

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

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

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

---

## WERTGUTACHTEN

zur Feststellung des derzeitigen Markt- /Verkehrswertes

für das Objekt: **Zweifamilien-Wohnhaus**

Straße und Hausnummer: **Goethestraße 28**

Ort: **65830 Kriftel**



---

Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main,  
842 K 32/24, Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft  
betreffend das im Grundbuch von Kriftel, Blatt 4934 unter lfd.  
Nr. 1 eingetragene Grundstück

---

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

---

Wertermittlungsstichtag: 04.11.2024 (Besichtigung)

Qualitätsstichtag: 04.11.2024

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT: € 300.000,-

**Anmerkung:**

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

Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.

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

## 1. Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen	2
3. Grundbuchdaten	2
4. Grundstücksbeschreibung	3
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	4-7
6. Wertermittlung	8-16
7. Besondere Bemerkungen	17

### Anlagen:

1. Brutto-Grundfläche, Grund- und wertrelevante Geschossflächenzahl
2. Wohnfläche
3. Baulastenauskunft
4. Straßenkartenausschnitt
5. Flurkartenausschnitt
6. Baupläne
7. Bebauungsplanausschnitt
8. Fotos

## 2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragschreiben vom 10.10.2024 nebst Anlagen (Grundbuchauszug, Beschluss, Flurkartenausschnitt);
- Notizen und Kopien aus der Bauakte des Kreisbauamtes;
- Angaben des Bezirksschornsteinfegermeisters;
- Notizen zu Angaben des Stadtplanungsamtes, der Baulastenverzeichnisstelle und des Gutachterausschusses des Main-Taunus-Kreises;
- Unterlagen der Miteigentümerin (Mietvertrag);
- Notizen, Aufmaß, Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

## 3. Grundbuchdaten:

### **Grundstückseigentümer:**

\*\*\*

### **Grundbuch von Kriftel (beim Amtsgericht Frankfurt am Main, Außenstelle Höchst)**

<b>Blatt 4934</b>	<b>Gemarkung Kriftel</b>	<b>Flur 24</b>
<b>Flurstück</b> 20/1	<b>Wirtschaftsart u. Lage</b> - Hof und Gebäudefläche, Goethestraße 28 -	<b>Größe</b> 195 m <sup>2</sup>

**Grundstücksgröße, insgesamt =** 195 m<sup>2</sup>

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

Lfd. Nr. 1: Nießbrauch für \*\*\*, löschbar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 30.08.2000.

lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Amtsgericht Frankfurt am Main, Abt. 842, 842 K 32/24).

### Anmerkung:

\*\*\* sei, nach Angabe der Miteigentümerin, verstorben.

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

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

Das Grundstück liegt im alten Kern der Stadt Kriftel, an der Straßenecke „Wiesenstraße/Goethestraße“, in allgemein mittlerer zentraler Wohnlage. In der Umgebung befinden sich vornehmlich Wohnhäuser zu 2 Vollgeschossen, in Garten- bzw. Hofgrundstücken. Die Wohnhäuser grenzen teils an die Straßenfront. Die nächste Omnibushaltestelle ist in ca. 5 Gehminuten zu erreichen, ebenso die nächste S-Bahn-Station. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Kriftel in ca. 5 - 10 Geh- bzw. Fahrminuten erreichbar. Fahrzeit zum nächsten Autobahnanschluss ca. 5 Minuten, in das „Main-Taunus-Zentrum“ mit umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten ca. 15 Minuten, in die Innenstadt von Frankfurt am Main ca. 20 Minuten, ebenso nach Wiesbaden und zum Flughafen. Kindergärten und Grundschulen in Kriftel vorhanden, weiterführende Schulen in Hofheim. Spaziergelmöglichkeiten auf Feldwegen am unweit entfernten Bebauungsrand.

Wirtschaftliche Daten von Kriftel (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 11.000;

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

Kaufkraftindex: ca. 123,4 (rd. 23 % über dem Bundesdurchschnitt);

Bevölkerungsentwicklungsprognose bis zum Jahr 2035: + 5 %

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

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

Das Eckgrundstück ist trapezartig geschnitten und grenzt im Nordosten mit ca. 8 m an die „Goethestraße“ und im Südosten mit ca. 18 m an die „Wiesenstraße“. Im Mittel ist das Grundstück ca. 12 m breit und ca. 16 m lang. Kein Vorgarten. Das Gebäude grenzt im Nordosten an die Straße. Höhenlage des Grundstücks zu beiden angrenzenden Straßen normal. Das Gelände ist annähernd eben.

