

Amtsgericht Büdingen  
Stiegelwiese 1

63654 Büdingen

Datum: 11.06.2025  
Az.: 7 K 5/25

Exposee  
zum  
**GUTACHTEN**  
**GG 015/2025**

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch im Zwangsversteigerungsverfahren nach §74a ZVG  
des im Wohnungsgrundbuch von Wenings, Blatt 1627 eingetragenen  
**151/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück  
in 63688 Gedern / Wenings, Am Bäders 41, **verbunden mit dem Sondereigentum an  
der Wohnung im 1.OG** und einem **Kellerraum** sowie dem **Sondernutzungsrecht  
an einen Stellplatz** im Aufteilungsplan jeweils mit Nr.5 bezeichnet



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag  
16.4.2025 ermittelt mit rd.

**116.000,00 €**

**Exposee PDF**

Dieses Exposee besteht aus 9 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	Gemeinschaftliches Eigentum .....	4
2.1.1	Gebäude .....	4
2.1.2	Außenanlagen.....	5
2.2	Wohnungseigentum Nr. 5 .....	5
2.2.1	Sondernutzungsrecht Stellplatz Nr. 5 .....	5
<b>3</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>6</b>
3.1.1	Verkehrswert.....	6
<b>4</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Schlussbemerkungen.....</b>	<b>9</b>

## 1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	Am Bäders 41 63688 Gedern / Wenings
Gemarkung:	Wenings Flur 1 Nr. 659 mit 814 m <sup>2</sup>
Bebauung:	Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten teilausgebautes KG / EG / OG / ausgebauter DG Baujahr 1994 größtenteils Originalausstattung
Bewertungsobjekt:	Wohnungseigentum 151/1.000 Miteigentumsanteil Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller Nr. 5 Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 5
Standard:	3,0
Besichtigung:	Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum konnten vollständig besichtigt werden
Bodenrichtwert:	75 €/m <sup>2</sup> zum Stichtag 1.1.2024
Wertermittlungsstichtag:	20.5.2025
Verkehrswert:	<b>116.000,00 €</b> in Worten: Hundertsechszehntausend Euro

### 1.1 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Wohnungseigentum befindet sich in einem Mehrfamilienhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 10 Stellplätze und Garagenplätze.

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist eigengenutzt.

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

### 2.1 Gemeinschaftliches Eigentum

#### 2.1.1 Gebäude

freistehendes 6-Familienhaus (Zweispänner), Baujahr 1994  
teilausgebautes UG / EG / OG / ausgebautes DG  
größtenteils in Originalausstattung, nicht barrierefrei

#### Konstruktion

Fundamente und Bodenplatte aus Beton  
Mauerwerksbau (Außenwände 36,5 cm stark) mit Fertigbetondecken, Betontreppen  
35 Grad geneigtes Satteldach ohne Drempele und Aufbauten

#### Fassade

Sockel	Glattputz, farbig abgesetzt, Spritzschutzstreifen Feuchteschäden im Sockelbereich der UG-Wohnung erkennbar
Wand	Rauputz mit Anstrich auf Südseite insbesondere über Fenstern mehrfach vergraut, einzelne leichte Risse stellenweise Elektroinstallation auf Putz
Fenster	Kunststoff mit Isolierglas und Kunststoff-Rollläden Außenfensterbänke aus Naturstein, Oberfläche teilweise verwittert Kellerfenster mit Mäusegittern
Haustür	Kunststoff-Lichtschächte mit verzinkten Gitterrosten zweiflügelig aus Stahl mit Isolierglasfüllung (Drahtglas) Türsprechanlage
Dach	Betondachsteine, vermutlich mit baujahresgemäßer Zwischensparrendämmung Entwässerung aus Zinkblech Kaminkopf verschiefert (vermutlich aus 2019)

