

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
mit Nebengebäude
(als Wohneigentum)**

Straße und Hausnummer: **Sindlinger Straße 35**

Ort: **65795 Hattersheim - Okriftel**



Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main,
844 K 41/23, Zwangsversteigerungssache betr. der in den Wohnungs-
grundbüchern von Okriftel Bl. 4070 und 4071 jeweils unter
lfd. Nr. 1 + 2 / zu 1 eingetragenen Miteigentumsanteile

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 04.07.2024 (Besichtigung)

Qualitätsstichtag: 04.07.2024

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT (ohne Gewähr): € 500.000,-

Anmerkung:

Dem Unterzeichner wurde keine Innenbesichtigung der Wohnungen 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.

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 + 3
4. Grundstücksbeschreibung	4
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	5-8
6. Wertermittlung	9-17
7. Besondere Bemerkungen	18
<u>Anlagen:</u>	
1. Grund- und wertrelevante Geschossflächenzahl	
2. Wohn- und Nutzfläche	
3. Baulastenauskunft	
4. Altlastenauskunft	
5. Überschwemmungskartenausschnitt	
6. Stadtplanausschnitt	
7. Flurkartenausschnitte	
8. Freiflächenplan	
9. Fotos	

2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragschreiben vom 05.12.2023 und 08.06.2024, jeweils nebst Anlagen (Beschlüsse, Flurkartenausschnitte, Grundbuchauszüge);
- Notizen und Kopien aus der Grundbuchakte des Grundbuchamtes des Amtsgerichts Frankfurt am Main - Abteilung Höchst;
- Notizen zu Angaben des Stadtplanungsamtes, der Baulastenverzeichnisstelle des Main-Taunus-Kreises und des Amtes für Bodenmanagement Limburg;
- Angaben des Umweltamtes des Regierungspräsidiums Darmstadt;
- Notizen, Aufmaß, Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

3. Grundbuchdaten:

Wohnungseigentümer:

Wohnungsgrundbuch von Okriftel (beim Amtsgericht Frankfurt am Main, Außenstelle Höchst)

Blatt 4070 und 4071	Gemarkung Okriftel	Flur 4
Flurstück 114/4	Wirtschaftsart u. Lage - Gebäude- und Freifläche, Sindlinger Straße 35, 37, 37a, 37b, 37c -	Größe 1.135 m ²
a) <u>Blatt 4070:</u> 185,93 / 1.135	- Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit <u>Nr. 1</u> gekennzeichneten Doppelhaushälfte und dem Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche.	
b) <u>Blatt 4071:</u> 189,07 / 1.135	- Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit <u>Nr. 2</u> gekennzeichneten Doppelhaushälfte und dem Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche.	

Grundstücksgröße, insgesamt =

1.135 m²

Eintragungen in Abt. II:

Blatt 4070 und 4071:

Lfd. Nrn. 1 - 4: Sind jeweils gelöscht;

lfd. Nr. 5: gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 1 InsO wird die vorläufige Verwaltung des Vermögens angeordnet; gemäß Ersuchen vom 31.03.2023 (Amtsgericht Frankfurt am Main - Insolvenzgericht, 810 IN 112/23 H);

lfd. Nr. 6: gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO ist angeordnet, dass Verfügungen des Eigentums nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam sind (Amtsgericht Frankfurt am Main - Insolvenzgericht, 810 IN 112/23 H); gemäß Ersuchen vom 31.03.2023;

lfd. Nr. 7: über das Vermögen des Eigentümers ist das Insolvenzverfahren eröffnet; gemäß Ersuchen vom 24.04.2023 (Amtsgericht Frankfurt am Main, 810 IN 112/23 H);

lfd. Nr. 8: Zwangsversteigerungsvermerk Amtsgericht Frankfurt am Main, 844 K 41/23 vom 21.03.2024.

4. Beschreibung des Grundstücks:

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

Das Grundstück liegt im südlichen Gebiet der Stadt Hattersheim, im Stadtteil „Okriftel“, an der Straßenecke „Sindlinger Straße / Feldbergstraße“, in allgemein mittlerer Wohnlage. In der Umgebung befinden sich vornehmlich an die Straßenfront grenzende Wohnhäuser zu 2 Vollgeschossen, teils aneinandergebaut, teils freistehend, jeweils in Hof- bzw. Gartengrundstücken gelegen. Die nächsten Omnibushaltestellen sind in je ca. 5 Gehminuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in ca. 15 Gehminuten bzw. 5 Fahrminuten erreichbar.

