

**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 teilweise dem äußeren Anschein nach**  
**Aktenzeichen: 7 K 13/24**

Stadt/Gemeinde: Büdingen

Straße / Hausnr:

Objektart: Mehrfamilienhaus mit 2 Garagen

Auftrag vom: 23.09.2024 mit Eingang vom 27.09.2024

**Wertermittlungstichtag: 08.11.2024**



### Zusammenfassung der Ergebnisse der Wertermittlung

Gemeinde: Büdingen

Flur; Flurstück:

Straße, Hausnr:

Objektart: Mehrfamilienhaus mit 2 Garagen

Grundstücksgröße lt. Grundbuch: Lfd. Nr. 1: 670 m<sup>2</sup>

BGF (nur Objekt) 353 m<sup>2</sup> (Es liegen keine Planunterlagen vor!)

Wohnfläche in Anlehnung a. d. WoFIV: Souterrainwohnung: 52 m<sup>2</sup>  
Wohnung EG: 119 m<sup>2</sup>  
Wohnung OG: 90 m<sup>2</sup>  
Wohnung DG: 63 m<sup>2</sup>

Garage:  Ja;  Nein 2 Stück

Bauplanungsrecht:  § 34 BauGB  § 30 BauGB  
GFZ = 0,30, GRZ = 0,70  
2 Vollgeschosse

Darstellung im Flächennutzungsplan, gem. BauNVO W = Wohngebiet

Denkmalschutz:  Ja  Nein

Ortsbesichtigung und Wertermittlungstich-tag: 08.11.2024

Rechte u. Lasten Abt. II:  Ja;  Nein

Baulasten:  Ja;  Nein

Abgaben, Beiträge u. Gebühren:  Ja;  Nein

Entwicklungszustand: Bebaut

Topografische Grundstückslage: Hanglage

Form d. Grundstücks: Nahezu rechteckig

Eintragungen Altlastenkataster  Ja;  Nein

Abgeschlossenheit der Wohnung  Ja;  Nein

Instandhaltungstau  Ja;  Nein

Objekt wurde ausschließlich von außen bewertet.

**Verkehrswert: 434.000,-- €<sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup> Aufgrund der Bewertung überwiegend nach dem äußeren Anschein, ist die Wertermittlung mit Unsicherheiten behaftet, da Annahmen getroffen werden mußten. Siehe auch Gutachten

# 1 Beschreibung des Bewertungsobjektes

## 1.1 Gebäudebeschreibung – Allgemein

Beschreibung überwiegend dem äußeren Anschein nach, sowie aufgrund der vor Ort gewonnenen Erkenntnisse

Das Baujahr des vollunterkellerten Mehrfamilienwohnhauses ist nicht bekannt. Aufgrund des genehmigten Bebauungsplans von 1981, und des gewonnenen Eindrucks vor Ort. Gehe ich davon aus, dass das Gebäude um 1981 errichtet wurde. Es ist auch möglich, dass das Gebäude älter ist! Nach Südwesten ist die Garage direkt an das Gebäude angebaut. Darüberliegend befindet sich in Höhe des Erdgeschosses Wohnraum mit einer überdachten Terrasse in Höhe des Obergeschosses. Der Zugang zum Objekt erfolgt über einen kurzen Stichweg, welcher mit Betonsteinen (rot, grau) ausgelegt ist, sowie über eine Treppenstufe. Der Eingangsbereich ist überdacht. Die Dachkonstruktion ist als Satteldach, mit einer Dachneigung von ca. 35° und einer Eindeckung aus Betondachsteinen aufgeschlagen. Der Dachüberstand ist als ortsüblich zu beschreiben. Eine weitere Garage ist nach Nordosten errichtet.

Die Dachentwässerung wird jeweils über verzinkte, halbrunde Dachrinnen und mit weißer Farbe überstrichenen Fallrohre aus Metall in das Kanalsystem eingeleitet.

## 1.2 Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage

Es sind am äußeren der baulichen Anlage, keine über die Instandhaltung gehende Verunreinigungen erkennbar, welche aufgrund des Ortstermins und der Inaugenscheinnahme separat zu berücksichtigen wären, bzw. eine Wertrelevanz aufweisen.

Die einzelnen Wohnungen durften, bis auf die Souterrainwohnung nicht besichtigt werden.

Die Wertermittlung ist mit Unsicherheiten behaftet.

## 1.3 Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks

Das Objekt ist nach Aussage der Mietpartei, bis auf die Wohnung im Souterrain vermietet.

Büdingen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nachfrage und Vermietbarkeit von solchen Objekten in Stadtrandnähe wird jedoch als **gut bis normal**, bewertet.

## 1.4 Demographische Entwicklung

Büdingen, Wetteraukreis, Hessen

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für Büdingen ist ab dem Jahr 2005 bis 2025 positiv. Danach bis 2030 gleichbleibend weiterverlaufend.

Vergleicht man diese Entwicklung mit dem Wetteraukreis ist nahezu eine Parallelität zu erkennen. Jedoch ist die Bevölkerungsentwicklung im Wetteraukreis stärker. Es handelt sich um den Demografietyt Nr. 5 „Stabile Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit hohem Familienanteil. (Quelle: Bertelsmann Stiftung Stand: k. A.)

