

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1

63654 Büdingen

Datum: 10.09.2024
Az.: 7 K 2/24

Exposee
zum
GUTACHTEN
GG 029/2024

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch im
Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das mit einem
Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück
in 63679 Schotten, Vor der Warte 13



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
14.8.2024 ermittelt mit rd.

353.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1 PDF

Dieses Exposee besteht aus 13 Seiten

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Kurzbeschreibung des Objekts	3
1.1	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	3
2	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	4
2.1	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	4
2.1.1	Wohnhaus	4
2.1.2	Garage	7
2.1.3	Außenanlagen	8
3	Verkehrswert	9
4	Anlagen	10
4.1	Liegenschaftskarte	10
4.2	Grundrisse.....	11
5	Schlussbemerkungen.....	12
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	13
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	13
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	13
6.3	Verwendete fachspezifische Software	13

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	Vor der Warte 13 63679 Schotten
Gemarkung:	Schotten Flur 17 Nr. 100/44 mit 1.801 m ²
Bebauung:	Einfamilienhaus teilausgebautes UG / OG / teilausgebaute DG
Baujahr:	1970
Ausstattungsstandard:	2,4 modernisierungsbedürftig
Besichtigung:	Grundstück und Gebäude konnten vollständig besichtigt werden.
Bodenrichtwert:	80,00 €/m ² zum Stichtag 1.1.2022
Wertermittlungsstichtag:	14.8.2024
Verkehrswert:	353.000,00 € in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro

1.1 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze und 2 Garagenplätze.
Das Objekt ist eigengenutzt.

2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.1 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

großzügiges Einfamilienhausgrundstück mit Doppelgarage, Baujahr 1970
soweit nicht gesondert aufgeführt, in baujahresgemäßer Ausstattung

2.1.1 Wohnhaus

teilausgebautes UG mit ehemaligem Schwimmbad / OG / teilausgebautes DG
weitestgehend in Originalausstattung, in den letzten 10 Jahren teilweise modernisiert
nicht barrierefrei

Konstruktion

Mauerwerksbau
Fundamente, Bodenplatte und Decke über UG aus Beton
über OG Holzbalkendecke
23 Grad geneigtes Satteldach ohne Aufbauten

Fassade

Wand Rauputz / vertikale Holzverschalung / Verklinkerung
Anstriche neueren Datums

Fenster größtenteils:
Holz mit Isolierglas, mehrfach verwittert
Kunststoff-Rollläden, Dämmung der Kästen unklar
Außenfensterbänke aus Blech
massive Lichtschächte mit verzinkten Gitterrosten
Spritzschutzstreifen mit Flusskieseln

Blumenfenster Essen: Holz mit einfachem Bleiglas
ehemaliges Schwimmbad: bodentiefe Aluminiumfenster

in letzten 10 Jahren erneuert:
Dachflächenfenster und einzelne Fenster aus Kunststoff mit Isolierglas

Haustür	Holz mit feststehendem Seitenteil
Eingang UG	Aluminium mit Drahtglas, beidseitig feststehende Seitenteile undicht
Dach	Betondachsteine soweit erkennbar, unzureichende bzw. provisorische Dachdämmung Entwässerung aus Kupferblech, Blitzschutz Kaminkopf mit Verkleidung aus Faserzementplatten und Blechhaube

Besondere Bauteile

Eingangstreppen Haupt- bzw. Kücheneingang	je 2 Steigungen inklusive Vorpodest mit schadhaftem Kalksteinbelag
Kellerabgang	ca. 8 Steigungen steile, schmale Treppe aus rohen Hochlochziegeln provisorische Einhausung
Terrasse	ca. 13 m ² Betondecke über UG, Dämmung unklar Spaltfliesenbelag im Randbereich stellenweise schadhaft
Balkone	insgesamt ca. 28 m ² auskragende Betonplatten mit Spaltfliesenbelag baujahresgemäß vermutlich ohne thermische Trennung schwere Holzgeländer als Zangenkonstruktion, mehrfach stark verwittert
Geräteraum	ca. 5 m ² Abmauerung unter Balkonplatte, Rohbauzustand

