



**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**

29.06.2023 GAG ph-st

**Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung**

**AZ: 61 K 48/22**

**Objekt: Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten sowie Nebengebäuden  
Karlstraße 79 64285 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. Juni 2023



Schleiermacherstraße 8  
64283 Darmstadt

Telefon 06151-25980  
Telefax 06151-21622

email@baugutachten.de  
www.baugutachten.de

## **INHALTSVERZEICHNIS**

---

1.	Allgemeine Angaben und Grundlagen für das Gutachten	Seite 2
2.	Feststellungen bei der Ortsbesichtigung	Seite 4
3.	Grundstücksbeschreibung	Seite 5
4.	Gebäudebeschreibung	Seite 8
5.	Wertrelevante Faktoren	Seite 12
5.1	Mieteinnahmen	Seite 12
5.2	Bewirtschaftungskosten	Seite 12
5.3	Bodenwert	Seite 13
5.4	Liegenschaftszins	Seite 13
5.5	Restnutzungsdauer (RND)	Seite 13
5.6	Barwertfaktor	Seite 14
5.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 14
5.8	Erbbauzins	Seite 15
5.9	Bodenwertanteil des Erbbaurechts	Seite 15
5.10	Barwert der Erbbauzinsen	Seite 15
6.	Ertragswertberechnung	Seite 16
7.	Verkehrswertermittlung	Seite 17
8.	Schlussbemerkung	Seite 18
	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: Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten sowie Nebengebäuden  
Straße: Karlstraße 79  
Ort: 64285 Darmstadt  
Gemarkung: Darmstadt Bezirk 5 Flur: 5 Flurstück-Nr. 216/1

### 1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung  
zur Aufhebung der Gemeinschaft

Qualitätsstichtag: 03.04.2023

Wertermittlungsstichtag: 03.04.2023

### 1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Erbbaugrundbuch: Darmstadt Bezirk 5 Blatt: xxxx

Eigentümer: Siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 644 qm

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: II/1 Erbbauzins

#### 1.4.2 Baugenehmigung:

Nicht eingesehen, Genehmigung der Aufbauten unterstellt.

#### 1.4.3 Verträge:

Siehe separates Beischreiben

- 1.4.4 Brandversicherungswert: Mehrfamilienhaus  
und Garage: 68.600 M (1914) vom 27.08.2019  
Nebengebäude: 7.400 M (1914) vom 27.08.2019
- 1.4.5 Frühere Verkaufs- bzw. Schätzwerte: Unbekannt
- 1.4.6 Dem Gutachten zugrundeliegende Unterlagen:  
Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.11.2022 \*  
Flurkartenauszug vom 29.01.2023 und 02.12.2003 \* sowie 29.03.2023  
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.12.2022  
Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 15.12.2022 und 22.12.2022 \*  
Grundrisspläne (s. Anlage zum Beischreiben) \*\*  
Überschlägliche Berechnungen (s. Anlage 1)  
Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV (s. Anlage 2)  
Einsichtnahme in Erbbaupertrag UR 274/1957 vom 24.05.1957 in Kopie \*\*  
Schreiben Stadt Darmstadt bezüglich Erbbauzins vom 21.12.2022 \*

\* Vom Auftraggeber übergebene Unterlagen

\*\* Von den Beteiligten übersandt

Hinweis:

Es konnte nur die Wohnung im 1. OG links besichtigt werden.

Bei den restlichen Wohnungen wurde der Zutritt verweigert bzw. waren die Mieter nicht anwesend. Daher beruhen die Angaben in der Gebäudebeschreibung auf dem äußeren Anschein, der Innenbesichtigung der Wohnung 1. OG links sowie den Angaben der Beteiligten beim Ortstermin mit den entsprechenden Vorbehalten.

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwertanteil des Erbbaurechts (s. Blatt 15)	398.000 €
Vorläufiger Ertragswert (s. Blatt 16)	1.217.580 €
Ertragswert (s. Blatt 17)	1.000.000 €
<b>Verkehrswert (s. Blatt 17)</b>	<b>1.000.000 €</b>

Hinweis:

Der Verkehrswert in Höhe v. 1.000.000 € entspricht  
einem Rohertragsfaktor von 14,93  
einem Reinertragsfaktor von 17,73  
sowie einem mittleren Quadratmeterpreis in Höhe von 1.919 €/qm Wohnfläche

Barwert der dinglich gesicherten Erbbauzinsen (s. Blatt 15): **3.800 €**  
entspricht dem Ersatzwert und der Wertminderung der Belastung II/1

## 2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG

**Ortstermin:** 03.04.2023 17.00 Uhr

### 2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:

Siehe separates Beischreiben.

