



Pan Hoffmann Schleiermacherstraße 8 64283 Darmstadt

Amtsgericht Darmstadt
Postfach 11 09 51

64224 Darmstadt

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
61 K 17/25

Objekt: Einfamilienwohnhaus
Erzhäuser Straße 40

64291 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 28. November 2025



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 10
5.	Wertrelevante Faktoren	Seite 16
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 18
5.6	Barwertfaktor	Seite 18
5.7	Normale Herstellungskosten	Seite 19
5.8	Baukostenindex	Seite 19
5.9	Außenanlagen	Seite 19
5.10	Alterswertminderungsfaktor	Seite 19
5.11	Sachwertfaktor	Seite 20
5.12	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 21
6.	Ertragswertberechnung	Seite 25
7.	Sachwertberechnung	Seite 26
8.	Verkehrswertermittlung	Seite 27
9.	Schlussbemerkung	Seite 28
	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: Einfamilienwohnhaus
Straße: Erzhäuser Straße 40
Ort: 64291 Darmstadt
Gemarkung: Wixhausen Flur: 6 Flurstück-Nr. 183/9

1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Qualitätsstichtag: 01.09.2025
Wertermittlungstichtag: 01.09.2025

1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Grundbuch: Wixhausen Blatt: XXXX

Eigentümerin: siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 741 qm

2/zu 1 Fenster- und Lichtrecht

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: siehe separates Beischreiben

1.4.2 Baugenehmigung:

Bauschein Nr. 12/67 vom 13.04.1967 (Wohnhaus-Neubau mit Garage)
im Bauaufsichtsamt der Stadt Darmstadt eingesehen

Hinweis: wie in der Grundrissbeschreibung aufgeführt ist im KG eine Einliegerwohnung ausgebaut worden. Diese ist jedoch in der o. g. Baugenehmigung nicht enthalten. Im Keller sind nur Keller- und Nebenräume genehmigt worden. Da bei diesem Gutachten nur die genehmigte Nutzung unterstellt wird, bleibt die Einliegerwohnung nachfolgend ohne Beachtung.

1.4.3 Verträge:

siehe separates Beischreiben

1.4.4 Brandversicherungswert: unbekannt1.4.5 Frühere Verkaufs- bzw. Schätzwerte: nein1.4.6 Dem Gutachten zugrunde liegende Unterlagen:

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.07.2025
- Flurkartenauszug vom 20.03.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.04.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 04.04.2025
- Grundrisspläne aus der Baugenehmigung (s. Anlage zum Beischreiben)
- Überschlägliche Berechnungen (s. Anlage 1)
- Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV (s. Anlage 2)
- Einsichtnahme in Antrag auf Dienstbarkeit vom 03.06.1966 sowie UR 382/1969 vom 18.11.1969
im Grundbuchamt des Amtsgerichts Darmstadt durch den Unterzeichner
- Einsichtnahme in UR 213/1967 vom 10.02.1967 (Überbau) sowie Nachbarerklärung vom 22.11.1966
im BAA der Stadt Darmstadt durch den Unterzeichner
- Mail des BAA Darmstadt, Frau xxx vom 13.11.2025 (s. Anlage zum Beischreiben)

Hinweis:

Die Veröffentlichung der Innenaufnahmen wurden nicht gestattet

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert	(s. Blatt 17)	355.680 €
Vorläufiger Ertragswert (nachrichtlich)	(s. Blatt 25)	595.796 €
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	(s. Blatt 26)	656.754 €
Sachwert	(s. Blatt 27)	550.000 €
<u>Verkehrswert</u>	(s. Blatt 27)	<u>550.000 €</u>

2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG

Ortstermin: 01.09.2025 14.00 Uhr

2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:

siehe separates Beischreiben

2.2 GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:

- Einfamilienwohnhaus (Bungalow) mit Einliegerwohnung, ursprüngliches Baujahr 1969, Innensanierung 2005/2006
- 1-geschossig
- vollunterkellert, z. T. Kellerausbau (Einliegerwohnung), Appartement, Sauna, Duschbad, WC

Dachform: • Flachdach

Anbauten: • Garagengebäude (massiv, Flachdach im Süden)
• im Westen Schwimmhalle (seit 20 Jahren ohne Benutzung)

Grundrissaufteilung:

- KG: Lager, Keller, Heizung, Hobbyräume, Technik, 2x Kelleraußenzugang, davon einer direkt zur Garage, Appartement im Osten, Sauna mit Vorraum und Dusche im Westen, Zugang zum Schwimmbad, Schwimmbadtechnik
- EG: Eingangsdiele, Windfang, großes Wohn- und Esszimmer, 2. Wohnzimmer (vormals 2 Zimmer die zusammengelegt wurden), 3 weitere Zimmer, Küche, 2x Bad, WC, große Terrasse zum Garten höher liegend

