

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.:** 2024-5004

**Az. des Gerichts:** 24 K 49 / 23

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)  
für den Miteigentumsanteil von 142,730 / 592,030 an dem bebauten Grundstück in

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

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Räumen  
und dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche und einer Terrasse, jeweils bezeichnet mit Nr. SNR 7

<b>Kategorie</b>	Eigentumswohnung (ab 5 Zimmer)
<b>Objekt</b>	5-Zimmer-Eigentumswohnung, nicht erstellt
<b>Wohnungsgrundbuch Blatt</b>	Walldorf 11645
<b>Gemarkung</b>	Walldorf
<b>Flur Flurstück</b>	1 35/62
<b>Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag</b>	14.03.2024
<b>Verkehrswert</b>	<b>162.000 €</b>

### **Ausfertigung Nr. 1**

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







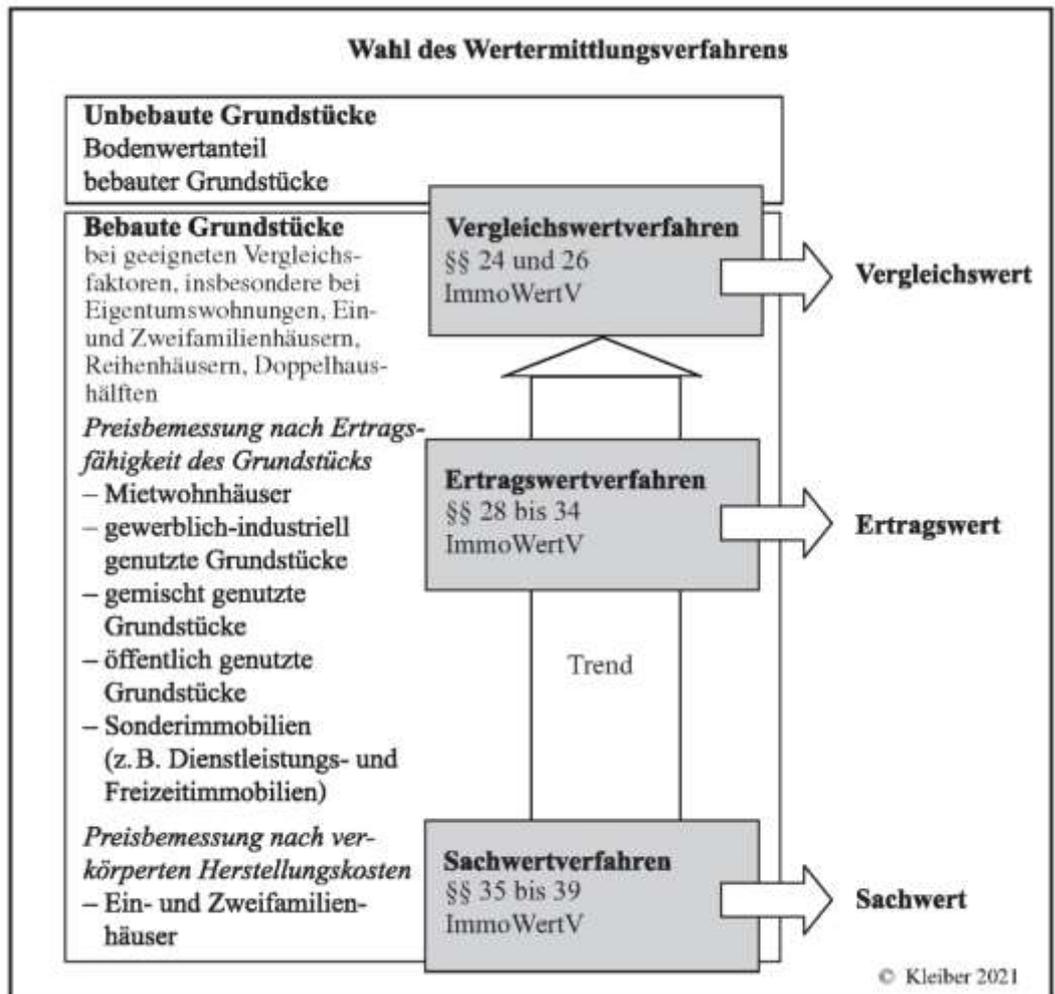












Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV © Kleiber 2021

## 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.



### 3.3.2. 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>Grundstücksgröße</b>		797 m <sup>2</sup>
<b>Miteigentumsanteil</b>		142,730 / 592,030
<b>Anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		175.957,10 €
<b>Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)</b>		-13.723,81 €
<b>Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)</b>		0,00 €
<b>Anteiliger Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen</b>		162.233,30 € rd. 162.000 €



#### **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. 162.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)  
für den Miteigentumsanteil von 142,730 / 592,030 an dem bebauten Grundstück in

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

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Räumen und dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche und einer Terrasse, jeweils bezeichnet mit Nr. SNR 7

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

wurde zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2024 mit

**162.000 €**

in Worten: Einhundertzweiundsechzigtausend 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.

