



**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**

29.03.2023 GAG ph-st

**Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung**

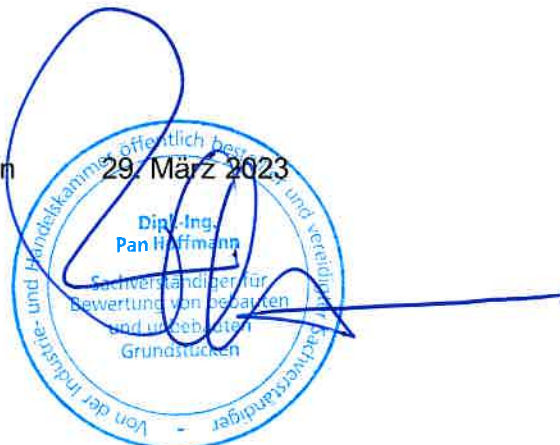
**AZ:** 61 K 38/22

**Objekt:** Eigentumswohnung B02 im 1. OG  
Hügelstraße 85, 85 A, Elisabethenstraße 66  
64283 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 29. März 2023



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 6
4.	Gebäudebeschreibung	Seite 9
5.	Wertrelevante Faktoren	Seite 11
5.1	Mieteinnahmen	Seite 16
5.2	Bewirtschaftungskosten	Seite 16
5.3	Bodenwert	Seite 17
5.4	Liegenschaftszins	Seite 17
5.5	Restnutzungsdauer (RND)	Seite 17
5.6	Barwertfaktor	Seite 18
5.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 18
6.	Ertragswertberechnung	Seite 19
7.	Vergleichswertberechnung	Seite 20
8.	Verkehrswertermittlung	Seite 21
9.	Schlussbemerkung	Seite 22

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 B02 im 1. OG  
Straße: Hügelstraße 85, 85 A, Elisabethenstraße 66  
Ort: 64283 Darmstadt  
Gemarkung: Darmstadt Bezirk 4      Flur: 4      Flurstück-Nr. 617/1

### **1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:**

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Qualitätsstichtag: 06.02.2023

Wertermittlungsstichtag: 06.02.2023

### **1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE**

1.4.1 Grundbuch: Darmstadt Bezirk 4      Blatt: XXX

Miteigentumsanteil: 320,00 | 10000

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. B02 gekennzeichneten Wohn- und Nebenräumen.

Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 28 und 29

Sondernutzungsrecht an Keller 28

Eigentümer: Siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 2265 qm

2/zu1 Änderung der Lage der Sondernutzungsrechte

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: Siehe separates Beischreiben

#### **1.4.2 Baugenehmigung:**

Nicht eingesehen, Genehmigung der Aufbauten unterstellt.

1.4.3 Verträge:

Kein Mietvertrag, da Eigennutzung.

1.4.4 Einheitswert: 26.996 Euro vom 20.07.2018Brandversicherungswert: Unbekannt1.4.5 Frühere Verkaufs- bzw. Schätzwerte: Nein1.4.6 Dem Gutachten zugrundeliegende Unterlagen:

Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.12.2022 \*

Flurkartenauszug vom 03.02.2023

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.01.2023 \*

Grundrisspläne aus der Teilungserklärung (s. Anlage zum Beischreiben)

Überschlägliche Berechnungen (s. Anlage 1)

Einsichtnahme in TE UR 98/2017 H vom 16.02.2017

Energieausweis vom 15.06.2018

\* Vom Auftraggeber übergebene Unterlagen

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert-anteilig (s. Blatt 17)	108.720 €
Vorläufiger Ertragswert (nachrichtlich) (s. Blatt 19)	597.289 €
Vergleichswert (s. Blatt 20)	611.600 €
<b>Verkehrswert (s. Blatt 21)</b>	<b>590.000 €</b>

Der Verkehrswert in Höhe von	590.000 €
entspricht bei einer Wohnfläche von	102 qm
einem Quadratmeterpreis von rund	5784 €/qm

## 2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG

---

**Ortstermin:** 06.02.2023 16.00 Uhr

### 2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:

Siehe separates Beischreiben.

