

Ronny Kazyska



Exposé für das Amtsgericht Hanau

Auftrag: Verkehrswertgutachten

Objektart: Einfamilienhaus
mit 1 Garage

Anschrift: Landwehrstr. 2
D-63526 Erlensee

Qualitätsstichtag: 6. Mai 2025

Wertermittlungsstichtag: 6. Mai 2025

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska



am: 06.05.2025

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Exposé
Stichtag: 06.05.2025

Verkehrswert Flurstück 1/1 284.000 €

Verkehrswert Flurstück 3/1 71.000 €

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

355.000 €

Frankfurt am Main, den 19.05.2025



Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für immobilienrechtliche Gutachten - 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

Immobiliengutachter
Real Estate Valuer
HypZert F

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

Übersicht

Einfamilienhaus mit 1 Garage

		Exposé	
		Stichtag: 06.05.2025	
Baujahr ca.		1910	
Baujahr (wirtschaftlich) ca.		1994	
Gesamtnutzungsdauer		70	
Restnutzungsdauer		39	
Grundstücksgröße Flurstück 1/1 rd.		354 m ²	
Grundstücksgröße Flurstück 3/1 rd.		183 m ²	
Bruttogrundfläche (BGF) rd.		342 m ²	
GRZ	GFZ	0,34	0,55
Wohnfläche Einfamilienhaus ca.		101,54 m ²	

Sachwertermittlung

Baukostenindex	187,3
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	225.000 €
Bodenwert	124.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	349.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-100.000 €
Sachwert des Grundstücks	284.000 €
Sachwert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.797 €/m ²

Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	12.785 €	
Verwaltungskosten p.a.	397 €	3,11 %
Instandhaltungskosten p.a.	1.505 €	11,77 %
Mietausfallwagnis p.a.	256 €	2,00 %
Betriebskosten p.a.	0 €	0,00 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	2.158 €	16,88 %
Bewirtschaftungskosten / Wohnfläche	21,25 €/m ²	
Reinertrag p.a.	10.627 €	
Liegenschaftszinssatz	1,50 %	
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	29,36	
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	381.000 €	
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-100.000 €	
Ertragswert rd.	281.000 €	
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.767 €/m ²	

Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	379.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-100.000 €
Marktanpassung	0 €
Vergleichswert des Grundstücks	279.000 €
Vergleichswert des Grundstücks nach Sicherheitsabschlag	279.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.748 €/m ²

Verkehrswert Flurstück 1/1

284.000 €

Verkehrswert Flurstück 3/1

71.000 €

Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus in offener und massiver Bauweise mit anschließender Garage. Auf dem rückwärtigen Grundstück befindet sich zusätzlich ein Nebengebäude mit Mauerwerk und freiliegender Fachwerkstruktur. Das genaue Baujahr der baulichen Anlagen ist unbekannt. Die Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises sowie die Stadt Erlensee konnten dem Sachverständigen keine Unterlagen zum Bewertungsobjekt zur Verfügung stellen. Laut den Angaben einer Miteigentümerin beim Ortstermin stammt das Baujahr des Einfamilienhauses um 1910. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen im Einklang mit der zuständigen Bauaufsicht realisiert wurden. Andernfalls müsste das Gutachten ggf. angepasst werden.

Das Einfamilienhaus ist straßenseitig traufständig errichtet. Die straßenbildprägende Fassade besteht aus Sichtmauerwerk mit rot abgesetzten Ziersteinen und Natursteinsockel. Die straßenseitigen Fensteröffnungen sind teilweise vermauert. Das geneigte Satteldach ist augenscheinlich mit Tonziegeln eingedeckt. Die Gauben sowie Teile der traufseitigen oberen Fassadenflächen sind mit ziegelroten Deckplatten in Doppeldeckung verkleidet. Die Deckung ähnelt optisch einer Biberschwanzform. Das Material konnte nicht eindeutig bestimmt werden. Eine abschließende Materialbestimmung war nicht möglich.

Das Grundstück ist eingezäunt und überwiegend mit Wildwuchs, Büschen und einzelnen Altbäumen bewachsen. Ein befestigter Zugang führt über eine Außentreppe zum Hauseingang. Die Haustür mit Vordach ist in die Fassade zurückversetzt. Ein zweiter Zugang zur Waschküche im Kellergeschoss erfolgt über eine separate Kelleraußentreppe. Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil sind Reste alter Pflasterflächen sowie Mülltonnenstellplätze vorhanden.

