



Verkehrs-/Marktwertgutachten

für das
Amtsgericht Langen
Zimmerstraße 29
63225 Langen

Auftrag: Bewertung des bebauten Grundstückes
Objektart: Einfamilienhaus
Anschrift: Hügelstraße 1
PLZ Ort: 63303 Dreieich
Land/Bundesland: Deutschland / Hessen
Wertermittlungsstichtag: **12.06.2024**
Qualitätsstichtag: 12.06.2024
Besichtigt am: 12.06.2024
Aktenzeichen: 7 K 37 / 23



Bodenwert	955.000 €
Sonderwerte	-35.000 €
Verkehrswert (Marktwert)	920.000 €

Neu-Isenburg, den 20.08.2024



Felix Augustini

ö.b.u.v. Sachverständige

Inhaltsverzeichnis

Ergebnisübersicht	3
1. Allgemeine Angaben	
1.1 Objekt	4
1.2 Auftrag	4
1.3 Gutachtenerstellung	4
1.4 Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen	5
1.5 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte	5
1.6 Ortsbesichtigung	5
1.7 Wertermittlungsgrundlage und Haftungsausschlüsse	6
1.8 Allgemeine Unterlagen	8
1.9 Bewertungsgrundsätze	9
2. Grundstück	
2.1 Grundbuchsituation	12
2.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten	13
2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen ohne Grundbuch	14
2.4 Beschaffenheitsmerkmale des Grundstücks	15
2.5 Standortanalyse	16
3. Bauliche Anlagen	
3.1 Gebäudebeschreibung	20
3.2 Baulicher Zustand	21
3.3 Nachhaltigkeit / ESG (Environmental – Social – Governance)	21
3.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer	22
3.5 Flächenangaben und Maß der baulichen Nutzung	22
3.6 Vermietbarkeit, Verkäuflichkeit, Gesamteindruck	24
4. Wertermittlung	
4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	25
4.2 Bodenwertermittlung	25
4.3 Marktsituation	27
4.4 Liquidationswert	29
5. Verkehrswert	
5.1 Ermittelte (gerundete) Werte	30
5.2 Feststellung des Verkehrswertes	30
Anlagen	
Anlage 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	31
Anlage 2: Planunterlagen	32
Anlage 3: Fotodokumentation	33

Ergebnisübersicht

Wertermittlungstichtag		12.06.2024
Art der Nutzung		Leerstehend
Grundstücksgröße		764 m ²
Objektart		Einfamilienhaus
Baujahr	ca.	1960
Wohnfläche	ca.	115,36
Verkehrswert		920.000 €
Bodenwert		955.000 €
Sonderwerte		-35.000 €
Liquidationswert		920.000 €
Verkehrswert		920.000 €

1. Allgemeine Angaben

1.1 Objekt

Objektart	Einfamilienhaus
Objektlage	Hügelstraße 1 63303 Dreieich
Nutzung	Leerstehend

1.2 Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Langen - Vollstreckungsgericht - Zimmerstraße 29 63225 Langen (Hessen)
Aktenzeichen:	7 K 37 / 23
Auftrag vom	03.01.2024
Auftragszweck	Feststellung des Verkehrswertes
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

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

1.3 Gutachtenerstellung

Das Gutachten wurde erstellt von:

Felix Augustini MRICS | Partner

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

Bachelor of Engineering
Immobilienökonom (IRE|BS)
CIS HypZert (F)
World Recognised Valuer (WAVO)

Gräfe | Augustini | Partner - Sachverständige für Immobilienbewertung

Frankfurter Straße 181a
63263 Neu-Isenburg
06102 57 97 420
sekretariat@gri-online.de

unter Mitarbeit von

Julie Gerbig Dipl.-Ing. Architektur (FH)
(Juniorgutachterin)

1.4 Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug Blatt 2790 vom 14.12.2023 mit letzter Änderung vom 14.12.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 19.12.2023
- Amtsgericht Beschlussausfertigung vom 14.05.2024

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

1.5 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses
- Marktberichte des Gutachterausschusses und örtlicher Marktteilnehmer
- Baulastenauskunft vom 27.05.2024
- Internetrecherche bzgl. Angebotsmieten und -kaufpreise
- Einsicht in die Bauakte am 21.06.2024
- Planunterlagen vom 11.11.1962
- Bauschein für Garage und Ölsammelheizung vom 24.07.1961

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

1.6 Ortsbesichtigung

Datum	12.06.2024	
Teilnehmer	Felix Augustini [anonymisiert] [anonymisiert]	Gräfe Augustini Partner Stellvertretend für den Gläubiger PM-Immobilien GmbH

Besichtigt wurde das zu bewertende Einfamilienhaus und die Außenanlagen sowie die Umgebung des Bewertungsgrundstücks.

Eine Überprüfung der technischen Anlagen und der nicht sichtbaren Bauteile erfolgte nicht durch den Sachverständigen.

1.7 Wertermittlungsgrundlage und Haftungsausschlüsse

Der Auftraggeber beauftragte den Sachverständigen am 03.01.2024 zur Erstellung dieser schriftlichen Wertermittlung.

Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV, BGBl. I S. 2805) auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV). Wesentliche Teile der Verordnung (insbesondere Teil 2, §§ 12 bis 23 ImmoWertV) sind vorrangig für die Gutachterausschüsse zur modelltheoretischen Ableitung der für die Wertermittlung benötigten Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB bestimmt. Bei der hier vorliegenden Objektart, sowie insbesondere im Ausland gelegenen Wertermittlungsobjekten, sind diese Vorschriften aufgrund einer unzureichenden Datenbasis nicht unmittelbar anwendbar.

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück bzw. das grundstücksgleiche Recht mit seinen wesentlichen Bestandteilen. Betriebliche Einbauten und Einrichtungen sowie bewegliche Güter bleiben unberücksichtigt, soweit nicht separat darauf hingewiesen wird.

