

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



## G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

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**

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 25.06.2025

Digitale Ausfertigung

## 1 KOMPAKTFASSUNGEN

1.

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)



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 Zwangsver-  
steigerungsverfahrens

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



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 €**

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>KOMPAKTFASSUNGEN .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>5</b>
2.1	Auftrag .....	5
2.2	Objekt-Unterlagen .....	5
2.3	Ortsbesichtigungen .....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten .....	6
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNGEN .....</b>	<b>9</b>
3.1	Lage .....	9
3.2	Grund und Boden .....	10
3.3	Bauliche Anlagen .....	13
3.4	Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale .....	17
<b>4</b>	<b>VERKEHRSWERTERMITTUNG .....</b>	<b>19</b>
4.1	Definition und Erläuterung .....	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	19
4.3	Sachwertermittlung (Flst. 172/1) .....	20
4.4	Vergleichswertermittlung (Flst. 172/2) .....	31
4.5	Verfahrensergebnisse .....	33
4.6	Verkehrswerte .....	34
4.7	Verkehrswertermittlung der Grundstücke Flst. 172/1 und Flst. 172/2 in wirtschaftlicher Einheit.	35
<b>5</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>40</b>
5.1	Verzeichnis des Anhangs .....	40
5.2	Luftbild / Hybrid .....	41
5.3	Grundrisse .....	42
5.4	Wohn-/ Nutzflächenberechnung (Auszug) .....	45
5.5	Flächennutzungsplan (Auszug) .....	46
5.6	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen .....	47
5.7	Rechtsgrundlagen .....	48
<b>6</b>	<b>FOTOS .....</b>	<b>49</b>

## 2 ALLGEMEINE ANGABEN

### 2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Langen (Hessen)  
 - Vollstreckungsgericht -  
 Zimmerstraße 29, 63225 Langen (Hessen)

Aktenzeichen: 7 K 2/25

Auftrag: Vom 12.05.2025  
 Beschluss: Vom 12.05.2025

In der Zwangsversteigerungssache

betreffend die im Grundbuch von Sprendlingen Blatt 6430 eingetragenen Grundstücke

Versteigerungsobjekte:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m <sup>2</sup>
1	Sprendlingen	10	172/1	Gebäude- und Freifläche, Frankfurter Str. 71	200
2	Sprendlingen	10	172/2	Landwirtschaftliche Fläche, Frankfurter Straße	237

XXXXX

- Schuldner -

ist die Zwangsversteigerung angeordnet. ...

### 2.2 Objekt-Unterlagen

- Unterlagen des Amtsgerichts:
- [ 1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
  - [ 2] Ausdruck aus dem Grundbuch von Sprendlingen Blatt 6430
  - [ 3] Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Unterlagen der betr. Gläubigerin:
- [ 4] Grundrisse (Bestandsaufnahme) von 2022
  - [ 5] Wohnflächenberechnung von 2022
- Unterlagen des Schuldners:
- Nichtzutreffend
- Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte und Informationen:
- [ 6] Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Kreis Offenbach, Bauaufsicht
  - [ 7] Auskunft aus der Liste der Kulturdenkmäler in Hessen; Landesamt für Denkmalpflege Hessen, online-Abfrage
  - [ 8] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Geoportal Hessen; online-Abfrage
  - [ 9] Schriftliche Auskunft zur Bauleitplanung; Stadt Dreieich, Stadt- und Verkehrsplanung
  - [10] Schriftliche Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation; Stadt Dreieich, Bauverwaltung und Liegenschaften
  - [11] Telefonische Auskünfte der Bauverwaltung der Stadt Dreieich

bzgl. Bauakte/Objektunterlagen  
[12] Sonstige Internetrecherchen

## 2.3 Ortsbesichtigungen

Tag der Ortsbesichtigung: 25.06.2025

Teilnehmer der Ortsbesichtigung: Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 25.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Hinweis des SV:  
Bei der Ortsbesichtigung war der mit Einwurfeinschreiben geladene Eigentümer nicht anwesend. Die Innenräume des Wohngebäudes sowie die landwirtschaftliche Fläche konnten daher nicht in Augenschein genommen werden. Das Gutachten wird auftragsgemäß auf Grundlage des äußeren Anscheins und der vorliegenden Objektunterlagen erstattet.

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.4.1 Öffentliches Recht

#### 2.4.1.1 Baulisten

Baulistenverzeichnis:  
Für die Bewertungsgrundstücke sind derzeit keine Baulisten im Baulistenverzeichnis eingetragen.

#### 2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:  
Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im nicht beplanten Innenbereich. Bauvorhaben sind demnach gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Es sind die Stellplatzsatzung 2023 sowie die Vorgartensatzung der Stadt Dreieich 2023 zu beachten.

Flächennutzungsplan:  
Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 der Region Frankfurt-RheinMain ist der die Bewertungsobjekte betreffende Bereich als gemischte Baufläche dargestellt<sup>1</sup>

#### 2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:  
Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Der Unterzeichner hat bei der Stadt Dreieich Einsicht in die entsprechende Bauakte beantragt. Gemäß telefonischer Auskunft der Behörde liegen weder bei der Bauverwaltung noch im Archiv der Bauaufsicht bzw. beim Landkreis Offenbach Bauakten bzw. Objektunterlagen zum bebauten Grundstück Flst. 172/1 vor.

<sup>1</sup> RegFNP Hauptkarte, Planstand 31.01.2025; <https://mapview.region-frankfurt.de/maps/resources/apps/RegioMap/index.html>

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

#### 2.4.1.4 Entwicklungszustand

##### Flst. 172/1

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Erschließungsbeitragssituation:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Dreieich wird das Bewertungsgrundstück Flur 10, Flst. 172/1, durch eine öffentliche Straße und durch öffentliche Abwasseranlagen erschlossen. Es lasten keine Beiträge und Abgaben für Erschließungsanlagen auf dem Grundstück.

Resultierend wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

##### Flst. 172/2

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Da das Grundstück Flst. 172/2, derzeit als Garten genutzt, keine Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche hat, ist es derzeit nicht bebaubar. Ohne gesicherte Erschließung (§ 4 BauGB) handelt es sich nicht um vollwertiges Bauland. Es fällt daher nicht in die Kategorie „Bauland“ oder „Rohbauland“, sondern ist als „Gartenland“ zu bewerten.

Beurteilung der wirtschaftlichen Verwertbarkeit:

Das Grundstück ist faktisch nur für Eigentümer\*innen angrenzender Grundstücke interessant (z. B. zur Erweiterung der Gartenfläche oder als Zukaufsfläche).

In wirtschaftlicher Einheit mit dem Vordergrundstück erhöht es den Nutzwert, separat betrachtet ist die Marktgängigkeit stark eingeschränkt.

#### 2.4.1.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz:

Die betreffenden Grundstücke sind nicht in der Liste der Kulturdenkmäler in Hessen gelistet.<sup>2</sup>

Hinweis:

Zufällige archäologische Funde unterliegen dem Hessischen Denk-

<sup>2</sup> <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>

malschutzgesetz (HDSchG) und sind unverzüglich den zuständigen Behörden bzw. dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu melden.

## 2.4.2 Privates Recht

### 2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Sprendlingen, Blatt 6430

Letzte Änderung 17.02.2025; Amtlicher Ausdruck vom 18.02.2025

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der Grundstücke

- 1 Gemarkung Sprendlingen, Flur 10, Flurstück 172/1, Lieg.B. 1332, Gebäude- und Freifläche, Frankfurter Straße 71, Größe 200 m<sup>2</sup>
- 2 Gemarkung Sprendlingen, Flur 10, Flurstück 172/2, Lieg.B. 1332, Landwirtschaftsfläche, Frankfurter Straße, Größe 237 m<sup>2</sup>
- ...

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer der Eintragungen zu laufende Nummer 1,2 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

- 4 XXXXX  
geb. am XX.XX.XXXX
- ...

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nummer der Eintragungen zu lfd. Nr. 1,2 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

- 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Langen – Zwangsversteigerungsgericht -, 7 K 2/25); eingetragen am 17.02.2025. ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

### 2.4.2.2 Vermietungssituation

Angaben/Unterlagen über die Nutzung der Grundstücke (Vermietung/Eigennutzung) liegen nicht vor.

### 2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Ein Hinweis auf eine gewerbliche Nutzung der Grundstücke ergab sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

### 3 BESCHREIBUNGEN

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Offenbach
Ort:	Dreieich
Einwohner*innen ca.:	41.692 (Stand 31.12.2024) <sup>3</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 wurde 1977 im Zuge der Gebietsreform in Hessen aus den ehemals selbständigen Städten Buchschlag, Sprendlingen, Dreieichenhain, Götzenhain und Offenthal gebildet. Die fünf Stadtteile reihen sich entlang des Hengstbachs aneinander, der das Stadtgebiet von Nordwesten nach Südosten durchzieht.

Das Stadtgebiet wird von der A 661 durchquert, im Westen besteht Anschluss an die A 5 und im Norden Anschluss an die A 3. Die Großstädte Frankfurt am Main, Offenbach am Main und Darmstadt sowie der internationale Flughafen Frankfurt/Rhein-Main sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Stadt liegt im Gebiet des Rhein-Main-Verkehrsverbundes, Bus- und Bahnlinien gewährleisten Verbindungen der Stadtteile untereinander als auch ins Umland.

Dreieich verfügt über eine gute bildende, soziale, medizinische und öffentliche Infrastruktur. Mehrere Kindertageseinrichtungen, alle gängigen Schulformen, zahlreiche Einrichtungen aus Einzelhandel und Gastronomie sind vorhanden. Eine Vielzahl an Veranstaltungen, u.a. aus dem kulturellen und sportlichen Bereich sorgen für ein breites Freizeitangebot.

