

Sachverständigenbüro  
Dipl. -Ing. Architekt  
Andreas Nasedy

Taubenberg 32  
D - 65510 Idstein  
Fon : 06126 - 2257466  
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a  
D - 76227 Karlsruhe  
Fon : 0721 - 4764604  
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de  
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Langen; AZ: 7 K 2/25

10.09.2025

## EXPOSEE



**1. Einfamilienhaus**  
(Doppelhaushälfte)

**2. Hausnahes Gartenland**

**1.**  
**des mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebau-ten Grundstücks**

Flur 10, Flurstück 172/1, Gebäude- und Freifläche, 200 m<sup>2</sup>  
**Frankfurter Straße 71, 63303 Dreieich**

sowie

**2.**  
**des unbebauten Grundstücks**

Flur 10, Flurstück 172/2, Landwirtschaftliche Fläche, 237 m<sup>2</sup>  
**Frankfurter Straße, 63303 Dreieich**

**Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 25.06.2025**

**KOMPAKTFASSUNGEN****1.**

Amtsgericht Langen  
AZ: 7 K 2/25

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194  
BauGB im Zuge eines Zwangsver-  
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:  
25.06.2025 (Tag der Ortsbesichti-  
gung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:

Mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebautes Grundstück

Adresse:

Frankfurter Straße 71 in 63303 Dreieich

Lage:

Sprendlingen, mittlere Wohnlage

Grundstücksgröße:

200 m<sup>2</sup> (gemäß Grundbuch)

Gebäudebaujahr:

Ca. 1958 (gemäß Auskunft Bauamt)

Detailangaben:

5 Zimmer (gem. Grundriss), Wohnfläche 110,62 m<sup>2</sup>

Kfz-Stellplätze:

Auf dem Grundstück vorhanden.

Objektzustand:

Baujahresbezogener gepflegter Zustand gem. Außenansicht

Vermietungssituation:

Eigennutzung (Annahme des SV)

Vorläufiger Verfahrenswert:

384.488,00 €

Sicherheitsabschlag:

20.000,00 € (da nur Außenbesichtigung)

Verfahrenswert (Sachwert) rd.:

364.000,00 € \*

**Verkehrswert (Marktwert):**

**364.000,00 €**

Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wohnfläche rd.:

3.475,00 € \*

**2.**

Amtsgericht Langen

AZ: 7 K 2/25

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194 BauGB im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:  
25.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)



Wertermittlungsobjekt:

Unbebautes Grundstück (Gartenland) - Flst. 172/2

Adresse:

Frankfurter Straße in 63303 Dreieich

Lage:

Dreieich-Sprendlingen, mittlere Wohnlage

Grundstücksgröße:

237 m<sup>2</sup> (gemäß Grundbuch)

Detailangaben:

Hinterland-Grundstück/Arrondierungsfläche  
ohne eigenen Zugang zum öffentlichen Verkehrsraum, Erschließung  
dinglich und rechtlich nicht gesichert; derzeit erfolgt der Zugang und  
die Nutzung als Gartenland durch das vorgelagerte Grundstück Flst.  
172/1

Vermietungssituation:

Eigennutzung (Annahme des SV)

Verfahrenswert (Vergleichswert) rd.: 64.000,00 €

**Verkehrswert (Marktwert): 64.000,00 €**

## BESCHREIBUNGEN

### Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Offenbach
Ort:	Dreieich
Einwohner*innen ca.:	41.692 (Stand 31.12.2024) <sup>1</sup>
Fläche rd.:	53,28 km <sup>2</sup>
Höhenlage:	170 m ü. NHN

Die Stadt Dreieich liegt zwischen Frankfurt am Main (ca. 20 km nördlich) und Darmstadt (ca. 20 km südlich). Die Stadt ist die zweitgrößte Kommune des Landkreises Offenbach. Sie gliedert sich in die Stadtteile Buchschlag, Sprendlingen, Dreieichenhain, Götzenhain und Offenthal. Dreieich verfügt über eine gute bildende, soziale, medizinische und öffentliche Infrastruktur.

