



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

05.03.2024 GAG ph-st

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

AZ: 61 K 28/23

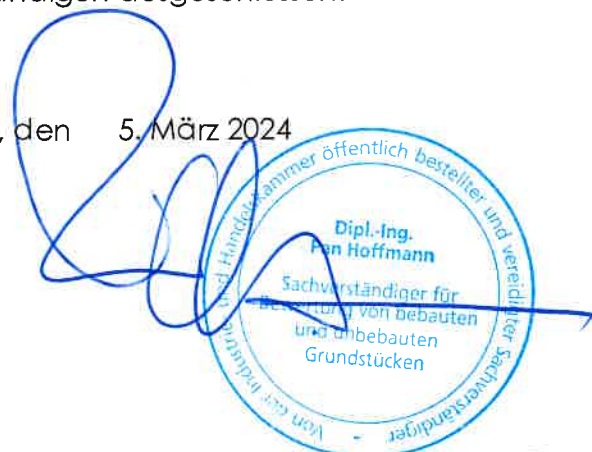
**Objekt: Dreifamilienwohnhaus
Barkhausstraße 69**

64289 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 5. März 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 5
3.	Grundstücksbeschreibung	Seite 6
4.	Gebäudebeschreibung	Seite 9
5.	Wertrelevante Faktoren	Seite 14
5.1	Mieteinnahmen	Seite 14
5.2	Bewirtschaftungskosten	Seite 14
5.3	Bodenwert	Seite 15
5.4	Liegenschaftszins	Seite 15
5.5	Restnutzungsdauer (RND)	Seite 15
5.6	Barwertfaktor	Seite 16
5.7	Normale Herstellungskosten	Seite 16
5.8	Baukostenindex	Seite 16
5.9	Außenanlagen	Seite 17
5.10	Alterswertminderungsfaktor	Seite 17
5.11	Sachwertfaktor	Seite 17
5.12	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 18
6.	Ertragswertberechnung	Seite 19
7.	Sachwertberechnung	Seite 20
8.	Verkehrswertermittlung	Seite 21
9.	Schlussbemerkung	Seite 22
	Anlage 1: Überschlägliche Berechnungen	
	Anlage 2: Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV	
	Anlage 3: Bilder	

1. ALLGEMEINE ANGABEN UND GRUNDLAGEN FÜR DAS GUTACHTEN

1.1 AUFTRAGGEBER:

Amtsgericht Darmstadt
Postfach 11 09 51
64224 Darmstadt

1.2 OBJEKTBEZEICHNUNG:

Objekt: Dreifamilienwohnhaus
Straße: Barkhausstraße 69
Ort: 64289 Darmstadt
Gemarkung: Darmstadt Flur: 3 Flurstück-Nr. 543/2

1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Qualitätsstichtag: 29.01.2024
Wertermittlungstichtag: 29.01.2024

1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Grundbuch: Darmstadt Bezirk 3 Blatt: XXXX

Eigentümer: siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 205 qm

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: siehe separates Beischreiben

1.4.2 Baugenehmigung:

AZ 762/64 vom 08.07.1964 (Dacherneuerung mit Absenkung der Decke über dem 1. Obergeschoss sowie Fassadenänderung und Änderung des inneren Anbaues) im Bauaufsichtsamt der Stadt Darmstadt durch den Unterzeichner eingesehen.

Hinweis:

Wie aus Ziffer 2.2 ersichtlich, sind der ehemalige Bäckereiladen und die Nebenräume inzwischen zu einer Wohnung umgenutzt worden. Nach Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Darmstadt, Frau XXXX, wurde mitgeteilt, dass eine Befreiung für die notwendige Genehmigung der Umnutzung benötigt wird. Diese kann unter Würdigung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange in Aussicht gestellt werden. Das Grundstück ist zu 100 % versiegelt, daher seien Kompensationsmaßnahmen, wie Dach- und Fassadenbegrünung als Voraussetzung für eine Befreiung notwendig. Es besteht unter den genannten Anforderungen eine Genehmigungsfähigkeit.

Bei diesem Gutachten wird daher die Genehmigung für die Umnutzung der ehemaligen Bäckerei in eine zusätzliche 3. Wohneinheit unterstellt, mit den entsprechenden Vorbehalten. Die notwendigen Aufwendungen werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen unter Ziffer 5.12 wertmindernd berücksichtigt.

