

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

Lfd. Nr. 2: Fl. , Flurstück Nr. Hof- und Gebäudefläche, = 796 m²

Stadt/Gemeinde: Büdingen-

Straße / Hausnr:

Objektart: Einfamilienhaus mit Zwei Garagen

Auftrag vom: 21.11.2024 mit Eingang vom 27.11.2024

Wertermittlungstichtag: 09.01.2025



Wölfersheim, den 21.02.2025

Zusammenfassung der Ergebnisse der Wertermittlung

Gemeinde: Büdingen

Flur; Flurstück:

Straße, Hausnr:

Objektart : Einfamilienhaus mit zwei Garagen

Grundstücksgröße lt.
Grundbuch: Lfd. Nr. 2: 796 m²

BGF (nur Objekt) 277 m², inkl. interne Garage

Wohnfläche nach
DIN 283: 178 m²

Garage: ☒ Ja; ☐ Nein Im Haus und eine separate

Bauplanungsrecht: ☐ § 34 BauGB ☒ § 30 BauGB
GFZ = 0,30 , GRZ = 0,30

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan, gem.
BauNVO W = Wohnbaufläche

Denkmalschutz: ☐ Ja ☒ Nein

Ortsbesichtigung und
Wertermittlungstich-
tag: 09.01.2025

Lasten u. Beschränkun-
gen Abt. II: ☐ Ja; ☒ Nein

Baulasten: ☐ Ja; ☒ Nein

Abgaben, Beiträge u.
Gebühren: ☐ Ja; ☒ Nein

Entwicklungszustand: Bebaut

Topografische Grund-
stücklage: Hanglage.

Form d. Grundstücks Rechteck mit zwei unterschiedlich langen Seiten

Eintragungen Altlasten-
kataster ☐ Ja; ☒ Nein

Abgeschlossenheit der
Wohnung ☒ Ja; ☐ Nein

Instandhaltungstau ☒ Ja; ☐ Nein (gering)

Objekt wurde ausschließlich von außen bewertet.

Verkehrswert Flurstück: 302.000,-- €

1 Beschreibung des Bewertungsobjektes

1.1 Gebäudebeschreibung – Allgemein

Das Wohnhaus wurde gem. den vorliegenden Bauunterlagen und der Aussage von Frau Gerlach in 1976 - in Massivbauweise mit einem Keller und einem vollständig ausgebauten Dachgeschoss errichtet. Nach Nordnordosten ist eine separate Garage vorhanden. Nach Südwesten ist im Dachgeschoss ein Balkon mit Markise angebaut. Im Obergeschoss befindet sich zur Straßenseite ein überdachter Freisitz. Der Zugang zum Objekt erfolgt aufgrund der Hanglage über den Keller. Die Dachkonstruktion ist als Satteldach mit Drempel, einer Dachneigung von ca. 30° und einer Eindeckung aus Betondachsteinen aufgeschlagen. Der Dachüberstand ist als ortsüblich zu beschreiben. Es sind Dachflächenfenster vorhanden.

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

1.1.1 Garage

Es ist nach Nordnordosten eine Garage errichtet. Diese ist nicht in dem Auszug aus der Liegenschaftskarte eingetragen. Siehe auch Nr. 2.1 (Hinweis)

Die Wertermittlung ist mit Unsicherheiten behaftet!

1.2 Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage

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

1.3 Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks

Das Objekt wird zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung von der Antragsgegnerin bewohnt. Ein dauerhafter Leerstand ist derzeit nicht zu erwarten. Ein struktureller Leerstand ist nicht erkennbar.

Büdingen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nachfrage nach solchen Objekten im ländlichen Bereich wird aufgrund der Lage in einer Nebenstraße, in Feldrandlage 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 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/(m²a)) angrenzend zu **E**.

Der **Endenergieverbrauch** wird auf ca.: **190 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 von der Straße aus barrierefrei zugänglich.

1.7 Beschreibung des Objektes

Anmerkung:

- Planunterlagen wurden durch die Antragstellerpartei zur Verfügung gestellt. Eine Wohnflächenberechnung liegt nicht vor. Die Flächen wurden anhand der Planunterlagen ermittelt. Teilweise wurden die Abstände aus den Unterlagen gemessen und umgerechnet, da nicht maßstabsgerecht. 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.: 251 m ²
Bruttogrundfläche, Garage Wohnhaus:	ca.: 26 m ²
Wohnfläche, Wohnhaus (EG/DG):	ca.: 178 m ²
Nutzfläche Keller, ohne Garage:	ca.: 77 m ²
Nutzfläche Garage im Haus:	ca.: 22 m ²
Nutzfläche, Nordnordöstl. Garage:	ca.: 18 m ²

1.7.1 Beschreibung Rohbau:

Konstruktionsart:	Konventionelle Bauweise, massiv.
Fundamente:	vermutlich Beton oder Stahlbeton als Streifenfundamente.
Kelleraußenwände:	Mauerwerk (d = 0,30 m, lt. Planunterlagen). Material ist nicht feststellbar. Baujahrestypisch sind Betonhohlblocksteine am wahrscheinlichsten.
Kellerinnenwände:	Mauerwerk (d = 0,24 m und 0,115 m, lt. Planunterlagen). Material ist nicht feststellbar. Baujahrestypisch sind Betonhohlblocksteine oder Ziegelmauerwerk am wahrscheinlichsten.

