



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

26.07.2024 GAG ph-st

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

AZ: 61 K 11/24

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 1 im EG

Frankfurter Straße 74

64293 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 26. Juli 2024



Schleiermacherstraße 8
64283 Darmstadt

Telefon 06151-259 80
Telefax 06151-216 22

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 8
5.	Wertrelevante Faktoren	Seite 15
5.1	Mieteinnahmen	Seite 15
5.2	Bewirtschaftungskosten	Seite 15
5.3	Bodenwert	Seite 16
5.4	Liegenschaftszins	Seite 16
5.5	Restnutzungsdauer (RND)	Seite 16
5.6	Barwertfaktor	Seite 17
5.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 17
6.	Ertragswertberechnung	Seite 18
7.	Vergleichswertberechnung	Seite 19
8.	Verkehrswertermittlung	Seite 20
9.	Schlussbemerkung	Seite 21

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: Eigentumswohnung Nr. 1 im EG
Straße: Frankfurter Straße 74
Ort: 64293 Darmstadt
Gemarkung: Darmstadt Bezirk 3 Flur: 3 Flurstück-Nr. 630/3

1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Qualitätsstichtag: 19.06.2024
Wertermittlungstichtag: 19.06.2024

1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Grundbuch: Darmstadt Bezirk 3 Blatt: 3368

Miteigentumsanteil: 209,00 | 1000

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1.

Sondernutzungsrecht an vorgelagerter Terrasse inkl. Treppe und Garten G 1

Eigentümer: siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 369 qm

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: lastenfrei

1.4.2 Baugenehmigung:

Abgeschlossenheitsbescheinigung S-274/92 vom 08.09.1992 eingesehen

1.4.3 Verträge:

- kein Mietvertrag, da Leerstand seit ca. 2022

1.4.4 Brandversicherungswert: 47.000 M (1914)1.4.5 Frühere Verkaufs- bzw. Schätzwerte:

Maklerschätzung vom 24.11.2022, Schätzwert 538.000 €

1.4.6 Dem Gutachten zugrunde liegende Unterlagen:

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.02.2024
- Flurkartenauszug vom 14.02.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.02.2024
- Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen vom 26.02.2024
- Grundrisspläne aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung (s. Anlage 1 zum Beischreiben)
- Überschlägliche Berechnungen (s. Anlage 1)
- Einsichtnahme in UR 71/1993 vom 17.02.1993 sowie UR 272/1993 vom 17.05.1993 im Grundbuchamt des Amtsgerichts Darmstadt durch den Unterzeichner

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert-anteilig (s. Blatt 16)	88.689 €
Vorläufiger Ertragswert (nachrichtlich) (s. Blatt 18)	356.928 €
Vorläufiger Vergleichswert (s. Blatt 19)	421.000 €
Vergleichswert (s. Blatt 20)	390.000 €
Verkehrswert (s. Blatt 20)	390.000 €

Der Verkehrswert in Höhe von	390.000 €
entspricht bei einer Wohnfläche von	104 qm
einem Quadratmeterpreis von rund	3750 €/qm

2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG

Ortstermin: 19.06.2024 17.00 Uhr

2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:

siehe separates Beischreiben

2.2 GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:

ETW (4Zi,K,B,WC,Abst,B) ca. 104 qm Wohnfläche

in einem Wohngebäude mit insgesamt 5 Einheiten,
Baujahr ca. 1900, Sanierung ca. in den 1990er Jahren, 4-geschossig, vollunterkellert,
ausgebautes Dach

Dachform: Mansarddach

Anbauten: gleichartige Mehrfamilienwohnhäuser nach Norden und Süden

Grundrissaufteilung:

- KG: Lager, Keller, Hausanschlüsse, Technik sowie Allgemeinkeller (ehemalige Waschküche mit extra Außenzugang)
- EG: 1 Wohneinheit
- 1. OG: 1 Wohneinheit
- 2. OG: 1 Wohneinheit
- Mansard-
geschoss: 1 Wohneinheit
- DG: 1 Wohneinheit

Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss

4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Abstellraum, Balkon,
kleiner Freisitz im Garten ca. 1/2 Geschoss tieferliegend

Der Bauzeit entsprechend hohe Räume.

