

Verkehrswertgutachten

Auftrag: Bewertung des bebauten Grundstücks
 Objektart: Einfamilienhaus (Reihenendhaus)
 Anschrift: Erich-Scheid-Straße 15
 PLZ Ort Stadtteil: 63303 Dreieich / Sprendlingen
 Land / Bundesland: Deutschland / Hessen
 Auftraggeber: Amtsgericht Langen
 Vollstreckungsgericht
 Zimmerstraße 29
 63225 Langen (Hessen)
 Wertermittlungstichtag: 13.02.2026
 Qualitätsstichtag: 13.02.2026
 Besichtigt am: 13.02.2026



		Verkehrswert
Bodenwert	gerundet	284.000 €
Sachwert	gerundet	790.000 €
Verkehrswert	gemäß § 194 BauGB	790.000 €
Neu-Isenburg, den	20.02.2026	Objektnummer: 080_7 K 39/25
		Aktenzeichen: 7 K 39-25



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

Inhaltsverzeichnis

0. Ergebnisübersicht

- 0.1 Ergebnisse
- 0.2 Summary
- 0.3 SWOT
- 0.4 Rating
- 0.5 Fazit

1. Allgemeine Angaben

- 1.1 Objekt
- 1.2 Auftrag
- 1.3 Gutachtenerstellung
- 1.4 Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen
- 1.5 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte
- 1.6 Ortsbesichtigung
- 1.7 Wertermittlungsgrundlage und Haftungsausschlüsse
- 1.8 Besonderheiten der Wertermittlung
- 1.9 Allgemeine Unterlagen
- 1.10 Bewertungsgrundsätze

2. Grundstück

- 2.1 Standortanalyse
- 2.2 Grundbuchsituation
- 2.3 Bauplanungs- und -ordnungsrechtliche Situation
- 2.4 sonstige Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- 2.5 Beschaffenheitsmerkmale des Grundstücks

3. Bauliche Anlagen

- 3.1 Gebäudebeschreibung
- 3.2 Baulicher Zustand
- 3.3 Nachhaltigkeit / ESG / Energieausweis
- 3.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer
- 3.5 Flächenangaben und Maß der baulichen Nutzung

4. Wertermittlung

- 4.1 Zusammenfassende Beurteilung und Wahl des Wertermittlungsverfahrens
- 4.2 Marktsituation
- 4.3 Vermietungssituation
- 4.4 Bodenwertermittlung
- 4.5 Sachwertermittlung

5. Verkehrswert

- 5.1 Ermittelte (gerundete) Werte
- 5.2 Feststellung des Verkehrswertes

Anlagen:

- 1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2. Planunterlagen
- 3. Fotodokumentation
- 4. ESG – Scoring

0. Ergebnisübersicht

0.1 Ergebnisse

Baujahr	ca.	2015
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
Restnutzungsdauer		69 Jahre
Grundstücksgröße		258 m ²
GFZ		0,53
WGFZ		0,73
Wohnfläche		
Wohnfläche	ca.	160,21 m ²
Stellplätze gesamt		2 Stk.
Außenstellplätze		2 Stk.

Verkehrswert

Bodenwert		284.000 €
Anteil am Verkehrswert		35,95%
Sachwert vor Marktanpassung		789.545 €
Sonderwerte		- €
Sachwert	gerundet	790.000 €
Verkehrswert		790.000 €
Verkehrswert je m ² Wohnfläche		4.931 €/m ²

1. Allgemeine Angaben

1.1 Objekt

Objektart	Einfamilienhaus (Reihenendhaus)
Objektlage	Erich-Scheid-Straße 15 63303 Dreieich Deutschland / Hessen

1.2 Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Langen Vollstreckungsgericht Zimmerstraße 29 63225 Langen (Hessen)
Auftrag vom	12.12.2025
Auftragszweck	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Das vorliegende Gutachten ist nur für den o.g. Auftraggeber und o.g. 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:

Alexander Gräfe MRICS | Partner

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

Diplom Ingenieur Architekt
CIS HypZert (F)
RICS Registered Valuer
Recognised European Valuer (REV)
Immobilienökonom (IRE|BS)

Gräfe | Vowinckel | Partner - Sachverständige für Immobilienbewertung

Frankfurter Straße 181a
63263 Neu-Isenburg
+49 6102 57 97 420
info@gvp-value.de

unter Mitarbeit von

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

1.4 Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 09.10.2025 mit letzter Änderung vom 06.10.2025
- Planunterlagen undatiert
- Wohnflächenberechnung undatiert
- Lageplan vom 27.10.2025
- Schriftliche Auskünfte im Rahmen der E-Mail-Korrespondenz

Der Sachverständige geht in dieser gutachterlichen Wertermittlung (nach überschlägiger Plausibilitätsprüfung) 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

- Aktuelle Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses
- Mündliche Auskünfte im Rahmen des Ortstermines
- Immobilienmarktbericht Südhessen 2025
- IZ-Wohnmarktanalyse (Kauf und Miete)
- Diverse Marktberichte zum Immobilienmarkt
- Internetrecherche bzgl. Angebotskaufpreisen und -mieten (u.a. www.immoscout24.de)

Das nachfolgende Wertgutachten stützt sich auf die im Rahmen der vorgenannten Objektdaten 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. Nicht vorhandene Daten werden durch sachverständig getroffene Annahmen oder plausible Ableitungen ersetzt.

1.6 Ortsbesichtigung

Datum 13.02.2026

Teilnehmer	Herr xxx	Eigentümer
	Herr Gräfe	Sachverständiger

Die Besichtigung beschränkte sich auf einen für die Wertermittlung angemessenen Umfang, von innen und außen, auf die Außenanlagen sowie auf die Umgebung des Bewertungsgrundstücks. Für nicht besichtigte Einheiten wird unterstellt, dass Ausstattung und Zustand denen der besichtigten Flächen entspricht. Eine Überprüfung der technischen Anlagen oder der nicht zugänglichen Bauteile und der nicht sichtbaren Bauteile erfolgte nicht durch den Sachverständigen. Es wird jedoch in dieser Wertermittlung unterstellt, dass die technischen Anlagen vollumfänglich funktionsfähig sind und an den nicht zugänglichen oder den nicht sichtbaren Bauteilen keine signifikant wertbeeinflussenden Schäden oder Mängel vorliegen. Der Auftraggeber hat mitgeteilt, dass ihm keine signifikant wertbeeinflussenden Mängel oder Schäden bekannt sind.

1.7 Wertermittlungsgrundlage und Haftungsausschlüsse

Der Auftraggeber beauftragte den Sachverständigen am 12.12.2025 zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens.

Die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die ImmoWertV ist vorrangig für die modelltheoretischen Ableitungen der für die Wertermittlung benötigten Daten (Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze usw.) durch die Gutachterausschüsse bestimmt.

Bestandteile des Auftrages sind die Grundlagen der Wertermittlung, der Stichtag, der Zweck dieser Wertermittlung, die Methodik, der Wertbegriff sowie die Voraussetzungen und besonderen Umstände.

Der Wertermittlungsstichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der 13.02.2026.

Der Stichtag ist sowohl maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Wertermittlungsstichtag), als auch für den Zustand des Wertermittlungsgegenstandes (Qualitätsstichtag).

Der Qualitätsstichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der 13.02.2026.

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 und der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grund der 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 und im Gebäude 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 und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. In diesem Gutachten wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass diese Bestimmungen eingehalten wurden.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

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.

Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen bestehender Anlagen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgen auf Basis der Ortsbesichtigung, ausschließlich durch Inaugenscheinnahme. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen beruhen.

Zur Ermittlung von Wohn-/Nutzflächen, Bauzahlen u.ä. mehr wurden die vom Auftraggeber überreichten Unterlagen zugrunde gelegt. Aufmaße wurden nicht beauftragt, weitere Überprüfungen wurden nicht bzw. grob überschlägig 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 Besonderheiten dieser Wertermittlung

Es lagen keine Besonderheiten vor

1.9 Allgemeine Unterlagen

BauGB, BauNVO

Ernst - Zinkahn - Bielenberg - Krautzberger: "Baugesetzbuch - Kommentar, einschließlich Kommentar zur Baunutzungsverordnung und Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung", Loseblattausgabe neuester Stand, Berlin / Bonn

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44).

DIN

DIN 276 : 2018-12 Kosten im Bauwesen

DIN 277 : 2021-08 Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung- WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

gif

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Wiesbaden. "Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude (MF-GIF)", 2023

BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die zuletzt am 01. Januar 2024 durch Artikel 4 G vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280) geändert worden ist

1.10 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.

Im vorliegenden Fall standen nicht genügend, hinreichend vergleichbare Vergleichskaufpreise zur Verfügung, so dass der Verkehrswert nachfolgend aus dem Sachwert gemäß Ziffer 4.3 abgeleitet wird.

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.

