

Aktenzeichen: 7 K 48/23

Ronny Kazyska



Verkehrswertgutachten

für das
Amtsgericht Langen

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**

Objektart: Reihenhaus
mit Garage

Anschrift: Ysenburgstr. 58
D-63303 Dreieich

Qualitätsstichtag: 11. Juni 2024

Wertermittlungsstichtag: 11. Juni 2024

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska



am: 11.06.2024

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Verkehrswertgutachten
Stichtag: 11.06.2024

Vergleichswert	593.000 €
Sachwert	577.000 €
Ertragswert	591.000 €
Verkehrswert Flurstück 1199	583.000 €
Verkehrswert Flurstück 1175/8	10.000 €

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

593.000 €

Frankfurt am Main, den 29.07.2024



Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für transnationale Zwecke HypZert F

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

M.Sc. Immobilienbewertung · B.A. Immobilienwirtschaft · Diplom-Immobilienwirt (DIA) · Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Mitglied im Landesverband Hessen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVS)

Messeturm · Friedrich-Ebert-Anlage 49 · 60308 Frankfurt am Main

T: +49 69 46992759 · www.ronnykazyska.de

b.v.s
Sachverständige

Mitglied im Landesverband
Hessen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e.V.

izert

Immobilien Gutachter
Real Estate Valuer
HypZert F

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Grundstück
3. Bauliche Anlagen
4. Vermietungs- und Marktsituation
5. Wertermittlung
6. Sonderwerte
7. Verkehrswerte
8. Verhältniszahlen
9. SWOT-Analyse

Anlagen

1. Ertrags- und Flächenaufstellung
2. Bruttogrundfläche, Wohnfläche, GRZ, GFZ
3. Übersichtsplan
4. Stadtplan
5. Luftbild
6. Flurkarte
7. Grundriss
8. Fotos
9. Haftungsausschluss

Bewertungsunterlagen

Seitens der Auftraggeberin wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens folgende Objektunterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom Amtsgericht Langen in der Zwangsversteigerungssache mit Aktenzeichen 7 K 48/23 vom 23.04.2024
- Grundbuchauszug Blatt 5139 vom 11.12.2023 des Grundbuchs von Dreieichenhain / Amtsgericht Langen (Hessen)
- Baulastenauskunft des Kreisausschusses Offenbach vom 13.05.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 30.01.2024

Folgende Objektunterlagen wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens vom beauftragten Sachverständigen beschafft:

- Berechnung der Wohnfläche vom 15.09.1977
- Grundrisse des Architekten Reinhard Reiffen über Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss vom 15.09.1977
- Baugenehmigung Nummer 611-02/561/77-sa/kö über ein Einfamilien-Reihenwohnhaus mit Garage und Entwässerung vom 11.04.1978
- Baubeschreibung zum Stand 28.09.1977
- Auszug aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich Südhessen
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.07.2024

Übersicht

Reihenhaus mit Garage

Baujahr ca.	1979
Baujahr (wirtschaftlich) ca.	1985
Gesamtnutzungsdauer	70
Restnutzungsdauer	31

Grundstücksgröße Flurstück 1179 rd.	173 m ²
Grundstücksgröße Flurstück 1175/8 rd.	32 m ²

Bruttogrundfläche (BGF) rd.	270 m ²
GRZ	0,39
GFZ	0,78

Wohnfläche ca.	142,45 m ²
----------------	-----------------------

Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	625.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-32.000 €
Marktanpassung	0 €
Vergleichswert des Grundstücks	593.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	4.163 €/m ²

Vergleichswert des Grundstücks Flurstück 1199	583.000 €
Vergleichswert des Grundstücks Flurstück 1175/8	10.000 €

Sachwertermittlung

Baukostenindex	182,8
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	164.000 €
Bodenwert	256.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	420.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-32.000 €
Sachwert des Grundstücks	577.000 €
Sachwert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	4.051 €/m ²

Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	22.822 €	
Verwaltungskosten p.a.	397 €	1,74 %
Instandhaltungskosten p.a.	2.070 €	9,07 %
Mietausfallwagnis p.a.	456 €	2,00 %
Betriebskosten p.a.	0 €	0,00 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	2.923 €	12,81 %
Bewirtschaftungskosten / Mietfläche	20,52 €/m ²	
Reinertrag p.a.	19.899 €	
Liegenschaftszinssatz	1,75 %	
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	23,77	
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	623.000 €	
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-32.000 €	
Ertragswert rd.	591.000 €	
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	4.149 €/m ²	

Verkehrswert Gesamtobjekt

593.000 €

Zubehör

Einbauküche pauschal	0 €
----------------------	-----

1. Allgemeines

1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 23.04.2024 mit dem Aktenzeichen 7 K 48/23 für das Amtsgericht Langen als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über ein Reihenhaus mit Garage in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 11.06.2024 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 11.06.2024 statt. Es wurden die typischen Räume und Nebenräume des Bewertungsobjekts begangen. Als Qualitätsstichtag wurde der 11.06.2024 angenommen. Die Beschreibung von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum Qualitätsstichtag.

1.3 Wertermittlungsgrundlagen

Die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts i.S.d. § 194 BauGB erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung in aktuell gültiger Fassung (ImmoWertV).

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen bzgl. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen.

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 11.06.2024 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

Dem Gutachten wird ferner zugrunde gelegt, dass das Objekt genehmigungsgerecht errichtet worden ist, die angegebenen Mietflächen und Stellplätze umfasst sowie mängelfrei und voll ertragsfähig ist.

Der Verkehrswert des Versteigerungsobjekts wird auftragsgemäß einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angegeben.

1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 11.06.2024 statt. Zu dem Zeitpunkt wurden die Wohnräumlichkeiten und Nebenräume des Objekts begangen. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:


- Ronny Kazyska

Miteigentümer
Miteigentümerin
Sachverständiger für Immobilienbewertung

Verfasser

Ronny Kazyska M.Sc.

Adresse: Messeturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49, 60308 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0)69 - 46 99 27 59 Mobil: +49 (0)171 - 69 76 00 8

E-Mail: mail@kazyska.com Website: www.ronnykazyska.com

2. Grundstück

2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 11.12.2023 (letzte Änderung vom 08.12.2023) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Langen (Hessen)
Grundbuch von: Dreieichenhain
Blatt: 5139

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Dreieichenhain	2	1199	Hof- und Gebäudefläche Isenburgstraße 58	173 m ²
2	Dreieichenhain	2	1175/8	Bauplatz Falkensteinstraße	32 m ²
Grundstücksgröße gesamt					205 m ²

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 2a:



-zu 1/2-

Laufende Nummer 2b:



-zu je 1/2-

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 6 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

-gelöscht-

Laufende Nummer 2:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1, 2

-gelöscht-

Laufende Nummer 3:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1, 2

-gelöscht-

Laufende Nummer 4:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1, 2

-gelöscht-

Laufende Nummer 5:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

-gelöscht-

Laufende Nummer 6:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1, 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Langen - Zwangsversteigerungsgericht -, 7 K 48/23); eingetragen am 08.12.2023.

Beurteilung

Die Eintragungen in Abteilung II haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Beurteilung laufende Nummer 1:
Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 2:
Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 3:
Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 4:
Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 5:
Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 6:
Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 7 K 48/23. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

2.2 Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft des Kreisausschusses Landkreis Offenbach vom 13.05.2024 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

2.3 Denkmalschutz

Eine Auskunft über Denkmalschutz wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß der frei zugänglichen Datenbank (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>) über Kulturdenkmäler in Hessen ist das Bewertungsobjekt zum Stand 23.07.2024 kein Kulturdenkmal.

2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrunds hinsichtlich seiner Tragfähigkeit gehören nicht zum Gutachtenauftrag und wurden nicht vorgenommen. Im Gutachten wird von geeigneten Untergrundverhältnissen und angemessener technischer Baumaßnahmen für die Standfestigkeit ausgegangen. Ein Gutachten über die Tragfähigkeit des Baugrunds wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt.

Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und wurden nicht vorgenommen. Eine Auskunft über mögliche Altlasten wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Es wird infolgedessen für diese Bewertung unterstellt, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannten Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde auftragsgemäß nicht eingeholt.

2.5 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der regionale Flächennutzungsplan 2010 weist laut dem Regionalverband Frankfurt Rhein-Main das Wertermittlungsgrundstück als "Wohnbaufläche" aus.

Bebauungsplan

Dem Internetportal vom Landkreis Offenbach nach befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Nr. 16, Die neuen Äcker", der am 15.03.1977 rechtsverbindlich wurde.

Der Bebauungsplan beinhaltet u.a. folgende Festsetzungen, die sich auf das Bewertungsobjekt beziehen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7
- Zahl der Vollgeschosse: II
- geschlossene Bauweise
- Drempelhöhe: max. 0,40 m
- Satteldach
- Dachneigung 35°

Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 611-02/561/77-sa/kö der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Offenbach liegt vom 11.04.1978 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 31.08.1976 erteilt. Sie gestattet die Errichtung eines Einfamilien-Reihenwohnhaus mit Garage und Entwässerung.

Für diese Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle Gebäudeteile nach den zum jeweiligen Baujahr geltenden öffentlich rechtlichen Vorschriften sowie den Auflagen einer von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde erteilten Baugenehmigung errichtet wurden. Die Übereinstimmung der vorhandenen baulichen Anlagen mit den Vorgaben einer Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Sie wird für diese Wertermittlung vorausgesetzt. Sollte die tatsächliche Bauausführung von den Festsetzungen der Baugenehmigung abweichen, wäre dieses Gutachten ggf. anzupassen.

2.6 Entwicklungszustand

Das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich somit um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

2.7 Erschließungsbeiträge etc.

Über Erschließungskosten wurden vom Auftraggeber keine Informationen zur Verfügung gestellt. Die Bewertungsunterlagen und Ortsbegehung ließen keine Hinweise auf offene Erschließungskosten erkennen. Es wird deshalb in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass alle Erschließungsbeiträge am Wertermittlungsstichtag entrichtet sind. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannte Annahme nicht zutrifft, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine schriftliche Auskunft über offene Erschließungskosten wurde bei der zuständigen Gemeinde auftragsgemäß nicht eingeholt.

2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

2.9 Hochwasserrisiko

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 23.07.2024 nicht in einem gefährdeten Bereich.

2.10 Lagebeschreibung

2.10.1 Makrolage

Die Stadt Dreieich mit ca. 42.389 Einwohnern (Stand: 31.12.2023) liegt ca. 12 km südlich von Frankfurt am Main bzw. ca. 15 km nördlich von Darmstadt im Landkreis Offenbach im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Dreieich grenzt im Norden an die Stadt Neu-Isenburg, im Nordosten an die kreisfreie Stadt Offenbach, im Osten an die Städte Heusenstamm, Dietzenbach und Rödermark, im Süden an die Gemeinde Messel (Landkreis Darmstadt-Dieburg) und die kreisfreie Stadt Darmstadt sowie im Westen an die Stadt Langen.

Die Stadt gliedert sich in die Stadtteile Buchschlag, Spremlingen, Dreieichenhain, Götzenhain und Offenthal.

Der Landkreis Offenbach hat laut MB Research im Jahr 2024 mit 108,2 (Bundesdurchschnitt: 100) einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf-Basis im Jahr 2024 30.236 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis Offenbach mit 5,0 % im Juni 2024 unter dem Bundesdurchschnitt von 5,8 %.

Die Gewerbestruktur von Dreieich ist klein- und mittelständisch geprägt. Der Wirtschaftsstandort profitiert von seiner Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets als ein Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. Die größten Arbeitgeber aus der Privatwirtschaft sind u.a. die MHK Group AG (Küchen-, Möbel- und Sanitärfachhandel), Biotest AG (Biotechnik), Dormakaba Deutschland GmbH (Sicherheitsindustrie), Hahn Air Lines GmbH (Fluggesellschaft) und Pall GmbH (Food & Beverage).

Dreieich verfügt über einen direkten Autobahnanschluss an die A 661. Die Stadt ist mit der B 486, die durch das südliche Stadtgebiet verläuft, gut an das deutsche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Landesstraße L 3262 verbindet Dreieich mit dem internationalen Flughafen Frankfurt am Main sowie mit der A 5. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle 'Dreieich' an der A 661 liegt vom Stadtzentrum ca. 3 km entfernt.

Dreieich ist mit 6 Haltepunkten des Rhein-Main-Verkehrsverbundes in das deutsche Eisenbahnnetz integriert. Dadurch existieren Direktverbindungen u.a. nach Frankfurt am Main und Darmstadt.

Mehrere Buslinien verbinden die Ortsteile untereinander und führen in die Nachbarorte.

Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Dreieich im Zeitraum von 2022 bis 2035 +0,2 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Offenbach -0,3 % sowie für das Bundesland Hessen -0,6 %.

