

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:

**Zweifamilien-Wohnhaus
als Wohnungseigentum-Nr. 1**

Straße und Hausnummer:

Rathausstraße 3

Ort:

35510 Butzbach - Ostheim



Auftraggeber: Amtsgericht Friedberg / Hessen,
63 K 46/23, Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft
betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Ostheim Blatt 1901
unter lfd. Nr. 1 eingetragenen Miteigentumsanteil

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 01.10.2024 (Besichtigung)

Qualitätsstichtag: 01.10.2024

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT:

€ 280.000,-

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	3-7
6. Wertermittlung	8-16
7. Besondere Bemerkungen	17
<u>Anlagen:</u>	
1. Brutto-Grundfläche, Grund- und wertrelevante Geschossflächenzahl	
2. Wohn- und Nutzfläche	
3. Baulastenauskunft	
4. Energieausweis	
5. Stadtplanausschnitt	
6. Flurkartenausschnitt	
7. Aufteilungspläne / Baupläne	
8. Fotos	

2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragsschreiben vom 29.08.2024 nebst Anlagen (Beschluss, Baulastenauskunft, Grundbuchauszug, Flurkartenausschnitt);
- Notizen und Kopien aus der Grundbuchakten beim Amtsgericht Friedberg / Hessen;
- Notizen und Kopien aus den Bauakten des Kreisbauamtes;
- Unterlagen der Antragsstellerin (Teilungserklärung, Energieausweis, Grundbuchauszug, Übergabevertrag, Baugenehmigung, Mietvertrag);
- Angaben der Bezirksschornsteinfegermeisterin und des Stadtplanungsamtes;
- Notizen, Aufmaß, Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

3. Grundbuchdaten:

Wohnungseigentümer:

Wohnungsgrundbuch von Ostheim (beim Amtsgericht Friedberg / Hessen)

Blatt 1901	Gemarkung Ostheim	Flur 1
Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe
83/3	- Gebäude- und Freifläche, Rathausstraße 3 -	701 m ²
2/3	- Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit „1“ bezeichneten Wohneinheit.	

Grundstücksgröße, insgesamt = 701 m²

Eintragungen in Abt. II:

lfd. Nr. 1: Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB und Mitbenutzungsrechte für die Eheleute Helmut Michel und Gertraud Margot Michel geb. Berlin in Butzbach - Ostheim als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB, gemäß Bewilligung vom 07.06.1993;

lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Friedberg, 63 K 46/23) vom 21.03.2024.

4. Beschreibung des Grundstücks:

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

Das Grundstück liegt im südlichen Gebiet der Stadt Butzbach, im Stadtteil „Ostheim“, am südlichen Bebauungsrand, an der Straßenecke „Rathausstraße / An der Rathausstraße“, in allgemein mittlerer Wohnlage.

In der Umgebung befinden sich vornehmlich an die Straßenfront grenzende Wohnhäuser zu 2 Vollgeschossen und zum Teil ausgebauten Dachgeschossen in Hofgrundstücken.

Die nächste Omnibushaltestelle ist in ca. 2 Gehminuten zu erreichen und die Bahnstation in ca. 10 Gehminuten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in ca. 10 Fahrminuten erreichbar. Fahrtzeit in die Kernstadt ca. 10 Minuten, zum nächsten Autobahnanschluss ca. 10 Minuten, in die Innenstadt von Frankfurt am Main ca. 40 Minuten und zum Flughafen ca. 45 Minuten. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen in Butzbach vorhanden.

Spaziergelmöglichkeiten auf Feldwegen am nahegelegenen Bebauungsrand.

Wirtschaftliche Daten von Butzbach (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 27.500;

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

Kaufkraftindex: ca. 99,3 (rd. 1,0 % unter 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 trapezartig geschnitten und grenzt im Nord-/Westen mit ca. 19 m an die „Rathausstraße“ und im Osten mit ca. 55 m an den öffentlichen Weg „An der Rathausstraße“. Im Mittel ist das Grundstück ca. 14 m breit und ca. 50 m tief.

Kein Vorgarten, das Gebäude grenzt an die Straßenfront und den öffentlichen Weg. Der „An der Rathausstraße“ ist unbefestigt. Der südlich an das Grundstück angrenzende Feldweg ist asphaltiert.