### 2.2 GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:

Eigentumswohnung (4 Zi, K, B, WC, HWR, Abst., Balkon),  
ca. 102 qm Wohnfläche  
in einem Wohngebäude Baujahr 2018, mit insgesamt 13 Wohneinheiten  
(Hausnummer 66), als Teil einer Eigentumswohnanlage  
mit 3 Gebäuden (Hügelstraße 85 und 85a, sowie Elisabethenstraße 66),  
5-geschossig, vollunterkellert, ohne Kellerausbau, mit Tiefgarage  
Dachform: Flachdach

Anbauten: Tiefgarage unter allen 3 Gebäuden durchgehend

Weitere Gebäude: Im mittleren Bereich des Grundstücks Hausnummer Hügelstraße 85a  
(reihenhausartige Hofbebauung), sowie im Süden gleichartiges  
Wohnhaus (Hügelstraße 85)

#### Grundrissaufteilung Haus Elisabethenstraße 66:

KG: Lager, Keller, Technik, Tiefgarage  
Hinweis: Fahrradabstellplätze und Heizung im KG Haus 85/85a  
EG: Hauptzugang, Tiefgaragenrampe, Müllraum, 1 Wohneinheit  
1. OG: 3 Wohneinheiten  
2. OG: 3 Wohneinheiten  
3. OG: 3 Wohneinheiten  
4. OG: 3 Wohneinheiten

#### **Wohnung Nr. B02 im 1. Obergeschoss, links**

4 Zimmer, offene Küche, Bad, WC, Hauswirtschaftsraum, Abstellraum,  
überdeckter loggiaartiger Balkon nach Süden orientiert

Leicht erhöhte Raumhöhen ca. 2,60 m lichte Höhe.

Moderne, zeitgemäße Raumaufteilung mit einem zentralen offenen Wohn-, Ess- und  
Küchenbereich mit vorgelagertem, überdachtem Balkon, der nach Süden orientiert ist.  
Im Eingangsbereich links vorgelagert ein separates Zimmer gegenüber Gäste-WC,  
im hinterem Bereich Stichflur mit Hauswirtschaftsraum, 2 weiteren Zimmern sowie  
großzügigem Duschbad. Diese Zimmer sind nach Norden zur Elisabethenstraße orientiert.  
Barrierefreiheit ist gegeben, da die Wohnung über einen Fahrstuhl erschlossen ist.

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:                       | Vorhanden, siehe Ziff. 4.23          |

### 3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

---

#### 3.1 Verkehrslage:

Ortskernlage in der sogenannten Mollerstadt direkt westlich des Stadtzentrums der Wissenschaftsstadt Darmstadt (ca. 164.000 Einwohner), im südlichen Bereich des Ballungsraumes Rhein-Main gelegen.

#### 3.2 Entfernung:

Ortszentrum:	Ca. 900 m	
Einkaufsmöglichkeiten:	Ca. 600 m	
Kindergarten:	Ca. 200 m	
Grundschule:	Ca. 1 km	Mornewegschule
Weiterführende Schule:	Ca. 1 km	IGS Mornewegschule (Gesamtschule)
Ärztliche Versorgung:	Ca. 500 m	
Apotheke:	Ca. 500 m	
Darmstadt Innenstadt:	Ca. 900 m	
Frankfurt/Main Innenstadt:	Ca. 27 km	

#### 3.3 Öffentliche Parkplätze:

Eingeschränkt im Straßenraum vorhanden (Kurzparkzone bzw. Anwohnerparken)

#### 3.4 Verkehrsverbindungen:

Straßenbahn-H:	Ca. 400 m
Bus-H:	Ca. 400 m
DB (DA Hbf):	Ca. 2 km
BAB (A 5/A 67) AS:	Ca. 2 km
Flughafen Frankfurt:	Ca. 35 km

#### 3.5 Straßenart:

Erschließungsstraße (Elisabethenstraße) bzw. Hauptdurchgangsstraße Hängelstraße (City-Ring) im Süden

Straßenausbau:	Asphalt
Gehweg:	Betonpflaster

#### 3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:

Gas:	In Hängelstraße Nr. 85 liegt im Haus ein Gasanschluss vor
Wasser:	Vorhanden
Elektrizität:	Vorhanden
Kanal:	Vorhanden
Telefon:	Vorhanden
Fernsehen:	Zentrale Satellitenanlage, zusätzlicher Kabelanschluss vorhanden
Das Grundstück ist als voll erschlossenes Bauland anzusehen.	

