

**CHRISTIAN ANGERSBACH**  
**Dipl.-Ing. Architekt und Dipl.-Ing. Bauwesen**  
Mitglied der Architektenkammer Hessen

Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
und Schäden an Gebäuden

61348 Bad Homburg, Heuchelheimer Straße 14  
Tel. (06172) 303424 Fax (06172) 935695  
Info@Angersbach.online www.Angersbach.online

---

## WERTGUTACHTEN

zur Feststellung des derzeitigen Markt- /Verkehrswertes  
für das Objekt: **Eigentumswohnung - Nr. 16 im EG**

Straße und Hausnummer: **Mondorfstraße 7**

Ort: **61231 Bad Nauheim**



---

Auftraggeber: Amtsgericht Friedberg / Hessen,  
63 K 47/23, Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft betr.  
den im Wohnungsgrundbuch von Bad Nauheim Bl. 3912 unter lfd.  
Nr. 2 eingetragenen Miteigentumsanteil

---

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

---

Wertermittlungsstichtag: 25.04.2024 (Besichtigung)

Qualitätsstichtag: 25.04.2024

---

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT: € 135.000,-

**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:

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

## 2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragsschreiben vom 04.04.2024 nebst Anlagen (Beschlüsse, Grundbuchauszug, Flurkartenausschnitt, Baulastenauskunft);
- Unterlagen der Eigentümer;
- Notizen und Kopien aus den Grundbuchakten;
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Amtes für Bodenmanagement Büdingen;
- Angaben und Unterlagen der WE-Verwaltung;
- Notizen, Aufmaß und Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

## 3. Grundbuchdaten:

### **Wohnungseigentümer:**

- a) \*\*\*
- b) \*\*\*

### **Wohnungsgrundbuch Bad Nauheim (beim Amtsgericht Friedberg / Hessen)**

<b>Blatt 3912</b>	<b>Gemarkung Bad Nauheim</b>	<b>Flur 1</b>
<b>Flurstück</b>	<b>Wirtschaftsart u. Lage</b>	<b>Größe</b>
563/1	- Hof- und Gebäudefläche, Burgallee 8 - 12, 12A, Mondorfstraße 5 - 7 -	4.070 m <sup>2</sup>
9,93/1.000	- Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sonder- eigentum an der Wohnung Nr. 16, Haus I, linker Eingang, EG - rechts -	
<b>Grundstücksgröße, insgesamt =</b>		<u>4.070 m<sup>2</sup></u>

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

Lfd. Nrn. 1 + 2: Sind gelöscht;

lfd. Nr. 3: Gasleitungsrecht für die Stadt Bad Nauheim - Stadtwerke -, in Bad Nauheim; gemäß Bewilligung, vom 07.09.1993;

lfd. Nrn. 4 + 5: sind gelöscht;

lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Amtsgericht Friedberg, 63 K 47/23) vom 25.01.2024.

### **Anmerkung:**

Das Gasleitungsrecht wird als nicht den Verkehrswert beeinflussend angesehen.

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

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

Das Grundstück liegt in der Kernstadt von Bad Nauheim, zwischen „Mondorfstraße“ und „Burgallee“, in zentraler allgemein guter Wohnlage. Grünanlage gegenüberliegend.

In der Umgebung befinden sich vornehmlich Mehrfamilien-Wohnhäuser zu 3 - 5 Vollgeschossen, in Gartengrundstücken. Die nächste Omnibushaltestelle ist in ca. 5 Gehminuten zu erreichen und der Bahnhof in ca. 5 Fahrminuten.

Das Stadtzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und der Kurpark sind in ca. 10 Gehminuten erreichbar.

Fahrtzeit zum nächsten Autobahnanschluss ca. 10 Minuten, in die Innenstadt von Frankfurt am Main ca. 35 Minuten und zum Flughafen ca. 45 Minuten.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind in Bad Nauheim vorhanden. Spaziergelmöglichkeiten im nahegelegenen 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. 45 m an die „Burgallee“ und im Westen mit ca. 41 m an die „Mondorfstraße“.