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 Bauamtes der Stadt Butzbach 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 mit 3 Wohneinheiten zu 2 Vollgeschossen 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 21.03.2024 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.
Wohnhausanlage mit 3 Wohneinheiten	211 m ²	1930 / 1962

5.2 Einteilung des Gebäudes:

Einseitig angebautes Zweifamilien-Wohnhaus als Wohnungseigentum-Nr. 1, bestehend aus:

KG: Heizraum, Keller-Nr. 2, Flur;

Hier: Kellerräume-Nr. 1 zu 2 Haushaltskeller, Wasch- und Trockenraum;

EG: Hauseingang; Abstellraum (Hof), WC (Hof);

Hier: Wohnung-Nr. 1 zu Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Hauswirtschaftsraum, Dusche/WC, Diele;

OG: **Hier:** Wohnung-Nr. 1 zu Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer Hauswirtschaftsraum, Bad/WC, Diele, Balkon;

DG: **Hier:** Wohnräume-Nr. 1 zu Arbeitszimmer, Gästezimmer, Abstellraum, Speicher; darüber mit Gaube ausgebautes Satteldach.

5.3 Bauliche Beschaffenheit:

5.3.1 Konstruktion / Fassade:

Fundamente:	Streifenfundamente, Stahlbeton, Stampfbeton;
Ansichtsflächen:	Rauputzflächen, Kunststeinfensterbänke;
Verkleidung:	Holzbrettschalung an Dachüberständen, Kunstschiefer / Bleche an der Gaube;
Decke über Keller und übrige Geschossdecken:	Massivdecke (KG), Holzbalkendecken bzw. Stahlbetondecken (EG und OG);
Umfassungswände:	Mauerwerkswände (d = ca. 25 cm bis d = ca. 50 cm), Vollziegelsteine, Bimshohlblocksteine;
Zwischenwände:	Mauerwerkswände, Holz- Fachwerkwände mit Mauerwerksausfachungen;
Dachstuhl:	Holzkonstruktion, Satteldach, bereichsweise Mineralwollgedämmung bzw. Heraklithplatten;
Dacheindeckung:	Ton - Biberschwanzziegel auf Lattung, keine Unterspannbahn, Dachentwässerung aus Zinkblech.

5.3.2 Innere Ausstattung:

Treppen:	Innere Kellertreppe aus Stahlbeton mit Spaltplattenbelag;
Geschosstreppe:	Holzkonstruktion (z. T. gewandelt) mit aufgesattelten Stufen zwischen den Wangen, Holz-Brüstungsgeländer;
Fußböden in Wohnräumen:	Laminat, Teppichboden, PVC, Fliesen;
Fußböden im Keller:	Fliesenboden, Zementestrich, z. T. mit Farbanstrich;
Fußböden in Küche und Badezimmer:	PVC, Laminat;
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierglas (Bj. ca. 80er Jahre, 1994, 2023), kunststoff-furnierte Pressspan-Innenfensterbänke bzw. Natursteinfensterbänke, vereinzelt einfachverglaste Kunststoff-Fenster bzw. Holzfenster mit Thermopenglas (ca. 60er Jahre), z. T. Glasbausteine;

Innentüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung, z. T. Holz-Füllungstüren, Wohnungseingangstüren mit Glasausschnitten (Isolierglas), z. T. Schiebetür mit Glasausschnitt;
Außentür/Hauseingang:	2 Alu- / Glaskonstruktionen mit Mehrfachverriegelung, Baujahr ca. 1994 (Hauseingang), Stahlblech-Kippflügeltor mit elektromechanischem Antrieb;
Rollläden:	Kunststoffrollläden, z. T. Holzrollläden, vereinzelt zusätzlich Holz-Klappläden;
Küchen:	Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektroherd;
Bad/WC im OG:	eingebaute emaillierte Stahlblech-Badewanne, Waschbecken mit Unterschrank, Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten, Wärmestrahler;
Dusche/WC im EG:	eingebaute Eckduschanne mit Kabine, Waschbecken mit Unterschrank, Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten;
Wandbekleidung:	Raufasertapeten, z. T. Holzpaneele bzw. Nut- und Federbrettschalung an Dachschrägen bzw. Wänden, Prägetapeten, Vinyltapeten;
Platten im Badezimmer:	Wände ringsum ca. 2 m hoch bzw. raumhoch gefliest;
Platten in den Küchen:	Fliesenspiegel;
Sonstige Anstriche:	Lackierung / Lasierung auf Holzwerk, Lackierung auf Metall;
Elektro:	normale, teilmodernisierte Ausstattung (EG und OG), Klingel- und Sprechanlage, elektrische Türöffner, Außenbeleuchtung am Gebäude, Sat- Antenne;
Heizung:	Zentralheizung mit Gasfeuerung (Fabr. Vissmann, Baujahr ca. 1993, Brenner 2006, Niedertemperatur), Flachheizkörper mit Thermostatventilen, zentrale Brauchwassererwärmung in Verbindung mit der Heizung.

