

M E H R W E R T

Sachverständigenbüro für Immobilien
beraten bewerten optimieren

Christian W. Petri

Dipl. Ing. Architekt
Dipl. Sachverständiger (DIA)
International Appraiser (DIA)
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern
Sachverständiger für Mieten und Pachten

Mittlere Röde 1 Ohmstraße 20 A
63571 Gelnhausen 63225 Langen

Petri@mehrwert.info

AG Langen Zwangsversteigerungsgericht
7 K 42/22

Verkehrswertgutachten zur Liegenschaft
Einfamilienhaus

Am Sportplatz 6
63303 Dreieich-Offenthal

Wertermittlungstichtag: 11.05.2023
Verkehrswert: 500.000 €



1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus, Am Sportplatz 6, 63303 Dreieich-Offenthal.															
Auftraggeber:	Amtsgericht Langen, Vollstreckungsgericht, Zimmerstraße 29, 63225 Langen.															
Gebäudeart:	Einfamilienhaus.															
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zum im Grundbuch von Offenthal Blatt 2125 eingetragenen Grundstück und der mitzuversteigernden beweglichen Gegenstände (Zubehör, Bestandteile u.a.) im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (gem. § 74 a ZVG).															
Grundstücksdaten:	Amtsgericht Langen, Grundbuch von Offenthal, Gemarkung Offenthal, Flur 1, Flurstück 369, Hof- und Gebäudefläche, 495 m ² .															
Lagebeurteilung:	Vorteilhafter Makrostandort Rhein-Main-Gebiet und Mikrolage am südlichen Ortsrand von Dreieich-Offenthal, gepflegtes Umfeld, Sportplatz gegenüber (Lärmemissionen möglich), Nahversorgungseinrichtungen teilweise im näheren Umfeld. Kultur-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen überwiegend den übrigen Ortsteilen von Dreieich und Langen. Insgesamt gute Lagequalität.															
Grundstücks-/:	Nahezu rechteckiges, ebenes Grundstück, leichtes Gefälle nach Norden.															
Gebäudebeurteilung:	Voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss. Zeitgemäße Grundrisse, teilweise Modernisierungen, teilweise Instandhaltungsstau, Restbaukosten, Besichtigung EG wurde nicht ermöglicht. 2 x Pkw-Stellplatz. Mittlerer Wohnwert.															
Baujahr:	Ursprung ca. 1958, für die Wertermittlung fiktiv 1977.															
Restnutzungsdauer:	23 Jahre, bei Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.															
Flächen/Erträge:	<table border="1"><thead><tr><th></th><th>Fläche</th><th>€/m²-St.</th></tr></thead><tbody><tr><td>Wohnfläche</td><td>117,5 m²</td><td>10,00 €</td></tr><tr><td>wohnraumähnliche Fläche</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Spitzboden</td><td>31,1 m²</td><td>6,50 €</td></tr><tr><td>Stellplatz</td><td>2</td><td>25,00 €</td></tr></tbody></table> <p>jeweils marktüblich netto kalt.</p>		Fläche	€/m ² -St.	Wohnfläche	117,5 m ²	10,00 €	wohnraumähnliche Fläche			Spitzboden	31,1 m ²	6,50 €	Stellplatz	2	25,00 €
	Fläche	€/m ² -St.														
Wohnfläche	117,5 m ²	10,00 €														
wohnraumähnliche Fläche																
Spitzboden	31,1 m ²	6,50 €														
Stellplatz	2	25,00 €														
Bodenwertanteil:	370.000 €															
Ertragswert:	390.000 €															
Sachwert:	500.000 €															
Zubehör und Bestandteile:	Annahme ca. 15.000 €.															
Verkehrswert:	500.000 €															
Wohnflächenfaktor:	3.365 €/m², Markt 4.270 €/m²															
Rohertragsvervielfältiger:	29,2-fach, Markt 31,9-fach															
Nettoanfangsrendite NAR:	1,20 %, Markt 2,10 %															

Vorwort

Im Rahmen der Wertermittlung wird das Wertermittlungsobjekt aus dem Blickwinkel eines neutralen Marktteilnehmers, der Standort und Immobilie nicht kennt, analysiert. Die Beurteilung erfolgt von übergeordneten Kriterien, wie Analyse des Makrostandortes, zu detaillierten Kriterien, wie der Analyse der Raumaufteilung und des baulichen Zustandes, sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Am Ende eines jeden Teilkapitels werden die einzelnen Kriterien bewertet. Aus der Analyse der Daten, statistischen Auswertungen des Immobilienmarktes und den besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften des konkreten Wertermittlungsobjektes wird die Wertermittlung durchgeführt. Als Resümee wird unter Berücksichtigung aller verfügbaren und nachvollziehbaren Kriterien (Modellkonformität) der Wert des Unikates „Immobilie“ abgeleitet. (Allgemeine Teile sind kursiv gedruckt).

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Ergebnisse	2
2. Allgemeine Objektdaten	4
3. Lage	5
3.1. Makrolage	5
3.2. Mikrolage	7
3.2.1. Öffentlicher Personennahverkehr	7
3.2.2. Individualverkehr	7
4. Grundstück - Beschreibung des Grundstückes	8
5. Grundbuch und Katasterbezeichnung	8
6. Beschreibung der baulichen Anlagen	9
6.1. Baukonstruktion und Bauausstattung	9
6.2. Raumaufteilung	9
7. Baurecht	10
7.1. Bebaubarkeit	10
7.2. Denkmalschutz	11
8. Miet- und Pachtverhältnisse	11
9. Stellplätze	11
10. Besondere Umstände	11
10.1. Rechte und Belastungen	11
10.1.1. Rechte im Grundbuch	11
10.1.2. Rechte im Baulastenverzeichnis	11
10.2. Besondere Anlagen auf dem Grundstück	11
10.3. Gebäudezustand	12
10.3.1. Instandhaltungszustand	12
10.3.2. Gebäudeschäden	13
10.3.3. Modernisierungen und fiktives Baujahr	13
10.4. Energetischer Zustand	14
11. Wertermittlung	15
11.1. Bodenwert	15
11.2. Vergleichswertverfahren	16
11.3. Ertragswertverfahren	17
11.4. Sachwertverfahren	21
11.5. Zubehör und Bestandteile	23
11.6. Ableitung des Verkehrswertes	23

Anlagen

2. Allgemeine Projektdaten

Objektort: Am Sportplatz 6, 63303 Dreieich-Offenthal.

Objektart: Einfamilienhaus.

Auftraggeber: Amtsgericht Langen, Vollstreckungsgericht,
Zimmerstraße 29, 63225 Langen.

Beauftragter Gutachter:

Christian W. Petri
Dipl.-Ing. Architekt, International Appraiser (DIA), Dipl. Sachverständiger (DIA), öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten
Mittlere Röde 1
63571 Gelnhausen
Ohmstraße 20 A
63225 Langen

Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung:

11.05.2023 / 11.05.2023, 10.30 Uhr bis 11.30 Uhr

Anwesende Personen bei der Ortsbesichtigung:

Antragssteller,
Antragsgegnerin, nebst Rechtsanwalt,
Herr Petri, Sachverständiger.

Es wurden der Außenbereich, der Keller und das Dachgeschoss besichtigt. Der Hauptwohnbereich im Erdgeschoss konnte nicht besichtigt werden. Für nicht besichtigte Bereiche wird der Zustand der besichtigten Bereiche angenommen.

Verwendete Unterlagen:

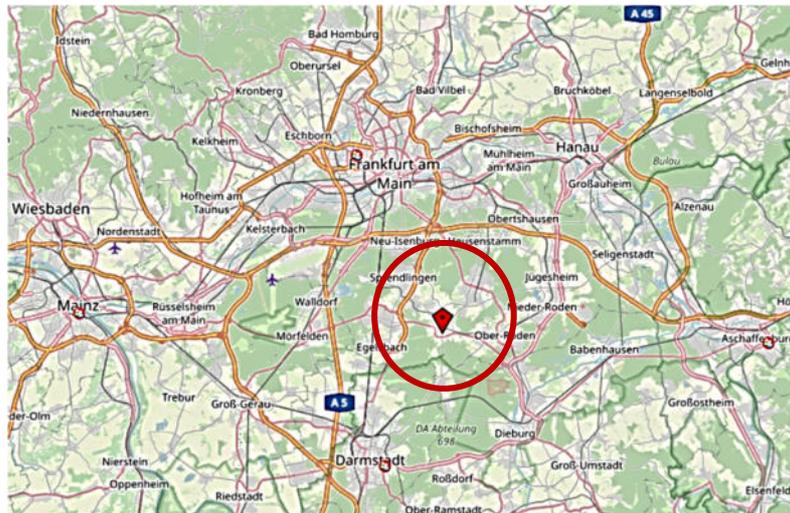
Auszug aus der Liegenschaftskarte
Bodenrichtwertauskunft
Grundbuchauszug
Planungsrechtliche Auskunft
Bauakten der Bauaufsicht des Kreises Offenbach
Auskunft Bauamt Dreieich zur Gaube
Marktberichte
Auszug aus der Liegenschaftskarte

3. Lage

3.1 Makrolage Kreis Offenbach

Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Verwaltungssitz:	Dietzenbach
Fläche:	356,3 km ²
Einwohner:	362.137 (31. Dez. 2022)
Bevölkerungsdichte:	1.017 Einwohner je km ²

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in Dreieich-Offenthal im Kreis Offenbach. Der Landkreis Offenbach ist eine Gebietskörperschaft im Regierungsbezirk Darmstadt in Hessen. Der Landkreis liegt zentral im Rhein-Main-Gebiet und ist Teil der Stadtregion Frankfurt, der städtischen Agglomeration um die Kernstadt Frankfurt am Main. Die Kreisstadt ist seit 2002 Dietzenbach, zuvor war es die Stadt Offenbach am Main. Der Kreis Offenbach liegt in der unteren Mainebene, der Main bildet die nördliche Grenze des Kreises. Das Kreisgebiet weist viele Kiefernwälder und Waldseen auf. Letztere gehen auf den dortigen, ehemals in großem Umfang betriebenen Kiesabbau zurück. Zu den Bächen im Kreis Offenbach gehören der Luderbach, die Rodau und die Bieber, die von Süden in den Main entwässern. Das Kreisgebiet wird von der Hessischen Apfelwein- und Obstwiesenroute durchzogen.



Quelle: OpenStreetMap

Der Landkreis grenzt, im Nordosten beginnend im Uhrzeigersinn, an den Main-Kinzig-Kreis (in Hessen), den Landkreis Aschaffenburg (in Bayern) sowie an den Landkreis Darmstadt-Dieburg, an die kreisfreie Stadt Darmstadt, an den Kreis Groß-Gerau und an die kreisfreien Städte Frankfurt am Main und Offenbach am Main (alle wiederum in Hessen). Laut der Volkszählung 2011 waren 23,8 % der Einwohner evangelisch, 31,3 % römisch-katholisch und 44,9 % waren konfessionslos, gehörten einer anderen Religionsgemeinschaft an oder machten keine Angabe. Die Zahl der Katholiken und Protestanten ist seitdem gesunken.

Der Kreis Offenbach ist Teil des wirtschaftsstarke Rhein-Main-Gebietes. Im Zukunftsatlas 2016 belegte der Landkreis Offenbach Platz 57 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt damit zu den Orten mit „hohen Zukunftschancen“. In der Ausgabe von 2019 lag er auf Platz 37 von 401.