### 2.2 GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:

Wohngebäude mit 8 Einheiten, Baujahr ca. 1959 (Wiederaufbau),  
3-geschossig, vollunterkellert, ohne Kellerausbau,  
ausgebautes Dach, nicht ausgebaute Spitzboden

**Dachform:** Satteldach

**Anbauten:** Gleichartige Mehrfamilienwohnhäuser nach Norden und Süden

**Weitere Gebäude:** Hinterhaus, 1-geschossig, nicht unterkellert, als Wohnung ausgebaut  
Doppelgarage an der Südgrenze

#### Grundrissaufteilung:

**KG:** Lager, Keller, Heizung, Technik, Waschküche, Kelleraußenzugang  
**EG:** 1 Wohnung, 1 Appartement  
**1. OG:** 2 Wohnungen  
**2. OG:** 2 Wohnungen  
**DG:** 2 Wohnungen

Übliche Raumhöhen der Bauzeit entsprechend.

Übliche Raumaufteilung der Bauzeit entsprechend.

Barrierefreiheit nicht gegeben, da das Erdgeschossniveau ca. 1/2 Geschoss über dem  
Straßenniveau liegt und das Gebäude so nicht barrierefrei erreichbar 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: Siehe separates Beischreiben  
f) Verwalter: Siehe separates Beischreiben  
g) Energieausweis: Nicht vorhanden

### 3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

---

#### 3.1 Verkehrslage:

Lage direkt südlich des Stadtkerns von Darmstadt (ca. 165.000 Einwohner).  
Die Wissenschaftsstadt Darmstadt ist ein Oberzentrum  
im südlichen Bereich des Ballungsraumes Rhein-Main gelegen.

#### 3.2 Entfernung:

Darmstadt Innenstadt:	Ca. 1,5 km	
Einkaufsmöglichkeiten:	Ca. 500 m	
Kindergarten:	Ca. 400 m	
Grundschule:	Ca. 400 m	Mornewegschule
Weiterführende Schule:	Ca. 400 m	IGS Mornewegschule
Ärztliche Versorgung:	Ca. 400 m	
Apotheke:	Ca. 200 m	
Frankfurt/Main Innenstadt:	Ca. 36 km	

#### 3.3 Öffentliche Parkplätze:

Eingeschränkt im Straßenraum vorhanden

#### 3.4 Verkehrsverbindungen:

Straßenbahn-H:	Ca. 100 m
Bus-H:	Ca. 700 m
DB (DA Hbf):	Ca. 3 km
BAB (A 5/ A 67) AS:	Ca. 5 km
Flughafen Frankfurt:	Ca. 28 km

#### 3.5 Straßenart:

Straßenausbau:	Erschließungsstraße mit Straßenbahn
Gehweg:	Asphaltdecke
	Betonplatten

#### 3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:

Gas:	Vorhanden
Wasser:	Vorhanden
Elektrizität:	Vorhanden
Kanal:	Vorhanden
Telefon:	Vorhanden
Fernsehen:	Kabelanschluss, jedoch derzeit außer Betrieb

Das Grundstück ist als voll erschlossenes Bauland anzusehen.

3.7 Nachbarbebauung:

Gleichartige 3- bis 4-geschossige Wohnbebauung in überwiegend geschlossener Bebauung, Hinterhöfe z. T. nachverdichtet, süd-östlich gegenüber öffentlicher Park (Wolfskehl'scher Park)

Grenzverhältnisse: Nach Norden und Süden Grenzbebauung

Brandmauern: Nach Norden und Süden vorausgesetzt

Wegerechte: Keine unterstellt

Baulastenverzeichnis: Kein Eintrag im Baulastenverzeichnis

3.8 Störungen:

Erheblicher Verkehrslärm durch direkt am Gebäude vorbeiführende Straßenbahnlinie (Linie 3), sowie Verkehrslärm durch Straße (Verbindungsstraße vom Stadtkern Darmstadt Richtung Bessungen) Fluglärm je nach Windverhältnissen, wie in der Lage üblich.

3.9 Topographie des Grundstücks:

Eben

3.10 Höhe des Grundstücks zur Straße:

Gleichverlaufend

3.11 Höhe der Nachbargrundstücke:

Gleichverlaufend, z. T. tieferliegend (Stützmauer)

3.12 Baugrund:

Normal vorausgesetzt

3.13 Grundwasserschäden / Altlasten erkennbar?

Laut Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt vom 14.12.2022, liegt ein Eintrag im Altlastenkataster vor.

