

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

Bewertung dem äußeren Anschein nach

Aktenzeichen: 7 K 11/24

Lfd. Nr. 1: Flurstück , Gebäude- und Freifläche, = m²

Stadt/Gemeinde: Nidda

Straße / Hausnr:

Objektart: Einfamilienhaus mit Garage u. Nebengebäude

Auftrag vom: 08.08.2024 mit Eingang vom 13.08.2024

Wertermittlungstichtag: 27.09.2024



Zusammenfassung der Ergebnisse der Wertermittlung

Gemeinde: 63667 Nidda

Flur; Flurstück:

Straße, Hausnr:

Objektart : Einfamilienhaus mit Garage u. Nebengebäude

Grundstücksgröße lt. Grundbuch: Lfd. Nr.

BGF (nur Objekt) 238 m²

Wohnfläche nach WoFIV: 130 m²

Garage: Ja; Nein

Bauplanungsrecht: § 34 BauGB § 30 BauGB
GFZ = - , GRZ = -

Darstellung im Flächen-nutzungsplan, gem. BauNVO M = Mischgebiete

Denkmalschutz: Ja Nein

Ortsbesichtigung und Wertermittlungstich-tag: 27.09.2024

Lasten u. Beschränkungen Abt. II: Ja; Nein (Siehe Gutachten)

Baulasten: Ja; Nein

Abgaben, Beiträge u. Gebühren: Ja; Nein

Entwicklungszustand: Bebaut

Topografische Grundstücklage:	Eben
Form d. Grundstücks	Nahezu dreieckig
Eintragungen Altlastenkataster	<input type="checkbox"/> Ja; <input checked="" type="checkbox"/> Nein
Abgeschlossenheit der Wohnung	Keine Aussage möglich
Instandhaltungszustand	<input checked="" type="checkbox"/> Ja; <input type="checkbox"/> Nein

Objekt wurde ausschließlich von außen bewertet.

Verkehrswert Flurstück: 162.000,-- €¹

1 Beschreibung des Bewertungsobjektes

1.1 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 (Wertermittlungstichtag). Fortschreitende, bzw. weitere Schädigungen sind daher nicht ausgeschlossen.

Es wurden bei der Ortsbesichtigung keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt bzw. vorgenommen. Dies schließt zerstörende sowie fachtechnische Untersuchungen kategorisch aus (Lochfraß an wasserführenden Leitungen, etc.), auch hinsichtlich auf Baumängel und Bauschäden bezogene Untersuchungen. Aufgrund der Bewertung nach dem äußeren Anschein, ist zu diesen Punkten keine Aussage möglich. Das Objekt wurde ausschließlich von außen besichtigt.

¹ Aufgrund der Bewertung nach dem äußeren Anschein, ist die Wertermittlung mit Unsicherheiten behaftet, da Annahmen getroffen werden mußten.

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.

1.2 Gebäudebeschreibung – Allgemein

Beschreibung dem äußeren Anschein nach.

Das Baujahr des Wohnhauses ist unbekannt. Das Gebäude ist gem. den Bauunterlagen für den seitlichen Anbau, welcher im Jahr 1984 errichtet wurde, vollunterkellert und in Massivbauweise errichtet. Die Garage wurde gem. Bauunterlagen im Jahr 1978 erbaut. Zu dem zur Grundstücksrückseite liegendem Anbau sind keine Unterlagen vorhanden. Weitere Beschreibungen entfallen daher. Der Zugang zum Objekt erfolgt über den Anbau von der Nordseite über fünf Treppenstufen. Der Eingangsbereich ist mit einem auskragenden Flachdach durch Witterungseinflüsse geschützt. Die Dachkonstruktion ist als Satteldach, mit einer Dachneigung von ca. 35° und einer Eindeckung aus Betondachsteinen aufgeschlagen. Die Dachgaube ist flach geneigt und hat augenscheinlich eine Eindeckung aus Welleternitplatten (asbesthaltig). Der Dachüberstand ist als ortsüblich zu beschreiben.