5.3.3 Sonstige Einrichtungen:

- Balkonanlage mit Stahl-Außentreppe und Brüstungsgeländer als Stahl- / Holzkonstruktion, sowie Spaltplattenbelag;
- Dachgaube;
- Feststoffofen im DG.

Belichtung und Belüftung:	Gut, keine innenliegenden Nassräume.
---------------------------	--------------------------------------

5.3.4 Außenanlagen:

Hausanschlüsse:	Wasser, Abwasser, elektrischer Strom, Gas, Telefon;
Straßeneinfriedung:	keine, das Gebäude grenzt an die Straßenfront;
Grenzeinfriedung:	Maschendrahtzäune, Gartenpforte;
Hof- und Wegebefestigungen:	Betonsteinpflaster;
Sonstiges:	Gartenanlage, Pergola, Stützwand, Stahltreppe, Hobbyraum (Sondernutzungsrecht Wohnung-Nr. 1).

5.4 Bauzustand (Schäden, Reparatur- und Fertigstellungskosten):

Nach Angabe der Antragstellerin gebe es keine WE-Verwaltung, Instandhaltungsrücklagen habe die WEG nicht gebildet und auch keine größeren Reparaturen geplant.

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)	15.000,-	7.500,-
- Teilerneuerung von Bodenbelägen	10.000,-	5.000,-
- Teilerneuerung Elektroinstallation	5.000,-	2.500,-
- Teilerneuerung von Fenstern / Türen	10.000,-	5.000,-
- mittelfristig Erneuerung der Heizungsanlage, anteilig	10.000,-	5.000,-
- Sanierung Dachgeschoss	15.000,-	7.500,-
- Sanierung Kellergeschoss, anteilig	10.000,-	-
- Balkonsanierung	7.500,-	2.500,-
- Fassadenrenovierung, anteilig	15.000,-	7.500,-
- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug	5.000,-	2.500,-
Zwischensumme	102.500,-	45.000,-
<u>Zuschlag für:</u> Bauregie, Mietausfall, Reinigungsarbeiten in Verbindung mit der Durchführung der Arbeiten: 10,0 %	10.250,-	4.500,-
Instandsetzungsabschlag bzw. Wertverbesserungszuschlag bei Durchführung der Maßnahmen, jeweils geschätzt:	112.750,-	49.500,-
Marktabschlag für den Reparaturstau	€ (112.750,- ./ 49.500,-) = € 63.250,-	

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 geschnittene Grundrisse.

Die Zimmer sind nach Nordwesten zur Straße, nach Nordosten zum öffentlichen Gehweg bzw. nach Südosten zum Garten gelegen.

Tageslichtbäder.

Allgemein einfache bis mittlere Gesamtausstattung.

Allgemein solide Bauweise (Mauerwerkswände, Holz-Fachwände mit Mauerwerksausfachungen, Massiv-, Stahlbeton- bzw. Holzbalkendecken, Holz-Dachstuhl mit harter Bedachung).

Wärmedämmende Baustoffe (Isolierglasfenster, bereichsweise Wärmedämmung am Dach, Rollläden).

Ein Energiebedarfsausweis mit überdurchschnittlich hohen Wärmebedarfswerten ist als Anlage 4 beigelegt.

Feuchteschäden im Kellergeschoss und in Außenräumen. Der Keller wird für die Lagerung feuchteempfindlicher Materialien als nicht geeignet angesehen.

Die lichte Höhe im Kellergeschoss und im Hobbyraum beträgt jeweils unter 2 m (ca. 1,85 m bzw. ca. 1,95 m), im Erdgeschoss ca. 2,55 m, im Obergeschoss ca. 2,48 m und im Dachgeschoss ca. 2,40 m (unter Decke über Dachgeschoss).