### Innerörtliche Lage

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Norden von Sprendlingen. Sprendlingen ist der größte und vermutlich auch älteste Stadtteil und auch Dreieichs Verwaltungssitz. Das Grundstück Flst. 172/1 liegt direkt an der L 3317 (Frankfurter Straße), der Nord-Süd-Achse ins Zentrum, während das Grundstück Flst. 172/2 ohne direkten Zugang zur Straße im Osten an dessen östlicher Grundstücksgrenze angrenzt. Die Nachbarschaftsbebauung der Bewertungsobjekte besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern, z.T. mit Gewerbeeinheiten und Mehrfamilienhäusern. In der fußläufigen Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten und Bushaltestellen. Kindertagesstätten und Schulen liegen ca. 500 m westlich. Das Zentrum Sprendlingens ist ca. 800 m entfernt. Die innerörtliche Lagequalität findet unter Berücksichtigung des Umfeldes, der Infrastruktur und der Verkehrsimmissionen eine mittlere Bewertung.

### Grundstück

#### Flurstück 172/1

Grundstücksform, Topografie:	Nahezu rechteckige Grundstücksform; überwiegend ebene Oberfläche
Fläche:	200 m <sup>2</sup> (gem. Grundbuch)

#### Flurstück 172/2

Grundstücksform, Topografie:	Nahezu rechteckige Grundstücksform; überwiegend ebene Oberfläche
Fläche:	237 m <sup>2</sup> (gem. Grundbuch)
Lagebesonderheit:	Das Grundstück ist ein Hinterliegergrundstück ohne direkten Zugang zum öffentlichen Verkehrsraum. Es grenzt an die Grundstücke Flste 172/1, 172/4, 173/3 und 167/4.
Erschließung:	Zugang zum Wohnhaus (Flst. 172/1) erfolgt über die Frankfurter

<sup>1</sup> Hessisches Statistisches Landesamt; Einwohnerzahlen auf Grundlage des Zensus 2022

Straße. Der Unterzeichner geht davon aus, dass auch die technische Erschließung des Grundstücks Flst. 172/1 (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) über die Frankfurter Straße erfolgt.

Zugang zum Hinterliegergrundstück (Flst. 172/2) erfolgt derzeit über das Grundstück Flst. 172/1 (Annahme des SV).

Straßenart:

Die Frankfurter Straße gestaltet sich auf Höhe der Bewertungsgrundstücke als vollständig ausgebauter, asphaltierte und in beide Richtungen befahrbare Verbindungsstraße. Gehwege sind beidseitig vorhanden. Kfz-Parkmöglichkeiten stehen im Straßenbereich in begrenztem Umfang in Form von markierten Parkstreifen zur Verfügung.

### Wohnhaus (Flst. 172/1)

Art des Gebäudes:	Doppelhaushälfte, bestehend aus Kellergeschoß (KG), Erdgeschoss (EG) und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoß (DG).
Baujahr:	Ca. 1958 (gemäß Auskunft des Bauamts Stadt Dreieich)
Nutzung:	Wohnnutzung (Einfamilienhauswohnung)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Fenstereinfassungen straßenseitig mit Putz-Zierelementen, Sandsteinsockel; Mansardenwalmdach mit zwei Gauben straßenseitig.
Konstruktionsart:	Massivbauweise (Annahme des SV)
Umfassungswände:	Mauerwerk (Annahme des SV)
Innenwände:	Mauerwerk / Holzständerwerk (Annahme des SV)
Geschossdecken:	Massiv- / Holzbalkendecken (Annahme des SV)
Dach:	Holzkonstruktion, Unterdach mit Faserzementplattenverkleidung (Kunstschiefer), Oberdach mit Ziegeldachdeckung
Hauseingang:	Eingangspodium, Eingangsüberdachung (Metall-Glas-Konstruktion)
Geschosstreppen:	Angaben liegen nicht vor.
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden
Hauseingangstür:	Metalltür mit Lichtausschnitten
Zimmertüren:	Angaben liegen nicht vor.
Elektroinstallationen:	Durchschnittliche Elektroinstallationen (Annahme SV)
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Sanitärinstallationen (Annahme SV)
Heizungsanlage:	Angaben liegen nicht vor.
Energieausweis:	Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor.