Im Mittel ist das Grundstück ca. 48,50 m breit und ca. 84 m lang. Vorgartentiefe zur „Mondorfstraße“ ca. 3 m. Höhenlage des Grundstücks zu den angrenzenden Straßen normal. Das Gelände fällt leicht nach Süden und Osten.

Die Mondorfstraße ist mit einseitigem Bürgersteig 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.

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

Nach Angaben des Stadtplanungsamtes der Stadt Bad Nauheim liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans - Nr. 22 „Burgallee“ vom 13.02.1981.

Der B-Plan gibt für das Grundstück folgendes Planungsrecht vor:

WA = Allgemeines Wohngebiet;

V - VI = 5 bzw. 6 Vollgeschosse;

GRZ = 0,3 - 0,4 (Grundflächenzahl);

GFZ = 1,2 - 1,6 (Geschossflächenzahl).

Im Baulastenverzeichnis bestehe nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes des Wetteraukreises vom 30.01.2024 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
Mehrfamilien-Wohnhaus Mondorfstraße 7	ca. 204 m <sup>2</sup>	ca. 1967

## **5.2 Einteilung des Gebäudes:**

### **Einseitig angebautes Mehrfamilien-Wohnhaus Mondorfstraße 7, bestehend aus:**

**KG:** Haushaltskeller, Heizraum, Trockenraum, Fahrradraum, Waschküche, 2 Wohnungen;

**Hier: Kellerraum der Wohnung;**

**UG:** Kellerräume, 1 Wohnung zu 3 Zimmern;

**EG:** Hauseingang, 3 Wohnungen zu je 2 Zimmern;

**Hier: ETW - Nr. 16 zu Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Dusche/WC, Diele, Loggia;**

**1. OG:** 3 Wohnungen zu je 2 Zimmern;

**2. OG:** 3 Wohnungen zu je 2 Zimmern;

darüber Flachdach.

## **5.3 Bauliche Beschaffenheit:**

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

Fundamente:	Stahlbeton, Streifenfundamente;
Ansichtsflächen:	Rauputzflächen, Zementputzsockel, Kunststein-Fensterbänke;
Verkleidung:	Kunstschiefer an Dachrand;
Decke über Keller und übrige Geschossdecken:	Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich;
Umfassungswände:	Mauerwerkswände, Hochlochziegelsteine im EG (d = 24 cm), Keller-wände (d = 36,5 cm);
Zwischenwände:	Mauerwerkswände, tragende Wände aus Mauerzementsteinen, leichte Trennwände aus Gasbetonsteinen (d = 6 cm);
Dachstuhl:	Holzdachstuhl, flachgeneigtes Walmdach, Wärmedämmung;
Dacheindeckung:	beschiefernte Bitumenpappe auf Holzbrettschalung, Dachentwässerung aus Zinkblech.

### **5.3.2 Innere Ausstattung:**

Geschosstreppe:	Stahlbetonsteppe, Betonwerksteinplattenbelag;
Fußböden in Wohnräumen:	Fliesenboden, Mosaikparkett, Laminat;
Fußböden im Keller:	Zementestrich bzw. Betonboden;
Fußböden in Küche und Badezimmer:	Fliesenbodenbelag;
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr ca. 80 / 90er Jahre), Natursteinfensterbank, Kunststein-Fensterbank;

Innentüren:	Holztüren in Stahlzargen, zum Teil mit Glasausschnitten, Zusatzverriegelung an der Wohnungseingangstür;
Außentür/Hauseingang:	Alu-/Glaskonstruktion mit Drahtglasscheibe, einfachverglast;
Rollläden:	Kunststoff-Rollläden mit zum Teil elektromechanischem Antrieb;
Küche:	Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektroherd, Waschmaschinenstandplatz;
Dusche/WC:	eingebaute Duschwanne mit Kabine, Waschbecken, wandhängendes Tiefspül-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Baujahr ca. 90er Jahre;
Wandbekleidung:	Raufasertapeten, Glasfasertapeten, Anstrich;
Platten im Badezimmer:	Wände ringsum raumhoch gefliest mit Bordüre;
Platten in der Küche:	Fliesenspiegel;
Elektro:	normale Ausstattung, Klingel- und Sprechanlage, elektrischer Türöffner, Außenbeleuchtung am Gebäude;
Heizung:	Zentralheizung mit Gasfeuerung (Kessel Fabrikat Buderus, Baujahr 2023), Radiatoren- bzw. Flachheizkörper mit Thermostatventilen, zentrale Brauchwassererwärmung in Verbindung mit der Heizung.

