

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: **Teileigentumseinheit-Nr. 1
(Büro) im UG
im Einfamilien-Wohnhaus
mit Büroeinheit**

Straße und Hausnummer: **Heinrich-Busold-Straße 51 / 51a**

Ort: **61169 Friedberg / Hessen**



Auftraggeber: Amtsgericht Friedberg / Hessen,
63 K 53/24, Zwangsversteigerungssache betr. den im Teileigentums-
grundbuch von Friedberg Bl. 9753 unter lfd. Nr. 1 des
Bestandsverzeichnisses eingetragenen 1/3-Miteigentums-
anteil an dem Grundstück

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 06.02.2025 (1. Außenbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 06.02.2025

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

Anmerkung:

Dem Unterzeichner wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.

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

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

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. Straßenkartenausschnitt	
5. Flurkartenausschnitt	
6. Baupläne	
7. Fotos	

2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragsschreiben vom 14.01.2025 nebst Anlagen (Auftragsschreiben, Beschluss, Baulastenauskunft, Flurkartenausschnitt, Grundbuchauszug);
- Notizen und Kopien aus den Grundbuchakten beim Amtsgericht Friedberg;
- 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:

Teileigentümer:

- | | |
|---------|-----------------|
| a) ***; | - zu ½ Anteil - |
| b) ***; | - zu ½ Anteil - |

Teileigentumsgrundbuch von Friedberg (beim Amtsgericht Friedberg / Hessen)

Blatt 9753	Gemarkung Friedberg	Flur 36
Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe
751/1	- Gebäude- und Freifläche, Heinrich-Busold-Straße 51 / 51a -	536 m ²
1/3	- Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten im KG gelegenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, sowie dem Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfreifläche „Zen-Garten“ und den beiden Kfz.-Stellplätzen-Nr. 3 und Nr. 4.	

Grundstücksgröße, insgesamt =	<u><u>536 m²</u></u>
--------------------------------------	---------------------------------

Eintragungen in Abt. II:

Lfd. Nrn. 1 + 2: Sind gelöscht;

lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Friedberg, 63 K 53/24) vom 15.01.2025.

4. Beschreibung des Grundstücks:

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

Das Grundstück liegt im nordwestlichen Gebiet der Kreisstadt, zwischen dem „Adolf-Reichwein-Weg“ und der Straße „Auf dem See“, in allgemein guter Wohnlage. In der Umgebung befinden sich vornehmlich freistehende Einfamilien-Wohnhäuser zu 1 Vollgeschoss und ausgebauten Dachgeschossen, in Gartengrundstücken.

Die nächste Omnibushaltestelle ist in ca. 10 Gehminuten zu erreichen, und die S-Bahnstation in ca. 10 Fahrminuten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in ca. 15 Geh- bzw. 5 Fahrminuten erreichbar. Fahrtzeit zum nächsten Autobahnanschluss ca. 15 Minuten, in die Innenstadt von Frankfurt am Main ca. 35 Minuten, ebenso zum Flughafen. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind in Friedberg und Bad Nauheim vorhanden. Spaziergelmöglichkeiten auf Feldwegen, die am nahegelegenen Bebauungsrand beginnen.

Wirtschaftliche Daten von Friedberg (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 31.000;

Arbeitslosenquote: ca. 4,7 % (Kreis);

Kaufkraftindex: ca. 100,0 (entspricht dem Bundesdurchschnitt);

Bevölkerungsentwicklungsprognose bis zum Jahr 2025: - 1 %.

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. 16 m an die Straße und ist im Mittel ca. 15,50 m breit und ca. 34,50 m tief. Vorgartentiefe ca. 5 m. Höhenlage des Grundstückes zur Straße normal. Das Gelände ist annähernd eben.

Die Straße ist mit beidseitigen Bürgersteigen, beidseitigen Baumreihen und Parkplatzbuchten alleinartig 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 Friedberg liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans - Nr. 66 „Auf dem See“, 1. Änd. Vom 30.06.1999.

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

MI = Mischgebiet;
GRZ = 0,35;
I = max. 1 Vollgeschoss;
o = offene Bauweise;
E = Einzelhäuser.

Im Baulastenverzeichnis bestehe nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes des Hochtaunuskreises vom 13.12.2024 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
	ca.	ca.
a) Wohnhaus	149 m ²	2006 / 2007
b) Garage	25 m ²	2006 / 2007

5.2 Einteilung der Gebäude:

a) Freistehendes Einfamilien-Wohnhaus mit TE-Einheit (Büro), bestehend aus:

KG: Heiz und Waschküchenraum, Flur, Kellerräume der ETW-Nr. 2;

UG: **Hier: TE-Nr. 1 zu 1 Raum, Archiv, Dusche/WC, Flur, Terrasse, Vorraum EG;**

EG: Hauseingang und separater Eingang zur Gewerbeeinheit (TE-Nr. 1);
Räume der ETW-Nr. 2 zu Wohn- und Esszimmer mit Küche, Speisekammer, Abstellraum,
Gäste-WC, Diele, Garderobe, Loggia, Terrasse;

DG: Räume der ETW-Nr. 2 zu Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Gästezimmer, 2 Bäder,
Abstellkammer, Flur;

darüber Dachboden und mit Dachflächenfenstern ausgebautes Satteldach, bzw. Flachdach
(Anbau EG).

b) Einseitig angebautes Garagengebäude, bestehend aus:

EG: Fahrzeughalle der ETW-Nr. 2 für 1 Pkw;

Gartengeräteraum;

darüber Flachdach.

5.3 Bauliche Beschaffenheit:

5.3.1 Konstruktion / Fassade:

Fundamente:	zu a + b) Stahlbeton, Streifenfundamente;
Ansichtsflächen:	zu a + b) Rauputzflächen, Zementputzsockel; zu a) Alufensterbänke;
Verkleidung:	zu a) Holzverkleidung an der Fassade des Anbaus am EG;
Decke über Keller und übrige Geschossdecken:	zu a) Stahlbetondecke (KG), Holzbalkendecke (EG und EG);
Umfassungswände:	zu a) Mauerwerkswände am KG, Hochlochziegelsteine (d = 36,5 cm), Holz-Fachwerkwände (EG - DG); zu b) Mauerwerkswände;
Zwischenwände:	zu a) Mauerwerkswände, Holzfachwerkwände; zu b) Mauerwerkswände;
Dachstuhl:	zu a) Holzkonstruktion, Satteldach bzw. Flachdach (Anbau- EG), Isoflock-Wärmedämmung (d = 30 cm); zu b) Stahlbetondecke, Flachdach;
Dacheindeckung:	zu a) Betondachsteine auf Lattung / Konterlattung, textil- armierte Kunststoff-Unterspannbahn, Dachentwässerung aus Zinkblech; zu a +b) Flachdachabdichtung (Anbau und Garage), innere Dachentwässerung.

5.3.2 Innere Ausstattung:

Treppen:	zu a) einschiebbare Holzleiter zum Dachboden;
Geschosstreppe:	zu a) Stahlbetontreppen (KG), Holzkonstruktion (EG);
Fußböden in Wohnräumen:	zu a) derzeit kein Fußboden vorhanden;

Fußböden im Keller:	zu a)	derzeit kein Fußboden vorhanden;
Fußböden in Küche und Badezimmer:	zu a)	derzeit kein Fußboden vorhanden;
Fenster:	zu a)	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Bj. ca. 2006);
Innentüren:	zu a)	derzeit keine Türen vorhanden;
Außentür/Hauseingang:	zu a) zu b)	Holzkonstruktionen; Alu-Decken-Sektionaltor mit elektromechanischem Antrieb, Stahltür;
Rollläden:	zu a)	Alu-Jalousien am EG/OG, z.T. Alu-Rollläden (Dachflächenfenster - Süd);
Küche:	zu a)	Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektroherd;
Dusche/WC im UG:	zu a)	derzeit keine Badezimmersanbauten vorhanden; ehemals vorhanden: in Nische eingebaute Duschwanne, Handwaschbecken, wandhängendes Tiefspül-WC mit Unter-Putz-Spülkasten;
Wandbekleidung:	zu a) zu b)	derzeit keine Wandverkleidungen im EG vorhanden, Putz an den Wänden im KG ab ca. 1 m Höhe über dem Rohboden; vermutlich Zementputz;
Platten in den Bädern:	zu a)	derzeit keine Platten vorhanden;
Platten in den Küchen:	zu a)	derzeit keine Platten vorhanden;
Elektro:	zu a) zu b)	Elektroinstallation z.T. vorhanden, Sat.-Antenne; Elektroinstallation vermutlich vorhanden;
Heizung:	zu a)	derzeit keine Ausstattung vorhanden, lediglich Edelstahlschornstein am Haus, Solarkollektoren, Flachheizkörper bzw. Fußbodenheizung.

