

**Aktenzeichen:** 7 K 22/24

# Ronny Kazyska



## Verkehrswertgutachten

für das  
**Amtsgericht Langen (Hessen)**

**Auftrag:** Verkehrswertgutachten

**Objektart:** Einfamilienhaus  
mit Garage  
im Erbbaurecht

**Anschrift:** Rotdornweg 1  
D-63303 Dreieich

**Qualitätsstichtag:** 30. September 2025

**Wertermittlungsstichtag:** 30. September 2025

**besichtigt durch:** Herr Ronny Kazyska

**am:** 30.09.2025



### Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Erbbaurechtswert gemäß ImmoWertV

1.350.000 €

Vergleichswert gemäß ImmoWertV

1.330.000 €

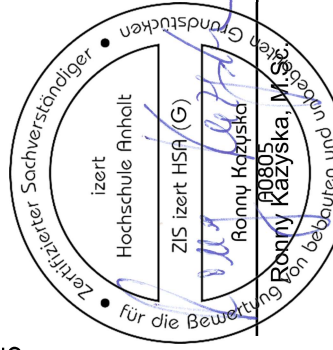
Erbbaurechtswert pauschal gemäß Gerichtsauftrag

1.010.000 €

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

**1.350.000 €**

Frankfurt am Main, den 20.11.2025



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 Sachverständige e.V.

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

T: +49 69 46992759 · [www.ronnykazyska.de](http://www.ronnykazyska.de)

**b.v.s.**  
Sachverständige

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

**izert**

Immobiliengutachter  
Real Estate Valuer  
**HypZert F**

### Inhaltsverzeichnis

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

### Anlagen

1. Ertragskalkulation
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 22/24 vom 09.09.2025
- Erbbaugrundbuchauszug Blatt 1077 vom 10.09.2025 des Grundbuchs von Buchschlag / Amtsgericht Langen (Hessen)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.08.2025

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

- Grundrisse der Architektin Eva Gauger über Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss vom 28.02.1997
- Baugenehmigung Nummer 1/5/69 über die Errichtung eines Wohnhauses mit Garagen, Entwässerungsanlage und Straßeneinfriedung vom 06.03.1969
- Baugenehmigung Nummer 1/6/69 über die Errichtung einer Ölfeuerungsanlage mit Lagerung von 6.000 Liter Heizöl (Innentank) vom 06.03.1969
- Baugenehmigung Nummer 1/39/70 über die die Errichtung eines Schwimmbeckens und Außenkamin vom 31.07.1970
- Baugenehmigung Nummer 63-01067-97-23 über den Umbau und die Aufstockung eines Einfamilienhauses vom 21.05.1997
- Erbbauvertrag UR-Nr. 83/1968 vom 25.11.1968
- Bewilligungsurkunde UR-Nr. 1282/2019 S über die Anpassung des Erbbauzinses vom 06.11.2019
- Baulastenauskunft des Kreisausschusses Offenbach vom 15.09.2025
- Auszug aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte in Frankfurt am Main vom 17.11.2025

## Übersicht

### Einfamilienhaus mit Garage

Baujahr ca.  
Baujahr (wirtschaftlich) ca.  
Gesamtnutzungsdauer  
Restnutzungsdauer

**Verkehrswertgutachten**

**Stichtag: 30.09.2025**

1969/1998  
1987  
70  
32

Grundstücksgröße rd.

793 m<sup>2</sup>

Bruttogrundfläche (BGF) Einfamilienhaus rd.

740 m<sup>2</sup>

GRZ

0,23

0,42

Wohnfläche ca.

334,55 m<sup>2</sup>

### Sachwertermittlung (fiktives Volleigentum)

Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)

Bodenwert

569.000 €

Sachwert des Grundstücks

1.030.000 €

Sachwert/Wohnfläche

1.599.000 €  
4.780 €/m<sup>2</sup>

### Ertragswertermittlung (fiktives Volleigentum)

IST-Miete p.a. (ohne Leerstandsmieten)

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.

Reinertrag p.a.

0 €

Liegenschaftszinssatz

40.866 €

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

34.853 €

Ertragswert rd.

1,25 %

Ertragswert/Wohnfläche

26,24

Ertragswert rd.

1.607.000 €

Ertragswert/Wohnfläche

4.803 €/m<sup>2</sup>

### Erbaurechtswert gemäß ImmoWertV

vertragsgemäßer Erbbauzins p.a.

Zinsvorteil p.a.

6.371,64 €

kapitalisierter Zinsvorteil

29.678 €

fiktiver Gebäudewert

776.683 €

Erbaurechtswert rd.

569.000 €

Erbaurecht/Wohnfläche

1.350.000 €/m<sup>2</sup>  
4.035 €/m<sup>2</sup>

### Vergleichswertermittlung des Erbaurechts

angepasster Mittelwert

1.331.000 €

Vergleichswert des Grundstücks

1.330.000 €

Vergleichswert/Wohnfläche

3.975 €/m<sup>2</sup>

### Erbaurechtswert pauschal gemäß Gerichtsauftrag

fiktiver Gebäudewert

569.000 €

Bodenwert

1.030.000 €

zeitanteiliger Bodenwert

442.900 €

pauschaler Erbaurechtswert rd.

1.010.000 €

Erbaurecht/Wohnfläche

3.019 €/m<sup>2</sup>

### Verkehrswert

**1.350.000 €**

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Wertermittlungszweck**

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 09.09.2025 mit dem Aktenzeichen 7 K 22/24 für das Amtsgericht Langen (Hessen) als Auftraggeberin erstattet.

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

### **1.2 Wertermittlungsstichtag**

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 30.09.2025 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 30.09.2025 statt. Es wurden die typischen Räume und Nebenräume des Bewertungsobjekts begangen. Als Qualitätsstichtag wurde der 30.09.2025 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 30.09.2025 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.

Das Amtsgericht Langen (Hessen) hat in seinem Auftragschreiben eine vereinfachte Schätzung des Erbbaurechtswerts angeführt, bei der der Erbbaurechtswert aus dem reinen Gebäudesachwert vor Marktangepassung zuzüglich eines aus der Restlaufzeit errechneten Anteils am Bodenwert zu bestimmen ist.

Auf telefonische Rücksprache vom 04.11.2025 mit dem Amtsgericht Langen (Hessen), wurde vereinbart, dass zusätzlich zu dieser vereinfachten Schätzmethode der Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelt werden soll.

Der nach ImmoWertV ermittelte Wert bildet den maßgeblichen Verkehrswert des Erbbaurechts im Sinne der geltenden Wertermittlungsvorschriften. Die Berechnung nach Gerichtsvorgabe (reiner Gebäudewert + zeitanteiliger Bodenwert) wird ergänzend dargestellt, um die gerichtliche Vergleichbarkeit nach § 74a ZVG sicherzustellen.

## 1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 30.09.2025 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  
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 Erbbaugrundbuch bzw. Katasterangaben

#### Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Erbbaugrundbuchauszug vom 10.09.2025 (letzte Änderung vom 25.10.2024) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

**Amtsgericht:** Langen (Hessen)

**Grundbuch von:** Buchschlag

**Blatt:** 1077

Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Buchschlag Band 22 Blatt 908 unter der Nr. 48 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück:

#### Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Buchschlag	4	154	Hof- und Gebäudefläche, Rotdornweg 1	793 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße gesamt					793 m <sup>2</sup>

in Abt. II Nr. 32 für die Dauer von 99 Jahren seit dem Tage der Eintragung, dem 31. Januar 1969.

Der Erbbauerechtheite bedarf zur Veräußerung des Erbbauerechts sowie zur Belastung des Erbbauerechts mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden oder Reallast der Zustimmung des Grundstückseigentümers.

Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist die Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft zu Frankfurt/Main eingetragen.

Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 25. November 1968 bei der Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 31. Januar 1969.

#### Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 7.1:

-zu 1/2-

Laufende Nummer 7.2:

-zu je 1/2-

**Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)**

In Abteilung II des Erbbaugrundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 8 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1  
Erbbauzins von 6.371,64 € jährlich ab 06.11.2019 (Erbbauzinserhöhung UR-Nr. 1282/2019 S Notar Dr. Bernhard Schütz, Frankfurt am Main) für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Buchschlag Band 22 Blatt 908 unter der Nr. 48 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 25. November 1968 mit Rang vor der Vormerkung in Abt. II Nr. 1 Spalte 5 eingetragen am 31. Januar 1969.

Laufende Nummer 2:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1  
Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Buchschlag Band 22 Blatt 908 unter der Nr. 48 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Mit Rang nach der Vormerkung in Abt. II Nr. 1 Spalte 5 eingetragen am 31. Januar 1969.

Laufende Nummer 3:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1  
-gelöscht-

Laufende Nummer 4:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1  
-gelöscht-

Laufende Nummer 5:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1  
-gelöscht-

Laufende Nummer 6:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1  
-gelöscht-

Laufende Nummer 7:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1  
-gelöscht-

Laufende Nummer 8:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Langen - Zwangsversteigerungsgericht -, 7 K 22/24); eingetragen am 25.10.2024.

**Beurteilung**

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

Beurteilung laufende Nummer 1:

Die Eintragung dokumentiert die dinglich gesicherte Erbbauzinsrealast. Bei der ImmoWertV-konformen finanzmathematischen Bewertung des Erbbaurechts wirkt sich die Höhe des Erbbauzinses über den sogenannten Erbbauzinsvorteil (§ 50 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV) auf den Wert aus. Bei der vom Gericht verlangten vereinfachten Schätzvariante nach § 74a ZVG wird der Erbbauzins nicht gesondert berücksichtigt. Die Berechnung erfolgt ausschließlich auf Grundlage des Gebäudesachwerts und eines zeitanteiligen Bodenwertes. Ein unmittelbarer Einfluss des Erbbauzinses auf das Ergebnis besteht dadurch nicht.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Das Vorkaufsrecht zugunsten des Erbbaurechtgebers betrifft ausschließlich den Verkaufsfall und begründet keine gegenwärtige Nutzungseinschränkung oder wirtschaftliche Belastung. Die Eintragung wird als wertneutral beurteilt.

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 wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 7:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 8:

Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 7 K 22/24. 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 15.09.2025 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 05.11.2025 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 "Im neuen Breitensee - nördlich des Karl Duchmann Weges und westlich des Breitensee Weges", der am 21.12.1964 rechtsverbindlich wurde.

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

- Reines Wohngebiet (WR)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,2
- Zahl der Vollgeschosse: II
- offene Bauweise
- Satteldach bis Dachneigung 30°, Flachdach ist zulässig

In Ergänzung zum Bebauungsplan "Im neuen Breitensee - nördlich des Karl Duchmann Weges und westlich des Breitensee Weges" ist im gesamten Gebiet der Stadt Dreieich eine Stellplatz- und Ablösesatzung mit Festsetzungen über die Anzahl der Herstellung von PKW-Stellplätzen und Fahrradabstellplätze seit dem 12.12.2022 rechtsgültig.

### **Baugenehmigung**

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 1/5/69 der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Offenbach liegt vom 06.03.1969 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 04.07.1966 erteilt. Sie gestattet die Errichtung eines Wohnhauses mit Garagen, Entwässerungsanlage und Straßeneinfriedung.

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 1/6/69 der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Offenbach liegt vom 06.03.1969 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 04.07.1966 erteilt. Sie gestattet die Errichtung einer Ölfuehrungsanlage mit Lagerung von 6.000 Liter Heizöl (Innentank).

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 1/39/70 der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Offenbach liegt vom 31.07.1970 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 04.07.1966 erteilt. Sie gestattet die Errichtung eines Schwimmbeckens und Außenkamin.

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 63-01067-97-23 der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Offenbach liegt vom 21.05.1997 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 erteilt. Sie gestattet den Umbau und die Aufstockung eines Einfamilienhauses.

## **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 Wertermittlungssichttag 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 05.11.2025 nicht in einem gefährdeten Bereich.

## 2.10 Lagebeschreibung

### 2.10.1 Makrolage

Die Stadt Dreieich mit ca. 43.655 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) 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, Sprendlingen, Dreieichenhain, Götzehain und Offenthal.

Der Landkreis Offenbach hat laut MB Research im Jahr 2025 mit 107,1 (Bundesdurchschnitt: 100) einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf- Basis im Jahr 2025 32.732 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis Offenbach mit 5,3 % im Mai 2025 unter dem Bundesdurchschnitt von 6,2 %.

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 Stadt liegt in unmittelbarer Nähe zum internationalen Flughafen Frankfurt am Main und verfügt über eine gute Anbindung an das Autobahn- und Schienennetz. Dies ist insbesondere für logistik- und exportorientierte Unternehmen von besonderer Bedeutung.

Dreieich ist Sitz zahlreicher Dienstleistungsunternehmen sowie technologieorientierter Betriebe, die zur Branchenvielfalt des Standorts beitragen. Die größten Arbeitgeber aus der Privatwirtschaft sind in der Region 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 sechs 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 2023 bis 2035 -0,1 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Offenbach -0,9 % sowie für das Bundesland Hessen -1,1 %.

**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 westlichen Stadtteil Buchschlag im Rotdornweg. Das Bewertungsobjekt liegt nördlich im Stadtteil Buchschlag innerhalb eines reinen Wohngebiets. Beim Rotdornweg handelt es sich um eine Anliegerstraße bzw. Wohnstraße, die nordwestlich vom Rudolf-Binding-Weg abgeht. Sie verläuft ohne Seitenstraße parallel zum Kastanien- und Weißdornweg. Der Rotdornweg dient ausschließlich der Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung und weist keinen Durchgangsverkehr auf. Der Stadtteil Buchschlag ist über die Buschlager Allee bzw. Eisenbahnstraße (jeweils Landesstraße L 3262) verkehrlich angebunden. Die Verbindung in die Dreieicher Innenstadt im Stadtteil Sprendlingen erfolgt über die Landesstraße L 3292. Die Frankfurter Straße Richtung Norden bzw. die Darmstädter Straße Richtung Süden verbindet Dreieich mit der Stadt Neu-Isenburg im Norden und Langen (Hessen) im Süden. Die L 3262 führt im Westen zur Bundesautobahn A 5 an die Anschlussstelle 'Zeppelinheim' bzw. im Südosten zur A 661 an die Anschlussstelle 'Langen'. Der internationale Flughafen von Frankfurt ist westlich bis nordwestlich über die A 5 und A 3 erreichbar.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienhaus mit Garage im Erbbaurecht. Es liegt nördlich innerhalb des Stadtteils Buchschlag in ca. 4 km Entfernung zum Stadtkern von Dreieich. Die Stadtverwaltung Dreieich ist im Rathaus des Zentrums ebenfalls in ca. 4 km Entfernung vorzufinden. Der Bahnhofpunkt Dreieich-Buchschlag befindet sich südwestlich in ca. 1,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Dreieich verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Edeka, Kaufland, Aldi, Tegu, Lidl, Netto, Penny). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist südlich ein Edeka-Markt in der Eisenbahnstraße in ca. 1,5 km Entfernung vom Bewertungsobjekt. Gastronomische Angebote existieren entlang der Buschlager Allee. Dreieich hat im Norden einen 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. 6 bzw. 8 km befahrbar. Die Entfernung zum westlich bis nordwestlich gelegenen internationalen Flughafen von Frankfurt beträgt ca. 12 km. Die Bushaltestelle 'Dreieich-Buchschlag Kirchweg' befindet sich in ca. 600 m Entfernung zum Bewertungsobjekt.