Überregionale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Frankfurt am Main	12 km	0:18 h
Offenbach am Main	12 km	0:15 h
Wiesbaden	43 km	0:33 h
Darmstadt	15 km	0:16 h
Mainz	45 km	0:35 h
Mannheim	85 km	1:00 h
Würzburg	115 km	1:05 h
München	390 km	3:50 h
Berlin	550 km	5:30 h

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

2.10.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Dreieich im Stadtteil Dreieichenhain in der Ysenburgstraße. Das Bewertungsobjekt liegt zentral im Stadtteil Dreieichenhain innerhalb eines Wohngebiets südöstlich des Gewerbegebiets Dreieichenhain. Bei der Ysenburgstraße handelt es sich um eine Anliegerstraße, die südlich von der Straße Dornbusch übergeht. Sie hat mit der Straße Am Breitengrad eine Seitenstraße. Im Norden mündet die Ysenburgstraße in den Heckenweg, der sich in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet Dreieichenhain befindet. Die K 172 führt im Süden zur B 486 mit Anbindung zur A 661 Anschlussstelle 'Langen'. Der internationale Flughafen von Frankfurt ist nordwestlich über die A 5 erreichbar. Der Anschluss in die Innenstadt im Dreieicher Stadtteil Sprendlingen besteht über die K 171. Die Frankfurter Straße Richtung Norden bzw. die Darmstädter Straße Richtung Süden verbindet Dreieich im Norden mit der Stadt Neu-Isenburg und im Süden mit Langen (Hessen). Die Stadt Dietzenbach ist östlich über die K 173 befahrbar.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird weitläufig von einer gemischten Bebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist ein Reihenhaus mit Garage. Es liegt zentral innerhalb des Ortsteils Dreieichenhain in ca. 3 km Entfernung zum Stadtkern von Dreieich. Die Stadtverwaltung Dreieich ist im Rathaus des Zentrums ebenfalls in ca. 3 km Entfernung vorzufinden. Der Bahnhof Dreieich-Dreieichenhain befindet sich südöstlich in ca. 0,7 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Dreieich verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Edeka, Kaufland, Aldi, Tegut, Lidl, Netto, Penny). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist südwestlich ein Nahversorgungszentrum mit Rewe, Aldi, Netto und Lidl in der Industriestraße in ca. 0,3 km Entfernung vom Bewertungsobjekt. Dreieich hat im Norden über direkten Autobahnanschluss zur A 661. Die nächstgelegenen Autobahnauffahrten zur A 661 'Langen' sowie zur A 5 'Zeppelinheim' jeweils in Richtung Frankfurt und Darmstadt sind nach ca. 4 bzw. 10 km befahrbar. Die Entfernung zum nordwestlich gelegenen internationalen Flughafen von Frankfurt beträgt ca. 15 km. Die Bushaltestelle 'Heckenweg' befindet sich in ca. 300 m Entfernung in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt.

Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,3 km	1 Min.
Stadtverwaltung	3,0 km	9 Min.
S-Bahn Bahnhof	0,7 km	3 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bundesstraße B 486	2,0 km	4 Min.
Kreisstraße K 172	0,5 km	2 Min.
Autobahn A 661	4,0 km	6 Min.
Autobahn A 5	10,0 km	12 Min.
Flughafen Frankfurt	15,0 km	18 Min.

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Lauf- bzw. Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

Beeinträchtigende Emissionen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar. Aufgrund der Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main ist die Stadt Dreieich von Fluglärm belastet. Ein Anstieg der Lärmbelastung ist durch Änderungen bzw. Erweiterungen der Flugrouten nicht auszuschließen. Presseberichten zufolge existieren in der Region aktuell Unstimmigkeiten über das eingeführte segmentierte Anflugverfahren, dass den Fluglärm breiter mit einer schwächeren Ausprägung auf mehrere Orte verteilt. Vereinzelt streben Gemeinden aktuell Gerichtsklagen gegen das segmentierte Anflugverfahren an.

Topographie sowie Grundstücks-/Straßensituation und Erschließung

Das zu bewertende Grundstück (Flurstück 1199) ist rechteckig und eben geschnitten. Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus in geschlossener Bauweise bebaut. Der Baukörper verfügt über zwei Vollgeschosse zuzüglich Unter- und Dachgeschoss. Das Reihenhaus ist nördlich über die Ysenburgstraße zugänglich. Das Gebäude ist innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets nördlich auf dem Bewertungsgrundstück positioniert. Der Hauseingang liegt nördlich. Die zugehörige Garage auf dem Flurstück 1175/8 ist von der Ysenburgstraße über die Falkensteinstraße erreichbar. Das Bewertungsgrundstück ist ebenfalls rechteckig geschnitten. Die Garage ist in geschlossener Bauweise östlich positioniert und über die Falkensteinstraße zu befahren. An der West-, Ost- und Südseite des mit dem Reihenhaus bebauten Flurstücks 1199 liegen Wohngebäude in geschlossener Bauweise. Im Norden befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude. Die Ysenburgstraße verläuft von Süden nach Norden.

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Kanalisation, Telefon etc.) und entsprechende Hausanschlüsse sind vorhanden.

3. Bauliche Anlagen

Das Bewertungsobjekt als ein Reihenhaus befindet sich auf dem Flurstück 1199 (Ysenburgstr. 58) innerhalb einer Häusergruppe aus sechs Reihenhäusern in geschlossener und massiver Bauweise. Das Baujahr geht ca. auf das Jahr 1979 zurück. Die Reihenhäuser verfügen jeweils über zwei Vollgeschosse zuzüglich Unter- und Dachgeschoss. Auf dem Flurstück 1175/8 liegt eine Garage, die ebenfalls Gegenstand dieser Bewertung ist.

Das Reihenhaus ist von der Nordseite am Hauseingang über die Ysenburgstraße zugänglich. Die Wohnräumlichkeiten verfügen über fünf Zimmer, Küche, Dielen, zwei Bäder, Gäste-WC, Terrasse und Garten. Die Wohnräumlichkeiten erstrecken sich vom Erdgeschoss bis in das Dachgeschoss. Die vertikale Erschließung erfolgt über Treppen. Das Bewertungsobjekt wird am Wertermittlungsstichtag gemäß den gewonnenen Eindrücken beim Ortstermin von den Eigentümern vollständig eigengenutzt. Ein Mietverhältnis existiert demnach nicht.

Das Einfamilienhaus ist unterkellert. Das Untergeschoss besteht insgesamt aus vier Räumen inklusive Heiz- und Hausanschlussraum.

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

Das Obergeschoss hat drei Schlafzimmer, Diele und Bad.

Das Dachgeschoss verfügt über ein Schlafzimmer mit Bad, Diele und einen Abstellraum.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen insgesamt ca. 142 m².

Wohnfläche	Erdgeschoss		Obergeschoss		Wohnfläche mit Dachschragen	Dachgeschoss	
	Wohnen	35,28 m ²	Zimmer	13,42 m ²		Zimmer	22,20 m ²
	Küche	7,93 m ²	Zimmer	10,97 m ²		Diele	3,01 m ²
	Diele	7,49 m ²	Zimmer	18,14 m ²		Bad	5,00 m ²
	Gäste-WC	2,11 m ²	Diele	3,45 m ²		Abstellraum	2,19 m ²
	Terrasse	5,30 m ²	Bad	5,96 m ²		-	-
	Summe:	58,11 m ²	Summe:	51,94 m ²		Summe:	32,40 m ²

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

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt liegt nicht vor. Das Typenschild an der Heizungsanlage weist ein Baujahr von 2014 aus. Es wird davon ausgegangen, dass die geltenden Regelungen der EnEV eingehalten und/oder übertroffen werden. Die angenommenen Eigenschaften wurden bei der Bestimmung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer berücksichtigt.

Instandhaltungszustand

Vorbemerkung: Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie erteilten Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt wurden. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Bautechnische Untersuchungen in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf erteilten Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder begründeten Vermutungen. Eine Untersuchung auf eventuell vorhandene pflanzliche oder tierische Schädlinge erfolgte nicht. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Bei der Ortsbegehung konnten die Räumlichkeiten vollständig besichtigt werden. Der Zustand des durchschnittlich ausgestatteten Bewertungsobjekts ließ unter Berücksichtigung des Baujahres zur Gewährleistung der künftigen Marktgängigkeit teilweise Modernisierungsbedarf erkennen. Die zwei Bäder im Ober- bzw. Dachgeschoss sind nicht mehr zeitgemäß ausgestattet und alle Fenster haben die übliche technische Lebensdauer überschritten.

Die Räumlichkeiten wiesen augenscheinlich keinen weiteren wertrelevanten Instandhaltungs- und Instandsetzungsstau auf. Wertrelevante Baumängel und/oder Bauschäden waren augenscheinlich ebenfalls nicht ersichtlich. Auf persönliche Nachfrage bei der Ortsbegehung sind den beiden Eigentümern keine Baumängel und/oder Bauschäden am Bewertungsobjekt bekannt.

Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss befanden sich in einem zeitgemäß renovierten Zustand.

Die Zimmer im Ober- und Dachgeschoss ließen augenscheinlich die Notwendigkeit zur Durchführung von Schönheitsreparaturen erkennen. In einem Schlafzimmer des Obergeschosses waren in einer Ecke getrocknete Feuchtigkeitsflecke erkennbar. Laut den Eigentümern war dies eine Folge einer Undichtigkeit im Badezimmer des Dachgeschosses. Seit dem der Schaden im Badezimmer des Dachgeschosses behoben wurde, soll die Problematik nicht mehr aufgetreten sein. Im Dachgeschoss konnten ebenfalls getrocknete Feuchtigkeitsflecke festgestellt werden, die vorrangig entlang den Dachfenstern verliefen und dem Eindruck nach durch geöffnete Fenster bei Regen verursacht wurden. Ein getrockneter Feuchtigkeitsfleck war zudem zwischen zwei Dachbalken an der Anschlussstelle von der Dachschräge zur Wand ersichtlich. Die Ursache soll in der Vergangenheit auf eine Undichtigkeit in der Dachdeckung zurückzuführen sein, die im Zusammenhang von Windeinwirkung stand. Laut den Eigentümern wurde der Schaden durch einen Dachdecker fachmännisch behoben.

An dem Bewertungsobjekt wurden in der Vergangenheit Teilmodernisierungen durchgeführt. Die Heizungsanlage stammt gemäß der Kennzeichnung an der Gastherme aus dem Jahr 2014. Das Gäste-WC wurde laut mündlicher Angabe der Eigentümer beim Besichtigungstermin vor einigen Jahren erneuert.

Die Nutzflächen im Kellergeschoss wiesen teilweise an den Wänden durch abblätternde Farbe sowie dunkle Verfärbungen Anzeichen von Feuchtigkeit und Schimmelbildung auf. Die Unregelmäßigkeiten ließen sich hauptsächlich in der Nähe der Fenster und an den unteren Bereichen der Wände an der Südseite erkennen.

Die Ursache für die womögliche Feuchtigkeitsproblematik im Untergeschoss ließ sich vor Ort nicht klären. Ein Baugutachter oder ein Bauingenieur wäre in der Lage, eine fundierte Beurteilung durchzuführen und entsprechende Empfehlungen zu geben. In dieser Bewertung wird davon ausgegangen, dass sie altersbedingt und nicht schwerwiegend sind. Die Berücksichtigung erfolgt im Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Negative Sonderwerte werden für die aufgeführten Mängel nicht ausgewiesen.

Das Bewertungsobjekt ist mit zwei Bädern und Fenstern ausgestattet, die noch dem Baujahr entsprechen. Zur Gewährleistung der Marktgängigkeit des Reihenhauses ist jeweils eine Erneuerung erforderlich. Die Kosten dafür werden unter Berücksichtigung des Einflusses auf den Verkehrswert in der Bewertung wertmindernd berücksichtigt.

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln bzw. Bauschäden, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Die vorstehende Beschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine Mängelaufstellung dar.

(Unter Reparaturstau wird nur angegeben, was über die Wertminderung durch Abschreibung hinaus an üblicher Instandhaltung an Dach und Fach unterblieben ist. Der Reparaturstau entspricht also nicht den tatsächlichen Aufwendungen zur Beseitigung der festgestellten Mängel, sondern den üblichen Abschlägen nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarktes. Im Übrigen wurde der Zustand des Objekts bei der Festlegung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.)

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Das zu bewertende zweigeschossige Reihenhaus zuzüglich Dach- und Untergeschoss wurde den Bewertungsunterlagen nach ca. 1979 errichtet. Das Bewertungsobjekt verfügt über rd. 142 m² Wohnfläche. Zum Bewertungsobjekt gehört eine Garage.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird weitläufig von einer gemischten Bebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Die Lage des Bewertungsobjekts in einem allgemeinen Wohngebiet wird innerhalb von Dreieich als überdurchschnittlich angesehen. Dem Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses in Südhessen zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbebauungen in Dreieich auf 1.040 €/m². Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb von Südhessen wird der Standort ebenfalls als überdurchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich in Südhessen für Wohnbebauungen im Mittel von 65 bis 1.045 €/m².

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Vergleichsdaten und der aktuellen Marktentwicklungen bei einer Wohnfläche von ca. 142,45 m² mit rd. 4.163 €/m² Wohnfläche innerhalb von Dreieich unterdurchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt als ein Reihenhaus bei dem die Eigennutzung im Vordergrund steht ist am Wertermittlungsstichtag gemäß den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht vermietet. Hinweise für ein bestehendes Mietverhältnis sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Bei der Ortsbegehung wurden die Räumlichkeiten dem gewonnenen Eindruck nach von den Eigentümern eigengenutzt. Der Gutachterausschuss in Südhessen hat im vorläufigen Immobilienmarktbericht 2024 für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Dreieich einen durchschnittlichen Kaufpreis von 4.386 €/m² Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung des Bewertungsobjekts zu Wohnzwecken gegeben.

Baubeschreibung

Konstruktion:	Massivbau
Fassade:	weißer Rauputz
Geschosse:	2 Vollgeschosse zuzüglich Keller- und Dachgeschoss
Dach-/Eindeckung:	Satteldach mit Holzkonstruktion und Betondachsteinen
Treppen/Aufzüge:	Stahlkonstruktion mit Holzstufen / Aufzug nicht vorhanden
Böden:	Teppich- und Fliesenböden
Wände:	Keller: Außenmauern mit Wanddicke von 36,5 cm (HBL Schwerbetonstein); Innenwände mit Wanddicke von 24 cm (HBL 50) Erd- bis Dachgeschoss: Außenmauern mit Wanddicke von 30 cm (HBL 50 Bims); Innenwände mit Wanddicke von 8 bis 24 cm (KSL 150 u. Bimsbauplatten)
Decken:	Stahlbeton
Fenster:	Holzfenster mit Doppelverglasung
Türen/Tore:	Innentüren: Holztürlätter mit Holzzargen; Hauseingangstür: Holztüranlage
Bäder/WC:	1 Dusch- und 1 Wannenbad zzgl. 1 Gäste-WC
Küche:	Einbauküche vorhanden
Heizung/Lüftung:	Gaszentralheizung
Warmwasser:	Zentrale Warmwasseraufbereitung über Heizungsanlage
Abwasser:	Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation
Elektrik:	Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss im Untergeschoss
Außenanlagen:	Zugänge gepflastert, strukturierte Bepflanzung im Garten; Einfriedung Außenbereich; Garageneinfahrt gepflastert
Garage:	1 Einzelgarage in Fertigbauweise
bes. Bauteile:	Hauseingangstreppen; Markise
bes. Einrichtungen:	Einbauküche

4. Vermietungs- und Marktsituation

4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Beim Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt vollständig von den Eigentümern eigengenutzt. Den Bewertungsunterlagen sind keine Hinweise über ein bestehendes Mietverhältnis zu entnehmen.