#### Besondere Bauteile

Eingangstreppe  
3 Steigungen Beton-Blockstufen, Vorpodest mit Betonpflaster  
einseitig Edelstahl-Geländer  
Eingangsstufe mit Granitbelag

#### Innenausstattung

Treppenhaus	Rauputz mit Anstrich an Wand und Decke Boden- und Treppenbelag aus Travertin innenseitig Stahlgeländer mit Anstrich und Kunststoff-Handlauf beschichtete MDF-Panele an der Schräge
UG	größtenteils einfacher Wandputz mit Anstrich Rohbetondecke mit Anstrich Stahltüren Auf-Putz-Installation
Mieterkeller	Estrichboden mit Anstrich Lattenverschläge
Flur / Waschkeller	Bodenfliesen

## Haustechnik

Heizung	aus 1994	Rohinstallation 8000 Liter unterirdischer Öltank Fa. Haase, letzte Prüfung 06/2022
	aus 2019	Öl-Zentralheizung Fa. Solvis 20 kW Brennwertkessel mit 718 Liter Pufferspeicher warmwasserführende Leitungen in unbeheizten Räumen gedämmt nach Wohnungen getrennte Zähler
Elektro / Sanitär		dem Baujahr entsprechend getrennte Stromzähler Wasseruhren in jeweiligen Nutzungseinheiten

## Energieeffizienz

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

### 2.1.2 Außenanlagen

Hof mit Beton-Verbundpflaster / 10 Stellplätze mit Rasengittersteinen  
Rasenfläche / einzelne Pflanzrabatte / Einzelbüsche / ca. 75 cm hohe Stützmauer aus Pflanzsteinen  
Mülltonnen in Blechschuppen auf einem Stellplatz  
Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterstellt.

## 2.2 Wohnungseigentum Nr. 5

lt. Eigentümer seit Oktober 2024 leerstehend, unvollständig geräumt

### Innenausstattung

OG	größtenteils	übliche Raumhöhe Laminatboden über ursprünglichem Bodenbelag, unsaubere Detailausbildung Wand- und Deckentapete mit Anstrich Innenfensterbänke aus Travertin, mehrfach beklebt glatte Holztüren, mehrfach unsauber gestrichen Flachheizkörper mit Thermostatventilen
	Bad	Bodenfliesen + raumhoch Wandfliesen, Silikonfugen erneuerungsbedürftig Waschtisch / WC an Vorwand (Deckel fehlt) / Badewanne / Dusche Handtuchtrockner
	Kochen	glatt beschichtete Einbauküche (neueren Datums)
UG	Kellerraum	siehe Gemeinschaftseigentum

### Besondere Bauteile

Balkon		ehemaliger Fliesenbelag entfernt Edelstahlgeländer mit satiniertes Glasfüllung (neueren Datums)
--------	--	--

### 2.2.1 Sondernutzungsrecht Stellplatz Nr. 5

Beschreibung siehe Außenanlagen

### 3 Verkehrswert

#### 3.1.1 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 151/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63688 Gedern / Wenings, Am Bäders 41 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.OG und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einen Stellplatz im Aufteilungsplan mit 5 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wenings	1627	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wenings	1	659

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 mit rd.

**116.000,00 €**

(in Worten: einhundertsechzehntausend Euro)

geschätzt.

