

Carlo Gross

Dipl.-Ing. Architekt

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger Landesverband Hessen e.V. und Architektenkammer Hessen

Telefon: 06071 / 96 99 32 Fax: 06071 / 96 99 58

E-Mail: carlo.gross@gmx.net

Verkehrswertgutachten (Kurzgutachten)

(gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:	Einzel-/Fertigarage im Teileigentum Am Nachtigallenweg (Zufahrt von der Großostheimer Straße) 63811 Stockstadt am Main
Wertermittlungstichtag:	16.11.2023
Ortsbesichtigung:	16.11.2023
Auftraggeber:	Amtsgericht Aschaffenburg
Gerichtszeichen:	AZ.: 852 K 1/22
Report-Nr.	2023-11-16
Erstelldatum:	18.12.2023



Verkehrswert Teileigentum: 7.500,- €
(unbelastet von Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs)

Gutachtenausfertigungen: 10
Ausfertigung: PDF - Datei
Seitenanzahl Kurzgutachten: 9

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Einzel-/Fertigarage auf einem mit 21 Garagen bebauten Grundstück.
Aktenzeichen	852 K 1/22
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	63811 Stockstadt am Main Am Nachtigallenweg (Zufahrt von der Großostheimer Str.)
Grundbuch Amtsgericht Aschaffenburg	Grundbuch von Stockstadt Blatt 5399 (Teileigentum Garage)
Gemarkung Stockstadt	Flurstücke 3576/11, 3576/2, 3576/12
Tag der Ortsbesichtigung	16.11.2023
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	16.11.2023
Auftraggeber	Amtsgericht Aschaffenburg
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche (Lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis)	Flurstück 3576/11: 949 m ² Flurstück 3576/2: 117 m ² Flurstück 3576/12: 85 m ²
Baujahr (geschätzt)	1972
Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre (Garage)
Restnutzungsdauer	10 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Baulicher Zustand	Befriedigend
Aktuelle Nutzung	Eigengenutzt
Ergebnisse	
Vergleichswert	7.500,- €
Ertragswert	7.500,- €
Verkehrswert	7.500,- €

Vorbemerkung

Dieses Gutachten wird als Kurzgutachten im Zusammenhang mit dem Verkehrswertgutachten in der Zwangsversteigerungssache 852 K 12/22 (Einfamilienwohnhaus im Siedlungsgebiet, Amselweg 3, 63811 Stockstadt am Main) erstellt.

Beschreibung

Im Siedlungsgebiet wurde den in den 1970er Jahren erstellten Einfamilienwohnhäusern jeweils eine Garage im Teileigentum zugeordnet. Das Garagengrundstück besteht aus drei Flurstücken und ist mit zwei Reihen Einzel-/Fertigaragenzeilen bebaut. Zufahrt und Hofraum sind gepflastert. Bei den 21 Einzelgaragen handelt es sich um eine massive Beton-Fertigbauweise mit Flachdach und Stahlschwingtüren. Abmessung je Garage ca. 2,7 m breit und 5,6 m tief. Je Garage wurde ein Teileigentumsgrundbuch angelegt. In der Teilungserklärung wurde unter § 6 vereinbart, dass das Teileigentum nur zusammen mit dem Familienheim des Teileigentümers veräußerlich und vererblich sei.

Das ebene Grundstück besteht aus drei Einzelflurstücken; dem 949 m² großen Garagenflurstück und zwei kleineren Teilflurstücken, die das Garagengrundstück zur Straße (als Windschutzstreifen) abgrenzen. Die Erschließung im Siedlungsgebiet erfolgt von Norden über die Großostheimer Straße. Die Garagen wurden zweizeilig aufgestellt. Ein befestigter (betonierter) allgemeiner Waschplatz (Wasseranschluss mit Entwässerungsschacht) ist vorhanden. Ein Fußweg verkürzt den Weg von den Familienheimen zum Garagengrundstück (direkter Fußwegzugang südöstlich).

Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuch Teileigentum: Amtsgericht Aschaffenburg
 Grundbuch von Stockstadt
 Blatt 5399

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II:

Lfd. Nr. 2

Auflassungsvormerkung für die Firma Gemeinnützige Siedlungsbaugesellschaft „Das familiengerechte Heim“ in Worms, Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Gemäß Bewilligung vom 29. November 1972 eingetragen im Rang vor der Post Abt. III Nr. 4 am 08. Februar 1973 und umgeschrieben am 18. Mai 1984.

Beurteilung

Im Gutachten wird der Verkehrswert unbelastet von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs ausgewiesen. Der Werteeinfluss wird dem Gericht mit gesonderten Schreiben mitgeteilt.