Der Wertermittlungsstichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der 12.06.2024.

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

Der Qualitätsstichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der 12.06.2024.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8 Allgemeine Unterlagen (jeweils in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung)

BauGB:

Baugesetzbuch

PfandBG

Pfandbriefgesetz

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BeIWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

gif

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

Kleiber, Wolfgang

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

1.9 Bewertungsgrundsätze

Wertbegriffe

Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Objektivierter Wert

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

Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

Freier Wettbewerb

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

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

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

Bewertungsmethoden

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

Bemessung des Verkehrswertes (Marktwert)

Ableitung des Verkehrswertes

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

Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt

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

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

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

Weitere Begriffsdefinitionen

NHK 2010

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

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

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

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

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

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

2. Grundstück

2.1 Grundbuchsituation

Die Daten wurden dem Grundbuchauszug Blatt 2790 vom 14.12.2023 mit letzter Änderung vom 14.12.2023 entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass gegenüber dem dort verzeichneten Grundbuchstand keine Änderungen eingetreten sind und keine unerledigten Eintragungsanträge bestehen.

Amtsgericht Langen (Hessen)
Grundbuch von Götzenhain
Blatt 21316

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Götzenhain	5	50	Hof- und Gebäudefläche Hügelstraße 1	764 m ²

Bewertungsrelevante Gesamtgrundstücksfläche **764 m²**

Abteilung I

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben.

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. der Eintragung 2; Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis 1:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Langen Zwangsversteigerungsgericht 7 K 37/23); eingetragen am 14.12.2023.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

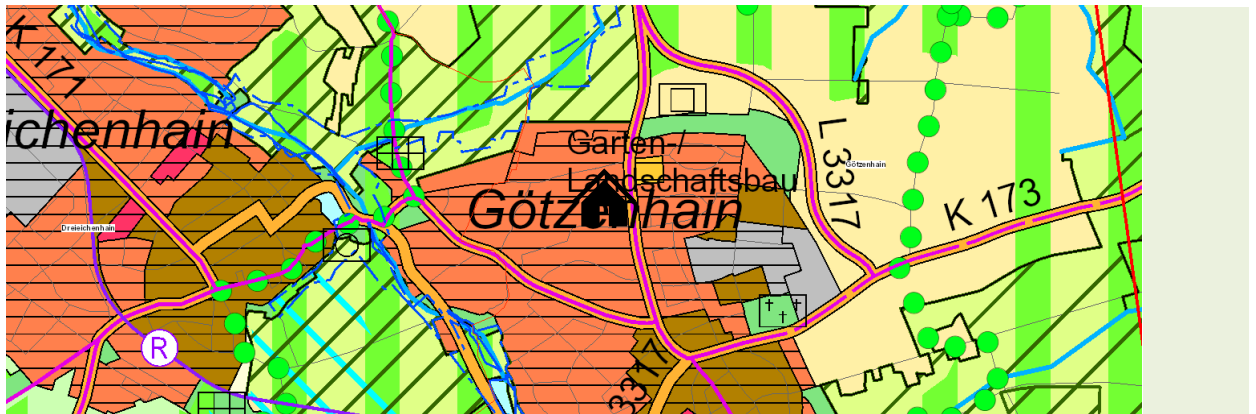
Bewertung für das Ergebnis

Die Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs haben keinen gesondert zu berücksichtigenden Werteeinfluss.

2.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Flächennutzungsplan

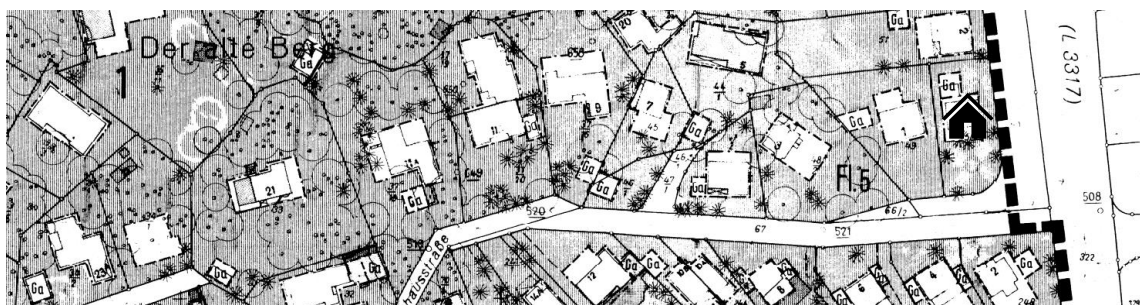
Das Wertermittlungsobjekt liegt nach dem Flächennutzungsplan (Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 FrankfurtRheinMain) in einer Fläche, die als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.



Bebauungsplan

Für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, existiert gemäß Auskunft der Stadt Dreieich der Bebauungsplan Nr. 1/85 "Alter Berg" vom 19.04.1990 mit folgenden Festsetzungen:

- Teilgebiet 1
- Reines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschoßflächenzahl 0,5
- Nur Einzelhäuser zulässig



Entwicklungszustand / Erschließung

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 der ImmoWertV ("Baureifes Land im Sinne des § 3 ImmoWertV sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind."). Das Grundstück ist verkehrsmäßig (Erschließungsstraße) und technisch (Energie- und Wasserversorgung, Kanalisation, Telefon/Internet) vollständig erschlossen. Angaben über noch nicht entrichtete Erschließungskosten lagen nicht vor. Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung des Gebäudes lag im Rahmen der Bearbeitung des Gutachtens nicht vor. Nach Rücksprache mit der zuständigen Sachbearbeiterin der Bauaufsicht enthält die Bauakte nur den Bauschein für die Garage und die Ölsammelheizung. Es wird daher unterstellt, dass die restlichen baulichen Anlagen genehmigungskonform errichtet und genutzt werden bzw. geduldet werden oder ohne weitere Kosten genehmigungsfähig sind. Sollten sich diesbezüglich andere Erkenntnisse ergeben ist das vorliegende Gutachten entsprechend anzupassen.

