

# Ronny Kazyska



## Verkehrswertgutachten

für das  
**Amtsgericht Langen**

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**  
Objektart: Reihenhaus  
Anschrift: Wingertstr. 100  
D-63303 Dreieich  
Qualitätsstichtag: 23. Januar 2023  
Wertermittlungsstichtag: 23. Januar 2023  
besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska



### Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Verkehrswertgutachten  
Stichtag: 23.01.2023

Bodenwert Flurstück 410	94.000 €
Sachwert Flurstück 410	401.000 €
Ertragswert Flurstück 410	403.000 €
Vergleichswert Flurstück 410	422.000 €
Verkehrswert Flurstück 410	402.000 €
Bodenwert Flurstück 402	12.000 €
Verkehrswert Flurstück 402	10.000 €

---

---

**Verkehrswert (Marktwert)** **412.000 €**  
**i.S.d. § 194 BauGB**

---

---

Frankfurt am Main, den 19.05.2023



Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke · HypZert F

Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ZIS izert Hochschule Anhalt (G) · ZIS izert (G)

M.Sc. Immobilienbewertung · B.A. Immobilienwirtschaft · Diplom-Immobilienwirt (DIA) · Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Mitglied im Landesverband Hessen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVS)

Messeturm · Friedrich-Ebert-Anlage 49 · 60308 Frankfurt am Main

T: +49 69 46992759 · www.ronnykazyska.de

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Allgemeines
2. Grundstück
3. Bauliche Anlagen
4. Vermietungs- und Marktsituation
5. Wertermittlung
6. Sonderwerte
7. Verkehrswert (Marktwert)
8. Verhältniszahlen
9. SWOT-Analyse

## **Anlagen**

1. Ertrags- und Flächenaufstellung
2. Bruttogrundfläche, Wohnfläche
3. Übersichtsplan
4. Stadtplan
5. Flurkarte
6. Grundriss
7. Fotos
8. Haftungsausschluss

## **Bewertungsunterlagen**

Seitens der Auftraggeberin wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens folgende Objektunterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom Amtsgericht Langen in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft Aktenzeichen 7 K 19/22 mit Datum 20.12.2022
- Grundbuchauszug Blatt 9713 vom 19.08.2022 des Grundbuchs von Sprendlingen / Amtsgericht Langen
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 18.08.2022

Folgende Objektunterlagen wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens vom beauftragten Sachverständigen beschafft:

- Wohn-/ und Nutzflächenberechnung vom 11.04.1980
- Grundriss Erd- und Obergeschoss vom 23.04.1950
- Berechnung des umbauten Raumes von Doppelgarage aus Januar 1993
- Mietvertrag Wohnräumlichkeiten 1. Obergeschoss vom 01.06.2020
- Schriftverkehr Bauangelegenheit Garage zwischen früheren Eigentümern und der Bauaufsicht des Landkreises Offenbach vom 05.02.1993 bis 23.09.1993
- Baugenehmigung Nummer DR61188, 221 über die Errichtung eines gedeckten Freisitzes und Abstellraum vom 20.07.1988

## Übersicht

## Verkehrswertgutachten

### Reihenhaus

**Stichtag: 23.01.2023**

Ursprungsbaujahr	1928
Erweiterung	1951
Baujahr (wirtschaftlich)	1996
Gesamtnutzungsdauer	70
Restnutzungsdauer	43

Grundstücksgröße Flurstück 410 rd. 101 m<sup>2</sup>

Bruttogrundfläche (BGF) rd. 248 m<sup>2</sup>

GRZ GFZ 0,67 1,35

Wohnfläche ca. 121,66 m<sup>2</sup>

### Sachwertermittlung

Baukostenindex	171,7
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	187.000 €
Bodenwert	94.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-49.000 €
Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung	401.000 €
Sachwert/Wohnfläche	3.287 €/m <sup>2</sup>

### Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	471.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-49.000 €
Vergleichswert des Grundstücks	422.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche	3.459 €/m <sup>2</sup>

### Ertragswert

IST-Miete p.a. (ohne Leerstandsmieten)	5.760 €
Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	17.519 €
Bewirtschaftungskosten p.a.	2.147 € 12,26 %
Reinertrag p.a.	15.372 €
Liegenschaftszinssatz	1,40 %
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	452.000 €
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-49.000 €
Ertragswert	403.000 €
Ertragswert/Wohnfläche	3.303 €/m <sup>2</sup>

### Verkehrswert Flurstück 410

**402.000 €**

### Kennzahlen

Verkehrswert/Vergleichswert	0,95
Verkehrswert/Sachwert	1,00
Verkehrswert/Ertragswert	1,00
Verkehrswert/Wohnfläche	3.304 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil	23,40 %

Grundstücksgröße Flurstück 402 rd. 88 m<sup>2</sup>

### Verkehrswert Flurstück 402

**10.000 €**

### Zubehör

Einbauküche pauschal 0 €

## 1. Allgemeines

### 1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 20.12.2022 mit dem Aktenzeichen 71 K 17/22 für das Amtsgericht Langen als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über ein Reihenhaus mit separaten Gartengrundstück zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft.

### 1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 23.01.2023 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 23.01.2023 statt. Es wurden die typischen Räume und Nebenräume des Objekts begangen. Eine vollständige Begehung aller Räumlichkeiten fand statt. Als Qualitätsstichtag wurde der 23.01.2023 angenommen. Die Beschreibung von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum Qualitätsstichtag.

### 1.3 Wertermittlungsgrundlagen

Die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts i.S.d. § 194 BauGB erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung in aktuell gültiger Fassung (ImmoWertV).

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen bzgl. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen.

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 23.01.2023 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

Dem Gutachten wird ferner zugrunde gelegt, dass das Objekt genehmigungsgerecht errichtet worden ist, die angegebenen Mietflächen und Stellplätze umfasst sowie mängelfrei und voll ertragsfähig ist.

Der Verkehrswert des Versteigerungsobjekts wird auftragsgemäß einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angegeben.

### 1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 23.01.2023 statt. Zu dem Zeitpunkt wurden die Wohnräumlichkeiten und Nebenräume des Objekts begangen. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:

- [REDACTED] Ehemann Miteigentümerin [REDACTED]
- [REDACTED] Miteigentümer
- [REDACTED] Mieter
- Ronny Kazyska Sachverständiger für Immobilienbewertung

#### Verfasser

Ronny Kazyska M.Sc.

Adresse: Messeturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49, 60308 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0)69 - 46 99 27 59 Mobil: +49 (0)171 - 69 76 00 8

E-Mail: mail@kazyska.com Website: www.ronnykazyska.com



Beurteilung laufende Nummer 3:

Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Aktenzeichen 7 K 19/22. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

## 2.2 Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft des Kreisausschusses Landkreis Offenbach vom 02.05.2023 ist auf beiden Bewertungsgrundstücken jeweils keine Baulast eingetragen.

## 2.3 Denkmalschutz

Eine Auskunft über Denkmalschutz wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß der frei zugänglichen Datenbank (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>) über Kulturdenkmäler in Hessen ist das Bewertungsobjekt zum Stand 13.01.2022 kein Kulturdenkmal.

## 2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrunds hinsichtlich seiner Tragfähigkeit gehören nicht zum Gutachtenauftrag und wurden nicht vorgenommen. Im Gutachten wird von geeigneten Untergrundverhältnissen und angemessener technischer Baumaßnahmen für die Standfestigkeit ausgegangen. Ein Gutachten über die Tragfähigkeit des Baugrunds wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt.

Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und wurden nicht vorgenommen. Eine Auskunft über mögliche Altlasten wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Es wird infolgedessen für diese Bewertung unterstellt, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannten Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde auftragsgemäß nicht eingeholt.

## 2.5 Bau- und Planungsrecht

### Flächennutzungsplan

Der regionale Flächennutzungsplan weist laut dem Regionalverband Frankfurt Rhein-Main das Wertermittlungsgrundstück zum Stand 13.01.2022 als "Wohnbaufläche" aus.

### Bebauungsplan

Den Bewertungsunterlagen und des Internetportals vom Landkreis Offenbach nach ([https://buergergis.kreis-offenbach.de/apps/bplan/bplan\\_online](https://buergergis.kreis-offenbach.de/apps/bplan/bplan_online)) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Bebaubarkeit orientiert sich somit an § 34 BauGB (Einfügungsgebot).

### Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung mit der Nummer DR61188, 221 der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Offenbach liegt vom 20.07.1988 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 24.03.1986 erteilt. Sie gestattet die Errichtung eines gedeckten Freisitzes und Abstellraum.

Den Bewertungsunterlagen ist ein Bauantrag vom 17.02.1993 zur Errichtung einer Doppelgarage zu entnehmen. Die Baugenehmigung wurde gemäß dem vorliegenden Anschreiben vom 03.09.1993 des Kreisausschusses Offenbach nicht erteilt. Das Widerspruchsverfahren vom 16.09.1993 änderte laut den Bewertungsunterlagen nicht den negativen Bescheid zur Errichtung einer Doppelgarage. Gemäß dem Protokoll der öffentlichen Sitzung des Ausschusses zur Anhörung über Widersprüche beim Landrat des Kreises Offenbach vom 02.03.1994 wäre nur eine Garage mit etwa 3 m Breite und 6 m Länge genehmigungsfähig. Der Widerspruch wurde anschließend zurückgenommen.

Beim Besichtigungstermin war das Flurstück 402 mit einer Doppelgarage bebaut. Den Bewertungsunterlagen nach erfolgte die Errichtung ohne eine Baugenehmigung. Inwieweit ggf. eine nachträgliche Baugenehmigung von der zuständigen Bauaufsicht erteilt wird, kann nicht beurteilt werden. Gemäß persönlicher Rücksprache mit der Bauaufsicht des Landkreises Offenbach am 03.02.2023 würde sie sich bei konkreten Anzeigen mit solchen Sachverhalten beschäftigen.

Da sich die Bebaubarkeit des Bewertungsobjekts an § 34 BauGB (Einfügungsgebot) orientiert und von der zuständigen Bauaufsicht die Errichtung einer Doppelgarage ausgeschlossen wurde, wird die Doppelgarage aus Sicherheitsgründen nicht als nachhaltig bestehender Baukörper in dieser Bewertung berücksichtigt. Gemäß einer Gesprächsnotiz in der Bauakte der zuständigen Bauaufsicht vom 01.06.1993 wurde die Doppelgarage auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ohne Baugenehmigung errichtet. Die erforderlichen Abbruchkosten im Falle einer Versagung einer Nachgenehmigung werden deshalb als negativer Sonderwert in der Bewertung ausgewiesen.

Die Übereinstimmung der restlichen vorhandenen baulichen Anlagen mit den Vorgaben der Baugenehmigungen und der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Sie wird für diese Wertermittlung vorausgesetzt.

## **2.6 Entwicklungszustand**

Das mit dem Einfamilienhaus bebaute Grundstück (Flurstück 410) ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich somit um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

Beim Flurstück 402 handelt es sich um Gartenland. Das Grundstück ist mit einer Doppelgarage und einem Freisitz inklusive Abstellraum bebaut.

## **2.7 Erschließungsbeiträge etc.**

Über Erschließungskosten wurden vom Auftraggeber keine Informationen zur Verfügung gestellt. Die Bewertungsunterlagen und Ortsbegehung ließen keine Hinweise auf offene Erschließungskosten erkennen. Es wird deshalb in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass alle Erschließungsbeiträge am Wertermittlungsstichtag entrichtet sind. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannte Annahme nicht zutrifft, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine schriftliche Auskunft über offene Erschließungskosten wurde bei der zuständigen Gemeinde auftragsgemäß nicht eingeholt.

## **2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen**

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

## **2.9 Hochwasserrisiko**

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 13.01.2023 nicht in einem gefährdeten Bereich.

## 2.10 Lagebeschreibung

### 2.10.1 Makrolage

Die Stadt Dreieich mit ca. 41.811 Einwohnern (Stand: 31.12.2021) liegt ca. 12 km südlich von Frankfurt am Main bzw. ca. 15 km nördlich von Darmstadt im Landkreis Offenbach im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

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 (Landkreis Darmstadt-Dieburg) und die kreisfreie Stadt Darmstadt sowie im Westen an die Stadt Langen.

