

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.: 2024-5007

Az. des Gerichts: 24 K 52 / 23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für den Miteigentumsanteil von 59,860 / 592,030 an dem bebauten Grundstück in

64546 Mörfelden-Walldorf
Albert-Einstein-Straße 4

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 4
gekennzeichneten Räumen nebst Balkon

Kategorie	Eigentumswohnung (1 bis 2 Zimmer)
Objekt	2-Zimmer-Eigentumswohnung, nicht erstellt
Wohnungsgrundbuch Blatt	Walldorf 11648
Gemarkung	Walldorf
Flur Flurstück	1 35/62
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	14.03.2024
Verkehrswert	68.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 18 Seiten und 4 Anlagen.
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
1.1.	Makrolage	4
1.2.	Mikrolage	4
1.3.	Topographie.....	4
1.4.	Erschließung.....	5
1.5.	Amtliches	5
1.6.	Grundbuch Walldorf.....	6
1.7.	Rechtliche Gegebenheiten	6
2.	Gebäudebeschreibung	7
2.1.	Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum.....	7
2.1.1.	Allgemeines	7
2.1.2.	Ausstattung	7
2.1.3.	Nebengebäude / Außenanlagen.....	7
2.2.	Gebäudebezeichnung: ETW Nr. 4 (nicht erstellt)	7
2.2.1.	Mieteinheiten.....	7
2.2.1.1.	Einheit: ETW Nr. 4 (nicht erstellt)	7
3.	Verkehrswertermittlung	8
3.1.	Allgemeines	9
3.2.	Methodik	11
3.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	11
3.3.	Wertermittlung - ETW Nr. 4 (nicht erstellt).....	12
3.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	12
3.3.2.	Bodenwertermittlung	13
3.3.2.1.	Bodenrichtwert	13
3.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes.....	13
3.3.2.3.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung	14
3.3.2.4.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	14
4.	Zubehör.....	15
5.	Wertbeeinflussende Belastungen	15
6.	Verkehrswert	16
7.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	17
8.	Verzeichnis der Anlagen	18
8.1.	Fotos	19
8.2.	Übersichtskarte	21
8.3.	Geschosspläne des geplanten Gebäudes.....	22
8.4.	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis	23

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	2-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

1.6. Grundbuch Walldorf

Wohnungsgrundbuch von Walldorf
Blatt 11648
Gemarkung Walldorf
Einsicht Das Grundbuch wurde eingesehen.

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m ²)
1	35/62	Gebäude- und Freifläche	797

Summe Flurstücke 797 m²

1.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II

Lfd. Nr. 1: Insolvenzverfahren eröffnet;
eingetragen am 23.12.2022

Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerung angeordnet;
eingetragen am 17.11.2023

Anmerkung Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Baugenehmigung Die am 04.03.2019 ausgestellte Baugenehmigung ist erloschen.

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		
Grundstücksgröße		797 m ²
Miteigentumsanteil		59,860 / 592,030
Anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		73.795,22 €
Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		-5.755,67 €
Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Anteiliger Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		68.039,55 € rd. 68.000 €

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.

