



Pan Hoffmann Dipl.Ing. Architekt AKH

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der IHK Darmstadt
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Pan Hoffmann Schleiermacherstraße 8 64283 Darmstadt

Amtsgericht Darmstadt
Postfach 11 09 51

64224 Darmstadt

21.08.2024 GAG ph-st

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

AZ: 61 K 2/24

Objekt: Appartement Nr. 67

Eschollbrücker Straße 16

64295 Darmstadt

GUTACHTEN

Dieses Gutachten darf nur zum angegebenen Zweck verwendet und ohne schriftliche Zustimmung des Sachverständigen nicht an Dritte zur Verwendung gegeben werden. Bei nicht genehmigter Weitergabe ist jede Verantwortung des Sachverständigen ausgeschlossen.

Aufgestellt: Darmstadt, den 21. August 2024



Schleiermacherstraße 8
64283 Darmstadt

Telefon 06151-25980
Telefax 06151-21622

email@baugutachten.de
www.baugutachten.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben und Grundlagen für das Gutachten	Seite 2
2.	Feststellungen bei der Ortsbesichtigung	Seite 4
3.	Grundstücksbeschreibung	Seite 5
4.	Gebäudebeschreibung	Seite 9
5.	Wertrelevante Faktoren	Seite 17
5.1	Mieteinnahmen	Seite 17
5.2	Bewirtschaftungskosten	Seite 17
5.3	Bodenwert	Seite 18
5.4	Liegenschaftszins	Seite 18
5.5	Restnutzungsdauer (RND)	Seite 18
5.6	Barwertfaktor	Seite 19
5.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 19
6.	Ertragswertberechnung	Seite 20
7.	Vergleichswertberechnung	Seite 21
8.	Verkehrswertermittlung	Seite 22
9.	Schlussbemerkung	Seite 23

Anlage 1: Überschlägliche Berechnungen
Anlage 2: Bilder

1. ALLGEMEINE ANGABEN UND GRUNDLAGEN FÜR DAS GUTACHTEN

1.1 AUFTRAGGEBER:

Amtsgericht Darmstadt
Postfach 11 09 51
64224 Darmstadt

1.2 OBJEKTBEZEICHNUNG:

Objekt: Appartement Nr. 67 (Zimmer Nr. 224)
Straße: Eschollbrücker Straße 16
Ort: 64295 Darmstadt
Gemarkung: Darmstadt Bezirk 5 Flur: 18 Flurstück-Nr. 185/18

1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Qualitätsstichtag: 01.07.2024
Wertermittlungsstichtag: 01.07.2024

1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Grundbuch: Darmstadt Bezirk 5 Blatt: xxxxx

Miteigentumsanteil: 60,00 | 10000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Appartement im Aufteilungsplan
bezeichneten mit Nr. 67
Sondernutzungsrecht an TG-Stellplatz Nr. G3

Eigentümer: siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 2229 qm

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: siehe separates Beischreiben
ohne Wertrelevanz bei diesem Gutachten

1.4.2 Baugenehmigung:

Abgeschlossenheitsbescheinigung B-405/92 vom 06.01.1993 eingesehen,
Genehmigung der Aufbauten unterstellt.

1.4.3 Verträge: siehe separates Beischreiben

1.4.4 Brandversicherungswert: unbekannt

1.4.5 Frühere Verkaufs- bzw. Schätzwerte: unbekannt

1.4.6 Dem Gutachten zugrunde liegende Unterlagen:

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.04.2024
- Flurkartenauszug vom 27.02.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 29.02.2024
- Grundrisspläne aus der Teilungserklärung (s. Anlage zum Beischreiben)
- Überschlägliche Berechnungen (s. Anlage 1)
- Einsichtnahme in UR 2504/94 K vom 22.11.1994 sowie UR 133/96 K vom 25.01.1996 im Grundbuchamt des Amtsgerichts Darmstadt durch den Unterzeichner

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert-anteilig (s. Blatt 18)	12.037 €
Vorläufiger Ertragswert (nachrichtlich) (s. Blatt 20)	59.857 €
Vorläufiger Vergleichswert (s. Blatt 21)	74.000 €
Vergleichswert (s. Blatt 22)	68.000 €
Verkehrswert (s. Blatt 22)	68.000 €

Der Verkehrswert in Höhe von	68.000 €
entspricht bei einer Wohnfläche von	23 qm
einem Quadratmeterpreis von rund	2957 €/qm

2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG

1. Ortstermin:	28.05.2024	17.00 Uhr
2. Ortstermin:	01.07.2024	13.30 Uhr

2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:
siehe separates Beischreiben

2.2 GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:

kleines Hotelappartement
(Doppelzimmer, DuBad, Flur) ca. 23 qm Wohnfläche
in einem Hotelgebäude mit 169 Apartments, Baujahr ca. 1993,
sowie 105 TG-Stellplätzen und 4 Stellplätzen im Freien,
5-geschossig, vollunterkellert,
z. T. Kellerausbau (Nebenräume/ WCs für Personal), große Tiefgarage
Dachform: Flachdach

Anbauten: im EG nach Südosten Restaurant sowie Konferenzbereiche
im KG Tiefgarage

Grundrissaufteilung:

- KG: Lager, Keller, Heizung, Technik, Brandmeldeanlage, Personal-WCs, große Tiefgarage mit überwiegend Doppelparkerstellplätzen
- EG: Foyer/ Empfangsbereich, Bar, Restaurant mit zugeordneter Küche und Nebenräumen, WC D, WC H, Behinderten-WC, Konferenzräume, Hotelzimmer, Büroräume
- 1. OG-Staffelgeschoss: Hotelzimmer

Appartement Nr. 67 (Zimmer Nr. 224) im 2. Geschoss, hinten links

1 Schlafzimmer (Doppelzimmer), Flur, Duschbad

übliche Raumhöhen.