Die Stadt gliedert sich in die Stadtteile Buchschlag, Sprendlingen, Dreieichenhain, Götzenhain und Offenthal.

Der Landkreis Offenbach hat laut MB Research im Jahr 2022 mit 109,7 (Bundesdurchschnitt: 100) einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf-Basis im Jahr 2021 27.789 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis Offenbach mit 4,6 % im Dezember 2022 unter dem Bundesdurchschnitt von 5,4 %.

Die Gewerbestruktur von Dreieich ist klein- und mittelständisch geprägt. Der Wirtschaftsstandort profitiert von seiner Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets als ein Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. Die größten Arbeitgeber aus der Privatwirtschaft sind u.a. die MHK Group AG (Küchen-, Möbel- und Sanitärfachhandel), Biotest AG (Biotechnik), Dormakaba Deutschland GmbH (Sicherheitsindustrie), Hahn Air Lines GmbH (Fluggesellschaft) und Pall GmbH (Food & Beverage).

Dreieich verfügt über einen direkten Autobahnanschluss an die A 661. Die Stadt ist mit der B 486, die durch das südliche Stadtgebiet verläuft, gut an das deutsche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Landesstraße L 3262 verbindet Dreieich mit dem internationalen Flughafen Frankfurt am Main sowie mit der A 5. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle 'Dreieich' an der A 661 liegt vom Stadtzentrum ca. 3 km entfernt.

Dreieich ist mit 6 Haltepunkten des Rhein-Main-Verkehrsverbundes in das deutsche Eisenbahnnetz integriert. Dadurch existieren Direktverbindungen u.a. nach Frankfurt am Main und Darmstadt.

Mehrere Buslinien verbinden die Ortsteile untereinander und führen in die Nachbarorte.

### Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Dreieich im Zeitraum von 2021 bis 2035 +1,3 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Offenbach +1,0 % sowie für das Bundesland Hessen +0,9 %.

### Überregionale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Frankfurt am Main	12 km	0:18 h
Offenbach am Main	12 km	0:15 h
Wiesbaden	43 km	0:33 h
Darmstadt	15 km	0:16 h
Mainz	45 km	0:35 h
Mannheim	85 km	1:00 h
Würzburg	115 km	1:05 h
München	390 km	3:50 h
Berlin	550 km	5:30 h

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

### 2.10.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Dreieich im Stadtteil Sprendlingen in der Wingertstraße. Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Stadtteils Sprendlingen in zentraler Lage. Bei der Wingertstraße handelt es sich um eine südliche Seitenstraße von der Fichtestraße, die von Osten nach Westen durch den Stadtteil verläuft und mit der Frankfurter Straße im Osten verbindet. Die Frankfurter Straße stellt eine Durchgangsstraße dar, die von der Dreieicher Stadtmitte bis zum nördlichen Stadtende führt. Mehrere Seitenstraßen gehen von der Wingertstraße aus ab. Die Friedrich-, Westend-, Elisabethen- und Kanonenstraße verbinden die Wingertstraße mit der östlich gelegenen Frankfurter Straße. Im Westen sind der Bürgerpark, die Bürgerhäuser Dreieich, das Hallenbad Dreieich und Schulen anzutreffen. Am südlichen Straßenende geht die Wingertstraße auf die Auestraße über.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer gemischten Bebauung in geschlossener und offener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist ein Reihenhaus mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Unter- und Dachgeschoss. Das Bewertungsobjekt liegt zentral innerhalb des Ortsteils Sprendlingen in ca. 1 km Entfernung zum Stadtkern von Dreieich. Der Dreieich-Sprendlingen Bahnhof befindet sich südwestlich in ca. 1 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Die Stadtverwaltung Dreieich ist im Rathaus im Stadtkern in ca. 1 km Entfernung vorzufinden. Die östlich gelegene Frankfurter Straße verbindet das Bewertungsobjekt mit der nördlich gelegenen Stadt Neu-Isenburg. Über die Offenbacher Straße besteht ein Anschluss an die A 661, die im Norden nach Frankfurt am Main führt. Die westlich gelegene B 44 ist über die L 3262 erreichbar. Dreieich verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Edeka, Kaufland, Aldi, Tegut, Lidl, Netto, Penny). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist ein Tegut-Markt in der Frankfurter Straße in ca. 300 m Entfernung vom Bewertungsobjekt. Dreieich verfügt über einen direkten Autobahnanschluss. Die Autobahnauffahrt zur A 661 'Dreieich' liegt ca. 3 km in nordöstlicher Richtung. Die Bushaltestelle 'Bürgerhaus Sprendlingen' befindet sich in ca. 300 m Entfernung in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt.

#### Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,3 km	1 Min.
Stadtverwaltung	1,0 km	3 Min.
S-Bahn Bahnhof	1,0 km	3 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Landesstraße L 3262	1,0 km	3 Min.
Bundesstraße B 44	7,0 km	10 Min.
Autobahn A 661	4,0 km	7 Min.
Autobahn A 3	8,0 km	9 Min.
Flughafen Frankfurt	8,0 km	11 Min.

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Lauf- bzw. Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

Beeinträchtigende Emissionen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar. Aufgrund der Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main ist die Stadt Dreieich von Fluglärm belastet. Ein Anstieg der Lärmbelastung ist durch Änderungen bzw. Erweiterungen der Flugrouten nicht auszuschließen. Presseberichten zufolge existieren in der Region aktuell Unstimmigkeiten über das eingeführte segmentierte Anflugverfahren, dass den Fluglärm breiter mit einer schwächeren Ausprägung auf mehrere Orte verteilt. Vereinzelt streben Gemeinden aktuell Gerichtsklagen gegen das segmentierte Anflugverfahren an.

### **Topographie sowie Grundstücks-/Straßensituation und Erschließung**

Die beiden zu bewertenden Grundstücke (Flurstücke 402 u. 410) sind jeweils eben in Form eines Rechtecks geschnitten. Es handelt sich um zwei separate Grundstücke, die durch eine Gasse voneinander getrennt sind. Das Flurstück 410 ist mit einem Reihenhaus bebaut, das östlich über die Wingertstraße an der Frontseite zugänglich ist. Das Bewertungsobjekt ist in geschlossener Bauweise innerhalb eines gemischt bebauten Gebiets mit einer offenen und geschlossenen Bebauung westlich auf dem Bewertungsgrundstück positioniert. Der Hauseingang befindet sich an der Ostseite. An der Nord- und Südseite des Bewertungsgrundstücks befinden sich weitere Wohngebäude in geschlossener Bauweise. An der Westseite liegt eine Gasse, die die Flurstücke 402 und 410 trennt. Im Osten befindet sich die Wingertstraße. Die Wingertstraße verläuft von Süden nach Norden.

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Kanalisation, Telefon etc.) und entsprechende Hausanschlüsse sind vorhanden.

Das Flurstück 402 ist westlich vom Flurstück 410 positioniert. Das Flurstück 402 ist östlich mit einer Doppelgarage bzw. westlich mit einem überdachten Freisitz inklusive Abstellraum bebaut. Die Garagenzufahrt ist an der Ostseite des Bewertungsgrundstücks vorzufinden.

### **3. Bauliche Anlagen**

Bei dem Bewertungsobjekt auf dem Flurstück 410 handelt es sich um ein Reihenhaus in massiver Bauweise. Die baulichen Anlagen wurden den Bewertungsunterlagen nach ursprünglich im Jahr 1928 errichtet. Im Jahr 1951 erfolgte westlich auf dem Bewertungsgrundstück ein Erweiterungsbau. Die Räumlichkeiten erstrecken sich auf 2 Vollgeschosse zuzüglich Unter- und teilweise ausgebauten Dachgeschoss. Das Grundstück ist eingefriedet. Eine Kelleraußentreppe und ein zweiter Hauseingang im Erdgeschoss existieren an der Westseite des Bewertungsobjekts. Am Wertermittlungsstichtag wurde das Ober- und Dachgeschoss des Bewertungsobjekts von einer Familie mit Kind als Mieter zu Wohnzwecke genutzt.

Die Grünflächen des Bewertungsobjekts mit überdachten Freisitz inklusive Abstellraum befinden sich westlich der Doppelgarage jeweils auf dem Flurstück 402. Der Freisitz hat eine östliche Ausrichtung. Das Grundstück ist ebenfalls eingefriedet. Der Zugang zum Freisitz inklusive Abstellraum und Grünfläche ist ausschließlich durch die Doppelgarage gewährleistet.

Das Einfamilienhaus ist voll unterkellert. Im Untergeschoss sind Abstellräume zuzüglich dem Heizungsraum vorzufinden.

Das Erdgeschoss besteht neben einem Wohnzimmer aus 1 Schlafzimmer, Küche, Diele und Bad.

Das Obergeschoss verfügt über ein Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Diele und Bad.

Das Dachgeschoss des Ursprungsbaus ist mit einem Schlafzimmer inklusive tagesbelichteten Abstellraum zu Wohnzwecke ausgebaut. Der Spitzboden des Erweiterungsbaus ist aufgrund seiner geringen Höhe und beschränkten Zugang nur bedingt als Abstellfläche nutzbar.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt laut der Wohnflächenberechnung vom 11.04.1980 insgesamt rd. 122 m<sup>2</sup>.

Raumaufteilung und Größenverhältnisse wurden im Rahmen des Ortstermins in Augenschein genommen und erschienen plausibel.

#### **Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften**

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt liegt nicht vor. Dem Heizungslabel an der Heizungsanlage nach wurde sie der Effizienzklasse B zugeordnet. Dies entspricht einer Zuordnung eines effizienten Kessels mit Optimierungspotential. Die angenommenen Eigenschaften wurden bei der Bestimmung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer berücksichtigt.

## **Instandhaltungszustand**

Vorbemerkung: Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie erteilten Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt wurden. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Bautechnische Untersuchungen in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf erteilten Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder begründeten Vermutungen. Eine Untersuchung auf eventuell vorhandene pflanzliche oder tierische Schädlinge erfolgte nicht. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Zur Besichtigung am 23.01.2023 befand sich das Bewertungsobjekt in einem teilweise bewohnten Zustand. Die Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss, ohne separaten Wohnungseingang bzw. ohne eigenen Zugang, sind unbefristet an eine Familie mit Kind vermietet. Die übrigen Räumlichkeiten sind gemäß den Angaben im Besichtigungstermin seit dem Tod der Voreigentümerin unbewohnt. Die Wohnräumlichkeiten der Mieter im 1. Obergeschoss sind ausschließlich über die Wohnräumlichkeiten im Erdgeschoss begehbar.

Der Haushalt der verstorbenen früheren Eigentümerin wurde bislang noch nicht aufgelöst. Aufgrund der Unstimmigkeiten unter den gegenwärtigen Eigentümern und des überwiegend hohen Alters der vorhandenen Haushalts- und Einrichtungsgegenstände werden sie professionell entsorgt werden müssen. Die Altgegenstände der Voreigentümerin befanden sich im Erd- und Untergeschoss sowie in der Garage samt Abstellraum am Freisitz im Gartengrundstück. Die Kosten hierfür werden als negativer Sonderwert in dieser Bewertung ausgewiesen.

Die Wohnräumlichkeiten im Erd- und Obergeschoss sowie im teilweise ausgebauten Dachboden befanden sich überwiegend in einem nicht zeitgemäß renovierten Zustand. Davon auszunehmen sind weitestgehend die vermieteten Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss, die vom Mieter laut eigenen Angaben in Eigenleistung in einem einfachen Ausstattungsstandard neu renoviert wurden. Die Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts erfordert die Durchführung von Schönheitsreparaturen. Die Bäder im Erd- und Obergeschoss sind zudem nicht mehr zeitgemäß. Sie müssen beide modernisiert werden. Der zu behebene Instandhaltungszustand und die Modernisierung der beiden Bäder werden im Gutachten als negative Sonderwerte berücksichtigt.

Im Badezimmer des 1. Obergeschosses war in der Decke des Badezimmers in der Nähe des Kaminzugs augenscheinlich ein dunkler Fleck ersichtlich, der im Zusammenhang von Feuchtigkeit stehen könnte. Im darüber liegenden Spitzboden des Anbaus konnte beim Besichtigungstermin augenscheinlich kein aktueller Feuchtigkeitseintritt festgestellt werden. Der Kaminzug wies getrocknete Feuchtigkeitsspuren auf. Der Sachverhalt ließ sich vor Ort nicht abschließend beurteilen. Die Angelegenheit bedarf einer fachmännischen Überprüfung.