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

2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen ohne Grundbuch

Baulasten

Gemäß Baulastenauskunft vom 27.05.2024 sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz

Gemäß Onlineauftritt des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen besteht für das Bewertungsobjekt keine Eintragung in der Denkmalliste.

Altlasten

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

Sonstige Lasten und Beschränkungen

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

Bewertung für das Ergebnis

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

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

Größe

Die Fläche des Gesamtgrundstückes beträgt 764 m².

Zuschnitt

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

Oberflächengestalt

Die Oberfläche des Wertermittlungsgrundstückes ist weitestgehend eben.

Verkehrliche Erschließung

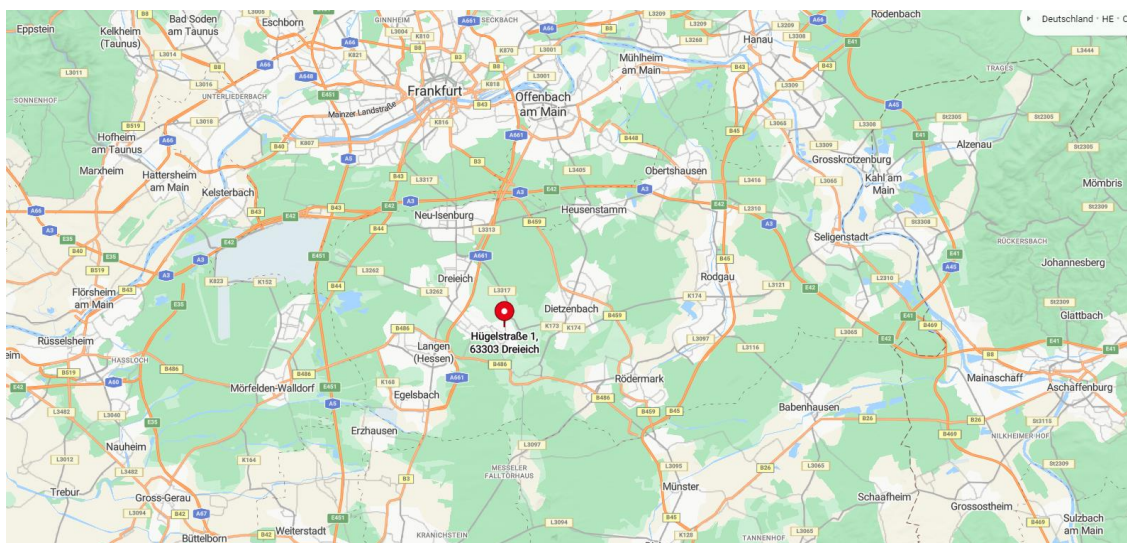
Die Zufahrt erfolgt über die östlich verlaufende Hügelstraße.

Ver- und Entsorgung

Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden.

2.5 Standortanalyse

Makrolage



Die Stadt Dreieich befindet sich im Landkreis Offenbach in Hessen und liegt ca. 10 km südlich von Frankfurt. Die Stadt zählt mit ihren ca. 42.000 Einwohnern (Stand: 31.12.2023) zu der zweitgrößten Kommune des Landkreises. Der Verwaltungssitz von Dreieich befindet sich im größten Stadtteil Sprendlingen. Dreieich grenzt im Norden an die Stadt Neu-Isenburg, im Nordosten an die kreisfreie Stadt Offenbach, im Osten an die Städte Heusenstamm, Dietzenbach und Rödermark, im Süden an die Gemeinde Messel und die kreisfreie Stadt Darmstadt sowie im Westen an die Stadt Langen. Die Stadtteile Dreieichs bilden Sprendlingen, Buchschlag, Götzenhain, Dreieichenhain und Offenthal.

Dreieich ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort im Rhein-Main-Gebiet mit zahlreichen nationalen und internationalen Unternehmen, die sich in den einzelnen Gewerbegebieten angesiedelt haben. Die Branchenschwerpunkte der Unternehmen liegen im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnik sowie der Biotechnologie. Der ursprüngliche Wirtschaftsfokus von Dreieich lag auf dem Gebiet der Textilherstellung und -verarbeitung.

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

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

Strukturdaten

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Offenbach beträgt 5,00 % (Mai 2024) und liegt damit unter dem Bundesdurchschnitt von 5,80 %. Hessen liegt aktuell bei 5,40 %.

Folgende Kennwerte (Stand 2024) wurden durch den Sachverständigen für Dreieich recherchiert:

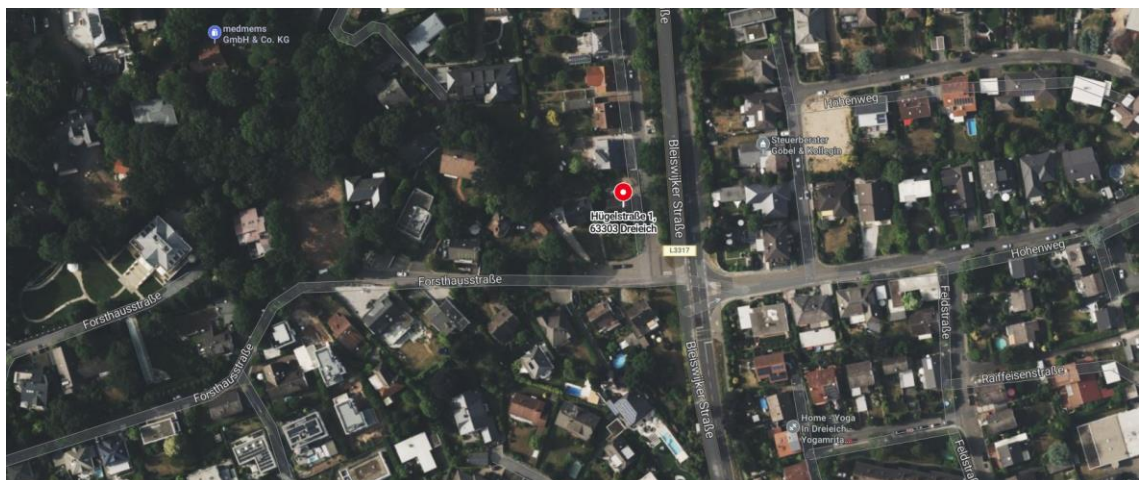
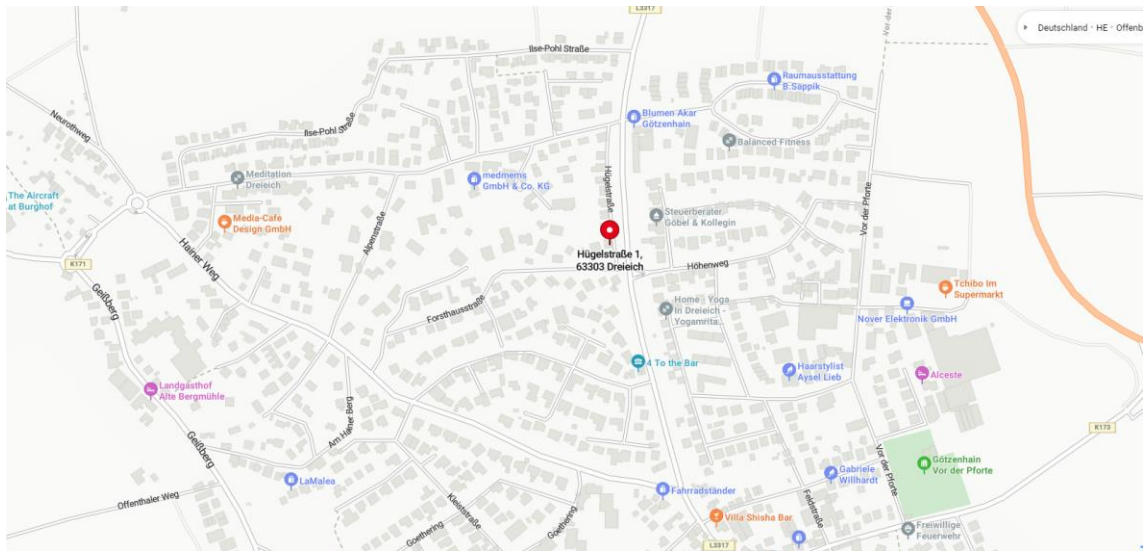
Kaufkraft insgesamt in Mio. €: 1.449,87
Kaufkraft je Einwohner in €: 34.308,27
Kaufkraftindex (BRD=100): 122,85

Demographietyp

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

„Die Städte und Gemeinden im Typ 5 befinden sich sowohl sozioökonomisch als auch finanziell in einer stabilen Lage und zählen zu den moderat wachsenden Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren. Der eher durchschnittliche Anteil der über 80-Jährigen verschafft den Kommunen einen Spielraum bei der Gestaltung der Alterung unserer Gesellschaft. Herausforderungen lassen sich jedoch bereits jetzt in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen ausmachen. Weitere wichtige Aspekte sind die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke und die damit einhergehenden Herausforderungen. Eine grundlegende Herausforderung besteht darin, Strategien für einen planvollen Umgang mit den absehbaren demografischen Veränderungen zu entwickeln und sie in die Konzepte zur Ortsentwicklung zu integrieren. Die absehbaren Alters- und Haushaltsstrukturentwicklungen stellen sie somit vor die Herausforderung, sich rechtzeitig auf die absehbaren Veränderungen einzustellen und die gute Ausgangslage für einen planvollen Umgang mit den demografischen Veränderungen zu nutzen. Ein wichtiger Aspekt wird hierbei die langfristige Integration von Zuwander:innen sein.“

Mikrolage



Allgemeines

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Götzenhain in einem Wohngebiet. Das bewertungsrelevante Grundstück ist ein Eckgrundstück zwischen der "Hügelstraße" und der "Forsthausstraße". Die Hügelstraße ist eine Anliegerstraße mit einseitigem Bürgersteig und verläuft (ca. 10 m entfernt) parallel zur Bleiswijker Straße (Hauptdurchgangsstraße). Die beiden Straßen sind durch einen Grünstreifen mit Rasen, Aufwuchs und Altbaumbestand getrennt.

Ortslage

In Luftlinie ca. 3 km südöstlich des Zentrums von Dreieich (Rathaus) gelegen.

Verkehrslage

ÖPNV

Der öffentliche Personennahverkehr wird in Dreieich über Bus- und Bahnlinien abgewickelt. Zwei Bushaltestellen "Hainer Weg" (ca. 450 m) und "Goethering" (ca. 450 m) sind fußläufig entfernt gelegen und bieten Verbindungen zu den umliegenden Gemeinden und Stadtteilen. Der Bahnhof Dreieich Götzenhain ist fußläufig ca. 1 km entfernt und bietet Verbindungen in das RB-Netz nach Frankfurt am Main (Hauptbahnhof) und Dieburg.

Individualverkehr

Bei der Hügelstraße handelt es sich um eine voll ausgebaute, in beide Richtungen befahrbare Wohnsammelstraße, die dem Anliegerverkehr dient. Für den Individualverkehr besteht über die parallel verlaufende, vom Bewertungsobjekt aus erreichbare Bleiswijker Straße eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz mit Anschluss an BAB 661, die B486 und weiterführend an die A 3 und die A 5.

