

GUTACHTEN

W-25-074-1F-03

vom 16.10.2025

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück

65474 Bischofsheim, Georg-Fischer-Straße 52



Gutachter/-in: Daniel Kalisch M. Sc.
Auftraggeber/-in: Amtsgericht Groß-Gerau
Europaring 11-13
64521 Groß-Gerau

Aktenzeichen: 24 K 6/25

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1 775.000 €

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 10.09.2025

Beschreibung: Unterkellertes, eingeschossiges **Ein- bis Zweifamilienhaus (Baujahr ca. 1983)** mit **ca. 197 m² Wohnfläche**, ausgebautem Dachgeschoss und Garage.

Region Rhein/Main
Niederlassung Frankfurt
Dreieichstr. 59
60594 Frankfurt/Main
Tel.: 0 69/69 59 88 83
Fax: 0 69/69 59 88 31

e-mail:
gib@gib-bauexpert.de
homepage:
www.gib-bauexpert.de

D. Kalisch M. Sc.
Geschäftsführender
Gesellschafter

S. Kraus
Geschäftsführerin

Gesellschafter:
C. Schmidt B. A.
Prokurist

Dr. C.-M. Kinzer MRICS

Dipl.-Ing. F. König

Dipl.-Ing.
N. Wichmann-Sperl

Bankverbindungen:

Commerzbank AG
IBAN: DE62 2684 0032
0722 1666 00
BIC: COBADEFFXXX

Volksbank
Nordharz eG
IBAN: DE58 2689 0019
1045 6570 00
BIC: GENODEF1VNH

USt.ID-Nr.:
DE 203790669

Wirtschafts-ID:
DE203790669-00001

Registergericht
AG Braunschweig
HRB 110546

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	5
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	7
4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	9
5. BAUBESCHREIBUNG	10
6. WERTERMITTLUNG	14
7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)	15

ANHÄNGE

Anhang 1	Wertermittlungstabellen und -ansätze
Anhang 2	Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang 3	Flächenermittlung
Anhang 4	Außenaufnahmen
Anhang 5	Bauzeichnungen
Anhang 6	Erläuterungen zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die personenbezogenen Daten und das Protokoll zum Ortstermin in einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt.

1. ALLGEMEINES

1.1. Objekt Ein- bis Zweifamilienhaus
Georg-Fischer-Straße 52
65474 Bischofsheim

1.2. Auftraggeber Amtsgericht Groß-Gerau
Europaring 11-13
64521 Groß-Gerau

1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Groß-Gerau (Aktenzeichen: 24 K 6/25) vom 16.06.2025 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden

1.4. Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 11.04.2025:

- Amtsgericht Groß-Gerau
- Grundbuch von: Bischofsheim
- Grundbuch Blatt Nr.: 5553

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m ²)
1	Bischofsheim	16	513/1	Gebäude- und Freifläche, Georg-Fischer-Straße 52	771
Summe - lfd. Nr.					771

Rechte und Lasten
im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II vorhanden:

Lfd. Nr. 4 zur lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

Zwangsversteigerungsvermerk (eingetragen am 11.04.2025)

Hinweis: Die Bewertung erfolgt lastenfrei, d. h. ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches.

1.5. Ortsbesichtigung 10.09.2025

1.6. Wertermittlungstichtag 10.09.2025

1.7. Qualitätsstichtag 10.09.2025

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen	<ul style="list-style-type: none">• Auszug aus der Liegenschaftskarte• Grundbuchauszug• Auszüge aus der Bauakte• Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters
Schriftliche Auskünfte	Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich: <ul style="list-style-type: none">• Erschließungssituation und -beiträgen• städtebaulicher Beurteilung• Einträge im Altlastenkataster• Einträge im Baulastenverzeichnis• Denkmalschutz
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none">• im Ortstermin erstellte Fotodokumentation

1.9. Allgemeine Hinweise

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Eine Untersuchung mit Probenahme auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

Dem Sachverständigen wurde keine Innenbesichtigung des Gebäudes ermöglicht. Die baulichen Anlagen konnten nur begrenzt von außen in Augenschein genommen werden.

2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Hessen
Landkreis	Groß-Gerau
Stadt / Gemeinde	Bischofsheim (rd. 12.900 Einwohner)
Lage / Umgebung	Das Grundstück liegt in zentraler Ortslage innerhalb eines Wohngebietes. Die direkte Umgebung ist städtisch geprägt, mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern.

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Das Grundstück befindet sich an einer öffentlichen Straße. Die nächste Bundesstraße B 43 ist ca. 1 km entfernt. Die nächste Autobahn A 60 und A 67 ist ca. 3 km entfernt.
Öffentliche Verkehrsmittel	Eine Bushaltestelle befindet sich im Ort, fußläufig erreichbar. Der nächste Regionalbahnhof Mainz-Bischofsheim liegt in ca. 1 km Entfernung. Die nächstgelegenen IC/ICE-Bahnhöfe befinden sich in Mainz (ca. 9 km) sowie in Frankfurt am Main (ca. 33 km).

2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	In der Stadt vorhanden und fußläufig erreichbar
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Die nächsten Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs befinden sich im nahegelegenen Rüsselsheim sowie in Mainz und Wiesbaden.

Medizinische Versorgung	<p>Ärzte und Apotheken sind vorhanden.</p> <p>Das nächste Krankenhaus befindet sich in der Stadt Rüsselsheim.</p>
Kindergarten/Schulen	<p>Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen sind in Bischofsheim vorhanden.</p> <p>Universitäten und Hochschulen befinden sich in Mainz, Wiesbaden sowie in Frankfurt am Main.</p>
Arbeitsplätze	<p>Sind vor Ort eingeschränkt vorhanden</p> <p>Ein erweitertes Angebot befindet sich im Großraum Mainz, Wiesbaden und Frankfurt am Main.</p>
Kultur/Freizeit	<p>In der Stadt ist ein eingeschränktes Kultur- und Freizeitangebot vorhanden.</p> <p>Ein erweitertes Kultur- und Freizeitangebot (Theater, Museen, Kinos, Schwimmbäder) befindet sich in den nahegelegenen Städten Mainz und Wiesbaden.</p>

3. RECHTLICHE GEgebenHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

3.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

3.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Laut Online-Abruf vom (15.09.2025) des Regionalverbands Frankfurt Rhein Main ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Bewertungsgrundstück liegt gemäß dem übermittelten Internetlink vom 07.07.2025 zum Bebauungsplan der Gemeinde Bischofsheim im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Klinker-Mitte“ (rechtskräftig gemäß § 10 Abs. 3 BauGB seit dem 27.01.1984) mit u. a. folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Vollgeschosse: II
- Bauweise: offen

Gemäß Schreiben der Gemeinde Bischofsheim vom 07.07.2025 erfolgt die städtebauliche Beurteilung des Grundstückes nach § 30 BauGB.

Für die Bewertung wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen genehmigt sind.

3.3. Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Gemäß Schreiben der Gemeinde Bischofsheim vom 07.07.2025 sowie des Zweckverbands Abwasser- und Servicebetrieb Mainspitze vom 08.07.2025 ist das Grundstück erschließungskostenfrei (Straße und Kanal).

Nacherschließungskosten können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4. des Gutachtens.

Baulasten Gemäß Schreiben der Kreisverwaltung Groß-Gerau vom 02.07.2025 sind auf dem Flurstück keine Baulasten eingetragen.

Wohnungs- und miet-
rechtliche Bindungen Nach Aktenlage nicht vorhanden

3.5. Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Altlasten:

Für das Grundstück liegen nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 02.07.2025 diesbezüglich keine Erkenntnisse über Belastungen des Grundstückes vor.

Denkmalschutz:

Gemäß Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen vom 22.07.2025 liegen keine denkmalschutzrechtlichen Belange (hier Kulturdenkmal) vor.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Laut Auskunft des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau (Fachbereich Bauaufsicht) vom 04.08.2025 bestehen keine bauordnungsbehördlichen Verfahren.

Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

Die Zuwegung des Grundstückes erfolgt direkt von der öffentlichen Straße aus.

Es liegen Strom-, Wasser-, Abwasser- sowie Telekommunikationsanschluss an.

Ob ein Gasanschluss anliegt, ist nicht bekannt.

4.2. Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)

Grundstücksgestalt Das Grundstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf und liegt an einer Straßenecke (Eckgrundstück).

Grenzverhältnisse Eine Überbauung des zubewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen, kann aber aufgrund der vorhandenen Grenzbebauung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bodenbeschaffenheit Überwiegend ebener Baugrund

Immissionen Vor Ort nicht erkennbar

4.3. Außenanlagen

Einfriedung Das Grundstück ist im hinteren Bereich umlaufend durch Hecken und eine Zaunanlage abgegrenzt. Im vorderen Bereich ist es mit einer Mauerstein- und Zaunkonstruktion eingefriedet.

Bodenbefestigung Kies, Rasenfläche teilweise Pflastersteine

Anpflanzungen Vereinzelt vorhanden

Einstellplätze Vor der Garage auf der Zufahrt

Sonstiges ---

5. BAUBESCHREIBUNG

Hinweis:

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen in Augenschein genommen werden - eine Innenbesichtigung bzw. der Zugang zum Grundstück wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht.

Die nachfolgende Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird nach dem äußeren Anschein und ergänzend für das Gebäudeinnere anhand der vorliegenden Unterlagen beschrieben und aufgrund des Baujahres als bauartypisch angenommen.

Die Merkmale konnten vor Ort nicht vollständig geprüft werden und werden daher für die Bewertung unterstellt.

5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem unterkellerten, eingeschossigen (EG) Ein- bis Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (DG) bebaut. In dem Bewertungsobjekt befinden sich laut vorliegenden Bauunterlagen insgesamt zwei abgeschlossene Einheiten.

5.2. Baubeschreibung

Objektart	Ein-/ Zweifamilienhaus (Gebäude 1.1)
Baujahr	1983/84 (geschätzt und laut Aktenlage)
Sanierung/ Modernisierung	nicht bekannt

Grundrissgestaltung/

Raumaufteilung

EG / Wohnung Nr. 1:

fünf Zimmer (davon Wohnen, Kochen, Essen und Schlafen), Windfang zum Treppenhaus, Diele, Flur, Bad und Terrasse

DG / Wohnung Nr. 2:

fünf Zimmer (davon Wohnen, Kochen, Essen und Schlafen), Flur, WC, Bad und offene Loggia (Balkon)

KG: zwei Abstellräume, ein Anschlussraum, ein Heizungsraum und ein Waschraum.

Hinweis:

Die Grundrissdarstellung beruht auf Auszügen aus der Bauakte. Im Abgleich mit dem Inbesitznahmebericht ist festzustellen, dass die vorhandene Bebauung mit der Bauakte übereinstimmt. Davon abweichend sollen sich im DG anstatt den Räumen „Wohnen“ und „Kochen“ zwei Arbeitszimmer befinden.

Wohnfläche

Rd. 197 m² (siehe Anhang 3.2)

Konstruktion

Keller

unterkellert

Außenwände

Massiv

Fassade

Klinker

Innenwände

Überwiegend massiv

Decken

Über KG und EG massiv, sonst Holzdecken

Dach

Holzkonstruktion, Walmdach mit Ziegeleindeckung

Treppen

Massiv

Ausstattung

Fußböden*	<p>Nicht bekannt bzw. gemäß Inbesitznahmebericht:</p> <p><i>EG: überwiegend Stabparkett sowie Fliesen im Küchenbereich und in den Sanitärräumen</i></p> <p><i>DG: überwiegend Laminat und großformatige Fliesen</i></p> <p><i>KG: durchgehend großformatige Fliesen</i></p> <p>oder gleichwertig</p>
Oberfläche Decke*	Tapete/Anstrich oder gleichwertig
Oberfläche Innenwand*	Nicht bekannt bzw. Tapete/Anstrich oder gleichwertig
Türen*	Nicht bekannt bzw. furniert oder gleichwertig
Fenster	<p>Überwiegend isolierverglaste Holzfenster.</p> <p>Überwiegend Rollläden aus Kunststoff / Dachflächenfenster vorhanden.</p>
Technische Ausrüstung	
Elektroinstallation*	<p>Nicht bekannt bzw. zeitgemäß oder gleichwertig</p> <p>Alarm- und Videoüberwachungsanlage</p>
Sanitärinstallation*	<p>Nicht bekannt bzw. gemäß Inbesitznahmebericht:</p> <p><i>EG: Duschbad mit WC, Waschtisch und einer festen Glaswand in der Dusche</i></p> <p><i>DG: Bad mit Badewanne, Dusche mit fester Glaswand und Waschtisch</i></p> <p>oder gleichwertig</p>
Heizungsinstallation*	<p>Nicht bekannt bzw. gemäß Inbesitznahmebericht:</p> <p><i>Zentralheizung</i></p>
Werthaltige Bauteile*	<p>Außentreppe, Offene Loggia (Balkon),</p> <p>Kamin im EG und DG</p>

*** Die gekennzeichneten Ausstattungsmerkmale konnten vor Ort nicht geprüft werden und werden daher für die Bewertung als baujahrestypisch unterstellt.**

**5.3. Weitere bauliche
Anlagen**

Garage (Gebäude 1.2) mit ein bis zwei Stellplätzen

5.4. Energieausweis

Nicht vorhanden

5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungs-
zustand zum Wertermitt-
lungstichtag

Laut den Angaben des Inbesitznahmeberichtes „*ist das Gebäude durchweg in einem sehr guten Zustand, Mängel sind keine erkennbar*“. Der Bewertung des Innenbereiches wird diese Einschätzung unterstellt.

Nach Aufnahme des äußeren Anscheins war teilweise ein Unterhaltungsrückstau wie eine teils beschädigte Zaunanlage, Schäden am Balkon sowie im Eingangsbereich erkennbar. Die Würdigung dieses Bau- und Unterhaltungszustandes erfolgt im Punkt 7.4. als objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

6. WERTERMITTLUNG

6.1. Allgemeines

Bei den nachstehenden Werten handelt es sich um vorläufige Werte.

Soweit bei der Anwendung der Verfahren Elemente der Marktanpassung noch nicht eingeflossen sind und Eigenarten des Wertermittlungsobjektes noch keine Berücksichtigung gefunden haben, erfolgt die Würdigung dieser Einflüsse unter Punkt 7.4. des Gutachtens und in der Weise, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie beachtet.

6.2. Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.1 beträgt der Bodenwert **531.000 €**

6.3. Vergleichswertermittlung (§§ 24 – 26 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.5 beträgt der vorläufige Vergleichswert **780.000 €**

6.4. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.4 beträgt der vorläufige Sachwert **891.000 €**

7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)

7.1. Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Die Wertermittlung nach m² Wohnfläche und der Abgleich mit vergleichbaren Objekten liefert eine marktgerechte, transparente Bewertungsgrundlage, da der Kaufpreis eines Ein-/ Zweifamilienhauses in der Praxis häufig auf der Basis des Preises pro Quadratmeter gebildet wird. In diesem Kontext spiegelt der Vergleichswert den realistischen Marktwert wider.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt folglich primär durch den Vergleichswert. Zur weiteren Plausibilisierung und Absicherung der Wertermittlung wird zusätzlich der Sachwert herangezogen. Dieser wird auf Basis marktgerechter Ausgangsdaten berechnet und bestätigt den wertbestimmenden Vergleichswert.

7.2. Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Eine Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV ist im Vergleichswertverfahren nicht erforderlich, da die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen erfolgt.

Hingegen ist eine Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV im Sachwertverfahren erforderlich. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes erfolgt insbesondere durch den Ansatz eines Sachwertfaktors.