Die Nutzflächen im Kellergeschoss befanden sich unter Berücksichtigung des Baujahres in einem weitestgehend altersgerechten Zustand. Es waren an den Wänden teilweise Ausblühungen ersichtlich, die auf Feuchtigkeit zurückschließen lassen. In den Wänden befanden sich augenscheinlich vereinzelte Löcher. Innerhalb eines Abstellraums war im Boden ein Rohr freigelegt. Den Angaben bei der Besichtigung nach ist der Einbau einer Rückstauklappe erforderlich. Die Kosten hierfür werden als negativer Sonderwert ausgewiesen.

Die Außenbesichtigung der baulichen Anlagen ließ augenscheinlich erkennen, dass sich an der Nordseite des Reihenhausanbaus eine Schutzleiste am Dachüberstand löst. Der Zaun am östlichen Hauseingang enthielt kein Zaunfeld mehr. Bei der Eingangstür am zweiten Hauseingang an der Westseite war das Glas beschädigt. Die Kosten der Instandsetzungen werden als negativer Sonderwert im Gutachten ausgewiesen.

Der Heizungsanlage war zur Identifizierung des genauen Baujahres keine Herstellernummer zu entnehmen. Laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen stammt sie ungefähr aus dem Jahr 2003.

Das Bewertungsobjekt verfügt überwiegend über Kunststofffenster mit Doppelverglasung. Das Schlafzimmer im Erdgeschoss war mit einem einfachverglasten Holzfenster (zweiflügelig) ausgestattet. Zur Marktgängigkeit ist ein Austausch erforderlich. Die Kosten dafür werden in der Bewertung wertmindernd berücksichtigt.

Auf Basis der gewonnenen Eindrücke und Erkenntnisse bei der Innen- und Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts und unter Berücksichtigung des Baujahres des Bewertungsobjekts werden für den bestehenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsstau sowie einer erforderlichen Teilmodernisierung in dieser Bewertung pauschale Wertabzüge berücksichtigt.

Zur Beseitigung des Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsstaus sowie einer erforderlichen Teilmodernisierung des Reihenhauses werden folgende Positionen wertmindernd in dieser Bewertung als negative Sonderwerte ausgewiesen:

Instandhaltungsstau / Schönheitsreparaturen pauschal ca.	-6.000,00 €
Instandsetzung Rohr im Untergeschoss pauschal ca.	-4.000,00 €
Instandsetzung Dachüberstand, Zaun, Eingangstür pauschal ca.	-1.000,00 €
2 neue Bäder pauschal ca.	-20.000,00 €
- neues Fenster Schlafzimmer EG pauschal ca.	-1.000,00 €
Haushaltsauflösung / Entrümpelung pauschal ca.	-4.000,00 €
	<hr/>
	-36.000,00 €

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln bzw. Bauschäden, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Die vorstehende Beschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine Mängelaufstellung dar.

(Unter Reparaturstau wird nur angegeben, was über die Wertminderung durch Abschreibung hinaus an üblicher Instandhaltung an Dach und Fach unterblieben ist. Der Reparaturstau entspricht also nicht den tatsächlichen Aufwendungen zur Beseitigung der festgestellten Mängel, sondern den üblichen Abschlägen nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarktes. Im Übrigen wurde der Zustand des Objekts bei der Festlegung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.)

### Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Das zu bewertende zweigeschossige Reihenhaus zuzüglich Untergeschoss sowie einen teilweise ausgebauten Dachboden wurde ursprünglich ca. im Jahr 1928 errichtet und ca. im Jahr 1951 um einen Anbau erweitert. Das Einfamilienhaus verfügt bei einer Wohnfläche von rd. 122 m<sup>2</sup> aktuell über 6 Zimmer. Im Untergeschoss existiert zusätzliche Nutzfläche. Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer gemischten Bebauung in geschlossener und offener Bauweise geprägt. Die Wohnlage des Bewertungsobjekts entlang der Wingertstraße im Ortsteil Sprendlingen wird innerhalb der Stadt Dreieich als leicht unterdurchschnittlich angesehen. Dem Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses in Südhessen zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbebauungen in Dreieich auf 1.040 €/m<sup>2</sup>. Zur Gewährleistung der Marktgängigkeit des Reihenhauses bedarf es altersbedingt Investitionen für eine Teilmodernisierung bzw. zur Behebung des bestehenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsstaus. Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird dadurch bei einer Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup> mit 3.304 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche unterdurchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt als ein Einfamilienhaus bei dem die Eigennutzung im Vordergrund steht ist zudem teilvermietet. Der Gutachterausschuss in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2022 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Dreieich bei einer mittleren Wohnfläche von 131 m<sup>2</sup> einen Durchschnittswert von 4.031 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der starken Nachfrage nach Wohnraum ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung zu Wohnzwecken des Bewertungsobjekts gegeben.

### **Baubeschreibung**

<b>Konstruktion:</b>	Massivbau
<b>Fassade:</b>	grüner Rauputz
<b>Geschosse:</b>	2 Vollgeschosse zuzüglich Unter- und tlw. ausgebauten Dachboden
<b>Dach-/Eindeckung:</b>	Satteldach mit Holzkonstruktion und Betondachsteine als Dachdeckung
<b>Treppen/Aufzüge:</b>	Stahlbeton u. Holz / kein Aufzug
<b>Böden:</b>	Parkett-, Laminat- und Teppichböden in den Wohn- und Schlafräumen, Fliesenböden in den Bädern, Fliesenböden und Estrich im Untergeschoss
<b>Wände:</b>	Mauerziegel
<b>Decken:</b>	Beton u. Holz
<b>Fenster:</b>	überwiegend Kunststoffenster mit Doppelverglasung, Schlafzimmer im EG
<b>Türen/Tore:</b>	Innentüren: Holztürblätter mit Holzzargen; Türblätter tlw. aus Glas Hauseingangstüren: Aluminiumtüranlagen mit Verglasung
<b>Bäder/WC:</b>	2 Wannenbäder; jeweils 1 Wannenbad im Erd- und Obergeschoss
<b>Küche:</b>	Einbauküche im Erdgeschoss vorhanden Einbauküche im Obergeschoss Eigentum der Mieter
<b>Heizung/Lüftung:</b>	Gaszentralheizung mit Radiatoren; natürliche Lüftung der Räumlichkeiten
<b>Warmwasser:</b>	Zentrale Warmwasseraufbereitung über Heizungsanlage
<b>Abwasser:</b>	Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation
<b>Elektrik:</b>	Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss im Untergeschoss
<b>Außenanlagen:</b>	Flurstück 410: Zugänge gepflastert, Bepflanzung im Vorgarten; Einfriedung Außenbereich Flurstück 402: Zugang gepflastert; Bepflanzung im Garten; Einfriedung Außenbereich
<b>Garage:</b>	Doppelgarage in Massivbauweise mit rückwärtigen Zugang zum Garten und Freisitz inkl. Abstellraum
<b>bes. Bauteile:</b>	Hauseingangstreppen an Ost- und Westseite; Kelleraußentreppe; Hauseingangsüberdachung an Westseite; Freisitz inkl. Abstellraum
<b>bes. Einrichtungen:</b>	Einbauküche im Erdgeschoss

## 4. Vermietungs- und Marktsituation

### 4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Für die Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss besteht seit dem 01.06.2020 ein unbefristetes Mietverhältnis. Der Mieter nutzte am Tag der Ortsbegehung die Räumlichkeiten samt Ehefrau und Kleinkind. Laut dem vorliegenden Mietvertrag beträgt die monatliche Nettokaltmiete 480 € zzgl. 200 € Betriebskostenvorauszahlung.

Die Besonderheit an dem Mietverhältnis ist, dass der Zugang zu der vermieteten Etage einzig durch die Wohnräume im Erdgeschoss gewährleistet ist. Ein separater Zugang in das 1. Obergeschoss besteht nicht. Es handelt sich dadurch um keine abgeschlossene Wohnung mit eigenen Wohnungseingang.

### 4.2 Aktuelle Marktsituation

Bevor der regionale Immobilienmarkt analysiert wird, erfolgt eine Einordnung des aktuellen Wirtschaftsgeschehens zum Wertermittlungsstichtag.

#### 4.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

D - Schlüsselindikatoren	2019	2020	2021	2022 P	2023 P
<b>BIP-Veränderung</b>	1,1 %	-3,7 %	2,6 %	1,7 %	-0,1 %
<b>Inflationsrate</b>	1,4 %	0,5 %	3,1 %	8,0 %	6,6 %
<b>Arbeitslosenquote</b>	5,0 %	5,9 %	5,7 %	5,3 %	5,5 %
<b>Staatsschuldenquote</b>	59,8 %	68,7 %	69,3 %	66,4 %	64,5 %

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

Die Konjunkturdaten zeigten zum Herbstbeginn 2022 kein einheitliches Bild. Die Unzufriedenheit der Unternehmen über die wirtschaftliche Entwicklung ist laut einer Analyse des ifo-Instituts gegenüber dem Sommerzeitraum gewachsen. Die Produktionszahlen konnten nichtsdestotrotz gesteigert werden.

Die gesteigerte Leistungsbilanz des Baugewerbes war angesichts stark rückläufiger Auftragseingänge besonders überraschend. Die Performance der Industrie blieb trotz erhöhter Energiepreise insgesamt stabil. Der Einzelhandel verzeichnet unverändert merkliche Umsatzeinbuße. Die hohe Inflation dämpft den Konsum der Verbraucher. Der GfK-Konsumklimaindex bewegt sich weiterhin auf niedrigem Niveau. Die Deutsche Bundesbank erwartet angesichts der wirtschaftlichen Gegebenheiten für das vierte Quartal 2022 einen Rückgang der Wirtschaftsleistung.

Das Baugewerbe verzeichnete im Oktober 2022 gegenüber dem Vormonat eine gesteigerte Produktion von 4,25 %. Im Vergleich zum Sommerquartal betrug das Wachstum 3,25 %. Die jeweils überraschenden Steigerungen sind primär auf günstige Witterungsbedingungen zurückzuführen. Der Materialmangel der Bauunternehmen ist zudem rückläufig. Der Ausblick für das Baugewerbe ist allerdings aufgrund hoher Baupreise und steigender Bauzinsen negativ. Es wird ein Rückgang der Nachfrage erwartet. Die Zahl der Bauunternehmen, die über eine rückläufige Auftragslage klagen, nimmt zu. Die Stimmung der Unternehmen innerhalb der Baubranche bewegt sich auf einem niedrigen Niveau.

Der Arbeitsmarkt zeigt sich trotz eingetrübter Wirtschaftsaussichten und dem gestiegenen Mindestlohniveau außerordentlich stabil. Die Erwerbstätigkeit nahm im Oktober 2022 zu. Kurzarbeit stieg ebenfalls an. Die Beschäftigungsaussichten haben sich im November 2022 laut ifo Beschäftigungsbarometer in den expansiven Bereich verbessert.

Die Arbeitslosigkeit stieg im November 2022 leicht um 17.000 Personen auf rd. 2,54 Millionen. Die Arbeitslosenquote wuchs infolgedessen um 10 Basispunkte auf 5,6 %.

Der Anstieg der Inflation verlor im November 2022 mit 11,3 % gegenüber dem Vormonat mit 11,6 % nur wenig an Dynamik. Während sich bei den Energiepreisen eine Abkühlung der Preisdynamik abzeichnet ist bei Lebensmitteln eine gegenläufige Entwicklung festzustellen. Dort bewegt sich das Preisniveau nahezu unverändert wie im Oktober 2022. Die Kerninflation bewegte sich dadurch weiterhin auf 5,1 %. Es wird erwartet, dass das Inflationsniveau vorerst hoch bleiben wird.

