

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

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

Aktenzeichen: 7 K 23/22

Stadt/Gemeinde: Ranstadt

Straße / Hausnr:

Objektart: Einfamilienhaus mit Garage

Auftrag vom: 27.09.2022 mit Eingang vom 06.10.2022

Wertermittlungstichtag: 18.11.2022



Wölfersheim, den 28.12.2022

Zusammenfassung der Ergebnisse der Wertermittlung

Gemeinde: Ranstadt

Flur; Flurstück:

Straße, Hausnr:

Objektart : Einfamilienhaus mit Einzelgarage

Grundstücksgröße lt. Grundbuch: Lfd. Nr. 1: 600 m²

BGF (nur Objekt) 149 m²

Wohnfläche nach WoFIV: Wohnhaus, rd.: 106 m²

Garage: Ja; Nein

Bauplanungsrecht: § 34 BauGB § 30 BauGB
GFZ = K.A , GRZ = K.A.

Zahl der Vollgeschosse: 2

Darstellung im Flächennutzungsplan, gem. BauNVO W = Wohngebiete

Denkmalschutz: Ja Nein

Ortsbesichtigung und Wertermittlungstich-tag: 18.11.2022

Rechte u. Lasten Abt. II: Ja; Nein (Nicht wertrelevant. Siehe Gutachten!)

Baulasten: Ja; Nein

Abgaben, Beiträge u. Gebühren: Ja; Nein

Entwicklungszustand: Bebaut

Topografische Grundstücklage:	Eben
Form d. Grundstücks	Nahezu quadratisch
Eintragungen Altlastenkataster	<input type="checkbox"/> Ja; <input checked="" type="checkbox"/> Nein
Abgeschlossenheit der Wohnung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja; <input type="checkbox"/> Nein
Instandhaltungszustand	<input checked="" type="checkbox"/> Ja; <input type="checkbox"/> Nein (gering. Siehe Gutachten!)

Verkehrswert Flurstück: 344.000,-- €

1 Beschreibung des Bewertungsobjektes

1.1 Gebäudebeschreibung – Allgemein

Das Gebäude ist gem. Baubeschreibung und aufgrund der Aussagen am Ortstermin als Okal-Fertighaus in Holzständerkonstruktion ausgeführt. Die Dachneigung beträgt gem. Leistungsbeschreibung 38 ° mit einem Kniestock von 80 cm. 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.

Ranstadt 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

Ranstadt, Wetteraukreis, Hessen

Für die Gemeinde Ranstadt werden keine Indikatoren abgeleitet.

Im Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises von 2022 wird Ranstadt als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen (LRV) dargestellt. Die Einwohner-Arbeitsplatz-Dichte wird mit größer 150 und kleiner 300 pro km² angegeben. Weitere Angaben sind nicht vorhanden.

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.

Nachfolgendes ist aus einer Leistungsbeschreibung der Fa. Okal, Baujahr 2000 entnommen:

Dachbereich:

„Mineralwolldämmstoff zwischen den Kehriegelbalken und den konstruktiven Dachelementen sorgen im Bereich der Dachschrägen für optimale Wärmedämmung. Der Zugang zum Spitzboden erfolgt über eine wärme- gedämmte Dachbodenklappe.“

Außenwände, auszugsweise:

- *„- hochwertiger Gütedämmstoff als Putzträger mit Kantenschutzverstärkung vollflächig aufgebracht,*
- *160 mm starke Fachwerkkonstruktion aus getrocknetem Massivholz; Zwischenräume mit eingepresstem Mineraleddämmstoff nach DIN 18165 optimal wärme- und schallgedämmt.“*

Eine Überprüfung der spezifischen Kennwerte der Materialien im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) – löst die Energieeinsparverordnung EnEV ab - wurde nicht vorgenommen. Dies kann im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht geleistet werden.

1.6 Barrierefreiheit, §2, Abs. 3

Das Grundstück ist barrierefrei zugänglich.