1.4.3 Verträge:

- keine Mietverträge, da Eigennutzung

1.4.4 Brandversicherungswert:

- unbekannt

1.4.5 Frühere Verkaufs- bzw. Schätzwerte:

- unbekannt

1.4.6 Dem Gutachten zugrunde liegende Unterlagen:

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.09.2023
- Flurkartenauszug vom 05.10.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.10.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 12.09.2023
- Grundrisspläne aus der Baugenehmigung (s. Anlage zum Beischreiben)
- Überschlägliche Berechnungen (s. Anlage 1)
- Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV (s. Anlage 2)

Hinweis:

Innenaufnahmen wurden von den Beteiligten beim Ortstermin nicht gestattet. Der Dachboden konnte nicht besichtigt werden. Laut Angabe der Beteiligten beim Ortstermin sei dieser nicht gedämmt.

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert (s. Blatt 15)	287.000 €
Vorläufiger, marktangep. Sachwert (nachrichtlich) (s. Blatt 20)	516.534 €
Vorläufiger Ertragswert (s. Blatt 19)	696.137 €
Ertragswert (s. Blatt 21)	600.000 €
Verkehrswert (s. Blatt 21)	600.000 €

Hinweis:

Der Verkehrswert in Höhe v. 600.000 € entspricht
einem Rohertragsfaktor von 18,61
einem Reinertragsfaktor von 22,48
sowie einem mittleren Quadratmeterpreis in Höhe v. 2.143 €/qm Wohnfläche.

2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG

Ortstermin: 13.12.2023 15.00 Uhr

2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:

siehe separates Beischreiben

2.2 GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:

Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten, Baujahr ursprünglich ca. 1900, Umbau ca. 1964/1965 und Umnutzung zu Dreifamilienwohnhaus ca. 1990, 3-geschossig, voll unterkellert, ohne Kellerausbau nicht ausgebautes Dach (Dachboden)

Dachform: Satteldach

Anbauten: 2-geschossiger Anbau nach Norden, ehemalige Backstube und Konditorei, jetzt Erweiterung der Wohnung

Weitere Gebäude: Abstellraum im Nord-Westen

1-geschossiger Massivbau nicht unterkellert, Dachterrasse

Grundrissaufteilung:

- KG: Lager, Keller, Heizung, Technik, Waschküche
- EG: 1 Wohnung (ehemaliger Bäckereiladen und Nebenräume)
- 1. OG: 1 Wohnung
- 2. OG: 1 Wohnung
- DG: Dachboden, nicht ausgebaut

Übliche Raumhöhen, der Bauzeit entsprechend, im EG z. T. erhöhte Raumhöhen (ehemaliger Laden).

Besondere Raumaufteilung durch Umnutzung des ehemaligen Bäckereiladens mit Backstube und Konditorei im EG mit z. T. Höhenversätzen im Grundriss auch in den Wohnungen. Im Obergeschoss z. T. unwirtschaftliche Grundrissdisposition mit Durchgangszimmern und Höhenversätzen innerhalb des Geschosses.

Barrierefreiheit ist nicht gegeben, da das Erdgeschossniveau ca. 3 Stufen über dem Straßenniveau liegt und das Gebäude somit nicht barrierefrei erreichbar ist, zudem sind die Grundrisse nicht barrierefrei.

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 Eigennutzung |
| f) Verwalter: | siehe separates Beischreiben |
| g) Energieausweis: | nicht vorhanden |

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Verkehrslage:

Stadtteillage im nördlichen Bereich des Martinsviertels (ca. 17.500 Einwohner), einem Gründerzeitviertel direkt nördlich des Stadtkerns der Wissenschaftsstadt Darmstadt (ca. 167.000 Einwohner), im südlichen Bereich des Ballungsraumes Rhein-Main gelegen.

