

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.:** 2024-5006

**Az. des Gerichts:** 24 K 51 / 23

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)  
für den Miteigentumsanteil von 101,730 / 592,030 an dem bebauten Grundstück in

**64546 Mörfelden-Walldorf**  
**Albert-Einstein-Straße 4**

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 3  
gekennzeichneten Räumen nebst Balkon

<b>Kategorie</b>	Eigentumswohnung (3 bis 4 Zimmer)
<b>Objekt</b>	4-Zimmer-Eigentumswohnung, nicht erstellt
<b>Wohnungsgrundbuch Blatt</b>	Walldorf 11647
<b>Gemarkung</b>	Walldorf
<b>Flur Flurstück</b>	1 35/62
<b>Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag</b>	14.03.2024
<b>Verkehrswert</b>	<b>116.000 €</b>

### **Ausfertigung Nr. 1**

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
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
<b>2.</b>	<b>Gebäudebeschreibung .....</b>	<b>7</b>
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. 3 (nicht erstellt) .....	7
2.2.1.	Mieteinheiten.....	7
2.2.1.1.	Einheit: ETW Nr. 3 (nicht erstellt) .....	7
<b>3.</b>	<b>Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>8</b>
3.1.	Allgemeines .....	9
3.2.	Methodik .....	11
3.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung .....	11
3.3.	Wertermittlung - ETW Nr. 3 (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
<b>4.</b>	<b>Zubehör.....</b>	<b>15</b>
<b>5.</b>	<b>Wertbeeinflussende Belastungen .....</b>	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung.....</b>	<b>17</b>
<b>8.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>18</b>
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

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Groß-Gerau Europaring 11 - 13 64521 Groß-Gerau
<b>Auftrag vom</b>	19.12.2023
<b>Grund der Gutachtenerstellung</b>	Zwangsversteigerung
<b>Anmerkung</b>	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
<b>Objekt</b>	4-Zimmer-Eigentumswohnung, nicht erstellt Auf dem Grundstück befindet sich ein Abrißobjekt.
<b>Hausverwaltung</b>	keine bestellt
<b>Zwangsverwaltung</b>	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
<b>Insolvenzverwaltung</b>	ist angeordnet
<b>Zubehör</b>	keins vorhanden
<b>Wertbeeinflussende Belastungen</b>	keine vorhanden
<b>Altlast</b>	kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 8.4.
<b>Baulast</b>	kein Eintrag vorhanden
<b>Bauauflagen oder Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen</b>	keine bekannt
<b>Gewerbebetrieb</b>	kein Gewerbebetrieb vorhanden
<b>Maschinen- und Betriebseinrichtungen</b>	keine vorhanden
<b>Verdacht auf Hausschwamm</b>	Über Verdacht auf Hausschwamm kann keine Aussage getroffen werden, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
<b>Energieausweis</b>	liegt nicht vor

**1.1. Makrolage**

<b>Kreis</b>	Groß-Gerau
<b>Bundesland</b>	Hessen
<b>Lage</b>	Lage im Rhein-Main-Gebiet ca. 10 km südwestlich von Frankfurt am Main ca. 2 km südlich des Flughafens Frankfurt am Main

**1.2. Mikrolage**

<b>Ort</b>	Mörfelden-Walldorf
<b>Einwohnerzahl</b>	ca. 35.000
<b>Grundstücksgröße</b>	797 m <sup>2</sup>
<b>Wohn- bzw. Geschäftslage</b>	durchschnittliche Wohnlage
<b>Art der Bebauung</b>	überwiegend Wohnbebauung
<b>Immissionen</b>	Flugverkehr Flughafen Frankfurt am Main Straßenverkehr
<b>Verkehrslage</b>	Ortsrandlage
<b>Verkehrsmittel, Entfernungen</b>	Bus, Bahn und S-Bahn Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort.
<b>Lagebeschreibung</b>	Reihengrundstück Grundstück mit West-Orientierung

**1.3. Topographie**

<b>Topographische Lage</b>	nahezu eben
<b>Straßenfront</b>	ca. 22 m
<b>Mittlere Tiefe</b>	ca. 40 m
<b>Grundstücksform</b>	unregelmäßig
<b>Höhenlage zur Straße</b>	normal
<b>Einfriedung</b>	Zaun
<b>Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)</b>	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund  Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

#### 1.4. Erschließung

<b>Erschließungszustand</b>	erschließungsbeitragsfrei
<b>Straßenart</b>	Anliegerstraße
<b>Verkehr</b>	geringes Verkehrsaufkommen
<b>Straßenausbau</b>	Fahrbahn asphaltiert beidseitig Gehwege beidseitig Parkstreifen beidseitig Baumbestand
<b>Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung</b>	Wasser Strom Kanalanschluss