übliche Raumaufteilung für ein kleines Hotelzimmer (Doppelzimmer).

Barrierefreiheit nicht gegeben, da das Zimmer zwar über einen Fahrstuhl erschlossen ist, jedoch der Grundriss des Zimmers bezüglich Duschbad, Flur etc. nicht barrierefrei ist.

2.3 Weitere Angaben:

a) Gewerbebetrieb:	ja, H+Hotel Darmstadt (Budget Hotel)
b) Maschinen- und Betriebseinrichtungen	ja, im Eigentum des Pächters
c) Verdacht auf Hausschwamm:	nein
d) Behördliche Beschränkungen:	kein Eintrag im Baulastenverzeichnis
e) Mieterin:	siehe separates Beischreiben
f) Verwalter:	siehe separates Beischreiben

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Verkehrslage:

Ortsrandlage im westlichen Bereich des Stadtteils Bessungen (16.200 Einwohner), Lage süd-westlich des Stadtkerns von der Wissenschaftsstadt Darmstadt (167.000 Einwohner), in einem Mischgebiet mit Überwiegend Wohnnutzung, z. T. Gewerbenutzung, im südlichen Bereich des Ballungsraumes Rhein-Main gelegen.

3.2 Entfernung:

- Ortszentrum: ca. 2 km
- Einkaufsmöglichkeiten: ca. 700 m
- Kindergarten: ca. 500 m
- Grundschule: ca. 1 km Momewegschule
- weiterführende Schule: ca. 1 km Momewegschule
- ärztliche Versorgung: ca. 400 m
- Apotheke: ca. 500 m

- Frankfurt/M Innenstadt: ca. 35 km

3.3 Öffentliche Parkplätze:

erheblich eingeschränkt im Straßenraum der Eschollbrücker Str. vorhanden, im Bereich der Kattreinstraße weitere Stellplätze direkt dem Gebäude vorgelagert, im Bereich der Kattreinstraße ist eine Ladezone zur Andienung (eingeschränktes Halteverbot)

3.4 Verkehrsverbindungen:

- Straßenbahn-H: ca. 400 m
- Bus-H: ca. 500 m
- DB (DA-Süd): ca. 1 km
- DA-Hbf: ca. 2 km
- BAB (A 67/ A 5): ca. 4 km
- Flughafen Frankfurt: ca. 30 km

3.5 Straßenart:

- Straßenausbau: Haupterschließungsstraße Ecke Erschließungsstraße Asphalt
- Gehweg: z. T. Betonplatten, z. T. Betonpflaster

3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Gas: in Straße, jedoch nicht in Gebäude
- Wasser: vorhanden
- Elektrizität: vorhanden
- Kanal: vorhanden
- Telefon: Lt. Auskunft von Vodafone ist GigaZuhause 1000 Kabel mit bis zu 1000 MBit/s im Download und bis zu 50 MBit/s im Upload verfügbar
- Fernsehen: Satellit

Das Grundstück ist als voll erschlossenes Bauland anzusehen.

3.7 Nachbarbebauung:

Nach Nordwesten 2-geschossige Wohnbebauung
überwiegend Doppelhaushälften z. T. 3-geschossige Wohnhäuser.
Im Norden gegenüber Kirche, nach Osten 3-geschossiger Geschosswohnungsbau.
Nach Süden z. T. Wohnbebauung, nach Südwesten ehemaliger Rewe Markt,
wird derzeit als Wohngebäude entwickelt, weiter im Westen Gewerbe.

Grenzverhältnisse: geklärt, nach Südosten jedoch Grenzbebauung
durch die Tiefgarage sowie Überkragung der "Rotunde"
über den öffentlichen Raum im Norden

Brandmauern: nach Südosten vorausgesetzt

Wegerechte: keine unterstellt

Baulastenverzeichnis: kein Eintrag im Baulastenverzeichnis

3.8 Störungen:

erheblicher Verkehrslärm durch direkt am Gebäude vorbeiführende
Eschollbrücker Straße (Haupteinfallsstraße von Südwesten Richtung
Darmstadt Innenstadt).
Fluglärm wie in dieser Lage üblich.