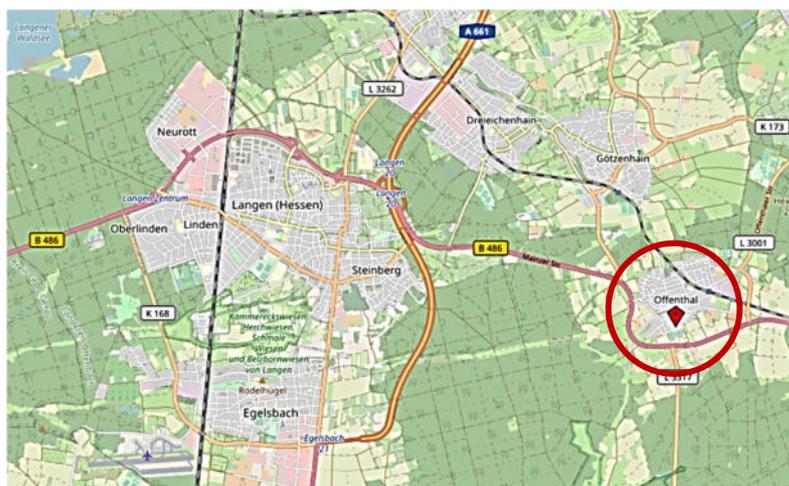
Mit dem Flughafen Frankfurt am Main befindet sich einer der Flughäfen mit dem höchsten Passagieraufkommen Europas zu einem Teil im Landkreis Offenbach. Der größte allgemeine Verkehrslandeplatz Deutschlands, der Flugplatz Frankfurt-Egelsbach, liegt ebenfalls im Kreis. Im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wirkt die Kreisverkehrsgesellschaft Offenbach (kvgOF) als Lokale Nahverkehrsgesellschaft und Aufgabenträger im Rhein-Main-Verkehrsverbund. Zwei Linien der S-Bahn Rhein-Main führen von Offenbach-Ost aus über Heusenstamm nach Dietzenbach (S2) bzw. durch den RoEGau nach Rödermark (S1). Von Dieburg her kommend, verbindet die Rödermarkbahn (RMV-Linie 61) Rödermark mit Rödermark-Buchsschlag, wo ein

Anschluss an die S-Bahn-Linien S3 und S4 besteht. Die Züge verkehren stündlich weiter bis Frankfurt (Main) Hauptbahnhof. Durch das Kreisgebiet führen die Bundesautobahnen 3 (Frankfurt–Würzburg) und 661 (Urberach–Oberursel), ebenso mehrere Bundesstraßen: die B 45, die B 448, die B 459 und die B 486.

Dreieich

Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Offenbach
Höhe:	170 m ü. NHN
Fläche:	53,27 km ²
Einwohner:	42.260 (31. Dez. 2022)
Bevölkerungsdichte:	793 Einwohner je km ²

Das Gebiet der Stadt Dreieich umfasst eine Fläche von insgesamt 53,31 km² und hat ein Verhältnis von 754 Einwohnern pro km². Der Umfang des Stadtgebietes beträgt 37 km. Dreieich hat 42.260 Einwohner, davon 4.762 Nicht-Deutsche. Dies entspricht einem Anteil von 11,8 %. Der Anteil der männlichen Bevölkerung beträgt 48,5 %, der Anteil der weiblichen Bevölkerung 51,1 %. Die Arbeitslosenquoten nach dem statistischen Arbeitsmarktindikator beträgt 7,9 %. Sprenglingen selbst verfügt über eine differenzierte Einzelhandelsstruktur mit zahlreichen Geschäften im Bereich der Innenstadt um die Hauptstraße, Frankfurter und Offenbacher Straße. In dem nördlichen Gewerbegebiet wird durch die dort angesiedelten Fachmärkte und ein SB-Warenhaus ein umfangreiches Warenangebot angeboten. Es sind zahlreiche Gewerbeflächen vorhanden, die von der Nähe zu Frankfurt und die verkehrsgünstige Lage zu den Autobahnen A 3, A 5 und A 661 profitieren. Die Gewerbeflächen werden durch Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor, textil- und technischen Zweigen besetzt. Dreieichs ursprünglicher Fokus lag auf dem Gebiet der Textilherstellung und -verarbeitung. In den letzten 5 bis 10 Jahren hat sich Dreieich jedoch zu einem zentralen Ballungsgebiet des IT-Dienstleistungsgewerbes entwickelt. Bedeutende ansässige IT-Unternehmen sind u.a.: Oracle, Hitachi Data Systems, Pan Dacom Networking AG. Darüber hinaus ist die Stadt regionaler Anlaufpunkt für Einkäufe aller Art. Neben Filialen von Obi, Real (ehem. Walmart) und Lutz Möbelhaus steht in Dreieich die größte BMW-Verkaufsfiliale (der Niederlassung Frankfurt) außerhalb Münchens. Weitere bedeutende Arbeitgeber in Dreieich sind: Volkswagen Zubehör GmbH, Wrangler, Biotest, CWS-boco Deutschland GmbH, Kaba GmbH (gehört zur Kaba Gruppe). Ein umfangreiches Sport- und Bildungsangebot ergänzt die Einrichtungen für die Bevölkerung.



Quelle: OpenStreetMap

3.2 Mikrolage

Die zu bewertende Liegenschaft befindet am südlichen Ortsrand von Offenthal in einem Umfeld aus ähnlicher aufgelockerter Ein- und Zweifamilienhausbebauung überwiegend aus den 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts sowie einzelnen Neubauten und Nachverdichtungen. Nach Norden verdichtet sich die Bebauung zum alten Ortskern hin. Nach Süden ist der Sportplatz gelegen. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind damit im direkten Umfeld situiert. Kindergärten und eine Grundschule befinden sich am Ort. Nahversorgungseinrichtungen sind nur eingeschränkt vorhanden und überwiegend in den übrigen Ortsteilen, Langen und Urberach situiert. Im Bereich der Liegenschaft hat die Straße „Am Sportplatz“ zwei breite, asphaltierte Fahrstreifen mit Gehwegen am Fahrbahnrand und auf der Seite des Sportplatzes Pkw-Stellplätze. Die Straße ist voll ausgebaut.

3.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Bushaltestelle befindet sich 6 Minuten von der Liegenschaft entfernt. Von der Liegenschaft aus sind der Frankfurter Hauptbahnhof in ca. 38 Minuten und der Frankfurter Rhein-Main-Flughafen in ca. 60 Minuten zu erreichen. Das Stadtgebiet ist durch Stadt-, Regionalbusse und die Dreieich-Bahn ländlich gut erschlossen.

3.2.2 Individualverkehr

Von der Liegenschaft aus ist die Auffahrt auf die A 661 ca. 5-10 Minuten Fahrzeit entfernt. Insgesamt ist das Gebiet über die Landes- und Bundesstraßen sowie Autobahnen sehr gut erschlossen. Tageszeit- und verkehrsbedingt können diese Fahrzeiten stark abweichen.

Beurteilung

Makro- und Mikrostandort haben einen wesentlichen Einfluss auf den Wert einer Immobilie. Die Analyse ergibt Aufschluss über die Wirtschaftskraft der Bewohner und durch die Bevölkerungsstruktur Aufschluss über das mögliche Nachfrageverhalten nach Immobilien. Wichtige Merkmale für Makro- und Mikrostandort ist die verkehrliche Anbindung an andere Wirtschaftsstandorte, die Versorgung mit Konsumartikeln, aber auch die Berufs-, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Das Rhein-Main-Gebiet im Allgemeinen und der Standort Dreieich-Offenthal im Besonderen stellen sich positiv hinsichtlich der o.g. Faktoren dar. Der demografische Wandel, einhergehend mit der fortschreitenden Urbanisierung, sorgt für eine anhaltende Nachfrage nach Einfamilienhäusern in gepflegten und ruhigen Wohnlagen. Aufgrund der städtebaulichen Entwicklungen sind diese als wenig vermehrbares Gut besonders gefragt. Die zu bewertende Liegenschaft kann die lagebedingte Nachfrage damit bedingt erfüllen. Geräuschemissionen vom Sportplatz sind wahrscheinlich und treffen nicht die Erwartung eines jeden Marktteilnehmers. Alle Geschäfte des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf sind in kurzer Fahrentfernung erreichbar. Insgesamt handelt es sich um eine gute Lagequalität.



Quelle: OpenStreetMap

4. Grundstück - Beschreibung des Grundstücks

Das überwiegend rechteckig geschnittene Grundstück mit einem leichten Gefälle nach Norden hat eine Straßenfrontbreite von ca. 16,0 m und eine mittlere Tiefe von ca. 31,0 m. Das Gebäude, ca. 6,7 m x 9,3 m, ist durch den nach Süden ausgerichteten Hausgarten von der Straße getrennt errichtet. Ein mit Betonplatten belegter Weg erschließt den Hauseingang und Kellerabgang auf der Ostseite. Südlich und nördlich sind Freisitze in Holzkonstruktion an das Haus angebaut. Der Hausgarten stellt sich als leicht verwilderter Ziergarten mit einer Wiese, Beeten, Wegen, Sträuchern und älterem Baumbestand angelegt dar. Zu den Nachbarseiten erfolgt die Einfriedung überwiegend durch Maschendrahtzaun und zur Straße hin mit einer kombinierten Mauer-/Holzzaunanlage und Holz-/Stahldrehtoren.

Bei der Ortsbesichtigung des Grundstückes hat sich kein Verdacht auf Bodenkontaminierung ergeben. Es wurde keine Untersuchung des Baugrundes oder sonstige Bodenanalysen durchgeführt. Es wird für die Bewertung die Freiheit von Altlasten und normale Tragfähigkeit des Bodens unterstellt. Erschließungszustand: Nach Auskunft der Gemeinde ist die Liegenschaft an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen; das Grundstück verfügt über einen Telekomanschluss. Die verfügbaren Bandbreiten an schnellem Internet weichen von Anbieter zu Anbieter ab. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge und andere öffentliche Abgaben durch die Eigentümer bezahlt wurden.

5. Grundbuch- und Katasterbezeichnung

Amtsgericht von Langen, Grundbuch von Offenthal, Blatt 2125,

Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr.	1
	Gemarkung	Offenthal
	Flur	1
	Flurstück	369
	Liegenschaftsbuch	642
	Wirtschaftsart	Hof- und Gebäudefläche
	Lage	Am Sportplatz 6
	Größe	495 m ²

Abteilung I:
(Eigentümer) Wird nicht genannt.

Abteilung II:
(Lasten/
Beschränkungen) Lfd. Nr. 1 zu 1: Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl. 1 Nr. 376 (Bl. 1670 lfd. Nr. 31) des Inhalts, dass dieser berechtigt ist, den durch das belastete Grundstück führenden Entwässerungskanal zu halten und unterhalten. Unter Bezugnahme auf

die Bewilligung vom 19.10.1959 eingetragen am 01.12.1959 und hierher umgeschrieben am 03.02.1972.
Lfd. Nr. 5 zu 1: Zwangsversteigerungsvermerk.

Abteilung III: Nicht bewertungsrelevant.
(Hypotheken,
Grundschulden,
Rentenschulden)

6. Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt anhand der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Bausubstanz, der baujahrestypischen Konstruktion und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung soweit diese vorlag. Zerstörende Untersuchungen an der Bausubstanz wurden nicht vorgenommen. Bei einer nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilten Liegenschaft erfolgt die Beschreibung für das Gemeinschafts- und das Sondereigentum zusammen. Für nicht besichtigte Bereiche werden sachverständige Annahmen getroffen.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um ein voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss, dass ca. 1958 errichtet wurde und später um zwei Gauben im Spitzboden ergänzt wurde.

