



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

22.05.2023 GAG ph-st

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

AZ: 61 K 32/22

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 3

Bahnhofstraße 39

64367 Mühlthal

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 22. Mai 2023



Schleiermacherstraße 8
64203 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 13
5.1	Mieteinnahmen	Seite 13
5.2	Bewirtschaftungskosten	Seite 13
5.3	Bodenwert	Seite 14
5.4	Liegenschaftszins	Seite 14
5.5	Restnutzungsdauer (RND)	Seite 14
5.6	Barwertfaktor	Seite 15
5.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 16
6.	Ertragswertberechnung	Seite 17
7.	Vergleichswertberechnung	Seite 18
8.	Verkehrswertermittlung	Seite 19
9.	Schlussbemerkung	Seite 20
	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. 3
Straße: Bahnhofstraße 39
Ort: 64367 Mühlthal
Gemarkung: Nieder-Ramstadt Flur: 1 Flurstück-Nr. 588/4

1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Qualitätsstichtag: 23.03.2023
Wertermittlungsstichtag: 23.03.2023

1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Grundbuch: Nieder-Ramstadt Blatt: xxxx

Miteigentumsanteil: 3104|100000

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.

Sondernutzungsrecht an der im Ausgleichs- und Freiflächenplan mit "E" bezeichneten Grundstücksfläche (Terrasse) (lt. Teilungserklärung)

Eigentümer: Siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 1476 qm

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: Siehe separates Beischreiben

Hinweis:

Bei diesem Gutachten ohne Wertrelevanz, da es sich um eine voll entwickelte Eigentumswohnanlage handelt und zudem der Miteigentumsanteil sehr gering ist.

1.4.2 Baugenehmigung:

Nicht eingesehen, Genehmigung der Aufbauten unterstellt.

1.4.3 Verträge:

Siehe separates Beischreiben.

1.4.4 Brandversicherungswert: Unbekannt1.4.5 Frühere Verkaufs- bzw. Schätzwerte: Unbekannt1.4.6 Dem Gutachten zugrundeliegende Unterlagen:

Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.08.2022 *

Flurkartenauszug vom 21.03.2023

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.12.2022 *

Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 27.03.2023 *

Grundrisspläne von der Hausverwaltung übersandt (s. Anlage zum Beischreiben)

Überschlägliche Berechnungen (s. Anlage 1)

Einsichtnahme in UR 26/1995 vom 26.01.1995 in Kopie von der Hausverwaltung übersandt

* Vom Auftraggeber übergebene Unterlagen

Innenaufnahmen wurden nicht gestattet.

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert-anteilig (s. Blatt 14)	29.780 €
Vorläufiger Ertragswert (nachrichtlich) (s. Blatt 17)	162.664 €
Vergleichswert (s. Blatt 18)	159.250 €
Verkehrswert (s. Blatt 19)	160.000 €

Der Verkehrswert in Höhe von	160.000 €
entspricht bei einer Wohnfläche von	49 qm
einem Quadratmeterpreis von rund	3265 €/qm

Hinweis:

Belastung in Abt. II/1 des Grundbuchs bei diesem Gutachten ohne Wertrelevanz, da es sich um eine voll entwickelte Eigentumswohnanlage handelt und zudem der Miteigentumsanteil sehr gering ist.

2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG

Ortstermin: 16.03.2023 16.00 Uhr

2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:

Siehe separates Beischreiben.

2.2 GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:

Eigentumswohnung ca. 49 qm Wohnfläche

(2 Zimmer, Kochnische, Bad, Terrasse)

in einer Eigentumswohnanlage mit insgesamt 22 Wohneinheiten, Baujahr ca. 1995, 2-geschossig, vollunterkellert, ohne Kellerausbau, mit Tiefgarage ausgebautes Dach

Dachform: Z. T. Satteldach, z. T. Walmdach

Anbauten: ./.

Weitere Gebäude: ./.

Grundrissaufteilung:

KG: Lager, Keller, Heizung, Technik, Fahrradabstellraum, Tiefgarage

EG: Wohnnutzung

1. OG: Wohnnutzung

DG: Wohnnutzung

Wohnung Nr. 3 im Erdgeschoss, vom Treppenhaus gesehen rechts

2 Zimmer, Kochnische, Bad, Flur, Terrasse nach Westen orientiert

Übliche Raumhöhen der Bauzeit entsprechend.

