



Pan Hoffmann Schleiermacherstraße 8 64283 Darmstadt

Amtsgericht Groß-Gerau

Postfach 11 62

64518 Groß-Gerau

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

24 K 49/25

Objekt:

Einfamilienhaus

An der Tuchbleiche 26

64584 Biebesheim

GUTACHTEN

Dieses Gutachten darf nur zum angegebenen Zweck verwendet und ohne schriftliche Zustimmung des Sachverständigen nicht an Dritte zur Verwendung gegeben werden. Bei nicht genehmigter Weitergabe ist jede Verantwortung des Sachverständigen ausgeschlossen.

Aufgestellt: Darmstadt, den 29. April 2026



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben und Grundlagen für das Gutachten	Seite 2
2.	Feststellungen bei der Ortsbesichtigung	Seite 4
3.	Grundstücksbeschreibung	Seite 6
4.	Gebäudebeschreibung	Seite 10
5.	Wertrelevante Faktoren	Seite 15
5.1	Mieteinnahmen	Seite 15
5.2	Bewirtschaftungskosten	Seite 15
5.3	Bodenwert	Seite 16
5.4	Liegenschaftszins	Seite 16
5.5	Restnutzungsdauer (RND)	Seite 17
5.6	Barwertfaktor	Seite 17
5.7	Normale Herstellungskosten	Seite 18
5.8	Baukostenindex	Seite 18
5.9	Außenanlagen	Seite 18
5.10	Alterswertminderungsfaktor	Seite 18
5.11	Sachwertfaktor	Seite 19
5.12	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 20
6.	Ertragswertberechnung	Seite 21
7.	Sachwertberechnung	Seite 22
8.	Verkehrswertermittlung	Seite 23
9.	Schlussbemerkung	Seite 24
	Anlage 1: Überschlägliche Berechnungen	
	Anlage 2: Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV	
	Anlage 3: Bilder	

1. ALLGEMEINE ANGABEN UND GRUNDLAGEN FÜR DAS GUTACHTEN

1.1 AUFTRAGGEBER:

Amtsgericht Groß-Gerau

Postfach 11 62
64518 Groß-Gerau

1.2 OBJEKTBEZEICHNUNG:

Objekt: Einfamilienhaus
Straße: An der Tuchbleiche 26
Ort: 64584 Biebesheim
Gemarkung: Biebesheim Flur: 15 Flurstück-Nr. 63/24

1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Qualitätsstichtag: 26.02.2026
Wertermittlungsstichtag: 26.02.2026

1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Grundbuch: Biebesheim Blatt: XXX

Eigentümer siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 464 qm

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: siehe separates Beischreiben

1.4.2 Baugenehmigung:

Bauschein Nr. B XXX/62 vom 17.05.1962, Nr. B XXX/72 vom 07.09.1972
und Baugenehmigung Az. B XXX/82-B/5 vom 21.04.1982 eingesehen;
Genehmigung der Aufbauten unterstellt

1.4.3 Verträge:

siehe separates Beischreiben

1.4.4 Brandversicherungswert:

20.298 €, laut Ortsgerichtsschätzung vom 15.05.2024

Versicherungswert:

22.600 Mark (1914) vom 01.09.2019

1.4.5 Frühere Verkaufs- bzw. Schätzwerte:

Ortsgerichtsschätzung vom 15.05.2024, Schätzwert 270.000 €

1.4.6 Dem Gutachten zugrunde liegende Unterlagen:

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.09.2025
- Flurkartenauszug vom 04.02.2026
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.03.2026
- Grundrisspläne aus der Baugenehmigung Az.: B 191/82-B/5 vom 21.04.1982 (s. separates Beischreiben)
- Überschlägliche Berechnungen (s. Anlage 1)
- Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV (s. Anlage 2)
- Energieausweis von XXX, ausgestellt am 26.02.2026

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert	(s. Blatt 16)	199.520 €
Vorläufiger Ertragswert (nachrichtlich)	(s. Blatt 21)	284.970 €
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	(s. Blatt 22)	346.012 €
Sachwert	(s. Blatt 23)	270.000 €
Verkehrswert	(s. Blatt 23)	270.000 €

2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG

Ortstermin: 26.02.2026 15:00 Uhr

2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:

siehe separates Beischreiben

2.2 GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:

Einfamilienwohnhaus, Baujahr ca. 1956 (ehemaliges Behelfsheim),
Anbau 1962, 1972 und 1982

- 1-geschossig
- nicht unterkellert
- nicht ausgebautes Dach

Dachform: flach geneigtes Satteldach

Anbau: Satteldach

mittlerer Anbau: Flachdach

Weitere Gebäude: Nebengebäude entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze

- 1-geschossig
- nicht unterkellert
- flach geneigtes Pultdach (Deckung mit Welleternit → asbesthaltig)
- Nutzung: Abstell/ im Westen ehemaliger Partyraum

Grundrissaufteilung:

- EG: Wohn-Esszimmer, 3 weitere Zimmer, Küche, Speisekammer, Bad, Duschbad, Diele, Terrasse
- DG Dachboden: nicht ausgebaut (flach geneigtes Satteldach)

- Raumhöhen: üblich, der Nutzung und Bauzeit entsprechend
- Raumaufteilung: besondere Merkmale durch An- und Umbauten
mit z. T. unwirtschaftlicher Grundrissdisposition mit Durchgangszimmern
bzw. zusammengelegten Esszimmern; das Ess- und Wohnzimmer
befindet sich im mittleren Bereich des Gebäudes; der Essbereich ist
nach innen orientiert und nicht belichtet; der Wohnbereich liegt eine
Stufe tiefer und ist mit einem bogenförmigen Durchgang mit dem
Essbereich verbunden; vor dem Wohnzimmer befindet sich eine
Terrasse (eine Stufe tiefer liegend), die nach Südwesten orientiert ist;
diese Terrasse ist auch von der Küche aus zugänglich;
die Küche ist als relativ langer Raum im nordwestlichen Anbau nur
durch ein Glasbausteinfenster in der Brandwand sowie durch die
Terrassentür belichtet
- Barrierefreiheit: Der barrierefreie Zugang ist gegeben, jedoch ist die Grundrissposition
nicht barrierefrei; zudem befindet sich innerhalb der Grundrissebene
zwischen Ess- und Wohnbereich eine Stufe