Innenausstattung

größtenteils	übliche Raumhöhen neuere Laminatböden mit stellenweise unsauberer Detailausbildung Wandputz mit Anstrich bzw. Wandtapete Deckenputz bzw. furnierte Deckenpaneele, vereinzelt neuere Gipskartondecken mit Einbauspots Innenfensterbänke aus Kalkstein, stellenweise Heizkörpernischen glatt furnierte Röhrenspantüren, teilweise mit Glasausschnitten	
Halle UG – DG	Travertinbelag mit Gebrauchsspuren, stellenweise offenen Fugen bzw. Rissen offene Zahnbalkentreppen aus Holz mit Gebrauchsspuren, schmiedeeiserne Stahlgeländer mit Holzhandlauf, im DG instabil	
OG	Windfang	Aussparung für Sauberlaufmatte
Garderobe	Bodenbelag wie Halle stellenweise Holzverschalung an der Wand	
WC	Bodenbelag wie Halle brüstungshoch Wandfliesen Stand-WC mit Wandspülkasten / Handwaschbecken	
Duschbad Kinder	kleinformatige Bodenfliesen raumhoch Wandfliesen neueren Datums neuere Dusche mit Glasabtrennung / Stand-WC mit Wandspülkasten / Waschtisch	

	Bad Eltern	derzeit in Modernisierung Glasschiebetür, flurseitige Wand noch unverputzt Bodenfliesen fehlen, brüstungs- bis raumhoch Wandfliesen abgemauerte Dusche, noch ungeflieste Eckbadewanne vorgesehenes WC an Vorwand und Waschbecken sowie Armaturen fehlen abgehängte Gipskartondecke mit Einbauspots
	Wohnen	Kachel-Kaminofen vor Klinkerwand lt. Eigentümerin funktionsfähig, kein Hinweis auf ggf. erforderliche Stilllegung
	Kochen	in letzten 10 Jahren modernisiert, ehemaliger Wirtschaftsraum, offener Durchgang mit abgemauerter Theke zum Essbereich großformatige Bodenfliesen zeitgemäße Einbauküche vor Fliesenspiegel
	Speisekammer / Hauswirtschaft	ehemalige Küche, nach Rückbau noch unmodernisiert Bodenfliesen, Fliesenspiegel Wandtapete überarbeitungsbedürftig, Zwischentür fehlt Aufstellraum für Waschmaschine
DG	allgemein	beim Ortstermin mangelhafter sommerlicher Wärmeschutz spürbar
	Ausbau über Kinderzimmern	Schlafräum, in letzten 10 Jahren modernisiert
	Dachraum über Wohnen / Essen / Hauswirtschaft	größtenteils Laminatboden / Wände größtenteils verputzt Dachfläche unverkleidet beheizbar, Ausbau nach Dachdämmung möglich
UG	Flur / Gäste	in letzten 10 Jahren modernisiert Sockelleisten fehlen
	Gästebad	kleinformatige Bodenfliesen, raumhoch Wandfliesen neuere Dusche mit Glasabtrennung / Stand-WC mit Wandspülkasten / Waschtisch Heizkörper leicht rostend
	ehemaliges Schwimmbad	aktuell Bauschuttlager (siehe Foto 58 in der Anlage)
	Keller 1 + 2	vor ca. 10 Jahren modernisiert Feuchteschäden mit Ausblühungen an Außenwänden, in Keller 1 mit Schimmelbildung im Sockelbereich
	Keller 1	ehemaliger Hobbyraum komplett loser, aufgequollener Laminatbelag Wand- und Deckentapete mit Anstrich, Deckeneinbauspots ca. 1 m ² defekte Scheibe in Innenfenster zu Schwimmbad
	Keller 2	Bodenfliesen glatter Wand- und Deckenputz mit Anstrich
	Sauna	Einbausauna aus Holz, Vorraum mit beschichteten Holzplatten verkleidet mögliche Feuchteschäden an Außenwand nicht einsehbar