Beide angrenzenden Straßen sind jeweils mit beidseitigen Bürgersteigen ausgebaut und endgültig fertiggestellt.

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Straße.

Für die Liegenschaft lag dem Unterzeichner keine Erschließungsbeitragsbescheinigung vor.

Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Straßen im Sinne der §§ 127 ff. BauGB endgültig hergestellt sind. Somit wird das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei angesehen. Die Rechte der Stadt aufgrund der Vorschriften der §§ 123 ff. BauGB hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben dabei unberührt.

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

Nach Angaben des Bauamtes der Stadt Kriftel liege das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans-Nr. 32 - „Haingärten - Schäfergasse“ vom 18.09.1970.

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

WA = Allgemeines Wohngebiet;

II = maximal 2 Vollgeschosse;

o = offene Bauweise;

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);

GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl).

Für das Gebäude besteht kein Baufenster im Bebauungsplan (vgl. Anl. 7). Das heißt, wenn man das Gebäude erneuern wollte, würde man eine Befreiung von B-Plan benötigen. Die Befreiungskosten würden laut Bauaufsichtsamt ca. € 20.000,- betragen und die Stadt müsste eine Neubebauung befürworten. Für das vorhandene Gebäude besteht Bestandsschutz.

Im Baulastenverzeichnis bestehe nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes des Main-Taunus-Kreises vom 25.11.2024 keine Baulast für das Grundstück (vgl. Anl. 3).

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

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

<b>Gebäude</b>	<b>Grundfläche</b>	<b>Baujahr / Erweiterung</b>
Zweifamilien-Wohnhaus	ca. 78 m <sup>2</sup>	ca. 1900 / 1970

### **5.2 Einteilung des Gebäudes:**

#### **Einseitig angebautes Zweifamilien-Wohnhaus, bestehend aus:**

**KG:** Teilunterkellerung zu 1 Kellerraum;

**EG:** Hauseingang; 1 Wohnung zu Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Dusche/WC, Flur;

**OG:** 1 Wohnung zu Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Bad/WC, Flur;  
darüber Dachboden und Satteldach.

### **5.3 Bauliche Beschaffenheit:**

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

Fundamente:	Streifenfundamente, Stampfbeton, Stahlbeton;
Ansichtsflächen:	Kratzputzflächen bzw. Spachtelputz, Zementputzsockel, Kunststeinfensterbänke;
Verkleidung:	Holzbrettschalung an Dachüberständen, Naturschiefer am Schornsteinkopf;
Decke über Keller und übrige Geschossdecken:	Mauerwerksgewölbedecke (KG), Holzbalkendecken (EG und OG), Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich (Anbau);
Umfassungswände:	Mauerwerkswände, Bruchsteine (KG), Vollziegelsteine, Bimshohlblocksteine;
Zwischenwände:	Mauerwerkswände, tragende Wände, leichte Trennwände, Ständerwände;
Dachstuhl:	Holzkonstruktion, Satteldach, keine Wärmedämmung im Dach bzw. in der Decke über dem Obergeschoss;
Dacheindeckung:	Tondachziegel auf Lattung, textilarmierte Unterspannbahn (unvollständig), Dachentwässerung aus Zinkblech.

#### **5.3.2 Innere Ausstattung:**

Treppen:	Innere Treppe aus Stahlbeton (ohne Belag), keine Dachbodenleiter;
Geschosstreppe:	Holzkonstruktion mit aufgesattelten Stufen zwischen den Wangen;
Fußböden in Wohnräumen:	PVC-Belag, Teppichboden, Laminat, Fliesen, Press-Spanplatten, Holzdielen;
Fußböden im Keller:	Lehmboden;
Fußböden in Küche und Badezimmer:	Fliesenboden, Laminat, PVC;
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (Baujahr 2000, 2001, zum Teil ohne Datumsangabe), Glasbausteine, Natursteinfensterbänke;

