



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

09.10.2024 GAG ph-st

**Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
zur Aufhebung der Gemeinschaft**

AZ: 61 K 10/24

**Objekt: Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohneinheiten
Wittmannstraße 33 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 9. Oktober 2024



Schleiermacherstraße 8
64283 Darmstadt

Telefon 06151-259 80
Telefax 06151-216 22

email@baugutachten.de
www.baugutachten.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben und Grundlagen für das Gutachten	Seite 2
2.	Feststellungen bei der Ortsbesichtigung	Seite 4
3.	Grundstücksbeschreibung	Seite 6
4.	Gebäudebeschreibung	Seite 9
5.	Wertrelevante Faktoren	Seite 15
5.1	Mieteinnahmen	Seite 15
5.2	Bewirtschaftungskosten	Seite 15
5.3	Bodenwert	Seite 16
5.4	Liegenschaftszins	Seite 16
5.5	Restnutzungsdauer (RND)	Seite 16
5.6	Barwertfaktor	Seite 17
5.7	Normale Herstellungskosten	Seite 17
5.8	Baukostenindex	Seite 18
5.9	Außenanlagen	Seite 18
5.10	Alterswertminderungsfaktor	Seite 18
5.11	Sachwertfaktor	Seite 18
5.12	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 19
6.	Ertragswertberechnung	Seite 22
7.	Sachwertberechnung	Seite 23
8.	Verkehrswertermittlung	Seite 24
9.	Schlussbemerkung	Seite 25
	Anlage 1: Überschlägliche Berechnungen	
	Anlage 2: Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV	
	Anlage 3: Bilder	

1. ALLGEMEINE ANGABEN UND GRUNDLAGEN FÜR DAS GUTACHTEN

1.1 AUFTRAGGEBER:

Amtsgericht Darmstadt
Postfach 11 09 51
64224 Darmstadt

1.2 OBJEKTBEZEICHNUNG:

Objekt: Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohneinheiten
Straße: Wittmannstraße 33
Ort: 64285 Darmstadt
Gemarkung: Darmstadt Bezirk 5 Flur: 5 Flurstck.-Nr. 711/3

1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
zur Aufhebung der Gemeinschaft
Qualitätsstichtag: 14.08.2024
Wertermittlungstichtag: 14.08.2024

1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Grundbuch: Darmstadt Bezirk 5 Blatt: XXXX

Eigentümer: siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 356 qm

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: lastenfrei

1.4.2 Baugenehmigung:

nicht eingesehen, Genehmigung der Aufbauten unterstellt.

1.4.3 Verträge:

siehe separates Beischreiben

1.4.4 Brandversicherungswert: unbekannt

1.4.5 Frühere Verkaufs- bzw. Schätzwerte:

Gutachten des Unterzeichners vom 30.12.2021, Verkehrswert 1.300.000 €

1.4.6 Dem Gutachten zugrunde liegende Unterlagen:

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.02.2024
- Flurkartenauszug vom 25.04.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.04.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 24.04.2024 und 30.04.2024
- Grundrisspläne (s. Anlage zum Beischreiben)
- Überschlägliche Berechnungen (s. Anlage 1)
- Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV (s. Anlage 2)

Hinweis:

Der Zutritt in die Wohnungen 1. OG, DG wurde verweigert, daher beruht das Gutachten für diesen Bereich auf dem äußerem Anschein sowie den Angaben in dem Gutachten vom 30.12.2021 mit den entsprechenden Vorbehalten

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert	(s. Blatt 16)	427.200 €
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert (nachricht.)	(s. Blatt 23)	1.047.103 €
Vorläufiger Ertragswert	(s. Blatt 22)	1.359.128 €
Ertragswert	(s. Blatt 24)	1.200.000 €
Verkehrswert	(s. Blatt 24)	1.200.000 €

Hinweis:

Der Verkehrswert in Höhe von 1.200.000 € entspricht
 einem Rohertragsfaktor von 25,07
 einem Reinertragsfaktor von 29,23
 sowie einem mittleren Quadratmeterpreis in Höhe v. 3.438 €/qm Wohnfläche.

2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG

1. Ortstermin:	29.07.2024	16.00 Uhr
2. Ortstermin:	14.08.2024	18.00 Uhr

2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:

siehe separates Beischreiben

2.2 GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:

Wohngebäude mit 3 Einheiten, Baujahr ursprünglich ca. 1900, Kernsanierung und Umbau ca. 2001, DG-Umbau ca. 2013, 2 1/2-geschossig, vollunterkellert, z. T. Kellerausbau (Einliegerwohnung nach Süden), ausgebautes Dach

Dachform: Satteldach mit Gauben

Anbauten: gleichartiges Mehrfamilienwohnhaus nach Osten (DHH) auf dem Nachbargrundstück

Weitere Gebäude: keine

Grundrissaufteilung:

- KG straßenseitig: Lager, Keller, Heizung, Technik, Waschküche im Flur
- KG nach Süden: 1 Wohneinheit: 1 1/2-Zimmer-Appartement, Küche, Duschbad
- EG: 1 Wohneinheit: 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Balkon
- 1. OG und DG: zu einer großzügigen Maisonettewohnung zusammengefasst
1 OG: 3 Zimmer, ehemalige Küche (Arbeitszimmer), Bad, WC, Diele, Balkon
DG: 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Balkon

Von üblichen Maßen abweichende Raumhöhen:

Der Bauzeit entsprechend hohe Räume.

