

Ronny Kazyska



Exposé

für das
Amtsgericht Langen (Hessen)

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**

Objektart: Einfamilienhaus
mit Garage
im Erbbaurecht

Anschrift: Rotdornweg 1
D-63303 Dreieich

Qualitätsstichtag: 30. September 2025

Wertermittlungsstichtag: 30. September 2025

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska

am: 30.09.2025



Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

	Exposé Stichtag: 30.09.2025
Erbbaurechtswert gemäß ImmoWertV	1.350.000 €
Vergleichswert gemäß ImmoWertV	1.330.000 €
Erbbaurechtswert pauschal gemäß Gerichtsauftrag	1.010.000 €
Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB	1.350.000 €

Frankfurt am Main, den 20.11.2025

-Internetversion

Ronny Kazyska, M.Sc.

Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke · HypZert F

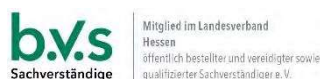
Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ZIS izerth Hochschule Anhalt (G) · ZIS izerth (G)

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



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

Übersicht

Einfamilienhaus mit Garage

	Exposé	
	Stichtag: 30.09.2025	
Baujahr ca.	1969/1998	
Baujahr (wirtschaftlich) ca.	1987	
Gesamtnutzungsdauer	70	
Restnutzungsdauer	32	
Grundstücksgröße rd.	793 m ²	
Bruttogrundfläche (BGF) Einfamilienhaus rd.	740 m ²	
GRZ	0,23	0,42
GFZ		
Wohnfläche ca.	334,55 m ²	

Sachwertermittlung (fiktives Volleigentum)

Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	569.000 €
Bodenwert	1.030.000 €
Sachwert des Grundstücks	1.599.000 €
Sachwert/Wohnfläche	4.780 €/m ²

Ertragswertermittlung (fiktives Volleigentum)

IST-Miete p.a. (ohne Leerstandsmieten)	0 €
Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	40.866 €
Reinertrag p.a.	34.853 €
Liegenschaftszinssatz	1,25 %
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	26,24
Ertragswert rd.	1.607.000 €
Ertragswert/Wohnfläche	4.803 €/m ²

Erbbaurechtswert gemäß ImmoWertV

vertragsgemäßer Erbbauzins p.a.	6.371,64 €
Zinsvorteil p.a.	29.678 €
kapitalisierter Zinsvorteil	776.683 €
fiktiver Gebäudewert	569.000 €
Erbbaurechtswert rd.	1.350.000 €/m ²
Erbbaurecht/Wohnfläche	4.035 €/m ²

Vergleichswertermittlung des Erbbaurechts

angepasster Mittelwert	1.331.000 €
Vergleichswert des Grundstücks	1.330.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche	3.975 €/m ²

Erbbaurechtswert pauschal gemäß Gerichtsauftrag

fiktiver Gebäudewert	569.000 €
Bodenwert	1.030.000 €
zeitanteiliger Bodenwert	442.900 €
pauschaler Erbbaurechtswert rd.	1.010.000 €
Erbbaurecht/Wohnfläche	3.019 €/m ²

Verkehrswert

1.350.000 €

Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus im Erbbaurecht in offener und massiver Bauweise mit integrierter Garage. Das genaue Baujahr der baulichen Anlagen ist nicht dokumentiert. Eine Baugenehmigung über ein Wohnhaus mit Garagen, Entwässerungsanlage und Straßeneinfriedung vom 06.03.1969 sowie der Umbau und die Aufstockung des Einfamilienhauses vom 21.05.1997 waren jeweils in der Bauakte des Landkreises Offenbach enthalten. Die Fertigstellungen erfolgten voraussichtlich im Jahr 1969 bzw. 1998. Die Fertigstellungsanzeigen oder Abnahmeprotokolle sind der Bauakte nicht zu entnehmen. Die Bewertung erfolgt auf Basis der gewichteten Bruttogrundfläche des Einfamilienhauses unter der Annahme eines Baujahres von 1981.

