

Ingenieurbüro
Ulrich Gerhards
Wingerstraße 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**

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen: 7 K 6/25

Stadt/Gemeinde: Nidda

Straße / Hausnr:

Objektart: Einfamilienhaus

Auftrag vom: 10.04.2025 mit Eingang vom 22.04.2025

Wertermittlungsstichtag: 23.07.2025



Wölfersheim, den 28.08.2025

Zusammenfassung der Ergebnisse der Wertermittlung

Gemeinde: Nidda

Flur; Flurstück:

Straße, Hausnr:

Objektart : Einfamilienhaus, Erdgeschoss u. Dachgeschoss

Grundstücksgröße lt. Lfd. Nr. 1: 742 m²

Grundbuch:

BGF (nur Objekt) 214 m²Wohnfläche nach WoFIV: 172 m²Garage: Ja; Nein.Bauplanungsrecht: § 34 BauGB § 30 BauGB
GFZ = 0,30 , GRZ = 0,60

Darstellung im Flächennutzungsplan, gem. BauNVO W = Wohngebiete

Denkmalschutz: Ja Nein

Ortsbesichtigung und Wert-ermittlungsstichtag: 23.07.2025

Lasten u. Beschränkungen Abt. II: Ja; NeinBaulasten: Ja; NeinAbgaben, Beiträge u. Gebühren: Ja; Nein

Entwicklungszustand: Bebaut

Topografische Grundstücklage: Nach Süden Hanglage

Form d. Grundstücks Nahezu rechteckig

Eintragungen Altlasten-
kataster Ja; Nein

Abgeschlossenheit der
Wohnung Ja; Nein

Instandhaltungsstau Ja; Nein

Es sind Restfertigstellungsarbeiten vorhanden. Siehe
Gutachten Nr. 6.9

Verkehrswert Flurstück, rd.: 465.000,- €

1 Beschreibung des Bewertungsobjektes

Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Disposition der baulichen Anlagen, sowie des Grund und Bodens, erfolgen ausschließlich aufgrund seitens der Auftraggeber vorgelegten Unterlagen sowie der Ortsbesichtigung (in Augenscheinnahme). Die Beschreibung des Zustandes des Objektes im Gutachten gilt für den Zeitraum der durchgeführten Ortsbesichtigung (Wertermittlungsstichtag). Fortschreitende, bzw. weitere Schädigungen sind daher nicht ausgeschlossen.

Es wurden bei der Ortsbesichtigung keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäude-technischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt bzw. vorgenommen. Dies schließt zerstörende sowie fachtechnische Untersuchungen kategorisch aus, auch hinsichtlich auf Baumängel und Bauschäden bezogene Untersuchungen. Maßprüfungen erfolgten stichprobenartig und dienten zur Überprüfung und dem Abgleich der vorhandenen Bauunterlagen. Ein Anspruch zur Erstellung eines Raumbuches entsteht dadurch nicht und ist nicht Bestandteil und Zweck dieses Auftrages. Die Angaben beschränken sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Die wertbildenden Faktoren können im vorgegebenen Rahmen dieses Gutachtens nicht bis ins letzte Detail aufgegliedert werden. Die Erstellung einer solchen detaillierten Baubeschreibung würde den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

1.1 Gebäudebeschreibung – Allgemein

Das Gebäude ist gem. Baubeschreibung und aufgrund der Aussagen am Ortstermin als Massa-Fertighaus in Holzständerkonstruktion ausgeführt. Die Dachneigung beträgt gem. Leistungsbeschreibung 35° mit einem Kniestock von 200 cm von OKRD (Oberkante Rohdecke). Das Dach ist als Pfettendachkonstruktion mit einer Eindeckung aus Betondachsteinen errichtet. Der Eingangsbereich wird über eine Treppenstufe erreicht und springt etwas zurück.

