

Amtsgericht Büdingen  
Stiegelwiese 1

63654 Büdingen

Datum: 17.06.2023  
Az.: 7 K 5/23

Exposee  
zum  
**GUTACHTEN**  
**PG 007/2023**

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG  
des im Wohnungsgrundbuch von Lindheim, Blatt 2253 eingetragenen  
**158,870/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück  
in 63674 Altstadt / Lindheim, Zindelweg 27, **verbunden mit dem Sondereigentum an der**  
**Wohnung mit Balkon im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet dem Kellerraum Nr. 2**  
**sowie dem Sondernutzungsrecht an der Garage und dem Abstellplatz im Aufteilungsplan Nr. mit 8**  
**bezeichnet**



**Ausfertigung Nr. PDF**

Dieses Exposee besteht aus 10 Seiten.

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Kurzbeschreibung des Objekts .....</b>	<b>3</b>
1.1	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	3
<b>2</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen .....</b>	<b>4</b>
2.1	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	4
2.1.1	Gemeinschaftseigentum.....	4
2.1.1.1	Wohnhaus.....	4
2.1.1.2	Garagen.....	5
2.1.1.3	Außenanlagen.....	5
2.1.2	Sondereigentum Nr. 2 .....	5
2.1.2.1	Sondernutzungsrecht .....	6
<b>3</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>8</b>
4.1	Liegenschaftskarte .....	8
4.2	Grundriss .....	9
<b>5</b>	<b>Schlussbemerkungen .....</b>	<b>10</b>

## 1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	Zindelweg 17 63674 Altstadt / Lindheim
Bebauung:	Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten 7 Garagen + 7 Stellplätze
Baujahr:	1996
Gemeinschaftseigentum	teilausgebautes KG, EG, OG, ausgebautes DG Größtenteils in Originalausstattung Instandhaltungsstau Feuchteschäden im Keller
Sondereigentum:	Ausstattungsstandard: 3,0 gepflegte Originalausstattung
Besichtigung:	Grundstück, Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum konnten vollständig besichtigt werden.
Bodenrichtwert:	230 €/m <sup>2</sup> zum 1.1.2022
Wertermittlungsstichtag:	23.5.2023
Verkehrswert:	<b>240.000,00 €</b>

### 1.1 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 7 Wohnungen und 7 Fertiggaragen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 14 Stellplätze und Garagenplätze.

Das Objekt ist teilweise eigengenutzt (4 Wohnungen) und teilweise vermietet (3 Wohnungen)

## 2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

### 2.1 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 2.1.1 Gemeinschaftseigentum

##### 2.1.1.1 Wohnhaus

7-Familienhaus Baujahr 1996, Zweispänner  
teilausgebautes KG / EG / OG / ausgebautes DG  
größtenteils in Originalausstattung, Instandhaltungsstau

#### Konstruktion

Mauerwerksbau mit Massivdecken  
Satteldach auf Drempel mit einschießendem Treppenhausvorbau, 2 Satteldachgauben

#### Fassade

Sockel	farbig abgesetzter Glattputz mit Anstrich stellenweise fehlend bzw. ausgebessert, unsaubere Detailausbildung Spritzschutz aus Flusskieseln Lichthöfe mit Florwallsteinen abgestellt
Wand	Rauputz mit Anstrich, mehrfach vergraut an straßenseitigem Giebel Verschmutzung durch Bauschaum (unsachgemäße Abdichtung Dachanschluss)
Fenster	Kunststoff mit Isolierglas, Kunststoff-Rollläden Außenfensterbänke aus Aluminium Kellerfenster aus Stahl mit Mäusegittern
Haustür EG	Stahl mit Isolierglas, feststehendes Seitenteil mit eingebauten Briefkästen
Haustür KG	Stahl mit Isolierglas
Dach	Betondachsteine baujahresgemäß vermutlich Zwischensparrendämmung Kaminkopf und Giebelseiten mit Faserzementplatten verkleidet Entwässerung aus Zinkblech, Blitzschutz Neuanstrich außen liegender Holzbauteile dringend erforderlich

#### Besondere Bauteile

Eingang KG-Wohnung	10 Steigungen Betontreppe mit Fliesenbelag inklusive Zwischen – und Vorpodest Stützmauer mit Sockelputz Edelstahl-Handläufe
Eingangsvorplatz	ca. 3 m <sup>3</sup> Vorpodest mit Granitbelag ca. 3 m <sup>2</sup> Vordach als auskragende Betonplatte mit Bitumendachbahnen
Balkone	auskragende Betonplatten, Anstrich an Unterseiten teilweise vergraut Stahlgeländer mit Schmuckelementen und Anstrich

## Innenausstattung

Treppenhaus	Kalksteinbelag Stahlrohrgeländer mit Anstrich Wandputz mit Anstrich Raufasertapete mit Anstrich an der Decke
Kellerräume	Bodenfliesen bzw. Estrich mit Anstrich einfacher Wand- und Deckenputz mit Anstrich Stahltüren Abtrennung der Mieterkeller durch leichte Stellwände aufsteigende Feuchte in Außen- und Innenwänden, sowie insbesondere in Heizungsraum aus Bodenplatte, horizontale und vertikale Abdichtung offensichtlich mangelhaft gleiches Problem lt. Angaben beim Ortstermin auch in KG-Wohnung
Spitzboden	konnte nicht besichtigt werden