3.9 Topographie des Grundstücks:

im Wesentlichen eben

3.10 Höhe des Grundstücks zur Straße:

im Wesentlichen gleichverlaufend, Eingangsbereich jedoch ca. 30 cm tieferliegend
(2 Betonstufen, seitlich flache Rampe)

3.11 Höhe der Nachbargrundstücke:

im Wesentlichen gleichverlaufend

3.12 Baugrund:

normal vorausgesetzt

3.13 Grundwasserschäden / Altlasten erkennbar?

Da keine Altlasten ersichtlich waren, wird bei diesem Gutachten die Altlastenfreiheit unterstellt, mit den entsprechenden Vorbehalten.

Die Altlastenfreiheit wird bei diesem Gutachten unterstellt.

3.14 Ausweisung:

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Gemischte Baufläche ausgewiesen.

Lt. Angabe des Bauamtes Darmstadt liegt kein Bebauungsplan vor.

Die zulässige Ausnutzung richtet sich somit nach § 34 Bau GB.

3.15 Ausnutzung:

- durch aufgehende Bebauung voll ausgenutzt (GRZ ca. 1,00, GFZw ca. 2,74)
- ohne Baureserven, da nach WEG geteilt

3.16 Einfriedung und Tore:

- Straße: keine Einfriedung

3.17 Sonstige Außenanlagen:

- Zugang: Betonplatten
- 2 Stufen zum Vorbereich: Betonstufen mit Betonplatten
- Tiefgaragenzufahrt: Rampe Beton
- kleiner Freisitzbereich größtenteils überdeckt nach Südosten zur Kattreinstraße, dieser mit WPC-Belag
- z. T. Abstandsrün, Tiefgaragendecke mit Begrünung (brachliegend)
- im Südosten über der Tiefgaragenzufahrt Müllstellplatz mit Beton eingerahmt zum geringen Teil überdacht

3.18 Einstellplätze nach RGO:

- Garage mit 105 Stellplätzen, überwiegend Doppelparkerstellplätze
- 4 offene Stellplätze im Freibereich
- der Einheit Nr. 67 ist der Doppelparkerstellplatz Nr. G3 zugeordnet

3.19 Gesamteindruck:

unregelmäßig geschnittene Eckparzelle mit Annex im Süd-Osten,
Straßenfront ca. 68 m (Eschollbrücker Str.) bzw. 53 m (Kattreinstr.),
Tiefe in S/W ca. 29 m, in N/O ca. 45 m bzw. 23 m, in Nord-Ost/Süd-West
Ausrichtung vom Eingang aus gesehen

3.20 Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung der Grundstückslage:

keine Änderungen zu erwarten

3.21 Sonstiges:

./.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG ALLGEMEIN

Hinweis: es konnten nur die frei zugänglichen Bereiche besichtigt werden, der Rest beruht auf den Angaben der Beteiligten beim Ortstermin.

- 4.1 Gebäudeart: (siehe auch Ziffer 2.2)
5-geschossiges Hotelgebäude, Baujahr ca. 1993
- 4.2 Zweckbestimmung:
Hotelgebäude als sog. Budget Hotel mit insgesamt 169 Hotelzimmern, Tiefgarage, Restaurant und Nebenräume, sowie kleiner Konferenzbereich im EG
- 4.3 Außenwände: konventionelle Bauweise
- KG: Beton
 - EG: z. T. Beton z. T. Mauerwerk
 - 1. OG - Staffelgeschoss: z. T. Beton z. T. Mauerwerk
- 4.4 Innenwände:
- KG: massiv
 - EG: massiv, nicht tragende Wände GK-Ständerwände
 - 1. OG - Staffelgeschoss: massiv, nicht tragende Wände GK-Ständerwände
 - Innenwandbekleidung: Überwiegend Putz, Vliestapete und Anstrich, z. T. Putz und Anstrich
- 4.5 Fassade:
- EG - Staffelgeschoss: WDV, Putz, Anstrich
 - Sockel: Sichtbeton, z.T. Putz und Anstrich
- Hinweis: Anstrich im Erdgeschoss im Zuge der Sanierung 2023 z. T. erneuert
- 4.6 Bedachung:
- Eindeckung: Flachdachfolie
 - Schornstein: massiv
 - Dachrinnen: innenliegend
 - Vordach: Auskragung der Obergeschosse (Haupteingang leicht eingezogen)
- 4.7 Decken:
- KG: Betondecke
 - EG - Staffelgeschoss: Betondecke
 - Deckenuntersichten: Überwiegend abgehängte Decke (OWA-Elementdecke) in den Zimmern z. T. Putz und Anstrich, z. T. abgehängte Decke
In der Tiefgarage Beton und Anstrich

4.8 Treppen:

- KG - Staffelgeschoss: Bentontreppe mit Natursteinbelag
- Geländer: Stahlgeländer, mit Stahfüllung und Holzhandlauf
- Fluchttreppenhaus im Westen:
 - Geländer: Bentontreppe mit Natursteinbelag
 - Geländer: einfaches Stahlgeländer, mit Stahfüllung und Stahhandlauf

4.9 Heizung:

- Gas-betriebene Heizkessel für das gesamte Gebäude
 - Wärmeübertragung überwiegend mit Radiatoren und Thermostatventilen
 - Heizungsrohre unter Putz
 - Warmwasserbereitung mittels zentralem Speicher, der über die Heizung befeuert wird
- Hinweis: die Heizungsanlage konnte nicht besichtigt werden

