

Datum: 01.09.2023

**Az.: 43 K 11/23**

Exposee zum

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Einfamilienhaus, Seitengebäude und Halle bebaute Grundstück  
in 64625 Bensheim, Rodauer Straße 33**



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Fehlheim	951	7
Gemarkung	Flur	Flurstück
Fehlheim	1	243/1

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
17.08.2023 ermittelt mit rd.

**480.000 €.**

Bei diesem Exposee handelt es sich um eine stark gekürzte Version des Gesamtgutachtens. Das Gesamtgutachten kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts zu den Sprechzeiten montags bis freitags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr eingesehen werden.

**1 Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**  
Flur 1 Flurstücksnummer **243/1**in **Bensheim, Rodauer Straße 33**  
Wertermittlungsstichtag: **17.08.2023**

<b>Bodenwert</b>					
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	308,53	551,00	170.000,00
Summe:			308,53	551,00	170.000,00

<b>Objektdaten</b>							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		213,00	151,00	1933	80	39
Gesamtfläche	Seitengebäude		101,00		1965	70	16
Gesamtfläche	Halle		54,00	54,00	2000	40	17

<b>Wesentliche Daten</b>					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	15.981,60	2.753,63 € (17,23 %)	1,30	1,12	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	829,27 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-120,20 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>2.341,46 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>30,03</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>36,29</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	481.000,00 € (100 % vom Sachwert)
Sachwert:	480.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>480.000,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag	17.08.2023

Bemerkungen

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1.1 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortszentrum von Fehlheim, Entfernung nach Bensheim ca. 3 km; Die Entfernung zum Stadtzentrum Bensheim (Marktplatz) beträgt ca. 6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte in Bensheim; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle); mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße/Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-3 geschossige Bauweise; Ein- und Zweifamilienhäuser
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Topografie:	eben; Garten mit Südostausrichtung

## 2.2 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 3);  
Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude, einem Seitengebäude und einer offenen Halle bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Räume im Erdgeschoss des Wohnhauses werden vom Eigentümer für eigene gewerbliche Büro Zwecke genutzt.  
Das Objekt ist eigengenutzt. Vermietungen sind nicht bekannt.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Einfamilienhaus

#### 3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Büronutzung im EG; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss 1 mit Kniestock und ausgebautes Dachgeschoss 2 bis First, freistehend, 2-seitig Grenzbebauung; mit Terrassen- und Balkonanbau
Baujahr:	1933 (gemäß Angaben des Eigentümers)
Umbau/ Modernisierung:	2000- Erneuerung Dachstuhl mit 160mm Aufdachdämmung, Erneuerung der Dachdeckung, Errichtung einer Dachgaube, 1 Studio mit Sichtbalken und Holzschalung, Fassade mit Vollwärmeschutz 120mm und Verputz, Sanitärausbau, Erneuerung Versorgungsleitungen (Elektro), ca. 2018- Kellerwände im Erdreich an drei Seiten abisoliert und Styrodurdämmung
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt, tlw. Sichtklinker, Sockel Naturstein oder Verputz

### 3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Vorplatz m. Treppe, 4 Kellerräume

Erdgeschoss:

Flur mit Treppe, 3 Büroräume, 1 Nebenraum, 1 WC, mit Balkon überbaute Terrasse 4 x 6m, Treppe zum Hof

Obergeschoss/DG 1:

Flur m. Treppe, 2 Zimmer, Küche, Bad, Holzbalkon 4 x 6m

Dachgeschoss/DG 2:

1 Studio

### 3.2 Seitengebäude

Seitengebäude m. 2-seitig Grenzbebauung, teils 2-Stock, teils m. Kniestock,  
EG: 1 Garage, 1 Raum m. Treppe (hier 1 Festbrennstoffkessel, 1 WW.-Speicher), 1 Werkstattraum, 1 Abstellraum,

OG: 1 ausgebautes Zimmer, Flur (hier 1 Öl-Heizkessel), 1 Speicherraum roh (Kniestock);

Baujahr: 1965; späterer Zimmerausbau,

Bauart: massiv;

Außenansicht: verputzt, teils Sichtmauerwerk MZ;

Geschossdecke: massiv;

Dachform/Eindeckung: straßenseitig Pultdach mit Welleternit, rückliegend Satteldach über Kniestock m. T.