### **5.3.3 Sonstige Einrichtungen:**

- Vordach am Hauseingang;
- Balkonanlage mit Spaltplattenbelag und massiver Brüstung;
- ältere Einbauküche ohne Restwert;
- Münzwaschmaschine im KG.

Belichtung  
und Belüftung: Gut, keine innenliegenden Nassräume.

### 5.3.4 Außenanlagen:

Hausanschlüsse:	Wasser, Abwasser, elektrischer Strom, Multimedia;
Straßeneinfriedung:	Betonkantensteine, Hecke;
Grenzeinfriedung:	Maschendrahtzäune;
Hof- und Wegebefestigungen:	Betonsteinpflaster, Betonsteinplatten;
Sonstiges:	Gartenanlage, Mülltonnen-Standplatz.

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

Die Wohnanlage ist ca. 56 Jahre alt und befindet sich in allgemein gepflegtem Zustand. Nach Angabe der WE-Verwaltung betrage die Instandhaltungsrücklage der WEG (Wohnungseigentümergeinschaft) derzeit rd. € 250.000,- (ohne Rohrleitungssanierung). Derzeit würden die Rohrleitungen saniert. Die Maßnahme werde bis Mitte des Jahres 2024 abgeschlossen sein. Die Finanzierung erfolge über eine Sonderumlage, die bereits eingezahlt sei. Derzeit seien keine großen Sanierungen am Gemeinschaftseigentum geplant und keine Sonderumlagen, merkte die WEG-Verwaltung an.

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)	5.000,-	5.000,-
- Erneuerung / Sanierung von Bodenbelägen	4.000,-	2.000,-
- Ergänzung / Erneuerung von Heizkörpern	4.000,-	2.000,-
- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug	2.000,-	2.000,-
Zwischensumme	15.000,-	11.000,-
<u>Zuschlag für:</u> Bauregie, Mietausfall, Reinigungsarbeiten in Verbindung mit der Durchführung der Arbeiten: 10 %	1.500,-	1.100,-
Instandsetzungsabschlag bzw. Wertverbesserungszuschlag bei Durchführung der Maßnahmen, jeweils geschätzt:	16.500,-	12.100,-
Wertminderung durch Instandhaltungsstau	€ (16.500,- ./ 12.100,-) = € 4.400,-	

#### 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 leicht überdurchschnittlicher Gesamtzustand.

Allgemein zweckmäßig geschnittener Grundriss. Die beiden Zimmer und der Balkon sind nach Westen ausgerichtet, mit Blick auf eine öffentliche Grünanlage.

Tageslichtbad.

Allgemein mittlere Gesamtausstattung. Allgemein solide Bauweise (Mauerwerkswände, Stahlbetondecken, Stahlbetontreppe, Holz-Dachstuhl).

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

Ein Energieausweis mit durchschnittlichen Verbrauchswerten ist als Anl. 4 beigefügt.

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

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

Wohnflächen (Wohnflächenverordnung)	- ETW - Nr. 16 -	43,41	m <sup>2</sup>
Nutzflächen (DIN 283/62)	- Kellerraum -	8,38	m <sup>2</sup>
GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 Bau NVO/90)		0,3	
WGFZ – wertrelevante Geschossflächenzahl (ImmoWertA 2023)		1,2	
Anzahl vorhandener Pkw – Stellplätze	- kein Stellplatz zugeordnet -		

## **6. Wertermittlung:**

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

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

Als weiterer Anhaltswert wird der Ertragswert ermittelt.