Innentüren:	Holztüren in Stahlzargen bzw. mit Futter und Bekleidung, zum Teil mit Glasausschnitten;
Außentür/Hauseingang:	Alukonstruktion mit Einfach-Drahtglas;
Rollläden/Klappläden:	Kunststoffrollläden überwiegend vorhanden, vereinzelt Klappläden;
Küchen:	Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektroherd;
Bad/WC im OG:	eingebaute Acryl-Badewanne, Waschbecken, Stand-WC (zurzeit demontiert);
Dusche/WC im EG:	eingebaute Eckduschanne mit Kabine, Waschbecken, Waschmaschinenstandplatz, Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten;
Wandbekleidung:	Raufasertapeten, Putz, Anstrich, Mustertapeten;
Platten im Badezimmer:	Wände ringsum halbhoch bis raumhoch gefliest;
Platten in den Küchen:	Fliesenspiegel;
Sonstige Anstriche:	Lackierung auf Holzwerk und Metall;
Elektro:	normale Ausstattung, Klingel- und Sprechanlage, elektrischer Türöffner, Außenbeleuchtung am Gebäude, Sat.-Antenne;
Heizung:	Gasetagen-Heizung (2 Gasthermen, Fabrikat Viessmann Baujahr ca. 2016 bzw. Junkers Baujahr ca. 2014), Flachheizkörper mit Thermostatventilen, dezentrale Brauchwassererwärmung in Verbindung mit den Gasthermen.

### **5.3.3 Sonstige Einrichtungen:**

- Eingangstreppe;
- Einbauküche zu Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte, Elektroherd mit Ceran-Kochfeld, Nirostaspüle, Dunstabzugshaube, kein Kühlschrank.

Belichtung  
und Belüftung: Gut, keine innenliegenden Nassräume.

### 5.3.4 Außenanlagen:

Hausanschlüsse:	Wasser, Abwasser, elektrischer Strom, Gas, Telefon;
Straßeneinfriedung:	verputzte Mauer (ca. 1,60 m hoch), Hoftor als Stahlkonstruktion mit Kunststoff-Füllung;
Grenzeinfriedung:	offene Grenze bzw. Grenzmauer;
Hof- und Wegebefestigungen:	Betonsteinplatten;
Sonstiges:	Fahrrad- und Geräteschuppen, Grünstreifen.

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

Folgender Reparaturbedarf wurde festgestellt:

Maßnahmen	Geschätzte Kosten bzw. angemessene Rücklagen für mittelfristige Maßnahmen (€)	Geschätzte Werterhöhung (Abschlag „NEU für ALT“) bei Durchführung der Maßnahmen (€)
- Schönheitsreparaturen für einen Neubezug (Maler- und Tapezierarbeiten)	15.000,-	7.500,-
- Erneuerung der Bäder	30.000,-	15.000,-
- Erneuerung der Haustür	4.000,-	2.000,-
- Feuchtesanierung KG und Sanierung Feuchte Wohnzimmer (EG)	15.000,-	-
- Fassadensanierung / Renovierung	25.000,-	12.500,-
- Erneuerung von Bodenbelägen	10.000,-	5.000,-
- Sanierung der Außenanlagen	5.000,-	2.500,-
- Ergänzung von Heizkörpern (Wohnzimmer, EG und Treppenhaus)	4.000,-	2.000,-
- Instandsetzung Elektroinstallation (u.a. Klingel- und Sprechanlage)	2.500,-	1.250,-
- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug	5.000,-	5.000,-
Zwischensumme	115.500,-	52.750,-
<u>Zuschlag für:</u> Bauregie, Mietausfall, Reinigungsarbeiten in Verbindung mit der Durchführung der Arbeiten: 10,0 %	11.550,-	5.300,-
Instandsetzungsabschlag bzw. Wertverbesserungszuschlag bei Durchführung der Maßnahmen, jeweils geschätzt:	127.050,-	58.050,-
Marktabschlag für den Reparaturstau	€ (127.050,- ./ 58.050,-) = € 69.000,-	

#### 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. Allgemein zweckmäßig geschnittene Grundrisse. Die Fenster der Wohnzimmer liegen nach Nordosten bzw. Südosten. Die Küchenfenster sind nach Südosten zum Hof gelegen und die Schlafzimmerfenster nach Südwesten. Tageslichtbäder.

Allgemein einfache bis mittlere Gesamtausstattung.