Hobbyraum / Windfang	vor ca. 10 Jahren modernisiert Bodenfliesen glatter Wand- und Deckenputz mit Anstrich
Hobbyraum	brüstungshohe Abmauerung mit Natursteinriemchen zwischen Essen und Kochen zeitgemäße Einbauküche Belichtung über Lichtschacht, kein Wohnraum
Windfang	Fliesen auf Schachtdecken defekt
Heizung / Öllager	Zugang nur noch von außen übliche Kellerräume, einfache Ausstattung, Auf-Putz-Installation

Technik

Heizung	Öl-Zentralheizung vermutlich aus Baujahr: Rohinstallation, größtenteils Dämmung der Heizleitungen größtenteils Rippenheizkörper kellergeschweißter Öltank, 9500 Liter Inhalt, in abgemauerter Wanne aus 1986: Heizkessel „Buderus vitola biferral“ mit 200 Liter Warmwasserspeicher „verti-cell-NT“ teilweise Dämmung der Heizleitungen, teilweise Flachheizkörper aus 1997: Brenner Fa. Weishaupt
Elektro / Sanitär	dem Baujahr entsprechend Glasfaseranschluss in Schotten möglich, wurde aber nicht beantragt

Energieeffizienz

Ein Energieausweis lag nicht vor.
Baujahr und Bauweise lassen auf eine stark unterdurchschnittliche Energieeffizienz schließen.

2.1.2 Garage

eingeschossig mit Flachdach, in den Hang bzw. einseitig an Nachbargarage angebaut
2 Stellplätze, keine Zwischenwand

Fundamente und Bodenplatte aus Beton, roher Betonboden
Mauerwerk, außenseitig verklindert bzw. unsauber gefliest, innenseitig verputzt mit Feuchteschäden
2 Stahl-Schwingtore mit Elektroantrieb, ein Tor mit Anfahrschaden, ein Antrieb vermutlich defekt
einfache Stahlkellerfenster
zum Hof hin auskragende Deckenplatte aus Beton, innenseitig roh mit Anstrich
Flachdachabdichtung aus Bitumenbahnen, teilweise mit Betonplatten belegt
zweiseitig Holzgeländer wie Balkone Wohnhaus, stark verwittert

2.1.3 Außenanlagen

Befestigte Flächen

vor Garagen Bitumendecke

Gartenwege größtenteils erneuerungsbedürftige Waschbetonplatten, teilweise Betonpflaster

Treppen

Zugang Haus und Treppe zum hinteren Wartweg
Waschbeton-Blockstufen mit einfachen Stahlgeländern

Gartentreppen
Beton-Blockstufen bzw. verwittertes Rohmauerwerk mit Waschbetonbelag

Stützmauern

Straße und Hof
ca. 80 cm hohes, verklinkertes Mauerwerk, mehrfach ausgebrochen

zum Wartweg grob verputztes Mauerwerk bzw. Rohbeton mit Betonabdeckung

im Garten Palisaden bzw. Feldsteinmauern

Begrünte Flächen

Rasen / Einzelbüsche / Pflanzrabatte / Hecken / überhohe Nadelbäume

Sonstiges

2 Gartenhütten aus Holz

Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (vermutlich aus Baujahr) werden unterstellt.

3 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück in 63679 Schotten, Vor der Warte 13

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schotten	4329	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schotten	17	100/44

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2024 mit rd.

