

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

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

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

WERTGUTACHTEN

zur Feststellung des derzeitigen Markt- /Verkehrswertes
für das Objekt: **Eigentumswohnung - Nr. 2 im OG**
und Garage - Nr. 2

Straße und Hausnummer: **Frankfurter Straße 192**

Ort: **61118 Bad Vilbel**



Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main,
844 K 34/24, Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft
betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Bad Vilbel Bl. 7832
unter lfd. Nr. 1 eingetragenen Miteigentumsanteil

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 11.11.2024 (Besichtigung)

Qualitätsstichtag: 11.11.2024

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT: € 485.000,-

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!

4. Beschreibung des Grundstücks:

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

Das Grundstück liegt im südlichen Gebiet der Kernstadt von Bad Vilbel, zwischen der „Bonameser Straße“ und der „Kurt-Moosdorf-Straße“, in mittlerer, verkehrsgünstiger Wohnlage. In der Umgebung befinden sich vornehmlich freistehende, z. T. an die Straßenfront grenzende Mehrfamilien-Wohnhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser zu je 2 Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen, in Hof- bzw. Gartengrundstücken. Die nächste Omnibushaltestelle ist in ca. 3 Gehminuten zu erreichen, und die S-Bahn-Station in ca. 12 Gehminuten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in ca. 10 Geh- bzw. 5 Fahrminuten erreichbar. Fahrzeit zum nächsten Autobahnanschluss ca. 7 Minuten, in die Innenstadt von Frankfurt am Main ca. 15 Minuten und zum Flughafen ca. 25 Minuten. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen in Bad Vilbel vorhanden. Spaziergelmöglichkeiten am unweit entfernten Bebauungsrand, im Wald, auf Feldwegen bzw. am Ufer der Nidda.

Wirtschaftliche Daten von Bad Vilbel (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 37.000;

Arbeitslosenquote: ca. 4,3 % (Kreis);

Kaufkraftindex: ca. 129,9 (rd. 30 % über dem Bundesdurchschnitt);

Bevölkerungsentwicklungsprognose bis zum Jahr 2050: + 18,5 % (Kreis).

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 Südosten mit ca. 17,80 m an die Straße und ist im Mittel ca. 33 m tief. Gebäudeabstand zur Straße ca. 6 m. Höhenlage des Grundstücks zur Straße normal. Das Gelände fällt leicht nach Nordwesten um ca. 2,50 m ab und ist terrassiert angelegt.

Die Straße ist mit beidseitigen Bürgersteigen und Parkplatzbuchten 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 Bad Vilbel existiere für das Baugebiet, in dem das Grundstück liegt, kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit richtet sich demnach nach § 34 BauGB, d.h., eine Bebauung in Anlehnung an die umliegende Bebauung hinsichtlich Art und Größe ist zulässig.

Bebaut ist das Grundstück mit einem freistehenden Wohn- und Geschäftshaus zu 2 Vollgeschossen.

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

Im Baulastenverzeichnis bestehe nach Auskunft des Bauaufsichtsamtes des Wetteraukreises vom 17.12.2024 eine das Grundstück begünstigende Baulast mit der Nr. 30022 von 16.05.1979, die besagt, dass der Nachbar Frankfurter Straße 194 an das Gebäude Frankfurter Straße 192 anzubauen habe (vgl. Anl. 3).

5. Beschreibung der baulichen Anlagen:

5.1 Übersicht über die vorhandenen Gebäude aus beigelegter Flurkarte:

Gebäude	Grundfläche	Baujahr
	ca.	ca.
Wohn- und Geschäftshaus mit integrierter Garage	229 m ²	1980

5.2 Einteilung des Gebäudes:

Einseitig angebautes Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus:

KG: 6 Abstellräume, Damen-WC, Herren-WC, Heizraum, Waschküche, Personal-WC, Dusche/Umkleide, Hausanschlussraum, Flur, Loggia, Müllraum;

Hier: zwei Abstellräume - Nr. 2;

EG: Hauseingang; 1 Gaststätte zu Gastraum, Küche, Kühlhaus, Balkon, Terrasse, Müllraum, Windfang;

Hier: Garage-Nr. 2 für 2 Pkw hintereinander;

OG: **Hier:** ETW - Nr. 2 zu Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Bad/WC, Dusche/WC, Diele, Flur, Abstellkammer, Balkon; 1 Gästeappartement zu ETW - Nr. 2 zu 1 Zimmer, Dusche/WC, Flur;

DG: 2 Wohnungen zu je 2 Zimmern und Nebenräumen;

darüber Dachboden und mit Gauben und Dachflächenfenstern ausgebautes Satteldach.