Übliche Raumaufteilung für ein kleines 2-Zimmer-Appartement mit Laubengangerschliessung von Osten sowie Terrasse, dem Wohn/ Esszimmer vorgelagert die nach Westen orientiert ist.

Barrierefreier Zugang ist gegeben, da die Wohnung über den Laubengang ebenerdig erreichbar ist. Der Wohnungsgrundriss ist jedoch nicht barrierefrei.

2.3 Weitere Angaben:

a) Gewerbebetrieb: Nein

b) Maschinen- und Betriebseinrichtungen: Nein

c) Verdacht auf Hausschwamm: Nein

d) Behördliche Beschränkungen: Eintrag im Baulastenverzeichnis

Bei diesem Gutachten ohne Wertrelevanz, da es sich um eine voll entwickelte Eigentumswohnanlage handelt und zudem der Miteigentumsanteil sehr gering ist.

Bewertung siehe Ziffer 5.7

e) Mieter: Siehe separates Beischreiben

f) Verwalter: Siehe separates Beischreiben

g) Energieausweis: Vorhanden, siehe Ziff. 4.23

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Verkehrslage:

Ortsrandlage im nördlichen Bereich von Nieder-Ramstadt (ca. 5.500 Einwohner), einem Ortsteil der Gemeinde Mühlthal (ca. 14.300 Einwohner), einem Unterzentrum im südlichen Bereich des Ballungsraumes Rhein-Main am Übergang zum vorderen Odenwald gelegen.

3.2 Entfernung:

Ortszentrum:	Ca. 450 m	
Einkaufsmöglichkeiten:	Ca. 2 km	
Kindergarten:	Ca. 200 m	
Grundschule:	Ca. 500 m	Schule am Pfaffenberg
Weiterführende Schule:	Ca. 6 km	Georg-Christoph-Lichtenberg-Schule (GCLS)
Ärztliche Versorgung:	Ca. 600 m	
Apotheke:	Ca. 500 m	
Darmstadt Innenstadt:	Ca. 8 km	
Frankfurt/Main Innenstadt:	Ca. 42 km	

3.3 Öffentliche Parkplätze:

Eingeschränkt im Straßenraum vorhanden

3.4 Verkehrsverbindungen:

Bus-H:	Ca. 100 m
DB (Bf Mühlthal-Nieder):	Ca. 500 m
BAB (A 5) AS:	Ca. 8 km
Flughafen Frankfurt:	Ca. 34 km

3.5 Straßenart:

	Erschließungsstraße
Straßenausbau:	Asphaltdecke
Gehweg:	Betonpflaster

3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:

Gas:	Vorhanden
Wasser:	Vorhanden
Elektrizität:	Vorhanden
Kanal:	Vorhanden
Telefon:	Vorhanden
Fernsehen:	Kabelanschluss vorhanden
	Mutmaßlich Kabel

Das Grundstück ist als voll erschlossenes Bauland anzusehen.

3.7 Nachbarbebauung:

Überwiegend 2-geschossige Mehrfamilienwohnhausbebauung in z. T. offener Bauweise, z. T. geschlossene Bauweise (Bahnhofstraße).

Im Osten angrenzend Bachlauf der Modau tieferliegend, dahinter Reihenhausbebauung. Nach Süden neu entwickelte Einfamilienwohnhäuser (Nachverdichtung)

Grenzverhältnisse: Geklärt

Brandmauern: ./.

Wegerechte: Keine unterstellt

Baulastenverzeichnis: Eintrag im Baulastenverzeichnis

Bei diesem Gutachten ohne Wertrelevanz, da es sich um eine voll entwickelte Eigentumswohnanlage handelt und zudem der Miteigentumsanteil sehr gering ist.

3.8 Störungen:

Keine wesentlichen Störungen bis auf Fluglärm je nach Windverhältnissen, wie in der Lage üblich

3.9 Topographie des Grundstücks:

Nach Osten leicht abfallend

3.10 Höhe des Grundstücks zur Straße:

Im Wesentlichen gleichverlaufend, im Osten leicht tieferliegend

3.11 Höhe der Nachbargrundstücke:

Gleichverlaufend, Bachlauf der Modau im Osten tieferliegend

3.12 Baugrund:

Normal vorausgesetzt

3.13 Grundwasserschäden / Altlasten erkennbar?

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

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

Jedoch ist aufgrund des direkt östlich liegendem Bachlaufs der Modau mit zeitweilig hohem Grundwasserstand zu rechnen

3.14 Ausweisung:

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Lt. Angabe des BürgerGIS des Landkreises Darmstadt-Dieburg liegt kein Bebauungsplan vor.
Die zulässige Ausnutzung richtet sich somit nach § 34 Bau GB.