0.2 Summary

Verkehrswertgutachten

Objektnummer: 080_7 K 39/25

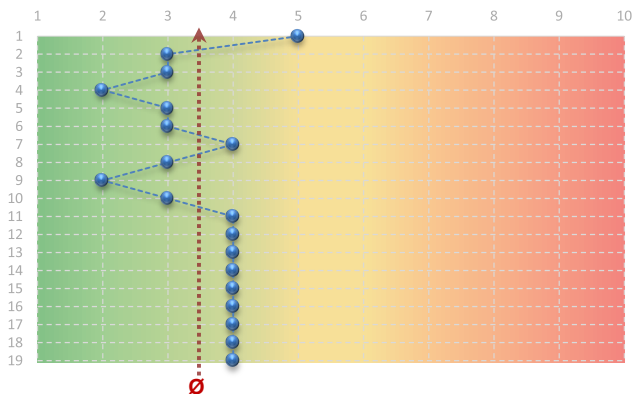
Einfamilienhaus (Reihenendhaus)

Erich-Scheid-Straße 15

63303 Dreieich



(Rating; von 1 = exzellent, bis 10 = katastrophal) – [gemäß Ziff. 0.4]



1. Markt	0,2	3,60	≈	4
2. Standort	0,3	3,05	≈	3
3. Objekt	0,2	3,45	≈	3
4. Cashflow	0,3	4,00	≈	4
5. Gesamt	1	3,53	≈	3

[Gesamtüberblick – gemäß Anlage (5)] Quelle: HypZert Scoringmodell für Nachhaltigkeitskriterien (Stand: März 2024)					
Gesamtüberblick		Bewertung		Gewichtung	
Kriteriengruppe 1: Umwelteinflüsse & Klimarisiken		2,88		15%	
Kriteriengruppe 2: Grundstück		2,55		20%	
Kriteriengruppe 3: Gebäude		2,20		25%	
Kriteriengruppe 4: Energie		2,00		40%	
Gesamtscoring für das Bestandsobjekt				2,29	
Scoring Legende:					
sehr gut		gut		leicht überdurchschnittlich	
		leicht unterdurchschnittlich		mäßig	
				schlecht	
1		2		3	
		4		5	
				6	

0.3 SWOT

Stärken

gute Lage
Standortumfeld
Verkehrsanbindung im Personennahverkehr
Verkehrsanbindung im Individualverkehr

S

(strengths)

Schwächen

keine wesentlichen erkennbar

W

(weakness)

Chancen

positive Marktentwicklung
Wertsteigerungspotential
Steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien

O

(opportunities)

Risiken

allgemeine Marktrisiken
Wirtschaftliche und geopolitische Risiken
sinkende Zinsen

T

(threats)

0.4 Rating

Kategorie:

Bestandsgebäude

Markt	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.) National					X					
2.) Regional			X							

Markt-Rating

			X							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

Standort	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
3.) Image des Quartiers und der Adresse			X							
4.) Eignung des Mikrostandortes		X								
5.) Qualität der Verkehrsanbindung			X							
6.) Qualität der Nahversorgung			X							
7.) Höhere Gewalt				X						

Standort-Rating

		X								
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--

Objekt	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
8.) Architektur / Bauweise			X							
9.) Ausstattung		X								
10.) Baulicher Zustand			X							
11.) Grundstückssituation				X						
12.) Umwelteinflüsse aus dem Objekt				X						
13.) Wirtschaftlichkeit der Gebäudekonzeption				X						

Objekt-Rating

		X								
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--

Cashflow	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
14.) Mieter-/Nutzersituation				X						
15.) Miet-/Wertsteigerungspotential				X						
16.) Vermietbarkeit/Konkurrenzsituation				X						
17.) Leerstand/Vermietungsstand				X						
18.) Bewirtschaftungskosten				X						
19.) Drittverwendungsfähigkeit				X						

Cashflow-Rating

			X							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

Gesamtrating	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Markt				X						
Standort			X							
Objekt			X							
Cashflow				X						
(Rating: von 1 = exzellent, bis 10 = katastrophal)			X							

0.5 Fazit

Vermietbarkeit

normal

Eigennutzung

Verwertbarkeit

normal

aufgrund von guter Konzeption, funktionaler Grundrissgestaltung, der guten Ausstattung und der vorhandenen Flächennachfrage

Drittverwendungsfähigkeit

durchschnittlich

gegeben im Rahmen der Nutzungskonzeption

Sprendlingen ist der größte Stadtteil der Stadt Dreieich im Landkreis Offenbach. Das Bewertungsgrundstück liegt im südwestlichen Teil von Sprendlingen als Eckgrundstück der "Erich-Scheid-Straße" ca. 500 m Luftlinie zur A 661. Das Rathaus der Stadt Dreieich befindet sich nordwestlich vom Bewertungsobjekt in ca. 300 m Luftlinie.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem II-geschossigen Reihenendhaus mit Staffelgeschoss bebaut. Das voll unterkellerte Gebäude ist Teil einer Häuserreihe bestehend aus vier Häusern. Die Grundrissgestalt des Reihenendhauses ist regelmäßig.

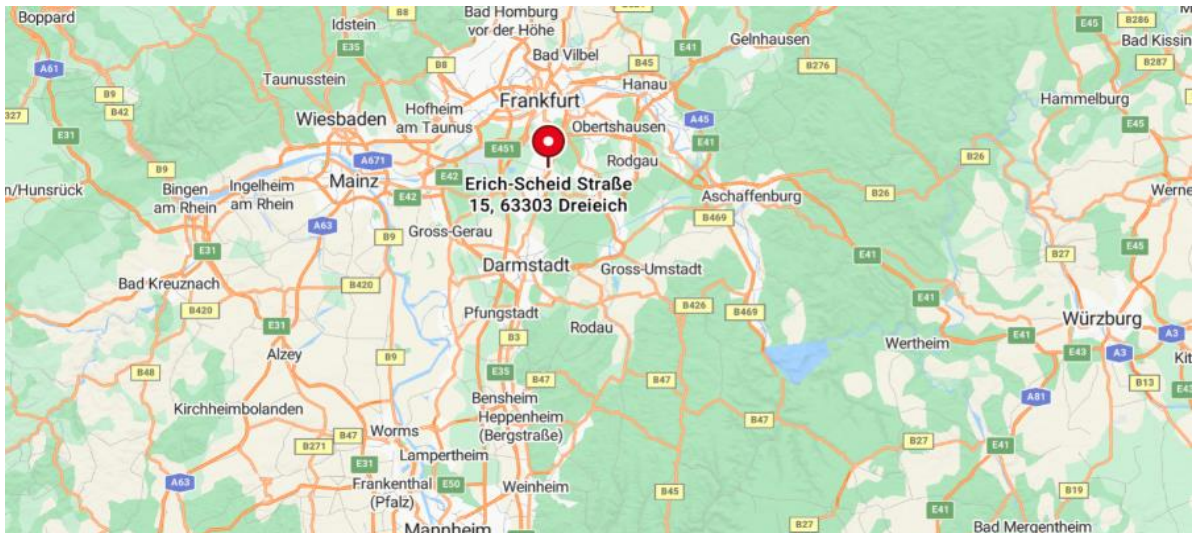
Die Ausstattung des Reihenendhauses lässt sich als gut bis sehr gut bezeichnen.

Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt in einem guten baulichen Zustand und machen einen guten Gesamteindruck. Wertbeeinflussende Bauschäden und/oder Mängel waren visuell in den zugänglichen Bereichen nicht feststellbar. Signifikante Schäden und Mängel waren beim Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar und wurden auch auf Nachfrage nicht mitgeteilt.

2. Grundstück

2.1 Standortanalyse

Makrolage



Allgemeines:

Die Stadt Dreieich liegt im Bundesland Hessen im Landkreis Offenbach und befindet sich südlich von Frankfurt am Main. Es ist die zweitgrößte Kommune des Landkreises mit über 41.000 Einwohnern. Der nördlichste Stadtteil Sprendlingen liegt etwa 10 km südlich von Frankfurt und rund 20 km nördlich von Darmstadt. Der Verwaltungssitz von Dreieich befindet sich im Stadtteil Sprendlingen. Dreieich besteht aus 5 Stadtteilen. Die Stadt beherbergt von der Grundschule bis zur Internationalen Privatschule eine Vielfalt an Bildungseinrichtungen. Im Stadtgebiet sind Einzelhandelsgeschäfte, Apotheken und Dienstleistungsgeschäfte vorhanden. Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und die ärztliche Versorgung ist in Dreieich ausreichend vorhanden. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Sprendlingen.

Kategorie

Daten

<i>Stadt:</i>	Dreieich
<i>Stadtteil:</i>	Sprendlingen
<i>Landkreis:</i>	Offenbach
<i>Bundesland:</i>	Hessen
<i>Regierungsbezirk:</i>	Darmstadt
<i>Einwohnerzahl:</i>	ca. 41.692 (Stand 2024)
<i>Stadtteile:</i>	5 Stadtteilen (Buchsschlag, Sprendlingen, Dreieichenhain, Götzenhain, Offenthal)
<i>Nachbarstädte/ Nachbargemeinden:</i>	im Norden Stadt Neu-Isenburg; im Nordosten Stadt Offenbach; im Osten Städte Heusenstamm, Dietzenbach, Rödermark; im Süden Gemeinde Messel, Stadt Darmstadt; im Westen Stadt Langen
<i>Verkehrsanbindung:</i>	Autobahn A5, A661, Regional- und S-Bahn, Buslinien, Flughafen Frankfurt

Bildung & Forschung: Biotest AG / Biotest Pharma GmbH, Healthstyle-Institut

Wirtschaft

Die Wirtschaft von Dreieich nimmt einen Spitzenplatz im Kreis Offenbach ein. Besonders stark vertreten sind Unternehmensbezogene Dienstleistungen, Großhandel, verarbeitendes Gewerbe.

Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote für den Landkreis Offenbach liegt bei 5,8 % (Stand Januar 2026) und liegt damit unter dem aktuellen Bundesdurchschnitt der bei 6,6 % liegt. Hessen liegt bei 6,1 %.