Allgemein solide Bauweise (Mauerwerkswände, Stahlbeton bzw. Holzbalkendecken, Holz-Dachstuhl mit Eindeckung aus Tonziegeln).

Der Gewölbekeller weist erhöhte Grundfeuchte auf. Für die Lagerung feuchteempfindlicher Gegenstände wäre der Keller nicht geeignet.

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

Ein Energieausweis lag nicht vor.

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

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

Brutto-Grundfläche (ImmoWertA 2023)	184,82	m <sup>2</sup>
Wohnflächen (Wohnflächenverordnung)	114,47	m <sup>2</sup>
GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO/90)	0,4	
WGFZ - wertrelevante Geschossflächenzahl (ImmoWertA 2023)	0,8	
Anzahl vorhandener Pkw-Stellplätze	- Außenstellplätze -	1 - 2 Stk.

## **6. Wertermittlung:**

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

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

Als weitere Anhaltswerte werden der Ertragswert und der Vergleichswert ermittelt.

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

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

Derzeit werden vergleichbare Objekte zu Preisen zwischen € 3.750,-/m<sup>2</sup> bis € 4.650,-/m<sup>2</sup>, bezogen auf die Wohnfläche, angeboten. Im Mittel um € 4.200,-/m<sup>2</sup>, jedoch in besserem baulichen Zustand.

### **6.3 Bodenwert:**

Der Gutachterausschuss des Main-Taunus-Kreises gibt für die Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 730,-/m<sup>2</sup> an, für den unbebauten Zustand, inkl. Erschließungskosten (Stand 01.01.2024), bezogen auf eine durchschnittliche Grundstücksfläche von 410 m<sup>2</sup>.

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

Ausgangswert ist der Bodenrichtwert, mit = € 730,-/m<sup>2</sup>

#### Zuschläge für:

- die Süd-Ausrichtung zum Hof, Zuschlag hierfür, gemäß den Vorgaben in der Fachliteratur „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 2017“:  
5,0 % aus € 730,-/m<sup>2</sup> = + € 37,-/m<sup>2</sup>
- die unterdurchschnittliche Grundstücksfläche von weniger als 410 m<sup>2</sup> (195 m<sup>2</sup>), Zuschlag hierfür, gemäß den Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen im Immobilienmarktbericht 2024 des Amtes für Bodenmanagement Limburg:  
8,2 % aus € 767,-/m<sup>2</sup> = + € 63,-/m<sup>2</sup>
- die unterdurchschnittliche Grundstückstiefe von weniger als 30 m (16 m), Zuschlag hierfür, gemäß den Vorgaben im GuG-Sachverständigenkalender 2024:  
10,0 % aus € 830,-/m<sup>2</sup> = + € 83,-/m<sup>2</sup>

#### Abschlag für:

- die ungeschützte Ecklage und den unregelmäßigen Grundstückszuschnitt, geschätzte Marktanpassung hierfür, gesamt:  
12,5 % aus € 913,-/m<sup>2</sup> = - € 114,-/m<sup>2</sup>

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert = € 799,-/m<sup>2</sup>

#### Bebautes Grundstück:

195 m<sup>2</sup> netto fertig erschlossen zu € 799,-/m<sup>2</sup> = € 155.800,-

Bodenwert insgesamt, fertig erschlossen = € 155.800,-

## 6.4 Ermittlung des Sachwertes:

Für die Sachwertermittlung werden für die baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten nach NHK 2010 ermittelt. Hierbei wird die Standardstufe mit einbezogen.

Für das Alter wird eine lineare Wertminderung vorgenommen. Für die Wertminderung wegen des Alters wird das ermittelte fiktive Alter, das sich aus der Differenz zwischen der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der ermittelten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt, zugrundegelegt. Die voraussichtlich übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer bestimmt sich nach dem Modernisierungsgrad.

