



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

06.02.2025 GAG ph-st

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

AZ: 61 K 37/24

Objekt: 3-Familienwohnhaus

Bürgermeister-Lang-Straße 13 64319 Pfungstadt

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 6. Februar 2025



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 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 20
5.11	Sachwertfaktor	Seite 20
5.12	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 21
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: 3-Familienwohnhaus
Straße: Bürgermeister-Lang-Straße 13
Ort: 64319 Pfungstadt
Gemarkung: Pfungstadt Flur: 8 Flurstück-Nr 101/6

1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Qualitätsstichtag: 21.11.2024
Wertermittlungsstichtag: 21.11.2024

1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Grundbuch: Pfungstadt Blatt: XXXX

Eigentümer/in: siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 684 qm

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: lastenfrei

1.4.2 Baugenehmigung:

Bauschein Nr. 143/68 vom 09.04.1968 (Wohnhaus-Neubau)
AZ 410-1972/15/E vom 23.11.2016 (Wohngebäude, Tiefgarage, Aufstockung)
AZ 410-1356/17/E vom 17.07.2017 (Abweichende Bauausführung)
in Kopie eingesehen

1.4.3 Verträge:

siehe separates Beischreiben

1.4.4 Brandversicherungswert: 57.960 M (1914)1.4.5 Frühere Verkaufs- bzw. Schätzwerte: unbekannt1.4.6 Dem Gutachten zugrunde liegende Unterlagen:

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.06.2024
- Flurkartenauszug vom 10.06.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 20.06.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 24.06.2024 und 02.07.2024
- Grundrisspläne aus den Baugenehmigungen (s. Anlage zum Beischreiben)
- Überschlägliche Berechnungen (s. Anlage 1)
- Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV (s. Anlage 2)
- Inbesitznahmeprotokoll des Zwangsverwalters vom 04.10.2024

Hinweis:

Die Wohnung im 1. OG (derzeit Leerstand seit ca. 05/2024) konnte nicht besichtigt werden, hier beruht das Gutachten auf dem Inbesitznahmebericht, dem äußeren Anschein sowie den Angaben der Beteiligten beim Ortstermin mit den entsprechenden Vorbehalten.

Innenaufnahmen wurden in den Wohnungen nicht gestattet.

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert	(s. Blatt 17)	465.120 €
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert (nachrichtlich)	(s. Blatt 23)	1.201.542 €
Vorläufiger Ertragswert	(s. Blatt 22)	1.110.139 €
Ertragswert	(s. Blatt 24)	900.000 €
Verkehrswert	(s. Blatt 24)	900.000 €

Hinweis:

Der Verkehrswert in Höhe von 900.000 € entspricht
 einem Rohertragsfaktor von 18,90
 einem Reinertragsfaktor von 22,52
 sowie einem mittleren Quadratmeterpreis in Höhe v. 2.601 €/qm Wohnfläche.

2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG

Ortstermin: **21.11.2024** **15.00 Uhr**

2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:

siehe separates Beischreiben

2.2 GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:

- Dreifamilienhaus, ursprünglich Siedlungshaus aus den 1960er Jahren, ca. 2020 erweitert, aufgestockt und in ein Dreifamilienwohnhaus umgenutzt
- zweieinhalbgeschossig
- vollunterkellert, mit Tiefgarage
- ausgebautes Dachgeschoss

Dachform: Satteldach

Anbauten: nach Westen große Dachterrasse (Flachdach)

Weitere Gebäude: ./.

Grundrissaufteilung:

- KG: Lager, Keller, Heizung, Haustechnik, Holzpelletslager, nach Westen Tiefgarage mit 6 Stellplätzen
- EG: 1 Wohnung: 4 Zimmer, offene Küche, Bad, WC, Flur, Terrasse
- 1. OG: 1 Wohnung: 4 Zimmer, offene Küche, Bad, WC, Flur, Balkon (dieser nicht benutzbar)
- DG: 1 Wohnung: 3 Zimmer, offene Küche, Bad, WC, Flur, große Dachterrasse nach Westen orientiert

Raumhöhen: Übliche Raumhöhen der Bauzeit entsprechend, im DG sehr hohe lichte Räume, da bis in den Giebel offen.

Raumaufteilung: Besondere Raumaufteilung, durch Umnutzung und Umbau, zeitgemäße Grundrisse mit offenen Küchen.
Im DG aufgrund der Raumhöhen bis in den Giebel offen, dort sehr großzügiger Raumeindruck.

Barrierefreiheit: Die Barrierefreiheit ist nicht gegeben, da das Gebäude ca. 1/2 Geschoss über dem Eingangsniveau liegt, der ursprünglichen Bauzeit entsprechend (Treppe mit 5 Steigungen, seitlich Rampe, die Rampe entspricht jedoch nicht den Vorgaben für die Barrierefreiheit), somit ist das Gebäude nicht barrierefrei erreichbar.

