

INGENIEURBÜRO

STROKOWSKY

Amtsgericht Groß-Gerau
Europaring 11 - 13
64518 Groß-Gerau

Dipl.-Ing. (FH)
Peter Strokowsky

Oppenheimer Straße 27
55130 Mainz

Tel.: 06131-93920 - 20
Fax: 06131-93920 - 11

E-Mail:
mail@strokowsky.de
Internet:
www.strokowsky.de

Mein Az. : 2017-5008

Datum: **19.04.2017**
Az.: **24 K 5 / 17**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für den Miteigentumsanteil von 42 / 10.000 an dem bebauten Grundstück in

64521 Groß-Gerau
Waldstraße 38 A

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage im Garagenbau I,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. G 7

Kategorie: KFZ-Stellplatz

Objekt: KFZ-Stellplatz (in Reihengarage)

Teileigentums-
grundbuch: Groß-Gerau
Blatt 5035

Gemarkung: Groß-Gerau
Flur: 19
Flurstück: 638/2

Qualitäts- und
Wertermi-
tlungsstichtag: 04.04.2017

Verkehrswert: **8.300 €**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 17 Seiten und 4 Anlagen mit 7 Seiten.
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Allgemeine Angaben	3
2	Grundstücksbeschreibung	4
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließungszustand	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
3	Gebäudebeschreibung	7
3.1	Teileigentum	7
3.2	Ausführung und Ausstattung	7
3.3	Dach	8
3.4	Zustand	8
4	Verkehrswertermittlung	9
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	10
4.2	Bodenwertermittlung	10
4.3	Vergleichswertermittlung	12
4.4	Ertragswertermittlung	13
4.5	Zubehör	15
4.6	Wertbeeinflussende Belastungen	15
4.7	Verkehrswert	16
5	Anlagen	17

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen: Lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerung angeordnet; eingetragen am 25.01.2017
Anmerkung:	<i>Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</i>
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Eintragungen im Altlastenverzeichnis:	kein Eintrag vorhanden (siehe Anlage 4)
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	kein Eintrag vorhanden
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Energieausweis nach EnEV:	liegt nicht vor
Denkmalschutz:	-
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Vorranggebiet Siedlung (Bestand)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	MI = Mischgebiet VIII = 8 Vollgeschosse GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl) GFZ = 1,4 (Geschossflächenzahl) o = offene Bauweise

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

4.3 Vergleichswertermittlung

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte liegen für vergleichbare Eigentumswohnungen folgende 6 Vergleichsobjekte vor:

Zusammenstellung der Daten der Vergleichsobjekte

Zusammenstellung der Daten der Vergleichsobjekte

Nr.	Lage	Baujahr	€	Verkauf
1	Brignoler Str.		8.000	2013
2	Brignoler Str.		10.000	2014
3	Nauheimer Weg.		10.000	2014
4	Brignoler Str.		10.000	2015
5	An der Römerbrücke		8.500	2016

Mittelwert: 9.300 €

VERGLEICHSWERTBERECHNUNG

1 x 9.300 € = 9.300 €

* Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender Umstände
 Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden.
 Für möglicherweise vorhandene Bauschäden und -mängel
 wird ein Abzug in Höhe von 10 % vorgenommen, der sich
 am äußeren Zustand orientiert.

- 930 €

Vergleichswert 8.370 €
rd. 8.400 €

4.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17-20 Immobilienwertermittlungsverordnung gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

ERTRAGSVERHÄLTNISSE

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19 Immobilienwertermittlungsverordnung).

ROHERTRAG

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die ortsüblichen Mieten zugrunde zu legen (§ 18 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung). In dem Gutachten wird von der ortsüblich erzielbaren Nettokaltmiete ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 19 Immobilienwertermittlungsverordnung). Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt.

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 14 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung). Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes bestimmt sich nach der Art und Lage des Objekts, seine Restnutzungsdauer und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Der verwendete Liegenschaftszinssatz orientiert sich an dem aktuellen Immobilienmarktbericht.

WIRTSCHAFTLICHE 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 (§ 6 Abs. 6 Immobilienwertermittlungsverordnung). Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden.

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

Als sonstige wertbeeinflussende Umstände kommen insbesondere in Frage: Die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind (§ 8 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung).