6.1 Baukonstruktion und Bauausstattung

- Streifen- und Einzelfundamente aus Stampfbeton.
- Außen- und Innenwände als Mauerwerkskonstruktion in unterschiedlichen Stärken.
- Decken als Ortbeton- und Holzbalkendecken.
- Dach als Satteldach auf zimmermannsmäßigem Dachstuhl, Betonsteindeckung, etwaiger Dämmstandard unbekannt. Pultgauben.
- Putzfassade.
- Treppen als Ortbetontreppen mit Fliesenbelag, Holzgeländer, Sambatreppe zum Spitzboden.
- Überwiegend neuzeitliche Kunststoffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster, Fensterbänke innenseitig aus Naturstein, außenseitig aus Werkstein/Aluminium, Kunststoffrollläden (teilweise). Fenstertüren im Balkon- und Terrassenbereich.
- Innentüren als Röhrenspantüren, Stahl-/Holzzargen, teilweise mit Glasausschnitten.
- Bodenbeläge teilweise keramisch, Laminat und Fertigparkett.
- Wandbeläge überwiegend tapeziert und gestrichen/verputzt und gestrichen, in den Feuchtbereichen halb-/raumhoch gefliest. Fliesenspiegel im Bereich der Küchenarbeitsplatte.
- Decken überwiegend tapeziert und gestrichen, verputzt und gestrichen, teilweise Holzdecken.
- Dusch- oder Wannenküden auf mittlerem Ausstattungsniveau.
- Elektroausstattung auf mittlerem Niveau, mittlere Anzahl an Steckdosen und Brennstellen, teilweise Nachinstallation.
- Ölzentralheizung von ca. 1991, Wärmeverteilung über Heizkörper, Brauchwassererwärmung zentral.

6.2 Raumaufteilung und -beurteilung

Kellergeschoss: Treppenflur, Kellerflur, Kohlen, Keller 1-4, ca. 60 m² Nutzfläche.

Erdgeschoss: Treppenflur, Flur, Bad, Küche, Kinderzimmer, Zimmer 1-2, Terrassen, ca. 66 m² Wohnfläche.

Dachgeschoss: Treppenflur, Flur, Bad, Küche, Kinderzimmer, Zimmer 1-2, ca. 56 m² Wohnfläche.

Spitzboden: Bodenraum, ca. 31 m² wohnraumähnlich.

Das Erdgeschoss der Liegenschaft im Hochparterre wird aus dem Garten von Osten nicht barrierefrei erschlossen. Der Keller wird über eine Außentreppe erschlossen. Ein internes Treppenhaus verteilt in die einzelnen Geschosse.

Der Keller stellt sich als baujahresspezifisch punktuell leicht feuchter Keller für robuste Nutzungen geeignet dar.

Erd- und Dachgeschoss sind nahezu grundrissgleich und werden daher zusammen beschrieben. Ein interner Flur verteilt jeweils in die nach Süden und Norden ausgerichteten Räume. Hierbei sind die dienenden Räume wie Bad und Küche nach Norden und die Wohnräume nach Süden ausgerichtet. Ein Zimmer auf der Westseite ist ebenfalls von Norden her belichtet. Bad und Küche stellen sich baujahresbedingt zweckmäßig dar, sind natürlich belichtet und belüftbar. Die übrigen Räume haben eine zeitgemäße Größe, Möblierungsfläche und Belichtung. Im Erdgeschoss sind zusätzlich die beiden Terrassen auf der Nord- und Südseite angebaut und werden durch Fenstertüren erschlossen, bieten jeweils einen Abgang in den Garten. Bei zuletzt erfolgtem Ausbau des Spitzbodens durch Einbau von zwei Gauben wurde die Nutzbarkeit dort verbessert. Die Bereich ist teilweise nicht endfertig ausgebaut.

Insgesamt ist ein guter Wohnwert zu konstatieren.

7. Baurecht

7.1 Bebaubarkeit

Nach der Auskunft der Stadt Dreieich befindet sich die Liegenschaft im Flächennutzungsplan im Bereich einer Wohnbaufläche und nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Dach-/Spitzbodenausbau mit zwei Gauben wurde dem Bauamt der Stadt Dreieich angezeigt und ist laut dessen Aussage nicht genehmigungspflichtig gegenüber der Kreisbauaufsicht, weswegen dort keine Unterlagen der Maßnahme vorlagen.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle baulichen Anlagen in einem baurechtlich ordnungsgemäßen Zustand sind und baupolizeilich genehmigt sind. Eine etwa mögliche weitere bauliche Ausnutzung sollte durch Rücksprache mit den Baugenehmigungsbehörden, z.B. durch eine Bauvoranfrage, geklärt werden. Dies ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. Für ein Verkehrswertgutachten, insbesondere auch den für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts im Rahmen von fiskalischen Bewertungszwecken, ist das Baurecht abschließend untersucht. Ausnutzungstechnische Kennziffern (GFZ, WGFZ, GRZ, BMZ) siehe Anlage Flächenermittlung.

7.2 Denkmalschutz

Die Eintragung in die Denkmalliste wurde aufgrund der vorliegenden Bausubstanz nicht untersucht. Es wird bei der Bewertung von der Freiheit von Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmal) ausgegangen.

8. Miet- und Pachtverhältnisse

Die Liegenschaft wird von einem Miteigentümer genutzt. Es sind keine Mietverträge bekannt. Es wird von der Freiheit von Mietverträgen ausgegangen. Im Falle der Durchführung des Ertragswertverfahrens wird von marktüblichen Mietverhältnissen, einer sofortigen Vermietung, vollständigen und rechtzeitigen Zahlung des Mietzinses sowie von der Freiheit von Rechtsstreitigkeiten, wirksamen Schönheitsreparaturen- und Wertsicherungsklauseln ausgegangen.

9. Stellplätze

Zur zu bewertenden Liegenschaft gehören zwei Pkw-Stellplätze auf der Westseite im Vorgarten. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass eine eventuelle Nachweispflicht gegenüber der öffentlichen Hand erfüllt ist. Die nächsten öffentlichen Stellplätze befinden sich im Umfeld der Liegenschaft am Straßenrand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung lag geringer ruhender Verkehr vor.

10. Besondere Umstände

10.1 Rechte und Belastungen

10.1.1 Rechte im Grundbuch

Rechte im Bestandsverzeichnis

Es sind keine ungelöschten wertrelevanten begünstigenden Eintragungen vorhanden. Es wird bei der Bewertung von der Freiheit von wertbeeinflussenden begünstigenden Eintragungen ausgegangen.

Rechte in Abteilung II

An der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Leitung, die aus den Erkenntnissen des Ortstermins die Nutzbarkeit nicht beeinträchtigt. Im Falle weiterer Baumaßnahmen ist mit einer etwaigen Verlegung der Leitung zu rechnen. Das Recht wurde auftragsgemäß nicht mitbewertet. Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertrelevant. Es wird im Übrigen bei der Bewertung von der Freiheit von wertbeeinflussenden belastenden Eintragungen ausgegangen.

10.1.2 Rechte im Baulastenverzeichnis

Die Eintragung einer Baulast ist die Verpflichtung einer Privatperson gegenüber der öffentlichen Hand auf ein Tun, Dulden oder Unterlassen. In der Regel wird eine Baulast eingetragen, um ein vorher nicht genehmigungsfähiges Bauvorhaben genehmigungsfähig zu machen.

Nach Auskunft der Bauaufsicht des Kreis Offenbaches sind keine wertbeeinflussenden Baulasten für das Grundstück eingetragen. Bei der Wertermittlung wird von der Freiheit von wertrelevanten Baulasten ausgegangen.

10.2 Besondere Anlagen auf dem Grundstück

Auf dem Grundstück befinden sich keine Anlagen, die den Bodenwert erhöhen. Es wird bei der Bewertung, dass sich auf dem Grundstück keine bodenwerterhöhenden Anlagen befinden, die über das lägeübliche Maß hinausgehen.

10.3 Gebäudezustand

Der Gebäudezustand hat wesentlichen Einfluss auf den Wert. Basis für die Beurteilung ist die Modellvorstellung einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, nach deren Ablauf das Wertermittlungsobjekt trotz ordnungsgemäßer Instandhaltung verbraucht und somit nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist. Dieser Zustand wird von der gewöhnlichen Alterswertminderung erfasst. Weicht das Wertermittlungsobjekt in seinem Zustand von dieser Modellvorstellung nach oben oder unten ab, ist dies unter anderem in der Wertermittlung durch die besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) zu berücksichtigen. Nachteilig wirkt sich eine unterlassene Instandhaltung aus. Diese kann neben Baufehlern zu Bauschäden führen. Instandhaltungsstau und Bauschäden werden definitionsgemäß getrennt und ohne Doppelberücksichtigung voneinander bewertet. Stellt sich ein besserer als der Zustand der gewöhnlichen Instandhaltung dar, so wird dieser als Modernisierung durch Bildung eines fiktiven Baujahres berücksichtigt. Maßgeblich bei allen Ansätzen ist die Marktlage wie es in § 8 (1) und (3)4 der Immobilienwertermittlungsverordnung vorgegeben ist. Kosten können allenfalls eine Basis für die marktüblichen Zu- oder Abschläge bilden. Insbesondere ist bei den Ansätzen das Prinzip der retrograden Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass nur Fakten einbezogen werden dürfen, die rückblickend vom Wertermittlungsstichtag bekannt waren. Projektentwicklungen, d.h. die künstliche Verjüngung oder Verbesserung des Standards der Liegenschaft ist gemäß § 12 Absatz 5 Satz 1, Anlage 2 der ImmoWertV21 und der allgemeinen Wertermittlungslehre nicht zulässig.

10.3.1 Instandhaltungszustand

Die Liegenschaft stellte sich zum Ortstermin in einem heterogenen Zustand dar. Es wurden folgende Modernisierungen durchgeführt:

- Einbau der Gauben und dadurch erfolgte Grundrissverbesserung,
- Fenster überwiegend erneuert,
- Oberbeläge teilweise erneuert,
- Leitungen teilweise erneuert.

Die Liegenschaft stellt sich jedoch auch mit Instandhaltungsstau dar. Dieser zeigt sich wie folgt:

- Außenoberflächen gealtert und neu zu beschichten,
- Heizung und Heizungsinstallation veraltet und auszutauschen,
- Sanitärinstallation teilweise veraltet, zu ergänzen/auszutauschen,
- Instandhaltungsstau Garten zu beseitigen.

Der festgestellte Zustand wird in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren über die Alterswertminderung und den Instandhaltungskostenansatz, ggf. über Zu- und Abschläge berücksichtigt. Liegt ein vom ordnungsgemäßen Instandhaltungszustand abweichender Zustand vor, wird dieser durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Basis für die marktüblichen Zu-/Abschläge können Kosten sein. Diese Kosten, ermittelt nach der Baukostendatenbank s. Quellenverzeichnis, berechnet je nach Immobilie in €/m² Wohnfläche. Es handelt sich hierbei um die für eine Verkehrswertermittlung notwendige Kostenschätzung im Sinne der DIN 276/DIN 277/HOAI und um keine Kostenberechnung, die von ihrer Gliederungstiefe in einem Verkehrswertgutachten nicht gefordert und zielführend ist. Der Zustand wird mit einem Abschlag in 100 % der Kosten in Höhe von 250,00 €/m² Wohnfläche zur Berücksichtigung des aktuellen Markts im Sinne eines vom Markt geprägten Abschlags gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung § 8 (1) und (3)4 berücksichtigt. Tatsächliche Kosten können abweichen. Durch eine Differenzierung zwischen der gewöhnlichen Alterswertminderung, Instandhaltungsstau und Schäden wurde eine Doppelberücksichtigung vermieden. Der Ansatz erfolgt für den instandgehaltenen Zustand des (fiktiven) Baujahrs ohne Modernisierungsanteile entsprechend der Baukostenquelle s. Anlage. Abzüge „neu für alt“ sind berücksichtigt.

Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:	Kosten	Abschlag
boG: Instandhaltungsstau für Wohn-/Mietflächen, Kostenbasis 250,00 €/m ² , wg. ausgeglichenem Markt 100 % Ansatz mit	37.152 €	-37.152 €

250,00 €/m² WF o. Modernisierungsanteil, instandgehaltener Zustand d. (fiktiven) Baujahr, gem. Kostenquelle Anlage, Abzüge "neu für alt"

10.3.2 Gebäudeschäden

Im Rahmen des Ortstermins konnten folgende Sachverhalte festgestellt werden:

- Bauschaden: Feuchtigkeit am unbenutzten Schornstein im Bereich des Spitzbodens. Maßnahmen: Nach Trocknung Verschließen des Schornsteins und Absperrern der Oberflächen gegen Durchschlagen von Verfärbungen.
- Restbaukosten: Der Spitzboden und Teile der Elektroinstallationen sind noch nicht fertiggestellt. Die Fertigstellungskosten an Oberflächen und Gebäudetechnik werden pauschal geschätzt.