3.2 Entfernung:

- Stadtzentrum DA: ca. 1 km
- Einkaufsmöglichkeiten: ca. 300 m
- Kindergarten: ca. 200 m
- Grundschule: ca. 900 m Schillerschule
- weiterführende Schule: ca. 800 m Bernhard-Adelung-Schule
- ärztliche Versorgung: ca. 500 m
- Apotheke: ca. 400 m

- Frankfurt/Main ca. 32 km

3.3 Öffentliche Parkplätze:

eingeschränkt im Straßenraum

3.4 Verkehrsverbindungen:

- Straßenbahn-H: ca. 400 m
- Bus-H: ca. 200 m
- DB (Bf DA-Nord): ca. 1 km mit direkter Zugverbindung von und nach Frankfurt sowie Wiesbaden und Aschaffenburg

- Hauptbahnhof DA: ca. 3 km
- BAB (A 5/A 67): ca. 5 km
- Flughafen Frankfurt: ca. 25 km

3.5 Straßenart:

Wohnstraße (~~Seitenstraße~~)

- Straßenausbau: Asphaltdecke
- Gehweg: Betonplatten

3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Gas: 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

Das Grundstück ist als voll erschlossenes Bauland anzusehen.

Zur Zeit wird lt. Auskunft der Fa. Entega in der Straße eine Fernwärmeleitung verlegt, der Anschluss des Gebäudes an das neu verlegte Fernwärme-Versorgungssystem wäre zeitnah möglich.

3.7 Nachbarbebauung:

3- bis 4-geschossige überwiegend Wohnbebauung in Blockrandbauweise, z. T. mit Ladennutzung im EG (Gründerzeitviertel)

Grenzverhältnisse: nach Westen und Osten Grenzbebauung

Brandmauern: nach Westen und Osten vorausgesetzt

Wegerechte: keine unterstellt

Baulastenverzeichnis: kein Eintrag im Baulastenverzeichnis

3.8 Störungen:

Verkehrslärm zeitweilig (Schleichweg) durch Straße,
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?

Laut Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, vom 12.09.2023 sind keine Altlasten eingetragen.

3.14 Ausweisung:

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Lt. Angabe des Stadtatlas Darmstadt online liegt der Bebauungsplan N 43 vom 20.05.2005 vor. Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Die zulässige Ausnutzung beträgt GRZ 0,4, GFZ 1,2 bei 3 Geschossen in geschlossener Bauweise.

3.15 Ausnutzung:

- durch aufgehende Bebauung voll ausgenutzt (GRZ ca. 1,0, GFZw ca. 2,19)
- ohne Baureserven, Aufstockungsmöglichkeit gesondert zu prüfen

3.16 Einfriedung und Tore:

- Straße: keine Einfriedung, da durchgehend bebaut
- Hof im Norden: Hof zum Grundstück 542/1 (Hof im Norden) keine Einfriedung. Der Hof wird jedoch nicht in diesem Gutachten bewertet, sondern lediglich das Flurstück 543/2. Schiebetor (2-flügelig) zum Hof (Grundstück 542/1) Aluminium mit Drahtglasfüllung

3.17 Sonstige Außenanlagen:

- Hof und Eingangsbereich: überdacht, mit Betonpflaster befestigt

3.18 Einstellplätze nach RGO:

- keine Stellplätze vorhanden, da das Grundstück straßenseitig vollständig bebaut ist

3.19 Gesamteindruck (Flurstück 543/2):

unregelmäßig mit Einschnitt im Nordosten zugeschnittene Parzelle für geschlossene Bebauung, Straßenfront ca. 13 m, Tiefe im Westen ca. 15 m, im Osten ca. 11 m, in Süd-Nord-Ausrichtung

3.20 Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung der Grundstückslage:

keine Änderungen zu erwarten

3.21 Sonstiges:

Hof zum Grundstück 542/1 (Hof im Norden) keine Einfriedung. Der Hof wird jedoch nicht in diesem Gutachten bewertet, sondern lediglich das Flurstück 543/2.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

- 4.1 Gebäudeart: (siehe auch Ziffer 2.2)
3-geschossiges Wohngebäude, Baujahr ca. 1900,
Umbau ca. 1964/1965 und Umnutzung EG ca. 1990
- 4.2 Zweckbestimmung:
ursprünglich Bäckerei mit Ladengeschäft und Backstube im EG und
Wohnungen in den Obergeschossen,
ca. 1990 Umbau zu Dreifamilienwohnhaus (Umnutzung EG zu Wohnzwecken)
- 4.3 Außenwände: Konventionelle Bauweise
- KG: Mauerwerk
 - EG: Mauerwerk
 - 1. OG: Mauerwerk
 - 2. OG: Mauerwerk
- 4.4 Innenwände:
- KG: massiv
 - EG: massiv
 - 1. OG: massiv
 - 2. OG: massiv
 - Innenwandbekleidung: Überwiegend Putz, Tapete und Anstrich,
z. T. Dekortapete (defekt)
- 4.5 Fassade:
- EG - 2.OG: Putz und Anstrich, z. T. defekt
 - Sockel: Putz und Anstrich, z. T. defekt
- Hinweis: straßenseitig Sockel sowie Lisenen neben dem Schaufenster,
Fliesenmosaikbekleidung z. T. defekt
- 4.6 Bedachung:
- Eindeckung: Betondachsteine
 - Schornstein: Klinker
 - Dachrinnen: Überwiegend Zink gestrichen, z. T. Kunststoff
 - Vordach (Hofüberdachung):
einfache Stahlkonstruktion mit Wellskobalitdeckung
- Hinweis: nahezu der gesamte Hof ist überdacht