Die Dachentwässerung wird jeweils (soweit augenscheinlich zu beurteilen) über halbrunde, überstrichene, Dachrinnen und Fallrohre in das Kanalsystem eingeleitet.

1.3 Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage

Es sind von außen und von den einsehbaren Bereichen keine Verunreinigungen erkennbar, welche aufgrund des Ortstermins und der Inaugenscheinnahme separat zu berücksichtigen wären, bzw. eine Wertrelevanz aufweisen.

Die Wertermittlung ist mit Unsicherheiten behaftet.

1.4 Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks

Es kann aufgrund der Bewertung nach dem äußeren Anschein, keine Aussage darüber getroffen werden, ob das Objekt bewohnt ist, oder sich im Leerstand befindet. Ich gehe jedoch davon aus, dass das Objekt eigen genutzt wird und bewohnt ist.

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

1.5 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 Demografietyt 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.

1.6 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 Verbrauch fossiler Energien (Heizöl) ist ebenfalls nicht bekannt.

1.6.1 Grob überschlägige energetische Einschätzung

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

Der nachfolgenden Endenergieeinschätzung werden folgende Daten und Annahmen zu Grunde gelegt:

Objekt allgemein:

Baujahr: 1970 • Anzahl Wohneinheiten: 1 • Wohnfläche in qm (m²): 130 • Anzahl Vollgeschosse: 1 • Angrenzende Gebäude:

Nein • Wurde das Gebäude nachträglich gedämmt?: Nein

Heizung:

Energieträger: Öl • Baujahr: Anderes • Baujahr: 1990 • Heizflächen: Heizkörper • Sind die Rohre gedämmt?: Nein

Warmwasser:

Warmwasseraufbereitung: Ausschließlich über Heizung • Baujahr: 1990

Dach:

Dachform: Satteldach • Dachausrichtung: Ost • Dachnutzung: Teilweise genutzt/beheizt • Wie soll die unbeheizte Fläche

genutzt werden?: Gar nicht • Anzahl Dachgauben oder Dachfenster: 1

Fassade:

Bauweise: Massiv • Zustand: Kleine Risse / bröckelnder Putz

Fenster:

Verglasung 1: Zweifach • Rahmenmaterial: Kunststoff • Wann wurden die Fenster erneuert?: 1980 • Anteil der Fenster mit

dieser Verglasung in %: 100

Keller:

Ist ein Keller vorhanden?: Ja - unbeheizt • Art der Kellerdecke: Massiv • Gewölbekeller: Nein • Raumhöhe im Keller in m: 2,00

- 2,20 m

Photovoltaik:

Photovoltaikanlage vorhanden?: Nein

Die **Energieeffizienzklasse** des Gebäudes ergibt sich dadurch mit **H** (250+ KWh/(m²a)).

Der **Endenergieverbrauch** wird auf Grund der v. g. Daten und Annahmen ca.: **270 KWh/(m²a)** geschätzt. Diese Aussage dient ausschließlich einer groben Einschätzung und Eingruppierung des Gebäudes!

Energieverbrauch einzelner Baujahre zum Vergleich:

Bestandwohngebäude vor 1977: 250 KWh/(m²a)

Wohngebäude im Mittelwert, durchschnittlich: 170 KWh/(m²a)

KfW 55 Effizienzgebäude: 40 KWh/(m²a)

1.7 Barrierefreiheit, §2, Abs. 3

Das Grundstück ist barrierefrei zugänglich.

Das Objekt ist ausschließlich über fünf Treppenstufen zu erreichen. Eine Barrierefreiheit, z. B. für Rollstuhlfahrer ist nicht gegeben.

