

E x p o s é
z u m
G U T A C H T E N

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

Bewertung dem äußeren Anschein nach

Aktenzeichen: 7 K 12/24

Lfd. Nr. 1: Flurstück Nr. 195, Hof- und Gebäudefläche, = 618 m²
Lfd. Nr. 2: Flurstück Nr. 196, Hof- und Gebäudefläche, = 198 m²

Stadt/Gemeinde: 63667 Nidda-

Straße / Hausnr:

Objektart: Einfamilienhaus mit Garage

Auftrag vom: 01.07.2024 mit Eingang vom 04.07.2024

Wertermittlungstichtag: 21.08.2024



Wölfersheim, den 02.11.2024

Zusammenfassung der Ergebnisse der Wertermittlung

Gemeinde:	63667 Nidda
Flur; Flurstück:	Lfd. Nr. 1.: Gem. Ober-Schmitten, Fl.1; Nr. 195; Hof- und Gebäudefläche, 618 m ² Lfd. Nr. 2.: Gem. Ober-Schmitten, Fl.1; Nr. 196; Hof- und Gebäudefläche, 198 m ²
Straße, Hausnr:	Lfd. Nr. 1.: Lfd. Nr. 2.:
Objektart :	Lfd. Nr. 1.: Gartenfläche mit Garage Lfd. Nr. 2.: Einfamilienhaus
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	Lfd. Nr. 1: 618 m ² Lfd. Nr. 2: 198 m ²
<u>Flurstücke 1695, 196:</u>	
BGF Wohnhaus	Rd. 247 m ²
BGF Garage	Rd. 39 m ²
<u>Wohnfläche nach WoFIV:</u>	
Wohnhaus	117 m ² (Lfd. Nr. 2)
<u>Nutzfläche nach DIN 277:</u>	
Wohnhaus, Keller.	58 m ² (Lfd. Nr. 2)
Garage.	36 m ² (Lfd. Nr. 1)
Stellplatz:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja; <input type="checkbox"/> Nein (Lfd. Nr. 2)

Ja; Nein (Lfd. Nr. 1)

Bauplanungsrecht: (Lfd. Nr. 1) (Lfd. Nr. 2)

§ 34 BauGB § 34 BauGB

GRZ = -; GFZ = - GRZ = -; GFZ = -

Darstellung im Flächennutzungsplan, gem. BauNVO W = Wohnbaufläche

Denkmalschutz: Ja Nein

Ortsbesichtigung und Wertermittlungstichtag: 21.08.2024

Rechte u. Lasten Abt. II: Ja; Nein

Baulasten: Ja; Nein

Entwicklungszustand: Bebaut

Topografische Grundstückslage: (Lfd. Nr. 1): Nahezu eben
(Lfd. Nr. 2): Nahezu eben

Form d. Grundstücks (Lfd. Nr. 1): Rechteckig
(Lfd. Nr. 2): Rechteckig

Eintragungen Altlastenkataster Ja; Nein

Abgeschlossenheit der Wohnung Ja; Nein, Lfd. Nr. 2

Instandhaltungstau Ja; Nein,

Verkehrswert, Flurstück 195: 4.330,-- €¹

Verkehrswert, Flurstück 196.: 126.000,-- €²

¹ Aufgrund der Bewertung nach dem äußeren Anschein, ist die Wertermittlung mit Unsicherheiten behaftet, da Annahmen getroffen werden mußten. Siehe auch Nr. 2.1.1 im Gutachten!

² Aufgrund der Bewertung nach dem äußeren Anschein, ist die Wertermittlung mit Unsicherheiten behaftet, da Annahmen getroffen werden mußten. Siehe auch Nr. 2.1.1 im Gutachten!

1 Beschreibung des Bewertungsobjektes

1.1 Gebäudebeschreibung – Allgemein

Beschreibung dem äußeren Anschein nach.

Das Wohnhaus wurde gem. dem vorliegenden Bauschein in 1971 - in Massivbauweise mit einem Keller errichtet. Nach Nordosten ist ein eingeschossiger Anbau vorhanden, der im Dachgeschoss als Balkon genutzt wird. Es ist ebenfalls eine Dachgaube zur gleichen Himmelsrichtung aufgeschlagen. Der Zugang zum Objekt erfolgt über den Anbau nach Südosten über mehrere Treppenstufen. Die Anzahl ist aufgrund des Wildwuchses nicht zählbar. Der Zugang zum Objekt erfolgt soweit ersichtlich über eine Schlupftür über die Hoffläche. Die Dachkonstruktion ist als Satteldach, mit einer Dachneigung von ca. 55° und einer Eindeckung aus Betondachsteinen aufgeschlagen. Der Dachüberstand ist als ortsüblich zu beschreiben. Zum Nachbargrundstück ist ein Schneefanggitter montiert. Die Dachgaube ist auf den Ortsgangseiten mit Kunstschiefer verkleidet und zur Traufseite verputzt.

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

1.1.1 Doppelgarage

In den **Planunterlagen** ist eine **Doppelgarage dargestellt**. Es konnte vor Ort **nicht festgestellt** werden, ob diese tatsächlich errichtet wurde, **oder** es sich um eine **Einzelgarage handelt!**

Die Wertermittlung ist mit Unsicherheiten behaftet!