Der Verfahrensbevollmächtigte der Antragsgegnerin überreichte im Nachgang zum Ortstermin Foto- und Videodateien, die auf dem Fußboden hinter der südseitigen Fensterschiebetür zur Terrasse bei einem Regenereignis eindringendes Wasser zeigten. Das Wasser drang offensichtlich aus dem Zwischenraum zwischen den beiden Fensterelementen, gegebenenfalls auch zwischen einem stehenden und einem beweglichen Element ein. Allein anhand der Fotos kann die Ursache hierfür nicht beurteilt werden. Dieser Sachverhalt findet hier der Vollständigkeit halber Erwähnung und bedarf der fachlichen Beurteilung vor Ort während eines Regenereignisses oder durch Bewässerungsversuch bei unterschiedlichen thermischen Rahmenbedingungen. Ob ein Defekt vorliegt oder nur eine Wartungsmaßnahme Abhilfe schaffen kann, ist nur so zu beurteilen. Daher wird der Sachverhalt nicht mitbewertet.

Eventuelle vorhandene Schäden werden im Rahmen der Wertermittlung mit einem sachverständig gewählten Abschlag berücksichtigt (s.u.). Es findet keine Doppelberücksichtigung von Instandhaltungsstau und Gebäudeschäden statt.

Es wird empfohlen mögliche Schadensursachen, -beseitigungsmaßnahmen und -kosten durch einen Bauschadenssachverständigen ermitteln zu lassen. Diese Leistung ist nicht Gegenstand eines Wertermittlungsgutachtens. Vorhandene Schäden sind über die genannten Pauschalen (s.u.) angemessen und im Sinne eines marktüblichen Abschlags gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung § 8 (1) und (3) 4 berücksichtigt. Tatsächliche Kosten bilden die Basis für den Abschlag und können von diesem abweichen. Durch eine Differenzierung zwischen der gewöhnlichen Alterswertminderung, Instandhaltungsstau und Schäden wurde eine Doppelberücksichtigung vermieden. Der Ansatz erfolgt für den schadensfreien Zustand des (fiktiven) Baujahrs ohne Modernisierungsanteile.

Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:	Kosten	Abschlag
boG: Restbaukosten Dachgeschoss (Oberflächen, Restinstallationen), sachverständig pauschal	15.000 €	-15.000 €
boG: Schadensbeseitigung Feuchtigkeit Kamin eine Stelle im Dachgeschoss	1.500 €	-1.500 €

Die im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse hinsichtlich eines Instandhaltungsstaus und eventueller Gebäudeschäden erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Insbesondere im Hinblick auf eventuelle versteckte Mängel, die ohne zerstörende Untersuchungen der Bausubstanz nicht zu erkennen sind. Zerstörende Untersuchungen sind nicht Gegenstand einer Verkehrswertermittlung.

10.3.3 Nutzungsdauer, Modernisierungen und fiktives Baujahr

Die Gesamtnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre ab dem Baujahr, in denen die Liegenschaft bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wirtschaftlich genutzt werden kann. Das Alter ergibt sich aus dem Baujahr und dem Jahr in dem der Wertermittlungstichtag liegt. Modernisierungen sind Maßnahmen, die zu einem ökonomischer oder ökologischeren Gebäudebetrieb führen oder den

Wohnwert erhöhen und dadurch zu einer Erhöhung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen. Berücksichtigt werden Maßnahmen die nicht länger als 20 Jahre zurückliegen und nicht in dem Rahmen üblicher Instandhaltungen fallen. Ein fiktives Baujahr ergibt sich aus einer veränderten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ab dem Wertermittlungsstichtag zurückgerechnet. Bis zum Jahr 2024 kann abweichend von der ImmoWertV21 die Gesamtnutzungsdauer ermittelt werden (Ziel ist die Einhaltung der Modellkonformität).

Für Ein-/Zweifamilienhäuser ist in Anlehnung an die Empfehlung der Nutzungsdauern in der Immobilienwertermittlungsverordnung und dem Sachwertmodell diese mit 70 Jahren bei einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard von 3 anzusetzen. Aus Gründen der Modellkonformität wird die sachlich nicht nachvollziehbare Anpassung der Nutzungsdauern in Abhängigkeit der Standardstufe gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung nicht vollzogen. Durchgeführte Maßnahmen haben die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Anlage der ImmoWertV21 verlängert.

Der Vollständigkeit halber werden die Modernisierungspunkte und der Modernisierungsgrade dargestellt:

Modernisierungselemente	max. Punktzahl	erreichte Punkte
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden	2	1
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Erreichte Punkte bei einer maximalen Punktzahl von	20	6

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	<=1
2	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	4
3	mittlerer Modernisierungsgrad	8
4	überwiegend modernisiert	13
5	umfassend modernisiert	>= 18

Mit 6 Punkten stellt sich die Liegenschaft in einem Zustand der kleinen Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung dar. Nach dem Modell der Immobilienwertermittlungsverordnung ergibt sich daraus zum Wertermittlungsstichtag ein (fiktives) Alter von 47 Jahren und eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 23 Jahren, hieraus ein fiktives Baujahr von 1976.

10.4 Energetischer Gebäudezustand

Der im Rahmen der Festsetzungen des Gebäudeenergiegesetzes GEG (§ 85) geforderte Gebäudeenergieausweis gibt Auskunft über die Energieverbrauchsmengen und Umwelteinfluss des Gebäudes. Dies soll dem Marktteilnehmer ermöglichen, neben den anderen Eigenschaften der Liegenschaft, die Priorität dieses Merkmals einzuordnen. Zu unterscheiden sind hierbei der verbrauchsorientierte und der bedarfsorientierte Energieausweis. Der verbrauchsorientierte Ausweis hat eine wesentlich geringere Aussagekraft, da die hier herausgegebenen Werte stark vom jeweiligen Nutzerverhalten abhängig sind. Der bedarfsorientierte Ausweis weist die Werte rein auf Basis der vorhandenen Gebäudesubstanz und deren energetischen Werte aus, ist somit unabhängig vom Nutzerverhalten und aussagekräftiger. Bislang ist die Präferenz der Marktteilnehmer basierend auf den rein energetischen Eigenschaften gegenüber anderen

wertbestimmenden Eigenschaften eher gering. Internationale Siegel sind überwiegend bei gewerblich genutzten Gebäuden bekannt und umfassen neben den energetischen Eigenschaften andere Gebäudeeigenschaften, die über deutsche Standards in der Gesetzgebung (Umweltschutz, Arbeitsschutz, technische Sicherheitsstandards) bereits berücksichtigt sind.

Das Environment, Social and Governance (ESG), übersetzt etwa „Umwelt, Soziales und Unternehmensführung“, nennt man die nicht durch kurzfristig orientierte finanzielle Kennzahlen messbaren ökologischen und gesellschaftlichen Bereiche der Unternehmensführung. Daran orientieren sich Investoren, um den über die finanziellen Aspekte hinausgehenden gesellschaftlichen Zustand eines Vermögenswertes vor der Investition zu beurteilen. Es handelt sich also um den Bewertungsmaßstab des Kapitalmarkts für die Nachhaltigkeit eines Unternehmens und in der Folge auch der unternehmenseigenen Immobilien.

Zur Bewertung lag kein Energieausweis vor.

11. Wertermittlung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

In den einzelnen Verfahren wird für den jeweiligen Immobilientyp ein Wert nach allgemeinen Wertverhältnissen für diesen Typ ermittelt und dann Schritt für Schritt für das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungstichtag verfeinert (vorläufiger Verfahrenswert, marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert und nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften boG der „abschließende“ Verfahrenswert)

Die Modellkonformität stellt dar, dass es sich bei den zur Wertermittlung herangezogenen Modellen um eine idealisierte Herangehensweise handelt, die bestimmte Parameter zugrunde legt. Wird von diesen Parametern abgewichen, müssen die Abweichungen nach den Modellvorstellungen angepasst werden, um die Modellkonformität einzuhalten. Dieses Prinzip beschreibt, dass ein Verkehrswert beim Nichtbeachten der Modellkonformität zu keinem sicheren Verkehrswert führt. Die Einhaltung der Modellkonformität kann jedoch nur gewährleistet werden, wenn der Herausgeber von Modellen alle Einflussgrößen der Modellparameter und deren statistischen Kriterien offenlegt, so dass bei Berücksichtigung der Spezialitäten des Wertermittlungsobjekts modellkonforme Anpassungen vorgenommen werden können. Werden die Modellparameter durch den Modellherausgeber nicht vollumfänglich veröffentlicht, werden sachverständige Annahmen getroffen, die der (vermuteten) Modellkonformität am nächsten kommen.

Soweit nichts anderes mitgeteilt wurde, geht der Sachverständige davon aus, dass Herausgeber von Sach-, Ertragswert- und Gebäudefaktoren diese nach den hier angewandten Grundsätzen herausgegeben haben.

11.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist, formal als Wert eines unbebauten Grundstückes, grundsätzlich im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Der Bodenwert kann entweder durch unmittelbaren Preisvergleich durch entsprechende Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken oder durch den mittelbaren Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte werden von den zuständigen Gutachterausschüssen anhand der getätigten Grundstücksverkäufe und dem jeweils lagetypischen Maß der baulichen Nutzung abgeleitet und auf Basis eines idealisierten Grundstücks (Grundstücksform, Art der Nutzung, Ausnutzung, etc.) mitgeteilt. Entspricht das zu bewertende Grundstück nicht diesen Parametern, ist der Bodenrichtwert anzupassen. Insbesondere wenn von den rechtlichen Bestimmungen im vorliegenden Fall oder marktüblich regelmäßig abgewichen wird.

Der Bodenwert wird hier durch den mittelbaren Preisvergleich anhand von Bodenrichtwerten ermittelt. Für den Bereich der Liegenschaft wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreis Offenbaches ein Bodenrichtwert von 750,00 €/m² Grundstücksfläche für eine Wohnbaufläche bei einer Grundstücksgröße von 500 m² erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2022 abgeleitet. Die abweichenden Grundstückseigenschaften werden aus dem Immobilienmarktbericht, den gesetzlichen Bestimmungen und der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigt.

Sofern eine Wertermittlung über die reine Bodenwertermittlung hinaus erfolgt, werden die besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boGs) in den weiteren Wertermittlungsverfahren berücksichtigt, sofern sie sich nicht nur auf den Bodenwert auswirken.

Rechenschema Bodenwert:

Grundstücksgröße Flurstück 369		495 m ²
Grundstücksgröße gesamt		495 m ²
Bodenrichtwert pro m ² , 750,00 €, W, 500 m ² , ebf, 01.01.2022, BRW-Zone 1		750 €
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Korrekturfaktor für Abweichung der Grundstücksgröße nach IMB 2023, sachverständig inter-/extrapoliert	x	1,00
Grundstücksgröße Ist = 495 m ² , Korrekturfaktor	1,000	
Grundstücksgröße BRW = 500 m ² , Korrekturfaktor	1,000	
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Anpassung Index zum Wertermittlungsstichtag, IMB 2023 sachverständig o. Bodenpreisindex, hilfsweise	x	1,00
angepasster Bodenrichtwert pro m ²		750 €
vorläufiger Verfahrenswert/Bodenwert		371.250 €
besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG	Kosten/Nachteil	Abschlag
boG: Nachteil Einspeisung Elektro über das Dach, Abschlag für Kosten Hausanschluss Straße, sachverständig	2.500 €	-2.500 €
marktangepasster Verfahrenswert/Bodenwert korrigiert		368.750 €

Der Bodenwertanteil für das Einfamilienhaus „Am Sportplatz 6“ in Dreieich-Offenthal beträgt am Wertermittlungsstichtag 11.05.2023 rund 370.000 €.