#### 1.5. Amtliches

<b>Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	W = Wohnbaufläche Vorranggebiet Siedlung (Bestand)
<b>Festsetzungen im Bebauungsplan</b>	WR = reines Wohngebiet
<b>Vollgeschosse</b>	I / II
<b>GRZ</b>	0,4
<b>WGFZ/GFZ</b>	0,7
<b>Baugenehmigung</b>	Die am 04.03.2019 ausgestellte Baugenehmigung ist erloschen.
<b>Altlastenverzeichnis</b>	kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 8.4.
<b>Anmerkung</b>	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
<b>Baulastenverzeichnis</b>	kein Eintrag vorhanden
<b>Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren</b>	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
<b>Denkmalschutz</b>	-

## 1.6. Grundbuch Walldorf

**Wohnungsgrundbuch von** Walldorf  
**Blatt** 11647  
**Gemarkung** Walldorf  
**Einsicht** Das Grundbuch wurde eingesehen.

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

**Summe Flurstücke** 797 m<sup>2</sup>

## 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 16.11.2023

**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.

## 2. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und, soweit vorliegend, Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur als pauschale Schätzung berücksichtigt worden.

### 2.1. Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum

#### 2.1.1. Allgemeines

<b>Art des Gebäudes</b>	Das projektierte Gebäude wurde nicht errichtet.
<b>Allgemeinbeurteilung</b>	Das bestehende Gebäude ist abgängig
<b>Anmerkung</b>	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

#### 2.1.2. Ausstattung

<b>Allgemein</b>	Eine Innenbesichtigung des abgängigen Gebäudes war nicht möglich.
------------------	---

#### 2.1.3. Nebengebäude / Außenanlagen

<b>Garage</b>	die Garage ist abgängig
<b>Außenanlagen</b>	Grasfläche Garten (nicht einsehbar)

### 2.2. Gebäudebezeichnung: ETW Nr. 3 (nicht erstellt)

#### 2.2.1. Mieteinheiten

##### 2.2.1.1. Einheit: ETW Nr. 3 (nicht erstellt)

##### 2.2.1.1.1. Ausstattung

<b>Raumnutzung / Grundriss</b>	Das vorhandene Gebäude wird als abrisstauglich eingestuft.
--------------------------------	--

### 3. Verkehrswertermittlung

Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)  
für den Miteigentumsanteil von 101,730 / 592,030 an dem bebauten Grundstück in

**64546 Mörfelden-Walldorf  
Albert-Einstein-Straße 4**

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 3  
gekennzeichneten Räumen nebst Balkon

<b>Gemarkung</b>	Walldorf
<b>Flur</b>	1
<b>Flurstück</b>	35/62
<b>Größe</b>	797 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße insgesamt</b>	797 m <sup>2</sup>
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	14.03.2024



### 3.1. Allgemeines

Definition des Marktwerts  
(§ 194 BauGB)

Der Marktwert ist gesetzlich definiert: "Der Marktwert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (soweit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dergleichen.