Übliche Raumaufteilung für eine großzügige 4-Zimmerwohnung (Gründerzeitwohnung).
Barrierefreiheit nicht gegeben, da die Wohnung nur über eine Treppe erschlossen ist
(die Wohnung liegt ca. 1/2 Geschoss über dem Straßenniveau).

2.3 Weitere Angaben:

- | | |
|---|--------------------------------------|
| a) Gewerbebetrieb: | nein |
| b) Maschinen- und Betriebseinrichtungen | nein |
| c) Verdacht auf Hausschwamm: | nein |
| d) Behördliche Beschränkungen: | kein Eintrag im Baulastenverzeichnis |
| e) Mieter: | nein, da Leerstand seit ca. 2022 |
| f) Verwalter: | siehe separates Beischreiben |
| g) Energieausweis: | nicht vorhanden (Denkmalschutz) |

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Verkehrslage:

Stadtkernlage im südlichen Bereich des Johannesviertels, einem Wohngebiet nördlich des Stadtkerns der Wissenschaftsstadt Darmstadt (ca. 167.000 Einwohner), im südlichen Bereich des Ballungsraumes Rhein-Main gelegen.

3.2 Entfernung:

- Ortszentrum Darmstadt: ca. 1 km
- Einkaufsmöglichkeiten: ca. 700 m
- Kindergarten: ca. 400 m
- Grundschule: ca. 700 m Goetheschule
- weiterführende Schule: ca. 1 km Eleonorenschule
- ärztliche Versorgung: ca. 500 m
- Apotheke: ca. 700 m

- FfM Innenstadt: ca. 35 km

3.3 Öffentliche Parkplätze:

eingeschränkt im Straßenraum vorhanden

3.4 Verkehrsverbindungen:

- Straßenbahn-H: ca. 200 m
- Bus-H: ca. 200 m
- DB (Bf DA-Nord): ca. 1 km
- Darmstadt Hbf: ca. 3 km
- BAB (A 5 / A 67): ca. 6 km
- Flughafen Frankfurt: ca. 30 km

3.5 Straßenart:

- Straßenausbau: Asphaltdecke
- Gehweg: z. T. Asphalt, z. T. Natursteinpflaster

3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Gas: Gasanschluss im Gebäude vorhanden
- 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: Kabelanschluss lt. Angabe Fa. Vodafone möglich

Das Grundstück ist als voll erschlossenes Bauland anzusehen.

3.7 Nachbarbebauung:

gleichartige 3-geschossige Wohnbebauung in geschlossener Blockrandbauweise (Gründerzeitviertel)

Grenzverhältnisse: nach Norden und Süden Grenzbebauung

Brandmauern: nach Norden und Süden vorausgesetzt

Wegerechte: keine unterstellt

Baulastenverzeichnis: kein Eintrag im Baulastenverzeichnis

3.8 Störungen:

Verkehrslärm durch Straße, Straßenbahn
sowie Fluglärm je nach Windverhältnissen, wie in dieser Lage üblich

3.9 Topographie des Grundstücks:

eben

3.10 Höhe des Grundstücks zur Straße:

gleichverlaufend

3.11 Höhe der Nachbargrundstücke:

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.

3.14 Ausweisung:

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Lt. Angabe des Bauamtes der Stadt Darmstadt liegt der Bebauungsplan N1 Johannesviertel vom 13.6.1977 vor. Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Die zulässige Ausnutzung beträgt 4 Geschosse.

Die Liegenschaft ist als Bestandteil einer Gesamtanlage nach § 2 Absatz 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

3.15 Ausnutzung:

- durch aufgehende Bebauung voll ausgenutzt (GRZ ca. 0,42, GFZw ca. 1,96)
- ohne Baureserven, da das Wohnhaus Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage ist sowie eine Teilung nach WEG vorliegt

3.16 Einfriedung und Tore:

- Straße: Mauer und Sockel in Sichtmauerwerk
z. T. Metallzaun h = ca. 1,70 m
Metalltor (2-flügelig) mit Schmiedefüllung als Zugangstor
- Garten: Mauer

3.17 Sonstige Außenanlagen:

- Freisitz mit Betonpflaster befestigt im EG 1/2-Geschoss tieferliegend, als Sondernutzungsrecht der Wohnung 1 im EG zugewiesen
- kleine Gartenfläche (südlicher Teil des Gartens) als Sondernutzungsrecht der Wohnung 1 zugewiesen (s. Anlage zum Beischreiben)
- Zuwegung: Betonplatten, im rückwärtigen Bereich z. T. Natursteinpflaster

