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 r g ä n z u n g s - 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 29/24

Stadt/Gemeinde: Ranstadt
Straße / Hausnr:
Objektart: Einfamilienhaus mit Garage

Auftrag vom: 28.01.2025 mit Eingang vom 31.01.2025

Wertermittlungsstichtag: 03.04.2025

Wölfersheim, den 02.06.2025

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 WoFlV:	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 Wertermittlungsstichtag:	03.04.2025
Rechte u. Lasten Abt. II:	☒Ja; ☐ Nein (Nicht wertrelevant. Siehe Gutachten!)
Baulasten:	☐Ja; ☒ Nein
Abgaben, Beiträge u. Gebühren:	☐Ja; ☐ Nein (Wurde nicht abgefragt).
Entwicklungszustand:	Bebaut

Topografische Grundstücklage:	Eben
Form d. Grundstücks	Nahezu quadratisch
Eintragungen Altlastenkataster	☐ Ja; ☒ Nein
Abgeschlossenheit der Wohnung	☒ Ja; ☐ Nein
Instandhaltungsstau	☒ Ja; ☐ Nein (gering. Siehe Ergänzungutachten!)

Verkehrswert Flurstück: 306.000,-- €

1 Ergänzungs-Exposé zum Exposé vom 18.11.2022

Dieses Ergänzungsgutachten zum Gutachten vom 18.11.2022, dient der Nachbewertung zum v. g. Stichtag. Es werden in diesem Ergänzungsgutachten ausschließlich die wertrelevanten Daten dargestellt. Allgemeine Erläuterung und Baubeschreibungen, sind dem Gutachten vom 18.11.2022 zu entnehmen.

Alle sonstigen schriftlichen Erläuterungen, Ableitungen, Berechnungen, etc. aus dem Gutachten vom 18.11.2022 sind weiterhin gültig und für diesen Nachtrag gleichermaßen bindend, sofern sie nachfolgend nicht geändert werden.

2 Beschreibung des Bewertungsobjektes

2.1 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.

2.2 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.

2.3 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) darstellt. Die Einwohner-Arbeitsplatz-Dichte wird mit größer 150 und kleiner 300 pro km² angegeben. Weitere Angaben sind nicht vorhanden.

2.4 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 (Erdgas) ist ebenfalls nicht bekannt.

2.4.1 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 **D** (100 bis 130 KWh/(m²a)) angrenzend zu **E.**

Der **Endenergieverbrauch** wird auf ca.: **130 KWh/(m²a)** geschätzt. Diese Aussage dienst 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)

2.5 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.

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

Der Bauzustand ist, soweit im Rahmen der Begehung am 03.04.2025 feststellbar, reflektiert im Wesentlichen das Baujahr. Über die Jahre ist leichter Instandhaltungsstau entstanden.

Restfertigstellungsarbeiten / Mängel

- Das Außenpodest ist ohne Belag,
- Die Haustür ist von außen zu überarbeiten (Witterungsspuren). Es ist eine Glasscheibe in der Haustür gerissen,
- Die Decke und Wände im HA-Raum sind nicht gestrichen, bzw. tapeziert,
- Übergangsschiene Treppe zum Bodenbelag im DG nicht vollständig,
- Fugenabriss, Boden-Wand im Bad (DG).

2.6.1 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 7.500 €, inkl. MwSt.** für das Gebäude in Ansatz gebracht.