Trotz steigender Bauzinsen und Inflation haben sich laut dem statistischen Bundesamt die Kaufpreise für Wohnimmobilien im 3. Quartal 2022 bundesweit um 4,9 % erhöht. Die Dynamik der Preissteigerung nimmt jedoch seit 4 Quartalen ab. Im vorherigen Quartal betrug sie noch 10,2 %. Im Vergleich zum Vorquartal waren die Kaufpreise um 0,4 % rückläufig. Es deutet sich bei den Kaufpreisen womöglich eine Trendwende an. Das Angebot hat sich aufgrund längerer Vermarktungszeiten erhöht. Mit einem schwerwiegenden Einbruch der Kaufpreise wird allerdings nicht gerechnet. Das Angebot an Wohnimmobilien ist an gefragten Standorten unverändert begrenzt. Der Flüchtlingszustrom erhöht die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich. Die Neubautätigkeit hat sich durch die derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verringert. Immobilien werden angesichts gestiegener Finanzierungskosten und hoher Inflation zunehmend weniger erschwinglich. Für das 4. Quartal 2022 hat das statistische Bundesamt am Wertermittlungsstichtag noch keine Zahlen veröffentlicht.

#### 4.2.2 Mietmarkt

Der Markt für Wohnimmobilien in Dreieich profitiert von seiner Nähe zum wirtschaftlich starken Ballungsraum in und um Frankfurt am Main innerhalb des Rhein-Main-Gebiets. Das unzureichende Angebot und die hohen Immobilienpreise veranlassen viele Menschen in Frankfurt am Main im Umland wohnhaft zu werden. Dreieich gehört zum südlichen Einzugsgebiet von Frankfurt am Main und verzeichnete dadurch in den vergangenen Jahren einen Anstieg der Bevölkerungs- sowie Haushaltsanzahl. Dieser Trend soll Prognosen zufolge weiter in Takt bleiben. Die Bevölkerungsprognose ist für die nächsten Jahren positiv.

Der Wohnungsmarkt in Dreieich gilt als angespannt. Die Stadt besitzt seit dem 26.11.2020 eine neue Mietpreisbremse (Beschränkung der zulässigen Neumieten auf nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete). Es gilt auch die Kappungsgrenzenverordnung: die Mieten dürfen deshalb nur um maximal 15% in drei Jahren erhöht werden, bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

Folgende Mieten für Wohnungen und Einfamilienhäuser (EFH) in unterschiedlichen Wohnanlagen mit unterschiedlichen Größen konnten für Dreieich recherchiert werden:

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
<b>ImmobilienScout</b>			
Dreieich	Q4 2022	11,24 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete
Kreis Offenbach	Q4 2022	10,35 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete
Dreieich	Q4 2022	13,11 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete EFH
Kreis Offenbach	Q4 2022	11,70 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete EFH
<b>iib Institut Innovatives Bauen</b>			
Dreieich	2022	9,33 - 14,02 €/m <sup>2</sup>	Bestand Ø 11,25 €/m <sup>2</sup>
Dreieich	2022	12,86 - 17,57 €/m <sup>2</sup>	Neubau Ø 14,84 €/m <sup>2</sup>
<b>Capital Compass</b>			
Dreieich	2016	9,24 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete Bestand
Dreieich	2016	12,29 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete Neubau
Dreieich	2016	10,38 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete Bestand EFH
Dreieich	2016	11,15 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete Neubau EFH

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für Mietwohnungen im Kreis/Stadt Offenbach:

Gemeindekennziffer: 06438 Objektart: Wohnungsmieten		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	17,70 €	14,20 €	12,40 €	10,50 €
	gut	16,00 €	12,90 €	11,20 €	9,60 €
	mittel	15,00 €	12,00 €	10,40 €	9,10 €
	einfach	14,30 €	11,50 €	9,90 €	8,50 €

Anmerkung:  
 Die Preise je m<sup>2</sup> gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Mietflächen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:  
 Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden  
 Wohnungsgröße: 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 Objektzustand: gut  
 Stand: 04/2022  
 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Stadt Dreieich verfügt über keinen Mietspiegel.

Gemäß wohnlagenkarte.de ist die Lage des Bewertungsobjekts als gute Wohnlage klassifiziert.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote für Einfamilienhäuser in Umkreis von 10 km um das Bewertungsobjekt bei immobilenscout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Reihenhaus Dietzenbach	Datum: 08.05.2023 Zimmer: 4 Wohnfläche: 100 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 1.275 € p.M. Wohnflächenpreis: 12,75 €/m <sup>2</sup>	3 Etagen Grundstück: 250 m <sup>2</sup> Baujahr: 1968 Modernisierung: - inkl. 1 Garage
Reihenhaus Heusenstamm	Datum: 08.05.2023 Zimmer: 4 Wohnfläche: 120 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 1.300 € p.M. Wohnflächenpreis: 10,83 €/m <sup>2</sup>	3 Etagen Grundstück: 192 m <sup>2</sup> Baujahr: 1967 Modernisierung: 2023
Reihenhaus Vorderwald-Rosenhöhe	Datum: 08.05.2023 Zimmer: 4 Wohnfläche: 97 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 1.700 € p.M. Wohnflächenpreis: 17,53 €/m <sup>2</sup>	3 Etagen Grundstück: 300 m <sup>2</sup> Baujahr: 1970 Modernisierung: 2022 inkl. 1 Außenstellplatz

### 4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2022 für den Bereich Südhessen zufolge betrug der Geldumsatz für bebaute Grundstücke im Landkreis Offenbach im Jahr 2021 rd. 1,03 Mrd. €. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr 2021 mit rd. 1,2 Mrd. € eine Minderung von ca. 14 %.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Baujahr 1950 bis 2018, Kaufverträge der letzten 3 Jahre						
Stadt	Ø BRW €/m²	Ø Grundstück	Ø Baujahr	Ø WF m²	Ø €/m² WF	Anzahl KV
Dreieich	740,00	309,00	1983	131,00	4.031,00	48

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für freistehende Eigenheime im Landkreis/Stadt Offenbach:

Gemeindekennziffer: 06438 Objektart: Eigenheime		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	5.510,00 €	5.300,00 €	5.250,00 €	5.090,00 €
	gut	4.830,00 €	4.645,00 €	4.605,00 €	4.450,00 €
	mittel	4.375,00 €	4.200,00 €	4.180,00 €	4.045,00 €
	einfach	4.180,00 €	4.020,00 €	3.990,00 €	3.850,00 €
Anmerkung: Die Preise je m² Wohnfläche gelten für freistehende Eigenheime. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Eigenheime sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert: Preise für Häuser, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden Geschossflächenzahl: 0,6 Objektzustand: gut Stand: 04/2022 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch					

Die Datenbank von immobilenscout24.de führt am 09.05.2023 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in Dreieich bzw. im Landkreis Offenbach auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q1 2019	Q4 2022	+/- %
Dreieich	3.041,00 €	4.196,00 €	37,98%
Landkreis Offenbach	2.649,00 €	3.690,00 €	39,30%

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich innerhalb eines Radius von 5 km um das Bewertungsobjekt nachfolgende Vergleichsangebote bei immobilenscout24.de exemplarisch aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Reihenhaus Dreieich	Datum: 09.05.2023 Zimmer: 5 Wohnfläche: 135,00 m² Angebotspreis: 435.000 € Wohnflächenpreis: 3.222 €/m²	4 Etagen Grundstück: 224 m² Baujahr: 1969 Modernisierung: 2017 inkl. 1 Garage
Reihenendhaus Dreieich	Datum: 09.05.2023 Zimmer: 4 Wohnfläche: 92,00 m² Angebotspreis: 339.000 € Wohnflächenpreis: 3.685 €/m²	3 Etagen Grundstück: 262 m² Baujahr: 1958 Modernisierung: -
Reihenhaus Dreieich	Datum: 09.05.2023 Zimmer: 4 Wohnfläche: 100,84 m² Angebotspreis: 499.000 € Wohnflächenpreis: 4.948 €/m²	3 Etagen Grundstück: 191 m² Baujahr: 1961 Modernisierung: 2018 inkl. 1 Garage

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2022 für PKW-Stellplätze sowie Einzel- und Doppelgaragen folgende Pauschalwerte veröffentlicht:

	Einzelgarage	Doppelgarage	Stellplatz
Erstverkauf	12.000,00 €	22.000,00 €	5.000,00 €
Wiederverkauf	8.000,00 €	15.000,00 €	5.000,00 €

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht November 2022; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 21.10.2022; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien Oktober 2022; Capital Immobilien-Kompass, Capital.de Datenabruf am 08.05.2023; iib Institut Innovatives Bauen, Wohnpreis.de Datenabruf am 08.05.2022; Immobilienscout24.de Datenabruf am 08./09.05.2023; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 08.05.2022; Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Immobilienmarktbericht für den Bereich Südhessen 2022; Wohnlagenkarte.de Datenabruf am 08.05.2023; Handelsblatt, Trotz steigender Bauzinsen - deutsche Wohnimmobilien im Vergleich zum Vorjahr 10,2 Prozent höher

## 5. Wertermittlung

### 5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ausgewiesen wird im vorliegenden Wertermittlungsfall der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „... durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach 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.“

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i.S.d. § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Wie sich aus den vorliegenden allgemeinen Informationen zum Grundstück ergibt, handelt es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Reihenhaus. Der Verkehrswert ist somit entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs anhand des Sachwertverfahrens gemäß der §§ 35 bis 39 ImmoWertV zu ermitteln.

Da das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag vermietet ist, wird der Verkehrswert anteilig auch anhand des Ertragswertverfahrens gemäß der §§ 27 bis 34 ImmoWertV ermittelt.

Aus informatorischen Gründen wird hier zusätzlich der Vergleichswert im Sinne der §§ 24 bis 26 ImmoWertV ermittelt. Aufgrund der Datenqualität hat der Vergleichswert keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

### 5.2 Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Anstelle von Kaufpreisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

### Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Zur Ermittlung des Bodenwerts wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2022 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen einen Bodenrichtwert in Höhe von 900 €/m<sup>2</sup> veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Dreieich
Gemarkung:	Sprendlingen
Zone:	31
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2022
Bodenrichtwert:	900 €/m <sup>2</sup>
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei
Fläche des Richtwertgrundstücks:	400 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung Flurstück 410

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen hat im Grundstücksmarktbericht 2022 Umrechnungskoeffizienten ab 300 bis 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche veröffentlicht, die bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen von u.a. Ein-/Zweifamilienhäusern zu verwenden sind. Für das Bewertungsgrundstück beträgt der Umrechnungskoeffizient ca. 1,03 (1,03/1,00 = 1,03). Der Bodenrichtwert beträgt bei Berücksichtigung des Umrechnungskoeffizienten rd. 927 €/m<sup>2</sup> (900 €/m<sup>2</sup> x 1,03 = rd. 927 €/m<sup>2</sup>).

Da der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen im Grundstücksmarktbericht 2022 Umrechnungskoeffizienten erst ab 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche abgeleitet hat, wurde der Umrechnungskoeffizient für das Bewertungsgrundstück mit einer Fläche von ca. 101 m<sup>2</sup> vorsichtig eingeschätzt. Bei einem Bodenrichtwert ab 400 €/m<sup>2</sup> mit einer Fläche von 300 m<sup>2</sup> beträgt der Umrechnungskoeffizient 1,01.

Der angepasste Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

101,00 m <sup>2</sup>	x	927 €/m <sup>2</sup>	=	93.627 €
Rundungsbetrag			(0,40 %)	373 €
<b>Bodenwert</b>			rund	<b>94.000 €</b>

### Bodenwertermittlung Flurstück 402

Da es sich beim Flurstück 402 um Gartenland handelt, werden 15 % des Baulandpreises zu Grunde gelegt.

Der Bodenwert für Gartenland mit einer Fläche von 88 m<sup>2</sup> beträgt unter Berücksichtigung des angepassten Bodenrichtwerts von Bauland rd. 139 €/m<sup>2</sup> (927 €/m<sup>2</sup> x 0,15 = rd. 139 €/m<sup>2</sup>).