5.3.3 Sonstige Einrichtungen:

- zu a) Wäscheabwurfschacht (ETW-Nr. 2);
- zu a) 2 Eingangstreppen und 1 Vordach;
- zu a) Terrassenanlage am EG mit Sichtschutzwand (ETW-Nr. 2);
- zu a) Terrasse mit Stützwänden am UG (TE-Nr. 1);
- zu a) Kaminanschluss (ETW-Nr. 2).

Belichtung und Belüftung: Gut, keine innenliegenden Nassräume.

5.3.4 Außenanlagen:

Hausanschlüsse:	Wasser, Abwasser, elektrischer Strom, Gas, Telefon;
Straßeneinfriedung:	offener Vorgarten;
Grenzeinfriedung:	Stahl-Mattenzaun auf Betonsockel, Holzzaun;
Hof- und Wegebefestigungen:	Betonsteinpflaster;
Sonstiges:	Gartenanlage, Kiesstreifen am Haus.

5.4 Bauzustand (Schäden, Reparatur- und Fertigstellungskosten):

Das Gebäude ist ca. 18 Jahre alt und befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand.
Das Objekt war eigengenutzt. Eine WE-Verwaltung dürfe es daher nicht geben.
Das Haus ist derzeit teilentkernt, wegen eines Wasserschadens, der sich ereignet habe.

Folgender Reparaturbedarf wurde festgestellt bzw. wird vermutet:

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)	40.000,-	20.000,-
- Verputz- und Trockenbauarbeiten (inkl. Dämmung in den Wänden und Decken)	70.000,-	-
- Estricharbeiten im KG - DG	20.000,-	-
- Bodenbelagsarbeiten	30.000,-	10.000,-
- Herstellung der Bäder und Gäste-WC	60.000,-	30.000,-
- Herstellung von Türen	25.000,-	7.500,-
- Herstellung der Heizungsanlage	60.000,-	20.000,-
- Sanierung der Elektroinstallation	50.000,-	25.000,-
- Herstellung der Innenfensterbänke	5.000,-	-
- Renovierung der Fassaden, inkl. Holzwerk	40.000,-	20.000,-
- Herrichtung der Außenanlagen	15.000,-	5.000,-
- Sanierung der Terrasse am UG	2.500,-	1.250,-
- Erneuerung von Sanitärinstallationen	10.000,-	5.000,-
- Herstellung von Treppenbelägen	15.000,-	7.500,-
- Abdichtung KG (Wände und Boden)	20.000,-	5.000,-
- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug	10.000,-	5.000,-
Zwischensumme	472.500,-	161.250,-
<u>Zuschlag für:</u> Bauregie, Mietausfall, Reinigungsarbeiten in Verbindung mit der Durchführung der Arbeiten: 10 %	47.250,-	16.150,-
Instandsetzungsabschlag bzw. Wertverbesserungszuschlag bei Durchführung der Maßnahmen, jeweils geschätzt:	519.750,-	177.400,-
Wertminderung durch Reparaturstau	€ (519.750,- ./. 177.400,-) = € 342.350,-	

geschätzte anteilige Reparaturkosten für die TE-Nr. 1: rd. € 95.000,-

geschätzte anteilige Reparaturkosten für die ETW-Nr. 2: rd. € 245.000,-

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 Veräußerlichkeit:

Nach Durchführung der unter Ziff. 5.4 aufgeführten Reparaturen leicht überdurchschnittlicher Gesamtzustand. Das Haus ist zum Teil teilentkernt, wegen eines Wasserschadens, der sich ereignet habe.

Allgemein zweckmäßig geschnittene Grundrisse. Geräumiges Wohn-/Esszimmer mit offener Küche im Erdgeschoss mit Fenstern nach Süden, Westen und Osten. Die Terrasse am Erdgeschoss ist nach Süden und Westen ausgerichtet. Vier Zimmer im Dachgeschoss, nach Süden bzw. Westen gelegen. Eltern- und Kinderbad im Dachgeschoss. Die Souterrain-Einheit im Untergeschoss ist als Büro genehmigt. Eine Nutzung als Einliegerwohnung oder als Home-Office der Wohnung im Haus wäre gegebenenfalls möglich.

Allgemein solide Bauweise (Stahlbeton-Bodenplatte, Stahlbetondecke über Erdgeschoss, Mauerwerkswände im KG bzw. UG, Holzfachwerkwände am Erdgeschoss und Dachgeschoss, Holz-Dachstuhl, harte Bedachung).

Wärmedämmende Baustoffe (Isolierglasfenster, Wärmedämmung über dem DG in Decke und Dachschrägen, Rollläden, Wärmedämmung in den Holz-Fachwerkwänden, Außenwände im Kellergeschoss aus Poroton-Ziegelsteinmauerwerk).

Allgemein leicht gehobene Ausstattung nach Fertigstellung (2 Bäder, Gäste-WC, große Terrasse, 3 Kinderzimmer im Dachgeschoss).

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

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

Brutto-Grundfläche (ImmoWert A)	- Wohnung -	422,30	m ²
	- Garage -	25,49	m ²
Wohnflächen (Wohnflächenverordnung)	- EG / DG -	207,53	m ²
Gewerbliche Nutzflächen (DIN 283/62)	- UG -	63,87	m ²
GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 Bau NVO/90)		0,3	
WGFZ – wertrelevante Geschossflächenzahl (ImmoWertA 2023)		0,7	
Anzahl vorhandener Pkw-Stellplätze der TE-Nr. 1	- Außenstellplätze -	2	Stk.

6. Wertermittlung:

6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Einfamilien-Wohnhaus mit Büro im Souterrain, deren Verkehrswert sich maßgeblich am Sachwert orientiert. Als weiterer Anhaltswert werden der Ertragswert und der Vergleichswert ermittelt.

6.2 Beschreibung der allgemeinen Marktsituation:

Derzeit werden vergleichbare Objekte in Friedberg und Umgebung zu Preisen zwischen € 2.400,-/m² bis € 6.150,-/m², bezogen auf die Wohnfläche, angeboten, im Mittel um € 3.150,-/m² (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 Richtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 500,-/m² an, für den unbebauten Zustand, bezogen auf ein 300 m² großes Grundstück, inkl. Erschließungskosten (Stand 01.01.2024).

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

Ausgangswert ist der Richtwert, mit = € 500,-/m²

Abschläge für:

- die überdurchschnittliche Grundstücksgröße von mehr als 300 m², Abschlag hierfür gemäß dem Umrechnungskoeffizienten im Immobilienmarktbericht 2024 des Amtes für Bodenmanagements Büdingen:

11,5 % aus € 500,-/m² = - € 58,-/m²

- die überdurchschnittliche Grundstückstiefe von mehr als 30 m (34,50 m), Abschlag hierfür gemäß dem Umrechnungskoeffizienten für Grundstückstiefen im GuG-Sachverständigenkalender 2024:

3,5 % aus € 442,-/m² = - € 15,-/m²

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert = € 427,-/m²

Bebautes Grundstück

536 m² netto fertig erschlossen zu € 427,-/m² = € 228.850,-

⅓ - Miteigentumsanteil am Bodenwert insgesamt, fertig erschlossen, für die TE-Nr. 1

= € 76.300,-

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: Wohnhaus: 1.31 (Kostenfaktor für Zweifamilien-Wohnhaus: 1,05)
Garage: 14.1.4

Ermittlung der Standardstufe:

Bauteil	Standardstufe	Wägungsanteil (%)	Gesamt
Außenwände	3	23	0,69
Dach	3,5	15	0,53
Fenster/Außentüren	3,5	11	0,39
Innenwände/-türen	3,5	11	0,39
Decken und Treppen	3	11	0,33
Fußböden	3,5	5	0,18
Sanitäranlagen	4	9	0,36
Heizung	3,5	9	0,32
Sonstige technische Ausstattungen	4	6	0,24
Standardstufe (im Mittel):			3,4

Ermittlung des Modernisierungsgrades:

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

Modernisierungspunkte: 0 (nicht modernisiert)

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

Tatsächliches Baujahr: ca. 2007

Tatsächliches Alter: 18 Jahre (2025 ./ 2007)

Relatives Alter: 18 Jahre (Alter) / 70 Jahre (GND) x 100 = 26 % < 60 %

Voraussichtliche wirtschaftliche
Restnutzungsdauer (RND): RND = 70 Jahre (GND) ./ 18 Jahre (Alter) = 52 Jahre

Derzeitiger Baupreis - Index: 1,847 (bezogen auf das Jahr 2010 = 1,0).