3.18 Einstellplätze nach RGO:

keine Stellplätze vorhanden

3.19 Gesamteindruck:

rechteckig geschnittene kleine Parzelle mit Abstufung im Norden, Straßenfront ca. 13 m, Tiefe ca. 31 m bzw. 27 m (an der Südgrenze), in West-Ost Ausrichtung

3.20 Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung der Grundstückslage:

keine Änderungen zu erwarten

3.21 Sonstiges:

Die Liegenschaft ist als Bestandteil einer Gesamtanlage nach § 2 Absatz 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG ALLGEMEIN

- 4.1 Gebäudeart: (siehe auch Ziffer 2.2)
4-geschossiges Wohngebäude, Baujahr ca. 1900, Sanierung ca. in den 1990er Jahren
- 4.2 Zweckbestimmung:
Wohngebäude als Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten nach WEG aufgeteilt
- 4.3 Außenwände: Konventionelle Bauweise
- KG: Bruchsteinmauerwerk, z. T. Mauerwerk
 - EG: Mauerwerk
 - 1. OG: Mauerwerk
 - 2. OG: Mauerwerk
- 4.4 Innenwände:
- KG: Massiv
 - EG: Massiv
 - 1. OG: Massiv
 - 2. OG: Massiv
 - Mansarde + DG: Massiv
 - Innenwandbekleidung: Rauputz und Anstrich, im KG Putz und Anstrich, z. T. nur Anstrich
- 4.5 Fassade:
- EG - 2.OG straßenseitig: Putz mit Ziergewänden der Bauzeit entsprechend
 - EG - 2.OG gartenseitig: Sichtmauerwerk
 - Sockel: verputzt
- 4.6 Bedachung:
- Eindeckung: Mansarddach mit Schieferdeckung
 - Schornstein: massiv Klinker
 - Dachrinnen: Zink
- 4.7 Decken:
- KG: Kappendecke mit Stahlträgern aus der Bauzeit
 - EG: Holzbalkendecke
 - 1. OG - DG: Holzbalkendecken
 - Deckenuntersichten: Putz und Anstrich

4.8 Treppen:

- KG: Holzterppe mit Holzstufen
 - EG - DG: Holzterppe mit Holzstufen und PVC-Belag
 - Geländer: Holzgeländer mit Holzfüllung und Holzhandlauf
- Kelleraußentreppe zum Allgemeinkeller (ehemalige Waschküche), einläufige Treppe mit Ziegelbelag

4.9 Heizung:

- Gasbetriebene Etagethermen in jeder Wohneinheit (dezentral)
- Wärmeübertragung mit Radiatoren und Thermostatventilen
- Heizungsrohre überwiegend unter Putz
- Warmwasserbereitung mittels dezentralen e-Durchlauferhitzern bzw. e-Speichern

4.10 Fußböden (Allgemeinbereich):

- KG und Flure: Glattstrich
- Treppenraum z. T. Fliesen, z. T. PVC-Belag

4.11 Fenster/Verschattung:

- Fenster: ältere Kunststofffenster
- Verglasung: Zweifachverglasung
- Rollläden: überwiegend Kunststoff, im Bereich des Erkers älterer Holzrollladen

4.12 Türen (Allgemeinbereich):

- Wohnungseingangstüren: Füllungstüren mit Anstrich aus der ursprünglichen Bauzeit mit Glasfüllung (einfachverglast) Seitenlicht und Oberlicht einfachverglast
- Hauseingangstür: Holz mit Sichtfenster und Oberlicht in den 90er Jahren erneuert
- rückseltige Eingangstür zum Garten: einfache Holzter mit einfachverglaster Füllung aus der ursprünglichen Bauzeit
- Eingangstür zum Allgemeinkeller (ehemalige Waschküche): Holzter aus der ursprünglichen Bauzeit mit Einfachverglasung

4.13 Sonderausstattungen:

- nicht vorhanden

4.14 Elektrische Ausstattung:

- Klingel, Türöffner, Gegensprechanlage vorhanden
- normale Anzahl der Steckdosen und Brennstellen
- Elektroinstallationen in den 90er Jahren komplett saniert
- FI-Schalter jeweils vorhanden
- Installationen überwiegend unter Putz

