

Ingenieurbüro  
Ulrich Gerhards  
Wingertstraße 11  
61200 Wölfersheim

Telefon: 0176 / 222 718 54

Telefax: 0 60 36 / 98 91 69 9

E-mail: post@ibgerhards.de

# E x p o s é z u m G U T A C H T E N

151/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum Nr.  
gem. Aufteilungsplan  
**über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)**  
in der Zwangsversteigerungssache

**Aktenzeichen: 7 K 2/25**

Stadt/Gemeinde: Gedern-

Straße / Hausnr:

Objektart:

Mehrparteienhaus in MEA u. SE aufgeteilt.

Bewertet: SE Nr. \_\_\_\_\_ im Obergeschoss mit Stellplatz

Nr. \_\_\_\_\_ als Sondernutzungsrecht

Auftrag vom:

29.04.2025 mit Eingang vom 12.05.2025

**Wertermittlungstichtag: 19.09.2025**



Wölfersheim, den 20.10.2025

### Zusammenfassung der Ergebnisse der Wertermittlung

Gemeinde: Gedern

Flur; Flurstück:

Straße, Hausnr:

Objektart: Mehrfamilienhaus, SE Nr. 151/1.000 MEA

Grundstücksgröße lt. Grundbuch: 814 m<sup>2</sup>

Wohnfläche nach DIN 283: Rd.: 83 m<sup>2</sup>, inkl. Balkon

Nutzfläche Keller Nicht bekannt

Stellplatz:  Ja;  Nein, auf dem Grundstück

Bauplanungsrecht:  § 34 BauGB

Darstellung im Flächen-nutzungsplan, gem. BauNVO WA = allgemeine Wohn-gebiete  § 30 BauGB  
GFZ = 0,4- , GRZ = 0,8  
2-Vollgeschosse

Denkmalschutz:  Ja  Nein

Ortsbesichtigung und Wertermittlungstich-tag: 19.09.2025

Rechte u. Lasten Abt. II:  Ja;  Nein

Baulasten:  Ja;  Nein

Abgaben, Beiträge u. Gebühren:  Ja;  Nein

Entwicklungszustand: Bebaut

Topografische Grund-stücklage: Hanglage nach Südosten

Form d. Grundstücks:	Unregelmäßig
Eintragungen Altlasten- kataster	<input type="checkbox"/> Ja; <input checked="" type="checkbox"/> Nein
Abgeschlossenheit der Wohnung:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja; <input type="checkbox"/> Nein
Instandhaltungszustand	<input checked="" type="checkbox"/> Ja; <input type="checkbox"/> Nein (gering, Restfertigstellungsarbeiten)
Es wurde ausschließlich das SE Nr.    besichtigt!	

**Verkehrswert:**                    **Rd.: 135.000 €**

## 1.1 Gebäudebeschreibung – Allgemein

Das Gebäude ist als teil-, bzw. vollunterkellertes Mehrparteienwohnhaus in Massivbauweise mit 6 Wohneinheiten errichtet. Der Grundriss ist leicht gegliedert. Das Dach ist als Satteldach mit einer Dachneigung von ca.: 40 ° aufgeschlagen. Das Dachgeschoss ist nach der Ortsbesichtigung zu beurteilen, vollständig ausgebaut. Es sind vermutlich Dachflächenfenster vorhanden. Es sind keine Planunterlagen von der Dachaufsicht vorhanden. Daher keine konkrete Aussage möglich. Der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt über drei Treppenstufen und ist nicht überdacht. Der Zugang zur Wohnung Nr. (SE Nr.    ist ausschließlich über Treppen möglich. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Die Dachentwässerung wird jeweils über halbrunde, verzinkte Dachrinnen und Fallrohre in das Kanalsystem eingeleitet.

### 1.1.1 Raumkonzept

Alle Räume befinden sich bis auf den Waschmaschinenraum und den Abstellraum auf einer Ebene. Die Aufteilung ist funktional und praktisch. Siehe auch Grundrissplan, Anlage 1.

## 1.2 Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage

Es sind an und in der baulichen Anlage keine weiteren gravierenden oder nennenswerten Verunreinigungen erkennbar, welche aufgrund des Orts-termins separat zu berücksichtigen wären, bzw. eine Wertrelevanz aufweisen.