1.2 Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage

Die Fassade zur Straße ist nahezu vollständig mit Kletter-/Rankpflanzen bewachsen. Teilweise sind die Pflanzen unter die Dachziegel gewachsen.

Eine Beurteilung von innen, ist nicht möglich.

Die Wertermittlung ist mit Unsicherheiten behaftet.

1.3 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. Es liegt jedoch nahe, dass sich das Objekt im Leerstand befindet.

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

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 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.

1.5 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 Verbrauch fossiler Energien (Heizöl) 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.

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

Objekt allgemein:

Baujahr: 1971 • Anzahl Wohneinheiten: 1 • Wohnfläche in qm (m²): 116 • Anzahl Vollgeschosse: 1 • Angrenzende Gebäude:

Nein • Wurde das Gebäude nachträglich gedämmt?: Nein

Heizung:

Energieträger: Öl • Baujahr: Wie Baujahr des Hauses • Heizflächen: Heizkörper • Sind die Rohre gedämmt?: Nein

Warmwasser

Warmwasseraufbereitung: Ausschließlich über Heizung • Baujahr: 1971

Dach:

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

Fläche genutzt werden?: Ausbauen und nutzen • Anzahl Dachgauben oder Dachfenster: 1

Fassade:

Zustand: Muss neu gestrichen werden

Fenster:

Verglasung 1: Zweifach • Rahmenmaterial: Kunststoff • Wann wurden die Fenster erneuert?: 1971 • 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.: **300 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)

1.6 Barrierefreiheit, §2, Abs. 3

Das Grundstück ist barrierefrei zugänglich.

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

1.7 Beschreibung des Objektes

Anmerkung:

- Durch das Bauamt Nidda wurden Planunterlagen zur Verfügung gestellt. Eine Wohnflächenberechnung liegt nicht vor. Die Flächen wurden anhand der Planunterlagen ermittelt. Teilweise wurden die Abstände aus den Unterlagen gemessen. 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 gewonnenen Erkenntnissen.

Bruttogrundfläche, Wohnhaus:	ca.: 247 m ²
Wohnfläche, Wohnhaus (EG/DG):	ca.: 117 m ²
Nutzfläche Keller:	ca.: 58 m ²
Bruttogrundfläche Doppelgarage:	ca.: 39 m ²
Nutzfläche, Doppelgarage (Siehe Nr. 6.2.1):	ca.: 36 m ²

1.7.1 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 gewonnenen 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, ca.: = 0,24) Hbl. 25 (Hohlblock- blockbetonsteine.
Geschossinnenwände:	vermutlich Mauerwerk (d= 0,115 m bis 0,24 m). Keine konkrete Aussage möglich.
Dachkonstruktion:	Satteldach mit Aufschiebling und zweifach stehendem Dachstuhl, gem. Planunterlagen

1.7.2 Beschreibung Ausbau:

Dacheindeckung:

- Betondachsteine (Frankfurter Pfannen).

Außenwandflächen:

- vermutlich mineralischer Putz, mit weißem Farbanstrich.
Sockel mit beige 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:

- Zwei einzügige Schornsteine, gem. Planunterlagen

Heizung:

- 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.

Doppelgarage: Das Baujahr der Doppelgarage (Siehe Nr. 6.2.1!) wird dem des Wohnhauses zugeordnet (1971).
Die Doppelgarage ist augenscheinlich gemauert, verputzt und gestrichen. Das Dach ist als Flachdach ausgeführt. Die Dacheindeckung vermutlich mit Bitumenschweißbahnen. Das Garagentor ist ein nach außen öffnendes Schwingtor.
Weitere Beschreibungen, aufgrund der Bewertung nach dem äußeren Anschein nicht möglich.
Die Garage konnte aufgrund des Wildwuchses nicht vollständig eingesehen werden!

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

Der Bauzustand reflektiert, soweit im Rahmen der Begehung am 21.08.2024 feststellbar, im Wesentlichen das Baujahr. Das Objekt vermittelt einen vernachlässigten bis verwahrlosten Eindruck von außen.

Restfertigstellungsarbeiten / Mängel / Instandhaltungstau

Die nachfolgende Aufstellung ist nicht abschließend:

- Hausfront zur Straße ist nahezu vollständig mit Rankpflanzen bewachsen,
- Die Dachfläche ist zur Hofseite teilweise mit Rankpflanzen bewachsen. Diese sind teilweise unter die Dachabdeckung gewachsen,
- Die Hoffläche und der Zaun sind nahezu vollständig mit Gehölz und Kletter-/Rankpflanzen bewachsen.

1.8.1 Hinweis Heizungssystem:

Es ist möglich, dass über die kalte Jahreszeit die **Heizungsrohre auffrieren könnten, oder bereits aufgefroren sind**, sofern das Wasser nicht vollständig abgelassen wurde 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!

1.8.2 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 10.000 €, 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!

Lfd. Nr. 2 Ansicht von der Straße



Lfd. Nr. 2 Ansicht von der Straße