4.5 Zubehör

Der Zubehörbegriff ergibt sich aus § 55 ZVG und § 97 BGB mit einer ergänzenden kasuistisch gefassten Aufzählung in § 98 BGB.

Zubehör wurde bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

4.6 Wertbeeinflussende Belastungen

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Belastungen.

4.7 Verkehrswert

Teileigentum mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts wird am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Vergleichswertes liegen.

Der Vergleichswert wurde mit rd. 8.400 € ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 8.000 € ermittelt.

Das gewichtete Mittel aus beiden Verfahren ergibt den Verkehrswert 8.300 €.

Der Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) des Teileigentums, bestehend aus dem

Miteigentumsanteil von 42 / 10.000 an dem bebauten Grundstück in

**64521 Groß-Gerau
Waldstraße 38 A**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage im Garagenbau I,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. G 7

Gemarkung: Groß-Gerau

Flur: 19

Flurstück: 638/2

Teileigentums- Groß-Gerau

grundbuch: Blatt 5035

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2017 mit

8.300 €

in Worten: Achttausenddreihundert EURO

geschätzt. Darin ist ein Abzug von 10 % für möglicherweise vorhandene Bauschäden und -mängel enthalten.

Zubehör ist nicht vorhanden. Wertbeeinflussende Belastungen bestehen nicht.

Das Wertermittlungsobjekt konnte von mir nur äußerlich besichtigt werden.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

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



Mainz, 19.04.2017

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5 Anlagen

Fotos	Anlage 1
Übersichtskarte	Anlage 2
Geschossplan	Anlage 3
Auszug aus der Altflächendatei	Anlage 4

Anlage 1



Ansicht von Norden

Ansicht von Süd-Westen





Ansicht von Osten mit Zufahrt von der Waldstraße

Ansicht von Nord-Osten





Außenanlagen

Außenanlagen





Außenanlagen und Nebengebäude

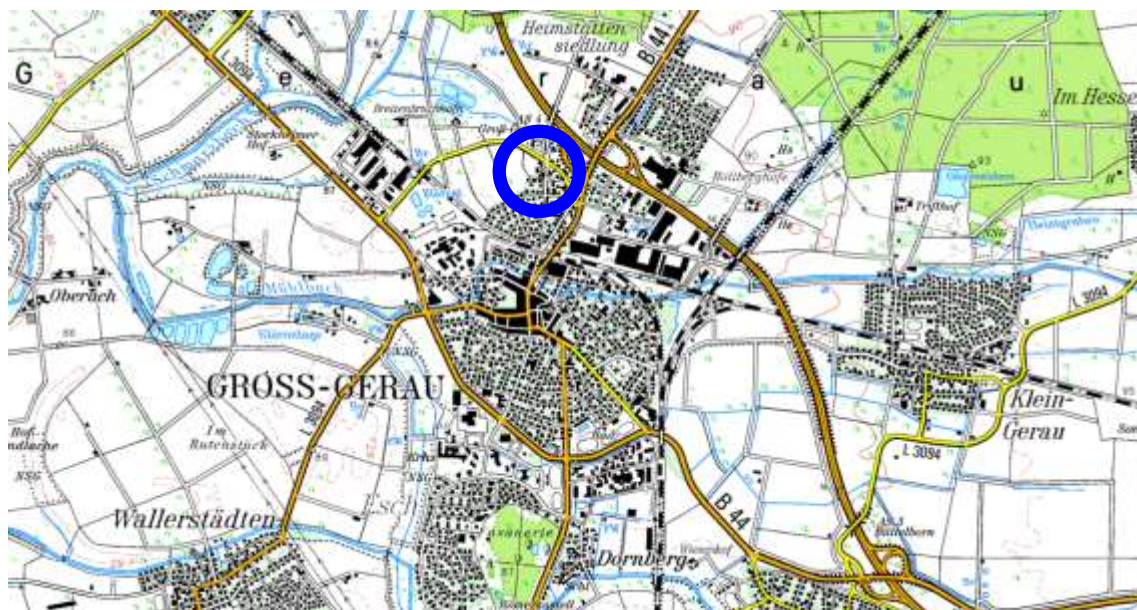
Außenanlagen



Anlage 2



© Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation 2008 www.hvbg.hessen.de



© Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation 2008 www.hvbg.hessen.de

Anlage 3

Garage

unmaßstäblicher Planauszug