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:

In einem einheitlichen Wohngebiet südlich des Zentrums von Pfungstadt (ca. 25.000 Einwohner), einem Mittelzentrum im südlichen Bereich des Ballungsraumes Rhein-Main gelegen.

3.2 Entfernung:

- Ortszentrum: ca. 600 m
- Einkaufsmöglichkeiten: ca. 900 m
- Kindergarten: ca. 300 m
- Grundschule: ca. 500 m Wilhelm-Leuschner-Schule
ca. 500 m Goetheschule
- weiterführende Schule: ca. 1 km Friedrich-Ebert-Schule
- ärztliche Versorgung: ca. 300 m
- Apotheke: ca. 400 m

- Darmstadt Innenstadt: ca. 10 km
- Frankfurt/Main: ca. 45 km

3.3 Öffentliche Parkplätze:

eingeschränkt im Straßenraum vorhanden

3.4 Verkehrsverbindungen:

- Bus-H: ca. 500 m
- DB (Bf Pfungstadt): ca. 1 km
- DB (Bf Da-Eberstadt): ca. 3 km RB-Halt Heidelberg-Darmstadt-Frankfurt
- BAB (A 5): ca. 4 km
- Flughafen: ca. 35 km

3.5 Straßenart: Erschließungsstraße

- Straßenausbau: Asphaltdecke
- Gehweg: Betonpflastersteine

3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Gas: in der Straße vorhanden, jedoch nicht im Gebäude (Holzpelletsheizung)
- Wasser: vorhanden
- Elektrizität: vorhanden
- Kanal: vorhanden
- Telefon: vorhanden
It. 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:

1- bis 3-geschossige Wohnbebauung, z. T. Einfamilienwohnhäuser,
z. T. Mehrfamilienhäuser, z. T. nachverdichtet

Grenzverhältnisse: nach Süden Grenzbebauung durch Tiefgarage

Brandmauern: nach Süden vorausgesetzt

Wegerechte: keine unterstellt

Baulastenverzeichnis: kein Eintrag im Baulastenverzeichnis

3.8 Störungen:

Verkehrslärm durch Straße (Erschließungsstraße Richtung Süden je nach Tageszeit)
Fluglärm je nach Windverhältnissen, wie in dieser Lage üblich

3.9 Topographie des Grundstücks:

im Wesentlichen eben

3.10 Höhe des Grundstücks zur Straße:

gleichverlaufend

3.11 Höhe der Nachbargrundstücke:

gleichverlaufend

3.12 Baugrund:

normal vorausgesetzt

3.13 Grundwasserschäden / Altlasten erkennbar?

Laut Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt vom 24.06.2024 sowie des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt vom 02.07.2024 sind keine Altlasten eingetragen.

3.14 Ausweisung:

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

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

3.15 Ausnutzung:

- durch aufgehende Bebauung voll ausgenutzt (GRZ ca. 0,42, GFZw ca. 0,59)
- ohne Baureserven

3.16 Einfriedung und Tore:

- Straße: keine Einfriedung vorhanden
- nach Süden neben der Tiefgaragenzufahrt: Stahlgittermatten mit Gabionenfüllung
- westlicher Bereich: älterer Maschendrahtzaun
- im Norden: Maschendrahtzaun größtenteils durch Hecke überwuchert

3.17 Sonstige Außenanlagen:

- Terrasse vor Wohnzimmer im EG nach Süden und Westen orientiert auf der Tiefgaragendecke
Hinweis: Die Absturzsicherung zum Garten fehlt, der Belag ist nur im Bereich der Terrasse aufgebracht, ansonsten ist die Abdichtung der Tiefgaragendecke ohne Belag und ohne Schutz, z. T. bereits geflickt.
- seitlich zum Haus: Rampe Beton mit Betonplattenbelag, am Antritt der Rampe hat sich das Pflaster gesenkt, ca. 15 cm (Stolpergefahr), dringend zu egalisieren, im Bereich des Briefkastens ist ebenfalls das Pflaster abgesenkt, auch hier Stolpergefahr
Hinweis: die Rampe ist nicht behindertengerecht, da zu steil
- Zuwegung: Betonpflaster
- Vorbereich und Stellplätze im Vorbereich: Betonpflaster, z. T. mit Bewuchs
- Tiefgaragenrampe: Betonpflaster, z. T. mit Bewuchs
- freistehende Briefkastenanlage in Edelstahl Ausführung mit Klingel und Videosprechanlage vor dem Gebäude
- Geländer an der Rampe und Außentreppe fehlt, Absturzgefahr!
dringend, zumindest provisorisch, zu sichern
- Bewuchs im Bereich der Platten des Zugangs
- Eingangspodest und Treppe: Betonplattenbelag mit Bewuchs
- Rückseite Treppe, 5 Stufen Beton mit Betonplattenbelag

