

**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: **Einfamilien-Doppelhaushälfte  
mit Garage**

Straße und Hausnummer: **Königsberger Straße 14**

Ort: **61231 Bad Nauheim**



---

Auftraggeber: Amtsgericht Friedberg / Hessen,  
63 K 43/23, Zwangsversteigerungssache betr. das im  
Grundbuch von Bad Nauheim Blatt 4934  
unter lfd. Nr. 2 eingetragene Grundstück

---

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

---

Wertermittlungstichtag: 14.02.2024 (Besichtigung)  
Qualitätsstichtag: 14.02.2024

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT: € 655.000,-

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:**

	<b>Seite</b>
1. Allgemeine Angaben	1
2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen	2
3. Grundbuchdaten	2
4. Grundstücksbeschreibung	3
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	3-7
6. Wertermittlung	8-14
7. Besondere Bemerkungen	15
<u>Anlagen:</u>	
1. Brutto-Grundfläche, Grund- und wertrelevante Geschößflächenzahl	
2. Wohn- und Nutzfläche	
3. Baulastenauskunft	
4. Stadtplanausschnitt	
5. Flurkartenausschnitt	
6. Baupläne	
7. Fotos	

## **2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:**

- Auftragsschreiben vom 12.01.2024 nebst Anlagen (Baulastenauskunft, Beschluss, Flurkartenausschnitt);
- Notizen und Kopien aus der Bauakte des Kreisbauamtes;
- Notizen zu Angaben des Stadtplanungsamtes und des Gutachterausschusses des Wetteraukreises;
- Notizen, Aufmaß, Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

## **3. Grundbuchdaten:**

### **Grundstückseigentümer:**

\*\*\*

### **Grundbuch von Bad Nauheim (beim Amtsgericht Friedberg / Hessen)**

<b>Blatt 4934</b>	<b>Gemarkung Bad Nauheim</b>	<b>Flur 7</b>
<b>Flurstück</b>	<b>Wirtschaftsart u. Lage</b>	<b>Größe</b>
94/9	- Gebäude- und Freifläche, Königsberger Straße 14 -	401 m <sup>2</sup>

**Grundstücksgröße, insgesamt =**

---

---

401 m<sup>2</sup>

### **Eintragungen in Abt. II:**

Lfd. Nrn. 1-3: Sind gelöscht;

lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Friedberg, 63 K 43/23) vom 19.12.2023.

#### **4. Beschreibung des Grundstücks:**

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

Das Grundstück liegt im nördlichen Gebiet der Kernstadt von Bad Nauheim, auf einer Anhöhe, zwischen „Auguste-Viktoria-Straße“ und „Danziger Straße“, in allgemein guter Wohnlage.

In der Umgebung befinden sich vornehmlich freistehende Einfamilien-Wohnhäuser zu 1-2 Vollgeschossen, in Gartengrundstücken. Die nächste Omnibushaltestelle ist in ca. 5 Gehminuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in ca. 15 Geh- bzw. 5 Fahrminuten erreichbar. Fahrtzeit in die Kreisstadt Friedberg ca. 10 Minuten, zum nächsten Autobahnanschluss ca. 10 Minuten, in die Innenstadt von Frankfurt am Main ca. 30 Minuten und zum Flughafen ca. 40 Minuten.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen in Bad Nauheim vorhanden. Spaziergelmöglichkeiten im nahe gelegenen Wald und im unweit entfernten Kurpark.

Wirtschaftliche Daten von Bad Nauheim (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 34.000;

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

Kaufkraftindex: ca. 114,0 (rd. 14 % über dem Bundesdurchschnitt);

Bevölkerungsentwicklung 2013-2023: + 7 %.

##### **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 Osten mit ca. 12,50 m an die Straße und ist im Mittel ca. 32 m tief. Vorgartentiefe ca. 4,50 m. Höhenlage des Grundstücks zur Straße normal. Das Gelände steigt leicht nach Westen hin an.

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 Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei angesehen. Die Rechte der Stadt aufgrund der Vorschriften der §§ 123 ff. BauGB hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben dabei unberührt.