2.3 Weitere Angaben:

- | | |
|---|--------------------------------------|
| a) Gewerbebetrieb: | nein |
| b) Maschinen- u. Betriebseinrichtungen: | nein |
| c) Verdacht auf Hausschwamm: | nein |
| d) Behördliche Beschränkungen: | kein Eintrag im Baulastenverzeichnis |
| e) Mieter: | siehe separates Beischreiben |
| f) Verwalter: | siehe separates Beischreiben |
| g) Energieausweis: | vorhanden, s. Ziffer 4.27 |

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Verkehrslage:

Ortsrandlage am westlichen Ortsrand von Biebesheim (ca. 6.500 Einwohner), einem Kleinzentrum im hessischen Ried im Südwesten des Ballungsraumes Rhein-Main gelegen.

3.2 Entfernung:

- | | | |
|---------------------------|-----------|--|
| • Ortszentrum Biebesheim: | ca. 1 km | |
| • Einkaufsmöglichkeiten: | ca. 1 km | |
| • Kindergarten: | ca. 600 m | |
| • Grundschule: | ca. 800 m | Grundschule Biebesheim/ Nibelungenschule |
| • weiterführende Schule: | ca. 5 km | Johannes-Gutenberg-Schule Gernsheim |
| | ca. 8 km | Martin-Niemöller-Schule |
| • ärztliche Versorgung: | ca. 600 m | |
| • Apotheke: | ca. 900 m | |
| • Groß-Gerau Innenstadt: | ca. 20 km | |
| • Darmstadt Innenstadt: | ca. 20 km | |
| • Ffm Innenstadt: | ca. 50 km | |

3.3 Öffentliche Parkplätze:

eingeschränkt im Straßenraum vorhanden

3.4 Verkehrsverbindungen:

- | | | |
|------------------------|-----------|--|
| • Bus-H: | ca. 700 m | Buslinie 43, 44 von Da. nach Klein-Rohrheim, 45 von Griesheim nach Gernsheim und DG von Da.-Mathildenplatz nach Gernsheim Bf |
| • DB (Bf Biebesheim): | ca. 1 km | RE70 von Mannheim nach Ffm |
| • BAB (A 67): | ca. 10 km | |
| • Flughafen Frankfurt: | ca. 40 km | |

3.5 Straßenart:

Wohnstraße

- Straßenausbau: Asphaltdecke
- Gehweg: Betonpflaster, vom Straßenraum höhenmäßig nicht abgegrenzt

3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Gas: Gasanschluss im Gebäude vorhanden, jedoch ohne Benutzung
- Wasser: vorhanden
- Elektrizität: vorhanden
- Kanal: vorhanden
- Telefon: vorhanden
- Bandbreite: lt. Auskunft eines Anbieters ist DSL-Internetanschluss mit bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar
- Glasfaser: nicht vorhanden
- Fernsehen: Satellit

Das Grundstück ist als voll erschlossenes Bauland anzusehen.

3.7 Nachbarbebauung:

1- bis 2-geschossige Wohnbebauung nach Westen, bzw. nach Südwesten Feldrand

Grenzverhältnisse: nach Nordwesten Grenzbebauung

Brandmauern: nach Nordwesten vorausgesetzt; Glasbausteinfenster zur Belichtung der Küche in der nordwestlichen Brandwand nicht zulässig - Rückbau und fachgerechte Schliessung der Brandwand notwendig!

Wegerechte: keine unterstellt

Baulastenverzeichnis: kein Eintrag im Baulastenverzeichnis

3.8 Störungen:

Fluglärm je nach Windverhältnissen, wie in dieser Lage üblich

3.9 Topographie des Grundstücks:

nach Südwesten leicht abfallend

3.10 Höhe des Grundstücks zur Straße:

zur Straße im Nordosten gleichverlaufend, im Südwesten Garten leicht tiefer liegend

3.11 Höhe der Nachbargrundstücke:

im Wesentlichen gleichverlaufend

3.12 Baugrund:

normal vorausgesetzt

3.13 Grundwasserschäden / Altlasten erkennbar?

Da keine Altlasten ersichtlich waren, wird bei diesem Gutachten die Altlastenfreiheit unterstellt, mit den entsprechenden Vorbehalten; jedoch muss aufgrund der Lage mit zeitweilig hohem Grundwasserstand gerechnet werden

3.14 Ausweisung:

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Flurstück grenzt im Südwesten an Flächen, die im FNP als "Flächen für die Landwirtschaft (Dauergrünland)" ausgewiesen sind.

Es liegt der Bebauungsplan "Ortsmitte II"- Beune - der Gemeinde Biebesheim vom 11.03.1982 vor.

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.
Die zulässige Ausnutzung beträgt GRZ 0,4, GFZ 0,8 bei 2 Vollgeschossen in offener Bebauung.