7.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte, marktgerechte Vergleichswert in Höhe von **780.000 €** entspricht einem Wert von **3.959 €/m² Wohnfläche**.

Im Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises wurde für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Groß-Gerau unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

- Lage (Bodenrichtwert),
- Größe (Wohnfläche),
- Alter (Baujahr),
- Grundstücksgröße

für das Bewertungsobjekt ein Gebädefaktor von rd. 4.608 €/m² ausgewiesen.

Der Gebädefaktor liegt über dem ermittelten marktgerechten Vergleichswert, da im Ableitungsmodell des Gutachterausschusses keine unmittelbare Berücksichtigung gebäuderelevanter Faktoren wie dem Gebäudestandard oder dem Modernisierungsgrad bzw. der Restnutzungsdauer vorgesehen sind.

Eigene Recherchen (Kaufangebote):

Vergleichbare Ein- bis Zweifamilienhäuser wurden im Umkreis innerhalb einer Spanne von 2.333 €/m² Wohnfläche bis 4.911 €/m² Wohnfläche, d.h. im Mittel 4.034 €/m² Wohnfläche, zum Kauf angeboten.

Es ist, unter Berücksichtigung der bereits zuvor genannten Einflussfaktoren, davon auszugehen, dass die endverhandelten Kaufpreise momentan unter Angebotspreisen notieren, und der somit ermittelte Vergleichswert je m² Wohnfläche als bestätigt angesehen werden kann.

2. Wertermittlungsverfahren:

Der ermittelte, **vorläufige Sachwert** in Höhe von **891.000 €** ist an die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen.

Die erforderliche Marktanpassung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen im Immobilienmarktbericht 2025 (Untersuchungszeitraum 2023 bis 2024) des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für die Landkreise, Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und Odenwaldkreis bezüglich freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser.

Anhand des vorläufigen Sachwertes und dem Bodenrichtwertniveau ist der Marktanpassungsfaktor bei rd. 0,90 zu verorten. Nach Berücksichtigung der vom Modell abweichenden Merkmale, des vorläufigen Sachwertes sowie weiterer objektspezifischen Eigenschaften, wird ein um 0,05 reduzierter Sachwertfaktor i.H.v. $0,90 - 0,05 = 0,85$ als sachgerecht erachtet.

Der ermittelte, marktgerechte Vergleichswert wird durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten abgeleiteten **Sachwert in Höhe von 891.000 € x 0,85 = 757.350 €**, **ergibt rund und 757.000 €** (entspricht **3.843 €/m² Wfl.**) bestätigt.

7.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Für die unter Punkt 5.5. im Gutachten aufgeführten Schäden bzw. Unterhaltungsrückstände wird ein marktgerechter Wertabschlag i.H.v. 5.000 €, welcher nicht mit den tatsächlich anfallenden Bau- bzw. Reparaturkosten gleichzusetzen ist, vom Vergleichswert in Ansatz gebracht:

Es ergibt sich ein Verkehrswert von: 780.000 € - 5.000 € = rd. 775.000 €

Hinweis:

An dieser Stelle wird erneut darauf hingewiesen, dass das Gebäude nicht zugänglich war und nur von außen in Augenschein genommen werden konnte. Die Bewertung erfolgte demgemäß nur nach dem äußeren Anschein. Inwieweit Schäden bzw. Reparatur- und Instandhaltungsbedarf im Gebäudeinneren vorliegen, ist folglich im Detail nicht bekannt.

Das sich hieraus ergebende Risiko muss ein Bieter individuell würdigen.

7.5. Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abt. II des Grundbuches)

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der unbelastete Verkehrswert auf:

775.000 €

Nach der Definition des § 194 BauGB ist der Verkehrswert mit dem internationalen Begriff „Marktwert“ gleichzusetzen.



Daniel Kalisch M. Sc.
ö.b.u.v. Sachverständiger

Anhang 1

A 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze

A 1.1 Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Teilfläche	1		Summe gerundet	
Nutzung	Bauland			
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1			
Größe in m ²	771			
Bodenrichtwert in €/m ²	725			
Erschließungskosten in €/m ²				
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ				
Sonstige Zu- und Abschläge	-5%			
Bodenpreisindex				
Angepasster BRW in €/m ² (aufgerundet)	689			
Bodenwertanteil rentierlich	531.219 €			531.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich				
Bodenwert gesamt			531.000 €	

Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

Ausgewiesener Bodenrichtwert gemäß Bodenrichtwertkarte:

725 €/m² (baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, Wohnbaufläche, Stichtag 01.01.2024)

Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:

Wegen der Lage des zu bewertenden Grundstückes an der Grenze zu einer vergleichbaren Bodenrichtwertzone mit 575 €/m² wird ein Abschlag i.H.v. 5 % vorgenommen.

Dem angepassten Wert wird nach Schlüssigkeitsprüfung gefolgt.

A 1.2 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes (§§ 24 – 26 ImmoWertV)

Für eine Ermittlung im Vergleichswertverfahren sind vom zuständigen Gutachterausschuss Kauffälle für vergleichbare Einfamilienhäuser aus der Kaufpreissammlung angefordert worden. Daraufhin wurde ein nicht anonymisierter Datensatz mit vergleichbaren Werten bekanntgegeben, welche in die nachstehende Berechnung eingeflossen sind.

In der Auswertung wurden u.a. Kaufdatum, Objekt- und Lagedaten, Kaufpreis und Informationen zum Bodenrichtwert mit aufgeführt.

Für die folgenden Merkmale wurden, da sie als hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmend eingeschätzt werden, keine Anpassungen der Kauffälle vorgenommen.

- Grundstücksart, Gebäudeart und -stellung

Für die folgenden Merkmale wurden, da sie als nicht hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmend eingeschätzt werden bzw. Wertabweichungen hervorgehen, Anpassungen der Kauffälle vorgenommen.

- Bodenrichtwert (BRW)
- Grundstücksfläche
- Wohnfläche
- Baujahr
- Standardstufe

Die Anpassungen dieser Merkmale wurden in Anlehnung an die Grundstücksmarktberichte vom zuständigen Gutachterausschuss und der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen durchgeführt.

Weiterhin wurde eine konjunkturelle Anpassung an das Marktniveau von den Kauffallzeitpunkten zum Stichtag mittels der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Häuserpreisindex für freistehende Einfamilienhäuser im Landkreis Groß-Gerau durchgeführt.

Nach Eliminierung drei nicht hinreichend vergleichbarer Kauffälle ergibt sich die folgende Tabelle, welche die angepassten und verbliebenen Kauffälle aufzeigt:

Lfd. Nr. Kauffall	Kaufpreis in €	Vergleichspreis in €/m ² Wfl. (gerundet)	Grundstücksfläche in m ²	Bodenrichtwert in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Baujahr	Standardstufe	Angepasster Kaufpreis in €/m ² (gerundet)
1	715.000	5.107	523	725	140	1985	2,8	5.813
2	455.000	3.182	679	550	143	1974	1,5	3.508
3	599.000	3.993	652	650	150	1978	3	4.372
4	500.000	3.012	358	575	166	1971	1,6	3.225
5	527.500	3.178	357	500	166	1978	2,2	3.578
7	550.000	3.667	431	525	150	1978	2,6	4.212
9	620.000	3.563	480	625	174	1978	2,4	3.783
11	670.000	3.436	815	825	195	1969	2,3	3.135

Die statistische Auswertung ergab einen unteren Grenzwert von **3.228 €/m² Wohnfläche** und einen oberen Grenzwert **von 4.679 €/m² Wohnfläche** (jeweils gerundet).

Es ergibt sich somit ein mittlerer Wert (gerundet) für das freistehende Ein-/ Zweifamilienhaus i.H.v. **3.953 €/m² Wohnfläche**.