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 (ImmoWertA 2003)	- anteilig -	386,57 m ²
Wohnflächen (Wohnflächenverordnung)		203,93 m ²
Nutzflächen (DIN 283/62)		34,82 m ²
GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO/90)		0,3
WGFZ - wertrelevante Geschossflächenzahl (ImmoWertA 2023)		0,8
Anzahl vorhandener Pkw-Stellplätze	- Hof - (Gemeinschaftseigentum)	1 - 2 Stk.

6. Wertermittlung:

6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Zweifamilien-Wohnhaus als Wohnungseigentum, 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 € 1.300,-/m² bis € 3.000,-/m², bezogen auf die Wohnfläche, angeboten. Im Mittel um € 1.950,-/m², jeweils als Realeigentum.

6.3 Bodenwert:

Der Gutachterausschuss des Wetteraukreises (beim Amt für Bodenmanagement Büdingen) gibt für die Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 125,-/m² an, für den unbebauten Zustand, inkl. Erschließungskosten (Stand 01.01.2024), bezogen auf eine mittlere Grundstücksfläche von 550 m².

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, einer Zone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte werden alle 2 Jahre durch Gutachterausschüsse neu ermittelt. Individuelle Eigenschaften des Grundstücks werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ausgangswert ist der Bodenrichtwert, mit	=	€	125,-/m ²
--	---	---	----------------------

Zuschlag für:

- die Ausrichtung des Grundstücks mit der Gartenseite nach Süden, Zuschlag hierfür in Anlehnung an die Vorgaben in der Fachliteratur „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 2017“:

5,0 % aus € 125,-/m ²	=	+	€	6,-/m ²
----------------------------------	---	---	---	--------------------

Abschlag für:

- überdurchschnittliche Grundstücksgröße von mehr als 550 m² (701 m²), Abschlag hierfür, gem. den Umrechnungskoeffizienten im Immobilienbericht 2024 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen:

4,9 % aus € 131,-/m ²	=	+	€	6,-/m ²
----------------------------------	---	---	---	--------------------

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	€	125,-/m ²
---	---	---	----------------------

Bebautes Grundstück:

701 m ² netto fertig erschlossen zu € 125,-/m ²	=	€	87.650,-
---	---	---	----------

$\frac{2}{3}$ - Miteigentumsanteil am Bodenwert insgesamt, fertig erschlossen für die Wohnungseigentumseinheit-Nr. 1

=	€	58.450,-
---	---	----------

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: 1.11 (Haupthaus);
1.01 (Anbau);

Kostenfaktor Zweifamilien-Wohnhaus: 1,05

Ermittlung der Standardstufe:

Bauteil	Standardstufe	Wägungsanteil (%)	Gesamt
Außenwände	1,5	23	0,35
Dach	2,5	15	0,38
Fenster/Außentüren	2,5	11	0,28
Innenwände/-türen	2,5	11	0,28
Decken und Treppen	3	11	0,33
Fußböden	2	5	0,10
Sanitäranlagen	2	9	0,18
Heizung	3	9	0,27
Sonstige technische Ausstattungen	3	6	0,18
Standardstufe (im Mittel):			2,4

Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselemente	Punkte	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	1	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1,5	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	1	2
Modernisierung der Heizungsanlage	1,5	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:

ca. 1930 (Haupthaus)

Tatsächliches Alter:

ca. 94 Jahre (2024 ./ 1930)

Relatives Alter:

94 Jahre (Alter) / 70 Jahre (GND) x 100 = **134 % > 20 %**

Voraussichtliche wirtschaftliche

Restnutzungsdauer (RND):

$$RND = 0,500 \times \frac{70^2}{70} - 1,100 \times 70 + 1,000 \times 70 = \mathbf{28 \text{ Jahre}}$$

Fiktives Alter:

70 Jahre (GND) ./ 28 Jahre (RND) = **42 Jahre**

Fiktives Baujahr:

2024 ./ 42 Jahre (fiktives Alter) = **1982**

Derzeitiger Baupreis - Index 1,840 (bezogen auf das Jahr 2010 = 1,0).