Im DG ist durch den Umbau überwiegend die lichte Höhe bis in die Dachschräge offen mit oberseitigem Lichtband nach Süden.

Besondere Raumaufteilung:

Im Süden ist aufgrund der Hanglage eine Einliegerwohnung ausgebaut, die zum Garten ebenerdig ist. Das 1. OG und DG ist zu einer großzügigen Maisonettewohnung mit offenem Grundriss zusammengefasst.

Barrierefreiheit:

Die Barrierefreiheit ist nicht gegeben, da die Wohnungen nur über Treppen erreichbar. Somit ist die Barrierefreiheit nicht gegeben.

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/in: | siehe Anlage zum Beischreiben |
| f) Verwalter/in: | Eigentümer |
| g) Energieausweis: | nicht vorhanden |

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Verkehrslage:

Stadtrandlage im Stadtteil Bessungen (ca. 16.000 Einwohner),
im Süd-Osten der Wissenschaftsstadt Darmstadt (ca. 167.000 Einwohner),
im südlichen Bereich des Ballungsraumes Rhein-Main gelegen.

3.2 Entfernung:

- Ortszentrum: ca. 2,5 km
- Einkaufsmöglichkeiten: ca. 800 m
- Kindergarten: ca. 300 m
- Grundschule: ca. 400 m (Mornewegschule)
- weiterführende Schule: ca. 400 m (IGS Mornewegschule)
- ärztliche Versorgung: ca. 250 m
- Apotheke: ca. 250 m

- Darmstadt Innenstadt: ca. 2,5 km
- Frankfurt/M Innenstadt: ca. 37 km

3.3 Öffentliche Parkplätze:

eingeschränkt im Straßenraum

3.4 Verkehrsverbindungen:

- Straßenbahn-H: ca. 280 m
- Bus-H: ca. 1,5 km
- DB (Hbf DA): ca. 4 km
- BAB (A 5/A 67): ca. 4 km
- Flughafen FFM: ca. 29 km

3.5 Straßenart: Wohnstraße

- Straßenausbau: Asphaltdecke
- Gehweg: Betonplatten

3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Gas: vorhanden
 - Wasser: vorhanden
 - Elektrizität: vorhanden
 - Kanal: vorhanden
 - Telefon: vorhanden
- Lt. Auskunft von Vodafone ist GigaZuhause 250 DSL mit
bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload
verfügbar
- Fernsehen: Satellit

Das Grundstück ist als voll erschlossenes Bauland anzusehen.

3.7 Nachbarbebauung:

2- bis 3-geschossige Wohnbebauung der Gründerzeit entsprechend, mit Überwiegend einseitiger Grenzbebauung (DHH), z. T. geschlossene Blockrandbebauung

Grenzverhältnisse: nach Osten Grenzbebauung

Brandmauern: nach Osten vorausgesetzt

Wegerechte: keine

Baulastenverzeichnis: kein Eintrag im Baulastenverzeichnis

3.8 Störungen:

zeitweilig Verkehrslärm durch Straße (Schleichweg je nach Tageszeit) sowie im Süden zeitweilig Andienungsverkehr durch die weiter süd-östlich liegende Tiefgarage einer Mehrfamilienwohnanlage

3.9 Topographie des Grundstücks:

nach Süden abfallend

3.10 Höhe des Grundstücks zur Straße:

im Norden zur Straße gleichverlaufend, im Süden ca. 1/2 Geschoss tieferliegend (Garten)

3.11 Höhe der Nachbargrundstücke:

im Wesentlichen gleichverlaufend

3.12 Baugrund:

normal vorausgesetzt

3.13 Grundwasserschäden / Altlasten erkennbar?

Laut Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt vom 24.04.2024 sowie des Umweltamtes der Stadt Darmstadt vom 30.04.2024 liegt kein Eintrag im Altlastenkataster vor.

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 der Bebauungsplan S15 vor. Das Gebiet der Blockrandbebauung wird als Besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen. Die Festsetzungen des B-Plans haben für die Blockrandbebauung erhaltenden Charakter.