Das Objekt ist ausschließlich über eine Treppenstufe (Niveauunterschiede) gegenüber dem Geländeniveau 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 Maßketten vorhanden waren.

Die Berechnungen sind als **grob überschlägig** zu verstehen. (Siehe Anlage 1).

Bruttogrundfläche:	rd.	149 m ²
Wohnfläche, insgesamt:	rd.	102 m ²
Bruttogrundfläche Garage:	rd.	18 m ²

1.7.1 Beschreibung Rohbau (aus Leistungsbeschreibung entnommen), kursiv:

Die nachfolgenden Angaben in *kursiv*, sind einer Leistungsbeschreibung der Fa. Okal, für Verträge ab 01.05.2001 entnommen.

Diese nachfolgend beschriebenen Ausführungen dienen einer besseren Darstellung. Abweichungen sind jedoch möglich!

Bau- und Leistungsbeschreibung für malervorbereitete

OKAL-Häuser. Grundaufführung der jeweiligen Basisgrundrisse

mit Keller bzw. Fundamentplatte. Gültig für Verträge ab 1.5.2001.

1. Außenwände (Erdgeschoss)

Die ThermOKAL-Energiesparwand mit Reibputzfassade besitzt ein energiesparendes Vollwärmeschutz-System und hat folgenden Aufbau:

mehrschichtig aufgebauter handgeriebener mineralischer Strukturputz mit einem Gittergewebe verstärkt und elastisch. Der Putz wird auf der Baustelle aufgebracht.

hochwertiger Gütedämmstoff als Putzträger mit Kantenschutzverstärkung, vollflächig aufgebracht gütegeprüfte Gipswerkstoffplatte 160 mm starke Fachwerkkonstruktion aus getrocknetem Massivholz; Zwischenräume mit eingepasstem Mineraldämmstoff nach DIN 18165 optimal wärme- und schallgedämmt

gütegeprüfte Gipswerkstoffplatte oder DIN-Holzwerkstoffplatte.

Dampfdiffusionssperr- bzw. Feuchteausgleichsschicht gütegeprüfte Gipswerkstoffplatte, fugenlos gespachtelt. Fliesen gern. Raumnutzung

Die Gesamtwandstärke der OKAL-Außenwand mit Reibputzfassade beträgt ca. 23 cm.

Durch diesen Wandaufbau und die verwendeten Werkstoffe werden die gesetzlichen Anforderungen, z.B. des Energieeinsparungsgesetzes, bei weitem übertroffen.

Bei überdachten Terrassen wird die Deckenuntersicht mit Holz verkleidet.

Konstruktionsart:	gem. Planunterlagen, Fertigbauweise in Holzständerbauweise.
Fundamente:	vermutlich Bodenplatte, keine konkrete Aussage möglich.
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalkendecke. Keine konkrete Aussage möglich.
Bodentreppe:	Klappbare Einschubtreppe aus Holz mit Dämmlage.
Dachkonstruktion:	Satteldach.

1.7.2 Beschreibung Ausbau (Ausstattung, gem. Leistungsbeschreibung OKAL, siehe Nr. 6.8.1), kursiv:

Haustür:

- Die 2-Raster-OKAL-Haustür (ca. 240 cm breit) ist hochwertig aus schwerem, braun lasiertem bzw. weiß lackiertem Massivholz mit Sicherheitszylinderschloss und wärmedämmender Isolierverglasung gefertigt. Bei allen Haustüren befindet sich ein Glaselement seitlich neben der Haustür. Alle Eingangstüren erhalten eine 5-fach-Verriegelung.

Dacheindeckung:

- Eindeckung vermutlich mit Frankfurter Pfannen.

Fenster:

- EG:
 - 2-fach Isolierverglaste Kunststofffenster. Im Wohnzimmer, teilweise in bodengleicher Ausführung.