Gebäudetyp: 1.12 (Haupthaus, mit Kellergeschoss)  
1.32 (Haupthaus, ohne Kellergeschoss)  
1.33 (Anbau)

Korrekturfaktor ZFH: 1,05

Ermittlung der Standardstufe:

Bauteil	Standardstufe	Wägungsanteil (%)	Gesamt
Außenwände	1,5	23	0,35
Dach	2	15	0,30
Fenster/Außentüren	2,5	11	0,28
Innenwände/-türen	2,5	11	0,28
Decken und Treppen	2,5	11	0,28
Fußböden	3	5	0,15
Sanitäranlagen	2	9	0,18
Heizung	3	9	0,27
Sonstige technische Ausstattungen	3	6	0,18
Standardstufe (im Mittel):			2,3

Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselemente	Punkte	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	1	2
Modernisierung der Heizungsanlage	1	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
Gesamt	5	20

Modernisierungspunkte: 5 (mittlerer Modernisierungsgrad)

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

Tatsächliches Baujahr: 1908 (gemittelttes Baujahr)

Tatsächliches Alter: 116 Jahre (2024 ./ 1908)

Relatives Alter: 116 Jahre (Alter) / 70 Jahre (GND) x 100 = 166 % > 35 %

Voraussichtliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND): 
$$RND = 0,6725 \times \frac{70^2}{70} - 1,4578 \times 70 + 1,0850 \times 70 = 21 \text{ Jahre}$$

Fiktives Alter: 70 Jahre (GND) ./ 21 Jahre (RND) = 49 Jahre

Fiktives Baujahr: 2024 ./ 49 Jahre (fiktives Alter) = 1975

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten):

a) Zweifamilien-Wohnhaus:

85,38 m <sup>2</sup> BGF x € 664,-/m <sup>2</sup> x 1,840 x 1,05	=	€	109.550,-
+ 79,56 m <sup>2</sup> BGF x € 720,-/m <sup>2</sup> x 1,840 x 1,05	= +	€	110.650,-
+ 19,88 m <sup>2</sup> BGF x € 909,-/m <sup>2</sup> x 1,840 x 1,05	= +	€	34.900,-

Zulagen für:

- Eingangstreppe, psch	= +	€	<u>7.500,-</u>
------------------------	-----	---	----------------

Zwischensumme	=	€	262.600,-
---------------	---	---	-----------

Wertminderung wegen Alters:

70,0 % aus € 262.600,-	= -	€	183.800,-
------------------------	-----	---	-----------

b) Zeitwert der Außenanlagen:

- Hausanschlüsse, psch	= +	€	5.000,-
- Hof- und Wegebefestigungen, psch	= +	€	5.000,-
- Einfriedungen, psch	= +	€	10.000,-
- Begrünung, Schuppen, psch	= +	€	<u>5.000,-</u>

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	€	103.800,-
--	---	---	-----------

hinzu Bodenwert aus Ziff. 6.3	= +	€	<u>155.800,-</u>
-------------------------------	-----	---	------------------

Vorläufiger Sachwert	=	€	259.600,-
----------------------	---	---	-----------

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

62,2 % aus € 259.600,-	= +	€	<u>161.450,-</u>
------------------------	-----	---	------------------

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	€	421.050,-
---------------------------------------	---	---	-----------

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

Abschlag für:

- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= -	€	69.000,-
--	-----	---	----------

Sachwert	=	<u>€</u>	<u>352.050,-</u>
----------	---	----------	------------------

## **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 Limburg, im Wohnungsmarktbericht 2023/2024 der IHK Frankfurt am Main, in der Mietpreissammlung des Unterzeichners und im Internet unter „www.Immobilienscout24.de“ recherchierten Mieten für ähnliche Objekte ermittelt.

Diese betragen zwischen € 8,-/m<sup>2</sup>/Mon. bis € 13,-/m<sup>2</sup>/Mon., im Mittel um € 10,50/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 von \*\*\* bewohnt.**

Mieteinheit	Bj. *) ca.	Wohnfläche m <sup>2</sup>	derzeitige Nettomiete		marktübliche Nettomiete	
			pro m <sup>2</sup>	€	pro m <sup>2</sup>	€
<b>a) Zweifamilien-Wohnhaus:</b>						
- Wohnung EG	1975	56,60	8,83	500,-	10,60	600,-
- Wohnung OG	1975	57,87	-	-	10,37	600,-
<b>b) Pkw-Außenstellplätze:</b>						
- Hof	-	-	-	-	psch	50,-
Gesamt:		114,47	-	500,-	-	1.250,-

marktübliche Jahresnettomiete  
(im sog. „Normalzustand“) = € 15.000,-

#### **Anmerkung:**

\*) Fiktives Baujahr

## **6.5.2 Ermittlung der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten:**

Die unter Ziffer 6.5.1 angegebene marktübliche Nettomiete beinhaltet kein Entgelt für Betriebskosten (im Sinne der Betriebskostenverordnung), da diese derzeit und im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung - die dem Ertragswertverfahren zugrunde liegt - der/die Mieter als Umlagen trägt/tragen.