### 1.3 Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks

Die Wohnung, SE Nr. im Obergeschoss befindet sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung im Leerstand.

Wenings bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nachfrage und Vermietbarkeit von solchen Objekten wird als **normal** bewertet.

### 1.4 Demographische Entwicklung

Gedern, Wetteraukreis, Hessen

Die Bevölkerungsentwicklung für Gedern ist ab 2012 bis 2030 negativ. Die Bevölkerung nimmt stetig ab. Vergleicht man diese Entwicklung mit dem Wetteraukreis, ist zu erkennen, dass die Bevölkerungsentwicklung dort bis 2015 positiv verläuft und danach leicht und ab dem Jahr 2020 stärker abnimmt. (Quelle: Bertelsmann Stiftung, Zensus 2011)

Für den Wetteraukreis ist insgesamt über den abgebildeten Zeitraum ein positives Wachstum, bzw. eine gleiche Bevölkerungsentwicklung erkennbar. (Quelle: Bertelsmann Stiftung Stand 2011)

Für Hessen ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2030 leicht rückgängig, d. h. ca. 4 %. (Quelle: Hessische Landesregierung, Stand Juni 2016)

Zusammenfassend ist für Gedern bis zum Jahr 2030 ein „deutliches abwandern“ der Bevölkerung, im Vergleich auf die einzelnen Berichte, erkennbar. Das ist auf Deutschland bezogenen eine rückgängige Entwicklung.

### 1.5 Energetische Eigenschaften, §2, Abs. 3

Es wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen aus der zum Zeitpunkt der Planung und Ausführung aktuellen Wärmeschutzvorschriften, o. ä. für dieses Gebäude erfüllt und umgesetzt wurden.

Eine Überprüfung der spezifischen Kennwerte der Materialien im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht vorgenommen. Dies kann im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht geleistet werden.

Ein Energieausweis wurde seitens der Hausverwaltung vorgelegt. Dieser ist am 18.11.2013 ausgestellt und ist bis 29.01.2027 gültig

Der **Endenergieverbrauch wird mit 88,40 KWh/(m<sup>2</sup>a)** angegeben. Diese Angaben wurden nicht überprüft!

**Energieverbrauch einzelner Baujahre zum Vergleich:** 250 KWh/(m<sup>2</sup>a)

Bestandwohngebäude vor 1977: 170 KWh/(m<sup>2</sup>a)

Wohngebäude im Mittelwert, durchschnittlich: 40 KWh/(m<sup>2</sup>a)

KfW 55 Effizienzgebäude:

## 1.6 Barrierefreiheit, §2, Abs. 3

Das Grundstück ist von der Straße aus barrierefrei zugänglich. Die Wohnung im Obergeschoss, SE Nr. ist über Treppen erreichbar. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben. In der Wohnung ist es möglich sich barrierefrei zu bewegen.

## 1.7 Beschreibung des Objektes

Anmerkung:

- Eine handschriftliche Wohnflächenberechnung liegt vor. Es wurde vor Ort ein grob überschlägiges Aufmaß durchgeführt. Die Flächenabweichungen zur vorliegenden und der eigenen Berechnung sind gering. Es wird die eigene Flächenberechnung zu Grunde gelegt.

Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Berechnung ist als **grob überschlägig** zu verstehen, siehe Anlage 1!

Die nachfolgenden Beschreibungen beruhen auf den vor Ort gewonnen Erkenntnissen.

Wohnfläche, SE Nr. , gem. Flächenberechnung,

inkl. überdachtem Balkon:

ca.: 83 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Kellerraum:

Nicht bekannt

### 1.7.1 Beschreibung Rohbau:

Hinweis:

Es ist möglich, dass unterschiedliche Steinformate und Materialien innerhalb einer Wand und im Mauerwerk generell verwendet wurden (Mischmauerwerk).