- 4.15 Sonst. Installationen:
- Telefonanschlussdose in jeder Wohneinheit 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 mittlere Details
- 4.18 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails innen:
der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend mittlere Details
- 4.19 Besonderheiten (Abmessungen, Belichtung etc. s. auch Ziff. 2.2):
Der Bauzeit entsprechend hohe Räume.
Übliche Raumaufteilung für eine großzügige 4-Zimmerwohnung (Gründerzeitwohnung).
Barrierefreiheit nicht gegeben, da die Wohnung nur über eine Treppe erschlossen ist
(die Wohnung liegt ca. 1/2 Geschoss über dem Straßenniveau).
- 4.20 Baulicher Zustand:
- Gebäude: befriedigend
 - Außenanlagen: befriedigend
 - Ausstattungsstandard: einfach bis mittel
- 4.21 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):
- Außenputz z. T. mit Ablösungen
 - Beheizung und Energieverbrauch bei Weitem nicht mehr zeitgemäß

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:

Typisches 4-geschossiges Gründerzeitmehrfamilienwohnhaus mit Mansarddach nach WEG aufgeteilt.

4.23 Sonstiges:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Aufgrund des Baujahres, der Bauweise sowie der Beheizung des Gebäudes ist von einem sehr hohen Energiebedarf, der bei Weitem nicht mehr heutigen Gesichtspunkten entspricht, auszugehen.

Hinweis:

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

Hinweis:

Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, ist kein Energieausweis notwendig.

4.24 INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE /

WERTRELEVANTE BESCHLÜSSE DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Laut Auskunft der Hausverwaltung vom 30.06.2024:

"... ergibt sich für den Stichtag ein Stand von 23.614,37 €. Am 11. 06.2024 wurden Dachfenster beauftragt welche lt. Angebot insgesamt 12.103,05 € kosten sollen.

Damit reduziert sich die Rücklage auf 11.511,32 € bzw. 2.405,87 € für die 209/1000 MEA der Wohnung Nr. 1. Künftige Sanierungen (z. B. Fassade, Teppenhaus ...) sollen mit den jeweils vorhandenen Geldern gemacht werden.

Das heißt mit Sonderumlagen ist z. Zt. nicht zu rechnen."

GEBÄUDEBESCHREIBUNG WOHNUNG Nr. 1 im Erdgeschoss

- 4.25 Innenwände:
- Wohnung 1: massiv
 - Innenwandbekleidung: Putz, Raufasertapete und Anstrich
- 4.26 Decken:
- Wohnung 1: Holzbalkendecke
 - Deckenuntersichten: Putz, Tapete, Anstrich
- 4.27 Fußböden:
- Wohnung 1: Überwiegend Laminat, z. T. Fliesen (Flur)
- 4.28 Fenster/Verschattung:
- Fenster: Kunststofffenster
 - Verglasung: Zweifachverglasung
 - Rollläden: Überwiegend Kunststoff, im Erker älterer Holzrollladen
- 4.29 Türen:
- Innentüren: Füllungstüren mit Anstrich
Holzumfassungszargen aus der Bauzeit
 - WE-Eingangstür: Füllungstüren mit Anstrich aus der ursprünglichen Bauzeit
mit Glasfüllung (einfachverglast)
Seitenlicht und Oberlicht einfachverglast
- 4.30 Küchen: Stück: 1
- Bodenbelag: PVC (defekt)
 - Wandbekleidung: Fliesenspiegel
 - Kücheneinrichtung: gehört nicht zum Gebäude
 - Warmwasserbereitung: E-Boiler (defekt)
- 4.31 Bäder: Stück: 1
- Fußbodenbelag: Fliesen 1/1
 - Wandbekleidung: Fliesen 1/2
 - Ausstattung: 2 WT, 1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten,
1 Bidet, 1 Dusche mit Spritzschutz (Tür),
1 Badewanne ohne Spritzschutz
 - Warmwasserbereitung: Durchlauferhitzer e-betrieben
 - Hinweis: ca. in den 1990er Jahren komplett saniert inklusive
neuer Fliesen und Objekte; das WC sowie
das Bidet ist jedoch relativ hoch eingebaut