5.3 Bauliche Beschaffenheit:

5.3.1 Konstruktion / Fassade:

Fundamente:	Stahlbeton, Streifenfundamente;
Ansichtsflächen:	Kratzputzflächen, Zementputzsockel, Kunststeinfensterbänke;
Verkleidung:	Bruchsteinplatten am EG-Straßenseite, Holzbrettschalung an Dachüberständen, Wärmedämm-Verbundsystem an den Fassaden (d = ca. 5 cm), Kunstschiefer an Gauben bzw. Schornsteinkopf;
Decke über Keller und übrige Geschossdecken:	Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich, Holzbalkendecke über Dachgeschoss;
Umfassungswände:	Mauerwerkswände KG (d = 30 - 36 cm), OG - DG (d = ca. 24 cm), Schwerbetonsteine (KG), Hohlblocksteine (EG - DG);
Zwischenwände:	tragende Wände aus Mauerwerk (d = 24 cm) aus Hohlblocksteinen (EG - DG) bzw. Schwerbetonsteinen (KG), leichte Trennwände (d = 10 - 11,5 cm) aus Kalksandsteinen bzw. Bimsplatten;
Dachstuhl:	Holzkonstruktion, Satteldach, Mineralwolle dämmung zwischen den Sparren (d = ca. 10 cm), Pultdächer (Anbauten EG);
Dacheindeckung:	Betondachsteine auf Lattung (Konterlattung, Dachentwässerung aus Kupferblech, Anbauten am EG mit Bitumenschindeln eingedeckt.

5.3.2 Innere Ausstattung:

Geschosstreppe:	Stahlbetontreppe mit Natursteinplattenbelag, Stabstahl-Brüstungsgeländer;
Fußböden in Wohnräumen:	Fliesenboden, Laminat;
Fußböden im Keller:	Zementestrich mit Kunstharzbeschichtung, Fliesenboden;
Fußböden in Küche und Badezimmer:	Fliesenbodenbeläge;

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr ca. 1979), zum Teil als Schiebefenster, Natursteinfensterbänke;
Innentüren:	naturfurnierte Holztüren mit Futter und Bekleidung;
Außentür/Hauseingang:	Alu-/Glaskonstruktion (Haustür), Holz-Kippflügelator (Garage);
Rollläden:	Kunststoffrollläden;
Küche:	Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektroherd;
Bad/WC:	eingebaute emaillierte Stahlblech-Badewanne, 2 Waschbecken, Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten, Erstausrüstung;
Dusche/WC:	in Nische eingebaute Acryl-Duschwanne, Waschbecken, Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten, Erneuerung ca. 2018;
Dusche/WC (Gäste-apartment):	Flachspül-Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten, eingebaute emaillierte Stahlblech-Duschwanne, Waschbecken, Waschmaschinen-Standplatz, Baujahr 2014;
Wandbekleidung:	Raufasertapeten, Vinyltapeten, Strukturtapete;
Platten im Badezimmer:	Wände ringsum raumhoch gefliest, zum Teil mit Dekorfliesen bzw. Bordüre;
Platten in der Küche:	Fliesenspiegel bzw. -sockel;
Elektro:	normale Ausstattung (Bj. ca. 1979), Klingel und Sprechanlage, elektrischer Türöffner, Außenbeleuchtung am Gebäude;
Heizung:	Zentralheizung mit Gasfeuerung (Fabrikat Buderus, Baujahr ca. 2018), Fußbodenheizung, zentrale Brauchwassererwärmung in Verbindung mit der Heizung.

5.3.3 Sonstige Einrichtungen:

- Balkonanlage mit Spaltplattenbelag und Stabstahl-Brüstungsgeländer mit Holzverkleidung.

Belichtung und Belüftung: Gut, keine innenliegenden Nassräume.

5.3.4 Außenanlagen:

Hausanschlüsse:	Wasser, Abwasser, elektrischer Strom, Gas, Telefon;
Straßeneinfriedung:	Betonsockel mit Bruchsteinverkleidung;
Grenzeinfriedung:	Maschendrahtzäune, bereichsweise Beton-Stützwand, Holz-Sichtschutz-Elemente;
Hofbefestigungen:	Betonsteinpflaster;
Sonstiges:	Begrünung, Kiesstreifen am Haus.