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

Nach Angaben des Stadtplanungsamtes der Stadt Bad Nauheim 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 Einfamilien-Doppelhaushälfte zu 1 Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

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

Im Baulastenverzeichnis bestehe nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes des Wetteraukreises vom 14.12.2023 keine Baulast für das Grundstück (vgl. Anl. 3).

#### **5. Beschreibung der baulichen Anlagen:**

##### **5.1 Übersicht über die vorhandenen Gebäude aus beigelegter Flurkarte:**

Gebäude	Grundfläche	Baujahr / Erweiterung
	ca.	ca.
a) Einfamilien-Doppelhaushälfte	98 m <sup>2</sup>	1956 / 1977
b) Garage	23 m <sup>2</sup>	1956

## **5.2 Einteilung der Gebäude:**

### **a) Einseitig angebautes Einfamilien-Wohnhaus, bestehend aus:**

**KG:** Hobbyraum, Abstellraum, Heizraum, Waschküche, Trockenraum mit Außentür, Vorraum, WC;

**EG:** Hauseingang; Wohn- und Esszimmer, Frühstücksraum, Arbeitsraum, Küche, Gäste-WC, Diele, Flur, Terrasse;

**DG:** Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad/WC, Flur, Loggia;  
darüber Dachboden und Walmdach bzw. Mansarddach.

### **b) Einseitig angebaute Garage, bestehend aus:**

**EG:** Fahrzeughalle für 1 PKW;  
darüber Pultdach.

## **5.3 Bauliche Beschaffenheit:**

### **5.3.1 Konstruktion / Fassade:**

Fundamente:	zu a + b) Streifenfundamente, Stahlbeton bzw. Stampfbeton;
Ansichtsflächen:	zu a + b) Rauputzflächen, Zementputzsockel; zu b) Kunststeinfensterbänke;
Verkleidung:	zu a) Naturschiefer an Gaubenbacken; Holzbrettschalung an Dachüberständen;
Decke über Keller und übrige Geschossdecken:	zu a) Massivdecken mit schwimmendem Estrich, Holzbalkendecke;
Umfassungswände:	zu a) Mauerwerkswände, Hochlochziegelsteine, Hohlblocksteine; zu b) Mauerwerkswände, Hohlblocksteine;
Zwischenwände:	zu a) Vollziegelsteine, Schwemmsteine;
Dachstuhl:	zu a) Holzkonstruktion, Mansarddach mit Wärmedämmung (Anbau) bzw. Walmdach (Haupthaus); keine Wärmedämmung im Dachboden und auf der Decke DG; zu b) Holzkonstruktion, Pultdach;
Dacheindeckung:	zu a) Tonziegel auf Lattung; zu b) Bitumenschindeln; zu a + b) Dachentwässerung aus Kupferblech.

### **5.3.2 Innere Ausstattung:**

Treppen:	zu a) Innere Kellertreppe aus Stahlbeton, gewandelt; einschiebbare Holzleiter zum Dachboden;
Geschosstreppe:	zu a) gewandelte Holzterasse mit ausgesatteten Stufen zwischen den Wangen, Holz- Brüstungsgeländer;
Fußböden in Wohnräumen:	zu a) großformatige Fliesen, Laminat; zu b) Zementestrich;
Fußböden im Keller:	zu a) Zementestrich, PVC;
Fußböden in Küche und Badezimmer:	zu a) Fliesenbodenbeläge;

