

# Ronny Kazyska



## Exposé für das Amtsgericht Langen

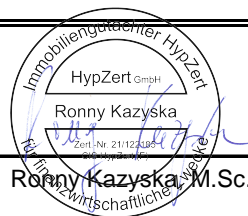
Auftrag: **Verkehrswertgutachten**  
Objektart: Reihenhaus  
Anschrift: Wingertstr. 100  
D-63303 Dreieich  
Qualitätsstichtag: 23. Januar 2023  
Wertermittlungsstichtag: 23. Januar 2023  
besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska



### Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

	Exposé 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 €
<b>Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB</b>	<b>412.000 €</b>

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



Mitglied im Landesverband  
Hessen  
öffentlich bestellter und vereidigter sowie  
qualifizierter Sachverständiger e.V.



Dieses Exposé dient der Veröffentlichung im Internet und gilt ausschließlich in Verbindung mit dem Verkehrswertgutachten, das bei Gericht eingesehen werden kann.

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Allgemeines
2. Grundstück
3. Bauliche Anlagen

## **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

### Reihenhaus

	<b>Exposé</b>	
	<b>Stichtag: 23.01.2023</b>	
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	0,67	1,35
GFZ		
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

## 2. Grundstück

### 2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

#### Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 19.08.2022 (letzte Änderung vom 19.08.2022) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

**Amtsgericht:** Langen (Hessen)  
**Grundbuch von:** Sprendlingen  
**Blatt:** 9713

#### Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Sprendlingen	2	410	Hof- und Gebäudefläche, Wingertstraße 100	101 m <sup>2</sup>
2	Sprendlingen	2	402	Gartenland, Wingertstraße	88 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße gesamt					189 m <sup>2</sup>

#### Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 5.1:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Laufende Nummer 5.2:

[REDACTED]  
[REDACTED]

zu lfd. Nr. 5.1-5.2:  
-in Erbengemeinschaft-

#### Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 3 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1, 2  
-gelöscht-

Laufende Nummer 2:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1, 2  
-gelöscht-

Laufende Nummer 3:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1, 2  
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Langen - Zwangsversteigerungsgericht -, 7 K 19/22); eingetragen am 19.08.2022.

#### Beurteilung

Die Eintragungen in Abteilung II haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Beurteilung laufende Nummer 1:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Die Eintragung wurde gelöscht.

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 Gutachtauftrag 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 Gutachtauftrag 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 einfachverglastem 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.