Der angepasste Bodenrichtwert für Gartenland wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

88,00 m <sup>2</sup>	x	139 €/m <sup>2</sup>	=	12.232 €
Rundungsbetrag			(-1,90 %)	-232 €
<b>Bodenwert</b>			rund	<b>12.000 €</b>

### **5.3 Sachwertermittlung**

Das Sachwertverfahren basiert auf den §§ 35 - 39 ImmoWertV. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Sachwert der baulichen Anlagen sowie der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen getrennt vom Bodenwert, ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich aus der Addition von Bodenwert, dem Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen. Die sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) werden in der Regel über den Bodenwert miterfasst und somit nur in begründeten Einzelfällen zusätzlich addiert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ggf. an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktor) und an besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel, Bauschäden, sonstige wertbeeinflussende Umstände) anzupassen, um den Sachwert des Grundstücks zu erhalten.

#### **5.3.1 Neuherstellungswert der baulichen Anlagen**

Die Neuherstellungskosten werden im vorliegenden Fall anhand der Brutto-Grundfläche (BGF) auf Basis der Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) bzw. der ImmoWertV ermittelt.

Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Bei den Normalherstellungskosten handelt es sich um Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung der zu bewertende bauliche Anlage zu entrichten wäre. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zu den Normalherstellungskosten zählen auch die entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Für Reihenmittelhäuser mit einem Keller-, Erd-, Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss gibt die ImmoWertV in Abhängigkeit zur Standardstufe von 1 bis 5 Normalherstellungskosten von 575 bis 1.105 €/m<sup>2</sup> BGF an, einschließlich Baunebenkosten von 17 %.



**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser gemäß NHK 2010**

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
<b>Dach</b>	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
<b>Fenster und Außentüren</b>	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
<b>Innenwände- und türen</b>	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 4	1 bis 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind unter Berücksichtigung der Immobilienart, der bestehenden Bausubstanz und Ausstattungsqualität mit 665 €/m<sup>2</sup> BGF als angemessen zu beurteilen. Hinsichtlich der Indexierung wird der Baupreisindex für Wohngebäude in Deutschland (2015 = 100) zugrunde gelegt. Die Außenanlagen werden dabei mit 5 % der Herstellungskosten des Gebäudes angenommen.

Zur Anpassung der Herstellungskosten an den Wertermittlungsstichtag wird der Baupreisindex angewendet. In Anlehnung an die Bestimmungen zu den NHK 2010 erfolgt die Anpassung der Herstellungskosten anhand des Baupreisindex 2010 = 100. Da vom Statistischen Bundesamt nur der Baupreisindex 2015 = 100 veröffentlicht wird, ist der Index umzubasieren.

$$\begin{array}{r}
 \text{- Baupreisindex 2015=100, Q4 2022, Wohngebäude:} \\
 \text{- Baupreisindex 2015=100, Durchschnitt 2010, Wohngebäude:} \\
 154,7 \quad / \quad 90,1 \quad \times \quad 100 \quad = \quad 171,7
 \end{array}
 \begin{array}{r}
 154,7 \\
 90,1 \\
 \\
 \\
 \end{array}$$

Der umbasierte Baupreisindex 2015 = 100 für das 4. Quartal 2022 beträgt somit 171,7 und wird zur Anpassung der Herstellungskosten herangezogen.

Bauteil	BGF	Herstellungskosten	Baukostenindex	inkl. NK	HK inkl. NK zum Stichtag
EFH	248 m <sup>2</sup>	665 €/m <sup>2</sup>	171,7	17,00%	283.167,64 €
<b>Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen</b>					<b>283.167,64 €</b>

Die Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. Baunebenkosten jedoch ohne Außenanlagen wurden vorstehend insgesamt mit 283.167,64 € ermittelt. Dies entspricht beim Einfamilienhaus bezogen auf die zugrunde gelegte Bruttogrundfläche (rd. 248 m<sup>2</sup>) rd. 1.142 €/m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der Bebauung, der Konstruktion und der Ausstattung ist diese Kenngröße als angemessen zu erachten.

### 5.3.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Die Gesamtnutzungsdauer stellt die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen dar. Für freistehende Einfamilienhäuser ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Aus Modellkonformität bei Anwendung des regionalen Sachwertfaktors werden analog zu den abgeleiteten Daten des zuständigen Gutachterausschusses 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer zu Grunde gelegt.

Ursprungsbaujahr:	1928	Erweiterung:	1951
Gewichtetes Ursprungsbaujahr auf Basis der BGF vom Alt- und Erweiterungsbau:			1935
Fiktives Baujahr aufgrund von Modernisierungen:			1996
Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:		70 Jahre	
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV:		43 Jahre	
Aus den Ansätzen resultiert ein fiktives Gebäudealter von:		27 Jahre	

Aufgrund erfolgten Modernisierungen sowie durch die notwendige Behebung des Instandhaltungs- und Instandsetzungsstaus bzw. der Teilmodernisierung wird die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Bewertungsobjekts verlängert. Die Ermittlung der neuen wirtschaftlichen Nutzungsdauer erfolgt in dieser Bewertung nicht nach dem Schema in der ImmoWertV mittels Modernisierungspunkte. Das tatsächliche Alter der baulichen Anlagen übersteigt die modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren. Die Restnutzungsdauer wurde deshalb unter Berücksichtigung des Gebäudezustands auf Basis eines fiktiven Baujahres sachverständig eingeschätzt.

Aufgrund erfolgten Modernisierungen sowie durch die notwendige Behebung des Instandhaltungs- und Instandsetzungsstaus bzw. der Teilmodernisierung wird die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Bewertungsobjekts verlängert. Die Ermittlung der neuen wirtschaftlichen Nutzungsdauer erfolgt analog zur Vorgehensweise des zuständigen Gutachterausschusses nach dem Schema in der ImmoWertV mittels Modernisierungspunkte.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Auf Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades wird die Modernisierungspunktzahl unter Berücksichtigung der Baujahre von 1928/1951 auf 15 geschätzt. Dies entspricht einem Modernisierungsgrad von überwiegend modernisiert. Die Maßnahmen liegen zeitlich weiter zurück. Die erforderliche Behebung des Instandhaltungs- und Instandsetzungsstau bzw. eine Teilmodernisierung zur Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts wurde bei der Einschätzung fiktiv als bereits durchgeführt miteinbezogen. Die Kosten für diese Maßnahmen sind als negative Sonderwerte in der Bewertung ausgewiesen.

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

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$\begin{aligned}
 \text{RND} &= a \times \text{Alter}^2/\text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} \\
 &= 0,2780 \times 88^2/70 - 0,6170 \times 88 + 0,9485 \times 70 \\
 &= 42,85 \quad = \quad \text{rd. } 43 \text{ Jahre}
 \end{aligned}$$

Dem Modellansatz der ImmoWertV nach beträgt bei einem fiktiven Gebäudealter von 27 Jahren und 15 Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer 43 Jahre.

Dadurch ergibt sich folgende Berechnung des fiktiven Baujahrs:

$$2023 + 43\text{J. RND} - 70\text{J. GND} = 1996$$

Dementsprechend wird das wirtschaftliche Baujahr eingeordnet mit: 1996

Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen ohne besondere Bauteile		283.167,64 €
zzgl. Hauseingangstreppe an Ost- und Westseite		3.000,00 €
zzgl. Kelleraußentreppe		3.000,00 €
zzgl. Hauseingangsüberdachung an Westseite		2.000,00 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. besondere Bauteile		<u>291.167,64 €</u>
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen	<b>rd.</b>	<b><u><u>291.000,00 €</u></u></b>

Gemäß § 38 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zu ermitteln. Bei üblicher Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen und angemessener Restnutzungsdauer beträgt die lineare Alterswertminderung 39,00 %.

Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen		291.000,00 €
Alterswertminderung (linear):	39,00 %	<u>-113.490,00 €</u>
		177.510,00 €
Rundungsbetrag		<u>490,00 €</u>
<b>Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>rd.</b>	<b><u><u>178.000,00 €</u></u></b>

**5.3.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen**

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt sich gemäß § 37 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten. Der Wertanteil der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird in der Regel über einen prozentualen und pauschalen Erfahrungsansatz von bis zu 10,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird sachverständig ein angemessener Ansatz für die baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen in Höhe von 5,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen gewählt.

Anteilig vom Sachwert der baulichen Anlagen	5,00 %	8.900,00 €
Rundungsbetrag		<u>100,00 €</u>
<b>Sachwert der baul. Außenanlagen u. der sonst. Anlagen</b>	<b>rd.</b>	<b><u><u>9.000,00 €</u></u></b>

**5.3.4 Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)**

Sachwert der baulichen Anlagen		178.000,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen		<u>9.000,00 €</u>
		187.000,00 €
Rundungsbetrag		<u>0,00 €</u>
<b>Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)</b>	<b>rd.</b>	<b><u><u>187.000,00 €</u></u></b>

**5.3.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks**

Bodenwert		94.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)		<u>187.000,00 €</u>
<b>Vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	<b>rd.</b>	<b><u><u>281.000,00 €</u></u></b>

### 5.3.6 Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2022 Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten bei einem vorläufigen Sachwert bis 300.000 € in einem Bodenrichtwertbereich ab 700 €/m<sup>2</sup> der durchschnittliche Sachwertfaktor 1,48. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,25.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Sachwertfaktor vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Marktanpassungsfaktor von 1,60 als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Sachwert spiegelt mit rd. 3.287 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der Durchschnittskaufpreis für Reihenmittelhäuser belief sich beim verwendeten Sachwertfaktor auf 3.680 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Untersuchungszeitraum war von 2019 bis 2021.

Der Sachwertfaktor wird auf Basis der Merkmale der Datengrundlage als angemessen für das Bewertungsobjekt eingestuft.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks		281.000,00 €
Marktanpassung Sachwertfaktor: 1,60		168.600,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>-49.000,00 €</u>
Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung		<u>400.600,00 €</u>
Rundungsbetrag	(0,10 %)	<u>400 €</u>
<b>Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung</b>	<b>rd.</b>	<b><u><u>401.000,00 €</u></u></b>
Sachwert/Wohnfläche		3.287 €/m <sup>2</sup>

## 5.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren basiert auf den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV. Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der ermittelte Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu kapitalisieren.

### 5.4.1 Marktüblicher Mietansatz

In Würdigung der gegebenen Größe des Bewertungsobjekts, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten wird als marktüblicher Mietzins 12 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich in Ansatz gebracht. Dies entspricht einer monatlichen Nettokaltmiete von 1.459,92 €/m<sup>2</sup>.

Aufgrund des bestehenden unbefristeten Mietverhältnisses an den Wohnräumlichkeiten im 1. Obergeschoss des Bewertungsobjekts wird am Wertermittlungsstichtag mit monatlich 480,00 € ein Mietzins unterhalb der Marktmiete erzielt. Bei der Objektart des Bewertungsobjekts als ein Reihenmittelhaus steht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Eigennutzung im Vordergrund. Dadurch ist davon auszugehen, dass der Käufer des Bewertungsobjekts das bestehende Mietverhältnis zum Zwecke der Eigennutzung mittels einer Eigenbedarfskündigung i.S.v. § 573 BGB i.V.m. § 57a ZVG beendet. Laut telefonischer Rücksprache mit dem Amtsgericht Langen würde es nach Fertigstellung bzw. Abgabe des Gutachtens mindestens ca. 5 Monate dauern bis das Bewertungsobjekt versteigert ist. Die gesetzliche Kündigungsfrist bei einer Eigenbedarfskündigung des neuen Eigentümers im Oktober 2023 würde 3 Monate betragen. Dadurch wäre das Bewertungsobjekt bei Fertigstellung des Gutachtens im Mai 2023 im Falle einer Kündigung frühestens zum 01.02.2024 für den neuen Eigentümer verfügbar. Der Minderertrag zwischen der Marktmiete und der Ist-Miete wird vom Wertermittlungsstichtag bis zum 31.01.2024 als negativer Sonderwert in der Bewertung ausgewiesen.

### 5.4.2 Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 ImmoWertV sind die im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigenden Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten als Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag in Abzug zu bringen.

Die Bewirtschaftungskosten werden unter Berücksichtigung des Wertermittlungsstichtags und der Datengrundlage des Liegenschaftszinssates wie folgt angesetzt:

#### Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten umfassen Vermietung, Buchhaltung, Anpassung, Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen und Jahresabschluss.

Die üblicherweise beim Eigentümer verbleibenden Verwaltungskosten werden mit 312,00 € bzw. 1,78 % des Jahresrohertrages in Ansatz gebracht.

#### Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Immobilie aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstehenden baulichen Schäden zu beseitigen und damit die zugrunde gelegte Ertragsfähigkeit der Immobilie zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsart werden die Instandhaltungskosten mit 12,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 1.484,25 € bzw. 8,47 % des Jahresrohertrages.

Mietausfallwagnis:

Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand von Mietflächen entsteht. Es wurde im vorliegenden Fall folgend mit 2,00 % bzw. 350,38 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten:

Die Betriebskosten werden bei Wohnraummietverhältnissen üblicherweise weitestgehend vom Mieter getragen. In dieser Bewertung wird deshalb von einer Vollumlage ausgegangen. Die Betriebskosten der Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss werden laut Mietvertrag auf den Mieter umgelegt.

### **5.4.3 Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (analog § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität des Objektes, der Marktgängigkeit des Objektes sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektisiko.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Reihenhaus in einer leicht unterdurchschnittlichen Lage innerhalb der Stadt Dreieich.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2022 Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten in einem Bodenrichtwertbereich ab 800 €/m<sup>2</sup> der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 1,90 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,70 %.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,40 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert spiegelt mit rd. 3.303 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der Durchschnittskaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 4.050 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Untersuchungszeitraum war von 2020 bis 2021.

#### 5.4.4 Ertragswertberechnung

##### Jahresrohertrag

**Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in €** **17.519,00 €**  
 (siehe Aufstellung in Anlage 1)

##### Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

###### Verwaltungskosten

Wohnen 1 WE x 312 €/WE = 312,00 €  
 312,00 €

###### Instandhaltungskosten

Wohnen 12,20 €/m<sup>2</sup> x 121,66 m<sup>2</sup> = 1.484,25 €  
 1.484,25 €

###### Mietausfallwagnis

Wohnen 2,00 % v. Rohertrag = 350,38 €  
 350,38 €

###### Betriebskosten

Vollumlage = 0,00 €  
 0,00 €

---

**Bewirtschaftungskosten gesamt:** (12,25 % v. JRoE) **-2.146,63 €**

**Jahresreinertrag des Grundstücks** **15.372,37 €**

##### Bodenwertverzinsungsbetrag

1,40 % von 94.000,00 € = -1.316,00 €

**Jahresreinertrag der baulichen Anlagen** **14.056,37 €**

##### Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 43 Jahre  
 Liegenschaftszinssatz: 1,40 %  
 Barwertfaktor: 32,14

##### Ertragswert der baulichen Anlagen

14.056,37 € x 32,14 = 451.771,73 €

##### Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen 451.771,73 €

451.771,73 €

Rundungsbetrag (0,05 %) 228,27 €

**Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)** **452.000,00 €**

**Sonderwerte** **-49.000,00 €**

Rundungsbetrag (0,00 %) 0,00 €

**Ertragswert** **403.000,00 €**

Ertragswert/Wohnfläche 3.303 €/m<sup>2</sup>

### 5.5 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren basiert auf den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV. Der Vergleichswert wird im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses vom Vergleichsgrundstück hat in einer hinreichenden Nähe zum Wertermittlungsstichtag des Bewertungsobjekts zu stehen. Abweichungen der Vergleichsgrundstücke sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit abgeleitet.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ermittelt werden.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

#### Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Der Sachverständige hat eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung über tatsächlich erfolgte Verkaufsvorgänge, die mit dem Bewertungsobjekt höchstmöglich vergleichbar sind, bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich von Südhessen eingeholt.

Folgende Selektionskriterien wurden zum Stichtag angewandt:

Selektionskriterien	Vergleichsobjekte	Daten Bewertungsobjekt
Gemeinde:	Dreieich	Dreieich
Gemarkung:	Sprendlingen	Sprendlingen
Jahrgang:	2020 bis 2023	23.01.2023
Gebäudetypen:	Reihen- und Reihenendhäuser	Reihenhaus
Baujahr:	1920 bis 1990	1928/1951
Wohnfläche:	80 bis 150 m <sup>2</sup>	rd. 118 m <sup>2</sup>
Vertragsart:	Kauf	Kauf
Sonstiges:	Vermietungssituation unbekannt	1. OG unbefristet vermietet

Der zuständige Gutachterausschuss konnte anhand den Selektionskriterien 11 Vergleichsobjekte für diese Bewertung herausfiltern.

**Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung**

Nr.	Lage	bereinigter Kaufpreis	Baujahr	Grundstück	Wohnfläche	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
1	Sudetenring, Dreieich-Sprendlingen	430.000 €	1960	340 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>	3.739 €/m <sup>2</sup>
2	Kurt-Schumacher-Ring, Dreieich-Sprendlingen	380.000 €	1960	173 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	4.368 €/m <sup>2</sup>
3	Schlagfeldstraße, Dreieich-Sprendlingen	390.000 €	1970	241 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	2.766 €/m <sup>2</sup>
4	Odenwaldstraße, Dreieich-Sprendlingen	475.000 €	1983	203 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	4.750 €/m <sup>2</sup>
5	Sudetenring, Dreieich-Sprendlingen	390.000 €	1959	177 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	3.714 €/m <sup>2</sup>
6	Kurt-Schumacher-Ring, Dreieich-Sprendlingen	255.000 €	1959	175 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	3.036 €/m <sup>2</sup>
7	Kurt-Schumacher-Ring, Dreieich-Sprendlingen	462.000 €	1958	364 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	5.310 €/m <sup>2</sup>
8	Am Wilhelmshof, Dreieich-Sprendlingen	349.000 €	1985	267 m <sup>2</sup>	107 m <sup>2</sup>	3.262 €/m <sup>2</sup>
9	Sudentenring, Dreieich-Sprendlingen	479.350 €	1958	326 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>	4.609 €/m <sup>2</sup>
10	Sudentenring, Dreieich-Sprendlingen	435.000 €	1960	280 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	4.888 €/m <sup>2</sup>
11	Schopenhauerstraße, Dreieich-Sprendlingen	500.000 €	1974	273 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	4.545 €/m <sup>2</sup>
	Minimum	255.000 €	1958	173 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	2.766 €/m <sup>2</sup>
	Maximum	500.000 €	1985	364 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	5.310 €/m <sup>2</sup>
	Spannweite	245.000 €	27	191 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	2.544 €/m <sup>2</sup>
	Durchschnitt	413.214 €	1966	256 m <sup>2</sup>	103 m <sup>2</sup>	4.090 €/m <sup>2</sup>
	Median	430.000 €	1960	267 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>	4.368 €/m <sup>2</sup>

Aufgrund der Preisentwicklung in den vergangenen 3 Jahren ist es erforderlich, die zeitlichen Unterschiede der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich Indizes, die die Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzeigen. Sie basieren auf echten Transaktionsdaten, die vom Analysehaus vdpResearch ausgewertet werden. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Immobilienpreisbeobachtung der Deutschen Bundesbank.

Der ausgewählte Index spiegelt die bundesweite Preisentwicklung von Eigenheimen im Zeitraum von 2020 bis 2022 wider.

<b>Eigenheime</b> (Stand 11/2022 - Index 2010 = 100)					
Jahr	Quartal	Index	yoy in %	Ø Index p.a.	yoy in %
2020	1	156,4	7,3	161,4	7,6
2020	2	159,5	7,2		
2020	3	162,6	7,4		
2020	4	167,1	8,5		
2021	1	170,9	9,3	179,5	11,2
2021	2	176,1	10,4		
2021	3	183,1	12,6		
2021	4	188,0	12,5		
2022	1	192,4	12,6	-----	-----
2022	2	197,5	12,1		
2022	3	198,4	8,4		

yoy = year on year (Jahresvergleich)

Abweichungen bei der Lage bzw. sonstigen Eigenschaften der Vergleichsobjekte werden ebenfalls in Form von Zu- und Abschlägen pauschal berücksichtigt.

Nr.	Lage	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	Kaufdatum Anpassung	Lage / BRW Anpassung	Sonstige Anpassung	angepasster Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
1	Sudetenring, Dreieich-Sprendlingen	3.739 €/m <sup>2</sup>	13.03.20 1,27	925 €/m <sup>2</sup> 1,00	Z + REH 0,90	4.274 €/m <sup>2</sup>
2	Kurt-Schumacher-Ring, Dreieich-Sprendlingen	4.368 €/m <sup>2</sup>	07.08.22 1,22	925 €/m <sup>2</sup> 1,00	Z + W 0,85	4.530 €/m <sup>2</sup>
3	Schlagfeldstraße, Dreieich-Sprendlingen	2.766 €/m <sup>2</sup>	07.01.20 1,27	925 €/m <sup>2</sup> 1,00	Z + W 1,05	3.688 €/m <sup>2</sup>
4	Odenwaldstraße, Dreieich-Sprendlingen	4.750 €/m <sup>2</sup>	01.10.20 1,19	975 €/m <sup>2</sup> 1,00	Z + W + G 0,70	3.957 €/m <sup>2</sup>
5	Sudetenring, Dreieich-Sprendlingen	3.714 €/m <sup>2</sup>	02.10.20 1,19	925 €/m <sup>2</sup> 1,00	Z + W 0,85	3.757 €/m <sup>2</sup>
6	Kurt-Schumacher-Ring, Dreieich-Sprendlingen	3.036 €/m <sup>2</sup>	09.11.20 1,19	925 €/m <sup>2</sup> 1,00	Z + W 0,75	2.710 €/m <sup>2</sup>
7	Kurt-Schumacher-Ring, Dreieich-Sprendlingen	5.310 €/m <sup>2</sup>	08.04.21 1,13	925 €/m <sup>2</sup> 1,00	Z + W + REH 0,70	4.200 €/m <sup>2</sup>
8	Am Wilhelmshof, Dreieich-Sprendlingen	3.262 €/m <sup>2</sup>	10.11.21 1,06	900 €/m <sup>2</sup> 1,00	Z 0,90	3.112 €/m <sup>2</sup>
9	Sudentenring, Dreieich-Sprendlingen	4.609 €/m <sup>2</sup>	05.07.21 1,08	925 €/m <sup>2</sup> 1,00	Z + REH 0,90	4.480 €/m <sup>2</sup>
10	Sudentenring, Dreieich-Sprendlingen	4.888 €/m <sup>2</sup>	25.08.22 1,00	925 €/m <sup>2</sup> 1,00	Z + W + REH 0,70	3.422 €/m <sup>2</sup>
11	Schopenhauerstraße, Dreieich-Sprendlingen	4.545 €/m <sup>2</sup>	28.06.22 1,00	900 €/m <sup>2</sup> 1,00	Z 0,95	4.318 €/m <sup>2</sup>
	Minimum	2.766 €/m <sup>2</sup>				2.710 €/m <sup>2</sup>
	Maximum	5.310 €/m <sup>2</sup>				4.530 €/m <sup>2</sup>
	Spannweite	2.544 €				1.820 €/m <sup>2</sup>
	Median	4.368 €/m <sup>2</sup>				3.957 €/m <sup>2</sup>
	Standardabweichung	832 €				588 €/m <sup>2</sup>
	Standardabweichung	20,35%				15,23%
	Durchschnitt	4.090 €/m <sup>2</sup>				3.859 €/m <sup>2</sup>
	unterer Wert	3.258 €				3.271 €/m <sup>2</sup>
	oberer Wert	4.922 €				4.447 €/m <sup>2</sup>

Erläuterungen der Abkürzungen bei Sonstige Anpassung:

W = wertrelevanter Unterschied bei der Wohnfläche zwischen Bewertungs- und Vergleichsobjekt

G = wertrelevanter Unterschied bei der Grundstücksfläche zwischen Bewertungs- und Vergleichsobjekt

Z = wertrelevanter Unterschied beim Zustand des Bewertungs- zum Vergleichsobjekt auf Basis der Standardstufe und des Baujahres

REH = Vergleichsobjekt ist ein Reihenendhaus (kein Reihenmittelhaus wie das Bewertungsobjekt)

### Vergleichswert des Grundstücks

Die angepassten Vergleichswerte belaufen sich bei einem Durchschnittswert von 3.859 €/m<sup>2</sup> zwischen 2.710 €/m<sup>2</sup> bis 4.530 €/m<sup>2</sup>.