3.15 Ausnutzung:

- durch aufgehende Bebauung üblich ausgenutzt (GRZ ca. 0,45, GFZw ca. 0,45)
- Aufstockungsmöglichkeit (Baureserve) gesondert zu prüfen

3.16 Einfriedung und Tore:

- Straße: Straße, Sockel sowie Pfosten mit Zierputzornament, kein Zaun, kein Tor zur Straße vorhanden
- seitlich: im Süden Mauer mit Zugangstor (Holztor) zum Garten
- Vorbereich seitlich: zu den Nachbargrundstücken Einfriedung durch Mauer, Vorbereich z. T. Holzjägerzaun
- Garten: nach Südosten Mauer; nach Südwesten zum Feldrand Maschendrahtzaun, hier ein Holztor mit Holzfüllung

3.17 Sonstige Außenanlagen:

- Terrasse vor Wohnzimmer im EG zum Gebäude eine Stufe tiefer liegend mit Betonbelag und Betonplatte, z. T. gerissen, nach Südwesten zum Garten orientiert
- Zuwegung und Hof: Betonpflaster
- Hof: Betonpflaster z. T. mit Zierpflaster als Dekorelement
- Vorgartenbereich als Schottergarten, unbepflanzt
- Zufahrt im Süden bzw. Südosten mit Betonpflaster befestigt
- Rasenfläche im Garten, nach Südwesten orientiert, von der Terrasse aus leicht abfallend

- 3.18 Einstellplätze nach RGO:
2 offene Stellplätze im südöstlichen Freibereich vorhanden (Hintereinander-Stellplätze),
jedoch nur eingeschränkt nutzbar → Breite ca. 2,50 m
- 3.19 Gesamteindruck:
rechteckig geschnittene Parzelle in leichter Hanglage mit Erschließung von oben,
Straßenfront ca. 15 m, Tiefe ca. 31 m, in Nordost-Südwest-Ausrichtung
- 3.20 Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung der Grundstückslage:
keine Änderungen zu erwarten
- 3.21 Sonstiges: ./.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

- 4.1 Gebäudeart: (siehe auch Ziffer 2.2)
1-geschossiges Wohnhaus, Baujahr ca. 1956 (ehemaliges Behelfsheim),
mit mehreren Anbauten aus 1962, 1972 und 1982
- 4.2 Zweckbestimmung:
Wohngebäude als Einfamilienhaus
- 4.3 Außenwände: konventionelle Bauweise
- EG: Mauerwerk
 - DG (Giebel): Mauerwerk
- 4.4 Innenwände:
- EG: massiv
 - DG: massiv
 - Innenwandbekleidung: Überwiegend Rauputz und Anstrich;
z. T. Tapete und Anstrich bzw. Dekor-Kellenputz
- 4.5 Fassade:
- EG: Rauputz und Anstrich
 - DG (Giebel): Rauputz und Anstrich
 - Sockel: verputzt in Steindekor
- 4.6 Bedachung:
- Eindeckung: z. T. ältere Dachziegel, mutmaßlich aus der ursprünglichen
Bauzeit; z. T. Welleternit (asbesthaltig); z. T. Zink mit Anstrich
 - Schornstein: massiv, Klinker
 - Dachrinnen: Zink, gestrichen
- 4.7 Decken:
- EG: Betondecke
 - Deckenuntersichten: Putz und Anstrich, z. T. mit Holzbalken als Dekorelement;
z. T. Putz, Tapete und Anstrich; Raufasertapete und Anstrich;
Holzbekleidung
- 4.8 Treppen:
Holzeinschubtreppe zum Spitzboden

4.9 Heizung:

- Grundofen mit Glaseinsatz im Wohnzimmer, sowie 2 Kaminöfen in den Zimmern; derzeit ohne Nutzung → Betrieb aufgrund Feinstaubproblematik unklar
- weitere Räume unbeheizt
- früher z. T. Beheizung mit Elektroheizkörpern
- keine Zentralheizung vorhanden
- Warmwasserbereitung mittels Elektrodurchlauferhitzer, bzw. 5-Liter-Untertischgerät

4.10 Fußböden:

- EG: z. T.: Naturstein; Teppich (verschlissen); Fliesen; Linoleum (aus der Bauzeit); PVC
- DG: Betonbodenplatte ohne Belag und ohne Wärmedämmung

4.11 Fenster/Verschattung:

- Fenster: Holzfenster (aus der Bauzeit)
- Verglasung: Überwiegend Zweifachverglasung, im Nebengebäude Einfachverglasung
- Klappläden: Holz
- Rollläden: Kunststoff, mechanisch betätigt

4.12 Türen:

- Innentüren: Holztüren mit Anstrich, z. T. mit Glasfeld (aus der Bauzeit); Holzumfassungszargen, gestrichen
- Hauseingangstür: Aluminiumtür mit Sandwichfüllung, Seitenlicht mit Glasbausteinelement (aus der Bauzeit)
- Partyraum Tür: Holztür mit Einfachverglasung
- Nebenräume Türen: Holztür

4.13 Küchen:

- Bodenbelag: Stück: 1 Fliesen 1/1
- Wandbekleidung: Fliesen 1/1
- Kucheneinrichtung: gehört nicht zum Gebäude
- Warmwasserbereitung: Durchlauferhitzer, der sich im kleinen Duschbad befindet
- Hinweis: Belichtung nur über Glasbausteinelement in der Brandwand, Zugang von der Eingangsdielen sowie direkter Zugang zur Terrasse

