

**Schätzungsurkunde**  
(Grundstücke / Wohnungseigentum)

Am 26. Juli 2021 hat Frau Maria Mittelstedt, wohnhaft in 64546 Mörfelden-Walldorf, Mainstraße 4, beantragt, den Wert des nachbezeichneten, im Ortsgerichtsbezirk gelegenen Grundstücks zu schätzen.

Bei der Schätzung wirkten folgende Ortsgerichtsmitglieder mit:

1. Ortsgerichtsvorsteher    Roland Geiß
2. Ortsgerichtsschöffin    Edith Wunsch
3. Ortsgerichtsschöffe    Hans-Jürgen Pfeffer

Vertreter des Ortsgerichtes haben das Grundstück am 04.08.2021 besichtigt, nachdem der Besichtigungstermin am 26.07.2021 mitgeteilt wurde.

Die Schätzung bezieht sich auf das nachstehend aufgeführte Grundstück. Dieses wird auf den angegebenen Wert geschätzt. Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch von Mörfelden

auf die Namen von **Holger Mittelstedt und Maria das Gracas Mittelstedt zu je 1/2**

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe			Geschätzter Wert		
				ha	a	m <sup>2</sup>	des Bodens	der Gebäude	Summe
<b>Mörfelden</b>	2	316/1	Einfamilienhaus im allgemeinen Wohngebiet  <b>Mainstraße 4</b>		7	75	X	X	€ 95.000,00
									€ 387.500,00
								<b>Gesamt:</b>	<b>€ 482.500,00</b>

Bei der Schätzung sind folgende außergewöhnliche Umstände berücksichtigt worden, die den Wert beeinflussen:  
-/-

Grundlage für die Schätzung ist das Hessische Ortsgerichtsgesetz. Die Immobilienwertverordnung vom 01.07.2010 findet hier keine Anwendung.

Der **Gesamtwert** der Schätzung beträgt demnach **€ 482.500,00**

in Worten: **EURO-----vierhundertzweiundachtzigtausendfünfhundert-----**

**Kostenrechnung**

Gebühr nach  
Nr. 12 Geb. Verz.    € 336,00  
Auslagen            €    0,00  
-----  
zusammen            € 336,00



*[Signature]*  
\_\_\_\_\_  
Ortsgerichtsvorsteher

*[Signature]*  
\_\_\_\_\_  
Ortsgerichtsschöffin

*[Signature]*  
\_\_\_\_\_  
Ortsgerichtsschöffe

# Baubeschreibung und Schätzwertermittlung

## Vorbemerkung zur Baubeschreibung:

Die Schätzung wurde unter Zuhilfenahme von vorhandenen Bauunterlagen, technischen Berechnungen und Auskünften des Eigentümers vorgenommen.

Feststellungen hinsichtlich Standsicherheit, Wärme- und Schallschutz sowie evtl. im Bauwerk oder Grundstück befindliche Altlasten können nicht getroffen werden.

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. Das Objekt wird nur insoweit beschrieben, wie es für die Wertermittlung notwendig ist. Angaben von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Grundlage, bzw. Annahme der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wie Heizung, Wasser, Elektroinstallation etc. wurde nicht geprüft, jedoch unterstellt.

Baumängel werden nur insoweit aufgenommen, wie sie offensichtlich vorhanden sind. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Im Rahmen der Schätzwertermittlung werden keine planungs- und bauordnungsrechtliche Überprüfungen vorgenommen.

## Baubeschreibung:

Es handelt sich bei dem Objekt Mainstraße 4 um ein freistehendes Einfamilienhaus, zweigeschossig ohne ausgebauten Dachgeschoss, voll unterkellert und mit Satteldach versehen.

Konventioneller Mauerwerksbau mit 24 cm starken Außenwänden, mit Wärmedämmverbundsystem versehen, innen und außen verputzt. Pfettendachkonstruktion aus Holz und mit Frankfurter Pfannen gedeckt.

Zu dem Gebäude gehört eine Garage, diese gemauert und mit Wellplatten aus Faserzement versehen.

Das Gebäude wurde 1953 errichtet. Es verfügt über 5 Wohnräume, 1 Küche, 1 Bad, 1 Gäste-WC, 1 Abstellraum, 1 Balkon, 3 Kellerräume und hat insgesamt eine Wohnfläche von ca. 105 Quadratmeter.

Ausgestattet mit Doppelglasfenstern aus Kunststoff und Betontreppen.

Die Wärmegewinnung erfolgt über eine Ölheizung mit zugehöriger Warmwasserversorgung.

Nach Augenschein ist das Gebäude sanierungsbedürftig (Heizung, Dach und Außendämmung).

### Vorbemerkung zur Schätzwertermittlung:

Der ermittelte Schätzwert kann annähernd als Verkehrswert angesehen werden, da die gleichen Grundlagen zur Wertermittlung angewendet werden (§ 194 BauGB).

Dieser Wert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Das heißt, es ist festzustellen, wie ein fiktiver Käufer im Geschäftsverkehr das zu bewertende Objekt einordnen würde.

Der ermittelte Schätzwert kann jedoch von dem Verkehrswert abweichen, da der Immobilienmarkt zurzeit starken Schwankungen ausgesetzt ist.

### Schätzwertermittlung nach dem Sachwertverfahren:

Mit dem Sachwertverfahren werden bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur persönlichen Eigennutzung verwendet werden.

Die Ermittlung des Sachwertes des Gebäudes erfolgt unter Berücksichtigung der Baukosten, der Alterswertminderung (Restnutzungsdauer), des Instandhaltungsstaus (Gebäudezustand), dem Marktanpassungsfaktor und der Außen- und Nebenanlagen (Entwässerungs- und Versorgungsanlagen, die Anlage von Höfen, Wegen und Einfriedigungen und die Gartenanlagen).

Der Gebäudewert beträgt somit: € 95.000,00

Die Ermittlung des Grundstückswertes erfolgt unter Beachtung des vom Gutachterausschuss in Heppenheim für den Bereich des Kreises Groß-Gerau ermittelten Bodenrichtwertes in den dabei festgestellten Wertzonen.

Das Grundstück hat eine Fläche von 775 Quadratmeter.  
Der Preis je Quadratmeter wird mit € 500,00 festgesetzt.

Der Grundstückswert beträgt somit: € 387.500,00

**Der Gesamtwert wird geschätzt auf:** € 482.500,00  
=====