Fenster:	zu a) Kunststofffenster mit Isolierverglasung, (Baujahr 2003 / 2004), zum Teil Sprossenfenster, Natursteinfensterbänke;
Innentüren:	zu a) lackierte Holztüren mit Futter und Bekleidung;
Außentür/Hauseingang:	zu a) Holz- / Glaskonstruktion; zu b) doppelflügeliges Holztor, Holztür (seitlich);
Rollläden:	zu a) Kunststoff-Rollläden vorwiegend mit manuellem Antrieb, vereinzelt mit elektromechanischem Antrieb;
Küche:	zu a) Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektroherd;
Bad/WC:	zu a) eingebaute Badewanne, in Nische gelegene bodengleiche Dusche mit Regendusche, Waschbecken mit Unterschrank, wandhängendes Tiefspül- WC mit Unter-Putz- Spülkasten, Sanierung 2023;
Gäste-WC:	zu a) Tiefspül-Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten, Handwasch- becken, Sanierung 2004;
Wandbekleidung:	zu a) Raufasertapeten, Spachtelputz; zu b) Putz und Anstrich;
Platten im Badezimmer:	zu a) Wände ringsum raumhoch gefliest;
Platten in den Küche:	zu a) Fliesenspiegel;
Sonstige Anstriche:	zu a + b) Lackierung / Lasierung auf Holzwerk, Lackierung auf Metall;
Elektro:	zu a) normale Ausstattung, (Sanierung ca. 2003) Klingelanlage, Sprechanlage, elektrischer Türöffner, Außenbeleuchtung am Gebäude, Bewegungsmelder, Sat.-Antenne, TV-Überwachung; zu b) einfache Grundausstattung;
Heizung:	zu a) Zentralheizung mit Gasfeuerung, Brennwertkessel, Konvektoren- bzw. Flachheizkörper mit Thermostatventilen, zentrale Brauchwassererwärmung in Verbindung mit der Heizung, Kühlluftanlage bereichsweise.

### **5.3.3 Sonstige Einrichtungen:**

zu a) Dusche / WC im KG (ohne Handwaschbecken);  
zu a) Kelleraußentreppe (stillgelegt);  
zu a) Kellerlichtschächte;  
zu a) 2 Gauben;  
zu a) Vordach und Zugangstreppe am Hauseingang;  
zu a) Blumenfenster / Erker;  
zu a) Terrassenanlage;  
zu b) Vordach an der Garagentür.

Belichtung  
und Belüftung: Gut, keine innenliegenden Nassräume.

### **5.3.4 Außenanlagen:**

Hausanschlüsse:	Wasser, Abwasser, elektrischer Strom, Gas, Telefon;
Straßeneinfriedung:	Stahlgitterzaun auf massivem Sockel, massive Pflaster mit Sandsteinverkleidung;
Grenzeinfriedung:	Holz-Sichtschutzelemente, Holzzaun;
Hof- und Wegebefestigungen:	Betonsteinpflaster;
Sonstiges:	Gartenanlage, 2 Gartengerätehäuschen, Kiesstreifen.

### **5.4 Bauzustand (Schäden, Reparatur- und Fertigstellungskosten):**

Folgender Reparaturbedarf wurde festgestellt:

<b>Maßnahmen</b>	<b>Geschätzte Kosten bzw. angemessene Rücklagen für mittelfristige Maßnahmen (€)</b>	<b>Geschätzte Werterhöhung (Abschlag „NEU für ALT“) bei Durchführung der Maßnahmen (€)</b>
- Schönheitsreparaturen für einen Neubezug (Maler- und Tapezierarbeiten)	15.000,-	15.000,-
- Sanierung KG (stellenweise Feuchteschäden, Putz- und Malerarbeiten)	15.000,-	7.500,-
- Erneuerung der Dusche/WC im KG	5.000,-	2.500,-
- Sanierung der Garage mit Instandsetzung der Garagendachentwässerung	2.500,-	-
- Reparaturen am Dach	2.500,-	-
- Hofsanierung (Spurrillen)	2.500,-	-
- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug	5.000,-	2.500,-
Zwischensumme	47.500,-	27.500,-
<u>Zuschlag für:</u> Bauregie, Mietausfall, Reinigungsarbeiten in Verbindung mit der Durchführung der Arbeiten: 10,0 %	4.750,-	2.750,-
Instandsetzungsabschlag bzw. Wertverbesserungszuschlag bei Durchführung der Maßnahmen, jeweils geschätzt:	52.250,-	30.250,-
Marktabschlag für den Reparaturstau	€ (52.250,- ./ 30.250,-) = € 22.000,-	

#### **Anmerkungen:**

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

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

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

Allgemein zweckmäßig geschnittene Grundrisse. Geräumiges Wohn- und Esszimmer mit Fenstern nach Osten und Westen. Die Freisitze liegen nach Westen zum Garten. Das Schlafzimmer ist nach Westen gelegen. Die Kinderzimmer liegen nach Osten bzw. Westen. Tageslichtbad und -Gäste-WC. Der Frühstücksraum in EG ist nur über die Küche zugänglich.