Bezogen auf den Wetteraukreis ist von 2012 bis 2030 etwa ausgeglichenes Wachstum erkennbar. (Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung Geometrische Grundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2015)

Auf Hessen bezogen ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2030 stabil, d. h. ca. 2 %. (Quelle: Bertelsmann Stiftung, Stand 2011)

Zusammenfassend ist für Büdingen bis zum Jahr 2025 ein leichtes „zuwandern“ der Bevölkerung, im Vergleich auf die einzelnen Berichte, erkennbar. Das ist auf Deutschland bezogen ein positiver Trend.

## 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 wurde ausschließlich der Keller, Souterrainwohnung und das Treppenhaus besichtigt.

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 mit **F** (160 bis 200 kWh/(m<sup>2</sup>a)).

Der **Endenergieverbrauch** wird um die **190 kWh/(m<sup>2</sup>a)** geschätzt. Diese Aussage dient ausschließlich einer groben Einschätzung und Eingruppierung des Gebäudes!

### **Energieverbrauch einzelner Baujahre zum Vergleich:**

Bestandwohngebäude vor 1977: 250 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Wohngebäude im Mittelwert, durchschnittlich: 170 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## 1.6 Barrierefreiheit, §2, Abs. 3

Das Grundstück ist barrierefrei zugänglich.

Das Objekt ist ausschließlich über eine Treppenstufe zu erreichen. Eine Barrierefreiheit, z. B. für Rollstuhlfahrer ist dadurch nicht gegeben.

## 1.7 Beschreibung des Objektes

Anmerkung:

- Es liegen keine Pläne oder sonstige Unterlagen für die Gebäude vor. Die nachfolgenden Beschreibungen beruhen auf den vor Ort gewonnenen Erkenntnissen. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Die Längen wurden aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte gemessen. Maßabweichungen sind möglich. **Die Wohn- und Nutzflächen wurden über Plausibilitätsfaktoren abgeleitet.**

Die Berechnung ist mit Unsicherheiten behaftet und als **grob überschlägig** zu verstehen, siehe Anlage 1!

Bruttogrundfläche, MFH:	rd.	353 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Sourterrain:	rd.	52m <sup>2</sup>
Wohnfläche EG:	rd.	119m <sup>2</sup>
Wohnfläche OG:	rd.	90m <sup>2</sup>
Wohnfläche DG:	rd.	63m <sup>2</sup>

Bruttogrundfläche Garage (Haus):	rd.	54 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche Garage (separat):	rd.	20 m <sup>2</sup>

### 1.7.1 Beschreibung Rohbau

#### **Anmerkung:**

Es wurde ausschließlich die Souterrainwohnung, der Keller und das Treppenhaus besichtigt werden. Die Wohnungen (EG, OG, DG und die Garagen) nicht. Die nachfolgende Beschreibung ist daher mit Unsicherheiten behaftet und nicht vollständig.

**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 Stahlbeton.
Kelleraußenwände:	Mauerwerk (d, ca.: = 0,24 bis 0,365 m) keine konkrete Aussage möglich.
Kellerinnenwände:	Mauerwerk (d= 0,115 m bis 0,30 m). Material ist nicht feststellbar. Keine Konkrete Aussage möglich.
Kellerdecke:	vermutlich Stahlbetondecke,
Geschossaußenwände:	Mauerwerk (d, ca.: = 0,24 bis 0,365 m) keine konkrete Aussage möglich.
Geschossinnenwände:	vermutlich Mauerwerk (d= 0,115 m bis 0,24 m). Keine konkrete Aussage möglich.
Dachkonstruktion:	Satteldach.

## 1.7.2 Beschreibung Ausbau:

Hinweis:

- Es wird nachfolgend ausschließlich die Wohnung im Souterrain, Kellerräume und Flure in dem Treppenhaus von innen beschrieben

## Dacheindeckung:

- Betondachsteine (Frankfurter Pfannen).

## Außenwandflächen:

- mineralischer Putz, mit weißem Farbanstrich.

## Fenster, soweit ersichtlich:

- KG / EG / DG:
  - Zweifachisolierverglaste Kunststofffenster, soweit von außen ersichtlich, teilweise zweiflügelig. Kellerfenster im nicht Wohnbereich aus Stahlgitter und Einfachverglasung.

## Außentür:

- KG:
  - Metallrahmentür mit Glasfüllungen und Drahtgittereinlage.

- EG:
  - Metallrahmentür als Füllungstür mit feststehendem Seitenteil.

Schornstein:

- Ein Schornstein.

Heizung:

- Ölheizung, Hersteller und Baujahr unbekannt. Steuerung von der Firma Buderus, Typ: Logamatic, Brenner, Firma: Weisshaupt. Herstelljahr: unbekannt.

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.

Öltanks:

- Wurde nicht besichtigt. Keine Aussage möglich.

Wärmeübertragung:

- Plattenheizkörper, im Bad, Souterrain Handtuchheizkörper.