Rolläden:

- Alle Fenster, soweit technisch möglich, erhalten Rollläden aus pflegeleichten Kunststofflamellen mit Lüftungsschlitzen.
- Alle Rollläden werden zusätzlich mit einer Vorrichtung zum Schutz gegen unbefugtes Hochschieben ausgerüstet.
- Bei allen Fenstern und Fenstertüren wird eine leichte Bedienbarkeit durch eine Handkurbelübersetzung gewährleistet.

- Die wandbündigen und somit nicht sichtbaren Rollladenkästen sind wärme gedämmt und ergänzen den vorbildlichen Aufbau der OKAL-Außenwand.

Klempnerarbeiten:

- Alle genannten Dächer sind mit sichtbaren, runden Dachrinnen und Fallrohren aus hochwertigem Zinkblech ausgestattet.
- Erforderliche Abschlussbleche werden ebenfalls in Zinkdach ausgeführt.

Heizungsanlage:

Die elektronisch gesteuerte und schadstoffreduzierte Heizungsanlage stellt sicher, dass Ihr OKAL-Haus mit einem extrem niedrigen Energieverbrauch beheizt werden kann. Kernstück der Warmwasser-Heizungsanlage ist ein Gas-Brennwertzentrum mit einer raumluftunabhängigen Gastherme mit doppelwandiger Luft-/ Abgasführung über das Dach.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen isolierten Speicher-Wassererwärmer mit ca. 117 ltr. Inhalt.

Die Leistungsanpassung der Gastherme an den Wärmebedarf wird stufenlos über einen witterungsgeführten Außenlufttemperaturfühler elektronisch geregelt; auch die Umwälzpumpe ist über einen Pumpenwahlschalter regelbar.

Die für energiesparenden Betrieb zweckmäßige Nachtabsenkung erfolgt automatisch.

Die Beheizung erfolgt über weiß lackierte Wand-Heizkörper. In den Bädern über praktische Leiterheizkörper (Handtuchrockner). Die Raumtemperatur kann an jedem Heizkörper über Thermostatventil individuell reguliert werden. Die Dimensionierung der Heizkörper hängt von dem erforderlichen Wärmebedarf der Aufenthaltsräume ab.

Sämtliche Komponenten Ihrer Heizungsanlage sind hochwertige Markenerzeugnisse führender deutscher Hersteller. Die Heizungsanlage wird aufgrund der Wärmebedarfsberechnung nach DIN 4701 dimensioniert und entspricht dem Energieeinsparungsgesetz in seiner jeweils neuesten Fassung.

Ihre OKAL-Heizungsanlage wird von uns komplett abgeschlossen, von uns einreguliert und an Sie betriebsfertig übergeben.

Andere Systeme sind möglich.

Heizung:

- Gastherme Fa. Buderus; Typ: Legamax plus GB 152.

Wärmeübertragung:

- Als Heizkörper sind überwiegend Plattenheizkörper montiert.

Elektroinstallation:

Die Elektroinstallation Ihres OKAL-Hauses führen wir nach den strengen Bestimmungen des VDE aus. Die Verkabelung erfolgt mit NYM-Material. Unsere Leistung beginnt mit der Lieferung und Montage eines Zäblerschranks mit TSG-Feld, einer Verteilung mit Fehlerstromschutzschalter (40A/30mA), Zählerzuleitung mit Hauptpotentialausgleich herstellen, inkl. erforderl. Messprotokoll, An- und Fertigmeldung beim zuständigen EVU (Einbau im Kellergeschoss bzw. bei Fundamentplatte im Hauswirtschaftsraum).

Je Wohnung führt OKAL folgende Grundinstallationen aus:

- 4 Stromkreise für Licht und Steckdosen,
- 1 Stromkreis für Elektroherd (380 V)
- 1 Stromkreis mit separat abgesicherter Steckdose für Geschirrspüler.

Die Stromkreise sind mit Schutzschaltern abgesichert.