1.8 Beschreibung des Objektes

Anmerkung:

- Durch das Bauamt Nidda wurden Planunterlagen vom seitlichen Anbau und von der Garage zur Verfügung gestellt. Diese sind nach dem Ausdruck nicht maßstabsgerecht. Eine Wohnflächenberechnung liegt nicht vor. Die Flächen wurden anhand der Planunterlagen ermittelt. Teilweise wurden die Abstände aus den Unterlagen gemessen. Der Grundriss des Erdgeschosses und des Kellers ist nicht vorhanden. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Maßabweichungen sind möglich. Die Berechnung ist mit Unsicherheiten behaftet und als **grob überschlägig** zu verstehen, siehe Anlage 1!

Die nachfolgenden Beschreibungen beruhen auf den vor Ort gewonnen Erkenntnissen.

Bruttogrundfläche, Wohnhaus:	ca.: 215 m ²
Bruttogrundfläche, seitl. Anbau:	ca.: 23 m ²
Bruttogrundfläche, rückw. Anbau:	ca.: 52 m ²
Wohnfläche, Wohnhaus (EG/DG):	ca.: 130m ²
Nutzfläche Keller:	ca.: 57 m ²
Nutzfläche rückw. Anbau:	ca.: 21 m ²
Bruttogrundfläche Garage:	rd.: 36 m ²
Nutzfläche, Garage:	rd.: 30 m ²

1.8.1 Beschreibung Rohbau

Anmerkung:

Die Besichtigung des Objektes fand ausschließlich von außen statt. Daher entfallen weitere Beschreibungen, z. B. über die Ausstattung. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt aufgrund der vorliegenden Baubeschreibung und der vor Ort gewonnen Erkenntnisse!

Hinweis Rohbau generell:

Es besteht die Möglichkeit, daß Mischmauerwerk (unterschiedliche Steinformate und Materialien) verwendet wurde.

Konstruktionsart:	Soweit ersichtlich, konventionelle Bauweise, massiv. Keine konkrete Aussage möglich.
Fundamente:	vermutlich Beton oder Stahlbetonstreifenfundamente.
Kelleraußenwände:	Mauerwerk (d, ca.: = 0,30) vermutlich Hbl. 25 (Hohlblockbetonsteine) keine konkrete Aussage möglich.
Kellerinnenwände:	Mauerwerk (vermutlich d= 0,115 m bis 0,24 m). Material ist nicht feststellbar. Keine konkrete Aussage möglich.
Kellerdecke:	vermutlich Stahlbetondecke, bzw. Montage- decke. Keine konkrete Aussage möglich.
Geschossaußenwände:	Mauerwerk (d, 0,30 m, bzw. 0,24 m) Hbl. 25 (Hohlblockbetonsteine. Anbau lt. Baubeschreibung aus Gasbetonsteinen (Porenbeton).
Geschossinnenwände:	vermutlich Mauerwerk (d= 0,115 m bis 0,24 m). Keine konkrete Aussage möglich. Anbau lt. Baubeschreibung Hohlblock, bzw. Hochlochziegel.
Dachkonstruktion:	Satteldach als Sparrenpfettenkonstruktion, gem. Planunterlagen.

1.8.2 Beschreibung Ausbau:

Dacheindeckung:

- Betondachsteine (Frankfurter Pfannen). Die Dachgaube hat augenscheinlich eine Eindeckung aus Welleternitplatten (asbesthaltig).

Außenwandflächen:

- vermutlich mineralischer Putz, mit weißem Farbanstrich. Sockel in betonfarbenem Anstrich.

Fenster, soweit ersichtlich:

- KG / EG / DG:
 - Vermutlich zweifachisolierverglaste Kunststofffenster, teilweise zweiflügelig. Jedoch keine konkrete Aussage möglich. Kellerfenster nicht einsehbar, vermutlich Drahtgitterfenster.

Außentür: Kunststoff-/bzw. Metallrahmentür mit Ornamentverglasung.

Schornstein:

Heizung:

- Zwei einzügige Schornsteine, gem. Planunterlagen

- Nicht bekannt.