Fahrtzeit in das Stadtzentrum und zum S-Bahnhof je ca. 10 Minuten, zum nächsten Autobahnanschluss ca. 10 Minuten, in die Innenstadt von Frankfurt am Main und Wiesbaden je ca. 25 Minuten und zum Flughafen ca. 20 Minuten.

Kindergärten und Grundschule in Okriftel vorhanden, weiterführende Schulen in der Kernstadt bzw. in Hofheim. Spaziergelmöglichkeiten am nahegelegenen Main-Ufer und auf Feldwegen.

Wirtschaftliche Daten von Hattersheim (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 29.000;

Arbeitslosenquote: ca. 5,1 % (Kreis);

Kaufkraftindex: ca. 107,8 (rd. 8 % über dem Bundesdurchschnitt);

Bevölkerungsentwicklungsprognose bis zum Jahr 2035: + 1 %.

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

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

Das Eckgrundstück (Flurstück 114/4) ist vieleckig geschnitten und grenzt im Südosten mit ca. 54,50 m an die „Sindlinger Straße“ und im Südwesten mit ca. 24 m an die „Feldbergstraße“. Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 5 Wohnhäuser als Wohneigentum. Das Haus „Sindlinger Straße 35“ sollte ehemals durch 2 Doppelhaushälften als Wohneigentum ersetzt werden. Dieses wurde durch den Bauträger jedoch nicht realisiert.

In dem Bereich des Grundstücks, wo sich das Haus Sindlinger Straße 35 befindet, bestehen Sondernutzungsrechte für die ehemals geplanten Doppelhaushälften - Nr. 1 + 2. Dieser Bereich des Grundstücks ist trapezartig geschnitten, grenzt im Südosten mit ca. 20 m an die „Sindlinger Straße“ und im Südwesten mit ca. 24 m an die „Feldbergstraße“. Mittlere Breite ca. 18 m und mittlere Tiefe ca. 20 m (vgl. Anl. 7.1 / 8).

Höhenlage des Grundstücks zu den angrenzenden Straßen normal. Das Gelände ist annähernd eben. Kein Vorgarten, die Gebäude grenzen jeweils an eine der angrenzenden Straßen.

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

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der „Sindlinger 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.

Das Grundstück liegt in einem Überschwemmungsgebiet (vgl. Anl. 5).

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

Nach Angaben des Stadtplanungsamtes der Stadt Hattersheim 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 Wohnhäusern zu 2 Vollgeschossen und einem Nebengebäude.

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

Im Baulastenverzeichnis bestehe nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes des Main-Taunus-Kreises vom 16.07.2024 keine Baulast für das Grundstück (vgl. Anl. 3).

5. Beschreibung der baulichen Anlagen:

5.1 Übersicht über die vorhandenen Gebäude aus beigefügter Flurkarte:

Gebäude	Grundfläche	Baujahr
	ca.	ca.
a) Zweifamilien-Wohnhaus	81 m ²	1912
b) Nebengebäude	63 m ²	1912

5.2 Einteilung des Gebäudes:

a) Freistehendes Zweifamilien-Wohnhaus, bestehend aus:

KG: Werkstatt, Abstellraum, Vorratsraum, Heizraum, Vorraum;

EG: Hauseingang; WC am Zwischenpodest;

OG: 1 Wohnung zu Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad/WC, Diele;

OG: 1 Wohnung zu Wohn- und Esszimmer mit Schlafnische, Küche, Bad/WC, wohnungsinterne Treppe zum DG;

DG: teilausgebaut mit 2 Zimmern;

darüber mit Zwerchhäusern ausgebautes Satteldach.

b) Freistehendes Nebengebäude, bestehend aus:

EG: 2 Büroräume, WC (nicht fertiggestellt), Lagerraum;

darüber Dachboden und Pultdach.

