



**Pan Hoffmann** Dipl.Ing. Architekt AKH

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der IHK Darmstadt  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

**Pan Hoffmann** Schleiermacherstraße 8 64283 Darmstadt

Amtsgericht Groß-Gerau  
Postfach 11 62

**64518 Groß-Gerau**

17.11.2023 GAG ph-st

**Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung**

**AZ: 24 K 7/23**

**Objekt: Grundstück  
Mainstraße 12 A**

**64546 Mörfelden-Walldorf**

# 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

17. November 2023



## **INHALTSVERZEICHNIS**

---

1.	Allgemeine Angaben und Grundlagen für das Gutachten	Seite 2
2.	Feststellungen bei der Ortsbesichtigung	Seite 4
3.	Grundstücksbeschreibung	Seite 5
4.	Wertrelevante Faktoren	Seite 8
4.1	Bodenwert	Seite 8
4.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 9
5.	Verkehrswertermittlung	Seite 10
6.	Schlussbemerkung	Seite 11

Anlage 1: 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: Grundstück  
Straße: Mainstraße 12 A  
Ort: 64546 Mörfelden-Walldorf  
Gemarkung: Mörfelden Flur: 2 Flurstück-Nr. 319/5

### 1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Qualitätsstichtag: 16.08.2023  
Wertermittlungsstichtag: 16.08.2023

### 1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Grundbuch: Mörfelden Blatt: xxxxx

Eigentümer: Siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 458 qm

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: Siehe separates Beischreiben

#### 1.4.2 Baugenehmigung:

Nicht eingesehen, Genehmigung der Aufbauten unterstellt.

#### 1.4.3 Verträge:

Siehe separates Beischreiben

1.4.5 Frühere Verkaufs- bzw. Schätzwerte: Unbekannt

1.4.6 Dem Gutachten zugrundeliegende Unterlagen:

Beglaubigter Grundbuchauszug vom 14.02.2023

Flurkartenauszug vom 17.03.2023

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.08.2023 und 11.11.2023 \*

Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 21.08.2023 \*

\* Siehe Anlage zum Beischreiben

Hinweis:

Die aufgehende Bebauung (Garage und Nebengebäude) konnte innen nicht besichtigt werden.  
Hier beruht das Gutachten auf dem äußeren Anschein mit den entsprechenden Vorbehalten.

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert (s. Blatt 8)	302.280 €
<b>Verkehrswert (s. Blatt 10)</b>	<b>90.000 €</b>

## **2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG**

---

**Ortstermin: 16.08.2023 15.00 Uhr**

**2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:**

Siehe separates Beischreiben

**2.2 GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:**

Brachliegendes Grundstück in zweiter Lage,  
mittels Wegerecht über Flurstück 319/4 zur Mainstraße erschlossen,  
derzeit mit Garage und Nebengebäude bebaut.

**2.3 Weitere Angaben:**

- |  |   |
|--|---|
| a) Gewerbebetrieb:                       | Nein  |
| b) Maschinen- und Betriebseinrichtungen: | Nein  |
| c) Verdacht auf Hausschwamm:             | Nein  |
| d) Behördliche Beschränkungen:           | Kein Eintrag im Baulastenverzeichnis<br>(siehe Anlage zum Beischreiben) |
| e) Mieter:                               | Siehe separates Beischreiben  |
| f) Verwalter:                            | Siehe separates Beischreiben  |
| g) Energieausweis:                       | Unbekannt   |

### 3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

---

#### 3.1 Verkehrslage:

Stadtrandlage unmittelbar an die Bahntrasse der Riedbahntrasse angrenzend, im nördlichen Bereich des Ortsteils Mörfelden (ca. 17.000 Einwohner), der Gemeinde Mörfelden-Walldorf (ca. 34.000 Einwohner), einem Mittelzentrum südlich des Flughafens Frankfurt Rhein-Main gelegen.

#### 3.2 Entfernung:

Ortszentrum:	Ca. 800 m	
Einkaufsmöglichkeiten:	Ca. 600 m	
Kindergarten:	Ca. 500 m	
Grundschule:	Ca. 900 m	Bürgermeister-Klingler-Schule
Weiterführende Schule:	Ca. 3 km	Bertha-von-Suttner-Schule
Ärztliche Versorgung:	Ca. 700 m	
Apotheke:	Ca. 900 m	
Darmstadt Innenstadt:	Ca. 16 km	
Frankfurt/Main Innenstadt:	Ca. 17 km	

#### 3.3 Öffentliche Parkplätze:

Eingeschränkt im Straßenraum vorhanden

#### 3.4 Verkehrsverbindungen:

Bus-H:	Ca. 400 m
DB (Bf Mörfelden):	Ca. 500 m
BAB (A 5) AS:	Ca. 3 km
Flughafen Frankfurt:	Ca. 15 km