- 4.14 Bäder: Stück: 2
- Fußbodenbelag: Fliesen 1/1
 - Wandbekleidung: Fliesen 1/1, z. T. 2/3, z. T. 1/2
 - Ausstattung: 2 WT, 2 WC, 1 Dusche, 1 Badewanne
 - Warmwasserbereitung: 5-Liter-Untertischgerät, elektrobetrieben;
Elektrodurchlauferhitzer
 - Hinweis: einfache Ausstattung der Bauzeit entsprechend
Badewanne nicht benutzbar, da Badeofen demontiert
und kein Wasseranschluss vorhanden ist
- 4.15 WC (extra): nicht vorhanden
- 4.16 Sonderausstattungen:
- Grundofen mit Glaseinsatz im Wohnzimmer, sowie 2 Kaminöfen in den Zimmern;
derzeit ohne Nutzung → Betrieb aufgrund Feinstaubproblematik unklar
 - Markise → Funktionsfähigkeit unklar
- 4.17 Elektrische Ausstattung:
- Klingel vorhanden
 - Zählerschrank unter Putz (1982 erneuert)
 - Sicherungsautomaten vorhanden
 - FI-Schalter nicht vorhanden
→ einfache Ausstattung, der Bauzeit entsprechend
- 4.18 Sonst. Installationen:
Telefonanschlussdose vorhanden
- 4.19 Entsorgung (Kanal, Müll):
- Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgung
 - die Funktionsfähigkeit der technischen Anlage wurde nicht überprüft
- 4.20 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails außen:
der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend einfache Details
- 4.21 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails innen:
der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend einfache, z. T. sehr einfache Details

4.22 Besonderheiten (Abmessungen, Belichtung etc. s. auch Ziff. 2.2):

- ehemaliges Behelfswohnheim, Anbauten aus 1962, 1972 und 1982
- Nebengebäude 1-geschossig mit flach geneigtem Pultdach
- Garten leicht tiefer liegend, Grundstück leicht nach Westen abfallend
- Terrasse nach Westen orientiert, eine Stufe tiefer als Erdgeschossniveau
- Zugang zur Terrasse vom Wohnzimmer und von der Küche aus
- Essbereich innenliegend, nur eingeschränkt über Wohnzimmer belichtet
- halbrunder Durchgang zwischen Essbereich und Wohnzimmer
- Wohnzimmer eine Stufe tiefer liegend mit halbrunder Stufe
- schmaler Durchgang zum Flur (63,5 cm Türbreite)
- langes Zimmer im hinteren Bereich in zwei Teile gegliedert mit Durchgang
- Küche im Anbau über Eingangsdielen erschlossen mit direktem Zugang zur Terrasse
- Belichtung der Küche ausschließlich über Glasbausteinelement in der Brandwand
- Dachboden im Firstbereich ca. 2 m hoch → eingeschränkt als Abstellraum nutzbar
- Holzeinschubtreppe zum Spitzboden
- keine Wärmedämmung vorhanden, nur Aluminium-Noppenfolie aufgelegt

4.23 Baulicher Zustand:

- Gebäude: ausreichend - mangelhaft
- Außenanlagen: ausreichend, z. T. brachliegend
- Ausstattungsstandard: sehr einfach

4.24 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):

- Terrasse mit Betonplatte z. T. defekt
- Schwellenhöhe zur Terrasse < als 15 cm → Einlaufrinne fehlt, Abdichtung mangelhaft
- Außenputz z. T. defekt, bzw. Risse
- Welleternit-Eindeckung z. T. defekt → asbesthaltig
- Glasbausteinfenster in der Brandwand rückzubauen (vgl. Ziff. 3.7)
- Keine Zentralheizung vorhanden, sodass mehrere Räume unbeheizt sind
- Grundofen mit Glaseinsatz im Wohnzimmer, sowie 2 Kaminöfen in den Zimmern; derzeit ohne Nutzung → Betrieb aufgrund Feinstaubproblematik unklar
- Teppichböden verschlissen
- Tapeten in mehreren Räumen z. T. verschlissen mit z. T. erheblichen Schimmelschäden
- Badewanne nicht benutzbar, da kein Wasseranschluss vorhanden ist
- Innenputz z. T. defekt
- FI-Schalter nicht vorhanden
- Spitzboden: Unterspannbahn defekt → hängt in großen Teilen herunter
- Wärmedämmung im Dachboden nicht vorhanden, nur Alu-Noppenfolie aufgelegt → gemäß GEG nachzurüsten
- Feuchtigkeitsschäden im eh. Partyraum
- Heizung und Energiebedarf bei Weitem nicht mehr zeitgemäß (vgl. Ziff. 4.27)

Hinweis:

Das Verkehrswertgutachten ist kein Schadensgutachten, insbesondere wurden keine Bauteilöffnungen vorgenommen oder die Funktion von haustechnischen Anlagen überprüft. Es fand auch keine detaillierte Untersuchung der Gebäude oder von Gebäudeteilen im Hinblick auf versteckte Mängel statt.

Erkennbare Schäden und Mängel, die den Verkehrswert über die der Bewertung zugrunde gelegte Restnutzungsdauer/Alterswertminderung hinaus beeinflussen oder die die Gebrauchstüchtigkeit einschränken, müssten gesondert bewertet werden.

Dies entspricht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Sinne von § 194 BauGB zur Bemessung des Verkehrswertes.

Ggf. ist ein gesondertes Gutachten notwendig, welches durch einen ö. b. u. v. Sachverständigen für Bauschäden zu erstatten wäre. Dies ist jedoch nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.