Anlage/Beschreibung: Ausführung von Erdarbeiten, Güternahverkehr

Branche: Transport von Gütern (mit Wartung) / Erlaubnispflichtiger gewerblicher Güter

Klasse Branche/WZ: 4 / 4

Betriebsanfang: 08/1956

Betriebsende: 12/1982

Dabei ist die Adresse/Lage überprüft (validiert) worden

Da keine augenscheinlichen Altlasten erkennbar waren, wurde keine Untersuchung über Altlasten durchgeführt.

Die Altlastenfreiheit wird bei diesem Gutachten unterstellt.

3.14 Ausweisung:

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Lt. Angabe der Stadt Darmstadt Bebauungspläne Online liegt kein Bebauungsplan vor.  
Die zulässige Ausnutzung richtet sich somit nach § 34 Bau GB.

3.15 Ausnutzung:

Durch aufgehende Bebauung üblich ausgenutzt (GRZ ca. 0,44, GFZw ca. 1,2).  
Nachverdichtungsmöglichkeit im westlichen Bereich des Grundstücks gesondert zu untersuchen.

3.16 Einfriedung und Tore:

Straße: 2-flügeliges Stahltor mit Blechfüllung als Tor vor der Durchfahrt  
(straßenseitig komplett bebaut)  
Garten: Mauer

3.17 Sonstige Außenanlagen:

- Rasenfläche als Ziergarten, größtenteils brachliegend,  
z. T. mit Betonplatten befestigt.
- Zuwegung und Hof: Betonplatten
- Eingangspodest: Beton und Kunststeinbelag

3.18 Einstellplätze nach RGO:

2 einfache Garagen mit Welleternitdeckung (asbesthaltig) mit 2 Stellplätzen  
an der Süd- bzw. Westgrenze

3.19 Gesamteindruck:

Konisch zugeschnittene Parzelle, Straßenfront ca. 17 m, Tiefe i. M. ca. 38 m  
in Ost-Südost/West-Nordwest Ausrichtung.

3.20 Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung der Grundstückslage:

Keine Änderungen zu erwarten.

3.21 Sonstiges: ./.



#### **4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG (vgl. auch Hinweis 1.4.6 unten)**

---

- 4.1 Gebäudeart: (siehe auch Ziffer 2.2)  
3-geschossiges Wohngebäude, Baujahr ca. 1959 (Wiederaufbau)
- 4.2 Zweckbestimmung:  
Wohngebäude als Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten.
- 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  
 DG: Massiv  
 Innenwandbekleidung: Putz, Tapete und Anstrich, z. T. Putz und Anstrich
- 4.5 Fassade:  
 EG - 2. OG: Putz und Anstrich  
 Sockel: Putz und Anstrich
- 4.6 Bedachung:  
 Eindeckung: Ältere Dachziegel mutmaßlich aus der Bauzeit 1959  
 Schornstein: Massiv, verputzt  
 Dachrinnen: Zink  
 Vordach: Betonkragplatte  
 Hinweis: Die Garage ist mit Welleternit gedeckt (asbesthaltig)
- 4.7 Decken:  
 KG: Betonelementdecke  
 EG - 2. OG: Betonelementdecke  
 DG: Holzbalkendecke zum Spitzboden  
 Deckenuntersichten: Überwiegend Putz, Raufasertapete und Anstrich,  
 z. T. Nut- und Federbekleidung

4.8 Treppen:

KG:	Betontreppe mit Fliesenbelag
EG - DG:	Betontreppe mit Kunststeinbelag
Geländer:	Stahlgeländer mit Stahlfüllung Kunststoffhandlauf

Holzeinschubtreppe zum Spitzboden

4.9 Heizung:

Gasbetriebene Etagethermen in jeder Wohneinheit, für Wohnung EG links im KG, mit Radiatoren und Thermostatventilen.  
Warmwasserbereitung überwiegend über die Gasthermen, im EG links Warmwasserspeicher elektrobetrieben.

4.10 Fußböden:

KG:	Glattstrich
EG - DG:	Schwimmender Estrich + Laminat

Hinweis:

Laut Angabe der Beteiligten beim Ortstermin ist im EG (Appartement sowie Wohnung 1) der Boden komplett gefliest, in einer Wohnung im 2. OG sei auch kompletter Fliesenboden.