3.18 Einstellplätze nach RGO:

- Tiefgarage mit 6 Stellplätzen über eine Rampe an der Südgrenze anzufahren, durch die Tiefgarage ist der Garten größtenteils überbaut
- 2 offene Stellplätze im Vorbereich direkt von der Straße anzufahren mit Betonpflasterbelag

3.19 Gesamteindruck:

rechteckig geschnittene Parzelle, Straßenfront ca. 18 m, Tiefe ca. 41 m
in Ost-West-Ausrichtung

3.20 Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung der Grundstückslage:

keine Änderungen zu erwarten

3.21 Sonstiges: ./.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Hinweis:

Die Wohnung im 1. OG (derzeit Leerstand seit ca. 05/2024) konnte nicht besichtigt werden, hier beruht das Gutachten auf dem Inbesitznahmebericht, dem äußeren Anschein sowie den Angaben der Beteiligten beim Ortstermin mit den entsprechenden Vorbehalten.

4.1 Gebäudeart: (siehe auch Ziffer 2.2)

zweieinhalbgeschossiges Wohngebäude, ursprüngliches Baujahr ca. 1960er Jahren, Erweiterung und Aufstockung ca. 2020

4.2 Zweckbestimmung:

Wohngebäude, ursprünglich Siedlungshaus aus den 1960er Jahren, 2020 aufgestockt, erweitert und in Dreifamilienwohnhaus umgenutzt sowie kernsaniert

4.3 Außenwände:

konventionelle Bauweise

- KG: Altbau Mauerwerk, Tiefgaragenanbau Beton
- EG: Mauerwerk
- 1. OG: Mauerwerk
- DG (Giebel): Mauerwerk

4.4 Innenwände:

- KG: massiv
- EG: massiv
- 1. OG: massiv
- DG: massiv
- Innenwandbekleidung: Überwiegend Putz, Raufasertapete und Anstrich, z. T. Putz und Anstrich, im KG z. T. ohne Bekleidung

4.5 Fassade:

- EG - DG (Giebel): WDV Putz und Anstrich, z. T. defekt
- Sockel: WD, Putz und Anstrich, z. T. fehlt die Sockelausbildung (Tiefgarage)

4.6 Bedachung:

- Eindeckung: Dachziegel 2020 erneuert
- Schornstein: mit Kunstschieferbekleidung
- Dachrinnen: Zink
- Vordach: nicht vorhanden

4.7 Decken:

- KG: Betondecke
- EG: Betondecke
- 1. OG: Betondecke
- DG: bis zum Giebel offen
- Deckenuntersichten: z. T. Putz und Anstrich, z. T. abgehängte Decken, GK-Spachtelung und Anstrich

4.8 Treppen:

- KG - DG: Betontreppe mit Natursteinbelag
- Geländer: Handlauf fehlt

4.9 Heizung:

- Holzpelletsbetriebene W.W.-Heizung, Einbau mutmaßlich ca. 2020
- Wärmeübertragung mit Fußbodenheizung und Raumthermostaten im gesamten Gebäude
- Heizungsrohre unter Putz
- Einzelverbrauchserfassung: Wärmeuhren
- Warmwasserbereitung mittels zentralem Speicher, der von der Heizung befeuert wird

4.10 Fußböden:

- KG: z. T. Glattstrich, z. T. Betonplatte ohne Belag
- EG: schwimmender Estrich, Fußbodenheizung und Vinyl in Holzdekor, z. T. Fliesen
- 1. OG: schwimmender Estrich, Fußbodenheizung und Vinyl in Holzdekor, z. T. Fliesen
- DG: schwimmender Estrich, Fußbodenheizung und Vinyl in Holzdekor, z. T. Fliesen
- Hinweis: alle Fußbodenbeläge ca. 2020 erneuert

4.11 Fenster/Verschattung:

- Fenster: Kunststofffenster, ca. 2020 erneuert
- Verglasung: Dreifachverglasung
- Rollläden: Kunststoff, e-betrieben

4.12 Türen:

- Innentüren: Sperrtüren, lackiert, ca. 2020 erneuert
Holzumfassungszargen, lackiert
- WE-Eingangstüren: Holztüren
Holzumfassungszarge und Mehrfachverriegelung
- Hauseingangstür: Aluminiumtür mit Glasfüllung

