



Verkehrs-/Marktwertgutachten

für das
Amtsgericht Langen
Zimmerstraße 29
63225 Langen

Auftrag: Bewertung des bebauten Grundstückes
Objektart: Ein-/Zweifamilienhaus (Villa)
Anschrift: Wildscheuerweg 17
PLZ Ort: 63303 Dreieich - Buchschlag
Land/Bundesland: Deutschland / Hessen
Wertermittlungstichtag: **19.01.2023**
Qualitätsstichtag: 19.01.2023
Besichtigt am: 19.01.2023



Bodenwert	1.640.000 €
Sachwert	1.890.000 €
Verkehrswert (Marktwert)	1.890.000 €

Neu-Isenburg, den 07.03.2023



Felix Augustini
ö.b.u.v. Sachverständigen

Inhaltsverzeichnis

Ergebnisübersicht	3
1. Allgemeine Angaben	
1.1 Objekt	4
1.2 Auftrag	4
1.3 Gutachtenerstellung	4
1.4 Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen	5
1.5 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte	5
1.6 Ortsbesichtigung	5
1.7 Besonderheiten dieser Wertermittlung	5
1.8 Wertermittlungsgrundlage und Haftungsausschlüsse	6
1.9 Allgemeine Unterlagen	8
1.10 Bewertungsgrundsätze	9
2. Grundstück	
2.1 Grundbuchsituation	12
2.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten	13
2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	14
2.4 Beschaffenheitsmerkmale des Grundstücks	15
2.5 Standortanalyse	16
3. Bauliche Anlagen	
3.1 Gebäudebeschreibung	20
3.2 Baulicher Zustand	21
3.3 Nachhaltigkeit / ESG (Environmental – Social – Governance)	21
3.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer	22
3.5 Flächenangaben und Maß der baulichen Nutzung	22
3.6 Vermietbarkeit, Verkäuflichkeit und Gesamteindruck	23
4. Wertermittlung	
4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
4.2 Bodenwertermittlung	24
4.3 Marktsituation	26
4.4 Sachwertermittlung	27
5. Verkehrswert	
5.1 Ermittelte (gerundete) Werte	30
5.2 Feststellung des Verkehrswertes	30
Anlagen	
Anlage 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	31
Anlage 2: Pläne	32
Anlage 3: Fotodokumentation	33
Exposé	

Ergebnisübersicht

Wertermittlungstichtag	19.01.2023
Art der Nutzung	Eigen- und Fremdnutzung / Wohnen
Grundstücksgröße	1.549 m ²
Objektart	Ein-/Zweifamilienhaus (Villa)
Baujahr	1909
Umbau/Modernisierung/Sanierung	k.A.
fiktives Baujahr	1968
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Wohnfläche gesamt <i>(grob geschätzt)</i>	272 m ²
Bodenwert	1.640.000 €
Bodenwertanteil am Verkehrswert	86,77%
Vorläufiger Sachwert (vor Marktanpassung)	1.890.000 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	1.890.000 €
Sachwert	1.890.000 €
Verkehrswert	1.890.000 €
Sachwert je m ² Wohnfläche	6.949 €/m ²

1. Allgemeine Angaben

1.1 Objekt

Objektart	Ein-/Zweifamilienhaus (Villa)
Objektlage	Wildscheuerweg 17 63303 Dreieich - Buchschlag
Nutzung	Eigen- und Fernnutzung / Wohnen

Laut Klingelschild wird ein Teil des Wohnhaus zum Bewertungsstichtag von dem Eigentümer bewohnt und ein Teil ist vermutlich vermietet. Es gibt jedoch keine weiteren Informationen über Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnisse. Da Angaben über eine von einem möglichen Mieter gezahlte Mietsicherheit nicht vorliegen, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein möglicher neuer Eigentümer in die Verpflichtung gegenüber einem möglichen Mieter auf Rückzahlung der Mietsicherheit eintreten muss. Der mögliche Zahlungsanspruch eines Mieters wurde in dem vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt.

1.2 Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Langen - Vollstreckungsgericht - Zimmerstraße 29 63225 Langen (Hessen)
Aktenzeichen:	7 K 17/22
Auftrag vom	09.12.2022
Auftragszweck	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Das vorliegende Gutachten ist nur für o.g. Auftraggeber und Zweck bestimmt. Änderungen, Fortschreibung, Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder dessen Inhalte sind nur mit Zustimmung des Verfassers gestattet.

1.3 Gutachtenerstellung

Das Gutachten wurde erstellt von:

Felix Augustini MRICS | Partner

von der Ingenieurkammer Hessen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Bachelor of Engineering

CIS HypZert (F)

WAVO World Recognised Valuer (WAVO WRV)

Immobilienökonom (IRE|BS)

Gräfe | Augustini | Partner - Sachverständige für Immobilienbewertung

Frankfurter Straße 181a

63263 Neu-Isenburg

06102 36 53 448

sekreteriaat@gri-online.de

1.4 Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug Blatt 936 vom 03.08.2022, zuletzt geändert am 03.08.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20.06.2022
- Amtsgericht Beschlussausfertigung vom 09.12.2022

Der Sachverständige geht in dieser gutachterlichen Wertermittlung auftragsgemäß, ungeprüft davon aus, dass die vom Auftraggeber vorstehend aufgeführten Unterlagen und Informationen zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffen und vollständig bzw. umfassend sind.

1.5 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses
- Marktberichte des Gutachterausschusses und örtlicher Marktteilnehmer
- Telefonische Auskünfte des zuständigen Bauamtes
- Grundrissplan unbemaßt
- Internetrecherche bzgl. Angebotsmieten und -kaufpreise

Die nachfolgende Wertermittlung stützt sich auf die im Rahmen der vorgenannten Objekt- und Marktdaten erhobenen und mit Hilfe der weiteren Bewertungsunterlagen verifizierten grundstücksrelevanten Daten. Diese teilweise von fremden Dritten eruierten Daten, werden (nach Plausibilitätsprüfung) der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Die Richtigkeit und die Vollständigkeit nicht verifizierbarer Angaben wird auftragsgemäß vorausgesetzt. Nicht vorhandene Daten werden durch sachverständig getroffene Annahmen oder plausible Ableitungen ersetzt.

1.6 Ortsbesichtigung

Datum 19.01.2023

Teilnehmer Felix Augustini (Sachverständiger)

Da der Eigentümer/Schuldner am (zweitem) Besichtigungstermin, am 19.01.2023, nicht angetroffen wurde, konnte lediglich eine Außenbesichtigung stattfinden. Die Besichtigung wurde trotz vorheriger schriftlicher Ankündigung bei den Verfahrensbeteiligten nicht ermöglicht. Für die Bewertung wird daher hilfsweise das äußere Erscheinungsbild und eine baujahrestypische Ausstattung im Inneren als Prämisse zugrunde gelegt. Einige während der Objektbesichtigung gefertigte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in der Anlage beigelegt.

1.7 Besonderheiten dieser Wertermittlung

Die Bauantragsunterlagen, Gebäudepläne, Wohn- und Nutzflächen- sowie Kubaturberechnungen wurden bei der zuständigen Stelle angefragt, waren jedoch nicht vorhanden.

Zudem konnte das zu bewertende Grundstück wie bereits zuvor unter Ziffer 1.6, nicht in ausreichendem Umfang besichtigt werden, da der Eigentümer/Schuldner im Rahmen des angesetzten (zweiten) Besichtigungstermins am 19.01.2023 vor Ort nicht angetroffen wurde.

Unter Berücksichtigung dessen wurde das Gutachten auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck erarbeitet. Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden aufgrund der fehlenden Datengrundlage hilfsweise anhand der Liegenschaftskarte eigenermittelt

Die Beschreibung des Objekts erfolgte auf den möglichen Feststellungen des Ortstermins. Zur Ermittlung des Sachwertes wurde die Ausstattung des Gebäudes baujahrestypisch in Ansatz gebracht. Daneben finden teilweise auch Erfahrungen aus Bewertungen im näheren Umfeld Berücksichtigung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die vorliegende Wertermittlung bzw. der ermittelte Verkehrswert infolge der oben angeführten Umstände mit erheblichen Unsicherheiten behaftet ist

Bei der gegebenen Sachlage kann der verantwortliche Sachverständige keine Haftung für nicht auszuschließende Wertabweichungen in Bezug auf die ermittelten Werte nach Würdigung der benannten Unterlagen zu einem späteren Zeitpunkt übernehmen.

