

Amtsgericht Büdingen

Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Datum: 12.07.2023
Az.: 7 K 6/23

Exposee
zu
GUTACHTEN
GG 013/2023

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das mit einem
Wohnhaus mit Anbau und einer Scheune bebaute Grundstück
in 63654 Büdingen/Rinderbügen, Büdinger Straße 22



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
04.07.2023 ermittelt mit

118.000,00 €

Ausfertigung Nr. PDF

Dieses Exposee besteht aus 11 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	Gebäude	4
2.1.1.1	Wohnhaus (1)	4
2.1.1.2	Anbau mit Wintergarten (3).....	5
2.1.1.3	Pergola (4)	6
2.1.1.4	Scheune (5)	6
2.1.1.5	Abbruchreifer Anbau (2)	6
2.1.2	Außenanlagen.....	6
3	Verkehrswert	7
4	Anlagen.....	8
4.1	Liegenschaftskarte	8
4.2	Bauteilübersicht.....	9
5	Schlussbemerkungen	10
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	11
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	11
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	11
6.3	Verwendete fachspezifische Software	11

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	Büdingen Straße 22 63654 Büdingen
Gemarkung:	Rinderbügen Flur 5 Nr. 7 mit 4.238 m ²
Bebauung:	Wohnhaus mit Anbau und Scheune Wohnhaus: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG Anbau: KG, EG, OG, Pultdach über OG Pergola: eingeschossig, flaches Pultdach Scheune: Fachwerkkonstruktion, teilw. abbruchreif abbruchreifer Anbau: eingeschossig, Restbestand von ehem. Anbau
Baujahr:	1950er Jahre (geschätzt) fiktives Baujahr nach Modernisierung: 1978
Ausstattungsstandard:	2,6 (nach Modernisierung) modernisierungsbedürftig komplett vermüllt
Besichtigung:	Grundstück und Gebäude konnten vollständig besichtigt werden.
Bodenrichtwert:	31,00 €/m ² zum Stichtag 1.1.2023 (deduktive Bodenwertermittlung)
Wertermittlungsstichtag:	4.7.2023
Verkehrswert:	118.000,00 €

1.1 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit Anbau und einer Scheune bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Stellplätze und Garagenplätze.

Das Objekt ist leerstehend.

2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.1 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.1.1 Gebäude

Die Gebäude sind komplett vermüllt und müssen vor einer Weiterverwertung aufwändig geräumt werden.

2.1.1.1 Wohnhaus (1)

Einfamilienhaus, Baujahr geschätzt 1950er Jahre
Fiktives Baujahr nach noch durchzuführender Modernisierung 1978.
KG / EG / OG / nicht ausgebautes DG
größtenteils Originalausstattung
komplettes Wohnhaus vermüllt

Konstruktion

Fundamente und Bodenplatte aus Beton
Außenmauerwerk 30 cm, tragende Innenwände 24 cm stark)
Decke über KG: ausgemauerte Kappendecke
Decke über EG vermutlich massiv, über OG Holzbalkendecke
ca. 30 Grad geneigtes Satteldach mit Drempel, keine Aufbauten

Fassade

Wand	glatter Sockelputz glatter Wandputz mit Anstrich und Fensterfaschen an Straßenseite und Nordostgiebel Südwestgiebel: Nach Teilabbruch eines Anbaus glatter Wandputz, Giebelspitze verschiefert
Fenster	Kunststoff mit Isolierglas, 1998 Rollläden aus Kunststoff, Kästen baujahresgemäß vermutlich ungedämmt Außenfensterbänke Alu
Haustür	Kunststoff Kleines Vordach, seitliche Kunststoffelemente als Windschutz
Dach	Betondachsteine Braas Taunuspfanne Ohne Unterspannbahn, Dachfläche teilweise mit Holzwoll-Leichtbauplatten gedämmt.

Besondere Bauteile

Vordach Haustür
ca. 1,5 m² auskragendes Glasdach
seitliche Windschutzelement

Innenausstattung

größtenteils übliche Raumhöhen
Wände tapeziert
Decken Holzpaneele
Innenfensterbänke aus Naturstein
glatt furnierte Holztüren
Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Fenster: Kunststoff 1998

Sanitärräume Boden- und raumhoch Wandfliesen
Vorwandinstallation

EG	Flur Wohnräume	Bodenfliesen Laminatböden
	Küche	Einbauküche Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
	Bad	Dusche, Badewanne, Waschbecken, farbig Fenster: Milchglas
	Schlafen	Decke: putz und Anstrich
OG	größtenteils	Raumhöhe 2,65 m Böden: Laminat oder Kork Wände: Tapeten Decken: Holzpaneele
	Treppe OG-DG	eingestemmte Holztreppe
	WC	WC + Waschbecken, bunt
	Kamin:	offener Kamin (Funktionsfähigkeit ungewiss)
KG	allgemein	Raumhöhe: 2,00 m Ausgemauerte Kappendecke Basaltbruchsteinmauerwerk der Außenwände