- 4.13 Küchen: Stück: 3
(offene Küchen jeweils dem Wohn-Essbereich zugeordnet)
- Bodenbelag: Fliesen
 - Wandbekleidung: Fliesenspiegel bzw. Dekorplatte
 - Kucheneinrichtung: gehört nicht zum Gebäude
 - Warmwasserbereitung: zentral
- 4.14 Bäder: Stück: in jeder Wohnung ein Bad
- Fußbodenbelag: Fliesen 1/1
 - Wandbekleidung: Fliesen z. T. 1/1, z. T. 1/2
 - Ausstattung: jeweils 1 WT, 1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, 1 nahezu bodengleiche Dusche, 1 Badewanne
 - Warmwasserbereitung: zentral
 - Hinweis: übliche Ausstattung der Umbauzeit 2020 entsprechend
- 4.15 WC (extra): Stück: in jeder Wohnung 1 WC vorhanden
- Fußbodenbelag: Fliesen 1/1
 - Wandbekleidung: Fliesen 1/2
 - Ausstattung: jeweils 1 WT, 1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten
 - Warmwasserbereitung: zentral
 - Hinweis: übliche Ausstattung der Umbauzeit 2020 entsprechend
- 4.16 Sonderausstattungen:
- Videosprechanlage mit Sprechstelle in jeder Etage vorhanden
- 4.17 Elektrische Ausstattung:
- Klingel, Türöffner und Videogegegsprechanlage vorhanden
 - Anzahl der Steckdosen und Brennstellen zeitgemäß 2020 komplett saniert, inklusive Zählerschrank, Zuleitungen, Unterverteilungen und Sicherungen
 - in den Unterverteilungen sind FI-Schalter für jeden Stromkreis (zeitgemäß) vorhanden
 - Installationen unter Putz
- 4.18 Sonst. Installationen:
- Telefonanschlussdosen in jeder Einheit 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 Details,
durch Sanierungen z. T. erheblich aufgewertet
- 4.21 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails innen:
der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend einfache Details,
durch Sanierungen z. T. erheblich aufgewertet
- 4.22 Besonderheiten (Abmessungen, Belichtung etc. s. auch Ziff. 2.2):
- Raumhöhen: Übliche Raumhöhen der Bauzeit entsprechend,
im DG sehr hohe lichte Räume, da bis in den Giebel offen.
- Raumaufteilung: Besondere Raumaufteilung durch Umnutzung und Umbau,
zeitgemäße Grundrisse mit offenen Küchen.
Im DG aufgrund der Raumhöhen bis in den Giebel offen,
dort sehr großzügiger Raumeindruck.
- Barrierefreiheit: Die Barrierefreiheit ist nicht gegeben, da das Gebäude ca.
1/2 Geschoss über dem Eingangsniveau liegt,
der ursprünglichen Bauzeit entsprechend (Treppe mit 5 Steigungen,
seitlich Rampe, die Rampe entspricht jedoch nicht
den Vorgaben für die Barrierefreiheit),
somit ist das Gebäude nicht barrierefrei erreichbar.
- 4.23 Baulicher Zustand:
- Gebäude außen: befriedigend, jedoch z. T. mangelhaft
 - Gebäude innen: gut
 - Außenanlagen: brachliegend
 - Ausstattungsstandard: mittel

4.24 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):

- die Absturzsicherung der Terrasse zum Garten fehlt, der Belag ist nur im Bereich der Terrasse aufgebracht, ansonsten ist die Abdichtung der Tiefgaragendecke ohne Belag und ohne Schutz, z. T. geflickt
- seitlich am Haus: Rampe Beton mit Betonplattenbelag, am Antritt der Rampe hat sich das Pflaster gesenkt, ca. 15 cm (Stolpergefahr), dringend zu egalisieren, im Bereich des Briefkastens ist auch das Pflaster gesenkt, hier ebenfalls Stolpergefahr Hinweis: die Rampe ist nicht behindertengerecht, da zu steil
- Entwässerung der Dachterasse: kein Notüberlauf erkennbar, Belag z. T. mit Bewuchs
- im Wohn-Esszimmer in der Südwestecke im Sockelbereich Stockfleckenbildung mit Feuchtigkeitsschaden, dieser würde immer auftreten, wenn es regnet, offensichtlich Undichtigkeit im Bereich des Anschlusses der Dachterasse
- im KG fehlt z. T. der Wandbelag, der Bodenbelag fehlt insgesamt
- Pelletsheizung: Abdeckung Steuerungskasten fehlt, offensichtlich Störungsbeseitigung
- im KG Sockelbereich mit Putzschäden und Aussalzen der ursprünglichen Bauzeit ca. der 60er Jahre entsprechend
- im hinteren Bereich der Tiefgarage: ein Schacht, welcher provisorisch mit einer Holzplatte bedeckt ist, in diesem steht Wasser sowie eine Tauchpumpe, welche mutmaßlich das Wasser abpumpen soll, Herkunft des Wassers unklar
- Balkon im 1. OG ist nicht nutzbar, da Absturzsicherung mangelhaft (OSB-Platte) nur provisorisch befestigt
- Mieten werden derzeit um ca. 10 % gekürzt aufgrund der Mängel
- Geländer an der Rampe und Außentreppe fehlt, Absturzgefahr! dringend, zumindest provisorisch, zu sichern
- Bewuchs im Bereich der Platten des Zugangs
- Eingangspodest und Treppe: Betonplattenbelag mit Bewuchs
- Wohnung im 1. OG konnte nicht besichtigt werden, daher Zustand unbekannt
- Treppenhaus Geländer fehlt

