

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

37,37/100 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 2  
gem. Aufteilungsplan  
**über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)**  
in der Zwangsversteigerungssache

**Aktenzeichen: 7 K 33/24**

Stadt/Gemeinde: Nidda-

Straße / Hausnr:

Objektart:

Mehrparteienhaus in MEA u. SE aufgeteilt.

Bewertet: SE Nr. 2 ( ) im Untergeschoss mit Stellplatz  
als Sondernutzungsrecht

Auftrag vom:

04.03.2025 mit Eingang vom 07.03.2025

**Wertermittlungstichtag: 26.03.2025**



Wölfersheim, den 10.05.2025

**Zusammenfassung der Ergebnisse der Wertermittlung**

Gemeinde: Nidda

Flur; Flurstück:

Straße, Hausnr:

Objektart : Mehrfamilienhaus, SE Nr. 2, 37,37/100 MEA

Grundstücksgröße lt.  
Grundbuch: 719 m<sup>2</sup>

Grundfläche (EG) Rd.: 174 m<sup>2</sup>

Wohnfläche nach DIN  
283: Rd.: 132 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Keller Rd.: 5 m<sup>2</sup>

Stellplatz: ☒ Ja; ☐ Nein, auf dem Grundstück

Bauplanungsrecht: ☐ § 34 BauGB ☒ § 30 BauGB  
GFZ = 0,4- , GRZ = 0,4  
1-Vollgeschoss

Darstellung im Flächen-  
nutzungsplan, gem.  
BauNVO WR = Reine Wohngebiete

Denkmalschutz: ☐ Ja ☒ Nein

Ortsbesichtigung und  
Wertermittlungstich-  
tag: 26.03.2025

Rechte u. Lasten Abt. II: ☐ Ja; ☒ Nein

Baulasten: ☐ Ja; ☒ Nein

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

Entwicklungszustand:        Bebaut

Topografische Grund-        Starke Hanglage nach Süden  
stücklage:

Form d. Grundstücks:        Unregelmäßig

Eintragungen Altlasten-        ☐ Ja; ☒ Nein  
kataster

Abgeschlossenheit der        ☒ Ja; ☐ Nein  
Wohnung:

Instandhaltungstau        ☒ Ja; ☐ Nein

Es wurde ausschließlich das SE Nr. 2 besichtigt!

**Verkehrswert:                217.000,-- €**

## **1     Beschreibung des Bewertungsobjektes**

### **1.1   Gebäudebeschreibung – Allgemein**

Das Gebäude ist als teil-, bzw. vollunterkellertes Mehrparteienwohnhaus in Massivbauweise mit ca.: 3-4 Wohneinheiten errichtet. Der Grundriss ist leicht gegliedert. Das Dach ist als Satteldach mit einer Dachneigung von ca.: 30 bis 35 ° aufgeschlagen. Das Dachgeschoss ist nach der Ortsbesichtigung zu beurteilen, vollständig ausgebaut. Es sind Dachflächenfenster vorhanden. Der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt nahezu barrierefrei. Der überdachte Zugang zum Untergeschoss (SE Nr. 2) ist ausschließlich über Treppen möglich.

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

#### **1.1.1   Raumkonzept**

Alle Räume befinden sich bis auf den Abstellraum auf einer Ebene. Die Aufteilung ist funktional und praktisch. Siehe auch Grundrissplan, Anlage 1.

## 1.2 Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage

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

## 1.3 Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks

Die Wohnung, SE Nr. 2 im Untergeschoss wird zum Zeitpunkt der Ortsbe-sichtigung von der Antragsgegnerin bewohnt.

Nidda bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nachfrage und Vermietbarkeit von solchen Objekten wird als **normal** 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 Ent-wicklung 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 Landesäm-ter: 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 Zeit-punkt 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 **E** (130 bis 160 KWh/(m<sup>2</sup>a)).

Der **Endenergieverbrauch** wird auf ca.: **140 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)
KfW 55 Effizienzgebäude:	40 KWh/(m <sup>2</sup> a)

### 1.6 Barrierefreiheit, §2, Abs. 3

Das Grundstück ist von der Straße aus barrierefrei zugänglich. Die Wohnung im Untergeschoss, SE Nr. 2 ist über Treppen erreichbar. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben. In der Wohnung ist es möglich sich barrierefrei zu bewegen.