5.4 Bauzustand (Schäden, Reparatur- und Fertigstellungskosten):

Die Wohnanlage ist ca. 44 Jahre alt und weist weitgehend die Erstausrüstung auf. Nach Angabe der Eigentümer der ETW gebe es keine WE-Verwaltung und Rücklagen seien nicht vorhanden.

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)	20.000,-	10.000,-
- Erneuerung von Bodenbelägen	15.000,-	7.500,-
- Erneuerung des Bades	20.000,-	10.000,-
- Rückbau des Schlafzimmers im Gästeappartement in ein 2. Kinderzimmer der Hauptwohnung	5.000,-	-
- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug	5.000,-	2.500,-
Zwischensumme	65.000,-	30.000,-
<u>Zuschlag für:</u> Bauregie, Mietausfall, Reinigungsarbeiten in Verbindung mit der Durchführung der Arbeiten: 10 %	6.500,-	3.000,-
Instandsetzungsabschlag bzw. Wertverbesserungszuschlag bei Durchführung der Maßnahmen, jeweils geschätzt:	71.500,-	33.000,-
Wertminderung durch Instandhaltungsstau	€ (71.500,- ./ 33.000,-) = € 38.500,-	

Anmerkungen:

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

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

Nach Durchführung der unter Ziff. 5.4 aufgeführten Reparaturen leicht überdurchschnittlicher Gesamtzustand. Allgemein zweckmäßig geschnittener Grundriss. Geräumiges Wohn-/Esszimmer mit Fenster nach Nordwesten zum Hof. Eingeschränkte Fernsicht vom Balkon. Das Schlafzimmer ist nach Nordwesten gelegen, und die Küche nach Südwesten. Tageslichtbäder. Ein Kinderzimmer und das Gästezimmer liegen nach Südwesten, das 2. Kinderzimmer nach Nordosten.

Allgemein mittlere bis leicht gehobene Gesamtausstattung (2 Bäder, Fußbodenheizung).

Allgemein solide Bauweise (Mauerwerkswände, Stahlbetondecken, Holzdachstuhl mit harter Bedachung, Stahlbetontreppe mit Matursteinplattenbelag).

Wärmedämmende Baustoffe (Isolierglasfenster, Rollläden, Wärmedämm-Verbundsystem an den Fassaden, schwimmender Estrich, Wärmedämmung über dem DG in Decke bzw. Dachschrägen).

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:

Wohnflächen (Wohnflächenverordnung)		141,85	m ²
Nutzflächen (DIN 283/62)	- Garage -	34,78	m ²
	- Keller - Nr. 2 -	21,63	m ²
GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 Bau NVO/90)		0,4	
WGFZ – wertrelevante Geschossflächenzahl (ImmoWertA 2023)		0,9	
Anzahl vorhandener Pkw-Stellplätze	- Garage -	1 - 2	Stk. (hintereinander)
	- Außenstellplätze		
	25/100 MEA x 6 Stellplätze -	1,5	Stk.

6. Wertermittlung:

6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:

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

Als weiterer Anhaltswert wird der Ertragswert ermittelt.

6.2 Beschreibung der allgemeinen Marktsituation:

Derzeit werden vergleichbare Wohnungen in Bad Vilbel zu Preisen zwischen € 3.100,-/m² bis € 5.450,-/m², bezogen auf die Wohnfläche, angeboten, im Mittel um € 4.400,-/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 € 760,-/m² an, für den unbebauten Zustand, bezogen auf ein 350 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 = € 760,-/m²

Zuschläge für:

- die N/W-Ausrichtung zum Hof, Zuschlag hierfür, gemäß den Vorgaben in der Fachliteratur „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 2017“:

4,0 % aus € 760,-/m² = + € 30,-/m²

- die eingeschränkte Fernsicht, geschätzter Marktzuschlag hierfür:

5,0 % aus € 790,-/m² = + € 40,-/m²

Abschlag für:

- die überdurchschnittliche Grundstückstiefe von mehr als 30 m (33 m), Abschlag hierfür, gemäß den Umrechnungskoeffizienten für Grundstückstiefen im GuG-Sachverständigenkalender 2024:

5,0 % aus € 830,-/m² = - € 42,-/m²

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert = € 788,-/m²

Bebautes Grundstück

588 m² netto fertig erschlossen zu € 788,-/m² = € 463.350,-

25/100 - Miteigentumsanteil am Bodenwert insgesamt, fertig erschlossen, für die ETW-Nr. 2 = € 115.850,-

6.4 Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer:

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	1	2
Wärmedämmung der Außenwände	0	4
Modernisierung von Bädern	1	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	0	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0	2
Gesamt	2	20