#### 3.5 Straßenart:

Wohnstraße:	Wohnstraße
Straßenausbau:	Asphaltdecke
Gehweg:	Betonpflaster

#### 3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:

Gas:	Nicht vorhanden
Wasser:	In der Straße vorhanden
Elektrizität:	In der Straße vorhanden
Kanal:	In der Straße vorhanden
Telefon:	In der Straße vorhanden
Hinweis:	Lt. Auskunft von Vodafone ist GigaZuhause Bis zu 16 Mbit/s im Download bis zu 2,4 Mbit/s im Upload verfügbar

3.7 Nachbarbebauung:

1- bis 2-geschossige Wohnbebauung, im rückwärtigen Bereich 1-geschossige Wohnbebauung nach Westen Bahntrasse der Riedbahntrasse (ICE Verbindung Ff/M-Mannheim)

Grenzverhältnisse: Nach Norden Grenzbebauung durch Nebengebäude

Brandmauern: Nach Norden vorausgesetzt

Wegerechte: Ja, Zufahrt im Norden über Flurstück 319/4 durch Wegerecht gesichert.  
Jedoch liegt lt. Baulastenauskunft vom 11.11.2023 keine Baulast zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Erschließung über das Nachbargrundstück 319/4 vor.

3.8 Störungen:

Erheblicher Verkehrslärm durch Eisenbahnlinie (DB Linie Frankfurt/ Mannheim), direkt im Westen angrenzend. Lt. Auskunft DB Netze ist die Errichtung von Schallschutzwänden im Zuge der anstehenden Generalsanierung der Riedbahnstrecke im Jahr 2024 geplant. Fluglärm wie in dieser Lage üblich.

3.9 Topographie des Grundstücks:

Nach Westen leicht abfallend

3.10 Höhe des Grundstücks zur Straße:

Leicht tieferliegend

3.11 Höhe der Nachbargrundstücke:

Gleichverlaufend, z. T. höherliegend (Stützmauer)

3.12 Baugrund:

Normal vorausgesetzt

3.13 Grundwasserschäden / Altlasten erkennbar?

Laut Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Bodenschutz, vom 21.08.2023, sind keine Altlasten eingetragen.

Da keine Altlasten ersichtlich waren, wird bei diesem Gutachten die Altlastenfreiheit unterstellt, mit den entsprechenden Vorbehalten.

**3.14 Ausweisung:**

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Lt. Angabe der Homepage der Stadt Mörfelden-Walldorf liegt kein Bebauungsplan vor.  
Die zulässige Ausnutzung richtet sich somit nach § 34 Bau GB.

Nach Rücksprache beim Bauamt der Gemeinde Mörfelden, Frau xxxxx,  
ist dabei von der rückwärtigen Bebauung der Nachbargrundstücke auszugehen.  
Diese besteht aus 1-geschossigen EfH mit Satteldächern, die rückwärtige Baugrenze  
sei dem Hintergebäude Haus Mainstraße 6a entsprechend.

Nach Rücksprache beim Bauaufsichtsamt des Landkreises Groß-Gerau, Herrn xxxxx,  
ist jedoch die Genehmigungsfähigkeit für eine Wohnbebauung derzeit nicht  
gegeben, da das Grundstück 319/5 nicht im öffentlich-rechtlichen Sinne als erschlossen gilt,  
da die dafür notwendige Baulast auf der Vorderliegerparzelle 319/4 fehlt.

Hier ist zwar eine Grunddienstbarkeit eingetragen, diese ersetze jedoch nicht die  
für die öffentlich-rechtliche Erschließung notwendige Baulast.

**3.15 Ausnutzung:**

Durch aufgehende Bebauung sehr gering ausgenutzt (GFZ + GRZ ca. 0,09),  
Baureserven nur durch Freilegung wirtschaftlich zu nutzen, die Baureserven sind jedoch  
aufgrund der fehlenden Baulast nicht realisierbar (s. Ziff. 3.14).

**3.16 Einfriedung und Tore:**

Straße:	Zweiflügliges Stahltor Zufahrt seitlich Maschendrahtzaun
Garten:	Maschendrahtzaun Zur Bahnlinie keine Einfriedung

**3.17 Sonstige Außenanlagen:** Keine, da brachliegend

**3.18 Einstellplätze nach RGO:**

1 Garage mit einem Stellplatz an der Nordgrenze.

**3.19 Gesamteindruck:**

Leicht konisch zugeschnittene Parzelle in zweiter Lage,  
über Flurstück 319/4 zur Mainstraße privatrechtlich erschlossen (vgl. Ziff. 3.14),  
Breite ca. 12,5 m, Tiefe i. M. ca. 32 m, in Ost-West-Ausrichtung.

**3.20 Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung der Grundstückslage:**

Keine Änderungen zu erwarten.

**3.21 Sonstiges:** . / .

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



#### 4. WERTRELEVANTE FAKTOREN

---

##### 4.1 BODENWERT:

Bodenrichtwert lt. Hessischer Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation zum 01.01.2022 für ein durchschnittliches erschließungsbeitragsfreies Baugrundstück im Lagebereich:

825 €/qm bei einer Vergleichsgröße von 500 qm.

Es wird eine eher stagnierende Bodenwertentwicklung zum Stichtag 16.08.2023 unterstellt.