4.11 Fenster/Verschattung:

Fenster:	Ältere Kunststofffenster, Einbau ca. Ende der 1970er Jahre
Verglasung:	Isolierzweifachverglasung
Rollläden:	Nur im EG vorhanden, ansonsten keine Verschattung

4.12 Türen:

Innentüren:	Sperrtüren mit Anstrich, weiß Holzumfassungszargen Anstrich, weiß
WE-Eingangstüren:	Einfache Holztüren, Anstrich, weiß Holzumfassungszargen Anstrich, weiß
Hauseingangstür:	Ältere Aluminiumtür mit Glasfüllung Seitenlicht mit Glasfüllung

4.13 Küchen:

Bodenbelag:	Stück: 8 Überwiegend Laminat, z. T. Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesenspiegel
Kücheneinrichtung:	Gehört nicht zum Gebäude
Warmwasserbereitung:	Überwiegend über die Etagethermen, im EG links über Elektropeicher

- 4.14 Bäder: Stück: 8  
Fußbodenfliesen: 1/1  
Wandfliesen: I. M. 2/3, z. T. 1/1  
Ausstattung: 8 WT, 8 WC, überwiegend Stand-WC mit Aufputzspülkasten, z. T. saniert, 8 Badewannen  
Warmwasserbereitung: Überwiegend über die Gas-Tagetherme, im EG links über Elektrospeicher  
Hinweis: Einfache Ausstattung der Bauzeit entsprechend, z. T. Anfang der 2000er Jahre saniert.
- 4.15 WC (extra): Stück: 1 im KG  
Ausstattung: 1 WC, 1 Mini-Waschtisch  
Warmwasserbereitung: Nein  
Hinweis: Sehr einfache Ausstattung der Bauzeit entsprechend
- 4.16 Sonderausstattungen:  
Klimaanlage als Splitgerät im 2. OG links und EG links, zusätzlich sei im EG ein Schwedenofen als zusätzliche Heizmöglichkeit vorhanden.
- 4.17 Elektrische Ausstattung:  
- Klingel, Türöffner und Gegensprechanlage vorhanden  
- Anzahl der Steckdosen und Brennstellen der Bauzeit entsprechend, z. T. ergänzt  
- FI-Schalter nicht vorhanden
- 4.18 Sonst. Installationen:  
- Telefon-Anschlussdose in jeder Wohneinheit vorhanden  
- Installationen unter Putz, Heizungsrohre z. T. auf Putz
- 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.
- 4.22 Besonderheiten (Abmessungen, Belichtung etc. s. auch Ziff. 2.2):  
Übliche Raumaufteilung der Bauzeit entsprechend.  
Barrierefreiheit nicht gegeben, da das Erdgeschossniveau ca. 1/2 Geschoss über dem Straßenniveau liegt und das Gebäude so nicht barrierefrei erreichbar ist.

4.23 Baulicher Zustand:

Gebäude:	Ausreichend, z. T. mangelhaft
Außenanlagen:	Ausreichend, z. T. brachliegend
Ausstattungsstandard:	Einfach

4.24 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):

- Putz z. T. auszubessern, Neuanstrich bzw. WDV.
- Eindeckung der Garage mit Welleternit asbesthaltig.
- Brandschutz der Deckendurchbrüche im KG nachzubessern, Brandschutzmanschetten fehlen.
- Wärmedämmung im Spitzboden fehlt - gemäß GEG nachzurüsten.
- Zählerschränke und Unterverteilung (Schraubsicherungen) im Treppenhaus.
- Energieverbrauch und Beheizung ist nicht mehr zeitgemäß (vgl. auch Ziff. 4.27).

4.25 Charakteristik des Gebäudes:

Mehrfamilienhaus der Bauzeit Ende der 1950er Jahre entsprechend, innen z. T. saniert, jedoch mit Instandhaltungsrückstau.

4.26 Beurteilung der Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit:

Normal

4.27 Sonstiges:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Aufgrund des Baujahres, der Beheizung und der Bauweise des Gebäudes ist von einem sehr hohem 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 Mehrfamilienwohnhauses werden die marktüblich erzielbaren Mieteinnahmen wie folgt geschätzt:

	Wohnfläche qm		Mietansatz €/qm	
App. EG links *	36	x	12,00	432 €
Wohnung EG rechts *	69	x	10,25	707 €
Wohnung 1.OG links *	67	x	10,25	687 €
Wohnung 1.OG rechts	67	x	10,25	687 €
Wohnung 2.OG links	67	x	10,25	687 €
Wohnung 2.OG rechts	67	x	10,25	687 €
Wohnung DG links	54	x	10,50	567 €
Wohnung DG rechts	54	x	10,50	567 €
Wohnung Hinterhaus	40	x	11,00	440 €
Garagen			pauschal	120 €
<b>Gesamt:</b>				<b>5.580 €</b>
			Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)	<b>66.963 €</b>

\* Hinweis zu Appartement, Wohnung EG rechts und 1. OG links: Siehe separates Beischreiben

### 5.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN:

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

		Ein.	€/Einheit	
Verwaltungskosten	Wohnhaus	9	300	2.700 €
	Garagen	2	40	80 €
		Wfl. qm	€/qm	
Instandhaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten		521	12	6.252 €
	Garagen	Ein.	€/Einheit	
		2	90	180 €
		% der	JNM	
Mietausfallwagnis		2	66.963	1.339 €
<b>Bewirtschaftungskosten (€ / Jahr)</b>				<b>10.551 €</b>