3.15 Ausnutzung:

- durch aufgehende Bebauung voll ausgenutzt (GRZ ca. 0,39, GFZw ca. 1,06)
- ohne Baureserven

3.16 Einfriedung und Tore:

- Straße: Sandsteinsockel und Sandsteinpfeiler, z. T. defekt
Stahlzaun, z. T. defekt
Stahltor mit Stahlfüllung
- Garten: Maschendrahtzaun, z. T. defekt

3.17 Sonstige Außenanlagen:

- kleine Rasenfläche als Ziergarten nach Süden orientiert
- Zuwegung: Natursteinpflaster

3.18 Einstellplätze nach RGO:

- keine Stellplätze vorhanden

3.19 Gesamteindruck:

Konisch geschnittene Parzelle in leichter Hanglage mit Erschließung von oben für einseitige Grenzbebauung, Straßenfront ca. 13 m, Tiefe ca. 28 m in Nord-Süd-Ausrichtung.

3.20 Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung der Grundstückslage:

keine Änderungen zu erwarten

3.21 Sonstiges: ./.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

- 4.1 Gebäudeart: (siehe auch Ziffer 2.2)
2 1/2-geschossiges Wohngebäude, Baujahr ca. 1900, 2001 Umbau und Kernsanierung, 2013 DG umgebaut
- 4.2 Zweckbestimmung:
Wohngebäude, ursprünglich 3-Familienwohnhaus, 2001 umgebaut und erweitert (Einliegerwohnung KG) in insgesamt 4 Wohneinheiten, derzeit jedoch in 3 Wohneinheiten aufgeteilt, da das 1. OG und DG zu einer großzügigen Maisonettewohnung zusammengefasst ist
- 4.3 Außenwände: konventionelle Bauweise
- KG: Bruchsteinmauerwerk
 - EG: Bruchsteinmauerwerk
 - 1. OG: Mauerwerk
 - DG (Giebel): Mauerwerk
- 4.4 Innenwände:
- KG: massiv, z. T. Leichtbau (Trennwand Einliegerwohnung)
 - EG: massiv
 - 1. OG: massiv mit Holzfachwerk
 - DG: massiv mit Holzfachwerk
 - Innenwandbekleidung: Putz, Spachtelung und Anstrich
- 4.5 Fassade:
- EG - DG (Giebel): Putz und Anstrich, der Bauzeit entsprechend
 - Sockel: Putz und Anstrich,
im Süden an der Einliegerwohnung z. T. Wärmedämmung,
Putz und Anstrich
 - Hinweis: Putz 2001 ausgebessert sowie Anstrich neu appliziert
- 4.6 Bedachung:
- Eindeckung: Betondachsteine (Tegalit), 2001 neu eingebaut inkl. WD
Gaubenbacken seitlich Naturschieferbekleidung
 - Schornstein: massiv, mit V2A-Rohr ausgekleidet
 - Dachrinnen: Zink
 - Vordach: Stahlkragkonstruktion
 - Eindeckung: Drahtglasdeckung

4.7 Decken:

- KG: Kappendecke
- EG: Holzbalkendecke
- 1. OG: Holzbalkendecke
- Deckenuntersichten: Putz, Spachtelung und Anstrich, 2001 bzw. 2013 (DG) erneuert

4.8 Treppen:

- KG: Holztreppe mit Holzstufen
- EG - 1. OG: Holztreppe mit Holzstufen
- 1. OG - DG: Holztreppe mit Holzstufen sowie Eichenbekleidung (2013 appliziert)
- Geländer: Holzgeländer, gestrichen, mit Holzfüllung und Holzhandlauf
- Hinweis: Außentreppe zur Erschließung der Einliegerwohnung (vom Garten) Sandsteinstufen mit Stahlgeländer, z. T. defekt

4.9 Heizung:

- Gas-betriebene W.W.-Heizung, Heizkessel 2001 erneuert
- Wärmeübertragung mit Radiatoren und Thermostatventilen
- Einzelverbrauchserfassung: nein, die Abrechnung erfolgt nach qm Wohnfläche
- Warmwasserbereitung mittels zentralem Speicher, der von der Heizung befeuert wird

4.10 Fußböden:

- KG: Kellerbereich: Ziegelpflaster
Einliegerwohnung: z. T. Fliesen, z. T. Holzdielen (2001)
- EG: Holzdielen (ältere Holzdielen aufgearbeitet und gestrichen 2001)
- 1. OG und DG: Echtholzparkett Eiche Fischgrät, 2013 insgesamt neu eingebaut

4.11 Fenster/Verschattung:

- Fenster: Überwiegend ältere Kunststofffenster, Einbau ca. 1985, mit Zweifachverglasung,
z. T. Holzfenster mit Zweifachverglasung (Einbau 2001)
im DG vor dem Essbereich Parallelschiebetür 2013 eingebaut (Dreifachverglasung)
- Rollläden: Straßenseite: Kunststoff
z. T. ältere Klappläden im EG (abgängig)