Raumhöhen: z. T. höhere Räume der ursprünglichen Bauzeit entsprechend
Raumaufteilung: besonders, da großzügiges, bungalowartiges Einfamilienwohnhaus der Bauzeit Ende der 1960er-Jahre entsprechend mit sehr großem Wohn- und Esszimmer mit Kamin und Kaminbereich, eine große vorgelagerte Terrasse nach Südwesten orientiert, die jedoch zum Garten ein halbes Geschoss höher liegt (Betontreppe); Schwimmhalle im Nordwesten, die jedoch seit ca. 20 Jahren außer Betrieb ist, diese wird derzeit als Abstellbereich genutzt

Barrierefreiheit: Die Barrierefreiheit ist nicht gegeben, da das Gebäude nur über Treppen und somit nicht barrierefrei erreichbar ist. Das Erdgeschossniveau liegt ca. ein halbes Geschoss über dem Straßenniveau.

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 separates Beischreiben |
| f) Verwalter/in: | siehe separates Beischreiben |
| g) Energieausweis: | nicht vorhanden, siehe Ziffer 4.27 |

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Verkehrslage:

Stadttrandlage direkt am nordwestlichen Rand von Wixhausen (ca. 6.400 Einwohner), einem Stadtteil im Norden der Wissenschaftsstadt Darmstadt (ca. 170.000 Einwohner), im südlichen Bereich des Ballungsraumes Rhein-Main gelegen.

3.2 Entfernung:

- Ortszentrum Wixhausen: ca. 1 km
- Einkaufsmöglichkeiten: ca. 2 km
- Kindergarten: ca. 400 m
- Grundschule: ca. 1 km Georg-August-Zinn Schule
- weiterführende Schule: ca. 800 m Hessenwaldschule
- ärztliche Versorgung: ca. 600 m
- Apotheke: ca. 2 km

- Darmstadt Innenstadt: ca. 10 km
- FfM Innenstadt: ca. 30 km

3.3 Öffentliche Parkplätze:

im Straßenraum vorhanden

3.4 Verkehrsverbindungen:

- Bus-H: ca. 500 m Bus G und WX Rtg. DA-Arheilgen Dreieichweg
- S- Bahn (Bf Wixhausen): ca. 900 m S6 Richtung Friedberg über Frankfurt
- DB (Bf Da-Hbf): ca. 10 km RE/ RB/ ICE Halt DA - Ffm
- BAB (A 5): ca. 7 km
- Flughafen Frankfurt: ca. 25 km

3.5 Straßenart:

Erschließungsstraße geht im Norden über in einen Wirtschaftsweg

- Straßenausbau: Asphaltdecke
- Gehweg: Betonplatten

3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Gas: vorhanden
- Wasser: vorhanden
- Elektrizität: vorhanden
- Kanal: vorhanden
- Telefon: vorhanden
- Bandbreite: lt. Auskunft von Vodafone ist GigaZuhause 100 DSL mit bis zu 100 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar
- Fernsehen: Satellit (derzeit ohne Benutzung)

Das Grundstück ist als voll erschlossenes Bauland anzusehen.

3.7 Nachbarbebauung:

nach Süden Reihenhäuser (Neubauten),
 nach Osten ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung,
 direkt im Süden angrenzend Graben (verrohrt),
 nach Norden gleichartiger eingeschossiger Bungalow, weiter nördlich Wohnhäuser,
 im Westen direkt angrenzend Klärwerk der Gemeinde, eine Grünzone dahinter

Grenzverhältnisse: nach Norden Grenzbebauung (Bungalow)
 nach Westen Grenzbebauung durch Schwimmhalle
 nach Süden Überbau (Breite ca. 2 m)

lt. Mail des BAA Darmstadt Frau xxxxx vom 13.11.2025:
 "der Überbau von Garage und Einfriedung 1967 so gut gesichert wurde, wie es ohne Baulasten möglich war und somit legal ist. Ein Rückbau ist nicht notwendig, die Maßnahme genießt Bestandsschutz. Eine Änderung ist allerdings evtl. nicht möglich bzw. müsste dann neu geklärt werden."

Wegerechte: keine unterstellt

Baulastenverzeichnis: kein Eintrag im Baulastenverzeichnis

3.8 Störungen:

erheblicher Fluglärm je nach Windverhältnissen wie in dieser Lage üblich,
 zeitweilig Emissionen durch die direkt westlich angrenzende Kläranlage

3.9 Topographie des Grundstücks:

im Wesentlichen eben, z. T. aufgeschüttet (Stützmauer)

3.10 Höhe des Grundstücks zur Straße:

im Wesentlichen gleichverlaufend, z. T. aufgeschüttet (Stützmauer)

3.11 Höhe der Nachbargrundstücke:
im Wesentlichen gleichverlaufend

3.12 Baugrund:
normal vorausgesetzt, direkt südlich angrenzend verläuft der Apfelbach im Bereich des Grundstücks unter dem Gehweg verrohrt, jedoch weiter westlich und weiter östlich mit offenem Lauf, sodass zeitweilig mit hohem Grundwasserstand gerechnet werden muss.