Kellerdecke:	vermutl. Stahlbetondecke. Jedoch keine konkrete Aussage möglich, da verputzt und gestrichen.
Kellertreppe:	einläufige, gerade Stahlbetontreppe.
Geschossaußenwände:	Mauerwerk (d = 0,30 m, lt. Planunterlagen). Material ist nicht feststellbar. Baujahrestypisch sind Bimshohlblocksteine, bzw. Ziegelmauerwerk am wahrscheinlichsten.
Geschossinnenwände:	Mauerwerk (d = 0,24 m und 0,115, lt. Planunterlagen). Material ist nicht feststellbar. Baujahrestypisch sind Bimshohlblocksteine oder Ziegelmauerwerk am wahrscheinlichsten.
Geschosstreppe:	einläufige, gerade Holmtreppe mit Holzstufen
Geschossdecke:	Stahlbetondecke aus Ortbeton, gem. Planunterlagen.
Bodentreppe:	klappbare Einschubtreppe aus Holz.
Dachkonstruktion:	Satteldach.

1.7.2 Beschreibung Ausbau:

Dacheindeckung:

- Frankfurter Pfannen (Betondachsteine).

Außenwandflächen:

- vermutlich mineralischer Putz, Farbe weiß. Kellerbereich zur Straßenseite (Souterrain) mit dunklen Spaltklinker verkleidet.

Fenster, unterschiedliche Ausführungen:

- KG / EG / OG:

- Kunststofffenster mit Dreifachisolierverglasung (Herstelljahr 2010). Im Kellergeschoss zur Gartenseite mit zweiflügeligen Drahtgitterfenster mit Einfachverglasung.

Außentüren: Alurahmentür mit feststehenden Seitenteilen, Ornamentverglasung und Mehrfachverriegelung.

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

Schornstein:

- Ein Schornstein (dreizügig), gem. Zeichnung.

Heizung:

- Ölheizung (Fa.: Buderus; Typ: Logano G115) mit Brenner. Heizungssteuerung Fa. Buderung; Typ: Logamatic. Herstellungsjahr ist 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.

- Es sind drei Öltanks á 1.500 Ltr. vorhanden. Hersteller: Heintz KG; Herstellungsjahr: März 1990; Typ: Nikor Tank, Material: Glasfasergewebe soweit ersichtlich. Keine konkrete Aussage möglich. mit integrierter Stahlblechwanne. Die Prüfplakette ist vom 29.01.2021 und ist gültig bis 01/2026.

Warmwasseraufbereitung:

- Über Zentralheizung. Hersteller: Buderus; Typ: Logalux LT.

Elektrik:

- Hauptverteilung im Kellergeschoss mit Kippsicherungen. Die Komponenten sind nicht auf dem neusten Stand der Technik.

Sanitärinstallation:

- KG:
 - Ist vorhanden. Eine Besichtigung war nicht möglich!
- EG:
 - Bad: Stand-WC mit Spülkasten. Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und Unterschrank. Dusche mit Duschkabine zur Ein- und Ausstiegsseite offen. Es ist eine Unterputzarmatur und eine Duschbrause mit Stange vorhanden. Die Dusche ist nicht niveaugleich mit dem Boden. Badewanne mit Armatur. Die Sanitärobjekte sind in grüner Farbe.
 - WC: Hänge-WC mit Vorwandinstallation. Kleines Waschbecken mit Einhebelmischbatterie.

- DG
 - Bad: Stand-WC. Waschbecken mit Einhebelmischbatterie. Dusche mit Duschkabine aus Kunststoff, Unterputzarmatur und Duschbrause. Badewanne mit Unterputzarmatur und Duschbrause.