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

Derzeit werden vergleichbare Wohnungen in Bad Nauheim zu Preisen zwischen € 2.850,-/m<sup>2</sup> bis € 5.350,-/m<sup>2</sup>, bezogen auf die Wohnfläche, angeboten, im Mittel um € 3.450,-/m<sup>2</sup> (ohne Zubehör, wie Pkw-Stellplätze, Einbauküchen).

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

### **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 (nur wertrelevant bei Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern), inkl. Erschließungskosten (Stand 01.01.2022).

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

Ausgangswert ist der Richtwert, mit = € 575,-/m<sup>2</sup>

#### Zuschlag für:

- die West-Ausrichtung der Wohnung zur öffentlichen Grünanlage, geschätzter Zuschlag für den Miteigentumsanteil:

10,0 % aus € 575,-/m<sup>2</sup> = + € 58,-/m<sup>2</sup>

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert = € 633,-/m<sup>2</sup>

Bebautes Grundstück

4.070 m<sup>2</sup> netto fertig erschlossen zu € 633,-/m<sup>2</sup> = € 2.576.300,-

9,93 / 1.000 - Miteigentumsanteil am Bodenwert insgesamt, fertig erschlossen, für die ETW-Nr. 16 =

€ 25.600,-

## 6.4 Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer:

Ermittlung des Modernisierungsgrades:

<b>Modernisierungselemente</b>	<b>Punkte</b>	<b>max. Punkte</b>
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	1	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0,5	2
Modernisierung der Heizungsanlage	1,5	2
Wärmedämmung der Außenwände	0	4
Modernisierung von Bädern	1	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	1	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0	2
<b>Gesamt</b>	<b>6</b>	<b>20</b>

Modernisierungspunkte: **6** (mittlerer Modernisierungsgrad)

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

Tatsächliches Baujahr: **ca. 1967**

Tatsächliches Alter: **57 Jahre** (2024 ./ 1967)

Relatives Alter: 57 Jahre (Alter) / 70 Jahre (GND) x 100 = **81 % > 30%**

Voraussichtliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):  $RND = 0,6150 \times \frac{57^2}{70} - 1,3385 \times 57 + 1,0567 \times 70 = \mathbf{26 \text{ Jahre}}$

Fiktives Alter: 70 Jahre (GND) ./ 26 Jahre (RND) = **44 Jahre**

Fiktives Baujahr: 2024 ./ 44 Jahre (fiktives Alter) = **1980**

## **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 AfB Büdingen, in der Mietpreissammlung des Unterzeichners und im Internet unter „www.Immobilienscout24.de“ recherchierten Mieten für ähnliche Objekte ermittelt.

Diese betragen zwischen € 7,-/m<sup>2</sup>/Mon. bis € 12,-/m<sup>2</sup>/Mon., im Mittel um € 11,-/m<sup>2</sup>/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 derzeit ungenutzt / leerstehend.**

Mieteinheit	Bj. *) ca.	Wohn- fläche m <sup>2</sup>	derzeitige Nettomiete		marktübliche Nettomiete	
			pro m <sup>2</sup>	€	pro m <sup>2</sup>	€
<b><u>ETW - Nr. 16 im EG:</u></b>	1980	43,41	-	-	11,52	500,-
Gesamt:		43,41	-	-	-	500,-

marktübliche Jahresnettomiete  
(im Normalzustand) =

€ 6.000,-

#### **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 Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die „ImmoWertV 2021“ ermittelt.