1.8 Wertermittlungsgrundlage

Der Auftraggeber beauftragte den Sachverständigen am 09.12.2022 zur Erstellung dieser schriftlichen Wertermittlung.

Die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die ImmoWertV ist vorrangig für die modelltheoretischen Ableitungen der für die Wertermittlung benötigten Daten (Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze usw.) durch die Gutachterausschüsse bestimmt.

Zum 01.01.2022 trat die novellierte Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Kraft. Die zum Stichtag vorliegenden Daten der Gutachterausschüsse wurden auf Grundlage der bis zum 31.12.2021 gültigen Fassung der ImmoWertV ermittelt.

Unter Beachtung dessen wird von der Übergangsregelung § 53, Abs. 2 der ImmoWertV 2021 Gebrauch gemacht (Inhalt: Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden).

Die vorliegende Wertermittlung erfolgt daher in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 (ImmoWertV, BGBl. 2010 I Nr. 25). Ein Einfluss auf den ermittelten Verkehrswert (Marktwert) besteht durch die Novellierung der ImmoWertV nicht.

Bestandteile des Auftrages sind die Grundlagen der Wertermittlung, der Stichtag, der Zweck dieser Wertermittlung, die Methodik, der Wertbegriff sowie die Voraussetzungen und besonderen Umstände.

Der Wertermittlungsstichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der 19.01.2023.

Diese ist maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, insbesondere für die Gesamtheit der für die Preisbildung von Immobilien im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der 19.01.2023.

Dieser ist maßgebend für den Zustand des Wertermittlungsgegenstandes insbesondere für die Gesamtheit seiner wertbeeinflussenden rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Merkmale.

Alle Feststellungen in dieser Wertermittlung zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen, erfolgen ausschließlich auf Grund vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen, die der Wertermittlung ungeprüft bzw. nur auf Plausibilität überprüft zugrunde gelegt werden, sowie auf Grund der durch den Sachverständigen durchgeführten Ortsbesichtigung.

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Für diese Wertermittlung wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen bzw. Altlasten, vorliegen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. In diesem Gutachten wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass diese Bestimmungen eingehalten wurden.

Zum Wertermittlungsstichtag waren Angabe gemäß sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in dieser Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Zur Ermittlung von Mietflächen, Bauzahlen u.ä. mehr wurden die vom Auftraggeber überreichten Unterlagen und vom Sachverständigen beschafften Unterlagen zugrunde gelegt. Aufmaße konnten naturgemäß nicht erstellt werden, weitere Überprüfungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Die angegebene Flächengrößen wurden anhand überschlägiger Berechnungen oder anderer geeigneter Kontrollen plausibilisiert.

Die im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte werden zur besseren Lesbarkeit ohne/mit wenigen Nachkommastellen dargestellt. Interne Folgeberechnungen erfolgen dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen. Daraus folgt, dass die im Gutachten dargestellten Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.

1.9 Allgemeine Unterlagen

BauGB, BauNVO, ImmoWertV

Ernst - Zinkahn - Bielenberg - Krautzberger: "Baugesetzbuch - Kommentar, einschließlich Kommentar zur Baunutzungsverordnung und Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung", Loseblattausgabe neuester Stand, Berlin / Bonn

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44).

DIN

DIN 276-1 :2006-11 Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau, Dezember 2012 und DIN 277-1:2016-01 Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen

gif

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Wiesbaden. "Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume (MF/G)" vom 1. Mai 2012

BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4

Kleiber

Kleiber „Wertermittlungsrichtlinien (2016)“
12. Auflage 2016

1.10 Bewertungsgrundsätze

Wertbegriffe

Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch

"Der Verkehrswert (Marktwert) 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."

Objektivierter Wert

Der Verkehrswert oder Marktwert wird nur von objektiven rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes in Verbindung mit der Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmt. Er ist unabhängig von den individuellen Wertvorstellungen betroffener Parteien.

Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

Freier Wettbewerb

Es ist von einer Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eines wettbewerbsbestimmten Marktes auszugehen. Der Preis für bebaute und unbebaute Grundstücke bildet sich somit auf einem freien Grundstücksmarkt. Dabei wird er wesentlich von der Nutzenschätzung von Käufern und Verkäufern und dem Ausgleich von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

können im Einzelfall die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt beeinflussen. Sie bleiben jedoch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr außer Betracht. Entsprechendes gilt für persönliche oder sachliche Präferenzen von Marktteilnehmern.

Bewertungsmethoden

Die Wahl der Bewertungsmethode wird von den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den Umständen des Einzelfalles bestimmt. Die Wertermittlungsverfahren werden in Anlehnung an die Grundsätze der Wertermittlungsverordnung mit den Wertermittlungsrichtlinien angewendet.

Ertragswertverfahren

Regelmäßig steht ein marktorientiertes Ertragswertverfahren im Mittelpunkt der Immobilienbewertung. Der Ertragswert ergibt sich als Barwert künftiger Ertragsüberschüsse (Zukunftserfolge) infolge der Bewirtschaftung der Immobilie, besonders zu berücksichtigende Umstände der Bewirtschaftung werden in Sonderwerten erfasst.

Sachwertverfahren

Bei Immobilien des individuellen Wohnungsbaues mit am Grundstücksmarkt regelmäßig dominierender Eigennutzungsnachfrage gelangt regelmäßig ein Sachwertverfahren (Substanzwertverfahren) zur Anwendung. Der Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich als Rekonstruktions- oder Wiederbeschaffungswert mit Berücksichtigung des Alters durch Abschläge, die sich aus dem Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer ergeben. Einem ermittelten Rekonstruktionszeitwert der baulichen Anlagen fehlt regelmäßig der Bezug zum Grundstücksmarkt, weshalb der Sachwert in der Regel durch besondere Zu-/ Abschläge an die Lage auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden muss.

Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird aus Kaufpreisen unmittelbar oder mittelbar vergleichbarer Immobilien ein Vergleichswert abgeleitet. Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen der Bewertungsimmobilie werden durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt. Eine Variante ist der Vergleich über Multiplikatoren, Ertragsfaktoren oder Gebädefaktoren. Vergleichsfaktoren werden häufig zur Plausibilisierung von ermittelten Ertragswerten oder Sachwerten verwendet.

Bemessung des Verkehrswertes (Marktwert)

Ableitung des Verkehrswertes

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Grundstücken, die mit Ein-/Zweifamilienhäusern bzw. Villen bebaut sind, üblicherweise aus dem Sachwert abgeleitet, da hier in der Regel die Eigennutzung im Vordergrund steht und Ertragsgesichtspunkte eine untergeordnete Rolle spielen. Sofern ausreichend geeignete Vergleichspreise vorliegen, kann außerdem ein Vergleichswert ermittelt werden. Für die Verkehrswertableitung ist der direkte Marktbezug des Vergleichswertes vorteilhaft, insbesondere, wenn vom zuständigen Gutachterausschuss keine ausreichend differenzierten Marktanpassungsfaktoren für das Bewertungsobjekt ausgewiesen werden.

Im vorliegenden Fall standen nicht genügend, hinreichend vergleichbare Vergleichskaufpreise zur Verfügung, so dass der Verkehrswert nachfolgend aus dem Sachwert gemäß Ziffer 4.3 abgeleitet wird.

Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt

Die besonders zu berücksichtigende Lage auf dem Immobilienmarkt wird gekennzeichnet durch die Gesamtheit der für die Preisbildung des Bewertungsgegenstandes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände wie allgemeine Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Fungibilität, Risiko-Rendite-Profil u.v.a.m. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben außer Betracht.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

können im Einzelfall die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt beeinflussen. Sie bleiben jedoch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr außer Betracht. Entsprechendes gilt für persönliche oder sachliche Präferenzen von Marktteilnehmern.