3.13 Grundwasserschäden / Altlasten erkennbar?
Laut Auskunft der Wissenschaftsstadt Darmstadt, Umweltamt, sind keine Altlasten eingetragen.

3.14 Ausweisung:
Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Lt. Angabe des interaktiven Stadtplans der Wissenschaftsstadt Darmstadt liegt kein Bebauungsplan vor. Die zulässige Ausnutzung richtet sich somit nach § 34 BauGB.

3.15 Ausnutzung:

- durch aufgehende Bebauung voll ausgenutzt (GRZ und GFZw ca. 0,60)
- ohne wesentliche Baureserven

3.16 Einfriedung und Tore:

- Straße: hohe Mauer mit aufgesetzten Balustraden, einflügeliges Metalltor mit Schmiedefüllung als Zugangstor
- Garten: nach Westen Stützmauer mit aufgesetztem Stahlgittermattenzaun
- Hinweis: der Garten ist in diesem Bereich höher angeschüttet

3.17 Sonstige Außenanlagen:

- vor der Zufahrt ein Stellplatz mit Betonplatten befestigt
- Zuwegung: Betonplatten
- Vorbereich vor dem Eingang: Polygonalplatten nahezu vollständig versiegelt
- Terrasse vor dem Wohn- und Esszimmer im EG nach Südwesten orientiert, ca. ½ Geschoss zum Garten höher liegend mit Betonplattenbelag
- kleine Rasenfläche nach Südwesten orientiert (tiefer liegend) mit Springbrunnen

3.18 Einstellplätze nach RGO:

- 1 Doppelgarage mit 2 Stellplätzen im Süd-Osten
- 1 offener Stellplatz davor

3.19 Gesamteindruck:

unregelmäßig, trapezförmig geschnittene Eckparzelle (mit 2 Belegenheiten),
erschlossen von Südosten, Straßenfront (Erzhäuser Str.) ca. 18 m, Tiefe (i. M.) ca. 37 m,
in Ost-West-Ausrichtung

3.20 Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung der Grundstückslage:

keine Änderungen zu erwarten

3.21 Sonstiges:

Aufgrund der Verlagerung der Abflugroute von der Startbahn West (Flughafen Frankfurt)
seit Juli 2025 (sog. Amtix kurz/Cindy S) könnten sich die Störungen durch den Flugverkehr
in der Lage verändern.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

- 4.1 Gebäudeart: (siehe auch Ziffer 2.2)
großer 1 g. Bungalow mit Flachdach, Baujahr 1969
- 4.2 Zweckbestimmung:
Wohngebäude, Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus
mit Einliegerwohnung im KG und separatem Zugang
diese jedoch bei dem Gutachten ohne Beachtung (vgl. Ziff. 1.4.2)
- 4.3 Außenwände: konventionelle Bauweise
 • KG: Mauerwerk
 • EG: Mauerwerk
- 4.4 Innenwände:
 • KG: massiv
 • EG: massiv
 • Innenwandbekleidung: Überwiegend Putz und Anstrich; z. T. Fliesen, Tapeten, Holzpaneele und Natursteinbekleidung
- 4.5 Fassade:
 • EG : Putz und Anstrich, z. T. mit Eternitplatten bekleidet
und Anstrich (mutmaßlich aus der Bauzeit, d. h. asbesthaltig)
 • Sockel: Klinkerbekleidung
- 4.6 Bedachung:
 • Eindeckung: mutmaßlich Bitumenbahnen
(Dach konnte nicht besichtigt werden);
Attika mit Eternitplatten
(mutmaßlich aus der Bauzeit, d. h. asbesthaltig)
 • Schornstein: Klinker
 • Dachrinnen: nicht vorhanden, da Flachdach
 • Vordach: über Kellerabgang eine Stahlkonstruktion mit Glasdeckung
- 4.7 Decken:
 • KG: Stahlbetonrippendecke
 • EG: Stahlbetonrippendecke
 • Deckenuntersichten: Überwiegend mit Holzpaneele bekleidet, z. T. Putz und Anstrich, z. T. mit Stuckbekleidungen und Dekorplatten

4.8 Treppen:

- KG-EG: Stahl-Zweiholm-Treppe mit aufgesetzten Natursteinstufen, Stahlgeländer mit Holzfüllung und Holzhandlauf
- Anbau: Betontreppe mit Fliesenbelag und Handlauf
- KG-Außentreppe: Betontreppe mit Natursteinbelag, Handlauf fehlt
- KG-Garage: Betontreppe mit Kunststein, Stahlhandlauf mit Kunststoffüberzug