5.3 Bauliche Beschaffenheit:

5.3.1 Konstruktion / Fassade:

Fundamente:	zu a) Streifenfundamente, Stampfbeton; zu b) Streifenfundamente, Stahlbeton;
Ansichtsflächen:	zu a) Kratzputzflächen, Zementputzsockel, Kunststein-Fensterbänke; zu b) Rauputz, Zementputzsockel, Alufensterbänke, unverputztes Mauerwerk;
Verkleidung:	zu a) Holzbrettschalung an Dachüberständen, Naturschiefer an den Ortsgängen, Sandstein-Bossenmauerwerk am Haussockel (straßenseitig); zu b) Holzverkleidung an der Nord- und West-Fassade;
Decke über Keller und übrige Geschossdecken:	zu a) Mauerwerksgewölbe (KG), Holzbalkendecken (EG und OG); zu b) Holzbalkendecke;
Umfassungswände:	zu a) Mauerwerkswände aus Vollziegelsteinen; zu b) Mauerwerkswände aus Vollziegelsteinen bzw. Holzfachwerk ab ca. 2 m Höhe;
Zwischenwände:	zu a) Mauerwerkswände bzw. Holz-Fachwerkwände mit Mauerwerksausfachungen; zu b) Mauerwerks- bzw. Gipskarton-Ständerwände;
Dachstuhl:	zu a) Holzkonstruktion, Satteldach, vermutlich Mineralwolle-dämmung zwischen den Sparren; zu b) Holzkonstruktion, Pultdach, Wärmedämmung zwischen den Sparren (Polystyrol-Hartschaum);
Dacheindeckung:	zu a) Betondachsteine auf Lattung, Dachentwässerung aus Zink- bzw. Kupferblech; zu b) beschieferte Bitumenpappe auf Holzbrettschalung, Dachentwässerung aus Zinkblech.

5.3.2 Innere Ausstattung:

Treppen:	zu a)	Innere Kellertreppe massiv mit Fliesenbelag, Zwischentreppe im EG massiv mit Terrazzobelag;
Geschosstreppe:	zu a)	Holzkonstruktion mit aufgesattelten Stufen zwischen den Wangen;
	zu b)	Holz-Sambatreppenleiter;
Fußböden in Wohnräumen:	zu a)	vermutlich Laminat, Fliesen;
Fußboden im Gewerberaum:	zu b)	Zementestrich, Laminat, Teppichboden;
Fußböden im Keller:	zu a)	Fliesenbodenbelag;
Fußböden in Küche und Badezimmer:	zu a)	Fliesenbodenbeläge;
Fenster:	zu a + b)	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (Baujahr ca.1988, ca. 2001, ca. 2014), straßenseitig Lärmschutzfenster;
Innentüren:	zu a)	vermutlich Holztüren mit Futter und Bekleidung, zum Teil Holz-Füllungstüren, zum Teil Glasausschnitt;
	zu b)	Holztür in Stahlzarge;
Außentür/Hauseingang:	zu a)	Holz-/Glaskonstruktion mit Mehrfachverriegelung;
	zu b)	Kunststoff-/Glaskonstruktion (Haustür), Alu-Rollladentor mit elektromechanischem Antrieb (Baujahr ca. 2022);
Rollläden:	zu a + b)	Kunststoffrollläden überwiegend vorhanden;
Küchen:	zu a)	Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektroherd;
	zu b)	Anschlüsse für Teeküche im Büro;
Bad/WC:	zu a)	vermutlich eingebaute Duschwannen, Waschbecken, wandhängende WCs mit Unter-Putz-Spülkasten;
Gäste-WC:	zu a)	Handwaschbecken, wandhängendes Tiefspül-WC mit Unter-Putz-Spülkasten;
WC:	zu b)	Installationswand für WC und Handwaschbecken;
Wandbekleidung:	zu a)	Tapeten, Anstrich, Rauputz;
Platten im Badezimmer:	zu a)	Wände vermutlich ringsum halb bis raumhoch gefliest;
Sonstige Anstriche:	zu a + b)	Lackierung auf Holzwerk und Metall;
Elektro:	zu a)	vermutlich normale Ausstattung, Klingel- und Sprechanlage, elektrischer Türöffner, Außenbeleuchtung am Gebäude, Zähler- und Verteilerschrank (Baujahr 2001);
	zu b)	einfache Grundausstattung;
Heizung:	zu a)	Zentralheizung mit Feststoff-Feuerung (Fabrikat Buderus, Baujahr 1989), Flachheizkörper mit Thermostatventilen, zentrale Brauchwassererwärmung in Verbindung mit der Heizung;
	zu b)	Gastherme, Flachheizkörper mit Thermostatventilen;
	zu a + b)	zentrale Brauchwassererwärmung in Verbindung mit der Heizung.

5.3.3 Sonstige Einrichtungen:

- Vordach am Hauseingang;
- Zwerchhäuser auf dem Dach.

Belichtung
und Belüftung: Gut, keine innenliegenden Nassräume.