In Würdigung der spezifischen Objekteigenschaften, der Lage, des Marktumfeldes und dem aktuellen Gebäudezustand wird im vorliegenden Fall der angepasste Mittelwert der Vergleichsobjekte für das Bewertungsobjekt als marktgerecht eingestuft.

angepasster Mittelwert		3.859,00 €/m <sup>2</sup>
x	122 m <sup>2</sup> Wohnfläche	470.798,00 €
		<hr/>
	rd.	471.000,00 €
Marktanpassung	1,0	0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-49.000,00 €
		<hr/>
Vergleichswert des Grundstücks		422.000,00 €
Rundungsbetrag	(0,00 %)	0 €
		<hr/>
<b>Vergleichswert des Grundstücks</b>	<b>rd.</b>	<b>422.000,00 €</b>
		<hr/> <hr/>
Vergleichswert/Wohnfläche		3.459 €/m <sup>2</sup>

## 6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

### 6.1 Flurstück 410

#### - Sonderwert wegen Instandhaltungs- und Instandsetzungsstau

Zur Beseitigung des Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsstaus sowie einer erforderlichen Teilmodernisierung des Reihenhauses werden folgende Positionen wertmindernd in dieser Bewertung als negative Sonderwerte ausgewiesen:

Instandhaltungsstau / Schönheitsreparaturen pauschal ca.	-6.000,00 €
Instandsetzung Rohr im Untergeschoss pauschal ca.	-4.000,00 €
Instandsetzung Dachüberstand, Zaun, Eingangstür pauschal ca.	-1.000,00 €
2 neue Bäder pauschal ca.	-20.000,00 €
neues Fenster Schlafzimmer EG pauschal ca.	-1.000,00 €
Haushaltsauflösung / Entrümpelung pauschal ca.	-4.000,00 €
	<hr/>
	-36.000,00 €

#### - Sonderwert aus Mindermieteinnahmen

Aufgrund mietvertraglicher Vereinbarungen sind im Objekt gegenüber dem marktüblichen Ertragsansatz geringere Erträge gegeben, welche als Sonderwert zu berücksichtigen sind. Der Sonderwert stellt die Summe der Barwerte der jährlichen Mietunterdeckungen (bereinigt um das Mietausfallwagnis) kapitalisiert über die Restlaufzeit des jeweiligen Mietvertrages mit dem Zinssatz i.H.v. 1,40 % dar.

Die Ermittlung der Einzelbarwerte kann der Anlage 1 entnommen werden.

**Barwert der Mindermieteinnahmen:** 

---

**-11.639,10 €**

#### - Sonderwert der nicht umlagefähigen Betriebskosten

Im vorliegenden Fall sind ca. 68,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht vermietet. Sachverständig wird von nicht umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von ca. 1,50 €/m<sup>2</sup> im Monat bzw. von 18,00 €/m<sup>2</sup> p.a. ausgegangen. Diese werden für eine Leerstandsdauer von 1,02 Jahre angesetzt. Das Bewertungsobjekt steht einem neuen Eigentümer zwecks Eigennutzung frühestens zum 01.02.2024 zur Verfügung.

68,20 m <sup>2</sup>	x	18,00	€/m <sup>2</sup>	p.a.	=	-1.227,60 €
Leerstandsdauer:		1,02	Jahre			
Barwertfaktor bei LSZ von		1,40	%	somit:	1,01	-1.239,88 €
<b>Barwert nicht umlagefähige Betriebskosten</b>						<hr/> <b>-1.239,88 €</b>

**Sonderwert:** 

---

**-48.878,98 €**

**Sonderwert Flurstück 410 gesamt rd.** 

---

**-49.000,00 €**

## 6.2 Flurstück 402

### - Sonderwert wegen Abbruchkosten Garage

Den Bewertungsunterlagen nach wurde auf dem Flurstück 402 ohne Baugenehmigung die vorhandene Doppelgarage errichtet. Aus Sicherheitsgründen wird sie deshalb nicht als nachhaltig bestehender Baukörper in dieser Bewertung berücksichtigt. Der Bauantrag über die Errichtung der Doppelgarage wurde 1993 abgelehnt. Ein Widerspruchsverfahren wurde vom damaligen Eigentümer eingestellt. Die erforderlichen Abbruchkosten im Falle einer möglichen Versagung einer Nachgenehmigung werden deshalb aus Sicherheitsgründen als negativer Sonderwert in der Bewertung ausgewiesen.

Abbruchkosten Garage pauschal ca.

-3.000,00 €

---

-3.000,00 €

### - Sonderwert wegen Bebauung

Das Flurstück 402 als Gartenland ist mit einem Freisitz inklusive Abstellraum bebaut, der pauschal mit 1.000 € in der Bewertung berücksichtigt wird.

Freisitz inkl. Abstellraum pauschal ca.

1.000,00 €

---

1.000,00 €

**Sonderwert:**

---

**-2.000,00 €**

**Sonderwert Flurstück 402 gesamt rd.**

---

---

**-2.000,00 €**

## 7. Verkehrswert (Marktwert)

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Demnach wird der Verkehrswert „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.“

### 7.1 Verkehrswert Flurstück 410

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Reihenhaus mit Teilvermietung handelt, erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes gewichtet zu 60 % aus dem Sachwertverfahren und zu 40 % aus dem Ertragswertverfahren.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Einfamilienhäuser vorwiegend zur Eigennutzung käuflich erworben. Aus diesem Grund wird der Sachwert stärker gewichtet als der Ertragswert. Der Vergleichswert stützt den Verkehrswert.

Sachwert		401.000,00 €
Ertragswert		403.000,00 €
Vergleichswert		422.000,00 €
Sachwert 60 %		240.600,00 €
Ertragswert 40 %		161.200,00 €
Verkehrswert ohne Rundung		<u>401.800,00 €</u>
Rundungsbetrag	(0,05 %)	<u>200,00 €</u>
<b>Verkehrswert per 23. Januar 2023</b>		<b><u><u>402.000,00 €</u></u></b>

Verkehrswert in Worten: vierhundertzweitausend Euro

### 7.2 Verkehrswert Flurstück 402

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

Der vorhandene Freisitz mit Abstellraum wird als pauschaler Wert berücksichtigt. Aufgrund der fehlenden Baugenehmigung zur Errichtung der Doppelgarage werden aus Sicherheitsgründen die Abbruchkosten in Abzug gebracht.

Bodenwert		12.000,00 €
Freisitz inkl. Abstellraum pauschal ca.		1.000,00 €
Abbruchkosten Garage pauschal ca.		-3.000,00 €
Verkehrswert		<u>10.000,00 €</u>
<b>Verkehrswert per 23. Januar 2023</b>		<b><u><u>10.000,00 €</u></u></b>

Verkehrswert in Worten: zehntausend Euro

## 8. Verhältniszahlen Flurstück 410

### 8.1 Verkehrswert Flurstück 410

Sachwert/Verkehrswert	100 : 100
Sachwert/Wohnfläche	3.287 €/m <sup>2</sup>
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 100
Ertragswert/Wohnfläche	3.303 €/m <sup>2</sup>
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 95
Vergleichswert/Wohnfläche	3.459 €/m <sup>2</sup>
Verkehrswert/Wohnfläche	3.304 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil	23,4 %

### 8.2 Verkehrswert Flurstück 402

Verkehrswert/Grundstücksfläche	114 €/m <sup>2</sup>
--------------------------------	----------------------

## 9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage im Umland von Frankfurt a.M. innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets</li> <li>- überdurchschnittliche Kaufkraft</li> <li>- positive Bevölkerungsprognose</li> <li>- hohe Nachfrage nach Wohnraum in Dreieich</li> <li>- hohes Immobilienpreisniveau in Dreieich</li> <li>- unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- unbefristetes Mietverhältnis im 1. OG</li> <li>- Minderertrag aufgrund eines nicht marktgerechten Mietzinses</li> <li>- älteres Baujahr ca. 1928 / 1951</li> <li>- Modernisierung der Bäder erforderlich</li> <li>- Instandhaltungs- und Instandsetzungstau</li> <li>- Entrümpelung / Haushaltsauflösung im Erd- und Untergeschoss sowie Doppelgarage erforderlich</li> <li>- Doppelgarage ohne Baugenehmigung errichtet</li> <li>- Heizung Baujahr ca. 2003</li> <li>- ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm</li> </ul>
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- hohe Nachfrage nach Wohnraum</li> <li>- sehr hohes Preisniveau für Wohnraum und Wohnungsengpass in Frankfurt am Main (steigende Attraktivität Umland)</li> <li>- Rückgang der Neubautätigkeit wegen gestiegener Baukosten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gestiegene Bauzinsen</li> <li>- gestiegene Energiekosten</li> <li>- Entwicklung der weiteren Klimagesetzgebung (Modernisierungspflicht)</li> </ul>

**Ertrags- und Flächenaufstellung**

Zinssatz Overrent	1,40 %
Zinssatz Underrent	1,40 %
Tage pro Jahr	365

Ifd. Nr.	Nutzflächen				Vermietungsstand	Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten <small>in Anlehnung an die Angaben der Auftraggeberin</small>			Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist- abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonderkündigungsrecht	frühestes Mietvertragsende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonderkündigungsrecht* in Jahren	Barwertfaktor	Barwert
	Mieter	Nutzung	Lage	Größe (m²) bzw. Stück		€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ist-Miete/Jahr (€)	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ansatzmiete/Jahr (€)						
1	anonym	Wohnen	RH	121,66	V	3,95	47,35	5.760,00	12,00	144,00	17.519,04	-11.523,86	31.10.2023	31.01.2024	1,02	1,01	-11.639,10

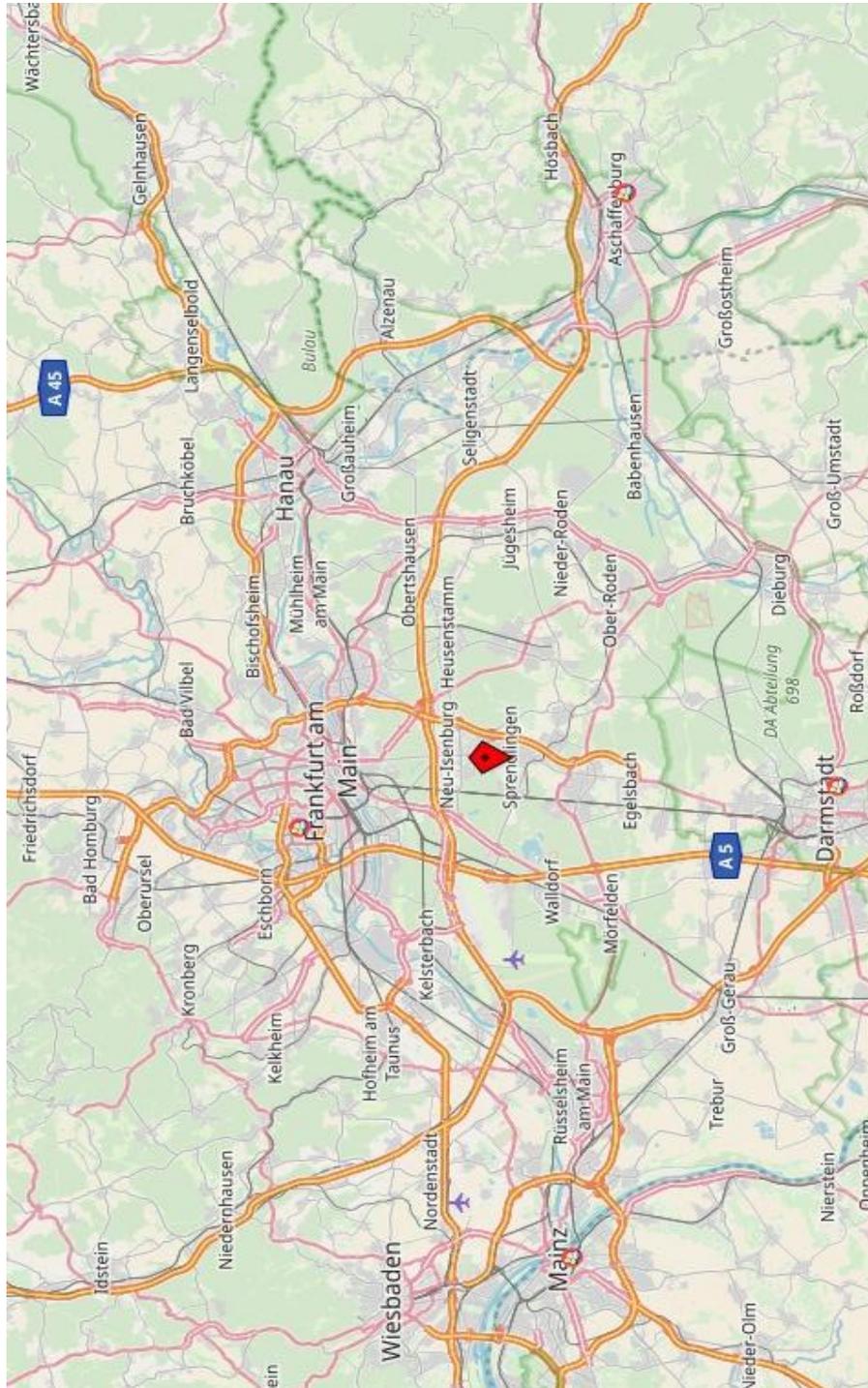
\* Differenzerträge werden über die Laufzeit des jeweiligen Mietvertrages berücksichtigt. Sofern Sonderkündigungsrechte gegeben sind, werden Overrents nur bis zum Erreichen der Sonderkündigungsmöglichkeit berücksichtigt.