Technik

Heizung Öl-Zentralheizung „Viessmann Vitola“, 22-27 KW, 1983
Außer Betrieb, Ölzufuhr an 10 L-Kanister angeschlossen
Warmwasserbereitung über Heizungsanlage
3 x 1.500 Liter Kunststoffanks in abgemauerter Wanne

Elektro / Sanitär
dem Baujahr entsprechend

Energieeffizienz

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

2.1.1.2 Anbau mit Wintergarten (3)

KG	allgemein	mit Wohnhaus verbunden Massivdecke
EG	allgemein	mit Wohnhaus durch Flur verbunden Ausstattung analog Wohnhaus
OG	Wintergarten	Boden: Fliesen Decke: Holzpaneele mit Glaswolldämmung, teilweise heruntergerissen Dach: Glaspaneele Wände: 3-seitig verglast, Wand zum Wohnhaus mit Holzpaneelen verkleidet Fenster: Kunststoff mit Iso-Verglasung, 1998 Heizung: Flachheizkörper

2.1.1.3 Pergola (4)

Auf kompletter Länge und einer Breite von 3,20 m an Anbau angehängt
Mit Glaswellplatten auf leichter Stahlkonstruktion überdacht
Wände: Maschendraht
Boden: Betonverbundpflaster

2.1.1.4 Scheune (5)

Fachwerkkonstruktion mit Ziegeldach
Südwestliche Giebelkonstruktion nur noch teilweise vorhanden
Vermüllt, Lagerung eines größeren Bootes
Zwischendecke im nordöstlichen Scheunenbereich

2.1.1.5 Abbruchreifer Anbau (2)

Nach Teilabbruch existiert noch ein erdgeschossiger gemauerten Baukörper
Vor einer Weiterverwendung des Grundstücks sollte dieser Restbestand abgebrochen werden.

2.1.2 Außenanlagen

Befestigte Flächen

Hof Bitumendecke

Einfriedungen

zu Straße: verputzte Mauer mit Zaun
im Wohnhausbereich: Füllung mit senkrechten Holzlatte, teilweise vorhanden
im Scheunenbereich: Füllung mit Metallgitterzaun
zum südwestlichen Nachbarn: im vorderen Bereich Maschendrahtzaun auf Mäuerchen
ansonsten zu den Nachbarn: Maschendrahtzaun

Begrünte Flächen

Vorgarten verwilderte Bepflanzung

Hinterer südöstlicher Grundstücksbereich:
Bewuchs mit Bäumen, Hecken und Büschen
Verwildert, nicht einsehbar

Vor einer Weiterverwendung des Grundstücks muss der verwilderte Bewuchs entfernt werden.

3 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus und einer Scheune bebaute Grundstück in 63654 Büdingen/Rinderbügen, Büdinger Straße 22

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rinderbügen	1072	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rinderbügen	5	7

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2023 mit rd.