Mit fünf Gewerbegebieten ist Dreieich Sitz zahlreicher nationaler und internationaler Unternehmen mit einem starken Mittelstand sowie vielen Handwerksbetrieben.

Dreieich wird dem Demografietyp 5 zugeordnet.<sup>4</sup> Hierzu zählen regional bedeutende, überwiegend kleinere Städte und Gemeinden mit stabiler Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, durchschnittlicher Kaufkraft, geringen Armutslagen und Bedeutung als Arbeitsort für das Umland.

##### 3.1.2 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 Verkehrsmissionen eine mittlere Bewertung.

<sup>3</sup> Hessisches Statistisches Landesamt; Einwohnerzahlen auf Grundlage des Zensus 2022

<sup>4</sup> Quelle: Bertelsmann Stiftung/www.wegweiser-kommune.de

### 3.2 Grund und Boden

#### 3.2.1 Oberflächengestalt etc.

##### Flurstück 172/1

Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Grundstücksform:	Nahezu rechteckige Grundstücksform
Fläche:	200 m <sup>2</sup> (gem. Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	9 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	22 m
Lagebesonderheit:	Nicht erkennbar.
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut.

##### Flurstück 172/2

Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Grundstücksform:	Nahezu rechteckige Grundstücksform
Fläche:	237 m <sup>2</sup> (gem. Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	9 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	25 m
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.
Bebauung:	Nicht erkennbar.

#### 3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Zugang zum Wohnhaus (Flst. 172/1) erfolgt über die Frankfurter 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.
Straßenart:	Zugang zum Hinterliegergrundstück (Flst. 172/2) erfolgt derzeit über das Grundstück Flst. 172/1 (Annahme des SV).
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Frankfurter Straße gestaltet sich auf Höhe der Bewertungsgrundstücke als vollständig ausgebaut, 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.
	Einschränkungen sind nicht bekannt.

**3.2.3 Bodenbeschaffenheit,  
Altlasten etc.**

Bodenbeschaffenheit etc.:

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.

Altlasten etc.:

Eine Auskunft aus dem Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) wurde vom Amtsgericht Langen eingeholt.

Der Unterzeichner unterstellt für diese Wertermittlung, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten in weitestem Sinne unberücksichtigt bleiben. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

**3.2.4 Gewässerangrenzung,  
Hochwassergefahr**

Gewässerangrenzung, Hochwasser-gefahr o.ä.:

Eine Gewässerangrenzung und/oder Hochwasserrisiko besteht im Bereich der betreffenden Grundstücke nicht.

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation / Datenaufbereitung und -bereitstellung: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie | © HLNUG<sup>5</sup>

**3.2.5 Umgebungslärm**

Entlang der Frankfurter Straße bestehen gemäß Lärmkartierung 2022 grundsätzlich Lärmpegel von 65 - 74 dB(A).

Im Bereich der Bewertungsgrundstücke wurden folgende Lärmpegel gemessen:

Straßenlärm PLUS LDEN (24 h)<sup>6</sup>:

Flst. 172/1: 60 – 64 dB(A)  
Flst. 172/2: 55 – 59 dB(A)

Straßenlärm PLUS LNight (22-6 Uhr)<sup>7</sup>:

Flst. 172/1: im östlichen Grundstücksbereich 55 – 59 dB(A), im westlichen Grundstücksbereich 45 – 54 dB(A)  
Flst. 172/2: überwiegend 45 – 54 dB(A)

Hinweis:

Die Lärmkartierung weist für die straßenseitige Fassade keine Lärmpegel aus. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war im Straßenbereich des Grundstücks Flst. 172/1 eine erhebliche Lärmbelastung durch Kfz-Verkehr wahrnehmbar.

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation / Datenaufbereitung und -bereitstellung: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie | © Hessisches Landesamt für Natur-

<sup>5</sup> <https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagement>

<sup>6</sup> Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

<sup>7</sup> Der Lärmindex LNIGHT ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

schutz, Umwelt und Geologie.<sup>8</sup>

#### Fluglärm<sup>9</sup>:

Die betreffenden Grundstücke liegen ca. 7 km östlich des Flughafen Frankfurt und sind von an- und abfliegendem Verkehr betroffen. Sie befinden sich außerhalb des Lärmschutzbereichs des Flughafens Frankfurt. Im Jahr 2021 lag der berechnete Fluglärm-Dauerschallpegel bei < 50 db(A) am Tag (6-22 Uhr) und < 45 db(A) in der Nacht (22-6 Uhr).

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation / Datenaufbereitung und -bereitstellung: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie | © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie.<sup>10</sup>

#### 3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen<sup>11</sup>:

Mittlere Geschwindigkeit 2019 - 2023: -0,1 mm/Jahr

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland;  
<https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

<sup>8</sup> <https://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de>

<sup>9</sup> Der Lärmindex LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

<sup>10</sup> <https://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de>

<sup>11</sup> Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

### 3.3 Bauliche Anlagen

#### 3.3.1 Wohnhaus (Flst. 172/1)

##### 3.3.1.1 Vorbemerkungen

Das Grundstück Flst. 172/1 (Gebäude- und Freifläche) ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut. Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen (Grundrisspläne (Bestandsaufnahme) von 2022) sowie der äußereren Inaugenscheinnahme des SV im Rahmen der Ortsbesichtigung am 25.06.2025. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf der üblichen Ausführung der unterstellten Baujahresklasse.

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Gebäuderückseite nicht und der Garten nur in einem Teilbereich vom Straßenraum aus eingesehen werden konnte. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich. Unsicherheiten bzgl. des Gebäude-/Ausstattungsstandards und des baulichen Zustands, insbesondere im Inneren des Gebäudes, werden mit einem Sicherheitsabschlag gewürdigt.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung dienen. Sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

##### 3.3.1.2 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Doppelhaushälfte, bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG) und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss (DG).
Baujahr:	Ca. 1958 (gemäß telefonischer Auskunft des Bauamts Stadt Dreieich)
Hinweis zum Baujahr:	Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 28.05.2025 um Angabe des Baujahres ersucht. Baujahresangaben liegen von Parteienseite jedoch nicht vor. Der Unterzeichner hat beim Bauamt der Stadt Dreieich um Einsicht in die Bauakte gebeten, gemäß telefonischer Auskunft ist im Archiv der Behörde jedoch keine Bauakte vorhanden. Es liegt lediglich ein Baubericht aus November 1957 für die benachbarte Doppelhaushälfte vor. Zur Bestimmung des Baujahres wurde daher vom Unterzeichner die Behördenauskunft herangezogen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.
Nutzung:	Wohnnutzung (Einfamilienhauswohnung)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Fenstereinfassungen straßenseitig mit Putz-Zierelementen, Sandsteinsockel; Mansardenwalmdach mit zwei Gauben straßenseitig.

### **3.3.1.3 Ausführung und Ausstattung**

Konstruktionsart:	Massivbauweise (Annahme des SV)
Umfassungswände:	Mauerwerk (Annahme des SV)
Innenwände:	Mauerwerk / Holständerwerk (Annahme des SV)
Geschossdecken:	Massiv- / Holzbalkendecken (Annahme des SV)
Dach:	Holzkonstruktion, Unterdach mit Faserzementplattenverkleidung (Kunstschiefer), Oberdach mit Ziegeleindeckung
Hauseingang:	Eingangspodium, Eingangsüberdachung (Metall-Glas-Konstruktion)
Geschosstreppen:	Angaben liegen nicht vor.

### **3.3.1.4 Fenster und Türen**

Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden (soweit vom Straßenraum aus einsehbar)
Hauseingangstür:	Metalltür mit Lichtausschnitten
Zimmertüren:	Angaben liegen nicht vor.

### **3.3.1.5 Haustechnische Installationen**

Elektroinstallationen:	Durchschnittliche Elektroinstallationen (Annahme SV)
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Sanitärinstallationen (Annahme SV)
Heizungsanlage:	Angaben liegen nicht vor.

### **3.3.1.6 Energieausweis**

Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das GEG<sup>12</sup> keinen Energieausweis vor.

---

<sup>12</sup> Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

### 3.3.1.7 Wohnung / 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.

#### Aufteilung

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

#### Ausstattung

Angaben zur räumlichen Ausstattung liegen nicht vor. In vorliegender Wertermittlung wird vom SV ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard und ein schadensfreier Zustand unterstellt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre ggf. auch das Gutachten anzupassen.

### 3.3.1.8 Wohn- und Nutzfläche

In den vorliegenden Objektunterlagen der betr. Gläubigerin befindet sich eine Wohn- und Nutzflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung von 2022 (siehe Anhang). Eine Gewährleistung auf Vollständigkeit und Richtigkeit wird vom Unterzeichner ausdrücklich nicht übernommen.

Wohnfläche (EG + DG):	110,62 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (KG):	45,50 m <sup>2</sup>

### 3.3.1.9 Besondere Bauteile und (techn.) Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Eingangspodium, Eingangsüberdachung, Dachgauben, Außentreppe (KG)
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Angaben liegen nicht vor.

### 3.3.1.10 Bewegliche Gegenstände, Zubehör

Bewegliche Gegenstände, Zubehör  
(§ 97 BGB):

Nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor.

Kücheneinrichtung:

Nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor.

### 3.3.1.11 Wertbeeinflussende Modernisierungen

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

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.