Allgemein mittlere Gesamtausstattung.

Lichte Höhen:

KG: ca. 1,98 m - 2,07 m (Hobbyraum);

EG: ca. 2,54 m;

DG: ca. 2,29 m - 2,48 m.

Allgemein solide Bauweise (Massivdecken, Holzbalkendecken, Holz-Dachstuhl mit Tonziegeln eingedeckt, Mauerwerkswände).

Wärmedämmende Baustoffe (Isolierglasfenster, Rollläden, schwimmender Estrich über Massivdecken, bereichsweise Wärmedämmung im Dach).

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

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

Brutto-Grundfläche (Sachwertrichtlinie)	- Wohnhaus -	299,79	m <sup>2</sup>
	- Garage -	23,51	m <sup>2</sup>
Wohnflächen (Wohnflächenverordnung)		152,52	m <sup>2</sup>
Wohnraumartige Nutzflächen (DIN 283/62)	- KG -	26,04	m <sup>2</sup>
GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO/90)		0,2	
WGFZ – wertrelevante Geschossflächenzahl (ImmoWertA 2023)		0,5	
Anzahl vorhandener Pkw – Stellplätze	- Garage -	1	Stk.
	- Vorplatz -	1	Stk.

## **6. Wertermittlung:**

### **6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:**

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

Als weitere Anhaltswerte werden der Ertragswert und der Vergleichswert ermittelt.

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

### **6.2 Beschreibung der Marktsituation:**

Derzeit werden vergleichbare Objekte zu Preisen zwischen € 2.650,-/m<sup>2</sup> bis € 4.550,-/m<sup>2</sup>, bezogen auf die Wohnfläche, angeboten, im Mittel um € 3.350,-/m<sup>2</sup>.

### **6.3 Bodenwert:**

Der Gutachterausschuss des Wetteraukreises gibt für die Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 575,-/m<sup>2</sup> an, für den unbebauten Zustand, bezogen auf ein 600 m<sup>2</sup> großes Grundstück, inkl. Erschließungskosten (Stand 01.01.2022 und 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 = € 575,-/m<sup>2</sup>

#### Zuschläge für:

- die unterdurchschnittliche Grundstücksgröße von weniger als 600 m<sup>2</sup> (401 m<sup>2</sup>), Zuschlag hierfür, gemäß den Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen im Immobilienmarktbericht 2023 des Amtes für Bodenmanagements Bädungen:

7,8 % aus € 575,-/m<sup>2</sup> = + € 45,-/m<sup>2</sup>

- die West-Ausrichtung, Zuschlag hierfür, gemäß den Vorgaben in der Fachliteratur „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2017“:

5,0 % aus € 620,-/m<sup>2</sup> = + € 31,-/m<sup>2</sup>

#### Abschlag für:

- die überdurchschnittliche Grundstückstiefe von mehr als 30 m (32 m), Abschlag hierfür, gemäß den Umrechnungskoeffizienten im GuG-Sachverständigenkalender 2024:

2,0 % aus € 651,-/m<sup>2</sup> = - € 13,-/m<sup>2</sup>

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert = € 638,-/m<sup>2</sup>

#### Bebautes Grundstück:

401 m<sup>2</sup> netto fertig erschlossen zu € 638,-/m<sup>2</sup> = € 255.850,-

Bodenwert insgesamt, fertig erschlossen = € 255.850,-



## 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: 2.01 (Haupthaus); 2.13 (Anbau); 14.1.4 (Garage)

Ermittlung der Standardstufe:

Bauteil	Standardstufe	Wägungsanteil (%)	Gesamt
Außenwände	2	23	0,46
Dach	3	15	0,45
Fenster/Außentüren	3	11	0,33
Innenwände/ -türen	3	11	0,33
Decken u. Treppen	3	11	0,33
Fußböden	3	5	0,15
Sanitäranlagen	3,5	9	0,32
Heizung	3	9	0,27
Sonstige techn. Ausstattungen	3,5	6	0,21
Standardstufe (im Mittel):			2,9

Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselemente	Punkte	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	1	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	1	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	0	4
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, 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 Sachwertmodell Hessen)

Tatsächliches Baujahr: **1960** (1956 x 81 % + 1977 x 19 %)

Tatsächliches Alter: **64 Jahre** (2024 ./ 1960)

Relatives Alter: 64 Jahre (Alter) / 70 Jahre (GND) = **91 % > 20 %**

Voraussichtliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND): 
$$RND = 0,5000 \times \frac{64^2}{70} - 1,1000 \times 64 + 1,0000 \times 70 = \mathbf{29 \text{ Jahre}}$$

Fiktives Alter: 70 Jahre (GND) ./ 29 Jahre (RND) = **41 Jahre**

Fiktives Baujahr: 2024 ./ 41 Jahre (fiktives Alter) = **1983**

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten):

<u>a) Einfamilien-Doppelhaushälfte:</u>			
243,81 m <sup>2</sup> BGF x € 765,-/m <sup>2</sup> x 1,791	=	€	338.400,-
+ 55,98 m <sup>2</sup> BGF x € 790,-/m <sup>2</sup> x 1,791	= +	€	79.200,-
<u>Zulagen für:</u>			
- 2 Dachgauben, psch	= +	€	10.000,-
- Kelleraußentreppe, psch	= +	€	7.500,-
- Kellerlichtschächte, psch	= +	€	1.500,-
- Terrasse, psch	= +	€	5.000,-
- Erker (Blumenfenster), psch	= +	€	2.500,-
- Vordach / Eingangstreppe, psch	= +	€	7.500,-
- Dusche/WC im KG, psch	= +	€	5.000,-
<u>b) Garage:</u>			
23,51 m <sup>2</sup> BGF x € 485,-/m <sup>2</sup> x 1,791	= +	€	20.400,-
<u>Zulage für:</u>			
- Vordach, psch	=	€	750,-
Zwischensumme	=	€	477.750,-
<u>Wertminderung wegen Alters:</u>			
58,6 % aus € 477.750,-	= -	€	279.950,-
<u>c) Zeitwert der Außenanlagen:</u>			
- Hausanschlüsse, psch	= +	€	5.000,-
- Hof- und Wegebefestigungen, psch	= +	€	10.000,-
- Einfriedungen, psch	= +	€	5.000,-
- Gartenanlage, psch	= +	€	5.000,-
- Gartengeräteschuppen, psch	= +	€	2.000,-
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	€	224.800,-
hinzu Bodenwert aus Ziff. 6.3	= +	€	255.850,-
Vorläufiger Sachwert	=	€	480.650,-
zuzüglich Zuschlag zur Anpassung an die Marktlage, gemäß den Sachwertfaktoren im Immobilienmarktbericht 2023 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen:			
38,9 % aus € 480.650,-	= +	€	186.950,-
Marktangepaßter vorläufiger Sachwert	=	€	667.600,-
<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	= -	€	22.000,-
Sachwert	=	€	645.600,-

## **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 des Amtes für Bodenmanagement Bünden, in der Mietpreissammlung des Unterzeichners und im Internet unter „www.Immobilienscout24.de“ recherchierten Mieten für ähnliche Objekte ermittelt. Diese betragen zwischen € 11,-/m²/Mon. bis € 12,-/m²/Mon., im Mittel um € 11,50/m²/Mon. für vergleichbare Einfamilien-Wohnhäuser.