5.3.4 Außenanlagen:

Hausanschlüsse: Wasser, Abwasser, elektrischer Strom, Gas, Telefon;
Straßeneinfriedung: Stahlgittertor, Stahlgitterpforte, Stahlgitterzaun auf massivem Sockel;
Grenzeinfriedung: Stahl-Mattenzaun auf massivem Sockel;
Hof- und
Wegebefestigungen: Betonsteinpflaster;
Sonstiges: keine Gartenanlage, überdachter Fahrradabstellplatz (Holzkonstruktion mit Pultdach).

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)	20.000,-	20.000,-
- Fertigstellung Ausbau DG	25.000,-	12.500,-
- Sanierung Straßeneinfriedung und Hof	5.000,-	2.500,-
- Fertigstellung des WC-Ausbaus im Nebengebäude	5.000,-	2.500,-
- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug	5.000,-	2.500,-
Zwischensumme	60.000,-	40.000,-
Bauregie, Mietausfall, Reinigungsarbeiten in Verbindung mit der Durchführung der Arbeiten: 10,0 %	6.000,-	4.000,-
Instandsetzungsabschlag bzw. Wertverbesserungszuschlag bei Durchführung der Maßnahmen, jeweils geschätzt:	66.000,-	44.000,-
Wertminderung durch Instandhaltungsstau	€ (66.000,- ./. 44.000,-) = € 22.000,-	

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. Die Zimmer sind vornehmlich nach Südosten zur Straße gelegen, zum Teil auch nach Nordwesten bzw. Südwesten. Im OG sollen die beiden straßenseitigen Zimmer zusammengelegt worden sein und in dem westlichen Raum eine offene Schlafnische sein, dahinter das Bad sein. Die Küche im OG sei offen zum Wohn- und Esszimmer. Die Wohnung im OG sei mit dem teilausgebauten Dachgeschoss über eine wohnungsinterne Treppe verbunden. Allgemein einfache bis mittlere Gesamtausstattung.

Allgemein solide Bauweise (Mauerwerkswände, Gewölbedecken im KG, Holz-Dachstuhl mit Betondachsteinen eingedeckt). Der Keller hat eine leichte Grundfeuchte in den Wänden und ist nicht für die Lagerung feuchteempfindlicher Sachen geeignet.

Wärmedämmende Baustoffe (Isolierglasfenster, Rollläden, vermutlich bereichsweise Wärmedämmung im Dach des Wohnhauses).

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 (Sachwertrichtlinie)	- Wohnhaus -	324,00	m ²
	- Nebengebäude -	126,76	m ²
Wohnflächen (Wohnflächenverordnung)	- geschätzt -	160,00	m ²
Nutzflächen (DIN 283/62)	- Nebengebäude -	71,33	m ²
GRZ - Grundflächenzahl (§ 19 Bau NVO/90)		0,4	
WGFZ - wertrelevante Geschossflächenzahl (Vergleichswertrichtlinie)		0,8	
Anzahl vorhandener Pkw-Stellplätze	- Hof -	1 - 2	Stk.

6. Wertermittlung:

6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:

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

Als weitere Anhaltswerte werden der Ertragswert und der Vergleichswert ermittelt.

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

6.2 Beschreibung der Marktsituation:

Derzeit werden vergleichbare Objekte zu Preisen zwischen € 1.900,-/m² bis € 4.450,-/m², bezogen auf die Wohnfläche, angeboten, im Mittel um € 3.250,-/m².

6.3 Bodenwert:

Der Gutachterausschuss des Main-Taunus-Kreises gibt für die Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 430,-/m² an, für den unbebauten Zustand, inkl. Erschließungskosten (Stand 01.01.2024), bezogen auf ein 380 m² großes Grundstück.

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	=	€	430,-/m ²
--	---	---	----------------------

Zuschlag für:

- die unterdurchschnittliche Grundstückstiefe von weniger als 30 m (20 m), Zuschlag hierfür, gemäß den Umrechnungskoeffizienten für Grundstückstiefen im GuG-Sachverständigenkalender 2024:

10,0 % aus €430,-/m ²	=	+	€	43,-/m ²
----------------------------------	---	---	---	---------------------

Abschlag für:

- die ungeschütztere Ecklage, geschätzter Abschlag hierfür:

5,0 % aus €473,-/m ²	=	-	€	24,-/m ²
---------------------------------	---	---	---	---------------------

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	€	449,-/m ²
---	---	---	----------------------