4.10 Fußböden (Allgemeinbereich):

- KG und Flure: Beton, Glatstrich
- Nebenräume: z. T. Fliesenbelag
- Treppenraum
 - (Vorbereich Fahrstühle): Beton mit Natursteinbelag
- EG Foyer und Bar: Vinyl Holzdekor ca. 2023 erneuert
- EG Vorbereich Fahrstühle:
 - EG Restaurant: Natursteinfliesen ca. 2023 erneuert
 - EG Restaurant: Textilbelag
 - Flure: z. T. Natursteinfliesen, z. T. Textilbelag
 - Obergeschosse Vorbereich Fahrstuhl/ Treppenhaus:
 - Obergeschosse Flure: Natursteinbelag
 - Obergeschosse Flure: Textilbelag

4.11 Fenster/Verschattung:

- Fenster: Kunststofffenster Einbau 1993
- Verglasung: Isolierzweifachverglasung
- Rollläden: keine Verschattungen vorhanden

4.12 Türen (Allgemeinbereich):

- Innentüren allgemein sowie Eingangstüren Appartements:
Holztüren mit Beschichtung bzw. Anstrich
Stahlzargen, gestrichen
Tür als selbstschließende Tür ausgeführt,
z. T. in den Nebenräumen Stahl Türen mit Anstrich
- Zugangstüren zum Treppenbereich:
Aluminiumtüren mit Glasfüllung (Brandschutztüren)
- Vorbereich Fahrstuhl: Aluminiumtüren mit Glasfüllung (Brandschutztüren)
- Haupteingangstür: nach Osten Nurglastür 2-flügelig, e-betrieben
mit Automatiksteuerung sowie zweite Tür auf der Innenseite
(Windfang) wintergartenartige Konstruktion mit Glasfüllung
- Fluchttreppenhäuser nach Außen:
Aluminiumtüren mit Glasfüllung
- KG: Rolltor mit e-Antrieb
- Fluchttüren: Stahl Türen mit Anstrich

4.13 Sonderausstattungen:

- Klimaanlage/ Lüftungsanlage für das gesamte Gebäude, auch für die Zimmer
- Brandmeldeanlage
- Fahrstuhlanlage 2023 erneuert (2 Fahrstühle) KG - Staffelgeschoss
- Telefonanschluss in jedem Zimmer vorhanden
- Rauchabzugsklappe im Bereich des Treppenhauses

4.14 Elektrische Ausstattung:

- Anzahl der Steckdosen und Brennstellen der Nutzung entsprechend
- FI-Schalter vorhanden
- Installationen unter Putz

4.15 Sonst. Installationen:

- Telefonanschlusssdosen in jedem Appartement vorhanden
- Netzwerkverkabelung vorhanden

4.16 Entsorgung (Kanal, Müll):

- Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgung
- die Funktionsfähigkeit der technischen Anlage wurde nicht überprüft

4.17 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails außen:

der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend einfache bis mittlere Details

4.18 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails innen:

der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend einfache bis mittlere Details

4.19 Besonderheiten (Abmessungen, Belichtung etc. s. auch Ziff. 2.2):

Übliche Raumhöhen.

Übliche Raumaufteilung für ein Budget Hotel der Bauzeit der 90er Jahre entsprechend Barrierefreiheit nicht gegeben, da das Zimmer zwar über einen Fahrstuhl erschlossen ist, jedoch der Grundriss des Zimmers bezüglich Duschbad, Flur etc. nicht barrierefrei ist.

4.20 Baulicher Zustand:

- Gebäude: befriedigend
- Außenanlagen: befriedigend
- Ausstattungsstandard: einfach bis mittel

4.21 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):

- laut Angabe der Beteiligten beim Ortstermin sei das Gebäude 2023 innen komplett saniert worden, Boden-, Decken- Wandbeläge sind instandgesetzt bzw. erneuert worden, es seien jedoch noch im Dachbereich einige Undichtigkeiten, hier sei eine Firma beauftragt, welche die Undichtigkeiten zeitnah beseitigen will
- im Bereich der Tiefgarage ist eine Pfütze, diese sei laut Angabe des Hausmeisters aufgrund des eintretenden Oberflächenwassers bei Starkregen über die Tiefgaragenrampe zurückzuführen, hier sei wohl mal ein Abfluss vorhanden gewesen, dieser sei aber aus unerklärlichen Gründen rückgebaut worden, hier ist ein entsprechender Anschluss mit einem automatischen Rückstauschieber (da unterhalb der Rückstauenebene) einzubauen
- z. T. erhebliche Putzschäden im Bereich des Staffelgeschosses/ Brandwand West, Putz z. T. großflächig abgefallen, hier sei mit dem Eigentümer der Nachbarparzelle vereinbart, dass er im Zuge der Bebauung des GRD (Grenzbebauung), die Putzschäden beseitigt
- Tiefgarage Glattstrich z. T. gerissen
- offensichtliche Undichtigkeit im Bereich der Tiefgarage, Wasserläufe an den Wänden erkennbar

Hinweis:

Das Verkehrswertgutachten ist kein Schadensgutachten, insbesondere wurden keine Bauteilöffnungen vorgenommen oder die Funktion von haustechnischen Anlagen überprüft. Es fand auch keine detaillierte Untersuchung der Gebäude oder von Gebäudeteilen im Hinblick auf versteckte Mängel statt.