Parkierungssituation

Das Wertermittlungsobjekt verfügt über Stellflächen im Hof des Grundstücks sowie über eine Garage. Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen straßenbegleitend freie Stellplätze zur Verfügung.

Infrastruktur

Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sind im fußläufig erreichbaren Umfeld teilweise vorhanden. Ein REWE Supermarkt ist ca. 700 m entfernt. Im Stadtzentrum des benachbarten Stadtteils Dreieichenhain sind öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen vollumfänglich vorhanden.

Umgebungsbebauung

Die Nachbarbebauung wird zum Großteil durch freistehende eingeschossige Wohnhausbebauung bestimmt. Ca. 100 m nordöstlich ist eine Gärtnerei ansässig.

Immissionen

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

Abschließende Lagebeurteilung

Unter Berücksichtigung der Infrastruktur, des Standortumfelds und der benachbarten Bebauungen sowie Nutzungen, der guten Verkehrsanbindungen im Individualverkehr und der guten Anbindung an den Personennahverkehr kann die Grundstückslage für eine Wohnnutzung zusammenfassend als sehr gut beurteilt werden.

3. Bauliche Anlagen

3.1 Gebäudebeschreibung

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

Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe basieren daher auf vorliegenden Unterlagen, erhaltenen Auskünften oder baujahrestypischen Annahmen.

Struktur

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus nebst Garage bebaut. Das eingeschossige Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss. Nördlich des Gebäudes befindet sich eine Doppelgarage. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt seitlich (nördlich), eine Stufe erhöht. Die interne Erschließung wird über ein Treppenhaus sichergestellt. Die Zuwegung erfolgt über eine von der "Hügelstraße" aus erreichbare Zufahrt nordöstlich des Gebäudes.

Im Wesentlichen liegt folgende Nutzungsstruktur vor:

Kellergeschoss: Keller-/Nebenräume, Haustechnik

Erdgeschoss: Wohnzimmer, Esszimmer mit überdachter Terrasse/Loggia, Küche, Gäste-WC

Treppenpodest: Dusche

Dachgeschoss: drei Schlafzimmer, Badezimmer und Abstellraum

Konstruktion und Ausstattung

Die Innenbesichtigung wurde ermöglicht und in dem für die Wertermittlung erforderlichen Rahmen durchgeführt. Die nachfolgende funktionale Kurzbeschreibung stellt auf den vorgefundenen Zustand ab und erfolgt ausschließlich zur Identifizierung der wesentlichen wertrelevanten Bestandteile der Nutzflächen und nur insoweit, wie diese die Ableitung des Wertes der baulichen Anlagen und der Erträge determinieren. Die Angaben basieren i.W. auf den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung.

Außenwände:	Mauerwerk
Fassade:	Putzfassade
Decken:	Stahlbetondecke über dem Kellergeschoss und dem Erdgeschoss, Holzbalkendecke über ausgebautem Dachgeschoss.
Treppen:	Holztreppe ins Obergeschoss, massive Treppe ins Kellergeschoss.
Dächer:	Satteldach mit Gaube
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster
Rollläden:	Partiell manuell betriebene Holzrollläden
Böden:	Größtenteils wurden die Oberböden bereits entfernt.

Wände:	Die Tapeten wurden in Teilbereichen entfernt, bzw. haben sich gelöst. Das Bad und die Dusche sind umlaufend gefliest, in den Küchen mit Fliesenspiegel im Objektbereich.
Türen:	Hauseingangstür aus Leichtmetall mit Glasausschnitten.
Küche:	In der Bewertung werden keine Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.
Bad/Sanitär:	Tageslichtbäder mit nicht mehr zeitgemäßen Sanitärobjekten
Heizung:	Zentralheizung (Öl) mit zentraler Warmwasserversorgung.
Elektro:	Veraltete Elektroinstallation
Versorgungsleitungen:	Überwiegend Leitungen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt.
Garage:	Garage in Massivbauweise, nicht unterkellert, mit Flachdach.
Außenanlage:	Im Bereich vor dem Gebäude ist eine Teilfläche gepflastert, der Rest des Grundstücks ist verwildert.

3.2 Baulicher Zustand

Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem stark vernachlässigten Bau- und Unterhaltungszustand. Das Gebäude weist in nahezu allen Gewerken eine langjährig unterlassene Instandhaltung auf. Unter Berücksichtigung des vorgefundenen baulichen Zustandes ist ohne umfangreiche Modernisierung und Beseitigung des Instandhaltungs-/Reparaturstaus derzeit keine (wirtschaftliche) Nutzung möglich.

Eine detaillierte qualitative und quantitative Beurteilung vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt und fällt auch nicht in das Fachgebiet des Verfassers. Die obige Aufstellung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellt keine bautechnische Gebäude- oder Schadensuntersuchung dar. Vor einer detaillierten Prüfung werden ansonsten Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen auch für die nicht eingesehenen Bauteile als richtig unterstellt.

Als Prämisse wird angenommen, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile bzw. tierische oder pflanzliche Schädlinge vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Gegenteilige Verdachtsmomente waren nicht erkennbar.

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

3.3 Nachhaltigkeit / ESG (Environmental – Social – Governance)

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

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

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

Im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens standen keine Informationen über die energetischen Eigenschaften des Gebäudes zur Verfügung. Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) lag nicht vor.

Es wird unterstellt, dass der energetische Zustand dem Standard des Erstellungsjahres entspricht.

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

3.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die im Wesentlichen davon bestimmt wird, wie lange die baulichen Anlagen unter vernünftigen Gesichtspunkten gemäß ihrer Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar sind.

Neben marktökonomischen Faktoren, z. B. der Lage des Objekts, spielen vor allem Art und Beschaffenheit der baulichen Anlagen sowie die Ausstattungsqualität eine maßgebliche Rolle. Die technische Lebensdauer der baulichen Anlagen kann lediglich als oberste Grenze angesehen werden. Die ImmoWertV enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen.

