

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1

63654 Büdingen

Datum: 26.05.2026
Az.: 7 K 4/26

Exposee
zum
GUTACHTEN
GG 006/2026

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

Einfamilienhaus bebaute Grundstück
sowie ein unbebautes Nachbargrundstück
in 63679 Schotten, Neugasse 6



Der **Verkehrswert der Grundstücke** wird zum Wertermittlungsstichtag
29.04.2026 ermittelt mit rd.

bebautes Grundstück, Flur 1 Nr. 573:	104.000,00 €
unbebautes Grundstück Flur 1 Nr. 577/1:	660,00 €

Dieses Exposee besteht aus 9 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	Außenanlagen Wohnhausgrundstück (Flurstück 573).....	5
2.1.3	Außenanlagen Gartengrundstück (Flurstück 577/1).....	5
3	Verkehrswert	6
4	Anlagen	7
5	Schlussbemerkungen.....	9

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	Neugasse 6 63679 Schotten
Gemarkung:	Schotten Flur 1 Nr. 573 mit 94 m ² Flur 1 Nr. 577/1 mit 144 m ²
Bebauung:	<u>Flur 1 Nr. 573</u> Einfamilienhaus Teilkeller (Kriechkeller) / EG / OG / vermutlich ausgebautes Dachgeschoss Baujahr: vermutlich 18./19. Jahrhundert 2002 lt. Bauunterlagen umfangreiche Modernisierungen und kleinere Umbauarbeiten Mauerwerksanbau Gartenseite (vermutlich illegal errichtet), Überbau in öffentlichen Raum. Rückbau wird unterstellt. <u>Flur 1 Nr. 577/1</u> Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)
Ausstattungsstandard:	2,4 (geschätzt)
Besichtigung:	Grundstück und Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden. Bewertung nach äußerem Anschein
Bodenrichtwert:	Flur 1 Nr. 573: 85 €/m ² zum Stichtag 1.1.2026 Flur 1 Nr. 577/1: 6 €/m ² zum Stichtag 1.1.2026
Wertermittlungsstichtag:	29.4.2026
Verkehrswert	<u>Flur 1 Nr. 573:</u> 104.000,00 € Hundertviertausend Euro <u>Flur 1 Nr. 577/1:</u> 660,00 € Sechshundertsechzig Euro

1.1 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück Flur 1 Nr. 573 ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist leerstehend.

Das Grundstück Flur 1 Nr. 577/1 ist unbebaut und wird als Garten, bzw. Lagerfläche genutzt.

2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.1 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.1.1 Wohnhaus

historisches Fachwerkhaus, Baujahr vermutlich 18. / 19. Jahrhundert
2002 lt. Bauunterlagen umfangreiche Modernisierung und kleinere Umbauten im Innenbereich
Teilkeller (Kriechkeller) / EG / OG / vermutlich ausgebautes DG
nicht barrierefrei, offensichtlich unbewohnt

Konstruktion

Keller vermutlich aus Bruchstein-Mauerwerk
sonst Fachwerk mit Holzbalkendecken, teilweise noch mit Lehmgefachen
ca. 52 Grad geneigte Sparrendächer ohne Aufbauten

Fassade

Sockel	Verkleidung mit Naturstein-Polygonalplatten
Wand	nordwestliche Nachbarseite im Rohbauzustand gartenseitiger Nebengiebel ungleichmäßig verschalt, vermutlich mit Biberschwänzen sonst Sichtfachwerk, einzelne Gefache gebrochen, Holz (insbesondere Schwellen) stellenweise stark verwittert stellenweise lose hängende Elektroinstallation
Fenster	Holz mit Isolierverglasung und Sprossen nach historischem Vorbild Außenfensterbänke (Holz mit Blechabdeckung) teilweise schadhaft
Haustür	Holz mit Glasausschnitten aus ca. 1950er / 1960er Jahren ohne zeitgemäßen Wärme- und Einbruchschutz
Dach	Betondachsteine, vermutlich Zwischensparrendämmung Entwässerung aus Zinkblech, Fallrohre teilweise aus Kunststoff

Besondere Bauteile

- überdachte Eingangstreppe
 - komplette in öffentlichem Straßenraum
 - 5 Steigungen mit Granitbelag, Brüstungen wie Haussockel
 - vorgehängtes, einfaches Pultdach mit Betondachsteinen
 - Dachrinne schadhaft
- Anbau Gartenseite
 - teilweise Überbau in öffentlichen Straßenraum
 - ca. 14 m², eingeschossiger Mauerwerksbau mit Pultdach und Holzfenstern
 - nicht fachgemäße, unvollständige Ausführung, mehrfach schadhaft
 - vermutlich illegal errichtet, **Rückbau wird unterstellt**