Erkennbare Schäden und Mängel, die den Verkehrswert über die der Bewertung zugrunde gelegte Restnutzungsdauer/Alterswertminderung hinaus beeinflussen oder die die Gebrauchstüchtigkeit einschränken, müssten gesondert bewertet werden.

Dies entspricht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Sinne von § 194 BauGB zur Bemessung des Verkehrswertes.

Ggf. ist ein gesondertes Gutachten notwendig, welches durch einen ö. b. u. v. Sachverständigen für Bauschäden zu erstatten wäre. Dies ist jedoch nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.

4.22 Charakteristik des Gebäudes:

Budget Hotel am Stadtkernrand von Darmstadt, im Wesentlichen der Bauzeit der 90er Jahre entsprechend, innen 2023 saniert.

4.23 Sonstiges:

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Aufgrund des Baujahres und der Bauweise des Gebäudes ist von einem eher mittleren Energiebedarf, der nicht mehr heutigen Gesichtspunkten entspricht, auszugehen.

Hinweis:

Seit 01.05.2014 ist im Falle des Verkaufs oder der Vermietung ein Energieausweis vorzulegen.

4.24 INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE /

WERTRELEVANTE BESCHLÜSSE DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Laut Auskunft der Hausverwaltung vom 02.07.2024 seien im Jahr 2023 umfangreiche Sanierungs-, Umbau- und Brandschutzmaßnahmen durchgeführt worden mit einem Gesamtvolumen von ca. 3,5 Millionen €.

Daher seien derzeit keine wesentlichen, wertrelevanten Instandhaltungen ausstehend. Die Dachreparatur sei erfolgt. Die Putzablösungen im Bereich der Westfassade würden von dem Eigentümer der Nachbarparzelle im Zuge des Neubaus saniert, sodass hier keine weiteren Kosten auf die Eigentümer zukommen würden.

Die Fahrstühle, Brandmeldeanlage und Notstromanlage seien auch 2023 insgesamt erneuert worden.

Laut Abrechnung für das Jahr 2022 betrug die Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2022 für das Gesamtobjekt 202.025,07 €, der Anteil der WE 67 betrug 1.212,15 €.

Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt der Anteil an der Instandhaltungsrücklage am 01.01.2024: 9,70 €. Die Pacht würde mit den Rückständen aus Sonderumlagen und Hausgeldern/Abrechnungen verrechnet.

GEBÄUDEBESCHREIBUNG Appartement Nr. 67 (Zimmer 224) im 2-geschoss, hinten links4.25 Innenwände:

- Appartement 67: GK-Ständerwände
- Innenwandbekleidung: Putz, Raufasertapete und Anstrich

4.26 Decken:

- Appartement 67: Betondecke
- Deckenuntersichten: Putz und Anstrich, z. T. abgehängte Decke

4.27 Fußböden:

- Appartement 67: Schwimmender Estrich und Teppichbelag

4.28 Fenster/Verschattung:

- Fenster: Kunststoff Einbau ca. 1993
- Verglasung: Isolierzweifachverglasung
- Rollläden: keine Verschattung vorhanden

4.29 Türen:

- Innentüren: Sperrtüren mit Anstrich
Holzumfassungszargen, gestrichen
- WE-Eingangstür: Holztür mit Anstrich
Stahlumfassungszargen, gestrichen
selbstschließend

4.30 Küchen:

im Appartement nicht vorhanden

4.31 Bäder:

Stück: 1 Duschbad

- Fußbodenbelag: Fliesen 1/1
- Wandbekleidung: Fliesen 1/1
- Ausstattung: 1 WT, 1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten,
1 Dusche mit einfacher Duschtasse mit Aufputzarmatur
- Warmwasserbereitung: zentral
- Hinweis: einfache Ausstattung der Bauzeit entsprechend

4.32 WC (extra):

im Appartement nicht vorhanden

4.33 Sonderausstattungen:

- Klimaanlage mit raumindividueller Steuerung,
- Abluftanlage für innenliegendes Duschbad

4.34 Elektrische Ausstattung:

- Anzahl der Steckdosen und Brennstellen der Nutzung entsprechend
- FI-Schalter vorhanden
- Installationen unter Putz

4.35 Sonst. Installationen:

- Telefonanschlussdosen in jedem Appartement vorhanden
- Netzwerkverkabelung vorhanden (nur im Empfangs-/ Bürobereich)
- Netzwerkanbindung in den Appartements über (WLAN-Router auf den Etagen)

4.36 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails außen:

der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend einfache bis mittlere Details

4.37 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails innen:

der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend einfache bis mittlere Details, durch Sanierung im Allgemeinbereich aufgewertet

4.38 Besonderheiten (Abmessungen, Belichtung etc. s. auch Ziff. 2.2):

übliche Raumhöhen

übliche Raumaufteilung für ein kleines Hotelzimmer (Doppelzimmer).