4.7 Decken:

- KG: Betondecke
- EG: Betondecke unterstellt
- 1. OG: Betondecke unterstellt
- 2. OG: Holzbalkendecke unterstellt
- Deckenuntersichten: z. T. Holzpaneelbekleidung, z. T. Paneelbekleidung,
z. T. Putz und Anstrich

4.8 Treppen:

- KG: Betontreppe ohne Belag, seitlich Stahlhandlauf
- Außentreppe ins
OG (Hof): einfache steile Stahltreppe mit Holzstufen, wird nicht genutzt
- EG - 2. OG: Betontreppe mit Kunststeinbelag
- Geländer: Stahlgeländer mit Stahlfüllung gestrichen,
Kunststoffhandlauf

4.9 Heizung:

- gasbetriebene Brennwerttherme im KG, Einbau ca. 2021
- mit Radiatoren und Thermostatventilen
- Heizungsrohre überwiegend auf Putz
- Einzelverbrauchserfassung: nicht vorhanden, die Abrechnung erfolgt pauschal,
da Eigennutzung
- Warmwasserbereitung mittels dezentralen E-Durchlauferhitzern
bzw. 5-Liter-Boilern, e-betrieben

4.10 Fußböden:

- KG: Glattstrich, z. T. defekt
- EG: Laminat (verschlissen)
- 1. OG: Laminat (verschlissen)
- 2. OG: Laminat (verschlissen)

4.11 Fenster/Verschattung:

- Fenster: Kunststofffenster, Einbau ca. 1990
- Verglasung: Isolierzweifachverglasung
- Rollläden: Kunststoff, mechanisch betrieben
- eh. Schaufenster: Metallfenster, einfachverglast

- 4.12 Türen:
- Innentüren: Sperrtüren, z. T. Furnier Limba, z. T. mit Anstrich
z. T. Stahlzargen gestrichen, z. T. Holzumfassungszargen furniert
 - WE-Eingangstür: einfache Holztür Furnier Limba,
z. T. mit Glasfüllung
 - Hauseingangstür: Aluminiumtür mit Glasfüllung und Mehrfachverriegelung
Seitenlicht mit Briefkasten- und Klingelanlage
 - eh. Ladeneingangstür: Metalltür mit Oberlicht, einfachverglast
- 4.13 Küchen: Stück: 3
- Bodenbelag: z. T. Fliesen, z. T. Laminat (verschlissen)
 - Wandbekleidung: z. T. Fliesenspiegel, z. T. Dekorplatten
 - Kücheneinrichtung: gehört nicht zum Gebäude
 - Warmwasserbereitung: 5-Liter Untertischgerät, e-betrieben
- 4.14 Bäder: Stück: 3
- Fußbodenbelag: Fliesen 1/1
 - Wandbekleidung: Fliesen 1/1
 - Ausstattung: 3 WT, 3 wandhängende WCs mit Unterputzspülkasten,
2 Duschen, 1 Badewanne
 - Warmwasserbereitung: Durchlauferhitzer e-betrieben
 - Hinweis: Ausstattung der Umbauzeit der 1990er Jahre entsprechend,
z. T. 2007/2008 saniert
- 4.15 WC (extra): nicht vorhanden
- 4.16 Sonderausstattungen: nicht vorhanden
- 4.17 Elektrische Ausstattung:
- Klingel, Türöffner sowie Videosprechanlage
 - einfache Anzahl der Steckdosen und Brennstellen
 - FI-Schalter nur z. T. vorhanden (Unterverteilung z. T. im Treppenraum)
 - Installationen überwiegend unter Putz, z. T. auf Putz
- 4.18 Sonst. Installationen:
- Telefonanschlussdosen in jeder Wohneinheit vorhanden
- 4.19 Entsorgung (Kanal, Müll):
- Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgung
 - die Funktionsfähigkeit der technischen Anlage wurde nicht überprüft