Derzeitiger Verbraucherpreisindex: 119,2 (2020 = 100)

* Verwaltung psch	=	€	427,-
* Instandhaltung und Rücklagen 10,1 % aus € 6.000,- (d.s. rd. € 13,95,-/m <sup>2</sup> Wohnfl./Jahr)	= +	€	606,-
* Mietausfallwagnis 2,0 % aus € 6.000,-	= +	€	120,-
Summe der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten pro Jahr	=	€	<u>1.153,-</u>

(Das sind 19,2 % der marktüblichen Jahresnettomiete)

## **6.5.3 Ermittlung des maßgebenden Liegenschaftszinssatzes:**

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

Im Immobilienmarktbericht 2023 des Amtes für Bodenmanagement Limburg als vergleichbarer Markt ist für Eigentumswohnungen in Gebieten mit einem Bodenrichtwert von € 575,-/m<sup>2</sup> ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,0 % angegeben, bezogen auf die Jahre 2021 / 2022.

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

Ausgangswert ist der Liegenschaftszinssatz des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main, mit	=	1,00 %
<u>Marktanpassung für:</u>		
- die leicht gesunkenen Kaufpreise seit dem Jahreswechsel 2021 / 2022, geschätzte Marktanpassung hierfür, psch	= +	0,25 %
- die überdurchschnittliche Lage (zentrale allgemein gute Wohnlage nahe Kurpark und Zentrum), geschätzte Marktanpassung hierfür, psch	= -	<u>0,50 %</u>
Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	=	<u>0,75 %</u>

#### **6.5.4 Berechnung des Ertragswertes:**

marktübliche Jahresnettomiete aus Ziff. 6.5.1	=	€	6.000,-
abzgl. der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten aus Ziff. 6.5.2	= -	€	<u>1.153,-</u>
marktüblicher Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks	=	€	4.847,-
abzgl. der Bodenwertverzinsung € 25.600,- x 0,75 % Liegenschaftszinssatz	= -	€	<u>192,-</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	€	4.655,-
Der Kapitalisierungsfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 26 Jahren und 0,75 % Liegenschaftszins beträgt: 23,54			
Ertragswert der baulichen Anlagen (Kapitalisierungsfaktor x Reinertragsanteil der baul. Anlagen) 23,54 x € 4.655,-	=	€	109.600,-
zuzüglich Bodenwert aus Ziff. 6.3	= +	€	<u>25.600,-</u>
Vorläufiger Ertragswert	=	€	135.200,-
<u>Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:</u>			
<u>Abschlag für:</u>			
- notwendige Reparaturen, Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= -	€	4.400,-
Ertragswert	=	€	<u><u>130.800,-</u></u>

## **6.6. Vergleichswertverfahren:**

### **6.6.1 Direktes Vergleichswertverfahren:**

Nachstehend werden 10 Vergleichspreise der letzten 2 Jahre aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Amtes für Bodenmanagement Büdingen aufgeführt und die wertbildenden Merkmale der Vergleichsobjekte mittels Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen aus dem GuG-Sachverständigenkalender 2024 auf die zu bewertende Wohnung umgerechnet.

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

<b>Datum Kauf</b>	<b>Adresse</b>	<b>Lage</b>	<b>Ge-schoss</b>	<b>ver-mietet</b>	<b>Wohnfl. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bau-jahr</b>	<b>Aus-stattung</b>	<b>Anzahl WE pro Gebäude</b>
02/2023	Frankfurter Straße	mittel	1.OG	-	51	1974	mittel	30
06/2022	Gutenbergstraße	gut	-	-	58	1970	mittel	12
11/2023	Hermann-Ehlers-Straße	mittel	1.OG	-	53	1962	mittel	12
09/2022	Höhenweg	gut	-	-	57	1964	mittel	62
01/2023	Höhenweg	gut	2.OG	-	54	1964	mittel	24
03/2022	Höhenweg	gut	-	-	53	1965	mittel	85
12/2023	Jahnstraße	gut	2.OG	-	58	1964	mittel	11
03/2023	Luisenstraße	gut	-	-	51	1976	mittel	8
12/2023	Ritterhausstraße	gut	4.OG	-	60	1971	mittel	14
07/2023	Ritterhausstraße	gut	2.OG	-	55	1971	mittel	14