- 4.32 WC (extra): Stück: 1
- Fußbodenbelag: Fliesen 1/1
 - Wandbekleidung: Fliesen 1/2
 - Ausstattung: 1 WT, 1 WC
 - Warmwasserbereitung: nein, nur Kaltwasser
 - Hinweis: einfache Ausstattung, ca. in den 1990er Jahren saniert inklusive neuer Fliesen und Objekte
- 4.33 Sonderausstattungen:
- nicht vorhanden
- 4.34 Elektrische Ausstattung:
- Klingel, Türöffner, Gegensprechanlage vorhanden
 - normale Anzahl der Steckdosen und Brennstellen
 - Elektroinstallationen in den 1990er Jahren komplett saniert
 - FI-Schalter jeweils vorhanden
 - Installationen überwiegend unter Putz
- 4.35 Sonst. Installationen:
- Telefonanschlussdose vorhanden
- 4.36 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails außen:
der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend mittlere Details
- 4.37 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails innen:
der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend mittlere Details
- 4.38 Besonderheiten (Abmessungen, Belichtung etc. s. auch Ziff. 2.2):
Der Bauzeit entsprechend hohe Räume.
Übliche Raumaufteilung für eine großzügige 4-Zimmerwohnung (Gründerzeitwohnung).
Barrierefreiheit nicht gegeben, da die Wohnung nur über eine Treppe erschlossen ist
(die Wohnung liegt ca. 1/2 Geschoss über dem Straßenniveau).
- 4.39 Baulicher Zustand:
- Wohnung innen: befriedigend
 - Gebäude außen: befriedigend
 - Ausstattungsstandard: mittel

4.40 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):

- Fußbodenbeläge z. T. verschlissen
- Fliesen im Flur z. T. locker
- Elektrospeicher in der Küche defekt
- Beheizung und Energieverbrauch bei Weitem nicht mehr zeitgemäß

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.

4.41 Charakteristik der Wohnung:

Typische 4-Zimmerwohnung im Erdgeschoss eines Gründerzeitgebäudes mit großzügigem Grundrisszuschnitt, in den 1990er Jahren saniert, im nordöstlichen Bereich des Johannesviertels direkt an der Frankfurter Straße gelegen

4.42 Beurteilung der Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit:

normal

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 der Eigentumswohnung werden die marktüblich erzielbaren Mieteinnahmen wie folgt geschätzt:

	Wohnfläche (qm)	Mietansatz/qm	
Wohnung Nr. 1	104 x	11,50	1.196 €
Zuschlag für Terrasse und Gartenteil		pauschal	50 €
Gesamt:			1.246 €
Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)			14.952 €

5.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN:

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

	Ein.	€/Einheit	
Verwaltungskosten Wohnung	1	420	420 €
	Wfl. qm	€/qm	
Instandhaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten	104	13,75	1.430 €
	% der	JNM	
Mietausfallwagnis	4	14.952	598 €
Bewirtschaftungskosten (€ / Jahr)			2.448 €

5.3 BODENWERT:

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

1150 €/qm bei einer GFZ von 1,3

Es wird eine stagnierende Bodenwertentwicklung zum Stichtag 19.06.2024 unterstellt.

Unter Berücksichtigung der hohen baulichen Ausnutzung, der Störungen und der Gegebenheiten wird weder ein Ab- noch ein Zuschlag in Ansatz gebracht.

Der objektspezifische Bodenwert wird somit auf 1150 €/qm geschätzt

	369 qm	x	1150 €/qm	424.350 €
Miteigentumsanteil: 209,00 1000		x	424.350 €	88.689 €

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 für Immobilienwerte Darmstadt wird bei Wohngebäuden vor Bj. 1950 ein Liegenschaftszinssatz

in Höhe von im Mittel 1,80% in Ansatz gebracht.

Bei Wohngebäuden ab Bj. 1950 wird ein Liegenschaftszinssatz

in Höhe von 1,50% bis 2,70% in Ansatz gebracht.

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.22 und 4.23) wird der Liegenschaftszinssatz geschätzt auf 2,00%

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 80 Jahren unterstellt.

Aufgrund der Gegebenheiten wird die wirtschaftl. Restnutzungsdauer auf 35 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):	2,00%
Restnutzungsdauer (lt. 5.5):	35 Jahre
Kapitalisierungsfaktor:	24,999

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.