Anmerkung:

Im Raum HAR ist die Hauptverteilung installiert. Im Dachgeschoss ist augenscheinlich keine Unterverteilung vorhanden.

Sanitäre Anlagen:**Sanitäre Installation:**

- EG/DG:
 - Die Be- und Entwässerungsleitungen werden von OKAL bis Unterkante Kellerdecke bzw. Oberkante Fundamentplatte ausgeführt.
 - Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über ein Gas-Brennwertzentrum.
 - Die Wasserleitungen bestehen aus hochwertigen, isolierten und gütegeprüften Rohren aus Kunststoff oder Kupfer. Die Abwasserleitungen sind aus Kunststoffrohren gefertigt. Die Installation im Bad erfolgt in einer Vorwandinstallation, die gleichzeitig eine praktische Ablage erzeugt.

- Für die Kanalentlüftung und Be- und Entwässerungsleitungen sind folgende Anschlüsse, je nach Basisgrundriss, vorgesehen: Innenwandflächen/Wandfliesen: ad: Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC.
- Gäste-WC (sofern vorgesehen): Waschtisch, WC
- Küche: Spüle/Spülmaschine
- Entlüftungsrohr für Dunstabzugshaube.
- Hauswirtschaftsraum (sofern vorgesehen):
- Be- und Entwässerung für Waschmaschine inkl. UP-Geruchsverschluss.
- Zapfhahn verchromt.

Sanitäre Einrichtung/Ausstattung:

- Sämtliche Sanitärobjekte sind weiß oder farbig ausgeführt und stammen von führenden Markenherstellern,
- Badezimmer (gern. Basisgrundriss):
- Körperformwanne (hier, Eckbadewanne), Einhebel-Mischbatterie mit Handbrause als Aufputzausführung,
- Dusche mit Einhebel-Mischbatterie als Aufputzausführung mit Raindance, Handbrause und Glasabtrennung mit zweiflügeliger Tür,
- Waschbecken aus Porzellan mit Einhebel-Mischbatterie,
- wandhängendes WC mit geräuscharmen, Wandeinbauspülkasten.

Gäste-WC (Im EG, wurde nicht besichtigt!):

- wandhängendes WC mit geräuscharmen, Wandeinbauspülkasten,
- formschöner Waschtisch aus Porzellan mit Einhebel-Mischbatterie.

Bodenbeläge:

- EG:
 - Wohnen / Essen, Küche und Flur, Granitbelag.
- DG:
 - Bad, Quadratische Fliesen im Grauton. Flur, Eltern, Kind 1 und Kind 2, diverse Laminatbeläge.

Wandbeläge:

- EG:
 - Flur, HAR und Küche mit Rauhfaser und diversen Anstrichen. Küche mit Mosaikfliesenspiegel

- DG:
 - Rauhfasertapeten mit diversen Farbanstrichen. Bad, rechteckige, helle Fliesen, bis ca. 1,60 m Höhe. Wohn- und Esszimmer mit hellen Strukturtapeten.

Decke:

- EG:
 - Überwiegend mit Rauhfasertapete, und mit weißer Farbe angelegt.
- DG:
 - Überwiegend mit Rauhfasertapete, und mit weißer Farbe angelegt.

Treppe zum DG:

- *1/2-gewendelte gestemmte Holzwangentreppe OHNE Setzstufen mit geschwungenen Wand- und Freiwangen. Kanten gerundet. incl. mitlaufendes Geländer auf der Sichtwange. Oberflächen endbehandelt.*
- *Holzart: Buche natur. keilgezinkte Lamelle.*
- *Brüstungsgeländer incl. Pfosten "Basisausstattung" Oberflächen endbehandelt im Erd- und Dachgeschoss*
- *Geländer-Stäbe: gemäß OKAL - Auswahlblatt (Holz)*
- *standardm. Handlaufprofil sowie An- und Austrittspfosten*