4.25 Charakteristik des Gebäudes:

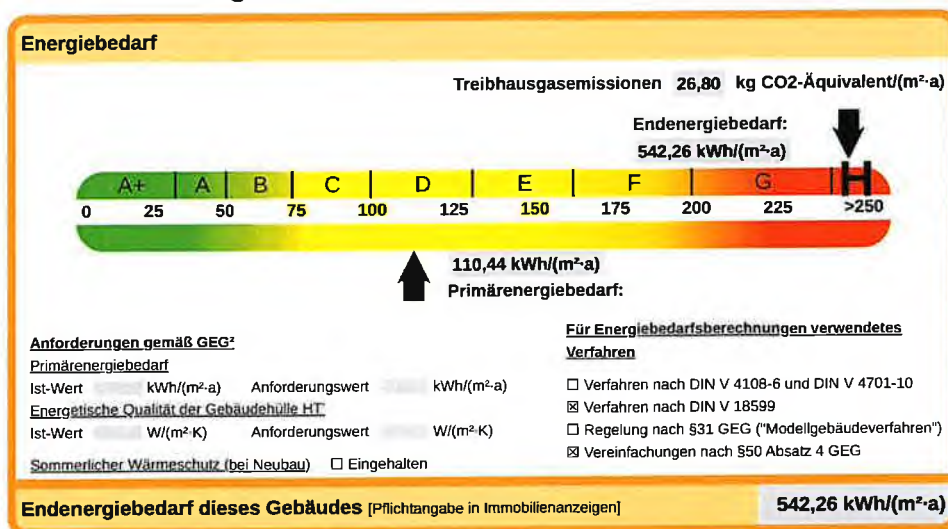
1-geschossiger Bungalow (ehem. Behelfsheim) mit Satteldach, z. T. Flachdach, aus dem Jahr 1956 mit mehreren Anbauten aus 1962, 1972 und 1982; mit Instandhaltungsrückstau, sowie hohem, bei Weitem nicht mehr zeitgemäßen Energiebedarf am westlichen Ortsrand von Biebesheim

4.26 Beurteilung der Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit:

eingeschränkt

4.27 Sonstiges:

Es wurde ein Energieausweis von XXX vom 26.02.2026 vorgelegt.



Darin wurde ein Energiebedarf von 542,26 kWh/(qm·a) ermittelt
Der Endenergiebedarf entspricht der Energieeffizienzklasse H
und ist bei Weitem nicht mehr zeitgemäß.

5. WERTRELEVANTE FAKTOREN

Hinweis: Nachfolgende Berechnungen sind mittels elektronischer Datenverarbeitung erstellt; durch evtl. Rundungsfehler der einzelnen Teilergebnisse sind nicht einzelne gerundete Teilergebnisse, sondern nur die Gesamtrechnung nachprüfbar.

5.1 MIETEINNAHMEN:

Lt. § 27 ImmoWertV wird der marktüblich erzielbare Ertrag der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt.
Aufgrund der Nutzungsmöglichkeit (vgl. Ziff. 2.2), des Zuschnitts und der Größe des Einfamilienhauses werden die marktüblich erzielbaren Mieteinnahmen wie folgt geschätzt,
wobei die ausstehenden Instandhaltungen unterstellt werden:

	Wohnfläche qm		Mietansatz €/qm	
Einfamilienwohnhaus	129,00	x	8,00	1.032 €
inkl. Nebenräume und Gartenbenutzung				
Gesamt:				1.032 €

Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)

12.384 €

5.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN:

Lt. § 32 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckten Betriebskosten anzusetzen:

	Ein.	€/Einheit	
Verwaltungskosten Wohnhaus	1	367	367 €
	Wfl. qm	€/qm	
Instandhaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten	129	14,35	1.851 €
	% der	JNM	
Mietausfallwagnis	2	12.384	248 €
Bewirtschaftungskosten (€ / Jahr)			2.466 €

5.3 BODENWERT:

Bodenrichtwert lt. Hessischer Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation zum 01.01.2026 für ein durchschnittliches erschließungsbeitragsfreies Wohnbaugrundstück im Lagebereich:

390 €/qm

Zum 01.01.2024 betrug der o. g. Bodenrichtwert 390 €/qm.

Es wird eine stagnierende Bodenwertentwicklung zum Stichtag 26.02.2026 unterstellt.

Unter Berücksichtigung der Lage im Richtwertgebiet, des Grundstückszuschnittes, der baulichen Ausnutzung und der Gegebenheiten wird ein Zuschlag in Höhe von rd. 10 % des Richtwertes in Ansatz gebracht.

Richtwert: 390 €/qm + rd. 10 % Anpassung (+ 40 €/qm) = rd. 430 €/qm
Der objektspezifische Bodenwert wird somit auf 430 €/qm geschätzt.

464 qm	x	430 €/qm	199.520 €
--------	---	----------	------------------

5.4 LIEGENSCHAFTSZINS:

Lt. § 21.2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Laut Auskunft des Immobilienmarktberichtes Südhessen 2026 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Amt für Bodenmanagement Heppenheim wird bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern im Bodenrichtwertbereich von 400 bis 599 €/qm ein Liegenschaftszinssatz

in Höhe von 1,60% bis 3,40%
in Ansatz gebracht.

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.25 bis 4.27) wird der Liegenschaftszinssatz geschätzt auf

2,50%

5.5 RESTNUTZUNGSDAUER (RND):

Lt. § 4.3 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Laut Anlage 1 der ImmoWertV wird bei gleichartigen Objekten eine Nutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt.

Aufgrund der Gegebenheiten wird die mittlere wirtschaftliche RND auf 23 Jahre geschätzt.

5.6 BARWERTFAKTOR:

Lt. § 34 ImmoWertV sind für die Kapitalisierung und Abzinsung Barwertfaktoren auf Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor KF} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

Liegenschaftszins (lt. 5.4):	2,50%
Restnutzungsdauer (lt. 5.5):	23 Jahre
Kapitalisierungsfaktor:	17,332

5.7 NORMALE HERSTELLUNGSKOSTEN:

Lt. § 36.2 ImmoWertV ist als Herstellungswert der Gebäude die Bruttogrundfläche (BGF) multipliziert mit dem der Bauart und Bauweise entsprechenden Grundflächenpreis (bez. auf 2010) zu ermitteln. Dabei werden die Kostenkennwerte der Anlage 4 der ImmoWertV entsprechend angesetzt.

Gebäudeart: Einfamilienwohnhaus, EG, nicht ausgebauter Dachboden

Die BGF des Hauptgebäudes (inkl. Anbauten)
beträgt lt. überschläglicher Berechnung (s. Anlage 1): 254 qm

Der Kostenkennwert (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude ist 773 €/qm
(siehe Anlage 2).

Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten wird der Neubauwert auf 770 €/qm geschätzt.

Der Neubauwert des Nebengebäudes wird auf 500 €/qm geschätzt.

Hinweis: Einrichtungsgegenstände und Betriebseinrichtungen, die nicht wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind, bleiben bei diesem Wertansatz unberücksichtigt.

5.8 BAUKOSTENINDEX:

Die Herstellungskosten sind auf den Bewertungsstichtag zu indizieren, wobei die Indexreihen des Statistischen Bundesamtes für Wohngebäude Basisjahr 2010 = 100 zugrunde gelegt werden.

Zum Bewertungsstichtag liegt der Baukostenindex (Basis 2010) bei 193,5

5.9 AUSSENANLAGEN:

Der Herstellungswert der Außenanlagen (Ziff. 3.16 + 3.17) wird auf 5,00% der Herstellungskosten des Gebäudes geschätzt.

5.10 ALTERSWERTMINDERUNGSFAKTOR:

Lt. § 38 ImmoWertV bestimmt sich die Wertminderung wegen Alters nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Aufgrund des Alters und des Zustandes des Gebäudes (vgl. Ziff. 4.23 und 4.24) wird der Alterswertminderungsfaktor auf 0,2875 geschätzt.

5.11 SACHWERTFAKTOREN:

Lt. § 21.3 ImmoWertV geben Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Laut Auskunft des Immobilienmarktberichtes Südhessen 2026 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Amt für Bodenmanagement Heppenheim wird bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern im Kreis Groß-Gerau mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von ca. 330.000 € ein Sachwertfaktor

in Höhe von 1,02 bis 1,28
in Ansatz gebracht.

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.25 bis 4.27) wird der Sachwertfaktor im unteren Bereich der Spanne angesetzt und geschätzt auf

1,05

5.12 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE:

Lt. § 8.3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Abschläge für Bauschäden bzw. ausstehende Instandhaltungen:

Die in Ziff. 4.24 aufgelisteten Bauschäden, die über das übliche Maß hinausgehen (sog. Instandhaltungsrückstau), sind nachfolgend mit Erfahrungswerten für die Sanierung berücksichtigt worden. Erst durch weitere Untersuchungen und den daraufhin zu erstellenden Kostenanschlag lassen sich die Kosten genau ermitteln. Dies ist jedoch nicht der Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung, sondern wäre durch ein gesondertes Bauschadensgutachten abzudecken.

Hierbei ist zu beachten, dass bei einer Verkehrswertermittlung gemäß § 8.3 ImmoWertV keine realen Kosten, sondern marktgerechte Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Instandhaltungsrückstau (marktgerechter Ansatz)	ca.	45.000 €	
Hinweis: nur notwendige Instandhaltungen unterstellt			
dies entspricht rd.	350 €/qm Wohnfläche		
bzw. rund	10% der Normalherstellungskosten (s. Ziff. 7.6)		
zzgl. Regiekosten und Unwägbarkeiten rd.	33%	15.000 €	
			-60.000 €
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			-60.000 €

6. ERTRAGSWERTBERECHNUNG		(nachrichtlich)			
6.1	Gebäudenutzung: Einfamilienwohnhaus				
6.2	Wohnfläche laut Anlage 1:				
	Einfamilienwohnhaus inkl. Nebenräume und Gartenbenutzung	129 qm	x	8,00	1.032 €
6.3	Jahresrohmiete	12	x		1.032 € 12.384 €
6.4	Bewirtschaftungskosten (lt. Ziff. 5.2):				-2.466 €
6.5	Reinertrag:				9.918 €
6.6	Grundstücksgröße: 464 qm				
6.7	Bodenwert:	464 qm	x	430 €/qm	199.520 €
6.8	Liegenschaftszinssatz:	2,50%	-4.988 €		
6.9	Reinertrag - Bodenertrag:				4.930 €
6.10	Gebäudeertrag:				
	Liegenschaftszinssatz:	2,50%			
		1,025			
6.11	Restnutzungsdauer: 23 Jahre				
6.12	Barwertfaktor: 17,332				
6.13	Gebäudeertragswert: (Ziff. 6.9 x 6.12)				85.450 €
6.14	Bodenwert:				199.520 €
6.15	Vorläufiger Ertragswert:				284.970 €

7. SACHWERTBERECHNUNG

7.1	Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus		
7.2	Baujahr:	ca. 1956, Anbau 1962, 1972, 1982		
7.3	Restnutzungsdauer (lt. Ziff. 5.5):	23 Jahre		
7.4	Normalherstellungskosten (NHK 2010) (vgl. Ziff. 5.7):			
	Hauptgebäude	254 qm	x 770 €/qm	195.580 €
	Nebengebäude	54 qm	x 500 €/qm	27.000 €
				222.580 €
7.5	Index zum Stichtag (Basis 2010 = 100):	193,5		
7.6	Normale Herstellungskosten:	(7.4 x 7.5)		430.692 €
7.7	Außenanlagen:	5,00%		21.535 €
7.8	Herstellungskosten:			452.227 €
7.9	Alterswertminderungsfaktor:	0,2875		
7.10	Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten:			130.015 €
7.11	Grundstücksgröße:	464 qm		
7.12	Bodenwert:			199.520 €
7.13	Vorläufiger Sachwert:			329.535 €
7.14	Sachwertfaktor (s. Ziffer 5.11):			1,05
7.15	Vorläufiger, marktangepasster Sachwert:			346.012 €

8. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

§ 194 BauGB definiert den Verkehrswert wie folgt:

„Der Verkehrswert wird 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

In der Regel orientiert sich bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Verkehrswert am Sachwert.

Der Ertragswert hat also nur nachrichtlichen Charakter.