Somit ergibt sich ein **vorläufiger Vergleichswert** von:

rd. 197 m² Wohnfläche x 3.953 €/m² Wohnfläche = 778.741 €, **rd. 780.000 €**

A 1.3 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

Gebäude	1.1	1.2			Zwischen- summe
Nutzungsart	EFH/ZFH	Garage			
Baujahr Umbau / Erweiterung	1983	1983			
Übliche GND in Jahren	80	60			
RND in Jahren	38	38			
Alter in Jahren	42	42			
Fiktives Alter in Jahren	42	22			
BGF in m ² (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	426	31			457
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m ²	857	245			
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile (WB)	1%	0%			
Regionalfaktor (RF)	1,0	1,0			
Baupreisindex (BPI) 2021=100 (Startjahr 2010)	1,887	1,887			
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € BGF x (HK+WB) x RF x BPI	695.799	14.332			710.131 €
Alterswertminderungs- faktor (RND/GND) § 38 ImmoWertV)	0,475	0,633			
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	330.505 €	9.072 €			339.577 €
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)					20.000 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag					359.577 €
Grund und Boden	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)				531.000 €
	unrentierlich				
Vorläufiger Sachwert insgesamt					890.577 €
Vorläufiger Sachwert gerundet					891.000 €

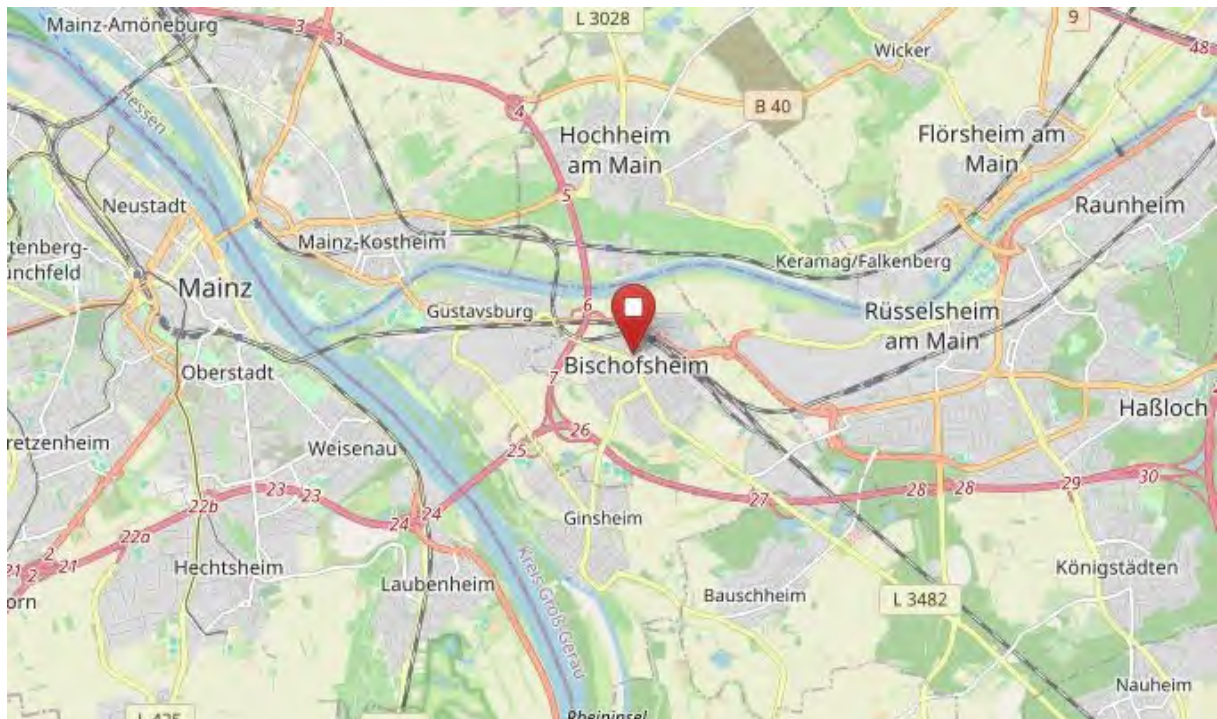
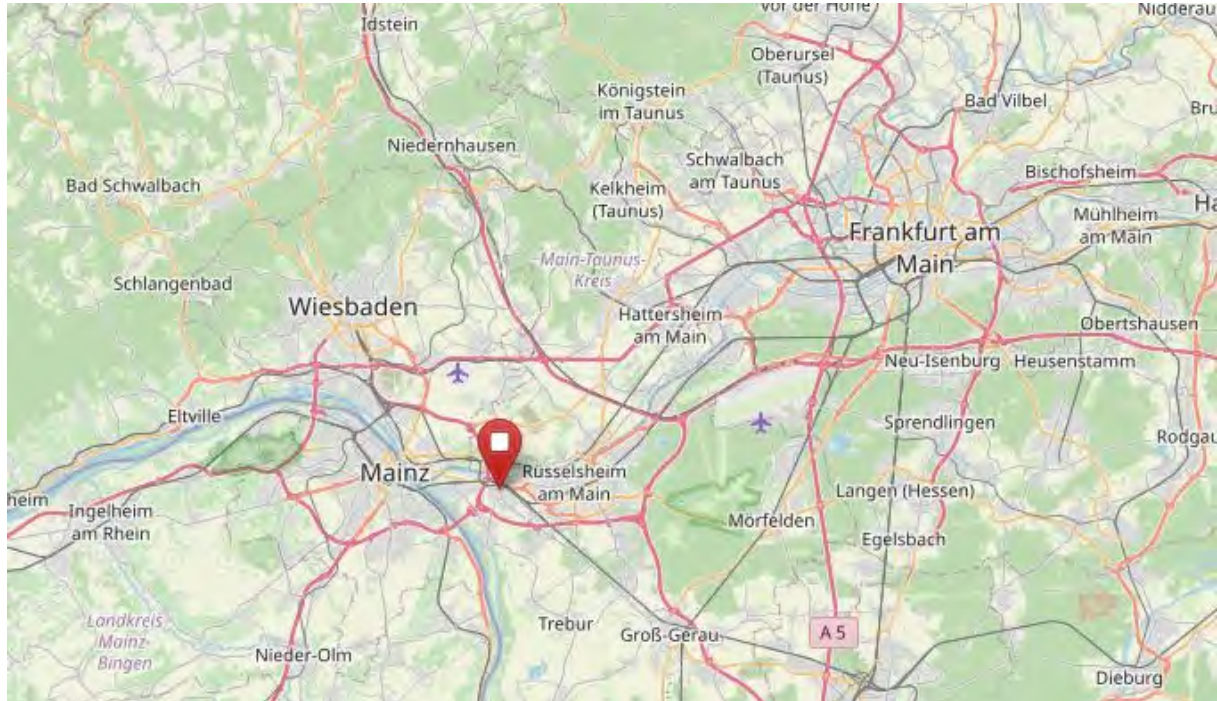
Erläuterung:

RND = Restnutzungsdauer
HK = HerstellungskostenGND = Gesamtnutzungsdauer
BNK = Baunebenkosten