Zu den Betriebskosten gehören insbesondere die Kosten für:

Heizung, Warmwasserversorgung, Müllabfuhr, Grundsteuer, Straßenreinigung, Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung, Schornsteinfeger, Aufzug (ohne Reparaturkosten), Gemeinschaftsantenne, Strom für Gemeinschaftsanlagen, Hauswart, Hausreinigung, Gartenpflege, Wasserversorgung und Entwässerung, Gebühren für Kabelfernsehen.

Vorstehende marktübliche Nettomiete und nachstehende Instandhaltungspauschale beinhalten weiter, dass der/die Mieter - ebenso im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung - vertraglich verpflichtet ist/sind, die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen in den Mieträumen zu tragen.

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

Derzeitiger Verbraucherpreisindex: 1,202 (2020 = 1,0)

* Verwaltung psch	=	€	359,-
* Instandhaltung und Rücklagen 11,2 % aus € 15.000,- (d.s. rd. € 14,06/m <sup>2</sup> Wohnfl./Jahr + € 50,-/Außenstellpl./Jahr)	= +	€	1.680,-
* Mietausfallwagnis 2,0 % aus € 15.000,-	= +	€	300,-
Summe der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten pro Jahr	=	€	<u>2.339,-</u>

(Das sind 15,6 % der marktüblichen Jahresnettomiete)

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

Das Amt für Bodenmanagement Limburg, dem der Gutachterausschuss des Main-Taunus-Kreises zugeordnet ist, gibt in seinem Immobilienmarktbericht 2024 für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,7 % an, bezogen auf das Jahr 2023.

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

Ausgangswert ist der Liegenschaftszinssatz aus dem Immobilienmarktbericht 2024, mit	=	1,7 %
<u>Marktanpassung für:</u>		
- die unterdurchschnittliche Qualität des Objektes bzgl. Lage und Ausstattung, geschätzte Marktanpassung hierfür, psch	= +	<u>0,3 %</u>
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	=	<u><u>2,0 %</u></u>

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

marktübliche Jahresnettomiete aus Ziff. 6.5.1	=	€	15.000,-
abzgl. der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten aus Ziff. 6.5.2	= -	€	<u>2.339,-</u>
marktüblicher Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks	=	€	12.661,-
abzgl. der Bodenwertverzinsung € 155.800,- x 2,0 % Liegenschaftszinssatz	= -	€	<u>3.116,-</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	€	9.545,-
Der Kapitalisierungsfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 21 Jahren und 2,0 % Liegenschaftszinssatz beträgt: 17,01			
Ertragswert der baulichen Anlagen (Kapitalisierungsfaktor x Reinertragsanteil der baul. Anlagen) 17,01 x € 9.545,-	=	€	162.350,-
zuzüglich Bodenwert aus Ziff. 6.3	= +	€	<u>155.800,-</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	€	318.150,-
<u>Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt:</u>			
<u>Abschlag für:</u>			
- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= -	€	<u>69.000,-</u>
Ertragswert	=	€	<u><u>249.150,-</u></u>

## 6.6 Vergleichswertermittlung:

Im Immobilienmarktbericht 2024 des Amtes für Bodenmanagement Limburg ist für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser, mit Baujahr 1975 (fiktives Baujahr), in Gebieten mit einem Bodenrichtwert von € 730,-/m<sup>2</sup>, einer Grundstücksgröße von 195 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von 114 m<sup>2</sup> ein Vergleichsfaktor von € 5.234,-/m<sup>2</sup>, bezogen auf die Wohnfläche, angegeben (extrapolierter Wert), ermittelt aus Kaufpreisen der Jahre 2021 - 2023.