Ermittlung der Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten):

a) Zweifamilien-Wohnhaus:

422,30 m² BGF x € 994,-/m² x 1,847 x 1,05 = € 814.050,-

Zulagen für:

- Eingangstreppe und Vordach, gesamt, psch	= + €	5.000,-
- Terrassenanlage EG, psch	= + €	10.000,-
- Terrasse UG mit Stützwänden, psch	= + €	10.000,-
- Wäscheabwurfsschacht, psch	= + €	2.500,-

b) Garage:

25,49 m² BGF x € 485,-/m² x 1,847 = + € 22.850,-

Zwischensumme = € 864.400,-

Wertminderung wegen Alters:

25,7 % aus € 864.400,- = - € 222.150,-

c) Zeitwert der Außenanlagen:

- Hausanschlüsse, psch	= + €	9.500,-
- Hof- und Wegebefestigungen, psch	= + €	10.000,-
- Einfriedungen, psch	= + €	2.500,-
- Gartenanlage mit Stützwänden und Kiesstreifen, gesamt, psch	= + €	10.000,-

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = € 674.250,-

hinzu Bodenwert aus Ziff. 6.3 = + € 228.850,-

Vorläufiger Sachwert = € 903.100,-

abzüglich Abschlag zur Anpassung an die Marktlage, gemäß den Sachwertfaktoren im Immobilienmarktbericht 2024 des Amtes für Bodenmanagement Bülbingen:

10,9 % aus € 903.100,- = - € 98.450,-

Marktangepasster vorläufiger Sachwert = € 804.650,-

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

Abschlag für:

- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= - €	342.350,-
--	-------	-----------

Sachwert = € 462.300,-

6.5 Ermittlung des Ertragswertes:

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

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

Die marktübliche Nettomiete wird basierend auf den vom Unterzeichner im Immobilienmarktbericht 2024 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen, in der Mietpreissammlung des Unterzeichners und im Internet unter „www.Immobilienscout24.de“ recherchierten Mieten für ähnliche Objekte ermittelt.

Diese betragen zwischen € 8,-/m²/Mon. bis € 12,-/m²/Mon., im Mittel um € 10,-/m²/Mon. für vergleichbare Wohnungen und € 8,-/m²/Monat für Büros.

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

Das Objekt ist derzeit ungenutzt, entkernt.

Mieteinheit	Bj. ca.	Wohn-/Nutz- fläche m ²	derzeitige Nettomiete		marktübliche Nettomiete	
			pro m ²	€	pro m ²	€
a) Wohneigentumseinheit-Nr. 2 (EG/DG):	2007	207,53	-	-	10,00	2.075,-
b) Teileigentumseinheit-Nr. 1 (UG):	2007	63,87	-	-	7,98	510,-
c) Pkw-Stellplätze:						
- Garage mit Vorplatz	-	-	-	-	psch	75,-
- Außenstellplätze	-	-	-	-	2 x € 30,-	60,-
Gesamt:		271,40	-	-	-	2.720,-

marktübliche Jahresnettomiete
(im Normalzustand) = € 32.640,-

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: 1,208 (2020 = 100)

* Verwaltung			
2 Einheiten x € 432,-/Einheit/Jahr	=	€	864,-
* Instandhaltung und Rücklagen			
12,4 % aus € 32.640,-	=	+ €	4.047,-
(d.s. rd. € 14,13/m ² Wohn- und Nutzfl./Jahr			
+ € 106,-/Garage/Jahr + € 50,-/Außenstellpl./Jahr)			
* Mietausfallwagnis			
2,0 % aus € 25.800,- (Wohnung und Garage)	=	+ €	516,-
4,0 % aus € 6.840,- (Büro und Außenstellplätze)	=	+ €	274,-
Summe der vom Eigentümer zu tragenden			
marktüblichen Bewirtschaftungskosten pro Jahr	=	€	<u>5.701,-</u>

(Das sind 17,5 % der marktüblichen Jahresnettomiete)

6.5.3 Ermittlung des maßgebenden Liegenschaftszinssatzes:

Das Amt für Bodenmanagement Büdigen, dem der Gutachterausschuss des Wetteraukreises zugeordnet ist, ermittelt für Eigentumswohnungen keine Liegenschaftszinssätze, jedoch für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser.

Für diese ist in Gebieten mit einem Bodenrichtwert von € 500,-/m² ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,5 % angegeben, bezogen auf die Jahre 2021 - 2023.

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

Ausgangswert ist der Liegenschaftszinssatz des Amtes für Bodenmanagement Büdigen, mit = 1,5 %

Marktanpassung für:

- die Nutzung des Objektes mit 2 Einheiten, Objekte dieser Art werden wegen der 2. Einheit als Zweifamilien-Wohnhaus angesehen, dessen Liegenschaftszinssätze über dem Durchschnitt liegend einzuordnen sind, geschätzte Marktanpassung in Anlehnung an die Vorgaben im GuG-Sachverständigenkalender 2025, psch = + 0,5 %

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz = 2,0 %

6.5.4 Berechnung des Ertragswertes:

marktübliche Jahresnettomiete aus Ziff. 6.5.1	=	€	32.640,-
abzgl. der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten aus Ziff. 6.5.2	= -	€	<u>5.701,-</u>
marktüblicher Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks	=	€	26.939,-
abzgl. der Bodenwertverzinsung € 228.850,- x 2,0 % Liegenschaftszinssatz	= -	€	<u>4.577,-</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	€	22.362,-
Der Kapitalisierungsfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 52 Jahren und 2,0 % Liegenschaftszins beträgt: 32,14			
Ertragswert der baulichen Anlagen (Kapitalisierungsfaktor x Reinertragsanteil der baul. Anlagen) 32,14 x € 22.362,-	=	€	718.700,-
zuzüglich Bodenwert aus Ziff. 6.3	= +	€	<u>228.850,-</u>
Vorläufiger Ertragswert	=	€	947.550,-
<u>Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:</u>			
<u>Abschlag für:</u>			
- notwendige Reparaturen, Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= -	€	<u>342.350,-</u>
Ertragswert	=	€	<u><u>605.200,-</u></u>

6.6 Vergleichswertverfahren:

6.6.1 Indirektes Vergleichswertverfahren:

Im Immobilienmarktbericht 2024 des Amtes für Bodenmanagement Bidingen ist für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser in Gebieten mit einem Bodenrichtwert von € 500,-/m², einem Baujahr von 2007 und einer Grundstücksgröße von 536 m² ein durchschnittlicher Kaufpreis von € 3.094,-/m² angegeben (extrapolierter Wert), bezogen auf einen Ausstattungsstandard 2,4.

Zusammenstellung:

271,40 m ² Wohn- und Gewerbefläche x € 3.094,-/m ²	=	€	839.700,-
--	---	---	-----------

Vorläufiger Vergleichswert	=	€	839.700,-
----------------------------	---	---	-----------

Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:

Abschläge für:

- den geringeren Bodenwert als € 500,-/m² (€ 427,-/m²),

Abschlag hierfür:

536 m ² x € 73,-/m ²	= -	€	39.150,-
--	-----	---	----------

- notwendige Reparaturen, Marktabschlag hierfür, gem. Ziff.

5.4, psch	= -	€	342.350,-
-----------	-----	---	-----------

Zuschlag für:

- die gehobene Ausstattung (Standardstufe 3,5 anstatt 2,4),

Zuschlag hierfür, psch	= +	€	42.300,-
------------------------	-----	---	----------

Vergleichswert	=	€	497.350,-
----------------	---	---	-----------

6.7 Verkehrswert:

Bei dem Objekt handelt es sich um Wohneigentum an einem Einfamilien-Wohnhaus mit Büroeinheit.

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

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

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher der Sachwert aus Ziff. 6.6.1, mit = € 462.300,-

Zuschlag, wegen

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

12,8 % aus € 462.300,- = + € 59.150,-

Abschlag, wegen

- des Merkantilem Minderwertes, weil wegen des Wasserschadens Kaufinteressenten im Allgemeinen eine gewisse Abneigung zu dem Objekt haben, weil befürchtet wird, das auch bei sachgerechter Sanierung Restmängel verborgen sein könnten, geschätzter Marktabschlag hierfür:

2,5 % aus € 521.450,- = - € 13.050,-

Summe = € 508.400,-

Aufrundung = + € 1.600,-

Markt- /Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag (ohne Gewähr) = € 510.000,-

(in Worten: fünfhundertzehntausend EURO)

Dies entspricht der 15,6-fachen marktüblichen Jahresnettomiete (€ 32.640,-), und bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 271,40 m² sind das € 1.879,-/m².

Aufteilung des Verkehrswertes:

Für Büros als Teileigentum beträgt der durchschnittliche Kaufpreis € 2.100,-/m² gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Amtes für Bodenmanagement Bünden. Hier für die Souterraineinheit in guter Wohnlage wird der Verkehrswert im Normalzustand geschätzt, auf: € 2.200,-/m².