Innenausstattung

nur gartenseitiger Anbau von außen einsehbar, daher keine Aussage möglich
Raumhöhen lt. Planunterlagen EG und OG ca. 2,15 – 2,20 m, Kriechkeller ca. 1,35 m
vermutlich Gasheizung
vermutlich Entrümpelung erforderlich

Energieeffizienz

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

2.1.2 Außenanlagen Wohnhausgrundstück (Flurstück 573)

komplett überbaut

Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Alter unklar) werden unterstellt

2.1.3 Außenanlagen Gartengrundstück (Flurstück 577/1)

Grasland, Einzelbüsche und -Bäume

stellenweise gepflastert, diverse Holzzäune

veraltete Blechgarage mit provisorischem Vordach

komplett vernachlässigt, mehrfach schadhaft

Entrümpelung erforderlich

3 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A	Einfamilienhaus	94,00 m ²	104.000,00 €
B	unbebaut (hausnahes Gartenland)	144,00 m ²	660,00 €
Summe		238,00 m ²	104.660,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 63679 Schotten, Neugasse 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schotten	4522	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schotten	1	573

und das Grundstück Flur 1 Nr.577/1 (Garten-/Lagergrundstück)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schotten	4522	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schotten	1	577/1

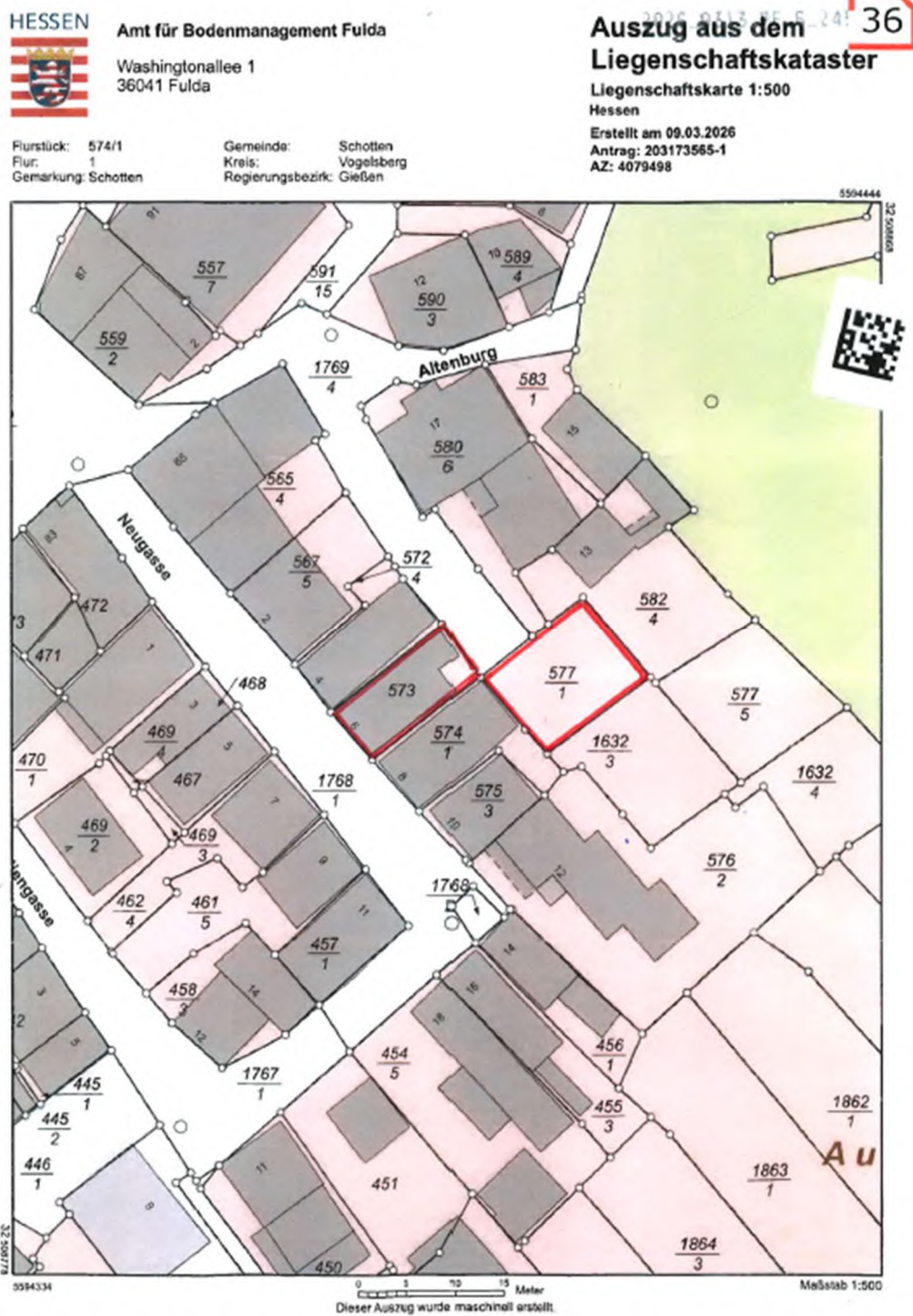
wird zum Wertermittlungstichtag 29.04.2026 mit rd.