Biberschw.zgl.;

Dach aus: Holzgebälk;

Tor: Garage m. Stahlschwingtor, sonst Holztüren;

Boden: Beton;

Treppe: Beton;

Fenster: Holz mit Einfachglas, Zimmer m. Kunststofffenster I-glas;

Ausstattungsmerkmale: Zimmer beheizt;

Sonstiges: 1 Öltank 1000Ltr.; Edelstahlschornstein; 1 Solarpaneel f. WW.-Bereitung;

Zustand: normal, die beiden kombinierten Heizkessel sind älterer Ausführung

### 3.3 Halle

offene Halle für Abstellmöglichkeiten, entlang der Grenze errichtet, 4 x 6 und 5 x 6m, 1 Zwischenwand;

Baujahr: vermutlich um 2000;

Bauart: Holzkonstruktion;

Außenansicht: Anstrich;

Dachform: leicht geneigtes Pultdach;

Dach aus: Holzständer, Holzdielen, Unterzüge, 2-lagig Trapezblech, dazwischen 2-lagig Dämmplatten;

Boden: Betonpflasterbd. und Betonplatten

Zustand: unfertige Dachkonstruktion entlang der Dachkante

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, zusätzlich Brunnenwasser- und Regenwasserversorgung, Tor an der Hofeinfahrt, Hofbefestigung mit Betonverbundpflaster, Rasenfläche, rückseitig Einfriedung mit Kalksandsteinmauer, Strauchbepflanzung,

**Anmerkung:** vermutlich keine Stellplatznutzung auf dem Grundstück, schmale Durchfahrt zu hinten liegenden Grundstücksfläche



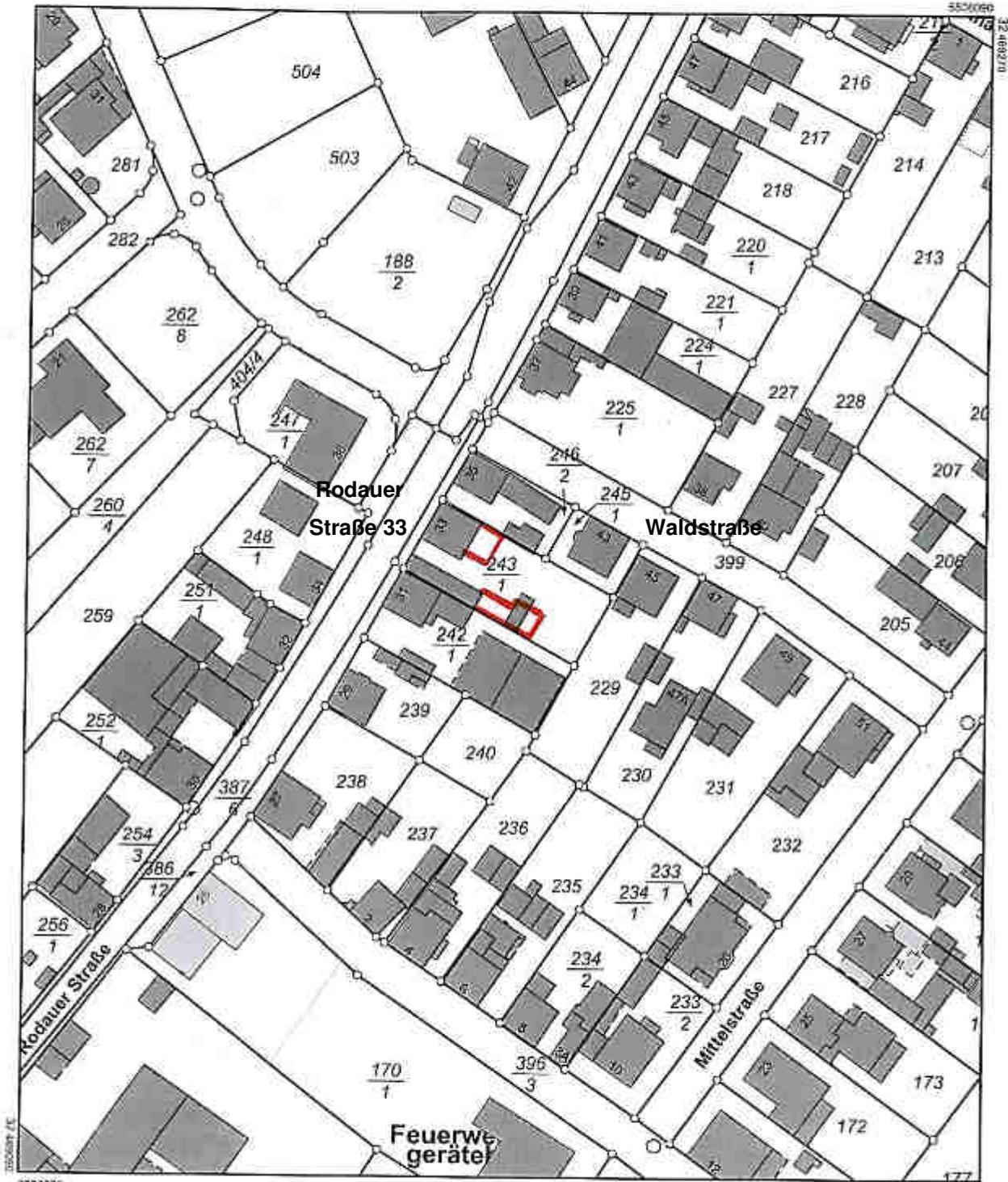
**Amt für Bodenmanagement Heppenheim**  
Odenwaldstraße 8  
64646 Heppenheim (Bergstraße)