Bebautes Grundstück:

1.135 m ² netto fertig erschlossen zu € 449,-/m ²	=	€	509.600,-
---	---	---	-----------

375 / 1.135 - Miteigentumsanteil am Bodenwert insgesamt, fertig erschlossen	=	€	168.350,-
---	---	---	-----------

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: 1.11 (Korrekturfaktor Zweifamilien-Wohnhaus: 1,05)
Nebengebäude: 16.3 (Standardstufe 3)

Ermittlung der Standardstufe des Wohnhauses:

Bauteil	Standardstufe	Wägungsanteil (%)	Gesamt
Außenwände	1,5	23	0,35
Dach	2,5	15	0,38
Fenster/Außentüren	2,5	11	0,28
Innenwände/-türen	2	11	0,22
Decken und Treppen	2	11	0,22
Fußböden	2	5	0,10
Sanitäranlagen	2	9	0,18
Heizung	3	9	0,27
Sonstige technische Ausstattungen	3	6	0,18
Standardstufe (im Mittel):			2,2

Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselemente	Punkte	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	2	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	0	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1	2
Gesamt	7	20

Modernisierungspunkte: 7 (mittlerer Modernisierungsgrad)

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

Tatsächliches Baujahr: ca. 1912

Tatsächliches Alter: ca. 112 Jahre (2024 ./ 1912) > 70 Jahre (GND)

Relatives Alter: 112 Jahre (Alter) / 70 Jahre (GND) x 100 = 160 % > 25 %

Voraussichtliche wirtschaftliche
Restnutzungsdauer (RND):
$$RND = 0,5575 \times \frac{70^2}{70} - 1,2193 \times 70 + 1,0283 \times 70 = 26 \text{ Jahre}$$

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

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

Baupreis - Index 1,828 (bezogen auf das Jahr 2010 = 1,0).

Ermittlung der Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten):

a) Zweifamilien-Wohnhaus:

324,00 m² BGF x € 747,-/m² x 1,05 x 1,828 = € 464.550,-

Zulagen für:

- Vordach, psch = + € 2.500,-

b) Nebengebäude:

126,76 m² BGF x € 550,-/m² x 1,828 = + € 127.450,-

Zwischensumme = € 594.500,-

Wertminderung wegen Alters:

62,9 % aus € 594.500,- = - € 373.950,-

c) Zeitwert der Außenanlagen:

- Hausanschlüsse, psch = + € 5.000,-

- Hof- und Wegebefestigungen, psch = + € 5.000,-

- Einfriedungen, psch = + € 5.000,-

- Gartenanlage, psch = + € 2.500,-

- Hofüberdachung, psch = + € 2.500,-

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = € 240.600,-

hinzu Bodenwert aus Ziff. 6.3 = + € 168.350,-

Vorläufiger Sachwert = € 408.950,-

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

38,1 % aus € 408.950,- = + € 155.800,-

Marktangepasster vorläufiger Sachwert = € 564.750,-

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

Abschlag für:

- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch = - € 22.000,-

Sachwert = € 542.750,-

6.5 Ermittlung des Ertragswertes:

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

Zur Ertragswertermittlung wird die marktübliche Nettomiete ermittelt und der derzeitigen Nettomiete gegenübergestellt.

Die marktübliche Nettomiete wird basierend auf den vom Unterzeichner 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,-/m²/Mon. bis € 12,-/m²/Mon., im Mittel um € 10,-/m²/Mon. für vergleichbare Wohnungen.

Im Gewerbemarktbericht 2023 der IHK Frankfurt am Main sind für Büroräume Mieten zwischen € 6,-/m²/Mon. bis € 14,-/m²/Mon. angegeben, und für Lagerräume € 4,-/m²/Mon. bis € 6,50/m²/Mon.. 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.*)	Wohn-/ Nutzfläche m²	derzeitige Nettomiete		marktübliche Nettomiete	
	ca.		pro m²	€	pro m²	€
<u>a) Zweifamilien- Wohnhaus:</u>						
- Wohnung EG	1980	55,00	-	-	10,-	550,-
- Wohnung OG/DG	1980	105,00	-	-	10,-	1.050,-
<u>b) Nebengebäude:</u>						
- Büro	1980	41,42	-	-	6,04	250,-
- Lager EG	1980	14,75	-	-	5,08	75,-
- Lager DG	1980	15,16	-	-	2,64	40,-
<u>c) Pkw-Stellplätze:</u>						
- Hof	-	-			psch	60,-
Gesamt:		231,33	-	-	-	2.025,-

marktübliche Jahresnettomiete
(im sog. „Normalzustand“) = € 24.300,-

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: 1,194 (2020 = 1,0)