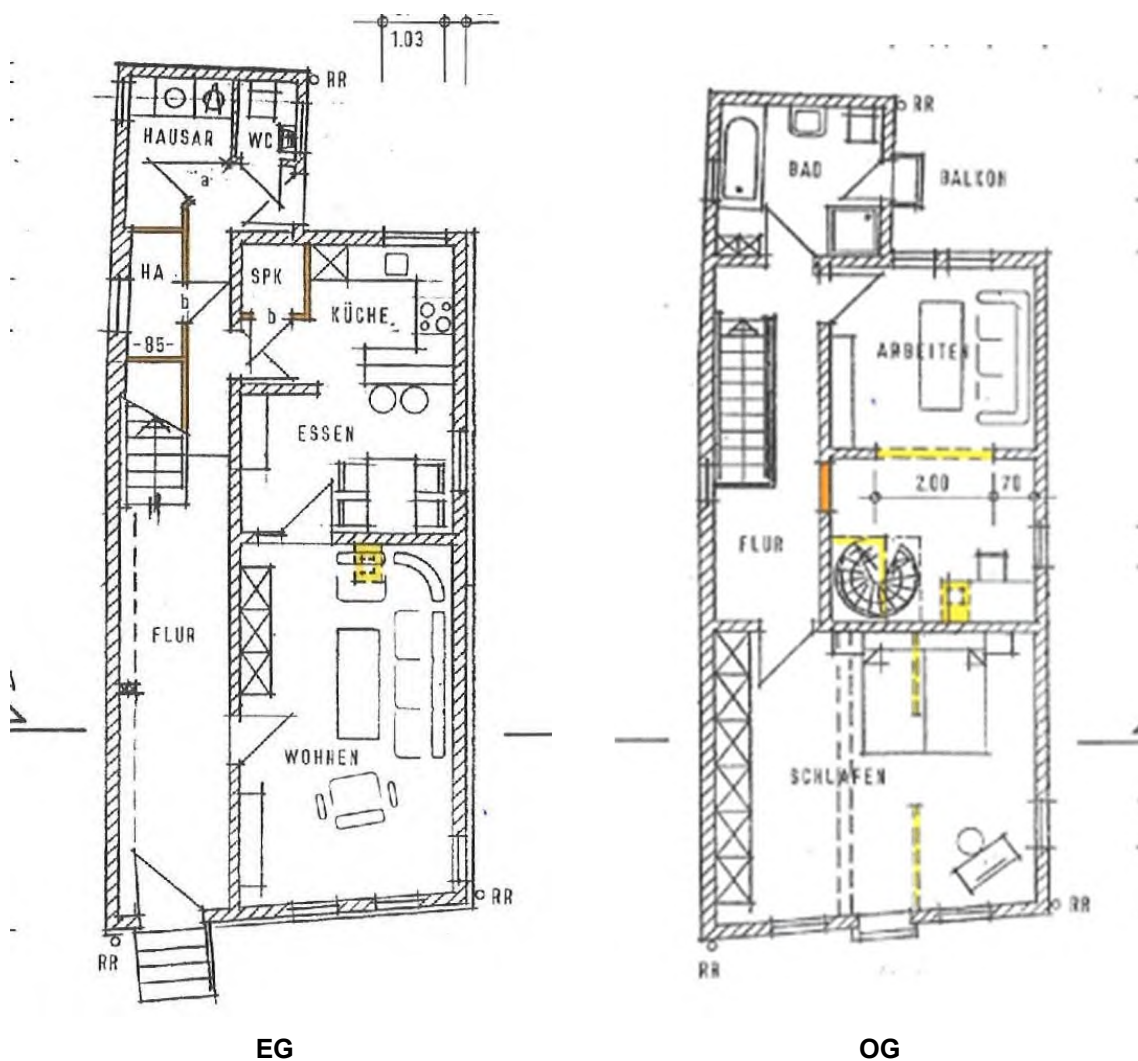
105.000 €

in Worten: einhundertfünftausend Euro

geschätzt.

4 Anlagen





Straßenansicht

5 Schlussbemerkungen

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.

Dieses Gutachten wurde für das Amtsgericht Büdingen zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

Gedern, den 26. Mai 2026

H.-Joachim Jung, Dipl. Ing.
Sachverständiger
Grundstücks- und Gebäudebewertung
Bauschäden
63688 Gedern / Ober-Seen
Tel. 06045 / 983717