- 4.20 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails außen:
der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend einfache Details
- 4.21 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails innen:
der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend einfache Details
durch Sanierungen und Umbau Anfang der 1990er Jahre z. T. aufgewertet
- 4.22 Besonderheiten (Abmessungen, Belichtung etc. s. auch Ziff. 2.2):
Übliche Raumhöhen, der Bauzeit entsprechend,
im EG z. T. erhöhte Raumhöhen (ehemaliger Laden).
Besondere Raumaufteilung durch Umnutzung des ehemaligen Bäckereiladens mit
Backstube und Konditorei im EG mit z. T. Höhenversätzen im Grundriss auch in den
Wohnungen. Im Obergeschoss z. T. unwirtschaftliche Grundrissdisposition mit
Durchgangszimmern und Höhenversätzen innerhalb des Geschosses.
Barrierefreiheit ist nicht gegeben, da das Erdgeschossniveau ca. 3 Stufen über dem
Straßenniveau liegt und das Gebäude somit nicht barrierefrei erreichbar ist,
zudem sind die Grundrisse nicht barrierefrei.
- 4.23 Baulicher Zustand:
- Gebäude: ausreichend, z. T. mangelhaft
 - Außenanlagen: ausreichend, z. T. mangelhaft
 - Ausstattungsstandard: einfach
- 4.24 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):
- Putzablösung und Aussatzung im Bereich der Kellerwände,
z. T. Putz großflächig abgefallen
 - Außenputz z. T. auszubessern, im Bereich der Nordfassade
fehlt der Außenputz großflächig
 - Dachterrasse über dem Hof undicht
 - Bodenbeläge Laminat größtenteils verschlissen,
 - innen z.T. abgewohnter Zustand
Schönheitsreparaturen innen, d. h. Sanierung bzw. Erneuerung der Boden-, Decken-
und Wandbeläge notwendig
 - Zugang zum Laden 2 Stufen z. T. defekt
 - Wärmedämmung im Dachboden fehlt, gemäß GEG nachzurüsten
 - Energieverbrauch und Beheizung nicht mehr zeitgemäß, vgl. hier auch Ziffer 4.27

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.

4.25 Charakteristik des Gebäudes:

einfaches Dreifamilienwohnhaus (im EG ehemalige Bäckerei mit Nebenräumen als einfache Wohnung umgenutzt), in den 1990er Jahren in 3 Wohneinheiten umgebaut mit Instandhaltungsrückstau und in z.T. abgewohntem Zustand.

4.26 Beurteilung der Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit:

eingeschränkt

4.27 Sonstiges:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Aufgrund des Baujahres und der Bauweise 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.

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 Gebäudes werden die marktüblich erzielbaren Mieteinnahmen wie folgt geschätzt, wobei die ausstehenden Sanierungen sowie die Nachtragsgenehmigung für die Umnutzung EG unterstellt wird.

	Wohnfläche qm		Mietansatz €/qm	
Wohnung 1	103	x	9,00	927 €
Wohnung 2	104	x	9,50	988 €
Wohnung 3	73	x	9,75	712 €
Lager EG (eh. Garage)	12	x	5,00	60 €
Gesamt:				2.687 €
			Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)	32.241 €

5.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN:

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

	Ein.	€/Einheit	
Verwaltungskosten Wohnhaus	3	300	900 €
Abst. (eh. Garage)	1	46	46 €
	Wfl. qm	€/qm	
Instandhaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten	280	13,75	3.850 €
Abst. (eh. Garage)	Ein.	€/Einheit	
	1	104	104 €
	% der	JNM	
Mietausfallwagnis	2	32.241	645 €
Bewirtschaftungskosten (€/ Jahr)			5.545 €

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:

1100 €/qm bei einer GFZ von 1,5.

Es wird eine eher stagnierende Bodenwertentwicklung zum Stichtag 29.01.2024 unterstellt.