Anhang 2

A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

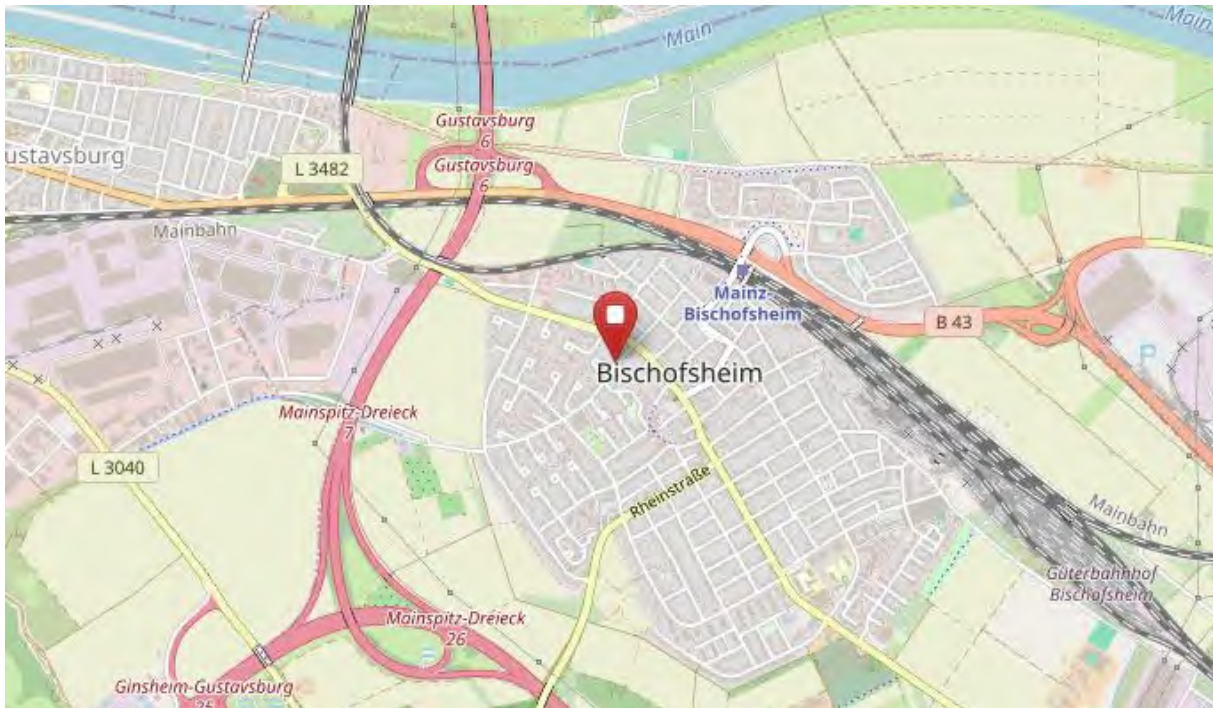
A 2.1 Kartenmaterial (Makro)



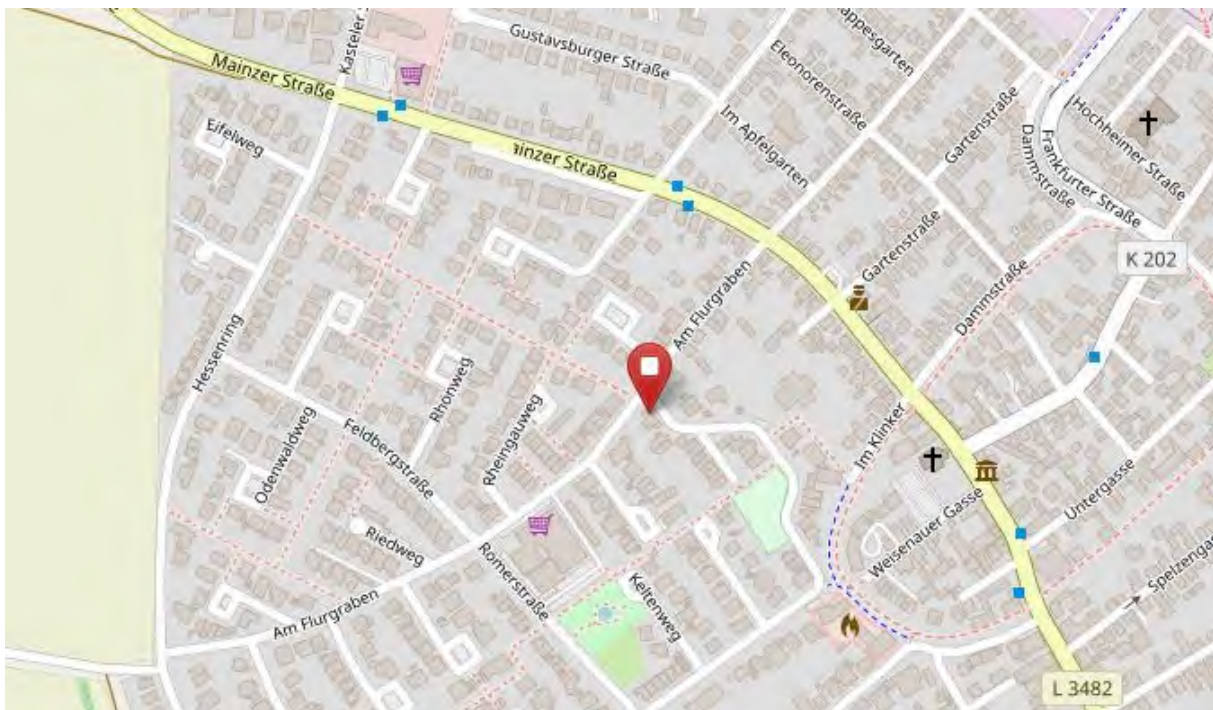
© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 2.2 Kartenmaterial (Meso)



A 2.3 Kartenmaterial (Mikro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 2.4 Auszug aus der Liegenschaftskarte



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Flurstück: 513/1
Flur: 16
Gemarkung: Bischofsheim

Gemeinde: Bischofsheim
Kreis: Groß-Gerau
Regierungsbezirk: Darmstadt

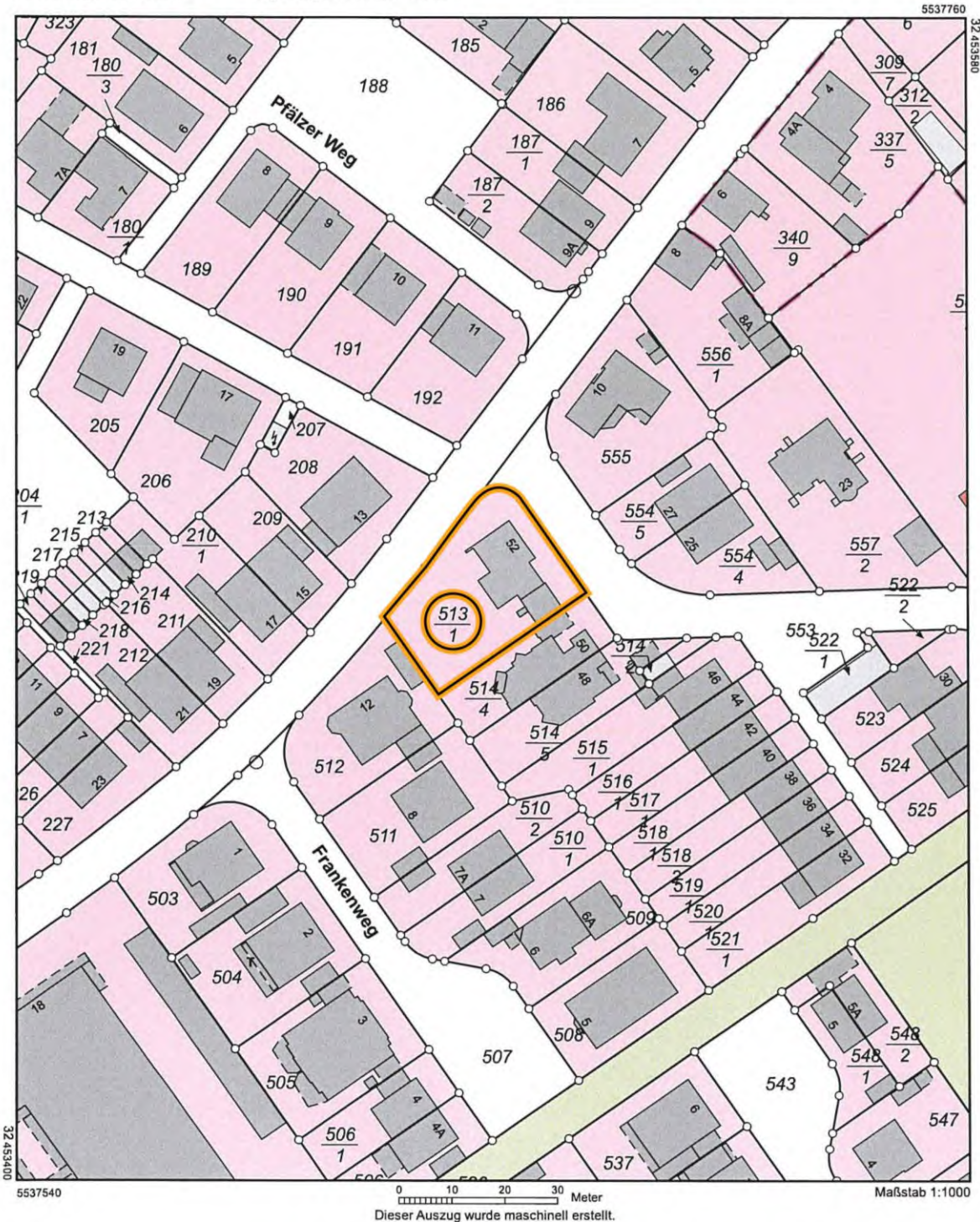
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 03.02.2025