- 4.12 Türen:
- Innentüren: Füllungstüren mit Anstrich
Holzumfassungszargen, gestrichen
2001 komplett neu aufgearbeitet und neu gestrichen
 - WE-Eingangstür: Holztürelemente mit Glasfüllung und
Seitenlicht mit Glasfüllung,
der ursprünglichen Bauzeit entsprechend,
2001 neu aufgearbeitet und neu gestrichen
 - Hauseingangstür: ältere Holztür mit Glasfüllung (Milchglas), Einfachverglasung
- 4.13 Küchen: Stück: 3, sowie 1 ehemalige Küche im 1. OG, die jetzt als
Arbeitszimmer genutzt wird
- Bodenbelag: Einliegerwohnung KG: Fliesen
EG: Holzdielen, z. T. Schieferbelag
 - Wandbekleidung: Fliesenspiegel
DG: Glasbekleidung im Bereich der Arbeitsfläche
 - Kücheneinrichtung: gehört nicht zum Gebäude
 - Warmwasserbereitung: zentral
- 4.14 Bäder: Stück: 4
- Fußbodenbelag: KG: Fliesen
EG und 1. OG: Terrazzo (älterer Terrazzobelag, der Bauzeit
entsprechend, 2001 aufgearbeitet)
DG: Schieferbelag
 - Wandbekleidung: Fliesen 3/4
 - Ausstattung: 4 WT, 4 WC, 1 Bidet, 4 Duschen, 3 Badewannen
 - Warmwasserbereitung: zentral
 - Hinweis: gehobene Ausstattung, sämtliche Bäder insgesamt 2001
saniert bzw. neu eingebaut mit neuen Fliesen und neuen,
z. T. hochwertigen Objekten
- 4.15 WC (extra): Stück: 3
- Fußbodenbelag: EG und OG: Terrazzo
DG: Schiefer
 - Wandbekleidung: Fliesen 1/2
 - Ausstattung: 3 WT, 3 WC
 - Warmwasserbereitung: zentral
 - Hinweis: gehobene Ausstattung, sämtliche WCs insgesamt 2001
saniert bzw. neu eingebaut mit neuen Fliesen und neuen,
z. T. hochwertigen Objekten
- 4.16 Sonderausstattungen: keine

4.17 Elektrische Ausstattung:

- Klingel, Türöffner, Gegensprechanlage, 2001 neu eingebaut
- normale Anzahl der Steckdosen und Brennstellen
- FI-Schalter vorhanden
- Elektroinstallation inkl. Unterverteilung, Zäblerschrank und Zuleitung 2001 komplett saniert
- Installationen unter Putz

Hinweis:

Sämtliche Installationen, Zu- und Ableitungen sind im Zuge der Kernsanierung 2001 komplett erneuert worden.

4.18 Sonst. Installationen:

Telefonanschlussdose in jeder Wohnung vorhanden

4.19 Entsorgung (Kanal, Müll):

- Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgung
- die Funktionsfähigkeit der technischen Anlage wurde nicht überprüft

4.20 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails außen:

der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend mittlere Details

4.21 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails innen:

der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend mittlere Details, durch Sanierungen und Umbau aufgewertet

4.22 Besonderheiten (Abmessungen, Belichtung etc. s. auch Ziff. 2.2):

Besondere Raumaufteilung. Im Süden ist aufgrund der Hanglage eine Einliegerwohnung ausgebaut, die zum Garten ebenerdig ist. Das 1. OG und DG ist zu einer großzügigen Maisonettewohnung mit offenem Grundriss zusammengefasst.

4.23 Baulicher Zustand:

- Gebäude: befriedigend bis gut, bis auf die leichten Mängel
- Außenanlagen: befriedigend bis auf die leichten Mängel
- Ausstattungsstandard: mittel, durch Umbauten und Sanierungen z. T. gehoben

4.24 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):

- Gesims neu aufzuarbeiten und zu streichen
- Putzschäden im Bereich des Außenputzes an der Südfassade/Ostgrenze, dort im 1./ 2. OG z. T. großflächig abgefallen (siehe auch Bilder Anlage 3)
- Spülkästen der WCs hängen z. T.
- Armaturen in den Bädern z. T. schwergängig
- Einliegerwohnung KG im Sockelbereich Putzschäden mit Aussalzen und Schwarzsimmelbildung (s. Bilder Anlage 3) dringend zu sanieren, da im bewohnten Bereich der Einliegerwohnung Küche/ Essbereich KG Süd
- Zaun und Sandsteinsockel sanierungsbedürftig
- Energiebedarf bei Weitem nicht mehr zeitgemäß (vgl. Ziffer 4.27)

Hinweis:

Das Verkehrswertgutachten ist kein Schadensgutachten, insbesondere wurden keine Bauteilöffnungen vorgenommen oder die Funktion von haustechnischen Anlagen überprüft. Es fand auch keine detaillierte Untersuchung der Gebäude oder von Gebäudeteilen im Hinblick auf versteckte Mängel statt.

Erkennbare Schäden und Mängel, die den Verkehrswert über die der Bewertung zugrunde gelegte Restnutzungsdauer/Alterswertminderung hinaus beeinflussen oder die die Gebrauchstüchtigkeit einschränken, müssten gesondert bewertet werden.