Modernisierungspunkte: **2** (kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung)

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

Tatsächliches Baujahr: **ca. 1980** (Fertigstellung)

Tatsächliches Alter: **ca. 44 Jahre** (2024 ./ 1980)

Relatives Alter: 44 Jahre (Alter) / 70 Jahre (GND) x 100 = **63 % > 55 %**

Voraussichtliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):
$$RND = 1,0767 \times \frac{44^2}{70} - 2,2757 \times 44 + 1,3878 \times 70 = \mathbf{27 \text{ Jahre}}$$

Fiktives Alter: 70 Jahre (GND) ./ 27 Jahre (RND) = **43 Jahre**

Fiktives Baujahr: 2024 ./ 43 Jahre (fiktives Alter) = **1981**

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 € 9,-/m²/Mon. bis € 13,-/m²/Mon., im Mittel um € 11,-/m²/Mon. für vergleichbare Wohnungen.

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

Das Objekt ist von * bewohnt.**

Mieteinheit	Bj.*) ca.	Wohn-/ Nutzfläche m ²	derzeitige Nettomiete		marktübliche Nettomiete	
			pro m ²	€	pro m ²	€
<u>a) ETW - Nr. 2 im OG:</u>						
- Hauptwohnung	1981	125,70	-	-	11,02	1.385,-
- Gästeappartement	1981	16,15	-	380,-	13,31	215,-
<u>b) Pkw - Stellplätze:</u>						
- Garage	-	-	-	-	psch	150,-
- Außenstellplätze, anteilig	-	-	-	-	psch	75,-
Gesamt:		141,85	-	380,-	-	1.825,-

marktübliche Jahresnettomiete
(im Normalzustand) = € 21.900,-

Anmerkung:

*) Fiktives Baujahr.

6.5.2 Ermittlung der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten:

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

Zu den Betriebskosten gehören insbesondere die Kosten für:

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

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

Im nachstehenden werden die Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die „ImmoWertV 2021“ ermittelt.

Derzeitiger Verbraucherpreisindex: 1,199 (2020 = 100)

* Verwaltung psch	= €	429,-
* Instandhaltung und Rücklagen 10,4 % aus € 21.900,- (d.s. rd. € 14,03/m ² Wohnfl./Jahr + € 50,-/Außenstell- platz/Jahr + € 106,-/Garagenstellplatz/Jahr)	= + €	2.278,-
* Mietausfallwagnis 2,0 % aus € 21.900,-	= + €	438,-
Summe der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten pro Jahr	= €	<u>3.145,-</u>

(Das sind 14,4 % der marktüblichen Jahresnettomiete)

6.5.3 Ermittlung des maßgebenden Liegenschaftszinssatzes:

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

Der Immobilienmarktbericht 2024 des Amtes für Bodenmanagement Limburg, dem der benachbarte Hochtaunuskreis angegliedert ist, gibt für Eigentumswohnungen in Gebieten mit Bodenrichtwerten von € 600,-/m² bis € 799,-/m² einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,5 % an.

Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main gibt für Eigentumswohnungen mit Baujahr 1978 - 1990 in mittleren Lagen einen Liegenschaftszinssatz von 0,8 %, bezogen auf das Jahr 2023 an.

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

Ausgangswert ist der Liegenschaftszinssatz des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main, mit	=	0,8 %
<u>Marktanpassung für:</u> - die Lage in einem Wohn- und Geschäftshaus mit Gaststätte, geschätzte Marktanpassung hierfür, psch	= +	<u>0,2 %</u>
Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	=	<u>1,0 %</u>

6.5.4 Berechnung des Ertragswertes:

marktübliche Jahresnettomiete aus Ziff. 6.5.1	=	€	21.900,-
abzgl. der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten aus Ziff. 6.5.2	= -	€	<u>3.145,-</u>
marktüblicher Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks	=	€	18.755,-
abzgl. der Bodenwertverzinsung € 115.850,- x 1,0 % Liegenschaftszinssatz	= -	€	<u>1.159,-</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	€	17.596,-
Der Kapitalisierungsfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 27 Jahren und 1,0 % Liegenschaftszins beträgt: 23,56			
Ertragswert der baulichen Anlagen (Kapitalisierungsfaktor x Reinertragsanteil der baul. Anlagen) 23,56 x € 17.596,-	=	€	414.550,-
zuzüglich Bodenwert aus Ziff. 6.3	= +	€	<u>115.850,-</u>
Vorläufiger Ertragswert	=	€	530.400,-
<u>Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:</u>			
<u>Abschlag für:</u>			
- notwendige Reparaturen, Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= -	€	<u>38.500,-</u>
Ertragswert	=	€	<u><u>491.900,-</u></u>