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert (s. Ziff. 7.15): **346.012 €**

Vorläufiger Ertragswert nachrichtlich (s. Ziff. 6.15): **284.970 €**

Marktübliche Zu- und Abschläge:

Unter Berücksichtigung der Lage und Hauptausrichtung, des Gebäudezuschnittes und der Ausstattung, sowie unter Einbeziehung der rückläufigen Nachfragesituation des Teilmarktes energetisch unsanierter Bestandgebäude ist ein Abschlag vom vorläufigen, marktangepassten Sachwert in Ansatz zu bringen.

Marktüblicher Abschlag: rund: -5% **-16.012 €**

Der vorläufige Sachwert inkl. marktüblichem Abschlag des unbelasteten Grundstücks ohne Aufwuchs beträgt somit **330.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziff. 5.12) **-60.000 €**

Der Sachwert des unbelasteten Grundstücks ohne Aufwuchs beträgt somit **270.000 €**

Wie oben dargestellt, wird bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern der Verkehrswert vom Sachwert abgeleitet

Der Verkehrswert beträgt daher **270.000 €**

in Worten ----- **zweihundertsiebzigttausend Euro**

Hinweis: Überschlägliche Berechnungen auf Grundlage der Pläne
(s. Anlage zum Beischreiben)

Berechnung der Grundstücksausnutzung:

Grundstücksgröße:	Parzelle Nr. 63/24				464 qm
	Länge		Breite	Fläche	
Geschossflächen EG:					
Wohnhaus	9,63	x	7,00	67,41	
	8,93	x	5,51	49,20	
	2,50	x	5,20	13,00	
	3,20	x	7,31	23,39	
Nebengebäude	3,00	x	9,00	27,00	
	4,50	x	6,00	27,00	207,01
GRZ=	207,01	:	464		0,45
Geschossflächen EG:					207,01
GFZw=	207,01	:	464		0,45

Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF):

Grundfläche EG:	9,63	x	7,00	67,41	
	8,93	x	5,51	49,20	
	2,50	x	5,20	13,00	
	3,20	x	7,31	23,39	153,01
Grundfläche DG:	9,63	x	7,00	67,41	
	3,80	x	5,51	20,94	
	2,50	x	5,20	13,00	101,35
Summe der Bruttogrundflächen Haus :					254 qm
Nebengebäude					
Grundfläche EG:	3,00	x	9,00	27,00	
	4,50	x	6,00	27,00	
Summe der Bruttogrundflächen Nebengebäude rd.					54 qm

Flächenverhältnis des Gebäudes

	Fläche qm	Fläche/ WFL %	Fläche/ BGFa %
Wohnflächen	129	100,0%	50,8%
BGFa	254	196,9%	100,0%

Aufstellung der Wohnflächen:

(s. Anlage zum Beischreiben)

EG:	Diele					10,33
	Esszimmer					14,01
	Kinderzimmer					14,00
	Flur					1,43
	Eltern					14,00
	Diele					8,38
	WC/Dusche					2,55
	Kinderzimmer					16,97
	Wohnen					25,92
	Küche					15,19
	Vorratskammer					1,96
	Terrasse zu 1/4			ca.	18,00	4,50
	Summe der Wohnflächen insgesamt ca.					129 qm

Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 der ImmoWertV

Nach sachverständiger Würdigung werden die in Anlage 4 der ImmoWertV (Beschreibung für Gebäudestandards) angegebenen Standardmerkmale den zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen, z. B. im Bereich Fußboden 50 % Teppichbelag und 50 % Parkett.

	Standardstufe					Wägungs- anteil %	Wäg.Ant. x Kostenkennwert
	1	2	3	4	5		
Außenwände		744				23	171
Dächer		669		103		15	116
Außentüren und Fenster		744				11	82
Innenwände und -türen			854			11	94
Deckenkonstruktion und Treppen			854			11	94
Fußböden		372	342	103		5	41
Sanitäreinrichtungen		595		206		9	72
Heizung	669					9	60
Sonstige technische Ausstattung	134	595				6	44
Kostenkennwert (Summe)							773

Kostenkennwerte (€/qm BGF)						
Gebäudeart 1.22	585	650	745	900	1125	75%
Gebäudeart 1.23	920	1025	1180	1420	1775	25%
	669	744	854	1030	1288	

Hinweis:

Da das Gebäude überwiegend mit einem Satteldach ausgeführt ist und lediglich der mittlere Anbau auf der Südwestseite ein Flachdach aufweist, wird der Dachanteil mit ca. 75 % Satteldach und ca. 25 % Flachdach angesetzt.



Bild 1: Ansicht von Norden



Bild 2: Ansicht von Osten





Bild 3: Rückansicht von Südwesten



Bild 4: Außenputz z. T. defekt

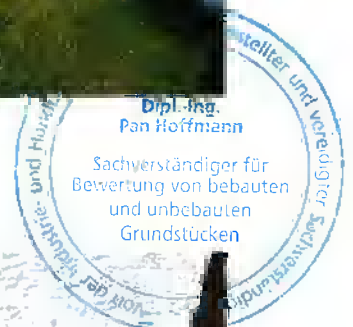




Bild 5: Außenputz z. T. defekt (Risse)



Bild 6: Welleternitdeckung (asbesthaltig) z. T. defekt





Bild 7: Schwellenhöhe zur Terrasse < als 15 cm → Einlaufrinne fehlt, Andichtung mangelhaft



