

Aktenzeichen: 7 K 27/25

Ronny Kazyska



Exposé

für das
Amtsgericht Langen (Hessen)

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**
 Objektart: Einfamilienhaus
 mit Carport
 Anschrift: An der Hühnerhecke 11
 D-63322 Rödermark
 Qualitätsstichtag: 6. Januar 2026
 Wertermittlungsstichtag: 6. Januar 2026
 besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska



am: 06.01.2026

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

	Exposé Stichtag: 06.01.2026
Sachwert	447.000 €
Ertragswert	447.000 €
Vergleichswert	434.000 €
Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB	447.000 €

Frankfurt am Main, den 02.02.2026

-Internetversion-

Ronny Kazyska, M.Sc.

Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke · HypZert F

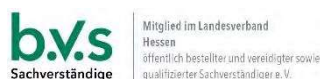
Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ZIS izerth Hochschule Anhalt (G) · ZIS izerth (G)

M.Sc. Immobilienbewertung · B.A. Immobilienwirtschaft · Diplom-Immobilienwirt (DIA) · Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Mitglied im Landesverband Hessen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVS)

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

T: +49 69 46992759 · www.ronnykazyska.de



Dieses Exposé dient der Veröffentlichung im Internet und gilt ausschließlich in Verbindung mit dem Verkehrswertgutachten, das bei Gericht eingesehen werden kann.

Übersicht**Einfamilienhaus**

	Exposé	
	Stichtag: 06.01.2026	
Baujahr ca.	2012	
Baujahr (wirtschaftlich) ca.	2012	
Gesamtnutzungsdauer	70	
Restnutzungsdauer	56	

Grundstücksgröße rd.	400 m ²	
Bruttogrundfläche (BGF) Einfamilienhaus rd.	354 m ²	
GRZ	0,30	0,30
GFZ		

Wohnfläche ca.	100,12 m ²	
----------------	-----------------------	--

Sachwertermittlung

Baukostenindex	190,7	
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	408.000 €	
Bodenwert	250.000 €	
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	658.000 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-79.000 €	
Marktanpassung	-131.600 €	
Sachwert des Grundstücks	447.000 €	
Sachwert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	4.465 €/m ²	

Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	17.720 €	
Verwaltungskosten p.a.	406 €	2,29 %
Instandhaltungskosten p.a.	1.508 €	8,51 %
Mietausfallwagnis p.a.	354 €	2,00 %
Betriebskosten p.a.	0 €	0,00 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	2.268 €	12,80 %
Bewirtschaftungskosten / Mietfläche	22,65 €/m ²	
Reinertrag p.a.	15.452 €	
Liegenschaftszinssatz	2,50 %	
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	29,96	
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	526.000 €	
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-79.000 €	
Ertragswert rd.	447.000 €	
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	4.465 €/m ²	

Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	513.000 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-79.000 €	
Marktanpassung	0 €	
Vergleichswert des Grundstücks	434.000 €	
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	4.335 €/m ²	

Verkehrswert**447.000 €**

Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus in offener und massiver Bauweise. Das Gebäude wurde laut der Bauakte des Landkreises Offenbach auf Grundlage der Bauanzeige aus dem Jahr 2010 als Neubau mit zwei Stellplätzen und Carport errichtet. Die Bauausführung erfolgte in den Jahren 2010 bis 2012. Die Fertigstellung des Rohbaus wurde zum 28.02.2012 angezeigt. Die vorzeitige Nutzungsaufnahme erfolgte ab dem 01.07.2012. Die abschließende Fertigstellung datiert vom 23.10.2012. Für die Wertermittlung wird ein Baujahr von 2012 zugrunde gelegt.

Das Einfamilienhaus verfügt über ein Vollgeschoss zuzüglich Untergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Die Gründung erfolgt auf einer tragenden Bodenplatte. Die Außenwände bestehen aus Mauerwerk (Poroton), die Innenwände aus Mauerwerk bzw. nichttragenden Trennwänden. Die Geschossdecken sind als Stahlbetondecken (Filigrandecken) ausgeführt. Die Aussteifung des Gebäudes erfolgt über tragende Wände in Verbindung mit den Stahlbetondecken.