### 3.3.1.12 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse, Telekommunikation etc.), befestigte Wege- und Hofflächen (Waschbetonplatten), schmiedeeisernes zweiflügeliges Hoftor, Gartenschuppen und Einfriedungen (soweit vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar)

Sonstige Anlagen u.a.:

Z.T. Aufwuchs (soweit vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar)

## 3.3.2 Gartenland (Flst. 172/2)

### 3.3.2.1 Vorbemerkung

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.

Nachfolgende Beschreibung dient der allgemeinen Darstellung und nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

### 3.3.2.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:

Nicht erkennbar.

Sonstige Anlagen u.a.:

Aufwuchs (Büsche, Bäume etc.)

### 3.4 Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale

#### 3.4.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmarkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmarkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzungen, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

#### 3.4.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung wurden nicht geprüft.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

#### 3.4.2.1 Wertbeeinflussende Bauschäden, Instandhaltungsstau, Besonderheiten etc.

Wohnhaus: Nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor.

#### 3.4.3 Hausschwamm

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

#### **3.4.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen**

Das Wohnhaus entspricht in seiner ursprünglichen Konstruktion der Baujahresklasse. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen (z.B. bzgl. des Wärme- und Feuchteschutzes) gegeben.

## 4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### 4.1 Definition und Erläuterung

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (ImmoWertV Abs. 1).

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

**Vergleichswertverfahren:** Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

**Ertragswertverfahren:** Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

**Sachwertverfahren:** Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungs-kosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des zu bewertenden Gebäudes ab und wird mittels Sachwertfaktor an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung:                   Flst. 172/1 - Wohnnutzung (Einfamilienhauswohnung)  
  Flst. 172/2 – Gartennutzung und/oder Arrondierungsfläche

Verfahrenswahl mit Begründung:                   Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert des Wohnbaugrundstücks (Flst. 172/1) nach dem Sachwertverfahren, da sich die Wertbildung an den Kosten orientiert, die ein Erwerber aufzubringen hätte, wenn er selbst ein derartiges Objekt errichten würde (Eigennutzung).

Der Verkehrswert des Gartengrundstücks (Flst. 172/2) wird mittels Vergleichswertverfahren ermittelt.

## 4.3 Sachwertermittlung (Flst. 172/1)

### 4.3.1 Sachwertmodell

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks abgeleitet.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard), Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuleiten. Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten sowie Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Dieser ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage eine Anpassung durch Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Der Sachwert ergibt sich nach der Berücksichtigung vorhandener und noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

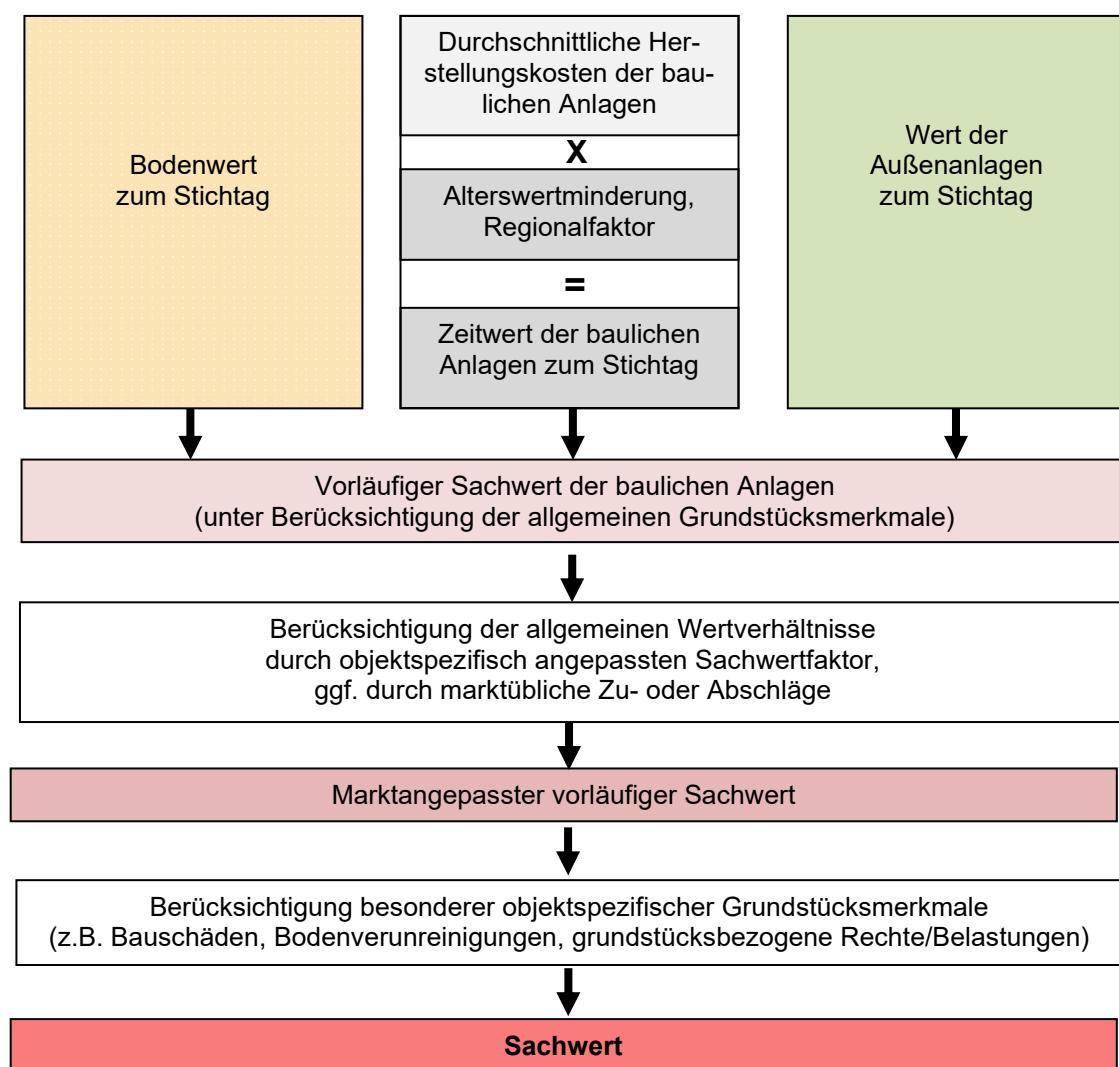


Abb. 1: Schema Systematik Sachwertverfahren

**4.3.2 Bodenwert****4.3.2.1 Vorbemerkung**

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

**4.3.2.2 Bodenrichtwert**

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) jeweils in der derzeit gültigen Fassung ermittelt.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

**4.3.2.3 Bodenwertermittlung**

Für den Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises zum (Bodenrichtwertermittlungs-) Stichtag 01.01.2024 für baureifes Land ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) beitrags- und abgabenfrei (b/af) in Höhe von **900,00 €/m<sup>2</sup>** ermittelt/festgesetzt.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand	Erläuterung	
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	=	900,00 €/m <sup>2</sup>
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m <sup>2</sup>
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	900,00 €/m <sup>2</sup>

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, grundsätzlich erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei.

**II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts**

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.06.2025	×	1,00
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			=	900,00 €/m <sup>2</sup>

E2: Bodenrichtwerte werden im Zweijahres-Rhythmus ermittelt. Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, wird keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts vorgenommen.

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Nr. der Bodenrichtwertzone	7560031	7560031		
Qualität	Baureifes Land	Baureifes Land	× 1,00	E3
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Fläche des Richtwertgrundstücks	-	200 m <sup>2</sup>	× 1,00	E4
Sonstiges		Verkehrsimmissionen	× 0,97	E5
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 875,00 €/m <sup>2</sup>	

E3: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Qualität und Nutzungsart dem Richtwertgrundstück. Anpassungen sind nicht erforderlich.

E4: Weitere beschreibende Grundstücksmerkmale (z.B. Grundstücksfläche oder -tiefe) werden für das Bodenrichtwertgrundstück vom Gutachterausschuss nicht definiert. In der betreffenden Bodenrichtwertzone (7560031) befinden sich heterogene Grundstücke hinsichtlich der Flächen und Zuschnitte. Das Bewertungsgrundstück weist eine leicht unterdurchschnittliche Grundstücksgröße und einen durchschnittlichen Zuschnitt für die realisierte Bebauung (mit einer Doppelhaushälfte) auf. Anpassungen erfolgen diesbezüglich nicht.

E5: Die flächenhaften Auswirkungen, z.B. bei Lärmzonen oder bei speziellen Boden- und Grundwasserverhältnissen werden i.d.R. bei der Ermittlung der zonalen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Vorliegend weist das Bewertungsgrundstück jedoch Abweichungen hinsichtlich der Lärmimmissionen/Lärmpegel in Grundstücksteilbereichen von der allgemeinen Lärmbelastung der betreffenden Bodenrichtwertzone auf. Das Grundstück befindet sich an einer stark frequentierten Verbindungsstraße, was sich nachteilig auf die Grundstücksqualität auswirkt. Lärm zählt zu den wertmindernden Faktoren bei der Immobilienbewertung. Die erhöhte Geräuschkulisse kann sich negativ auf die Nutzungsmöglichkeiten auswirken, insbesondere technische oder bauliche Schutzmaßnahmen erfordern. Die Überschreitung der (zonalen) Lärmpegel in den betreffenden Teilbereichen wird sachgerecht mit einem Abschlag von insgesamt rd. 3 Prozent am Bodenrichtwert gewürdigt.