Dies entspricht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Sinne von § 194 BauGB zur Bemessung des Verkehrswertes.

Ggf. ist ein gesondertes Gutachten notwendig, welches durch einen ö. b. u. v. Sachverständigen für Bauschäden zu erstatten wäre. Dies ist jedoch nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.

4.25 Charakteristik des Gebäudes:

3-Familienwohnhaus, der Bauzeit um 1900 entsprechend, kernsaniert und umgebaut mit z. T. hochwertiger Ausführung, jedoch mit leichtem Instandhaltungsrückstau

4.26 Beurteilung der Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit:

gut

4.27 Sonstiges:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Aufgrund des Baujahres und der Bauweise des Gebäudes ist von einem hohen Energiebedarf, der bei Weitem nicht mehr heutigen Gesichtspunkten entspricht, auszugehen.

Hinweis:

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

5. WERTRELEVANTE FAKTOREN

5.1 MIETEINNAHMEN:

Lt. § 27 ImmoWertV wird der marktüblich erzielbare Ertrag der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt. Aufgrund der Nutzungsmöglichkeit (vgl. Ziff. 2.2), des Zuschnitts und der Größe des Mehrfamilienwohnhauses werden die marktüblich erzielbaren Mieteinnahmen wie folgt geschätzt:

	Wohnfläche qm		Mietansatz €/qm	
Wohnung 1 (UG)	48	x	12,00	576 €
Wohnung 2 (EG)	97	x	11,00	1.067 €
Wohnung 3 (OG+DG)	204	x	11,50	2.346 €
Gesamt:				3.989 €
	Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)			47.868 €

5.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN:

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

	Ein.	€/Einheit	
Verwaltungskosten Wohnhaus	3	351	1.053 €
	Wfl. qm	€/qm	
Instandhaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten	349	13,75	4.799 €
	% der	JNM	
Mietausfallwagnis	2	47.868	957 €
Bewirtschaftungskosten (€ / Jahr)			6.809 €

5.3 BODENWERT:

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

1200 €/qm bei einer GFZ von 1,0

Es wird eine eher stagnierende Bodenwertentwicklung zum Stichtag 14.08.2024 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 1200 €/qm geschätzt

356 qm	x	1200 €/qm	427.200 €
--------	---	-----------	------------------

5.4 LIEGENSCHAFTSZINS:

Lt. § 21.2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Laut Auskunft des Immobilienmarktberichtes 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Darmstadt wird bei Wohngebäuden vor Bj. 1950 ein Liegenschaftszinssatz

in Höhe von im Mittel 1,80% in Ansatz gebracht (bei weniger als 5 Fällen)

Laut Auskunft des Immobilienmarktberichtes 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Darmstadt wird bei Wohngebäuden ab Bj. 1950 ein Liegenschaftszinssatz

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

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.25 bis 4.27) wird der Liegenschaftszinssatz geschätzt auf 2,00%

5.5 RESTNUTZUNGSDAUER (RND):

Lt. § 4.3 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Laut Anlage 1 der ImmoWertV wird bei gleichartigen Objekten eine Nutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt.

Aufgrund der Gegebenheiten wird die wirtschaftl. Restnutzungsdauer auf 43 Jahre geschätzt, wobei die erfolgten und unterstellten Sanierungen auf Grundlage des Modelles zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden bei "Modernisierung" gemäß Anlage 2 der ImmoWertV berücksichtigt worden sind.

5.6 BARWERTFAKTOR:

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

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

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

Liegenschaftszins (lt. 5.4):	2,00%
Restnutzungsdauer (lt. 5.5):	43 Jahre
Kapitalisierungsfaktor:	28,662

5.7 NORMALE HERSTELLUNGSKOSTEN:

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

Gebäudeart: Mehrfamilienwohnhaus bis 6 WE,
Keller z. T. ausgebaut, EG, OG, ausgebauter DG

Die BGF des Gebäudes beträgt lt. überschläglicher Berechnung (s. Anlage 1): 521 qm

Der Kostenkennwert (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude liegt bei 948 €/qm (siehe Anlage 2).

Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten wird der Neubauwert auf 950 €/qm geschätzt.

Zusätzlich sind die in der BGF-Berechnung nicht enthaltenen, werthaltigen Bauteile wie z. B. Balkons, Dachgauben, wie folgt zu berücksichtigen

Balkons	2000 €/qm
Gauben	1500 €/qm

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

5.8 BAUKOSTENINDEX:

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

Zum Bewertungsstichtag liegt der Baukostenindex (Basis 2010) bei 184

5.9 AUSSENANLAGEN:

Der Herstellungswert der Außenanlagen (Ziff. 3.16 + 3.17) wird auf 5,00% der Herstellungskosten des Gebäudes geschätzt.