Handels- und Kaufkraftdaten

Folgende Kennwerte wurden durch den Sachverständigen für Dreieich recherchiert:

Kaufkraft 2025:

insgesamt in Mio. €: 1.539,48
je Einwohner in €: 36.868,53
Index (BRD = 100): 123,03

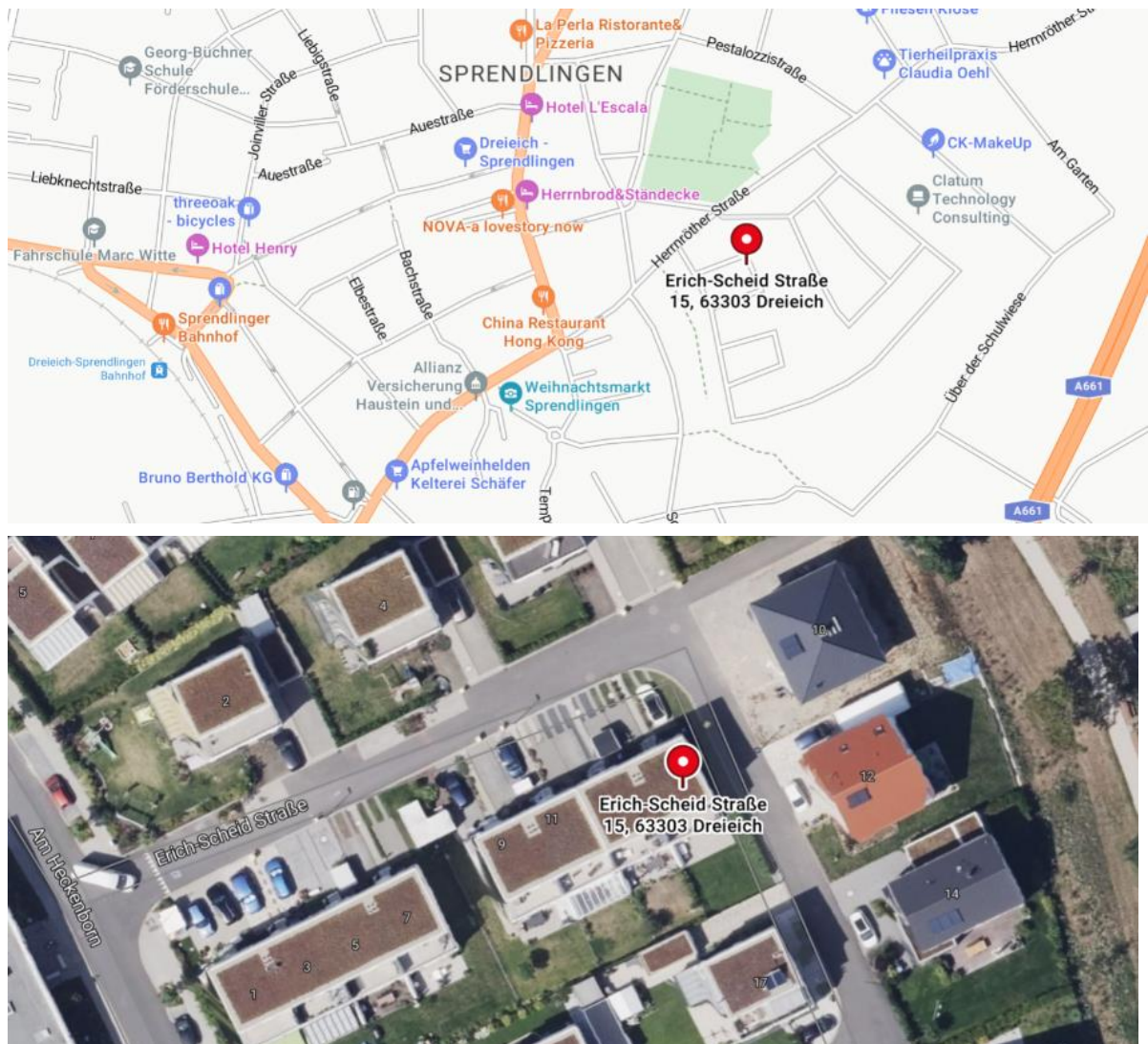
Umsatzkennziffer im Einzelhandel 2025:

in Mio. €: 403,20
je Einwohner in €: 9.656,09
Index (BRD = 100): 123,50

Gemäß Auskunft der Bertelsmann Stiftung 'Wegweiser Kommune' wird Dreieich 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 Zuwandern sein."

Mikrolage



Allgemeines

Sprendlingen ist der größte Stadtteil der Stadt Dreieich im Landkreis Offenbach. Das Bewertungsgrundstück liegt im südwestlichen Teil von Sprendlingen als Eckgrundstück der "Erich-Scheid-Straße" ca. 500 m Luftlinie zur A 661. Das Rathaus der Stadt Dreieich befindet sich nordwestlich vom Bewertungsobjekt in ca. 300 m Luftlinie.

Umgebungsbebauung

Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsobjekts ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Die Wohnlage wird vorherrschend bestimmt durch Einfamilienhäuser in Reihenhausbauung sowie – im östlich angrenzenden Bereich – durch freistehende Wohngebäude.

Westlich des Bewertungsobjekts befinden sich mehrere Kindertagesstätten, der Magistrat der Stadt Dreieich sowie verschiedene gewerblich genutzte Einrichtungen, darunter Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Angebote.

Infrastruktur

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen sind in Dreieich ausreichend vorhanden. Im Stadtteil Sprendlingen sind Einzelhandelsgeschäfte, Apotheken und Dienstleistungsgeschäfte vorhanden.

ÖPNV

Der öffentliche Personennahverkehr in Dreieich-Sprendlingen wird durch Bus- sowie durch Regionalbahn- und S-Bahn-Verbindungen gewährleistet.

Vom Bewertungsobjekt aus bestehen fußläufig gute Anbindungen: Etwa 500 m südwestlich befindet sich die Bushaltestelle „Süd“, rund 550 m nordwestlich die Bushaltestelle „Rathaus“. Der Bahnhof „Dreieich-Sprendlingen“ ist in westlicher Richtung nach etwa 750 m erreichbar.

Individualverkehr

Die "Erich-Scheid-Straße" ist eine verkehrsberuhigte Wohnstraße (Anliegerstraße). Die Bundesautobahn A661 erreicht man über die "Offenbacherstraße" nördlich in etwa 2,5 km. Der Flughafen Frankfurt liegt etwa 12 km nordwestlich.

Die Verkehrsanbindung ist bezogen auf den Straßenverkehr sowie den ÖPNV als gut zu bezeichnen.

Parkierungssituation

Das Bewertungsobjekt verfügt über zwei eigene Außenstellplätze.

Immissionen

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

Hochwasserrisiko

Das Bewertungsgrundstück liegt in keinem hochwassergefährdeten Gebiet.

Abschließende Lagebeurteilung

Die Lage des Wertermittlungsobjektes kann als gute bis sehr gute Wohnlage bezeichnet werden. In Bezug auf das Standortumfeld, die benachbarten Bebauungen sowie die gute Verkehrsanbindung sowohl im Individualverkehr als auch im Personennahverkehr kann die Grundstückslage für die vorliegende Nutzung insgesamt als gut bis sehr gut beurteilt werden.

2.2 Grundbuchsituation

Die Daten wurden dem Grundbuchauszug vom 09.10.2025 mit letzter Änderung vom 06.10.2025 entnommen. Es wird als Prämisse unterstellt, dass gegenüber dem dort verzeichneten Grundbuchstand keine Änderungen eingetreten sind und keine unerledigten Eintragungsanträge bestehen.

Amtsgericht Langen (Hessen)
Grundbuch von Sprendlingen
Blatt 14564

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Sprendlingen	3	745/8	Gebäude- u. Freifläche Erich-Scheid-Straße 15	258 m ²
Bewertungsrelevante Grundstücksfläche					258 m²

Abteilung I

Lfd. Nr. 2.1: xxx - zu 1/2 -
Lfd. Nr. 2.2: xxx - zu 1/2 -

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 2 zu lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Langen – Zwangsversteigerungsgericht –, 7 K 39/25); eingetragen am 06.10.2025.

Bewertung für das Ergebnis

Aus der Eintragung wird sachverständigenseits kein Werteinfluss auf die bestehende Bebauung und deren derzeitige Nutzung gesehen.

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.

Flurstücksnachvollzug

Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und der Flurkarte nachvollziehbar. Dies betrifft auch die im Grundbuch angegebene Grundstücksgröße.

2.3 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Der Bereich, in dem der Wertermittlungsgegenstand liegt, ist im derzeit gültigen regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Bebauungsplan

Gemäß dem Planungsauskunftssystem Bebauungsplan-Online Stadt Dreieich (Online-Abruf am 18.02.2026 unter www.dreieich.de) besteht für den Bereich des Wertermittlungsgegenstandes der rechtskräftige Bebauungsplan 1/92 "Heckenborn" 1. Änderung mit folgenden für den Wertermittlungsgegenstand maßgeblichen Festsetzungen:

- allgemeines Wohngebiet; nur Hausgruppen zulässig; WA1 - Mindestbreite von Baugruppen = 6,00 m; Zahl der Vollgeschosse II; GRZ 0,4; Daneben sind Baulinien und Baugrenzen festgelegt.



Entwicklungszustand / Erschließung

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 5 der ImmoWertV (*"Baureifes Land im Sinne des § 5 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 wurde seitens des Auftraggebers nicht übergeben. Es wird nachfolgend davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen genehmigungskonform errichtet wurden und genutzt werden. Dies ist gegebenenfalls durch den Auftraggeber gesondert zu prüfen. Sollten sich dabei andere Erkenntnisse ergeben ist das vorliegende Gutachten entsprechend anzupassen.

Diese Wertermittlung wurde 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.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Hinweise auf wertrelevante Baulasten lagen nicht vor, nachfolgend wird Baulastenfreiheit unterstellt.

Denkmalschutz

Seitens des Auftraggebers wurden keine Angaben zu einer möglichen Denkmaleigenschaft gemacht. Für die vorliegende Wertermittlung wird daher zunächst von keinem Denkmalschutz ausgegangen.

2.4 Sonstige Rechte und Belastungen

Weitere sonstige wertrelevante Rechte, Belastungen, Beschränkungen oder Ähnliches gehen aus den erhaltenen Unterlagen und den Erkenntnissen im Rahmen des Ortstermins nicht hervor.

2.5 Beschaffenheit des Grundstücks

Größe, Zuschnitt und Oberflächengestalt

Das 258 m² große Gesamtgrundstück besteht aus einem Flurstück und ist regelmäßig geschnitten. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Das Wertermittlungsgrundstück ist nahezu eben.

Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum Bewertungsobjekt erfolgt über die "Erich-Scheid-Straße".

Baugrund

Baugrunduntersuchungen sind nicht Teil des Auftrags und fallen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Entsprechende Gutachten lagen nicht vor. Es wird von einem hinreichend tragfähigen Baugrund ausgegangen. Gegenteilige Anzeichen waren während des Ortstermins auch nicht erkennbar.