<b>Ermittlung des Bodenwerts des Wohnhausgrundstücks</b>	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	= 875,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m <sup>2</sup>
relativer b/a-freier Bodenwert	= 875,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	× 200,00 m <sup>2</sup>
b/a-freier Bodenwert	= 175.000,00 €
Zu/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €
<b>b/a-freier Bodenwert rd.</b>	<b>= 175.000,00 €</b>

Der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks Flst. 172/1, Frankfurter Straße 71 in Dreieich wird zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 mit 175.000,00 € ermittelt.

### 4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Sachwertermittlung

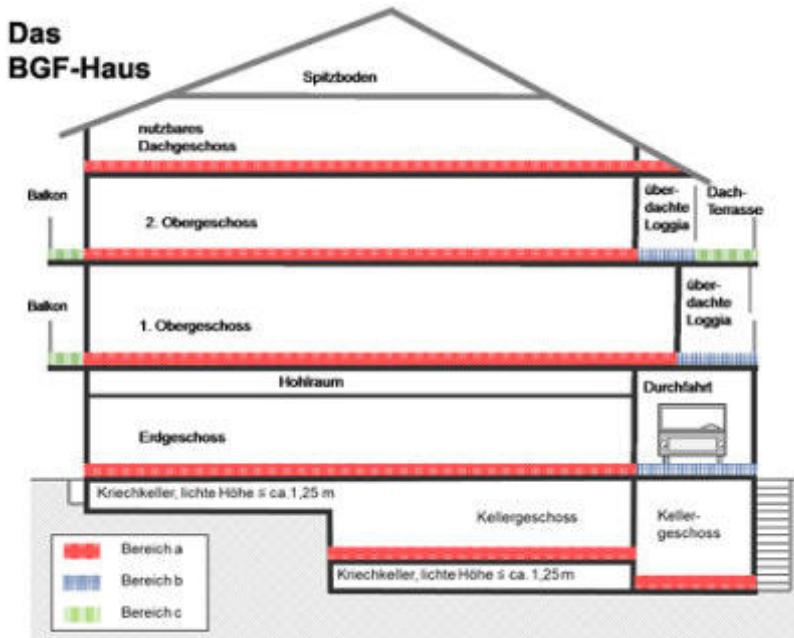
#### 4.3.3.1 Bruttogrundfläche

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller anrechnungsfähigen Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschoßweise nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- Bereich a: „Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen das Kellergeschoß (KG), Erdgeschoss (EG), ggf. Obergeschosse (OG) sowie ein ausgebautes oder nicht ausgebautes Dachgeschoss (DG)
- Bereich b: „Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen beispielsweise Loggien, überdeckte Balkone oder Durchfahrten
- Bereich c: „Nicht überdeckt.“ - Hierzu zählen nicht überdeckte Terrassen sowie nicht überdeckte Balkone

Für die Anwendung der NHK 2010 sieht die ImmoWertV vor, dass der Berechnung lediglich die Bereiche a und b zu Grunde gelegt werden, und dass Balkone (auch wenn diese überdeckt sind) dem Bereich c zugeordnet werden müssen (ggf. Anrechnung als besondere Bauteile). Die ImmoWertV regelt im Weiteren:

- Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.
- Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.



**Abb. 2:** Allgemeines Schema Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: ImmoWertA; zu Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010))

Der Unterzeichner hat die Bruttogrundfläche des Wohnhauses auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen (Grundrisspläne Bestandsaufnahme 2022) ermittelt.

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI	m <sup>2</sup>	a/b/c	m <sup>3</sup>
KG	9,540	7,030	0,00	1,0	67,07	0,00	67,07	a	
EG	9,540	7,030	0,00	1,0	67,07	0,00	67,07	a	
DG	9,545	7,030	0,00	1,0	67,10	0,00	67,10	a	
gesamt a,b							201,23		
<b>gesamt a, b rd.</b>							<b>201,00</b>		

#### 4.3.3.2 Baupreisindex

Die im Sachwertverfahren zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten liegen i. d. R. nur bezogen auf die Preisverhältnisse eines zurückliegenden Bezugsstichtags vor und müssen mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt).

Der umgerechnete Baupreisindex (BPI) zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 (I. Quartal 2025) beträgt 187,2.<sup>13</sup>

#### 4.3.3.3 Herstellungswert

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Die Normalherstellungskosten umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 (Kosten im Bauwesen-Teil 1: Hochbau), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zu Höhen der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Die Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben und beziehen sich auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Die Einordnung der zu bewertenden Gebäude in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV 2021 und bezieht sich ebenfalls auf das Jahr 2010.

#### Wohnhaus

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup>	1.01	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105

Abb. 3: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser; Quelle: ImmoWertV<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; [www.destatis.de/DE/Startseite.html](http://www.destatis.de/DE/Startseite.html) (Veröffentlichung am 10.04.2025)

<sup>14</sup> [https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv\\_2022/ImmowertV.pdf](https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmowertV.pdf)

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Dach	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Heizung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	615,00 EUR/m <sup>2</sup>	685,00 EUR/m <sup>2</sup>	785,00 EUR/m <sup>2</sup>	945,00 EUR/m <sup>2</sup>	1180,00 EUR/m <sup>2</sup>

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmale	Wägungs-Anteil	Anteil am Kostenkennwert
Außenwände	23,00%	157,55 EUR/m <sup>2</sup>
Dach	15,00%	110,25 EUR/m <sup>2</sup>
Fenster und Außentüren	11,00%	80,85 EUR/m <sup>2</sup>
Innenwände und -türen	11,00%	86,35 EUR/m <sup>2</sup>
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	80,85 EUR/m <sup>2</sup>
Fußböden	5,00%	39,25 EUR/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	9,00%	70,65 EUR/m <sup>2</sup>
Heizung	9,00%	70,65 EUR/m <sup>2</sup>
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	47,10 EUR/m <sup>2</sup>
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	743,50 EUR/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor (für freistehende ZFH)		1,00
Ergebnisse (Gewogene Summen)		743,50 EUR/m <sup>2</sup>

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 2.01 (Doppelhaushälften; Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut) bei einfacherem bis mittlerem Gebäudestandard ein Kostenkennwert von 743,50 €/m<sup>2</sup> BGF. Der Kostenkennwert für das Wohngebäude wird mit rd. 744,00 €/m<sup>2</sup> BGF ermittelt.

#### 4.3.3.4 Korrekturfaktoren

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Sofern vom zuständigen Gutachterausschuss noch keine Sachwertfaktoren nach dem neuen Modell der ImmoWertV 2021 abgeleitet wurden und demnach auch noch kein (Baukosten-)Regionalfaktor in der Sachwertfaktor-Ableitung verwendet wurde, ist der Verfahrens- und Marktwert modellkonform in dem „alten“ Modell zu ermitteln.

Da keine regionalen/ortsspezifischen Korrekturfaktoren vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt werden, wird der Regionalfaktor mit 1,0 angesetzt.

**4.3.3.5 Zu-/Abschläge**

Es werden keine Zu- bzw. Abschläge am Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

**4.3.3.6 Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten (BNK) sind im NHK-Ansatz enthalten.

**4.3.3.7 Besondere Bauteile und Einrichtungen**

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäß besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen, sofern nicht in den NHK erfasst, werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

**Besondere Bauteile**

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangspodium		250,00 €
Eingangsüberdachung		250,00 €
Dachgauben		3.500,00 €
Außentreppen KG		1.000,00 €
Summe rd.		5.000,00 €

**Besondere (technische)  
Einrichtungen**

Besondere technische Einrich- tungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nicht erkennbar.		
Summe rd.		0,00 €

**4.3.3.8 Bewegliche Gegen-  
stände, Zubehör etc.**

Bewegliche Gegenstände, Zu- behör	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nicht erkennbar.		
Summe rd.		0,00 €

#### 4.3.3.9 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen und sonstigen Außenanlagen sachverständig mit rd. sechs Prozent der Gebäudezeitwerte geschätzt.

#### 4.3.3.10 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

Gemäß § 53 ImmoWertV wird in vorliegender Wertermittlung die Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 sachverständig modifiziert mit 70 Jahre angehalten (vgl. Anlage 3 SW-RL; Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer), um Modellkonformität mit den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu gewährleisten.

#### 4.3.3.11 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Sollten Kosten zur Behebung von vorhandenen Bauschäden etc. zu berücksichtigen sein, ist zu prüfen, ob diese (ggf. fiktiv) unterstellten Baumaßnahmen sich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken. Dies ist immer im jeweiligen Einzelfall zu untersuchen.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Abb. 4: Ausschnitt aus der (Immobilienwertermittlungsverordnung) Tab. 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades<sup>15</sup>

<sup>15</sup> [https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv\\_2022/ImmowertV.pdf](https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmowertV.pdf)

Das Baujahr des Wohngebäudes wird mit 1958 angehalten. Somit beträgt das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) am Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 rd. 67 Jahre. Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung werden ohne Weiteres vom SV unterstellt.

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage wird unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes mit rd. 20 Jahre angehalten. Das fiktive Gebäudealter wird demnach mit 50 Jahre angehalten.

#### 4.3.3.12 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

#### 4.3.3.13 Berücksichtigung der allg. Wertverhältnisse (Marktanpassung)

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Der Verkehrswert ist gem. § 6 Absatz 4 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Letzteres wird im Allgemeinen mit Anpassung des Ausgangswertes an die Marktlage oder kurz als Marktanpassung bezeichnet.<sup>16</sup>

Der „vorläufige Sachwert“ ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte durchschnittlich gezahlten Kaufpreise in aller Regel nicht widerspiegelt. Durch die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Form von Marktanpassungsfaktoren erfolgt eine Überprüfung der Aussagefähigkeit des Substanzwertes des Grundstücks und der Gebäude (des vorläufigen Sachwerts), denn sie definieren das Verhältnis zwischen dem Preis bzw. den Herstellungskosten und dem Wert. Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 21 (1) ImmoWertV).