6.6 Vergleichswertverfahren:

6.6.1 Direktes Vergleichswertverfahren:

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

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

Datum Kauf	Adresse	Lage	Ge-schoss	vermietet	Wohnfl. (m ²)	Bau-jahr	Aus-stattung	Anzahl WE pro Gebäude
11/2023	Bergstraße	gut	3.OG	ja	44	1980	mittel	7
11/2022	Erzweg	gut	-	ja	135	1983	mittel	5
02/2023	Friedberger Straße	mittel	1.OG	nein	70	1971	mittel	18
12/2022	Friedberger Straße	mittel	-	ja	56	1971	mittel	18
02/2023	Niddablick	mittel	-	nein	84	1972	mittel	8
03/2023	Petterweiler Straße	mittel	2.OG	nein	95	1984	mittel	3
11/2022	Pfarrwiese	mittel	1.OG	ja	37	1984	mittel	8
03/2023	Rendeler Straße	mittel	-	nein	60	1986	mittel	11
12/2023	Rendeler Straße	mittel	1.OG	nein	76	1989	mittel	25
05/2023	Ulmenweg	gut	-	ja	51	1990	mittel	7

Kaufpreis (€/m ²)	UK-Lage	UK-Ge-schoss	UK-ver-mietet	UK-Wohnfl.	UK-Bau-jahr	UK-Aus-stattung	UK-An-zahl WE	UK-Preis-veränderung seit Kauf	Vergleichs-preis (€ / m ²)
3.818,-	0,91	0,96	1,1	0,86	-	-	1,02	-	3.218,-
4.481,-	0,91	-	1,1	0,99	-	-	-	0,94	4.174,-
4.158,-	-	-	-	0,91	-	-	1,06	0,97	3.890,-
4.055,-	-	-	1,1	0,88	-	-	1,06	0,95	3.953,-
3.983,-	-	-	-	0,97	-	-	1,03	0,97	3.860,-
4.361,-	-	0,98	-	0,95	-	-	-	0,97	3.938,-
4.135,-	-	-	1,1	0,85	-	-	1,03	0,94	3.743,-
2.950,-	-	-	-	0,89	0,96	-	1,05	0,97	2.567,-
3.718,-	-	-	-	0,92	0,91	-	1,07	1,01	3.364,-
4.706,-	0,91	-	1,1	0,87	0,89	-	1,02	0,99	3.683,-
Mittelwert									3.639,-

Für Garagen gibt das Amt für Bodenmanagement Büdingen für das Jahr 2023 einen durchschnittlichen Wiederverkaufspreis von € 13.500,-/Garage an, und für Außenstellplätze € 8.500,-/Stellplatz.

Zusammenstellung:

141,85 m ² Wohnfläche x € 3.639,-/m ²	=	€	516.200,-
1 Garage für 2 Stellplätze hintereinander, psch	= +	€	20.000,-
1,5 anteilige Außenstellplätze, psch	= +	€	<u>12.750,-</u>

Vorläufiger Vergleichswert = € 548.950,-

Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:

Abschläge für:

- notwendige Reparaturen, Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= -	€	38.500,-
- die Gaststätte im EG mit Nebenräumen im KG, geschätzter Marktabschlag hierfür: 5,0 % aus € 548.950,-	= -	€	<u>27.450,-</u>

Vergleichswert 1 = € 483.000,-

6.6.2 Indirektes Vergleichswertverfahren:

Im Immobilienmarktbericht 2024 des Amtes für Bodenmanagement Bülbingen ist für Eigentumswohnungen in Gebieten mit einem Bodenrichtwert von € 760,-/m² und einem Baujahr von 1980 - 1989 ein durchschnittlicher Kaufpreis von € 3.899,-/m², bezogen auf eine Wohnfläche von 80 m², angegeben, und für Garagen € 13.500,-/Stk. sowie für Außenstellplätze € 8.500,-/Stk. im Wiederverkauf.

Der Umrechnungskoeffizient für eine Umrechnung der Wohnfläche von 80 m² auf 141,85 m² beträgt 0,93 im GuG-Sachverständigenkalender 2024.