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

1.2 Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage

Es sind an und in der baulichen Anlage keine Verunreinigungen erkennbar, welche aufgrund des Ortstermins und der Inaugenscheinnahme separat zu berücksichtigen wären, bzw. eine Wertrelevanz aufweisen.

1.3 Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks

Das Objekt wird zum Zeitpunkt der Besichtigung durch die Schuldner bewohnt.

Nidda bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nachfrage und Vermietbarkeit von solchen Objekten wird jedoch als **gut bis normal**, bewertet. Durch den Bahnanschluss wird die Situation gegenüber umliegenden Gemeinden jedoch aufgewertet.

1.4 Demographische Entwicklung

Nidda, Wetteraukreis, Hessen

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für Nidda ist ab dem Jahr 2020 bis 2030 im negativen Bereich (-2,8 %). Vergleicht man diese Entwicklung mit dem Wetteraukreis, ist die Tendenz für Nidda negativ. Es handelt sich um den Demografietypr Nr. 6 „Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit geringer Dynamik“. (Quelle: Statistische Landesämter: k. A.)

Für den Wetteraukreis ist insgesamt über den abgebildeten Zeitraum ein geringeres Wachstum erkennbar. (Quelle: Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH, Bertelsmann Stiftung)

Für Hessen ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ab 2025 bis 2030 leicht fallend. (Quelle: Hessische Landesregierung, Stand Juni 2016)

Zusammenfassend ist für Nidda bis zum Jahr 2030 ein „abwandern“ der Bevölkerung, im Vergleich zu den einzelnen Berichten, erkennbar.

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 nicht vorgelegt.

Der Stromverbrauch für die Luftwärmepumpe ist ebenfalls nicht bekannt.

1.5.1 Grob überschlägige energetische Einschätzung

Es wird nachfolgend eine grob überschlägige Einschätzung der energetischen Eigenschaften des Objektes über das Online-Tool KFW Sanierungsrechner vorgenommen.

Die **Energieeffizienzklasse** des Gebäudes ergibt sich dadurch im Bereich **A+ bis A** (bis 30 KWh/(m²a)).

Der **Endenergieverbrauch** wird auf ca.: **30 KWh/(m²a)** geschätzt. Diese Aussage dient ausschließlich einer groben Einschätzung und Eingruppierung des Gebäudes!

Energieverbrauch einzelner Baujahre zum Vergleich:

Bestandwohngebäude vor 1977:	250 KWh/(m ² a)
Wohngebäude im Mittelwert, durchschnittlich:	170 KWh/(m ² a)
KfW 55 Effizienzgebäude:	40 KWh/(m ² a)

1.6 Barrierefreiheit, §2, Abs. 3

Das Grundstück ist barrierefrei zugänglich.

Das Objekt ist zum Zeitpunkt der Besichtigung – da noch nicht fertig gestellt - ausschließlich über zwei Stufen (Paletten) gegenüber dem Geländeneiveau zu erreichen. Eine Barrierefreiheit, z. B. für Rollstuhlfahrer ist nicht gegeben.

1.7 Beschreibung des Objektes

Anmerkung:

- Die **Flächenberechnungen** wurden anhand der zur Verfügung gestellten Grundrisspläne durchgeführt. Teilweise wurden die Maße aus den Planunterlagen gemessen, da nicht alle relevanten Maße für die Berechnung vorhanden waren. Die Terrassenfläche ist überdurchschnittlich groß. Daher wird diese anteilig mit 5 m² als Wohnfläche berücksichtigt.
- Die Berechnungen sind als **grob überschlägig** zu verstehen. (Siehe Anlage 1).

Bruttogrundfläche:	rd. 214 m ²
Wohnfläche, insgesamt:	rd. 172 m ²
Terrassenfläche, tatsächlich:	ca.: 47 m ² (aus google maps gemessen).

1.7.1 Beschreibung Rohbau

Konstruktionsart:	Fertigbauweise in Holzständerkonstruktion mit Wärmedämmung
Fundamente:	Stahlbetonstreifenfundamente mit Bodenplatte in 20 cm stärke, siehe Schnitt in Anlage 2.