Altlasten / Kontaminationen

Durch das Vollstreckungsgericht wurde 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.

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 Vermutungen.

Struktur und Konzeption

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem II-geschossigen Reihenendhaus mit Staffelgeschoss bebaut. Das voll unterkellerte Gebäude ist Teil einer Häuserreihe bestehend aus vier Häusern. Die Grundrissgestalt des Reihenendhauses ist regelmäßig.

Die Aufteilung stellt sich im Wesentlichen wie folgt dar:

- Kellergeschoss: Kellerraum nebst haustechnischer Anlagen
- Erdgeschoss: Diele, WC, Abstellraum, Küche, Wohnen/Essen, Terrasse
- Obergeschoss: 3 Zimmer, Bad, Flur
- Staffelgeschoss: Studio, **Bad**, Dachterrasse

Die Erschließung des Reihenhauses erfolgt über einen Eingang auf der Nordseite des Gebäudes. Die Obergeschosse werden über ein Treppenhaus erschlossen.

Außenanlagen

Die Außenanlage ist als Gartenfläche mit Rasen und gärtnerischem Aufwuchs angelegt. Die südlich gelegene Terrasse wird auf einer Seite durch eine gemauerte Abgrenzung zum Nachbargrundstück gefasst; die östliche Grundstücksgrenze ist durch eine Hecke eingefriedet. Nördlich des Gebäudes befinden sich zwei Außenstellplätze, die mit Rasengittersteinen befestigt sind. Der Gehweg ist mit Pflastersteinen ausgeführt.

Konstruktion und Ausstattung

Die nachfolgende funktionale Kurzbeschreibung erfolgt ausschließlich zur Identifizierung der wesentlichen wertrelevanten Bestandteile der Wohn-/Nutzflächen und nur insoweit, wie diese die Ableitung des Wertes der baulichen Anlagen determinieren. Die Angaben basieren auf den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung.

<i>Außenwände:</i>	Massivbauweise (Mauerwerk)
<i>Fassade:</i>	Rauputzfassade, gedämmt
<i>Dach:</i>	begrüntes Flachdach
<i>Decken:</i>	Massivdecken
<i>Treppen:</i>	Stahlbetontreppe
<i>Fenster:</i>	2-fach verglaste Kunststoffrahmenfenster, teilweise bodentief mit französischem Balkon

<i>Sonnenschutz:</i>	Rollläden
<i>Hauseingangstür:</i>	LM-Konstruktion mit Glasausschnitt
<i>Böden:</i>	Wohn-/Ess- und Schlafbereiche sowie Küche mit großformatigen Fliesen, Bäder gefliest
<i>Innenwände:</i>	Verputzt und gestrichen, Bäder raumhoch und umlaufend gefliest
<i>Innentüren:</i>	Innentüren aus Holz in Holzumfassungszargen
<i>Küche:</i>	Wände verputzt und gestrichen mit Spritzschutz im Objektbereich
<i>Bad/Sanitär:</i>	Einzelwaschtische, WCs, Dusche/Badewanne
<i>Heizung:</i>	Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
<i>Elektro:</i>	Elektroausstattung mit ausreichender Anzahl an Steckdosen, Schaltern und weiteren Bedienelementen in baujahrestypischer und guter Ausführung
<i>Terrasse:</i>	Betonwerksteinplatten
<i>Dachterrasse:</i>	Betonwerksteinplatten, Stahl-Brüstung und Sichtschutz zum Nachbargebäude
<i>Stellplätze:</i>	Rasengittersteine
<i>Sonstiges:</i>	Klingel und Briefkästen im Eingangsbereich

Gesamtbeurteilung

Die Ausstattung des Reihenendhauses lässt sich als gut bis sehr gut bezeichnen.

3.2 Baulicher Zustand

Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt in einem guten baulichen Zustand und machen einen guten Gesamteindruck. Wertbeeinflussende Bauschäden und/oder Mängel waren visuell in den zugänglichen Bereichen nicht feststellbar. Signifikante Schäden und Mängel waren beim Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar und wurden auch auf Nachfrage nicht mitgeteilt.

Eine detaillierte qualitative und quantitative Beurteilung vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt und fällt auch nicht in das Fachgebiet des Verfassers. Vor einer detaillierten Prüfung werden ansonsten Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen auch für die nicht eingesehenen Bauteile 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 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 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bzw. hinsichtlich daraus ggf. resultierender Nachrüstpflichten durchgeführt.

3.3 ESG

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.

Ein aktueller Energieausweis hat zum Wertermittlungsstichtag nicht vorgelegen. 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. Kostenkennwerte, Zu- / Abschläge zu den Herstellungskosten, Restnutzungsdauer, Marktanpassungsfaktor) und werden somit implizit berücksichtigt.

ESG [Gesamtüberblick – gemäß Anlage (5)]

Gesamtüberblick	Bewertung	Gewichtung
Kriteriengruppe 1: Umwelteinflüsse & Klimarisik	2,88	15%
Kriteriengruppe 2: Grundstück	2,55	20%
Kriteriengruppe 3: Gebäude	2,20	25%
Kriteriengruppe 4: Energie	2,00	40%

Gesamtscoring für das Bestandsobjekt

2,29

Scoring Legende:					
sehr gut	gut	leicht überdurchschnittlich	leicht unterdurchschnittlich	mäßig	schlecht
1	2	3	4	5	6

Quelle: HypZert Scoringmodell für Nachhaltigkeitskriterien (Stand: März 2024)

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 marktwirtschaftlichen 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 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.

Die innerhalb der Sachwertrichtlinie empfohlene Gesamtnutzungsdauer dient dabei als Anhaltspunkt. Die Nutzungsdauer kann aber im Rahmen der Wertfindung nicht isoliert betrachtet werden. Sie ist im Zusammenhang mit den übrigen angesetzten Bewertungsparametern zu sehen.

Baujahr	ca.	2015
Instandhaltung/ Modernisierung		nach Bedarf
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer		69 Jahre

3.5 Flächenangaben und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche

Die BGF gemäß DIN 277 ist die Summe der Grundflächen aller nutzbaren Grundrissebenen inkl. deren konstruktiver Umschließung. Nachfolgend wird nur die BGF der überwiegend vollständig umbauten Bereiche berücksichtigt (z.B. inkl. eingerückter Loggien und exkl. vorspringender Balkone oder Dachterrassen).

Eine Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) lag dem Sachverständigen nicht vor.

Nachfolgend werden die Flächen den Planunterlagen entnommen, mit dem Lageplan plausibilisiert und mit hinreichender Genauigkeit der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Sie stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes.

REH

EG	ca.	68,41 m ²
OG	ca.	68,41 m ²
SG	ca.	51,34 m ²
<u>Oberirdische Bruttogrundfläche</u>	<u>ca.</u>	<u>188,16 m²</u>
KG	ca.	64,69 m ²
<u>Unterirdische Bruttogrundfläche</u>	<u>ca.</u>	<u>64,69 m²</u>
gesamt	<u>ca.</u>	<u>252,85 m²</u>

Stellplätze

Außenstellplätze	2 Stk.
------------------	--------

Maß der baulichen Nutzung

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

Grundfläche		ca.	68 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	Grundfläche / Grundstücksfläche	ca.	0,27

Die Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist die Summe aller Vollgeschosse gemäß hessischer Landesbauordnung. In der Regel sind dies nur oberirdische Geschosse mit einer Mindest-Raumhöhe (Hessen: 2,30 m) über einen Großteil ihrer Grundfläche. Geschosse sind zudem oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse.

Geschossfläche (ohne DG)		ca.	137 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)	Geschossfläche / Grundstücksfläche	ca.	0,53

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 (gesamt)		ca.	188 m ²
WGFZ	wertrelev. Geschossfläche / Grundstücksfläche	ca.	0,73

Wohnfläche

Wohnflächenverordnung - WoFIV

Die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 regelt die Berechnung der Wohnfläche nach dem Wohnraumförderungsgesetz. Die Wohnfläche umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung oder einem Wohnheim gehören. Nicht zur Wohnfläche gehören Zuhörräume wie Kellerräume, Abstellräume, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen sowie Räume, die nicht den bauordnungsrechtlichen Anforderungen genügen, und Geschäftsräume.

Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern werden vollständig angerechnet. Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern werden zur Hälfte angerechnet. Unbeheizbare Wintergärten und Schwimmbäder werden zur Hälfte angerechnet. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen werden in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte angerechnet.

Eine Berechnung der Nutzfläche (undatiert) lag dem Sachverständigen zum Bewertungsstichtag vor. Nachfolgend werden die Flächen der Flächenberechnung entnommen, mit den Planunterlagen plausibilisiert und mit hinreichender Genauigkeit der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Sie stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes.

	EG		65,36 m ²
	OG		51,25 m ²
	SG		43,60 m ²
Wohnfläche	gesamt	ca.	160,21 m²
	Nutzfläche Keller	ca.	47,90 m ²

Plausibilitätskontrolle

Lage	Wohnfläche	BGF oi*	Ausbaufaktor
EG-SG	160,21 m ²	188,16 m ²	0,85
	160,21 m²	188,16 m²	0,85

* Bruttogrundfläche oberirdisch

Der Wohn-/Nutzflächenanteil an der zugehörigen Bruttogrundfläche entspricht einem für die Art des Wertermittlungsobjektes und die Bauweise angemessenen Ausbaufaktor.

Seitens des Auftraggebers lag kein Auftrag zur Ermittlung der Flächen und der Kubaturen vor. Die aus den Unterlagen übernommenen Eckdaten werden daher im Folgenden als richtig vorausgesetzt, respektive aus den Plänen oder Verhältniswerten näherungsweise auf Plausibilität geprüft und stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße genommen, alle Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme.

4. Wertermittlung

4.1 Zusammenfassende Beurteilung und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Sprendlingen ist der größte Stadtteil der Stadt Dreieich im Landkreis Offenbach. Das Bewertungsgrundstück liegt im südwestlichen Teil von Sprendlingen als Eckgrundstück der "Erich-Scheid-Straße" ca. 500 m Luftlinie zur A 661. Das Rathaus der Stadt Dreieich befindet sich nordwestlich vom Bewertungsobjekt in ca. 300 m Luftlinie.