Das Einfamilienhaus verfügt über zwei Vollgeschosse zuzüglich Dach- und Untergeschoss. Das Gebäude ist konventionell gegründet. Laut Bauunterlagen von 1969 erfolgte eine normale Fundamentierung. Bei unterkellerten Wohnhäusern dieser Bauzeit bedeutet dies in der Regel Streifenfundamente aus Stahlbeton. Die Dachform ist ein Satteldach mit ziegelroter Tonziegeleindeckung. Die genehmigte Firsthöhe beträgt ca. 9,00 Meter. Die Außenwände bestehen aus massivem Mauerwerk, teilweise mit Holzverschalungen im Obergeschoss. Die Fassade ist verputzt und gestrichen. Die Fenster sind in Holz mit Isolierverglasung ausgeführt.

Die Wohnräumlichkeiten des Bewertungsobjekts erstrecken sich vom Erdgeschoss über das Obergeschoss bis in das Dachgeschoss. Das Untergeschoss besteht aus Nutzflächen, einer Schwimmhalle und einer Garage. Das Grundstück ist südöstlich über den Rudolf-Binding-Weg erschlossen. Der Hauseingang ist ohne Überdachungen und liegt an der nordöstlichen Gebäudeseite. Der Zugang in das Gebäude ist über Stufen zu begehen. Die vertikale Erschließung innerhalb des Gebäudes erfolgt über Treppen. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Eine gepflasterte Zufahrt in die Garage befindet sich an der Südostseite des Gebäudes. Das Bewertungsobjekt wird am Wertermittlungsstichtag gemäß den gewonnenen Eindrücken beim Ortstermin nicht bewohnt. Ein Mietverhältnis soll nach Angaben des Miteigentümers nicht bestehen.

Das Einfamilienhaus ist voll unterkellert. Das Untergeschoss besteht aus Abstellräumen sowie Heiz- und Hausanschlussraum. Eine Garage ist in das Untergeschoss integriert. Zum Ausstattungsumfang zählen zudem eine Schwimmhalle mit Lichthof sowie ein separater Saunabereich.

Das Erdgeschoss bildet die Hauptwohnebene des Einfamilienhauses. Es umfasst den Wohn- und Essbereich mit einer offenen Küche, Schlafzimmer, Bad, Gäste-WC, Garderobe, Hauswirtschaftsraum und Flur. Der Wohnbereich mit offener Galerie im Ober- bzw. Dachgeschoss verfügt über große Fensterflächen zur Gartenseite, die einen direkten Zugang zu den Terrassenflächen ermöglichen. Das vorgesehene Bad ist im Erdgeschoss lediglich mit einem Waschbecken ausgestattet. Sanitäre Einrichtungsgegenstände wie Dusche oder Badewanne sind nicht vorhanden. Der Raum dient als gewöhnlicher Aufenthaltsraum.

Das Obergeschoss verfügt über vier Schlafzimmer, eine offene Galerie mit Blick in den Wohnbereich, eine Diele, zwei Bäder sowie zwei Balkone. Die Räume sind gut belichtet. Die Galerie öffnet sich zum Wohnbereich im Erdgeschoss und sorgt für eine großzügige Raumwirkung mit freiem Luftraum. Von den Balkonen besteht ein Ausblick in den Gartenbereich.

Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut und über die innenliegende Treppenanlage erschlossen. Es umfasst zwei Zimmer sowie eine offene Galerie, die zum darunterliegenden Wohnbereich geöffnet ist. Die Räume sind mit Holzverkleidungen und sichtbarer Balkenkonstruktion ausgeführt. Sie verfügen durch Dach- und Giebelfenster über eine gute natürliche Belichtung.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen insgesamt ca. 334,55 m².

Wohnfläche	Erdgeschoss		Obergeschoss		Wohnfläche mit Dachsträgen	Dachgeschoss	
	Wohnen	47,34 m ²	Zimmer	20,16 m ²		Zimmer	13,14 m ²
	Küche	20,97 m ²	Zimmer	25,71 m ²		Galerie	16,92 m ²
	Zimmer	23,13 m ²	Zimmer	21,17 m ²		Zimmer	13,14 m ²
	Zimmer	9,50 m ²	Zimmer	21,17 m ²		-	-
	HWR	14,75 m ²	Bad	11,61 m ²		-	-
	Garderobe	8,70 m ²	Bad	3,48 m ²		-	-
	WC	1,85 m ²	Flur	8,70 m ²		-	-
	Flur	12,30 m ²	Galerie	9,70 m ²		-	-
	Flur	4,95 m ²	Balkon	4,50 m ²		-	-
	Terrasse	18,53 m ²	Balkon	1,40 m ²		-	-
	Steg	1,73 m ²	-	-		-	-
	Summe:	163,75 m ²	Summe:	127,60 m ²		Summe:	43,20 m ²

Die Balkon- und Terrassenflächen wurden bei der Wohnflächenberechnung anteilig miteinbezogen.