Barrierefreiheit nicht gegeben, da das Zimmer zwar über einen Fahrstuhl erschlossen ist, jedoch der Grundriss des Zimmers bezüglich Duschbad, Flur etc. nicht barrierefrei ist.

4.39 Baulicher Zustand:

- Appartement innen: befriedigend
- Gebäude außen: befriedigend
- Ausstattungsstandard: einfach bis mittel

4.40 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):

innerhalb des Appartements keine wesentlichen, wertrelevanten Mängel ersichtlich, vgl. auch Ziffer 4.21

Hinweis:

Das Verkehrswertgutachten ist kein Schadensgutachten, insbesondere wurden keine Bauteilöffnungen vorgenommen oder die Funktion von haustechnischen Anlagen überprüft. Es fand auch keine detaillierte Untersuchung der Gebäude oder von Gebäudeteilen im Hinblick auf versteckte Mängel statt.

Erkennbare Schäden und Mängel, die den Verkehrswert über die der Bewertung zu Grunde gelegte Restnutzungsdauer/Alterswertminderung hinaus beeinflussen oder die die Gebrauchstüchtigkeit einschränken, müssten gesondert bewertet werden.

Dies entspricht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Sinne von § 194 BauGB zur Bemessung des Verkehrswertes.

Ggf. ist ein gesondertes Gutachten notwendig, welches durch einen ö. b. u. v. Sachverständigen für Bauschäden zu erstatten wäre. Dies ist jedoch nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.

4.41 Charakteristik des Appartements:

kleines Hotelzimmer (Doppelzimmer) in einfacher bis mittlerer Ausstattung in einem Budgethotel mit insgesamt 169 Zimmern (nach WEG aufgeteilt).

4.42 Beurteilung der Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit: eingeschränkt

5. WERTRELEVANTE FAKTOREN

5.1 MIETEINNAHMEN:

Lt. § 27 ImmoWertV wird der marktüblich erzielbare Ertrag der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt. Aufgrund der Nutzungsmöglichkeit (vgl. Ziff. 2.2), des Zuschnitts und der Größe des Doppelzimmers werden die marktüblich erzielbaren Mieteinnahmen wie folgt geschätzt:

	Wohnfläche (qm)	Mietansatz/qm	
Appartement 067	23 x	20,00	460 €
TG-Stellplatz G3		pauschal	60 €
Miete Funkturm (O2) anteilig rund			3 €
Gesamt:			523 €
Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)			6.276 €

5.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN:

Lt. § 32 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckten Betriebskosten anzusetzen:

		Ein.	€/Einheit	
Verwaltungskosten	Doppelzimmer	1	420	420 €
	TG-Stellplatz	1	46	46 €
		Wfl. qm	€/qm	
Instandhaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten		23	13,75	316 €
	TG-Stellplatz	Ein.	€/Einheit	
		1	104	104 €
		% der	JNM	
Mietausfallwagnis		4	6.276	251 €
Bewirtschaftungskosten (€ / Jahr)				1.137 €

5.3 BODENWERT:

Bodenrichtwert lt. Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt zum 01.01.2024 für ein durchschnittliches erschließungsbeitragsfreies Mischbaugrundstück im Lagebereich:

750 €/qm bei einer GFZ von 0.8

Es wird eine stagnierende Bodenwertentwicklung zum Stichtag 01.07.2024 unterstellt.

Unter Berücksichtigung der Lage im Richtwertgebiet, der hohen baulichen Ausnutzung und der Gegebenheiten wird ein Zuschlag in Höhe von rd. 20 % des Richtwertes in

Richtwert: 750 €/qm + rd. 20 % Anpassung (+ 150 €/qm) = rd. 900 €/qm

Der objektspezifische Bodenwert wird somit auf 900 €/qm geschätzt

		2229 qm	x	900 €/qm	2.006.100 €
Miteigentumsanteil:	60,00 10000		x	2.006.100 €	12.037 €

5.4 LIEGENSCHAFTSZINS:

Lt. § 21.2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Laut Auskunft des Immobilienmarktberichtes 2024 des Gutachterausschusses Darmstadt wird für das Jahr 2023 für Hotelgebäude keiner, im Jahr 2024 ein Liegenschaftszinssatz von 5,3 % angegeben. Üblicherweise wird bei reiner Hotelnutzung lt. Marktwertermittlung nach ImmoWertV (Wolfgang Kleiber) 9. Auflage 2022, Seite 1359 ein LSZ von 6,0 bis 8,0 % angesetzt.

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.25 bis 4.27) wird der Liegenschaftszinssatz geschätzt auf

6,00%

5.5 RESTNUTZUNGSDAUER (RND):

Lt. § 4.3 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Laut Anlage 1 der ImmoWertV wird bei gleichartigen Objekten eine Nutzungsdauer von 40 Jahren unterstellt.