Ermittlung der Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten):

a) Anteiliges Zweifamilien-Wohnhaus

(Wohneigentumseinheit - Nr. 1):

291,80 m ² BGF (Haupthaus) x € 769,-/m ² x 1,05 x 1,840	=	€	433.550,-
+ 94,77 m ² BGF (Anbau) x 769,-/m ² x 1,05 x 1,840	= +	€	140.800,-

Zulagen für:

- Balkon mit Außentreppe, psch	= +	€	15.000,-
- Dachgaube, psch	= +	€	3.500,-
- Geräteschuppen (WE - Nr. 1), psch	= +	€	7.500,-

Zwischensumme = € 600.350,-

Wertminderung wegen Alters:

60,0 % aus € 600.350,- = - € 360.200,-

b) Zeitwert der Außenanlagen:

- Hausanschlüsse, anteilig, psch	= +	€	4.000,-
- Hof- und Wegebefestigungen, anteilig, psch	= +	€	6.500,-
- Einfriedungen, anteilig, psch	= +	€	5.000,-
- Gartenanlage mit Stützwand, Außentreppe und Pergola, anteilig, psch	= +	€	10.000,-

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = € 265.650,-

hinzu Bodenwert (anteilig) aus Ziff. 6.3 = + € 58.450,-

Vorläufiger Sachwert = € 324.100,-

zuzüglich Zuschlag zur Anpassung an die Marktlage, gemäß den Sachwertfaktoren im Immobilienmarktbericht 2024 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen:

10,6 % aus € 324.100,- = + € 34.350,-

Marktangepasster vorläufiger Sachwert = € 358.450,-

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

Abschläge für:

- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= -	€	63.250,-
- den Umstand, dass es sich um Wohneigentum handelt, Abschlag hierfür, in Anlehnung an die Vorgaben im Immobilienmarktbericht 2024 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen:			
11,0 % aus € 358.450,-	= -	€	39.450,-

Sachwert = € 255.750,-

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 Bünden, in der Mietpreissammlung des Unterzeichners und im Internet unter „www.Immobilienscout24.de“ recherchierten Mieten für ähnliche Objekte ermittelt. Diese betragen zwischen € 7,-/m²/Mon. bis € 10,-/m²/Mon., im Mittel um € 8,50/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 von * bewohnt.**

Mieteinheit	Bj. *) ca.	Wohnfläche m²	derzeitige Nettomiete		marktübliche Nettomiete	
			pro m²	€	pro m²	€
<u>a) Wohneigentum - Nr. 1 mit anteiligem Garten:</u>						
- Wohnfläche EG	1982	57,96	3,45	200,-	8,63	500,-
- Wohnfläche OG	1982	94,55	-	-	8,46	800,-
- Wohnfläche DG	1982	51,42	-	-	7,00	360,-
<u>b) Pkw - Stellplätze im Hof:</u>						
- Anteil WE - Nr. 1	-	-	-	-	⅓ x € 60,-	40,-
Gesamt:		203,93	-	200,-	-	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“ und den „GuG - Sachverständigenkalender 2024“ ermittelt.

Derzeitiger Verbraucherpreisindex: 1,197 (2020 = 1,0)

* Verwaltung			
1 ETW, psch	=	€	429,-
+ 1 Wohnung, psch	= +	€	358,-
 * Instandhaltung und Rücklagen			
14,4 % aus € 20.400,-	= +	€	2.938,-
(d.s. rd. € 14,-/m ² Wohnfl./Jahr			
+ € 4,20/m ² Nutzfläche Gartengeräteraum/Jahr			
+ € 50,-/Außenstellplatz/Jahr x $\frac{2}{3}$ x 1,5 Stellplätze)			
 * Mietausfallwagnis			
2,0 % aus € 20.400,-	= +	€	408,-
Summe der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten pro Jahr	=	€	<u>4.133,-</u>

(Das sind 20,3 % 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 2024 für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,5 % an (Stichtag: 01.01.2024).

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 2024, mit = 1,5 %

Marktanpassung für:

./.