Wertansatz	TE-Nr. 1 (UG)	ETW-Nr. 2 (EG/DG)
207,53 m ² Wohnfl. x € 3.230,-/m ² = rd.	-	670.000,-
63,87 m ² Nutzfl. x € 2.200,-/m ² = rd.	140.000,-	-
Garage mit Vorplatz	-	20.000,-
2 Außenstellplätze	20.000,-	-
Reparaturkostenabschlag	95.000,-	245.000,-
Verkehrswertanteil (ohne Gewähr)	65.000,-	445.000,-

Anmerkung:

Dem Unterzeichner wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.

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

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

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 Außenbesichtigungen am 06.02.2025 und 26.02.2025:

- 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 (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:**
Das Objekt war eigengenutzt.
- Die vorstehende Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die „ImmoWertV 2021“ und die „ImmoWertR 2023“.

Bad Homburg,
den 20.03.2025

Der Sachverständige:



**Anlage 1 zum Gutachten Teileigentumseinheit-Nr. 1 (Büro im UG)
im Einfamilien-Wohnhaus mit Büroeinheit,
Heinrich-Busold-Straße 51/51a, 61169 Friedberg / Hessen**

1. Ermittlung der BGF (Brutto-Grundfläche):

1.1 Wohnhaus:

$$\begin{array}{lcl} \text{Grundfläche UG/EG:} & & \\ 9,50 \times 16,99 & = & 161,41 \text{ m}^2 \\ \text{./. } 3,01 \times 3,99 & = & - \quad 12,01 \text{ m}^2 \\ & & \hline & & 149,40 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{Grundfläche DG:} & & \\ 9,50 \times 13,00 & = & 123,50 \text{ m}^2 \\ \\ \text{BGF} = 2 \times 149,40 + 123,50 & = & \underline{\underline{422,30 \text{ m}^2}} \end{array}$$

1.2 Garage:

$$\begin{array}{lcl} \text{Grundfläche:} & & \\ 3,17 \times 8,04 & = & 25,49 \text{ m}^2 \\ \\ \text{BGF} = 1 \times 25,49 & = & \underline{\underline{25,49 \text{ m}^2}} \end{array}$$

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

$$\begin{array}{lcl} \text{GRZ} & = & 149,40 / 536 & = & \underline{\underline{0,3}} \\ \\ \text{WGFZ} & = & (149,40 + 123,50 \times 1,75) : 536 & = & \underline{\underline{0,7}} \end{array}$$

**Anlage 2 zum Gutachten Teileigentumseinheit-Nr. 1 (Büro im UG)
im Einfamilien-Wohnhaus mit Büroeinheit,
Heinrich-Busold-Straße 51/51a, 61169 Friedberg / Hessen**

1. Wohn- und Nutzflächenermittlung:

Nachstehend werden die Wohnflächen anhand der Baupläne ermittelt.

1.1 Wohnfläche EG (ETW-Nr. 2):

Wohn- und	3,69 x 4,27	=	15,76 m ²
Esszimmer mit	+ 3,69 x 8,87	=	32,73 m ²
Küche	+ 5,00 x 5,77	=	28,85 m ²
Speisekammer	2,39 x 3,10	=	7,41 m ²
Gäste-WC	1,29 x 1,67	=	2,15 m ²
Abstellraum	1,70 x 1,94	=	3,30 m ²
Diele	1,79 x 2,76	=	4,94 m ²
	+ 1,14 x 1,86	=	2,12 m ²
Garderobe	1,79 x 1,82	=	3,26 m ²
Terrasse	3,61 x 4,30 x ½	=	7,76 m ²
	+ 3,58 x 8,92 x ¼	=	7,98 m ²
			116,26 m ²

1.2 Wohnfläche DG (ETW-Nr. 2):

Schlafzimmer	3,66 x 5,25	=	19,22 m ²
	./. 0,50 x 3,66 x 0,5	= -	0,92 m ²
Gästezimmer	3,30 x 3,96	=	13,07 m ²
	./. 0,50 x 3,30 x 0,5	= -	0,83 m ²
Kinderzi., groß	3,96 x 5,10	=	20,20 m ²
	./. 0,50 x 5,10 x 0,5	= -	1,28 m ²
Kinderzi., klein	3,35 x 4,76	=	15,95 m ²
	./. 0,50 x 3,35 x 0,5	= -	0,84 m ²
Abstellraum	1,13 x 3,07	=	3,47 m ²
	./. 0,50 x 1,13 x 0,5	= -	0,28 m ²
Bad/WC, groß	2,36 x 3,42	=	8,07 m ²
	./. 0,50 x 2,36 x 0,5	= -	0,59 m ²
	+ 0,88 x 1,27	=	1,12 m ²
Bad/WC, klein	2,56 x 3,03	=	7,76 m ²
	./. 0,50 x 2,56 x 0,5	= -	0,64 m ²
Flur	1,54 x 5,06	=	7,79 m ²
			91,27 m ²

1.3 Nutzfläche UG (TE-Nr. 1):

Studio	5,87 x 6,38	=	37,45	m ²
	+ 2,39 x 3,01	=	7,19	m ²
	./. 1,16 x (1,30 + 1,30 x 0,5)	= -	2,26	m ²
Archiv	2,04 x 2,68	=	5,47	m ²
Dusche/WC	1,97 x 2,68	=	5,28	m ²
Flur	1,38 x 4,36	=	6,02	m ²
Freisitz	2,34 x 4,83 x ¼	=	2,83	m ²
Vorraum EG	1,12 x 1,69	=	1,89	m ²
			<u>63,87</u>	<u>m²</u>

TE-Nr. 1 (Büro im UG) im Einfam.-Wohnhaus mit Büroeinheit,
Heinrich-Busold-Straße 51/51a, 61169 Friedberg / Hessen



Bild 001 06.02.2025 10:04:13



Bild 002 06.02.2025 10:06:45

TE-Nr. 1 (Büro im UG) im Einfam.-Wohnhaus mit Büroeinheit,
Heinrich-Busold-Straße 51/51a, 61169 Friedberg / Hessen



Bild 003 06.02.2025 10:36:10



Bild 004 06.02.2025 10:03:39

TE-Nr. 1 (Büro im UG) im Einfam.-Wohnhaus mit Büroeinheit,
Heinrich-Busold-Straße 51/51a, 61169 Friedberg / Hessen



Bild 005 06.02.2025 10:02:59



Bild 006 06.02.2025 10:10:35

TE-Nr. 1 (Büro im UG) im Einfam.-Wohnhaus mit Büroeinheit,
Heinrich-Busold-Straße 51/51a, 61169 Friedberg / Hessen



Bild 007 06.02.2025 10:10:40



Bild 008 06.02.2025 10:43:19

TE-Nr. 1 (Büro im UG) im Einfam.-Wohnhaus mit Büroeinheit,
Heinrich-Busold-Straße 51/51a, 61169 Friedberg / Hessen



Bild 009 06.02.2025 10:02:15



Bild 010 06.02.2025 10:43:34

TE-Nr. 1 (Büro im UG) im Einfam.-Wohnhaus mit Büroeinheit,
Heinrich-Busold-Straße 51/51a, 61169 Friedberg / Hessen



Bild 011 06.02.2025 10:07:10



Bild 012 06.02.2025 10:13:00

TE-Nr. 1 (Büro im UG) im Einfam.-Wohnhaus mit Büroeinheit,
Heinrich-Busold-Straße 51/51a, 61169 Friedberg / Hessen



Bild 013 06.02.2025 10:34:04



Bild 014 06.02.2025 10:34:45

TE-Nr. 1 (Büro im UG) im Einfam.-Wohnhaus mit Büroeinheit,
Heinrich-Busold-Straße 51/51a, 61169 Friedberg / Hessen



Bild 015 06.02.2025 10:11:32



Bild 016 06.02.2025 10:13:37

TE-Nr. 1 (Büro im UG) im Einfam.-Wohnhaus mit Büroeinheit,
Heinrich-Busold-Straße 51/51a, 61169 Friedberg / Hessen



Bild 017 06.02.2025 10:33:06



Bild 018 06.02.2025 10:33:12

TE-Nr. 1 (Büro im UG) im Einfam.-Wohnhaus mit Büroeinheit,
Heinrich-Busold-Straße 51/51a, 61169 Friedberg / Hessen



Bild 019 06.02.2025 10:33:22



Bild 020 06.02.2025 10:21:19

TE-Nr. 1 (Büro im UG) im Einfam.-Wohnhaus mit Büroeinheit,
Heinrich-Busold-Straße 51/51a, 61169 Friedberg / Hessen



Bild 021 06.02.2025 10:24:11



Bild 022 06.02.2025 10:41:37

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:

**Wohneigentumseinheit-Nr. 2
(Wohnung KG - DG)
im Einfamilien-Wohnhaus
mit Büroeinheit**

Straße und Hausnummer:

Heinrich-Busold-Straße 51 / 51a

Ort:

61169 Friedberg / Hessen



Auftraggeber:

Amtsgericht Friedberg / Hessen,
63 K 53/24, Zwangsversteigerungssache betr. den im Wohnungs-
grundbuch von Friedberg Bl. 9754 unter lfd. Nr. 1 des
Bestandsverzeichnisses eingetragenen $\frac{2}{3}$ -Miteigentums-
anteil an dem Grundstück

Zweck des Gutachtens:

Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag:

06.02.2025 (1. Außenbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

06.02.2025

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT (ohne Gewähr):

€ 445.000,-

Anmerkung:

Dem Unterzeichner wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.