3.7 Nachbarbebauung:

4- bis 5-geschossige Wohnbebauung in Blockrandbauweise  
mit z. T. nachverdichteten Innenhöfen, wie in der Mollerstadt üblich

Grenzverhältnisse: Nach Osten und Westen Grenzbebauung

Brandmauern: Nach Osten und Westen vorausgesetzt

Wegerechte: Keine

Baulastenverzeichnis: Kein Eintrag im Baulastenverzeichnis

3.8 Störungen:

Verkehrslärm durch Straße (Hügelstraße ist eine Hauptdurchgangsstraße und Teil des City-Rings) aufgrund der Ausrichtung der zu bewertenden Wohneinheit zur Elisabethenstraße bzw. in dem Blockinnenbereich ist der Verkehrslärm erheblich gemindert.

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?

Es wurde jedoch keine Untersuchung über Altlasten durchgeführt.

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 Mischbaufläche ausgewiesen.

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

3.15 Ausnutzung:

Durch aufgehende Bebauung voll ausgenutzt (GRZ ca. 0,54, GFZw ca. 2,10).  
Ohne Baureserven, da es sich um eine vollentwickelte Eigentumswohnanlage handelt

3.16 Einfriedung und Tore:

Straße:	Stahltor (e-betrieben)
Tiefgarage:	Kipptor mit Lochblechfüllung e-betrieben mit Funksteuerung
Garten	
bzw. Hof seitlich:	Gittermattenzaun
Nach Osten:	Mauer vom Nachbarn

3.17 Sonstige Außenanlagen:

Rasenfläche als Ziergarten bzw. Abstandsgrün, z. T. Spielplatz  
Zuwegung: Betonpflaster  
Hof: Betonpflaster

3.18 Einstellplätze nach RGO:

Tiefgarage unter den gesamten Gebäuden durchgehend.  
Nummer 28 und 29 zugeordnet.  
Diese Stellplätze besitzen einen gemeinsamen 220 Volt Stromanschluss.

3.19 Gesamteindruck:

Leicht abgestuft zugeschnittene Tiefparzelle mit 2 Belegenheiten,  
Straßenfront zur Hügelstraße ca. 24 m, zur Elisabethenstraße ca. 21 m, Tiefe ca. 100 m,  
in Nord-Süd-Ausrichtung von der Elisabethenstraße aus gesehen  
bzw. Süd-Nord-Ausrichtung von der Hügelstraße aus gesehen.

3.20 Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung der Grundstückslage:

Keine Änderungen zu erwarten.

3.21 Sonstiges:

./.

#### 4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG ALLGEMEIN Haus Elisabethenstraße 66

---

- 4.1 Gebäudeart: (siehe auch Ziffer 2.2)  
5-geschossiges Wohngebäude, Baujahr 2018
- 4.2 Zweckbestimmung:  
Wohngebäude, als Mehrfamilienwohnhaus mit 13 Wohneinheiten und Tiefgarage  
als Teil einer großen Eigentumswohnanlage mit insgesamt 3 Gebäuden
- 4.3 Außenwände: Konventionelle Bauweise  
 KG: Beton  
 EG: Mauerwerk  
 1. OG: Mauerwerk  
 2. OG: Mauerwerk  
 3. OG: Mauerwerk  
 4. OG: Mauerwerk
- 4.4 Innenwände:  
 KG: Überwiegend Beton z. T. Mauerwerk  
 EG: Massiv, nicht tragende Wände Gipskartonständerwände  
 1. OG: Massiv, nicht tragende Wände Gipskartonständerwände  
 2. OG: Massiv, nicht tragende Wände Gipskartonständerwände  
 3. OG: Massiv, nicht tragende Wände Gipskartonständerwände  
 4. OG: Massiv, nicht tragende Wände Gipskartonständerwände  
 Innenwandbekleidung: Allgemeinbereich Rauputz und Anstrich, z. T. Putz und Anstrich
- 4.5 Fassade:  
 EG - 4. OG: WDV und Anstrich, z. T. verlinkert als Gestaltungselement  
 Sockel: Wärmedämmung, Putz und Anstrich,  
 z. T. verlinkert als Gestaltungselement
- 4.6 Bedachung:  
 Eindeckung: Flachdachfolie  
 Dachrinnen: Innenliegend  
 Vordach: Stahltragkonstruktion  
 Eindeckung: Glasdeckung

4.7 Decken:

KG:	Betondecke
EG:	Betondecke
1. OG:	Betondecke
2. OG:	Betondecke
3. OG:	Betondecke
4. OG:	Betondecke
Deckenuntersichten:	Allgemeinbereich Putz und Anstrich

4.8 Treppen:

KG - 4. OG:	Betontreppe mit Natursteinbelag
Geländer:	Edelstahlhandlauf seitlich

4.9 Heizung:

Elektrobetriebene Luftwärmepumpe im KG des Hauses 85a,  
 Wärmeübertragung durch Fußbodenheizung mit Raumthermostaten  
 Einzelverbrauchserfassung: Wärmeuhr  
 Warmwasserbereitung mittels zentralem Speicher, der über die Heizung befeuert wird.