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird.

Abweichend vom tatsächlichen Baujahr kann dabei je nach erfolgten bzw. unterlassenen Instandsetzungen, Modernisierungen etc. ein fiktives Baujahr entsprechend dem baulichen Zustand angesetzt werden.

Im vorliegenden Fall muss in Anbetracht des gewählten Bewertungsverfahrens ("Liquidationsverfahren" - siehe Ziffer 4.4) keine Gesamt- und Restnutzungsdauer bestimmt werden.

3.5 Flächenangaben und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche

Eine Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) lag nicht vor. Die BGF wurde daher hilfsweise aus dem Lageplan eigenermittelt und mit den teilbemaßten Plänen und den Erkenntnissen beim Ortstermin plausibilisiert und als richtig vorausgesetzt der folgenden Bewertung zugrunde gelegt.

Einfamilienhaus

EG		ca.	82,40 m ²
DG		ca.	82,40 m ²
Oberirdische Bruttogrundfläche		ca.	164,80 m²
KG		ca.	82,40 m ²
Unterirdische Bruttogrundfläche		ca.	82,40 m²
Bruttogrundfläche	Einfamilienhaus	ca.	247,20 m²
Bruttogrundfläche	Garage	ca.	20,00 m²

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt wird.

Grundfläche	ca.	82 m ²	
Grundflächenzahl (GRZ)		Grundfläche / Grundstücksfläche	ca. 0,11

Die Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist die Summe aller Vollgeschosse gemäß örtlicher Landesbauordnung. In der Regel sind dies nur oberirdische Geschosse mit einer Mindest-Raumhöhe über einen Großteil ihrer Grundfläche.

Geschossfläche	ca.	165 m ²	
Geschossflächenzahl (GFZ)		Geschossfläche / Grundstücksfläche	ca. 0,22

GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit dem Nachweis nach der Baunutzungsverordnung identisch.

Die wertrelevante Geschossfläche ist nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen oberirdischen Geschossen mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen zu ermitteln. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % seiner Fläche zu berechnen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen.

wertrelevante Geschossfläche	ca.	144 m ²	
WGFZ		wertrelev. Geschossfläche / Grundstücksfläche	ca. 0,19

Wohnfläche

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

Die Flächen stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes. Sollten sich diesbezüglich Abweichungen/ Änderungen ergeben ist das vorliegende Gutachten entsprechend zu modifizieren.

Einfamilienhaus				
Erdgeschoss	Faktor	0,80	=	65,92 m ²
Dachgeschoss	Faktor	0,60 (Aufgrund der Dachschrägen)	=	49,44 m ²
Wohnfläche gesamt				ca. 115,36 m²
PKW-Stellplatz				1 Stk.
Garage				1 Stk.

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

3.6 Vermietbarkeit, Verkäuflichkeit, Gesamteindruck

Vermietbarkeit	Zu angemessenen Mietwerten nicht nachhaltig gegeben
Verkäuflichkeit	Zu angemessenen Verkaufspreisen nachhaltig sichergestellt
Funktionalität	Die Grundrisskonzeption ist funktional. Insgesamt befindet sich das zu bewertende Gebäude jedoch in einem stark vernachlässigten Bau- und Unterhaltungszustand und weist in nahezu allen Gewerken eine langjährig unterlassene Instandhaltung auf. Unter Berücksichtigung des vorgefundenen baulichen Zustandes ist ohne umfängliche Modernisierung und Beseitigung des Instandhaltungs-/Reparaturstaus derzeit keine nachhaltige Nutzung möglich.

4. Wertermittlung

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Gebäude bebaut, welches sich insgesamt in einem stark vernachlässigten Bau- und Unterhaltungszustand befindet. Das Gebäude weist in nahezu allen Gewerken eine langjährig unterlassene Instandhaltung auf. Unter Berücksichtigung des vorgefundenen baulichen Zustandes ist ohne umfangreiche Modernisierung und Beseitigung des Instandhaltungs-/Reparaturstaus derzeit keine (wirtschaftliche) Nutzung möglich. In Anbetracht dessen ist in Verbindung mit den Grundstückseigenschaften und dem bestehenden Baurecht sowie dem gegenständlichen Bodenrichtwertniveau von einem Abriss der baulichen Anlagen und einer Freilegung des Grundstückes auszugehen ("Liquidationsobjekt").

Unter Berücksichtigung des Vorgenannten wird der Verkehrswert entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus dem "Liquidationsverfahren" hergeleitet.

4.2 Bodenwertermittlung

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

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

Dieser wird zum Stichtag 01.01.2024 wie folgt ausgewiesen und bezieht sich auf Grundstücke mit den folgenden Eigenschaften:

1.250 €/m²

- Wohnbaufläche
- erschließungsbeitragsfrei
- baureifes Land

Der Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale und Lageeigenschaften des Bewertungsgrundstückes als angemessen erachtet und für die nachfolgende Wertermittlung unverändert übernommen.

Grundstücksfläche	764 m ²			
Bodenwert Bauland	764 m ²	x	1.250 €/m ²	= 955.000 €
Rundung				0 €
Bodenwert	fertig erschlossen und baureif			955.000 €

Plausibilitätskontrollen

Bodenwertanteil an der Wohnfläche 8.278 €/m²

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

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

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

4.3 Marktsituation

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

Allgemeine Rahmenbedingungen

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. Die steigenden Finanzierungszinsen und Baukosten sowie steigende energetische Anforderungen in Verbindung mit dem aktuellen Ukrainekrieg bewegen die Marktteilnehmer und wirken sich auf das Marktgeschehen aus.