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

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

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. Straßenkartenausschnitt	
5. Flurkartenausschnitt	
6. Baupläne	
7. Fotos	

2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragsschreiben vom 14.01.2025 nebst Anlagen (Auftragsschreiben, Beschluss, Baulastenauskunft, Flurkartenausschnitt, Grundbuchauszug);
- Notizen und Kopien aus den Grundbuchakten beim Amtsgericht Friedberg;
- 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:

Wohnungseigentümer:

- | | |
|---------|-----------------|
| a) ***; | - zu ½ Anteil - |
| b) ***; | - zu ½ Anteil - |

Wohnungsgrundbuch von Friedberg (beim Amtsgericht Friedberg / Hessen)

Blatt 9754	Gemarkung Friedberg	Flur 36
Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe
751/1	- Gebäude- und Freifläche, Heinrich-Busold-Straße 51 / 51a -	536 m ²
2/3	- Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten im EG und DG gelegenen Wohnung nebst Kellerräumen, sowie dem Sondernutzungsrecht an Terrasse, der Garage-Nr. 1 und dem Kfz.-Stellplatz-Nr. 2	

Grundstücksgröße, insgesamt =	<u>536 m²</u>
--------------------------------------	--------------------------

Eintragungen in Abt. II:

Lfd. Nrn. 1 + 2: Sind gelöscht;

lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Friedberg, 63 K 53/24) vom 15.01.2025.

4. Beschreibung des Grundstücks:

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

Das Grundstück liegt im nordwestlichen Gebiet der Kreisstadt, zwischen dem „Adolf-Reichwein-Weg“ und der Straße „Auf dem See“, in allgemein guter Wohnlage. In der Umgebung befinden sich vornehmlich freistehende Einfamilien-Wohnhäuser zu 1 Vollgeschoss und ausgebauten Dachgeschossen, in Gartengrundstücken.

Die nächste Omnibushaltestelle ist in ca. 10 Gehminuten zu erreichen, und die S-Bahnstation in ca. 10 Fahrminuten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in ca. 15 Geh- bzw. 5 Fahrminuten erreichbar. Fahrtzeit zum nächsten Autobahnanschluss ca. 15 Minuten, in die Innenstadt von Frankfurt am Main ca. 35 Minuten, ebenso zum Flughafen. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind in Friedberg und Bad Nauheim vorhanden. Spaziergelmöglichkeiten auf Feldwegen, die am nahegelegenen Bebauungsrand beginnen.

Wirtschaftliche Daten von Friedberg (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 31.000;

Arbeitslosenquote: ca. 4,7 % (Kreis);

Kaufkraftindex: ca. 100,0 (entspricht dem Bundesdurchschnitt);

Bevölkerungsentwicklungsprognose bis zum Jahr 2025: - 1 %.

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. 16 m an die Straße und ist im Mittel ca. 15,50 m breit und ca. 34,50 m tief. Vorgartentiefe ca. 5 m. Höhenlage des Grundstückes zur Straße normal. Das Gelände ist annähernd eben.

Die Straße ist mit beidseitigen Bürgersteigen, beidseitigen Baumreihen und Parkplatzbuchten alleinartig 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 Friedberg liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans - Nr. 66 „Auf dem See“, 1. Änd. Vom 30.06.1999.

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

MI	=	Mischgebiet;
GRZ	=	0,35;
I	=	max. 1 Vollgeschoss;
o	=	offene Bauweise;
E	=	Einzelhäuser.

Im Baulastenverzeichnis bestehe nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes des Hochtaunuskreises vom 13.12.2024 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
	ca.	ca.
a) Wohnhaus	149 m ²	2006 / 2007
b) Garage	25 m ²	2006 / 2007

5.2 Einteilung der Gebäude:

a) Freistehendes Einfamilien-Wohnhaus mit Büroeinheit, bestehend aus:

KG: Heiz und Waschküchenraum, Flur;

Hier: ETW-Nr. 2 zu Abstellraum, Vorratsraum;

UG: 1 Gewerbeeinheit zu 1 Zimmer, Archiv, Dusche/WC, Flur, Terrasse, Vorraum EG;

EG: Hauseingang und separater Eingang zur Gewerbeeinheit;

Hier: ETW-Nr. 2 zu Wohn- und Esszimmer mit Küche, Speisekammer, Abstellraum, Gäste-WC, Diele, Garderobe, Loggia, Terrasse;

DG: **Hier:** ETW-Nr. 2 zu Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Gästezimmer, 2 Bäder, Abstellkammer, Flur;

darüber Dachboden und mit Dachflächenfenstern ausgebautes Satteldach, bzw. Flachdach (Anbau EG).

b) Einseitig angebautes Garagengebäude, bestehend aus:

EG: **Hier:** Fahrzeughalle der ETW-Nr. 2 für 1 PKW;

Gartengeräteraum;

darüber Flachdach.

5.3 Bauliche Beschaffenheit:

5.3.1 Konstruktion / Fassade:

Fundamente:	zu a + b) Stahlbeton, Streifenfundamente;
Ansichtsflächen:	zu a + b) Rauputzflächen, Zementputzsockel; zu a) Alufensterbänke;
Verkleidung:	zu a) Holzverkleidung an der Fassade des Anbaus am EG;
Decke über Keller und übrige Geschossdecken:	zu a) Stahlbetondecke (KG), Holzbalkendecke (EG und EG);
Umfassungswände:	zu a) Mauerwerkswände am KG, Hochlochziegelsteine (d = 36,5 cm), Holz-Fachwerkwände (EG - DG); zu b) Mauerwerkswände;
Zwischenwände:	zu a) Mauerwerkswände, Holzfachwerkwände; zu b) Mauerwerkswände;
Dachstuhl:	zu a) Holzkonstruktion, Satteldach bzw. Flachdach (Anbau-EG), Isoflock-Wärmedämmung (d = 30 cm); zu b) Stahlbetondecke, Flachdach;
Dacheindeckung:	zu a) Betondachsteine auf Lattung / Konterlattung, textil-armierte Kunststoff-Unterspannbahn, Dachentwässerung aus Zinkblech; zu a + b) Flachdachabdichtung (Anbau und Garage), innere Dachentwässerung.

5.3.2 Innere Ausstattung:

Treppen:	zu a) einschiebbare Holzleiter zum Dachboden;
Geschosstreppe:	zu a) Stahlbetontreppen (KG), Holzkonstruktion (EG);
Fußböden in Wohnräumen:	zu a) derzeit kein Fußboden vorhanden;

Fußböden im Keller:	zu a)	derzeit kein Fußboden vorhanden;
Fußböden in Küche und Badezimmer:	zu a)	derzeit kein Fußboden vorhanden;
Fenster:	zu a)	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Bj. ca. 2006);
Innentüren:	zu a)	derzeit keine Türen vorhanden;
Außentür/Hauseingang:	zu a) zu b)	Holzkonstruktionen; Alu-Decken-Sektionaltor mit elektromechanischem Antrieb, Stahltür;
Rollläden:	zu a)	Alu-Jalousien am EG/OG, z.T. Alu-Rollladen (Dachflächenfenster - Süd);
Küche:	zu a)	Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektroherd;
Bad/WC:	zu a)	derzeit keine Badezimmerausbauten vorhanden; ehemals vorhanden: <u>Elternbad</u> mit Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC, Bidet; <u>Kinderbad</u> mit Badewanne, Waschbecken, WC, Bidet;
Gäste-WC:	zu a)	derzeit keine Ausbauten vorhanden;
Wandbekleidung:	zu a) zu b)	derzeit keine Wandverkleidungen im EG vorhanden, Putz an den Wänden im KG ab ca. 1 m Höhe über dem Rohboden; vermutlich Zementputz;
Platten in den Bädern:	zu a)	derzeit keine Platten vorhanden;
Platten in den Küchen:	zu a)	derzeit keine Platten vorhanden;
Elektro:	zu a) zu b)	Elektroinstallation z.T. vorhanden, Sat.-Antenne; Elektroinstallation vermutlich vorhanden;
Heizung:	zu a)	derzeit keine Ausstattung vorhanden, lediglich Edelstahlschornstein am Haus, Solarkollektoren, Flachheizkörper bzw. Fußbodenheizung.