4.10 Fußböden (Allgemeinbereich):

KG und Flure:	Glattstrich und Anstrich
Treppenraum	Estrich und Natursteinbelag

4.11 Fenster/Verschattung:

Fenster:	Kunststoff
Verglasung:	Dreifachverglasung
Rollläden:	Kunststoff e-betrieben
Zusätzliche Markise vor Wohn-Esszimmer (Balkon) e-betrieben	

4.12 Türen (Allgemeinbereich):

Wohnungseingangstüren:	Sperrtüren mit Beschichtung und Doppelfalz (Einbruchsschutz/Schallschutz)
Keller:	Stahltüren mit Anstrich
Hauseingangstüren:	Aluminium-Türen mit Glasfüllung

4.13 Sonderausstattungen:

Lüftungsanlage für innenliegende Bäder und WCs  
 Zentrale Satellitenanlage  
 Brandmeldeanlage  
 Fahrstuhl 8 Personen 630 kg

- 4.14 Elektrische Ausstattung:  
Klingel, Türöffner, Gegensprechanlage und Videoanlage vorhanden  
Anzahl der Steckdosen und Brennstellen der Bauzeit entsprechend  
FI-Schalter vorhanden
- 4.15 Sonst. Installationen:  
Telefon, Anschlussdosen 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 entsprechend mittlere Details
- 4.18 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails innen:  
Der Bauzeit entsprechend mittlere Details
- 4.19 Besonderheiten (Abmessungen, Belichtung etc. s. auch Ziff. 2.2):  
Eigentumsanlage bestehend aus insgesamt 3 Gebäuden (Hügelstraße 85/85a sowie Elisabethenstraße 66).  
Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Gebäude Elisabethenstraße 66 und ist z. T. nach Norden zur Elisabethenstraße bzw. z. T. nach Süden (Wohn-Essraum sowie 1 Zimmer) zum Hofinnenbereich orientiert.
- 4.20 Baulicher Zustand:  
Gebäude: Gut  
Außenanlagen: Gut  
Ausstattungsstandard: Mittel, z. T. gehoben
- 4.21 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):  
Keine wesentlichen wertrelevanten Bauschäden ersichtlich
- 4.22 Charakteristik des Gebäudes:  
Große Eigentumswohnanlage mit 3 Gebäuden der Bauzeit 2018 entsprechend in der Mollerstadt direkt westlich des Stadtzentrums von Darmstadt.

4.23 Sonstiges:

Es wurde ein Energieausweis des XXX vom 15.06.2018 vorgelegt.  
Darin wurde ein Energiebedarf von 17,7 kWh/(qm•a), ein Primärenergiebedarf von 27,9 kWh/(qm•a) sowie ein EnEV-Anforderungswert (40,6 kWh/(qm•a)) ermittelt.

4.24 INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE /

WERTRELEVANTE BESCHLÜSSE DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt der Rücklagenbestand zum 06.02.2023 für die Elisabethenstraße 66, Haus B 2.578,29 €, für die Tiefgarage 837,11 €.

"Ob der Rücklagenbestand für zukünftige Sanierungen ausreichend ist, lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht sagen. Es gibt keinen Versammlungsbeschluss zu etwaigen Sanierungsmaßnahmen."