Weitere Begriffsdefinitionen

NHK 2010

Die NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/Quadratmeter Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

2. Grundstück

2.1 Grundbuchsituation

Die Daten wurden dem Grundbuchauszug Blatt 936 vom 03.08.2022 mit letzter Änderung vom 03.08.2022 entnommen. Laut Angabe des Auftraggebers sind gegenüber dem dort verzeichneten Grundbuchstand keine Änderungen gegenüber dem Bewertungstichtag eingetreten und es bestanden keine unerledigten Eintragungsanträge.

Amtsgericht Langen
Grundbuch von Buchschlag
Blatt 936

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Buchschlag	1	84/30	Hof- und Gebäudefläche Wildscheuerweg 17	1.549 m ²

Bewertungsrelevante Gesamtgrundstücksfläche **1.549 m²**

Abteilung I

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In der Abt. II sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 1: Recht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Flur 1 Nr. 84 49/100, 84 54/100, 125, 132, gegenüber dem jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke Flur 1 Nr. 84 52/100, 84 53/100 des Inhalts, dass dieser auf seinem Grundstück nur solches villenartiges Ein- oder Zweifamilienhaus nach Plänen, die der Genehmigung Ministeriums der Finanzen, Abteilung für Forst- und Cameralverwaltung unterliegen, errichten und haben darf, das aus Erdgeschoss, erster Stock und Dachstock besteht und von der Grundstücksgrenze nach jeder Seite hin 6 m (Einfamilienhaus) bzw. 12 m (zwei aneinander gebaute Häuser) entfernt ist nach Inhalt der Eintragungsbewilligung. Eingetragen am 05.05.1910 und hierher umgeschrieben am 25.11.1966.

Lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Langen - Zwangsversteigerungsgericht-, 7 K 17/22); eingetragen am 03.08.2022.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt da in dieser Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass ggf. valutierende Schulden und Hypotheken abgelöst werden.

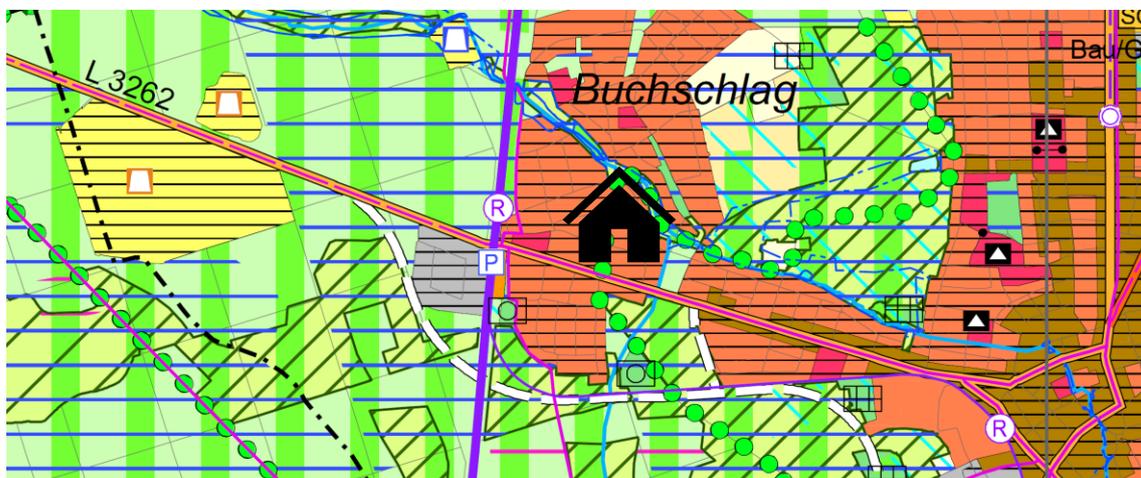
Bewertung für das Ergebnis

Die Eintragung unter der lfd. Nr. 1 in Abt. II des Grundbuches hat auf die denkmalgeschützte Bebauung des Bewertungsgrundstückes keinen gesondert zu berücksichtigenden Werteeinfluss.

2.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Flächennutzungsplan

Das Wertermittlungsobjekt liegt nach dem Flächennutzungsplan (Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 FrankfurtRheinMain) in einer Fläche, die als Wohnbaufläche Bestand ausgewiesen ist.



Bebauungsplan

Für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, existiert gemäß Internetpräsenz der Stadt Dreieich der Bebauungsplan Nr. 1 "Bebaute Ortsteile. Blatt 1" vom 11.10.1974 mit folgenden Festsetzungen: reines Wohngebiet, II Vollgeschosse, GRZ 0,2, GFZ 0,4 zwingend.



Eine Baugenehmigung hat im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht vorgelegen. Diese Wertermittlung wurde auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das jeweilige Bauordnungsrecht, die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten wurden.

Entwicklungszustand / Erschließung

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 5 der ImmoWertV (*"Baureifes Land im Sinne des § 5 ImmoWertV sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind."*). Das Grundstück ist verkehrsmäßig (Erschließungsstraße) und technisch (Energie- und Wasserversorgung, Kanalisation, Telefon/Internet) vollständig erschlossen. Angaben über noch nicht entrichtete Erschließungskosten lagen nicht vor. Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

Baugenehmigung

Nach Rücksprache mit der zuständigen Sachbearbeiterin enthält die Bauakte keine Baugenehmigungen. Es wird daher unterstellt, dass die baulichen Anlagen genehmigungskonform errichtet und genutzt werden bzw. geduldet werden oder ohne weitere Kosten genehmigungsfähig sind. Sollten sich diesbezüglich andere Erkenntnisse ergeben ist das vorliegende Gutachten entsprechend anzupassen.

Diese Wertermittlung wurde daher auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das jeweilige Bauordnungsrecht, die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten wurden.

2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen ohne Grundbuch

Baulasten

Auftragsgemäß wurde seitens des Unterzeichnenden kein Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis eingeholt. Es wird von genehmigten Zuständen ausgegangen.

Denkmalschutz

Gemäß Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis Hessens handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen um ein Kulturdenkmal, welches in der Denkmalliste unter der Lfd. Nr. 41793 wie folgt eingetragen ist: *"Massiver Putzbau als kompakter Kubus mit Walmdach, 1909 erbaut von M. Rabe. Neoklassizistische Züge verbinden sich mit biedermeierlicher Einfachheit in der schlichten, symmetrischen Putzfassade mit zentrierendem Eingangsmotiv - Balkonvorbau auf Stützen -, Wandgliederung durch Lisenen und Risalite. Altanartige Vorbauten an beiden Schmalseiten nehmen Bezug auf die Ecksituation, konventioneller Grundriss."*

Die Denkmaleigenschaft wird nachfolgend implizit in den Bewertungsansätzen berücksichtigt.

Altlasten

Durch das Vollstreckungsgericht wurde eine Auskunft aus dem Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) beim Regierungspräsidium Darmstadt eingeholt und ist gemäß Beschluss nicht erneut zu veranlassen. Die Auskunft lag dem Sachverständigen im Rahmen der Bewertung nicht vor, weshalb für die vorliegende Wertermittlung Altlastenfreiheit unterstellt wird.

Sonstige Lasten und Beschränkungen

Aus den weiteren vorliegenden Unterlagen und den erhaltenen Auskünften gehen keine sonstigen wertrelevanten Rechte, Belastungen, Beschränkungen oder Ähnliches hervor.

Bewertung für das Ergebnis

In dieser Wertermittlung ergeben sich aufgrund der Grundstücksmerkmale keine wertbeeinflussenden Umstände, die außerhalb der jeweils herangezogenen Verfahren gesondert zu berücksichtigen wären. Die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sowie die Marktanpassung erfolgt bei der Ermittlung des Verkehrswertes.

2.4 Beschaffenheitsmerkmale des Grundstückes (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)

Größe

Die Fläche des Gesamtgrundstückes beträgt 1.549 m².

Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück besteht aus einem Flurstück mit unregelmäßigem Zuschnitt. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte verwiesen.