Die Räumlichkeiten des Einfamilienhauses erstrecken sich auf zwei Vollgeschosse zuzüglich Unter- und Dachgeschoss. Die Garage schließt nordwestlich an das Einfamilienhaus an. Das Lagergebäude liegt westlich auf dem Areal. Das Grundstück ist straßenseitig mit einem senkrechten Holzlattenzaun auf einem Sockelmauerwerk aus rotem Naturstein eingefriedet. Der Zugang zum Areal erfolgt über ein hölzernes Einflügeltor im gleichen Stil. Seitlich ist das Grundstück abschnittsweise durch einen einfachen Maschendrahtzaun auf Metallpfosten begrenzt. Am Wertermittlungsstichtag waren die Räumlichkeiten des Einfamilienhauses in einem unbewohnten Zustand.

Das Einfamilienhaus ist unterkellert. Das Untergeschoss besteht aus Waschküche, Heizraum, Heizöltankraum und einen Lagerraum.

Das Erdgeschoss des Einfamilienhauses setzt sich neben einem Wohn-/Esszimmer aus einem Schlafzimmer, Wohnküche, Diele und Gäste-WC zusammen.

Das Obergeschoss besteht aus drei Schlafzimmer, Diele und Bad.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und könnte zu Lagerzwecke genutzt werden.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt am Wertermittlungsstichtag auf Basis der vorliegenden Grundrisse ca. 101,54 m².

Wohnfläche	Erdgeschoss		Obergeschoss		Nutzfläche	Kellergeschoss	
	Wohnzimmer	27,04 m ²	Zimmer	10,06 m ²		Lagerraum	12,11 m ²
	Zimmer	9,33 m ²	Zimmer	14,64 m ²		Heizung	8,40 m ²
	Wohnküche	10,19 m ²	Zimmer	12,63 m ²		Tankraum	11,26 m ²
	Diele	3,90 m ²	Bad	8,28 m ²		Waschküche	8,82 m ²
	Gäste-WC	0,77 m ²	Diele	3,90 m ²		Flur	8,89 m ²
	-	-	Abstellraum	0,80 m ²		-	-
	Summe:	51,23 m ²	Summe:	50,31 m ²		Summe:	49,48 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. Die Heizungsanlage ist mit einem Baujahr von 2003 nicht mehr zeitgemäß. Dadurch wird ein negativer Sonderwert wertmindernd in der Bewertung 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.

Zur Besichtigung am 06.05.2025 befand sich das Bewertungsobjekt insgesamt in einem unterdurchschnittlich unterhaltenen Zustand. Die bereits teilweise durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen liegen zeitlich länger zurück. Das Gebäude wies Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsrückstand auf, die zur Marktgängigkeit Maßnahmen am Bewertungsobjekt erfordern. Die Räumlichkeiten waren beim Ortstermin vollständig unbewohnt.

Die Wohnräume im Erdgeschoss zeigten sich insgesamt in einem unterdurchschnittlich renovierten Zustand. Die Ausstattung ist teilweise veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Wohnstandards. Zur Gewährleistung der Marktgängigkeit sind an den Räumlichkeiten Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Die Wand- und Deckenflächen sind überwiegend mit Tapeten versehen, die teilweise optische Gebrauchsspuren und kleinere Ablösungen aufweisen. In der Küche waren an mehreren Stellen Verfärbungen in den Eckbereichen ersichtlich, die auf mögliche Feuchtigkeitseinwirkungen hindeuten könnten. Die genaue Ursache ist unbekannt. Eine akute Durchfeuchtung war durch Abtasten nicht feststellbar. Die Küchenmöblierung ist veraltet. Das Gäste-WC stammt augenscheinlich aus einem früheren Baujahr und wirkt optisch nicht mehr zeitgemäß. Die Bodenbeläge bestehen aus Laminat, Teppich, Fliesen und PVC. Der festgestellte Modernisierungs- und Renovierungsbedarf an den Oberflächen und dem Gäste-WC wird als negativer Sonderwert in Abzug gebracht.