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen sind in Dreieich ausreichend vorhanden. Im Stadtteil Sprendlingen sind Einzelhandelsgeschäfte, Apotheken und Dienstleistungsgeschäfte vorhanden.

Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsobjekts ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Die Wohnlage wird vorherrschend bestimmt durch Einfamilienhäuser in Reihenhausbauweise sowie – im östlich angrenzenden Bereich – durch freistehende Wohngebäude.

Die Verkehrsanbindung ist bezogen auf den Straßenverkehr sowie den ÖPNV als gut zu bezeichnen.

Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt in einem guten baulichen Zustand und machen einen guten Gesamteindruck. Wertbeeinflussende Bauschäden und/oder Mängel waren visuell in den zugänglichen Bereichen nicht feststellbar. Signifikante Schäden und Mängel waren beim Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar und wurden auch auf Nachfrage nicht mitgeteilt.

Die Ausstattung des Reihenendhauses lässt sich als gut bis sehr gut bezeichnen.

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- und das Vergleichswertverfahren zur Verfügung.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Grundstücken, die mit Einfamilienhäusern 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.

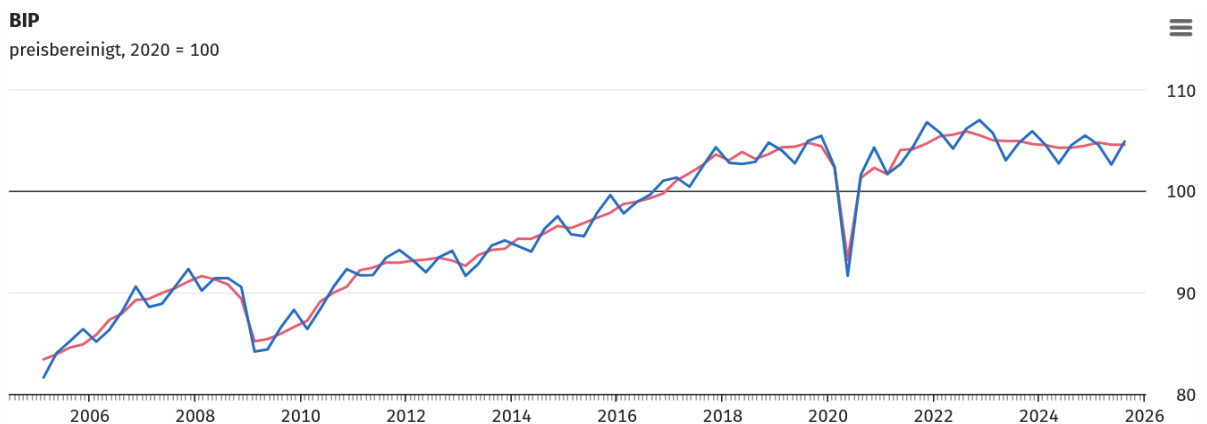
Für die Verkehrswertableitung ist der direkte Marktbezug des Vergleichswertes vorteilhaft, insbesondere, wenn vom zuständigen Gutachterausschuss keine ausreichend differenzierten Marktanpassungsfaktoren für das Bewertungsobjekt ausgewiesen werden.

Für die Bodenwertermittlung wird, wie üblich, das Vergleichswertverfahren herangezogen.

4.2 Marktsituation

Wirtschaftslage Deutschland

Im dritten Quartal 2025 stagnierte das preis-, saison- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorquartal, lag aber 0,3 % über dem Vorjahresniveau. Die Bruttoanlageinvestitionen stiegen leicht (+0,3 %), getragen von höheren Ausrüstungsinvestitionen (+1,1 %), während die Bauinvestitionen zurückgingen (-0,5 %). Der Konsum blieb insgesamt unverändert: privater Konsum sank um 0,3 %, Staatskonsum stieg um 0,8 %. Die Exporte gingen gegenüber dem Vorquartal um 0,7 % zurück, vor allem bei Dienstleistungen (-2,6 %), während die Importe stabil blieben. Im Vorjahresvergleich legten die Konsumausgaben um 1,1 % zu, die Investitionen in Ausrüstungen und Bauten sanken jedoch. Die Importe stiegen deutlich (+3,4 %), insbesondere bei Waren (+5,4 %). Die Bruttowertschöpfung erhöhte sich leicht (+0,1 % zum Vorquartal, +0,3 % zum Vorjahr), mit Zuwächsen in Dienstleistungsbereichen und Rückgängen im Baugewerbe (-3,0 %) sowie im Verarbeitenden Gewerbe (-0,3 %). Die Erwerbstätigkeit blieb nahezu unverändert, die Arbeitsproduktivität stieg leicht. Das Einkommen wuchs, vor allem durch höhere Arbeitnehmerentgelte, während die Sparquote auf 9,6 % sank. Im internationalen Vergleich blieb Deutschland hinter anderen großen EU-Staaten zurück.



Quelle: DESTATIS

Marktverhältnisse

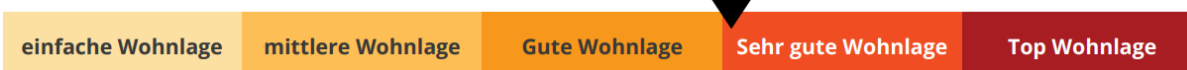
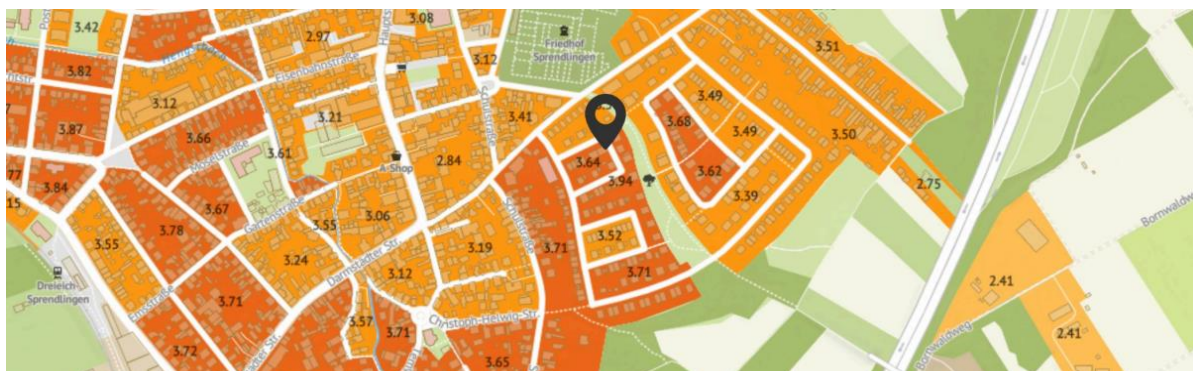
Aktuell bestehen sowohl wirtschaftliche als auch politische Unsicherheiten, die eine verlässliche Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung erheblich erschweren. Neben weiterhin hohen Finanzierungszinsen und gestiegenen Baukosten beeinflussen geopolitische Spannungen – insbesondere infolge des anhaltenden Ukrainekriegs, der instabilen Lage im Nahen Osten sowie der zunehmenden wirtschaftspolitischen Unsicherheiten in den USA – das Verhalten der Marktteilnehmer. Die aufgeführten Auswirkungen führen dazu, dass der Wert des Bewertungsgegenstandes unter diesen Rahmenbedingungen dem Risiko einer erhöhten Volatilität unterliegt.

Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch, unter Berücksichtigung der aktuellen Situation, gewürdigt.

Investmentmarkt

Angebotspreise Wohnen

Gemäß Auswertung des IIB-Dr. Hettenbach Institut wird für Häuser (Reihenendhäuser) am Standort ein durchschnittlicher Kaufpreis zwischen 3.056 €/m² bis 6.875 €/m² im Mittel 5.880 €/m² ausgewiesen. Bei den genannten Preisen handelt es sich um Angebotspreise.



Von empirica regio werden für den Standort folgende durchschnittliche Kaufpreise (EFH) genannt:

	Allgemein	Neubau	Bestand
2025	4.410,75 €/m ²	5.626,50 €/m ²	4.256,50 €/m ²
2024	4.366,50 €/m ²	5.442,25 €/m ²	4.237,50 €/m ²
2023	4.458,00 €/m ²	5.364,25 €/m ²	4.345,50 €/m ²
2022	4.783,00 €/m ²	5.582,25 €/m ²	4.658,50 €/m ²
2021	4.589,75 €/m ²	5.055,25 €/m ²	4.502,50 €/m ²

Es werden folgende durchschnittliche Renditen (Häuser) genannt:

	Insgesamt (empirica regio /Kreis)	Bestand (Sprengnetter)
2025	3,93 %	3,57 %
2024	3,80 %	3,47 %
2023	3,76 %	3,16 %
2022	3,41 %	2,85 %
2021	3,37 %	2,91 %

Es werden folgende durchschnittliche Vervielfältiger (Häuser) genannt:

	Insgesamt (empirica regio /Kreis)	Bestand (Sprengnetter)
2025	25,41	28,00
2024	26,34	28,85
2023	26,60	31,70
2022	29,34	35,11
2021	29,71	34,39

Von Sprengnetter werden für den PLZ_Bereich 63303 folgende durchschnittliche Kaufpreise genannt:

	Neubau (EFH)	Bestand (EFH)
2025	5.457,27 €/m ²	3.942,36 €/m ²
2024	5.350,62 €/m ²	3.862,12 €/m ²
2023	5.466,61 €/m ²	3.948,02 €/m ²
2022	5.816,19 €/m ²	4.200,51 €/m ²
2021	5.348,76 €/m ²	3.862,88 €/m ²

Im Preisatlas von Homeday (Abruf am 19.02.2026) wird für Häuser in dieser Lage ein durchschnittlicher Kaufpreis von 5.300 €/m² genannt. Der Preistrend über die vergangenen 12 Monate wird mit - 5 % für den Ort und - 5 % für den Wohnblock angegeben.