Der Immobilienmarkt für Sachwertobjekte (selbst genutzte Eigenheime) weist eine große Spannbreite auf. Bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden die typischen Sachwertobjekte Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhaus und Doppelhaus getrennt ausgewertet. Der Sachwertfaktor errechnet sich aus dem normierten Kaufpreis, dividiert durch den vorläufigen Sachwert, der unter Berücksichtigung eines normierten Modells ermittelt wurde. Er gilt für Eigenheime mit Nebengebäude und Außenanlagen.

Die Untersuchungsergebnisse (Untersuchungszeitraum 2023 - 2024) für regionale Sachwertfaktoren im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für Südhessen werden im regionalen Immobilienmarktbericht abgebildet. Maßgeblich zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag ist der (aktuelle) *Immobilienmarktbericht 2025. Daten des Immobilienmarktes Südhessen ohne die Städte Darmstadt und Offenbach*, in dem wertrelevante Daten zum Stichtag 01.01.2025 veröffentlicht werden.

Der durchschnittliche Sachwertfaktor für Reihen- und Doppelhaushälften im Bodenrichtwertbereich ab 800 €/m<sup>2</sup> wurde vom zuständigen Gutachterausschuss bei einem vorläufigen Sachwert von 250.000 € mit 1,52 ermittelt. Der Auswertung lagen entsprechende Wertermittlungsparameter zugrunde.<sup>17</sup> Da es sich hierbei um Durchschnittswerte handelt, sind zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors die von den Datenmerkmalen des Gutachterausschusses abweichenden Objektbesonderheiten zu würdigen, u.a. hinsichtlich Restnutzungsdauer, Gebäudestandard, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Bodenwertniveau und der allgemeine Unterhaltungszustand. Daneben sind die Entwicklungen auf dem allgemeinen und örtlichen Grundstücksmarkt zu würdigen.

<sup>16</sup> Vgl. S. 119; Immobilienmarktbericht Südhessen 2025

<sup>17</sup> Vgl. S. 110, 114; Immobilienmarktbericht Südhessen 2025

<b>Auswirkungen von Abweichungen in den wertrelevanten Merkmalen auf den Sachwertfaktor</b>		
Merkmale	Bewertungsobjekt	Sachwertfaktor
Lagequalität	unterdurchschnittlich	↙
Grundstücksgröße	unterdurchschnittlich	↗
Restnutzungsdauer	unterdurchschnittlich	↙
Wohnfläche	kleiner	↗
Zustand, Ausstattung (unterstellt)	vergleichbar	→
Außenanlagen, Nebengebäude etc.	unterdurchschnittlich	↙
Marktsituation	vergleichbar	→

Unter Bezugnahme auf die Modellparameter der Datengrundlage und Berücksichtigung der Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt wird der Sachwertfaktor modifiziert und sachverständig mit 1,45 angesetzt.

Der Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zu vergleichbaren Objekten in der Region.

#### 4.3.3.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

##### Kosten wg. Bauschäden etc.

Nicht erkennbar.

#### 4.3.3.15 Sicherheitsabschlag

Das Wohngebäude konnte vom Unterzeichner nur von außen und nur in Teilbereichen (Straßenseite) in Augenschein genommen werden. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Für die verbleibenden Unsicherheiten hinsichtlich des baulichen Zustandes und der Ausstattung wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von 20.000,00 € am ermittelten vorläufigen Sachwert (s. 4.3.4) vorgenommen. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Auskömmlichkeit/Angemessenheit des im Gutachten angesetzten (Sicherheits-) Wertabschlags wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

**4.3.4 Sachwertberechnung**

Gebäude	Wohnhaus			
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m <sup>2</sup>	201,00			
<b>Baupreisindex (BPI)</b>	187,20			
<b>Normalherstellungskosten</b>				
• NHK im Basisjahr (2010)	744,00 €			
• (NHK) Regionalfaktor	1,00			
• örtliche NHK am WST (€/m <sup>2</sup> BGF)	1.392,77 €			
<b>Herstellungswert</b>				
• Normgebäude	279.946,37 €			
• Zuschlag	0,00 €			
• Besondere Bauteile	0,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
<b>Herstellungswert (inkl. BNK)</b>	279.946,37 €			
<b>Alterswertminderung</b>	linear			
• Gesamt-(GND) (Jahre)	70			
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	50			
• prozentual	71,4%			
• Betrag	199.881,71 €			
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	80.064,66 €			
• Besondere Bauteile	5.000,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	85.064,66 €			

**Gebäudezeitwerte insgesamt** **85.064,66 €**

**Zeitwert der Außenanlagen** + **5.100,00 €**

**Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen** = **90.164,66 €**

**Bodenwertanteil** + **175.000,00 €**

**vorläufiger Sachwert** = **265.164,66 €**

**Marktanpassung/Sachwertfaktor** x **1,45**

**marktangepasster vorläufiger Sachwert** = **384.488,76 €**

**marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.** **384.000,00 €**

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale - **0,00 €**

Sicherheitsabschlag - **20.000,00 €**

**Sachwert** = **364.488,76 €**

**Sachwert rd.** = **364.000,00 €**

#### 4.4 Vergleichswertermittlung (Flst. 172/2)

##### 4.4.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze der ImmoWertV heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter (vergleichbarer) Kaufpreise von vergleichbaren Objekten mit ähnlichen Merkmalen hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand. Zur Anwendung dieses Verfahrens sind Angaben und abgeleitete Werte der zuständigen Gutachterausschüsse evident. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind Grundstücks-Kaufpreise in ausreichender Zahl heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen.

Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt. Zusätzlich kann der Sachverständige eigene Datensammlungen, Marktberichte, Fachzeitschriften, Immobilienverbände, kommerzielle Datenbanken etc. nutzen.

Neben und/oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann auch der Bodenrichtwert als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden.

##### 4.4.2 Bodenwert

Siehe auch unter 4.3.2.1 bis 4.3.2.3.

###### 4.4.2.1 Bodenrichtwert

Für den Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, wurde vom zuständigen Gutachterausschuss zum (Bodenrichtwertermittlungs-) Stichtag 01.01.2024 für baureifes Land ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) beitrags- und abgabenfrei (b/af) in Höhe von **900,00 €/m<sup>2</sup>** ermittelt/festgesetzt.

###### 4.4.2.2 Bodenwertermittlung

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Nr. der Bodenrichtwertzone	7560031	7560031	× 1,00	
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Hinterland- / Gartenland-Grundstück	× 0,30	E1
<b>b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.</b>			= <b>270,00 €/m<sup>2</sup></b>	

E1: Das Bewertungsgrundstück weist keine Baulandqualität auf. Aktuell wird das betreffende Grundstück augenscheinlich als Garten (Freizeitfläche o.ä.) durch das vorgelagerte Grundstück Flst. 172/1 genutzt (Annahme des SV).

Es verfügt nicht über eine eigenständige Erschließung, da keine direkte Anbindung an den öffentlichen Verkehrsraum besteht. Zugang ist nur über das vorgelagerte Grundstück Flst. 172/1 und ggf. über an-

grenzende Nachbargrundstücke möglich. Eine eigenständige Bebauung ist derzeit nicht möglich. Das Bewertungsgrundstück ist daher in seiner Marktägigkeit stark eingeschränkt, denn es ist faktisch nur für einen bestimmten Personenkreis, nämlich für Eigentümer\*innen angrenzender Grundstücke interessant. Es könnte z. B. als Arrondierungs-/Zukaufsfläche (Baulandteilfläche) dienen, zur baulichen Erweiterung (Garagen-/Stellplatzfläche etc.) des eigenen Grundstücks oder um einen ungünstigen Grundstücksgrenzverlauf zu begradigen sowie als (nicht erforderliche) Freifläche (Gartenland).

Kaufpreise für Arrondierungsflächen, insbesondere Bauland-Teilflächen wurden vom zuständigen Gutachterausschuss nicht ausgewertet. Die Höhe des Kaufpreises (gem. Wertermittlungsliteratur durchschnittlich 50 bis 110 Prozent des Bodenrichtwertes) richtet sich nach der Bedeutung solcher Zukaufsflächen für den entsprechenden Interessentenkreis.

Gemäß Auswertung des Gutachterausschusses von Kaufpreisen für nicht erforderliche Freiflächen, insbesondere zu Flächen zur sonstigen Erweiterung oder Abrundung des Grundstücks (meist im hinteren Bereich von Grundstücken) ergab sich eine Kaufpreisspanne von 5 bis 40 Prozent des Baulandwertes.

In vorliegender Wertermittlung geht der Unterzeichner nach Bedarfsanalyse des nachbarschaftlichen Umfeldes ohne Weiteres von einer geringen Nachfrage der zu bewertenden Grundstücksfläche sowohl zur baulichen Erweiterung als auch zur anderweitigen Erweiterung aus.

Aufgrund der Abweichung in der Nutzungsart wegen der vorgenannten Besonderheiten wird ein Ansatz von 30 Prozent des zonalen Bodenrichtwertes (Baulandwert) angehalten.