**GEBÄUDEBESCHREIBUNG WOHNUNG**

---

- 4.25 Innenwände:  
Wohnung B02: Massiv z. T. Leichtbau (nicht tragende Wände GK-Ständerwände)  
Innenwandbekleidung: Putz, Vlies, Anstrich
- 4.26 Decken:  
Wohnung B02: Betondecke  
Deckenuntersichten: Putz, Vlies, Anstrich
- 4.27 Fußböden:  
Wohnung B02: Schwimmender Estrich, Fußbodenheizung  
und überwiegend Parkett, z. T. Fliesen
- 4.28 Fenster/Verschattung:  
Fenster: Kunststoff  
Verglasung: Dreifachverglasung  
Rollläden: Kunststoff insgesamt e-betrieben  
Zusätzliche Markise vor Wohn/Esszimmer im EG (Balkon) e-betrieben
- 4.29 Türen:  
Innentüren: Sperrtüren mit Beschichtung  
Holzumfassungszargen  
WE-Eingangstür: Sperrtür mit Beschichtung mit Doppelfalz und Einbruchsschutz
- 4.30 Küchen:  
Stück: 1 offene Küche im Wohn-Essbereich  
Bodenbelag: Im Bereich der Küche Fliesen  
Wandbekleidung: Fliesenspiegel  
Kücheneinrichtung: Gehört nicht zum Gebäude  
Warmwasserbereitung: Zentral
- 4.31 Bäder:  
Stück: 1  
Fußbodenfliesen: 1/1  
Wandfliesen: 1/1  
Ausstattung: 1 Doppel-WT, 1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten,  
1 Bidet, 1 bodengleiche Dusche mit Glaskabine und Pendeltür  
Warmwasserbereitung: Zentral  
Hinweis: Gehobene Ausstattung der Bauzeit entsprechend.

- 4.32 WC (extra): Stück: 1  
Fußbodenfliesen: 1/1  
Wandfliesen: 1/2  
Ausstattung: 1 WT, 1 wandhängendes WC mit Beschichtung und Unterputzpülkasten  
Warmwasserbereitung: Zentral  
Hinweis: Gehobene Ausstattung der Bauzeit entsprechend.
- 4.33 Sonderausstattungen:  
Lüftungsanlage für innenliegendes Bad und WC  
Fahrstuhl 8 Personen 630 kg  
Markise e-betrieben vor Wohn-Esszimmer / Balkon
- 4.34 Elektrische Ausstattung:  
Klingel, Türöffner, Gegensprechanlage und Videoanlage vorhanden  
Gehobene Anzahl der Steckdosen und Brennstellen  
In jedem Zimmer ein TV- und Netzwerkanschluss vorhanden  
FI-Schalter vorhanden
- 4.35 Sonst. Installationen:  
Telefon, Anschlussdosen in jedem Raum vorhanden (Netzwerkverkabelung)  
Installationen Unterputz
- 4.36 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails außen:  
Mittlere Details (der Bauzeit entsprechend)
- 4.37 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails innen:  
Mittlere, z. T. gehobene Details (der Bauzeit entsprechend)
- 4.38 Besonderheiten (Abmessungen, Belichtung etc. s. auch Ziff. 2.2):  
Geringer, zeitgemäßer Energieverbrauch (vgl. Ziff. 4.23)  
Leicht erhöhte Raumhöhen ca. 2,60 m.  
Moderne, zeitgemäße Raumaufteilung mit einem zentralen offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit vorgelagertem, überdachtem Balkon, der nach Süden orientiert ist.  
Im Eingangsbereich links vorgelagert ein separates Zimmer, gegenüber Gäste-WC, im hinterem Bereich Stichflur mit Hauswirtschaftsraum, 2 weiteren Zimmern sowie großzügigem Duschbad. Diese Zimmer sind nach Norden zur Elisabethenstraße orientiert.  
Barrierefreiheit ist gegeben, da die Wohnung über einen Fahrstuhl erschlossen ist.
- 4.39 Baulicher Zustand:  
Wohnung innen: Gut  
Gebäude außen: Gut  
Ausstattungsstandard: Mittel, z. T. gehoben

4.40 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):

Keine wesentlichen Bauschäden ersichtlich

4.41 Charakteristik der Wohnung:

Großzügige 4-Zimmerwohnung der Bauzeit 2018 entsprechend mit einem offenem Wohn- und Küchen-Essbereich nach Süden orientiert mit vorgelagertem, überdecktem Balkon.

