

# Ronny Kazyska



## Exposé

für das

Amtsgericht Offenbach am Main

Auftrag:

**Verkehrswertgutachten**

Objektart:

Reihenendhaus  
mit Garage



Anschrift:

Otto-Hahn-Str. 1  
D-63263 Neu-Isenburg

Qualitätsstichtag:

14. Mai 2024

Wertermittlungsstichtag:

14. Mai 2024

besichtigt durch:

Herr Ronny Kazyska

am: 14.05.2024

### Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Exposé

Stichtag: 14.05.2024

Verkehrswert Flurstück 107/75	699.000 €
Verkehrswert Flurstück 107/70	10.000 €
Verkehrswert Flurstück 107/60	5.000 €
Verkehrswert Flurstück 107/59	3.000 €
Verkehrswert Flurstück 107/68	2.000 €

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

**719.000 €**

Frankfurt am Main, den 19.07.2024



Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzielle 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)

Messesturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49 • 60308 Frankfurt am Main

T: +49 69 46992759 • [www.ronnykazyska.de](http://www.ronnykazyska.de)



Mitglied im Landesverband  
Hessen  
öffentliche 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.

## Übersicht

### **Exposé**

#### Reihenendhaus mit Garage

**Stichtag: 14.05.2024**

Baujahr ca.		1983
Baujahr (wirtschaftlich) ca.		1983
Gesamtnutzungsdauer		70
Restnutzungsdauer		29
Grundstücksgröße Flurstück 107/75 rd.		183 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (BGF) rd.		399 m <sup>2</sup>
GRZ GFZ	0,63	1,16
Wohnfläche ca.		217,94 m <sup>2</sup>

#### Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	799.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-80.000 €
Marktanpassung	0 €
Vergleichswert des Grundstücks (Gesamtobjekt)	719.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.299 €/m <sup>2</sup>
Vergleichswert des Grundstücks Flurstück 107/75	699.000 €
Vergleichswert des Grundstücks Flurstück 107/70	10.000 €
Vergleichswert des Grundstücks Flurstück 107/60	5.000 €
Vergleichswert des Grundstücks Flurstück 107/59	3.000 €
Vergleichswert des Grundstücks Flurstück 107/68	2.000 €

#### Sachwertermittlung

Baukostenindex	182,8
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	250.000 €
Bodenwert	210.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	460.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-80.000 €
Sachwert des Grundstücks	702.000 €
Sachwert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.221 €/m <sup>2</sup>

#### Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	32.103 €
Verwaltungskosten p.a.	443 € 1,38 %
Instandhaltungskosten p.a.	3.216 € 10,02 %
Mietausfallwagnis p.a.	642 € 2,00 %
Betriebskosten p.a.	0 € 0,00 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	4.301 € 13,40 %
Bewirtschaftungskosten / Mietfläche	19,73 €/m <sup>2</sup>
Reinertrag p.a.	27.802 €
Liegenschaftszinssatz	1,50 %
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	23,38
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	786.000 €
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-80.000 €
Ertragswert rd.	706.000 €
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.239 €/m <sup>2</sup>

#### Verkehrswert Gesamtobjekt

**719.000 €**

## Bauliche Anlagen

Das Bewertungsobjekt als ein Reihenendhaus befindet sich auf dem Flurstück 107/75 (Otto-Hahn-Straße 1) innerhalb einer Häusergruppe aus drei Reihenhäusern in geschlossener und massiver Bauweise. Das Baujahr geht ca. auf 1983 zurück. Die Reihenhäuser verfügen jeweils über zwei Vollgeschosse zuzüglich Unter- und Dachgeschoss. Auf dem Flurstück 107/68 liegt ein Hof mit Garagen und PKW-Stellplätzen an dem ein Miteigentumsanteil besteht. Von den sieben Garagen bzw. acht PKW-Stellplätzen sind jeweils die Garage auf dem Flurstück 107/70 und der PKW-Stellplatz auf dem Flurstück 107/60 Gegenstand dieser Bewertung. An dem unbebauten Grundstück Flurstück 107/59 besteht ebenfalls ein Miteigentumsanteil. Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan ist auf dem Grundstück eine Nutzung als Kinderspielplatz vorgesehen.

Das Reihenendhaus ist von der Nordseite am Hauseingang über die Otto-Hahn-Straße zugängig. Die Wohnräume verfügen gemäß den vorliegenden Grundrissen über 7 Zimmer, Küche, Dielen, 4 Bäder, Gäste-WC, 3 Balkone und eine Terrasse. Im Erdgeschoss existiert zusätzlich noch eine separate Einliegerwohnung. Die Wohnräume erstrecken sich vom Erdgeschoss bis in das Dachgeschoss. Die vertikale Erschließung erfolgt über Treppen. Das Bewertungsobjekt wird am Wertermittlungsstichtag gemäß den vorliegenden Bewertungsunterlagen von den Eigentümern vollständig eigengenutzt. Ein Mietverhältnis existiert demnach nicht.