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

**Das Objekt ist derzeit eigengenutzt.**

Mieteinheit	Bj.)* ca.	Wohn-/ Nutzfläche m²	derzeitige Nettomiete		marktübliche Nettomiete	
			pro m²	€	pro m²	€
<b><u>a) Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garten:</u></b>						
- Wohnfläche	1983	155,52	-	-	11,90	1.850,-
- Hobbyraum und WC	1983	(26,04)	-	-	psch	50,-
<b><u>b) Garage mit Vorplatz:</u></b>	-				psch	100,-
Gesamt:		155,52	-	-	-	2.000,-

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

#### **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: 117,6 (2020 = 1,0)

* Verwaltung psch	=	€	352,-
 * Instandhaltung und Rücklagen 11,0 % aus € 24.000,- (d.s. rd. € 13,76/m <sup>2</sup> Wohn- und wohnraumartige Nutzfläche/Jahr + € 103,-/Garage/Jahr + € 50,-/Außen- stellplatz/Jahr)	= +	€	2.640,-
 * Mietausfallwagnis 2,0 % aus € 24.000,-	= +	€	480,-
<hr/>			
Summe der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten pro Jahr	=	€	<u>3.472,-</u>

(Das sind 14,5 % 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 2023 für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,2 % an, in Gebieten mit einem Bodenrichtwert zwischen € 300,-/m<sup>2</sup> und € 800,-/m<sup>2</sup>, bezogen auf die Jahre 2020 - 2022.

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 Immobilienmarktbericht 2023, mit	=	1,2 %
<u>Marktanpassung für:</u>		
./. objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	=	<u>1,2 %</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>3.472,-</u>
marktüblicher Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks	=	€	20.528,-
abzgl. der Bodenwertverzinsung € 255.850,- x 1,2 % Liegenschaftszinssatz	= -	€	<u>3.070,-</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	€	17.458,-
Der Kapitalisierungsfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 29 Jahren und 1,2 % Liegenschaftszinssatz beträgt: 24,37			
Ertragswert der baulichen Anlagen (Kapitalisierungsfaktor x Reinertragsanteil der baul. Anlagen) 24,37 x € 17.458,-	=	€	425.450,-
zuzüglich Bodenwert aus Ziff. 6.3	= +	€	<u>255.850,-</u>
Marktangepaßter vorläufiger Ertragswert	=	€	681.300,-
<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	= -	€	<u>22.000,-</u>
Ertragswert	=	€	<u><u>659.300,-</u></u>

## **6.6 Verkehrswert:**

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage.

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 = € 645.600,-

### **Zuschlag, wegen**

- des Ergebnisses aus dem Ertragswertverfahren, weshalb  
ein weiterer Marktanpassungszuschlag als gerechtfertigt  
angesehen wird, geschätzter Zuschlag hierfür:

1,1 % aus € 645.600,- = + € 7.100,-

Summe = € 652.700,-

Aufrundung = + € 2.300,-

Markt- /Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag = € 655.000,-

**(in Worten: sechshundertfünfundfünfzigtausend EURO)**

Dies entspricht der 27,3-fachen marktüblichen Jahresnettomiete (€ 24.000,-), und bezogen auf die Wohnfläche von 155,52 m<sup>2</sup> sind das € 4.212,-/m<sup>2</sup>.

**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:**

- WertR 06 Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV 2010, 10. aktualisierte Auflage, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2010;
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2017;
- ImmoWertV 2021, Bundesanzeigerverlag, 2021;
- ImmoWertA 2023;
- Immobilienmarktbericht 2023 des Amtes für Bodenmanagements 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 Grundbuches:**

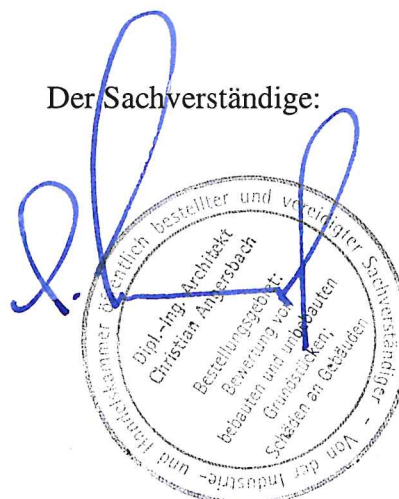
Etwaige auf dem Grundstück lastende Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sind nicht Gegenstand vorstehender Wertermittlung.