Warmwasseraufbereitung:

- Über Zentralheizung soweit ersichtlich.

Elektrik:

Hauptverteilung im Dachgeschoss mit Schraubsicherungen und separaten Stromzähler, soweit ersichtlich. Die Komponenten sind veraltet.

In der Wohnung im Souterrain ist eine Unterputzverteilung vorhanden.

Die Hauptsicherung ist im Keller mit einer Absicherung von 3 x 36 A installiert.

Sanitärinstallation:

- Souterrain:
  - Badewanne mit Unterputzarmatur, Duschbrause mit Stange und faltbarer Duschabtrennung. Hänge-WC mit

Vorwandinstallation. Waschbecken mit Einhebelmischbatterie.

#### Innenwandflächen:

- Keller:
  - Verputzt und mit weißer Farbe angelegt.
- Souterrain:
  - Überwiegend Raufasertapeten mit weißem Farbanstrich. In der Küche im Bereich der Arbeitsplatte mit kunststoffbeschichteter Holzplatte. Bad raumhoch mit rechteckigen weißen Fliesen, Eckschienen aus Kunststoff und Bordüre. Die Vorsatzschale ist mit rechteckigen Fliesen belegt.
- Treppenhaus:
  - Kellerabgang, soweit ersichtlich, verputzt mit gelbem Farbanstrich. Im Wohnraumbereich mit Glasfasertapete und gelbem Farbanstrich.

#### Bodenbeläge:

- Keller:
  - Quadratische Fliesen im Kreuzverband.
- Souterrain:
  - Küche und Flur, quadratische Fliesen im Kreuzverband. Bad Fliesen wie vor im Diagonalverband. Wohn-/Ess- und Schlafzimmer mit Laminatboden.
- Treppenhaus:
  - Kellerabgang, soweit ersichtlich, verputzt mit gelbem Farbanstrich.

#### Decken:

- Keller:
  - Verputzt und gestrichen (weiß), soweit ersichtlich.
- Souterrain:
  - Bad und Flur mit Abgehängter Decke und Einbauspots. Küche, Wohn-/Ess- und Schlafzimmer tapeziert und gestrichen (weiß).
- Treppenhaus:
  - Unterseite der Holztreppe. Flur mit Raufasertapete und weißem Farbanstrich.

- Treppenstufen:  
KG, mit Fliesen und Kantenschutz aus vernickelten Schienen.  
EG, DG, Holzstufen.

#### Garage (südwestlich):

Das Baujahr der Garage wird dem des Wohnhauses zugeordnet (ca.: 1981).

Die Garage ist augenscheinlich gemauert und mit Spaltklinker verkleidet. Das darüberliegende Erdgeschoss ist verputzt und gestrichen. Die Terrasse ist mit einem Holzgeländer umringt. Dach ist als Pultdach mit einer Holzkonstruktion aufgeschlagen. Die Dacheindeckung vermutlich aus Bitumenschweißbahnen hergestellt. Zur Grundstücksrückseite sind Fenster vorhanden.

Das Garagentor ist als ein nach außen öffnendes Schwingtor ausgeführt.

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

#### Garage (nordöstlich, separat):

Das Baujahr der Garage wird dem des Wohnhauses zugeordnet (ca.: 1981).

Die Garage ist augenscheinlich gemauert, verputzt und gestrichen. Der Sockel ist mit dunkler Farbe angelegt. Dach ist als Flachdach, vermutlich mit einer Abdichtung aus Bitumenschweißbahnen und einer schmalen Attika aus Metall hergestellt. und mit Spaltklinker verkleidet. Das Tor ist als Sektionaltor ausgeführt. Es ist ein Schlüsselschalter für die Torfunktion vorhanden.

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

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

Der Bauzustand ist, soweit im Rahmen der Begehung am 08.11.2024 feststellbar, reflektiert im Wesentlichen das Baujahr. Das Objekt vermittelt einen für das Baujahr üblichen Eindruck mit erkennbarem Instandhaltungstau.

Restfertigstellungsarbeiten / Mängel

Die nachfolgende Aufstellung kann nicht abschließend sein.

- Farbanstriche in der Souterrainwohnung teilweise nicht fertig gestellt,
- Farbanstrich im Treppenhaus zum Keller teilweise nicht fertig gestellt,
- Terrassentür in der Souterrainwohnung defekt,
- Außenanstrich durch Witterungseinflüsse ist zu erneuern,
- Gehwegplatten im Eingangsbereich nicht fachgerecht verlegt.
- Rückseite der Garagenwand ist der Putz fehlerhaft und eine Putzscholle hat sich gelöst. Die Riemchen des Sockels haben sich teilweise gelöst.

#### 1.8.1 Hinweis Heizungssystem:

Es ist möglich, dass über die kalte Jahreszeit die **Heizungsrohre auffrieren können**, sofern das Wasser nicht vollständig abgelassen wird oder Restmengen in den Rohrleitungen verblieben sind, sofern die Anlage ausgeschaltet wird, 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, werden mit einer **Pauschalen von 15.000 €, inkl. MwSt.** für das Gebäude, bzw. für das Grundstück insgesamt in Ansatz gebracht.