Oberflächengestalt

Die Oberfläche des Wertermittlungsgrundstückes ist weitestgehend eben.

Verkehrliche Erschließung

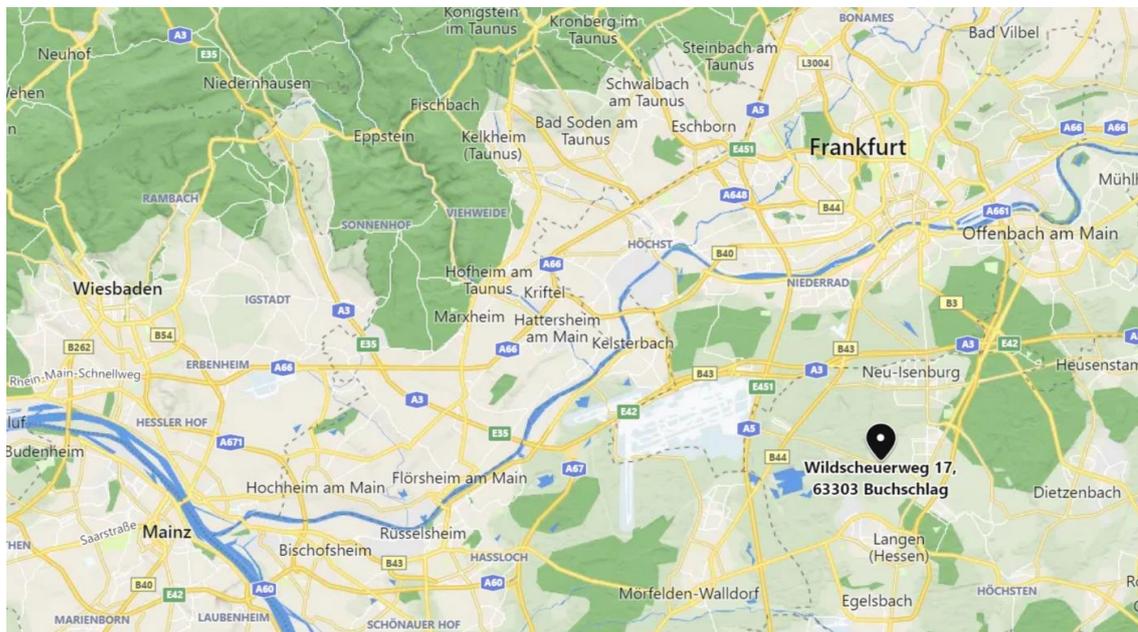
Die Zufahrt erfolgt über den nördlich verlaufenden Wildscheuerweg.

Ver- und Entsorgung

Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden.

2.5 Standortanalyse

Makrolage



Die Stadt Dreieich befindet sich im Landkreis Offenbach in Hessen und liegt ca. 10 km südlich von Frankfurt. Die Stadt zählt mit ihren ca. 42.000 Einwohnern (Stand: 31.12.2021) zu der zweitgrößten Kommune des Landkreises. Der Verwaltungssitz von Dreieich befindet sich im größten Stadtteil Sprendlingen. Dreieich grenzt im Norden an die Stadt Neu-Isenburg, im Nordosten an die kreisfreie Stadt Offenbach, im Osten an die Städte Heusenstamm, Dietzenbach und Rödermark, im Süden an die Gemeinde Messel und die kreisfreie Stadt Darmstadt sowie im Westen an die Stadt Langen. Die Ortsteile der Stadt Dreieich bilden Sprendlingen, Buchschlag, Götzenhain, Dreieichenhain und Offenthal. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Buchschlag, welche die Charakteristik einer vornehmenden Villengegend in Waldrandnähe aufweist.

Dreieich weist einen hohen Bildungsstand der Arbeitskräfte, eine ausgezeichnete Infrastruktur der Region sowie ein umfangreiches Kulturangebot vor. Unter Anderem ist die Stadt ein attraktiver Wirtschaftsstandort im Rhein-Main-Gebiet mit zahlreichen nationalen und internationalen Unternehmen, die sich in den einzelnen Gewerbegebieten angesiedelt haben. Die Branchenschwerpunkte der Unternehmen liegen im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnik sowie der Biotechnologie. Der ursprüngliche Wirtschaftsfokus von Dreieich lag auf dem Gebiet der Textilherstellung und -verarbeitung.

Die prosperierende wirtschaftliche Entwicklung von Dreieich hängt auch eng mit der guten Verkehrslage zusammen. Zwei Autobahnen (A3 und A5) führen in ca. 15 Minuten nach Frankfurt, Darmstadt und Offenbach. Mit der S-Bahn ist der Hauptbahnhof Frankfurt in ca. 20 Minuten erreichbar.

Zudem verfügt die Stadt über ein breitgefächertes Bildungs- und Betreuungsangebot. Dazu gehören u.a. 7 Grundschulen, 2 Gymnasien, jeweils eine Berufsbildende-, eine Förder-, eine Internationale Privatschule sowie zwei Volkshochschulen und eine Musikschule.

Strukturdaten

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Offenbach beträgt 4,8 % (Januar 2023) und liegt damit unter dem Bundesdurchschnitt von 5,7 % (Januar 2023). Hessen liegt aktuell bei 5,2 %.

Folgende Kennwerte wurden durch den Sachverständigen für Dreieich recherchiert:

Kaufkraft 2022:

Kaufkraft insgesamt in Mio. €: 1.303,65

Kaufkraft je Einwohner in €: 31.042,30

Kaufkraftindex (BRD=100): 124,43

Einzelhandelsumsatz 2022:

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €: 419,29

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner in €: 9.984,02

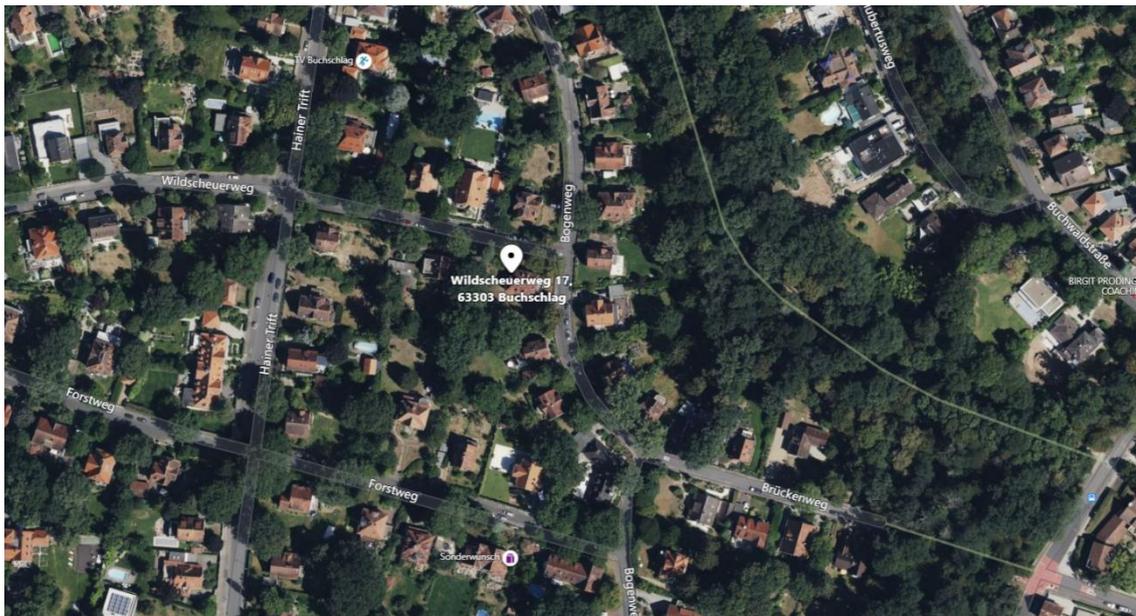
Umsatzkennziffer-Index (BRD=100): 125,94

Demographietyp

Gemäß Auskunft der Bertelsmann Stiftung „Wegweiser Kommune“ wird Dreieich (im Offenbachkreis) als Demographietyp 5 „Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“ charakterisiert.