## Räumlichkeiten

Die Räumlichkeiten konnten vom SV nicht besichtigt werden (s. auch unter 3.3.1.1). Angaben zur Raumaufteilung erfolgen gemäß vorliegender Objektunterlagen (Grundrisse, Wohn-/ Nutzflächenberechnung Bestandsaufnahme von 2022). Eine Gewährleistung auf Vollständigkeit und Richtigkeit wird ausdrücklich nicht übernommen.

Räumliche Aufteilung, Ausstattung Erdgeschoss:	Zwei Zimmer, Küche, Terrasse, Flur/Treppenraum
Dachgeschoss:	Drei Zimmer, Bad, Flur/Treppenraum
Kellergeschoss:	Zwei Kellerräume, Heizungsraum, Waschküche, WC, Abstellraum, Flur/Treppenraum
Grundrissgestaltung:	Baujahres- und nutzungsentsprechende Grundrissgestaltung mit z.T. gefangenen Räumen
Besonnung/Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend
Wohnfläche (EG + DG):	110,62 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (KG):	45,50 m <sup>2</sup>
Besondere Bauteile:	Eingangspodium, Eingangsüberdachung, Dachgauben, Außentreppe (KG)
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Angaben liegen nicht vor.
Bewegliche Gegenstände, Zubehör (§ 97 BGB):	Nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor.
Kücheneinrichtung:	Nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor.
Modernisierungen etc.:	Auskünfte zu durchgeführten Modernisierungen wurden erfragt. Belastbare Angaben liegen nicht vor. Der SV unterstellt in vorliegender Wertermittlung ohne Weiteres die Durchführung erforderlicher Instandhaltungsmaßnahmen.
Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse, Telekommunikation etc.), befestigte Wege- und Hofflächen (Waschbetonplatten), schmiedeeisernes zweiflügeliges Hoftor, Garagentor und Einfriedungen (soweit vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar)
Sonstige Anlagen u.a.:	Z.T. Aufwuchs (soweit vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar)
Wertbeeinflussende Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.:	Augenscheinlich nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor. Das Gebäude entspricht in seiner Konstruktion der Baujahresklasse. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen (z.B. bzgl. des Wärme-, Schall- und Feuchteschutzes) gegeben.
Grundstücksbezogene Rechte oder Belastungen:	Nicht bekannt.