4.42 Beurteilung der Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit:

Gut



## 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. B02	102	x	12,50 €/qm	1.275 €
TG Stellplatz Nr. 28+29	2	x	70 €/Stck.	140 €
Gesamt:				1.415 €
Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)				16.980 €

### 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 €
	TG- Stellplatz	2	40	80 €
		Wfl. qm	€/qm	
Instandhaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten		102	12	1.224 €
	TG- Stellplatz	Ein.	€/Einheit	
		2	90	180 €
		% der	JNM	
Mietausfallwagnis		2	16.980	340 €
Bewirtschaftungskosten (€ / Jahr)				2.174 €

**5.3 BODENWERT:**

Bodenrichtwert lt. Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt zum 01.01.2022 für ein durchschnittliches erschließungsbeitragsfreies Wohnbaugrundstück im Lagebereich:

1250 €/qm bei einer GFZ von 1.0

Es wird eine eher stagnierende Bodenwertentwicklung zum Stichtag 06.02.2023 unterstellt.

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

Richtwert: 1250 €/qm + rd. 20 % Anpassung (+ 250 €/qm) = rd. 1500 €/qm

Der objektspezifische Bodenwert wird somit auf 1500 €/qm geschätzt

	2265 qm	x	1500 €/qm	3.397.500 €
Miteigentumsanteil:	320,00   10000	x	3.397.500 €	<b>108.720 €</b>

**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 2022 des Gutachterausschusses Darmstadt wird bei Gebäuden ab Bj. 1950 mit Wohnnutzung ein Liegenschaftszinssatz

in Höhe von 0,70% bis 2,30%  
in Ansatz gebracht.

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.25 + 4.26) 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 geschätzt.

75 Jahre

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):	75 Jahre
Kapitalisierungsfaktor:	38,677

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	o. Ansatz
-------------------------------------------------	-----------

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

<b>6. ERTRAGSWERTBERECHNUNG</b>
---------------------------------

6.1	Gebäudenutzung:	Eigentumswohnung				
6.2	Wohnfläche laut Anlage 1:					
	Wohnung Nr. B02	102 qm	x	12,50 €/qm	1.275 €	
	TG Stellplatz Nr. 28+29	2	x	70 €/Stck.	140 €	
6.3	Jahresrohmiete	12	x		1.415 €	16.980 €
6.4	Bewirtschaftungskosten (lt. Ziff. 5.2):					-2.174 €
6.5	<b>Reinertrag:</b>					<b>14.806 €</b>
6.6	Grundstücksgröße:	2265 qm				
6.7	Bodenwert:	2265 qm	x	1500 €/qm	3.397.500 €	
	davon anteilig	320,00   10000	x	3.397.500 €	108.720 €	
6.8	Liegenschaftszinssatz:	2,00%				-2.174 €
6.9	<b>Reinertrag - Bodenertrag:</b>					<b>12.632 €</b>
6.10	Gebäudeertrag:					
	Liegenschaftszinssatz:	2,00%				
		1,020				
6.11	Restnutzungsdauer:	75 Jahre				
6.12	Barwertfaktor:	38,677				
6.13	<b>Gebäudeertragswert:</b>	(Ziff. 6.9x6.12)				<b>488.569 €</b>
6.14	<b>Bodenwert (anteilig) s. Ziff. 5.3:</b>					<b>108.720 €</b>
6.15	<b>Vorläufiger Ertragswert:</b>					<b>597.289 €</b>

<b>7. VERGLEICHSWERTBERECHNUNG</b>
------------------------------------

7.1	Lt. Angabe des Gutachterausschusses Darmstadt lag der Durchschnittspreis für eine 80 bis 119 qm große Eigentumswohnung Bj. ab 1991 im Jahr 2021 in der Wohnlage Darmstadt Mitte bei				5264 €/qm
	bei 8 Vergleichsfällen.				
	Für Gesamt-Darmstadt lag der Durchschnittspreis für eine o. g. Eigentumswohnung im Jahr 2021 bei				5110 €/qm
	bei 30 Vergleichsfällen.				
	Für Gesamt-Darmstadt lag der Durchschnittspreis für eine o. g. Eigentumswohnung im Jahr 2022 bei				5561 €/qm
	bei 25 Vergleichsfällen.				
	Lt. Auskunft aus der Kaufpreissammlung des o. g. Gutachterausschusses sind im Zeitraum von 12/2020 bis 07/2022 fünf neuere Eigentumswohnungen Bj. im Mittel 2014, mittlere Größe 98 qm in der Mollerstadt verkauft worden.				
	Als Durchschnittspreis ergab sich rund				5800 €/qm
7.2	Unter Abwägung der Größe mit den Gegebenheiten sowie unter Berücksichtigung der Ausstattung und des Zustandes der Wohnung (vgl. Ziff. 4.36-4.40) wird ein Zuschlag in Höhe von rd.				
	4% des Durchschnittspreises in Ansatz gebracht.				239 €/qm
7.3	Der Vergleichswert/qm liegt somit bei				5800 €/qm
7.4	<b>Vorläufiger Vergleichswert der Wohnung Nr. B02:</b>				
	102 qm	x	5800 €/qm		<b>591.600 €</b>
	<b>Zuschlag für TG- Stellplatz Nr. 28+29</b>				<b>20.000 €</b>
					<b>611.600 €</b>