4.2 Aktuelle Marktsituation

Nachfolgend eine Einordnung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Analyse des regionalen Immobilienmarkts zum Wertermittlungsstichtag.

4.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

D - Schlüsselindikatoren	2021	2022	2023	2024 P	2025 P
BIP-Veränderung	2,6 %	1,9 %	-0,3 %	0,3 %	1,2 %
Inflationsrate	3,1 %	6,9 %	5,9 %	2,4 %	2,1 %
Arbeitslosenquote	5,7 %	5,3 %	5,7 %	5,9 %	5,6 %
Staatsschuldenquote	69,3 %	66,4 %	66,3 %	63,6 %	62,7 %

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

Die Wirtschaftsleistung hat sich in Deutschland im ersten Quartal 2024 mit einem Anstieg des realen BIP um 0,2 % gegenüber dem Vorquartal leicht erhöht. Im vierten Quartal 2023 wurde noch ein Rückgang von 0,5 % verzeichnet. Der Anstieg wurde hauptsächlich durch gute Wetterbedingungen begünstigt, die den Bausektor, die Industrie und die Dienstleistungsbranchen förderten. Besonders im Bau kam es zu einem deutlichen Aufschwung. Die energieintensive Industrie konnte ihre Produktion stark steigern. Ein geringerer Krankenstand trug ebenfalls positiv zur Wirtschaftsleistung bei. Die vorhandenen Auftragspolster ermöglichten trotz schwacher Nachfrage und zurückgehender neuer Aufträge aus dem In- und Ausland zudem Produktionssteigerungen. Der Welthandel blieb verhalten. Gestiegene Finanzierungskosten sowie wirtschaftspolitische Unsicherheiten dämpften Investitionen. Die Einkommenssituation der Verbraucher verbesserte sich durch einen stabilen Arbeitsmarkt und steigenden Reallöhnen. Der private Konsum blieb dennoch schwach. Der Dienstleistungssektor zeigte sich expansiv.

Die Industrieproduktion legte trotz schwacher Nachfrage im ersten Quartal 2024 nach drei Quartalen des Rückgangs wieder zu. Der Anstieg war hauptsächlich auf die energieintensiven Wirtschaftszweige, insbesondere die chemische Industrie zurückzuführen. Diese Branchen verzeichneten zum ersten Mal seit 2021 aufgrund gesunkener Großhandelspreise für Gas und Strom sowie einer sichereren Energieversorgung in Deutschland ein Produktionsplus. Die Industrieproduktion wuchs ohne die energieintensiven Branchen nur leicht. In wichtigen Sektoren wie dem Maschinenbau und der Automobilindustrie wurden Produktionsrückgänge verzeichnet.

Durch die Erholung der energieintensiven Branchen steigen trotz einer schwachen Auslandsnachfrage die realen Warenexporte merklich. Die chemische Industrie steigerte ihre Exporte deutlich. Die gewerblichen Ausrüstungsinvestitionen blieben schwach. Sie werden von einem schwierigen makroökonomischen Umfeld, gestiegene Finanzierungskosten und erhöhte wirtschaftspolitische Unsicherheit belastet. Die Importe von Investitionsgütern, insbesondere Maschinen und elektronische Geräte, haben sich erhöht. Die preisbereinigten Inlandsumsätze der Investitionsgüterproduzenten gingen dagegen zurück.

Im deutschen Unternehmenssektor besteht erheblicher Investitionsbedarf, insbesondere für die grüne und digitale Transformation. Hohe Energiepreise verursachen Sorgen über mögliche Investitionsabwanderung und Deindustrialisierung. Digitale und grüne Transformationsprozesse sowie die Erschließung neuer Standorte waren die Hauptantriebe für Investitionen. Schlechte makroökonomische Bedingungen, gestiegene Energie- und Lohnkosten, Arbeits- und Fachkräftemangel, regulatorische Unsicherheiten und hohe Steuerlast sind die primären Gründe für Investitionsrückgänge.

Die Bauproduktion erholte sich im ersten Quartal 2024 nach einem wetterbedingten Rückgang im Vorquartal und erreichte wieder das Niveau des dritten Quartals 2023. Der Hochbau blieb aufgrund schwacher Nachfrage im Wohnungsbau schwach. Der Tiefbau legte durch Infrastrukturmaßnahmen zu. Der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe ging weiter zurück, besonders im Wohnungsbau, beeinflusst durch gestiegene Zinsen.

Der private Konsum blieb trotz eines stabilen Arbeitsmarktes und realer Einkommenszuwächse verhalten. Die erhöhte Unsicherheit der Konsumenten dämpft die Anschaffungsneigung. Der Einzelhandel verzeichnete einen Umsatzrückgang. Das Gastgewerbe legte leicht zu. Die Aktivität im Dienstleistungssektor stieg deutlich. Die Entwicklung wird unterstützt durch Verbesserungen in der Industrie und Zuwächsen bei unternehmensnahen Dienstleistern.

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich im Winter 2024 stabil. Die Beschäftigung stieg leicht um 38.000 Personen. Die Arbeitslosigkeit nahm geringfügig zu. Dabei bestanden sektorale Unterschiede. Bereiche wie Gesundheit, öffentliche Dienstleistungen und qualifizierte unternehmensnahe Dienstleistungen konnten Personal aufstocken. Das verarbeitende Gewerbe und Baugewerbe waren von Personalabbau gekennzeichnet. Kurzarbeit nahm moderat zu, vor allem im verarbeitenden Gewerbe. Die Arbeitslosenquote stieg leicht auf 5,9 %. Frühindikatoren deuten auf eine Fortsetzung dieses Musters in den kommenden Monaten hin, ohne deutliche Veränderungen.

Die Tarifverdienste stiegen gegenüber dem Vorjahr im ersten Quartal 2024 um 6,2 %, unterstützt durch dauerhafte Erhöhungen und Inflationsausgleichsprämien. Auch die Effektivverdienste verzeichneten einen starken Anstieg. Jüngste Tarifabschlüsse deuten auf anhaltend hohes Lohnwachstum hin, mit regionalen Unterschieden zwischen 3,0 % und 10,6 %. Hohe Lohnforderungen der Gewerkschaften für 2024 von bis zu 15 % zeigen weiterhin einen starken Aufwärtsdruck. Die Arbeitskräfteknappheit und hohe Streikbereitschaft begünstigen ebenfalls hohe Lohnsteigerungen.

Die Inflation stieg im ersten Quartal 2024, mit einem HVPI-Anstieg von 0,8 % gegenüber 0,2 % im Vorquartal. Haupttreiber waren höhere Preise für Dienstleistungen und Industriegüter ohne Energie. Die Inflationsrate sank im Jahresvergleich von 3,0 % auf 2,7 %. Die Kerninflationsrate fiel von 3,7 % auf 3,4 %. Im April stiegen die Preise weiter, beeinflusst durch das Auslaufen der Mehrwertsteuersenkung für Gas bzw. Fernwärme und steigende Lebensmittelpreise. Die Inflation könnte im Mai und den folgenden Monaten durch Basiseffekte sowie höhere Energiepreise weiter steigen. Hohe Lohnzuwächse verlängern möglicherweise den Preisdruck auf Dienstleistungen.

Im zweiten Quartal 2024 wird ein leichter Anstieg der Wirtschaftsleistung erwartet. Der Dienstleistungssektor dürfte sich weiter erholen, unterstützt durch steigende Haushaltseinkommen und einen robusten Arbeitsmarkt. Der private Konsum könnte ebenfalls positive Impulse liefern.

Die Industrie zeigt Anzeichen einer moderaten Erholung, insbesondere in den energieintensiven Branchen. Eine nachhaltige Belebung erfordert einen breiteren Anstieg der Neuaufträge, der voraussichtlich erst in der zweiten Jahreshälfte spürbar wird. Die Nachfrage im Bau bleibt schwach. Die Normalisierung nach Witterungseffekten könnte dämpfend wirken. Insgesamt nimmt die Konjunktur allmählich Fahrt auf, mit positiven Impulsen vor allem von den Dienstleistern und dem privaten Konsum.

Der Wohnungsbau in Deutschland stagniert mit nur 294.400 Fertigstellungen im Jahr 2023 weiterhin. Die Zielmarke der Bundesregierung von 400.000 neuen Wohneinheiten pro Jahr wird deutlich verfehlt. Die Zahl der Baugenehmigungen sank um 26,7 %. Die Lage verschärft sich weiter. Steigende Kreditzinsen und Baukosten haben viele Projekte verzögert oder abgesagt. Die Branche beklagt fehlende Neuaufträge und Stornierungen. Der Bauüberhang, also genehmigte aber nicht fertiggestellte Wohnungen, hat sich erstmals seit 2008 verringert, teils wegen abgelaufener Baugenehmigungen.

4.2.2 Mietmarkt

Der Markt für Wohnimmobilien in Dreieich profitiert von seiner Nähe zum wirtschaftlich starken Ballungsraum in und um Frankfurt am Main innerhalb des Rhein-Main-Gebiets. Das unzureichende Angebot und die hohen Immobilienpreise veranlassen viele Menschen in Frankfurt am Main im Umland wohnhaft zu werden. Dreieich gehört zum südlichen Einzugsgebiet von Frankfurt am Main und verzeichnete dadurch in den vergangenen Jahren einen Anstieg der Bevölkerungs- sowie Haushaltsanzahl. Dieser Trend soll sich Prognosen zufolge weiter fortsetzen. Die Bevölkerungsprognose ist für die nächsten Jahren positiv.

Der Wohnungsmarkt in Dreieich gilt als angespannt. Die Stadt besitzt seit dem 26.11.2020 eine neue Mietpreisbremse (Beschränkung der zulässigen Neumieten auf nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete). Es gilt auch die Kappungsgrenzenverordnung: die Mieten dürfen deshalb nur um maximal 15% in drei Jahren erhöht werden, bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

Folgende Mieten für Wohnungen und Einfamilienhäuser (EFH) in unterschiedlichen Wohnanlagen mit unterschiedlichen Größen konnten für Dreieich recherchiert werden:

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
ImmobilienScout			
Dreieich	Q1 2024	10,95 - 18,42 €/m ²	11,82 €/m ² Ø-Miete
Kreis Offenbach	Q1 2024	10,94 €/m ²	Ø-Miete
Dreieich	Q1 2024	12,19 - 18,29 €/m ²	13,79 €/m ² Ø-Miete EFH
Kreis Offenbach	Q1 2024	12,30 €/m ²	Ø-Miete EFH
iib Institut Innovatives Bauen			
Dreieich	2024	8,39 - 18,21 €/m ²	Bestand Ø 11,67 €/m ²
Dreieich	2024	12,03 - 18,74 €/m ²	Neubau Ø 15,00 €/m ²
Engel & Völkers			
Dreieich	Q1 2024	13,97 €/m ²	Ø-Miete
Dreieich	Q1 2024	14,28 €/m ²	Ø-Miete EFH
Homeday			
Dreieich	2023	8,70 - 39,40 €/m ²	13,20 Ø-Miete
Dreieich	2023	14,30 €/m ²	Ø-Miete EFH
Immoportal			
Dreieich	2024	10,96 €/m ²	Ø-Miete einfache Lage
Dreieich	2024	12,37 €/m ²	Ø-Miete mittlere Lage
Dreieich	2024	14,05 €/m ²	Ø-Miete gute Lage
Capital Compass			
Dreieich	2016	9,24 €/m ²	Ø-Miete Bestand
Dreieich	2016	12,29 €/m ²	Ø-Miete Neubau
Dreieich	2016	10,38 €/m ²	Ø-Miete Bestand EFH
Dreieich	2016	11,15 €/m ²	Ø-Miete Neubau EFH

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für Mietwohnungen im Kreis/Stadt Offenbach:

Gemeindekennziffer: 06438 Objektart: Wohnungsmieten		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	18,90 €	15,10 €	13,20 €	11,10 €
	gut	17,10 €	13,70 €	11,90 €	10,20 €
	mittel	16,10 €	12,80 €	11,10 €	9,70 €
	einfach	15,30 €	12,20 €	10,50 €	9,00 €

Anmerkung:
 Die Preise je m² gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Mietflächen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:
 Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden
 Wohnungsgröße: 70 m² Wohnfläche
 Objektzustand: gut
 Stand: 08/2023
 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Datenbank von immobilenscout24.de führt am 25.07.2024 folgende durchschnittlichen Angebotsmieten für Einfamilienhäuser in Dreieich bzw. im Landkreis Offenbach auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q2 2020	Q2 2024	+/- %
Dreieich	11,38 €	13,74 €	20,74%
Landkreis Offenbach	10,13 €	12,24 €	20,83%

Die Stadt Dreieich verfügt über keinen Mietspiegel.

