

## **Mitteilungen an das Amtsgericht, Gutachten 21 K 21/25**

- Einer Innenbesichtigung wurde vom Eigentümer nicht zugestimmt. Es fand am 02.12.2025 lediglich eine Außenbesichtigung statt. Da somit der bauliche Zustand des Gebäudes lediglich auf Grundlage des äußeren Gesamteindrucks sowie auf Grundlage der vorliegenden Aktenlage eingeschätzt werden kann, besteht diesbezüglich ein Risiko, dass ggf. vorhandene Bauschäden oder ein überdurchschnittlich hoher Instandhaltungs- und Modernisierungsstau nicht festgestellt werden können. Der ermittelte Verkehrswert wurde daher um einen angemessenen Risikoabschlag gemindert.
- Die vorliegenden Bauakten spiegeln nicht den aktuellen baulichen Zustand des Bewertungsgegenstandes wider und beziehen sich auf eine Baugenehmigung aus 1977 mit dem Tenor "Abbruch des Schuppens, Erweiterung des Wohnhauses und Errichtung einer Fertiggarage". Im Rahmen der Außenbegehung wurde festgestellt, dass das Gebäude ca. 6,8 Meter kürzer als in den Bauzeichnungen ist und zudem über ein zusätzliches Dachgeschoss mit Spitzboden verfügt. Gemäß Auskunft des Eigentümers erfolgte die Aufstockung ca. 1992. Die Grundrisse des Erdgeschosses sowie des 1. Obergeschosses aus der Bauakte (Anlage dieses Gutachtens) wurden dem Eigentümer für einen Abgleich mit dem Bestand zugemalt. Demnach stimmen die Grundrisse ohne die vorderen ca. 6,8 Meter überwiegend mit dem Bestand überein. Im Zusammenhang mit dem Dachgeschoss handelt es sich gemäß Auskunft des Eigentümers um eine Grundrissaufteilung analog dem 1. Obergeschoss. (abzüglich vorhandener Dachschrägen) Weiterhin ist der Spitzboden gemäß Auskunft des Eigentümers ausgebaut. Es liegen jedoch keine Unterlagen über eine bauordnungsrechtliche Genehmigung vor und es konnte nicht überprüft werden, ob der Spitzboden den Anforderungen der hessischen Bauordnung (HBO) an Wohnraumqualität (u.a. ausreichende Belichtungsverhältnisse, ausreichende Raumhöhen etc.) genügt. Im Rahmen der Sachwertermittlung wurde der Spitzboden daher mit einem pauschalen Ausbauzuschlag berücksichtigt. Im Rahmen der Ertragswertermittlung wurde mit einem angemessenen Mietzins für die Fläche kalkuliert.
- Die auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage befindet sich gemäß Auskunft des Eigentümers nicht in seinem Eigentum, sondern wurde von diesem gemietet. Monetär erfolgt daher bezogen auf den Verkehrswert keine Berücksichtigung.
- Die auf der Flurkarte dargestellten Garagen im Südosten des Grundstücks existieren nicht
- Überschlägige BGF- und Wohnflächenberechnung auf Grundlage der vorhandenen Bauakte
- Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Die Präsenz von Hausschwamm kann nicht eingeschätzt werden, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat.
- Ein Hausverwalter existiert für das Gebäude vermutlich nicht. Es liegen diesbezüglich aber keine Informationen vor.
- Ein Mietverhältnis besteht gemäß Auskunft des Eigentümers nicht, das Gebäude wird im 1. OG vom Eigentümer selber bewohnt. Dachgeschoss und Spitzboden sind nicht bewohnt. Im EG befinden sich Nutzflächen (Lagerräume, Heizraum, Öltank, Garage etc.)

- Es liegen keine Informationen über einen ggf. bestehenden Gewerbebetrieb vor. Gemäß Auskunft des Eigentümers wurde vom Vorbesitzer im EG ein kleiner Friseursalon betrieben, welcher aber aktuell nicht mehr besteht.
- Ob Wertrelevante Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden sind kann nicht eingeschätzt werden, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat.
- Es liegt dem Sachverständigen kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der Energieeinsparverordnung vor.
- Gemäß Auskunft des RP Darmstadt bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster (Altstandort)