<b>Ermittlung des Bodenwerts</b>		<b>Erläuterungen</b>
Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	270,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 237,00 m <sup>2</sup>	
b/a-freier Bodenwert	= 63.990 00 €	
Zu/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
<b>b/a-freier Bodenwert</b>	<b>= 63.990,00 €</b>	

#### 4.4.3 Vergleichswertberechnung

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>		
vorläufiger Bodenwert	63.990,00 €	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert	+/- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
Bodenwert	= 63.990,00 €	
Bauliche und sonstige Außenanlagen	+/- 0,00 €	
Vergleichswert	= 63.990,00 €	
<b>Vergleichswert rd.</b>	<b>= 64.000,00 €</b>	

Der Vergleichswert des Grundstücks Flst. 172/2, Frankfurter Straße in Dreieich wird zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 mit rd. 64.000,00 € ermittelt.

## 4.5 Verfahrensergebnisse

### 4.5.1 Vorbemerkungen

Der Punkt 4.2 "Verfahrenswahl mit Begründung" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) und sind deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen daher gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrens ergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

### 4.5.2 Zusammenfassung der Verfahrensergebnisse

1. Der Sachwert (Verfahrenswert) des mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebauten Grundstücks, Flst. 172/1, Frankfurter Straße 71 in 63303 Dreieich wird zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 mit rd. 364.000,00 € ermittelt.
2. Der Vergleichswert (Verfahrenswert) des unbebauten Grundstücks, Flst. 172/2, Frankfurter Straße in 63303 Dreieich wird zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 mit rd. 64.000,00 € ermittelt.

## 4.6 Verkehrswerte

### 1.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
**des mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebauten Grundstücks**  
eingetragen unter Ifd. Nr. 1 im Grundbuch von Sprendlingen Blatt 6430  
Flur 10, Flst. 172/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 200 m<sup>2</sup>  
**Frankfurter Straße 71 in 63303 Dreieich**  
wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 25.06.2025 mit  
**364.000,00 €**  
in Worten: **dreiundhundertvierundsechzigtausend Euro** geschätzt.

### 2.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
**des Grundstücks (Hinterland-Grundstück/ hausnahes Gartenland)**  
eingetragen unter Ifd. Nr. 2 im Grundbuch von Sprendlingen Blatt 6430  
Flur 10, Flst. 172/2, Landwirtschaftsfläche, Größe 237 m<sup>2</sup>  
**Frankfurter Straße in 63303 Dreieich**  
wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 25.06.2025 mit  
**64.000.000,00 €**  
in Worten: **vierundsechzigtausend Euro** geschätzt.

**4.7 Verkehrswertermittlung der Grundstücke Flst. 172/1 und Flst. 172/2 in wirtschaftlicher Einheit****4.7.1 Vorbemerkung**

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts sind für die beiden Grundstücke Flst. 172/1 (Grundstück mit Doppelhaushälfte) und Flst. 172/2 (Gartengrundstück) jeweils gesonderte Verkehrswerte zu ermitteln. Grundlage hierfür ist die Vorschrift des § 74a Abs. 5 ZVG, wonach bei der Zwangsvorsteigerung mehrerer Grundstücke grundsätzlich für jedes Grundstück ein eigener Verkehrswert festzusetzen ist, wobei gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV auf die tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten und wirtschaftlichen Zusammenhänge besonders einzugehen ist.

Die Grundstücke stehen im Alleineigentum derselben natürlichen Person und bilden baulich und funktional eine Einheit: Das hinterliegende Flurstück 172/2 wird ausschließlich über das Flurstück 172/1 erschlossen. Eine rechtlich gesicherte Dienstbarkeit (Wegerecht, Erschließungsrecht o.ä.) ist aus dem Grundbuch nicht ersichtlich.

Bei der Verkehrswertermittlung der beiden Grundstücke in wirtschaftlicher Einheit erhöht sich der Nutzwert.

**4.7.2 Verfahrenswahl**

Verfahrenswahl mit Begründung:

Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert des Wohnbaugrundstücks (Flst. 172/1) nach dem Sachwertverfahren, da sich die Wertbildung an den Kosten orientiert, die ein Erwerber aufzubringen hätte, wenn er selbst ein derartiges Objekt errichten würde (Eigennutzung).

**4.7.3 Sachwertermittlung****4.7.3.1 Sachwertmodell**

Siehe unter 4.3.1.

**4.7.3.2 Bodenwert**

Siehe unter 4.3.2 ff.

**Bodenwert Flst. 172/1**

Siehe unter 4.3.2.3.

Der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks, Flst. 172/1, Frankfurter Straße 71 in Dreieich wird zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 mit 175.000,00 € ermittelt.

**Bodenwert Flst. 172/2**

Siehe auch unter 4.4.2 ff.

<b>Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Nr. der Bodenrichtwertzone	7560031	7560031	× 1,00	
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Hinterland- / Gartenland-Grundstück	× 0,60	E1
<b>b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.</b>			= 540,00 €/m <sup>2</sup>	

E1: Das Bewertungsgrundstück wird aktuell augenscheinlich als Garten (Freizeitfläche o.ä.) durch das vorgelagerte Grundstück Flst. 172/1 genutzt (Annahme des SV). Das Bewertungsgrundstück weist eine Breite von ca. 9 m und eine Tiefe von ca. 25 m auf und wäre aus sachverständiger Sicht ohne Weiteres mit Einschränkungen baulich aktivierbar (Garagen-/Stellplatzfläche etc.). Bauvorhaben sind gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Aufgrund der Abweichung in der Nutzungsart wegen der vorgenannten Besonderheiten wird ein Ansatz von 60 Prozent des zonalen Bodenrichtwertes (Baulandwert) angehalten ( $900,00 \text{ €}/\text{m}^2 \times 60\% = 540,00 \text{ €}/\text{m}^2$ ).

<b>Ermittlung des Bodenwerts</b>		Erläuterungen
Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	540,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 237,00 m <sup>2</sup>	
b/a-freier Bodenwert	= 127.980 00 €	
Zu/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
<b>b/a-freier Bodenwert</b>	= 127.980,00 €	

Der Bodenwert des Grundstücks Flur 10, Flst. 172/2, Frankfurter Straße in Dreieich wird bei Verwertung in wirtschaftlicher Einheit zusammen mit dem Flurstück 172/1 zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 mit 127.980,00 € ermittelt.

**4.7.3.3 Wertermittlungsdaten zur Sachwertermittlung**

Siehe unter 4.3.3 ff.

**4.7.3.4 Sachwertberechnung**

Gebäude	Wohnhaus			
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m <sup>2</sup>	201,00			
<b>Baupreisindex (BPI)</b>	187,20			
<b>Normalherstellungskosten</b>				
• NHK im Basisjahr (2010)	744,00 €			
• (NHK) Regionalfaktor	1,00			
• örtliche NHK am WST (€/m <sup>2</sup> BGF)	1.392,77 €			
<b>Herstellungswert</b>				
• Normgebäude	279.946,37 €			
• Zuschlag	0,00 €			
• Besondere Bauteile	0,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
<b>Herstellungswert (inkl. BNK)</b>	279.946,37 €			
<b>Alterswertminderung</b>	linear			
• Gesamt-(GND) (Jahre)	70			
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	50			
• prozentual	71,4%			
• Betrag	199.881,71 €			
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	80.064,66 €			
• Besondere Bauteile	5.000,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	85.064,66 €			

**Gebäudezeitwerte insgesamt** **85.064,66 €**

<b>Zeitwert der Außenanlagen</b>	+ <b>5.100,00 €</b>
<b>Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 90.164,66 €</b>

<b>Bodenwertanteil</b>	+ <b>175.000,00 €</b>
------------------------	-----------------------

<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 265.164,66 €</b>
-----------------------------	-----------------------

<b>Marktanpassung/Sachwertfaktor</b>	x <b>1,45</b>
--------------------------------------	---------------

<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 384.488,76 €</b>
--	-----------------------

<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.</b>	<b>= 384.000,00 €</b>
--	-----------------------

<b>Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale</b>	- <b>0,00 €</b>
---	-----------------

<b>Sicherheitsabschlag</b>	- <b>20.000,00 €</b>
----------------------------	----------------------

<b>Bodenwert Flst. 172/2 (S. 4.7.3.2)</b>	+ <b>127.980,00 €</b>
---	-----------------------

<b>Sachwert</b>	<b>= 492.468,76 €</b>
-----------------	-----------------------

<b>Sachwert rd.</b>	<b>= 492.000,00 €</b>
---------------------	-----------------------

**4.7.4 Verfahrensergebnis****4.7.4.1 Vorbemerkungen**

Siehe unter 4.6.1.

**4.7.4.2 Zusammenfassung der Verfahrensergebnisse bei Veräußerung der Grundstücke in wirtschaftlicher Einheit**

Der Sachwert (Verfahrenswert) des

1. mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebauten Grundstück, Flst. 172/1, Frankfurter Straße 71 in 63303 Dreieich sowie
  2. dem unbebauten Grundstück, Flst. 172/2, Frankfurter Straße in 63303 Dreieich
- 1. und 2. in wirtschaftlicher Einheit-

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 mit rd. 492.000,00 € ermittelt.