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

Vergleichspreise Wohnen

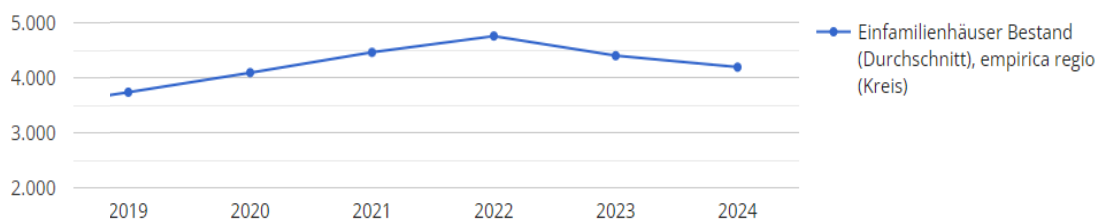
Gemäß Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 wurden im Landkreis Offenbach, dem der Objektstandort angehört, in den Jahren 2021 bis 2023 Angabe gemäß 981 (auswertbare Kauffälle 271 Stk.) mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke im gesamten Kreis veräußert. In Dreieich selbst wurden insgesamt 131 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (auswertbare Kauffälle 24 Stk.) mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund 768.000 € in einer Spanne von 440.000 € bis 1.260.000 € (bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von 870 €/m², einer durchschnittlichen Wohnfläche von 164 m², durchschnittlichem Baujahr von 1982 und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 488 m²) verkauft.

Angebotspreise Wohnen

Gemäß Auswertung des IIB wird für Ein-/Zweifamilienhäuser mit einem Baujahr von ca. 1960 ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis bezogen auf die Wohnfläche (123 m²) und die Grundstücksfläche (764 m²) von ca. 8.049 €/m² für den Standort des Bewertungsobjektes genannt. Die Kaufpreisspanne wird mit rund 6.138 €/m² bis rund 14.553 €/m² angegeben.

Von empirica regio werden für gesamt Dreieich folgende durchschnittliche Kaufpreise für Bestandsgebäude (Wohnen) genannt:

- 2024: 4.187,00 €/m²; Q1
- 2023: 4.395,00 €/m²;
- 2022: 4.752,25 €/m²;
- 2021: 4.455,25 €/m²;



Von empirica regio werden für gesamt Dreieich folgende durchschnittlichen Kaufpreise für Neubaugebäude (Wohnen) genannt:

- 2024: 5.296,00 €/m²; Q1
- 2023: 5.275,50 €/m²;
- 2022: 5.343,00 €/m²;
- 2021: 5.240,00 €/m²;
- 2020: 4.964,25 €/m²;

Im Preisatlas von Homeday (Abruf am 27.06.2024) wird für Häuser in dieser Lage ein durchschnittlicher Kaufpreis von 5.150 €/m² genannt. Der Preistrend über die vergangenen 12 Monate wird mit - 12 % angegeben.

4.4 Liquidationswert

Im Zuge des Liquidationsverfahrens sind die Abriss- und Freilegungskosten vom ermittelten Bodenwert abschlägig zu berücksichtigen.

Bodenwert	fertig erschlossen und baureif	955.000 €
------------------	--------------------------------	------------------

Sonderwert für Abriss-/Freilegungskosten

Nachfolgend werden die Abriss- und Freilegungskosten vorbehaltlich Ausschreibung und Einholung von Unternehmerangeboten wie folgt abschlägig berücksichtigt.

Abrisskosten / m² BGF (inkl. Garage)

$$267 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 = 26.700 \text{ €}$$

Freilegungskosten / m² unbebauter Grundstücksteilfläche

$$661 \text{ m}^2 \times 10 \text{ €/m}^2 = 6.610 \text{ €}$$

Summe Abriss-/Freilegungskosten	=	33.310 €
---------------------------------	---	----------

Rundung		1.690 €
---------	--	---------

Sonderwert Abriss-/Freilegungskosten		35.000 €
---	--	-----------------

Liquidationswert

Bodenwert	fertig erschlossen und baureif	955.000 €
------------------	--------------------------------	------------------

Sonderwerte		-35.000 €
--------------------	--	------------------

Liquidationswert	per 17.02.2024	920.000 €
-------------------------	-----------------------	------------------

5. Verkehrswert

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 Baugesetzbuch(BauGB) dar. Demnach wird der Verkehrswert (Marktwert) *"durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre"*.

5.1 Ermittelte (gerundete) Werte

Bodenwert		955.000 €
Sonderwerte	gerundet	-35.000 €
Liquidationswert	gerundet	920.000 €

5.2 Feststellung des Verkehrswertes

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

Liquidationswert	gemäß Ziffer 4.3	920.000 €
Rundungsbetrag		0 €
Verkehrswert	per 12.06.2024	920.000 €