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:

Dreifamilienwohnhaus im Wesentlichen der Bauzeit 2020 entsprechend (innen),
(Erweiterung, Umbau, Aufstockung und Kernsanierung eines Siedlungshauses)
jedoch mit z. T. erheblichen offenen Restarbeiten (aussen),
sowie im Bereich der Aussenanlagen

4.26 Beurteilung der Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit:
eingeschränkt

4.27 Sonstiges:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Aufgrund des Baujahres, der Bauweise und der Beheizung des Gebäudes ist von einem
zeitgemäßen Energiebedarf 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 Dreifamilienwohnhauses werden die marktüblich erzielbaren Mieteinnahmen wie folgt geschätzt, wobei die ausstehenden Instandhaltungen unterstellt werden.

	Wohnfläche qm		Mietansatz €/qm	
Wohnung EG	133	x	10,50	1.397 €
Wohnung OG	120	x	10,60	1.272 €
Wohnung DG	93	x	10,75	1.000 €
TG-Stellplätze	6 Stck	x	50,00	300 €
Gesamt:				3.968 €

Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)

47.619 €

5.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN:

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

		Ein.	€/Einheit	
Verwaltungskosten	Wohnhaus	3	350	1.050 €
	Tiefgarage	6	46	276 €
		Wfl. qm	€/qm	
Instandhaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten		346	13,75	4.758 €
	Tiefgarage	Ein.	€/Einheit	
		6	104	624 €
		% der	JNM	
Mietausfallwagnis		2	47.619	952 €
Bewirtschaftungskosten (€ / Jahr)				7.660 €

5.3 BODENWERT:

Bodenrichtwert lt. Hessischer Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation zum 01.01.2024 für ein durchschnittliches erschließungsbeitragsfreies Wohnbaugrundstück im Lagebereich:

650 €/qm

Es wird eine stagnierende Bodenwertentwicklung zum Stichtag 21.11.2024 unterstellt.

Unter Berücksichtigung der Lage im Richtwertgebiet, des Grundstückszuschnittes, der hohen baulichen Ausnutzung und der Gegebenheiten wird ein Zuschlag in Höhe von rd. 5 % des Richtwertes in Ansatz gebracht.

Richtwert: 650 €/qm + rd. 5 % Anpassung (+30 €/qm) = rd. 680 €/qm

Der objektspezifische Bodenwert wird somit auf 680 €/qm geschätzt

684 qm	x	680 €/qm	465.120 €
--------	---	----------	------------------

5.4 LIEGENSCHAFTSZINS:

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

Laut Auskunft des Immobilienmarktberichtes Südhessen 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Amt für Bodenmanagement Heppenheim wird bei Mehrfamilienwohnhäusern mit 3 bis 6 Wohneinheiten im Bodenrichtwertbereich von 600 bis 799 €/qm ein Liegenschaftszinssatz

in Höhe von 1,60% bis 3,40%
in Ansatz gebracht.

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

3,20%

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 55 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, sowie die ausstehenden Instandhaltungen/ Restarbeiten unterstellt werden.

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):	3,20%
Restnutzungsdauer (lt. 5.5):	55 Jahre
Kapitalisierungsfaktor:	25,723

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: Mehrfamilienhaus mit 3 WE, Keller, 2 Vollgeschosse, ausgebautes DG

Die BGF des Gebäudes beträgt lt. überschläglicher Berechnung
(s. Anlage 1): 586 qm

Der Kostenkennwert (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude liegt bei 857 €/qm
(s. Anlage 2).

Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten wird der Neubauwert auf 860 €/qm geschätzt.

Der Neubauwert der Tiefgarage wird auf 700 €/qm geschätzt.

Zusätzlich sind die in der BGF-Berechnung nicht enthaltenen, werthaltigen Bauteile wie z. B. Balkons, Dachgauben, wie folgt zu berücksichtigen
Balkons 500 €/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 184,7

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
geschätzt.

0,6875

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 Südhessen 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Amt für Bodenmanagement Heppenheim wird bei Mehrfamilienwohnhäusern kein Sachwertfaktor ermittelt.

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

0,90

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 bzw. offenen Restarbeiten, 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 bzw. offene Restarbeiten (marktgerechter Ansatz)	ca.	120.000 €
<u>zzgl. Regiekosten und Unwägbarkeiten rd.</u>	<u>25%</u>	<u>30.000 €</u>

<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>	- 150.000 €
---	--------------------