**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) **611.600 €**

Vorläufiger Ertragswert nachrichtlich (s. Ziff. 6.15): **597.289 €**

Marktkübliche Zu- und Abschläge:

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

Marktüblicher Abschlag: rund: -4% **-21.600 €**

Der vorläufige Vergleichswert des unbelasteten Miteigentumsanteils inkl. Marktanpassung beträgt somit **590.000 €**

Abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziff. 5.7) o. Ansatz

Der Vergleichswert des unbelasteten Miteigentumsanteils ohne Aufwuchs beträgt somit **590.000 €**

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

Der Verkehrswert beträgt daher **590.000 €**

in Worten ----- **fünfhundertneunzigtausend Euro**



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

**Berechnung der Grundstücksausnutzung:**

Grundstücksgröße:	Parzelle Nr.		617/1		2265 qm
	Länge		Breite	Fläche	
Geschossflächen EG:					
Elisabethenstraße 66	16,50	x	21,18	349,39	
	-3,97	x	6,53	-25,87	
Hügelstraße 85	16,70	x	21,07	351,79	
Hügelstraße 85A	39,70	x	13,81	548,26	1223,56
<b>GRZ=</b>	1223,56	:	2265		<b>0,54</b>
Geschossflächen EG:				1223,56	
Geschossflächen 1.OG:					
Elisabethenstraße 66	16,50	x	21,18	349,39	
	-3,97	x	6,53	-25,87	
Hügelstraße 85	16,70	x	21,07	351,79	
Hügelstraße 85A	39,70	x	13,81	548,26	
Geschossflächen 2.OG:					
Elisabethenstraße 66	16,50	x	21,18	349,39	
	-3,97	x	6,53	-25,87	
Hügelstraße 85	16,70	x	18,77	313,38	
Hügelstraße 85A	0,75	x	548,26	411,19	
Geschossflächen 3.OG:					
Elisabethenstraße 66	16,50	x	21,18	349,39	
	-3,97	x	6,53	-25,87	
Hügelstraße 85	16,70	x	18,77	313,38	
Geschossflächen 4.OG:					
Elisabethenstraße 66	16,50	x	21,18	349,39	
	-3,97	x	6,53	-25,87	
Hügelstraße 85	16,70	x	17,57	293,34	4748,94
<b>GFZw=</b>	4748,94	:	2265		<b>2,10</b>

**Aufstellung der Wohnflächen:**

(Maße lt. Anlage 4)

<b>WE Nr. B02:</b>	Garderobe			4,12	4,12
	Kind 1			13,57	13,57
	Wohnen/Essen/Kochen			33,21	33,21
	Flur			7,48	7,48
	HWR			4,06	4,06
	Kind 2			10,03	10,03
	Schlafen			13,59	13,59
	Bad			8,98	8,98
	WC			2,99	2,99
	Balkon zu 1/4			14,32	3,58
<b>Summe der Wohnflächen Wohnung Nr. B02 ca.</b>					<b>102 qm</b>





Bild 1: Ansicht von Nord-Osten



Bild 2: Rückansicht von Süden

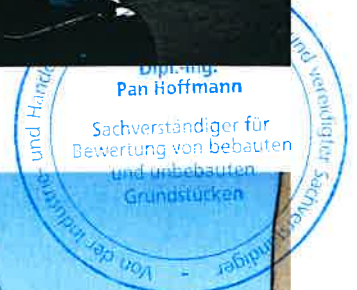




Bild 3: Blick in den Flur



Bild 4: Blick in den das Bad, re bodengleiche Dusche



Bild 5: Blick in das Bad mit WC und Bidet



Bild 6: Blick in das Kinderzimmer



Bild 7: TG-Zufahrt im Norden



Bild 8: Blick auf die TG-Stellplätze Nr. 28 und 29



## **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 23 Seiten und 2 Anlagen.

Aufgestellt: Darmstadt, den

29.03.2023