Anmerkung zu lfd. Nr. 2: Der Inhalt der ehemaligen Vereinbarung bzgl. der Begründung einer Auflassungsvormerkung konnte nicht recherchiert werden. Die begünstigte Unternehmung ist nicht mehr existent (dfh Siedlungsbau); es wurde ein Insolvenzverfahren beim Amtsgericht in Worms durchgeführt (Az.: 18 IN 5/04). Gemäß Angabe der Insolvenzverwaltung, kann von der Erbengemeinschaft eine Löschungsbewilligung für den Eintrag in Abt. II des Grundbuchs beantragt werden.

Weitere, nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und/oder Belastungen konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und/oder Belastungen vorliegen. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Auszug aus der Teilungserklärung zur Instandhaltungspflicht und Verwaltung

Gemäß Teilungserklärung wurde vereinbart, dass das Grundstück von der Eigentümergemeinschaft (Siedlergemeinschaft) verwaltet wird (§ 16 und gem. § 13 e), der Teilungserklärung) und die Garageneigentümer verpflichtet seien eine Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum anzusammeln.

Gemäß Rücksprache werde das Grundstück von der Siedlergemeinschaft verwaltet, d.h. die Instandhaltung (Heckenschnitt etc.) werden von den Eigentümern selbst durchgeführt. Die Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage sei aber nicht bekannt. Weitere Recherchen dazu erfolgten nicht. Eine Anschrift (neu gewählter Vorstand der Siedlergemeinschaft) konnte nicht benannt werden.

Baujahr/Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können:

Ursprüngliches Baujahr: Ca. 1972.

Aufgrund des guten Instandhaltungszustands wird die Restnutzungsdauer mit 10 Jahren bemessen.
Gesamtnutzungsdauer 50 Jahren (NHK 2010)

Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen (Gemeinschafts- und Sondereigentum)

Die Einzelgarage ist Sondereigentum, die restlichen baulichen und nichtbaulichen Anlagen sind gemeinschaftliches Eigentum (Hofraum, Heckenanpflanzung, Be- und Entwässerungsanschluss).

Hofraum und Zufahrt sind gepflastert.

Einzelgarage mit Stahlschwingtor in Fertigbauweise (Stahlbetonbauweise) mit Betonboden, Wände und Decken; außen verputzt und/oder mit Anstrich.

Flachdachkonstruktion, wahrscheinlich mit Bitumendachbahnen eingedeckt.

Nutzfläche: ca. 14,5 m² (Einzelgarage)

Baumängel und Bauschäden: Keine festgestellt.

Außenanlagen: Das Grundstück ist mit zwei Einzelflurstücken (Grünland mit Heckenbewuchs zur Straße) abgegrenzt, ein Wasseranschluss mit befestigtem Waschplatz für einen PKW ist vorhanden.

Ermittlung des Bodenwerts

Der in der Lage veröffentlichte Bodenrichtwert beträgt für die Nutzungsart ‚Wohnen‘ zum Stichtag 01.01.2022 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 490,00 €/m².

Aufgrund der Nutzungsart ist der Bodenrichtwert für das Garagengrundstück nicht anwendbar. Der Bodenwert wird auf der Grundlage eines Wertansatzes für nichtwohnbauliche Nutzungen und Verkehrsflächen mit 100,- €/m² bemessen.

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität

Flurstück 3576/11: Baureifes Land; Grundstücksfläche 949 m²

Flurstück 3576/2: Grünfläche; Grundstücksfläche 117 m²

Flurstück 3576/12: Grünfläche; Grundstücksfläche 85 m²

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird idealisiert auf die Gesamtfläche (Grünfläche zzgl. Verkehrsfläche) abgestellt. Die Gesamtgröße ergibt sich mit 1.051 m².

Bodenpreissteigerungen sind zum Stichtag statistisch in der Mikrolage nicht feststellbar.

Bodenwertermittlung

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
3576/11 3576/2 und 3576/12	Am Nachtigallenweg, Ballenberg, Garagengrundstück	100 €/m ²	1,0	1.151 m ²	115.100 €
Summe	Anteilig 1/21 rd.				5.500 €

Vergleichswertverfahren - Kaufpreise von Stellplätzen

Gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses für den vergleichbaren Immobilienmarkt Südhessen wurde im Immobilienmarktbericht 2023 folgende Tabelle veröffentlicht:

9.6 Wertangaben für Kfz-Stellplätze

Bei den Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist anteilig der Wert einer Garage, eines Carports oder eines Stellplatzes enthalten.

Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen beziehen sich auf den Preis pro Quadratmeter Wohnfläche **ohne** Stellplatzanteil. Wertangaben zu eventuell vorhandenen Stellplätzen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Art des Stellplatzes (inkl. Grundstücksanteil)	Wertangabe	
	Erstverkauf €	Wiederverkauf €
Tiefgaragen	15.000	9.000
Stellplatz im Doppelparker	10.000	7.000
Stellplatz (im Freien)	5.000	5.000
Carport	7.500	6.000
Garage	12.000	8.000
Doppelgarage	22.000	15.000

Der durchschnittliche Wiederverkaufspreis für Garagen beträgt im südhessischen Raum 8.000,- €.

Art, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung sind bei dem durchschnittlichen Referenzobjekt nicht benannt. Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt einem Durchschnitt entspricht. Abweichungen ergeben sich aufgrund der Lage auf einem Reihengaragengrundstück und der Eigentumsart als Teileigentum mit gemeinschaftlichen Instandhaltungspflichten, sodass der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor mit 7.500,- € bemessen wird.

Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor rd.: 7.500,- €/Garage

Vergleichswertberechnung (Marktwert)

Vergleichswertberechnung auf der Grundlage eines Vergleichsfaktors nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV

Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	=	7.500 €
Vorläufiger Vergleichswert § 24 Abs. 2 (2)	=	7.500 €
Marktanpassung § 7 (2) ImmoWertV	x	1,00
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	7.500 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV		
Baumängel, Bauschäden	+/-	0 €
Vergleichswert rd.		7.500 €

Ertragswertberechnung (Marktwert)

Mieteinheit	Nutzfläche m ² ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m ²	Monatlich €, rd.	Jährlich €, rd.
Garage	1 Stck.		60	720,00
Summe				720,00
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung		45 €	
	Mietausfallwagnis		15 €	
	Instandhaltung	(102 € + 20 €)	122 €	
	Gesamt		-	182 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	538 €
Barwertfaktor § 34	10 Jahren Restnutzungsdauer		x	7,72
ImmoWertV	5,0 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
Kapitalisierter jährlicher Reinertrag rd.			=	4.153 €
Abgezinster Bodenwert	§ 29 (2) ImmoWertV	5.500 € * 1,05 ⁻¹⁰	+	3.377 €
Vorläufiger Ertragswert			=	7.530 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	1,0
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	7.530 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Baumängel, Bauschäden		+/-	0 €
Ertragswert rd.				7.500 €

Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse: Vergleichswert: 7.500,- € | Ertragswert: 7.500,- €

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Einzelgarage im Teileigentum auf einem Garagengrundstück mit insgesamt 21 Einzelgaragen. Da sich beide Wertermittlungsergebnisse decken, wird der Verkehrswerts aus beiden Ergebnissen abgeleitet.

Die Datenlage stand jeweils in guter Qualität zur Verfügung.

Verkehrswert

Amtsgericht Aschaffenburg

Grundbuch von Stockstadt, Blatt 5399

Gemarkung Stockstadt

Flurstück 3576/11, Am Nachtigallenweg, Garagen, Hofraum,
Größe 949 m²

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1

Flurstück 3576/2, Ballenberg, Windschutzstreifen,
Größe 117 m²

Flurstück 3576/12, Ballenberg, Windschutzstreifen
Größe 85 m²

Der von einer Auflassungsvormerkung unbelastete Verkehrswert des im Grundbuch von Stockstadt, Blatt 5399 im Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1 eingetragenen 1/21 Miteigentumsanteil an den als ein Grundstück eingetragenen Flurstücken in der Gemarkung Stockstadt (Flurstücke 3576/11, Größe 949 m² | 3576/2, Größe 117 m² | 3576/12, Größe 85 m²) Am Nachtigallenweg, Garagen, Hofraum sowie Ballenberg Windschutzstreifen, wurde zum Stichtag 16.11.2023 ermittelt mit rd.

7.500,- €

in Worten: Siebentausendfünfhundert Euro

Ich versichere, dass ich das Gutachten persönlich, unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Carlo Gross

Altheim, den 18.12.2023

Dipl. Ing. Carlo Gross

HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

Das Gutachten wurde für die im Auftrag benannten Beteiligten und für den benannten Zweck erstattet und gilt nur für das darin benannte Objekt. Es darf ohne meine schriftliche Zustimmung nicht anderweitig verwendet werden. Es ist in so vielen Ausfertigungen erstellt, wie auf der ersten Seite ausgewiesen. Vervielfältigungen, auszugsweise Kopien oder die Nutzung durch Nichtbeteiligte sind nicht statthaft.

Anlage Foto

Ansicht Garage



Anschläge: 12 Tsd.