11.2 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mitteilung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und bedarf keiner Ableitung des Verkehrswertes wie bei klassischen Verfahren. Dies resultiert in der Regel aus der Hoffnung, dass die Marktsituation bereits in den Preisen widerspiegelt wird. Die Problematik bei diesem Verfahren liegt in dem Vorhandensein von Vergleichspreisen von Immobilien mit hinreichenden wertbestimmenden Eigenschaften. Eine Ableitung des Verkehrswertes wird auch dann erforderlich, wenn das Wertermittlungsobjekt von den Vergleichsobjekten in den bestimmenden Merkmalen abweicht, also durch einen vorläufigen Verfahrenswert, gegebenenfalls einen vorläufigen marktangepassten Verfahrenswert und einen Verfahrenswert. Vergleichsfaktoren, üblicherweise ein Preis pro Flächeneinheit, können nur einen schwächeren Vergleichswert ergeben als ein Vergleichswert aus einer spezifischen Auskunft aus der Kaufpreissammlung, da dem Vergleichsfaktor üblicherweise eine höhere Zahl unspezifischer Merkmale zugrunde liegt (Monte-Carlo-Verfahren).

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Die Haltung der Marktteilnehmer bei dem Erwerb von Einfamilienhäusern ist auch vergleichsbasierend. Aufgrund der stark heterogenen Vergleichspreise im Umfeld ist das Vergleichswertverfahren wegen der hohen Anpassung der

Vergleichspreise nicht seriös durchführbar. Zu große Korrekturen führen den gewünschten direkten Vergleich ad absurdum (Vergleich „Apfel mit Birnen“) und sind durch höchstrichterliche Rechtsprechung untersagt. Aufgrund der zuletzt ausgeübten Eigennutzung wird das Sachwertfahren als Hauptverfahren durchgeführt.

11.3 Allgemeines Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischtgenutzten Grundstücken.

- *Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H., berechnet nach der Jahresrohmiete, Wohnzwecken dienen.*
- *Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H. berechnet nach der Jahresrohmiete, eigenen oder fremden gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen.*
- *Gemischtgenutzte Grundstücke sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser sind.*

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Das Grundstück ist nach dieser Definition als Mietwohngrundstück einzuordnen. Das Ertragswertverfahren wird wegen der vor Ort in Einfamilienhäusern auch stattfindenden Vermietung unterstützend durchgeführt.

Marktanpassung – Das Verfahren wird zuerst nach allgemeinen Grundsätzen durchgeführt. Danach wird auf die konkrete Ertragssituation abgestellt bzw. diese mit weiteren individuellen Einflüssen an den vorliegenden Markt angepasst, sofern diese zur Verfügung stehen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahren findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszinssatz, die Bewirtschaftungskosten und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in einer angemessenen Größe angesetzt werden.

11.3.1 Marktüblich erzielbare Miete

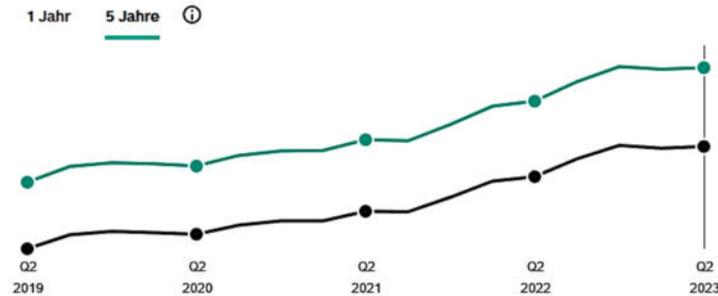
Die Stadt Dreieich hat keinen aktuellen qualifizierten Mietspiegel für Wohnraummiets erstellen lassen. Auf Basis der Auswertung von Angebotspreisen externer Vermietungsportale

Durchschnittliche Nettokaltmiete für Häuser in Dreieich



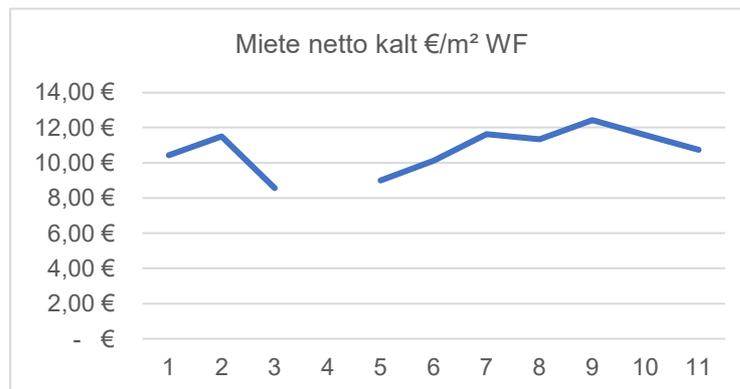
> Was ist meine Wunschimmobilie im Detail wert?

Preisentwicklung



Quelle: Immobilienscout

und eigener Statistik



haben sich folgende Mieten als Bestandsmieten marktüblich netto kalt pro Monat ergeben

	Fläche	€/m²-St.
Wohnfläche	117,5 m²	10,00 €
wohnraumähnliche Fläche Spitzboden	31,1 m²	6,50 €
Stellplatz	2	25,00 €

Im Übrigen wird von einer marktüblichen Vermietung ohne Incentives (Ausbaukostenzuschuss, mietfreie Zeiten, etc.) und ohne gesonderte Vermarktungskosten und -zeiten ausgegangen. Weiter wird davon ausgegangen, dass die Mieten rechtzeitig und vollständig gezahlt werden und keine Rechtstreitigkeiten anhängig sind. Vom Markt abweichende, wertrelevante Mieten werden durch ein Over- und/oder Underrented-Verfahren berücksichtigt.

11.3.2 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze sind die Kapitalisierungszinssätze mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Mit ihnen werden die allgemein vom Grundstücksmarkt erwarteten künftigen Entwicklungen insbesondere der Ertrags- und Wertverhältnisse berücksichtigt.

Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Diese Aufgabe soll von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte wahrgenommen werden.

Auswirkung auf den Liegenschaftszinssatz

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Aufschlag auf Liegenschaftszinssatz
Immobilien mit Wohnnutzung	
<ul style="list-style-type: none"> • Gute Wohnlage mit hoher Nachfrage • Aufwendige Ausstattung • Eigennutzung oder bezugsfrei • Variable Nutzungsmöglichkeiten • Wenige Wohneinheiten im Haus 	<ul style="list-style-type: none"> • Mäßige Wohnlage mit geringer Nachfrage • Modernisierungsbedarf • Nutzung als Kapitalanlage (vermietet) • Sehr individuelle Ausführung • Viele Wohneinheiten im Haus

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat einen Liegenschaftszinssatz für Ein-/Zweifamilienhäuser in Höhe 1,50 % durchschnittlich zum Stichtag herausgegeben. Die Liegenschaft stellt sich durch die beschriebenen Eigenschaften abweichend vom Durchschnitt dar. Dies führt zu folgender Liegenschaftszinsauswertung:

Liegenschaftszinssatz LZ durchschnittl. EFH/ZFH bei BRW, als allgemeine Wertverhältnisse	1,50
Korrektur Lärmemissionen durch Sportplatz	0,50
Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert	2,00

Die Funktion ist reziprok: Zuschläge wirken sich wertsenkend, Abschläge werterhöhend aus. Nach den Erfahrungen des Sachverständigen zum örtlichen Markt hinsichtlich der Vor- und Nachteile ist für die zukünftige Wert- und Ertragsentwicklung ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % angemessen.

11.3.3 Restnutzungsdauer

Zur Ertragswertberechnung ist der Faktor der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer heranzuziehen. Dieser bildet sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Gebäudealters. Das Baujahr beträgt 1958, für die Wertermittlung fiktiv 1976. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Ertragswertmodell des Landes Hessen mit 70 Jahren anzusetzen. Hieraus ergibt sich ein Alter von rund 47 Jahren und eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 23 Jahren zum Stichtag.

11.3.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, sofern sie nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind Verwaltungs- und Geschäftsführungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.; durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Barwertfaktor zur Kapitalisierung berücksichtigt.

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

Die Bewirtschaftungskosten werden hier in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung, der Immobilienwertermittlungsverordnung und Beleihungswertermittlungsverordnung herangezogen und entsprechend dem Bewertungsobjekt modifiziert und indiziert:

1. Verwaltungskosten: Pro Einheit werden hier 411,00 € und 45,00 € pro Stellplatz im Jahr angesetzt.
2. Instandhaltungskosten: Wegen des Instandhaltungszustands, werden für die Flächen 13,50 €/m² Wohnfläche/Jahr und 102,00 €/Stellplatz als angemessen erachtet.
3. Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis wird als durchschnittlich angesehen, so dass hier 2,00 % vom Jahresrohertrag angemessen sind, um mögliche Mietausfälle zu kompensieren.

Rechenschema Ertragswertverfahren

Eingangsdaten für das Ertragswertverfahren			
Liegenschaftszinssatz LZ durchschnittl. EFH/ZFH bei BRW, als allgemeine Wertverhältnisse	1,50		
Korrektur Lärmemissionen durch Sportplatz	0,50		
Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert	2,00		
Gesamtnutzungsdauer GND	70		
Alter bei (fiktivem) Baujahr 1976	47		
Restnutzungsdauer RND = GND - (fiktives) Alter, hier abweichend durch Modernisierungen	23		
			Rohertrag
Wohn-/Miet-/Nutzflächen mit marktüblichen Ertragsansätzen als allgemeine Wertverhältnisse			
	Fläche	€/m ² -St.	€ pro Jahr
Wohnfläche	117,5 m ²	10,00 €	14.101 €
wohnraumähnliche Fläche Spitzboden	31,1 m ²	6,50 €	2.426 €
Flächen gesamt	148,6 m ²		16.526 €
Stellplatz	2	25,00 €	600 €
Rohertrag pro Jahr gesamt			17.126 €
Ermittlung der Bewirtschaftungskosten			
Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag RE:			18%
Verwaltungskosten €/Wohnung p.a.	411,00 €	-	411 €
Verwaltungskosten €/Stellplatz p.a.	45,00 €	-	90 €
Instandhaltungskosten €/m ² p.a. Wohnfläche	13,50 €	-	2.006 €
Instandhaltungskosten "Stellplatz" €/Stück	102,00 €	-	204 €
Mietausfallwagnis (fiktiv) [%] RE	2%	-	343 €
Summe Bewirtschaftungskosten		-	3.054 €
Grundstücksreinertrag in €			14.073 €
-Bodenwertverzinsung	2,00%	-	7.375 €
Gebäudereinertrag			6.698 €
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei Zinssatz und Restnutzungsdauer	18,29		122.517 €
Anlagen über Ortsüblichkeit:	+/-		- €
Bodenwert in €			368.750 €
vorläufiger Verfahrenswert/Ertragswert in €			491.267 €

Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge wenn die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse durch marktübliche Erträge und/oder Liegenschaftszinssätze und/oder nicht vorhandene und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 9 2.1 ImmoWertV21 nicht oder nicht ausreichend gelingt, Abschlag geopolitische/geowirtschaftliche Risiken (Krieg, Zinsen, Baukosten, etc.)				0,90
vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert/Ertragswert in €				442.141 €
Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:	Kosten	Abschlag		
boG: Instandhaltungsstau für Wohn-/Mietflächen, Kostenbasis 250,00 €/m ² , wg. ausgeglichenem Markt 100 % Ansatz mit 250,00 €/m ² WF o. Modernisierungsanteil, instandgehaltener Zustand d. (fiktiven) Baujahr, gem. Kostenquelle Anlage, Abzüge "neu für alt"	37.152 €	-37.152 €	-	37.152 €
boG: Restbaukosten Dachgeschoss (Oberflächen, Restinstallationen), sachverständig pauschal	15.000 €	-15.000 €	-	15.000 €
boG: Schadensbeseitigung Feuchtigkeit Kamin eine Stelle im Dachgeschoss	1.500 €	-1.500 €	-	1.500 €
Korrigierter Ertragswert				388.489 €

Der Ertragswert der Liegenschaft Einfamilienhaus „Am Sportplatz 6“ in Dreieich-Offenthal beträgt am Wertermittlungsstichtag 11.05.2023 rund 390.000 €.