Gemäß wohnlagenkarte.de ist die Lage des Bewertungsobjekts als sehr gute Wohnlage klassifiziert.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote für Einfamilienhäuser in Umkreis von 10 km um das Bewertungsobjekt bei immobilenscout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Reihenhaus Dreieich	Datum: 24.07.2024 Zimmer: 5 Wohnfläche: 134 m ² Angebotspreis: 1.350 € p.M. Wohnflächenpreis: 10,07 €/m ²	3 Etagen Grundstück: 212 m ² Baujahr: 1959 Modernisierung: 2024
Reihenendhaus Dreieich	Datum: 24.07.2024 Zimmer: 6 Wohnfläche: 162 m ² Angebotspreis: 2.400 € p.M. Wohnflächenpreis: 14,81 €/m ²	3 Etagen Grundstück: 238 m ² Baujahr: 2010 Modernisierung: - inkl. 1 Garage
Doppelhaushälfte Dreieich	Datum: 24.07.2024 Zimmer: 6 Wohnfläche: 195,00 m ² Angebotspreis: 2.375 € p.M. Wohnflächenpreis: 12,18 €/m ²	3 Etagen Grundstück: 230 m ² Baujahr: 2000 Modernisierung: 2018 inkl. 1 TG-Stellplatz

4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem vorläufigen Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich Südhessen zufolge betrug der Geldumsatz für bebaute Grundstücke im Landkreis Offenbach im Jahr 2023 rd. 875 Mio. €. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr 2022 mit rd. 862 Mio. € eine Steigerung von ca. 1,5 %.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Baujahr 1960 bis 2024, Kaufverträge der letzten 3 Jahre						
Stadt	Ø BRW €/m ²	Ø Grundstück	Ø Baujahr	Ø WF m ²	Ø €/m ² WF	Anzahl KV
Dreieich	920,00	298,00	1981	132,00	4.386,00	45

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für freistehende Eigenheime im Landkreis/Stadt Offenbach:

Gemeindekennziffer: 06438 Objektart: Eigenheime		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	6.260,00 €	5.990,00 €	5.930,00 €	5.735,00 €
	gut	5.490,00 €	5.250,00 €	5.205,00 €	5.010,00 €
	mittel	4.970,00 €	4.745,00 €	4.725,00 €	4.555,00 €
	einfach	4.750,00 €	4.545,00 €	4.510,00 €	4.335,00 €

Anmerkung:
 Die Preise je m² Wohnfläche gelten für freistehende Eigenheime. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Eigenheime sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:
 Preise für Häuser, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden
 Geschossflächenzahl: 0,6
 Objektzustand: gut
 Stand: 08/2023
 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Datenbank von immobilenscout24.de führt am 25.07.2024 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in Dreieich bzw. im Landkreis Offenbach auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q2 2020	Q2 2024	+/- %
Dreieich	4.490,00 €	4.870,00 €	8,46%
Landkreis Offenbach	3.619,00 €	3.985,00 €	10,11%

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich innerhalb eines Radius von 5 km um das Bewertungsobjekt nachfolgende Vergleichsangebote bei immobilenscout24.de exemplarisch auführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Reihenhaus Dreieich	Datum: 25.07.2024 Zimmer: 5 Wohnfläche: 153,17 m ² Angebotspreis: 629.000 € Wohnflächenpreis: 4.107 €/m ²	2 Etagen Grundstück: 183 m ² Baujahr: 1977 Modernisierung: - inkl. 1 Carport
Reihenhaus Langen	Datum: 25.07.2024 Zimmer: 5 Wohnfläche: 125,00 m ² Angebotspreis: 598.000 € Wohnflächenpreis: 4.784 €/m ²	2 Etagen Grundstück: 143 m ² Baujahr: 1988 Modernisierung: 2023 inkl. 1 Garage
Reihenhaus Kirchbornstr. 91 Dietzenbach	Datum: 25.07.2024 Zimmer: 5 Wohnfläche: 124,00 m ² Angebotspreis: 595.000 € Wohnflächenpreis: 4.798 €/m ²	3 Etagen Grundstück: 285 m ² Baujahr: 1971 Modernisierung: 2019 inkl. 1 Stellplatz

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Südhessen hat im vorläufigen Immobilienmarktbericht 2024 für Einzelgaragen sowie Tiefgaragen- und Außenstellplätze folgende Pauschalwerte veröffentlicht:

	Einzelgarage	Tiefgarage	Stellplatz
Erstverkauf	15.000,00 €	20.000,00 €	5.000,00 €
Wiederverkauf	10.000,00 €	10.000,00 €	5.000,00 €

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht Mai 2024; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 30.04.2024; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien Juli 2024; Capital Immobilien-Kompass, Capital.de Datenabruf am 13.07.2024; iib Institut Innovatives Bauen, Wohnpreis.de Datenabruf am 13.07.2024; Immobilenscout24.de Datenabruf am 25.07.2024; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 13.07.2024; Homeday.de Datenabruf am 13.07.2024; Immoportal.de Datenabruf am 13.07.2024; Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Amt für Bodenmanagement Heppenheim, vorläufiger Immobilienmarktbericht für den Bereich Südhessen 2024; Wohnlagenkarte.de Datenabruf am 13.07.2024

5. Wertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ausgewiesen wird im vorliegenden Wertermittlungsfall der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „... durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach 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.“

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i.S.d. § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Wie sich aus den vorliegenden allgemeinen Informationen zum Grundstück ergibt, handelt es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Reihenhaus mit Garage. Der Verkehrswert ist somit entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs anhand des Vergleichswertverfahrens gemäß der §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Aus informatorischen Gründen wird hier zusätzlich der Sachwert im Sinne der §§ 35 - 39 ImmoWertV bzw. der Ertragswert gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV ermittelt. Da es sich hier um ein Objekt mit hoher Vergleichbarkeit handelt, hat der Sach- und Ertragswert jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

5.2 Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Anstelle von Kaufpreisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Zur Ermittlung des Bodenwerts wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2024 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen einen Bodenrichtwert in Höhe von 1.250 €/m² veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Dreieich
Gemarkung:	Dreieichenhain
Zone:	7300005
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	1.250 €/m ²
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei

Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

205 m ²	x	1.250 €/m ²	=	256.250 €
Rundungsbetrag			(-0,10 %)	<u>-250 €</u>
Bodenwert			rund	<u>256.000 €</u>

Bodenwertermittlung Flurstück 1199

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

173 m ²	x	1.250 €/m ²	=	216.250 €
Rundungsbetrag			(-0,12 %)	<u>-250 €</u>
Bodenwert			rund	<u><u>216.000 €</u></u>

Bodenwertermittlung Flurstück 1175/8

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

32 m ²	x	1.250 €/m ²	=	40.000 €
Rundungsbetrag			(0,00 %)	<u>0 €</u>
Bodenwert			rund	<u><u>40.000 €</u></u>

5.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren basiert auf den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV. Der Vergleichswert wird im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses vom Vergleichsgrundstück hat in einer hinreichenden Nähe zum Wertermittlungsstichtag des Bewertungsobjekts zu stehen. Abweichungen der Vergleichsgrundstücke sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit abgeleitet.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ermittelt werden.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Der Sachverständige hat eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung über tatsächlich erfolgte Verkaufsvorgänge, die mit dem Bewertungsobjekt höchstmöglich vergleichbar sind, bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich von Südhessen eingeholt.

Folgende Selektionskriterien wurden zum Stichtag angewandt:

Selektionskriterien	Vergleichsobjekte	Daten Bewertungsobjekt
Gemeinde:	Kreis Offenbach	Dreieich
Jahrgang:	2022 bis 2024	11.06.2024
Gebäudetypen:	Reihenhaus	Reihenhaus
Baujahr:	1960 bis 1999	ca. 1979
Mietfläche:	100 bis 200 m ²	142,45 m ²
Grundstücksfläche:	keine Einschränkung	173,00 m ²
Vertragsart:	Kauf	Kauf
Sonstiges:	vermietet / unvermietet	vermietet / unvermietet

Der zuständige Gutachterausschuss konnte anhand den Selektionskriterien 12 Vergleichsobjekte für diese Bewertung herausfiltern.

Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung

Nr.	Lage	bereinigter Kaufpreis	Baujahr	Grundstück	Wohnfläche	Kaufpreis €/m ²
1	Jakob-Latscha-Straße, Dreieich	662.000 €	1977	203 m ²	125 m ²	5.296 €/m ²
2	Hasenpfad, Dreieich	870.000 €	1977	188 m ²	164 m ²	5.305 €/m ²
3	Hasenpfad, Dreieich	943.000 €	1977	204 m ²	169 m ²	5.580 €/m ²
4	Jakob-Latscha-Straße, Dreieich	655.000 €	1979	165 m ²	124 m ²	5.282 €/m ²
5	An der Trift, Dreieich	615.000 €	1999	198 m ²	150 m ²	4.100 €/m ²
6	Finkenweg, Dreieich	635.000 €	1973	391 m ²	190 m ²	3.342 €/m ²
7	Königsberger Straße, Dreieich	370.000 €	1961	188 m ²	115 m ²	3.217 €/m ²
8	Ahornweg, Dreieich	465.000 €	1970	300 m ²	107 m ²	4.346 €/m ²
9	Borggartenstraße, Dreieich	610.000 €	1991	254 m ²	150 m ²	4.067 €/m ²
10	Neckarstraße, Dreieich	415.000 €	1969	224 m ²	141 m ²	2.943 €/m ²
11	Schopenhauerstraße, Dreieich	500.000 €	1974	273 m ²	110 m ²	4.545 €/m ²
12	Tannenweg, Dreieich	380.000 €	1963	260 m ²	146 m ²	2.603 €/m ²
	Minimum	370.000 €	1961	165 m ²	107 m ²	2.603 €/m ²
	Maximum	943.000 €	1999	391 m ²	190 m ²	5.580 €/m ²
	Spannweite	573.000 €	38	226 m ²	83 m ²	2.977 €/m ²
	Durchschnitt	593.333 €	1976	237 m ²	141 m ²	4.219 €/m ²
	Median	612.500 €	1976	214 m ²	144 m ²	4.223 €/m ²

Aufgrund der Preisentwicklung seit dem vergangenen Jahr ist es erforderlich, die zeitlichen Unterschiede der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich Indizes, die die Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzeigen. Sie basieren auf echten Transaktionsdaten, die vom Analysehaus vdpResearch ausgewertet werden. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Immobilienpreisbeobachtung der Deutschen Bundesbank.

Der ausgewählte Index spiegelt die bundesweite Preisentwicklung von Eigenheimen im Zeitraum von 2020 bis zum 1. Quartal 2024 wider.

Eigenheime (Stand 05/2024 - Index 2010 = 100)					
Jahr	Quartal	Index	yoy in %	Ø Index p.a.	yoy in %
2020	1	156,4	7,3	161,4	7,6
2020	2	159,5	7,2		
2020	3	162,6	7,4		
2020	4	167,1	8,5		
2021	1	170,9	9,3	179,5	11,2
2021	2	176,1	10,4		
2021	3	183,1	12,6		
2021	4	188,0	12,5		
2022	1	192,4	12,6	196,0	9,2
2022	2	197,5	12,1		
2022	3	198,4	8,4		
2022	4	195,6	4,0		
2023	1	191,2	-0,6	188,3	-3,9
2023	2	190,2	-3,7		
2023	3	187,4	-5,6		
2023	4	184,5	-5,6		
2024	1	184,2	-3,7		

yoy = year on year (Jahresvergleich)

Abweichungen bei der Lage bzw. sonstigen Eigenschaften der Vergleichsobjekte werden ebenfalls in Form von Zu- und Abschlägen pauschal berücksichtigt.

Nr.	Lage	Kaufpreis €/m ²	Kaufdatum Anpassung	Lage / BRW Anpassung	Sonstige Anpassung	angepasster Kaufpreis €/m ²
1	Jakob-Latscha-Straße, Dreieich	5.296 €/m ²	22.06.22 0,93	1.250 €/m ² 1,00	Z 1,05	5.172 €/m ²
2	Hasenpfad, Dreieich	5.305 €/m ²	12.07.22 0,93	1.250 €/m ² 1,00	Z 1,05	5.180 €/m ²
3	Hasenpfad, Dreieich	5.580 €/m ²	14.07.23 0,98	1.250 €/m ² 1,00	Z 0,95	5.195 €/m ²
4	Jakob-Latscha-Straße, Dreieich	5.282 €/m ²	04.05.23 0,97	1.250 €/m ² 1,00	Z 1,05	5.380 €/m ²
5	An der Trift, Dreieich	4.100 €/m ²	03.03.22 0,96	1.125 €/m ² 1,00	Z 0,95	3.739 €/m ²
6	Finkenweg, Dreieich	3.342 €/m ²	19.01.22 0,96	1.250 €/m ² 1,00	W + Z 1,10	3.529 €/m ²
7	Königsberger Straße, Dreieich	3.217 €/m ²	08.12.23 1,00	1.125 €/m ² 1,00	W + Z 1,00	3.217 €/m ²
8	Ahornweg, Dreieich	4.346 €/m ²	05.06.23 0,97	1.000 €/m ² 1,10	W + Z 1,00	4.637 €/m ²
9	Borggartenstraße, Dreieich	4.067 €/m ²	31.08.23 0,98	825 €/m ² 1,20	----- 1,00	4.783 €/m ²
10	Neckarstraße, Dreieich	2.943 €/m ²	28.06.23 0,97	825 €/m ² 1,20	Z 1,05	3.597 €/m ²
11	Schopenhauerstraße, Dreieich	4.545 €/m ²	28.06.22 0,93	900 €/m ² 1,20	W + Z 1,00	5.072 €/m ²
12	Tannenweg, Dreieich	2.603 €/m ²	31.05.23 0,97	900 €/m ² 1,20	Z 1,05	3.181 €/m ²
	Minimum	2.603 €/m ²				3.181 €/m ²
	Maximum	5.580 €/m ²				5.380 €/m ²
	Spannweite	2.977 €				2.199 €/m ²
	Median	4.223 €/m ²				4.710 €/m ²
	Standardabweichung	1.022 €				862 €/m ²
	Standardabweichung	24,23%				19,64%
	Durchschnitt	4.219 €/m ²				4.390 €/m ²
	unterer Wert	3.197 €				3.528 €/m ²
	oberer Wert	5.241 €				5.252 €/m ²

Erläuterungen der Abkürzungen bei Sonstige Anpassung:

W = wertrelevanter Unterschied bei der Wohnfläche zwischen Bewertungs- und Vergleichsobjekt

Z = wertrelevanter Unterschied beim Zustand des Bewertungs- zum Vergleichsobjekt auf Basis der Standardstufe und des Baujahres

Vergleichswert des Grundstücks

Die angepassten Vergleichswerte belaufen sich bei einem Durchschnittswert von 4.390 €/m² zwischen 3.181 €/m² bis 5.380 €/m².