**4.7.5 Verkehrswert**

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

**der mit einem Mehrfamilienhaus und Garagen bebauten Grundstücke,**  
eingetragen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Hochstadt Blatt 3173

- 1. des mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebauten Grundstücks**  
eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Grundbuch von Spredlingen Blatt 6430  
Flur 10, Flst. 172/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 200 m<sup>2</sup>

**Frankfurter Straße 71 in 63303 Dreieich**

sowie

- 2. des Grundstücks (Hinterland-Grundstück/ hausnahes Gartenland)**  
eingetragen unter lfd. Nr. 2 im Grundbuch von Spredlingen Blatt 6430  
Flur 10, Flst. 172/2, Landwirtschaftsfläche, Größe 237 m<sup>2</sup>

**Frankfurter Straße in 63303 Dreieich**

**- 1. und 2. in wirtschaftlicher Einheit -**

wird **zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 25.06.2025** mit

**492.000,00 €**

in Worten: **vierhundertzweiundneunzigtausend Euro** geschätzt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

10.09.2025

---

Andreas Nasedy, Sachverständiger

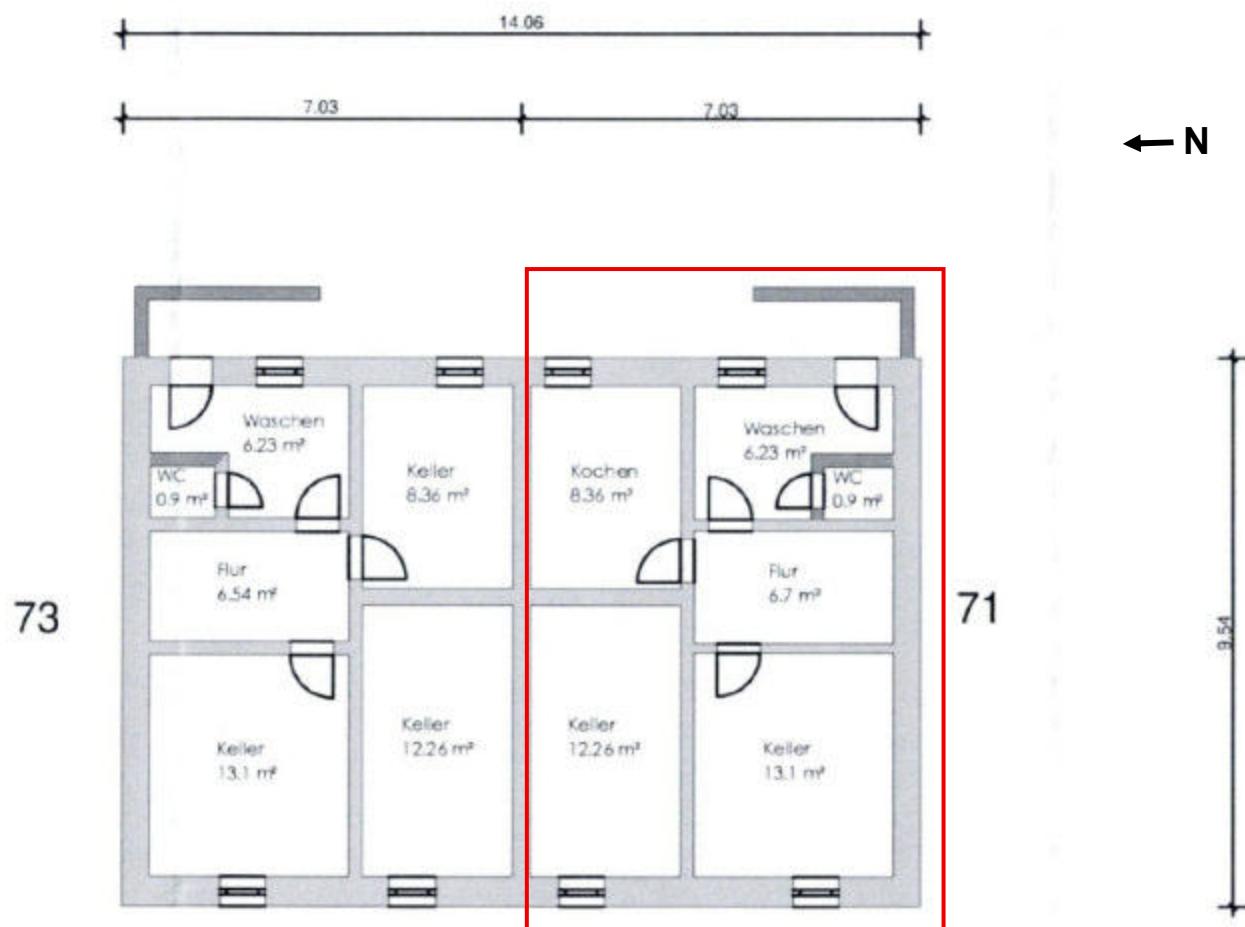
## 5 ANHANG

### 5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild / Hybrid
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Wohn-/Nutzflächenberechnung
- 5.5 Flächennutzungsplan (Auszug)
- 5.6 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.7 Rechtsgrundlagen

**5.2 Luftbild / Hybrid**

**Abb. 5:** Luftbild / Hybrid (ohne Maßstab); Markierung (rot): Lage der Flurstücke 172/1 und 172/2, Quelle: Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Liegenschaftskarte; Roteintragen durch den SV

**5.3 Grundrisse**

**Abb. 6:** Grundriss Kellergeschoß (ohne Maßstab); Detail Frankfurter Straße 71; Quelle: Objektunterlagen der betr. Gläubigerin; Roteintragung und Nordpfeil durch den SV

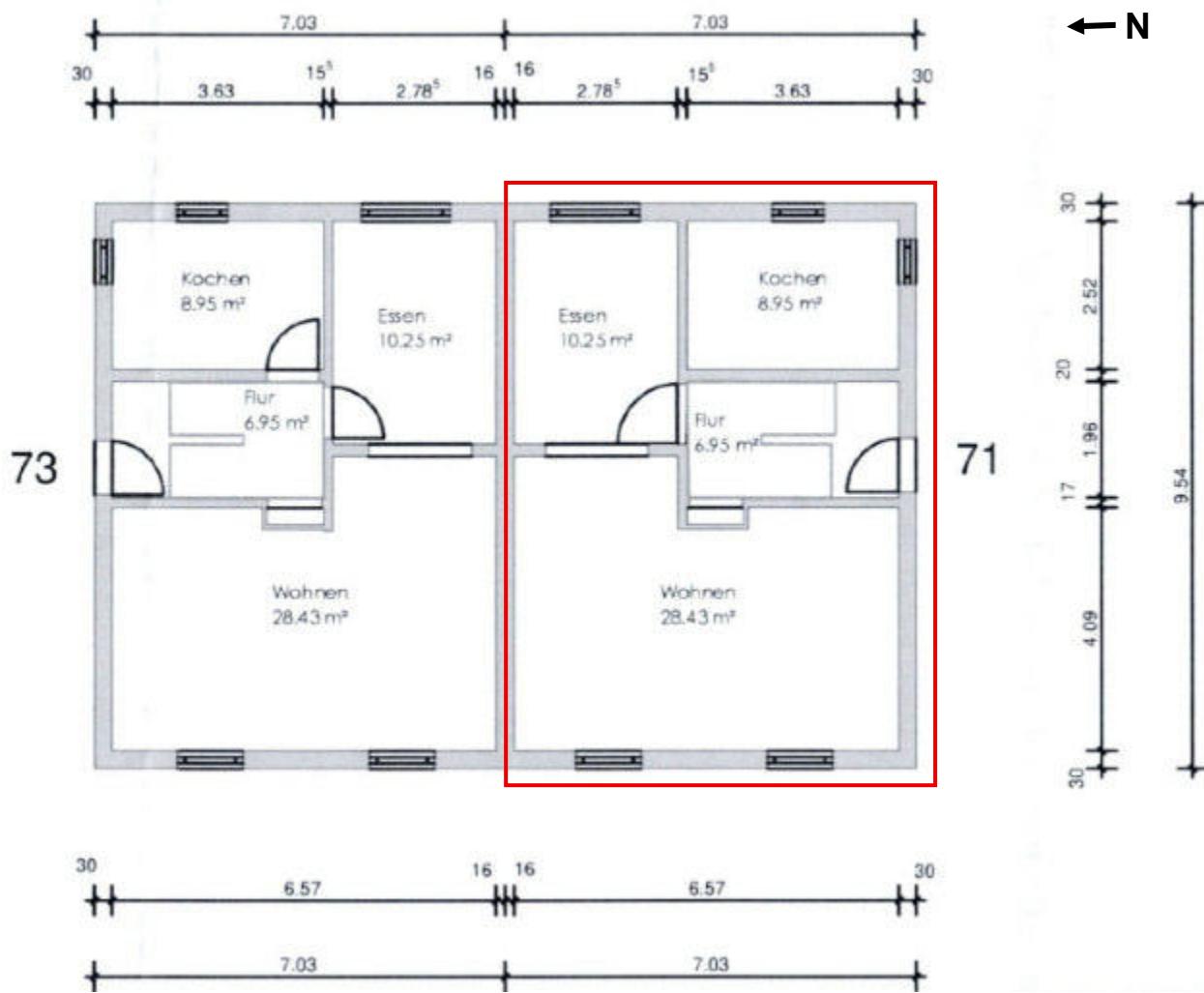
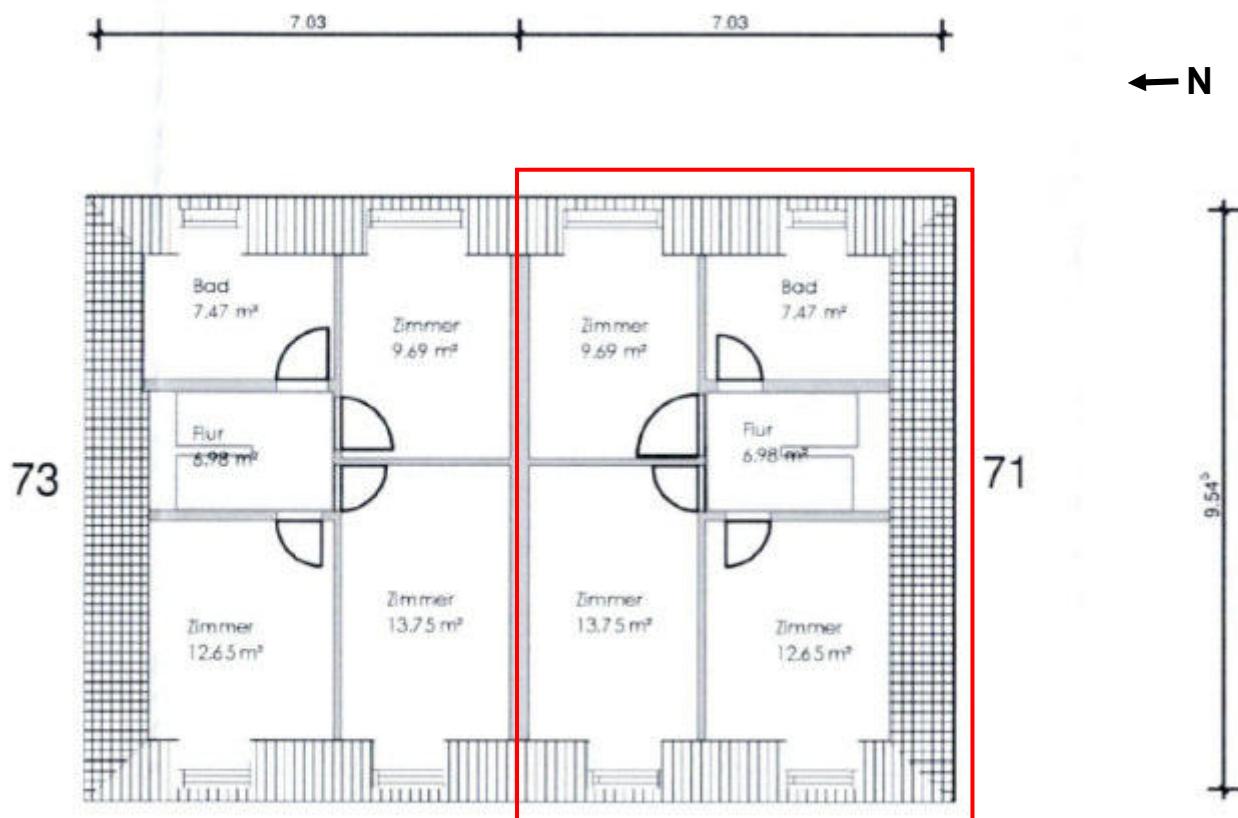