### 1.7 Beschreibung des Objektes

Anmerkung:

- 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.

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, ausschließlich SE Nr. 2:	ca.: 174 m <sup>2</sup>
Wohnfläche, SE Nr. 2, gem. vorl. Grundriss, inkl. überdachtem Balkon:	ca.: 132 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Kellerraum:	ca.: 4,75 m <sup>2</sup>

### 1.7.1 Beschreibung Rohbau:

#### Hinweis:

Es ist möglich, dass unterschiedliche Steinformate und Materialien innerhalb einer Wand und im Mauerwerk generell verwendet wurden (Mischmauerwerk).

Fundamente:	Nach Aussage der Antragsgegnerin mit Wasserundurchlässiger-Betonbodenplatte (WU-Beton).
Kelleraußenwände:	WU-Beton, gem. Aussage Antragsgegnerin
Kellerinnenwände:	vermutlich Kalksandsteinmauerwerk mit unterschiedlichen Wandstärken.
Kellerdecke:	Stahlbeton.
Kellertreppe:	Stahlbetontreppe
Geschossaußenwände:	Mauerwerk, bzw. Stahlbeton (d = 0,30 m). Keine konkrete Aussage möglich.
Geschossinnenwände:	vermutlich Mauerwerk (d = 0,24 m, 0,115 lt. Planunterlagen). Material ist nicht feststellbar. Vermutlich Kalksand-, bzw. Ziegelsteine.
Geschosstreppe:	Einläufige, gegenläufige Treppe in Massivbauweise (Stahlbeton).
Geschossdecke:	Stahlbeton.
Bodentreppe:	Keine Aussage möglich.
Decke Dachboden:	vermutlich Holzbalkendecke.
Dachkonstruktion:	Satteldach.

### 1.7.2 Beschreibung Ausbau:

#### Dacheindeckung:

- Frankfurter Pfannen (Betondachsteine).

#### Schornstein:

- Verkleidung mit Schiefer.

#### Außenwandflächen:

- vermutlich mineralischer Putz, Farbe weiß.

#### Fenster, unterschiedliche Ausführungen:

- EG / OG:

Kunststofffenster mit Zweifachisolierverglasung und Sprossen.

Eingangstür: Alurahmentür mit Ornamentverglasung und Mehrfachverriegelung.

Innentüren: Die Türblätter sind überwiegend aus Holz mit Futter und Bekleidung, teilweise mit Glasausschnitt. Die Drückergarnituren sind aus Metall mit Messingtürschild.

Schornstein:

- Ein Schornstein (dreizügig), gem. Zeichnung.

Heizung:

- Ölheizung (Fa.: Junkers; Typ: unbekannt) mit Brenner (Typ: unbekannt) Heizungssteuerung Fa. Junkers; Typ: unbekannt. Die Heizung wurde gem. Angaben der Antragsgegnerin in 2010 eingebaut.

Pufferspeicher:

- 800 Liter, Hersteller: Fa. Conergy AG, Typ: Conergy SKT-em 800, Herstelljahr: 2006.

Solaranlage:

- Fläche ca.: 6 m<sup>2</sup>, Hersteller: unbekannt. Baujahr ca.: 2010 (Datum der Montage, gem. Angaben der Antragsgegnerin).

Öltanks:

- 3 Öltanks á 1.500 Ltr. Hersteller: unbekannt.

Warmwasseraufbereitung:

- Über Zentralheizung soweit ersichtlich sowie über Solaranlage.

Elektrik:

- Hausabsicherung: unbekannt.
- Hauptverteilung im Untergeschoss. Der Zähler ist mit 3 x 35 Amp. abgesichert. Jedes Sondereigentum besitzt einen Zähler. Es sind Sicherungsautomaten und FI-Schalter vorhanden, soweit ersichtlich.

Die Komponenten generell sind nicht auf dem neusten Stand der Technik.

### **Sondereigentum Nr. 2 im Untergeschoss:**

Sanitärinstallation:

- Bad: Hänge-WC mit Vorwandinstallation. Waschbecken mit Einhebelmischbatterie. Dusche mit Duschtasse (nicht barrierefrei) mit Glaswand und Glastür. Aufputzarmatur und Duschbrause mit Stange. Im Plan ist eine Badewanne vorhanden. Ob diese ausgeführt wurde, ist nicht ersichtlich.
- WC: Hänge-WC mit Vorwandinstallation. Waschbecken mit Einhebelmischbatterie.