Gemäß Aussage von der Eigentümerin ist die Bodenplatte für die Garage mit Vorinstallation ebenfalls vorhanden.

Geschossaußenwände:	Holzständerbauweise mit Dämmung ($d = 0,348\text{ m}$, lt. Planunterlagen). Konkreter Aufbau ist nicht bekannt.
Geschossinnenwände:	vermutlich Holzständerbauweise mit Dämmung, bzw. Rigipsständerwänden. ($d = 0,15\text{ m}$, lt. Planunterlagen). Konkreter Aufbau ist nicht bekannt.
Geschossdecke:	Holzbalkendecke (30 cm über EG, 24 cm über DG), gem. Planunterlagen.
Bodentreppe:	klappbare Einschubtreppe aus Holz. (wurde nicht besichtigt).
Dachkonstruktion:	Satteldach.

1.7.2 Beschreibung Ausbau:

Dacheindeckung:

- Vermutlich „Nelskamp Finkenberger Pfanne Top 2000 granit“ (Betondachpfanne mit einer Beschichtung).

Außenwandflächen:

- vermutlich mineralischer Putz, Farbe weiß. Sockel in Anthrazitfarben.

Fenster, unterschiedliche Ausführungen:

- KG / DG:

Kunststofffenster mit Dreifachisolierverglasung (Herstelljahr ca.: 2018/2019). An den Fenstern sind Fliegengitter angebracht.

Im Wohnzimmer befindet sich eine Hebe-Schiebetür.

Außentüren: Kunststoffrahmentür mit, Ornamentverglasung im mittleren Bereich und Mehrfachverrieglung. Die Tür ist von Innen weiß und von außen anthrazitfarben.

Innentüren: Die Türblätter sind überwiegend aus Holz mit Futter und Bekleidung in weißer Farbe. Die Drückergarnituren sind aus Edelstahl mit Rosetten. Vom Wohnzimmer in den Flur ist eine Ganzglastür vorhanden.

Geschosstreppe:

Einläufige, gegenläufige Holztreppe mit Holzstufen (ohne Setzstufen) und Geländer mit senkrechten Edelstahlfüllstäben (weiß). Die Holzstufen sind mit Teppichschoner belegt.

Schornstein:

- Nicht vorhanden.

Heizung/Lüftung:

- Wärmepumpe Luft-/Wasser, gem. Aussage der Eigentümerin.
- Es ist eine Lüftungsanlage vorhanden. Die Luftein- und Auslässe befinden sich im Boden und Deckenbereich.
- Fußbodenheizung über Wärmepumpe.

Warmwasseraufbereitung:

- Über Wärmepumpe (Annahme).

Elektrik:

- Hauptverteilung im HVT-Raum im Erdgeschoss mit Schraub- und Kippsicherungen. Die Komponenten sind vermutlich auf dem neusten Stand der Technik. Jedoch hierzu keine konkrete Aussage möglich.
- Zähler, 2 Stück (Luft-Wärmepumpe und Hausstrom.)
- Es sind gem. Aussage der Eigentümerin Steckdosen über den Standard vorhanden, z. B. an den Fenstern.
- Rolläden sind elektrisch betrieben.
- An den Wänden der Treppe sind Spots (Beleuchtung) eingebaut.

Netzwerk/Telekommunikation:

Gem. Aussage Eigentümerin:

- Netzwerkkabel sind nahezu in jedem Zimmer verlegt, 2 Stück.
- Glasfaseranschluss liegt im Haus (kein Vertrag).