## 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**

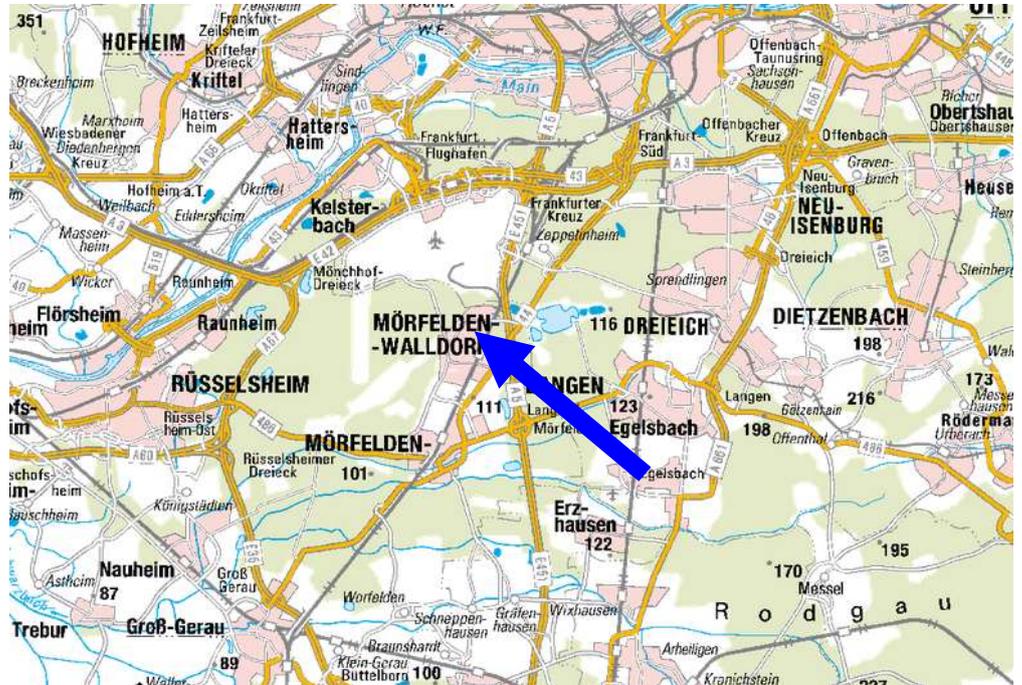
**Geschosspläne des geplanten Gebäudes**

**Auszug aus dem Altlastenverzeichnis**

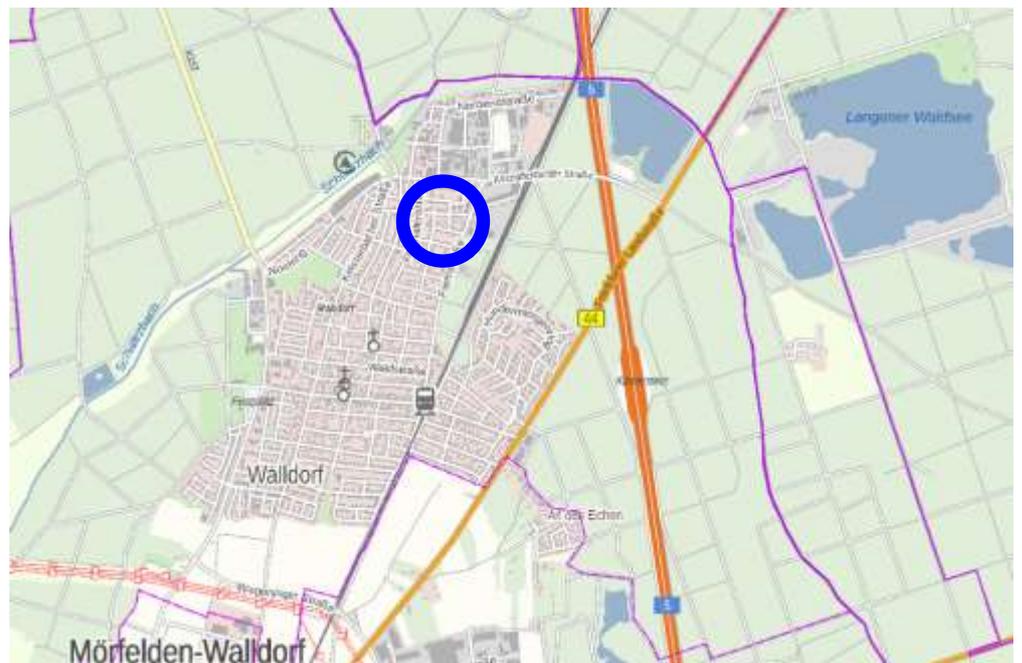




## 8.2. Übersichtskarte



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



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



**Freiflächen**

**unmaßstäblich**