11.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren bildet unter den normierten Wertermittlungsverfahren die Basis für die Ermittlung des Wertes von Gebäuden, bei denen der Wert der Substanz im Vordergrund steht. Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen werden getrennt voneinander ermittelt. Der Sachwert ist dabei der Wert, der sich aus dem Ersatzbeschaffungswert unter Berücksichtigung der die Liegenschaft beeinflussenden Faktoren (Alter, Bauschäden und Baumängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände) ergibt.

Der Ersatzbeschaffungswert wird objektspezifisch aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum oder sonstiger Bezugseinheit und den Normalherstellungskosten sowie den Baunebenkosten errechnet. Die Normalherstellungskosten und die Baunebenkosten definieren sich entsprechend dem vorliegenden Gebäudetyp aus einer vorgegebenen Auswahlliste. Die Ausstattungsstandards werden nach einer weiteren Liste der Immobilienwertermittlungsverordnung durch den Sachverständigen zwischen 0 und 1 gewichtet. Der Wägungsanteil gibt den Anteil des Gewerks am Gesamtgebäude wieder. Die Auswertung von Standard und Wägung pro Gewerk/Bauteil ergibt einen individualisierten Kostenkennwert für die Normalherstellungskosten im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Das Sachwertverfahren spiegelt eine substanzorientierte Nutzung der Marktteilnehmer eines Einfamilienhauses wider. Das Sachwertverfahren wird als Hauptverfahren durchgeführt.

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

Einstufung Gebäudestandard:

Gebäudetyp nach dem Katalog der NHK 2010: Typ 1.01 Einfamilienhaus freistehend, Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss/Spitzboden, hilfsweise

Einordnung	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23%
Dächer		0,5	0,5			15%
Außentüren und Fenster			1,0			11%
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11%
Deckenkonstruktion und Treppen		0,3	0,7			11%
Fußböden		0,5	0,5			5%
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9%
Heizung		1,0				9%
sonstige technische Ausstattung			1,0			6%
Kostenkennwerte für Gebäudeart	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	

Auswertung/Wägung

Außenwände	167 €
Dächer	117 €
Außentüren und Fenster	92 €
Innenwände und -türen	86 €
Deckenkonstruktion und Treppen	88 €
Fußböden	39 €
Sanitäreinrichtungen	70 €
Heizung	65 €
sonstige technische Ausstattung	50 €
Kostenkennwert Summe	774 €

Sachwertermittlung

Gebäudetyp nach dem Katalog der NHK 2010: Typ 1.01 Einfamilienhaus freistehend, Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss/Spitzboden, hilfsweise

	Rechenoperation	
Baujahr		1958
Baujahr fiktiv		1976
Bruttogrundfläche (BGF) [m ²]		284 m ²
Ansatz für die NHK 2010 in €/m ² BGF	x	774 €
Ansatz für die NHK 2010 in €/m ² BGF korrigiert		774 €
Normalherstellungskosten Ansatz NHK 2010 in €		220.082 €
Regionalfaktor	x	1,00
Normalherstellungskosten gesamt		220.082 €
Anpassung an den Preisindex	x	1,80

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

	Index NHK 2010	89,30
	Index am Wertermittlungsstichtag	160,50
Herstellkosten zum Basisjahr in €		395.557 €
Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70
Alter in Jahren bei (fiktivem) Baujahr		47
Lineare Wertminderung wg. Alters in % d. Herstellungskosten		67%
Abschreibungsbetrag in €	-	265.577 €
Nebengebäude pauschaler Zeitwert:	+	0 €
Besondere Bauteile: Terrassen (10.000 €), Gauben (20.000 €)	+	30.000 €
Außenanlagen 5 %	+	6.499 €
Sonstige Anlagen auf dem Grundstück über Ortsüblichkeit:	+/-	0 €
Gebäudesachwert zum Wertermittlungsstichtag		166.479 €
Bodenwert	+	368.750 €
vorläufiger Verfahrenswert/Sachwert		535.229 €
Marktanpassung Sachwertfaktoren aus Marktbericht zum Stichtag sachverständig extra-/interpoliert und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 9 2.1 ImmoWertV21	x	1,150
Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge wenn Sachwertfaktoren nicht vorhanden oder nicht geeignet § 7 2.1 ImmoWertV21, Abschlag geopolitische/geowirtschaftliche Risiken (Krieg, Zinsen, Baukosten, etc.)	x	0,900
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert/Sachwert		553.962 €
Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:	Kosten	Abschlag
boG: Instandhaltungsstau für Wohn-/Mietflächen, Kostenbasis 250,00 €/m ² , wg. ausgeglichenem Markt 100 % Ansatz mit 250,00 €/m ² WF o. Modernisierungsanteil, instandgehaltener Zustand d. (fiktiven) Baujahr, gem. Kostenquelle Anlage, Abzüge "neu für alt"	37.152 €	-37.152 €
boG: Restbaukosten Dachgeschoss (Oberflächen, Restinstallationen), sachverständig pauschal	15.000 €	-15.000 €
boG: Schadensbeseitigung Feuchtigkeit Kamin eine Stelle im Dachgeschoss	1.500 €	-1.500 €
angepasster Verfahrenswert/Sachwert		500.310 €

Der Sachwert des Einfamilienhauses Am Sportplatz 6 in Dreieich-Offenthal beträgt damit zum Wertermittlungsstichtag 11.05.2023 rund 500.000 €.

11.5 Zubehör und Bestandteile

Im Rahmen des Ortstermins konnten Keller-, Dachgeschoss und Spitzboden besichtigt werden. Der Zutritt zum Erdgeschoss als Hauptwohnbereich wurde nicht gewährt. Als Hauptwohnbereich wird der Hauptteil von Zubehör und Bestandteilen dort vermutet und dieser (für Küchenmobiliar, etc.) auf rund 15.000 € geschätzt. Nur eine detaillierte örtliche Aufnahme und Schätzung kann hier vollständige Transparenz bringen. Diese war dem Sachverständigen nicht möglich.

11.6 Ableitung des Verkehrswertes

Aus den Ergebnissen der durchgeführten Wertermittlungsverfahren und aus sonstigen wertbeeinflussenden Umständen soll nun der Verkehrswert abgeleitet werden.

Das maßgebliche Wertermittlungsverfahren ist hier das Sachwertverfahren aufgrund des objektbestimmenden substanzorientierten Charakters als Einfamilienhaus. Das Ertragswertverfahren zeigt eines trotz relativ hohen Mietniveaus durch einen niedrigeren Wert die Grenzen der Rentierlichkeit auf.

Die Vorteile sind in dem guten Makrostandort Rhein-Main-Gebiet mit seiner Wirtschaftskraft zu sehen. Der Mikrostandort ist dörflich geprägt mit kurzen Wegen in die Natur und zu den Infrastruktureinrichtungen. Die Liegenschaft stellt sich mit noch zeitgemäßen Grundrissen und der Aufwertung des Spitzbodens in eine wohnraumähnliche Fläche dar. Zum Zustand im Erdgeschoss kann ohne Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Nachteilig sind erster Linie die Unsicherheit zum Zustand im Erdgeschoss und die noch notwendigen Restbaumaßnahmen zusammen mit dem Instandhaltungsstau. Bei hohen Baukosten mit den darin eingeschlossenen Modernisierungseffekten werden diese Kosten wesentlich höher liegen, als die marktüblichen Abschläge für einen auf dem Zustand des (fiktiven) Baujahrs instand gehaltenen Zustand. Weiter nachteilig ist die Nähe zum Sportplatz und dem daraus erhöhten Fahrverkehr und den Veranstaltungen resultierenden Geräuschemissionen.

Alle sonstigen Vor- und Nachteile sind in den angewendeten Wertermittlungsverfahren angemessen berücksichtigt und bedürfen keiner weiteren Zu- oder Abschläge.

Unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile schätze ich den Wert der Liegenschaft Einfamilienhaus Am Sportplatz 6 in Dreieich-Offenthal damit zum Wertermittlungstichtag 11.05.2023 auf 500.000 €.

Wohnflächenfaktor: 3.365 €/m², Markt 4.270 €/m²
Rohertragsvervielfältiger: 29,2-fach, Markt 31,9-fach
Nettoanfangsrendite NAR:

	<u>Netto(rein)mieteinnahmen</u>
Nettoanfangsrendite NAR =	Gesamtkaufpreis + Erwerbsnebenkosten
Netto(rein)einnahmen	6.698 €
Gesamtkaufpreis = Sachwert	500.000 €
Erwerbsnebenkosten 12 %	60.000 €
NAR	1,20%

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk), bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) wurden nicht durchgeführt. Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement) und der Boden nicht nach eventuellen Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Bei der Wertermittlung wurde davon ausgegangen, dass alle Anlagen auf dem Grundstück baurechtlich genehmigt und in einem baupolizeilich ordnungsgemäßen Zustand sind. In den Rechenverfahren auftretende Abweichung entstehen durch Tabellenkalkulationsprogramme und bewegen sich in einem für die Wertermittlung unerheblichen Umfang. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Das Gutachten entfaltet erst nach vollständigem Rechnungsausgleich seine Rechtskraft. Der ermittelte Verkehrswert basiert auf Marktdaten (insbesondere auf ausgewerteten Kaufpreisen und Mieten), die auch vor der aktuellen COVID-19-Situation und der geopolitischen Situation zustande gekommen sind. Ein ggf. diesbezüglich zwischenzeitlich eingetretener weiterer Werteeinfluss ist deshalb in den Wertangaben noch nicht vollständig enthalten.

Die Liegenschaft wurde von mir am 11.05.2023 besichtigt und das vorliegende Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Von dem Gutachten wurden drei Exemplare, zwei für den Auftraggeber und eines für den Sachverständigen, sowie eine Pdf-Datei angefertigt.