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

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt für das Bewertungsobjekt nicht vor. Die Beheizung erfolgt über eine ölbefeuerte Zentralheizungsanlage der Marke Brötje, Typ LogoBloc L-UB 30 C mit einer Nennwärmeleistung von 30 kW. Als Brennstoff wird Heizöl EL nach DIN 51603 T1 verwendet. Nach Auswertung des Typenschildes (Herstellnummer GB1204048) wurde die Heizungsanlage im Jahr 2012 hergestellt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen angeschlossenen Warmwasserspeicher Brötje EAS 150 Cb mit einem Nenninhalt von 150 Litern.

Die Heizungsanlage befindet sich im Untergeschoss des Gebäudes. Die Wärmeverteilung erfolgt über ein konventionelles Heizkörpersystem. Das Heizöl wird in Stahltanks mit einem Gesamtfassungsvermögen von ca. 10.000 Litern in einem separaten Kellerraum gelagert.

Es wird unterstellt, dass die zum Einbauzeitpunkt geltenden energetischen Anforderungen eingehalten wurden. Eine Konformität mit den aktuell gültigen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) konnte nicht geprüft werden. Die energetischen Eigenschaften wurden bei der Festlegung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer 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.

Der bauliche Zustand des Einfamilienhauses entspricht insgesamt dem Alter und der Bauweise des Gebäudes. Die wesentlichen Bauteile zeigen keine gravierenden Schäden oder Einschränkungen der Gebrauchstauglichkeit. Der Instandhaltungsbedarf umfasst im Wesentlichen altersübliche Erneuerungs- und Pflegearbeiten an Oberflächen, Holzbauteilen sowie der Haustechnik. Das Bewertungsobjekt vermittelt insgesamt einen geordneten Gesamteindruck. Aufgrund des derzeit unbewohnten Zustands sind insbesondere bei den Außenanlagen erkennbare Pflege- und Instandhaltungsrückstände festzustellen.

Die Wohnbereiche des Einfamilienhauses befinden sich insgesamt in einem gepflegten Erhaltungszustand, der auf eine regelmäßige Instandhaltung und sachgerechte Nutzung schließen lässt. Die Innenräume sind überwiegend mit massiven Holzdielenböden ausgestattet, die altersgerechte Nutzungsspuren aufweisen. Die Wände und Decken sind überwiegend glatt verputzt und gestrichen, teilweise mit Holzverkleidungen bzw. sichtbaren Holzbalken ausgeführt. Vereinzelt bestehen Kratzer, kleinere Beschädigungen und punktuelle Putzabplatzungen. Die Holztreppenanlage ist mit leichten Abnutzungsspuren an den Trittstufen voll funktionsfähig. Die Fensteranlagen aus Holz mit Isolierverglasung sind dem Baualter entsprechend erhalten.

Die Sanitärräume befinden sich in einem modernisierten Zustand. Das Hauptbad ist mit einer Eckwanne, bodentiefer Dusche, Doppelwaschbecken und wandhängendem WC ausgestattet. Die Oberflächen und Armaturen wirken gepflegt. Das zweite Bad weist lediglich einen geringfügigen Instandsetzungsbedarf (gelockerte Bodenfliesen) auf. Das Gäste-WC im Erdgeschoss ist modern gestaltet und optisch zeitgemäß.

Die Balkon- und Terrassenflächen mit Holzbelägen zeigen witterungsbedingte Vergrauungen und Abnutzungserscheinungen der Holzoberflächen. Der Pflegezustand der sichtbaren Holzkonstruktion in den oberen Geschossen sowie die offene Galerie ist insgesamt zufriedenstellend.