3.15 Ausnutzung:

Durch aufgehende Bebauung voll ausgenutzt (GRZ ca. 0,41, GFZw ca. 1,13).
Ohne Baureserven.

3.16 Einfriedung und Tore:

Straße: Keine Einfriedung
Seitlich: Z. T. Gittermattenzaun

3.17 Sonstige Außenanlagen:

Terrasse vor den Erdgeschosswohnungen mit Betonplattenbelag
Z. T. Abstandsgrün
Zuwegung: Betonpflaster
Hof: Betonpflaster
Laubengang: Betonplattenbelag

3.18 Einstellplätze nach RGO:

Tiefgarage unter dem Gebäude.
Der Wohnung ist jedoch kein Tiefgaragenstellplatz zugewiesen

3.19 Gesamteindruck:

L-förmig geschnittene Parzelle in zweiter Lage mit Pfeifenstielerschließung zur Bahnhofstraße unregelmäßig zugeschnitten, Straßenfront zur Bahnhofstraße ca. 4 m, Breite im Mittel ca. 35 m, im Osten ca. 20 m, Tiefe im Mittel ca. 44 m zwischen Bahnhofstraße und Bachlauf der Modau gelegen.

in West-Ost-Ausrichtung von der Bahnhofstraße aus gesehen bzw. in Nord-Süd-Ausrichtung von der Treppenhauserschließung aus gesehen.

3.20 Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung der Grundstückslage:

Keine Änderungen zu erwarten.

3.21 Sonstiges:

Auf der östlichen Seite verläuft der Bachlauf der Modau, diesem begleitend verläuft ein Fußweg bis in den Ortskern von Nieder-Ramstadt, der direkt mit dem Grundstück angebunden ist.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG ALLGEMEIN

- 4.1 Gebäudeart: (siehe auch Ziffer 2.2)
2-geschossiges Wohngebäude, Baujahr ca. 1995
- 4.2 Zweckbestimmung:
Wohngebäude als Eigentumswohnanlage nach WEG aufgeteilt
- 4.3 Außenwände: Konventionelle Bauweise
 KG: Beton
 EG: Mauerwerk
 1. OG: Mauerwerk
 DG (Giebel): Mauerwerk
- 4.4 Innenwände:
 KG: Massiv
 EG: Massiv
 1. OG: Massiv
 DG: Massiv
 Innenwandbekleidung: Im Allgemeinbereich Rauputz und Anstrich,
 z. T. im KG Putz und Anstrich
- 4.5 Fassade:
 EG - DG (Giebel): Putz und Anstrich
 Sockel: Putz und Anstrich
- 4.6 Bedachung:
 Eindeckung: Betondachsteine
 Schornstein: Mit Faserzementplatten bekleidet
 Dachrinnen: Zink
 Vordach: Betonplatte des Laubengangs
- 4.7 Decken:
 KG: Betondecke
 EG: Betondecke
 1. OG: Betondecke
 Deckenuntersichten: Im Allgemeinbereich Putz und Anstrich
- 4.8 Treppen:
 KG - DG: Betontreppe mit Fliesenbelag
 Geländer: Stahlgeländer
 mit Stahfüllung

- 4.9 Heizung:
 Ältere gasbetriebene W.W.-Heizung mutmaßlich aus der Bauzeit
 mit Radiatoren und Thermostatventilen
 Einzelverbrauchserfassung: Verdunster
 Warmwasserbereitung dezentral durch Elektrodurchlauferhitzer in jeder Wohnung
- 4.10 Fußböden (Allgemeinbereich):
 KG und Flure: Glattstrich und Anstrich
 Treppenraum Fliesenbelag
- 4.11 Fenster/Verschattung:
 Fenster: Kunststoff
 Verglasung: Zweifachverglasung
 Rollläden: Kunststoff
- 4.12 Türen (Allgemeinbereich):
 Wohnungseingangstüren: Holztüren mit Oberlicht
 Hauseingangstür
 zum Treppenhaus: Alu-Tür mit Glasfüllung
- 4.13 Sonderausstattungen:
 Lüfter für innenliegende Bäder
- 4.14 Elektrische Ausstattung:
 Klingel, Türöffner, Gegensprechanlage vorhanden
 Normale Anzahl der Steckdosen und Brennstellen der Bauzeit entsprechend
 FI-Schalter vorhanden
- 4.15 Sonst. Installationen:
 Telefonanschlussdose in jeder Wohneinheit vorhanden
 Installationen Unterputz
- 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):

Laubengangerschließung mit L-förmiger Grundrissdisposition der Wohnanlage.
Erschließung der Obergeschosse durch einen zentralen Treppenhausturm.
Die zu bewertende Wohnung liegt im Erdgeschoss und ist direkt vom Laubengang/Hof erschlossen mit eigener Wohnungseingangstür.