Bild 8: Innenputz z. T. defekt



Bild 9: Tapeten in mehreren Räumen z. T. verschlissen mit Schimmelschäden



Bild 10: Tapeten in mehreren Räumen z. T. verschlissen mit Schimmelschäden



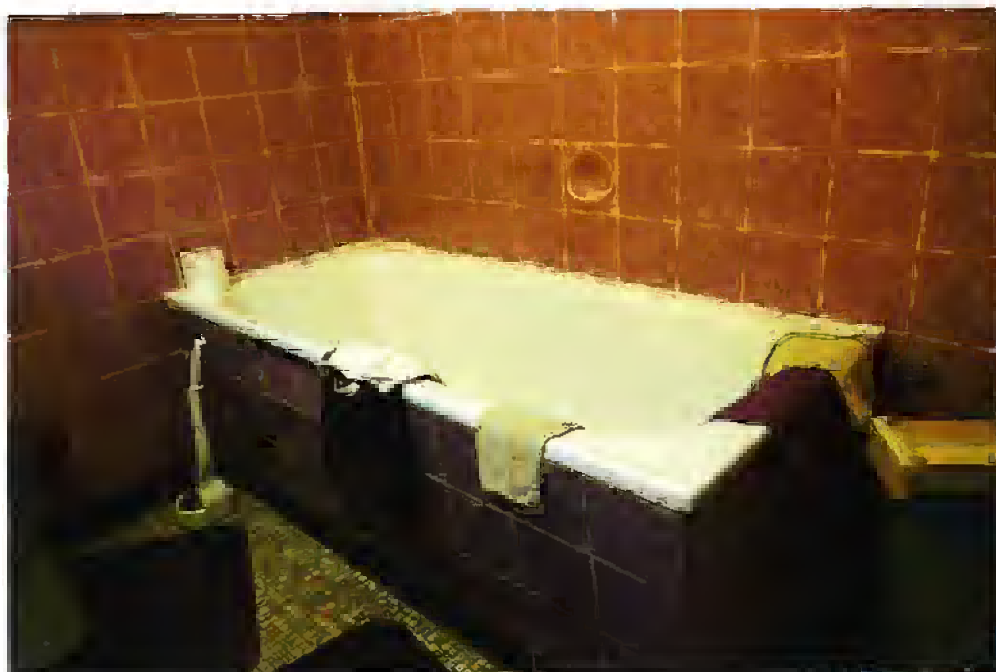


Bild 11: Badewanne ohne Wasseranschluss



Bild 12: Unterspannbahn defekt → hängt in großen Teilen herunter

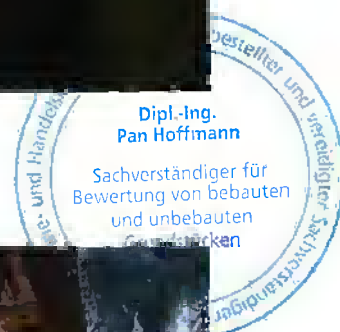




Bild 13: Beheizung nur über Kaminöfen, derzeit außer Betrieb (vgl. Ziff. 4.9)
→ Heizung und Energiebedarf bei Weitem nicht mehr zeitgemäß

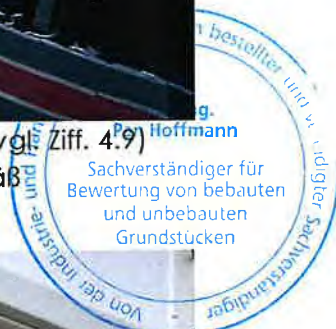


Bild 14: Zählerschrank mit Unterverteilung, FI-Schalter nicht vorhanden



Bild 15: Glasbausteinfenster in der Brandwand Nord/West,
fachgerecht zu verschliessen



9. SCHLUSSBEMERKUNG

9.1 ERLÄUTERUNGEN ÜBER ANGABEN DER PARTEIEN:

Wenn Angaben oder Einlassungen nur von einer der anwesenden Parteien stammen, so wurden sie bei den Sachausführungen entsprechend gekennzeichnet. Gegebenenfalls müssen – nach erneuter Abklärung des Sachverhalts bei nicht vorliegenden vollständigen Angaben – Ergänzungen vorbehalten werden.

9.2 SACHVERSTÄNDIGENERKLÄRUNG

„Das obige Gutachten habe ich nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.“

Kostenrechnung ist getrennt erstellt.

Das Gutachten erhält erst nach voller Vergütung der zugehörigen Rechnung seine Gültigkeit.

9.3 HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

Der Sachverständige haftet für Schäden, gleich aus welchem Rechtsgrund, nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben, jedoch nur dem Auftraggeber gegenüber.

Alle darüber hinausgehenden Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Die Haftung des Sachverständigen ist – gleich aus welchem Rechtsgrund – auf 100.000,00 Euro Vermögensschaden für jeden Einzelfall beschränkt. Das gilt auch für Schäden, die bei einer Nachbesserung entstehen.

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit oder angemessen gesetzter Frist nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, so kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrages (Wandlung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen.

Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

Erfüllungs- und Schadenersatzansprüche, die nicht einer kürzeren Verjährungsfrist unterliegen, verjähren nach fünf Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens an den Auftraggeber bzw. bei Abnahme. Die Abnahme des Gutachtens gilt 7 Tage nach seiner Aufgabe zur Post bzw. bei Übergabe als erfolgt.

9.4 ERFÜLLUNGORT UND GERICHTSSTAND:

Als Erfüllungsort und Gerichtsstand ist ausdrücklich Darmstadt vereinbart.

9.5 GUTACHTENUMFANG:

Dieses Gutachten umfasst die unten angegebenen Seiten, Anlagen und Ausfertigungen. Eine Durchschrift befindet sich bei den Gutachterakten.

9.6 GUTACHTENAUSFERTIGUNGEN:

2 Ausfertigungen sowie 1 pdf-Datei dieses Gutachtens gehen an folgende Anschrift:

Amtsgericht Groß-Gerau

Postfach 11 62
64518 Groß-Gerau

Dies ist die 1. ~~2.~~ Ausfertigung von 2 Ausfertigungen mit 25 Seiten und 3 Anlagen.

Aufgestellt: Darmstadt, den