Antrag: 202800113-2



Anhang 3

A 3 Flächenermittlung

A 3.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Ein-/Zweifamilienhaus Geschoss (Gebäudeteil)	BGF Summe in m ²
KG (1.1)	131,93
EG (1.1)	131,93
EG Garage (1.2)	30,62
DG (1.1)	162,55
Summe Brutto-Grundfläche	457,03
Summe gerundet	457

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche erfolgte in Nebenrechnung auf der Grundlage der Bauzeichnungen und wurde anhand der Liegenschaftskarte plausibilisiert.

A 3.2 Ermittlung der Wohnfläche

Ein-/Zweifamilienhaus / Geschoss / Raumbezeichnung	Wohnfläche in m ²
EG	
Wohnen	29,19
Essen	11,93
Zimmer 1	10,37
Zimmer 2	13,15
Küche	7,42
Bad	6,63
Flur	4,75
Diele	7,97
Windfang	3,51
Terrasse 1 (25%)	3,77
Terrasse 2 (25%)	2,28
Zwischensumme EG	100,97
Dachgeschoss	
Wohnen	20,88
Essen	23,66
Küche	7,42
Zimmer 1	10,37
Zimmer 2	13,15
Bad	5,55
WC	2,08
Flur 1	2,77
Flur 2	9,41
Balkon (25 %)	1,01
Zwischensumme DG	96,30
Summe	197,27
Summe gerundet	197

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Wohnfläche wurde in Nebenrechnung auf Basis der Bauzeichnungen sowie der Flächenermittlung aus der Bauakte ermittelt sowie unter Berücksichtigung objektspezifischer Ausbaufaktoren plausibilisiert.