4.9 Heizung:

- Gas-betriebene W.W.-Heizung (Einbau 1991)
- Wärmeübertragung mit Radiatoren und Thermostatventilen
- Heizungsrohre z. T. auf Putz, z. T. unter Putz
- Warmwasserbereitung mittels zentralem Speicher, der von der Heizung befeuert wird

4.10 Fußböden:

- KG: z. T.: Laminat, Fliesen, Kunststein (z. T. defekt)
- EG: z. T.: Naturstein, Laminat und Fertigparkett (z. T. defekt), Fliesen

4.11 Fenster/Verschattung:

- Fenster: Kunststoff- (2012), Holz- (aus der Bauzeit) und Aluminiumfenster (2012/2013)
- Verglasung: Zweifachverglasung, z. T. Einfachverglasung, z. T. Dreifachverglasung (ca. 2012) z. T. Glasbausteinelemente (ohne Wärmeschutz)
- Kellerabgang: Aluminium (Milchglas - Einfachverglasung)
- Rollläden: Kunststoff, elektrisch betätigt (z. T. defekt)

4.12 Türen:

- Innentüren: z. T.: Sperrtüren mit Furnier-Limba, Holzsperrtüren mit Echtholz furnier, eine Nurglas-Tür, eine Kunststofftür mit Sandwichfüllung, mit Stahl- und Echtholz umfassungszargen, Stahltüren z. T. sind die Türen lackiert, z. T. defekt
- WE-Eingangstür: Kunststofftür mit Sandwichfüllung (Einliegerwohnung, ca. 2012)
- Hauseingangstür: 1.: Aluminiumtür, zweifach verglast, Glasfüllung defekt; ca. 2013 erweitert (ehemaliger Vorbereich als Windfang)
2.: Aluminiumtürelement mit Seitenlicht und Oberlicht alles aus Gussglas in Einfachverglasung
- Wintergartentür: Aluminium-Schiebetür mit Zweifachverglasung aus der Bauzeit
- Garagenzugangstüren: FH-Tür mit Anstrich, Kunststofftürelement mit Sandwichfüllung und Lichtstreifen, ca. 2012/2013 eingebaut (Nebenzugangstür zur Straße)

- 4.13 Küchen: Stück: 2 (KG und EG)
- Bodenbelag: Fliesen
 - Wandbekleidung: Fliesenspiegel
 - Kucheneinrichtung: gehört nicht zum Gebäude
 - Warmwasserbereitung: zentral
- 4.14 Bäder: Stück: 5
- Fußbodenbelag: Naturstein 1/1
 - Wandbekleidung: Fliesen 1/1
 - Ausstattung: 3 wandhängende WCs mit Unterputzspülkasten, 1 Bidet, 1 Möbelwaschtisch, 1 Standwaschtisch, 1 großer Doppelwaschtisch, 3 große Duschen mit Rainshower (z. T. defekt), z. T. aus hochwertigem Mosaik bekleidet mit Glasbausteinwand als Spritzschutz, 2 Duschbäder - 1 in der Einliegerwohnung (übliche Ausstattung, nicht besichtigt) und 1 hinter der Garage mit einfachem WC (defekt)
 - Warmwasserbereitung: zentral
 - Besonderheit: z. T. im vorderen Bereich der Dusche eine Schwelle (ca. 30 cm), z. T. Sitzdusche
 - Hinweis: z. T. hochwertige, individuelle Ausstattung der Sanierung (2005/2006) entsprechend
- 4.15 WC (extra): Stück: 1
- Fußbodenbelag: Glasmosaik 1/1
 - Wandbekleidung: Glasmosaik 1/3 Fliesen 2/3
 - Ausstattung: 1 Stand-WC mit Aufputzspülkasten, 1 kleiner Waschtisch (nur Kaltwasser)
 - Hinweis: Ausstattung der Sanierung (2005/2006) entsprechend
- 4.16 Sonderausstattungen:
- Alarmanlage (Funktion unklar)
 - Sauna im KG
 - Kaminofen mit Naturstein eingefasst und mit Klinker bekleidet
 - Markise (Funktion unklar)
- 4.17 Elektrische Ausstattung:
- Klingel, Türöffner und Videoanlage (defekt) vorhanden
 - normale Anzahl der Steckdosen und Brennstellen der Bauzeit Ende der 1960er-Jahre entsprechend
 - Installationen unter Putz

4.18 Sonst. Installationen:

Telefonanschlussdose vorhanden

4.19 Entsorgung (Kanal, Müll):

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

4.20 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails außen:

der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend einfache - mittlere Details

4.21 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails innen:

der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend mittlere Details
durch Sanierungen z. T. aufgewertet