Fundamente:	Beton, bzw. Stahlbeton, keine konkrete Aussage möglich.
Kelleraußenwände:	vermutlich Mauerwerk. Material und Breite nicht bekannt. Dicke ca.: 0,30 bis 0,365 m.
Kellerinnenwände:	vermutlich Mauerwerk. Material und Breite nicht bekannt. Dicke ca.: 0,115 bis 0,30 m.
Kellerdecke:	Stahlbeton.
Kellertreppe:	Stahlbetontreppe

Geschossaußenwände:	Vermutlich Mauerwerk, (d = 0,30 m). Keine konkrete Aussage möglich.
Geschossinnenwände:	vermutlich Mauerwerk (d = 0,24 m, 0,115 lt. Planunterlagen). Es sind möglicherweise auch Trockenbauwände (z. B. Rigips) vorhanden. Material ist nicht feststellbar.
Geschosstreppe:	Einläufige, gegenläufige Treppe in Massivbauweise (Stahlbeton).
Geschossdecke:	Stahlbeton.
Bodentreppe:	Keine Aussage möglich.
Decke Dachboden:	gem. Schnittzeichnung, Holzbalkendecke.
Dachkonstruktion:	Satteldach.

### 1.7.2 Beschreibung Ausbau:

Dacheindeckung:

- Frankfurter Pfannen (Betondachsteine), soweit ersichtlich.

Schornstein:

- Nicht einsehbar.

Außenwandflächen:

- vermutlich mineralischer Putz, Farbe weiß.

Fenster, unterschiedliche Ausführungen:

- EG / OG:

Kunststofffenster mit Zweifachisolierverglasung.

Eingangstür: Alurahmentür, mit feststehendem Seitenteil und Ornamentverglasung und Mehrfachverriegelung.

Wohnungstür: Holztür. Brandschutz und Schallschutzanforderungen sind keine vorhanden.

Innentüren: Die Türblätter sind überwiegend aus Holz mit Futter und Bekleidung. Die Drückergarnituren sind aus Metall mit Messingtürschild.

Schornstein:

- Ein Schornstein (zweizügig), gem. Zeichnung.

Heizung:

- Ölheizung (Fa.: Solvis Typ: SolvisMax 757) mit integriertem Brennwertgerät. 20/28 KW. Herstelljahr, gem. Typenschild: 2019.

Pufferspeicher:

- Wurde nicht besichtigt. Keine Angaben möglich.

Öltanks:

- Wurden nicht besichtigt. Keine Angaben möglich.

Warmwasseraufbereitung:

- Über Zentralheizung.

Wärmeübertragung:

- Plattenheizkörper. Ob eine zusätzliche Fußbodenheizung vorhanden ist, ist nicht bekannt.

Elektrik:

- Hausabsicherung: 3 x 80 Ampère
- Hauptsicherung mit Zähler im Untergeschoss. Absicherung 3 x 35 Ampère. Die Unterverteilung in der Wohnung wurde nicht besichtigt.

### **Sondereigentum Nr. im Obergeschoss:**

Sanitärinstallation:

- DU/WC: Es ist eine Duschwand aus Glas ohne Tür vorhanden. Die Wände in der Dusche sind raumhoch mit großformatigen rektifizierten, weißähnlichen Fliesen ausgeführt. Die übrigen Wände sind ca. 1,2 m bis 1,4 m hoch gefliest. Die Installation ist nicht abgeschlossen. Objekte und Armaturen sind nicht vorhanden. An den Zapfstellen sind Blindstopfen eingedreht. An den Abschlüssen (Kanten, Ecken) sind Abschlusschienen aus Edelstahl oder ähnlich gesetzt.

Innenwandflächen:

- Überwiegend mit Glasfasertapeten und weißem Anstrich.

Bodenbeläge:

- Quadratische, weiß marmorierte Fliesen im Kreuzverband (Größe ca.: 50 x 50 cm). Im Bad sind anthrazitfarbene, rechteckige, rektifizierte Fliesen im Läuferverband gelegt.

Decken:

- Tapezierte und weiß angelegte Decken. Im Vorratsraum ist eine Holzdecke aus Nut- und Federbrettern vorhanden.

Gartenhaus (MEA):

Metallbauweise mit Schiebetür.