In Würdigung der spezifischen Objekteigenschaften, der Lage, des Marktumfeldes und dem aktuellen Gebäudezustand wird im vorliegenden Fall der angepasste Mittelwert der Vergleichsobjekte für das Bewertungsobjekt als marktgerecht eingestuft.

angepasster Mittelwert		4.390,00 €/m ²
x rd.	142,45 m ² Mietfläche	625.355,50 €
		<hr/>
		rd. 625.000,00 €
Marktanpassung	0,0%	0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<hr/> -32.000,00 €
Vergleichswert des Grundstücks		<hr/> 593.000,00 €
Rundungsbetrag	(0,00 %)	<hr/> 0 €
Vergleichswert des Grundstücks		rd. <u><u>593.000,00 €</u></u>

Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	4.388 €/m ²
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	4.163 €/m ²

Vergleichswert des Grundstücks Flurstück 1175/8

Das Flurstück 107/70 ist mit einer Einzelgarage bebaut. Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Südhessen hat im vorläufigen Immobilienmarktbericht 2024 für Einzelgaragen Vergleichswerte abgeleitet.

Demnach werden in der Region durchschnittlich für Garagen im Erstverkauf 15.000 € bzw. im Wiederverkauf 10.000 € erzielt.

Vergleichswert des Grundstücks Flurstück 1175/8	rd. <u><u>10.000,00 €</u></u>
--------------------------------------------------------	--------------------------------------

5.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren basiert auf den §§ 35 - 39 ImmoWertV. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Sachwert der baulichen Anlagen sowie der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen getrennt vom Bodenwert, ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich aus der Addition von Bodenwert, dem Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen. Die sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) werden in der Regel über den Bodenwert miterfasst und somit nur in begründeten Einzelfällen zusätzlich addiert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ggf. an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktor) und an besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel, Bauschäden, sonstige wertbeeinflussende Umstände) anzupassen, um den Sachwert des Grundstücks zu erhalten.

5.4.1 Neuherstellungswert der baulichen Anlagen

Die Neuherstellungskosten werden im vorliegenden Fall anhand der Brutto-Grundfläche (BGF) auf Basis der Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) bzw. der ImmoWertV ermittelt.

Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Bei den Normalherstellungskosten handelt es sich um Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung der zu bewertende bauliche Anlage zu entrichten wäre. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zu den Normalherstellungskosten zählen auch die entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Für Reihenmittelhäuser mit einem Keller-, Erd-, Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss gibt die ImmoWertV in Abhängigkeit zur Standardstufe von 1 bis 5 Normalherstellungskosten von 575 bis 1.105 €/m² BGF an, einschließlich Baunebenkosten von 17 %.

Für Einzelgaragen / Mehrfachgaragen gibt die ImmoWertV in Abhängigkeit zur Standardstufe von 3 bis 5 Normalherstellungskosten von 245 bis 780 €/m² BGF an, einschließlich Baunebenkosten von 12 %.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser gemäß NHK 2010

Außenwände	
Standardstufe 2	ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

Innenwände- und türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1 bis 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität

Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel

Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Kostenkennwert des zu bewertenden Gebäudes

Grundlage sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Aus dem Gebäudekatalog der NHK 2010 wird der Gebäudetyp 14 gewählt:

Garagen

Ermittlung des Kostenkennwerts:

Gebäudeart: Einzelgaragen / Mehrfachgaragen
 Typ: 14.1

Standardstufe	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	1,00			
Konstruktion	1,00			
Dach	1,00			
Fenster und Außentüren	1,00			
Fußböden	1,00			
Sonstige technische Ausstattung	1,00			
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF	245	485	780	

Standardstufe	3	4	5	Wägungsanteil
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF	245			245 €/m²

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für Einzelgaragen / Mehrfachgaragen gemäß NHK 2010

Außenwände	
Standardstufe 3	offene Konstruktion

Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile

Dach	
Standardstufe 3	Flachdach, Folienabdichtung

Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	einfache Metallgitter

Fußböden	
Standardstufe 3	Beton

Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	Strom- und Wasseranschluss; Löschwasseranlage; Treppenhaus; Brandmelder

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind unter Berücksichtigung der Immobilienart, der bestehenden Bausubstanz und Ausstattungsqualität für das Reihenhaus mit 708 €/m² BGF und die Garage mit 245 €/m² BGF als angemessen zu beurteilen. Hinsichtlich der Indexierung wird der Baupreisindex für Wohngebäude in Deutschland (2021 = 100) zugrunde gelegt. Die Außenanlagen werden dabei mit 5 % der Herstellungskosten des Gebäudes angenommen.

Zur Anpassung der Herstellungskosten an den Wertermittlungsstichtag wird der Baupreisindex angewendet. In Anlehnung an die Bestimmungen zu den NHK 2010 erfolgt die Anpassung der Herstellungskosten anhand des Baupreisindex 2010 = 100. Da vom Statistischen Bundesamt nur der Baupreisindex 2021 = 100 veröffentlicht wird, ist der Index umzubasieren.

- Baupreisindex 2021=100, Q2 2024, Wohngebäude:						129,4
- Baupreisindex 2021=100, Durchschnitt 2010, Wohngebäude:						70,8
129,4	/	70,8	x	100	=	182,8

Der umbasierte Baupreisindex 2021 = 100 für das 2. Quartal 2024 beträgt somit 182,8 und wird zur Anpassung der Herstellungskosten herangezogen.

Bauteil	BGF	Herstellungskosten	Baukostenindex	inkl. NK	HK inkl. NK zum Stichtag
RH	270 m ²	708 €/m ²	182,8	19,00%	349.440,48 €
Garage	16 m ²	245 €/m ²	182,8	12,00%	7.165,76 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen					356.606,24 €

Die Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. Baunebenkosten jedoch ohne Außenanlagen wurden vorstehend insgesamt mit 356.606,24 € ermittelt. Dies entspricht bei dem Reihenhaus bezogen auf die zugrunde gelegte Bruttogrundfläche (rd. 270 m²) rd. 1.296 €/m² bzw. die Garage mit einer Bruttogrundfläche (rd. 16 m²) rd. 448 €/m². Unter Berücksichtigung der Bebauung, der Konstruktion und der Ausstattungen sind diese Kenngrößen als angemessen zu erachten.

5.4.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Die Gesamtnutzungsdauer stellt die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen dar. Für Ein-/Zweifamilienhäuser ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Aus Modellkonformität bei Anwendung des regionalen Sachwertfaktors im Sachwertverfahren werden analog zu den abgeleiteten Daten des zuständigen Gutachterausschusses 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer zu Grunde gelegt. Bei Einzelgaragen beträgt die übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV 60 Jahre.

Baujahr ca.:	1979				Modernisierung: unbekannt
					RH Garage
Fiktives Baujahr aufgrund von erforderlichen Modernisierungen:					1985 1979
Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:					70 Jahre 60 Jahre
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV:					31 Jahre 15 Jahre
Aus den Ansätzen resultiert ein fiktives Gebäudealter von:					39 Jahre 45 Jahre

Aufgrund der erforderlichen Durchführung bzw. der bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahmen und die Behebung des Instandhaltungs- und Instandsetzungsstaus an den baulichen Anlagen wird die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Bewertungsobjekts verlängert. Die Ermittlung der neuen wirtschaftlichen Nutzungsdauer erfolgt analog zur Vorgehensweise des zuständigen Gutachterausschusses nach dem Schema in der ImmoWertV mittels Modernisierungspunkte.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Auf Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades wird die Modernisierungspunktzahl unter Berücksichtigung des Baujahres auf 6 geschätzt. Dies entspricht einem mittleren Modernisierungsgrad. Die Maßnahmen müssen teilweise am Wertermittlungsstichtag noch durchgeführt werden. Sie werden in dieser Bewertung fiktiv als bereits realisiert berücksichtigt. Der Werteeinfluss der noch ausstehenden Kosten für die Maßnahmen werden als negativer Sonderwert vom Verkehrswert in Abzug gebracht.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt wird.

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$\begin{aligned}
 \text{RND} &= a \times \text{Alter}^2/\text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} \\
 &= 0,6100 \times 45^2/70 - 1,3385 \times 45 + 1,0567 \times 70 \\
 &= 31,383 \quad = \quad \text{rd. } 31 \text{ Jahre}
 \end{aligned}$$

Dem Modellansatz der ImmoWertV nach beträgt bei einem fiktiven Gebäudealter von 39 Jahren und 6 Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer 31 Jahre.

Dadurch ergibt sich folgende Berechnung des fiktiven Baujahrs:

$$2024 + 31 \text{ Jahre} - 70 \text{ Jahre} = 1985$$

Dementsprechend wird das wirtschaftliche Baujahr eingeordnet mit: **1985**

Neuherstellungskosten ohne besondere Bauteile und Einrichtungen		349.440,48 €
zzgl. Hauseingangstrepfen		1.000,00 €
zzgl. Markise		1.000,00 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. besondere Bauteile		<u>351.440,48 €</u>
Neuherstellungskosten	rd.	<u><u>351.000,00 €</u></u>

Gemäß § 38 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zu ermitteln. Bei üblicher Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjekts und angemessener Restnutzungsdauer beträgt die lineare Alterswertminderung 56,00 %.

Neuherstellungskosten Reihenhaus		351.000,00 €
Alterswertminderung (linear):	56,00 %	<u>-196.560,00 €</u>
		154.440,00 €

Gemäß § 38 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zu ermitteln. Bei üblicher Gesamtnutzungsdauer der Garage und angemessener Restnutzungsdauer beträgt die lineare Alterswertminderung 75,00 %.

Neuherstellungskosten Garage		7.165,76 €
Alterswertminderung (linear):	75,00 %	<u>-5.374,32 €</u>
		1.791,44 €

alterswertgeminderte Herstellungskosten Reihenhaus		154.440,00 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Garage		1.791,44 €
Sachwert der baulichen Anlagen		<u>156.231,44 €</u>
Rundungsbetrag		<u>-231,44 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen	rd.	<u><u>156.000,00 €</u></u>

5.4.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt sich gemäß § 37 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten. Der Wertanteil der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird in der Regel über einen prozentualen und pauschalen Erfahrungsansatz von bis zu 10,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird sachverständig ein angemessener Ansatz für die baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen in Höhe von 5,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen gewählt.

Anteilig vom Sachwert der baulichen Anlagen	5,00 %	7.800,00 €
Rundungsbetrag		<u>200,00 €</u>
Sachwert der baul. Außenanlagen u. der sonst. Anlagen	rd.	<u><u>8.000,00 €</u></u>

5.4.4 Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)

Sachwert der baulichen Anlagen		156.000,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen		<u>8.000,00 €</u>
		164.000,00 €
Rundungsbetrag		<u>0,00 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	rd.	<u><u>164.000,00 €</u></u>

5.4.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Bodenwert	256.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	164.000,00 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	rd. 420.000,00 €

5.4.6 Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen hat im vorläufigen Immobilienmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten bei einem vorläufigen Sachwert bis 450.000 € in einem Bodenrichtwertbereich ab 800 €/m² der durchschnittliche Sachwertfaktor 1,28. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,15.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Sachwertfaktor vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Marktanpassungsfaktor von 1,45 als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Sachwert spiegelt unter Berücksichtigung negativer Sonderwerte mit rd. 4.051 €/m² Wohnfläche das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der Durchschnittskaufpreis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften belief sich bei der verwendeten Sachwertfaktorkategorie auf 4.220 €/m² Wohnfläche. Der Untersuchungszeitraum war von 2022 bis 2023.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	420.000,00 €
Marktanpassung Sachwertfaktor: 1,45	189.000,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks ohne Sonderwerte	609.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-32.000,00 €
Sachwert des Grundstücks	577.000,00 €
Rundungsbetrag (0,00 %)	0 €
Sachwert des Grundstücks	rd. 577.000,00 €
Sachwert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	4.275 €/m ²
Sachwert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	4.051 €/m ²

5.5 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren basiert auf den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV. Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der ermittelte Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu kapitalisieren.

5.5.1 Marktüblicher Mietansatz

Den vorliegenden Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis auf ein bestehendes Mietverhältnis zu entnehmen. Den gewonnenen Eindrücken bei der Ortsbesichtigung nach wird das Bewertungsobjekt vollständig von den Eigentümern eigengenutzt.

In Würdigung der gegebenen Größe des Bewertungsobjekts, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten wird als marktüblicher Mietzins 13,00 €/m² Wohnfläche monatlich in Ansatz gebracht. Bei der Garage wird 50,00 € monatlich zu Grunde gelegt.

Damit liegt der marktübliche Gesamtrohertrag bei rd. 22.822 € p.a. Die Einzelansätze können der Anlage 1 entnommen werden.

5.5.2 Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 ImmoWertV sind die im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigenden Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten als Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag in Abzug zu bringen.

Die Bewirtschaftungskosten werden unter Berücksichtigung des Wertermittlungsstichtags und der Datengrundlage des Liegenschaftszinssatzes wie folgt angesetzt:

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten umfassen Vermietung, Buchhaltung, Anpassung, Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen und Jahresabschluss.

Die Verwaltungskosten werden mit 351 €/WE bzw. 46 €/Garage gewählt und sind angemessen.

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Immobilie aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstehenden baulichen Schäden zu beseitigen und damit die zugrunde gelegte Ertragsfähigkeit der Immobilie zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsarten werden die Instandhaltungskosten wie folgt in Ansatz gebracht:

Unter Berücksichtigung der Nutzungsart werden die Instandhaltungskosten mit 13,80 €/m² Mietfläche in Ansatz gebracht.

Wohnen	13,80 €/m ²
Garage	104,00 €/STP

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 2.069,81 € bzw. 9,07 % des Jahresrohertrages.

Mietausfallwagnis:

Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand von Mietflächen entsteht. Es wurde im vorliegenden Fall folgend mit 2,00 % bzw. 456,44 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten:

Die Betriebskosten werden bei Wohnraummietverhältnissen üblicherweise weitestgehend vom Mieter getragen. In dieser Bewertung wird deshalb von einer Vollumlage ausgegangen. Den vorliegenden Bewertungsunterlagen ist auch nichts Gegenteiliges zu entnehmen.

Die Summe aller Kostenpositionen beträgt 2.923,25 € bzw. 12,81 % vom Jahresrohertrag. Bezogen auf die Wohnfläche ergeben sich daraus Kosten in Höhe von 20,52 €/m² p.a. bzw. 1,71 €/m² monatlich, die im Rahmen der Nutzung als marktüblich einzuschätzen sind.