Langen, den 18.08.2023

Christian W. Petri, Sachverständiger

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 2 – Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Anlage 3 – Objektfotos

Anlage 4 – Flächenberechnung

Anlage 5 – Literatur- und Quellenverzeichnis

Anlage 6 – Auszug Kostenquellen besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhäusen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte, ohne Maßstab

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Flurstück: 369
Flur: 1
Gemarkung: Offenthal

Gemeinde: Dreieich
Kreis: Offenbach
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500

Hessen

Erstellt am 15.12.2022

Antrag: 201722666-1



5536092

Maßstab 1:500



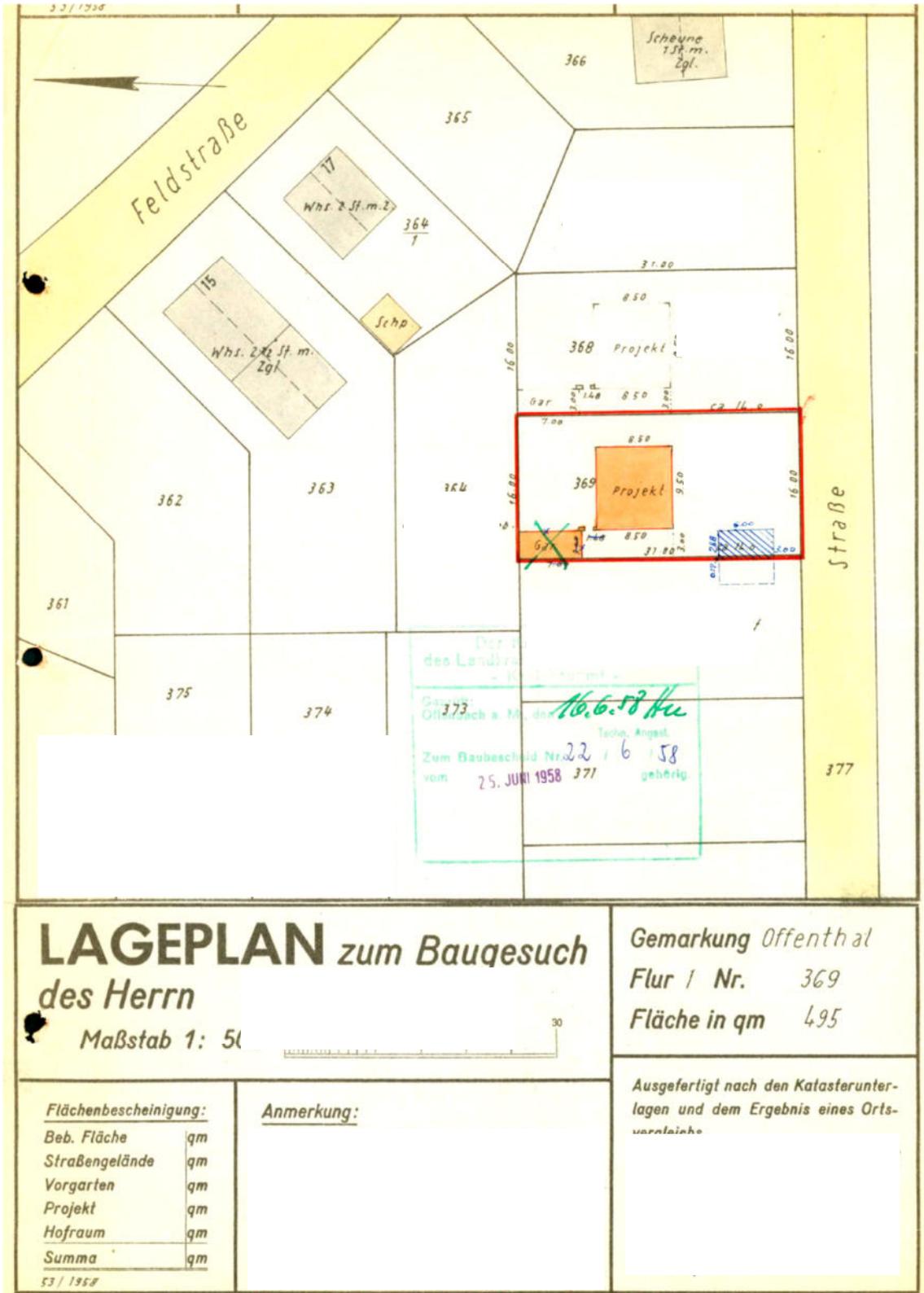
Meter

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

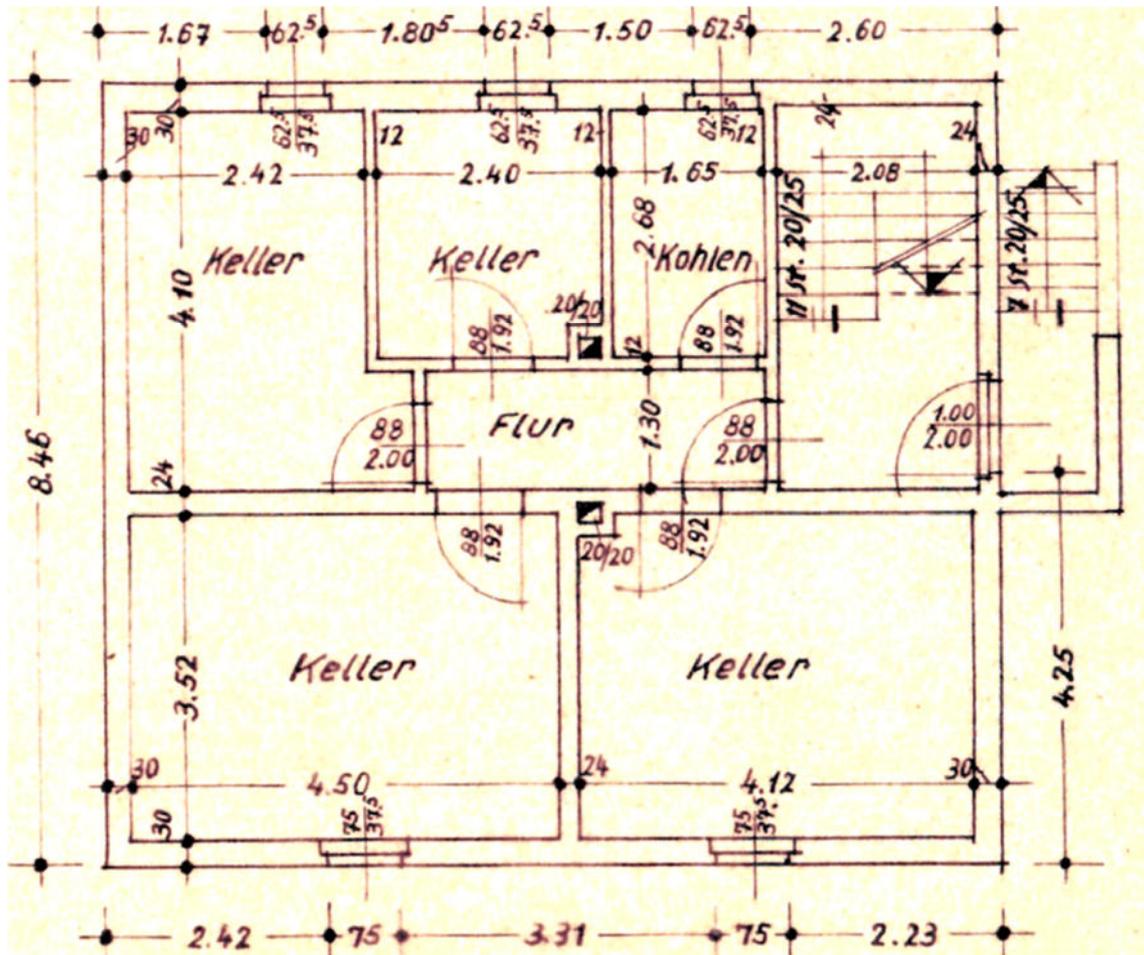
Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhäusen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

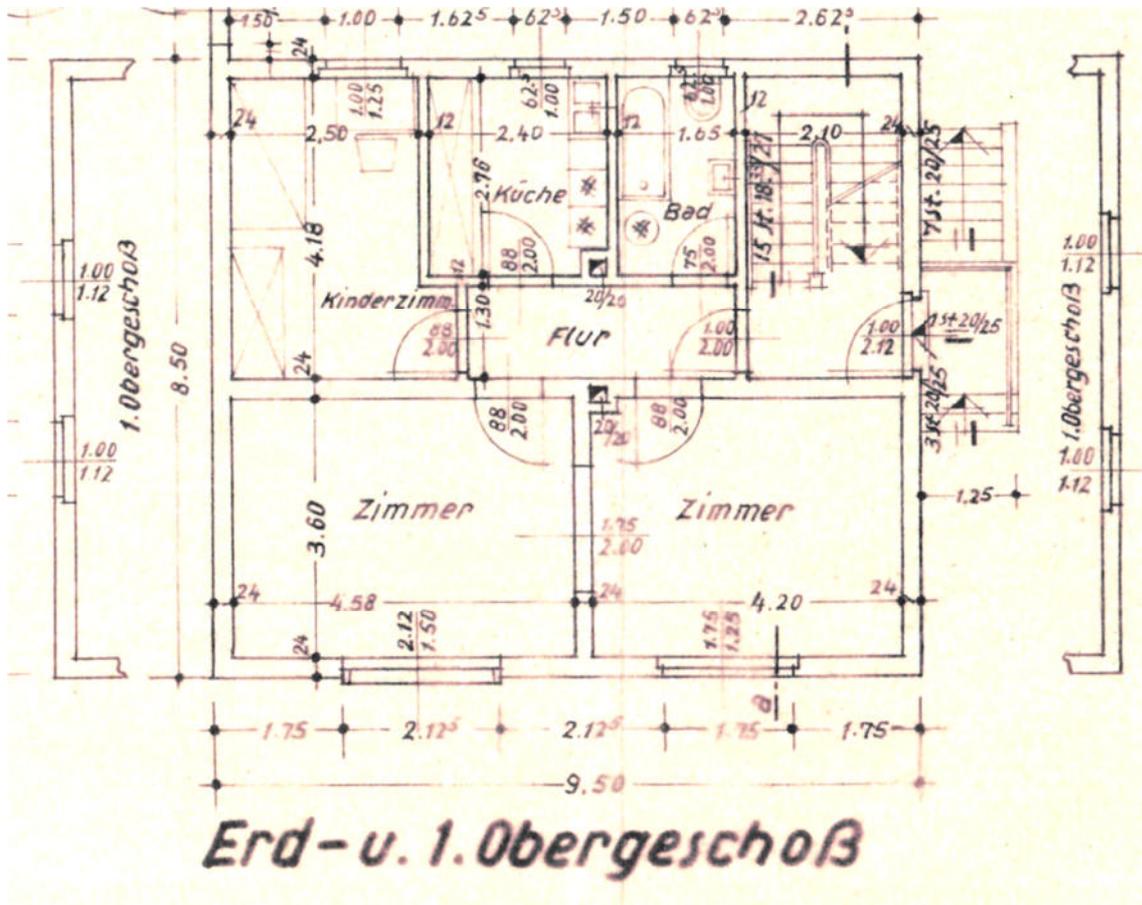
Anlage 2 – Lageplan Ursprungsbaugenehmigung, ohne Maßstab



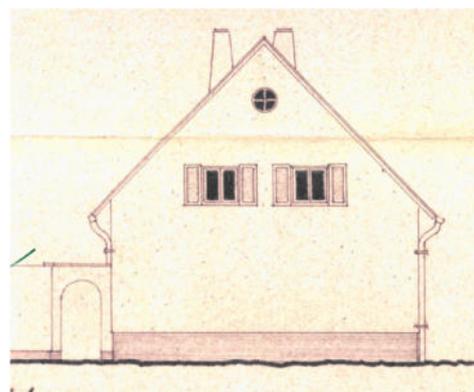
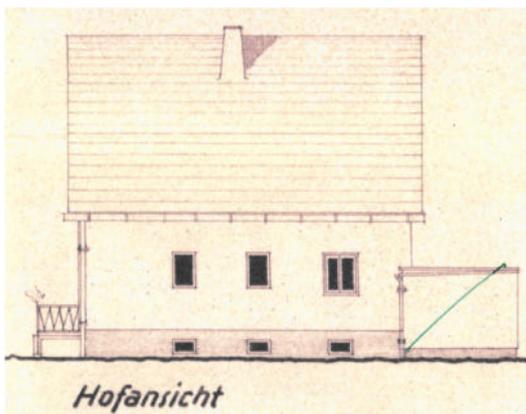
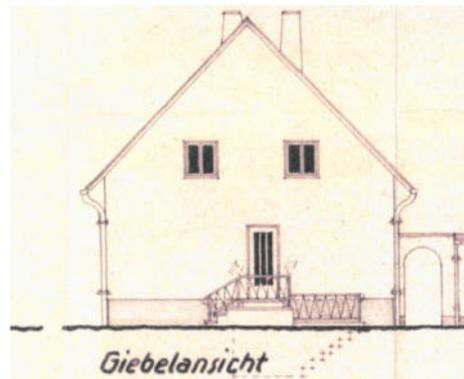
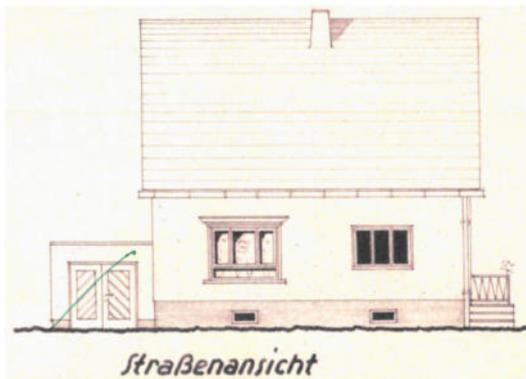
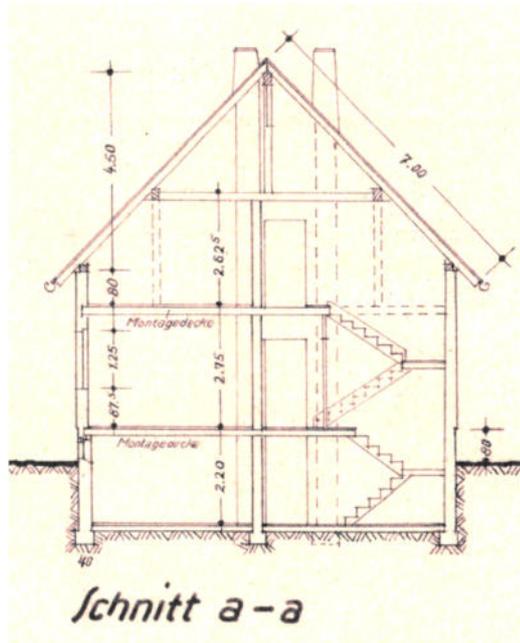
Anlage 2 – Kellergeschoss, ohne Maßstab