Nachstehend wird der Vergleichswert wie folgt geschätzt:

114,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche x € 5.234,-/m<sup>2</sup> = € 599.150,-

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

Zuschlag für:

- den Bodenwert von € 799,-/m<sup>2</sup>, der um € 69,-/m<sup>2</sup> über dem Bodenrichtwert liegt, Zuschlag hierfür:

195 m<sup>2</sup> x € 69,-/m<sup>2</sup> = + € 13.450,-

Abschläge für:

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

= - € 69.000,-

- die unterdurchschnittliche bauliche Qualität und die unterdurchschnittliche Lage, geschätzter Abschlag hierfür, gesamt:

20,0 % aus € 612.600,- = - € 122.500,-

- die leicht gesunkenen Kaufpreise, bezogen auf den Vergleichsfaktor der Jahre 2021 - 2023, geschätzter Marktabschlag hierfür, in Anlehnung an die Vorgaben im Internetportal „www.Immobilen-scout24.de“:

7,3 % aus € 490.100,- = - € 35.800,-

Vergleichswert

= € 385.300,-

## 6.7 Verkehrswert:

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

Objekte dieser Art werden vornehmlich von Personen / Familien zur Eigennutzung erworben.

Nach den Gepflogenheiten am Immobilienmarkt wird der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern vom Sachwert abgeleitet.

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher der  
Sachwert aus Ziff. 6.4, mit = € 352.050,-

### **Abschläge, wegen**

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

6,6 % aus € 352.050,- = - € 23.250,-

- der Feuchte im Gewölbekeller, geschätzter Marktabschlag hierfür, psch = - € 10.000,-

- des Umstandes, dass bei einer Neubebauung des Grundstücks eine Befreiung von den Vorgaben des Bebauungsplans erforderlich wäre und dies zurzeit mit Kosten von ca. € 20.000,- verbunden wäre; hierbei wäre die Befürwortung der Stadt für einen Neubau notwendig, dies wäre aber mit Unsicherheiten behaftet; für die vorhandene Bebauung besteht Bestandsschutz; geschätzter Marktabschlag hierfür, gesamt, psch = - € 20.000,-

### **Zuschlag, wegen**

- der Einbauküche im EG, geschätzter Marktzuschlag hierfür, psch = + € 1.500,-

---

Summe = € 303.300,-

Abrundung = - € 300,-

Markt- /Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag = € 300.000,-

**(in Worten: dreihunderttausend EURO)**

Dies entspricht der 20,0-fachen marktüblichen Jahresnettomiete (€ 15.000,-), und bezogen auf die Wohnfläche von 114,47 m<sup>2</sup> sind das € 2.621,-/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 2024 des Amtes für Bodenmanagement Limburg.

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

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

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

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

### **7.5 Sonstige Anmerkungen:**

- Der Qualitätsstichtag bezieht sich auf den baulichen Zustand, der bei Besichtigung vorlag.
- Untersuchungen hinsichtlich Altlasten sind nicht Gegenstand vorstehender Verkehrswertermittlung. Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten besteht nicht.  
Kosten für das Entfernen etwaiger Altlasten, sonstiger Schadstoffe sind vorstehend nicht enthalten und wären gesondert zu berücksichtigen.
- Bei der Besichtigung der baulichen Anlagen wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt; insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.
- Die vorstehende Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die „ImmoWertV 2021“ und die „ImmoWertA 2023“.

Bad Homburg,  
den 05.12.2024

Der Sachverständige:



**Anlage 1 zum Gutachten Zweifamilien-Wohnhaus  
Goethestraße 28, 65830 Kriftel**

---

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

$$\begin{array}{rcl} \text{Grundfläche KG:} & & \\ 4,90 \times 5,00 & = & 24,50 \text{ m}^2 \\ + 1,10 \times 3,60 & = & \underline{3,96 \text{ m}^2} \\ & & 28,46 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Grundfläche EG/OG:} & & \\ 5,04 \times 13,54 & = & 68,24 \text{ m}^2 \\ + 2,00 \times 4,97 & = & \underline{9,94 \text{ m}^2} \\ & & 78,18 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF (Haupthaus, unterkellert):} & & \\ 3 \times 28,46 & = & \underline{\underline{85,38 \text{ m}^2}} \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF (Haupthaus, nicht unterkellert):} & & \\ 2 \times (68,24 - 28,46) & = & \underline{79,56 \text{ m}^2} \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF (Anbau):} & & \\ 2 \times 9,94 & = & \underline{\underline{19,88 \text{ m}^2}} \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF (genannt):} & & \\ 85,38 + 79,56 + 19,88 & = & \underline{\underline{184,82 \text{ m}^2}} \end{array}$$

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

$$\text{GRZ} = 78,18 / 195 = \underline{0,4}$$

$$\text{WGFZ} = 2 \times 78,18 / 195 = \underline{\underline{0,8}}$$

**Anlage 2 zum Gutachten Zweifamilien-Wohnhaus  
Goethestraße 28, 65830 Kriftel**

---

**1. Wohnflächenermittlung:**

Nachstehend werden die Wohnflächen anhand des örtlichen Aufmaßes des Unterzeichners vom 04.11.2024 ermittelt.

