

INGENIEURBÜRO

STROKOWSKY

Dipl.-Ing. (FH)
Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a
55130 Mainz

Tel.: 06131 - 60 25 377
Fax: 06131 - 62 26 115

mail@strokowsky.de
www.strokowsky.de

Amtsgericht Groß-Gerau
Europaring 11 - 13
64521 Groß-Gerau

Datum: 02.07.2024
Mein Az.: 2024-5005

Az. des Gerichts: 24 K 50 / 23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für den Miteigentumsanteil von 148,390 / 592,030 an dem bebauten Grundstück in

64546 Mörfelden-Walldorf
Albert-Einstein-Straße 4

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 2
gekennzeichneten Räumen nebst Balkon und dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche
und einer Terrasse, jeweils bezeichnet mit Nr. SNR 6

Kategorie	Eigentumswohnung (ab 5 Zimmer)
Objekt	5-Zimmer-Eigentumswohnung, nicht erstellt
Wohnungsgrundbuch Blatt	Walldorf 11646
Gemarkung	Walldorf
Flur Flurstück	1 35/62
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	14.03.2024
Verkehrswert	169.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 19 Seiten und 4 Anlagen.
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Groß-Gerau Europaring 11 - 13 64521 Groß-Gerau
Auftrag vom	19.12.2023
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung
Anmerkung	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Objekt	5-Zimmer-Eigentumswohnung, nicht erstellt Auf dem Grundstück befindet sich ein Abrißobjekt.
Hausverwaltung	keine bestellt
Zwangsverwaltung	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
Insolvenzverwaltung	ist angeordnet
Zubehör	keins vorhanden
Wertbeeinflussende Belastungen	keine vorhanden
Altlast	kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 8.4.
Baulast	kein Eintrag vorhanden
Bauauflagen oder Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	keine bekannt
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb vorhanden
Maschinen- und Betriebseinrichtungen	keine vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	Über Verdacht auf Hausschwamm kann keine Aussage getroffen werden, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Energieausweis	liegt nicht vor

3.2. Methodik

3.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

Bodenrichtwert
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

3.3.2. Bodenwertermittlung

3.3.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2024 = 925,00 € / m ²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: Wohnbaufläche Erschließungsbeitrag: frei

3.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2024 wie folgt ermittelt:	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	797 m ² * 915,75 €/m ² = 729.852,75 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	797 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		182.934,73 €
Grundstücksgröße		797 m ²
Miteigentumsanteil		148,390 / 592,030
Anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		182.934,73 €
Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		-14.268,03 €
Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Anteiliger Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		168.666,70 €
		rd. 169.000 €

4. 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.

5. Wertbeeinflussende Belastungen

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Belastungen.

6. Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwerts liegen.

Der Sachwert wurde mit rd. 169.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für den Miteigentumsanteil von 148,390 / 592,030 an dem bebauten Grundstück in

64546 Mörfelden-Walldorf Albert-Einstein-Straße 4

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 2
gekennzeichneten Räumen nebst Balkon und dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche
und einer Terrasse, jeweils bezeichnet mit Nr. SNR 6

Gemarkung	Walldorf
Flur	1
Flurstück	35/62

wurde zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2024 mit

169.000 €

in Worten: Einhundertneunundsechzigtausend EURO geschätzt.

Das Bewertungsobjekt wurde nicht errichtet. Auf dem Grundstück stehen abgängige Gebäude.

Zubehör ist nicht vorhanden. Wertbeeinflussende Belastungen bestehen nicht.

Das mit dem Wertermittlungsobjekt beplante Grundstück konnte von mir nur von öffentlich zugänglichen Flächen aus 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, 02.07.2024

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.

8. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Geschosspläne des geplanten Gebäudes

Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

1. Obergeschoss

unmaßstäblich



Freiflächen

unmaßstäblich