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

- Lichtschächte zur Belichtung im KG
- eingeschränkte lichte Höhen im KG
- Einliegerwohnung mit separatem Zugang über Außentreppe
(nicht genehmigt vgl. Ziff. 1.4.2)
- Raumaufteilung teilweise offen (Zusammenlegung zweier Zimmer)
- offener Kamin
- Wintergarten
- Esszimmerdecke mit Stuck
- Schwimmhalle (außer Funktion) mit großer Aluminiumverglasung (3 m hoch)
- Emballagenhof mit einer Stahltür zur Nebenstraße

4.23 Baulicher Zustand:

- Gebäude: ausreichend bis mangelhaft, z. T. gut (sanierte Bereiche)
- Außenanlagen: ausreichend
- Ausstattungsstandard: mittel z. T. durch Sanierungen aufgewertet

4.24 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):

Außen:

- Risse im Außenputz
- mangelhafte Sockelabdichtung nach oben
- Fugen im Natursteinbelag im Vorbereich defekt

Keller (KG):

- Putz im Treppenabgang z. T. defekt
- Kellertür (Kunststoff): ein Element fehlt
- Kellerwände: Putzschäden mit Aussalzung
- Holzpaneelwand: Feuchtigkeitsschäden
- Raum Nordwand: erhebliche Feuchtigkeitsschäden
- Unterputzspülkasten vom WC defekt
- Deckenuntersicht z. T. defekt
- Zugangstür Hausanschlussraum fehlt

Erdgeschoss (EG):

- Glasfüllung der Eingangstür defekt
- Glasbausteine seitlich gerissen (Frostschäden) - Wärmedämmung unzureichend
- Natursteinbelag der Eingangsstufen z. T. defekt
- Dusche z. T. defekt
- Wasserläufer an der Decke des Badezimmers (EG) erkennbar, Ursache zu prüfen
- Rollladen (Schlafzimmer) defekt
- Duschbad mit WC, vom Garten aus erschlossen, ist defekt

Allgemein / Haustechnik:

- Gegensprechanlage mit Videofunktion außer Betrieb
- Elektroantrieb Garage defekt
- Sperrschieber als Bodenablauf vorhanden, jedoch nur mechanisch betätigt
→ elektronische Betätigung nachzurüsten - Rückstaugefahr!
- Eternitplatten aus der Bauzeit an der Fassade und an der Attika (asbesthaltig)
kostenträchtig im Sanierungsfall
- Natursteinbelag im Garten z. T. Fugen defekt
- Unterverteilung z. T. ohne Abdeckung
- Korrosionsschäden an Heizungsrohren → dringend zu sanieren
- Heizkessel (Bj. 1991) älter als 30 Jahre → gemäß GEG auszutauschen
- Heizung und Energiebedarf bei Weitem nicht mehr zeitgemäß (vgl. Ziff. 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:

großzügiger, Ende der 1960er Jahre errichteter Bungalow mit z. T. hochwertiger Innenausstattung z. T. saniert, jedoch mit Instandhaltungsrückstau, sowie hohem, bei Weitem nicht mehr zeitgemäßem Energiebedarf.

4.26 Beurteilung der Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit:

eingeschränkt

4.27 Sonstiges:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Aufgrund des Baujahres und der Bauweise des Gebäudes ist von einem sehr hohen Energiebedarf, der 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

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

5.1 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 Einfamilienhauses werden die marktüblich erzielbaren Mieteinnahmen wie folgt geschätzt, wobei die ausstehenden Instandhaltungen unterstellt werden.

	Wohnfläche qm		Mietansatz €/qm	
Einfamilienwohnhaus	244,00	x	9,00	2.196 €
inkl. Nebenräume und Gartenbenutzung				
Doppelgarage			pauschal	100 €
Gesamt:				2.296 €

Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)

27.552 €

5.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN:

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

		Ein.	€/Einheit	
Verwaltungskosten	Wohnhaus	1	358	358 €
	Garage	2	47	94 €
		Wfl. qm	€/qm	
Instandhaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten		244	14	3.416 €
	Garage	Ein.	€/Einheit	
		2	106	212 €
		% der	JNM	
Mietausfallwagnis		2	27.552	551 €
Bewirtschaftungskosten (€ / Jahr)				4.631 €

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:

600 €/qm bei einer GFZ von 0,8

Es wird eine stagnierende Bodenwertentwicklung zum Stichtag 01.09.2025 unterstellt.

Unter Berücksichtigung der Lage im Richtwertgebiet, der Ausrichtung, des Grundstückszuschnittes als Eckparzelle, der baulichen Ausnutzung und der Gegebenheiten wird ein Abschlag in Höhe von rd. 20 % des Richtwertes in Ansatz gebracht.

Richtwert: 600 €/qm - rd. 20 % Anpassung (- 120 €/qm) = rd. 480 €/qm
Der objektspezifische Bodenwert wird somit auf 480 €/qm geschätzt

741 qm	x	480 €/qm	355.680 €
--------	---	----------	------------------

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 2025 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Darmstadt wird bei Wohngebäuden ab Bj. 1950 ein Liegenschaftszinssatz

in Höhe von 1,90% bis 3,50%
in Ansatz gebracht.