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000  
Hessen  
Erstellt am 13.07.2023  
Antrag: 202104296-1

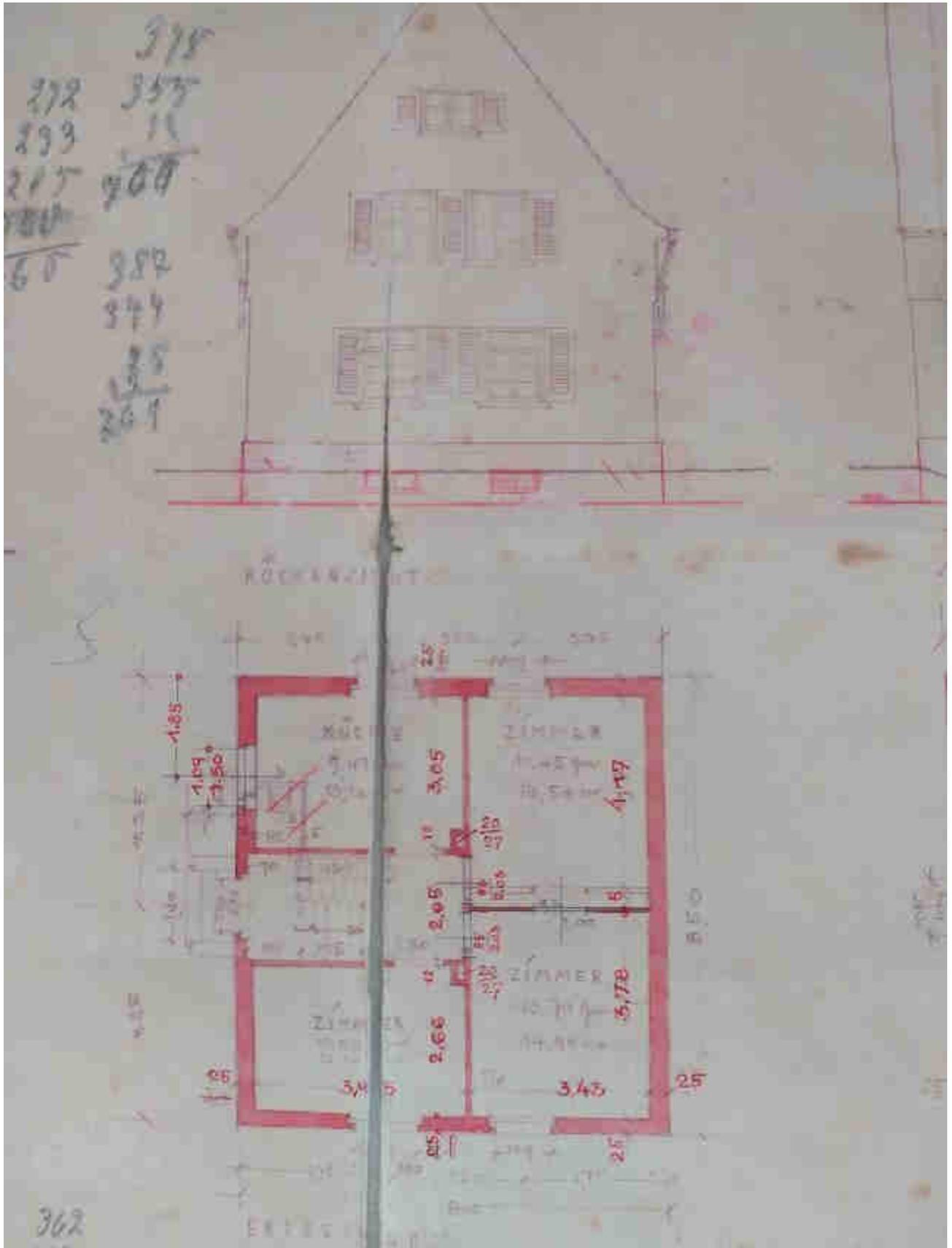
Flurstück: 243/1  
Flur: 1  
Gemarkung: Fahlheim