353.000,00 €

in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

4 Anlagen

4.1 Liegenschaftskarte



Amt für Bodenmanagement Fulda

Washingtonallee 1
36041 Fulda

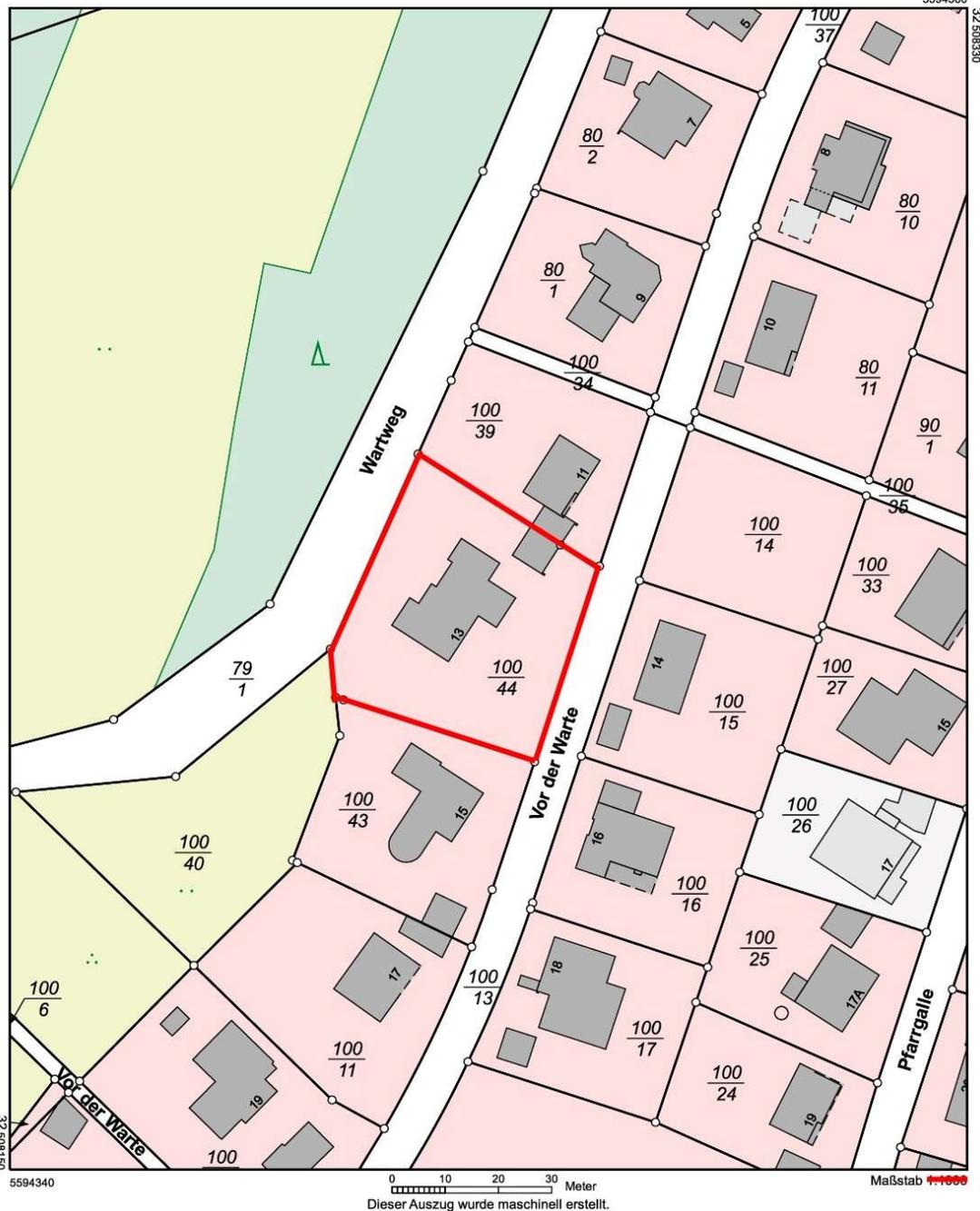
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte ~~1:1000~~
Hessen