## 4 Anlagen



**Amt für Bodenmanagement Büdingen**

Bahnhofstraße 33  
63654 Büdingen

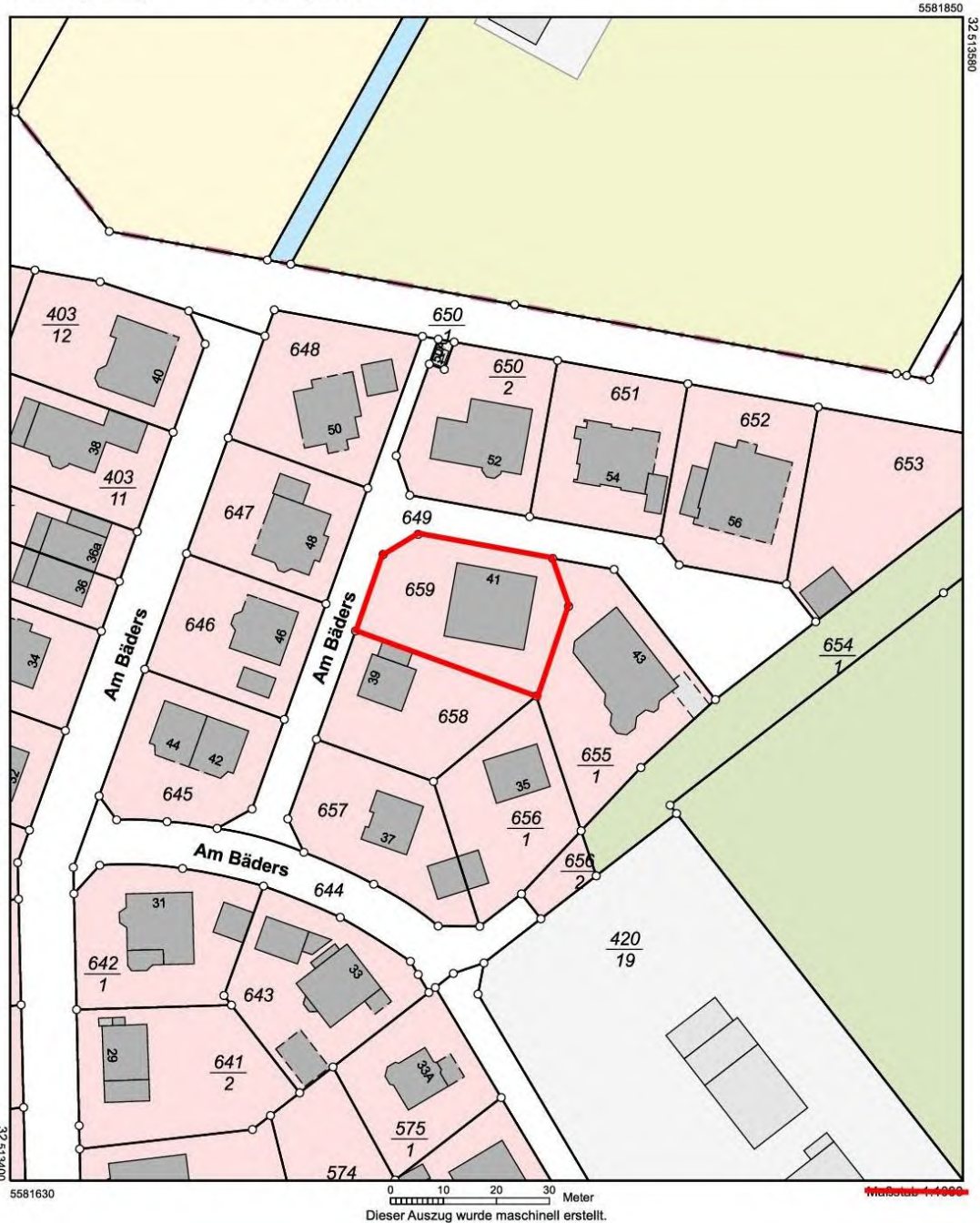
Flurstück: 659  
Flur: 1  
Gemarkung: Wenings

Gemeinde: Gedern  
Kreis: Wetterau  
Regierungsbezirk: Darmstadt

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte ~~1:1000~~  
Hessen

Erstellt am 05.04.2025  
Antrag: 202867438-1  
AZ: GG 15-25 Nebert



Liegenschaftskarte



## 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.

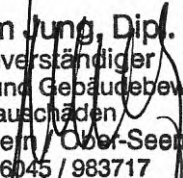
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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 13. Juni 2025

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