**Verkehrsanbindung**

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,6 km	2 Min.
Stadtverwaltung	4,0 km	10 Min.
S-Bahn Bahnhof	1,5 km	5 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Landesstraße L 3262	1,2 km	4 Min.
Bundesstraße B 486	5,0 km	9 Min.
Bundesstraße B 44	5,0 km	8 Min.
Autobahn A 661	4,0 km	12 Min.
Autobahn A 5	8,0 km	10 Min.
Flughafen Frankfurt	12,0 km	14 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 Erbbaugrundstück ist überwiegend eben und unregelmäßig geschnitten. Das Areal ist mit einem Einfamilienhaus in offener Bauweise bebaut. Eine Garage ist in das Untergeschoss des Gebäudes integriert. Der Baukörper verfügt über zwei Vollgeschosse zuzüglich Unter- und Dachgeschoss. Das Erbbaugrundstück weist in der Garagenzufahrt eine Neigung auf. Der Hauseingang ist über Stufen begehbar. Die Erschließung erfolgt über einen Hauseingang an der nordöstlichen Gebäudeseite. Das Einfamilienhaus ist innerhalb eines reinen Wohngebiets nahezu mittig auf dem Grundstück positioniert und wird von Gartenflächen umgeben. An der Nordwest- und Nordostseite grenzen Wohnhäuser in offener Bauweise an. Im Westen verläuft der Rotdornweg. Er ist eine Wohnstraße mit Anliegerfunktion, die überwiegend der Erschließung des nördlich gelegenen Wohngebiets im Dreieicher Stadtteil Buchschlag dient. Im Süden bis Osten befindet sich der Rudolf-Binding-Weg.

Die Zufahrt zur Garage erfolgt direkt über den Rudolf-Binding-Weg. Auf dem Grundstück sind keine offenen PKW-Stellplätze angelegt. In der gepflasterten Zufahrt vor der Garage besteht die Möglichkeit, zusätzlich Fahrzeuge abzustellen.

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

### 3. Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus im Erbbaurecht in offener und massiver Bauweise mit integrierter Garage. Das genaue Baujahr der baulichen Anlagen ist nicht dokumentiert. Eine Baugenehmigung über ein Wohnhaus mit Garagen, Entwässerungsanlage und Straßeneinfriedung vom 06.03.1969 sowie der Umbau und die Aufstockung des Einfamilienhauses vom 21.05.1997 waren jeweils in der Bauakte des Landkreises Offenbach enthalten. Die Fertigstellungen erfolgten voraussichtlich im Jahr 1969 bzw. 1998. Die Fertigstellungsanzeigen oder Abnahmeprotokolle sind der Bauakte nicht zu entnehmen. Die Bewertung erfolgt auf Basis der gewichteten Bruttogrundfläche des Einfamilienhauses unter der Annahme eines Baujahres von 1981.

Das Einfamilienhaus verfügt über zwei Vollgeschosse zuzüglich Dach- und Untergeschoss. Das Gebäude ist konventionell gegründet. Laut Bauunterlagen von 1969 erfolgte eine normale Fundamentierung. Bei unterkellerten Wohnhäusern dieser Bauzeit bedeutet dies in der Regel Streifenfundamente aus Stahlbeton. Die Dachform ist ein Satteldach mit ziegelroter Tonziegeleindeckung. Die genehmigte Firsthöhe beträgt ca. 9,00 Meter. Die Außenwände bestehen aus massivem Mauerwerk, teilweise mit Holzverschalungen im Obergeschoss. Die Fassade ist verputzt und gestrichen. Die Fenster sind in Holz mit Isolierverglasung ausgeführt.

Die Wohnräumlichkeiten des Bewertungsobjekts erstrecken sich vom Erdgeschoss über das Obergeschoss bis in das Dachgeschoss. Das Untergeschoss besteht aus Nutzflächen, einer Schwimmhalle und einer Garage. Das Grundstück ist südöstlich über den Rudolf-Binding-Weg erschlossen. Der Hauseingang ist ohne Überdachungen und liegt an der nordöstlichen Gebäudeseite. Der Zugang in das Gebäude ist über Stufen zu begehen. Die vertikale Erschließung innerhalb des Gebäudes erfolgt über Treppen. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Eine gepflasterte Zufahrt in die Garage befindet sich an der Südostseite des Gebäudes. Das Bewertungsobjekt wird am Wertermittlungstichtag gemäß den gewonnenen Eindrücken beim Ortstermin nicht bewohnt. Ein Mietverhältnis soll nach Angaben des Miteigentümers nicht bestehen.

Das Einfamilienhaus ist voll unterkellert. Das Untergeschoss besteht aus Abstellräumen sowie Heiz- und Hausanschlussraum. Eine Garage ist in das Untergeschoss integriert. Zum Ausstattungsumfang zählen zudem eine Schwimmhalle mit Lichthof sowie ein separater Saunabereich.

Das Erdgeschoss bildet die Hauptwohnebene des Einfamilienhauses. Es umfasst den Wohn- und Essbereich mit einer offenen Küche, Schlafzimmer, Bad, Gäste-WC, Garderobe, Hauswirtschaftsraum und Flur. Der Wohnbereich mit offener Galerie im Ober- bzw. Dachgeschoss verfügt über große Fensterflächen zur Gartenseite, die einen direkten Zugang zu den Terrassenflächen ermöglichen. Das vorgesehene Bad ist im Erdgeschoss lediglich mit einem Waschbecken ausgestattet. Sanitäre Einrichtungsgegenstände wie Dusche oder Badewanne sind nicht vorhanden. Der Raum dient als gewöhnlicher Aufenthaltsraum.

Das Obergeschoss verfügt über vier Schlafzimmer, eine offene Galerie mit Blick in den Wohnbereich, eine Diele, zwei Bäder sowie zwei Balkone. Die Räume sind gut belichtet. Die Galerie öffnet sich zum Wohnbereich im Erdgeschoss und sorgt für eine großzügige Raumwirkung mit freiem Luftraum. Von den Balkonen besteht ein Ausblick in den Gartenbereich.

Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut und über die innenliegende Treppenanlage erschlossen. Es umfasst zwei Zimmer sowie eine offene Galerie, die zum darunterliegenden Wohnbereich geöffnet ist. Die Räume sind mit Holzverkleidungen und sichtbarer Balkenkonstruktion ausgeführt. Sie verfügen durch Dach- und Giebelfenster über eine gute natürliche Belichtung.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen insgesamt ca. 334,55 m<sup>2</sup>.

Wohnfläche		Erdgeschoss		Obergeschoss		Wohnfläche mit Dachschragen		Dachgeschoss	
	Wohnen	47,34 m <sup>2</sup>	Zimmer	20,16 m <sup>2</sup>	Zimmer	13,14 m <sup>2</sup>		Zimmer	13,14 m <sup>2</sup>
	Küche	20,97 m <sup>2</sup>	Zimmer	25,71 m <sup>2</sup>	Zimmer	16,92 m <sup>2</sup>		Galerie	16,92 m <sup>2</sup>
	Zimmer	23,13 m <sup>2</sup>	Zimmer	21,17 m <sup>2</sup>	Zimmer	13,14 m <sup>2</sup>		Zimmer	13,14 m <sup>2</sup>
	Zimmer	9,50 m <sup>2</sup>	Zimmer	21,17 m <sup>2</sup>	Zimmer	-		-	-
	HWR	14,75 m <sup>2</sup>	Bad	11,61 m <sup>2</sup>	Bad	-		-	-
	Garderobe	8,70 m <sup>2</sup>	Bad	3,48 m <sup>2</sup>	Bad	-		-	-
	WC	1,85 m <sup>2</sup>	Flur	8,70 m <sup>2</sup>	Flur	-		-	-
	Flur	12,30 m <sup>2</sup>	Galerie	9,70 m <sup>2</sup>	Galerie	-		-	-
	Flur	4,95 m <sup>2</sup>	Balkon	4,50 m <sup>2</sup>	Balkon	-		-	-
	Terrasse	18,53 m <sup>2</sup>	Balkon	1,40 m <sup>2</sup>	Balkon	-		-	-
	Steg	1,73 m <sup>2</sup>	-	-	-	-		-	-
	Summe:	163,75 m <sup>2</sup>	Summe:	127,60 m <sup>2</sup>	Summe:	43,20 m <sup>2</sup>		Summe:	43,20 m <sup>2</sup>

Die Balkon- und Terrassenflächen wurden bei der Wohnflächenberechnung anteilig miteinbezogen.

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

#### **Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften**

Ein Energieausweis liegt für das Bewertungsobjekt nicht vor. Die Beheizung erfolgt über eine ölbefeuerte Zentralheizungsanlage der Marke Brötje, Typ LogoBloc L-UB 30 C mit einer Nennwärmeleistung von 30 kW. Als Brennstoff wird Heizöl EL nach DIN 51603 T1 verwendet. Nach Auswertung des Typenschilds (Herstellnummer GB1204048) wurde die Heizungsanlage im Jahr 2012 hergestellt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen angeschlossenen Warmwasserspeicher Brötje EAS 150 Cb mit einem Nenninhalt von 150 Litern.

Die Heizungsanlage befindet sich im Untergeschoss des Gebäudes. Die Wärmeverteilung erfolgt über ein konventionelles Heizkörpersystem. Das Heizöl wird in Stahl tanks mit einem Gesamtfassungsvermögen von ca. 10.000 Litern in einem separaten Kellerraum gelagert.

Es wird unterstellt, dass die zum Einbaupunkt geltenden energetischen Anforderungen eingehalten wurden. Eine Konformität mit den aktuell gültigen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) konnte nicht geprüft werden. Die energetischen Eigenschaften wurden bei der Festlegung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer 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 mangelfreier 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.

Der bauliche Zustand des Einfamilienhauses entspricht insgesamt dem Alter und der Bauweise des Gebäudes. Die wesentlichen Bauteile zeigen keine gravierenden Schäden oder Einschränkungen der Gebrauchstauglichkeit. Der Instandhaltungsbedarf umfasst im Wesentlichen altersübliche Erneuerungs- und Pflegearbeiten an Oberflächen, Holzbauteilen sowie der Haustechnik. Das Bewertungsobjekt vermittelt insgesamt einen geordneten Gesamteindruck. Aufgrund des derzeit unbewohnten Zustands sind insbesondere bei den Außenanlagen erkennbare Pflege- und Instandhaltungsrückstände festzustellen.

Die Wohnbereiche des Einfamilienhauses befinden sich insgesamt in einem gepflegten Erhaltungszustand, der auf eine regelmäßige Instandhaltung und sachgerechte Nutzung schließen lässt. Die Innenräume sind überwiegend mit massiven Holzdielenböden ausgestattet, die altersgerechte Nutzungsspuren aufweisen. Die Wände und Decken sind überwiegend glatt verputzt und gestrichen, teilweise mit Holzverkleidungen bzw. sichtbaren Holzbalken ausgeführt. Vereinzelt bestehen Kratzer, kleinere Beschädigungen und punktuelle Putzabplatzungen. Die Holztreppenanlage ist mit leichten Abnutzungsspuren an den Trittstufen voll funktionsfähig. Die Fensteranlagen aus Holz mit Isolierverglasung sind dem Baualter entsprechend erhalten.

Die Sanitärräume befinden sich in einem modernisierten Zustand. Das Hauptbad ist mit einer Eckwanne, bodentiefer Dusche, Doppelwaschbecken und wandhängendem WC ausgestattet. Die Oberflächen und Armaturen wirkten gepflegt. Das zweite Bad weist lediglich einen geringfügigen Instandsetzungsbedarf (gelockerte Bodenfliesen) auf. Das Gäste-WC im Erdgeschoss ist modern gestaltet und optisch zeitgemäß.

Die Balkon- und Terrassenflächen mit Holzbelägen zeigen witterungsbedingte Vergrauungen und Abnutzungserscheinungen der Holzoberflächen. Der Pflegezustand der sichtbaren Holzkonstruktion in den oberen Geschossen sowie die offene Galerie ist insgesamt zufriedenstellend.

Der Instandhaltungszustand der Wohnbereiche vom Erd- bis in das Dachgeschoss ließ augenscheinlich insgesamt einen untergeordneten Instandhaltungsrückstau in Form von üblichen Schönheitsreparaturen und witterungsbedingten Alterungserscheinungen an den Holzoberflächen erkennen.

Das Untergeschoss befindet sich insgesamt mit erkennbaren Instandhaltungsrückständen in einem dem Baualter entsprechenden Zustand. In Teilbereichen bestehen Putzabplatzungen und dunkle Verfärbungen an den Wandflächen. Die Schwimmhalle ist in einem ungenutzten und teilweise instandsetzungsbedürftigen Zustand. Die Wände sind stellenweise beschädigt bzw. nachträglich überstrichen. Das Becken ist leer. Der angrenzende Saunabereich zeigt einen geordneten optischen Zustand.

Der Heizungsraum mit Öltankanlage sowie die übrigen Nebenräume weisen altersbedingte Gebrauchsspuren, Wandrisse und vereinzelte Feuchtigkeitsverfärbungen auf. Die installierte Haustechnik erscheint teilweise erneuerungsbedürftig. Die integrierte Garage ist einfach ausgestattet und befindet sich in einem dem Baualter entsprechenden, funktionalen Zustand. Der an die Schwimmhalle angrenzende Lichthof ließ an den Holz- und Wandflächen witterungsbedingte Verfärbungen und Feuchtigkeitsspuren erkennen.