Innenwandflächen:

- Überwiegend mit Strukturputz und diversen Farbanstrichen. Bad, raumhoch mit rechteckigen hellen Fliesen. WC, raumhoch mit rechteckigen hellen Fliesen. Küche im Bereich der Arbeitsplatten mit Fliesenspiegel.

Bodenbeläge:

- Quadratische, weiße Fliesen mit leichter Farbstruktur im Kreuzverband (Größe ca.: 40 x 40 cm).

Decken:

- Küche mit Abhangdecke aus Rigips mit Einbauspots. Wohnen/Essen mit dunkler Holzdecke. Bad mit lackierter Holzdecke. Die übrigen Räume überwiegend tapeziert und mit Anstrich.

Gartenhaus (MEA):

Holzbauweise mit flachgeneigtem Satteldach und Eindeckung mit Bitumenschindeln. Es ist eine Holztür und ein Fenster zur Gartenseite vorhanden. Das Gartenhaus ist mit einem rotbraunen Anstrich versehen. Die Eckpfosten sind weiß gestrichen.

Das Regenwasser wird in den Garten geleitet. Das Gartenhaus wurde nicht von innen besichtigt.

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

Der Bauzustand, soweit im Rahmen der Begehung am 26.03.2025 feststellbar, ist im Wesentlichen dem Alter in einem gepflegten Zustand mit erkennbarem Instandhaltungstau, geringen Restfertigstellungsarbeiten sowie mit Mängeln und Schäden zu beschreiben.

Die Haustechnik wurde nicht überprüft.

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

Es liegt kein Energieausweis vor.

### 1.8.1 Auflistung SE/MEA Nr. 2 (nicht abschließend)

Restfertigstellungsarbeiten / Mängel (SE Nr. 2)

- Fliesen im Bad an der Außenwand im Bereich des Rolladengurtes längs gerissen. Im Badewannenbereich in Fenstermitte, Fliesen ebenfalls längs gerissen.
- Vorratsraum im Bereich des Deckenversprungs, ist ein Längsriss vorhanden. Dieser setzt sich an der Wand nach unten (längs) fort.



#### Restfertigstellungsarbeiten / Mängel (MEA)

- Decke über Balkon mit schwarzen Einfärbungen, im Bereich des Wandversprungs.
- Plattenbelag an der Außentreppe zur Kellerwohnung, Fliesen abgeplatzt.
- Materialwahl für Entwässerung im Bodenbereich nicht korrekt.
- Pflanzkübel nicht korrekt aufgesetzt, bzw. durch Belastung verschoben.
- Unklar, ob Tankraumbeschichtung mit der vorgeschriebenen Anzahl aufgeführt wurde.
- Nach Aussage der Antragsgegnerpartei, stehe Wasser nach Regenernissen im Bereich der Wohnungseingangstür.
- Längsmauer im Eingangsbereich zum EG, Putzabplatzungen.
- Plattenbelag im Parkplatzbereich gerissen und abgeplatzt.
- Setzungen im Rinnenbereich des rechten Parkplatztes (Sondernutzungsrecht, SE Nr. 2).
- Farbabplatzungen und Feuchtigkeit an der Wand zur Treppe zum SE Nr. 2.
- Längsriss an der Wand der Überdachung zum SE Nr. 2.

#### Investitionen (SE Nr. 2):

- Keine erkennbar.

#### Investitionen (MEA):

- Einbau der Heizung/Brenner im Jahr 2010.
- Einbau der Solaranlage und des Pufferspeichers im Jahr 2006.

#### 1.8.2 Kostenansätze für die Wohnungen (SE)Nr. 2 und 37,37/100 MEA

Die Kosten für Restfertigstellungsarbeiten, Mängel, Schäden und Instandhaltungsstau, werden mit einer **Pauschalen (inkl. MwSt.) als grobe, überschlägige Kostenschätzung** für die Wohnung Nr. 2 als Sondereigentum und dem 37,37/100 Miteigentumsanteil in Ansatz gebracht.

#### Wohnung Nr. 2, 37,37/100 MEA, SE Nr., 2:

**Psch. 10.000,-- €, inkl. MwSt.** Diese Kosten sind bereits alterswertgemindert. Siehe auch Nr. 6.9.3.



Abgang zum SE Nr. 2, Bildmitte.