text{ m}^2 \\ + 5,00 \times 9,75 & = & \underline{48,75 \text{ m}^2} \\ & & 92,63 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Anzahl der Geschosse:} & & \\ \text{EG, OG, DG} & = & 3 \end{array}$$

$$\text{BGF} = 3 \times 92,63 = \underline{\underline{277,89 \text{ m}^2}}$$

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

$$\text{GRZ} = (68,56 + 144,38 + 92,63) : 521 = \underline{\underline{0,6}}$$

$$\text{WGFZ} = (68,56 \times 2 + 144,38 + 92,63 \times 2) : 521 = \underline{\underline{0,9}}$$

**Anlage 2 zum Gutachten Hofreite (Wohnhaus mit Nebengebäuden)
Bogenstraße 9, 61194 Niddatal - Kaichen**

1. Wohn- und Nutzflächenermittlung:

Nachstehend werden die Wohn- und Nutzflächen anhand der Flurkarte bzw. der Baupläne überschlägig ermittelt.

1.1 Wohnhaus:

<u>Wohnfläche EG:</u>	
4,00 x 5,00	= 20,00 m ²
+ 2,00 x 4,00	= 8,00 m ²
+ 4,50 x 4,50	= 20,25 m ²
	<hr/>
	48,25 m ²

<u>Wohnfläche OG:</u>	
4,00 x 5,00	= 20,00 m ²
+ 2,00 x 4,00	= 8,00 m ²
+ 4,50 x 4,50	= 20,25 m ²
	<hr/>
	48,25 m ²

<u>Zusammenstellung:</u>	
Wohnfläche EG	= 48,25 m ²
Wohnfläche OG	= 48,25 m ²
gesamt	<hr/>
	96,50 m ²

1.2 Scheune:

<u>Nutzfläche EG:</u>	
7,50 x (13,00 + 3,00)	= <hr/>
	120,00 m ²

<u>Nutzfläche KG:</u>	
3,00 x 6,00	= <hr/>
	18,00 m ²

1.3 Stall:

Nutzfläche EG:

Stall	4,36 x 8,76	=	38,19	m ²
	+ 3,04 x 5,61	=	17,05	m ²
Abstellraum	1,36 x 3,04	=	4,13	m ²
Lagerraum	3,29 x 3,84	=	12,63	m ²
	./. 0,85 x 1,75	= -	1,49	m ²
	./. 0,30 x 0,50	= -	0,15	m ²
			<hr/>	
			70,36	m ²
			<hr/>	

Nutzfläche OG:

Vorratsraum	3,39 x 4,01	=	13,59	m ²
	./. 0,85 x 1,80	= -	1,53	m ²
	./. 0,30 x 0,50	= -	0,15	m ²
	+ 3,39 x 7,17	=	24,31	m ²
	+ 4,35 x 9,00	=	39,15	m ²
			<hr/>	
			75,37	m ²
			<hr/>	

Hofreite (Wohnhaus mit Nebengebäuden)
Bogenstraße 9, 61194 Niddatal - Kaichen



Bild 001 24.06.2024 09:57:25



Bild 002 24.06.2024 09:58:06

Hofreite (Wohnhaus mit Nebengebäuden)
Bogenstraße 9, 61194 Niddatal - Kaichen



Bild 003 24.06.2024 10:27:07



Bild 004 24.06.2024 09:57:03

Hofreite (Wohnhaus mit Nebengebäuden)
Bogenstraße 9, 61194 Niddatal - Kaichen



Bild 005 24.06.2024 10:07:51



Bild 006 24.06.2024 10:00:42

Hofreite (Wohnhaus mit Nebengebäuden)
Bogenstraße 9, 61194 Niddatal - Kaichen



Bild 007 24.06.2024 10:00:27



Bild 008 24.06.2024 10:45:51

Hofreite (Wohnhaus mit Nebengebäuden)
Bogenstraße 9, 61194 Niddatal - Kaichen



Bild 009 24.06.2024 10:03:31

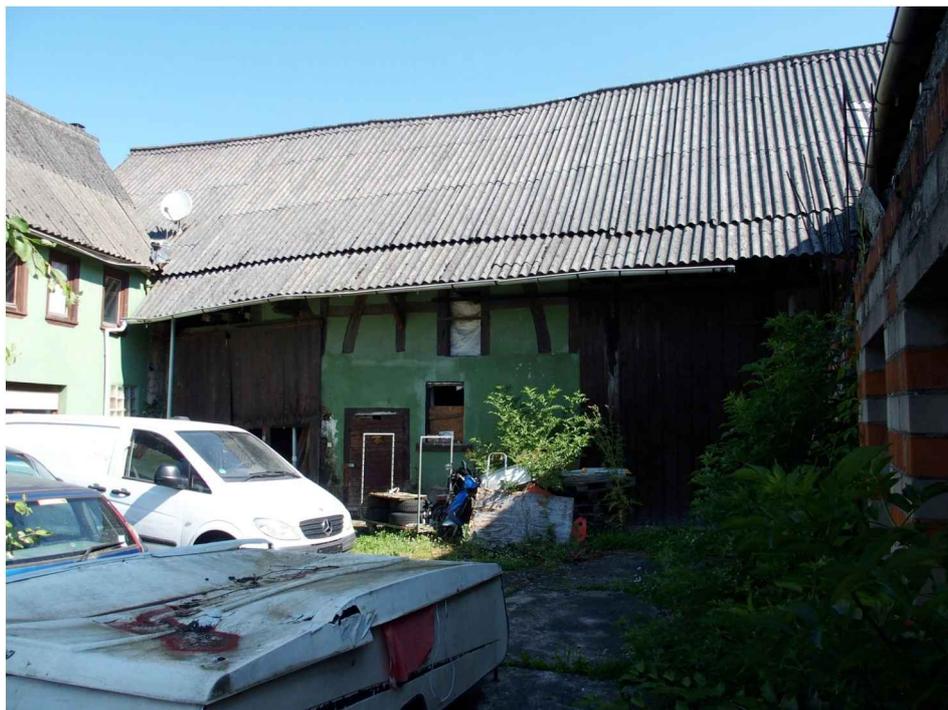


Bild 010 24.06.2024 10:04:25

Hofreite (Wohnhaus mit Nebengebäuden)
Bogenstraße 9, 61194 Niddatal - Kaichen



Bild 011 24.06.2024 10:03:38



Bild 012 24.06.2024 10:05:19

Hofreite (Wohnhaus mit Nebengebäuden)
Bogenstraße 9, 61194 Niddatal - Kaichen



Bild 013 24.06.2024 10:06:45



Bild 014 24.06.2024 10:07:43