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz = 1,5 %

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 = - € 4.133,-

marktüblicher Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks = € 16.267,-

abzgl. der Bodenwertverzinsung

€ 58.450,- x 1,5 % Liegenschaftszinssatz = - € 877,-

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = € 15.390,-

Der Kapitalisierungsfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 28 Jahren und 1,5 % Liegenschaftszinssatz beträgt: 22,73

Ertragswert der baulichen Anlagen

(Kapitalisierungsfaktor x Reinertragsanteil der baul. Anlagen)
22,73 x € 15.390,- = € 349.800,-

zuzüglich Bodenwert aus Ziff. 6.3 = + € 58.450,-

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert = € 408.250,-

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

Abschläge für:

- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch = - € 63.250,-

- den Umstand, dass es sich um Wohneigentum handelt, Abschlag hierfür, in Anlehnung an die Vorgaben im Immobilienmarktbericht 2024 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen:

11,0 % aus € 408.250,- = - € 44.900,-

Ertragswert = € 300.100,-

6.6 Vergleichswertermittlung:

Im Immobilienmarktbericht 2024 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen ist für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser, mit Baujahr 1982 (fiktives Baujahr), in Gebieten mit einem Bodenrichtwert von € 125,-/m², einer anteiligen Grundstücksgröße von 467 m² und einer Wohnfläche von 204 m² ein Vergleichsfaktor von € 1.924,-/m², bezogen auf die Wohnfläche, angegeben (Stichtag 01.01.2024).

Nachstehend wird der Vergleichswert wie folgt geschätzt:

203,93 m² Wohnfläche x € 1.924,-/m² = € 392.350,-

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

Abschläge für:

- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch = - € 63.250,-
- den Umstand, dass es sich um Wohneigentum handelt, Abschlag hierfür, in Anlehnung an die Vorgaben im Immobilienmarktbericht 2024 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen:
11,0 % aus € 392.350,- = - € 43.150,-

Vergleichswert = € 285.950,-

6.7 Verkehrswert:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Zweifamilien-Wohnhaus als Wohneigentum.

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	=	€	255.750,-
--	---	---	-----------

Zuschlag, wegen

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

9,7 % aus € 255.750,-	=	+	€	24.800,-
-----------------------	---	---	---	----------

Summe	=	€	280.550,-	
Abrundung	=	-	€	550,-
Markt- /Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag	=	€	280.000,-	

(in Worten: zweihundertachtzigtausend EURO)

Dies entspricht der 13,7-fachen marktüblichen Jahresnettomiete (€ 20.400,-), und bezogen auf die Wohnfläche von 203,93 m² sind das € 1.373,-/m².

Anmerkung:

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

Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.

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

7. Besondere Bemerkungen:

7.1 Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- ***;
- Herr Dipl.-Ing. Christian Angersbach, unterzeichnender Sachverständiger.

7.2 Literaturverzeichnis:

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2017;
- ImmoWertV 2021, Bundesanzeigerverlag, 2021;
- ImmoWertA 2023;
- Immobilienmarktbericht 2024 des Amtes für Bodenmanagement Bünden.

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.
- **WE-Verwaltung:**
***;
- Die vorstehende Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die „ImmoWertV 2021“ und die „ImmoWertA 2023“.

Bad Homburg,
den 23.10.2024

Der Sachverständige:



**Anlage 1 zum Gutachten Zweifamilien-Wohnhaus als Wohnungseigentum - Nr. 1,
Rathausstraße 3, 35510 Butzbach - Ostheim**

1. Ermittlung der BGF (Brutto-Grundfläche):

Grundfläche KG:

$$\begin{array}{rcl}
 8,59 \times 9,06 & = & 77,83 \text{ m}^2 \\
 + 1,38 \times 3,72 \times \frac{2}{3} & = & 3,42 \text{ m}^2 \\
 \text{./. } 1,95 \times 4,45 \times \frac{1}{3} & = & - 2,89 \text{ m}^2 \\
 \text{./. } 3,40 \times (2,00 \times \frac{1}{3} + 4,50) & = & - 17,57 \text{ m}^2 \\
 \text{./. } 1,00 \times 2,10 \times \frac{1}{3} & = & - 0,70 \text{ m}^2 \\
 & & \hline
 & & 60,09 \text{ m}^2
 \end{array}$$