<b>Kaufpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>UK-Lage</b>	<b>UK-Ge-schoss</b>	<b>UK ver-mietet</b>	<b>UK-Wohnfl.</b>	<b>UK-Bau-jahr</b>	<b>UK-Aus-stattung</b>	<b>UK-An-zahl WE</b>	<b>UK-Preis-veränderung seit Kauf</b>	<b>Vergleichs-preis (€ / m<sup>2</sup>)</b>
3.110,-	1,1	0,98	-	1,01	-	-	1,01	0,97	3.317,-
4.310,-	-	-	-	1,03	-	-	0,98	0,93	4.046,-
2.940,-	1,1	0,98	-	1,02	-	-	0,98	1,01	3.200,-
3.500,-	-	-	-	1,03	-	-	1,04	0,93	3.487,-
3.472,-	-	0,96	-	1,02	-	-	-	0,96	3.264,-
3.302,-	-	-	-	1,02	-	-	1,04	0,95	3.328,-
2.043,-	-	0,96	-	1,03	-	-	0,98	1,01	2.000,-
3.427,-	-	-	-	1,01	-	-	0,96	0,98	3.256,-
3.300,-	-	0,92	-	1,03	-	-	0,99	1,01	3.127,-
2.527,-	-	0,96	-	1,02	-	-	0,99	-	2.450,-
Mittelwert									3.148,-

<u>Zusammenstellung:</u>	
43,41 m <sup>2</sup> Wohnfläche x € 3.148,-/m <sup>2</sup>	= € 136.650,-
Vorläufiger Vergleichswert	= € 136.650,-
<u>Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:</u>	
<u>Abschlag für:</u>	
- notwendige Reparaturen, Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= - € 4.400,-
Vergleichswert 1	= € 132.250,-

### **6.6.2 Indirektes Vergleichswertverfahren:**

Im Immobilienmarktbericht 2023 des Amtes für Bodenmanagement Bidingen ist für Eigentumswohnungen Gebieten mit einem Bodenrichtwert von € 575,-/m<sup>2</sup> und einem Baujahr von 1980 - 1989 ein durchschnittlicher Kaufpreis von € 3.648,-/m<sup>2</sup> angegeben, bezogen auf den Stichtag 01.01.2023.

<u>Zusammenstellung:</u>	
43,41 m <sup>2</sup> Wohnfläche x € 3.648,-/m <sup>2</sup>	= € 158.350,-
Vorläufiger Vergleichswert	= € 158.350,-
<u>Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:</u>	
<u>Abschläge für:</u>	
- die leicht gesunkenen Kaufpreise seit dem 01.01.2023, Abschlag hierfür, gemäß den Vorgaben im Internetportal „www.Immobilienscout24.de“: 4,3 % aus € 158.350,-	= - € 6.800,-
- das Baujahr vor 1985 (fiktives Baujahr 1980), geschätzte Marktanpassung hierfür: 4,3 % aus € 151.550,-	= - € 6.500,-
- die Lage im EG, geschätzter Abschlag hierfür: 4,0 % aus € 145.050,-	= - € 5.800,-
- notwendige Reparaturen, Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= - € 4.400,-
Vergleichswert 2	= € 134.850,-

## **6.7 Verkehrswert:**

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung.

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

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

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher der direkte Vergleichswert aus Ziff. 6.6.1, mit = € 132.250,-

### **Zuschlag, wegen**

- der Ergebnisse aus dem Ertragswertverfahren und dem indirekten Vergleichswertverfahren, weshalb eine weitere Marktanpassung als gerechtfertigt angesehen wird, geschätzte Marktanpassung hierfür:

0,3 % aus € 132.250,- = + € 400,-

Summe = € 132.650,-

Aufrundung = + € 2.350,-

Markt- /Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag = € 135.000,-

**(in Worten: einhundertfünfunddreißigtausend EURO)**

Dies entspricht der 22,5-fachen marktüblichen Jahresnettomiete (€ 6.000,-), und bezogen auf die Wohnfläche von 43,41 m<sup>2</sup> sind das € 3.110,-/m<sup>2</sup>.

### **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 2023 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen.