Unter Berücksichtigung der hohen baulichen Ausnutzung und der Gegebenheiten wird ein Zuschlag in Höhe von rd. 27 % des Richtwertes in Ansatz gebracht, der sich an den sogenannten GFZ-Umrechnungskoeffizienten, wie sie in der Sachwertrichtlinie veröffentlicht wurden, orientiert.

Richtwert: 1.100 €/qm + rd. 27 % Anpassung (+ rd. 300 €/qm) = rd. 1.400 €/qm

Der objektspezifische Bodenwert wird somit auf 1400 €/qm geschätzt

205 qm	x	1400 €/qm	287.000 €
--------	---	-----------	------------------

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 2023 des Gutachterausschusses Darmstadt wird bei Mehrfamilienwohnhäusern ab Bj. 1950 ein Liegenschaftszinssatz

in Höhe von 0,40% bis 2,20%
in Ansatz gebracht.

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.25 bis 4.27) wird der Liegenschaftszinssatz im oberen Bereich der Spanne angesetzt und 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 25 Jahre geschätzt, wobei die erfolgten bzw. unterstellten 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):	25 Jahre
Kapitalisierungsfaktor:	19,523

5.7 NORMALE HERSTELLUNGSKOSTEN:

Lt. § 36.2 ImmoWertV ist als Herstellungswert der Gebäude die Bruttogrundfläche (BGF) multipliziert mit dem der Bauart und Bauweise entsprechenden Grundflächenpreis (bez. auf 2010) zu ermitteln. Dabei werden die Kostenkennwerte der Anlage 4 der ImmoWertV entsprechend angesetzt.

Gebäudeart: MfH mit 3 WE, Keller, 3 Vollgeschosse, Dachboden nicht ausgebaut

Die BGF des Gebäudes beträgt lt. überschläglicher Berechnung (s. Anlage 1): 477 qm

Der Kostenkennwert (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude liegt bei 803 €/qm (siehe Anlage 2).

Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten wird der Neubauwert auf 800 €/qm geschätzt.

Der Neubauwert des Abstellraums EG (eh. Garage) wird auf 300 €/qm geschätzt.

Hinweis: Einrichtungsgegenstände und Betriebseinrichtungen, die nicht wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind, bleiben bei diesem Wertansatz unberücksichtigt.

5.8 BAUKOSTENINDEX:

Die Herstellungskosten sind auf den Bewertungsstichtag zu indizieren, wobei die Indexreihen des Statistischen Bundesamtes für Wohngebäude Basisjahr 2010 = 100 zugrunde gelegt werden.

Zum Bewertungsstichtag liegt der Baukostenindex (Basis 2010) bei 179,0

5.9 AUSSENANLAGEN:

Der Herstellungswert der Außenanlagen (Ziff. 3.16 + 3.17) wird auf der Herstellungskosten des Gebäudes geschätzt.

5,00%

5.10 ALTERSWERTMINDERUNGSFAKTOR:

Lt. § 38 ImmoWertV bestimmt sich die Wertminderung wegen Alters nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Aufgrund des Alters und des Zustandes des Gebäudes (vgl. Ziff. 4.23 und 4.24) wird der Alterswertminderungsfaktor auf geschätzt.

0,3125

5.11 SACHWERTFAKTOREN:

Lt. § 21.3 ImmoWertV geben Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Laut Auskunft des Immobilienmarktberichtes 2023 des Gutachterausschusses Darmstadt wird bei Mehrfamilienwohnhäusern kein Sachwertfaktor ermittelt.

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

1,00

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

5.12 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. 4.24 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.

Instandhaltungsrückstau (marktgerechter Ansatz)			
sowie fehlende Genehmigung für die Umnutzung des EGs			
in eine 3. Wohneinheit (vgl. Ziffer 1.4.2)	ca.		70.000 €
dies entspricht rund	250 € pro qm Wohnfläche		
zzgl. Regiekosten und Unwägbarkeiten rd.	29%		20.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -90.000 €