5.3.3 Sonstige Einrichtungen:

- zu a) Wäscheabwurfschacht (ETW-Nr. 2);
- zu a) 2 Eingangstreppen und 1 Vordach;
- zu a) Terrassenanlage am EG mit Sichtschutzwand (ETW-Nr. 2);
- zu a) Terrasse mit Stützwänden am UG (TE-Nr. 1);
- zu a) Kaminanschluss (ETW-Nr. 2).

Belichtung
und Belüftung: Gut, keine innenliegenden Nassräume.

5.3.4 Außenanlagen:

Hausanschlüsse:	Wasser, Abwasser, elektrischer Strom, Gas, Telefon;
Straßeneinfriedung:	offener Vorgarten;
Grenzeinfriedung:	Stahl-Mattenzaun auf Betonsockel, Holzzaun;
Hof- und Wegebefestigungen:	Betonsteinpflaster;
Sonstiges:	Gartenanlage, Kiesstreifen am Haus.

5.4 Bauzustand (Schäden, Reparatur- und Fertigstellungskosten):

Das Gebäude ist ca. 18 Jahre alt und befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand.
Das Objekt war eigengenutzt. Eine WE-Verwaltung dürfe es daher nicht geben.
Das Haus ist derzeit teilentkernt, wegen eines Wasserschadens, der sich ereignet habe.

Folgender Reparaturbedarf wurde festgestellt bzw. wird vermutet:

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)	40.000,-	20.000,-
- Verputz- und Trockenbauarbeiten (inkl. Dämmung in den Wänden und Decken)	70.000,-	-
- Estricharbeiten im KG - DG	20.000,-	-
- Bodenbelagsarbeiten	30.000,-	10.000,-
- Herstellung der Bäder und Gäste-WC	60.000,-	30.000,-
- Herstellung von Türen	25.000,-	7.500,-
- Herstellung der Heizungsanlage	60.000,-	20.000,-
- Sanierung der Elektroinstallation	50.000,-	25.000,-
- Herstellung der Innenfensterbänke	5.000,-	-
- Renovierung der Fassaden, inkl. Holzwerk	40.000,-	20.000,-
- Herrichtung der Außenanlagen	15.000,-	5.000,-
- Sanierung der Terrasse am UG	2.500,-	1.250,-
- Erneuerung von Sanitärinstallationen	10.000,-	5.000,-
- Herstellung von Treppenbelägen	15.000,-	7.500,-
- Abdichtung KG (Wände und Boden)	20.000,-	5.000,-
- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug	10.000,-	5.000,-
Zwischensumme	472.500,-	161.250,-
Zuschlag für: Bauregie, Mietausfall, Reinigungsarbeiten in Ver- bindung mit der Durchführung der Arbeiten: 10 %	47.250,-	16.150,-
Instandsetzungsabschlag bzw. Wertverbesserungs- zuschlag bei Durchführung der Maßnahmen, jeweils geschätzt:	519.750,-	177.400,-
Wertminderung durch Reparaturstau	€ (519.750,- ./ 177.400,-) = € 342.350,-	

geschätzte anteilige Reparaturkosten für die TE-Nr. 1: rd. € 95.000,-

geschätzte anteilige Reparaturkosten für die ETW-Nr. 2: rd. € 245.000,-

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 leicht überdurchschnittlicher Gesamtzustand. Das Haus ist zum Teil teilentkernt, wegen eines Wasserschadens, der sich ereignet habe.

Allgemein zweckmäßig geschnittene Grundrisse. Geräumiges Wohn-/Esszimmer mit offener Küche im Erdgeschoss mit Fenstern nach Süden, Westen und Osten. Die Terrasse am Erdgeschoss ist nach Süden und Westen ausgerichtet. Vier Zimmer im Dachgeschoss, nach Süden bzw. Westen gelegen. Eltern- und Kinderbad im Dachgeschoss. Die Souterrain-Einheit im Untergeschoss ist als Büro genehmigt. Eine Nutzung als Einliegerwohnung oder als Home-Office der Wohnung im Haus wäre gegebenenfalls möglich.

Allgemein solide Bauweise (Stahlbeton-Bodenplatte, Stahlbetondecke über Erdgeschoss, Mauerwerkswände im KG bzw. UG, Holzfachwerkwände am Erdgeschoss und Dachgeschoss, Holz-Dachstuhl, harte Bedachung).

Wärmedämmende Baustoffe (Isolierglasfenster, Wärmedämmung über dem DG in Decke und Dachschrägen, Rollläden, Wärmedämmung in den Holz-Fachwerkwänden, Außenwände im Kellergeschoss aus Poroton-Ziegelsteinmauerwerk).

Allgemein leicht gehobene Ausstattung nach Fertigstellung (2 Bäder, Gäste-WC, große Terrasse, 3 Kinderzimmer im 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 (ImmoWert A)	- Wohnung -	422,30	m ²
	- Garage -	25,49	m ²
Wohnflächen (Wohnflächenverordnung)	- EG / DG -	207,53	m ²
Gewerbliche Nutzflächen (DIN 283/62)	- UG -	63,87	m ²
GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 Bau NVO/90)		0,3	
WGFZ – wertrelevante Geschossflächenzahl (ImmoWertA 2023)		0,7	
Anzahl vorhandener Pkw-Stellplätze der ETW-Nr. 2	- Garage -	1	Stk.
	- Außenstellplatz - (vor der Garage)	1	Stk.

6. Wertermittlung:

6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Einfamilien-Wohnhaus mit Büro im Souterrain, deren Verkehrswert sich maßgeblich am Sachwert orientiert. Als weiterer Anhaltswert werden der Ertragswert und der Vergleichswert ermittelt.

6.2 Beschreibung der allgemeinen Marktsituation:

Derzeit werden vergleichbare Objekte in Friedberg und Umgebung zu Preisen zwischen € 2.400,-/m² bis € 6.150,-/m², bezogen auf die Wohnfläche, angeboten, im Mittel um € 3.150,-/m² (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 Richtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 500,-/m² an, für den unbebauten Zustand, bezogen auf ein 300 m² großes Grundstück, inkl. Erschließungskosten (Stand 01.01.2024).

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

Ausgangswert ist der Richtwert, mit = € 500,-/m²

Abschläge für:

- die überdurchschnittliche Grundstücksgröße von mehr als 300 m², Abschlag hierfür gemäß dem Umrechnungskoeffizienten im Immobilienmarktbericht 2024 des Amtes für Bodenmanagements Büdingen:

11,5 % aus € 500,-/m² = - € 58,-/m²

- die überdurchschnittliche Grundstückstiefe von mehr als 30 m (34,50 m), Abschlag hierfür gemäß dem Umrechnungskoeffizienten für Grundstückstiefen im GuG-Sachverständigenkalender 2024:

3,5 % aus € 442,-/m² = - € 15,-/m²

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert = € 427,-/m²

Bebautes Grundstück

536 m² netto fertig erschlossen zu € 427,-/m² = € 228.850,-

⅔ - Miteigentumsanteil am Bodenwert insgesamt, fertig erschlossen, für die ETW-Nr. 2 = € 152.550,-

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: Wohnhaus: 1.31 (Kostenfaktor für Zweifamilien-Wohnhaus: 1,05)
Garage: 14.14

Ermittlung der Standardstufe:

Bauteil	Standardstufe	Wägungsanteil (%)	Gesamt
Außenwände	3	23	0,69
Dach	3,5	15	0,53
Fenster/Außentüren	3,5	11	0,39
Innenwände/-türen	3,5	11	0,39
Decken und Treppen	3	11	0,33
Fußböden	3,5	5	0,18
Sanitäranlagen	4	9	0,36
Heizung	3,5	9	0,32
Sonstige technische Ausstattungen	4	6	0,24
Standardstufe (im Mittel):			3,4

Ermittlung des Modernisierungsgrades:

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

Modernisierungspunkte: 0 (nicht modernisiert)

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

Tatsächliches Baujahr: ca. 2007

Tatsächliches Alter: 18 Jahre (2025 ./ 2007)

Relatives Alter: 18 Jahre (Alter) / 70 Jahre (GND) x 100 = 26 % < 60 %

Voraussichtliche wirtschaftliche
Restnutzungsdauer (RND): RND = 70 Jahre (GND) ./ 18 Jahre (Alter) = 52 Jahre

Derzeitiger Baupreis - Index: 1,847 (bezogen auf das Jahr 2010 = 1,0).