Das Einfamilienhaus machte von außen augenscheinlich ein konstruktiv ordnungsgemäßigem Zustand. An der Fassade sind witterungsbedingte Alterungsspuren und Verschmutzungen erkennbar. Der Putz hat stellenweise Abplatzungen und kleinere Risse. Die Holzverschalung, Balkonbrüstungen sowie Terrassenböden zeigen Vergrauung und verwitterte Oberflächen. Die Fenster, Türen und Anstriche befinden sich mit altersbedingten Gebrauchsspuren in einem dem Baualter entsprechenden Zustand.

Die Außenanlagen haben durch den unbewohnten Zustand des Einfamilienhauses erkennbare Pflege- und Instandhaltungsrückstände. Die gepflasterte Zufahrt zur Garage und die Wegeflächen weisen Moos- und Bewuchsansatz auf. Die Einfriedungen bestehen aus Hecken- und Zaunelementen. Die Gartenflächen sind unregelmäßig bewachsen und erfordern eine gärtnerische Überarbeitung. Die Außenanlagen vermitteln den Eindruck eines erforderlichen Instandhaltungs- und Pflegebedarf, der vorwiegend Reinigungs-, Holzschutz- und Begrünungsarbeiten umfasst.

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 Mängelaufflistung 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 Dach- und Untergeschoss wurde den Bewertungsunterlagen nach ca. 1969 errichtet und ca. 1998 aufgestockt. Das Bewertungsobjekt verfügt insgesamt über ca. 334,55 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt. Die Wohnlage des Einfamilienhauses wird innerhalb von Dreieich als überdurchschnittlich angesehen. Dem Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses in Südhessen zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbebauungen in Dreieich auf 1.055 €/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 70 bis 1.090 €/m<sup>2</sup>.

Der Verkehrswert des zu bewertenden Erbbaurechts wird unter Berücksichtigung des Zinsvorteils, der Vergleichsdaten und der aktuellen Marktentwicklungen bei einer Wohnfläche von ca. 334,55 m<sup>2</sup> mit rd. 4.035 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche innerhalb von Dreieich überdurchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt als ein Einfamilienhaus 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 befanden sich die Räumlichkeiten dem gewonnenen Eindruck nach im unbewohnten Zustand. Der Gutachterausschuss in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2025 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Volleigentum in Dreieich bei einer Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> einen durchschnittlichen Kaufpreis von 5.388 €/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.

**Baubeschreibung**

- Gründung:** Streifenfundamente aus Stahlbeton (laut Bauunterlagen „normale Fundamentierung“) Betonüte B 160
- Konstruktion:** Massivbau (UG/EG, 1969), Aufstockung (OG/DG, 1998) Bauweise nicht eindeutig dokumentiert, nach Eigentümerangabe möglicherweise Leichtbauweise mit Holzverschalung
- Fassade:** verputzte und gestrichene Putzfassade im Erdgeschoss, Holzverschalung im Ober- und Dachgeschoss
- Geschosse:** 2 Vollgeschosse zuzüglich Unter- und Dachgeschoss
- Dach/-Eindeckung:** Satteldach mit Holzkonstruktion und Tonziegeleindeckung (ziegelrot)
- Treppen/Aufzüge:** Holztreppen im Innenbereich / Aufzug nicht vorhanden
- Böden:** Dielen- und Parkettböden, keramische Fliesen in Funktionsräumen
- Wände:** Keller: Außenmauern mit Wanddicke von ca. 30,0 cm; Innenwände mit Wanddicke von ca. 11,5 bis 24,0 cm  
Erd- bis Dachgeschoss: Außenmauern mit Wanddicke von ca. 24,0 bis 29,0 cm; Innenwände mit Wanddicke von ca. 10,0 bis 11,5 cm
- Decken:** Massivdecken in KG und EG, Holzbalkendecken in OG und DG
- Fenster:** Holzfenster mit Isolierverglasung
- Türen/Tore:** Innentüren: Holztürlätter mit Holzzargen;  
Hauseingangstür: Holztüranlage mit Verglasung
- Bäder/WC:** 1 Gäste-WC im Erdgeschoss  
1 Dusch- und Wannenbad im Obergeschoss  
1 Duschbad im Obergeschoss  
1 Dusche und 1 WC im Untergeschoss bei der Sauna
- Küche:** Einbauküche vorhanden
- Heizung/Lüftung:** Öl-Niedertemperaturheizung (Bröjje LogoBloc L-UB 30 C, Bj. 2012) mit Heizkörpern;  
natürliche Lüftung der Räumlichkeiten
- Warmwasser:** Zentrale Warmwasseraufbereitung über Heizungsanlage (Bröjje EAS 150 Cb, 150 l)
- Abwasser:** Entsorgung über Schmutzwasserkanal in natürlichem Gefälle in die öffentliche Kanalisation
- Elektrik:** Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss im Untergeschoss
- Außenanlagen:** Zufahrt zu Doppelgarage befestigt, Terrasse mit Holzbelag, Gartenanlage mit Bepflanzung, Einfriedung entlang der Grundstücksgrenzen
- bes. Bauteile:** Hauseingangstreppe, Kelleraußentreppe
- bes. Einrichtungen:** Schwimmhalle mit Sauna im Untergeschoss, Heizöltank, Einbauküche

## 4. Vermietungs- und Marktsituation

### 4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Den Bewertungsunterlagen sind keine Hinweise über ein bestehendes Mietverhältnis zu entnehmen. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Einfamilienhaus nicht bewohnt. Nach Angaben des beim Ortstermin anwesenden Miteigentümers besteht derzeit kein Mietverhältnis. Es wird daher im Rahmen der Bewertung unterstellt, dass das Bewertungsobjekt vollständig eigengenutzt ist.

### 4.2 Aktuelle Marktsituation

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

#### 4.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

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

D - Schlüsselindikatoren	2022	2023	2024	2025 P	2026 P
<b>BIP-Veränderung</b>	1,9 %	-0,3 %	-0,2 %	0,2 %	1,4 %
<b>Inflationsrate</b>	6,9 %	5,9 %	2,2 %	2,2 %	1,8 %
<b>Arbeitslosenquote</b>	5,3 %	5,7 %	6,0 %	6,3 %	6,1 %
<b>Staatschuldenquote</b>	66,1 %	64,8 %	63,6 %	62,7 %	65,4 %

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPPE)

P: Prognose

Im zweiten Quartal 2025 hat die deutsche Wirtschaft einen Rückschlag erlitten. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sank das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber dem Vorquartal saisonbereinigt um 0,1 %. In den beiden Quartalen zuvor war die Wirtschaftsleistung noch merklich angestiegen.

Mit der Veröffentlichung der Schnellmeldung für das zweite Quartal 2025 hat das Statistische Bundesamt zugleich frühere Daten revidiert. Danach fiel die Erholung in den Jahren 2021 und 2022 nach der Corona-Pandemie stärker aus als bislang angenommen. Dagegen zeigte sich die Schwächephase in den Jahren 2023 und 2024 infolge des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine nun ausgeprägter. In dieser Zeit befand sich die deutsche Wirtschaft in einer Rezession, die durch einen deutlichen und länger anhaltenden Rückgang der Wirtschaftsleistung gekennzeichnet war. Erst zur Mitte des Jahres 2024 kam es zu einer leichten Erholung.

Im ersten Quartal 2025 wurde die Konjunktur noch durch Vorzieheffekte im Zusammenhang mit höheren US-Zöllen gestützt. Nach der Erhöhung der Zölle im April kam es jedoch im zweiten Quartal zu einem Rückgang der Industrieproduktion und der Exporte. Die wirtschaftspolitische Unsicherheit blieb hoch, insbesondere wegen des Handelskonflikts mit den USA. Unklar war sowohl die künftige Höhe der Zölle als auch mögliche Gegenmaßnahmen der EU. Diese Unsicherheit belastete die Investitionsbereitschaft der Unternehmen.

Im Baugewerbe war die Auftragslage weiterhin schwach und bot keine Impulse für eine höhere Produktion. Der private Konsum profitierte von deutlich steigenden Löhnen. Der Arbeitsmarkt blieb jedoch angespannt. Die Konsumdynamik war dadurch insgesamt begrenzt.

Im zweiten Quartal 2025 gingen Industrieproduktion und Exporte spürbar zurück. Die Ursache waren vor allem zollbedingte Rückpralleffekte nach den Vorzieheffekten des ersten Quartals. Nahezu alle Branchen waren betroffen. Einzig die Kraftfahrzeugproduktion und der sonstige Fahrzeugbau legten zu. Im Maschinenbau und in der Pharmaindustrie zeigten sich wegen einer hohen Abhängigkeit vom US-Markt besonders deutliche Einbußen. Die Warenexporte in die USA gingen nach kräftigen Zuwächsen im Vorquartal merklich zurück. Die Ausfuhr in den Euroraum nahmen dagegen zu, sodass die preisbereinigten Exporte insgesamt stagnierten.

Die gewerblichen Ausstattungsinvestitionen nahmen im zweiten Quartal ab. Eine schwache Nachfrage, eine geringe Kapazitätsauslastung und verschärfte Kreditbedingungen dämpften die Investitionsbereitschaft. Die wirtschaftspolitische Unsicherheit im Zusammenhang mit dem US-Handelskonflikt wirkte zusätzlich belastend.

Die Bauinvestitionen gingen ebenfalls zurück. Nach einem kurzen Anstieg im Vorquartal erreichte die Bauproduktion den niedrigsten Stand seit zehn Jahren. Vor allem der Hochbau und das Ausbaugewerbe schwächten sich ab. Der Tiefbau legte dagegen leicht zu. Steigende Finanzierungskosten und strengere Kreditvergaben belasteten insbesondere den Wohnungsbau.

Der private Konsum entwickelte sich etwas günstiger. Einzelhandelsumsätze und Kfz-Zulassungen nahmen zu. Das Gastgewerbe schwächelte. Impulse kamen von steigenden Löhnen, allerdings blieb der Arbeitsmarkt verhalten. Der Konsum nahm insgesamt nur leicht zu.

Die Importe stiegen im zweiten Quartal deutlich an. Gründe waren ein Lageraufbau und zusätzliche Einfuhren aus den USA im Vorgriff auf mögliche Gegenzölle. Gleichzeitig erhöhten sich auch die Einfuhren aus dem Euroraum, mittel- und osteuropäischen Ländern sowie China.

Der Arbeitsmarkt zeigte im zweiten Quartal 2025 nur wenig Bewegung. Das Beschäftigungsniveau blieb nahezu unverändert. Die Arbeitslosigkeit stieg leicht an. Im Durchschnitt waren rund 46 Millionen Personen erwerbstätig. Eine geringfügig niedrigere Anzahl als im Winterhalbjahr. Kurzarbeit wurde etwas weniger genutzt. Sie blieb vor allem im Verarbeitenden Gewerbe überdurchschnittlich verbreitet.

Sektorale Verschiebungen setzten sich fort. In der Industrie, insbesondere im energieintensiven Vorleistungsgüterbereich sowie in der Metall- und Elektroindustrie, kam es zu weiterem Personalabbau. Leiharbeit verlor dabei an Bedeutung. Stabil blieb die Beschäftigung im Baugewerbe. Im Dienstleistungssektor vor allem Gesundheit und Soziales wurden weiter Beschäftigungen aufgebaut.

Die Zahl der registrierten Arbeitslosen stieg im Quartalsdurchschnitt auf 2,95 Millionen Personen. Die Quote erhöhte sich leicht auf 6,3 %. Die Frühindikatoren zeigen weiterhin ein gemischtes Bild. Während die Einstellungspläne der gewerblichen Wirtschaft schwach bleiben, stabilisieren sich die Beschäftigungsaussichten im öffentlichen und sozialen Bereich leicht. Insgesamt ist für die kommenden Monate von einer verhaltenen Entwicklung am Arbeitsmarkt auszugehen.

Die Tariflöhne stiegen im zweiten Quartal 2025 spürbar an. Einschließlich Nebenvereinbarungen erhöhten sie sich gegenüber dem Vorjahr um 5,7 %. Im Winter betrug der Zuwachs noch 0,9 %. Der Anstieg beruhte vor allem auf höheren Lohnsteigerungen im Einzelhandel, Großhandel und im öffentlichen Dienst. Bereinigt um Sonderzahlungen wuchsen die Grundvergütungen in ähnlicher Größenordnung wie im Vorquartal. Neue Tarifabschlüsse fallen inzwischen deutlich moderater aus als während der Hochinflationssphase.

Die Inflationsrate ging im Frühjahr 2025 spürbar zurück. Im zweiten Quartal stiegen die Verbraucherpreise nach 0,7 % im Vorquartal saisonbereinigt um 0,4 %. Maßgeblich waren sinkende Energiepreise infolge niedrigerer Ölpreise und der Aufwertung des Euro. Dienstleistungen, Mieten sowie Nahrungsmittel, insbesondere Fleisch und Kaffee verteuerten sich dagegen. Industriegüter ohne Energie legten nur leicht zu.

Die Inflationsrate sank auch im Jahresvergleich von 2,6 % auf 2,1 %. Die Kerninflation ohne Energie und Nahrungsmittel verringerte sich von 3,2 % auf 2,8 %. Im Juli zogen die Verbraucherpreise wieder leicht an, getragen von höheren Preisen für Industriegüter und Nahrungsmittel. Dienstleistungspreise blieben weitgehend stabil.

Für die kommenden Monate wird vorübergehend mit etwas höheren Teuerungsraten gerechnet. Die Gründe sind Basiseffekte bei Energie und Nahrungsmitteln. Zum Jahresende dürfte die Inflationsrate laut der Deutschen Bundesbank leicht über 2 % liegen. Die Prognose bleibt allerdings aufgrund geopolitischer Risiken mit hoher Unsicherheit behaftet.

Im dritten Quartal 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft weitgehend stagnieren. Die Grundsatzeinigung im Handelskonflikt zwischen den USA und der EU hat etwas Planungssicherheit geschaffen, dennoch bestehen weiterhin Unsicherheiten über die künftige Zollpolitik. Rückpralleffekte aus den Vorzieheffekten des ersten Quartals belasten Industrieproduktion und Exporte zusätzlich. Die Investitionstätigkeit der Unternehmen bleibt schwach. Die Auftragslage und Kapazitätsauslastung sind niedrig. Vom Bausektor sind ebenfalls vorerst keine spürbaren Impulse zu erwarten.