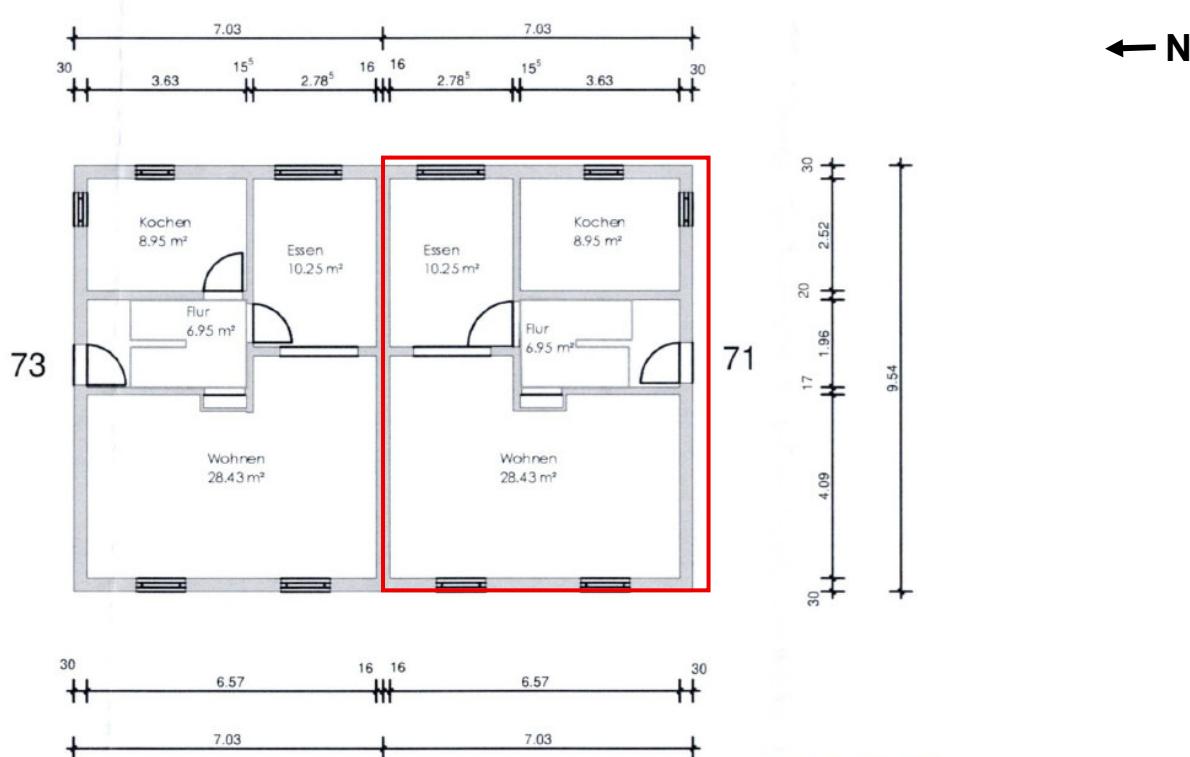
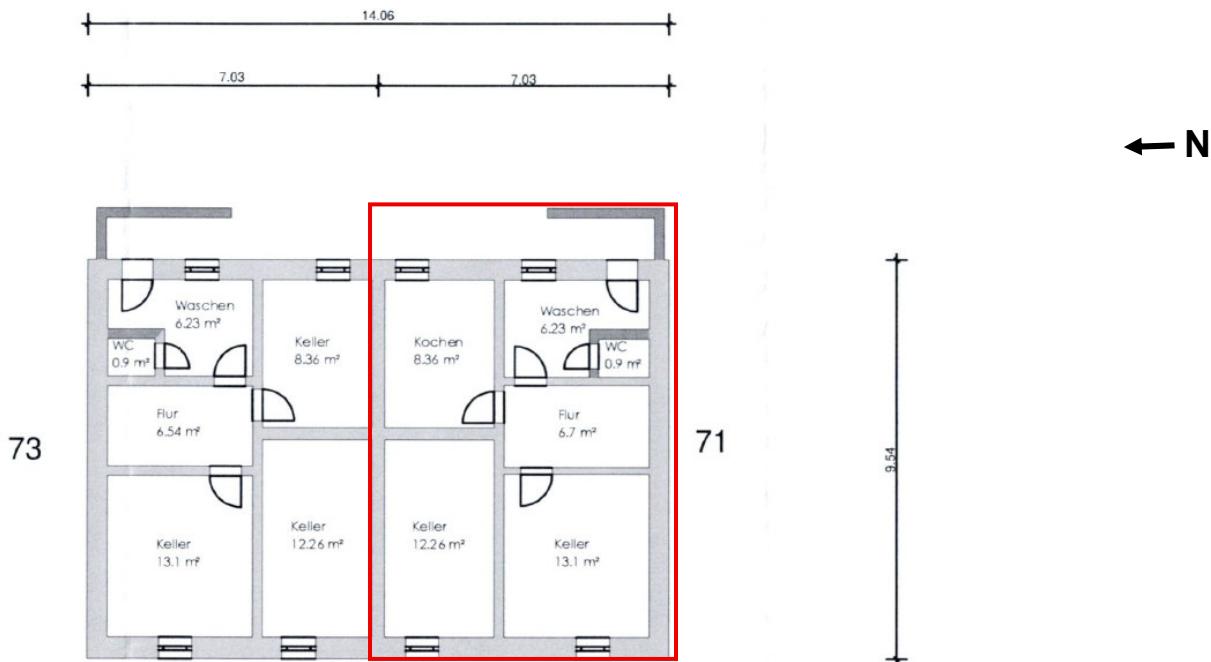
**Gartenland (Flst. 172/2)**