Gemeinde: Bensheim  
Kreis: Bergstraße  
Regierungsbezirk: Darmstadt



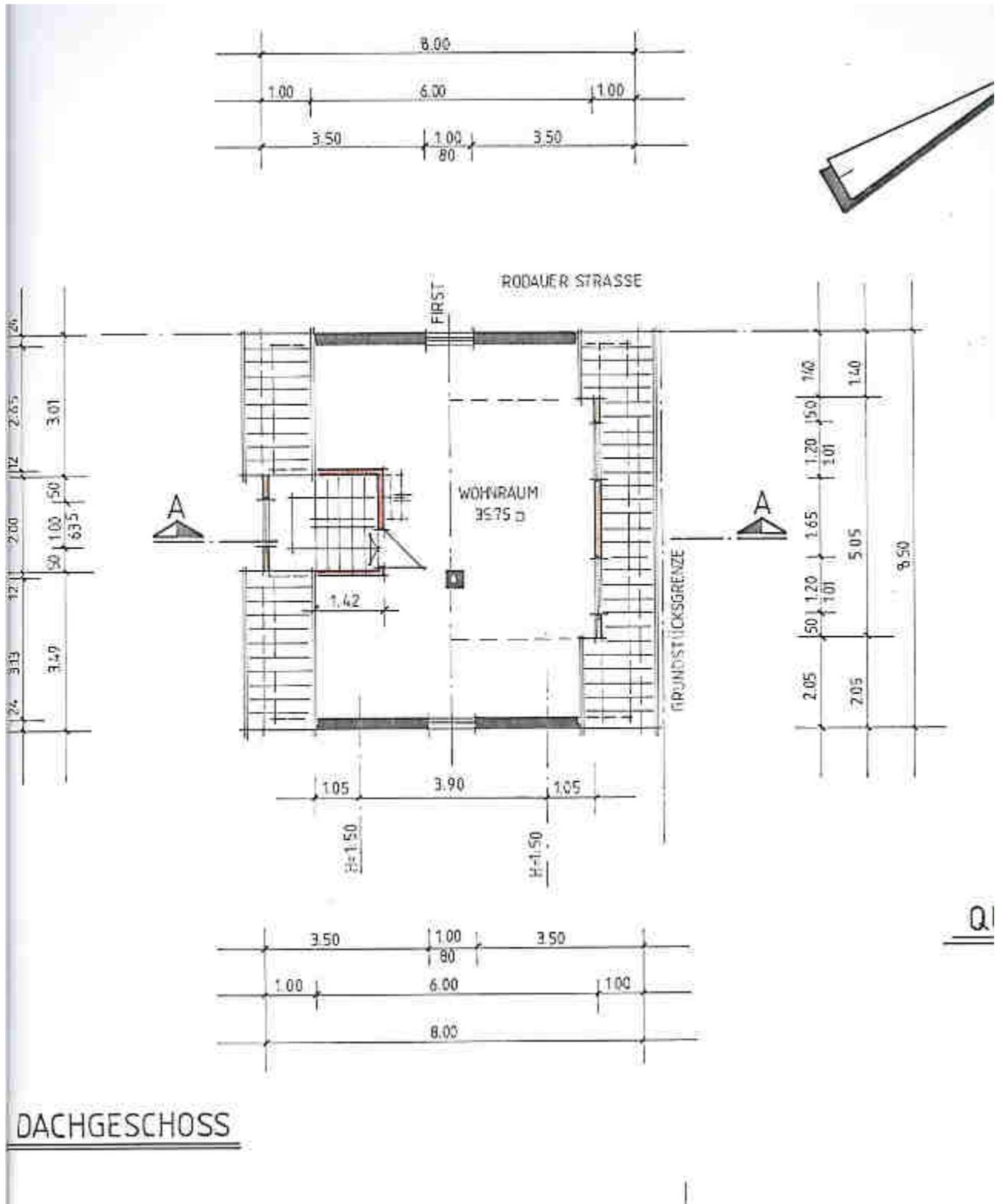
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.