* Verwaltung			
€ 357,-/Jahr/Zweifamilien-Wohnhaus	=	€	357,-
3,0 % aus € 5.100,-/Jahr (Ertragsanteil Gewerbe)	= +	€	153,-
* Instandhaltung und Rücklagen			
12,5 % aus € 24.300,-	= +	€	3.038,-
(d.s. rd. € 13,97/m ² Wohn- und Bürofläche + € 4,19/m ² Lagerraumfläche/Jahr + € 50,-/Stellpl./Jahr)			
* Mietausfallwagnis			
2,0 % aus € 19.200,-	= +	€	384,-
4,0 % aus € 5.100,-	= +	€	204,-
Summe der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten pro Jahr	=	€	<u>4.136,-</u>

(Das sind 17,0 % 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 im Marktbereich 5 mit einem Bodenrichtwert von weniger als € 700,-/m² einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,5 % 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 = 1,5 %
Marktanpassung für:
./.

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz = 1,5 %

6.5.4 Berechnung des Ertragswertes:

marktübliche Jahresnettomiete aus Ziff. 6.5.1 = € 24.300,-
abzgl. der vom Eigentümer zu tragenden
marktüblichen Bewirtschaftungskosten aus Ziff. 6.5.2 = - € 4.136,-

marktüblicher Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks = € 20.164,-

abzgl. der Bodenwertverzinsung
€ 155.800,- x 1,5 % Liegenschaftszinssatz = - € 2.337,-

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = € 17.827,-

Der Kapitalisierungsfaktor bei einer wirtschaftlichen
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 26 Jahren
und 1,5 % Liegenschaftszinssatz beträgt: 21,40

Ertragswert der baulichen Anlagen
(Kapitalisierungsfaktor x Reinertragsanteil der baul. Anlagen)
21,40 x € 17.827,- = € 381.500,-

zuzüglich Bodenwert aus Ziff. 6.3 = + € 155.800,-

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert = € 537.300,-

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

Abschlag für:

- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem.
Ziff. 5.4, psch = - € 22.000,-

Ertragswert = € 515.300,-

6.6 Vergleichswertermittlung:

Im Immobilienmarktbericht 2024 des Amtes für Bodenmanagement Limburg ist für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser, mit Baujahr 1980 (fiktives Baujahr), in Gebieten mit einem Bodenwert von € 449,-/m², einer anteiligen Grundstücksgröße von 375 m² und einer Wohnfläche von 160 m² ein Vergleichsfaktor von € 3.306,-/m², bezogen auf die Wohnfläche, angegeben, ermittelt aus Kaufverträgen der Jahre 2021 - August 2023.

Nachstehend wird der Vergleichswert wie folgt geschätzt:

160,00 m ² Wohnfläche x € 3.306,-/m ²	=	€	528.950,-
---	---	---	-----------

Zuschlag für:

- Nebengebäude:

41,42 m ² Büroraum x € 1.000,-/m ²	=	+	€	41.400,-
--	---	---	---	----------

+ 29,91 m ² Lagerraum x € 500,-/m ²	=	+	€	14.950,-
---	---	---	---	----------

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

Abschläge für:

- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	=	-	€	22.000,-
--	---	---	---	----------

- die leicht gesunkenen Kaufpreise seit Mai des Jahres 2022, auf die sich der Vergleichsfaktor im Mittel bezieht, geschätzter Marktabschlag hierfür, in Anlehnung an die Vorgaben im Internetportal "www.Immobilien-scout24.de":				
--	--	--	--	--

6,6 % aus € 528.950,-	=	-	€	34.900,-
-----------------------	---	---	---	----------

Vergleichswert	=	€	<u>528.400,-</u>
----------------	---	---	------------------

6.7 Verkehrswert:

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

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 = € 542.750,-

Abschläge für:

- die Ergebnisse aus dem Ertrags- und Vergleichswertverfahren, weshalb eine weitere Markanpassung als gerechtfertigt angesehen wird, geschätzter Abschlag hierfür:

2,6 % aus € 542.750,- = - € 14.100,-

- den Umstand, dass sich auf dem Grundstück laut Grundbuchakte im Jahr 1999 eine Bodenverunreinigung festgestellt worden sei, ob diese beseitigt ist, konnte nicht festgestellt werden, dem Umweltamt des Regierungspräsidiums Darmstadt liegen keine Informationen zu etwaigen Bodenverunreinigungen vor (vgl. Anl. 4), geschätzter Risikoabschlag hierfür, psch

= - € 5.000,-

- den Umstand, dass das Grundstück in einem Überschwemmungsgebiet liegt (vgl. Anl. 5), geschätzter Marktabschlag hierfür:

5,0 % aus € 168.350,- (Bodenwert) = - € 8.400,-

- den Umstand, dass es sich bei dem Objekt um Wohneigentum handelt und nicht um Realeigentum und daher im allgemeinen geringe Kaufpreise erzielt werden, geschätzter Marktabschlag hierfür:

5,0 % aus € 515.250,- = - € 25.750,-

Summe = € 503.600,-

Abrundung = - € 3.600,-

Markt- /Verkehrswert (ohne Gewähr) = € 500.000,-

(in Worten: fünfhunderttausend EURO)

Dies entspricht der 20,6-fachen marktüblichen Jahresnettomiete (€ 24.300,-), und bezogen auf die Wohnfläche von 160,00 m² sind das € 3.125,-/m².

Anmerkung:

Dem Unterzeichner wurde keine Innenbesichtigung der Wohnungen 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.

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 wäre nicht ganz auszuschließen.
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 24.07.2024

Der Sachverständige:



**Anlage 1 zum Gutachten Zweifamilien-Wohnhaus mit Nebengebäude
Sindlinger Straße 35, 65795 Hattersheim - Okriftel**

1. Ermittlung der BGF (Brutto-Grundfläche):

1.1 Wohnhaus:

$$\begin{array}{lcl} \text{Grundfläche:} & & \\ 9,00 \times 9,00 & = & 81,00 \text{ m}^2 \\ \\ \text{Anzahl der Geschosse:} & & \\ \text{KG, EG, OG, DG} & = & 4 \\ \\ \text{BGF} & = & 4 \times 81,00 = \underline{\underline{324,00 \text{ m}^2}} \end{array}$$

1.2 Nebengebäude:

$$\begin{array}{lcl} \text{Grundfläche:} & & \\ 4,50 \times 11,50 \times 0,5 & = & 25,88 \text{ m}^2 \\ + 12,50 \times 6,00 \times 0,5 & = & 37,50 \text{ m}^2 \\ & & \underline{\quad 63,38 \text{ m}^2} \\ \\ \text{Anzahl der Geschosse:} & & \\ \text{EG, DG} & = & 2 \\ \\ \text{BGF} & = & 2 \times 63,38 = \underline{\underline{126,76 \text{ m}^2}} \end{array}$$

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

$$\begin{array}{lcl} \text{Anteilige Grundstücksfläche mit Sondernutzungsrecht:} & & \\ 4,50 \times 20,00 \times 0,5 & = & 45,00 \text{ m}^2 \\ + 21,50 \times 4,00 \times 0,5 & = & 43,00 \text{ m}^2 \\ + 22,00 \times 4,00 \times 0,5 & = & 44,00 \text{ m}^2 \\ + 23,50 \times 6,00 \times 0,5 & = & 70,50 \text{ m}^2 \\ + 26,00 \times 4,25 \times 0,5 & = & 55,25 \text{ m}^2 \\ + 25,50 \times 9,25 \times 0,5 & = & 117,94 \text{ m}^2 \\ & & \underline{\quad 375,69 \text{ m}^2} \\ & & \text{rd. } \underline{\underline{375,00 \text{ m}^2}} \end{array}$$

$$\text{GRZ} = (81,00 + 63,38) : 375 = \underline{\underline{0,4}}$$

$$\text{WGFZ} = (2,75 \times 81,00 + 63,38) : 375 = \underline{\underline{0,8}}$$

**Anlage 2 zum Gutachten Zweifamilien-Wohnhaus mit Nebengebäude
Sindlinger Straße 35, 65795 Hattersheim - Okriftel**

1. Wohn- und Nutzflächenermittlung:

Nachstehend werden die Nutzflächen anhand des örtlichen Aufmaßes des Unterzeichners vom 04.07.2024 ermittelt. Die Wohnungen im EG und OG/DG waren nicht zugänglich, da vom Eigentümer kein Zutritt gestattet wurde. Die Wohnflächen sind daher überschlägig ermittelt.