Ermittlung der Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten):

a) Zweifamilien-Wohnhaus:

422,30 m² BGF x € 994,-/m² x 1,847 x 1,05 = € 814.050,-

Zulagen für:

- Eingangstreppen und Vordach, gesamt, psch	= + €	5.000,-
- Terrassenanlage EG, psch	= + €	10.000,-
- Terrasse UG mit Stützwänden, psch	= + €	10.000,-
- Wäscheabwurfschacht, psch	= + €	2.500,-

b) Garage:

25,49 m² BGF x € 485,-/m² x 1,847 = + € 22.850,-

Zwischensumme = € 864.400,-

Wertminderung wegen Alters:

25,7 % aus € 864.400,- = - € 222.150,-

c) Zeitwert der Außenanlagen:

- Hausanschlüsse, psch	= + €	9.500,-
- Hof- und Wegebefestigungen, psch	= + €	10.000,-
- Einfriedungen, psch	= + €	2.500,-
- Gartenanlage mit Stützwänden und Kiesstreifen, gesamt, psch	= + €	10.000,-

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = € 674.250,-

hinzu Bodenwert aus Ziff. 6.3 = + € 228.850,-

Vorläufiger Sachwert = € 903.100,-

abzüglich Abschlag zur Anpassung an die Marktlage, gemäß den Sachwertfaktoren im Immobilienmarktbericht 2024 des Amtes für Bodenmanagement Bünden:

10,9 % aus € 903.100,- = - € 98.450,-

Marktangepasster vorläufiger Sachwert = € 804.650,-

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

Abschlag für:

- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= - €	342.350,-
--	-------	-----------

Sachwert = € 462.300,-

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 € 8,-/m²/Mon. bis € 12,-/m²/Mon., im Mittel um € 10,-/m²/Mon. für vergleichbare Wohnungen und € 8,-/m²/Monat für Büros.

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

Das Objekt ist derzeit ungenutzt, entkernt.

Mieteinheit	Bj. ca.	Wohn-/Nutz- fläche m ²	derzeitige Nettomiete		marktübliche Nettomiete	
			pro m ²	€	pro m ²	€
a) Wohneigentumseinheit-Nr. 2 (EG/DG):	2007	207,53	-	-	10,00	2.075,-
b) Teileigentumseinheit-Nr. 1 (UG):	2007	63,87	-	-	7,98	510,-
c) Pkw-Stellplätze:						
- Garage mit Vorplatz	-	-	-	-	psch	75,-
- Außenstellplätze	-	-	-	-	2 x € 30,-	60,-
Gesamt:		271,40	-	-	-	2.720,-

marktübliche Jahresnettomiete
(im Normalzustand) = € 32.640,-

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: 1,208 (2020 = 100)

* Verwaltung			
2 Einheiten x € 432,-/Einheit/Jahr	=	€	864,-
* Instandhaltung und Rücklagen			
12,4 % aus € 32.640,-	= +	€	4.047,-
(d.s. rd. € 14,13/m ² Wohn- und Nutzfl./Jahr			
+ € 106,-/Garage/Jahr + € 50,-/Außenstellpl./Jahr)			
* Mietausfallwagnis			
2,0 % aus € 25.800,- (Wohnung und Garage)	= +	€	516,-
4,0 % aus € 6.840,- (Büro und Außenstellplätze)	= +	€	274,-
Summe der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten pro Jahr	=	€	<u>5.701,-</u>

(Das sind 17,5 % der marktüblichen Jahresnettomiete)

6.5.3 Ermittlung des maßgebenden Liegenschaftszinssatzes:

Das Amt für Bodenmanagement Bünden, dem der Gutachterausschuss des Wetteraukreises zugeordnet ist, ermittelt für Eigentumswohnungen keine Liegenschaftszinssätze, jedoch für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser.

Für diese ist in Gebieten mit einem Bodenrichtwert von € 500,-/m² ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,5 % angegeben, bezogen auf die Jahre 2021 - 2023.

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

Ausgangswert ist der Liegenschaftszinssatz des Amtes für Bodenmanagement Bünden, mit = 1,5 %

Marktanpassung für:

- die Nutzung des Objektes mit 2 Einheiten, Objekte dieser Art werden wegen der 2. Einheit als Zweifamilien-Wohnhaus angesehen, dessen Liegenschaftszinssätze über dem Durchschnitt liegend einzuordnen sind, geschätzte Marktanpassung in Anlehnung an die Vorgaben im GuG-Sachverständigenkalender 2025, psch = + 0,5 %

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz = 2,0 %

6.5.4 Berechnung des Ertragswertes:

marktübliche Jahresnettomiete aus Ziff. 6.5.1	=	€	32.640,-
abzgl. der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten aus Ziff. 6.5.2	= -	€	5.701,-
marktüblicher Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks	=	€	26.939,-
abzgl. der Bodenwertverzinsung € 228.850,- x 2,0 % Liegenschaftszinssatz	= -	€	4.577,-
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	€	22.362,-
Der Kapitalisierungsfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 52 Jahren und 2,0 % Liegenschaftszins beträgt: 32,14			
Ertragswert der baulichen Anlagen (Kapitalisierungsfaktor x Reinertragsanteil der baul. Anlagen) 32,14 x € 22.362,-	=	€	718.700,-
zuzüglich Bodenwert aus Ziff. 6.3	= +	€	228.850,-
Vorläufiger Ertragswert	=	€	947.550,-
<u>Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:</u>			
<u>Abschlag für:</u>			
- notwendige Reparaturen, Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= -	€	342.350,-
Ertragswert	=	€	605.200,-

6.6 Vergleichswertverfahren:

6.6.1 Indirektes Vergleichswertverfahren:

Im Immobilienmarktbericht 2024 des Amtes für Bodenmanagement Bünden ist für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser in Gebieten mit einem Bodenrichtwert von € 500,-/m², einem Baujahr von 2007 und einer Grundstücksgröße von 536 m² ein durchschnittlicher Kaufpreis von € 3.094,-/m² angegeben (extrapolierter Wert), bezogen auf einen Ausstattungsstandard 2,4.

Zusammenstellung:

271,40 m ² Wohn- und Gewerbefläche x € 3.094,-/m ²	=	€	839.700,-
--	---	---	-----------

Vorläufiger Vergleichswert	=	€	839.700,-
----------------------------	---	---	-----------

Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:

Abschläge für:

- den geringeren Bodenwert als € 500,-/m² (€ 427,-/m²),

Abschlag hierfür:

536 m ² x € 73,-/m ²	= -	€	39.150,-
--	-----	---	----------

- notwendige Reparaturen, Marktabschlag hierfür, gem. Ziff.

5.4, psch	= -	€	342.350,-
-----------	-----	---	-----------

Zuschlag für:

- die gehobene Ausstattung (Standardstufe 3,5 anstatt 2,4),

Zuschlag hierfür, psch

	= +	€	42.300,-
--	-----	---	----------

Vergleichswert	=	€	497.350,-
----------------	---	---	-----------

6.7 Verkehrswert:

Bei dem Objekt handelt es sich um Wohneigentum an einem Einfamilien-Wohnhaus mit Büroeinheit.

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

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

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher der Sachwert aus Ziff. 6.6.1, mit = € 462.300,-

Zuschlag, wegen

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

12,8 % aus € 462.300,- = + € 59.150,-

Abschlag, wegen

- des Merkantilem Minderwertes, weil wegen des Wasserschadens Kaufinteressenten im Allgemeinen eine gewisse Abneigung zu dem Objekt haben, weil befürchtet wird, das auch bei sachgerechter Sanierung Restmängel verborgen sein könnten, geschätzter Marktabschlag hierfür:

2,5 % aus € 521.450,- = - € 13.050,-

Summe = € 508.400,-

Aufrundung = + € 1.600,-

Markt- /Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag (ohne Gewähr) = € 510.000,-

(in Worten: fünfhundertzehntausend EURO)

Dies entspricht der 15,6-fachen marktüblichen Jahresnettomiete (€ 32.640,-), und bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 271,40 m² sind das € 1.879,-/m².

Aufteilung des Verkehrswertes:

Für Büros als Teileigentum beträgt der durchschnittliche Kaufpreis € 2.100,-/m² gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Amtes für Bodenmanagement Bünden. Hier für die Souterraineinheit in guter Wohnlage wird der Verkehrswert im Normalzustand geschätzt, auf: € 2.200,-/m².