5.5.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (analog § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität des Objektes, der Marktgängigkeit des Objektes sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Reihenhaus mit Garage in guter Wohnlage der Stadt Dreieich nahe der Bankenmetropole Frankfurt am Main im Rhein-Main-Gebiet.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen hat im vorläufigen Immobilienmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten in einem Bodenrichtwertbereich von über 800 €/m² der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 2,10 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,8 %.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,75 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert ohne Berücksichtigung der Sonderwerte spiegelt mit einem Rohertragsvervielfältiger von 27,30 (rd. 4.373 €/m² Mietfläche) das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger für Ein-/Zweifamilienhäuser belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 28,6 (4.030 €/m² Mietfläche). Die Spanne der Standardabweichung betrug dabei zwischen 23,4 bis 33,8. Der Untersuchungszeitraum war von 2022 bis 2023.

5.5.4 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in € **22.822,00 €**
 (siehe Aufstellung in Anlage 1)

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Wohnen	1 WE	x	351 €/WE	=	351,00 €
Garage	1 STP	x	46 €/STP	=	46,00 €
					397,00 €

Instandhaltungskosten

Wohnen	13,80 €/m ²	x	142,45 m ²	=	1.965,81 €
Garage	104,00 €/STP	x	1 STP	=	104,00 €
					2.069,81 €

Mietausfallwagnis

Wohnen	2,00 % v. Rohertrag		=	456,44 €
				456,44 €

Betriebskosten

Vollumlage	=	0,00 €
		0,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt: (12,81 % v. JRoE) **-2.923,25 €**

Jahresreinertrag des Grundstücks **19.898,75 €**

Bodenwertverzinsungsbetrag

1,75 % von	256.000,00 €	=	-4.480,00 €
------------	--------------	---	-------------

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen **15.418,75 €**

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 31 Jahre
 Liegenschaftszinssatz: 1,75 %
 Barwertfaktor: 23,77

Ertragswert der baulichen Anlagen

15.418,75 €	x	23,77	=	366.503,69 €
-------------	---	-------	---	--------------

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen 366.503,69 €

Bodenwert des Volleigentums 256.000,00 €

622.503,69 €

Rundungsbetrag (0,08 %) 496,31 €

Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte) **623.000,00 €**

Sonderwerte **-32.000,00 €**

Rundungsbetrag (0,00 %) 0,00 €

Ertragswert **591.000,00 €**

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (ohne Sonderwerte) 27,30 -fach

Ertragswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte) 4.373 €/m²

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (mit Sonderwerte) 25,90 -fach

Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte) 4.149 €/m²

6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Sonderwert wegen Baumaßnahme

Vor dem Hintergrund, dass zur Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind bzw. bestehender Instandhaltungs- und Instandsetzungsstau behoben werden muss, wird unter dem Gesichtspunkt des Einflusses auf den Verkehrswert ein negativer Sonderwert in dieser Bewertung ausgewiesen.

Als Grundlage für die Ermittlung des Werteeinflusses dienen die statistischen Konstenkennwerte für Gebäude des Baukosteninformationszentrums (BKI) aus dem Jahr 2023, die von tatsächlich durchgeführten und abgerechneten Baumaßnahmen in Bestandsgebäuden abgeleitet wurden.

Zur Anpassung der BKI 2023 Altbau (Basis 2. Quartal 2023) an den Wertermittlungsstichtag ist der Bundesdeutsche Baupreisindex anzuwenden. Der Bundesdeutsche Baupreisindex wird zum Wertermittlungsstichtag mit dem Basisjahr 2021 = 100 veröffentlicht. In Anlehnung an die ImmoWertV wird nachfolgend aus den Baupreisindizes für Wohngebäude mit dem Basisjahr 2021 = 100 ein entsprechender Veränderungsfaktor ermittelt.

Baupreisindex Q2 2024 : Baupreisindex Q2 2023 Veränderungsfaktor
 129,4 : 126,0 1,03

Baumaßnahme	BGF	Baukosten im Bestand	Baupreisindex	Baunebenkosten	Regionalfaktor	BK inkl. NK zum Stichtag
Bad OG	7 m ²	1.023 €/m ²	1,03	20,00%	0,984	8.709,38 €
Bad DG	22 m ²	452 €/m ²	1,03	20,00%	0,984	12.094,13 €
Fenster	270 m ²	34 €/m ²	1,03	20,00%	0,984	11.164,94 €
Baukosten der Baumaßnahme im Bestand						31.968,45 €

Die Standardabweichung der Modernisierungskosten im Bestand für Ein- und Zweifamilienhäuser nach 1945 beläuft sich zum 2. Quartal 2023 in Abhängigkeit des Umfangs der Maßnahme von 540 bis 1.280 €/m² BGF. Der Mittelwert pendelt sich bei 875 €/m² BGF ein. Die Kostenkennwerte verstehen sich jeweils zzgl. Baunebenkosten.

Der Umfang der Baumaßnahme am Bewertungsobjekt ist auf Basis der BKI 2023 Altbau als unterdurchschnittlich anzusehen. Das Bewertungsobjekt wurde bereits teilweise modernisiert. Als Wertminderung wird am Wertermittlungsstichtag ein Ansatz von rd. 99 €/m² BGF zzgl. Baunebenkosten in Abzug gebracht.

Kosten der Baumaßnahme rd. **-32.000,00 €**

Folgende Baumaßnahmen am Bewertungsobjekt dienen als Kalkulationsbasis:

- neues Bad Obergeschoss
- neues Bad Dachgeschoss
- neue Fenster

Sonderwert gesamt rd. **-32.000,00 €**

7. Verkehrswert

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Demnach 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Verkehrswert Gesamtobjekt

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Reihenhäuser vorwiegend zur Eigennutzung käuflich erworben. Da sie eine hohe Vergleichbarkeit aufweisen bildet für die Ermittlung des Verkehrswertes im vorliegenden Fall deshalb ausschließlich der Vergleichswert die Grundlage. Der Sach- und Ertragswert stützen jeweils den Verkehrswert.

Vergleichswert	593.000,00 €
Sachwert	577.000,00 €
Ertragswert	591.000,00 €

Verkehrswert per 11. Juni 2024 **593.000,00 €**

Verkehrswert in Worten: **fünfhundertdreißigtausend Euro**

7.1 Verkehrswert Flurstück 1199

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

Verkehrswert	583.000,00 €
--------------	--------------

Verkehrswert per 11. Juni 2024 **583.000,00 €**

Verkehrswert in Worten: **fünfhundertachtzigtausend Euro**

7.2 Verkehrswert Flurstück 1175/8

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

Verkehrswert	10.000,00 €
--------------	-------------

Verkehrswert per 11. Juni 2024 **10.000,00 €**

Verkehrswert in Worten: **zehntausend Euro**

8. Verhältniszahlen

Verkehrswert mit Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	3,85 %
Nettorendite (nach BWK bzgl. marktübl. Ertrages)	3,36 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	25,98 -fach
Verkehrswert/Wohnfläche	4.163 €/m ²
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	4.163 €/m ²
Sachwert/Verkehrswert	100 : 103
Sachwert/Wohnfläche	4.051 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 100
Ertragswert/Wohnfläche	4.149 €/m ²
Bodenwertanteil	43,17 %

Verkehrswert ohne Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	3,66 %
Nettorendite (nach BWK bzgl. marktübl. Ertrages)	3,19 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	27,39 -fach
Verkehrswert/Wohnfläche	4.388 €/m ²
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	4.388 €/m ²
Sachwert/Verkehrswert	100 : 103
Sachwert/Wohnfläche	4.275 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 102
Ertragswert/Wohnfläche	4.373 €/m ²
Bodenwertanteil	41,09 %

9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> - Lage im Umland von Frankfurt a.M. innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets - gute Mikrolage innerhalb der Stadt Dreieich - hohe Nachfrage nach Wohnraum in Dreieich - hohes Immobilienpreisniveau in Dreieich - positive Bevölkerungsprognose - unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> - Baujahr 1979 - Modernisierungsbedarf - ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> - hohe Nachfrage nach Wohnraum - sehr hohes Preisniveau für Wohnraum und Wohnungsengpass in Frankfurt am Main (steigende Attraktivität Umland) - Rückgang der Neubautätigkeit wegen gestiegener Baukosten - Mietsteigerungspotential 	<ul style="list-style-type: none"> - gestiegene Bauzinsen - gestiegene Energiekosten - Entwicklung der weiteren Klimagesetzgebung (Modernisierungspflicht) - Marktumschwung sinkende Kaufpreise für Wohnimmobilien

Ertrags- und Flächenaufstellung

Zinssatz Overrent	1,75 %
Zinssatz Underrent	1,75 %
Tage pro Jahr	365
Leerstandsdauer (Jahre)	2,00

Idr. Nr.	Nutzflächen	Mieter	Nutzung	Lage	Größe (m²) bzw. Stück	Vermögensstand		Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten			Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist-abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonderkündigungsrecht	frühestes Mietvertragsende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonderkündigungsrecht* in Jahren	Barwertfaktor	Barwert
						€ / m² bzw. €/Stück monatlich	€ / m² bzw. €/Stück jährlich	€ / m² bzw. €/Stück monatlich	€ / m² bzw. €/Stück jährlich	€ / m² bzw. €/Stück monatlich	€ / m² bzw. €/Stück jährlich	€ / m² bzw. €/Stück monatlich	€ / m² bzw. €/Stück jährlich						
1 Egt.		Wohnen		UG-DG	142,45	V	13,00	156,00	13,00	156,00	13,00	156,00	22.222,20						0,00
2 Egt.		Garage		EG	1	V	50,00	600,00	50,00	600,00	50,00	600,00	600,00						0,00

* Differenzenträge werden über die Laufzeit des jeweiligen Mietvertrages berücksichtigt. Sofern Sonderkündigungsrechte gegeben sind, werden Overrents nur bis zum Erreichen der Sonderkündigungsmöglichkeit berücksichtigt.

Gesamt	vermietet	inklusive Leerstand	Leerstand	Gesamt	vermietet p.a.	inklusive p.a.	Leerstand p.a.	Gesamtsollerttrag p.a.	vermietet p.a.	inklusive p.a.	Leerstand p.a.	Gesamtrohertrag p.a.
	142,45	0,00	0,00	142,45	22.222,20	0,00	0,00	22.222,20	22.222,20	0,00	0,00	22.222,20
	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	600,00	0,00	0,00	600,00	600,00	0,00	0,00	600,00
	1	0	0	1	600,00	0,00	0,00	600,00	600,00	0,00	0,00	600,00
	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	22.822,20	0,00	0,00	22.822,20	22.822,20	0,00	0,00	22.822,20

Stellplätze (gesamt)	vermietet	inklusive Leerstand	Leerstand	Gesamt	vermietet p.a.	inklusive p.a.	Leerstand p.a.	Gesamtsollerttrag p.a.	vermietet p.a.	inklusive p.a.	Leerstand p.a.	Gesamtrohertrag p.a.
	1	0	0	1	600,00	0,00	0,00	600,00	600,00	0,00	0,00	600,00
	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	600,00	0,00	0,00	600,00	600,00	0,00	0,00	600,00
	1	0	0	1	600,00	0,00	0,00	600,00	600,00	0,00	0,00	600,00
	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	22.822,20	0,00	0,00	22.822,20	22.822,20	0,00	0,00	22.822,20

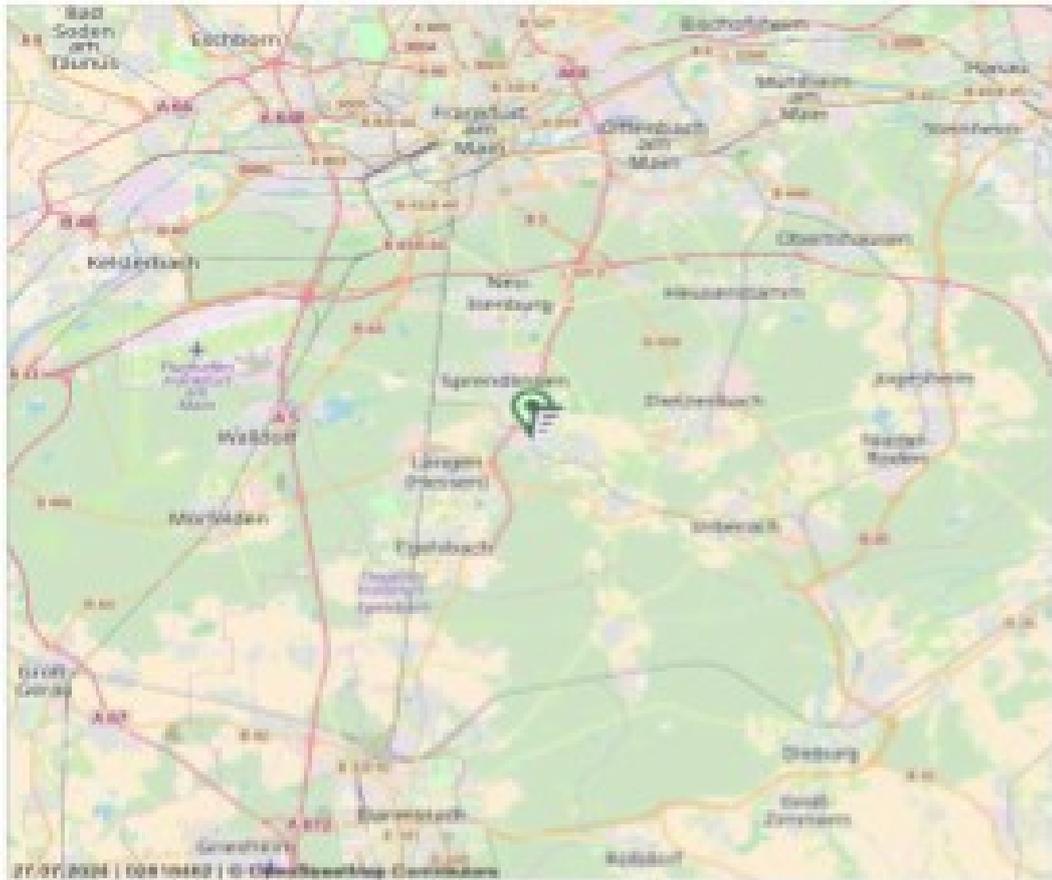
Gesamt	Gesamtsollerttrag p.a.	Gesamtrohertrag p.a.
	22.822,20	22.822,20

Barwert der Mehrmieteinnahmen:	0,00
Barwert der Mindermieteinnahmen:	0,00
Barwert aus Leerstand:	0,00
Barwert der Sondererträge:	0,00
Gesamtbarwert der Differenzenträge:	0,00

Übersichtsplan

Übersichtskarte on-geo

63303 Dreieich, Ysenburgstr. 58



27.07.2024 | 00810440 | © OpenStreetMap contributors
Metadaten: Dreieich, Ysenburgstr. 58
Koordinaten: 50.041111, 10.041111

© 2024 Geoport
Dieses Dokument ist ein geographisches Informationssystem (GIS) und stellt eine digitale Abbildung der realen Welt dar. Die Genauigkeit der Daten ist nicht garantiert. Die Nutzung dieses Dokuments ist auf die Zwecke der Auftraggeber beschränkt. Die Haftung für Schäden, die aus der Nutzung dieses Dokuments resultieren, ist ausgeschlossen. Die Rechte an den Daten liegen bei den jeweiligen Rechteinhabern.