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

6. ERTRAGSWERTBERECHNUNG

6.1	Gebäudenutzung: Mehrfamilienwohnhaus mit 3 WE					
6.2	Wohnfläche laut Anlage 1:					
	Wohnung EG	133 qm	x	10,50 €/qm	1.397 €	
	Wohnung OG	120 qm	x	10,60 €/qm	1.272 €	
	Wohnung DG	93 qm	x	10,75 €/qm	1.000 €	
	TG-Stellplätze	6 Stck	x	50 €/Stck	300 €	
6.3	Jahresrohmiete	12	x		3.968 €	47.619 €
6.4	Bewirtschaftungskosten (lt. Ziff. 5.2):					-7.660 €
6.5	Reinertrag:					39.959 €
6.6	Grundstücksgröße:	684 qm				
6.7	Bodenwert:	684 qm	x	680 €/qm	465.120 €	
6.8	Liegenschaftszinssatz:	3,20%				
6.9	Reinertrag - Bodenertrag:					25.075 €
6.10	Gebäudeertrag:					
	Liegenschaftszinssatz:	3,20%				
		1,032				
6.11	Restnutzungsdauer:	55 Jahre				
6.12	Barwertfaktor:	25,723				
6.13	Gebäudeertragswert:	(Ziff. 6.9 x 6.12)	645.019 €			
6.14	Bodenwert:	684 qm	x	680 €/qm	465.120 €	
6.15	Vorläufiger Ertragswert:					1.110.139 €

7. SACHWERTBERECHNUNG	(nachrichtlich)		
7.1	Gebäudeart:	2 g. MfH mit ausgebautem DG und TG	
7.2	Baujahr:	ca. 1960, Umbau, Aufstockung und Kemsanierung ca. 2020	
7.3	Restnutzungsdauer (lt. Ziff. 5.5):	55 Jahre	
7.4	Normalherstellungskosten (NHK 2010) (vgl. Ziff. 5.7):		
		586 qm x 860 €/qm	503.960 €
	Zusätzliche, bei der BGF nicht erfasste werthaltige Bauteile		
	Balkons	108 qm x 500 €/qm	54.000 €
	Tiefgarage	135 qm x 700 €/qm	94.500 €
			652.460 €
7.5	Index zum Stichtag (Basis 2010 = 100):	184,7	
7.6	Normale Herstellungskosten:	(7.4 x 7.5)	1.205.094 €
7.7	Außenanlagen:	5,00%	60.255 €
7.8	Herstellungskosten:		1.265.348 €
7.9	Alterswertminderungsfaktor:	0,6875	
7.10	Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten:		869.927 €
7.11	Grundstücksgröße:	684 qm	
7.12	Bodenwert:	684 qm x 680 €/qm	465.120 €
7.13	Vorläufiger Sachwert:		1.335.047 €
7.14	Sachwertfaktor (s. Ziffer 5.11):		0,90
7.15	Vorläufiger, marktangepasster Sachwert:		1.201.542 €

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): **1.201.542 €**

Vorläufiger Ertragswert (s. Ziff. 6.15):

1.110.139 €

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: -5% **-60.139 €**

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

1.050.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziff. 5.12)

- 150.000 €

Der Ertragswert des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit

900.000 €

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

Der Verkehrswert beträgt daher

900.000 €

in Worten ----- neuhunderttausend Euro

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

Berechnung der Grundstücksausnutzung:

Grundstücksgröße:	Parzelle Nr. 101/6				684 qm
	Länge		Breite	Fläche	
Geschossflächen EG:					
	9,24	x	12,37	114,30	
	14,81	x	8,50	125,84	
	9,81	x	5,00	49,03	289,17
GRZ=	289,17	:	684		0,42
Geschossflächen EG:	9,28	x	16,64	154,42	
Geschossflächen OG:	9,40	x	16,70	156,98	
Geschossflächen DG:					
	0,75	x	12,90	90,95	402,34
GFZw=	402,34	:	684		0,59

Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF):

Wohngebäude inkl. KG, ohne TG

Grundfläche KG:	9,24	x	16,64	153,75	153,75
Grundfläche EG:	9,28	x	16,64	154,42	154,42
Grundfläche OG:	9,40	x	16,70	156,98	156,98
Grundfläche DG:	9,40	x	12,90	121,26	121,26
Summe der Bruttogrundflächen Haus :					586 qm

Tiefgarage (West)

Grundfläche EG inkl. Tiefgarage				289,17	
Geschossfläche EG ohne Tiefgarage				154,42	
				Differenz:	134,75
Summe der Bruttogrundflächen TG (West):					135 qm

Zusätzliche werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile

(z. B. Balkons, Dachgauben etc.)