Abb. 7: Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab); Detail Frankfurter Straße 71; Quelle: Objektunterlagen der betr. Gläubigerin; Roteintragung und Nordpfeil durch den SV



**Abb. 8:** Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab); Detail Frankfurter Straße 71; Quelle: Objektunterlagen der betr. Gläubigerin; Roteintragung und Nordpfeil durch den SV

## 5.4 Wohn-/ Nutzflächenberechnung (Auszug)

### Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Die Ermittlung der Grundfläche erfolgt gemäß §3 (4) WoFlV durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum.

Bezeichnung	Faktor	x	Breite	x	Tiefe	=	Fläche	=	Wohnfläche	Nutzfläche
-------------	--------	---	--------	---	-------	---	--------	---	------------	------------

Frankfurter Str. 71

#### KG

Keller 1		aus CAD ermittelt	=	8,38 m <sup>2</sup>	=	8,38 m <sup>2</sup>		8,38 m <sup>2</sup>
Keller 2		aus CAD ermittelt	=	12,26 m <sup>2</sup>	=	12,26 m <sup>2</sup>		12,26 m <sup>2</sup>
Heizung		aus CAD ermittelt	=	13,10 m <sup>2</sup>	=	13,10 m <sup>2</sup>		13,10 m <sup>2</sup>
Waschküche		aus CAD ermittelt	=	4,90 m <sup>2</sup>	=	4,90 m <sup>2</sup>		4,90 m <sup>2</sup>
WC		aus CAD ermittelt	=	1,22 m <sup>2</sup>	=	1,22 m <sup>2</sup>		1,22 m <sup>2</sup>
Abstellraum		aus CAD ermittelt	=	0,90 m <sup>2</sup>	=	0,90 m <sup>2</sup>		0,90 m <sup>2</sup>
Flur		aus CAD ermittelt	=	2,49 m <sup>2</sup>	=	2,49 m <sup>2</sup>		2,49 m <sup>2</sup>
	h=2,0m bis 1,0m zu 50%	aus CAD ermittelt	=	1,50 m <sup>2</sup>	=	0,75 m <sup>2</sup>		0,75 m <sup>2</sup>
Treppe		aus CAD ermittelt	=	1,50 m <sup>2</sup>	=	1,50 m <sup>2</sup>		1,50 m <sup>2</sup>
<b>Summe KG</b>				<b>46,25 m<sup>2</sup></b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>		<b>45,50 m<sup>2</sup></b>

#### EG

Eingang		aus CAD ermittelt	=	1,73 m <sup>2</sup>	=	1,73 m <sup>2</sup>		1,73 m <sup>2</sup>
Treppe		aus CAD ermittelt	=	0,75 m <sup>2</sup>	=	0,75 m <sup>2</sup>		0,75 m <sup>2</sup>
Flur		aus CAD ermittelt	=	2,94 m <sup>2</sup>	=	2,94 m <sup>2</sup>		2,94 m <sup>2</sup>
Kochen		aus CAD ermittelt	=	8,95 m <sup>2</sup>	=	8,95 m <sup>2</sup>		8,95 m <sup>2</sup>
Essen		aus CAD ermittelt	=	10,07 m <sup>2</sup>	=	10,07 m <sup>2</sup>		10,07 m <sup>2</sup>
Wohnen		aus CAD ermittelt	=	29,34 m <sup>2</sup>	=	29,34 m <sup>2</sup>		29,34 m <sup>2</sup>
Terasse	50%	aus CAD ermittelt	=	23,24 m <sup>2</sup>	=	11,62 m <sup>2</sup>		11,62 m <sup>2</sup>
<b>Summe EG</b>				<b>77,02 m<sup>2</sup></b>		<b>64,65 m<sup>2</sup></b>		<b>12,37 m<sup>2</sup></b>

#### DG

Treppe		aus CAD ermittelt	=	4,58 m <sup>2</sup>	=	4,58 m <sup>2</sup>		4,58 m <sup>2</sup>
Flur		aus CAD ermittelt	=	2,55 m <sup>2</sup>	=	2,55 m <sup>2</sup>		2,55 m <sup>2</sup>
Bad (inkl.Badewanne)		aus CAD ermittelt	=	6,67 m <sup>2</sup>	=	6,67 m <sup>2</sup>		6,67 m <sup>2</sup>
	h=2,0m bis 1,0m zu 50%	aus CAD ermittelt	=	1,34 m <sup>2</sup>	=	0,67 m <sup>2</sup>		0,67 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	h≥2,0m zu 100%	aus CAD ermittelt	=	9,41 m <sup>2</sup>	=	9,41 m <sup>2</sup>		9,41 m <sup>2</sup>
	h=2,0m bis 1,0m zu 50%	aus CAD ermittelt	=	0,57 m <sup>2</sup>	=	0,28 m <sup>2</sup>		0,28 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	h≥2,0m zu 100%	aus CAD ermittelt	=	13,47 m <sup>2</sup>	=	13,47 m <sup>2</sup>		13,47 m <sup>2</sup>
	h=2,0m bis 1,0m zu 50%	aus CAD ermittelt	=	0,57 m <sup>2</sup>	=	0,28 m <sup>2</sup>		0,28 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	h≥2,0m zu 100%	aus CAD ermittelt	=	11,72 m <sup>2</sup>	=	11,72 m <sup>2</sup>		11,72 m <sup>2</sup>
	h=2,0m bis 1,0m zu 50%	aus CAD ermittelt	=	1,86 m <sup>2</sup>	=	0,93 m <sup>2</sup>		0,93 m <sup>2</sup>
<b>Summe DG</b>				<b>52,73 m<sup>2</sup></b>		<b>45,97 m<sup>2</sup></b>		<b>4,58 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe</b>				<b>176,00 m<sup>2</sup></b>				
<b>Summe Wohnflächen</b>						<b>110,62 m<sup>2</sup></b>		
<b>Summe Nutzflächen</b>								<b>62,45 m<sup>2</sup></b>

Abb. 9: Auszug aus der Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 09.09.2022; Quelle: Objektunterlagen der betr. Gläubigerin

## 5.5 Flächennutzungsplan (Auszug)



### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant

**Abb. 10:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010, Detail: grob schematische Lage der Bewertungsobjekte; Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

## 5.6 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- Die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht.
- Es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt.
- Die baulichen Anlagen wurden nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe (Asbest, Formaldehyd etc.) untersucht.
- Es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, auf Hinweisen im Rahmen der Ortsbesichtigungen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im jeweiligen Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

## 5.7 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- HBO:** Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S. 2606)

### Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

**Kleiber, W.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmowertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

**Rössler, R. u.a.:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

**Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

**Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Heppenheim (Hrsg.):** Immobilienmarktbericht 2025. Daten des Immobilienmarktes Südhessen ohne die Städte Darmstadt und Offenbach.

**Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (Hrsg.):** Immobilienmarktbericht Hessen 2024

## 6 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 Westen; Roteintragung u. Anonymisierung d.d. SV



**Foto 3 des SV:** Doppelhaushälfte Frankfurter Straße 71, Ansicht von Südwesten, Hauseingangsseite



**Foto 4 des SV:** Hauseingang Flst. 171/1 und Durchgang zu Flurstück 172/2