Sanitärinstallation:

- EG:
 - WC: Hänge-WC mit Vorwandinstallation mit Wassersparfunktion und Toilettendeckel mit Absenkautomatik. Kleines Standwaschbecken aus Naturstein auf einer hängenden Holzbohle stehend mit Einhebelmischtapete und Flachsiphon.
- DG:
 - Bad: Hänge-WC mit Vorwandinstallation mit Wassersparfunktion und Toilettendeckel mit Absenkautomatik. Begehbarer Dusche mit zwei Ganzglastüren und kleinem feststehendem Seitenteil. Der Bodenablauf ist ebenerdig. Es sind eine Raindance und eine Duschbrause an der

Wand befestigt. Der Kombimischer ist als Unterputzarmatur ausgeführt. Der Keramikaschtisch steht auf einem Unterschrank mit einer Einhebelmischbatterie.

Innenwandflächen:

- EG:
 - Die Räume sind augenscheinlich mit glatten Gasfasertapete und diversen Anstrichen tapeziert. Das Gäste-WC ist ca. 1,40 hoch mit rechteckigen Fliesen gefliest. Im Bereich des WC's und des Waschbeckens sind die Flächen dunkel abgesetzt.
- DG:
 - Die Zimmer sind augenscheinlich mit einer glatten Glasfasertapete mit weißem Anstrich tapeziert. Im Bereich der Treppe ist im unteren Bereich ein dunkler Sockel angelegt. Das Bad ist im Duschbereich raumhoch und die übrigen Flächen ca. 1,50 m hoch mit weißähnlichen, rektifizierten Fliesen ausgeführt. Die seitlichen und oberen Abschlüsse der Fliesenkanten sind mit vernickelten Abschlussprofilen o. ä. ausgeführt. Im Bereich des WC's ist die Fläche dunkel abgesetzt.

Bodenbeläge:

- EG:
 - Laminatboden. Im Bad braune, rechteckige, rektifizierte Fliesen im Läuferverband. Im HV-Raum sind braune, rechteckige Fliesen im Läuferverband.
- DG:
 - In den Schlafräumen ist Laminat verlegt. Im Bad sind anthrazitfarbene rechteckige, rektifizierte Fliesen vorhanden.

Decken:

- EG:
 - Es sind augenscheinlich glatte Glasfasertapeten mit weißem Anstrich. Im Bad abgehängte Decke mit LED-Einbauspot und Glasfasertapete mit weißem Anstrich.
- DG:
 - In den Schlafzimmern augenscheinlich glatte Glasfasertapeten mit weißem Anstrich. Im Bad abgehängte Decke mit LED-Einbauspot und Glasfasertapete mit weißem Anstrich.

Gartenhaus: Das Gartenhaus ist im Blockhaussiel errichtet. Das Dach ist als flach geneigtes Satteldach mit einer Metalleindeckung realisiert. Zur Vorderseite, ist eine zweiflügelige Rahmentür mit einer Verglasung im oberen Bereich, sowie ein großer

Dachüberstand vorhanden. Nach Norden ist ein Fenster vorhanden. Dachrinnen sind nicht montiert.

Das Gartenhaus wurde nicht von innen besichtigt.

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

Der Bauzustand ist, soweit im Rahmen der Begehung am 23.07.2025 feststellbar, reflektiert im Wesentlichen das Baujahr. Es sind insbesondere im Außenbereich noch Restfertigstellungsarbeiten vorhanden.

Restfertigstellungsarbeiten / Mängel

- Fenstergröße im Raum Bibliothek hat keine ausreichende Größe.
- Außentreppe in den Garten ist noch nicht belegt und kein Geländer vorhanden.
- Die Hofeinfahrt ist nicht fertig gestellt (gepflastert).
- Die Außentreppe zum Hauseingang ist derzeit mit Paletten hergestellt.
- HVT-Raum, Anstrich teilweise nicht flächendeckend.

1.8.1 Ermittlung der Kosten (Restfertigstellungskosten, Mängel und Schäden)

Die Kosten für die Restfertigstellungsarbeiten, werden mit einer **Pauschale von 10.000 €, inkl. MwSt.** für das Gebäude in Ansatz gebracht.