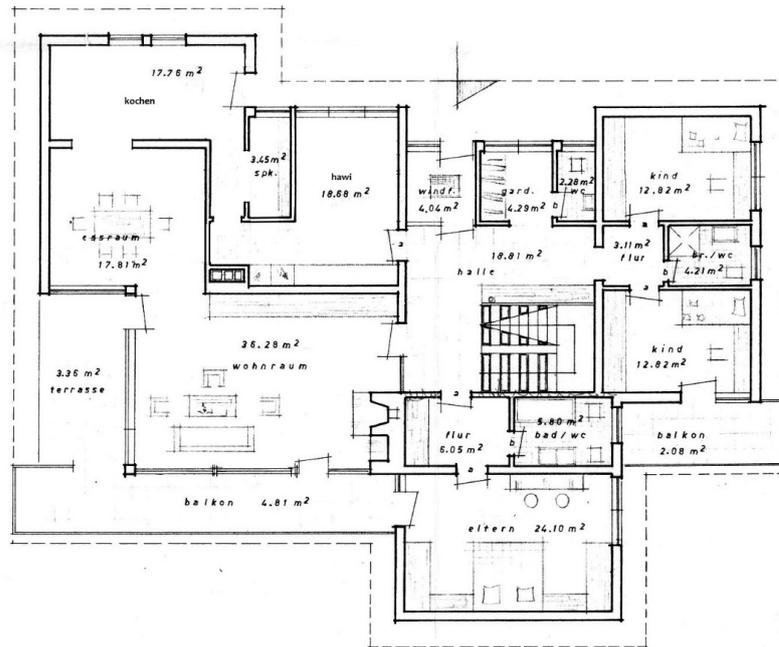
Erstellt am 23.07.2024
Antrag: 202620071-1
AZ: GG

Flurstück: 100/44
Flur: 17
Gemarkung: Schotten

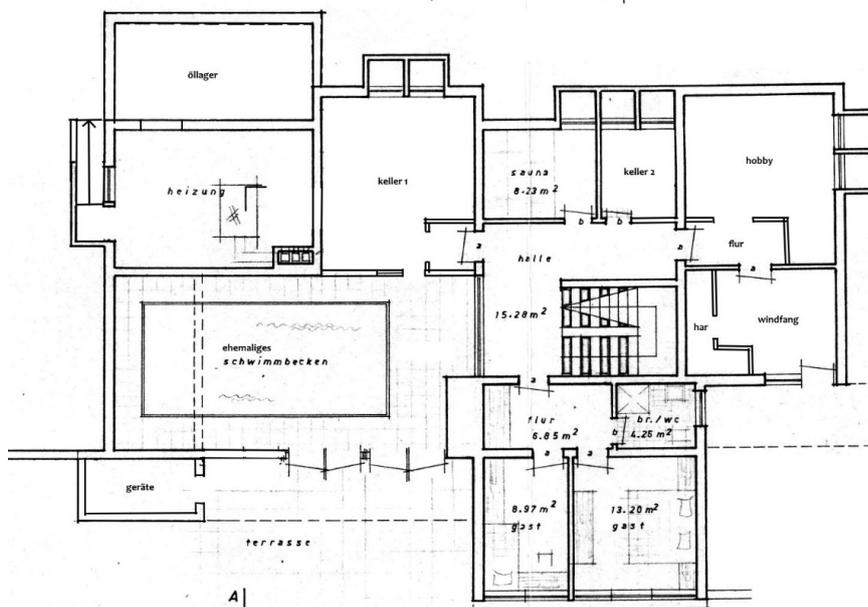
Gemeinde: Schotten
Kreis: Vogelsberg
Regierungsbezirk: Gießen



4.2 Grundrisse



Obergeschoss



Untergeschoss

5 Schlussbemerkungen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Exposee wurde für das Amtsgericht Büdingen zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

Gedern, den 10. September 2024



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des WPGEg vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023, Nr. 394)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738),
zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 16. Juli 2024 (BGBl. 2024, Nr. 240)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien
und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung)
vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung,
in der Fassung vom 18. Juli 2007

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97),
in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14),
zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 24. August 2004 (BGBl. I S. 2198)

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [5] Immobilienmarktbericht für den Bereich des Vogelsbergkreis und des Wetteraukreises 2024

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 24.02.2024) erstellt.