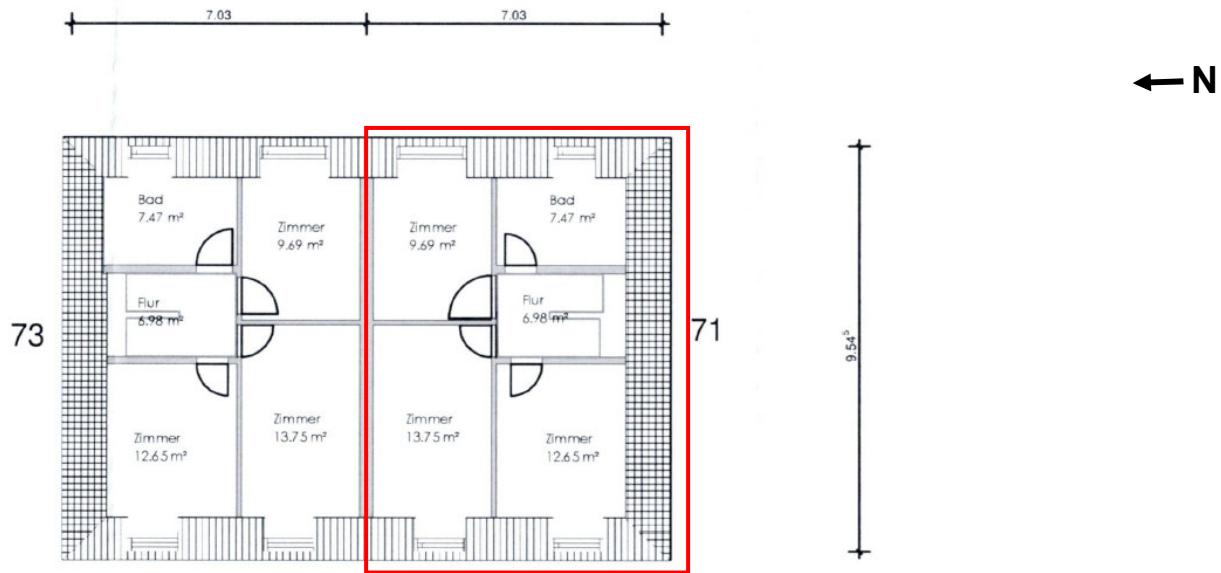
Das Hinterliegergrundstück Flst. 172/2 verfügt über keinen direkten Zugang zum öffentlichen Straßenraum und konnte bei der Ortsbesichtigung lediglich von der Frankfurter Straße aus über 20 m Entfernung in wenigen Teilbereichen eingesehen werden. Augenscheinlich dient es dem vorgelagerten Grundstück Flst. 172/1 als Gartenfläche.

Bauliche Außenanlagen u.a.: Nicht erkennbar.

Sonstige Anlagen u.a.: Aufwuchs (Büsche, Bäume etc.)

## GRUNDRISE





Grundriss Dachgeschoß (ohne Maßstab); Detail Frankfurter Straße 71

FOTOS



**Foto 1 des SV:** Doppelhaushälfte Frankfurter Straße 71 in Dreieich-Sprendlingen, Ansicht von Westen; Rotmarkierung d.d. SV



**Foto 2 des SV:** Doppelhaushälfte Frankfurter Straße 71, Ansicht von Südwesten, Hauseingangsseite