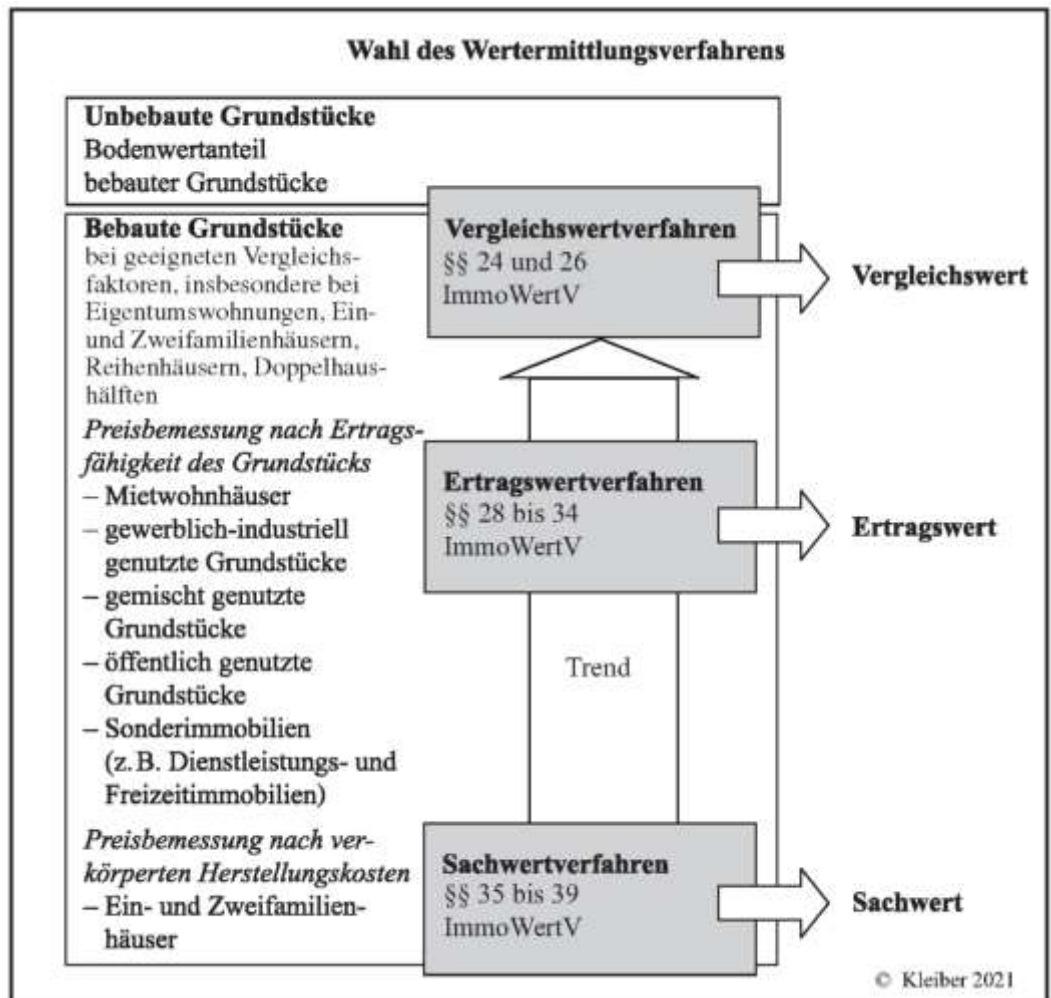
Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Wertermittlungsgrundlagen

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV  
© Kleiber 2021

## 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. Wertermittlung - ETW Nr. 3 (nicht erstellt)**

#### **3.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)**

##### **Marktwertbildendes Verfahren**

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Das Bewertungsobjekt wurde nicht realisiert.

Da der bauliche Zustand der bestehenden Gebäude stark mangelhaft ist, wird der Verkehrswert aus dem Bodenwert abzüglich der Abrisskosten der Gebäude ermittelt.

Der Verkehrswert des Flurstücks ergibt sich aus dem Bodenwert, gemindert um die Freilegungskosten.

### 3.3.2. Bodenwertermittlung

#### 3.3.2.1. Bodenrichtwert

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

#### 3.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

<b>Allgemeines</b>	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:	
<b>erschließungsbeitragsfreies Bauland</b>	797 m <sup>2</sup> * 915,75 €/m <sup>2</sup> = 729.852,75 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)	
<b>Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen</b>		
<b>erschließungsbeitragsfreies Bauland</b>	797 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen</b>		125.412,43 €
<b>Grundstücksgröße</b>		797 m <sup>2</sup>
<b>Miteigentumsanteil</b>		101,730 / 592,030
<b>Anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		125.412,43 €
<b>Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)</b>		-9.781,57 €
<b>Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)</b>		0,00 €
<b>Anteiliger Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen</b>		115.630,86 € rd. 116.000 €

### 3.3.2.3. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung

<b>Abbruch / Freilegung</b>	-56.925,00 €	(siehe weitere Nebenrechnung)
<b>Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung: Anteil 101,730 / 592,030</b>	-9.781,57 €	

### 3.3.2.4. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

#### 3.3.2.4.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

##### Abweichung Ab- / Zuschläge

<b>der GFZ</b>	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>der Grundstücksgröße</b>	-1,00 % =	-9,25 €/m <sup>2</sup>
<b>der Grundstücksform</b>	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>der Grundstückslage</b>	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>der Übertiefe</b>	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>des Erschließungszustandes</b>	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>der baulichen Ausnutzbarkeit</b>	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>der vorhandenen Bebauung</b>	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>der Marktanpassung</b>	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe der Abweichungen:</b>	=	-9,25 €/m <sup>2</sup>

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 915,75 €

#### 3.3.2.4.2. Ermittlung der Abbruchkosten (§§ 40 u. 43 ImmoWertV 2021)

**Basis** Wohnhaus u. Garage

**Bruttorauminhalt (BRI)** Der Bruttorauminhalt (Kubatur) des Gebäudes wurde den vorhandenen Projektunterlagen aus der Bauakte entnommen.