Abschläge für Bauschäden bzw. ausstehende Instandhaltungen:

Die in Ziff. 4.21 und 4.40 aufgelisteten Bauschäden, die über das übliche Maß hinausgehen (sog. Instandhaltungsrückstau), sind nachfolgend mit Erfahrungswerten für die Sanierung berücksichtigt worden. Erst durch weitere Untersuchungen und den daraufhin zu erstellenden Kostenanschlag lassen sich die Kosten genau ermitteln. Dies ist jedoch nicht der Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung, sondern wäre durch ein gesondertes Bauschadensgutachten abzudecken.

Hierbei ist zu beachten, dass bei einer Verkehrswertermittlung gemäß § 8.3 ImmoWertV keine realen Kosten, sondern marktgerechte Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Wie aus Ziffer 4.24 ersichtlich, liegt jedoch nur eine Instandhaltungsrücklage von rund 12.000 € vor. Üblicherweise würde diese bei einem gleichartigen Objekt aus der Gründerzeit ca. 60.000 € betragen, um zukünftige Sanierungen ohne Sonderumlagen abdecken zu können.

geringe Instandhaltungsrücklage (60.000 - 12.000)		48.000 €	
Miteigentumsanteil 209,00 1000	x	48.000 €	10.032 €
			rd. - 10.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 10.000 €

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:	Eigentumswohnung Nr. 1			
6.2	Wohnfläche laut Anlage 1:				
	Wohnung Nr. 1	104 qm	x	11,50	1.196 €
	Zuschlag für Terrasse und Gartenteil				50 €
6.3	Jahresrohmiete	12	x		1.246 €
					14.952 €
6.4	Bewirtschaftungskosten (lt. Ziff. 5.2):				-2.448 €
6.5	Reinertrag:				12.504 €
6.6	Grundstücksgröße:	369 qm			
6.7	Bodenwert:	369 qm	x	1150 €/qm	424.350 €
	davon anteilig	209,00 1000	x	424.350 €	88.689 €
6.8	Liegenschaftszinssatz:	2,00%			-1.774 €
6.9	Reinertrag - Bodenertrag:				10.730 €
6.10	Gebäudeertrag:				
	Liegenschaftszinssatz:	2,00%			
		1,020			
6.11	Restnutzungsdauer:	35 Jahre			
6.12	Barwertfaktor:	24,999			
6.13	Gebäudeertragswert:	(Ziff. 6.9x6.12)			268.239 €
6.14	Bodenwert (anteilig) s. Ziff. 5.3:				88.689 €
6.15	Vorläufiger Ertragswert:				356.928 €

7. VERGLEICHSWERTBERECHNUNG

7.1	Lt. Angabe des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt lag der Durchschnittspreis für eine 80 bis 119 qm große Eigentumswohnung Bj. bis 1949 im Jahr 2023 in der Wohnlage Darmstadt-Nord bei bei 13 Vergleichsfällen.	4244 €/qm
	Für Gesamt-Darmstadt lag der Durchschnittspreis für eine o. g. Eigentumswohnung bei bei 18 Vergleichsfällen.	4246 €/qm
	Lt. Auskunft aus der Kaufpreissammlung des o. g. Gutachterausschusses sind im Zeitraum von 02/2023 bis 02/2024 fünf Eigentumswohnungen in Gründerzeithäusern im Johannesviertel mit einer mittleren Größe von rund 110 qm verkauft worden. Als Durchschnittspreis ergab sich rund	4300 €/qm
7.2	Unter Abwägung der Lage im EG, der Größe mit den Gegebenheiten sowie unter Berücksichtigung der Ausstattung und des Zustandes der Wohnung (vgl. Ziff. 4.36-4.40) wird ein leichter Abschlag in Höhe von rd. -6% des Durchschnittspreises in Ansatz gebracht.	-244 €/qm
7.3	Der Vergleichswert/qm liegt somit bei	4000 €/qm
7.4	Vorläufiger Vergleichswert der Wohnung Nr. 1:	
	104 qm x 4000 €/qm	416.000 €
	Zuschlag für Terrasse und Gartenteil G1 (SNR)	5.000 €
		421.000 €