Erdgeschoss





Dachgeschoss 2



**Anlage 5: Fotos**

Seite 1 von 7



Bild 1: Ansicht von der Straße

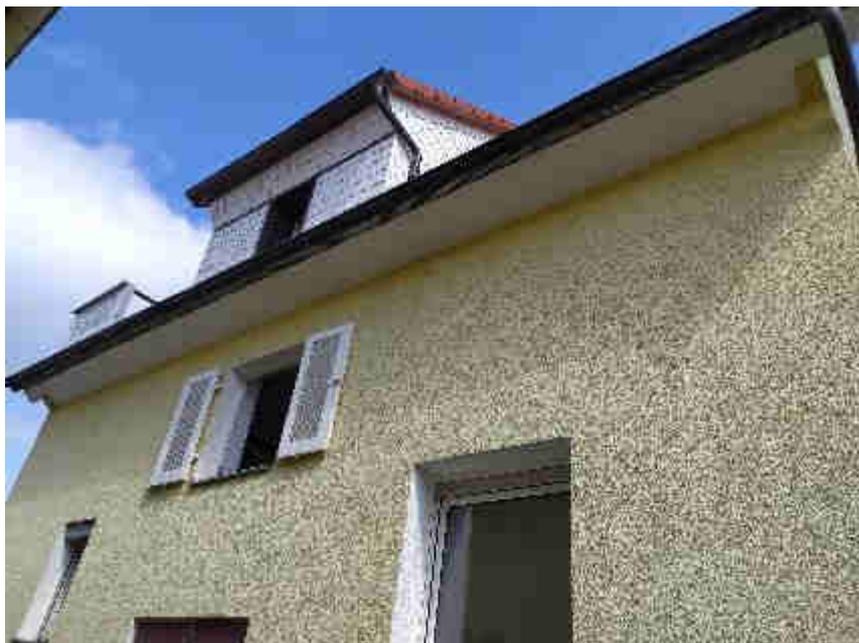


Bild 2: Ansicht zum Hof