## 1.8 Baulicher Zustand d. baul. Anlagen / Baumängel- und Schäden

Der Bauzustand, soweit im Rahmen der Begehung am 19.09.2025 feststellbar, ist im Wesentlichen dem Alter in einem gepflegten Zustand mit geringem Instandhaltungsstau und Mängel und Schäden. Es sind Restfertigstellungsarbeiten vorhanden.

Die Haustechnik wurde nicht überprüft.

Rauchmelder sind nicht vorhanden, siehe auch Nr. 2.1.1 im Gutachten.

### 1.8.1 Auflistung SE/MEA Nr. (nicht abschließend)

Restfertigstellungsarbeiten / Mängel (SE Nr. )

- Im Bad sind die Objekte und Armaturen nicht vorhanden.
- Steckdosen- und Lichtschalterabdeckungen sind nicht vorhanden.
- Übergang Bad zum Flur ist ein Absatz im Belagswechsel vorhanden. Keine Übergangs- oder Ausgleichschiene vorhanden.
- Abdeckungsring des Wasserzählers ist lose.
- Die Fliesen und Dichtung zur Wand auf dem Balkon wurden entfernt.
- Die Wohnungseingangstür zum SE Nr. , ist im Schloßkastenbereich defekt und auszutauschen.

Restfertigstellungsarbeiten / Mängel (MEA)

- Sockelputz im Bereich der Eingangstreppe ist gerissen und beschädigt.

Investitionen (SE Nr. ):

- Wurde vor kurzem renoviert.

Investitionen (MEA):

- Einbau der Heizung/Brenner im Jahr 2019.

### 1.8.2 Kostenansätze für die Wohnungen (SE)Nr. und 151/1.000MEA

Die Kosten für Restfertigstellungsarbeiten, Mängel, Schäden und Instandhaltungsstau, werden mit einer **Pauschalen (inkl. MwSt.) als grobe, überschlägige Kostenschätzung** für die Wohnung Nr. als Sondereigentum und dem 151/1.000 Miteigentumsanteil in Ansatz gebracht.

Wohnung Nr. 151/1.000 MEA, SE Nr.:

**Psch. 7.000,- € inkl. MwSt.** Diese Kosten sind bereits alterswertgemindert. Siehe auch Nr. 6.9.3.

### 1.8.3 Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten aufgrund der Alterswertminderung

Kosten die aufgrund unterlassener Instandhaltungskosten, Schäden und Mängel, sowie durch eine Sanierung entstehen, sind gem. § 8 in marktrelevanter Höhe zu berücksichtigen. Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten nur, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Ggfs. Vorteilsausgleich „neu für alt“ vornehmen. Der Vorteilsausgleich wird entsprechend der Alterswertminderung des Gebäudes, analog des Sachwertverfahrens, vorgenommen. Den instandgesetzten Bauteilen wird unterstellt, dass Schicksal des Gebäudes zu teilen. Also nicht über die Restnutzungsdauer des Gebäudes hinweg zu existieren.

### 1.8.4 Kostenschätzung für die Mängel- u. Schadensbeseitigung sowie für Restfertigstellungsarbeiten für das Objekt

Die ausgewiesenen Mängel- sowie Restfertigstellungskosten entsprechen einer groben Kostenschätzung und sind durch Ausschreibungen und Vergaben zu präzisieren. Die Kostenkalkulation im Bauwesen beruht auf Erfahrungswerten, die der einzelne Projektant in Auswertung von Sammelwerken und eigener Projekte besitzt. Hinsichtlich einer Sanierung ist zu berücksichtigen, dass die Einzelleistung in der Regel handwerklich zu verrichten ist. Der Einsatz von Technik ist begrenzt. Ausdrücklich wird darauf verwiesen, dass nur Fachbaufirmen mit der Leistung beauftragt werden sollen. Kosten, die durch Mietausfall und andere entstehen sind nicht enthalten! Die im Gutachten genannten Kosten als grobe Kostenschätzung sind nicht die letztendlich gültigen Kosten, sondern die durch Angebot und Vertrag belegten tatsächlichen Mängelbeseitigungs- bzw. Restfertigstellungskosten sind maßgebend.



Ansicht von der Straße.



Eingangsbereich