**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 Bevölkerung- sowie Haushaltsanzahl. Dieser Trend soll sich Prognosen zufolge vorerst nicht weiter fortsetzen. Die Bevölkerungsprognose ist für die nächsten Jahren leicht negativ.

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
<b>Immobilien Scout</b>			
Dreieich	Q2 2025	13,41 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete
Kreis Offenbach	Q2 2025	11,73 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete
Dreieich	Q2 2025	15,59 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete EFH
Kreis Offenbach	Q2 2025	12,82 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete EFH
<b>iib Institut Innovatives Bauen</b>			
Dreieich	2025	7,81 - 19,37 €/m <sup>2</sup>	Bestand Ø 12,48 €/m <sup>2</sup>
Dreieich	2025	12,24 - 22,00 €/m <sup>2</sup>	Neubau Ø 16,36 €/m <sup>2</sup>
<b>Engel &amp; Völkers</b>			
Dreieich	Q3 2025	14,44 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete
Dreieich	Q3 2025	15,84 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete EFH
<b>Homeday</b>			
Dreieich	Q3 2025	9,60 - 18,50 €/m <sup>2</sup>	11,30 Ø-Miete
Dreieich	Q4 2024	12,90 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete EFH
<b>Immoportal</b>			
Dreieich	2025	11,28 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete einfache Lage
Dreieich	2005	13,59 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete mittlere Lage
Dreieich	2025	16,55 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete gute Lage
Dreieich	2025	12,98 €/m <sup>2</sup>	bis Bj. 1969
Dreieich	2025	13,11 €/m <sup>2</sup>	Bj. 1970 - 1999
Dreieich	2025	14,76 €/m <sup>2</sup>	Bj. 2000 - 2015
Dreieich	2025	15,72 €/m <sup>2</sup>	nach Bj. 2015
Dreieich	2025	15,54 €/m <sup>2</sup>	bis 40 m <sup>2</sup>
Dreieich	2025	13,81 €/m <sup>2</sup>	41 - 60 m <sup>2</sup>
Dreieich	2025	13,14 €/m <sup>2</sup>	61 - 90 m <sup>2</sup>
Dreieich	2025	13,42 €/m <sup>2</sup>	über 90 m <sup>2</sup>
<b>Capital Compass</b>			
Dreieich	2016	9,24 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete Bestand
Dreieich	2016	12,29 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete Neubau
Dreieich	2016	10,38 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete Bestand EFH
Dreieich	2016	11,15 €/m <sup>2</sup>	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
sehr gut	20,00 €	15,90 €	13,90 €	11,60 €
gut	18,10 €	14,50 €	12,60 €	10,70 €
mittel	17,00 €	13,50 €	11,70 €	10,10 €
einfach	16,20 €	12,90 €	11,10 €	9,40 €

**Ausstattung**

Anmerkung:  
Die Preise je m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Objektzustand: gut  
Stand: 11/2024  
Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Datenbank von immobilenscout24.de führt am 07.11.2025 folgende durchschnittlichen Angebotsmieten für Einfamilienhäuser in Dreieich bzw. im Landkreis Offenbach auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q3 2021	Q3 2025	+/- %
Dreieich	12,89 €	15,59 €	20,95%
Landkreis Offenbach	10,60 €	12,82 €	20,94%

Die Stadt Dreieich verfügt über keinen Mietspiegel.

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

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote für Einfamilienhäuser in der Umgebung des Bewertungsobjekts bei immobilenscout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Reihenendhaus Langen (Hessen)	Datum: 07.11.2025 Zimmer: 5 Wohnfläche: 201,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 3.000,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 14,93 €/m <sup>2</sup>	4 Etagen Grundstück: 339 m <sup>2</sup> Baujahr: 1979 Modernisierung: 2025 inkl. 1 Garage
Doppelhaushälfte Neu-Isenburg	Datum: 07.11.2025 Zimmer: 5 Wohnfläche: 173,73 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 2.700,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 15,54 €/m <sup>2</sup>	4 Etagen Grundstück: 120 m <sup>2</sup> Baujahr: 2025 Modernisierung: - inkl. 1 Außenstellplatz
freist. Einfamilienhaus Neu-Isenburg	Datum: 07.11.2025 Zimmer: 8 Wohnfläche: 423,30 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 4.950,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 11,69 €/m <sup>2</sup>	4 Etagen Grundstück: 1.031 m <sup>2</sup> Baujahr: 2017 Modernisierung: - inkl. 1 Garage

#### 4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich Südhessen zufolge betrug der Geldumsatz für bebaute Grundstücke ohne Zwangsversteigerungsobjekte im Landkreis Offenbach im Jahr 2024 rd. 1,1 Mrd. €. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr 2023 mit rd. 911 Mio. € eine Steigerung von ca. 21 %.

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr 1960 bis 2024, Kaufverträge der letzten 3 Jahre						
Stadt	Ø BRW €/m <sup>2</sup>	Ø Grundstück	Ø Baujahr	Ø WF m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> WF	Anzahl KV
Dreieich	1.050,00	630,00	1978	170,00	5.388,00	50

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

Gemeindekennziffer: 06438 Objektart: Eigenheime	Lage			
	sehr gut	gut	mittel	einfach
sehr gut	5.980,00 €	5.710,00 €	5.650,00 €	5.410,00 €
gut	5.245,00 €	5.005,00 €	4.960,00 €	4.725,00 €
mittel	4.750,00 €	4.525,00 €	4.505,00 €	4.295,00 €
einfach	4.540,00 €	4.330,00 €	4.300,00 €	4.090,00 €

**Ausstattung**

Anmerkung:  
Die Preise je m<sup>2</sup> 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: 11/2024  
Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Datenbank von immobilenscout24.de führt am 07.11.2025 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in Dreieich bzw. im Landkreis Offenbach auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q3 2021	Q3 2025	+/- %
Rotdornweg Dreieich	7.143,00 €	7.230,00 €	1,22%
Landkreis Offenbach	4.094,00 €	4.079,00 €	-0,37%

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich in der Nähe des Bewertungsobjekts nachfolgende Vergleichsangebote bei immobilenscout24.de exemplarisch auführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
freist. Zweifamilienhaus Dreieich (Erbpacht bis 31.03.2065)	Datum: 07.11.2025 Zimmer: 10 Wohnfläche: 247,90 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 549.000 € Wohnflächenpreis: 2.215 €/m <sup>2</sup>	3 Etagen Grundstück: 701 m <sup>2</sup> Baujahr: 1966 Modernisierung: 1999 inkl. 1 Garage
freist. Einfamilienhaus Dreieich	Datum: 07.11.2025 Zimmer: 6 Wohnfläche: 153,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 1.230.000 € Wohnflächenpreis: 8.039 €/m <sup>2</sup>	2 Etagen Grundstück: 875 m <sup>2</sup> Baujahr: 1970 Modernisierung: 2000 inkl. 2 Garagen
freist. Einfamilienhaus Dreieich	Datum: 07.11.2025 Zimmer: 7 Wohnfläche: 226,76 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 1.450.000 € Wohnflächenpreis: 6.394 €/m <sup>2</sup>	2 Etagen Grundstück: 809 m <sup>2</sup> Baujahr: 1968 Modernisierung: k.A. inkl. 2 Garagen

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2025 für Einzelgaragen sowie Tiefgaragen- und Außenstellplätze folgende Pauschalwerte veröffentlicht:

	Einzelgarage	Tiefgarage	Stellplatz
Erstverkauf	17.000,00 €	20.000,00 €	6.000,00 €
Wiederverkauf	11.000,00 €	12.000,00 €	5.000,00 €

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht August 2025; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 14.07.2025; FPRE; Metaanalyse Deutschland Immobilien August 2025; Destatis, Preise für Wohnimmobilien im 1. Quartal 2025: +3,8 % zum Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 237 von Destatis, Destatis, Baugenehmigungen für Wohnungen im Juni 2025: +7,9 % zum Vorjahresmonat, Pressemitteilung Nr. 302 vom 18.08.2025; iib Institut Innovatives Bauen, Wohnpreis.de Datenabruf am 07.11.2025; immobilenscout24.de Datenabruf am 07.11.2025; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 07.11.2025; Homeday.de Datenabruf am 07.11.2025; Immoportal.de Datenabruf am 07.11.2025; Engel & Völkers, engelvoelkers.com Datenabruf am 07.11.2025; Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Immobilienmarktbericht für den Bereich Südhessen 2025; Wohnlagenkarte.de Datenabruf am 07.11.2025

## 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 Einfamilienhaus mit Garage im Erbbaurecht. Dadurch wird der Verkehrswert zunächst auf Grundlage des fiktiv unbelasteten Grundstücks (Volleigentum) ermittelt. Der Verkehrswert ist entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs anhand des Sachwertverfahrens gemäß der §§ 35 bis 39 ImmoWertV zu ermitteln. Der Bodenwert wird gemäß §§ 40 ff. ImmoWertV bestimmt.

Aus informativischen Gründen wird zusätzlich der Ertragswert im Sinne der §§ 27 - 34 ImmoWertV ermittelt. Da es sich hier um ein Objekt handelt, bei dem die Eigennutzung im Vordergrund steht, hat der Ertragswert keinen Einfluss auf den Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundstücks. Der Ertragswert dient der Plausibilisierung des Sachwerts.

Der Wert des fiktiven Volleigentums bildet gemäß § 50 Abs. 1 ImmoWertV die Ausgangsgröße für die nachfolgende finanzmathematische Bewertung des Erbbaurechts. Die Ermittlung des Verkehrswerts des Erbbaurechts erfolgt auf Grundlage der §§ 48 bis 52 ImmoWertV unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der verbleibenden Restlaufzeit.

Neben der Ermittlung des Verkehrswerts des Erbbaurechts nach den Bestimmungen der ImmoWertV wird auftragsgemäß ergänzend eine vereinfachte Berechnung des Erbbaurechts vorgenommen. Dabei wird der Verkehrswert gemäß den Vorgaben des Auftraggebers aus dem reinen Sachwert des Gebäudes zuzüglich eines anteiligen Bodenwerts abgeleitet. Der Anteil des Bodenwerts wird auf Grundlage der verbleibenden Laufzeit des Erbbaurechts rechnerisch bestimmt.

Die ergänzende Berechnung dient der Vergleichbarkeit im Sinne der Auftragsvorgabe und hat keinen Einfluss auf den nach ImmoWertV ermittelten Verkehrswerts des Erbbaurechts.

## 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 1.300 €/m<sup>2</sup> veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Dreieich
Gemarkung:	Buchschlag
Zone:	7260004
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	1.300 €/m <sup>2</sup>
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei

### Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

793 m <sup>2</sup>	x	1.300 €/m <sup>2</sup>	=	1.030.900 €
Rundungsbetrag				(-0,09 %)
<b>Bodenwert</b>			rund	<b>1.030.000 €</b>

### 5.3 Sachwertermittlung (fiktives Volleigentum)

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.

#### 5.3.1 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 freistehende Einfamilienhäuser mit einem Keller-, Erd-, Ober- und einem einem ausgebauten Dachgeschoss gibt die ImmoWertV in Abhängigkeit zur Standardstufe von 1 bis 5 Normalherstellungskosten von 655 bis 1.260 €/m<sup>2</sup> BGF an, einschließlich Baunebenkosten von 17 %. Bei freistehenden Zweifamilienhäusern beträgt der Korrekturfaktor 1,05.



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

Außenwände	
Standardstufe 3	ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Foliendichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände- und türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
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, Harrentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitärreinrichtungen	
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

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind unter Berücksichtigung der Immobilienart, der bestehenden Bausubstanz und Ausstattungsqualität für das Einfamilienhaus mit 852 €/m<sup>2</sup> BGF als angemessen zu beurteilen. Hinsichtlich der Indexierung wird der Baupreisindex für Wohngebäude in Deutschland (2021 = 100) zugrunde gelegt. Die Außenanlagen werden dabei mit 3 % 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, Q3 2025, Wohngebäude: 134,3
- Baupreisindex 2021=100, Durchschnitt 2010, Wohngebäude: 70,8

$$134,3 / 70,8 \times 100 = 189,7$$

Der umbasierte Baupreisindex 2021 = 100 für das 3. Quartal 2025 beträgt somit 189,7 und wird zur Anpassung der Herstellungskosten herangezogen.

Bauteil	BGF	Herstellungskosten	Baukostenindex	inkl. NK	HK inkl. NK zum Stichtag
EFH	740 m <sup>2</sup>	852 €/m <sup>2</sup>	189,7	17,00%	1.196.020,56 €
<b>Neuerstellungskosten der baulichen Anlagen</b>					<b>1.196.020,56 €</b>

Die Neuerstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. Baunebenkosten jedoch ohne Außenanlagen wurden vorstehend insgesamt mit 1.196.020,56 € ermittelt. Dies entspricht bei dem Einfamilienhaus bezogen auf die zugrunde gelegte Bruttogrundfläche (rd. 740 m<sup>2</sup>) rd. 1.617 €/m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der Bebauung, der Konstruktion und der Ausstattungen sind diese Kenngrößen als angemessen zu erachten.

### 5.3.2 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.

Baujahr ca.: 1969/1998

Modernisierung: teilweise

Gewichtetes Ursprungsbaujahr auf Basis der BGF vom Alt- und Erweiterungsbau: 1981

Wirtschaftliches Baujahr aufgrund von durchgeführten Modernisierungen: 1987

EFH

Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung: 70 Jahre

Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV: 32 Jahre

Aus den Ansätzen resultiert ein fiktives Gebäudealter von: 38 Jahre

Aufgrund der bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahmen 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.

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 und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$\begin{aligned} \text{RND} &= a \times \text{Alter}^2/\text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} \\ &= 0,6150 \times 44^2/70 - 1,3385 \times 44 + 1,0567 \times 70 \\ &= 32,084 = \text{rd. } 32 \text{ Jahre} \end{aligned}$$

Dem Modellansatz der ImmoWertV nach beträgt bei einem fiktiven Gebäudealter von 38 Jahren und 6 Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer 32 Jahre.