4.20 Baulicher Zustand:

Gebäude:	Befriedigend
Außenanlagen:	Befriedigend
Ausstattungsstandard:	Mittel

4.21 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):

Keine wesentlichen, wertrelevanten Mängel ersichtlich,
jedoch ist der Heizkessel mittelfristig gemäß GEG auszutauschen.

4.22 Charakteristik des Gebäudes:

Mehrfamilienwohnanlage der Bauzeit Mitte der 1990er Jahre entsprechend mit L-förmiger Grundrissstruktur und Laubengangerschließung

4.23 Sonstiges:

Es wurde ein Energieausweis vom 14.07.2020 vorgelegt.
Darin wurde ein Endenergieverbrauch von 111,9 kWh/(qm•a) und ein Primärenergieverbrauch von 123,1 kWh/(qm•a) ermittelt.

4.24 INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE /

WERTRELEVANTE BESCHLÜSSE DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung lässt sich schwer abschätzen,
ob die Instandhaltungsrücklage für zukünftige Maßnahmen ausreichend ist.
Sollte demnächst (bis Ende 2025) die Heizungsanlage getauscht werden
(es werden derzeit Optionen geprüft/Angebote eingeholt),
könnte eine Sonderumlage fällig werden.

GEBÄUDEBESCHREIBUNG WOHNUNG Nr. 3

- 4.25 Innenwände:
 Wohnung 3 im EG: Massiv
 Innenwandbekleidung: Putz, Raufasertapete und Anstrich
- 4.26 Decken:
 Wohnung 3 im EG: Betondecke
 Deckenuntersichten: Putz, Tapete und Anstrich
- 4.27 Fußböden:
 Wohnung 3 im EG: Schwimmender Estrich und Laminat
- 4.28 Fenster/Verschattung:
 Fenster: Kunststofffenster aus der Bauzeit
 Verglasung: Isolierzweifachverglasung
 Rollläden: Kunststoff
- 4.29 Türen:
 Innentüren: Sperrtüren mit Anstrich
 Zugangstür im Bereich des Flures: Ganzglastürblatt, an den Türen z. T. Oberlichter
 Wohnungseingangstür: Holztür mit Holzzarge und Oberlicht
- 4.30 Küchen:
 Stück: 1 Kochnische
 Bodenbelag: Fliesen
 Wandbekleidung: Fliesenspiegel
 Kucheneinrichtung: Gehört nicht zum Gebäude
 Warmwasserbereitung: E-Boiler 5-Liter-Untertischgerät
- 4.31 Bäder:
 Stück: 1 innenliegend
 Fußbodenfliesen: 1/1
 Wandfliesen: 1/1
 Ausstattung: 1 WT, 1 WC wandhängend mit Unterputz-Spülkasten,
 1 Badewanne
 Warmwasserbereitung: Durchlauferhitzer e-betrieben
 Hinweis: Übliche Ausstattung ca. Mitte der 1990er Jahre entsprechend.
- 4.32 WC (extra):
 Stück: Nicht vorhanden
- 4.33 Sonderausstattungen:
 Lüfter für innenliegendes Bad