Zusammenstellung:

141,85 m ² Wohnfläche x € 3.899,-/m ² x 0,93	=	€	514.350,-
Garage für 1 - 2 Stellplätze hintereinander, psch	= +	€	20.000,-
1,5 anteilige Außenstellplätze, psch	= +	€	<u>12.750,-</u>

Vorläufiger Vergleichswert = € 547.100,-

Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:

Abschläge für:

- notwendige Reparaturen, Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= -	€	38.500,-
- die Gaststätte im EG mit Nebenräumen im KG, geschätzter Marktabschlag hierfür: 5,0 % aus € 547.100,-	= -	€	<u>27.350,-</u>

Vergleichswert 2 = € 481.250,-

6.7 Verkehrswert:

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit Garage und anteiligen Außenstellplätzen.

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

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

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher der direkte Vergleichswert aus Ziff. 6.6.1, mit = € 483.000,-

Zuschlag, wegen

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

0,5 % aus € 483.000,- = + € 2.400,-

Summe = € 485.400,-

Abrundung = - € 400,-

Markt- /Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag = € 485.000,-

(in Worten: vierhundertfünfundachtzigtausend EURO)

Dies entspricht der 22,1-fachen marktüblichen Jahresnettomiete (€ 21.900,-), und bezogen auf die Wohnfläche von 141,85 m² sind das € 3.419,-/m² (inkl. Pkw-Stellplätze).

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 Büdingen.

7.3 Verkehrswertdefinition (§ 194 BauGB):

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

7.4 Belastungen in Abt. III des Grundbuches:

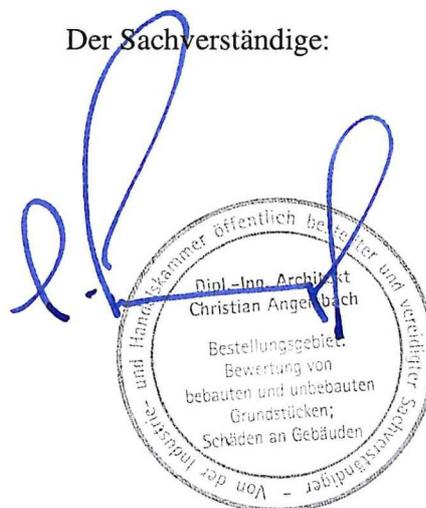
Etwaige auf dem Grundstück lastende Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sind nicht Gegenstand vorstehender Wertermittlung.

7.5 Sonstige Anmerkungen:

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

Bad Homburg,
den 18.12.2024

Der Sachverständige:



**Anlage 1 zum Gutachten ETW - Nr. 2 im OG des Wohn- und Geschäftshauses
Frankfurter Straße 192, 61118 Bad Vilbel**

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

Grundfläche EG (Wohn- und Geschäftshaus):

$$\begin{array}{rcl} 11,92 \times 16,61 & = & 197,99 \text{ m}^2 \\ ./\ 0,75 \times 4,63 & = - & 3,47 \text{ m}^2 \\ ./\ 1,50 \times 2,50 & = - & 3,75 \text{ m}^2 \\ & & \hline & & 190,77 \text{ m}^2 \end{array}$$

Grundfläche OG/DG (Wohn- und Geschäftshaus):

$$11,92 \times 14,11 = 168,19 \text{ m}^2$$

Grundfläche Garage:

$$2,96 \times 13,04 = 38,60 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ} = (190,77 + 38,60) : 588 = \underline{0,4}$$

$$\text{WGFZ} = (190,77 + 1,75 \times 168,19 + 38,60) : 588 = \underline{\underline{0,9}}$$

**Anlage 2 zum Gutachten ETW - Nr. 2 im OG des Wohn- und Geschäftshauses
Frankfurter Straße 192, 61118 Bad Vilbel**

1. Wohn- und Nutzflächenermittlung:

Nachstehend werden die Wohn- und Nutzflächen anhand des örtlichen Aufmaßes des Unterzeichners vom 11.11.2024 ermittelt.

1.1 Wohn- und Nutzfläche ETW - Nr. 2:

Wohnzimmer	4,19 x 6,72	=	28,16	m ²
Esszimmer	3,20 x 4,34	=	13,89	m ²
	./. 0,16 x 0,73	= -	0,12	m ²
Schlafzimmer	3,99 x 4,45	=	17,76	m ²
Kinderzi.-Nord	3,05 x 4,45	=	13,57	m ²
	./. 0,55 x 1,73	= -	0,95	m ²
Kinderzi.-Süd	2,97 x 4,11	=	12,21	m ²
Küche	2,25 x 3,03	=	6,82	m ²
Bad/WC	2,41 x 2,66	=	6,41	m ²
Dusche/WC	1,16 x 2,69	=	3,12	m ²
Diele	1,60 x 1,78	=	2,85	m ²
	+ 0,28 x 1,14	=	0,32	m ²
	+ 1,65 x 2,28	=	3,76	m ²
	+ 1,44 x 2,00	=	2,88	m ²
Flur	1,46 x 2,44	=	3,56	m ²
Abstellkammer	0,83 x 0,91	=	0,76	m ²
Balkon	1,83 x 11,69 x ½	=	10,70	m ²
			<u>125,70</u>	<u>m²</u>