Aufgrund der Gegebenheiten wird die wirtschaftl. Restnutzungsdauer auf 18 Jahre geschätzt, wobei die erfolgten Sanierungen auf Grundlage des Modelles zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden bei "Modernisierung" gemäß Anlage 2 der ImmoWertV berücksichtigt worden sind.

5.6 BARWERTFAKTOR:

Lt. § 34 ImmoWertV sind für die Kapitalisierung und Abzinsung Barwertfaktoren auf Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor KF} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - i)}$$

Liegenschaftszins (lt. 5.4):	6,00%
Restnutzungsdauer (lt. 5.5):	18 Jahre
Kapitalisierungsfaktor:	10,828

5.7 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE:

Lt. § 8.3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Wie aus Ziffer 4.24 ersichtlich, liegt jedoch eine sehr geringe Instandhaltungsrücklage vor. Üblicherweise würde diese bei einem gleichartigen Objekt ca. 300.000 € betragen, um zukünftige Sanierungen ohne Sonderumlagen abdecken zu können.

Fehlende Instandhaltungsrücklage	ca.	300.000 €	
Miteigentumsanteil	60,00 10000	x	300.000 €
			1.800 €
			rd. -2.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **2.000 €**

Hinweis: Nachfolgende Berechnungen sind mittels elektronischer Datenverarbeitung erstellt. Durch evtl. Rundungsfehler der einzelnen Teilergebnisse sind nicht einzelne gerundete Teilergebnisse, sondern nur die Gesamtrechnung nachprüfbar.

6. ERTRAGSWERTBERECHNUNG

6.1	Gebäudenutzung:	Hotelappartement (Doppelzimmer) nach WEG aufgeteilt			
6.2	Wohnfläche laut Anlage 5:				
	Appartement 067	23 qm	x	20,00	460 €
	TG-Stellplatz G3 pauschal				60 €
	Miete Funkturm (O2) anteilig rund				3 €
6.3	Jahresrohmiete	12	x		523 €
					6.276 €
6.4	Bewirtschaftungskosten (lt. Ziff. 5.2):				
					-1.137 €
6.5	Reinertrag:				
					5.139 €
6.6	Grundstücksgröße:	2229 qm			
6.7	Bodenwert:	2229 qm	x	900 €/qm	2.006.100 €
	davon anteilig	60,00 10000	x	2.006.100 €	12.037 €
6.8	Liegenschaftszinssatz:	6,00%			
					-722 €
6.9	Reinertrag - Bodenertrag:				
					4.417 €
6.10	Gebäudeertrag:				
	Liegenschaftszinssatz:	6,00%			
		1,060			
6.11	Restnutzungsdauer:	18 Jahre			
6.12	Barwertfaktor:	10,828			
6.13	Gebäudeertragswert:	(Ziff. 6.9x6.12)			47.820 €
6.14	Bodenwert (anteilig) s. Ziff. 5.3:				
					12.037 €
6.15	Vorläufiger Ertragswert:				
					59.857 €

7. VERGLEICHSWERTBERECHNUNG

7.1	Lt. Marktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt liegen für Hotelzimmer, die nach WEG aufgeteilt sind keine Durchschnittspreis vor. Für Appartements mit einer Größe bis 44 qm Bj. ab 1991 lag der Durchschnittspreis im Jahr 2023 in der Wohnlage Darmstadt-West bei bei 7 Vergleichsfällen.	4450 €/qm		
	Für Gesamt- Darmstadt lag der Durchschnittspreis für eine o. g. Eigentumswohnung bei bei 25 Vergleichsfällen.	4286 €/qm		
	Lt. Auskunft aus der Kaufpreissammlung des o. g. Gutachterausschusses sind im Zeitraum von 06/2022 bis 10/2023 acht nach WEG aufgeteilte Hotelappartements mit einer mittleren Größe von 22 qm in der Anlage verkauft worden. Als Durchschnittspreis ergab sich rund	3100 €/qm		
7.2	Unter Abwägung der Größe mit den Gegebenheiten sowie unter Berücksichtigung der Ausstattung und des Zustandes des Hotelappartements (vgl. Ziff. 4.36-4.40) wird ein leichter Abschlag			
7.3	Der Vergleichswert/qm liegt somit bei	3000 €/qm		
7.4	Vorläufiger Vergleichswert des Hotelappartements Nr. 067:			
	23 qm	x	3000 €/qm	69.000 €
	Zuschlag für TG-Stellplatz Nr. G3 (DPP- Stellplatz)			5.000 €
				74.000 €

8. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

§ 194 BauGB definiert den Verkehrswert wie folgt:

„Der Verkehrswert 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

In der Regel orientiert sich bei Eigentumswohnungen der Verkehrswert am Vergleichswert. Der Ertragswert hat daher nur nachrichtlichen Charakter.

Vorläufiger Vergleichswert (s. Ziff. 7) **74.000 €**

Vorläufiger Ertragswert nachrichtlich (s. Ziff. 6.15): **59.857 €**

Marktübliche Zu- und Abschläge:

Unter Berücksichtigung der Lage und Hauptausrichtung, des Gebäudezuschnittes und der Ausstattung, sowie unter Einbeziehung der rückläufigen Nachfragesituation des Teilmarktes ist ein Abschlag vom vorläufigen Vergleichswert in Ansatz zu bringen.