Wertansatz	TE-Nr. 1 (UG)	ETW-Nr. 2 (EG/DG)
207,53 m ² Wohnfl. x € 3.230,-/m ² = rd.	-	670.000,-
63,87 m ² Nutzfl. x € 2.200,-/m ² = rd.	140.000,-	-
Garage mit Vorplatz	-	20.000,-
2 Außenstellplätze	20.000,-	-
Reparaturkostenabschlag	95.000,-	245.000,-
Verkehrswertanteil (ohne Gewähr)	65.000,-	445.000,-

Anmerkung:

Dem Unterzeichner wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.

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

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

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 Außenbesichtigungen am 06.02.2025 und 26.02.2025:

- 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 Büdigen.

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:**
Das Objekt war eigengenutzt.
- Die vorstehende Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die „ImmoWertV 2021“ und die „ImmoWertR 2023“.

Bad Homburg,
den 20.03.2025

Der Sachverständige:



Anlage 1 zum Gutachten Wohneigentumseinheit-Nr. 2 (Wohnung KG - DG)
im Einfamilien-Wohnhaus mit Büroeinheit,
Heinrich-Busold-Straße 51/51a, 61169 Friedberg / Hessen

1. Ermittlung der BGF (Brutto-Grundfläche):

1.1 Wohnhaus:

$$\begin{array}{rcl} \text{Grundfläche UG/EG:} & & \\ 9,50 \times 16,99 & = & 161,41 \text{ m}^2 \\ \text{./. } 3,01 \times 3,99 & = & - \quad 12,01 \text{ m}^2 \\ & & \hline & & 149,40 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Grundfläche DG:} & & \\ 9,50 \times 13,00 & = & 123,50 \text{ m}^2 \\ \\ \text{BGF} = 2 \times 149,40 + 123,50 & = & \underline{422,30 \text{ m}^2} \end{array}$$

1.2 Garage:

$$\begin{array}{rcl} \text{Grundfläche:} & & \\ 3,17 \times 8,04 & = & 25,49 \text{ m}^2 \\ \\ \text{BGF} = 1 \times 25,49 & = & \underline{25,49 \text{ m}^2} \end{array}$$

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

$$\begin{array}{rcl} \text{GRZ} & = & 149,40 / 536 & = & \underline{0,3} \\ \\ \text{WGFZ} & = & (149,40 + 123,50 \times 1,75) : 536 & = & \underline{0,7} \end{array}$$

**Anlage 2 zum Gutachten Wohneigentumseinheit-Nr. 2 (Wohnung KG - DG)
im Einfamilien-Wohnhaus mit Büroeinheit,
Heinrich-Busold-Straße 51/51a, 61169 Friedberg / Hessen**

1. Wohn- und Nutzflächenermittlung:

Nachstehend werden die Wohnflächen anhand der Baupläne ermittelt.

1.1 Wohnfläche EG (ETW-Nr. 2):

Wohn- und	3,69 x 4,27	=	15,76 m ²
Esszimmer mit	+ 3,69 x 8,87	=	32,73 m ²
Küche	+ 5,00 x 5,77	=	28,85 m ²
Speisekammer	2,39 x 3,10	=	7,41 m ²
Gäste-WC	1,29 x 1,67	=	2,15 m ²
Abstellraum	1,70 x 1,94	=	3,30 m ²
Diele	1,79 x 2,76	=	4,94 m ²
	+ 1,14 x 1,86	=	2,12 m ²
Garderobe	1,79 x 1,82	=	3,26 m ²
Terrasse	3,61 x 4,30 x ½	=	7,76 m ²
	+ 3,58 x 8,92 x ¼	=	7,98 m ²
			<u>116,26 m²</u>

1.2 Wohnfläche DG (ETW-Nr. 2):

Schlafzimmer	3,66 x 5,25	=	19,22 m ²
	./ 0,50 x 3,66 x 0,5	= -	0,92 m ²
Gästezimmer	3,30 x 3,96	=	13,07 m ²
	./ 0,50 x 3,30 x 0,5	= -	0,83 m ²
Kinderzi., groß	3,96 x 5,10	=	20,20 m ²
	./ 0,50 x 5,10 x 0,5	= -	1,28 m ²
Kinderzi., klein	3,35 x 4,76	=	15,95 m ²
	./ 0,50 x 3,35 x 0,5	= -	0,84 m ²
Abstellraum	1,13 x 3,07	=	3,47 m ²
	./ 0,50 x 1,13 x 0,5	= -	0,28 m ²
Bad/WC, groß	2,36 x 3,42	=	8,07 m ²
	./ 0,50 x 2,36 x 0,5	= -	0,59 m ²
	+ 0,88 x 1,27	=	1,12 m ²
Bad/WC, klein	2,56 x 3,03	=	7,76 m ²
	./ 0,50 x 2,56 x 0,5	= -	0,64 m ²
Flur	1,54 x 5,06	=	7,79 m ²
			<u>91,27 m²</u>

1.3 Nutzfläche UG (TE-Nr. 1):

Studio	5,87 x 6,38	=	37,45 m ²
	+ 2,39 x 3,01	=	7,19 m ²
	./. 1,16 x (1,30 + 1,30 x 0,5)	= -	2,26 m ²
Archiv	2,04 x 2,68	=	5,47 m ²
Dusche/WC	1,97 x 2,68	=	5,28 m ²
Flur	1,38 x 4,36	=	6,02 m ²
Freisitz	2,34 x 4,83 x ¼	=	2,83 m ²
Vorraum EG	1,12 x 1,69	=	1,89 m ²
			63,87 m ²

ETW-Nr. 2 (Wohnung KG-DG) im Einfam.-Wohnhaus mit
Büroeinheit,
Heinrich-Busold-Straße 51/51a, 61169 Friedberg / Hessen



Bild 001 06.02.2025 10:04:13



Bild 002 06.02.2025 10:06:45

ETW-Nr. 2 (Wohnung KG-DG) im Einfam.-Wohnhaus mit
Büroeinheit,
Heinrich-Busold-Straße 51/51a, 61169 Friedberg / Hessen



Bild 003 06.02.2025 10:36:10



Bild 004 06.02.2025 10:03:39

ETW-Nr. 2 (Wohnung KG-DG) im Einfam.-Wohnhaus mit
Büroeinheit,
Heinrich-Busold-Straße 51/51a, 61169 Friedberg / Hessen



Bild 005 06.02.2025 10:02:59



Bild 006 06.02.2025 10:10:35

ETW-Nr. 2 (Wohnung KG-DG) im Einfam.-Wohnhaus mit
Büroeinheit,
Heinrich-Busold-Straße 51/51a, 61169 Friedberg / Hessen



Bild 007 06.02.2025 10:10:40



Bild 008 06.02.2025 10:43:19

ETW-Nr. 2 (Wohnung KG-DG) im Einfam.-Wohnhaus mit
Büroeinheit,
Heinrich-Busold-Straße 51/51a, 61169 Friedberg / Hessen



Bild 009 06.02.2025 10:02:15



Bild 010 06.02.2025 10:43:34

ETW-Nr. 2 (Wohnung KG-DG) im Einfam.-Wohnhaus mit
Büroeinheit,
Heinrich-Busold-Straße 51/51a, 61169 Friedberg / Hessen



Bild 011 06.02.2025 10:07:10



Bild 012 06.02.2025 10:13:00

ETW-Nr. 2 (Wohnung KG-DG) im Einfam.-Wohnhaus mit
Büroeinheit,
Heinrich-Busold-Straße 51/51a, 61169 Friedberg / Hessen



Bild 013 06.02.2025 10:34:04



Bild 014 06.02.2025 10:34:45

ETW-Nr. 2 (Wohnung KG-DG) im Einfam.-Wohnhaus mit
Büroeinheit,
Heinrich-Busold-Straße 51/51a, 61169 Friedberg / Hessen



Bild 015 06.02.2025 10:11:32



Bild 016 06.02.2025 10:13:37

ETW-Nr. 2 (Wohnung KG-DG) im Einfam.-Wohnhaus mit
Büroeinheit,
Heinrich-Busold-Straße 51/51a, 61169 Friedberg / Hessen



Bild 017 06.02.2025 10:33:06



Bild 018 06.02.2025 10:33:12

ETW-Nr. 2 (Wohnung KG-DG) im Einfam.-Wohnhaus mit
Büroeinheit,
Heinrich-Busold-Straße 51/51a, 61169 Friedberg / Hessen



Bild 019 06.02.2025 10:33:22



Bild 020 06.02.2025 10:21:19

ETW-Nr. 2 (Wohnung KG-DG) im Einfam.-Wohnhaus mit
Büroeinheit,
Heinrich-Busold-Straße 51/51a, 61169 Friedberg / Hessen



Bild 021 06.02.2025 10:24:11



Bild 022 06.02.2025 10:41:37