Der Instandhaltungszustand der Wohnbereiche vom Erd- bis in das Dachgeschoss ließ augenscheinlich insgesamt einen untergeordneten Instandhaltungsrückstau in Form von üblichen Schönheitsreparaturen und witterungsbedingten Alterungserscheinungen an den Holzoberflächen erkennen.

Das Untergeschoss befindet sich insgesamt mit erkennbaren Instandhaltungsrückständen in einem dem Baualter entsprechenden Zustand. In Teilbereichen bestehen Putzabplatzungen und dunkle Verfärbungen an den Wandflächen. Die Schwimmhalle ist in einem ungenutzten und teilweise instandsetzungsbedürftigen Zustand. Die Wände sind stellenweise beschädigt bzw. nachträglich überstrichen. Das Becken ist leer. Der angrenzende Saunabereich zeigt einen geordneten optischen Zustand.

Der Heizungsraum mit Öltankanlage sowie die übrigen Nebenräume weisen altersbedingte Gebrauchsspuren, Wandrisse und vereinzelte Feuchtigkeitsverfärbungen auf. Die installierte Haustechnik erscheint teilweise erneuerungsbedürftig. Die integrierte Garage ist einfach ausgestattet und befindet sich in einem dem Baualter entsprechenden, funktionalen Zustand. Der an die Schwimmhalle angrenzende Lichthof ließ an den Holz- und Wandflächen witterungsbedingte Verfärbungen und Feuchtigkeitsspuren erkennen.

Das Einfamilienhaus machte von außen augenscheinlich ein konstruktiv ordnungsgemäßem Zustand. An der Fassade sind witterungsbedingte Alterungsspuren und Verschmutzungen erkennbar. Der Putz hat stellenweise Abplatzungen und kleinere Risse. Die Holzverschalung, Balkonbrüstungen sowie Terrassenböden zeigen Vergrauung und verwitterte Oberflächen. Die Fenster, Türen und Anstriche befinden sich mit altersbedingten Gebrauchsspuren in einem dem Baualter entsprechenden Zustand.

Die Außenanlagen haben durch den unbewohnten Zustand des Einfamilienhauses erkennbare Pflege- und Instandhaltungsrückstände. Die gepflasterte Zufahrt zur Garage und die Wegeflächen weisen Moos- und Bewuchsansatz auf. Die Einfriedungen bestehen aus Hecken- und Zaunelementen. Die Gartenflächen sind unregelmäßig bewachsen und erfordern eine gärtnerische Überarbeitung. Die Außenanlagen vermitteln den Eindruck eines erforderlichen Instandhaltungs- und Pflegebedarf, der vorwiegend Reinigungs-, Holzschutz- und Begrünungsarbeiten umfasst.

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 Mängelauflistung 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 Einfamilienhaus zuzüglich Dach- und Untergeschoss wurde den Bewertungsunterlagen nach ca. 1969 errichtet und ca. 1998 aufgestockt. Das Bewertungsobjekt verfügt insgesamt über ca. 334,55 m² Wohnfläche.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt. Die Wohnlage des Einfamilienhauses wird innerhalb von Dreieich als überdurchschnittlich angesehen. Dem Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses in Südhessen zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbebauungen in Dreieich auf 1.055 €/m². Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb von Südhessen wird der Standort ebenfalls als überdurchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich in Südhessen für Wohnbebauungen im Mittel von 70 bis 1.090 €/m².

Der Verkehrswert des zu bewertenden Erbbaurechts wird unter Berücksichtigung des Zinsvorteils, der Vergleichsdaten und der aktuellen Marktentwicklungen bei einer Wohnfläche von ca. 334,55 m² mit rd. 4.035 €/m² Wohnfläche innerhalb von Dreieich überdurchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt als ein Einfamilienhaus bei dem die Eigennutzung im Vordergrund steht ist am Wertermittlungsstichtag gemäß den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht vermietet. Hinweise für ein bestehendes Mietverhältnis sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Bei der Ortsbegehung befanden sich die Räumlichkeiten dem gewonnenen Eindruck nach im unbewohnten Zustand. Der Gutachterausschuss in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2025 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Volleigentum in Dreieich bei einer Wohnfläche von ca. 170 m² einen durchschnittlichen Kaufpreis von 5.388 €/m² Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung des Bewertungsobjekts zu Wohnzwecken gegeben.