

# Ronny Kazyska



## Exposé 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:

	Exposé Stichtag: 11.06.2024
Vergleichswert	593.000 €
Sachwert	577.000 €
Ertragswert	591.000 €
Verkehrswert Flurstück 1199	583.000 €
Verkehrswert Flurstück 1175/8	10.000 €
<b>Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB</b>	<b>593.000 €</b>

Frankfurt am Main, den 29.07.2024



Ronny Kazyska, M.Sc.

Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche 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



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



Dieses Exposé dient der Veröffentlichung im Internet und gilt ausschließlich in Verbindung mit dem Verkehrswertgutachten, das bei Gericht eingesehen werden kann.

## Übersicht

### Reihenhaus mit Garage

	<b>Exposé</b>	
	<b>Stichtag: 11.06.2024</b>	
Baujahr ca.	1979	
Baujahr (wirtschaftlich) ca.	1985	
Gesamtnutzungsdauer	70	
Restnutzungsdauer	31	
Grundstücksgröße Flurstück 1179 rd.	173 m <sup>2</sup>	
Grundstücksgröße Flurstück 1175/8 rd.	32 m <sup>2</sup>	
Bruttogrundfläche (BGF) rd.	270 m <sup>2</sup>	
GRZ	0,39	0,78
GFZ		
Wohnfläche ca.	142,45 m <sup>2</sup>	

### Vergleichswertermittlung

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

### 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 <sup>2</sup>	
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 <sup>2</sup>	

### Verkehrswert Gesamtobjekt

**593.000 €**

### Zubehör

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

## 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 m<sup>2</sup>.

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

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 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>. 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 €/m<sup>2</sup>.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Vergleichsdaten und der aktuellen Marktentwicklungen bei einer Wohnfläche von ca. 142,45 m<sup>2</sup> mit rd. 4.163 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung des Bewertungsobjekts zu Wohnzwecken gegeben.