Das Gebäude ist nach dem äußeren Erscheinungsbild mit einem Walmdach ausgestattet. Laut Bauakte des Landkreises Offenbach war ein Satteldach vorgesehen. Die Dacheindeckung besteht aus Dachsteinen. Die Dachkonstruktion ist als Pfettendach mit zimmermannsmäßigem Dachstuhl ausgeführt. Für den Betrieb eines Kaminofens ist ein Schornstein vorhanden. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gas-Brennwerttherme. Die Abgase der Heizungsanlage werden über eine Abgasanlage im Schacht abgeführt. Der vorliegenden Bauakte zufolge bestehen Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Versorgungsnetze für Gas, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation.

Die Fassaden sind verputzt und hellfarbig gestrichen. Die Fenster bestehen aus Kunststoffrahmen und sind im Erdgeschoss mit Rollläden ausgestattet. Auf der südwestlichen Gartenseite sind bodentiefe Fensterelemente vorhanden, die einen Zugang zur Terrasse ermöglichen.

Das Grundstück ist östlich über die Straße An der Hühnerhecke zugänglich. Der Hauseingang befindet sich an der westlichen Gebäudeseite und ist über zwei Stufen erreichbar. Der Eingangsbereich ist überdacht. Die vertikale Erschließung erfolgt innerhalb des Gebäudes über eine Treppe. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Das Bewertungsobjekt erschien zum Zeitpunkt des Ortstermins nach äußerer Inaugenscheinnahme bewohnt. Laut Gerichtsbeschluss ist der Eigentümer nicht unter der Anschrift des Bewertungsobjekts wohnhaft. Der Eigentümer gab telefonisch eine Nutzung des Bewertungsobjekts durch Dritte an. Eine Verifizierung anhand der vorliegenden Bewertungsunterlagen war nicht möglich.

Das Grundstück ist von Osten über die Straße An der Hühnerhecke erschlossen. Entlang der Nordseite des Gebäudes verläuft ein gepflasterter Gehweg, der den Zugang zum Einfamilienhaus ermöglicht. Zum Bewertungsobjekt gehört ein Carport. Die Zufahrt besteht von der Südostseite über die Ulmenstraße. Im Zufahrtbereich kann ein weiteres Fahrzeug im Freien abgestellt werden. Das Grundstück ist straßenseitig durch eine Einfriedung aus Holz mit senkrechten Latten und abschnittsweise Rank- bzw. Gitterelemente abgegrenzt.

Das Einfamilienhaus ist unterkellert. Das Untergeschoss besteht insgesamt aus fünf Räumen inklusive Elektro- und Heizungs- bzw. Waschraum.

Das Erdgeschoss besteht neben einem Wohn-/Esszimmer aus einem Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC, Lobby, Vorratsraum, Windfang und Terrasse mit Garten.

Die genehmigten Bauunterlagen mit Satteldach sahen keinen wohnraummäßigen Ausbau des Dachgeschosses vor. Nach dem äußeren Erscheinungsbild ergeben sich auch bei der ausgeführten Dachform (Walmdach) keine Hinweise auf eine wohnraummäßige Nutzung des Dachgeschosses. Gemäß einer telefonischen Auskunft des Eigentümers soll das Dachgeschoss über eine Einschubtreppe erreichbar sein und zu Lagerzwecken genutzt werden.

Nutzungsart	Etage	Zimmer	Wohnfläche
Einfamilienhaus	Erdgeschoss	Wohn-/Esszimmer	30,02 m ²
		Küche	10,43 m ²
		Bad	8,25 m ²
		WC	3,40 m ²
		Schlafzimmer	18,35 m ²
		Lobby	10,83 m ²
		Vorrat	5,74 m ²
		Windfang	3,75 m ²
		Terrasse (anteilig)	9,35 m ²
			100,12 m²

Die Terrassenfläche wurden bei der Wohnflächenberechnung anteilig miteinbezogen.

Raumaufteilungen und Größenverhältnisse konnten im Rahmen des Ortstermins nicht in Augenschein genommen werden. Die Beschreibung der baulichen Anlagen basiert ausschließlich auf den vorliegenden Bewertungsunterlagen, die der Bauakte beim Landkreis Offenbach entnommen wurden sowie der durchgeführten Außenbesichtigung.

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) liegt für das Bewertungsobjekt nicht vor. Den Bewertungsunterlagen ist ein rechnerischer Nachweis nach EnEV 2009 zu entnehmen. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Brennwerttherme (Fabrikat Weishaupt, Typ WTC 15 A) mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Heizungsanlage wurde laut vorliegenden Herstellerunterlagen ca. im Jahr 2012 eingebaut. Es wird unterstellt, dass die zum Einbauzeitpunkt 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.