Im IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 werden für das benachbarte Offenbach am Main folgende Preise veröffentlicht:

bezugsfertige Eigenheime	Reihenhäuser:
- einfach	390.000 €
- mittel	500.000 €
- gut	580.000 €

Eine Recherche des Sachverständigen in einschlägigen Maklerportalen (Immoscout, Immonet, etc.) ergab Kaufpreisangebote zwischen 4.333 €/m² und 6.579 €/m² Wohnfläche, im Mittel bei 5.009 €/m² (errechnet aus 10 Angeboten).

Vergleichspreise Wohnen

Gemäß Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 wurden im Landkreis Offenbach, dem der Objektstandort angehört, in den Jahren 2022 bis 2024 Angabe gemäß 354 (auswertbare Kauffälle 229 Stk.) mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebaute Grundstücke veräußert. In Dreieich selbst wurden insgesamt 46 Reihenhäuser und Doppelhaushälften-Grundstücke (auswertbare Kauffälle 32 Stk.) mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund 603.000 € in einer Spann von 330.000 - 1.050.000 € (bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von 1.040 €/m², einer durchschnittlichen Wohnfläche von 130 m² und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 330 m²) verkauft. Bezogen auf Wohnfläche (ca. 160 m²), die Grundstücksfläche (ca. 260 m²) und die Baujahresklasse (ab 2015) betrug der durchschnittliche Kaufpreis im Marktbereich 5, dem der Standort angehört, rund 5.238 €/m².

Eine Auswertung der Datenbank des Sachverständigen ergab Kaufpreise für Wohnungen/Häuser am Standort, unter Berücksichtigung der Wohnfläche sowie der Baujahresklasse zwischen 3.636 €/m² bis 6.949 €/m², mit einem Durchschnittspreis von etwa 5.143 €/m².

4.3 Aktuelle Vermietungssituation

Die zu bewertende Liegenschaft ist zum Wertermittlungsstichtag vollständig eigengenutzt.

4.4 Bodenwertermittlung

Sowohl die Sach- als auch die Ertragswertermittlung erfordern die separate Ermittlung des Bodenwertes. Dieser wird 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 im Bereich des Bewertungsobjektes wie folgt ausgewiesen und bezieht sich auf Grundstücke mit den folgenden Eigenschaften:

1.100 €/m²

- Wohnbaufläche
- erschließungsbeitragsfrei
- baureifes Land

Das Bewertungsgrundstück entspricht den Eigenschaften des Richtwertgrundstückes. Im Folgenden wird daher der Bodenrichtwert der nachfolgenden Bodenwertermittlung zugrunde gelegt.

Grundstücksfläche	258 m ²			
Bodenwert Bauland	258 m ²	x	1.100 €/m ²	= 283.800 €
Bodenwert	<i>fertig erschlossen und baureif</i>			<u>283.800 €</u>
Rundung				200 €
Bodenwert	<i>fertig erschlossen und baureif</i>			<u>284.000 €</u>

Plausibilitätskontrollen

Bodenwertanteil am Verkehrswert	35,95%
Bodenwertanteil an der Wohnfläche	1.773 €/m ²

4.5 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Basis der Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt. Bauliche Außenanlagen werden üblicherweise durch einen prozentualen Zuschlag (max. 5%) berücksichtigt.

Der sich ergebende Sachwert versteht sich inkl. Marktanpassung (positiv/negativ) und ggf. erforderlicher objektspezifischer Zu- oder Abschläge.

Herstellungskosten

Bei der Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes werden keine Reproduktionskosten, sondern Kosten vergleichbarer, wirtschaftlicher Ersatzbauten (Ersatzbeschaffungskosten bzw. Normalherstellungskosten) zugrunde gelegt. Diese werden unter Berücksichtigung der Gebäudestruktur und der Ausstattung in Anlehnung an gängige Tabellenwerke und Erfahrungswerte ermittelt. Entsprechend der wohnwirtschaftlichen Nutzung erfolgen die Ansätze der Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten sowie inkl. (Wohnnutzung) 19% MwSt.

Kostenkennwerte gem. BKI 2025 (KG 300+400 nach DIN 276)

nicht regionalisiert

Doppel- und Reihenendhäuser, mittlerer Standard

1.545 €/m² bis 1.965 €/m²

Doppel- und Reihenendhäuser, hoher Standard

1.800 €/m² 2440 1.650 €/m²

Für das vorliegende Objekt wird unter Berücksichtigung der entsprechenden Regionalisierung für Kreis Offenbach am Main i.H.v. 0,972 ein Baukostenansatz innerhalb der nachfolgend genannten Baupreisspanne abgeleitet:

Doppel- und Reihenendhäuser, mittlerer Standard

regionalisiert

1.502 €/m² bis 1.910 €/m²

Doppel- und Reihenendhäuser, hoher Standard

1.750 €/m² bis 1.604 €/m²

Im Hinblick auf die Bauweise und Ausstattung des Bewertungsobjektes sowie den aktuellen Baupreisindex erfolgt der Ansatz in der nachfolgenden Sachwertermittlung innerhalb der regionalisierten Spanne wie folgt:

Sachverständiger Ansatz:

Wohnen

1.900 €/m²

Die Baunebenkosten wurden mit 15,00 % und die Außenanlagen mit 5,00 % der Herstellungskosten berücksichtigt.

Zu- / Abschläge zu den Herstellungskosten

Die Zu- / Abschläge sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden keine Zu- / Abschläge berücksichtigt.

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten, wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile.

Außenstellplatz	2.500 €/Stk.
-----------------	--------------

Besondere (Betriebs-) Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs-) Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-) Einrichtungen.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden keine besonderen (Betriebs-) Einrichtungen berücksichtigt.

Alterswertminderung

Der Herstellungswert ist entsprechend der zugrunde gelegten Gesamt- und Restnutzungsdauer um die altersbedingte Wertminderung zu reduzieren. Entsprechend § 23 ImmoWertV wird dabei eine lineare Alterswertminderung unterstellt.

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	69 Jahre
wirtschaftliches Baualter	11 Jahre
lineare Alterswertminderung	14,0%
Alterswertminderungsfaktor	0,8625

Marktanpassungsfaktor

Mithilfe von durch die zuständigen Gutachterausschüsse ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren ist der vorläufige Sachwert an die Marktlage anzupassen.

Gem. Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde für das Marktsegment des Bewertungsobjektes ein Sachwertfaktor von 0,996 ermittelt.

Vorläufiger Sachwert €	Durchschnittlicher Sachwertfaktor							
	Bodenrichtwertbereich							
	bis 199 €/m²	200 €/m² bis 299 €/m²	300 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 499 €/m²	500 €/m² bis 599 €/m²	600 €/m² bis 699 €/m²	700 €/m² bis 799 €/m²	ab 800 €/m²
150.000	---	---	---	---	---	---	---	---
200.000	1,39	1,53	---	---	---	---	---	---
250.000	1,35	1,41	1,43	1,41	1,55	1,60	1,58	1,52
300.000	1,31	1,33	1,30	1,34	1,44	1,45	1,45	1,43
350.000	1,28	1,26	1,21	1,27	1,35	1,34	1,34	1,35
400.000	---	1,20	1,13	1,22	1,27	1,25	1,26	1,28
450.000	---	1,15	1,06	1,18	1,21	1,18	1,19	1,23
500.000	---	---	1,01	1,14	1,16	1,12	1,13	1,18
550.000	---	---	---	1,11	1,11	1,06	1,07	1,14
600.000	---	---	---	1,08	1,07	1,01	---	1,10
650.000	---	---	---	1,05	---	---	---	1,07
700.000	---	---	---	---	---	---	---	1,04
750.000	---	---	---	---	---	---	---	1,02
800.000	---	---	---	---	---	---	---	0,99
850.000	---	---	---	---	---	---	---	0,97

Da keine vollständige Modellkonformität mit den Grundlagen der Ableitung der Sachwertfaktoren gemäß Gutachterausschuss besteht, können diese nur als eine zusätzliche Marktinformation dienen. Unter Einbeziehung der objektspezifischen Eigenschaften (Lage, Baujahr, Ausstattung, Restnutzungsdauer, Größe, Unterhaltungszustand etc.), eigener Marktbeobachtungen und der Marktverhältnisse zum Stichtag in Verbindung mit den zwischenzeitlich, seit 2023/24 (Untersuchungszeitraum für die oben angeführten Sachwertfaktoren) eingetretenen Preisänderungen am Immobilienmarkt, wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten eine Marktanpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes um 1,00 (Sachwertfaktor) als marktkonform eingestuft.

