

Exposé zum Verkehrswertgutachten

(gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse: A: Reihenmittelhaus, Waldstraße 16 B, 63128 Dietzenbach
B: Einzelgarage, Waldstraße, 63128 Dietzenbach
C: Stellplatz, Waldstraße, 63128 Dietzenbach

Wertermittlungstichtag: 11.02.2025
Ortsbesichtigung: 11.02.2025

Auftraggeber: Amtsgericht Offenbach am Main
Gerichtszeichen: Az.: 7 K 12/24

Report-Nr. 2025-02-11

Erstelldatum: 19.02.2025



A: Verkehrswert RMH¹: 394.000,- €
B: Verkehrswert Garage: 12.000,- €
C: Verkehrswert Stellplatz: 6.000,- €

¹ Von zwei in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Grunddienstbarkeiten unbelasteter Verkehrswert.

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Reihenmittelhaus (RMH), Einzelgarage, Kfz-Stellplatz, Weg (Erschließungsfläche/Straße)
Aktenzeichen	7 K 12/24
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	63128 Dietzenbach, Waldstraße 16 B
Grundbuch Amtsgericht Offenbach am Main	Grundbuch von Dietzenbach, Blatt 10502
Gemarkung Dietzenbach, Flur 17	Flurstück 12/106 (RMH) Flurstück 12/57 (Garage) Flurstück 12/49 (Kfz-Stellplatz) Flurstück 12/123 (Weg)
Tag der Ortsbesichtigung	11.02.2025
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	11.02.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Offenbach am Main
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	162 m ² (RMH) 18 m ² (Garage) 15 m ² (Kfz-Stellplatz) 2.261 m ² (Weg – 1/73 Miteigentumsanteil)
Baujahr, ca.	1976
Gesamtnutzungsdauer (RMH)	70 Jahre
Restnutzungsdauer	32 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF Wohnhaus, ca.)	267 m ²
Wohnfläche, ca.	137 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.675 €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	2,2 %
Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)	1,7
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gem. § 7 (2) ImmoWertV	Abschlag 10 % (Faktor 0,90)
Baulicher Zustand	Mittel (Kleinere Reparaturarbeiten erforderlich)
Aktuelle Nutzung	Leerstand
Ergebnisse	
Sachwert	394.000,- €
Ertragswert	392.000,- €
Verkehrswert (Marktwert Reihenmittelhaus)	394.000,- €
Verkehrswert Garagengrundstück	12.000,- €
Verkehrswert Stellplatzgrundstück	6.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung Reihenmittelhaus

Bei dem Wertermittlungsobjekt in Dietzenbach, im südlichen Rhein Main Wirtschaftsraum, handelt es sich um ein Reihenmitthaus in mittlerer bis guter Wohnlage (verdichtete, durchgrünte Wohnlage mit Ausrichtung nach Westen in Waldrandnähe). Das zum Besichtigungszeitpunkt leerstehende Wohnhaus genügt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale überwiegend mittleren Wohnansprüchen.

Baubestand auf dem Grundstück: Flurstück 12/106: Reihenmittelhaus
 Flurstück 12/57: Einzel-/Fertiggarage
 Flurstück 12/49: Kfz-Stellplatz (ohne Bebauung)
 Flurstück:12/123: Weg (Erschließungsfläche, ohne Bebauung)

Weiteres:

Mieter und Pächter konnten nicht festgestellt werden, derzeit steht das Wohnhaus leer (gemäß Angabe seit Juli 2024 nicht mehr vermietet). Wertrelevante, zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht mitgeteilt. Ein Energieausweis wurde vorgelegt.