Anlage 2 – Erd-/Dachgeschoss, ohne Maßstab



Anlage 2 – Auszug Schnitt und Ansichten, ohne Maßstab



Anlage 3- Objektfotos (der Abbildung von Innenaufnahmen wurde widersprochen)



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Norden



Garten



Ansicht von Nordosten



Garten von Osten



Ansicht von Süden



Garten nach Süden von oben

Anlage 4 - Flächenermittlung

Die Flächen wurden aus der Bauakte und digitalen Verzeichnissen ermittelt, ggf. wurde auf die tatsächlich ausgeübte Nutzung abgestellt. Fehlende Flächenangaben werden sachverständig geschätzt. Sofern eine detaillierte Ortsbesichtigung möglich war, wurden die Flächen durch Stichmaße überprüft. Abweichungen zu bestehenden Flächenberechnungen können sich aus unterschiedlichen Berechnungsansätzen (DIN 283, DIN 277, Wohnflächenverordnung, MF GiF e.V.) ergeben. Die ermittelten Flächen sind nicht dazu geeignet, um bauliche Maßnahmen durchzuführen, technische oder wirtschaftliche Abrechnung zu erstellen oder Mieterhöhungs- oder Minderungsverlangen durchzusetzen, sowie Exposés zu erstellen. Hierfür wird ein detailliertes örtliches Aufmaß empfohlen. Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung v. 25.11.2003, bzw. gewerbliche Flächen nach der GiF-Richtlinie MF-G. Bezeichnung nach Plänen, ggf. nach ausgeübter Nutzung.

Wohn- und Nutzflächen in m²

Nutzung		Gesamt- fläche	Anrech- nung	Wohn- Mietfläche
Flächen aus Bauantrag				
Kellergeschoss KG				
	Treppenflur	4,55 m ²		
	Kellerflur	4,90 m ²		
	Kohlen	4,42 m ²		
	Keller	6,43 m ²		
	Keller	10,72 m ²		
	Keller	15,84 m ²		
	Keller	14,50 m ²		
	Zwischensumme	61,37 m ²		
	Putzabzug enthalten	3,00%		
	gesamt	59,53 m²		
Erdgeschoss EG				
	Treppenflur	4,55 m ²	100%	4,55 m ²
	Flur	4,90 m ²	100%	4,90 m ²
	Bad	4,42 m ²	100%	4,42 m ²
	Küche	6,43 m ²	100%	6,43 m ²
	Kinderzimmer	11,05 m ²	100%	11,05 m ²
	Zimmer	16,12 m ²	100%	16,12 m ²
	Zimmer	14,78 m ²	100%	14,78 m ²
	Terrasse Nord (sachverständig geschätzt)	3,24 m ²	50%	1,62 m ²
	Terrasse Süd (sachverständig geschätzt)	8,00 m ²	50%	4,00 m ²
	Zwischensumme	73,50 m ²		67,88 m ²
	Putzabzug enthalten	3,00%		-2,04 m ²
	gesamt	71,30 m²		65,84 m²
Höhenabzüge 1- 2 m Raumhöhe = 50 % Grundfläche berücksichtigt				
Dachgeschoss DG				
	Bad	3,63 m ²	100%	3,63 m ²

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

Küche		2,96 m ²	100%	2,96 m ²
Kinderzimmer		10,00 m ²	100%	10,00 m ²
Flur		4,90 m ²	100%	4,90 m ²
Zimmer		14,20 m ²	100%	14,20 m ²
Zimmer		13,02 m ²	100%	13,02 m ²
Treppenflur		4,55 m ²	100%	4,55 m ²
Zwischensumme		53,26 m ²		53,26 m ²
Putzabzug enthalten	3,00%	-1,60 m ²		-1,60 m ²
gesamt		51,66 m²		51,66 m²

Spitzboden SP	Dachboden wohnraumähnlich	32,06 m²	100%	32,06 m²
	Zwischensumme	32,06 m ²		32,06 m ²
	Putzabzug enthalten	3,00%	-0,96 m ²	-0,96 m ²
	gesamt	31,10 m²		31,10 m²

Fläche gesamt		213,59 m²		148,61 m²
----------------------	--	-----------------------------	--	-----------------------------

Bruttogrundfläche und Ausnutzungskennziffern

	Flächentyp	
Kellergeschoss		
Wohnhaus	80,03 m ²	a
Kelleraußentreppe	5,20 m ²	c
KG gesamt	85,23 m²	
Erdgeschoss		
Wohnhaus	80,75 m ²	a
Eingangstreppe	2,88 m ²	b/c
Terrasse Nord (sachverständig geschätzt)	3,24 m ²	c
Terrasse Süd (sachverständig geschätzt)	8,00 m ²	c
EG gesamt	94,87 m²	
Dachgeschoss		
Wohnhaus	80,75 m ²	a
DG gesamt	80,75 m²	
Spitzboden SP		
Wohnhaus	42,75 m ²	a
SP gesamt	42,75 m²	
Gesamt	303,60 m²	

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
 Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
 Bereich c: nicht überdeckt.

GFZ

WGF	218 m ²
Grundstücksgröße	495 m ²
WGFZ	0,44
<hr/>	
GRZ	
Grundfläche	95 m ²
GRZ	0,19

Anlage 5 - Quellen- und Literaturverzeichnis

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch, 2023

BauNVO – Baunutzungsverordnung, nach jeweiligem Planungsstand

ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

LBO – Landesbauordnung Hessen

Baukosten 2020/21 – Altbau und Neubau, Schmitz, Gerlach, Meisel, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Essen

GUG-Archiv 2022, Luchterhand, CD-ROM bzw. online

Marktorientierte Immobilienbewertung, Hauke Petersen, 5. Auflage 2001, Boorberg

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Kleiber, Simon, Weyers, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag

Kreditwirtschaftliche Wertermittlung, Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn, 6. Auflage, Luchterhand

Grundbesitzbewertung für Erbfall und Schenkung, Halaczinsky, Teß, 2. Auflage 2004, Bundesanzeiger Verlag

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche, Metzmacher, Krikler, Bundesanzeiger Verlag

Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, Schwirley, 2. Auflage 2006, Bundesanzeiger Verlag

Wertermittlung von Grundstücken, Simon, Reinhold, 4. Auflage 2001, Luchterhand

Kleiber-digital.de

Internetangebot der Bundesrepublik Deutschland, von DESTATIS, Wikipedia, des Landes Hessen, Open Street Map, des Kreis Offenbachs und der Stadt Dreieich

Anlage 6 – Auszug Kostenquellen besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG, hilfweise

Vergleichswerte EUR/m² WFL

Baukosten

Wohngebäude / Vollmodernisierung

Baukosten inkl. 19% Mehrwertsteuer (Kostengruppen 300 und 400, DIN 276 -1, Ausgabe 12 / 2015)
(siehe 1.1)

	EUR/m ² WFL*)	
Fachwerkhäuser – schlechter Zustand	von-bis	3.000 4.000
	Mittelwert	3.500
– mittlerer Zustand	von-bis	2.500 3.000
	Mittelwert	2.750
– guter Zustand	von-bis	1.800 2.200
	Mittelwert	2.000
Gründerzeithäuser – Städtische Gebäude	von-bis	1.500 2.000
	Mittelwert	1.800
– Siedlungshäuser	von-bis	1.800 2.200
	Mittelwert	2.000
Bauten, 1920–1939	von-bis	1.500 1.800
	Mittelwert	1.700
Bauten, 1950–1969	von-bis	1.200 1.700
	Mittelwert	1.500

Preisstand II/2020 Index 117,7 (2015 = 100); MWSt: 19 %

*) Wohnfläche gem. Wohnflächen-Verordnung

Vergleichswerte „Gewerke“ EUR/m² WFL

Baukosten 2.5

Freistehende Einfamilienhäuser mit Keller

Kosten der Gewerke je m² WFL lt. DIN 276 (Kostengruppe 300 + 400) einschl. 19% Mehrwertsteuer

Gewerk	Ausführung	ohne Dachgeschoss- ausbau		mit Dachgeschoss- ausbau und Dusche	
		EUR/m ² WFL		EUR/m ² WFL	
1. Erd-Mauer-Beton-Gerüst	von - bis	640,00	955,00	678,00	902,00
	Rechenwert	765,00		678,00	
2. Putz/Trockenbau	von - bis	178,00	232,00	174,00	261,00
	Rechenwert	204,00		221,00	
3. Zimmerer	von - bis	129,00	173,00	109,00	152,00
	Rechenwert	149,00		131,00	
4. Dachdecker/Klempner	von - bis	113,00	144,00	82,00	127,00
	Rechenwert	131,00		106,00	
5. Fassadensystem (z.B. WDVS oder Verklinkerung)	von - bis	248,00	413,00	216,00	356,00
	Rechenwert	273,00		239,00	
6. Sanitär	von - bis	110,00	164,00	93,00	145,00
	Rechenwert	136,00		127,00	
7. Heizung/Lüftung	von - bis	131,00	169,00	107,00	157,00
	Rechenwert	149,00		132,00	
8. Elektro	von - bis	99,00	147,00	91,00	141,00
	Rechenwert	118,00		108,00	
9. Fenster (inkl. Glas + Roll.)	von - bis	126,00	170,00	106,00	159,00
	Rechenwert	142,00		124,00	
10. Schreiner	von - bis	67,00	122,00	55,00	112,00
	Rechenwert	77,00		67,00	
11. Estrich	von - bis	43,00	64,00	41,00	59,00
	Rechenwert	50,00		48,00	
12. Bodenbeläge	von - bis	42,00	67,00	38,00	68,00
	Rechenwert	53,00		49,00	
13. Fliesen	von - bis	41,00	136,00	41,00	136,00
	Rechenwert	52,00		52,00	
14. Maler	von - bis	53,00	80,00	48,00	80,00
	Rechenwert	61,00		57,00	
15. Treppenanlage/Schlösser	von - bis	72,00	112,00	49,00	90,00
	Rechenwert	84,00		63,00	
16. Sonstiges	von - bis	14,00	29,00	11,00	31,00
	Rechenwert	16,00		16,00	
Summe	von - bis	2.106,00	3.177,00	1.858,00	2.976,00
	Rechenwert	2.462,00		2.218,00	