Dadurch ergibt sich folgende Berechnung des fiktiven Baujahrs:

$$2025 + 32 \text{ Jahre} - 70 \text{ Jahre} = 1987$$

Dementsprechend wird das wirtschaftliche Baujahr eingeordnet mit: 1987

Neuerstellungskosten ohne besondere Bauteile und Einrichtungen	1.196.020,56 €
zzgl. Hauseingangstreppe	1.500,00 €
zzgl. Kelleraußentreppe	3.000,00 €
Neuerstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. besondere Bauteile	1.200.520,56 €
<b>Neuerstellungskosten</b>	<b>rd. 1.201.000,00 €</b>

Gemäß § 38 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zu ermitteln. Bei üblicher Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjekts und angemessener Restnutzungsdauer beträgt die lineare Alterswertminderung 54,00 %.

Neuerstellungskosten Einfamilienhaus	1.201.000,00 €
Alterswertminderung (linear):	54,00 %
alterswertgeminderte Herstellungskosten Einfamilienhaus	552.460,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen	552.460,00 €
Rundungsbetrag	-460,00 €
<b>Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>rd. 552.000,00 €</b>

### 5.3.3 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 3,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen gewählt.

Anteilig vom Sachwert der baulichen Anlagen	3,00 %	16.560,00 €
Rundungsbetrag		440,00 €
<b>Sachwert der baul. Außenanlagen u. der sonst. Anlagen</b>	<b>rd.</b>	<b>17.000,00 €</b>

### 5.3.4 Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)

Sachwert der baulichen Anlagen	552.000,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen	17.000,00 €
	569.000,00 €
Rundungsbetrag	0,00 €
<b>Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)</b>	<b>rd. 569.000,00 €</b>

### 5.3.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Bodenwert	1.030.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	569.000,00 €
<b>Vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	<b>rd. 1.599.000,00 €</b>

### 5.3.6 Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2025 Sachwertfaktoren für freistehende Villen bzw. hochpreisige Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten bei einem vorläufigen Sachwert bis 1.600.000 € in einem mittleren Bodenrichtwertbereich von ca. 845 €/m<sup>2</sup> der durchschnittliche Sachwertfaktor 1,19. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,21. Das Bestimmtheitsmaß pendelt sich bei 0,06 ein.

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 1,00 als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Sachwert spiegelt ohne die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen mit rd. 4.780 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche das aktuelle Marktgesehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der Durchschnittskaufpreis für freistehende Villen bzw. hochpreisige Ein- und Zweifamilienhäuser belief sich beim verwendeten Sachwertfaktor bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 225 m<sup>2</sup> auf 6.540 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Untersuchungszeitraum war von 2022 bis 2024.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks 1.599.000,00 €

Marktanpassung Sachwertfaktor: 1,00

0,00 €

vorläufiger Sachwert des Grundstücks ohne Sonderwerte 1.599.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

0,00 €

Sachwert des Grundstücks 1.599.000,00 €

Rundungsbetrag 0 €

(0,00 %)

**Sachwert des Grundstücks**

**rd.**

**1.599.000,00 €**

Sachwert/Wohnfläche

4.780 €/m<sup>2</sup>

## 5.4 Ertragswertermittlung (fiktives Volleigentum)

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.

### 5.4.1 Marktüblicher Mietansatz

Den vorliegenden Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis auf ein bestehendes Mietverhältnis zu entnehmen. Den gewonnenen Eindrücken bei der Ortsbesichtigung nach wird das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag nicht bewohnt. Dadurch wäre nach einem Eigentümerwechsel eine zeitnahe Vermietung des Bewertungsobjekts möglich. Für die Bewertung wird deshalb ein marktüblicher Mietansatz gewählt, der sich an vergleichbaren freistehenden Einfamilienhäuser in Lage, Ausstattung und Größe orientiert.

In Würdigung der gegebenen Größe des Bewertungsobjekts, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten wird als marktüblicher Mietzins 10,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. für die Garage 60,00 € monatlich in Ansatz gebracht.

Damit liegt der marktübliche Gesamtrohertrag bei rd. 40.866 € p.a. Die Einzelansätze können der Anlage 1 entnommen werden.

### 5.4.2 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 Wertermittlungstichtags und der Datengrundlage des Liegenschaftszinssatzes wie folgt angesetzt:

#### Verwaltungskosten:

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

Die Verwaltungskosten werden mit 359 €/WE bzw. 47 €/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:

Wohnen	14,00 €/m <sup>2</sup>
Garage	106,00 €/STP

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 4.789,70 € bzw. 11,72 % 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. 817,32 € in Ansatz gebracht.

#### Betriebskosten:

Die Betriebskosten werden bei Wohnraummietverhältnissen üblicherweise weitgehend 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 6.013,02 € bzw. 14,71 % vom Jahresrohertrag. Bezogen auf die Wohnfläche ergeben sich daraus Kosten in Höhe von 17,97 €/m<sup>2</sup> p.a. bzw. 1,50 €/m<sup>2</sup> monatlich, die im Rahmen der Nutzung als marktüblich einzuschätzen sind.

#### 5.4.3 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 Objektisiko.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus in überdurchschnittlicher Wohnlage der Stadt Dreieich nahe der Bankenmetropole Frankfurt am Main im Rhein-Main-Gebiet.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2025 Liegenschaftszinssätze für freistehende Villen bzw. hochpreisige Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten in einem Bodenrichtwertbereich ab 500 €/m<sup>2</sup> der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 1,50 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,40 %-Punkte.

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 1,25 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert spiegelt ohne die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen mit einem Rohertragsvervielfältiger von 39,32 (rd. 4.803 €/m<sup>2</sup> Mietfläche) das aktuelle Marktgesehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger für Ein- und Zweifamilienhäuser belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 39,2 (4.390 €/m<sup>2</sup> Mietfläche). Die Spanne der Standardabweichung betrug dabei zwischen 35,5 bis 42,9. Der Untersuchungszeitraum war von 2023 bis 2024.



**5.5 Bewertung des Erbbaurechts****Wertrelevante Inhalte des Erbbaurechts**

Der Bewertung liegt der Erbbaurechtsvertrag vom 25.11.1968 (UR-Nr. 83/1968) sowie die Bewilligungsurkunde vom 06.11.2019 (UR-Nr. 1282/2019s) und das Anschreiben der Frankfurter Aufbau AG vom 28.03.2019 über die letzte Anpassung des Erbbauzinses vor. Aus den Unterlagen ergeben sich für die Bewertung folgende wesentliche Inhalte:

<b>Zweck des Erbbaurechts:</b>	Wohnnutzung
<b>vereinbarte Nutzung:</b>	Einfamilienhaus
<b>Einschränkungen:</b>	keine über den Erbbaurechtsvertrag hinausgehenden Nutzungsbeschränkungen
<b>Rechtliche und örtliche Gegebenheiten:</b>	Ausübungsfläche entspricht der Grundstücksfläche lt. Grundbuch ca. 793 m <sup>2</sup> Übereinstimmend mit Belastungsfläche
<b>Vorhandene Bebauung bei Vertragsbeginn:</b>	keine Errichtung des heutigen Einfamilienhauses durch den Erbbauberechtigten
<b>Laufzeit des Erbbaurechts:</b>	Beginn mit Eintragung im Grundbuch am 31.01.1969 Gesamtlaufzeit: 99 Jahre Ablauf: 30.01.2068
<b>Restlaufzeit:</b>	43 Jahre (Stichtag 30.09.2025)
<b>Erneuerung / Verlängerung:</b>	Nicht vereinbart
<b>Erbbauzins (lt. Vertrag 1969):</b>	ursprünglich 2.379 DM jährlich
<b>Erbbauzins (lt. Erhöhungsurkunde 06.11.2019):</b>	6.371,64 € jährlich, zahlbar vierteljährlich
<b>Erbbauzins (lt. Grundbuch):</b>	6.371,64 € jährlich, dinglich gesichert (Abt. II lfd. Nr. 1)
<b>Vormerkung zur Erbbauzinsanpassung:</b>	Im Grundbuch eingetragen; sichert das vertraglich vereinbarte Recht auf Neufestsetzung des Erbbauzinses gemäß § 4 Erbbaurechtsvertrag. Die Anpassung erfolgt auf Grundlage der gesetzlichen Billigkeitsprüfung nach § 9a ErbbauRG. Die letzte Anpassung wurde durch notarielle Vereinbarung vom 06.11.2019 (Erhöhungsurkunde) wirksam umgesetzt.
<b>Anpassungsindex (lt. Vertrag):</b>	Kein Index im Sinne eines Verbraucherpreisindex vereinbart. Maßgeblich ist gemäß § 4 Erbbaurechtsvertrag der jeweilige gemeine Wert des unbebauten Grundstücks als Bemessungsgrundlage für die Erbbauzinsneufestsetzung.
<b>Anpassungskriterium:</b>	Der Erbbauzins beträgt 5 % des gemeinen Werts des unbebauten Grundstücks. Das auf Grundlage des Erbbaurechts errichtete Bauwerk dient ausschließlich Wohnzwecken. Aufgrund der gesetzlichen Billigkeitsprüfung nach § 9a ErbbauRG richtet sich die tatsächliche Anpassung nach der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung. Die letzte Anpassung zum 01.12.2018 ergab einen Erbbauzins von 6.371,64 € jährlich.

**Anpassungs-  
verfahren:**

Die Neufestsetzung des Erbbauzinses erfolgt gemäß § 4 des Erbbaurechtsvertrags in Zeitabständen von zehn Jahren oder bei grundlegender Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse. Grundlage ist der gemeine Wert des unbebauten Grundstücks zum Anpassungszeitpunkt. Die Festsetzung erfolgt einvernehmlich zwischen Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigtem. Kommt eine Einigung nicht zustande, wird die Höhe des Erbbauzinses durch ein Schiedsgutachten eines vereidigten Sachverständigen ermittelt.

**Entschädigung bei  
Heimfall /  
Zeitablauf:**

Gemäß § 10 des Erbbaurechtsvertrags erhält der Erbbauberechtigte im Fall des Heimfalls oder bei Ablauf der Vertragsdauer eine Entschädigung in Höhe von 70 % des Verkehrswerts des Erbbaurechts. Maßgeblich ist der Verkehrswert im Zeitpunkt des Rückfalls.

**dingliche  
Vorkaufsrechte:**

Gemäß § 8 des Erbbaurechtsvertrags wurden gegenseitige Vorkaufsrechte vereinbart. Der Erbbauberechtigte hat dem Grundstückseigentümer ein Vorkaufsrecht am Erbbaurecht für alle Verkaufsfälle eingeräumt. Zugleich sollte dem Erbbauberechtigten ein Vorkaufsrecht am Erbbaugrundstück bestellt werden. Das Vorkaufsrecht zugunsten des Grundstückseigentümers ist in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs eingetragen. Ob das begünstigende Vorkaufsrecht zugunsten des Erbbauberechtigten tatsächlich eingetragen wurde, war den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen. Beide Rechte wirken ausschließlich im jeweiligen Verkaufsfall und beeinflussen den Verkehrswert nicht wesentlich.

**erforderliche  
Zustimmungen:**

Gemäß § 7 des Erbbaurechtsvertrags bedürfen die Veräußerung des Erbbaurechts sowie Belastungen in Abteilung III des Erbbaugrundbuchs der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.

**Tragung öffent-  
licher und privater  
Lasten /  
Erschließung:**

sämtliche Lasten und Beiträge trägt der Erbbauberechtigte.

**Vertraglicher Erbbauzins**

Der Erbbauzins wurde im Erbbaurechtsvertrag vom 25. November 1968 (UR-Nr. 83/1968) mit ursprünglich 2.379 DM jährlich vereinbart. Nach mehreren vertraglichen Anpassungen beträgt der zuletzt festgesetzte Erbbauzins gemäß notarieller Erhöhungsurkunde vom 06. November 2019 aktuell 6.371,64 € jährlich, zahlbar vierteljährlich im Voraus. Der Erbbauzins ist dinglich gesichert (Abteilung II lfd. Nr. 1 des Erbaugrundbuchs).

**Anpassung des Erbbauzinses**

Gemäß § 4 des Erbbaurechtsvertrags erfolgt eine Neufestsetzung des Erbbauzinses alle 10 Jahre oder bei grundlegender Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse. Bemessungsgrundlage ist der gemeine Wert des unbebauten Grundstücks zum Anpassungszeitpunkt. Der Erbbauzins beträgt 5 % des Grundstückswerts. Die Anpassung erfolgt einvernehmlich zwischen Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigtem. Falls keine Einigung zustande kommt, wird ein Schiedsgutachten eines Sachverständigen eingeholt.

Da das errichtete Bauwerk Wohnzwecken dient, unterliegt die Zinsanpassung der Billigkeitsprüfung gemäß § 9a ErbbauRG. Eine Erhöhung ist dadurch nur insoweit zulässig, als sie nach der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung angemessen und nicht unbillig ist.

**Dinglich gesicherter und tatsächlich gezahlter Erbbauzins**

Kategorie	Betrag p.a.	Bemerkung
dinglich gesicherter Erbbauzins:	6.371,64 €	lt. Grundbuch, Abt. II lfd. Nr. 1
vertraglicher Erbbauzins:	6.371,64 €	lt. Bewilligungsurkunde vom 06.11.2019
tatsächlich gezahlter Erbbauzins:	6.371,64 €	lt. Auskunft des Erbbauberechtigten

**Betrachtungen zum Erbbauzins**

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte dadurch erlangt, dass er das Grundstück über die vereinbarte Laufzeit nicht zum vollen Bodenwertzins nutzen muss, sondern lediglich den vertraglich festgelegten Erbbauzins entrichtet.

Für die wertmäßige Einordnung ist daher zwischen folgenden Zinsarten zu unterscheiden:

dem angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodens (ortsüblicher Erbbauzinssatz),

dem vertraglich oder gesetzlich erzielbaren Erbbauzins,

sowie dem tatsächlich gezahlten Erbbauzins.

Diese Differenzierung ist für die Beurteilung der Bodenwertverzinsung und die Berechnung des Erbbaurechtswerts wesentlich.

**Angemessene Bodenwertverzinsung / Üblicher Erbbauzinssatz**

Merkmal	Angabe
ortsüblicher Erbbauzinssatz	3,50%
nutzungsspezifischer Liegenschaftszinssatz	2,50%

Nach dem Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Südhessen wurden im Zeitraum 2018 bis 2022 insgesamt 42 Neubegründungen von Erbbaurechten auf unbebauten Grundstücken registriert. Die festgelegten Erbbauzinssätze schwankten zwischen 1 % und 10,5 %. Der Schwerpunkt der beobachteten Werte lag bei rund 4 %. Eine regional differenzierte Auswertung, insbesondere für den Landkreis Offenbach bzw. den Raum Dreieich, erfolgte nicht.