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)	421.000 €
Vorläufiger Ertragswert nachrichtlich (s. Ziff. 6.15):	356.928 €

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%	-21.000 €
-------------------------	-----------	------------------

Der vorläufige Vergleichswert des unbelasteten Miteigentumsanteils inkl. Marktanpassung beträgt somit	400.000 €
---	------------------

Abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziff. 5.7)	-10.000 €
---	------------------

Der Vergleichswert des unbelasteten Miteigentumsanteils ohne Aufwuchs beträgt somit	390.000 €
---	------------------

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

Der Verkehrswert beträgt daher	390.000 €
--------------------------------	------------------

in Worten -----	dreihundertneunzigtausend Euro
-----------------	---------------------------------------

Hinweis: Überschlägliche Berechnungen auf Grundlage der Pläne
(s. Anlage 1 zum Beischreiben)

Berechnung der Grundstücksausnutzung:

Grundstücksgröße:	Parzelle Nr. 630/3				369 qm
	Länge		Breite	Fläche	
Geschossflächen EG:					
	12,51	x	12,15	152,00	
	-2,44	x	0,95	-2,32	
	4,01	x	1,70	6,82	156,50
GRZ=	156,50 :		369		0,42
Geschossflächen EG:				156,50	
Geschossflächen 1.OG:	12,51	x	12,15	152,00	
	-2,44	x	0,95	-2,32	
	4,01	x	1,70	6,82	
Geschossflächen 2.OG:	12,51	x	12,15	152,00	
	-2,44	x	0,95	-2,32	
Geschossflächen 3.OG:	12,51	x	12,15	152,00	
	-2,44	x	0,95	-2,32	
Geschossflächen DG:	0,75	x	152,00	114,00	
	0,75	x	-2,32	-1,74	724,61
GFZw=	724,61 :		369		1,96

Aufstellung der Wohnflächen:

(Maße lt. Anlage 1 zum Beischreiben)

					inkl. 3% Putzabzug	
EG:	Flur			12,73		12,35
	WC/Du/Bad			10,91		10,58
	W/S			26,24		25,45
	W/S			14,39		13,96
	W/S			3,32		3,22
	W/S			13,09		12,70
	W/S			14,13		13,71
	Küche			10,31		10,00
	WC			1,67		1,62
	Balkon zu 1/4	0,80	x	1,00	0,80	0,20
		1,50	x	0,55	0,83	0,21
Summe der Wohnflächen insgesamt ca.						104 qm



Bild 1: Ansicht von Süd-Osten



Bild : Ansicht von Nord-Osten



Bild 3: Rückansicht von Westen



Bild 4: Blick in den Flurbereich

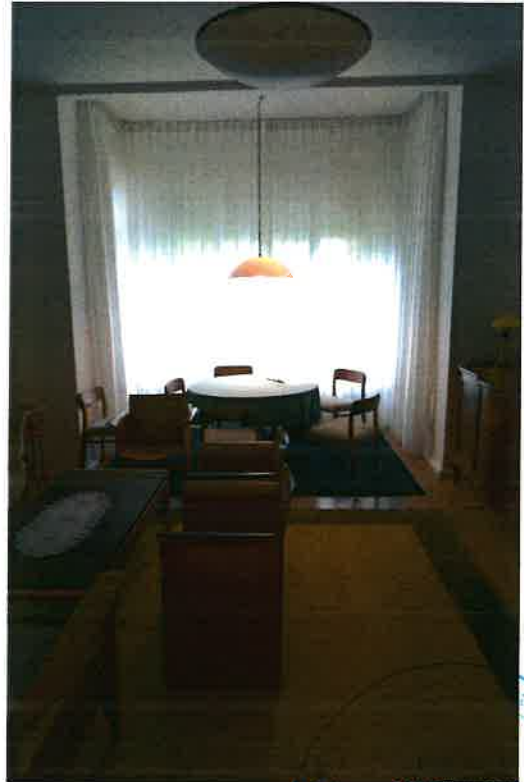


Bild 5: Blick in das Wohn-/Esszimmer



Bild 6: Blick in die Küche



Bild 7: Blick in das Bad



Bild 8: Blick auf den Balkon

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 angemessen 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 ERFÜLLUNGORT 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 22 Seiten und 2 Anlagen.

Aufgestellt: Darmstadt, den

26.07.2024