**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:

1150 €/qm bei einer GFZ von 1,0

Es wird eine eher stagnierende Bodenwertentwicklung zum Stichtag 03.04.2023 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	1150 €/qm	geschätzt	
	644 qm	x	1150 €/qm
			<b>740.600 €</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 2023 des Gutachterausschusses Darmstadt wird bei Wohnhäusern im Volleigentum ab Bj. 1950 ein Liegenschaftszinssatz

in Höhe von	0,40%	bis	2,20%
-------------	-------	-----	-------

in Ansatz gebracht.

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.25 + 4.26) wird der Liegenschaftszinssatz leicht oberhalb der Spanne angesetzt und geschätzt auf **2,40%**

**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 **30 Jahre** geschätzt, wobei die erfolgten Sanierungen auf Grundlage des Modelles zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden bei "Modernisierung" gemäß Anlage 2 der ImmoWertV berücksichtigt worden sind.

**5.6 BARWERTFAKTOR:**

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

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

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

Liegenschaftszins (lt. 5.4):	2,40%
Restnutzungsdauer (lt. 5.5):	30 Jahre
Kapitalisierungsfaktor:	21,212

**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)	ca.	60.000 €
<u>zzgl. Regiekosten und Unwägbarkeiten rd.</u>	<u>33%</u>	<u>20.000 €</u>

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -80.000 €**

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

**5.8 ERBBAUZINS:**

Laut Erbbauvertrag vom 24.05.1957

und des Schreibens der Stadt Darmstadt vom 21.12.2022 ist der Erbbauzins derzeit  
auf 938,71 € / Jahr erhöht worden.

Bei diesem Gutachten soll jedoch nur der dinglich gesicherte Erbbauzins berücksichtigt werden.  
Dieser beträgt lediglich 169,40 € / Jahr

Lt. UR 274/1957 beträgt die Dauer des Erbbaurechts 99 Jahre ab dem 01.06.1957  
und erlischt somit am 31.05.2056.

Die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages zum Stichtag beläuft sich daher auf rd. 33 Jahre.

**5.9 BODENWERTANTEIL DES ERBBAURECHTS:**

Bodenwert unbelastet (s. Ziffer 5.3):		740.600 €
Liegenschaftszinssatz:	2,40%	
	1,024	
Bodenwertverzinsung:		17.774 €
Vertraglicher Erbbauzins jährlich (vgl. 5.8):		-169,40 €
Wertvorteil/Jahr:		17.605 €
Liegenschaftszinssatz:	2,40%	
	1,024	
Restlaufzeit:	33 Jahre	
Barwertfaktor:	22,617	
Barwert:		398.170 €
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts an dem Grundstück:		398.170 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts rund:	rd.	398.000 €

**5.10 Barwert der Erbbauzinsen:**

Analog zu der Berechnung unter 5.9 beträgt der Barwert der Erbbaurechtszinsen:

Erbbauzins dinglich gesichert (vgl. Ziffer 5.8):	169,40 €	
Liegenschaftszinssatz:	2,40%	
Restlaufzeit rd.	33 Jahre	
Barwertfaktor:	22,617	
Barwert der Erbbauzinsen bis zum 31.05.2056		3.831 €
<b>Barwert der Erbbauzinsen insgesamt rd:</b>		<b>3.800 €</b>



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

6.1	Gebäudenutzung:	Mehrfamilienwohnhaus			
6.2	Wohnfläche laut Anlage 1:				
	App. EG links	36 qm	x	12,00 €/qm	432 €
	Wohnung EG rechts	69 qm	x	10,25 €/qm	707 €
	Wohnung 1.OG links	67 qm	x	10,25 €/qm	687 €
	Wohnung 1.OG rechts	67 qm	x	10,25 €/qm	687 €
	Wohnung 2.OG links	67 qm	x	10,25 €/qm	687 €
	Wohnung 2.OG rechts	67 qm	x	10,25 €/qm	687 €
	Wohnung DG links	54 qm	x	10,50 €/qm	567 €
	Wohnung DG rechts	54 qm	x	10,50 €/qm	567 €
	Wohnung Hinterhaus	40 qm	x	11,00 €/qm	440 €
	Garagen				120 €
6.3	Jahresrohmiete	12	x		5.580 €
					66.963 €
6.4	Bewirtschaftungskosten (lt. Ziff. 5.2):				-10.551 €
6.5	<b>Reinertrag:</b>				<b>56.412 €</b>
6.6	Grundstücksgröße:	644 qm			
6.7	Bodenwert:	644 qm	x	1150 €/qm	740.600 €
6.8	Liegenschaftszinssatz:	2,40%			-17.774 €
6.9	<b>Reinertrag - Bodenertrag:</b>				<b>38.637 €</b>
6.10	Gebäudeertrag:				
	Liegenschaftszinssatz:	2,40%			
		1,024			
6.11	Restnutzungsdauer:	30 Jahre			
6.12	Barwertfaktor:	21,212			
6.13	<b>Gebäudeertragswert:</b>	(Ziff. 6.9 x 6.12)			<b>819.580 €</b>
6.14	<b>Bodenwertanteil des Erbbaurechts (s. Ziffer 5.9):</b>				<b>398.000 €</b>
6.15	<b>Vorläufiger Ertragswert:</b>				<b>1.217.580 €</b>