5.10 ALTERSWERTMINDERUNGSFAKTOR:

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

Aufgrund des Alters und des Zustandes des Gebäudes (vgl. Ziff. 4.23 und 4.24) wird der Alterswertminderungsfaktor auf 0,5375 geschätzt.

5.11 SACHWERTFAKTOREN:

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

Laut Auskunft des Immobilienmarktberichtes 2024 des Gutachterausschusses Darmstadt wird bei Mehrfamilienwohnhäusern kein Sachwertfaktor ermittelt.

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.25 bis 4.27) wird der Sachwertfaktor geschätzt auf 1,00

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

5.12 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE:

Lt. § 8.3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Abschläge für Bauschäden bzw. ausstehende Instandhaltungen:

Die in Ziff. 4.24 aufgelisteten Bauschäden, die über das übliche Maß hinausgehen (sog. Instandhaltungsrückstau), sind nachfolgend mit Erfahrungswerten für die Sanierung berücksichtigt worden. Erst durch weitere Untersuchungen und den daraufhin zu erstellenden Kostenanschlag lassen sich die Kosten genau ermitteln. Dies ist jedoch nicht der Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung, sondern wäre durch ein gesondertes Bauschadensgutachten abzudecken.

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

Instandhaltungsrückstau (marktgerechter Ansatz)	ca.	75.000 €
zzgl. Regiekosten und Unwägbarkeiten rd.	33%	25.000 €
		- 100.000 €

Under-Rented-Anteil:

Wie aus dem Vergleich der Miete lt. Mietverträgen (s. Anlage zum Beischreiben) mit den marktüblich erzielbaren Mieten ersichtlich, liegen die derzeitigen Mieteinnahmen für die Wohnungen UG und EG unter der marktüblich erzielbaren Miete. Dieser sogenannte "under rented" Faktor ist wie folgt zu berücksichtigen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Kappungsgrenze und den gesetzlichen Fristen bei Mieterhöhungsverlangen die Miete erst ab 11/2024 (Bewertungstichtag plus 2 Monate) und dann auch lediglich um 15 % erhöht werden könnte.

Kaltmiete lt. Angabe der Beteiligten beim OTE		Erhöhung um 15%
für die Wohnung UG	332,34 €	382,19 €
für die Wohnung EG	843,64 €	970,19 €
Summe:	1.175,98 €	1.352,38 €
./. marktübliche Miete	-1.643,00 €	-1.643,00 €
Differenz/Monat	-467,02 €	-290,62 €
x 12 = Differenz/Jahr		-3.487,48 €

1. mögliche Mietanpassung ab 11/2024

Liegenschaftszinssatz:	2,00%			
	1,0200			
Zeitraum bis 11/2027:	3 Jahre			
Vervielfältiger:	2,884			
2,884	x	-3.487,48 €	=	-10.057 €

Zusätzlich ist die Differenz vom Bewertungstichtag bis zur möglichen Mieterhöhung (d. h. 2 Monate) zu berücksichtigen				
2	x	-467,02 €	=	-934 €

Zwischensumme: -10.992 €

Übertrag: -10.992 €

<u>2. mögliche Mietanpassung ab 11/2027</u>		Erhöhung um 15%
für die Wohnung UG	382,19 €	439,52 €
für die Wohnung EG	970,19 €	1.115,71 € (Marktmiete ist erreicht)
<hr/>		
Differenz zur Marktmiete dann		439,52 €
		-576,00 €
<hr/>		
Differenz/Monat		-136,48 €
x 12 = Differenz/Jahr		-1.637,76 €
Zeitraum bis 11/2030:	6 Jahre	
Vervielfältiger:	5,601	
Vervielfältiger (bis 11/2027):	2,884	
Differenz:	2,718	
Vervielfältiger (11/2030 - 11/2027)		
2,718	x	-1.637,76 € =
		-4.451 €

<u>3. mögliche Mietanpassung ab 11/2033</u>		Erhöhung um 15%
für die Wohnung UG	439,52 €	505,45 €
für die Wohnung EG	entfällt	
<hr/>		
Differenz zur Marktmiete dann		505,45 €
		-576,00 €
<hr/>		
Differenz/Monat		-70,55 €
x 12 = Differenz/Jahr		-846,63 €
Zeitraum bis 11/2033:	9 Jahre	
Vervielfältiger:	8,162	
Vervielfältiger (bis 11/2030):	5,601	
Differenz:	2,561	
Vervielfältiger (11/2033 - 11/2030)		
2,561	x	-846,63 € =
		-2.168 €

Die mögliche Miete entspricht ab 11/2033 der Marktmiete, da diese dann wiederum um 15 % erhöht werden könnte.