Sachwertberechnung

Herstellungskosten

Wohnen	252,85 m² BGF	x	1.900 €/m²	=	480.415 €
Außenstellplätze	2 Stk.	x	2.500 €/Stk.	=	5.000 €
					485.415 €

zzgl. Außenanlagen 5,00% 24.271 €

Zwischensumme 509.686 €

zzgl. Baunebenkosten 15,00% 76.453 €

Neubauwert zum Stichtag 586.139 €

Alterswertminderungsfaktor 0,8625 -80.594 €

Sachwert der baulichen Anlagen 505.545 €

sonstige Wertkorrekturen 0 €

zzgl. Bodenwert gemäß Ziffer 4.4 284.000 €

vorläufiger Sachwert 789.545 €

Marktanpassungsfaktor 1,00 0 €

besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale 0 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert 789.545 €

Rundung 455 €

Sachwert 790.000 €

Plausibilitätskontrollen

Neubauwert (exkl. Boden) je m² Wohnfläche 3.659 €/m²

Sachwert (inkl. Boden) je m² Wohnfläche 4.931 €/m²

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	gemäß Ziffer 4.4	284.000 €
Sachwert	gemäß Ziffer 4.5	790.000 €

5.2 Feststellung des Verkehrswertes

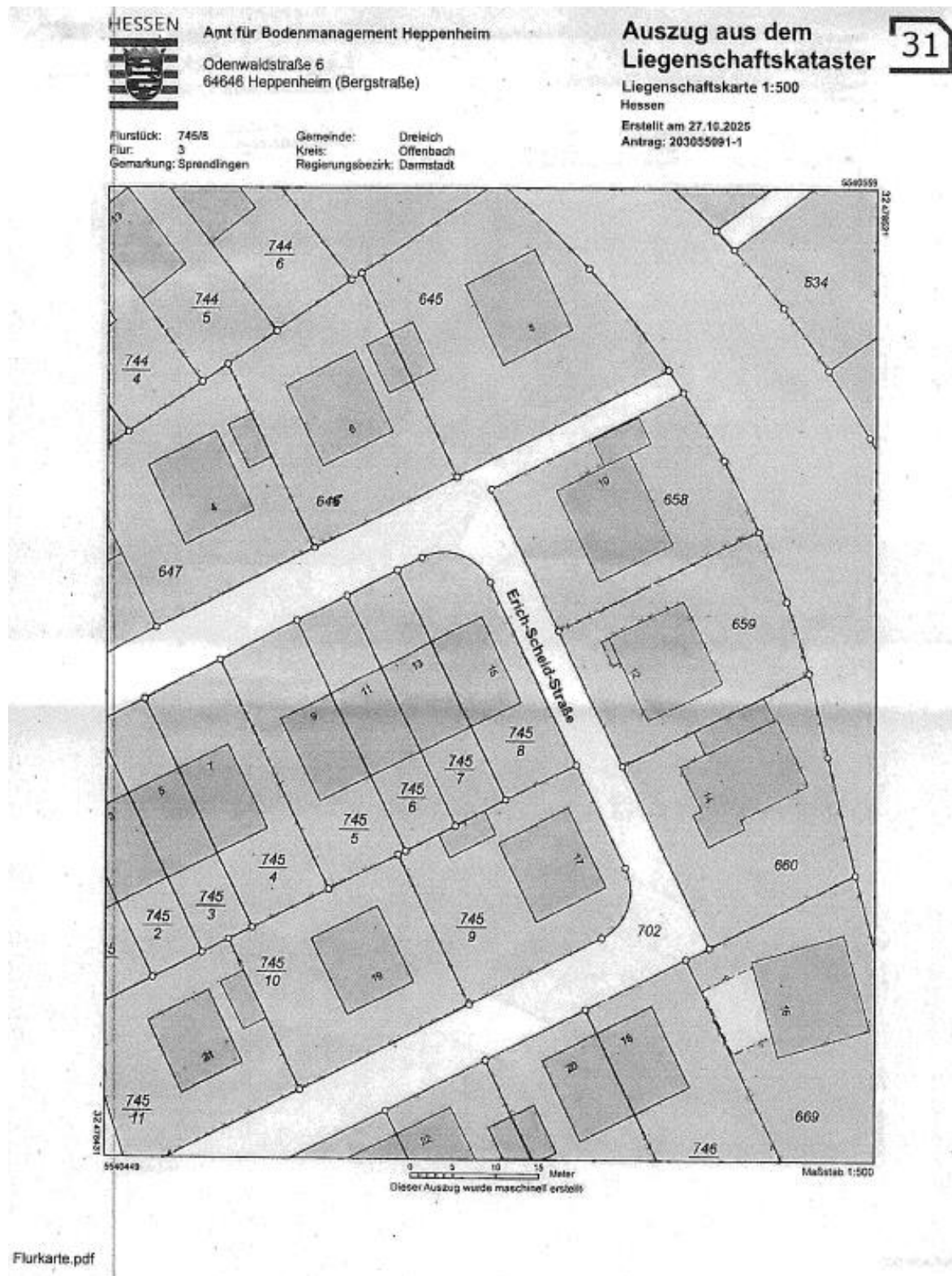
Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Sachwert die Grundlage.

Sachwert	gemäß Ziffer 4.5	790.000 €
Verkehrswert	per 13.02.2026	790.000 €
in Worten:	siebenhundertneunzigtausend Euro	

Plausibilitätskontrollen bezogen auf den Marktwert

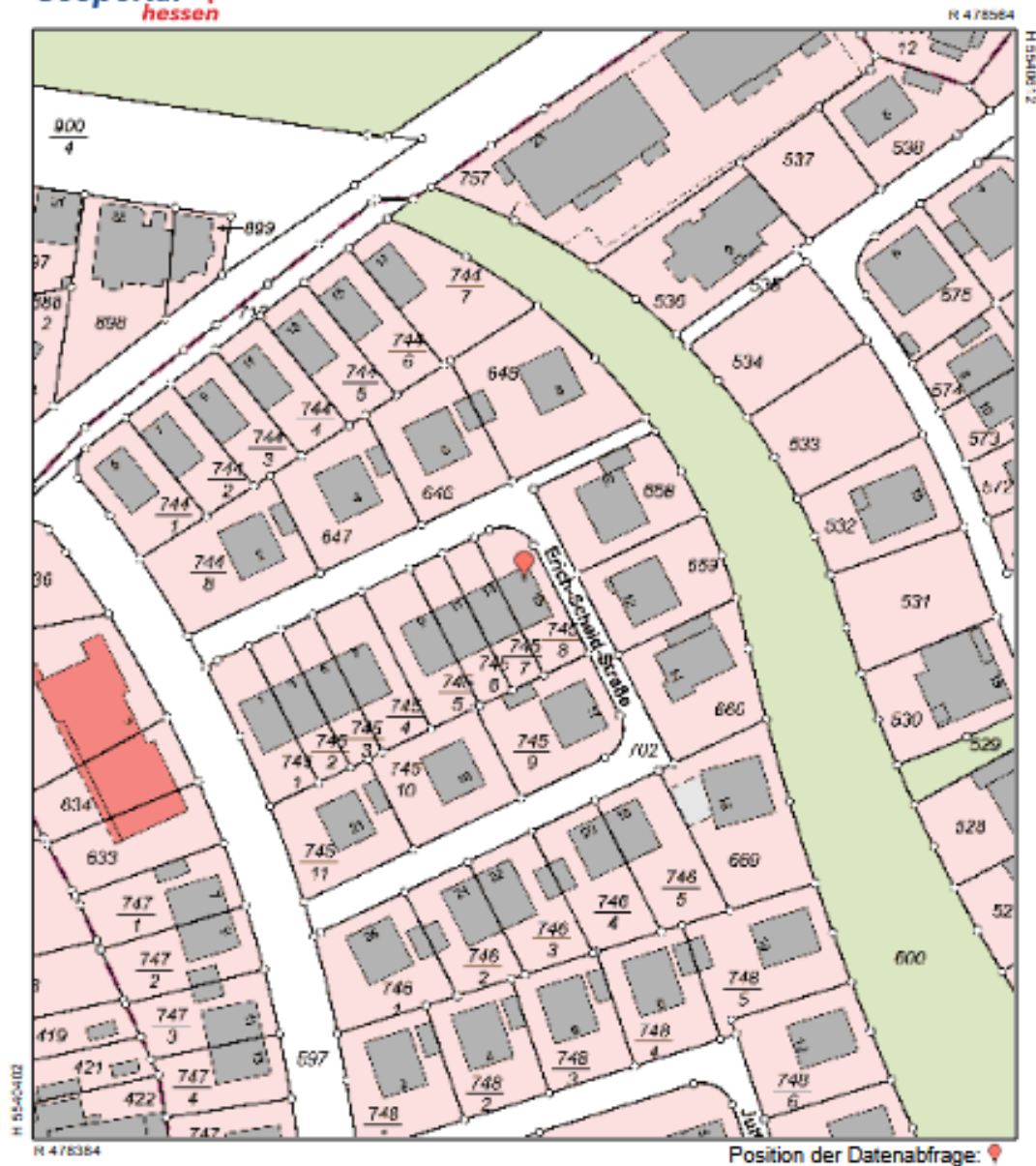
Verkehrswert je m ² Wohnfläche	4.931 €/m ²
---	------------------------

Auszug aus dem Liegenschaftskataster





KEIN AMTLICHER KARTENAUSZUG



Datum: 17.2.2026

Maßstab: 1 : 1000

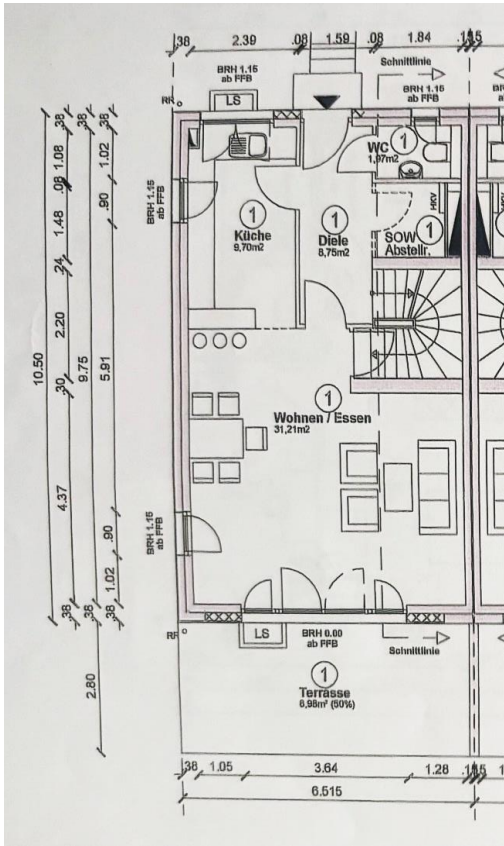
Position der Datenabfrage:

Die Nutzung dieses Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen der/des jeweiligen Geodateninhaber/s zulässig, die Sie den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) entnehmen können.