Für den Bereich Dreieich liegen keine verwertbaren regionalen Vergleichsdaten vor. Der Gutachterausschuss Südhessen empfiehlt deshalb, sich an den Marktdaten des Gutachterausschusses Frankfurt am Main zu orientieren. Dieser setzt für vergleichbare wohnwirtschaftliche Erbbaurechte regelmäßig einen angemessenen Erbbauzinssatz von 3,5 % an. Aufgrund der strukturellen Vergleichbarkeit des Marktumfelds wird dieser Zinssatz auch für das vorliegende Bewertungsobjekt zugrunde gelegt.

Der Liegenschaftszinssatz von 2,5 % für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde aus dem regionalen Grundstücksmarktbericht von Südhessen übernommen.

#### **Vertragliche Einflüsse**

Gemäß den vertraglichen Vereinbarungen trägt der Erbbauberechtigte sämtliche während der Vertragslaufzeit entstehenden öffentlichen und privaten Lasten sowie Erschließungsbeiträge des Grundstücks. Erhebliche Abweichungen gegenüber marktüblichen Vertragsgestaltungen bestehen nicht.

Die vertraglich vereinbarte Bemessungsgrundlage des Erbbauzinses beträgt 5 % des gemeinen Werts des unbebauten Grundstücks. Der Erbbauzins wäre aufgrund des hohen Bodenwerts als vergleichsweise hoch einzustufen. Durch die gesetzliche Billigkeitsprüfung gemäß § 9a ErbbauRG wird die tatsächliche Anpassung des Erbbauzinses nicht nach dem Bodenwert, sondern nach der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung vorgenommen. Die Überprüfung erfolgt alle zehn Jahre anhand der Indexentwicklung. Der Anstieg des Erbbauzinses ist dadurch begrenzt und an die Preisentwicklung angepasst.

Der Vertrag enthält dadurch keine außergewöhnlichen oder wertbeeinflussenden Regelungen, die über die marktüblichen Bedingungen vergleichbarer Erbbaurechte hinausgehen.

#### **Ermittlung des Erbbaurechtswerts nach ImmoWertV**

Die Ermittlung des Erbbaurechtswerts erfolgt auftragsgemäß nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), insbesondere der §§ 48 bis 52 ImmoWertV. Gemäß § 48 ImmoWertV ist der Verkehrswert des Erbbaurechts unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände zu bestimmen.

Die Bewertung erfolgt dabei grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren, wobei der Wert des Erbbaurechts entweder

aus Vergleichspreisen veräußerter Erbbaurechte,

auf Grundlage des nach § 50 ImmoWertV ermittelten finanzmathematischen Werts oder

ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums abgeleitet werden kann (§ 49 ImmoWertV).

Laut Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses in Südhessen liegen für den regionalen Markt keine ausreichenden Vergleichspreise vor. In der Bewertung wird deshalb der finanzmathematische Ansatz nach § 50 ImmoWertV angewendet. Das Verfahren entspricht der in der Fachliteratur und Wertermittlungspraxis allgemein anerkannten Methode zur Bewertung von Erbbaurechten bei fehlenden Vergleichskaufpreisen und gewährleistet eine marktgerechte Abbildung des Erbbaurechtswerts.

#### **Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts**

Die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts erfolgt gemäß § 50 ImmoWertV auf Grundlage des Werts des fiktiven Volleigentums. Der Ausgangspunkt ist der Wert, den das Grundstück einschließlich der darauf befindlichen baulichen Anlagen im unbelasteten Zustand am Wertermittlungsstichtag aufweist.

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ergibt sich aus der Summe

1. des Werts des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks sowie
2. der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz zwischen dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins.

Der angemessene Erbbauzins bemisst sich gemäß § 50 Abs. 3 ImmoWertV nach dem ortsüblichen Erbbauzinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten gleicher Grundstücksart und Nutzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt. Der erzielbare Erbbauzins ist der im Erbbaurechtsvertrag festgelegte Betrag unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten und gesetzlich zulässigen Anpassungsmöglichkeiten (§ 50 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Differenz zwischen diesen beiden Zinssätzen wird über die verbleibende Restlaufzeit kapitalisiert und bildet den finanzmathematischen Ertragsvorteil des Erbbauberechtigten.

Besteht nach Ablauf des Erbbaurechts eine über die Restlaufzeit hinausgehende Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, ist gemäß § 50 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abzuzinsen und vom ermittelten Wert abzuziehen.

### **Berechnungsgrundlagen**

Für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts sind folgende Grundlagen maßgeblich:

Bodenwert

Der Bodenwert entspricht dem Wert des unbelasteten Grundstücks im fiktiven Volleigentum am Wertermittlungsstichtag. Er wurde auf Grundlage des Bodenrichtwerts des Gutachterausschusses in Südhessen sowie der tatsächlichen Grundstücksgröße ermittelt.

Angemessener Erbbauzins

Der angemessene Erbbauzins errechnet sich aus dem ortsüblichen Erbbauzinssatz und dem Bodenwert. Er stellt die marktübliche Bodenwertverzinsung dar, die sich bei Neubestellung vergleichbarer Erbbaurechte ergibt. Für den vorliegenden Fall wurde entsprechend den Marktangaben des Gutachterausschusses in Frankfurt am Main ein Zinssatz von 3,5 % zugrunde gelegt.

Vertraglicher (erzielbarer) Erbbauzins

Der im Erbbaurechtsvertrag festgelegte Erbbauzins beträgt derzeit 6.371,64 € jährlich. Er berücksichtigt die Anpassung nach der letzten Erhöhungsvereinbarung vom 06. November 2019.

Liegenschaftszinssatz

Zur Kapitalisierung und Abzinsung wird der nutzungsspezifische Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser von 2,5 % aus dem Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 angesetzt. Dieser Zinssatz reflektiert das allgemeine Ertrags- und Marktrisiko vergleichbarer Objekte.

Restlaufzeit des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht hat eine vereinbarte Laufzeit bis zum 30. Januar 2068, sodass am Wertermittlungsstichtag (30. September 2025) eine Restlaufzeit von 43 Jahren verbleibt.

Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Die Restnutzungsdauer der aufstehenden baulichen Anlagen liegt innerhalb der Laufzeit des Erbbaurechts. Damit ist zum Ablauf des Erbbaurechts von einem vollständigen wirtschaftlichen Verbrauch der baulichen Anlagen auszugehen. Ein nicht entschädigungsfähiger Gebäudewertanteil im Sinne des § 50 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV ist nicht anzusetzen.

**Finanzmathematische Wertermittlung des Erbbaurechts nach ImmoWertV**

Bodenwert	1.030.000 €
angemessener Erbbauzinssatz	3,5%
angemessener Erbbauzinssatz p.a.	36.050,00 €
vertragsgemäßer Erbbauzins p.a.	6.371,64 €
Zinsvorteil p.a.	29.678,36 €

## Kapitalisierung des Zinsvorteils

Restlaufzeit	43 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,5%
Barwertfaktor	26,17
kapitalisierter Zinsvorteil	776.682,68 €

## Wert des fiktiven Gebäudes

fiktiver Volleigentumswert	1.599.000 €
Bodenwert	1.030.000 €
fiktiver Gebäudewert	569.000 €

## Finanzmathematischer Erbbaurechtswert nach ImmoWertV

kapitalisierter Zinsvorteil	776.683 €
fiktiver Gebäudewert	569.000 €
Erbbaurechtswert	1.345.683 €
Marktanpassung	0,0%
Sonderwerte	0 €
<b>Erbbaurechtswert rd.</b>	<b>1.350.000 €</b>

## Erbbaurecht/Wohnfläche

4.035 €/m<sup>2</sup>

**Pauschale Wertermittlung des Erbbaurechts gemäß Auftragsvorgabe des Gerichts**

Gemäß dem gerichtlichen Auftrag wird zusätzlich zur normgerechten Bewertung nach der ImmoWertV eine vereinfachte pauschale Ermittlung des Erbbaurechts durchgeführt. Die Grundlage dieser Berechnung ist der reine Gebäudesachwert vor Marktanpassung zuzüglich eines zeitanteiligen Bodenwerts entsprechend der Restlaufzeit des Erbbaurechts. Die Ergebnisse dienen der ergänzenden Darstellung und haben keinen Einfluss auf den nach ImmoWertV ermittelten Verkehrswert.

fiktiver Gebäudewert	569.000 €
Bodenwert	1.030.000 €
Restlaufzeit	43 Jahre
Gesamtlaufzeit	99 Jahre
Anpassungsfaktor Restlaufzeit	0,43
zeitanteiliger Bodenwert	442.900 €
pauschaler Erbbaurechtswert	1.011.900 €
Marktanpassung	0,0%
Sonderwerte	0 €
<b>pauschaler Erbbaurechtswert rd.</b>	<b>1.010.000 €</b>

Erbbaurecht/Wohnfläche

3.019 €/m²

## 5.6 Vergleichswertermittlung des Erbaurechts

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 Frankfurt am Main eingeholt. Die Vorgehensweise entspricht der Empfehlung des örtlichen Gutachterausschusses Südhessen. Für den Bereich Südhessen liegen keine verwertbaren Vergleichskaufpreise zu Erbaurechten vor.

Folgende Selektionskriterien wurden zum Stichtag angewandt:

Selektionskriterien	Vergleichsobjekte	Daten Bewertungsobjekt
Gemeinde:	Frankfurt am Main	Dreieich
Jahrgang:	2023 bis 2025	30.09.2025
Gebäudetypen:	Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus	Einfamilienhaus
Baujahr:	1950 bis 2000	ca. 1969/1998
Mietfläche:	150 bis 500 m <sup>2</sup>	334,55 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	keine Einschränkung	793,00 m <sup>2</sup>
Vertragsart:	Kauf	Kauf
Sonstiges:	Wiederverkauf Erbaurecht	Wiederverkauf Erbaurecht

Der zuständige Gutachterausschuss konnte anhand den Selektionskriterien 10 Vergleichsobjekte für diese Bewertung herausfiltern.

#### Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung

Nr.	Lage	bereinigter Kaufpreis	Baujahr	Grundstück	Wohnfläche	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
1	Buber-Neumann-Weg, Frankfurt am Main	480.000 €	1998	216 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	4.000 €/m <sup>2</sup>
2	Kurmainzer Straße, Frankfurt am Main	365.000 €	1951	428 m <sup>2</sup>	171 m <sup>2</sup>	2.135 €/m <sup>2</sup>
3	Buber-Neumann-Weg, Frankfurt am Main	505.000 €	1997	195 m <sup>2</sup>	127 m <sup>2</sup>	3.976 €/m <sup>2</sup>
4	Offenbacher Landstraße, Frankfurt am Main	400.000 €	1958	266 m <sup>2</sup>	168 m <sup>2</sup>	2.381 €/m <sup>2</sup>
5	Pfaffenwiese, Frankfurt am Main	315.000 €	1977	401 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1.575 €/m <sup>2</sup>
6	Volkshausstraße, Frankfurt am Main	280.000 €	1966	402 m <sup>2</sup>	171 m <sup>2</sup>	1.637 €/m <sup>2</sup>
7	Hirzenhainer Straße, Frankfurt am Main	370.000 €	1956	267 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>	3.008 €/m <sup>2</sup>
8	Buber-Neumann-Weg, Frankfurt am Main	500.000 €	1997	173 m <sup>2</sup>	121 m <sup>2</sup>	4.132 €/m <sup>2</sup>
9	Adolf-Leweke-Straße, Frankfurt am Main	420.000 €	1979	405 m <sup>2</sup>	136 m <sup>2</sup>	3.088 €/m <sup>2</sup>
10	Spitzgartenweg, Frankfurt am Main	688.000 €	1999	339 m <sup>2</sup>	147 m <sup>2</sup>	4.680 €/m <sup>2</sup>
	Minimum	280.000 €	1951	173 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	1.575 €/m <sup>2</sup>
	Maximum	688.000 €	1999	428 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	4.680 €/m <sup>2</sup>
	Spannweite	408.000 €	48	255 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	3.105 €/m <sup>2</sup>
	Durchschnitt	432.300 €	1978	309 m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup>	3.061 €/m <sup>2</sup>
	Median	410.000 €	1978	303 m <sup>2</sup>	142 m <sup>2</sup>	3.048 €/m <sup>2</sup>

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 2025 wider.