Der "under-rented"-Anteil wird insgesamt geschätzt auf rd. -18.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -118.000 €

6. ERTRAGSWERTBERECHNUNG

6.1	Gebäudenutzung:	Mehrfamilienwohnhaus			
6.2	Wohnfläche laut Anlage 1 zum Beischreiben:				
	Wohnung 1 (UG)	48 qm	x	12,00 €/qm	576 €
	Wohnung 2 (EG)	97 qm	x	11,00 €/qm	1.067 €
	Wohnung 3 (OG+DG)	204 qm	x	11,50 €/qm	2.346 €
6.3	Jahresrohmiete	12	x		3.989 €
					47.868 €
6.4	Bewirtschaftungskosten (lt. Ziff. 5.2):				-6.809 €
6.5	Reinertrag:				41.059 €
6.6	Grundstücksgröße:	356 qm			
6.7	Bodenwert:	356 qm	x	1200 €/qm	427.200 €
6.8	Liegenschaftszinssatz:	2,00%			-8.544 €
6.9	Reinertrag - Bodenertrag:				32.515 €
6.10	Gebäudeertrag:				
	Liegenschaftszinssatz:	2,00%			
		1,020			
6.11	Restnutzungsdauer:	43 Jahre			
6.12	Barwertfaktor:	28,662			
6.13	Gebäudeertragswert:	(Ziff. 6.9 x 6.12)			931.928 €
6.14	Bodenwert:	356 qm	x	1200 €/qm	427.200 €
6.15	Vorläufiger Ertragswert:				1.359.128 €

7. SACHWERTBERECHNUNG**(nachrichtlich)**

7.1	Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus			
7.2	Baujahr:	ca. 1900, Umbau und Kernsanierung 2001, Umbau DG 2013			
7.3	Restnutzungsdauer (lt. Ziff. 5.5):	43 Jahre			
7.4	Normalherstellungskosten (NHK 2010) (vgl. Ziff. 5.7):				
		521 qm	x	950 €/qm	494.950 €
	Zusätzliche, bei der BGF nicht erfasste werthaltige Bauteile				
	Balkons	30 qm	x	2000 €/qm	60.000 €
	Dachgauben	28 qm	x	1500 €/qm	42.000 €
					596.950 €
7.5	Index zum Stichtag (Basis 2010 = 100):				184,0
7.6	Normale Herstellungskosten:	(7.4 x 7.5)			1.098.388 €
7.7	Außenanlagen:	5,00%			54.919 €
7.8	Herstellungskosten:				1.153.307 €
7.9	Alterswertminderungsfaktor:				0,5375
7.10	Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten:				619.903 €
7.11	Grundstücksgröße:	356 qm			
7.12	Bodenwert:	356 qm	x	1200 €/qm	427.200 €
7.13	Vorläufiger Sachwert:				1.047.103 €
7.14	Sachwertfaktor (s. Ziffer 5.11):				1,00
7.15	Vorläufiger, marktangepasster Sachwert:				1.047.103 €

8. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

§ 194 BauGB definiert den Verkehrswert wie folgt:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

In der Regel orientiert sich bei Mehrfamilienhäusern der Verkehrswert am Ertragswert. Der Sachwert hat also nur nachrichtlichen Charakter.

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert nachrichtlich (s. Ziff. 7.15): **1.047.103 €**

Vorläufiger Ertragswert (s. Ziff. 6.15): **1.359.128 €**

Marktübliche Zu- und Abschläge:

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

Marktüblicher Abschlag: rund: -3% **-41.128 €**

Der vorläufige Ertragswert inkl. marktüblichem Abschlag des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit **1.318.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziff. 5.12) **-118.000 €**

Der Ertragswert des Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit **1.200.000 €**

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

Der Verkehrswert beträgt daher **1.200.000 €**

in Worten ----- eine Million zweihunderttausend Euro



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

Berechnung der Grundstücksausnutzung:

Grundstücksgröße:	Parzelle Nr. 711/3			356 qm
	Länge		Breite	Fläche
Geschossflächen EG:				
	12,12	x	10,48	127,02
	2,85	x	0,29	0,83
	5,25	x	1,90	9,98
				137,82
GRZ=	137,82	:	356	0,39
Geschossflächen EG:				137,82
Geschossflächen OG:				137,82
Geschossflächen DG:	0,75	x	137,82	103,36
				379,00
GFZw=	379,00	:	356	1,06

Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF):

Grundfläche KG:	12,12	x	10,48	127,02	
	2,85	x	0,29	0,83	
	5,25	x	1,90	9,98	137,82
Grundfläche EG:	12,12	x	10,48	127,02	
	2,85	x	0,29	0,83	127,84
Grundfläche OG:	12,12	x	10,48	127,02	
	2,85	x	0,29	0,83	127,84
Grundfläche DG:	12,12	x	10,48	127,02	
	2,85	x	0,29	0,83	127,84
Summe der Bruttogrundflächen Haus :					521 qm

Zusätzliche werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile**(z. B. Balkons, Dachgauben etc.)**

Balkon EG	5,25	x	1,90	9,98	9,98
Balkon OG	5,25	x	1,90	9,98	9,98
Balkon DG	5,25	x	1,90	9,98	9,98
Summe Balkons rd.:					30 qm
Gaube Nord	3,50	x	3,00	10,50	10,50
Gaube Süd	7,00	x	2,50	17,50	17,50
Summe Dachgauben rd.:					28 qm