in Worten: neunhundertzwanzigtausend Euro

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

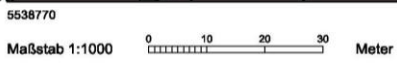
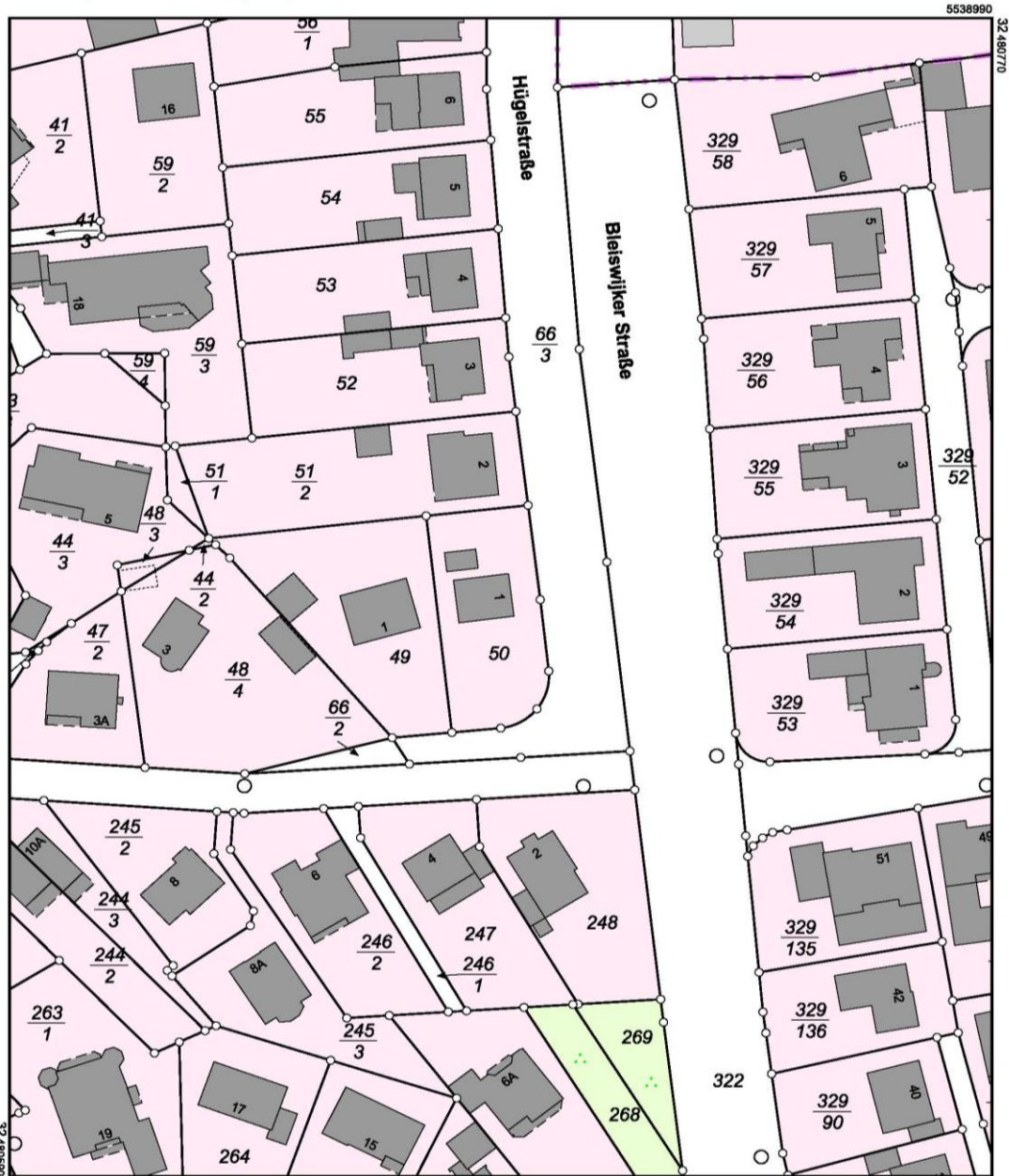
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Flurstück: 50
Flur: 5
Gemarkung: Götzenhain

Gemeinde: Dreieich
Kreis: Offenbach
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 19.12.2023
Antrag: 202381026-1

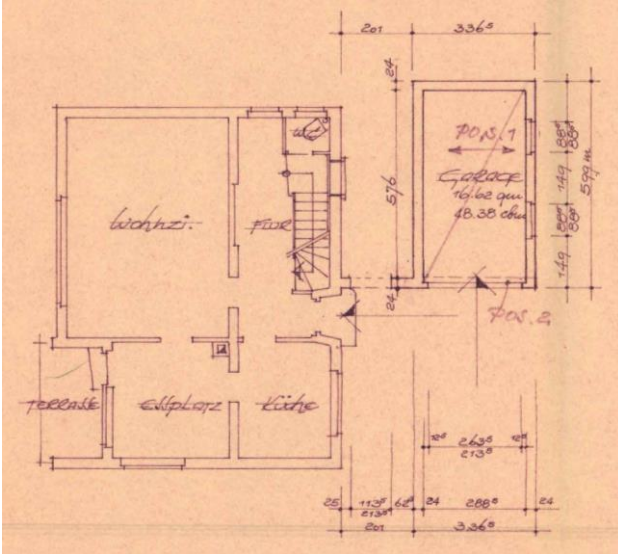


Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

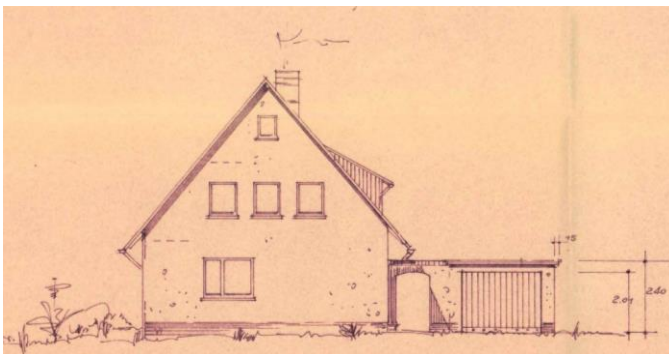
Anlage 2

Planunterlagen

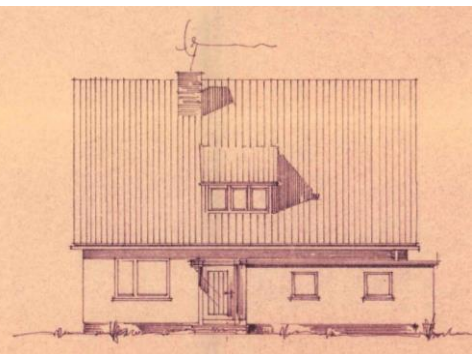
Erdgeschoss



Straßenansicht Hügelstraße



Nordansicht



Fotodokumentation



Anlage 3



Anlage 3