### **7.3 Verkehrswertdefinition (§ 194 BauGB):**

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

### **7.4 Belastungen in Abt. III des Grundbuches:**

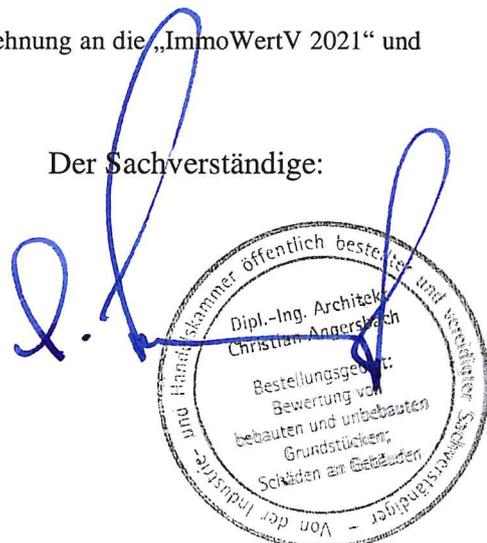
Etwaige auf dem Grundstück lastende Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sind nicht Gegenstand vorstehender Wertermittlung.

### **7.5 Sonstige Anmerkungen:**

- Der Qualitätsstichtag bezieht sich auf den baulichen Zustand, der bei Besichtigung vorlag.
- Untersuchungen hinsichtlich Altlasten sind nicht Gegenstand vorstehender Verkehrswertermittlung. Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten besteht nicht. Kosten für das Entfernen etwaiger Altlasten, sonstiger Schadstoffe sind vorstehend nicht enthalten und wären gesondert zu berücksichtigen.
- Bei der Besichtigung der baulichen Anlagen wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt; insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.
- **WE-Verwaltung:**  
**Firma Motsch & Co. GmbH Hausverwaltungen,**  
**Stresemannstraße 36, 61231 Bad Nauheim,**  
**Tel. 06032/925470,**  
**E-Mail: „info@hausverwaltung-motsch.de“.**
- Die vorstehende Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die „ImmoWertV 2021“ und die „ImmoWertR 2023“.

Bad Homburg,  
den 21.05.2024

Der Sachverständige:



Anlage 1 zum Gutachten ETW-Nr. 16 im EG,  
Mondorfstraße 7, 61231 Bad Nauheim

---

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

**Grundfläche Mondorfstraße 7:**

$$12 \times 34 \times 0,5 = 204 \text{ m}^2$$

**Grundfläche Mondorfstraße 5:**

$$\begin{array}{rcl} 12 \times 34 \times 0,5 & = & 204 \text{ m}^2 \\ + 0,50 \times 2,50 & = & 1 \text{ m}^2 \\ \hline & & 205 \text{ m}^2 \end{array}$$

**Burgallee 12:**

$$\begin{array}{rcl} 12 \times (17 + 13,50) \times 0,5 & = & 183 \text{ m}^2 \\ + 12 \times (16 + 18) \times 0,5 & = & 204 \text{ m}^2 \\ \hline \text{./. } 0,75 \times 4,75 & = & - 4 \text{ m}^2 \\ & & 383 \text{ m}^2 \end{array}$$

**Burgallee 8 - 10:**

$$12 \times 38,50 = 462 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ} = (204 + 205 + 383 + 462) : 4.070 = \underline{\underline{0,3}}$$

$$\text{WGFZ} = (4,5 \times 204 + 3,5 \times 383 + 462 \times 5,75) : 4.070 = \underline{\underline{1,2}}$$

**Anlage 2 zum Gutachten ETW-Nr. 16 im EG,  
Mondorfstraße 7, 61231 Bad Nauheim**

---

**1. Wohn- und Nutzflächenermittlung:**

Nachstehend werden die Wohn- und Nutzflächen anhand des örtlichen Aufmaßes des Unterzeichners vom 25.04.2024 ermittelt.