Grundfläche EG:

$$\begin{array}{rcl}
 8,59 \times 9,06 & = & 77,83 \text{ m}^2 \\
 + 1,43 \times 3,72 \times \frac{2}{3} & = & 3,55 \text{ m}^2 \\
 \text{./. } 2,00 \times 3,00 \times \frac{1}{3} & = & - 2,00 \text{ m}^2 \\
 & & \hline
 & & 79,38 \text{ m}^2 \text{ (Haupthaus)}
 \end{array}$$

$$3,90 \times 8,30 \times \frac{2}{3} = 21,58 \text{ m}^2 \text{ (Anbau)}$$

Grundfläche OG:

$$\begin{array}{rcl}
 8,59 \times 9,04 & = & 77,65 \text{ m}^2 \\
 \text{./. } 2,00 \times 3,00 \times \frac{1}{3} & = & - 2,00 \text{ m}^2 \\
 + 1,00 \times 2,75 \times \frac{2}{3} & = & 1,83 \text{ m}^2 \\
 & & \hline
 & & 77,48 \text{ m}^2 \text{ (Haupthaus)}
 \end{array}$$

$$4,25 \times 8,59 = 36,51 \text{ m}^2 \text{ (Anbau)}$$

Grundfläche DG:

$$\begin{array}{rcl}
 8,59 \times 9,04 & = & 77,65 \text{ m}^2 \\
 \text{./. } 2,00 \times 4,20 \times \frac{1}{3} & = & - 2,80 \text{ m}^2 \\
 & & \hline
 & & 74,85 \text{ m}^2 \text{ (Haupthaus)}
 \end{array}$$

$$8,59 \times 4,27 = 36,68 \text{ m}^2 \text{ (Anbau)}$$

$$\text{BGF (Haupthaus): } 60,09 + 79,38 + 77,48 + 74,85 = \underline{\underline{291,80 \text{ m}^2}}$$

$$\text{BGF (Anbau): } 21,58 + 36,51 + 36,68 = \underline{\underline{94,77 \text{ m}^2}}$$

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

Grundfläche EG/OG:

$$\begin{array}{rcll} 8,59 \times 13,31 & = & 114,33 & \text{m}^2 \\ + 1,90 \times 4,50 & = & 8,55 & \text{m}^2 \\ + 3,50 \times 6,00 & = & 21,00 & \text{m}^2 \\ + 5,00 \times 13,50 & = & 67,50 & \text{m}^2 \\ & & \hline & & 211,38 & \text{m}^2 \end{array}$$

Grundfläche DG:

$$\begin{array}{rcll} 8,59 \times 13,31 & = & 114,33 & \text{m}^2 \\ + 5,00 \times 13,50 & = & 67,50 & \text{m}^2 \\ & & \hline & & 181,83 & \text{m}^2 \end{array}$$

$$\text{GRZ} = 211,38 / 701 = \underline{\underline{0,3}}$$

$$\text{WGFZ} = (2 \times 211,38 + 0,75 \times 181,83) : 701 = \underline{\underline{0,8}}$$

**Anlage 2 zum Gutachten Zweifamilien-Wohnhaus als Wohnungseigentum - Nr. 1,
Rathausstraße 3, 35510 Butzbach - Ostheim**

1. Wohnflächenermittlung:

Nachstehend werden die Wohn- und Nutzflächen anhand des örtlichen Aufmaßes des Unterzeichners vom 01.10.2024 ermittelt.

1.1 Wohnung EG:

Wohnzimmer	3,64 x 4,18	=	15,22	m ²
Schlafzimmer	3,60 x 4,15	=	14,94	m ²
	./. 0,33 x 0,34	= -	0,11	m ²
Küche	3,08 x 4,22	=	13,00	m ²
Dusche/WC	1,83 x 3,09	=	5,65	m ²
	+ 0,84 x 1,38	=	1,16	m ²
	./. 0,31 x 0,43	= -	0,13	m ²
Hauswi.-Raum	2,05 x 2,14	=	4,39	m ²
	+ 0,55 x 0,98	=	0,54	m ²
	./. 0,14 x 0,62	= -	0,09	m ²
Diele	1,71 x 1,98	=	3,39	m ²
				<u>57,96 m²</u>