Flächenverhältnis des Gebäudes

	Fläche qm	Fläche/ WFL %	Fläche/ BGFa %
Wohnflächen	349	100,0%	67,0%
Summe Wfl+Nfl	399	114,3%	76,6%
BGFa	521	149,3%	100,0%

Aufstellung der Wohnflächen:

(Maße lt. Anlage 1 zum Beischieben)

UG:	Wohnen					19,34
	Wohnen (WiGa)					9,43
	Küche					9,11
	Wohnen (Essen)					7,34
	DuBad				ca.	3,00
Summe der Wohnflächen Wohnung 1 rund:						48 qm
EG:	Zimmer	4,90	x	4,46	21,85	21,85
	Zimmer	4,70	x	4,46	20,96	20,96
	Zimmer	3,45	x	6,34	21,87	21,87
	Diele	2,33	x	3,24	7,55	
		1,83	x	0,83	1,52	9,07
	Bad	2,95	x	2,94	8,66	8,66
	Küche	3,07	x	2,94	9,03	9,03
	WC	2,04	x	0,83	1,69	1,69
	Balkon (zu 1/2)	4,80	x	1,70	8,16	4,08
	Summe der Wohnflächen Wohnung 2 rund:					
OG:	Zimmer	4,96	x	4,59	22,77	22,77
	Zimmer	4,80	x	4,59	22,03	22,03
	Zimmer	3,48	x	6,47	22,52	22,52
	Diele	3,24	x	3,24	10,50	
		0,99	x	0,83	0,82	11,32
	Küche	2,95	x	3,07	9,04	9,04
	Bad	3,21	x	3,07	9,85	9,85
	WC	2,04	x	0,83	1,69	1,69
	Balkon (zu 1/2)	4,80	x	1,70	8,16	4,08
						103 qm
DG:	Zimmer	4,50	x	4,75	21,38	21,38
	abzgl DS LH < 2.00 zu 1/2	-1,25	x	4,50	-5,63	-2,81
	Zimmer	2,36	x	4,75	11,21	11,21
	abzgl DS LH < 2.00 zu 1/2	-1,25	x	1,30	-1,63	-0,81
	Zimmer	2,86	x	4,75	13,59	13,59
	abzgl DS LH < 2.00 zu 1/2	-1,25	x	1,30	-1,63	-0,81
	Zimmer	3,53	x	6,55	23,12	23,12
	Diele	3,24	x	3,24	10,50	
		0,99	x	0,83	0,82	11,32
	Küche	2,92	x	3,20	9,34	9,34
	Bad	3,30	x	3,20	10,56	10,56
	abzgl DS LH < 2.00 zu 1/2	-1,25	x	1,40	-1,75	-0,88
	WC	2,04	x	0,83	1,69	1,69
Balkon (zu 1/2)	4,80	x	1,70	8,16	4,08	
						101 qm
Summe der Wohnflächen Wohnung 3 (OG+DG) rund:						204 qm
Summe der Wohnflächen insgesamt ca.						349 qm

Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 der ImmoWertV

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

	Standardstufe					Wägungs- anteil %	Wäg.Ant. x Kostenkennwert
	1	2	3	4	5		
Außenwände			910			23	209
Dächer			455	543		15	150
Außentüren und Fenster			910			11	100
Innenwände und -türen			455	543		11	110
Deckenkonstruktion und Treppen *			728			11	80
Fußböden				543	656	5	60
Sanitäreinrichtungen				1086		9	98
Heizung			910			9	82
Sonstige technische Ausstattung			455	543		6	60
Kostenkennwert (Summe)							948

Kostenkennwerte (€/qm BGF)					
Gebäudeart 4.1			825	985	1190
Zuschlag 1.05 für Teilausbau UG (EIW)			866	1034	1250
Korrekturfaktor für Einspannergrundriss (1.05)			910	1086	1312

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



Bild 1: Ansicht von Nord-Westen



Bild 2: Rückansicht von Süd-Westen



Bild 3: Putzschäden im Bereich des Außenputzes an der Südfassade/Ostgrenze



Bild 4: Zaun und Sandsteinsockel sanierungsbedürftig

Dipl.-Ing.
Pan Hoffmann
Sachverständiger für
Betreiber von bebauten
und unbebauten
Grundstücken
von der Industrie-
zum Wohnbereich
und veredelter Sachverständiger



Bild 5: Einliegerwohnung KG im Sockelbereich Putzschäden mit Aussalungen und Schwarzsimmelbildung dringend zu sanieren, da im bewohnten Bereich der Einliegerwohnung Küche/ Essbereich KG Süd



Bild 6: Schadensbild gem. Bild 5

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 26 Seiten und 3 Anlagen.

Aufgestellt: Darmstadt, den

09.10.2024