Marktüblicher Abschlag: rund: -5% **-4.000 €**

Der vorläufige Vergleichswert des unbelasteten Miteigentumsanteils inkl. Marktanpassung beträgt somit **70.000 €**

Abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziff. 5.7) **-2.000 €**

Der Vergleichswert des unbelasteten Miteigentumsanteils ohne Aufwuchs beträgt somit **68.000 €**

Wie oben dargestellt, wird bei Eigentumswohnungen üblicherweise der Verkehrswert vom Vergleichswert abgeleitet.

Der Verkehrswert beträgt daher **68.000 €**

in Worten ----- achtundsechzigtausend Euro



**Hinweis: Überschlägliche Berechnungen auf Grundlage
des Flurkartenauszugs**

Berechnung der Grundstücksausnutzung:

Grundstücksgröße:	Parzelle Nr. 185/18			2229 qm
	Länge		Breite	Fläche
Geschossflächen EG:				
vollständig durch die Tiefgarage überbaut				2229,00
GRZ=	2229,00	:	2229	1,00
Geschossflächen EG:	68,00	x	18,50	1258,00
	28,50	x	5,00	142,50
Geschossflächen 1.OG:	68,00	x	18,50	1258,00
Geschossflächen 2.OG:	68,00	x	18,50	1258,00
Geschossflächen 3.OG:	68,00	x	18,50	1258,00
Geschossflächen StaG:	0,75	x	1258,00	943,50
GFZw=	6118,00	:	2229	2,74

Aufstellung der Wohnflächen:

(Maße lt. Anlage 1 zum Beisreiben)

					inkl. 3% Putzabzug
App. Nr. 67:	3,01	x	8,13	24,46	23,72
	-0,12	x	3,01	-0,36	-0,35
	-0,12	x	2,89	-0,35	-0,34
	-0,12	x	0,75	-0,09	-0,09
	-0,75	x	0,25	-0,19	-0,18
Summe der Wohnflächen Appartement Nr. 67 ca.					23 qm



Bild 1: Ansicht von Norden



Bild 2: Ansicht von Osten



Bild 3: Rückansicht von Süd-Osten



Bild 4: Ansicht von Süd-Westen



Bild 5: Blick in das Appartement Nr. 67



Bild 6: Blick in das Duschbad





Bild 7: Blick in das Duschbad.



Bild 8: Blick auf den TG- Stellplatz, dem Appartement Nr. 67 ist der linke Stellplatz zugewiesen



9. SCHLUSSBEMERKUNG

9.1 ERLÄUTERUNGEN ÜBER ANGABEN DER PARTEIEN:

Wenn Angaben oder Einlassungen nur von einer der anwesenden Parteien stammen, so wurden sie bei den Sachausführungen entsprechend gekennzeichnet. Gegebenenfalls müssen – nach erneuter Abklärung des Sachverhalts bei nicht vorliegenden vollständigen Angaben – Ergänzungen vorbehalten werden.

9.2 SACHVERSTÄNDIGENERKLÄRUNG

„Das obige Gutachten habe ich nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.“

Kostenrechnung ist getrennt erstellt.

Das Gutachten erhält erst nach voller Vergütung der zugehörigen Rechnung seine Gültigkeit.

9.3 HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

Der Sachverständige haftet für Schäden, gleich aus welchem Rechtsgrund, nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben, jedoch nur dem Auftraggeber gegenüber.

Alle darüber hinausgehenden Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Die Haftung des Sachverständigen ist – gleich aus welchem Rechtsgrund – auf 100.000,00 Euro Vermögensschaden für jeden Einzelfall beschränkt. Das gilt auch für Schäden, die bei einer Nachbesserung entstehen.

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit oder angemessener gesetzter Frist nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, so kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrages (Wandlung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen.

Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

Erfüllungs- und Schadenersatzansprüche, die nicht einer kürzeren Verjährungsfrist unterliegen, verjähren nach fünf Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens an den Auftraggeber bzw. bei Abnahme. Die Abnahme des Gutachtens gilt 7 Tage nach seiner Aufgabe zur Post bzw. bei Übergabe als erfolgt.

9.4 ERFÜLLUNGSORT UND GERICHTSSTAND:

Als Erfüllungsort und Gerichtsstand ist ausdrücklich Darmstadt vereinbart.

9.5 GUTACHTENUMFANG:

Dieses Gutachten umfasst die unten angegebenen Seiten, Anlagen und Ausfertigungen. Eine Durchschrift befindet sich bei den Gutachterakten.

9.6 GUTACHTENAUSFERTIGUNGEN:

4 Ausfertigungen sowie 1 pdf-Datei dieses Gutachtens gehen an folgende Anschrift:

Amtsgericht Darmstadt
Postfach 11 09 51
64224 Darmstadt

Dies ist die 1. ~~2.~~ ~~3.~~ ~~4.~~ Ausfertigung von 4 Ausfertigungen mit 24 Seiten und 2 Anlagen.

Aufgestellt: Darmstadt, den 21.08.2024