Grundstücksbeschreibung

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Offenbach
Ort:	Dietzenbach rd. 35.040 Einwohnern (30.06.2023 gem. Gemeindesteckbrief). Von der Landesplanung wurde die Stadt als Mittelzentrum ausgewiesen. <i>Die Funktion der Mittelzentren als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich sowie für private Dienstleistungen soll gesichert werden.</i> Dietzenbach verfügt über gute infrastrukturelle Einrichtungen. Kindergärten, Grundschulen, 2 kooperative Gesamtschulen, 1 Förderschule sowie das Rudolf-Steiner-Gymnasium sind ebenso vorhanden wie Ärzte und alle Geschäfte für den täglichen Bedarf. Mit der Nähe zu den Ballungszentren Frankfurt und Offenbach existieren weitere gute infrastrukturelle Angebote mit guter Erreichbarkeit.
Nächstgelegene größere Orte:	Offenbach (ca. 10 km entfernt) Frankfurt (ca. 15 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Wiesbaden (ca. 50 km entfernt)
Bundesstraßen/Autobahnzufahrt: Öffentl. Verkehrsanbindungen:	Über die in rd. 4 km entfernte B 459 auf die A661 und A3 Bahnhof mit S- Bahnanschluss nach Offenbach und Frankfurt in Dietzenbach sowie mit dem Stadtbus in den Ballungsraum Frankfurt und sämtliche umliegenden Gemeinden. Die S-Bahn Haltestelle ist fußläufig in rd. 10 min zu erreichen.
Flughafen:	Rhein / Main Flughafen (ca. 18 km entfernt)
Innerörtliche Lage:	Das Grundstück liegt im nördlichen Ortsgebiet von Dietzenbach in einem allgemeinen Wohngebiet, nahe am Ortsrand.
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße/näheren Umgebung:	Individueller Wohnungsbau (Einfamilienwohnhäuser/Reihenhäuser), Kindergarten, kirchliche Einrichtungen, Garagen).
Wohnlage und Immissionen:	Mittlere bis gute Wohnlage, durchgrünt; verdichtete Bebauung (Reihenhaussiedlung). Gebietstypische Immissionen durch die Lage im Rhein-Main-Gebiet durch Flugverkehr. Weitere Immissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.

Foto 1

Ansicht Ein-
gangsseite
(Ostansicht)



Foto 2

Ansicht Gartenseite
(Westansicht)



Foto 3

Ansicht Zufahrtsweg mit
Stellplätzen und
Garagen



Garagenflurstück 12/57

Foto 4

Gäste-WC EG



Foto 5

Wohnzimmer



Bilder 6-7: Bad OG (2 Bilder)

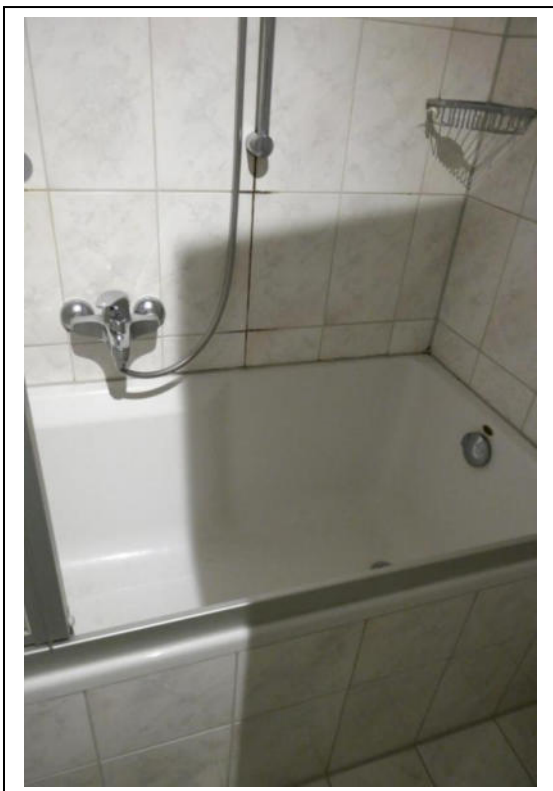


Bild 8: Duschbad DG