## Technik

Heizung	ÖL-Zentralheizung „Buderus S315“ Energieeffizienzklasse D mit 381 L Warmwasserspeicher Brenner „weishaupt“, ca. 2010 erneuert frei liegende Heizleitungen in unbeheizten Räumen gedämmt 4 x 1500 Liter Öltanks in abgemauerter Wanne mit Schutzanstrich
Elektro	dem Baujahr entsprechend
Sanitär	Trinkwasser-Osmose-Anlage Abwasser-Hebeanlage, regelmäßig gewartet

## Energieeffizienz

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

### 2.1.1.2 Garagen

7 verputzte Betonfertigteile mit Flachdächern  
Stahl-Schwingtore, einzelne mit Anfahrsschäden  
Tor zu Garage Nr. 8 (Sondernutzungsrecht) mit Elektroantrieb

### 2.1.1.3 Außenanlagen

ungepflegter Gesamteindruck  
Vorplatz Garagen und Wege aus Beton-Ökopflaster  
sonst Grasfläche, verwilderte Staudenrabatte, Einzelbäume  
zur Straße offen, sonst umlaufend Maschendrahtzaun  
Mülltonnenplatz mit einfachem Holzplankenzaun  
übliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterstellt

## 2.1.2 Sondereigentum Nr. 2

EG	größtenteils	gepflegte Originalausstattung Laminatboden, einzelne Fugen offen, einzelne Übergangsschienen fehlend Raufasertapete mit Anstrich an Wand und Decke Innenfensterbänke aus Kalkstein mehrere Rollläden elektrisch mit Fernsteuerung, mehrfach Insektenschutzgitter vor Fenstern glatt beschichtete MDF-Türen, Wohnungseingangstür mit Spion Flachheizkörper mit Thermostatventilen
----	--------------	---

---

Flur	ca. 30 cm x 50 cm fehlender Bodenbelag provisorisch verklebt
Eltern	zweiseitig glatt beschichtete Einbauschränke
Bad	Glasschiebetür Bodenfliesen + raumhoch Wandfliesen Badewanne / WC und Doppelwaschtisch an Vorwand Dusche inklusive Wandfliesen nach Wasserschaden ca. 2015 erneuert, keine Duschtrennung
Küche	Bodenfliesen, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich folierte Einbauküche Heizkörper abmontiert (Stellfläche Küchenschrank)
WC	Bodenfliesen + raumhoch Wandfliesen ca. 0,5 m <sup>2</sup> Fliesenbelag nach behobenem Wasserschaden aus 2022 fehlend WC und Handwaschbecken an Vorwand
Balkon	Fliesenbelag, eine Fliese gerissen Stoffmarkise
KG	Kellerraum siehe Gemeinschaftseigentum, Wände trocken

### 2.1.2.1 Sondernutzungsrecht

Sondernutzungsrecht besteht an Garage Nr. 8 (lt. Eigentümer rechte Garage).  
Planunterlagen waren nicht vorhanden. Da die Garagen nahezu identisch sind, ist nicht wertrelevant,  
um welche Garage es sich tatsächlich handelt.

### 3 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 158,870/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63674 Altstadt / Lindheim, Zindelweg 27 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet dem Kellerraum Nr. 2 sowie dem Sondernutzungsrecht an der Garage und dem Abstellplatz im Aufteilungsplan Nr. mit 8 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lindheim	2253	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lindheim	1	346/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2023 mit rd.

**240.000,00 €**

(in Worten: zweihundertvierzigtausend Euro)

geschätzt.