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

3,00%

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 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:

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

Liegenschaftszins (lt. 5.4):	3,00%
Restnutzungsdauer (lt. 5.5):	30 Jahre
Kapitalisierungsfaktor:	19,600

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: Einfamilienhaus, Keller, EG, Flachdach

Die BGF des Gebäudes beträgt lt. überschläglicher Berechnung (s. Anlage 1): 589 qm

Der Kostenkennwert (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude ist 893 €/qm (siehe Anlage 2).

Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten wird der Neubauwert auf 890 €/qm geschätzt.

Der Neubauwert der Schwimmhalle wird auf 1500 €/qm geschätzt.

Der Neubauwert der Doppelgarage wird auf 450 €/qm geschätzt.

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

5.8 BAUKOSTENINDEX:

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

Zum Bewertungstichtag liegt der Baukostenindex (Basis 2010) bei 190,0

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 0,375 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 2025 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt wird bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 900.000 € im Bodenrichtwertbereich über 900 €/qm ein Sachwertfaktor

in Höhe von 0,70 bis 1,10
in Ansatz gebracht.

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.25 bis 4.27) wird der Sachwertfaktor im unteren Bereich der Spanne angesetzt und geschätzt auf wobei die ausstehenden Instandhaltungen unterstellt werden.

0,75

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.	90.000 €
dies entspricht rd. 369 €/qm Wohnfläche		
zzgl. Regiekosten und Unwägbarkeiten rd.	33%	30.000 €
		-120.000 €

Bewertung des Fensterrechts 2/zu 1:

Die Eigentümer des Grundstücks Flur 6 Nr. 183/6 Gemarkung Wixhausen, eingetragen im Grundbuch von Wixhausen Band 48 Blatt 2241 haben auf ihrem Grundstück ein Wohnhaus erstellt. Die Nordseite des Gebäudes erhält im Erdgeschoß ein Fenster mit undurchsichtigem Glas. (4 x 2 Meter). ✓

Der Eigentümer des Nachbargrundstücks Flur 6 Nr. 183/5 ist mit vorstehendem Fenster und dem Gebäude, so wie es errichtet ist, einverstanden. Er verzichtet auf die Einhaltung des Grenzabstandes, soweit sie an sich seinem Grundstück gegenüber notwendig wäre und gewährt Fenster - und Lichtrecht für das Gebäude, soweit es für die in diesem Gebäude vorhandenen Fenster notwendig ist.

In Anspruch genommene Fläche insgesamt ca. 100 m² als Abstandsflächen, die aufgrund der möglichen Grenzbebauung nicht nachgewiesen werden müssen und das Grundstück somit höher ausgenutzt werden kann.

Fläche ca.: 100 qm

Bodenwert: 480 €/qm

Wertvorteil: 75%

100 qm x 480 €/qm x 75% 36.000 €

Der Wertvorteil durch das Fensterrecht wird auf rd. geschätzt.

36.000 €

Bewertung des Abwasserkanalrechts II/1:

1 Wir, die unterzeichneten Eigentümer des Grundstücks in der Gemarkung Wixhausen Flur 6, Nr. 184/6 Bauplatz Erzhäuser Straße 733 qm (eingetragen im Grundbuch von Wixhausen Band 49 Blatt 2263 räumen hiermit der Gemeinde Wixhausen das Recht ein, das vorstehende Grundstück für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung eines Abwasserkanals in Anspruch zu nehmen und das Grundstück für diesen Zweck zu betreten. Das Recht beinhaltet auch den Bau und die Unterhaltung eines Einstiegschachtes. Der Gemeinde Wixhausen wird gestattet, dieses Recht auf Dritte zu übertragen.

Die durch den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung des Kanals an dem Grundstück entstehenden Schäden hat die Gemeinde Wixhausen zu tragen. Den Grundstückseigentümern wird zugesichert, daß durch den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung des Kanals eine eventuelle Bebaubarkeit des Grundstücks nicht beeinträchtigt wird.

In Anspruch genommene Fläche insgesamt ca. 10 m² (inkl. Abstandflächen) die als Kanalrecht grundbuchlich gesichert sind

Fläche ca.: 10 qm

Bodenwert: 480 €/qm

Wertnachteil: 25%

10 qm	x	480 €/qm	x	25%	1.200 €
-------	---	----------	---	-----	---------

Der Wertnachteil durch das Kanalrecht wird auf rd. geschätzt.

-1.000 €

Bewertung des Wertvorteils durch den geduldeten Überbau nach Süden
(vgl. Ziff. 3.7)

In Anspruch genommene Fläche insgesamt ca. 70 m² als Freiflächen
sowie Teilfläche der Garage, die aufgrund des geduldeten Überbaus auf der öffentlichen
Fläche im Süden (Breite ca. 2 m) genutzt werden können.