1.1 Wohnhaus:

1.1.1 Nutzfläche KG:

Kellerraum-West	2,70 x 3,78	=	10,21	m ²
Kellerraum-Süd	3,80 x 3,90	=	14,82	m ²
Kellerraum-Ost	3,85 x 3,89	=	14,98	m ²
Kellerraum-Nord	2,65 x 3,79	=	10,04	m ²
Vorraum	1,84 x 2,12	=	3,90	m ²
	+ 1,05 x 3,42	=	3,59	m ²
			<u>57,54</u>	<u>m²</u>

1.1.2 Wohnfläche EG:

Kinderzimmer	3,00 x 4,50	=	13,50	m ²
Wohnzimmer	3,50 x 4,00	=	14,00	m ²
Schlafzimmer	3,50 x 4,00	=	14,00	m ²
Küche	3,00 x 2,50	=	7,50	m ²
Bad/WC	3,00 x 2,00	=	6,00	m ²
	./. 1,00 x 1,50	=	- 1,50	m ²
Diele	1,00 x 2,50	=	2,50	m ²
geschätzt		=	56,00	m ²
			<u>rd. 55,00</u>	<u>m²</u>

1.1.3 Wohnfläche OG:

Küche	3,00 x 4,75	=	14,25	m ²
Wohnzimmer	3,50 x 8,50	=	29,75	m ²
Diele	2,00 x 2,50	=	5,00	m ²
Schlafnische	3,00 x 2,75	=	8,25	m ²
Bad/WC	2,00 x 2,75	=	5,50	m ²
	./. 1,00 x 1,50	=	- 1,50	m ²
geschätzt		=	61,25	m ²
			<u>rd. 60,00</u>	<u>m²</u>

1.1.4 Wohnfläche DG:

61,25 m ² x 75 %	=	45,94	m ²
geschätzt		<u>rd. 45,00</u>	<u>m²</u>

1.2 Nebengebäude:

1.2.1 Bürotrakt:

Büro-West	$5,21 \times (4,80 + 3,16) \times 0,5$	=	20,74	m ²
	./. $0,38 \times 0,50$	= -	0,19	m ²
	./. $1,33 \times 1,97$	= -	2,62	m ²
Büro-Ost	$5,33 \times (4,10 + 3,78) \times 0,5$	=	21,00	m ²
WC	$1,33 \times 1,87$	=	2,49	m ²
			<u>41,42</u>	<u>m²</u>

1.2.2 Lagerraum EG:

Lagerraum	$3,28 \times 4,77$	=	15,65	m ²
	./. $0,90 \times (0,70 + 0,60 \times 0,5)$	= -	0,90	m ²
			<u>14,75</u>	<u>m²</u>

1.2.3 Lagerraum DG:

Dachboden	$2,80 \times (3,90 + 4,30) \times 0,5$	=	11,48	m ²
	+ $2,65 \times 3,30 \times 0,5$	=	4,37	m ²
	./. $1,06 \times 1,30 \times 0,5$	= -	0,69	m ²
			<u>15,16</u>	<u>m²</u>

Zweifam.-Wohnhaus mit Nebengebäude
Sindlinger Straße 35, 65795 Hattersheim - Okriftel



Bild 001 04.07.2024 11:14:49



Bild 002 04.07.2024 10:36:07

Zweifam.-Wohnhaus mit Nebengebäude
Sindlinger Straße 35, 65795 Hattersheim - Okriftel



Bild 003 04.07.2024 11:17:10



Bild 004 04.07.2024 11:14:29

Zweifam.-Wohnhaus mit Nebengebäude
Sindlinger Straße 35, 65795 Hattersheim - Okriftel



Bild 005 04.07.2024 10:35:48



Bild 006 04.07.2024 10:35:12

Zweifam.-Wohnhaus mit Nebengebäude
Sindlinger Straße 35, 65795 Hattersheim - Okriftel



Bild 007 04.07.2024 10:33:14



Bild 008 04.07.2024 10:38:09

Zweifam.-Wohnhaus mit Nebengebäude
Sindlinger Straße 35, 65795 Hattersheim - Okriftel



Bild 009 04.07.2024 10:36:31



Bild 010 04.07.2024 10:35:23

Zweifam.-Wohnhaus mit Nebengebäude
Sindlinger Straße 35, 65795 Hattersheim - Okriftel



Bild 011 04.07.2024 10:33:43



Bild 012 04.07.2024 10:36:48