Anhang 4

A 4 Außenaufnahmen



Ansicht von Osten



Ansicht von Norden



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Westen



Außenanlagen



Hauseingang

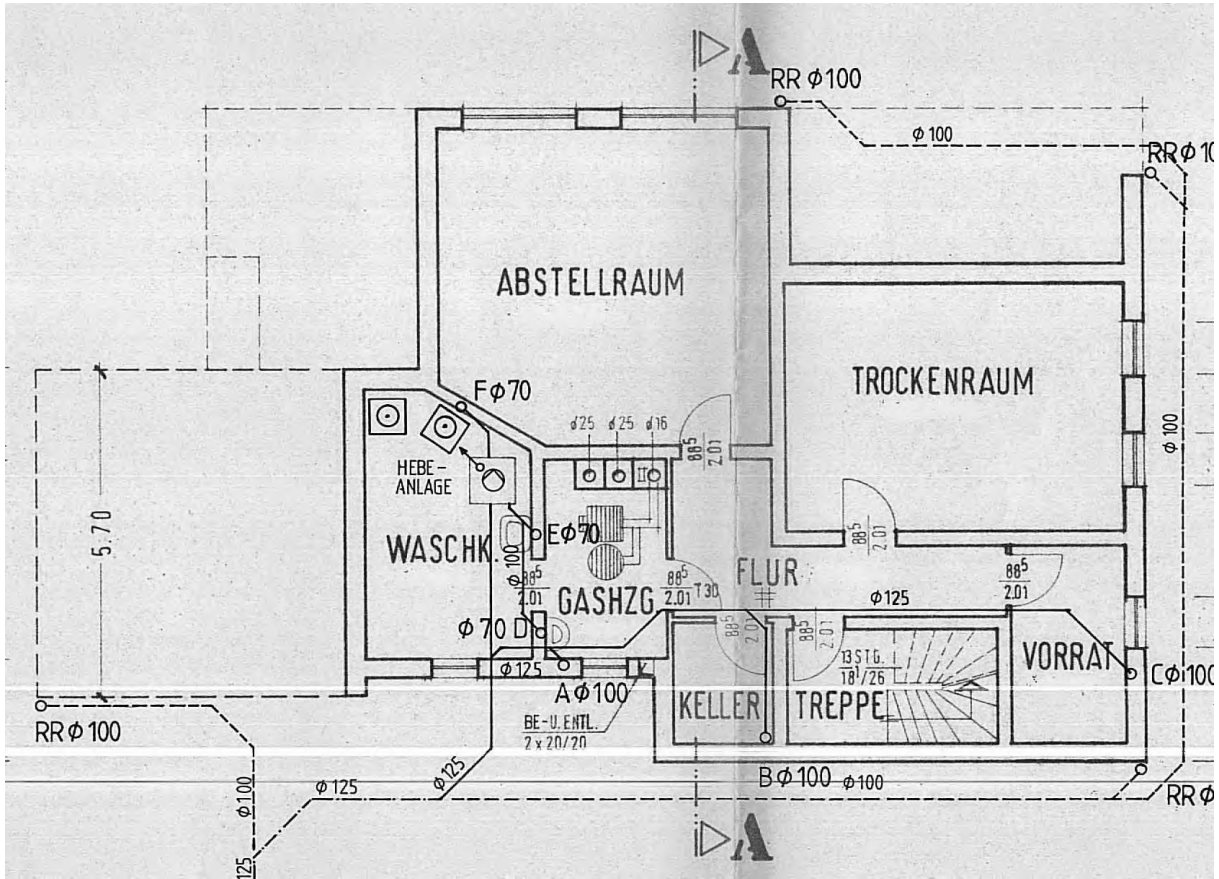


Straßenflucht Richtung Südwesten

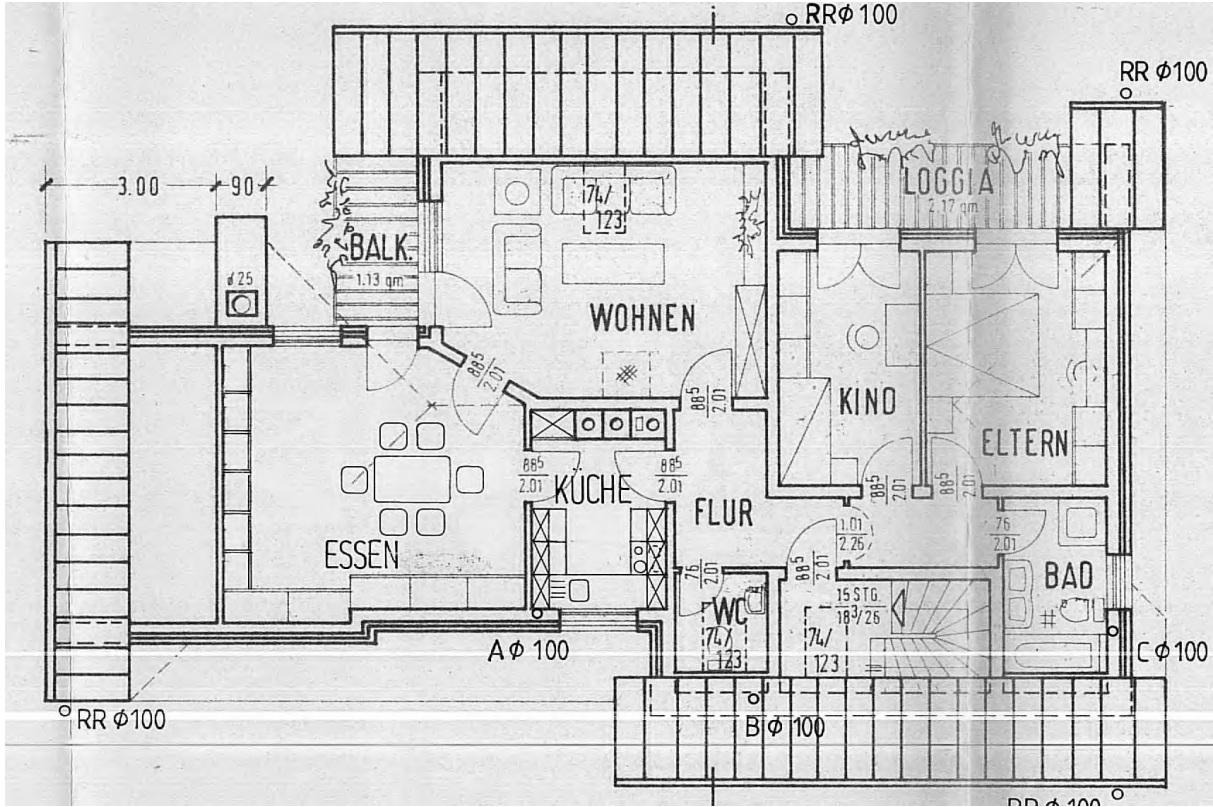
Anhang 5

A 5 Bauzeichnungen

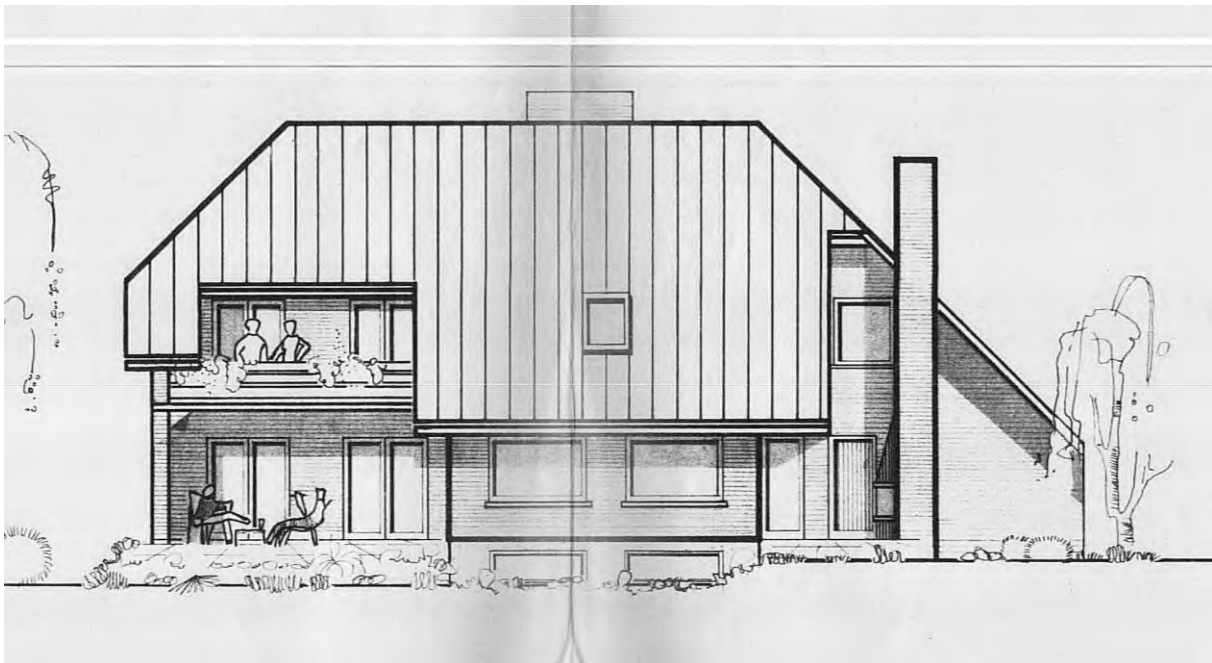
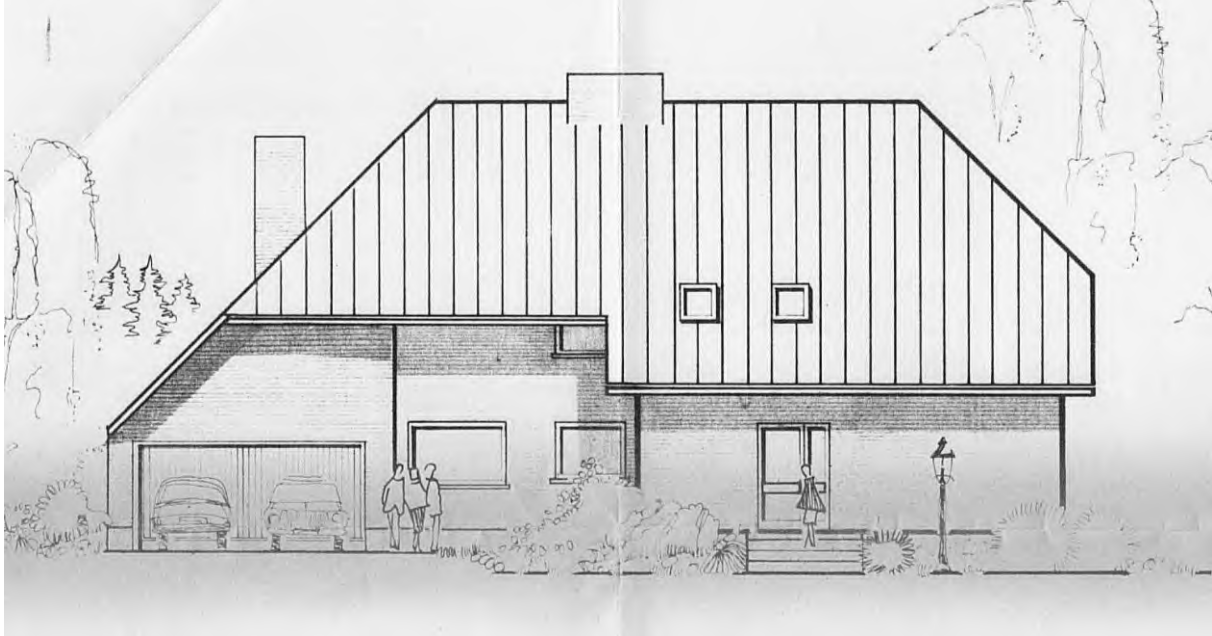
A 5.1 - Grundriss KG