Eigenheime (Stand 08/2025 - Index 2010 = 100)						
Jahr	Quartal	Index	yoy in %	Ø Index p.a.	yoy in %	
2020	1	156,4	7,3			
2020	2	159,5	7,2		7,6	
2020	3	162,6	7,4			
2020	4	167,1	8,5			
2021	1	170,9	9,3			
2021	2	176,1	10,4		11,2	
2021	3	183,1	12,6			
2021	4	188,0	12,5			
2022	1	192,4	12,6			
2022	2	197,5	12,1		9,2	
2022	3	198,4	8,4			
2022	4	195,6	4,0			
2023	1	191,2	-0,6			
2023	2	190,2	-3,7		-3,9	
2023	3	187,4	-5,6			
2023	4	184,5	-5,6			
2024	1	184,2	-3,7			
2024	2	184,9	-2,8		-1,5	
2024	3	186,4	-0,5			
2024	4	186,8	1,2			
2025	1	188,0	2,1			
2025	2	189,4	2,5			

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 <sup>2</sup>	Kaufdatum Anpassung	Lage / BRW Anpassung	Sonstige Anpassung	angepasster Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
1	Buber-Neumann-Weg, Frankfurt am Main	4.000 €/m <sup>2</sup>	2023 1,00	1.000 €/m <sup>2</sup> 1,20	RH + W 1,05	5.040 €/m <sup>2</sup>
2	Kurmainzer Straße, Frankfurt am Main	2.135 €/m <sup>2</sup>	2023 1,00	790 €/m <sup>2</sup> 1,20	REH + W 1,10	2.818 €/m <sup>2</sup>
3	Buber-Neumann-Weg, Frankfurt am Main	3.976 €/m <sup>2</sup>	2023 1,00	1.000 €/m <sup>2</sup> 1,20	RH + W 1,10	5.248 €/m <sup>2</sup>
4	Offenbacher Landstraße, Frankfurt am Main	2.381 €/m <sup>2</sup>	2023 1,00	940 €/m <sup>2</sup> 1,20	DHH + W 1,10	3.143 €/m <sup>2</sup>
5	Pfaffenwiese, Frankfurt am Main	1.575 €/m <sup>2</sup>	2024 1,02	870 €/m <sup>2</sup> 1,20	DHH + W 1,10	2.121 €/m <sup>2</sup>
6	Volkshausstraße, Frankfurt am Main	1.637 €/m <sup>2</sup>	2024 1,02	1.100 €/m <sup>2</sup> 1,10	REH + W 1,10	2.020 €/m <sup>2</sup>
7	Hirzenhainer Straße, Frankfurt am Main	3.008 €/m <sup>2</sup>	2024 1,02	1.000 €/m <sup>2</sup> 1,20	RH + W 1,10	4.050 €/m <sup>2</sup>
8	Buber-Neumann-Weg, Frankfurt am Main	4.132 €/m <sup>2</sup>	2024 1,02	1.000 €/m <sup>2</sup> 1,20	RH + W 1,10	5.563 €/m <sup>2</sup>
9	Adolf-Leweke-Straße, Frankfurt am Main	3.088 €/m <sup>2</sup>	2025 1,00	1.000 €/m <sup>2</sup> 1,20	REH + W 1,05	3.891 €/m <sup>2</sup>
10	Spitzgartenweg, Frankfurt am Main	4.680 €/m <sup>2</sup>	2025 1,00	980 €/m <sup>2</sup> 1,20	REH + W 1,05	5.897 €/m <sup>2</sup>
	Minimum	1.575 €/m <sup>2</sup>				2.020 €/m <sup>2</sup>
	Maximum	4.680 €/m <sup>2</sup>				5.897 €/m <sup>2</sup>
	Spannweite	3.105 €				3.877 €/m <sup>2</sup>
	Median	3.048 €/m <sup>2</sup>				3.971 €/m <sup>2</sup>
	Standardabweichung	1.108 €				1.425 €/m <sup>2</sup>
	Standardabweichung	36,19%				35,81%
	Durchschnitt	3.061 €/m <sup>2</sup>				3.979 €/m <sup>2</sup>
	unterer Wert	1.953 €				2.554 €/m <sup>2</sup>
	oberer Wert	4.169 €				5.404 €/m <sup>2</sup>

Erläuterungen der Abkürzungen bei Sonstige Anpassung:

RH = Vergleichsobjekt ist ein Reihenhäuser (kein freist. Einfamilienhaus wie das Bewertungsobjekt)

REH = Vergleichsobjekt ist ein Reihenhäuser (kein freist. Einfamilienhaus wie das Bewertungsobjekt)

DHH = Vergleichsobjekt ist eine Doppelhaushälfte (kein freist. Einfamilienhaus wie das Bewertungsobjekt)

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

**Vergleichswert des Grundstücks**

Die angepassten Vergleichswerte belaufen sich bei einem Durchschnittswert von 3.979 €/m<sup>2</sup> zwischen 2.020 €/m<sup>2</sup> bis 5.897 €/m<sup>2</sup>.

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

x	rd.	334,55	m <sup>2</sup> Mietfläche		3.979,00 €/m <sup>2</sup>
				rd.	1.331.174,45 €
Marktanpassung		0,0%			1.331.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					0,00 €
Vergleichswert des Grundstücks					0,00 €
Rundungsbetrag					1.331.000,00 €
				(-0,08 %)	-1.000 €
<b>Vergleichswert des Grundstücks</b>				<b>rd.</b>	<b>1.330.000,00 €</b>

Vergleichswert/Wohnfläche

3.975 €/m<sup>2</sup>

## **6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

Im vorliegenden Fall sind keine wertmindernden oder werterhöhenden Umstände bekannt, die als Sonderwert zu berücksichtigten wären.

## 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

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall aufgrund der Datenlage ausschließlich die Bewertung nach der finanzmathematischen Methode gemäß der ImmoWertV die Grundlage. Der Vergleichswert stützt den ermittelten Verkehrswerts des Erbbaurechts.

Erbbaurechtswert gemäß ImmoWertV	1.350.000,00 €
Vergleichswert gemäß ImmoWertV	1.330.000,00 €
Erbbaurechtswert pauschal gemäß Gericht	1.010.000,00 €

### Verkehrswert per 30. September 2025

**1.350.000,00 €**

Verkehrswert in Worten:

eine Million dreihundertfünfzigtausend Euro

## 8. Verhältniszahlen

### Verkehrswert

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	3,03 %
Nettorendite (nach BWK bzgl. marktüb. Ertrages)	2,58 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	33,03 -fach
Verkehrswert/Wohnfläche	4.035 €/m <sup>2</sup>
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 102
Vergleichswert/Wohnfläche	3.975 €/m <sup>2</sup>

**9. SWOT-Analyse**

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- niedriger Erbbauzins im Vergleich zum marktüblichen Bodenwertzins</li> <li>- teilmodernisierter Zustand</li> <li>- großzügiger Grundriss mit überdurchschnittlicher Wohnfläche</li> <li>- großzügige Terrassen - und Balkonflächen</li> <li>- sehr gute Wohnlage in Dreieich-Buchsschlag (gehobenes Einfamilienhausumfeld)</li> <li>- ruhige Wohnlage mit guter Anbindung im Rhein-Main-Gebiet</li> <li>- Lage im Umland von Frankfurt a.M. innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets</li> <li>- hohe Nachfrage nach Wohnraum in Dreieich</li> <li>- hohes Immobilienpreisniveau in Dreieich</li> <li>- überdurchschnittliche Kaufkraft</li> <li>- unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Marktakzeptanz von Erbbaurechten grundsätzlich geringer als Volleigentum</li> <li>- Restlaufzeit Erbbaurecht 43 Jahre</li> <li>- Entschädigungsregelung zum Zeitablauf und Heimfall 70 % des Verkehrswerts</li> <li>- aufgrund des unbewohnten Zustands sichtbare Pflege- und Instandhaltungsrückstände</li> <li>- Baujahr ca. 1969 bzw. 1998</li> <li>- kein Energieausweis vorhanden</li> <li>- leicht negative Bevölkerungsprognose</li> <li>- ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm</li> </ul>
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erbbauzins ist durch § 9a ErbbauRG gedeckelt</li> <li>- Potential zur Wertsteigerung durch Modernisierung</li> <li>- hohe Nachfrage nach Wohnraum</li> <li>- sehr hohes Preisniveau für Wohnraum und Wohnungseingpass in Frankfurt am Main (steigende Attraktivität Umland)</li> <li>- Rückgang der Neubautätigkeit wegen gestiegener Baukosten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- eingeschränkter Käuferkreis durch Erbbaurecht und Objektgröße</li> <li>- veränderte Nachfrage durch konjunktureller Unsicherheiten</li> <li>- Marktunsicherheiten (Zinsentwicklung, Inflation, Konjunktur)</li> <li>- geringe wirtschaftliche Dynamik in Deutschland</li> <li>- Entwicklung der weiteren Klimagesetzgebung (Modernisierungspflicht)</li> </ul>

**Ertragskalkulation**

Zinssatz Overrent	1,25 %
Zinssatz Underrent	1,25 %
Tage pro Jahr	365
Leerstandsdauer (Jahre)	2,00

Ifd. Nr.	Nutzflächen				Vermietungsstand	Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten <small>in Anlehnung an die Angaben der Auftraggeberin</small>			Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist- abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonderkündigungsrecht	frühestes Mietvertragsende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonderkündigungsrecht* in Jahren	Barwertfaktor	Barwert
	Mieter	Nutzung	Lage	Größe (m²) bzw. Stück		€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ist-Miete/Jahr (€)	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ansatzmiete/Jahr (€)						
1	Egt.	Wohnen	UG-DG	334,55	L	0,00	0,00	0,00	10,00	120,00	40.146,00						
2	Egt.	Garage	UG	1	L	0,00	0,00	0,00	60,00	720,00	720,00						

Gesamt	vermietet		0,0 %		vermietet p.a.		0,00		vermietet p.a.		0,00	
	inklusive	0,00	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00
	Leerstand	334,55	100,0 %	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	40.146,00			
	<b>Gesamt</b>	<b>334,55</b>		<b>Gesamtsollertrag p.a.</b>	<b>0,00</b>	<b>Gesamtrohertrag p.a.</b>	<b>40.146,00</b>					

<b>Barwert der Mehrmieteinnahmen:</b>	
<b>Barwert der Mindermieteinnahmen:</b>	
<b>Barwert aus Leerstand:</b>	
<b>Barwert der Sondererträge:</b>	
<b>Gesamtbarwert der Differenzträge:</b>	

Stellplätze (gesamt)	vermietet		0,0 %		vermietet p.a.		0,00		vermietet p.a.		0,00	
	inklusive	0	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00
	Leerstand	1	100,0 %	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	720,00			
	<b>Gesamt</b>	<b>1</b>		<b>Gesamtsollertrag p.a.</b>	<b>0,00</b>	<b>Gesamtrohertrag p.a.</b>	<b>720,00</b>					

<b>Gesamt</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Gesamtsollertrag p.a.</b>	<b>0,00</b>	<b>Gesamtrohertrag p.a.</b>	<b>40.866,00</b>
---------------	---------------	------------------------------	-------------	-----------------------------	------------------

**Bruttogrundfläche, Wohnfläche, GRZ, GFZ**

Die Flächenberechnung der Bruttogrundfläche (BGF) des Einfamilienhauses erfolgte auf Grundlage der in der Bauakte enthaltenen Grundrisszeichnungen der Architektin Eva Gauger vom 28.02.1997 zur genehmigten Aufstockung aus dem Jahr 1997. Zur Plausibilisierung der Ergebnisse wurde zusätzlich eine Maßüberprüfung anhand des Webportals „Geoportal Hessen“ vorgenommen. Da die in den Grundrisszeichnungen dargestellten Maße nicht vollständig bemaßt sind, wurden für die Ermittlung der Bruttogrundflächen sowie der Wohnflächen ergänzende eigene Messungen auf Basis der vorliegenden Baupläne durchgeführt. Die Wohnflächen wurden gemäß den Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFlV) aus den vorliegenden Grundrissen abgeleitet und durch Vergleich der ermittelten Flächen mit der äußeren Gebäudegeometrie sowie den örtlichen Gegebenheiten auf Plausibilität geprüft. Die Größenverhältnisse der ermittelten Flächen wurden im Rahmen des Ortstermins überprüft. Sie erschienen mit der tatsächlichen Gebäudestruktur übereinstimmend und plausibel.

Nutzungsart	Etage	BGF	Wohnfläche	Verhältnis WF/BGF
Einfamilienhaus	Untergeschoss	253,10 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%
	Erdgeschoss	179,40 m <sup>2</sup>	163,75 m <sup>2</sup>	91,28%
	Obergeschoss	153,67 m <sup>2</sup>	127,60 m <sup>2</sup>	83,04%
	Dachgeschoss	153,67 m <sup>2</sup>	43,20 m <sup>2</sup>	28,11%
<b>Gesamt</b>		<b>739,84 m<sup>2</sup></b>	<b>334,55 m<sup>2</sup></b>	<b>45,22%</b>
<b>Oberirdisch</b>		<b>486,74 m<sup>2</sup></b>	<b>334,55 m<sup>2</sup></b>	<b>68,73%</b>
<b>Unterirdisch</b>		<b>253,10 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00%</b>

**Bebaute Grundfläche****179,40 m<sup>2</sup>****Grundstücksfläche****793,00 m<sup>2</sup>****Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche bebaut werden dürfen (§ 19 BauNVO).

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln (§ 20 BauNVO).

**GRZ**

Bebaute Grundfläche : Grundstücksfläche  
179,40 m<sup>2</sup> : 793,00 m<sup>2</sup> = **0,23**

**GFZ**

Geschossfläche oi : Grundstücksfläche  
333,07 m<sup>2</sup> : 793,00 m<sup>2</sup> = **0,42**

Die GFZ und GRZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit dem Nachweis nach BauNVO oder der Bauordnung identisch.

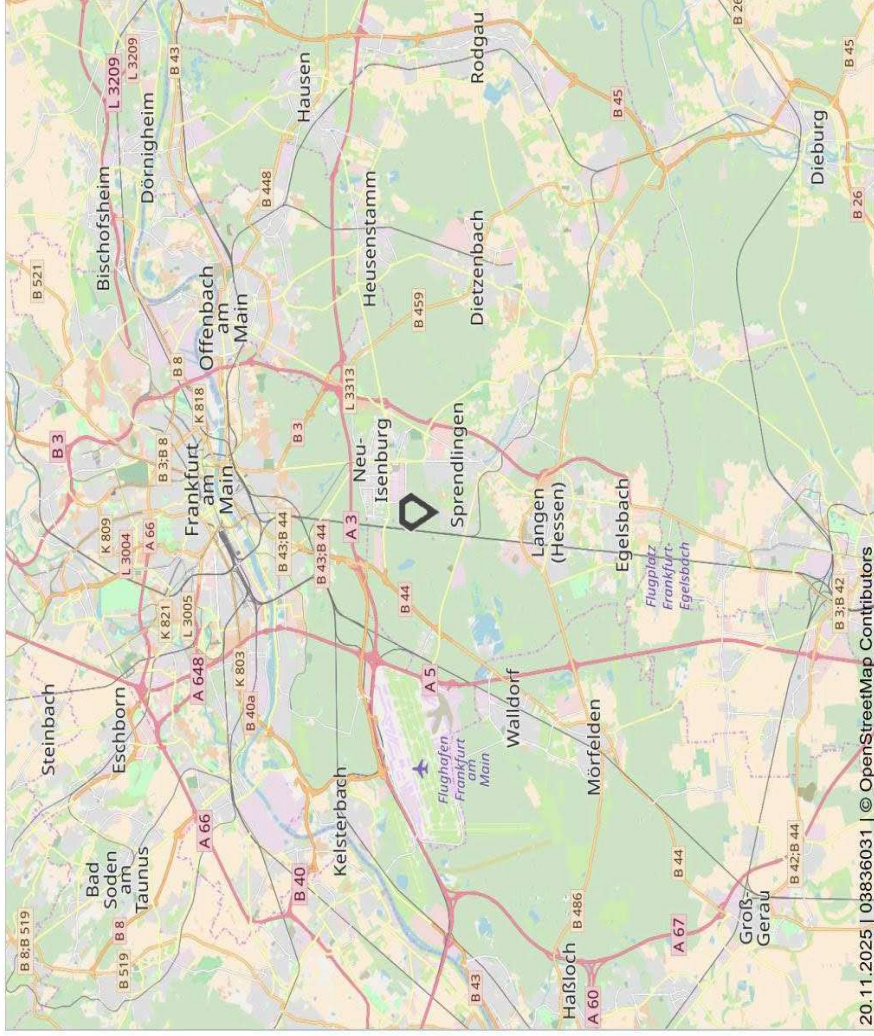
## Übersichtsplan

### Übersichtskarte on-geo

63303 Dreieich, Rotdornweg 1



Geoport



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe" verfügbar.  
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datensquelle**  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

on-geo  
Geoport

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03836031 vom 20.11.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Seite 1