- 4.34 Elektrische Ausstattung:
Klingel (Laut Angaben der Beteiligten beim Ortstermin derzeit defekt), Türöffner,
Gegensprechanlage vorhanden
Normale Anzahl der Steckdosen und Brennstellen der Bauzeit entsprechend
FI-Schalter vorhanden
- 4.35 Sonst. Installationen:
Telefon, Anschlussdose vorhanden
Installationen Unterputz
- 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):
Die Wohnung ist über einen Laubengang ebenerdig zum Hof erschlossen mit eigener
Wohnungseingangstür, zum Laubengang hin orientiert ist das Schlafzimmer.
Nach Westen zur Terrasse hin orientiert ist das Wohn-Esszimmer, es ist eine kleine
Kochnische im hinteren Bereich des Wohn-Esszimmers abgeteilt.
Im mittleren Bereich der Wohnung ist ein innenliegendes Bad mit Badewanne.
Die Terrasse ist nach Westen orientiert und größtenteils durch den Balkon
des Obergeschosses überdeckt.
- 4.39 Baulicher Zustand:
- | | |
|-----------------------|------------------------------|
| Wohnung innen: | Ausreichend bis befriedigend |
| Gebäude außen: | Befriedigend |
| Ausstattungsstandard: | Mittel |
- 4.40 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):
Keine wesentlichen wertrelevanten Bauschäden ersichtlich,
jedoch ist die Heizungsanlage gemäß GEG mittelfristig auszutauschen.
- 4.41 Charakteristik der Wohnung:
2-Zimmer-Appartement im Erdgeschoss einer Wohnanlage mit Laubgangerschließung,
dadurch direkter Zugang von außen.
- 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 zu legen. 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. 3 im EG	49	x	10,00	490 €
Gesamt:				490 €
Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)				5.880 €

5.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN:

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

		Ein.	€/Einheit	
Verwaltungskosten	Wohnung	1	350	350 €
		Wfl. qm	€/qm	
Instandhaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten		49	12	588 €
		% der	JNM	
Mietausfallwagnis		2	5.880	118 €
Bewirtschaftungskosten (€ / Jahr)				1.056 €

5.3 BODENWERT:

Bodenrichtwert lt. Hessischer Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation zum 01.01.2022 für ein durchschnittliches erschließungsbeitragsfreies Wohnbaugrundstück im Lagebereich:

650 €/qm bei einer Vergleichsgröße von 400 qm.

Es wird eine eher stagnierende Bodenwertentwicklung zum Stichtag 23.03.2023 unterstellt.

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

Der objektspezifische Bodenwert wird somit auf			650 €/qm geschätzt	
	1476 qm	x	650 €/qm	959.400 €
<u>Miteigentumsanteil:</u>	<u>3104</u> 100000	x	959.400 €	29.780 €

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 Südhessen 2023 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Amt für Bodenmanagement Heppenheim wird bei vergleichbaren Eigentumswohnungen im Bodenrichtwertbereich von 600 €/qm bis 799 €/qm ein Liegenschaftszinssatz

in Höhe von 0,80% bis 3,20%
in Ansatz gebracht.

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.25 + 4.26) wird der Liegenschaftszinssatz im mittleren 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 50 Jahre geschätzt.

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):	50 Jahre
Kapitalisierungsfaktor:	31,424

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

5.7 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. 4.24 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 ist 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) bzw. Risiko einer Sonderumlage (vgl. Ziff. 4.24)		ca.	45.000 €		
<u>zzgl. Regiekosten und Unwägbarkeiten</u>		33%	15.000 €		
			-60.000 €		
Miteigentumsanteil:	3104 100000	x	-60.000 €	-1.862 €	
				rund	-2.000 €
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>					-2.000 €

6. ERTRAGSWERTBERECHNUNG

6.1	Gebäudenutzung:	Eigentumswohnung			
6.2	Wohnfläche laut Anlage 1:				
	Wohnung Nr. 3 im EG	49 qm	x	10,00	490 €
6.3	Jahresrohmiete	12	x		490 € 5.880 €
6.4	Bewirtschaftungskosten (lt. Ziff. 5.2):				
					-1.056 €
6.5	Reinertrag:				4.824 €
6.6	Grundstücksgröße:	1476 qm			
6.7	Bodenwert:	1476 qm	x	650 €/qm	959.400 €
	davon anteilig	3104 100000	x	959.400 €	29.780 €
6.8	Liegenschaftszinssatz:	2,00%			-596 €
6.9	Reinertrag - Bodenertrag:				4.229 €
6.10	Gebäudeertrag:				
	Liegenschaftszinssatz:	2,00%		1,020	
6.11	Restnutzungsdauer:	50 Jahre			
6.12	Barwertfaktor:	31,424			
6.13	Gebäudeertragswert:	(Ziff. 6.9x6.12)			132.884 €
6.14	Bodenwert (anteilig) s. Ziff. 5.3:				29.780 €
6.15	Vorläufiger Ertragswert:				162.664 €