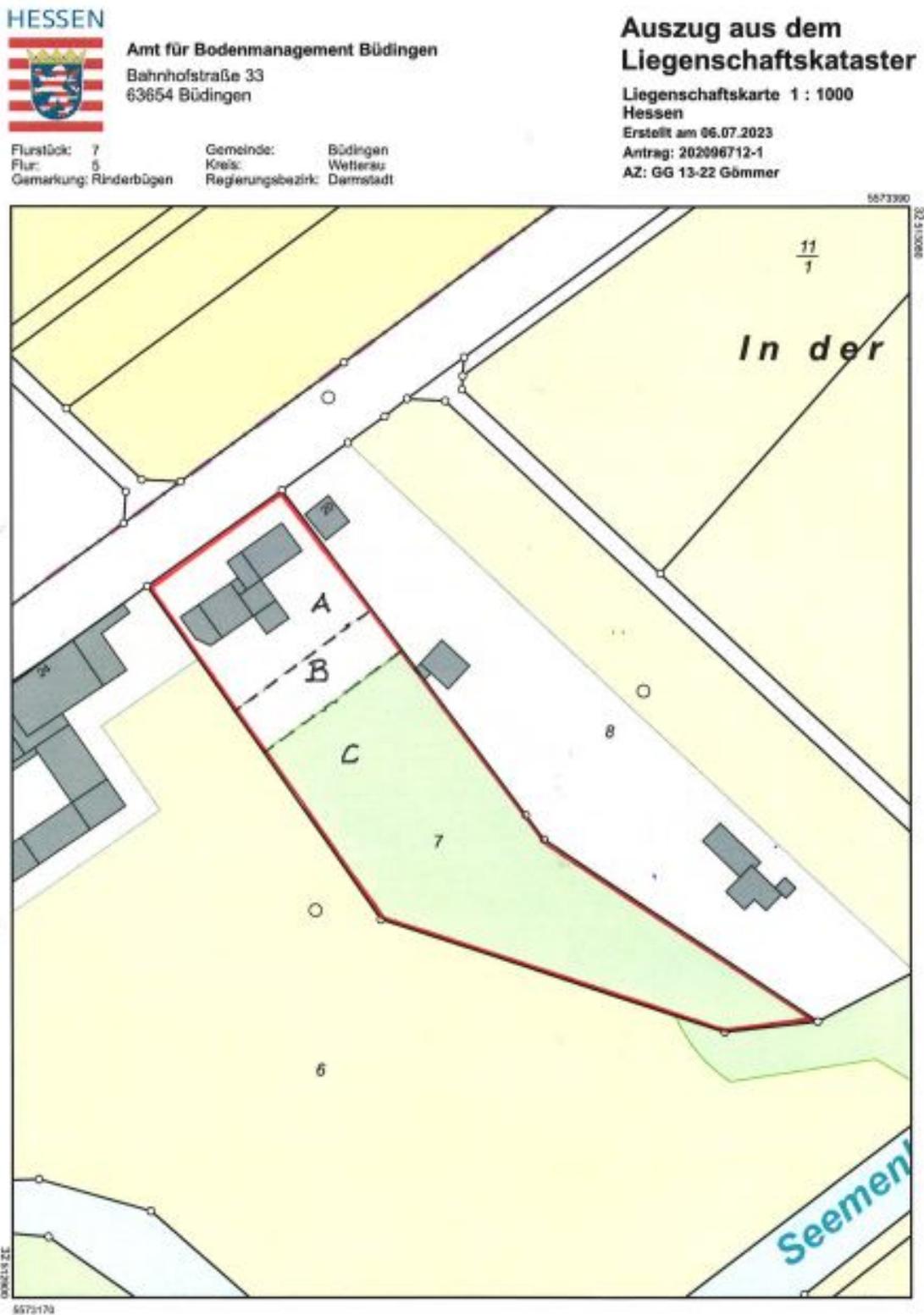
118.000,00 €

in Worten: einhundertachtzehntausend Euro

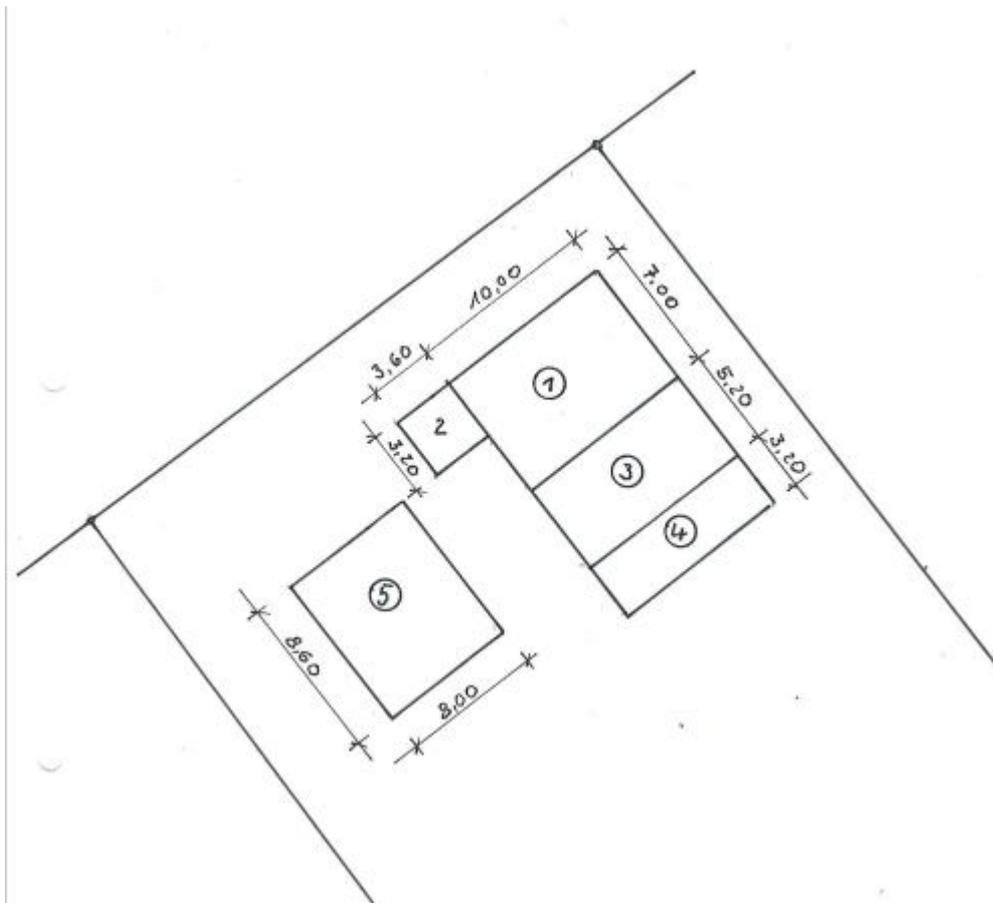
geschätzt.

4 Anlagen

4.1 Liegenschaftskarte



4.2 Bauteilübersicht



- | |
|---|
| <p>1: Wohnhaus ¶
2: abbruchreifer Anbau ¶
3: Anbau mit Wintergarten ¶
4: Anbau Pergola ¶
5: Scheune ¶</p> |
|---|

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.

Das Gutachten wurde für das Amtsgericht Büdingen zum Zwecke der Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

Gedern, den 12. Juli 2023



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 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2010 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738),
zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

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 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [5] Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2023

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 01.01.2023) erstellt.