Fläche ca.: 70 qm

Bodenwert: 480 €/qm

Wertvorteil: 50%

70 qm x 480 €/qm x 50% 16.800 €

Der Wertvorteil durch den geduldeten Überbau nach Süden wird auf rd. **17.000 €**
geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **-68.000 €**

6. ERTRAGSWERTBERECHNUNG				(nachrichtlich)	
6.1	Gebäudenutzung: Einfamilienwohnhaus				
6.2	Wohnfläche laut Anlage 1:				
	Einfamilienwohnhaus	244 qm	x	9,00	2.196 €
	inkl. Nebenräume und Gartenbenutzung				
	Doppelgarage	pauschal			100 €
6.3	Jahresrohmiete	12	x		2.296 € 27.552 €
6.4	Bewirtschaftungskosten (lt. Ziff. 5.2):				-4.631 €
6.5	Reinertrag:				22.921 €
6.6	Grundstücksgröße: 741 qm				
6.7	Bodenwert:	741 qm	x	480 €/qm	355.680 €
6.8	Liegenschaftszinssatz:	3,00%			-10.670 €
6.9	Reinertrag - Bodenertrag:				12.251 €
6.10	Gebäudeertrag:				
	Liegenschaftszinssatz:	3,00%			
		1,030			
6.11	Restnutzungsdauer: 30 Jahre				
6.12	Barwertfaktor: 19,600				
6.13	Gebäudeertragswert: (Ziff. 6.9 x 6.12)				240.116 €
6.14	Bodenwert:				355.680 €
6.15	Vorläufiger Ertragswert:				595.796 €

7. SACHWERTBERECHNUNG

7.1	Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus		
7.2	Baujahr:	1969, Teilsanierung 2005/2006		
7.3	Restnutzungsdauer (lt. Ziff. 5.5):	30 Jahre		
7.4	Normalherstellungskosten (NHK 2010) (vgl. Ziff. 5.7):			
	EfH (Bungalow)	589 qm x 890 €/qm		524.210 €
	Zusätzliche, bei der BGF nicht erfasste werthaltige Bauteile			
	Schwimmhalle	98 qm x 1500 €/qm		147.000 €
	Doppelgarage	53 qm x 450 €/qm		23.850 €
				695.060 €
7.5	Index zum Stichtag (Basis 2010 = 100):	190,0		
7.6	Normale Herstellungskosten:	(7.4 x 7.5)		1.320.614 €
7.7	Außenanlagen:	5,00%		66.031 €
7.8	Herstellungskosten:			1.386.645 €
7.9	Alterswertminderungsfaktor:	0,375		
7.10	Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten:			519.992 €
7.11	Grundstücksgröße:	741 qm		
7.12	Bodenwert:			355.680 €
7.13	Vorläufiger Sachwert:			875.672 €
7.14	Sachwertfaktor (s. Ziffer 5.11):			0,75
7.15	Vorläufiger, marktangepasster Sachwert:			656.754 €

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 Ein- und Zweifamilienhäusern der Verkehrswert am Sachwert.

Der Ertragswert hat also nur nachrichtlichen Charakter.

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert (s. Ziff. 7.15): **656.754 €**

Vorläufiger Ertragswert nachrichtlich (s. Ziff. 6.15): **595.796 €**

Marktübliche Zu- und Abschläge:

Unter Berücksichtigung der Lage und Hauptausrichtung, des Gebäudezuschnittes und der Ausstattung, sowie unter Einbeziehung der rückläufigen Nachfragesituation energetisch unsanierte Bestandsgebäude ist ein Abschlag vom vorläufigen, marktangepassten Sachwert in Ansatz zu bringen.

Marktüblicher Abschlag: rund: -6% **-38.754 €**

Der vorläufige Sachwert inkl. marktüblichem Abschlag des unbelasteten Grundstücks ohne Aufwuchs beträgt somit **618.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziff. 5.12) **-68.000 €**

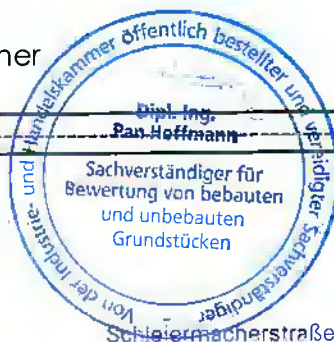
Der Sachwert des unbelasteten Grundstücks ohne Aufwuchs beträgt somit **550.000 €**

Wie oben dargestellt, wird bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern der Verkehrswert vom Sachwert abgeleitet.