7. VERGLEICHSWERTBERECHNUNG

7.1	Lt. Angabe des Immobilienmarktberichtes Südhessen 2023 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Amt für Bodenmanagement Heppenheim lag der Durchschnittspreis für eine Eigentumswohnung Bj. 1995 im Jahr 2020 bis 2022 im Bodenrichtwertbereich von 600 bis 699 €/qm bei	3675 €/qm
	Lt. o. g. Marktbericht lag das mittlere Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in der Gemeinde Mühlthal bei 2.520 €/qm bis 4.940 €/qm mit einem Durchschnittspreis von	3570 €/qm
	bei einem mittleren Baujahr von 1990 sowie einer mittleren Größe von 95 qm.	
	Lt. Auskunft aus der Kaufpreissammlung des o. g. Gutachterausschusses sind im Zeitraum von 08/2020 bis 09/2022 sieben Eigentumswohnungen im OT Nieder-Ramstadt Bj. im Mittel 1995, mittlere Größe rd. 65 qm verkauft worden. Als Durchschnittspreis (auf den Bewertungsstichtag indexiert) ergab sich rund:	3600 €/qm
	Hinweis: Da keine neueren Marktwerte vorliegen, wurden die Werte auf Basis der durchschnittlichen Wertsteigerung umindexiert.	
7.2	Unter Abwägung der Größe mit den Gegebenheiten sowie unter Berücksichtigung der Lage der ETW im EG, der Ausstattung und des Zustandes der Wohnung (vgl. Ziff. 4.36-4.40) wird ein Abschlag in Höhe von rd.	
	-10% des Durchschnittspreises in Ansatz gebracht.	-350 €/qm
7.3	Der Vergleichswert/qm liegt somit bei	3250 €/qm
7.4	Vorläufiger Vergleichswert der Wohnung Nr. 3:	
	49 qm x 3250 €/qm	159.250 €
		159.250 €

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)	159.250 €
Vorläufiger Ertragswert nachrichtlich (s. Ziff. 6.15):	162.664 €

Marktübliche Zu- und Abschläge:

Unter Berücksichtigung der Lage und Hauptausrichtung, des Gebäudezuschnittes und der Ausstattung, sowie unter Einbeziehung der Nachfragesituation des Teilmarktes ist ein leichter Zuschlag zur Rundung zum vorläufigen Vergleichswert in Ansatz zu bringen.

Marktüblicher Zuschlag:	rund: 2%	2.750 €
-------------------------	----------	----------------

Der vorläufige Vergleichswert des unbelasteten Miteigentumsanteils inkl. Marktanpassung beträgt somit	162.000 €
---	------------------

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

Der Vergleichswert des unbelasteten Miteigentumsanteils ohne Aufwuchs beträgt somit	160.000 €
---	------------------

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

Der Verkehrswert beträgt daher	160.000 €
--------------------------------	------------------

in Worten -----	ein hundred sechzigtausend Euro
-----------------	--



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

Berechnung der Grundstücksausnutzung:

Grundstücksgröße:	Parzelle Nr. 588/4			1476 qm
	Länge		Breite	Fläche
Geschossflächen EG:				
	33,17	x	11,62	385,44
	-2,31	x	2,31	-5,34
0,50	0,78	x	0,78	0,30
	11,60	x	1,99	23,08
	11,60	x	16,37	189,89
	3,50	x	3,50	12,25
GRZ=	605,63	:	1476	0,41
Geschossflächen EG:				605,63
Geschossflächen OG:				605,63
Geschossflächen DG:	0,75	x	605,63	454,22
GFZw=	1665,47	:	1476	1,13

Aufstellung der Wohnflächen:

(Maße lt. Anlage 1 zum Beisreiben)

		inkl. 3% Putzabzug				
EG:	Windfang	1,51	x	1,14	1,71	1,66
	Flur	5,64	x	1,44	8,09	7,85
		-1,85	x	0,30	-0,56	-0,54
	Wohnen/Essen	3,65	x	4,60	16,77	16,26
	Küche	1,70	x	2,45	4,17	4,04
	Abst.	1,70	x	0,60	1,02	0,99
	Bad	1,80	x	3,05	5,49	5,33
	Eltern	3,51	x	3,35	11,76	11,41
	0,50	-0,30	x	0,30	-0,05	-0,04
	Terrasse zu 1/4	1,75	x	4,00	7,00	1,75
Summe der Wohnflächen insgesamt ca.						49 qm



Bild 1: Ansicht von Süd-Osten



Bild 2: Ansicht von Osten

Wohnung Nr. 3



Bild 3: Blick auf die Laubengängerschließung



Bild 4: TG-Zufahrt im Nord-Westen



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 21 Seiten und 2 Anlagen.

Aufgestellt: Darmstadt, den

22.05.2023