Die Wohnräume im Obergeschoss befinden sich ebenfalls in einem insgesamt unterdurchschnittlich renovierten Zustand. Die Wände und Decken weisen altersbedingte Gebrauchsspuren sowie stellenweise Ablösungen der Tapete auf. Im Abstellraum waren dunkle Verfärbungen sichtbar, die auf Schimmel- oder Feuchtigkeitseinwirkung hindeuten. Die genaue Ursache ist nicht bekannt. Die Bodenbeläge sind aus Teppich, PVC und Fliesen. Die optische Erscheinung wirkte zum Teil stark abgenutzt und verschmutzt. Die Raumdecken sind in einem Schlafzimmer großflächig beschädigt. Das Tageslichtbad entspricht nicht mehr dem heutigen Ausstattungsstandard. Die vorhandene Sanitäreinrichtung sowie die keramischen Beläge sind älteren Datums. Die Wand- und Bodenfliesen wirken abgenutzt. Die WC-Anlage wurde mit einem Aufputz-Boiler ergänzt. Der Modernisierungsbedarf umfasst sämtliche Oberflächen, Teile der Haustechnik sowie das Bad. Zur Gewährleistung der Marktgängigkeit sind auch im Obergeschoss Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen notwendig, die als negative Sonderwerte in der Bewertung berücksichtigt werden.

Der Keller ist über eine Treppe aus dem Erdgeschoss erreichbar. Die Räume weisen mit Waschküche, Heizraum, Heizöltankraum und Lagerraum unterschiedliche Nutzungen auf. Die allgemeine Bausubstanz des Kellers weist mit Putzabplatzungen, Verfärbungen sowie Ausblühungen deutlich sichtbare Alterserscheinungen auf. Die Waschküche ist ausschließlich über eine Kelleraußentreppe begehbar und nicht mit den übrigen Kellerräumen verbunden. Der Raum ließ ebenfalls Feuchtigkeitsschäden, beschädigte Wandflächen und Abplatzungen erkennen. Die Ausstattung ist veraltet.

Vor dem Hintergrund des alten Ursprungsbaujahrs des Bewertungsobjekts um 1910, entsprechen die im Keller festgestellten Schäden dem zu erwartenden Zustand eines Altbaus. Die Ausprägung überschreitet im vorliegenden Fall das übliche Maß. Der Zustand erfordert funktionale Ausbesserungen, die in der Bewertung durch einen pauschalen negativen Sonderwert berücksichtigt werden. Dabei wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass keine erhebliche Durchfeuchtung vorliegt, die statische Probleme hervorruft.

Die Heizungsanlage ist eine Ölzentralheizung mit einem Baujahr von 2003. Sie wies zum Besichtigungszeitpunkt keine sichtbaren Undichtigkeiten auf. Die technische Lebensdauer ist altersbedingt als überschritten anzusehen. Für die Heizungsanlage wird altersbedingt pauschal ein negativer Sonderwert angesetzt.

Das Dachgeschoss ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Der Raum befindet sich in einem vernachlässigten Zustand und dient als einfache Abstellfläche. Der Boden ist unbeplankt und weist Verunreinigungen sowie loses Lagergut auf. Die sichtbare Unterkonstruktion des Daches besteht aus Holzsparren mit einer dünnen Unterspannbahn ohne erkennbare Wärmedämmung. Die Dachflächenfenster sind älteren Datums. Ein Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken wäre mit umfangreichen baulichen Maßnahmen verbunden. Die Dacheindeckung soll laut Angaben einer Miteigentümerin beim Ortstermin vor ca. 20 Jahren erneuert worden sein.

Die Fassade des Einfamilienhauses besteht aus Sichtziegelmauerwerk mit dekorativen Ziersteinen. An der Straßenseite sind an mehreren Stellen Fugenverluste und Verschmutzungen erkennbar. Der Sockelbereich weist witterungsbedingte Ablösungen und Verfärbungen auf. Die Dachhaut erscheint von außen intakt. Die Eingangsüberdachung zeigt starke Witterungsspuren. Die Fenster sind uneinheitlich erneuert worden und stammen aus unterschiedlichen Baujahren. Es sind teilweise noch ältere Holzfenster mit Einfachverglasung vorhanden. An den Holzrahmen wurden sichtbare Gebrauchsspuren festgestellt.