## 7. 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.

Vorläufiger Ertragswert (s. Ziff. 6.15): **1.217.580 €**

### Marktübliche Zu- und Abschläge:

Unter Berücksichtigung der Lage und Hauptausrichtung, des Gebäudezuschnittes und der Ausstattung, sowie unter Einbeziehung der eher stagnierenden Nachfragesituation des Teilmarktes und der relativ kurzen Restlaufzeit des Erbbaurechts ist ein Abschlag in Ansatz zu bringen.

Marktüblicher Abschlag:                      rund:    -11%                      **-137.580 €**

Der vorläufige Ertragswert inkl. marktüblichem Abschlag des Erbbaurechts ohne Aufwuchs beträgt somit **1.080.000 €**

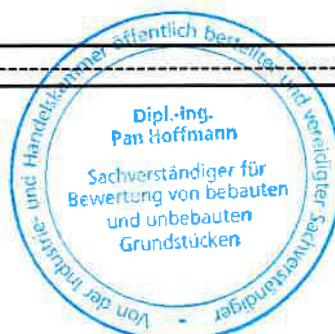
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziff. 5.7) **-80.000 €**

Der Ertragswert des Erbbaurechts ohne Aufwuchs beträgt somit **1.000.000 €**

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

Der Verkehrswert beträgt daher **1.000.000 €**

in Worten ----- eine Million Euro



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

**Berechnung der Grundstücksausnutzung:**

Grundstücksgröße:	Parzelle Nr. 216/1				644 qm
	Länge		Breite	Fläche	
<b>Geschossflächen EG:</b>					
Wohnhaus	17,01	x	10,42	177,24	
Hinterhaus	6,00	x	9,25	55,50	
Garage	7,00	x	7,25	50,75	283,49
<b>GRZ=</b>	283,49	:	644		<b>0,44</b>
<b>Geschossflächen EG:</b>				283,49	
Geschossflächen 1.OG:	17,01	x	10,42	177,24	
Geschossflächen 2.OG:	17,01	x	10,42	177,24	
Geschossflächen DG:	0,75	x	177,24	132,93	770,92
<b>GFZw=</b>	770,92	:	644		<b>1,20</b>

**Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF):**

Grundfläche KG:	17,01	x	10,42	177,24	
	-3,25	x	5,54	-17,99	
	-3,88	x	4,89	-18,93	140,33
Grundfläche EG:	17,01	x	10,42	177,24	
	-3,25	x	5,54	-17,99	
	-3,88	x	4,89	-18,93	140,33
Grundfläche 1.OG:	17,01	x	10,42	177,24	177,24
Grundfläche 2.OG:	17,01	x	10,42	177,24	177,24
Grundfläche DG:	17,01	x	10,42	177,24	177,24
<b>Summe der Bruttogrundflächen Haus :</b>					<b>812 qm</b>

**Zusätzliche werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile**

(z. B. Balkons, Dachgauben etc.)

Balkon EG	6,30	x	1,50	9,45	9,45
Balkon 1.OG	2,51	x	1,25	3,14	3,14
Balkon 1.OG	2,51	x	1,25	3,14	3,14
Balkon 2.OG	2,51	x	1,25	3,14	3,14
Balkon 2.OG	2,51	x	1,25	3,14	3,14
<b>Summe der Balkons rd.:</b>					<b>22 qm</b>
Dachgaube Ost	3,50	x	1,50	5,25	5,25
Dachgaube Ost	3,50	x	1,50	5,25	5,25
Dachgaube West	4,50	x	1,50	6,75	6,75
Dachgaube West	4,50	x	1,50	6,75	6,75
<b>Summe der Dachgauben rd.:</b>					<b>24 qm</b>

**Hinterhaus**

Grundfläche EG:	6,00	x	9,25	55,50	
<b>Summe der Bruttogrundflächen Hinterhaus rd.</b>					<b>56 qm</b>