Terrasse EG					69,97
Balkon OG					6,00
Terrasse DG					32,40
Summe der zusätzlichen werthaltigen Bauteile rd.:					108 qm

Aufstellung der Wohnflächen:

(Maße lt. Anlage 4)

inkl. 3% Putzabzug

EG:	Flur				9,57	9,28
	Bad				6,28	6,09
	Zimmer 1				11,18	10,84
	Zimmer 2				21,62	20,97
	Zimmer 3				19,17	18,59
	Wohnen				22,57	21,89
	Essen				15,02	14,57
	Küche				10,98	10,65
	WC				2,29	2,22
	Terrasse zu 1/4				69,97	17,49
Summe der Wohnflächen Wohnung EG rund:						133 qm
OG:	Flur				9,57	9,28
	Bad				6,38	6,19
	Zimmer 1				11,46	11,12
	Zimmer 2				19,00	18,43
	Zimmer 3				17,28	16,76
	Wohnen				28,98	28,11
	Essküche				27,44	26,62
	WC				2,34	2,27
	Balkon zu 1/4				6,00	1,50
Summe der Wohnflächen Wohnung OG rund:						120 qm
DG:	Treppenpodest DG				2,57	2,49
	Bad				5,06	4,91
	Zimmer 1				9,91	9,61
	Zimmer 2				14,04	13,62
	Schrank				6,39	6,20
	Wohnküche				47,39	45,97
	WC				ca.	2,00
	Terrasse zu 1/4				32,40	8,10
Summe der Wohnflächen Wohnung DG rund:						93 qm
Summe der Wohnflächen insgesamt ca.						346 qm

Flächenverhältnis des Gebäudes

	Fläche qm	Fläche/ WFL %	Fläche/ BGFa %
Wohnflächen	346	100,0%	59,0%
BGFa	586	169,4%	100,0%

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			390	465		23	197
Dächer			390	465		15	128
Außentüren und Fenster				931		11	102
Innenwände und -türen			780			11	86
Deckenkonstruktion und Treppen			780			11	86
Fußböden			780			5	39
Sanitäreinrichtungen				931		9	84
Heizung				931		9	84
Sonstige technische Ausstattung			390	465		6	51
Kostenkennwert (Summe)							857

Kostenkennwerte (€/qm BGF)				
Gebäudeart 4.1		825	985	1190
Korrekturfaktor für Grundrissart (Einspanner) (1.05)		866	1034	1250
Korrekturfaktor für Wohnungsgröße (gemittelt) (0.90)		780	931	1125



Bild 1: Ansicht von Nord-Osten



Bild 2: Ansicht von Süd-Osten



Bild 3: Ansicht von Süd-Westen



Bild 4: Rückansicht von Westen





Bild 5: die Absturzsicherung der Terrasse zum Garten fehlt, der Belag ist nur im Bereich der Terrasse aufgebracht, ansonsten ist die Abdichtung der Tiefgaragendecke ohne Belag und ohne Schutz, z. T. geflickt



Bild 6: die Absturzsicherung der Terrasse zum Garten fehlt, der Belag ist nur im Bereich der Terrasse aufgebracht, ansonsten ist die Abdichtung der Tiefgaragendecke ohne Belag und ohne Schutz, z. T. geflickt

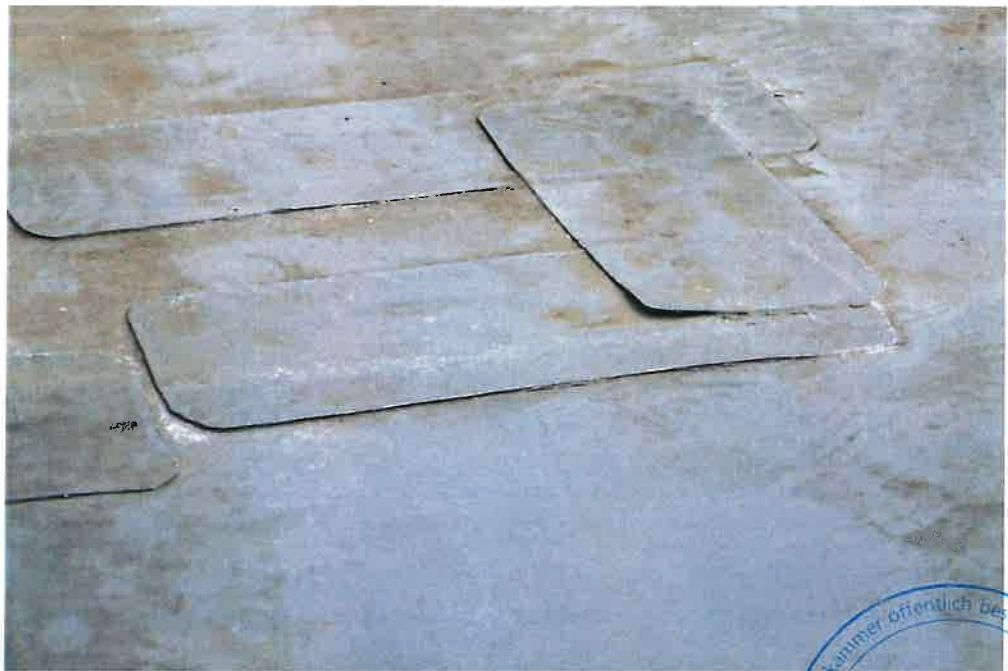


Bild 7: die Absturzsicherung der Terrasse zum Garten fehlt, der Belag ist nur im Bereich der Terrasse aufgebracht, ansonsten ist die Abdichtung der Tiefgaragendecke ohne Belag und ohne Schutz, z. T. geflickt