Anmerkung:

Forderungen gem. Gebäudeenergiegesetz (GEG, § 72):

- *„Gasheizungen und Ölheizungen die nach dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, müssen nach Ablauf von 30 Jahren ausgetauscht werden. Ausgenommen sind Brennwert- und Niedrigtemperaturkessel... Nicht betroffen sind auch solche Kessel in selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern von Eigentümern. Bei Kauf, Schenkung oder als Erbe einer Immobilie greift die Austauschpflicht wieder. Die Pflichterfüllung beträgt dann zwei Jahre. Die Regelungen gelten nicht für Heizkessel mit einer Nennleistung unter 4 KW und über 400 KW.*

Anbau zur Grundstücksrückseite:

Das Baujahr des Gebäudes ist unbekannt.

Das Nebengebäude ist augenscheinlich gemauert, verputzt und gestrichen. Das Dach ist als Satteldach mit Bonddachsteinen ausgeführt. Es ist ein Schornstein vorhanden, in den ein Edelstahlrohr eingezogen ist. Zur Hofseite sind soweit ersichtlich zwei Fenster, zum Eichelbach ist ein kleines Fenster vorhanden. Die Entwässerung erfolgt zur Hofseite über eine halbrunde verzinkte Dachrinne und ein Fallrohr.

Weitere Beschreibungen, aufgrund der Bewertung nach dem äußeren Anschein nicht möglich.

Garage: Das Baujahr der Garage ist gem. den Bauunterlagen 1978.

Die Garage ist augenscheinlich gemauert, verputzt und gestrichen. Das Dach ist als Satteldach mit Welleternitplatten (asbesthaltig) ausgeführt. Das Garagentor ist ein nach außen öffnendes Schwingtor. Zum Eichelbach sind zwei Fenster mit Glasbausteinen vorhanden. Die Entwässerung erfolgt zur Straßenseite über eine halbrunde Metalldachrinne und ein Fallrohr. Zum Eichelbach ist keine Rinne vorhanden.

Weitere Beschreibungen, aufgrund der Bewertung nach dem äußeren Anschein nicht möglich.

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

Der Bauzustand reflektiert, soweit im Rahmen der Begehung am 27.09.2024 feststellbar, im Wesentlichen das Baujahr. Über die Jahre ist leichter Instandhaltungstau entstanden.

Restfertigstellungsarbeiten / Mängel / Instandhaltungstau

Die nachfolgende Aufstellung ist nicht abschließend:

- Die Einfriedungsmauer zur Erschließungsstraße zeigt Instandhaltungstau. In der Mauerkrone sind Frostschäden vorhanden. Es sind kleinere Risse zu sehen.
- Die Fassade des Objekts ist im Bereich der Rolladenkästen und der Fensterbrüstungen mit diagonalverlaufenden Rissen versehen. Unter dem Sparren über dem Eingangsbereich ist ebenfalls ein Riss erkennbar.
- An der linken Außenwand über die gesamte Fassade ist ein Längsriss im Eckbereich vorhanden.
- Die Fassade ist zu streichen.

1.9.1 Hinweis Heizungssystem:

Es ist möglich, dass über die kalte Jahreszeit die **Heizungsrohre auffrieren könnten**, sofern das Wasser nicht vollständig abgelassen wird oder Restmengen in den Rohrleitungen verblieben sind, sofern die Anlage ausgeschaltet wurde, oder keine Betriebsstoffe mehr vorhanden sind. Hieraus können **erheblich Schäden** mit gravierenden Folgekosten entstehen!

1.9.2 Ermittlung der Kosten (Restfertigstellungskosten, Mängel und Schäden)

Die Kosten für Restfertigstellungsarbeiten, bzw. die Beseitigung von Mängeln u. Schäden, sowie die Herstellung des Status Quo, insbesondere ist dies auf den Außenbereich bezogen, werden mit einer **Pauschalen von 5.000 €, inkl. MwSt.** für das Gebäude, bzw. für die Grundstücke insgesamt in Ansatz gebracht. Über den Zustand des Innenbereichs kann keine Aussage getroffen werden. Kosten dafür werden daher nicht separat in Ansatz gebracht!