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

Bad Homburg,  
den 28.02.2024

Der Sachverständige:



**Anlage 1 zum Gutachten Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage,  
Königsberger Straße 14, 61231 Bad Nauheim**

---

**1. Ermittlung der BGF (Brutto-Grundfläche):**

**1.1 Wohnhaus:**

<u>Grundfläche KG/EG:</u>	
6,82 x 10,54	= 71,88 m <sup>2</sup>
+ 1,90 x 4,94	= 9,39 m <sup>2</sup>
+ 3,54 x 4,62	= 16,35 m <sup>2</sup>
	<u>97,62 m<sup>2</sup></u>

<u>Grundfläche DG:</u>	
wie Grundfläche EG	= 97,62 m <sup>2</sup>
+ 1,50 x 4,62	= 6,93 m <sup>2</sup>
	<u>104,55 m<sup>2</sup></u>

BGF	=	2 x 97,62 + 104,55	=	<u>299,79 m<sup>2</sup></u>
-----	---	--------------------	---	-----------------------------

**1.2 Garage:**

<u>Grundfläche:</u>		
3,63 x 6,54	= 23,74 m <sup>2</sup>	
./. 0,26 x 0,90	= <u>- 0,23 m<sup>2</sup></u>	
BGF	=	<u>23,51 m<sup>2</sup></u>

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

GRZ	=	97,62 : 401	=	<u>0,2</u>
-----	---	-------------	---	------------

WGFZ	=	(97,62 + 104,55) : 401	=	<u>0,5</u>
------	---	------------------------	---	------------



**Anlage 2 zum Gutachten Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage,  
Königsberger Straße 14, 61231 Bad Nauheim**

---

**1. Wohn- und Nutzflächenermittlung:**

Nachstehend werden die Wohn- und Nutzflächen anhand des örtlichen Aufmaßes des Unterzeichners vom 14.02.2024 ermittelt.

**1.1 Wohnfläche EG:**

Wohnzimmer	3,95 x 4,48	=	17,70	m <sup>2</sup>
	./. 0,32 x 0,67	= -	0,21	m <sup>2</sup>
	+ 0,50 x 2,51	=	1,26	m <sup>2</sup>
	+ 0,15 x 2,10	=	0,32	m <sup>2</sup>
	+ 3,94 x 5,40	=	21,28	m <sup>2</sup>
	./. 0,34 x 0,61	= -	0,21	m <sup>2</sup>
Esszimmer	3,28 x 3,99	=	13,09	m <sup>2</sup>
	+ 0,28 x 0,99	=	0,28	m <sup>2</sup>
Arbeitsraum	2,17 x 2,69	=	5,84	m <sup>2</sup>
Küche	2,39 x 4,28	=	10,23	m <sup>2</sup>
Diele	2,14 x 2,64	=	5,65	m <sup>2</sup>
	+ 0,43 x 0,50	=	0,22	m <sup>2</sup>
	+ 0,83 x 1,00	=	0,83	m <sup>2</sup>
	+ 0,83 x 1,00	=	0,83	m <sup>2</sup>
Gäste/WC	0,80 x 1,80	=	1,44	m <sup>2</sup>
Flur	1,04 x 1,17	=	1,22	m <sup>2</sup>
Abstellkammer	1,01 x 1,03	=	1,04	m <sup>2</sup>
Terrasse	4,13 x 6,17 x ¼	=	6,37	m <sup>2</sup>
	+ 2,68 x 4,32 x ¼	=	2,89	m <sup>2</sup>
			<u>90,07</u>	<u>m<sup>2</sup></u>