**1.1 Wohnung-Nr. 16:**

Wohnzimmer	3,97 x 5,07	=	20,13	m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2,40 x 3,95	=	9,48	m <sup>2</sup>
Küche	1,50 x 2,58	=	3,87	m <sup>2</sup>
Bad/WC	1,35 x 2,56	=	3,46	m <sup>2</sup>
	./. 0,13 x 1,49	= -	0,19	m <sup>2</sup>
Diele	1,25 x 2,98	=	3,73	m <sup>2</sup>
Balkon	0,50 x 3,97 x ½	=	0,99	m <sup>2</sup>
	+ 0,94 x 4,13 x ½	=	1,94	m <sup>2</sup>
			<u>43,41</u>	<u>m<sup>2</sup></u>

**1.2 Nutzfläche genutzter Kellerraum:**

Kellerraum	4,31 x (1,62 + 2,27) x 0,5	=	<u>8,38</u>	<u>m<sup>2</sup></u>
------------	----------------------------	---	-------------	----------------------

ETW-Nr. 16 im EG,  
Mondorfstraße 7, 61231 Bad Nauheim



Bild 001 25.04.2024 11:01:40



Bild 002 25.04.2024 11:03:59

ETW-Nr. 16 im EG,  
Mondorfstraße 7, 61231 Bad Nauheim



Bild 003 25.04.2024 11:06:07



Bild 004 25.04.2024 10:02:22

ETW-Nr. 16 im EG,  
Mondorfstraße 7, 61231 Bad Nauheim



Bild 005 25.04.2024 11:01:01



Bild 006 25.04.2024 11:03:31

ETW-Nr. 16 im EG,  
Mondorfstraße 7, 61231 Bad Nauheim



Bild 007 25.04.2024 11:02:00



Bild 008 25.04.2024 10:09:12

ETW-Nr. 16 im EG,  
Mondorfstraße 7, 61231 Bad Nauheim



Bild 009 25.04.2024 10:09:20

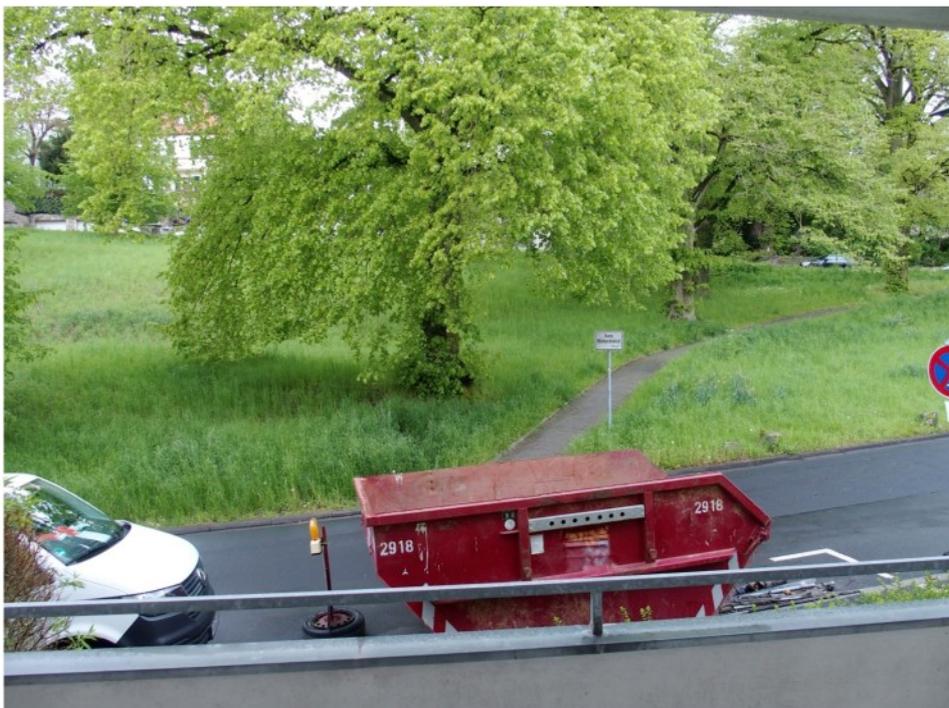


Bild 010 25.04.2024 10:35:07