"Die Städte und Gemeinden im Typ 5 befinden sich sowohl sozioökonomisch als auch finanziell in einer stabilen Lage und zählen zu den moderat wachsenden Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren. Der eher durchschnittliche Anteil der über 80-Jährigen verschafft den Kommunen einen Spielraum bei der Gestaltung der Alterung unserer Gesellschaft. Herausforderungen lassen sich jedoch bereits jetzt in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen ausmachen. Weitere wichtige Aspekte sind die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke und die damit einhergehenden Herausforderungen. Eine grundlegende Herausforderung besteht darin, Strategien für einen planvollen Umgang mit den absehbaren demografischen Veränderungen zu entwickeln und sie in die Konzepte zur Ortsentwicklung zu integrieren. Die absehbaren Alters- und Haushaltsstrukturentwicklungen stellen sie somit vor die Herausforderung, sich rechtzeitig auf die absehbaren Veränderungen einzustellen und die gute Ausgangslage für einen planvollen Umgang mit den demografischen Veränderungen zu nutzen. Ein wichtiger Aspekt wird hierbei die langfristige Integration von Zuwandern sein. Die Kommunen stehen schon seit Längerem vor der Herausforderung, das lokale Wohnungsangebot der steigenden Nachfrage bzw. dem Bedarf nach größerer Vielfalt von Wohnungstypen anzupassen. Mit der absehbaren demografischen Entwicklung und der Zuwanderung von Geflüchteten wird sich die Lage auf den lokalen Wohnungsmärkten weiter anspannen und insbesondere für Menschen mit mittleren und unteren Einkommen wird es immer schwerer, eine passende Wohnung zu finden. Die Sicherung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebots verlangt somit, die Zahl der Wohnungen zu erhöhen und das Wohnungsangebot stärker an den veränderten Haushalts- und Altersstrukturen sowie Wohntrends auszurichten."

Mikrolage



Allgemeines

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Buchschlag in einem Wohngebiet. Buchschlag hat den Charakter einer Villenkolonie: viele Jugendstilvillen sind erhalten und stehen als Ensemble unter Denkmalschutz. Die neueren Teile Buchschlags bestehen größtenteils ebenfalls aus freistehenden Wohnhäusern.

Ortslage

In Luftlinie ca. 2 km nordwestlich des Zentrums von Dreieich (Rathaus) gelegen.

Verkehrslage

ÖPNV

Der öffentliche Personennahverkehr wird in Dreieich über Buslinien abgewickelt. Mehrere Bushaltestellen, wie z.B. "Dreieich-Buchschlag Hengstbachanlage" (ca. 230 m), "Dreieich-Buchschlag Liebknechtstraße" (ca. 270 m) und "Dreieich-Buchschlag Bahnhof" (535 m) sind fußläufig entfernt gelegen und bieten Verbindungen zu den umliegenden Gemeinden und Stadtteilen.

Individualverkehr

Bei dem Wildscheuerweg handelt es sich um eine voll ausgebaute, in beide Richtungen befahrbare Wohnsammelstraße, die dem Anliegerverkehr dient. Für den Individualverkehr besteht über die südlich verlaufende, vom Bewertungsobjekt aus erreichbare Buchschlager Allee (L 3262) eine durchschnittliche Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz mit Anschluss an BAB 661 die B 44 und weiterführend an die A 3 und die A 5.

Parkierungssituation

Das Wertermittlungsobjekt verfügt über eine Doppelgarage. Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen begrenzt straßenbegleitend freie Stellplätze zur Verfügung.

Infrastruktur

Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sind im fußläufig erreichbaren Umfeld teilweise vorhanden (Edeka ca. 700 m, Tankstelle ca. 600 m, Bäckerei ca. 400 m). Im Stadtzentrum von Dreieich sind öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen vollumfänglich vorhanden.

Umgebungsbebauung

Die Nachbarbebauung wird zhum Großteil durch mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare zwei- bzw. dreigeschossige Wohnhaus-/Villenbebauung bestimmt.

Immissionen

Am Tag der Ortsbesichtigung konnten keine wertbeeinflussenden Immissionen (Verkehrs- und Fluglärm) festgestellt werden.

Abschließende Lagebeurteilung

Unter Berücksichtigung der Infrastruktur, des Standortumfelds und der benachbarten Bebauungen sowie der sehr ruhigen Lage mit durchschnittlichen Verkehrsanbindungen sowohl im Individual- als auch Personennahverkehr kann die Grundstückslage für die vorliegende Nutzung zusammenfassend als sehr gut beurteilt werden.

3. Bauliche Anlagen

3.1 Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung erfolgt nur insoweit, wie es für die Herleitung der Bewertungsparameter notwendig ist. Es werden die überwiegend vorhandenen Merkmale angegeben, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, welche keinen Werteeinfluss haben.

Die Innenbesichtigung wurde trotz vorheriger schriftlicher Ankündigung bei den Verfahrensbeteiligten durch den Eigentümer/Schuldner nicht ermöglicht. Für die Bewertung wird das äußere Erscheinungsbild und eine baujahrestypische Ausstattung als Prämisse auch im Innern zugrunde gelegt

Struktur

Das zu bewertende Eckgrundstück ist mit einem freistehenden, villenartigen Ein-/Zweifamilienhaus bebaut. Das zweigeschossige Gebäude ist augenscheinlich voll unterkellert und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Erschließung der Obergeschosse erfolgt über eine zweiläufige Treppenanlage. Die Zuwegung zum Gebäude wird über einen vom Wildscheuerweg erreichbaren mittig angeordneten Hauseingang sichergestellt.

Konstruktion und Ausstattung

Die nachfolgende funktionale Kurzbeschreibung erfolgt ausschließlich zur Identifizierung der wesentlichen wertrelevanten Bestandteile der Nutzflächen und nur insoweit, wie diese die Ableitung des Wertes der baulichen Anlagen und der Erträge determinieren. Aufgrund der nicht gewährten Innenbesichtigung basieren die Angaben auf dem äußeren Erscheinungsbild und einer baujahrestypischen Ausstattung:

Außenwände:	Mauerwerk
Fassade:	Putzfassade, Sockel mit Naturstein verblendet
Decken:	Stahlträgerdecke über dem Kellergeschoss, Holzbalkendecke in den Obergeschossen
Treppen:	Zweiläufige Holzterrasse
Dach:	Walmdach nebst Satteldachgauben, Eindeckung mit Ziegel
Fenster:	Einfachverglaste Holzrahmen-Sprossenfenster
Rollläden:	Keine vorhanden
Böden:	Wohn- und Schlafzimmer mit Parkett, Bäder und Küche gefliest
Wände:	Tapeten oder Putzflächen gestrichen
Türen:	Hauseingangstür und Innentüren aus Holz
Bad/Sanitär:	Standardobjekte
Heizung:	Zentralheizung (vermutlich Öl)
Garage:	Doppelgarage in Massivbauweise, nicht unterkellert, mit Flachdach und manuell betriebenem Garagentor
Außenanlage:	Überwiegend Rasenfläche und Pflanzflächen in ungepflegtem Zustand, tlw. älterer Baumbestand, Zufahrt zur Garage mit Pflaster befestigt
Gesamturteil	Die Liegenschaft zeigte sich äußerlich in einem leicht unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand. Die Grundrisskonzeption ist soweit beurteilbar funktional und baujahrestypisch.

3.2 Baulicher Zustand

Soweit ohne Zugang zum Grundstück bzw. von der Straße aus sichtbar (Besichtigung wurde seitens des Eigentümers nicht ermöglicht), waren keine wertbeeinflussende Schäden und Mängel erkennbar. Das Wohnhaus befindet sich augenscheinlich in einem leicht unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand. Da die Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, wird für die Bewertung ein entsprechender Unterhaltungszustand als Prämisse auch im Innern zugrunde gelegt.