## 1.2 Wohnfläche DG:

Schlafzimmer	4,17 x 4,31	=	17,97	m <sup>2</sup>
Kinderzi.-West	4,07 x 4,43	=	18,03	m <sup>2</sup>
	./. 0,44 x 0,63	= -	0,28	m <sup>2</sup>
	./. 0,66 x (0,45 + 1,35 x 0,5)	= -	0,74	m <sup>2</sup>
	./. 0,48 x (0,45 + 1,35 x 0,5)	= -	0,54	m <sup>2</sup>
Kinderzi.-Ost	3,51 x 4,07	=	14,29	m <sup>2</sup>
	./. 0,69 x (1,00 + 0,80 x 0,5)	= -	0,97	m <sup>2</sup>
	./. 0,87 x (1,00 + 0,80 x 0,5)	= -	1,22	m <sup>2</sup>
	+ 0,47 x 1,00 x 0,5	=	0,24	m <sup>2</sup>
Bad/WC	0,86 x 2,15	=	1,85	m <sup>2</sup>
	+ 2,01 x 3,15	=	6,33	m <sup>2</sup>
Flur	0,87 x 2,18	=	1,90	m <sup>2</sup>
	+ 0,88 x 2,00	=	1,76	m <sup>2</sup>
	+ 1,35 x 3,64	=	4,91	m <sup>2</sup>
	./. 0,43 x 3,64 x 0,5	= -	0,78	m <sup>2</sup>
	./. 0,70 x 0,92 x 0,5	= -	0,32	m <sup>2</sup>
Loggia	1,43 x 4,23 x ½	=	3,02	m <sup>2</sup>
				<hr/>
				65,45 m <sup>2</sup> <hr/>

## 1.3 Wohnraumartige Nutzflächen KG:

Hobbyraum	3,92 x 6,15	=	24,11	m <sup>2</sup>
	./. 0,30 x 0,60	= -	0,18	m <sup>2</sup>
	+ 0,40 x 1,90	=	0,76	m <sup>2</sup>
Dusche/WC	0,75 x 1,80	=	1,35	m <sup>2</sup>
				<hr/>
				26,04 m <sup>2</sup> <hr/>

Einfam.-Doppelhaushälfte mit Garage,  
Königsberger Straße 14, 61231 Bad Nauheim



Bild 001 14.02.2024 10:34:33



Bild 002 14.02.2024 10:35:10

Einfam.-Doppelhaushälfte mit Garage,  
Königsberger Straße 14, 61231 Bad Nauheim



Bild 003 14.02.2024 10:34:46



Bild 004 14.02.2024 10:33:41



Einfam.-Doppelhaushälfte mit Garage,  
Königsberger Straße 14, 61231 Bad Nauheim



Bild 005 14.02.2024 10:35:48



Bild 006 14.02.2024 10:35:26

Einfam.-Doppelhaushälfte mit Garage,  
Königsberger Straße 14, 61231 Bad Nauheim



Bild 007 14.02.2024 10:34:08



Bild 008 14.02.2024 10:33:58



Einfam.-Doppelhaushälfte mit Garage,  
Königsberger Straße 14, 61231 Bad Nauheim



Bild 009 14.02.2024 09:24:13



Bild 010 14.02.2024 09:24:47

Einfam.-Doppelhaushälfte mit Garage,  
Königsberger Straße 14, 61231 Bad Nauheim



Bild 011 14.02.2024 09:24:32



Bild 012 14.02.2024 09:50:45



Einfam.-Doppelhaushälfte mit Garage,  
Königsberger Straße 14, 61231 Bad Nauheim



Bild 013 14.02.2024 09:46:04



Bild 014 14.02.2024 09:24:23



Einfam.-Doppelhaushälfte mit Garage,  
Königsberger Straße 14, 61231 Bad Nauheim



Bild 015 14.02.2024 09:44:46



Bild 016 14.02.2024 10:20:52

Einfam.-Doppelhaushälfte mit Garage,  
Königsberger Straße 14, 61231 Bad Nauheim



Bild 017 14.02.2024 09:34:44



Bild 018 14.02.2024 09:34:32



Einfam.-Doppelhaushälfte mit Garage,  
Königsberger Straße 14, 61231 Bad Nauheim



Bild 019 14.02.2024 09:34:55



Bild 020 14.02.2024 09:34:40