6. ERTRAGSWERTBERECHNUNG

6.1	Gebäudenutzung:	Dreifamilienwohnhaus			
6.2	Wohnfläche laut Anlage 1:				
	Wohnung 1	103 qm	x	9 €/qm	927 €
	Wohnung 2	104 qm	x	10 €/qm	988 €
	Wohnung 3	73 qm	x	10 €/qm	712 €
	Lager EG (eh. Garage)	12 qm	x	5 €/qm	60 €
6.3	Jahresrohmiete	12	x	2.687 €	32.241 €
6.4	Bewirtschaftungskosten (lt. Ziff. 5.2):				
6.5	Reinertrag:	26.696 €			
6.6	Grundstücksgröße:	205 qm			
6.7	Bodenwert:	205 qm	x	1400 €/qm	287.000 €
6.8	Liegenschaftszinssatz:	2,00%			
6.9	Reinertrag - Bodenertrag:	20.956 €			
6.10	Gebäudeertrag:				
	Liegenschaftszinssatz:	2,00%			
		1,020			
6.11	Restnutzungsdauer:	25 Jahre			
6.12	Barwertfaktor:	19,523			
6.13	Gebäudeertragswert:	(Ziff. 6.9 x 6.12)	409.137 €		
6.14	Bodenwert:	205 qm	x	1400 €/qm	287.000 €
6.15	Vorläufiger Ertragswert:	696.137 €			

7. SACHWERTBERECHNUNG**(nachrichtlich)**

7.1	Gebäudeart:	Dreifamilienwohnhaus			
7.2	Baujahr:	ca. 1900, Umbau ca. 1964/65, Umnutzung EG sowie Teilsanierung innen ca. 1990			
7.3	Restnutzungsdauer (lt. Ziff. 5.5):	25 Jahre			
7.4	Normalherstellungskosten (NHK 2010) (vgl. Ziff 5.7):				
	MfH	477 qm	x	800 €/qm	381.600 €
	Abst. (eh. Garage)	15 qm	x	300 €/qm	4.500 €
	Hofüberdachung	47 qm	x	100 €/qm	4.700 €
					390.800 €
7.5	Index zum Stichtag (Basis 2010 = 100):	179,0			
7.6	Normale Herstellungskosten:	(7.4 x 7.5)			699.532 €
7.7	Außenanlagen:	5,00%			34.977 €
7.8	Herstellungskosten:				734.509 €
7.9	Alterswertminderungsfaktor:	0,3125			
7.10	Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten:				229.534 €
7.11	Grundstücksgröße:	205 qm			
7.12	Bodenwert:	205 qm	x	1400 €/qm	287.000 €
7.13	Vorläufiger Sachwert:				516.534 €
7.14	Sachwertfaktor (s. Ziffer 5.11):				1,00
7.15	Vorläufiger, marktangepasster Sachwert:				516.534 €

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 Mehrfamilienhäusern der Verkehrswert am Ertragswert. Der Sachwert hat also nur nachrichtlichen Charakter.

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert nachrichtlich (s. Ziff. 7.15): **516.534 €**

Vorläufiger Ertragswert (s. Ziff. 6.15): **696.137 €**

Marktübliche Zu- und Abschläge:

Unter Berücksichtigung der Lage und Hauptausrichtung, des Gebäudezuschnittes und der Ausstattung, sowie unter Einbeziehung der eher stagnierenden Nachfragesituation des Teilmarktes ist ein leichter Abschlag zur Rundung vom vorläufigen Ertragswert in Ansatz zu bringen.

Marktüblicher Abschlag zur Rundung: **-6.137 €**

Der vorläufige Ertragswert inkl. Abschlag zur Rundung des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit **690.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziff. 5.12) **-90.000 €**

Der Ertragswert des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit **600.000 €**

Wie oben dargestellt, wird bei Mehrfamilienwohnhäusern der Verkehrswert vom Ertragswert abgeleitet.

Der Verkehrswert beträgt daher **600.000 €**

in Worten ----- sechshunderttausend Euro



Hinweis: Überschlägliche Berechnungen auf Grundlage der Pläne
(s. Anlage 4)

Berechnung der Grundstücksausnutzung:

Grundstücksgröße:	Parzelle Nr. 543/2			205 qm
	Länge		Breite	Fläche
Geschossflächen EG:				
				205,00
GRZ=	205,00	:	205	1,00
Geschossflächen EG:				205,00
Geschossflächen 1.OG:	14,00	x	7,85	109,90
	-2,85	x	2,85	-8,12
	6,50	x	2,75	17,88
	4,50	x	5,18	23,31
Geschossflächen 2.OG:	14,00	x	7,85	109,90
	-2,85	x	2,85	-8,12
GFZw=	449,74	:	205	2,19

Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF):