Unter Berücksichtigung der Lage im Richtwertgebiet, der (möglichen) baulichen Ausnutzung, der Störungen (vgl. Ziff. 3.8 und 3.21) und der Gegebenheiten wird ein Abschlag in Höhe von rd. 20 % des Richtwertes in Ansatz gebracht.

Richtwert: 825 €/qm - rd. 20 % Anpassung (- 165 €/qm) = rd. 660 €/qm

Der objektspezifische Bodenwert als Wohnbaufläche wird somit auf 660 €/qm geschätzt

458 qm x 660 €/qm = 302.280 €

#### 4.2 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.

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

Da die Nutzung als Wohnbaugrundstück aufgrund der fehlenden Baulast nicht möglich ist (vgl. Ziff. 3.14 und 3.15), kann das Grundstück derzeit nur als Gartenland (mit Garage und Nebengebäude) genutzt werden.

Hierfür wird kein Bodenrichtwert angegeben. Laut Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich Südhessen liegen lediglich Auswertungen für sog. wohnungsfernes Gartenland vor. Diese können jedoch in dem Bewertungsfall nicht herangezogen werden, da diese sog. wohnungsfernen Gärten meistens im Außenbereich der Siedlung als sog. Freizeit- und Kleingärten anzusehen sind.

Bei dem Bewertungsfall handelt es sich jedoch um ein Gartengrundstück, das als private Gartenfläche der Erweiterung des Hausgartens oder auch als Zukauffläche der Nachbargrundstücke dienen kann.

Laut Angaben des o. g. Gutachterausschusses sind im Zeitraum von 10/2021 - 06/2023 acht vergleichbare Gartengrundstücke im Innenbereich verkauft worden.

Der Bodenpreis lag zwischen 20 und 66 %, im Mittel rd. 47 % des Bodenrichtwertes der benachbarten Wohnbauflächen.

Aufgrund der Gegebenheiten wird der Bodenwert im unteren Bereich der Spanne angesetzt und auf rd. 30 % des Bodenwertes der Wohnbaufläche lt. Ziff. 5.1 (660 €/qm davon 30 %) und somit auf rund 200 €/qm geschätzt.

Der objektspezifische Bodenwert als Gartenland wird somit auf 200 €/qm geschätzt

458 qm	x	200 €/qm	91.600 €
--------	---	----------	----------

#### **Wertdifferenz**

Gartenland (da die öffentlich-rechtliche Erschließung nicht gesichert ist)	91.600 €
Wohnbaufläche (lt. Ziff. 5.1):	-302.280 €
	-210.680 €

<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>rund: -210.000 €</b>
--	-------------------------

**5. 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 Grundstücken der Verkehrswert am Bodenwert (Vergleichswert).

Bodenwert (Vergleichswert) (s. Ziff. 4.1) **302.280 €**

Marktübliche Zu- und Abschläge:

Unter Berücksichtigung der Lage und Hauptausrichtung, sowie unter Einbeziehung der rückläufigen Nachfragesituation des Teilmarktes ist ein Abschlag zur Rundung vom Bodenwert (Vergleichswert) in Ansatz zu bringen.

Marktüblicher Abschlag zur Rundung: **-2.280 €**

Der Bodenwert (Vergleichswert) inkl. Abschlag zur Rundung des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit **300.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziff. 4.2) **-210.000 €**

Der Bodenwert (Vergleichswert) des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit **90.000 €**

Wie oben dargestellt, wird bei Grundstücken der Verkehrswert vom Bodenwert (Vergleichswert) abgeleitet.

Der Verkehrswert beträgt daher **90.000 €**

in Worten ----- neunzigtausend Euro

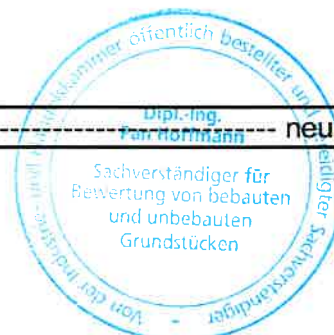




Bild 1: Ansicht von Osten (Mainstraße) auf den Zufahrtbereich, welcher durch Grunddienstbarkeit gesichert ist.



Bild 2: Blick auf die Garage von Osten



Bild 3: Blick auf das Nebengebäude (Garagenanbau)

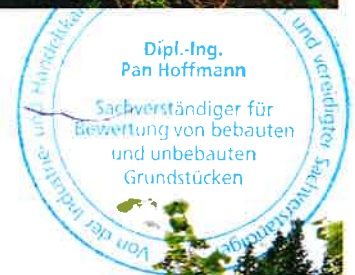


Bild 4: Blick auf den westlichen Grundstücksbereich, im Hintergrund Riedbahntrasse

## **6. SCHLUSSBEMERKUNG**

---

### **6.1 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.

### **6.2 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.

### **6.3 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.

6.4 ERFÜLLUNGORT UND GERICHTSSTAND:

Als Erfüllungsort und Gerichtsstand ist ausdrücklich Darmstadt vereinbart.

6.5 GUTACHTENUMFANG:

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

6.6 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 12 Seiten und 1 Anlage.

Aufgestellt: Darmstadt, den

17.11.2023