**Garage**

Grundfläche EG:	7,00	x	7,25	50,75	
<b>Summe der Bruttogrundflächen Garage rd.</b>					<b>51 qm</b>

**Flächenverhältnis des Gebäudes**

	Fläche qm	Fläche/ WFL %	Fläche/ BGFa %
<b>Wohnflächen</b>	521	100,0%	60,0%
<b>Summe Wfl+Nfl</b>	601	115,4%	69,2%
<b>BGFa</b>	868	166,6%	100,0%

**Aufstellung der Wohnflächen:**

(Maße lt. Anlage 1 zum Beischieben)

inkl. 3% Putzabzug

<b>EG:</b>	Flur	1,70	x	1,26	2,14	2,08
	Küche	3,62	x	3,76	13,59	13,18
		-1,80	x	0,75	-1,35	-1,31
		-0,60	x	0,40	-0,24	-0,23
	Bad	1,70	x	2,00	3,40	3,30
	Zimmer	4,29	x	4,59	19,67	19,08
		-0,40	x	0,40	-0,16	-0,16
<b>Summe der Wohnflächen App. EG links rund:</b>						<b>36 qm</b>
	Flur	5,00	x	1,26	6,30	6,11
		0,40	x	0,80	0,32	0,31
	Wohnzimmer	4,24	x	4,59	19,44	18,86
		-0,40	x	0,40	-0,16	-0,16
	Schlafzimmer	3,64	x	4,59	16,67	16,17
	Bad	1,70	x	2,00	3,40	3,30
	Küche	3,01	x	3,76	11,32	10,98
		-1,80	x	0,75	-1,35	-1,31
	Kind	3,62	x	3,76	13,59	13,18
		-0,60	x	1,20	-0,72	-0,70
	Balkon zu 1/4	6,30	x	1,50	9,45	2,36
<b>Summe der Wohnflächen Wohnung EG rechts rund:</b>						<b>69 qm</b>
<b>1.OG:</b>	Flur	5,00	x	1,26	6,30	6,11
		0,50	x	0,80	0,40	0,39
	Kind	3,62	x	3,76	13,59	13,18
		-0,70	x	1,20	-0,84	-0,81
	Küche	3,01	x	3,76	11,32	10,98
		-1,80	x	0,75	-1,35	-1,31
	Bad	1,70	x	2,00	3,40	3,30
	Schlafzimmer	3,64	x	4,59	16,67	16,17
	Wohnzimmer	4,24	x	4,59	19,44	18,86
		-0,40	x	0,40	-0,16	-0,16
	Balkon zu 1/4	2,51	x	1,25	3,14	0,78
<b>Summe der Wohnflächen Wohnung 1.OG links rund:</b>						<b>67 qm</b>
	Flur	5,00	x	1,26	6,30	6,11
		0,50	x	0,80	0,40	0,39
	Wohnzimmer	4,24	x	4,59	19,44	18,86
		-0,40	x	0,40	-0,16	-0,16
	Schlafzimmer	3,64	x	4,59	16,67	16,17
	Bad	1,70	x	2,00	3,40	3,30
	Küche	3,01	x	3,76	11,32	10,98
		-1,80	x	0,75	-1,35	-1,31
	Kind	3,62	x	3,76	13,59	13,18
		-0,70	x	1,20	-0,84	-0,81
	Balkon zu 1/4	2,51	x	1,25	3,14	0,78
<b>Summe der Wohnflächen Wohnung 1.OG rechts rund:</b>						<b>67 qm</b>