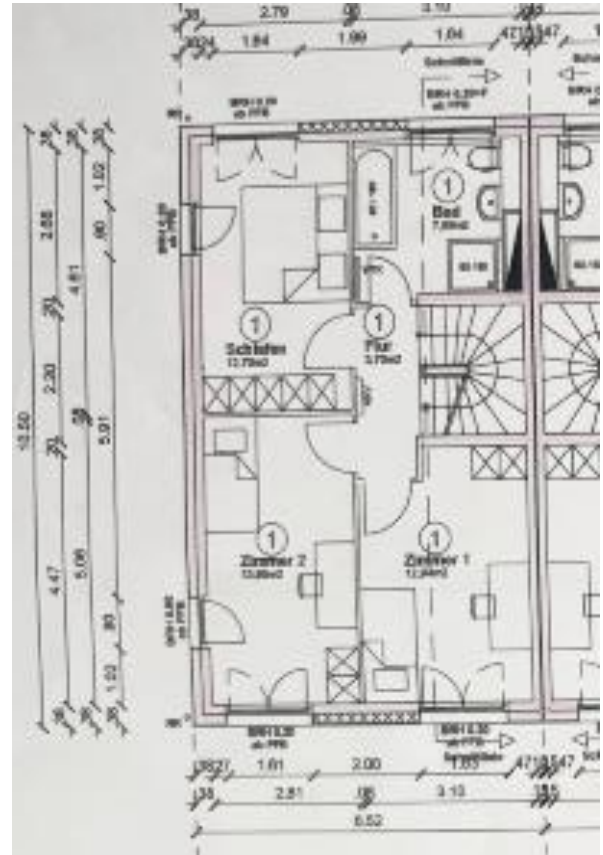
www.geoportal.hessen.de

Planunterlagen

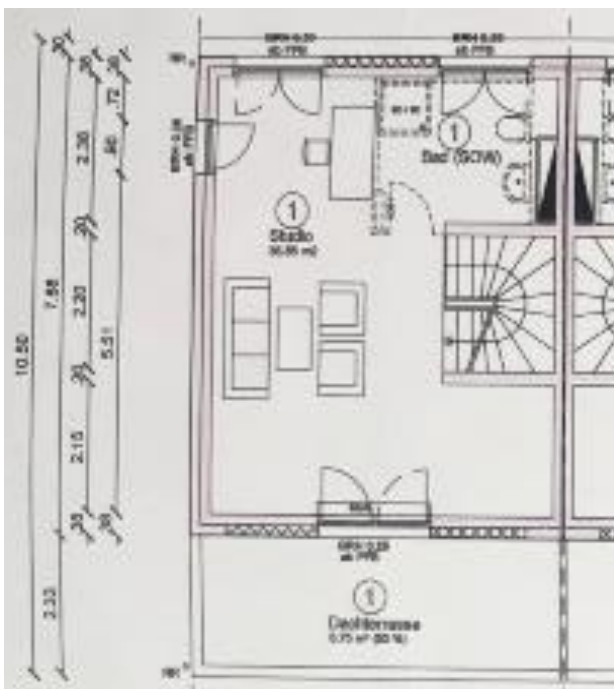
Erdgeschoss



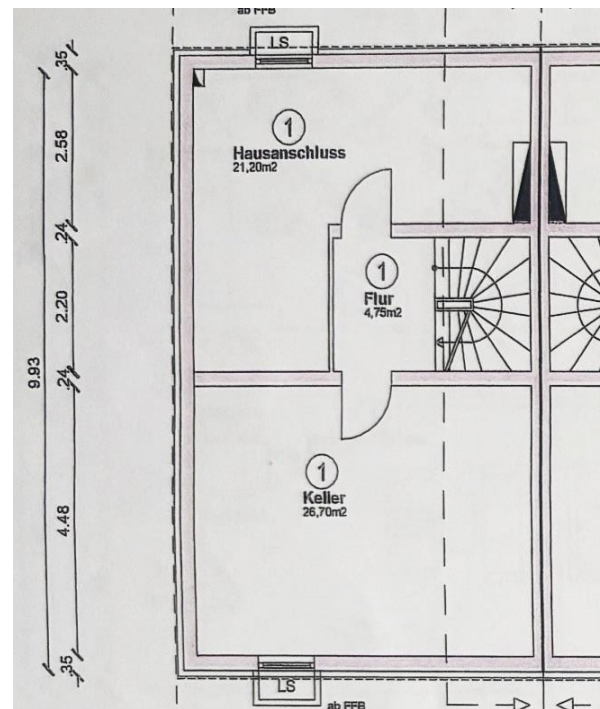
Obergeschoss



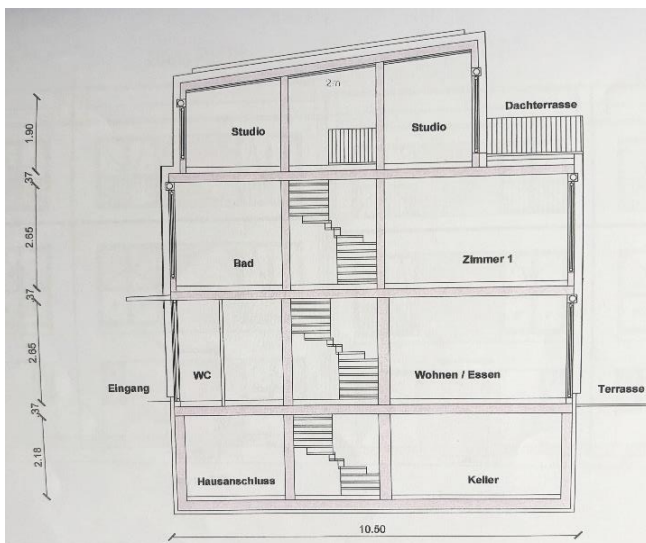
Dachgeschoss



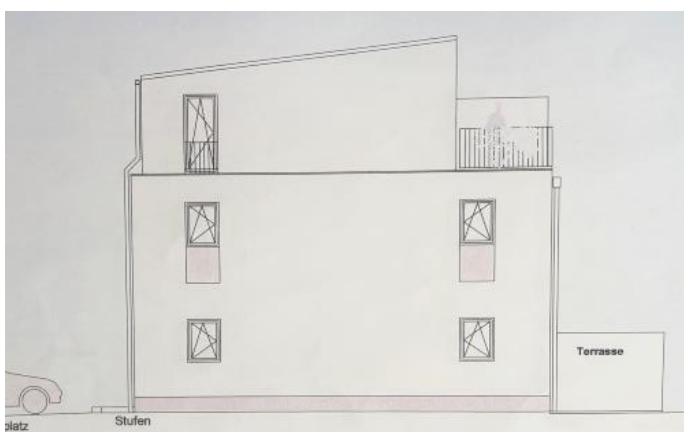
Untergeschoss



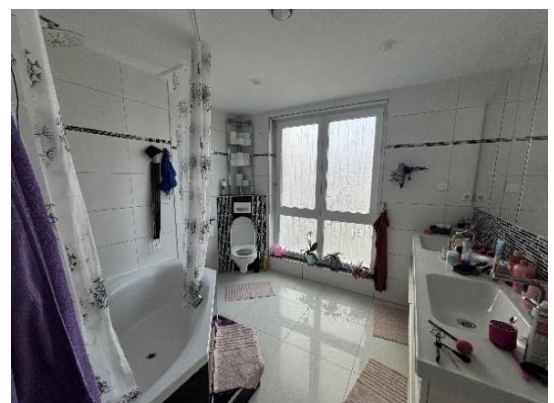
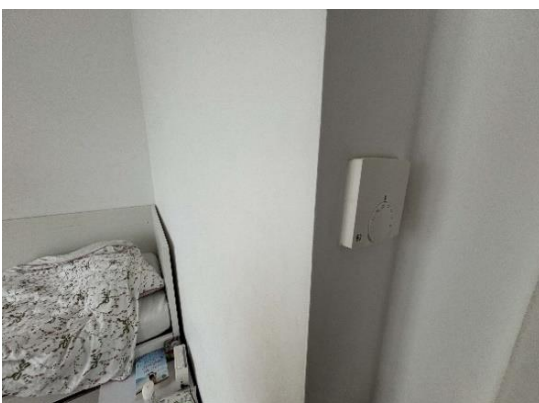
Schnitt



Ansichten



Fotodokumentation





ESG – Scoring

Quelle: HypZert Scoringmodell für Nachhaltigkeitskriterien (Stand: März 2024)

Gesamtüberblick		Bewertung	Gewichtung		
Kriteriengruppe 1: Umwelteinflüsse & Klimarisiken		2,88	15%		
Kriteriengruppe 2: Grundstück		2,55	20%		
Kriteriengruppe 3: Gebäude		2,20	25%		
Kriteriengruppe 4: Energie		2,00	40%		
Gesamtscoring für das Bestandsobjekt			2,29		
Scoring Legende:					
sehr gut	gut	leicht überdurchschnittlich	leicht unterdurchschnittlich	mäßig	schlecht
1	2	3	4	5	6

Kriteriengruppe 1: Umwelteinflüsse & Klimarisiken	Bewertung	Gewichtung
Sturm/Tornado	3,00	12,5%
Überschemmung/Sturmflut	3,00	12,5%
Hagel/Starkregen	3,00	12,5%
Immissionen	3,00	12,5%
Waldbrand	3,00	12,5%
Hitze/Dürre, Blitzschlag	3,00	12,5%
Erdbeben/Erdrutsch	3,00	12,5%
Bergschäden/Bodenabsekkung	2,00	12,5%

Scoring für Kriteriengruppe 1

2,88

Kriteriengruppe 2: Grundstück	Bewertung	Gewichtung
Soziale Infrastruktur	2,00	25%
Ökologische Infrastruktur	3,00	25%
Bodenbelastungen	2,00	20%
Grundstücksituation	3,00	30%

Scoring für Kriteriengruppe 2

2,55

Kriteriengruppe 3: Gebäude	Bewertung	Gewichtung
Architektur	2,00	25%
Bauweise	2,00	30%
Ausstattung	2,00	35%
Drittverwendbarkeit	4,00	10%

Scoring für Kriteriengruppe 3

2,20

Kriteriengruppe 4: Energie	Bewertung	Gewichtung
Endenergiebedarf/-verbrauch	2,00	50%
CO2-Emissionen	2,00	50%

Scoring für Kriteriengruppe 4

2,00