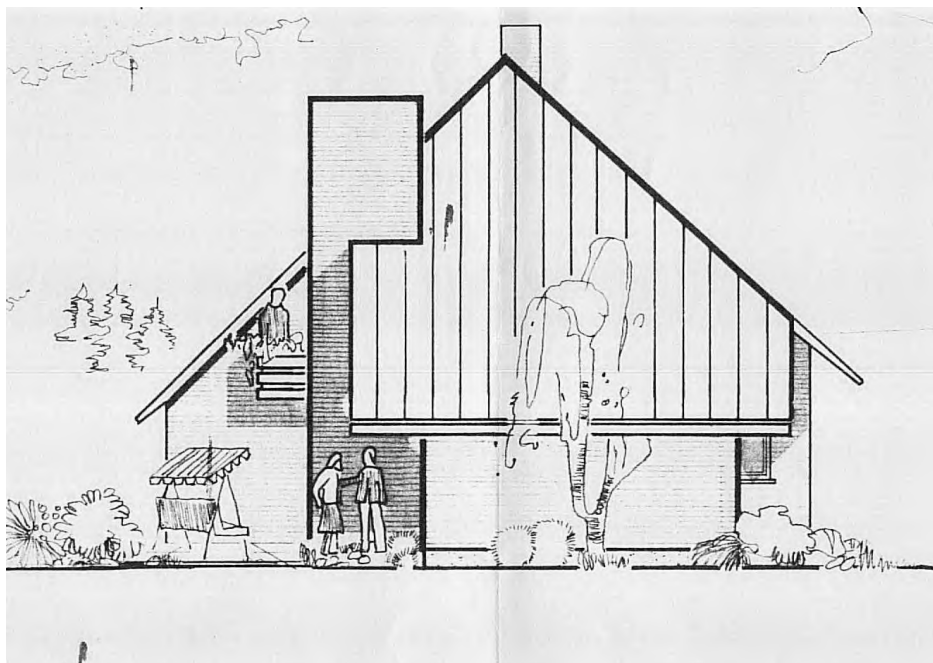
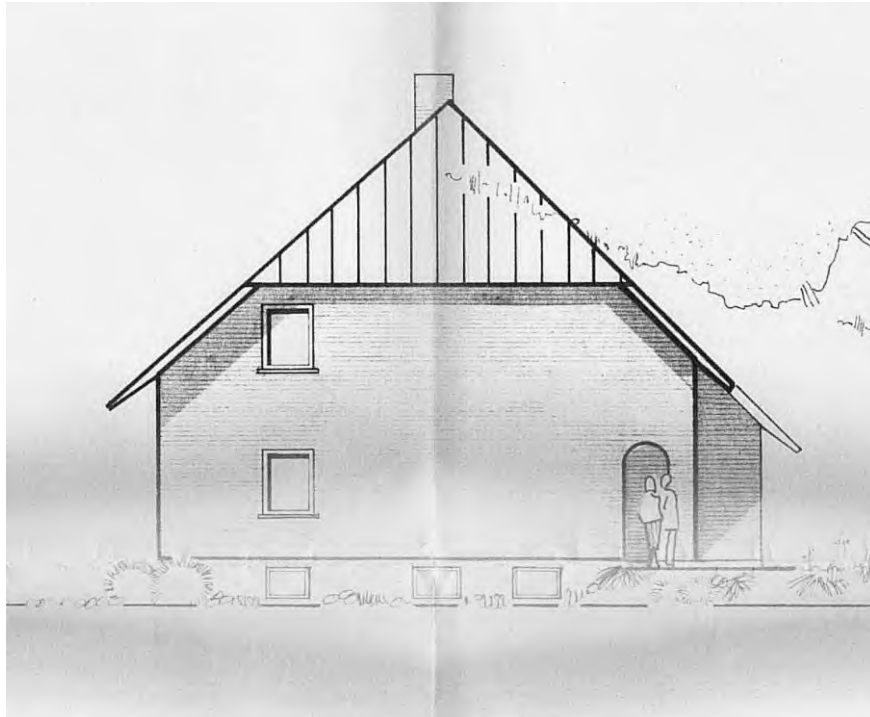
A 5.3 - Grundriss DG



A 5.4 - Ansicht von Nordosten und von Südwesten



A 5.5 - Ansicht von Nordosten und von Südosten



Anhang 6

A 6 Erläuterung zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

A 6.1 Erläuterung zur Wertermittlung

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung, der ImmoWertV.

Gemäß § 6, Abs. 1 ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind zu wählen nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren, dem ein ökonomisches Modell zugrunde liegt, dient dazu, bebaute Grundstücke zu bewerten, bei denen der Wert des Grundstückes letzten Endes aus einer angemessenen Kapitalisierung des Reinertrages und dem Wert des Bodens hergeleitet wird. Grundlage sind die angemessene Miete und die eingeschätzte Restnutzungsdauer, in der die angesetzte Miete den Immobilienertrag (bei angemessener Instandhaltung und angemessenem Liegenschaftszinssatz) erwirtschaftet. Das Ertragswertverfahren eignet sich insbesondere für Objekte, bei denen der erzielbare Ertrag im Vordergrund steht, wie zum Beispiel bei Mehrfamilienhäusern.

Das Sachwertverfahren

Dieses Verfahren basiert auf den Herstellungskosten und den Abschlägen wegen Veralterung. Der Sachwert wird aus der Summe des Gebäudewertes, des Wertes der besonderen Bauteile, des Wertes der Außenanlagen und des Bodenwertes gebildet. Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für Einfamilienhäuser.

Das Vergleichswertverfahren

Grundlage der Vergleichswertberechnung ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen solcher Grundstücke, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende

Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

D.h., vorliegende Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen. Bei etwaigen Abweichungen sind sie an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Dabei können statistische Verfahren angewendet werden.

Ableitung des Verkehrswertes

Es werden nach der ImmoWertV zunächst vorläufige Ertragswerte, Sachwerte oder Vergleichswerte ermittelt.

In dem gewählten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV in der folgenden Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

D.h., es wird zunächst die Marktanpassung gemäß § 7 ImmoWertV vorgenommen und der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert ermittelt.

Danach werden die objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ein Werteeinfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale liegt vor, wenn diese aufgrund ihrer Art und ihres Umfangs erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und der Grundstücksmarkt ihnen einen Werteeinfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Nach abschließender Würdigung oder Heranziehen anderer Verfahrensergebnisse wird der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert abgeleitet.

Die zuvor aufgeführten Erläuterungen stellen nur eine vereinfachte Darstellung der Thematik dar. Für den interessierten Leser können die Grundlagen der Wertermittlung nebst Literaturverzeichnis kostenfrei unter Angabe des Aktenzeichens in unserem Büro in Papierform angefordert werden.

A 6.2 Literatur- und Rechtsquellen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften in der zum Stichtag gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV)
- DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 276-1: Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau

Standardwerke zur Verkehrswertermittlung in der zum Stichtag gültigen Fassung

- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV"; Bundesanzeiger Verlag
- Bobka: „Spezialimmobilien von A bis Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele“, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber / Tillmann / Seitz: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag
- Simon: „Wertermittlungsverfahren“, Bundesanzeiger Verlag
- Petersen / Schnoor / Seitz „Marktorientierte Immobilienbewertung“, Richard Boorberg Verlag
- Sommer / Kröll: „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“, Werner Verlag
- Hausmann / Rolf / Kröll: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, Werner Verlag
- Sprengnetter: „Immobilienbewertung“ – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung Sprengnetter GmbH, durch Nachlieferungen aktualisierte Loseblattsammlung
- Gerardy / Möckel / Troff: „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Loseblattsammlung Landsberg/Lech: Verlag Moderne Industrie, aktualisiert durch Nachlieferungen

Stichtagsbezogene Fachzeitschriften, Periodika

- Regionale und überregionale Grundstücks- und Immobilienmarktberichte
- Regionale und überregionale IVD-Immobilienpreisspiegel
- Schaper / Kleiber (Herausgeber): "GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Kleiber (Herausgeber): "GuG aktuell - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Zeitschrift „IfS-Informationen“, Institut für Sachverständigenwesen e. V.
- Zeitschrift „Der Sachverständige“, Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständige e. V. – BVS
- Bundesanzeiger Verlag / Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg (Herausgeber): "Der Immobilienbewerter - Zeitschrift für die Bewertungspraxis" Reguvis Bundesanzeiger Verlag
- Institut für Sachverständigenwesen e. V.: „IfS:-Informationen“ (Selbstverlag)