1.2 Wohnung OG:

Wohnzimmer	3,98 x 4,98	=	19,82	m ²
Esszimmer	2,90 x 4,00	=	11,60	m ²
Schlafzimmer	3,63 x 4,15	=	15,06	m ²
	./. 0,33 x 0,36	= -	0,12	m ²
Kinderzimmer	3,64 x 4,17	=	15,18	m ²
Küche	3,10 x 4,17	=	12,93	m ²
Bad/WC	1,82 x 3,08	=	5,61	m ²
	+ 0,89 x 1,62	=	1,44	m ²
	./. 0,33 x 0,44	= -	0,15	m ²
Hauswi.-Raum	2,09 x 2,23	=	4,66	m ²
	+ 0,61 x 1,01	=	0,62	m ²
Diele	1,69 x 1,97	=	3,33	m ²
Balkon	5,96 x (1,33 + 1,74) x 0,5 x ½	=	4,57	m ²
				<u>94,55 m²</u>

1.3 Wohnräume DG:

Arbeitszimmer	4,00 x 4,23	=	16,92 m ²
	+ 1,12 x 4,00 x 2 x ½	=	4,48 m ²
Gästezimmer	3,12 x 4,97	=	15,51 m ²
	./. 0,41 x 3,12 x 2 x ½	= -	1,28 m ²
	./. 0,47 x 0,57 x 0,5	= -	0,13 m ²
Abstellraum	3,13 x 4,09	=	12,80 m ²
	+ 1,05 x 3,13 x 0,5 x 2	=	3,29 m ²
	./. 0,35 x 0,48	= -	0,17 m ²
			<u>51,42 m²</u>

1.4 Nutzräume KG/EG:

Keller 1 (KG)	1,51 x 3,86	=	5,83 m ²
Keller 3 (KG)	3,36 x 3,85	=	12,94 m ²
Waschküche (KG)	2,72 x 3,88	=	10,55 m ²
Hobbyraum (EG)	3,74 x (1,36 + 1,58) x 0,5	=	5,50 m ²
			<u>34,82 m²</u>

Zweifam.-Wohnhaus als Wohnungseigentum-Nr. 1
Rathausstraße 3, 35510 Butzbach-Ostheim



Bild 001 01.10.2024 11:42:56



Bild 002 01.10.2024 11:48:42

Zweifam.-Wohnhaus als Wohnungseigentum-Nr. 1
Rathausstraße 3, 35510 Butzbach-Ostheim



Bild 003 01.10.2024 11:42:32



Bild 004 01.10.2024 11:43:15

Zweifam.-Wohnhaus als Wohnungseigentum-Nr. 1
Rathausstraße 3, 35510 Butzbach-Ostheim



Bild 005 01.10.2024 11:43:42



Bild 006 01.10.2024 11:48:06

Zweifam.-Wohnhaus als Wohnungseigentum-Nr. 1
Rathausstraße 3, 35510 Butzbach-Ostheim



Bild 007 01.10.2024 11:48:09



Bild 008 01.10.2024 11:45:14

Zweifam.-Wohnhaus als Wohnungseigentum-Nr. 1
Rathausstraße 3, 35510 Butzbach-Ostheim



Bild 009 01.10.2024 11:30:40



Bild 010 01.10.2024 11:45:27

Zweifam.-Wohnhaus als Wohnungseigentum-Nr. 1
Rathausstraße 3, 35510 Butzbach-Ostheim



Bild 011 01.10.2024 11:29:50



Bild 012 01.10.2024 11:29:17

Zweifam.-Wohnhaus als Wohnungseigentum-Nr. 1
Rathausstraße 3, 35510 Butzbach-Ostheim



Bild 013 01.10.2024 11:34:51



Bild 014 01.10.2024 11:40:12

Zweifam.-Wohnhaus als Wohnungseigentum-Nr. 1
Rathausstraße 3, 35510 Butzbach-Ostheim



Bild 015 01.10.2024 11:39:11



Bild 016 01.10.2024 11:47:06

Zweifam.-Wohnhaus als Wohnungseigentum-Nr. 1
Rathausstraße 3, 35510 Butzbach-Ostheim



Bild 017 01.10.2024 10:32:10



Bild 018 01.10.2024 10:32:29

Zweifam.-Wohnhaus als Wohnungseigentum-Nr. 1
Rathausstraße 3, 35510 Butzbach-Ostheim



Bild 019 01.10.2024 11:46:36



Bild 020 01.10.2024 11:46:09

Zweifam.-Wohnhaus als Wohnungseigentum-Nr. 1
Rathausstraße 3, 35510 Butzbach-Ostheim



Bild 021 01.10.2024 11:45:57



Bild 022 01.10.2024 11:46:50