Grundfläche KG:	11,25	x	7,90	88,88	88,88
Grundfläche EG:	14,00	x	7,85	109,90	
	-2,85	x	2,85	-8,12	
	6,50	x	2,75	17,88	
	4,50	x	5,18	23,31	142,96
Grundfläche 1.OG:	14,00	x	7,85	109,90	
	-2,85	x	2,85	-8,12	
	6,50	x	2,75	17,88	
	4,50	x	5,18	23,31	142,96
Grundfläche 2.OG:	14,00	x	7,85	109,90	
	-2,85	x	2,85	-8,12	101,78
Summe der Bruttogrundflächen Haus :					477 qm

Abstellraum EG (eh. Garage)

Grundfläche EG:	5,00	x	3,00	15,00
Summe der Bruttogrundflächen Abst. EG (eh. Garage) :				15 qm

Flächenverhältnis des Gebäudes

	Fläche qm	Fläche/ WFL %	Fläche/ BGFa %
Wohnflächen	280	100,0%	58,7%
Summe WFl+Nfl	350	125,0%	73,4%
BGFa	477	170,4%	100,0%

Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen:

(Maße lt. Anlage 4)

				inkl. 3% Putzabzug		
EG:	Zimmer (Laden)			24,35	23,62	
	Zimmer			12,90	12,51	
	Flur			4,30	4,17	
	Küche und Wohnen (Bäckerei)			44,82	43,48	
	Zimmer und Bad (Konditorei)			19,72	19,13	
Summe der Wohnflächen eh. Laden EG rund:				103 qm *		
1.OG:	Flur			9,42	9,14	
	Badezimmer			5,30	5,14	
	Mädchenzimmer			7,95	7,71	
	Schlafzimmer			14,50	14,07	
	Wohnzimmer			17,24	16,72	
	Esszimmer			9,75	9,46	
	Küche			7,88	7,64	
	Zimmer (Lagerraum) ca.	2,50	x	6,25	15,63	15,16
	Fremdenzimmer			19,72	19,13	
Summe der Wohnflächen Wohnung 1. OG rund:				104 qm		
2.OG:	Flur			8,90	8,63	
	Badezimmer			6,00	5,82	
	Schlafzimmer			13,44	13,04	
	Wohnzimmer			29,20	28,32	
	Esszimmer			9,43	9,15	
	Küche			8,15	7,91	
Summe der Wohnflächen Wohnung 2. OG rund:				73 qm		
Summe der Wohnflächen insgesamt ca.				280 qm		

* Hinweis: Genehmigung der Umnutzung der ehemaligen Bäckerei in eine separate Wohneinheit unterstellt (vgl. Ziff. 1.4.2)

Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 der ImmoWertV

Nach sachverständiger Würdigung werden die in Anlage 4 der ImmoWertV (Beschreibung für Gebäudestandards) angegebenen Standardmerkmalen den zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen, z. B. im Bereich Fußboden 50 % Teppichbelag und 50 % Parkett.

	Standardstufe					Wägungs- anteil %	Wäg.Ant. x Kostenkennwert
	1	2	3	4	5		
Außenwände *			736			23	169
Dächer			866			15	130
Außentüren und Fenster *			736			11	81
Innenwände und -türen			866			11	95
Deckenkonstruktion und Treppen			866			11	95
Fußböden			866			5	43
Sanitäreinrichtungen *			736			9	66
Heizung			866			9	78
Sonstige technische Ausstattung *			736			6	44
Kostenkennwert (Summe)							803

Kostenkennwerte (€/qm BGF)					
Gebäudeart 4.1			825	985	1190
Korrekturfaktor für Grundrissart (1.05)			866	1034	1250

* Abschlag, da Ausstattungskriterium z. T. nicht erreicht wird



Bild 1: Ansicht von Süd-Westen

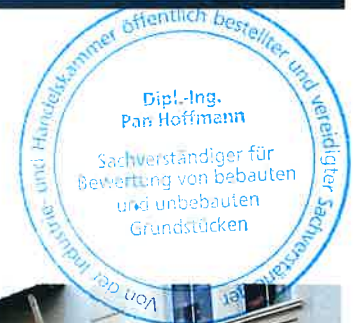


Bild 2: Ansicht von Süd-Osten



Bild 3: Rückansicht von Norden

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 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 23 Seiten und 3 Anlagen.

Aufgestellt: Darmstadt, den

05.03.2024