<b>2.OG:</b>	Flur	5,00	x	1,26	6,30	6,11
		0,50	x	0,80	0,40	0,39
	Kind	3,62	x	3,76	13,59	13,18
		-0,70	x	1,20	-0,84	-0,81
	Küche	3,01	x	3,76	11,32	10,98
		-1,80	x	0,75	-1,35	-1,31
	Bad	1,70	x	2,00	3,40	3,30
	Schlafzimmer	3,64	x	4,59	16,67	16,17
	Wohnzimmer	4,24	x	4,59	19,44	18,86
		-0,40	x	0,40	-0,16	-0,16
	Balkon zu 1/4	2,51	x	1,25	3,14	0,78
	<b>Summe der Wohnflächen Wohnung 2.OG links rund:</b>					<b>67 qm</b>
	Flur	5,00	x	1,26	6,30	6,11
		0,50	x	0,80	0,40	0,39
	Wohnzimmer	4,24	x	4,59	19,44	18,86
		-0,40	x	0,40	-0,16	-0,16
	Schlafzimmer	3,64	x	4,59	16,67	16,17
	Bad	1,70	x	2,00	3,40	3,30
	Küche	3,01	x	3,76	11,32	10,98
		-1,80	x	0,75	-1,35	-1,31
	Kind	3,62	x	3,76	13,59	13,18
		-0,70	x	1,20	-0,84	-0,81
	Balkon zu 1/4	2,51	x	1,25	3,14	0,78
	<b>Summe der Wohnflächen Wohnung 2.OG rechts rund:</b>					<b>67 qm</b>
<b>DG:</b>	Flur	5,00	x	1,26	6,30	6,11
		0,50	x	0,80	0,40	0,39
	Kind	3,62	x	3,76	13,59	13,18
		-0,70	x	1,20	-0,84	-0,81
	abzgl. DSLH < 1,00 m	-2,30	x	1,00	-2,30	-2,23
	abzgl. DSLH 1,00 - 2,00 m zu 1/2	-2,30	x	1,20	-2,76	-1,38
	Küche	3,01	x	3,76	11,32	10,98
		-1,80	x	0,75	-1,35	-1,31
	abzgl. DSLH < 1,00 m	-1,50	x	1,00	-1,50	-1,46
	abzgl. DSLH 1,00 - 2,00 m zu 1/2	-1,50	x	1,20	-1,80	-0,90
	Bad	1,70	x	2,00	3,40	3,30
	Schlafzimmer	3,64	x	4,59	16,67	16,17
	abzgl. DSLH < 1,00 m	-1,70	x	1,00	-1,70	-1,65
	abzgl. DSLH 1,00 - 2,00 m zu 1/2	-1,70	x	1,20	-2,04	-1,02
	Wohnzimmer	4,24	x	4,59	19,44	18,86
		-0,40	x	0,40	-0,16	-0,16
	abzgl. DSLH < 1,00 m	-2,30	x	1,00	-2,30	-2,23
	abzgl. DSLH 1,00 - 2,00 m zu 1/2	-2,30	x	1,20	-2,76	-1,38
	<b>Summe der Wohnflächen Wohnung DG links rund:</b>					<b>54 qm</b>

Flur	5,00	x	1,26	6,30	6,11
	0,50	x	0,80	0,40	0,39
Wohnzimmer	4,24	x	4,59	19,44	18,86
	-0,40	x	0,40	-0,16	-0,16
abzgl. DSLH < 1,00 m	-2,30	x	1,00	-2,30	-2,23
abzgl. DSLH 1,00 - 2,00 m zu 1/2	-2,30	x	1,20	-2,76	-1,38
Schlafzimmer	3,64	x	4,59	16,67	16,17
abzgl. DSLH < 1,00 m	-1,70	x	1,00	-1,70	-1,65
abzgl. DSLH 1,00 - 2,00 m zu 1/2	-1,70	x	1,20	-2,04	-1,02
Bad	1,70	x	2,00	3,40	3,30
Küche	3,01	x	3,76	11,32	10,98
	-1,80	x	0,75	-1,35	-1,31
abzgl. DSLH < 1,00 m	-1,50	x	1,00	-1,50	-1,46
abzgl. DSLH 1,00 - 2,00 m zu 1/2	-1,50	x	1,20	-1,80	-0,90
Kind	3,62	x	3,76	13,59	13,18
	-0,70	x	1,20	-0,84	-0,81
abzgl. DSLH < 1,00 m	-2,30	x	1,00	-2,30	-2,23
abzgl. DSLH 1,00 - 2,00 m zu 1/2	-2,30	x	1,20	-2,76	-1,38
<b>Summe der Wohnflächen Wohnung DG rechts rund:</b>					<b>54 qm</b>
HH: überschlägig 75 % BGF	6,00	x	9,25	55,50	41,63
<b>Summe der Wohnflächen Wohnung Hinterhaus überschlägig</b>					<b>40 qm</b>
<b>Summe der Wohnflächen insgesamt ca.</b>					<b>521 qm</b>



Bild 1: Ansicht von Süd-Osten



Bild 2: Ansicht von Nord-Osten





Bild 3: Rückansicht von Westen, links Hinterhaus



Bild 4: Doppelgarage an der Südgrenze

## **8. SCHLUSSBEMERKUNG**

---

### **8.1 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.

### **8.2 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.

### **8.3 HAFTUNGS AUSSCHLUSS:**

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.

8.4 ERFÜLLUNGORT UND GERICHTSSTAND:

Als Erfüllungsort und Gerichtsstand ist ausdrücklich Darmstadt vereinbart.

8.5 GUTACHTENUMFANG:

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

8.6 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 19 Seiten und 2 Anlagen.

Aufgestellt: Darmstadt, den

29.06.2023