Stadtplan

Stadtplan on-geo

63303 Dreieich, Ysenburgstr. 58



Hochauflösende Satelliten- und Luftbildaufnahmen
Metadaten (von Geoportals.de) | 1:10.000
Koordinaten: 1.798 m x 1.798 m

Die Daten sind ausschließlich für den Zweck der Verkehrswertgutachten zu verwenden. Die Nutzung ist unter der Creative Commons-Lizenz "Namensnennung - Nicht-kommerziell - Keine Bearbeitungen" (CC BY-NC-ND) möglich.
Für die Nutzung ist die Zustimmung der Geoportals.de erforderlich. Die Daten sind nicht für kommerzielle Zwecke geeignet.
© Geoportals.de 2024. Alle Rechte vorbehalten.

Das Geoportals.de System ist ein Produkt von Geoportals.de und wird gemäß der Open Data Commons Lizenz (ODC) der Daten-Nutzung zur Verfügung gestellt. Die Verantwortung für die Nutzung der Daten liegt bei dem Nutzer. Die Daten sind nicht für kommerzielle Zwecke geeignet.

Bei der weiteren Verwendung der Daten ist die Quellenangabe unverzichtbar.

Geoportals.de
https://www.geoportals.de/

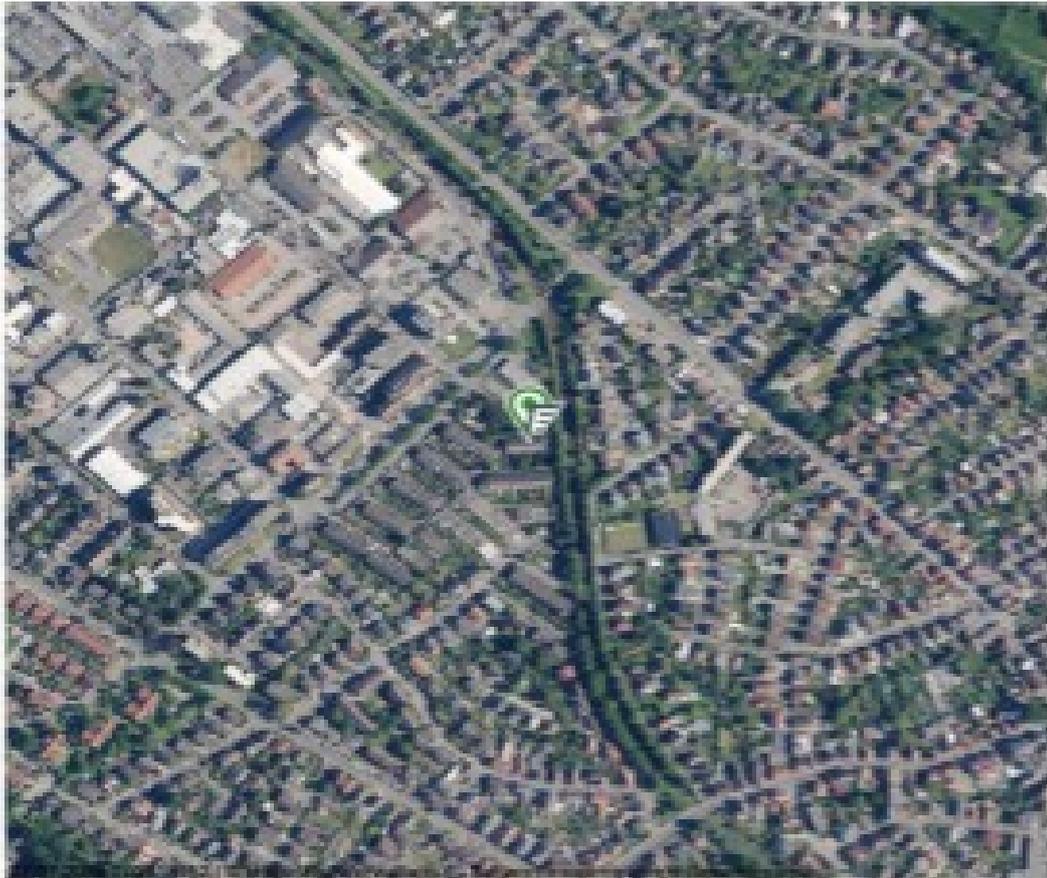


Dieses Dokument beruht auf der Bewertung 02855482 vom 27.07.2024 auf www.on-geo.de. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und Nutzungsrichtlinien in der aktuellen Fassung. Copyright © by on-geo. Alle Rechte vorbehalten.

Luftbild

Orthophoto/Luftbild Hessen

63303 Dreieich, Ysenburgstr. 58



Maßstab (zu Naturbild): 1:1.000
Ausdehnung: 500 m x 500 m



Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Wiesbaden im Auftrag
Liegenschaftskatasteramt Wiesbaden, Luftbildmanagement und geoinformationssysteme auf der Grundlage einer Luftaufnahme der Technischen Universität
Darmstadt vom 11. Juni 2024. Die Aufnahme wurde am 11. Juni 2024 um 10:00 Uhr in der Höhe von ca. 1000 m über dem Meeresspiegel
mit einer Auflösung von ca. 0,5 m pro Pixel aufgenommen.
Das geotagete Luftbild wurde am 11. Juni 2024 um 10:00 Uhr in der Höhe von ca. 1000 m über dem Meeresspiegel
aufgenommen.

Entwickelt
Katasteramt Wiesbaden für das Luftbildmanagement und geoinformationssysteme (Stand: 11. Juni 2024, 10:00 Uhr, Luftbildmanagement)

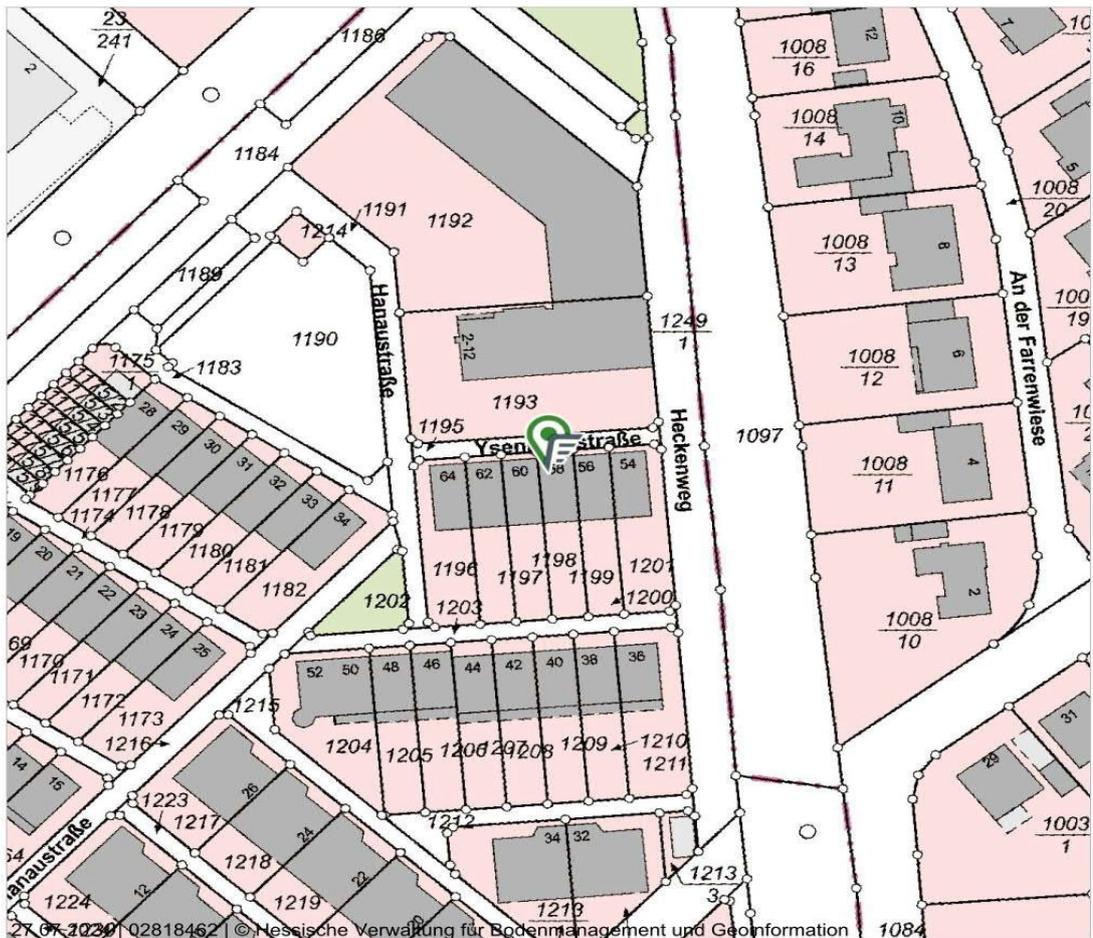


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 633 0000 vom 27.05.2024 auf www.geoport.de im Rahmen
des on-geo-Dienstes. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und Nutzungsrichtlinien in der
aktuellen Fassung. Copyright © für on-geo ist geschützt.

Flurkarte

Liegenschaftskarte Hessen

63303 Dreieich, Ysenburgstr. 58

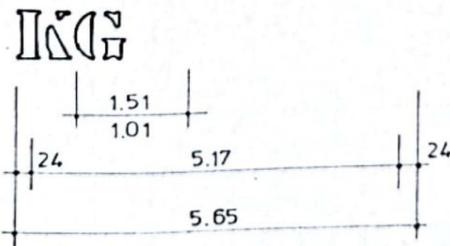
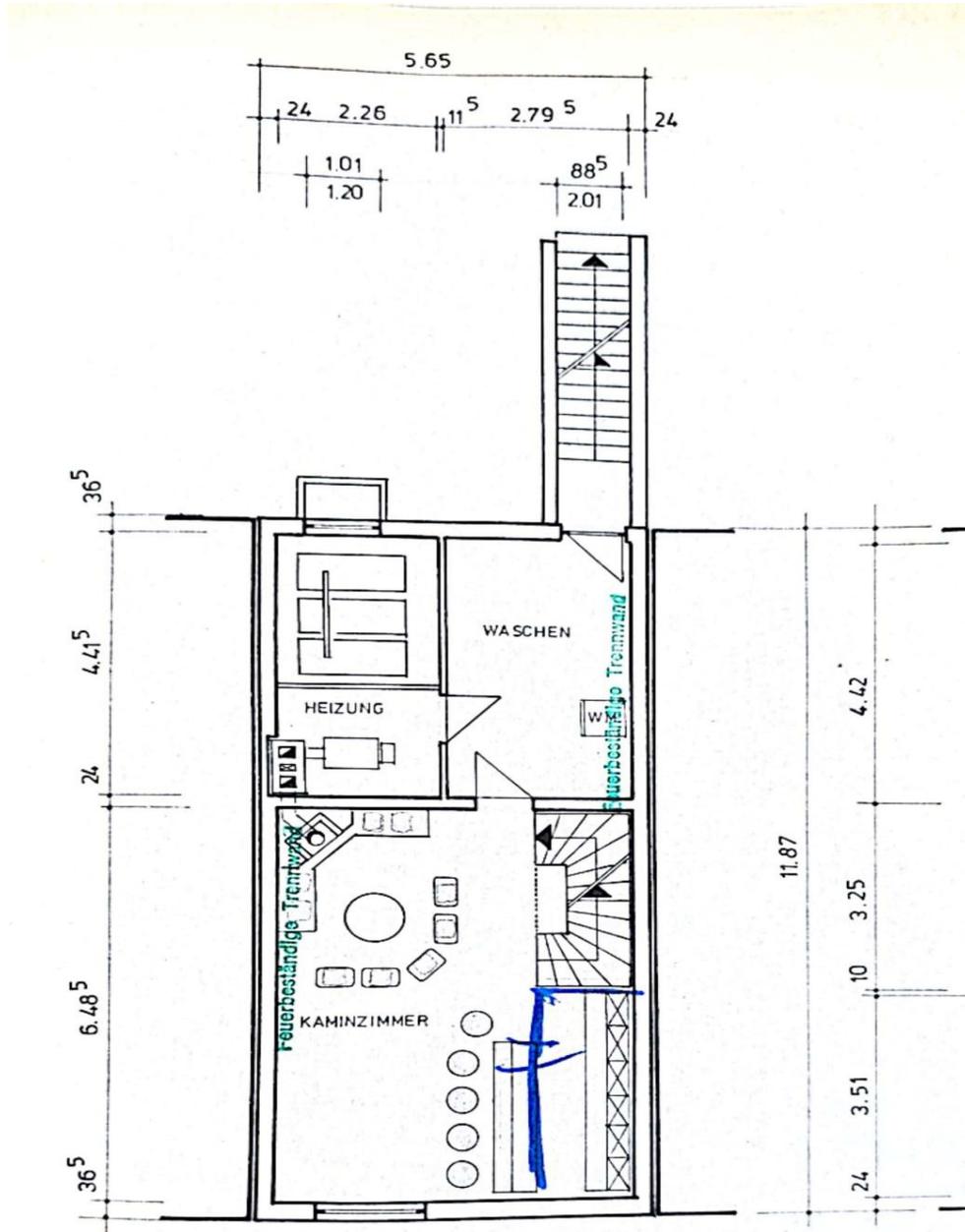


Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten
Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

Datenquelle
ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0, Daten verändert

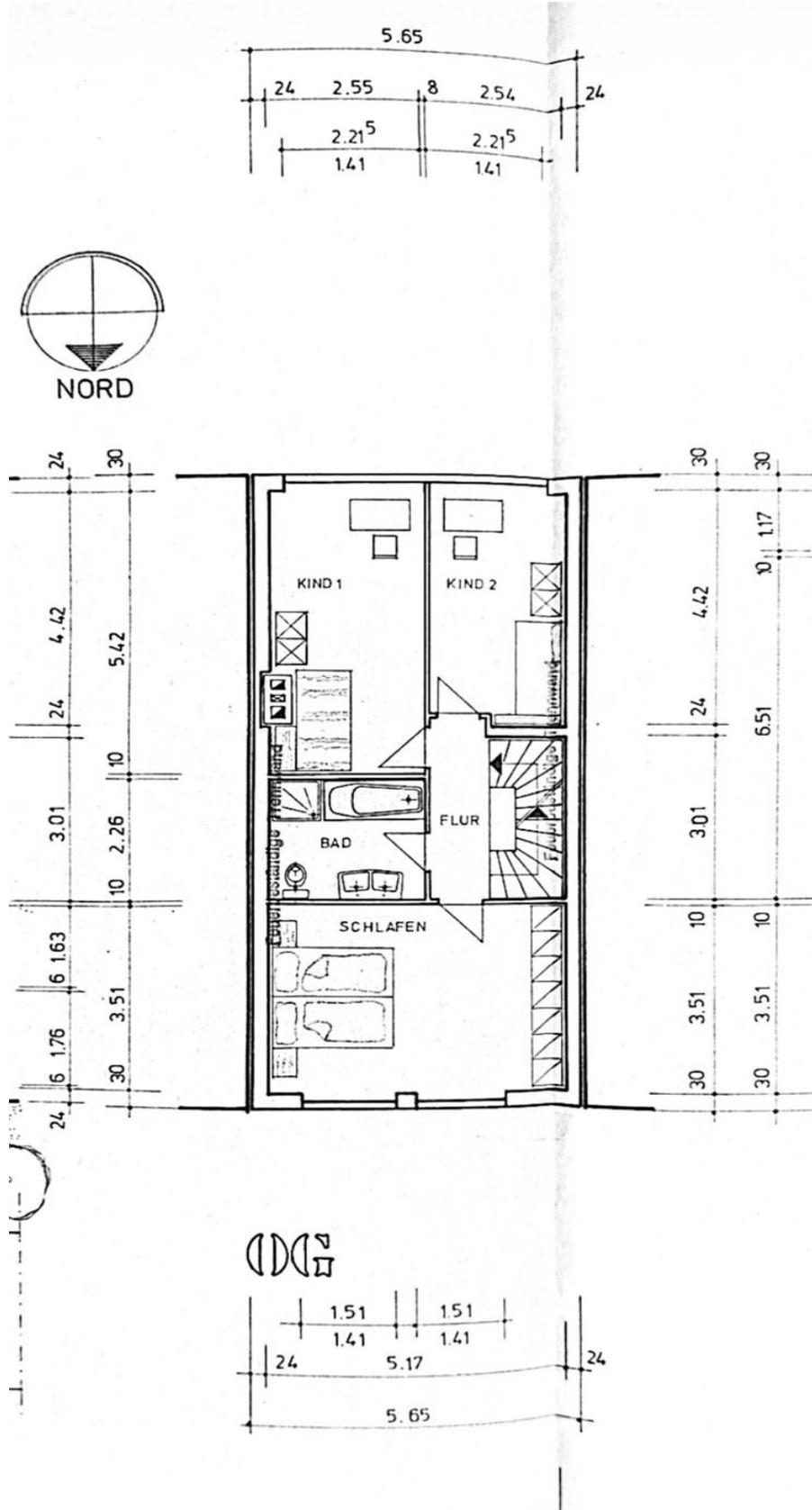
Grundriss



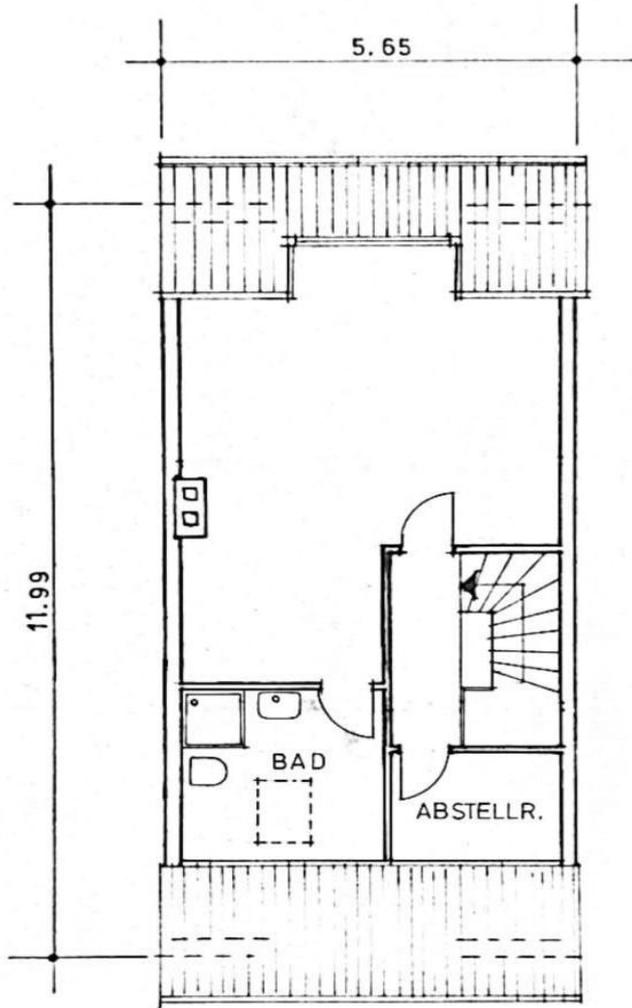
Grundriss



Grundriss



Grundriss



DG

M 1:100

Fotos



Haftungsausschluss

- Die Bestimmung des Verkehrswerts von Immobilien orientiert sich an den Richtlinien, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 festgelegt sind. Das Regelwerk, bekannt als ImmoWertV, dient als Grundlage für die Wertermittlung. Bei dieser Bewertung wurden nur solche Faktoren berücksichtigt und Untersuchungen durchgeführt, die für die Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie von Bedeutung sind. Elemente oder Aspekte, die keinen direkten Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie haben, wurden dabei nicht in Betracht gezogen.
- Das erstellte Wertgutachten ist speziell und ausschließlich für die Auftraggeberin und den von ihr benannten Verwendungszweck erstellt worden. Es ist nicht vorgesehen, dass dieses Gutachten ohne vorherige Absprache und ausdrückliche Genehmigung der Verfasser von Dritten kopiert, vervielfältigt oder anderweitig genutzt wird. Eine Ausnahme von dieser Regel bilden behördliche oder aufsichtsrechtliche Stellen wie beispielsweise Gerichte, Wirtschaftsprüfer oder Depotbanken. Diese Instanzen dürfen das Gutachten im Rahmen ihrer regulären Tätigkeiten und unter Beachtung der geltenden Vorschriften verwenden.
- Die Überprüfung der Räumlichkeiten erfolgte lediglich in Form einer Auswahl an Stichproben im Innen- und Außenbereich. Dabei wurden nur solche Mängel und/oder Schäden erfasst bzw. dokumentiert, die bereits bekannt waren oder augenscheinlich erkennbar waren. Es wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt, um versteckte Mängel und/oder Schäden aufzudecken, die nicht ohne Weiteres sichtbar sind. Einzelne Bauteile, die entweder nicht oder nur mit erheblichem Aufwand zugänglich sind, wurden nicht gesondert untersucht. Diese Einschränkung der Begutachtung bedeutet, dass möglicherweise vorhandene, aber nicht offensichtliche Mängel und/oder Schäden, die in den schwer erreichbaren Bereichen der Räumlichkeiten liegen, nicht identifiziert wurden.
- Jegliche Haftung für Mängel und/oder Schäden, die nicht sichtbar oder verdeckt sind, ist ausgeschlossen. Dies betrifft auch Mängel und/oder Schäden an Bauteilen, die während der Besichtigung nicht zugänglich waren, sowie für andere Eigenschaften des Grundstücks, die nicht explizit festgestellt wurden. Zu diesen Eigenschaften gehören beispielsweise Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes oder ein möglicher Befall durch tierische bzw. pflanzliche Schädlinge. Für eventuelle schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen wird ebenfalls keine Haftung übernommen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt. Es wird in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass sie funktionsfähig sind. Die Haftung für nicht erkannte Defekte oder Funktionsstörungen an den technischen Anlagen ist daher ebenfalls ausgeschlossen.
- Im Rahmen dieser Bewertung wurde keine spezifische Überprüfung der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchgeführt. Dies umfasst Aspekte wie Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und ähnliche Regelungen. Die Überprüfung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsgegenstands erfolgte ebenfalls nicht. Bekannte Rechte, Belastungen und Beschränkungen, die das Objekt betreffen, werden separat in der Bewertung einbezogen. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass keine weiteren, den Wert beeinflussenden Belastungen, Rechte oder Beschränkungen existieren. Ferner wird vorausgesetzt, dass das Bewertungsobjekt sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Anforderungen und Bedingungen erfüllt. Diese Annahme erfolgt jedoch ohne eine explizite Überprüfung dieser Gegebenheiten.
- In diesem Gutachten basieren die angegebenen Flächengrößen sowie die Informationen zu Mietverträgen, dem aktuellen Vermietungsstand, bestehenden Vereinbarungen und die privatrechtlichen als auch öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten auf den zur Verfügung gestellten Dokumenten. Diese Angaben wurden, soweit möglich, auf Plausibilität überprüft. Die Informationen werden in dieser Bewertung als zutreffend zu Grunde gelegt. Dabei ist zu beachten, dass die Genauigkeit und Vollständigkeit dieser Daten von der Qualität und Aktualität der bereitgestellten Unterlagen abhängt. Sie werden unter der Prämisse verwendet, dass sie die tatsächlichen Gegebenheiten präzise widerspiegeln.

Haftungsausschluss

- In dieser Bewertung zum festgelegten Wertermittlungsstichtag wird angenommen, dass alle bestehenden Mietverträge gültig sind und weiterhin Bestand haben. Es wird vorausgesetzt, dass die Mietverträge in Übereinstimmung mit den geltenden gesetzlichen Vorschriften abgeschlossen wurden, rechtlich bindend sind und bis zum Zeitpunkt der Wertermittlung von keiner der beteiligten Parteien in Frage gestellt wurden. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die Zahlung der vereinbarten Miete, vollständig erfüllen. Es wird angenommen, dass zum Zeitpunkt der Bewertung keine Probleme wie Zahlungsverzug, ausstehende Mietzahlungen, Mietminderungen oder Streitigkeiten über die Höhe der Miete vorliegen, oder falls solche Probleme existieren, dass sie in den zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig erfasst wurden. Diese Annahmen sind grundlegend für die Bewertung der Immobilie und deren Wert zum festgelegten Wertermittlungsstichtag.
- Die für diese Bewertung herangezogenen Informationen und Dokumente, wie u.a. Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibungen, Verträge und ähnliche Unterlagen, bilden die Grundlage und sind ein integraler Bestandteil der durchgeführten Wertermittlung. Sie stellen die Basis dar, auf der die Bewertung aufgebaut ist. Falls sich nachträglich herausstellen sollte, dass die tatsächlichen Gegebenheiten oder getroffenen Vereinbarungen von den angenommenen und in dieser Bewertung berücksichtigten Informationen abweichen, könnte eine Anpassung oder Modifikation des Gutachtens erforderlich werden. Dies bedeutet, dass das aktuelle Bewertungsergebnis unter der Voraussetzung seiner Richtigkeit und Vollständigkeit zum Zeitpunkt der Erstellung gültig ist, jedoch bei neuen Erkenntnissen oder veränderten Umständen ggf. einer Überarbeitung bedarf.
- Im Falle einer Weitergabe des Verkehrswertgutachtens an Dritte wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell im Gutachten enthaltene Kartenmaterialien urheberrechtlich geschützt sind. Diese Karten dürfen nicht aus dem Kontext des Gutachtens herausgelöst oder für andere kommerzielle Zwecke verwendet werden. Jede separate Nutzung oder kommerzielle Verwertung der Karten außerhalb des Rahmens dieses Verkehrswertgutachtens ist untersagt. Dies gilt unabhängig davon, ob das Gutachten in seiner Gesamtheit oder nur in Teilen an Dritte weitergegeben wird. Eine Zuwiderhandlung könnte rechtliche Konsequenzen durch den Urheber des verwendeten Kartenmaterials zur Folge haben.
- Die durchgeführte Bewertung ist auftragsgemäß spezifisch dafür konzipiert, den Verkehrswert einer Immobilie zu bestimmen. Sie ist nicht dafür geeignet, einen Beleihungswert oder einen Versicherungswert festzustellen. Sollte dieses Gutachten für die Ermittlung eines Beleihungswertes oder eines Versicherungswertes verwendet werden, übernimmt der Bewerter keine Haftung für die daraus resultierenden Ergebnisse oder Schlussfolgerungen. Die Verwendung des Gutachtens für diese spezifischen Zwecke liegt außerhalb des vorgesehenen Anwendungsbereichs und jegliche Haftungsansprüche gegenüber dem Bewerter bei einer solchen Verwendung sind daher ausgeschlossen.