**Bruttorauminhalt (BRI)** 1.265 m<sup>3</sup>

**Berechnung**

<b>Normalabbruchkosten:</b>	1.265 m <sup>3</sup> * 45,00 €/m <sup>3</sup> = 56.925,00 €
-----------------------------	---

**Summe der Abbruchkosten** -56.925,00

#### **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. 116.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)  
für den Miteigentumsanteil von 101,730 / 592,030 an dem bebauten Grundstück in

**64546 Mörfelden-Walldorf  
Albert-Einstein-Straße 4**

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 3  
gekennzeichneten Räumen nebst Balkon

<b>Gemarkung</b>	Walldorf
<b>Flur</b>	1
<b>Flurstück</b>	35/62

wurde zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2024 mit

**116.000 €**

in Worten: Einhundertsechzehntausend 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

---

Strokowsky

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.



## 7. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen
<b>BauGB-MaßnahmenG</b>	Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
<b>BGB</b>	Bürgerliches Gesetzbuch, z. B. Beck-Texte im dtv, 83. Auflage 2019, dtv Verlagsgesellschaft
<b>ErbbauVO</b>	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30.11.2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.
<b>ImmoWertV 2021</b>	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
<b>NHK 2010</b>	Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) vom 05.09.2012
<b>WertR 2006</b>	Wertermittlungsrichtlinien 2006
<b>WoFG</b>	Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 01.01.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19.07.2002 (BGBl. I S. 2690)
<b>WoFIV</b>	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004
<b>Wohnungseigentumsgesetz</b>	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)
<b>II. BV</b>	Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S)