Das Einfamilienhaus ist unterkellert. Das Untergeschoss besteht insgesamt aus drei Räumen zuzüglich Heiz- und Hausanschlussraum sowie einem Duschbad.

Das Erdgeschoss setzt sich neben einem Wohn- und separaten Esszimmer aus einer Küche, Diele, Gäste-WC sowie einer Terrasse zusammen.

Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss ist über einen Flur am Hauseingang zu betreten. Die Räume verfügen über einen Wohn-/Schlafraum, Kochnische und ein Bad.

Das Obergeschoss hat drei Schlafzimmer, Galerie, zwei Bäder, Diele und Balkon.

Das Dachgeschoss verfügt über zwei Schlafzimmer, Diele, Bad und zwei Balkone.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen insgesamt ca. 218 m<sup>2</sup>.

Wohnfläche	Erdgeschoss		Dachgeschoss		Wohnfläche mit Dachschrägen	Dachgeschoss	
	Wohnen	30,99 m <sup>2</sup>	Zimmer	15,27 m <sup>2</sup>		Zimmer	14,36 m <sup>2</sup>
	Essen	21,84 m <sup>2</sup>	Zimmer	21,03 m <sup>2</sup>		Zimmer	16,33 m <sup>2</sup>
	Küche	11,88 m <sup>2</sup>	Zimmer	11,03 m <sup>2</sup>		Bad	3,65 m <sup>2</sup>
	Eingang	2,44 m <sup>2</sup>	Diele	7,07 m <sup>2</sup>		Diele	4,27 m <sup>2</sup>
	Gäste-WC	3,04 m <sup>2</sup>	Bad	5,69 m <sup>2</sup>		Balkon	1,35 m <sup>2</sup>
	Einliegerwhg.	24,28 m <sup>2</sup>	Bad	3,79 m <sup>2</sup>		Balkon	1,13 m <sup>2</sup>
	Terrasse	2,25 m <sup>2</sup>	Galerie	15,26 m <sup>2</sup>		-	-
	-	-	Balkon	0,99 m <sup>2</sup>		-	-
	Summe:	96,72 m <sup>2</sup>	Summe:	80,13 m <sup>2</sup>		Summe:	41,09 m <sup>2</sup>

Raumaufteilungen und Größenverhältnisse konnten im Rahmen des Ortstermins nicht in Augenschein genommen werden. Die Angaben basieren ausschließlich auf den vorliegenden Bewertungsunterlagen, die der Bauakte beim Kreis Offenbach entnommen wurden.

## Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt liegt nicht vor. Der Heizungstyp und das Alter der Anlage sind unbekannt. Es wird davon ausgegangen, dass die geltenden Regelungen der EnEV eingehalten und/oder übertroffen werden. 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.

Bei der Ortsbegehung konnten die Räumlichkeiten des Bewertungsobjekts nicht besichtigt werden. Der äußerliche Zustand des Bewertungsobjekts ließ keinen wertrelevanten Instandsetzungsbedarf erkennen. Die Räumlichkeiten waren dem äußerlichen Eindruck nach in einem bewohnten Zustand. Der Zustand der Garage ist ebenfalls unbekannt. Sie war genauso wie das Reihenendhaus beim Ortstermin nicht zugängig. In der Bewertung wird deshalb davon ausgegangen, dass an den baulichen Anlagen keine wertrelevanten Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich sind.

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 Bauschadengutachten - 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 Reihenendhaus zuzüglich Dach- und Untergeschoss wurde den Bewertungsunterlagen nach ca. 1983 errichtet. Das Bewertungsobjekt verfügt über rd. 218 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zum Bewertungsobjekt gehört eine Garage und ein offener PKW-Stellplatz. Es besteht jeweils ein Miteigentumsanteil an einem Grundstück für einen Spielplatz bzw. an einem Hof mit Garagen und PKW-Stellplätzen.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird weitläufig innerhalb des Stadtzentrums von einer gemischten Bebauung in überwiegend geschlossener Bauweise geprägt. Die Lage des Bewertungsobjekts in einem allgemeinen Wohngebiet wird innerhalb von Neu-Isenburg als durchschnittlich angesehen. Dem Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses in Südhessen zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbebauungen in Neu-Isenburg auf 1.045 €/m<sup>2</sup>. Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb von Südhessen wird der Standort als überdurchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich in Südhessen im Mittel von 65 bis 1.045 €/m<sup>2</sup>.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Vergleichsdaten und der aktuellen Marktentwicklungen bei einer Wohnfläche von ca. 217,94 m<sup>2</sup> mit rd. 3.299 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche innerhalb von Neu-Isenburg unterdurchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt als ein Reihenendhaus 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 wurden die Räumlichkeiten dem äußerlichen Eindruck nach von den Eigentümern eigengenutzt. Der Gutachterausschuss in Südhessen hat im vorläufigen Immobilienmarktbericht 2024 für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Neu-Isenburg einen durchschnittlichen Kaufpreis von 4.802 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung des Bewertungsobjekts zu Wohnzwecken gegeben.