Bild 8: seitlich zum Haus: Rampe Beton mit Betonplattenbelag, am Antritt der Rampe hat sich das Pflaster gesenkt, ca. 15 cm (Stolpergefahr), dringend zu egalisieren, im Bereich des Briefkastens ist auch das Pflaster gesenkt, hier ebenfalls Stolpergefahr



Bild 9: seitlich zum Haus: Rampe Beton mit Betonplattenbelag, am Antritt der Rampe hat sich das Pflaster gesenkt, ca. 15 cm (Stolpergefahr), dringend zu egalisieren, im Bereich des Briefkastens ist auch das Pflaster gesenkt, hier ebenfalls Stolpergefahr



Bild 10: die Rampe ist nicht behindertengerecht, da zu steil



Bild 11: im Wohn-Esszimmer in der Südwestecke im Sockelbereich Stockfleckenbildung mit Feuchtigkeitsschaden, dieser würde immer auftreten, wenn es regnet, offensichtlich Undichtigkeit im Bereich des Anschlusses der Dachterrasse

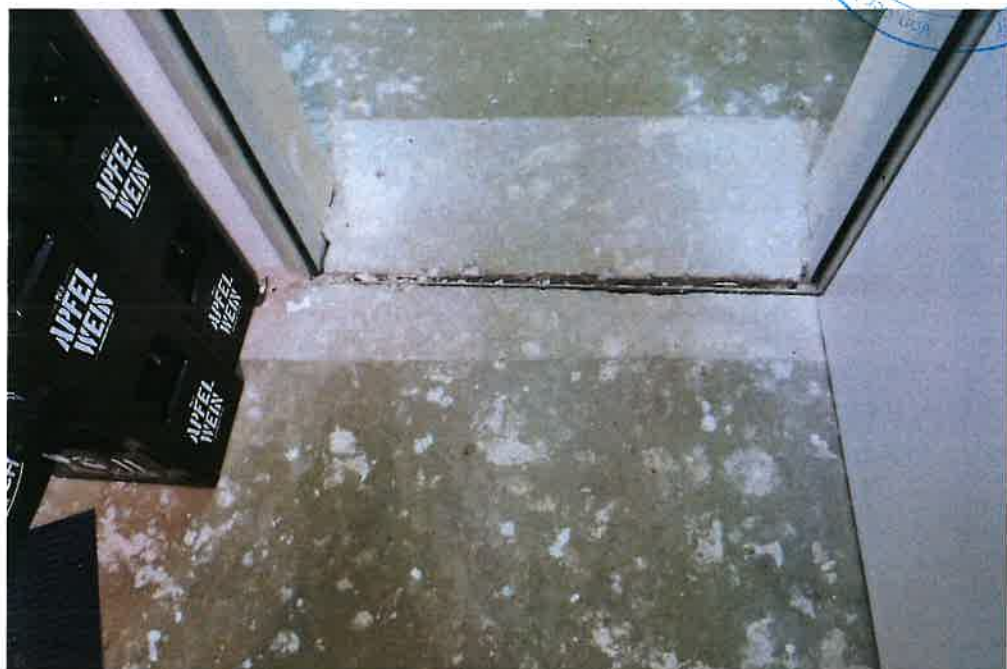


Bild 12: im KG fehlt z. T. der Wandbelag, der Bodenbelag fehlt insgesamt



Bild 13: Pelletsheizung: Abdeckung Steuerungskasten fehlt, offensichtlich Störungsbeseitigung



Bild 14: im KG Sockelbereich mit Putzschäden und Aussalungen der ursprünglichen Bauzeit ca. der 60er Jahre entsprechend



Bild 15: im hinteren Bereich der Tiefgarage: ein Schacht, welcher provisorisch mit einer Holzplatte bedeckt ist, in diesem steht Wasser und eine Tauchpumpe, welche das mutmaßlich das Wasser abpumpen soll, Herkunft des Wassers unklar



Bild 16: im hinteren Bereich der Tiefgarage: ein Schacht, welcher provisorisch mit einer Holzplatte bedeckt ist, in diesem steht Wasser und eine Tauchpumpe, welche das mutmaßlich das Wasser abpumpen soll, Herkunft des Wassers unklar



Bild 17: Balkon im 1. OG ist nicht nutzbar, da Absturzsicherung mangelhaft (OSB-Platte) nur provisorisch befestigt



Bild 18: Balkon im 1. OG ist nicht nutzbar, da Absturzsicherung mangelhaft (OSB-Platte) nur provisorisch befestigt



Bild 19: Geländer an der Rampe und Außentreppe fehlt, Absturzgefahr!
dringend, zumindest provisorisch, zu sichern



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 06.02.2025