Gesamt			100,0 %	vermietet p.a.		vermietet p.a.	
	vermietet	121,66		5.760,00	17.519,04		
	inklusive	0,00	0,0 %	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00
	Leerstand	0,00	0,0 %	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	0,00
	<b>Gesamt</b>	<b>121,66</b>		<b>Gesamtsollertrag p.a.</b>	<b>5.760,00</b>	<b>Gesamtrohertrag p.a.</b>	<b>17.519,04</b>

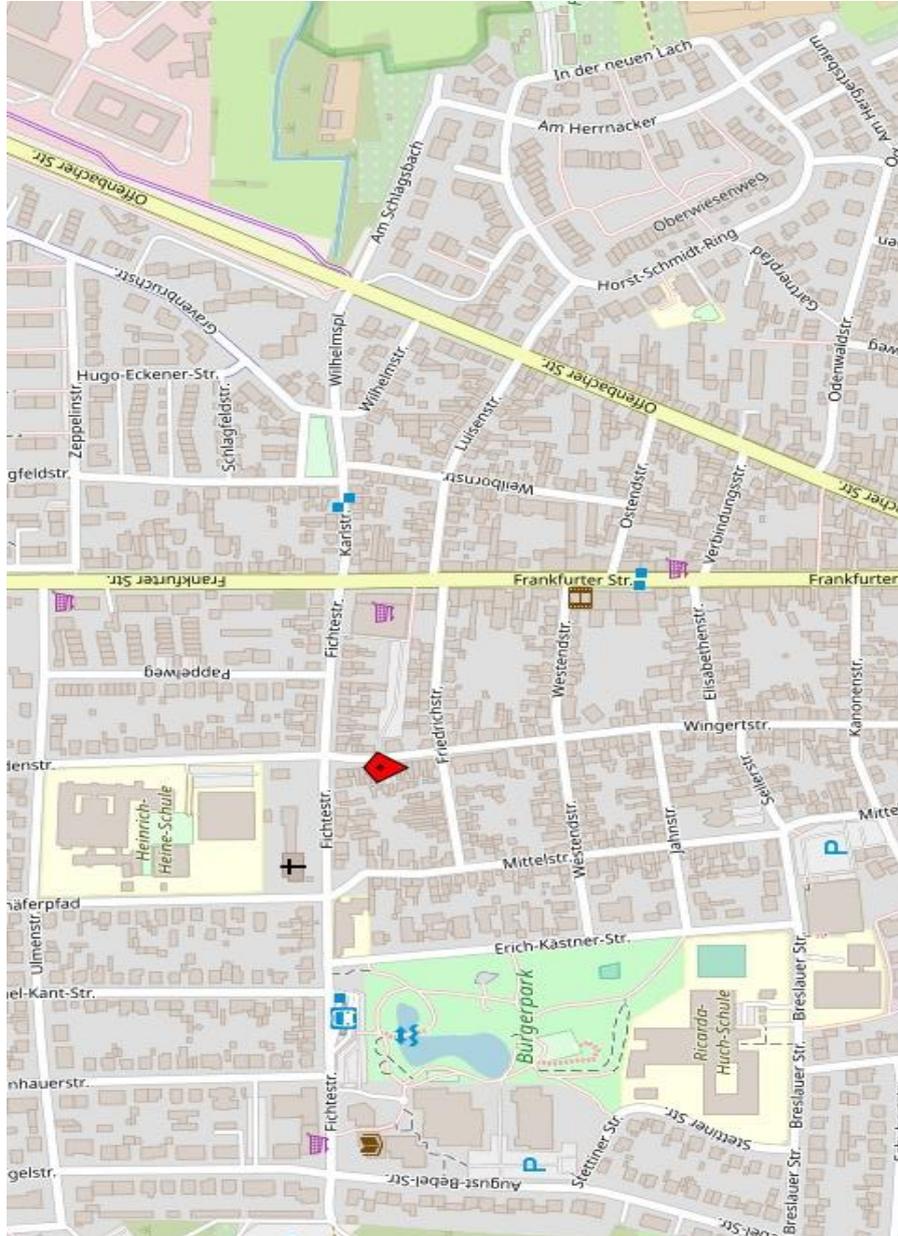
Barwert der Mehrmieteinnahmen:	0,00
Barwert der Mindermieteinnahmen:	-11.639,10
Barwert aus Leerstand:	0,00
Barwert der Sondererträge:	0,00
<b>Gesamtbarwert der Differenzerträge:</b>	<b>-11.639,10</b>



## Übersichtsplan



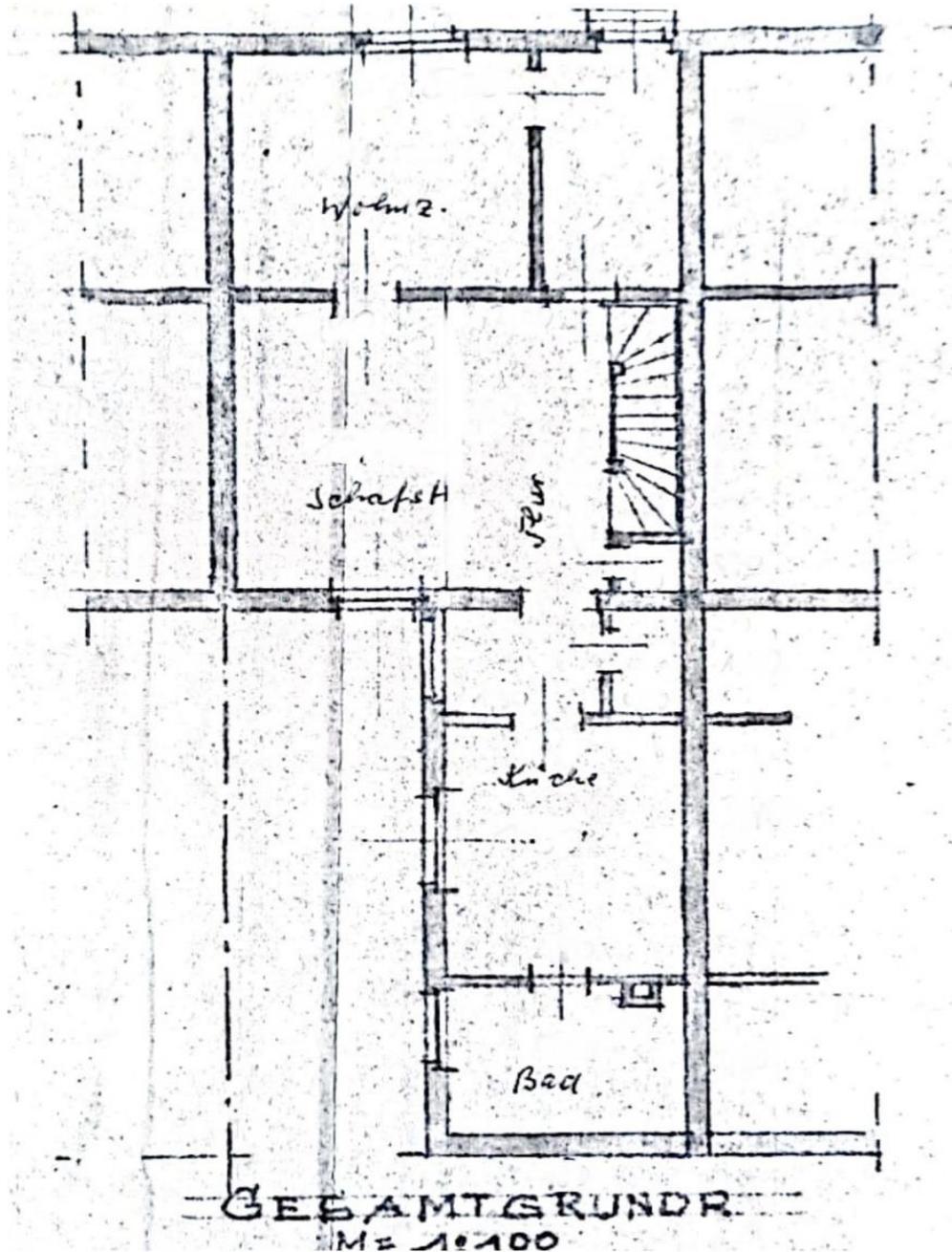
### Stadtplan



**Flurkarte**



### Grundriss



**Fotos**



## Haftungsausschluss

- Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV). Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind.
- Das Wertgutachten ist nur für die Auftraggeberin und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur nach Rücksprache mit Zustimmung der Verfasser gestattet; ausgenommen bleiben aufsichtsrechtliche Instanzen (z.B. Wirtschaftsprüfer, Depotbank etc.).
- Die Räumlichkeiten wurden nur stichprobenartig von innen und außen besichtigt; soweit bekannt, werden Mängel aufgeführt. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.
- Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Untersuchungen bezüglich der Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen. Eine Funktionsprüfung der technischen Anlagen fand nicht statt; die Funktionstüchtigkeit wird unterstellt.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsgegenstands erfolgt nicht. Rechte, Lasten und Beschränkungen werden soweit bekannt gesondert berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass keine weiteren wertrelevanten Lasten, Rechte und Beschränkungen bestehen, sowie dass das Bewertungsobjekt sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Gegebenheiten erfüllt.
- Die im Gutachten verwendeten Flächengrößen sowie die Angaben zu Mietverträgen, zum Vermietungsstand, zu Vereinbarungen und zu privat- und öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen, soweit möglich plausibilisiert und für die Bewertung als richtig zugrunde gelegt.
- Es wird vorausgesetzt, dass die Mietverträge zum Wertermittlungsstichtag Bestand haben, den gesetzlichen Vorschriften entsprechen, rechtsverbindlich abgeschlossen und zum Wertermittlungsstichtag von keiner Partei angefochten wurden. Ferner wird davon ausgegangen, dass die mietvertraglichen Verpflichtungen mieterseits erfüllt werden (insbesondere Zahlung der vereinbarten Miete), und dass Zahlungsverzug, Mietrückstände, Mietminderungen oder Streitigkeiten über die Miethöhe nicht bestehen bzw. vollständig angegeben wurden.
- Die erhaltenen Angaben und die zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibung, Verträge etc.) sind Basis und Bestandteil der Bewertung. Sollte sich im Nachhinein erweisen, dass andere als die zugrunde gelegten Gegebenheiten oder Vereinbarungen zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.
- Es wird für den Fall der Weitergabe des Verkehrswertgutachtens an Dritte darauf hingewiesen, dass die innerhalb des Gutachtens gegebenenfalls enthaltenen Karten urheberrechtlich geschützt sind und nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen kommerziellen Nutzung zugeführt werden dürfen.
- Die beauftragte Markt-/Verkehrswertermittlung ist nicht zur Feststellung eines Beleihungswertes oder eines Versicherungswertes geeignet. Eine Haftung des Bewerter ist bei einer Verwendung für diese Zwecke ausgeschlossen.