**1.1 Wohnung EG:**

Wohnzimmer	4,15 x 4,34	=	18,01 m <sup>2</sup>
	+ 0,14 x 1,88	=	0,26 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4,17 x 4,34	=	18,10 m <sup>2</sup>
	./. 1,42 x 1,49	= -	2,12 m <sup>2</sup>
Wohnküche	3,11 x 4,32	=	13,44 m <sup>2</sup>
	./. 1,02 x 1,18	= -	1,20 m <sup>2</sup>
	+ 0,68 x 0,85	=	0,58 m <sup>2</sup>
Bad/WC	1,80 x 4,32	=	7,78 m <sup>2</sup>
Flur	1,28 x 1,37	=	1,75 m <sup>2</sup>
			<u>56,60 m<sup>2</sup></u>

**1.2 Wohnung OG:**

Wohnzimmer	4,30 x 4,38	=	18,83 m <sup>2</sup>
	./. 0,12 x 4,28 x 0,5	= -	0,26 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4,34 x 4,40	=	19,10 m <sup>2</sup>
	./. 1,03 x 1,25	= -	1,29 m <sup>2</sup>
	./. 0,10 x 3,31 x 0,5	= -	0,17 m <sup>2</sup>
Wohnküche	3,24 x 4,35	=	14,09 m <sup>2</sup>
	+ 0,85 x 1,56	=	1,33 m <sup>2</sup>
	./. 0,12 x 4,09 x 0,5	= -	0,25 m <sup>2</sup>
	./. 0,87 x 0,95	= -	0,83 m <sup>2</sup>
Bad/WC	1,79 x 3,54	=	6,34 m <sup>2</sup>
Flur	0,92 x 1,12	=	1,03 m <sup>2</sup>
	./. 0,10 x 0,92 x 0,5	= -	0,05 m <sup>2</sup>
			<u>57,87 m<sup>2</sup></u>

**1.3 Zusammenstellung der Wohnflächen:**

Wohnung EG	=	56,60 m <sup>2</sup>
Wohnung OG	=	57,87 m <sup>2</sup>
gesamt	=	<u>114,47 m<sup>2</sup></u>

Zweifam.-Wohnhaus Goethestraße 28, 65830 Kriftel



Bild 001 04.11.2024 12:32:24



Bild 002 04.11.2024 12:29:35

Zweifam.-Wohnhaus Goethestraße 28, 65830 Krieffel



Bild 003 04.11.2024 12:30:29



Bild 004 04.11.2024 12:31:54

Zweifam.-Wohnhaus Goethestraße 28, 65830 Kriftel



Bild 005 04.11.2024 12:29:25



Bild 006 04.11.2024 12:30:09

Zweifam.-Wohnhaus Goethestraße 28, 65830 Krieffel



Bild 007 04.11.2024 12:25:23



Bild 008 04.11.2024 12:26:07

Zweifam.-Wohnhaus Goethestraße 28, 65830 Krieffel



Bild 009 04.11.2024 12:30:46



Bild 010 04.11.2024 12:26:29

Zweifam.-Wohnhaus Goethestraße 28, 65830 Kriftel



Bild 011 04.11.2024 12:26:34



Bild 012 04.11.2024 12:35:48

Zweifam.-Wohnhaus Goethestraße 28, 65830 Kriftel



Bild 013 04.11.2024 12:36:19



Bild 014 04.11.2024 12:32:36

Zweifam.-Wohnhaus Goethestraße 28, 65830 Kriftel



Bild 015 04.11.2024 11:54:10



Bild 016 04.11.2024 12:27:46

Zweifam.-Wohnhaus Goethestraße 28, 65830 Kriftel



Bild 017 04.11.2024 12:24:52



Bild 018 04.11.2024 12:24:56