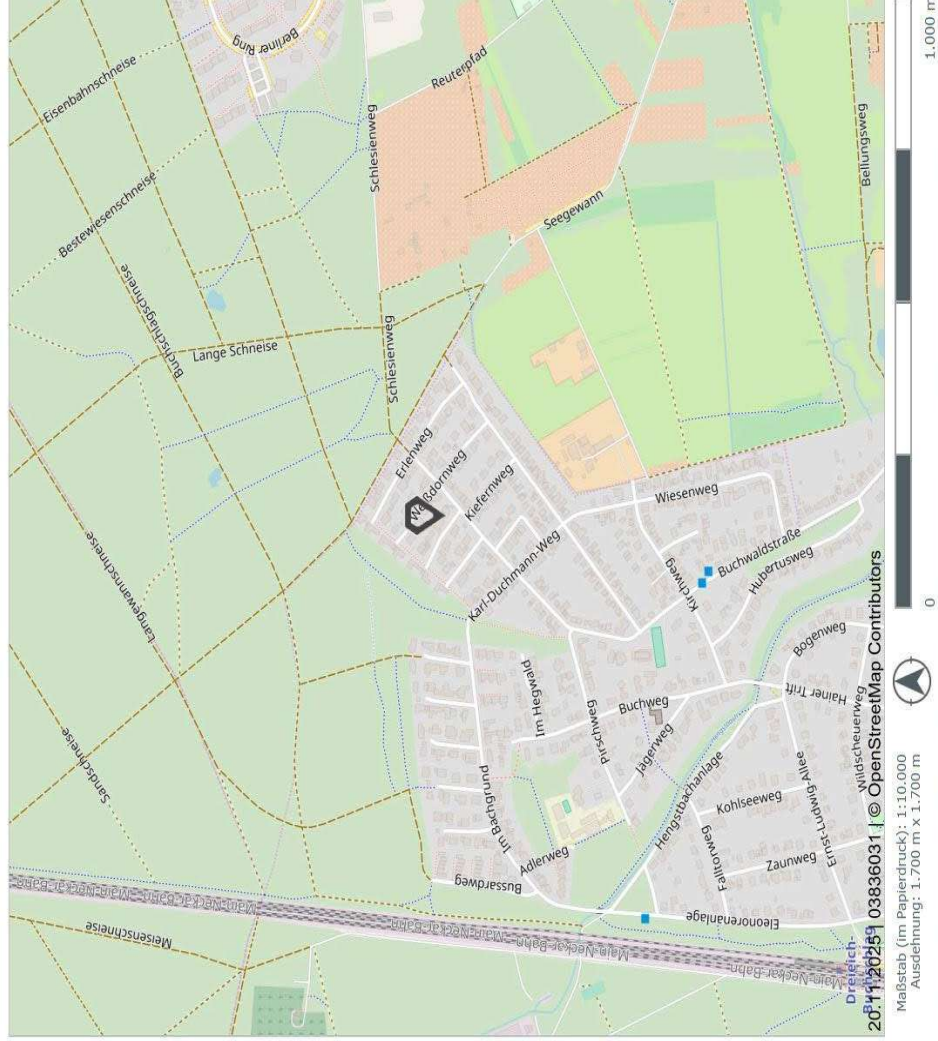
## Stadtplan

### Stadtplan on-geo

63303 Dreieich, Rotdornweg 1



Geoport



**Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**  
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßenmatten und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartennetzwerk basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

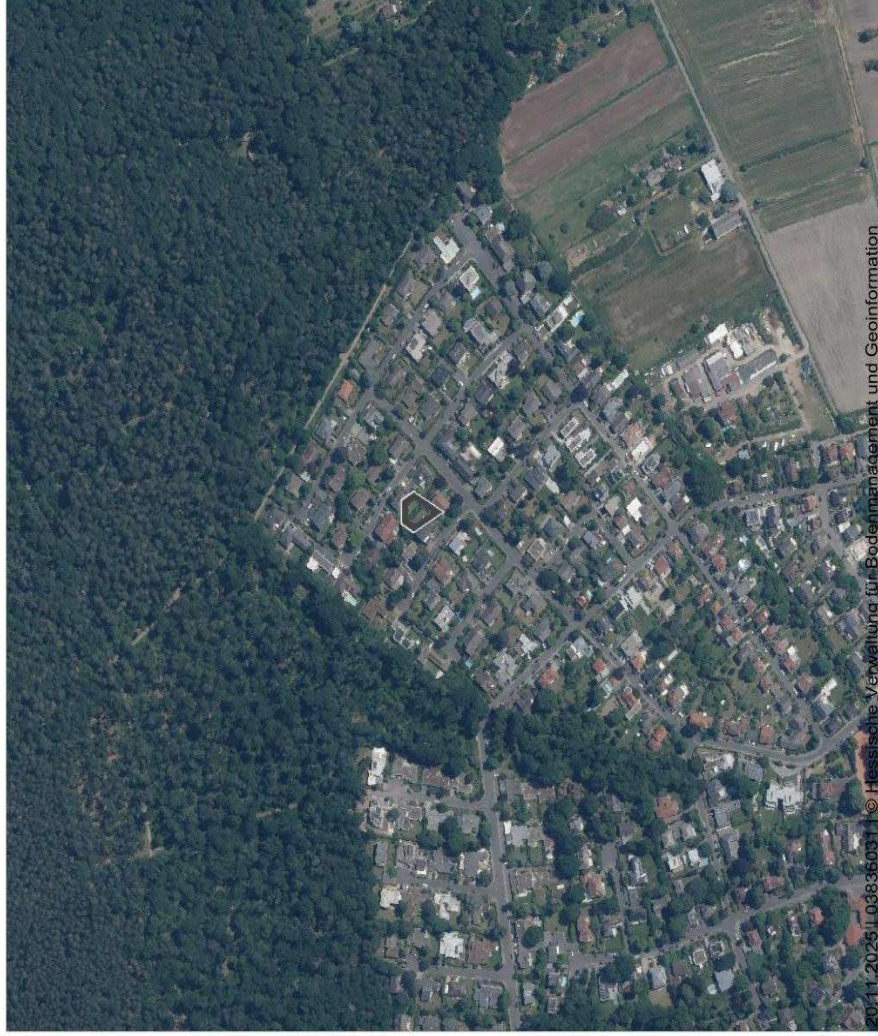
## Luftbild

### Orthophoto/Luftbild Hessen

63303 Dreieich, Rotdornweg 1



Geoport



20.11.2025 | 03836031 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000  
Ausdehnung: 850 m x 850 m



0

500 m

#### Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

#### Datenquelle

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation stand: aktuell bis 4 Jahre alt. (je nach Befliegungsgebiet)

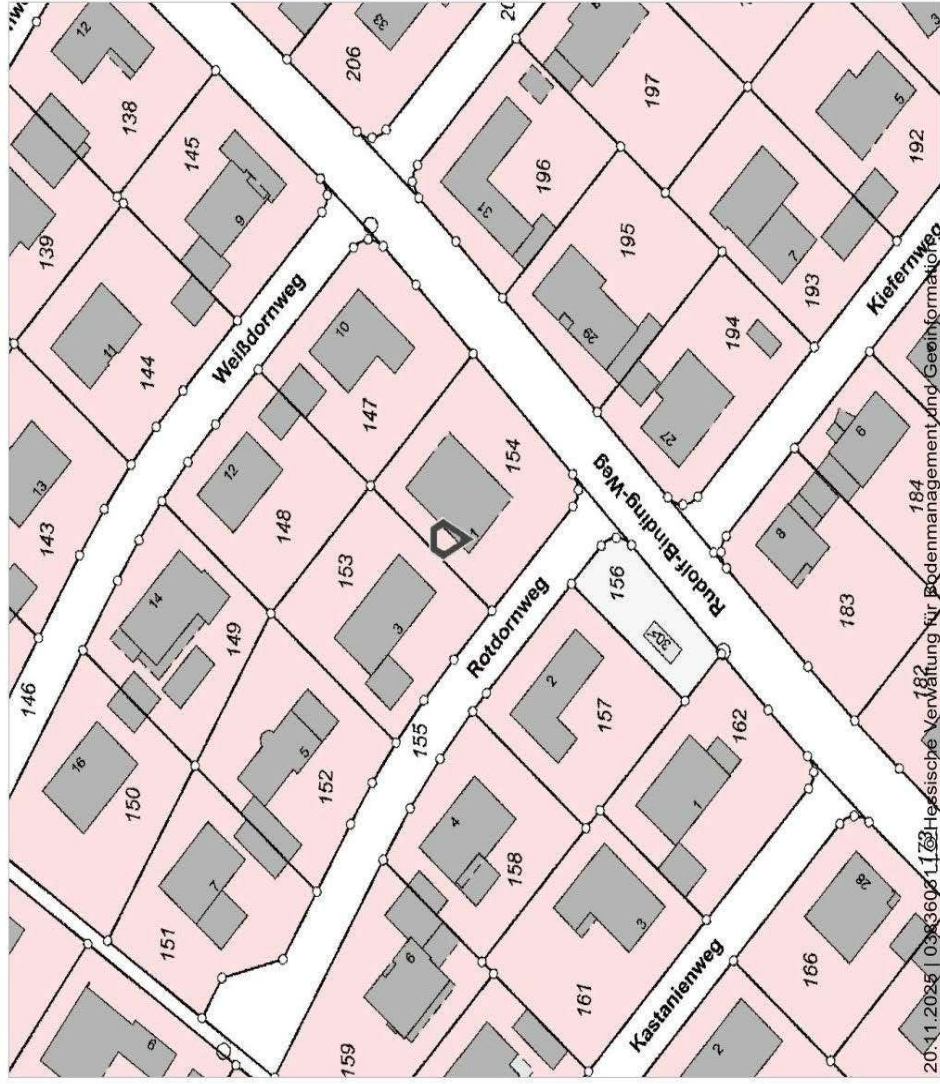
## Flurkarte

### Liegenschaftskarte Hessen

63303 Dreieich, Rotdornweg 1



Geoport



20.11.2025 | 0383603172 | Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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 (2025), dl-de/by-2-0, Daten verändert







**Grundriss**

Grundriss Galeriegeschoss	
M: 1:100	EG
Datum: 28.2.97	EG

Best.: grau	Abbr.: gelb
Neu: rot	
Best.: grau	

68-1558-07-23

VEREINIGTES

ENTWURF

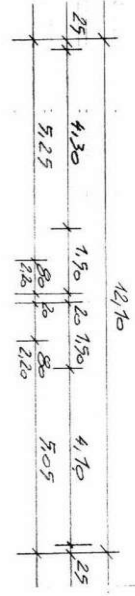
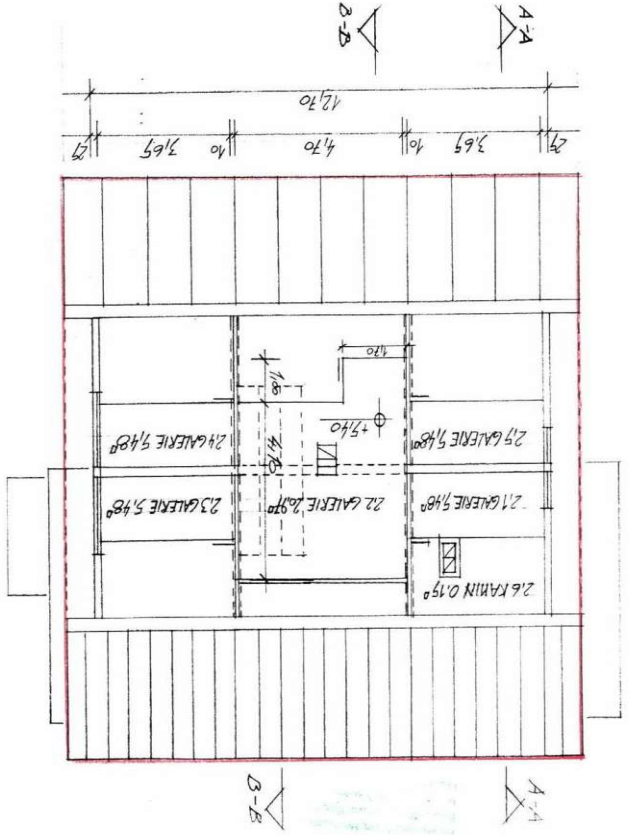
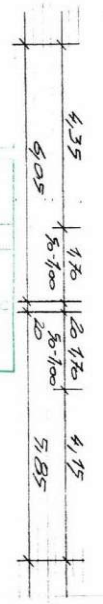
BAUANTRAG

Überbau und Aufstockung  
Einkaufswohnhaus  
Rotdornweg 1  
60303 Dreieich-Buchschlag

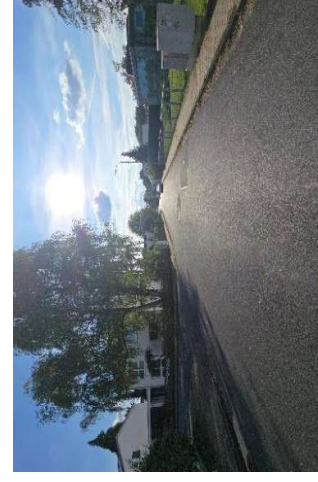
Bauherr:  
Kerstin und Dr. Gordon  
von der Heydt  
Eperanstr. 16  
60598 Frankfurt am Main  
Tel. 069 - 62 15 15 93

Architekt:  
Evd Gougen  
Am Mühlgraben 22  
60431 Frankfurt am Main  
Tel. 069 - 53 39 77

Togwerksplanung:  
Dipl.-Ing.  
Norbert Goergen  
Geldendstr. 33  
60599 Frankfurt am Main  
Tel. 069 - 65 50 68  
Fax: - 65 50 69



**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.