Die Kelleraußentreppe ist moosbewachsen, uneben und teilweise schadhaft. Im Sockelbereich der Außenwände sind Putzabplatzungen und womöglich feuchtebedingte Verfärbungen vorhanden. Das Grundstück ist mit einem Sockelmauerwerk und einem aufgesetzten Lattenzaun eingefriedet. Die Einfriedung zeigt witterungsbedingte Schäden. Die Außenanlagen bestehen aus einem naturbelassenen Vorgarten und einem ungepflegten rückwärtigen Grundstücksteil. Das Einfamilienhaus weist insgesamt einen vernachlässigten Bauunterhalt mit Spuren von Witterung und Alterung auf. Die tragende Substanz erscheint augenscheinlich intakt.

Die Garage wurde nordwestlich an das Wohnhaus angebaut. Das Baujahr ist unbekannt. Sie wurde in massiver Bauweise mit Flachdach und zwei Schwingtore errichtet. Die Einfahrt erfolgt über die Mühlstraße. Das zweite Tor liegt zur rückwärtigen Grundstücksseite. Die äußere Ansicht zeigt Putzverfärbungen sowie einzelne kleinere Abplatzungen. Das Dach wirkt altersentsprechend. Undichtigkeiten waren bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht erkennbar. Der Innenraum war unbeheizt und diente als Abstellfläche. Die Garage befindet sich insgesamt in einem einfachen Erhaltungszustand.

Das Nebengebäude befindet sich in einem vernachlässigten und konstruktiv geschwächten Zustand. Die sichtbare Holzkonstruktion zeigt Verformungen und witterungsbedingte Abnutzung. In der Bewertung erfolgt kein Wertansatz mehr.

Zur Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts werden einzelne Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt des Einflusses auf den Verkehrswert pauschal wertmindernd in dieser Bewertung als negative Sonderwerte ausgewiesen:

neue Heizungsanlage pauschal ca.	-20.000,00 €
Instandhaltungsrückstand / Schönheitsreparaturen Wohnen pauschal ca.	-20.000,00 €
neues Bad u. Gäste-WC pauschal ca.	-15.000,00 €
Ausbesserungen u.a. Fassade, Keller, Dachgeschoss pauschal ca.	-45.000,00 €
	-100.000,00 €

Für verschiedene Instandsetzungsmaßnahmen, insbesondere an der Fassade, im Keller und im unausgebauten Dachgeschoss wird ein pauschaler Sonderwert von 45.000€ berücksichtigt. Der Betrag umfasst typische Ausbesserungsmaßnahmen zur Wiederherstellung der Nutzbarkeit und zur Behebung des altersbedingten Instandhaltungsrückstands.

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 Mängelauflistung 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 Einfamilienhaus zuzüglich Unter- und Dachgeschoss wurde den Angaben beim Ortstermin nach um 1910 errichtet. Das Bewertungsobjekt weist Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstand auf. Die Wohnfläche beträgt ca. 101,54 m². Auf dem Bewertungsgrundstück existiert eine Garage, die nordwestlich an das Einfamilienhaus anschließt. An den baulichen Anlagen sind zur Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich. Ein Nebengebäude auf dem Areal befindet sich in einem vernachlässigten und konstruktiv geschwächten Zustand. Das Flurstück 3/1 ist unbebaut.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Die Lage des Bewertungsobjekts in einem Wohngebiet wird innerhalb von Erlensee für die Wohnnutzung als durchschnittlich angesehen. Dem Gutachterausschuss im Main-Kinzig-Kreis zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbauflächen in Erlensee auf 320 €/m². Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb vom Main-Kinzig-Kreis wird der Standort ebenfalls als durchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bewegen sich im Main-Kinzig-Kreis im Mittel von 40 bis 528 €/m².

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Vergleichsdaten und der aktuellen Marktentwicklungen bei einer Wohnfläche von ca. 101,54 m² mit rd. 2.797 €/m² Wohnfläche innerhalb von Erlensee unterdurchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt als ein freistehendes Einfamilienhaus bei dem primär die Eigennutzung im Vordergrund steht ist am Wertermittlungsstichtag gemäß den Angaben der Eigentümer nicht vermietet. Hinweise für ein bestehendes Mietverhältnis sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Bei der Ortsbegehung waren die Räumlichkeiten unbewohnt. Der Gutachterausschuss im Main-Kinzig-Kreis hat im Immobilienmarktbericht 2024 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Erlensee einen durchschnittlichen Kaufpreis von 3.678 €/m² Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung des Bewertungsobjekts zu Wohnzwecken gegeben.