Eine detaillierte qualitative und quantitative Beurteilung vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt und fällt auch nicht in das Fachgebiet des Verfassers. Die obige Aufstellung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellt keine bautechnische Gebäude- oder Schadensuntersuchung dar. Vor einer detaillierten Prüfung werden ansonsten Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen auch für die nicht eingesehenen Bauteile als richtig unterstellt. Als Prämisse wird angenommen, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile bzw. tierische oder pflanzliche Schädlinge vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Gegenteilige Verdachtsmomente waren nicht erkennbar.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auftragsgemäß keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Ebenso wurde keine Prüfung der Standsicherheit, der Einhaltung der Brand- und Schallschutzbestimmungen sowie der Energieeinsparverordnung bzw. hinsichtlich daraus ggf. resultierender Nachrüstpflichten durchgeführt.

3.3 Nachhaltigkeit / ESG (Environmental – Social – Governance)

Die zunehmende Bedeutung von Nachhaltigkeits-/ESG-Kriterien in der öffentlichen und politischen Diskussion sowie im europäischen Rechtsrahmen hat vielfältige Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft. Die wertbestimmenden Eigenschaften von Immobilien können in unterschiedlicher Weise berührt sein (z. B. Ertragskraft, Marktgängigkeit, Finanzierbarkeit, CAPEX).

Für eine sachgerechte Beurteilung in Bezug auf ESG-Kriterien wurden entsprechende Scoring-Modelle entwickelt (z. B. GRESB, ECORE). Ein ESG-Scoring liegt zu dieser Wertermittlung nicht vor.

Ergänzend können Energieausweise bzw. EPC (Energy Performance Certificates) und Nachhaltigkeitszertifikate herangezogen werden.

Im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens standen keine Informationen über die energetischen Eigenschaften des Gebäudes zur Verfügung. Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) lag nicht vor. Gebäude, die als Teil einer Gesamtanlage im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unter Denkmalschutz stehen, sind von der Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises ausgenommen.

In dem vorliegenden Gutachten werden keine Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudes berücksichtigt.

Mögliche Auswirkungen von Nachhaltigkeits- bzw. ESG-Kriterien auf den Verkehrswert/Marktwert von Immobilien überlagern sich mit anderen Einflüssen und können in der Regel nicht isoliert betrachtet oder quantifiziert werden. Sie spiegeln sich auch in den Ansätzen für die Wertermittlung wider (z.B. marktüblich erzielbarer Mietzins, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer) und werden somit implizit berücksichtigt.

3.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird am oberen Rande der in Anlage der ImmoWertV genannten Bandbreiten von 80 Jahren gewählt. Die Restnutzungsdauer gibt den Zeitraum an, den die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sein werden. Abweichend vom tatsächlichen Baujahr kann dabei je nach erfolgten bzw. unterlassenen Instandsetzungen, Modernisierungen etc. ein fiktives Baujahr entsprechend dem baulichen Zustand angesetzt werden.

Baujahr	(laut Denkmalverzeichnis)	1909
Umbau/Modernisierung/Sanierung		k.A.
Fiktives Baujahr		1968
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer		25 Jahre

3.5 Flächenangaben und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche

Eine Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) konnte der Bauakte nicht entnommen werden. Zudem waren keine bemaßten Planunterlagen erhältlich. Die BGF wurde daher durch den Sachverständigen hilfsweise aus der Liegenschaftskarte eigenermittelt und mit den Erkenntnissen beim Ortstermin plausibilisiert und als richtig vorausgesetzt der folgenden Bewertung zugrunde gelegt.

EG	ca.	145 m ²
OG	ca.	120 m ²
DG	ca.	120 m ²
<u>Oberirdische Bruttogrundfläche</u>	ca.	385 m²
KG	ca.	120 m ²
<u>Unterirdische Bruttogrundfläche</u>	ca.	120 m²
<u>Gesamte Bruttogrundfläche</u>	ca.	505 m²
Doppelgarage		1 Stk.

Maß der baulichen Nutzung

Aus der Bauakte war kein Nachweis über das Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks zu entnehmen.

Mietflächen / Wohnfläche

Aufgrund der Datenlage (der Bauakte waren weder eine Wohn-/Nutzflächenberechnung noch bemaßte Planunterlagen nicht zu entnehmen) wurde die Wohnfläche grob überschlägig anhand üblicher Ausbaufaktoren, bezogen auf die jeweilige BGF, wie folgt ermittelt:

Erdgeschoss	(0,8	x	145 m ² BGF)	=	116 m ²
Obergeschoss	(0,8	x	120 m ² BGF)	=	96 m ²
Dachgeschoss	(0,5	x	120 m ² BGF)	=	60 m ²
Wohnfläche gesamt				ca.	272 m²

Flächenermittlungen sind nicht Teil des Auftrags. Die aus den Unterlagen übernommenen bzw. aus den Plänen oder Verhältniswerten näherungsweise ermittelten Daten wurden soweit möglich auf Plausibilität geprüft und werden als richtig vorausgesetzt. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße genommen, alle Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme.

3.6 Vermietbarkeit, Verkäuflichkeit, Gesamteindruck

Vermietbarkeit	Zu angemessenen Mietwerten nachhaltig gegeben
Verkäuflichkeit	Zu angemessenen Verkaufspreisen nachhaltig sichergestellt
Funktionalität	Es handelt sich um ein villenartiges Ein-/Zweifamilienhaus in sehr guter Lage mit Annahme gemäß baujahrestypischer Ausstattung und durchschnittlicher Verkehrsanbindung. Das Objekt befindet sich augenscheinlich in einem leicht unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand. Die Grundrisskonzeption ist soweit beurteilbar zeitgemäß und zweckmäßig.

4. Wertermittlung

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß ImmoWertV ist das bzw. sind die, der Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde zu legende(n) Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und den zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Grundsätzlich stehen das Sachwert-, das Ertragswert- und das Vergleichswertverfahren zur Verfügung.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Grundstücken, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, üblicherweise aus dem Sachwert abgeleitet, da hier in der Regel die Eigennutzung im Vordergrund steht und Ertragsgesichtspunkte eine untergeordnete Rolle spielen. Sofern ausreichend geeignete Vergleichspreise vorliegen, kann außerdem ein Vergleichswert ermittelt werden. Für die Verkehrswertableitung ist der direkte Marktbezug des Vergleichswertes vorteilhaft, insbesondere, wenn vom zuständigen Gutachterausschuss keine ausreichend differenzierten Marktanpassungsfaktoren für das Bewertungsobjekt ausgewiesen werden.

Im vorliegenden Fall standen nicht genügend hinreichend vergleichbare Vergleichskaufpreise zur Verfügung, sodass der Verkehrswert nachfolgend aus dem Sachwert gemäß Ziffer 4.3 abgeleitet wird.

4.2 Bodenwertermittlung

Sowohl die Sach- als auch die Ertragswertermittlung erfordern die separate Ermittlung des Bodenwertes. Dieser wird gemäß ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen und vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Da im vorliegenden Fall keine direkten Vergleichspreise unbebauter Grundstücke in ausreichender Anzahl und Qualität zur Verfügung stehen, wird auf den vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen.

Dieser wird zum Stichtag 01.01.2022 wie folgt ausgewiesen und bezieht sich auf Grundstücke mit den folgenden Eigenschaften:

1.250 €/m²

- Wohnbaufläche
- erschließungsbeitragsfrei
- baureifes Land
- Fläche des Richtwertgrundstückes 800 m²

Das Bewertungsgrundstück ist mit 1.549 m² wesentlich größer als das Richtwertgrundstück (800 m²). Zur Berücksichtigung des Einflusses von abweichenden Grundstücksgrößen auf den Bodenwert wurden seitens des zuständigen Gutachterausschusses Umrechnungskoeffizienten aus Kauffällen unbebauter Wohnbaugrundstücke abgeleitet. Demnach ergeben sich in hochpreisigen sowie mittelpreisigen Wohnlagen aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland und der angespannten Angebot-Nachfrage-Situation jedoch nahezu keine Preisreduzierungen bei größeren Grundstücken.