Auf der Dachfläche sind nach äußerem Augenschein Solarthermie-Kollektoren installiert. Aufgrund der zum Ortstermin vorhandenen Schneeeauflage war eine eindeutige Bestimmung nicht möglich. Der vorliegenden Bauakte sind zum Typ, Leistungsumfang und technischem Zustand der Anlage keine Informationen zu entnehmen.

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 mängelfreier 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.

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts war nicht möglich. Die Einschätzung des Instandhaltungszustands bezieht sich ausschließlich auf den äußeren Eindruck der baulichen Anlagen, der von der Straße An der Hühnerhecke und der Ulmenstraße aus gewonnen werden konnte.

Das Wohnhaus vermittelte bei der Außenbesichtigung insgesamt einen dem Baujahr entsprechenden Gesamteindruck. Die Fassade ist verputzt und farbig gestrichen. Bei einzelnen Fassadenflächen waren feine Rissbildungen erkennbar. Eine weitergehende Beurteilung möglicher Ursachen oder des Umfangs war aufgrund der fehlenden Nah- bzw. Innenbesichtigung nicht möglich. Dem äußerem Anschein nach wirkten sie oberflächlicher Natur.

Der Sockelbereich des Wohngebäudes erschien unter Berücksichtigung der eingeschränkten Einsehbarkeit überwiegend unauffällig. Einzig am Carport waren im Sockelbereich stellenweise helle Verfärbungen ersichtlich, die auf Feuchte- oder Salzbelastungen hindeuten können. Aussagen zum technischen Zustand oder zur Ursache dieser Erscheinungen sind ohne weitergehende Untersuchung nicht möglich.

Das Dach ist mit Dachsteinen eingedeckt. Die Dachflächen waren zum Zeitpunkt des Ortstermins weitgehend schneeüberdeckt. Die Beurteilung der Dachdeckung, des Zustands der Dachsteine sowie möglicher Schäden oder Ablagerungen ist dadurch nur eingeschränkt möglich. Dies gilt gleichermaßen für weitere außenliegende Bauteile, deren Sicht durch Schnee beeinträchtigt war.

Das Dach wirkte dem äußeren Erscheinungsbild nach ordnungsgemäß eingedeckt. Es konnten keine offensichtliche Fehlstellen, Durchbiegungen oder gravierende Beschädigungen der Dachdeckung festgestellt werden. Die Dachentwässerung mit Rinnen sowie Fallrohren erschien von außen betrachtet vollständig und ohne offensichtliche Schäden.

Die Einfriedung sowie die befestigten Außenflächen wiesen alters- und nutzungsbedingte Gebrauchsspuren auf. Hinweise auf gravierende Schäden oder eine eingeschränkte Nutzbarkeit ergaben sich aus der Außenbesichtigung nicht.

Das Bewertungsobjekt machte dem äußeren Erscheinungsbild nach einem dem Baujahr entsprechenden Erhaltungszustand. Offensichtliche Bauschäden oder gravierende Mängel waren unter Berücksichtigung der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten nicht erkennbar.

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 Mängelauflistung 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 eingeschossige Einfamilienhaus zuzüglich Untergeschoss sowie einem nicht ausgebautem Dachgeschoss wurde um 2012 errichtet. Das Bewertungsobjekt verfügt insgesamt über ca. 100,12 m² Wohnfläche.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend von einer Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Die Wohnlage des Einfamilienhauses wird innerhalb von Rödermark als leicht unterdurchschnittlich angesehen. Dem Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses in Südhessen zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbebauungen in Rödermark auf 655 €/m². Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb von Südhessen wird der Standort als durchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich in Südhessen für Wohnbebauungen im Mittel von 70 bis 1.090 €/m².

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Vergleichsdaten und der aktuellen Marktentwicklungen bei einer Wohnfläche von ca. 100,12 m² mit rd. 4.465 €/m² Wohnfläche innerhalb von Rödermark überdurchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienhaus bei dem die Eigennutzung im Vordergrund steht. Der Eigentümer ist laut Aktenlage nicht unter der Objektanschrift gemeldet. Der Eigentümer gab telefonisch eine Nutzung des Bewertungsobjekts durch Dritte an. Entsprechende Nachweise lagen dem Sachverständigen nicht vor. Der Gutachterausschuss in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2025 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Rödermark einen durchschnittlichen Kaufpreis von 3.563 €/m² Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung des Bewertungsobjekts zu Wohnzwecken gegeben.