8. Verzeichnis der Anlagen

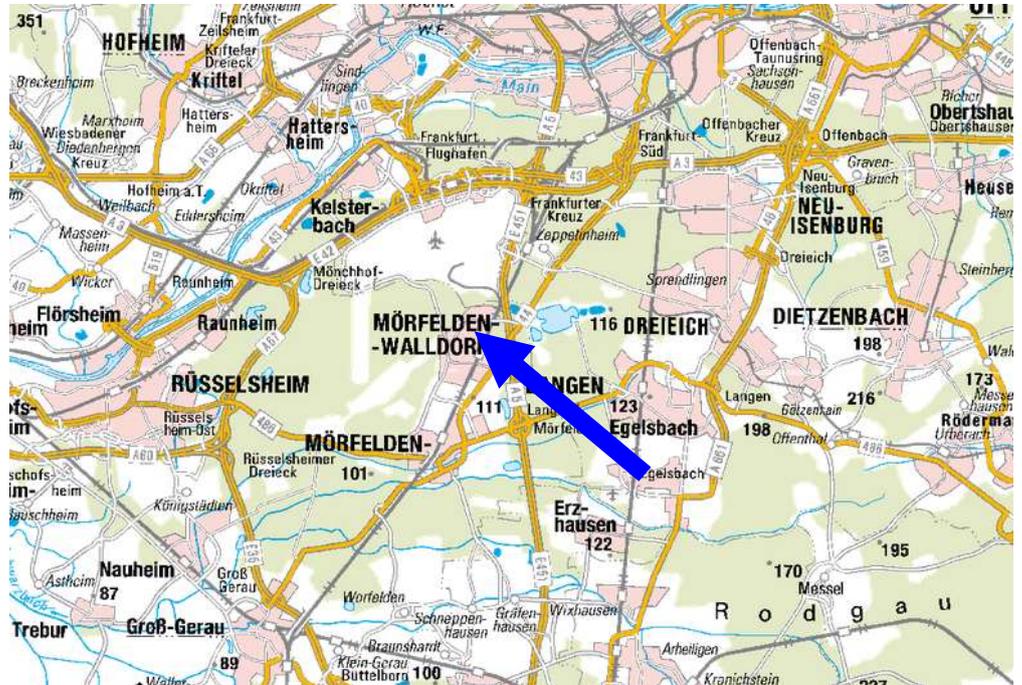
Fotos

Übersichtskarte

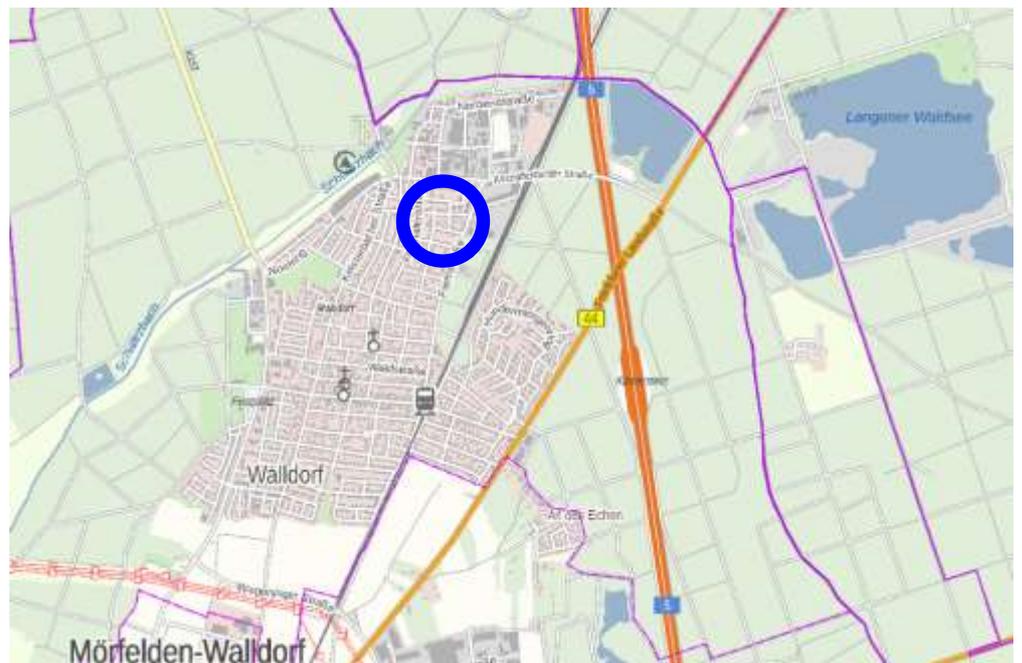
Geschosspläne des geplanten Gebäudes

Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

8.2. Übersichtskarte



© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2024 www.hvbg.hessen.de



© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2024 www.hvbg.hessen.de