## 4 Anlagen

### 4.1 Liegenschaftskarte



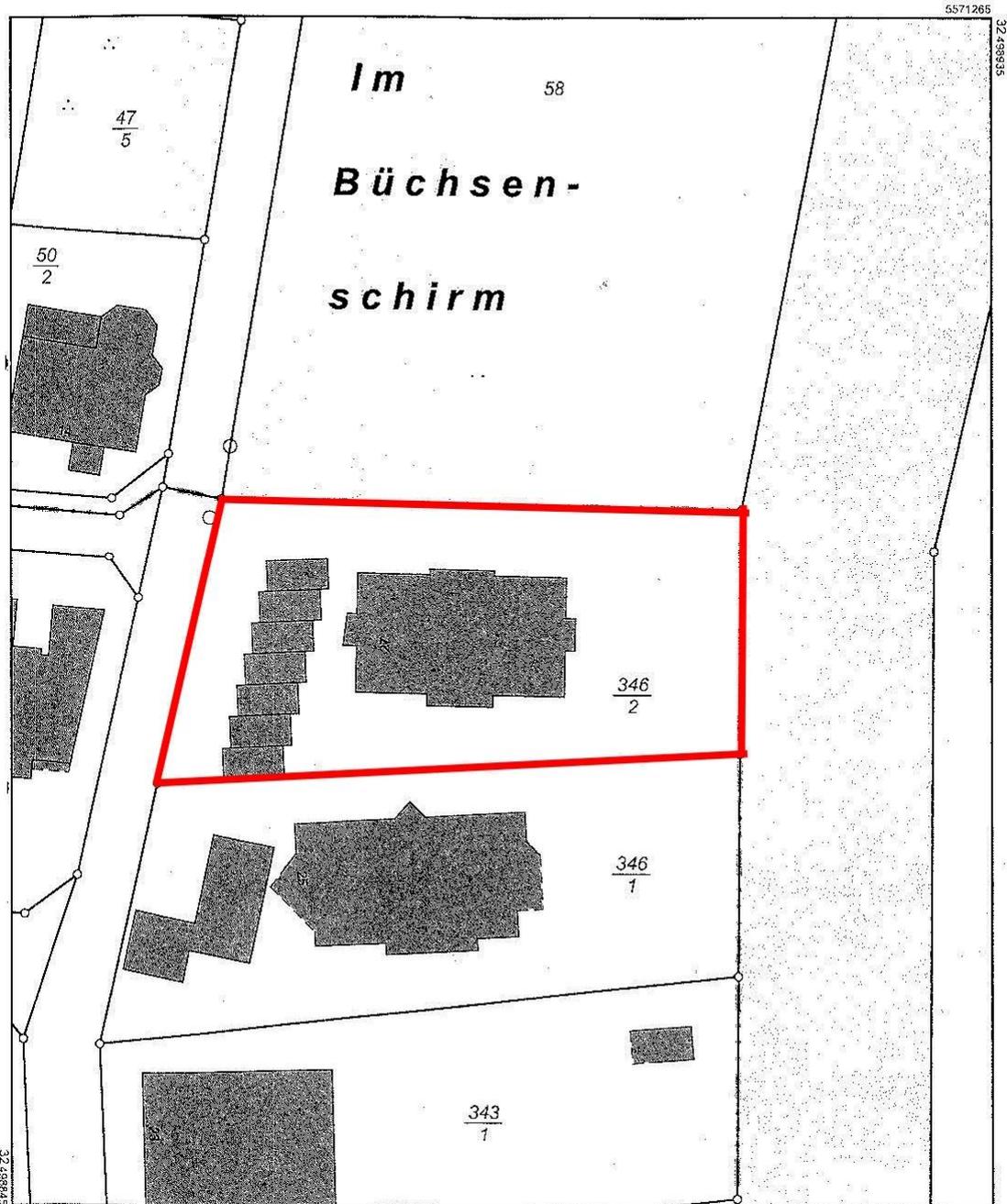
Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstraße 33  
63654 Büdingen

Flurstück: 346/2  
Flur: 1  
Gemarkung: Lindheim

Gemeinde: Altenstadt  
Kreis: Wetterau  
Regierungsbezirk: Darmstadt

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500  
Hessen  
Erstellt am 16.02.2023  
Antrag: 201920304-1  
AZ: 3461523

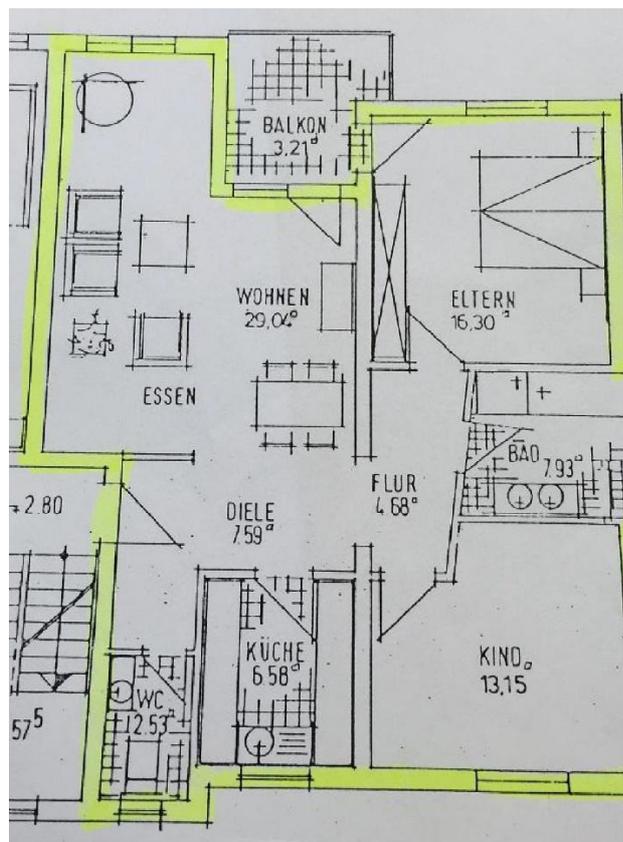


Maßstab 1:500

0 5 10 15 Meter

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

## 4.2 Grundriss



## 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.

Gedern, den 17. Juni 2023