Der Verkehrswert beträgt daher **550.000 €**

in Worten

fünfhundertfünfzigtausend Euro



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

Berechnung der Grundstücksausnutzung:

Grundstücksgröße:	Parzelle Nr. 183/9				741 qm
	Länge		Breite	Fläche	
Geschossflächen EG:					
Wohnhaus	7,99	x	6,50	51,94	
	19,37	x	9,24	178,93	
	-1,88	x	2,75	-5,16	
	8,63	x	8,00	69,00	
Schwimmhalle	8,63	x	11,37	98,02	
Garage	6,62	x	6,50	43,00	
	3,38	x	2,99	10,09	
GRZ und GFZ =	445,82	:	741		0,60

Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF):

Grundfläche KG:	7,99	x	6,50	51,94	
	19,37	x	9,24	178,93	
	-1,88	x	2,75	-5,16	
	8,63	x	8,00	69,00	294,71
Grundfläche EG:	7,99	x	6,50	51,94	
	19,37	x	9,24	178,93	
	-1,88	x	2,75	-5,16	
	8,63	x	8,00	69,00	294,71
Summe der Bruttogrundflächen Haus :					589 qm

Schwimmhalle

Grundfläche EG:	8,63	x	11,37	98,02	
Summe der Bruttogrundflächen Schwimmhalle rd.					98 qm

Garage

Grundfläche EG:	6,62	x	6,50	43,00	
	3,38	x	2,99	10,09	
Summe der Bruttogrundflächen Garage rd.					53 qm

Flächenverhältnis des Gebäudes

	Fläche qm	Fläche/ WFL %	Fläche/ BGFa %
Wohnflächen	244	100,0%	41,4%
Summe Wfl+Nfl	424	173,8%	72,0%
BGFa	589	241,4%	100,0%

Aufstellung der Wohnflächen:

(s. Anlage 1 zum Beischreiben)

						inkl. 3% Putzabzug
EG:	Lesen	2,51	x	3,75	9,41	9,13
	Wohnen	4,26	x	3,26	13,89	13,47
		4,51	x	6,26	28,23	27,39
		4,64	x	3,25	15,06	14,61
	Essen	5,26	x	4,01	21,09	20,46
	Kochen	4,39	x	3,51	15,39	14,93
	Schlafen	5,26	x	3,51	18,46	17,91
		1,63	x	2,51	4,08	3,96
		1,51	x	1,51	2,28	2,21
	Bad	3,51	x	2,51	8,81	8,55
	Kind	4,63	x	3,51	16,23	15,75
		-0,50	x	0,75	-0,38	-0,36
	Abstell	2,51	x	3,51	8,81	8,55
	Arbeiten	3,51	x	3,51	12,32	11,95
	Diele	4,63	x	2,00	9,25	8,97
		2,01	x	4,01	8,06	7,82
		4,51	x	2,51	11,32	10,98
		1,26	x	1,26	1,59	1,54
		1,51	x	1,63	2,45	2,38
	Gast	4,14	x	3,51	14,51	14,08
	WC	1,89	x	1,51	2,85	2,76
	Garderobe	1,63	x	3,51	5,70	5,53
	Terrasse zu ¼	10,74	x	8,00	85,92	21,48
Summe der Wohnflächen insgesamt ca.						244 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		785				23	181
Dächer		785				15	118
Außentüren und Fenster		262	300	362		11	102
Innenwände und -türen			450	543		11	109
Deckenkonstruktion und Treppen			900			11	99
Fußböden			450	543		5	50
Sanitäreinrichtungen			300	362	453	9	100
Heizung			900			9	81
Sonstige technische Ausstattung			900			6	54
Kostenkennwert (Summe)							893

Kostenkennwerte (€/qm BGF)					
Gebäudeart 1.03	705	785	900	1085	1360



Bild 1: Ansicht von Süd-Osten

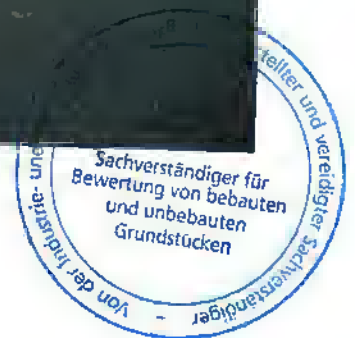


Bild 2: Ansicht von Nord-Osten



Bild 3: Ansicht von Süden, Blick auf die eh. Schwimmhalle

Sachverständiger für
Bewertung von bebauten
und unbebauten
Grundstücken



Bild 4: Ansicht von Süd-Westen, li eh. Schwimmhalle

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:

2 Ausfertigungen sowie 1 pdf-Datei dieses Gutachtens gehen an folgende Anschrift:

Amtsgericht Darmstadt
Postfach 11 09 51
64224 Darmstadt

Dies ist die 1. ~~2.~~ Ausfertigung von 2 Ausfertigungen mit 29 Seiten und 3 Anlagen.

Aufgestellt: Darmstadt, den

28.11.2025