1.2 Gästeappartement ETW - Nr. 2:

Zimmer	2,83 x 3,55	=	10,05	m ²
Dusche/WC	1,18 x 2,81	=	3,32	m ²
	./. 0,34 x 0,97	= -	0,33	m ²
Diele	1,01 x 2,85	=	2,88	m ²
	+ 0,27 x 0,86	=	0,23	m ²
			<u>16,15</u>	<u>m²</u>

1.3 Nutzfläche Garage - Nr. 2:

Garage	2,70 x 12,88	=	<u>34,78</u>	<u>m²</u>
--------	--------------	---	--------------	----------------------

1.4 Kellerräume - Nr. 2:

Kellerraum - Süd	2,99 x 3,54	=	10,58	m ²
Kellerraum - West	2,93 x 3,77	=	11,05	m ²
			<u>21,63</u>	<u>m²</u>

ETW-Nr. 2 im OG und Garage-Nr. 2
Frankfurter Straße 192, 61118 Bad Vilbel



Bild 001 11.11.2024 11:35:00



Bild 002 11.11.2024 11:33:53

ETW-Nr. 2 im OG und Garage-Nr. 2
Frankfurter Straße 192, 61118 Bad Vilbel



Bild 003 11.11.2024 11:29:29



Bild 004 11.11.2024 11:35:37

ETW-Nr. 2 im OG und Garage-Nr. 2
Frankfurter Straße 192, 61118 Bad Vilbel



Bild 005 11.11.2024 11:30:58

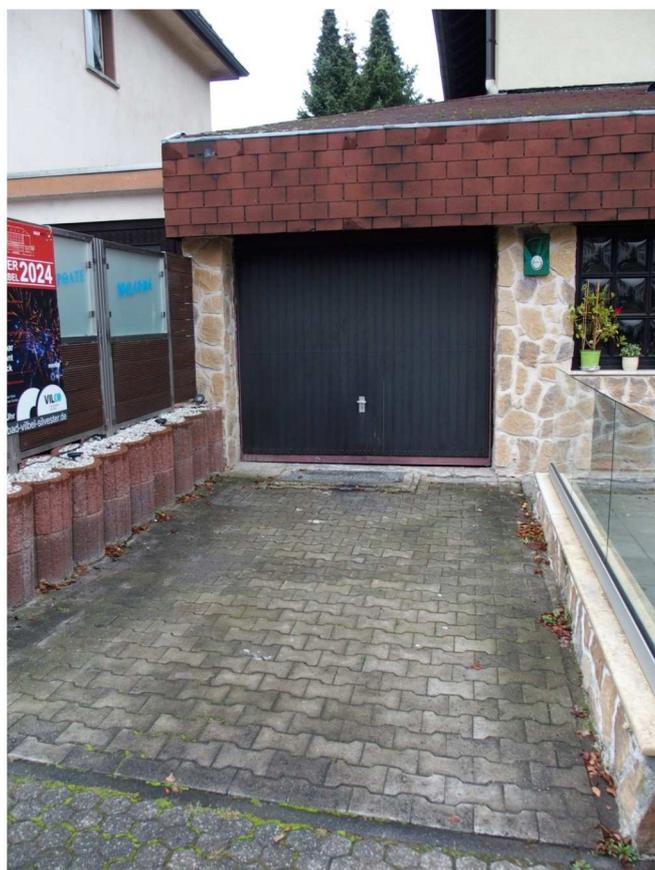


Bild 006 11.11.2024 11:34:25

ETW-Nr. 2 im OG und Garage-Nr. 2
Frankfurter Straße 192, 61118 Bad Vilbel



Bild 007 11.11.2024 11:36:41



Bild 008 11.11.2024 11:36:49

ETW-Nr. 2 im OG und Garage-Nr. 2
Frankfurter Straße 192, 61118 Bad Vilbel



Bild 009 11.11.2024 11:37:26



Bild 010 11.11.2024 10:17:12

ETW-Nr. 2 im OG und Garage-Nr. 2
Frankfurter Straße 192, 61118 Bad Vilbel

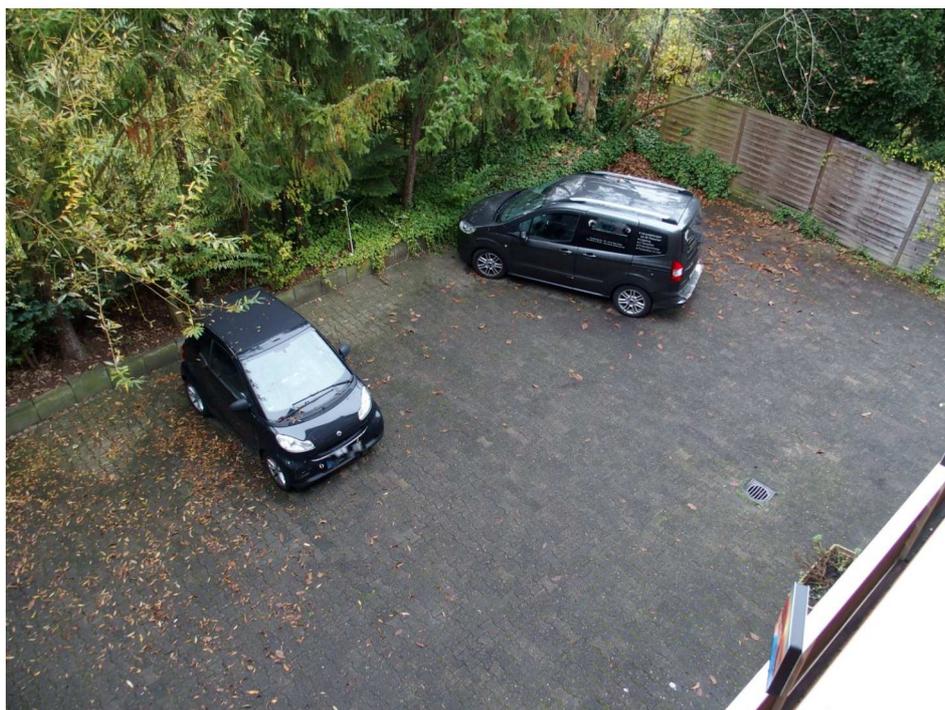


Bild 011 11.11.2024 10:51:47

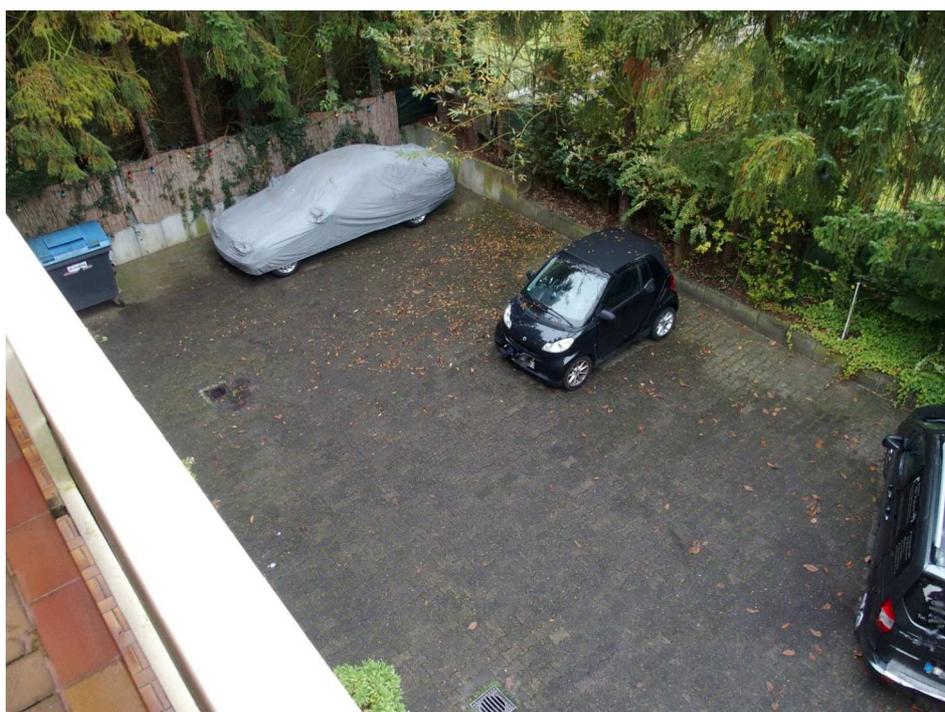


Bild 012 11.11.2024 10:52:08