In Anbetracht dessen und unter Berücksichtigung der sehr guten, stark nachgefragten Wohnlage sowie der villenartigen Bebauung mit objekttypisch vergleichswisen großen Grundstücken wird diesem Umstand in der vorliegenden Wertermittlung kein wertmindernder Faktor beigemessen.

Aufgrund der Grundstücksgestalt (Zuschnitt, Form) des Grundstückes, welche im südwestlichen Bereich spitz zuläuft (vgl. Anlage 2) und somit die Grundstücksausnutzung/-bebauung erschwert, wird ein pauschaler Abschlag i.H.v. rund 15 % auf den angeführten Bodenrichtwert berücksichtigt, sodass nachfolgend ein Bodenwert von gerundet 1.060 €/m² in Ansatz gebracht wird.

Grundstücksfläche	1.549 m ²			
Bodenwert Bauland	1.549 m ²	x	1.060 €/m ²	= 1.641.940 €
Rundung				-1.940 €
Bodenwert	fertig erschlossen und baureif			1.640.000 €

Plausibilitätskontrollen

Bodenwertanteil an der Mietfläche	6.029 €/m ²
Bodenwertanteil am Verkehrswert	86,77%

Der Bodenwert steht unter der Prämisse eines altlastenfreien Grundstücks. Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich eventuell vorhandener Altlasten ist nicht Bestandteil des Gutachtauftrages und wurde nicht vorgenommen.

Es wurden in der Bemessung des Bodenwertes ebenso normale Gründungs- und Grundwasserverhältnisse angenommen, diesbezügliche Bodengutachten bzw. anderslautende Erkenntnisse lagen nicht vor.

Angaben über ggfs. noch anfallende Erschließungsbeiträge lagen nicht vor, im Folgenden wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

4.3 Marktsituation

Marktdaten wurden u.a. aktuellen, frei verfügbaren Marktberichten entnommen. Die hierin enthaltenen, teilweise breit gefächerten Angaben und Einschätzungen zum Miet- und Renditeniveau bzw. Verlauf, Transaktionsvolumen, Umsatzzahlen, Tendenzen etc. sind insofern mit entsprechender Sorgfalt zu verarbeiten und auszuwerten.

Allgemeine Rahmenbedingungen

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. Die Corona-Pandemie, steigende Finanzierungszinsen und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukraine Krieg bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Die Fortsetzung des langjährigen und breit getragenen Marktaufschwungs erscheint insofern zunehmend fraglich.

Die aktuellen Marktgegebenheiten führen dazu, dass der Wert des Bewertungsgegenstandes unter diesen Rahmenbedingungen dem Risiko einer erhöhten Volatilität unterliegt.

Grundstücksmarkt

Gemäß Immobilienmarktbericht Südhessen 2022 wurden im Landkreis Offenbach, dem der Objektstandort angehört, in den Jahren 2019 bis 2021 Angabe gemäß 1.134 (auswertbare Kauffälle 350 Stk.) mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke im veräußert. In Dreieich selbst wurden insgesamt 177 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (auswertbare Kauffälle 42 Stk.) mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund 692.000 € (bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von 760 €/m², einer durchschnittlichen Wohnfläche von 162 m² und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 555 m²) verkauft. Bezogen auf den m² Wohnfläche betrug der durchschnittliche Kaufpreis in Dreieich demnach rund 4.272 €.

Zu Villen und hochpreisige Ein- und Zweifamilienhäuser werden keine Angaben gemacht. Im Immobilienmarktbericht wird jedoch ausgeführt, dass der Geldumsatz in nachgefragten Lagen Südhessens deutlich zugenommen hat. Diese Entwicklung trifft auch für den Luxussektor (Kaufpreis 750.000 € - 1.700.000 €) zu, wobei in diesem Segment mit einem längeren Vermarktungszeitraum zu rechnen ist.

Laut dem aktuellen Immobilienmarktbericht betrug der mittlere Kaufpreis bei den hochpreisigen Wohnimmobilien bei rund 1,00 Mio. € bzw. rund 4.800 €/m² Wohnfläche bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von rund 700 €/m² Grundstücksfläche.

Gemäß Auswertung des IIB wird die Lage des Wertermittlungsobjektes als sehr gute Wohnlage angegeben. Der Preistrend für den Hauswiederverkauf ist in vergleichbaren Lagen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um ca. 4,47 % gestiegen. Für Villen wird ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis bezogen auf die Wohnfläche von ca. 6.200 €/m² für den Standort des Bewertungsobjektes genannt. Die Kaufpreisspanne wird mit rund 5.560 €/m² bis rund 11.480 €/m² angegeben.

Im Preisatlas von Homeday (Abruf am 17.02.2023) wird für Häuser in dieser Lage ein durchschnittlicher Kaufpreis von 6.500 €/m² genannt. Der Preistrend über die vergangenen 12 Monate wird mit + 21 % angegeben.

Gemäß Capital Immobilien-Kompass (Abruf am 09.01.2023) werden Einfamilien- oder Doppelhäuser aus dem Bestand (älter als 3 Jahre) mit normaler Ausstattung in Buchschlag (Dreieich) zurzeit im Schnitt für 5.900 €/m² zum Kauf angeboten.

4.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren gemäß ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Basis der Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt. Bauliche Außenanlagen werden üblicherweise durch einen prozentualen Zuschlag berücksichtigt. Der Wert der sonstigen Anlagen ist in der Regel bereits hinreichend im Bodenwert abgegolten.

Der sich ergebende Sachwert versteht sich inkl. Marktanpassung und ggf. erforderlicher objektspezifischer Zu- oder Abschläge.

Herstellungskosten

Bei der Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes werden keine Reproduktionskosten, sondern Kosten vergleichbarer, wirtschaftlicher Ersatzbauten (Ersatzbeschaffungskosten bzw. Normalherstellungskosten) zugrunde gelegt. Diese werden unter Berücksichtigung der Gebäudestruktur und der Ausstattung in Anlehnung an gängige Tabellenwerke (NHK 2010) und Erfahrungswerte ermittelt. Entsprechend der wohnwirtschaftlichen Nutzung erfolgen die Ansätze der Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten sowie inkl. 19% MwSt.

Der Wert der baulichen Außenanlagen (Versorgungsleitungen, Einfriedungen, befestigte Flächen etc.) wird auf Grundlage von Erfahrungswerten und in Anlehnung an die Fachliteratur überschlägig geschätzt und mit einem pauschalen Prozentsatz des Gebäudewertes berücksichtigt.

Typ NHK 2010 1.11 freistehende Einfamilienhäuser, Keller-, Erd-, Obergeschoss und Dachgeschoss voll ausgebaut

<u>Standardstufen</u>	1	655 €/m ²
	2	725 €/m ²
	3	835 €/m ²
	4	1.005 €/m ²
	5	1.260 €/m ²

Ermittlung der Standardstufe:

Entsprechend der Ausstattung des Bewertungsobjektes werden die in der ImmoWertV angegebenen Standardstufen ermittelt und der Ermittlung des Kostenkennwertes für das Wertermittlungsobjekt zugrunde gelegt.

<u>Gebäudestandard</u>	Standardstufe	Wägungsanteil	
Außenwände	3	23%	192 €/m ²
Dach	3	15%	125 €/m ²
Außentüren/Fenster	3	11%	92 €/m ²
Innenwände/-türen	3	11%	92 €/m ²
Deckenkonstruktion/Treppen	3	11%	92 €/m ²
Fußböden	3	5%	42 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	3	9%	75 €/m ²
Heizung	3	9%	75 €/m ²
sonstige technische Ausstattung	3	6%	50 €/m ²
Kostenkennwert		100%	835 €/m²

Alterswertminderung

Der Herstellungswert ist entsprechend der zugrunde gelegten Gesamt- und Restnutzungsdauer um die altersbedingte Wertminderung zu reduzieren. Entsprechend § 38 ImmoWertV wird dabei eine lineare Alterswertminderung unterstellt (Alterswertminderungsfaktor).