Innenwandflächen:

- KG:
 - Überwiegend verputzt und mit weißem Anstrich. Keller rechts mit Rauhfasertapete und grünem Anstrich. Flur mit Glasfasertapete. teilweise mit Anstrich. Flur teilweise unverputzt. Keller links teilweise mit Holzverkleidung aus Nut- und Federbrettern.
- EG:
 - Wohn- und Esszimmer mit Glasfasertape und Anstrich. Flur teilweise mit heller Strukturtapete. Küche mit vertikal gestreifter Tapete im Hell-/Dunkelton sowie mit brauner Tapete. Kinderzimmer tapeziert und hellem Anstrich. Garderobe verputzt mit Struktur und weißem Anstrich. Bad mit rechteckigen grün gemusterten Fliesen, raumhoch. WC ca. 1,50 m hoch mit hellen rechteckigen Fliesen. Abstellraum mit Glasfasertapeten und weißem Anstrich.
- DG:
 - Flur mit heller Strukturtapete. Gästezimmer, Abstellraum, Rauhfasertapete mit weißem Anstrich. Wohn- /Schlafzimmer mit gemalter Glasfasertapete. Bad raumhoch mit grün/braunen, glasierten Fliesen aus dem Baujahr. Gäste-WC ca. 1,60 m hoch (braun, glasiert) gefliest. Darüber Rauhfasertapete mit Anstrich.

Bodenbeläge:

- KG:
 - Keller rechts, Flur und Keller links mit quadratischen, hellen Fliesen im Kreuzverband. Flur zur Haustür sind rechteckige Fliesen im Beigeton verlegt. Heizungskeller wie vor, jedoch mit dunklen Fliesen. Keller Mitte mit Mosaikfliesen unterschiedlicher Farbe. Keller rechts mit PVC-Belag.
- EG:
 - Wohn- und Esszimmer Parkett. Küche mit rektifizierten rechteckigen Fliesen im Läuferverband. Flur mit rechteckigen Fliesen im Läuferverband. Bad mit grünlichen kleinformatigen Fliesen. WC dunkle, quadratische Fliesen im Diagonalverband. Abstellraum mit hellem Laminatboden.

Kinderzimmer mit quadratischen Fliesen im Kreuzverband in braunem Farbton.

- DG:
 - Flur und Abstellraum mit dunklem Laminatboden. Bad und Gäste-WC, kleinformatische Fliesen aus dem Baujahr (braun gemustert und glasiert). Wohn- und Schlafzimmer mit Parkett. Gästezimmer mit quadratischen Fliesen im Rechteckverband.

Decken:

- KG:
 - Flur und Keller links mit Holzdecke aus Nut- und Federbrettern. Die übrigen Decken sind verputzt, gestrichen, bzw. tapeziert und gestrichen.
- EG:
 - Wohn- und Esszimmer, Abstellraum, Küche und Garderobe tapeziert mit weißem Anstrich. Flur und Kinderzimmer mit dunkler Holzpaneellecke. Bad mit Nut- und Federbrettern.
- DG:
 - Kinderzimmer, Gästezimmer, Abstellraum, Gäste-WC und Bad, Raufasertapete mit Anstrich. Wohn-/Schlafzimmer mit Holzpaneellecke und Halogeneinbauspots im Wohnbereich.

Garage im Haus: Die Garage ist augenscheinlich gemauert, verputzt und gestrichen, bzw. mit Spaltklinker verkleidet. Die Garage wurde nicht von innen besichtigt. Das Garagentor ist ein nach außen öffnendes Schwingtor. Weitere Beschreibungen, aufgrund der Bewertung nach dem äußeren Anschein nicht möglich.

Garage (nordnordöstlich):

Das Baujahr (Siehe Nr. 6.2.1) wird dem des Wohnhauses zugeordnet (1971).

Die Garage 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 ohne Motor. Zur Hofseite ist ein Fenster montiert. Der Boden ist mit einer Beschichtung versehen. Diese ist teilweise verschlissen.

Die Außenfläche zur Straße ist mit Spaltklinkern verkleidet.

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

Der Bauzustand ist, soweit im Rahmen der Begehung am 09.01.2025 feststellbar, ist im Wesentlichen dem Alter in einem guten und gepflegten Zustand mit erkennbarem Instandhaltungstau und geringen Restfertigstellungsarbeiten zu beschreiben.

Es sind kleinere Mängel und Schäden vorhanden.

Die Haustechnik wurde nicht überprüft.

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

Es liegt ein Energieausweis vor.

Die elektrische Installation entspricht nicht den aktuellen Vorschriften.

Restfertigstellungsarbeiten / Mängel / Instandhaltungstau

Die nachfolgende Aufstellung ist nicht abschließend:

- Boden der Garage ist teilweise verschlissen,
- Fliesen auf der Terrasse sind teilweise gerissen,
- Stützmauer nach Südsüdwesten hat Farb- und Putzabplatzungen, aufgrund von Feuchtigkeit,
- In der Fläche der **Stützmauer** sind **Risse** vorhanden. Es kann keine Aussage darüber getroffen werden, ob sich diese auf die **Tragfähigkeit auswirken** oder ausschließlich Putzrisse sind. **Ich empfehle dies von einem Tragwerksplaner überprüfen zu lassen.**
- Einmessung der Garage und Übernahme in das Liegenschaftskataster.

1.8.1 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 10.000 €, inkl. MwSt.** für das Gebäude und Außenanlagen sowie das Einmessen der nordnordöstlichen Garage in Ansatz gebracht.