## **8. Verzeichnis der Anlagen**

**Fotos**

**Übersichtskarte**

**Geschosspläne des geplanten Gebäudes**

**Auszug aus dem Altlastenverzeichnis**

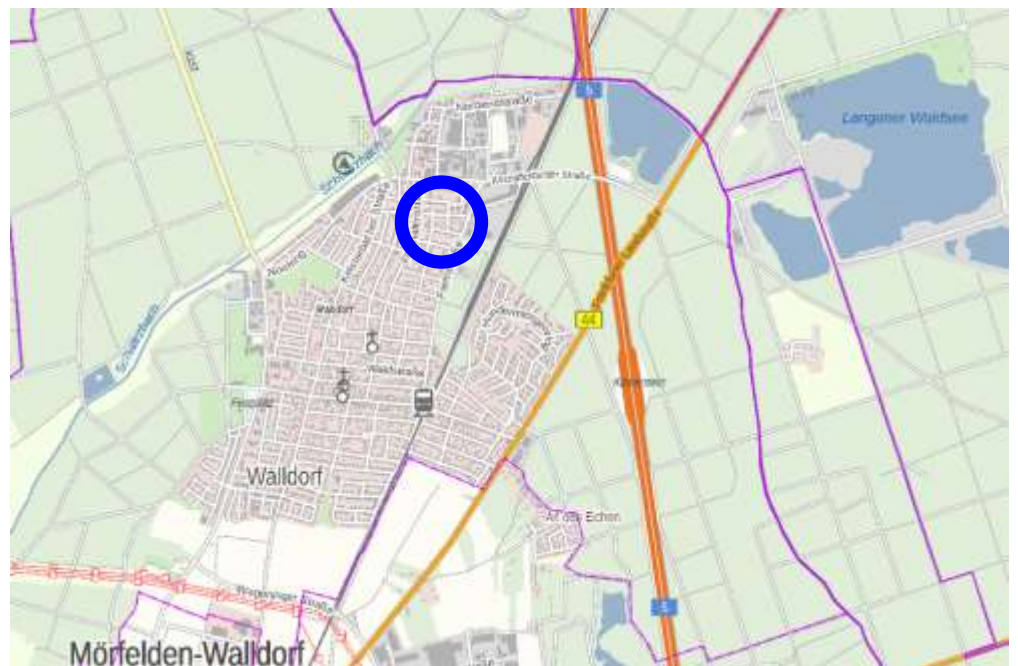




## 8.2. Übersichtskarte



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

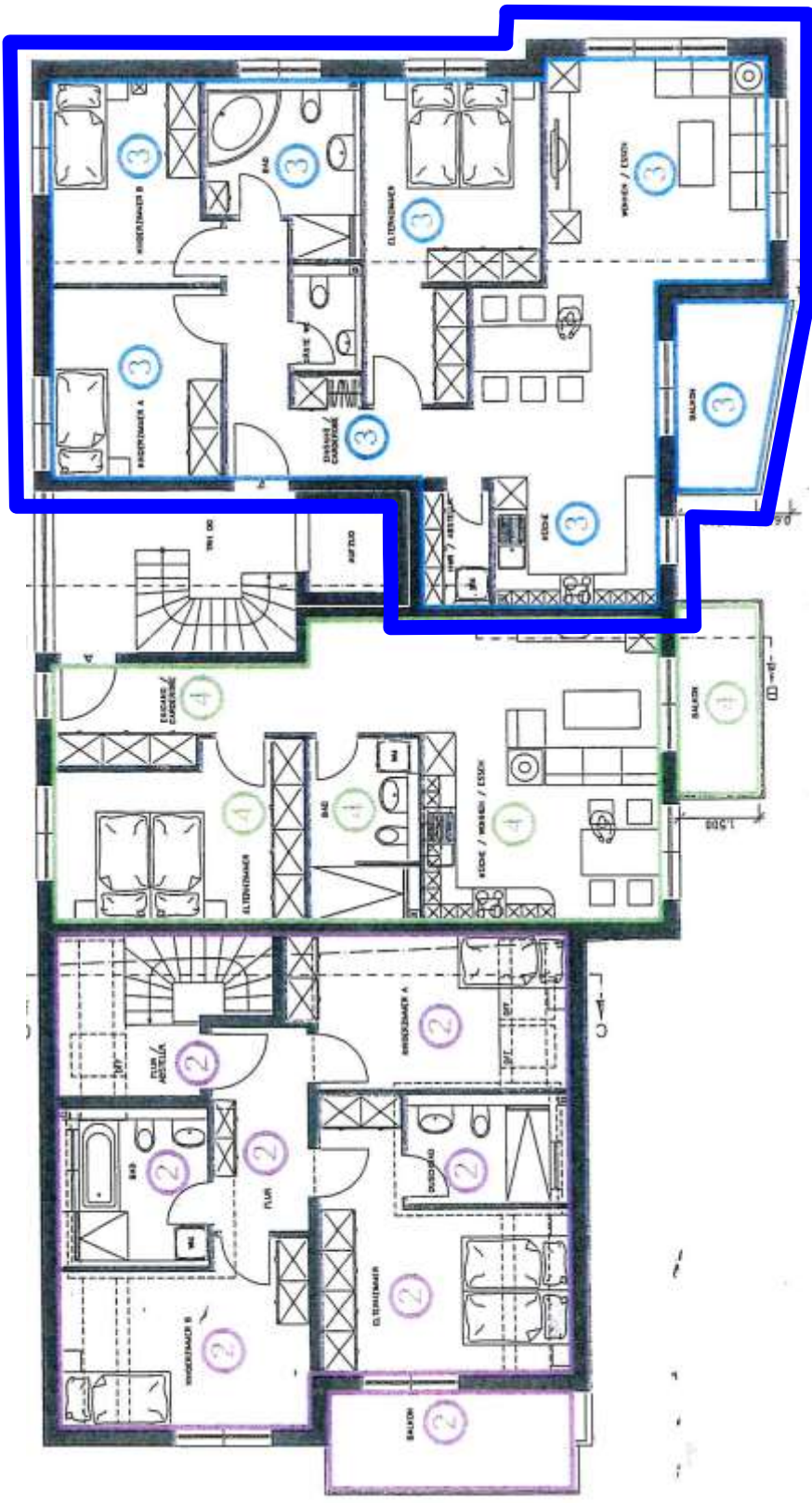


© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2024 www.hvbg.hessen.de

### 8.3.      Geschosspläne des geplanten Gebäudes

#### 1. Obergeschoss

**unmaßstäblich**



#### 8.4. Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

**Von:** AltlastenAuskuenfte@rpda.hessen.de  
**Gesendet:** Freitag, 12. Januar 2024 11:29  
**An:** mail@strokowsky.de  
**Betreff:** WG: 2024-5004 Anfrage Altlasten Walldorf, Albert-Einstein-Straße 4  
**Anlagen:** 2024-5004 Anfrage Altlasten.pdf; 2024-5004 Kartenscan.pdf; 2024-5004 Beschluss.pdf

*Mörfelden-Walldorf, Albert-Einstein-Straße 4, Gemarkung Walldorf, Flur 1, Flurstück 35/62*

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach Einsichtnahme im zugehörigen geografischen Informationssystem, dem FIS AG Viewer, ist festzustellen, dass sich für das o.a. Grundstück / die o.a. Grundstücke kein Eintrag ergibt.

Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks / der Grundstücke liegen mir nicht vor.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Die Auskunft ist nicht rechtsverbindlich.