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	25 Jahre
wirtschaftliches Baualter	55 Jahre
lineare Alterswertminderung	69%

Marktanpassungsfaktor

Mithilfe von durch die zuständigen Gutachterausschüsse ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren ist der vorläufige Sachwert an die Marktlage anzupassen. Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2022 werden für Villen und hochpreisige Ein- und Zweifamilienhäuser folgende regionale Sachwertfaktoren (nebst Merkmalen der Auswertung und Referenzimmobilie) publiziert:

vorläufiger Sachwert €	Durchschnittlicher Sachwertfaktor
700.000	1,29
800.000	1,24
900.000	1,20
1.000.000	1,16
1.100.000	1,13
1.200.000	1,10
1.300.000	1,08
1.400.000	1,05
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie	
Anzahl Kauffälle	38
Bestimmtheitsmaß R ²	0,22
Standardabweichung SWF	± 0,18
Ø vorl. Sachwert €	805.000
Ø Grundstücksgröße m ²	695
Ø Bodenwert €/m ²	655
Ø wirtschaftl. RND Jahre	44
Ø Standardstufe	3,3
Ø Bruttogrundfläche m ²	440
Ø Wohnfläche m ²	220
Ø Wert Nebengebäude €	10.000
Ø Wert Außenanlage €	19.100
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	45
Ø Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	4.770
Min - Max KP €/m ² Wohnfläche	2.680 - 11.260
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2021	

Für den vorläufigen Sachwert des Bewertungsobjektes i.H.v. rund 1,90 Mio. € wird kein Sachwertfaktor genannt. Laut Immobilienmarktbericht Südhessen 2022 bieten die oben angeführten Sachwertfaktoren für Villen und hochpreisige Ein- und Zweifamilienhäuser lediglich eine Orientierungshilfe in einem sehr volatilen Teilmarkt. Zudem besteht keine vollständige Modellkonformität mit den Grundlagen der Ableitung der Sachwertfaktoren gemäß Gutachterausschuss, sodass diese nur als eine zusätzliche Marktinformation dienen.

Unter Einbeziehung objektspezifischer Eigenschaften, eigener Marktbeobachtung und der Marktverhältnissen zum Stichtag, wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten keine Marktanpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes (Marktanpassungsfaktor 1,0) vorgenommen.

Sachwertberechnung

Sachverständiger Ansatz:		Kostenkennwert inkl. BNK	835 €/m ² BGF
Herstellungskosten	505,00 m ² BGF	x	835 €/m ² BGF
Doppelgarage	1 Stk.	x	15.000 €/Stk.
			436.675 €
Zzgl. Außenanlagen	5%		21.834 €
Zzgl. besondere Bauteile/Vorrichtungen			0 €
Herstellungswert zum Basisjahr			458.509 €
Herstellungswert zum aktuellen Indexstand			787.718 €
Basis	2010	100,00	
Zeitpunkt	2022/IV	171,80	
Abzgl. Alterswertminderung	69%		-543.526 €
Wert der baulichen Anlagen			244.192 €
Zzgl. ungerundeter Bodenwert			1.641.940 €
Vorläufiger Sachwert			1.886.132 €
Marktanpassungsfaktor	1,00		0 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			1.886.132 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			0 €
Sachwert			1.886.132 €
Rundung			3.868 €
Sachwert			1.890.000 €

Plausibilitätskontrollen

Neubauwert (exkl. Boden) je m ² Wohnfläche	1.686 €/m ²
Sachwert (inkl. Boden) je m ² Wohnfläche	6.949 €/m ²

5. Verkehrswert

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 Baugesetzbuch(BauGB) dar. Demnach wird der Verkehrswert (Marktwert) *"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"*.

5.1 Ermittelte (gerundete) Werte

Bodenwertermittlung (siehe Nr. 4.2 dieser Wertermittlung)	1.640.000 €
Sachwertermittlung (siehe Nr. 4.3 dieser Wertermittlung)	1.890.000 €

5.2 Feststellung des Verkehrswertes

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Sachwert die Grundlage.

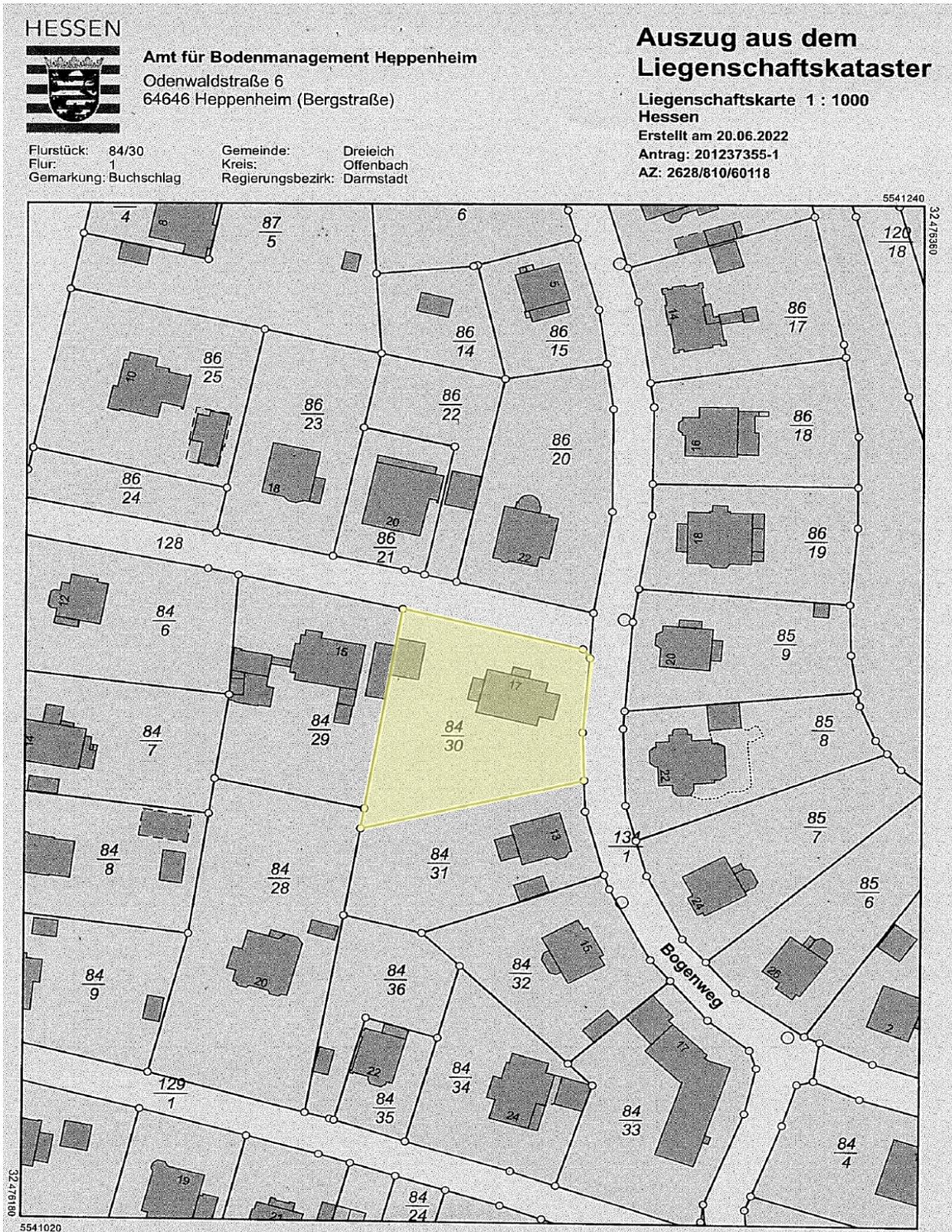
Sachwertermittlung	gemäß Ziffer 4.3	1.886.132 €
Rundungsbetrag		3.868 €
Verkehrswert	per 19.01.2023	1.890.000 €

in Worten: einmillionachthundertneunzigtausend Euro

Plausibilitätskontrollen bezogen auf den Marktwert

Verkehrswert je m² Wohnfläche 6.949 €/m²

Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Grundriss / Schnitte



Fotodokumentation

