

Amtsgericht Büdingen
-Vollstreckungsgericht-
Stiegelwiese 1

63654 Büdingen

Datum: 30.05.2024

Az.: 7 K 7/23

Exposee
zum
GUTACHTEN
GG 013/2024

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das mit einem
Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück
in 63674 Altstadt/Oberau, Lange Straße 38a



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde
zum **Stichtag 2.5.2024** ermittelt mit rd.

467.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Exposee besteht aus 12 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.....	6
2.1.3	Außenanlagen.....	6
3	Verkehrswert	7
4	Anlagen.....	8
4.1	Liegenschaftskarte	8
4.2	Grundrisse	9
5	Schlussbemerkungen	11
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	12
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	12
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	12
6.3	Verwendete fachspezifische Software	12

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	Lange Straße 38a 63674 Altenstadt / Oberau
Gemarkung:	Oberau Flur 3 Nr. 331/6 mit 359 m ²
Bebauung:	Einfamilienhaus mit Garage teilausgebautes KG / EG / ausgebaute DG
Baujahr:	1995
Ausstattungsstandard:	3,1 gepflegter Allgemeinzustand, ohne augenscheinlich erkennbare Schäden
Besichtigung:	Grundstück und Gebäude konnten vollständig besichtigt werden.
Bodenrichtwert:	260,00 €/m ² zum Stichtag 1.1.2024
Wertermittlungsstichtag:	2.5.2024
Verkehrswert:	467.000,00 € in Worten: vierhundertsevenundsechzigtausend Euro

1.1 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.1 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.1.1 Wohnhaus

Doppelhaushälfte Baujahr 1995
teilausgebautes KG / EG / ausgebautes DG
nicht barrierefrei
gepflegter Allgemeinzustand ohne augenscheinlich erkennbare Schäden

Modernisierungen

2017 Heizkessel
ab ca. 2019 Innenräume, Bäder, Erweiterung Elektroinstallation, Einbauküche, Eingangstreppe

sonst weitestgehend in Originalausstattung

Konstruktion

Fundamente, Bodenplatte, Treppen und Decken aus Beton
KG: Außenwände 36,5 cm stark aus Beton-Hohlblöcken
Tragende Innenwände 24 cm stark
EG + DG Außenwände 30 cm stark, tragende Innenwände 24 cm stark
Dach: 38 Grad geneigtes Satteldach auf Drempel, 30 Grad geneigte Satteldachgaube

Fassade

Sockel Glattputz, farbig abgesetzt

Wand farbiger Rauputz mit Anstrich,
Anstrich auf ca. 4 m² unvollständig (ehemalige Fassadenbegrünung)

Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung, im Erker mit innenliegenden Sprossen
Kunststoff-Rollläden, im EG mit Elektroantrieb
Außenfensterbänke aus beschichtetem Aluminiumblech
in EG und KG teilweise Fenstergitter mit Anstrich
Stahlkellerfenster mit Mäusegittern

Haustür Holz mit Glasausschnitt, feststehendes Seitenteil

Dach Betondachsteine, Zwischensparrendämmung
Entwässerung aus Zinkblech
Kaminkopf und Gaube mit beschichteten Faserzementplatten verkleidet

Besondere Bauteile

Eingangstreppe
4 Steigungen Massivtreppe inklusive Vorpodest,
Stolpergefahr, da erste Steigung 4 cm höher als folgende
Fliesenbelag, verputzte Mauerwerksbrüstung

Terrasse ca. 10 m² Betonplatte (teilweise über Öllager) mit Fliesenbelag
Zugang aus Garten über 6 Beton-Blockstufen
umlaufend Böschung aus Pflanzsteinen

Innenausstattung

	größtenteils	Vinylboden, in Sanitär- und Technikräumen Bodenfliesen Raufasertapete, bzw. Glattputz an Wand und Decke, in Sanitärräumen brüstungs- bis raumhoch Wandfliesen, Vorwandinstallation in mehreren Räumen integrierte Deckenbeleuchtung Innenfensterbänke aus Naturstein bzw. Holz glatt furnierte Türen / zu Wohnen Glasschiebetür / zu Öllager und Heizung Stahltür Flachheizkörper mit Thermostatventilen
	Treppe	Granitbelag, schmiedeeisernes Geländer mit Anstrich
EG	Raumhöhe	ca. 2,50 m – 2,60 m
	WC	Handwaschbecken / WC / Rohinstallation für Urinal
	Kochen	Einbauküche mit Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
DG	Raumhöhe	ca. 1,30 m – 2,50 m
	Bad	Doppelwaschtisch / WC / Badewanne / Eckdusche mit Glasabtrennung
	Spitzboden	Zugang über Einschubleiter aus Flur DG Dachfläche mit Nut- und Federbrettern verkleidet
KG	Raumhöhe	ca. 2,50 m – 2,30 m
	Flur	Decke mit Nut- und Federbrettern verkleidet
	Keller 1	Hauswirtschaftsraum / Duschbad noch nicht montierter Waschtisch / WC / Eckdusche noch ohne Abtrennung Waschmaschinensockel und -Anschluss
	Keller 2	Gast, wie Wohnraum ausgebaut
	Keller 3	Abstellraum
	Keller 4	Lager und Hausanschlussraum, Auf-Putz-Installation
	Heizung	raumhoch Wandfliesen, Ausgussbecken, Auf-Putz-Installation

Technik

Heizung	ÖL-Zentralheizung Fa. Buderus mit 135 L Warmwasserspeicher warmwasserführende Leitungen in unbeheizten Räumen gedämmt 4 x 1000 Liter Kunststoff-Öltanks in abgemauerter Wanne mit Schutzanstrich
Elektro / Sanitär	Rohinstallation vermutlich aus Baujahr, ab ca. 2019 überarbeitet Trinkwasser-Entkalkungsanlage Videoüberwachung Außenanlage
Klima	2 Klima-Außengeräte im DG

Energieeffizienz

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

2.1.2 Garage

Beton-Fertigteil Baujahr 1995, ab ca. 2022 modernisiert

beschichteter Betonboden

beidseitiger Wandanstrich, Stahltor mit Elektroantrieb, Auf-Putz-Installation

Flachdach mit Bitumenabdichtung

Garagenentlüftung aus Wohnhaus steuerbar, LED-Beleuchtung

2.1.3 Außenanlagen

Vorplatz Garage und Wege aus Betonpflaster

Einfriedung aus Maschendrahtzaun bzw. Hecken

Rasenfläche, Einzelrabatte, Einzelbüsche und -Bäume

2 Fundamentplatten aus Beton für mögliche Gerätehäuser

3 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 63674 Altstadt/Oberau, Lange Straße 38a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oberau	900	17
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oberau	3	331/6

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.05.2024 mit rd.

467.000,00 €

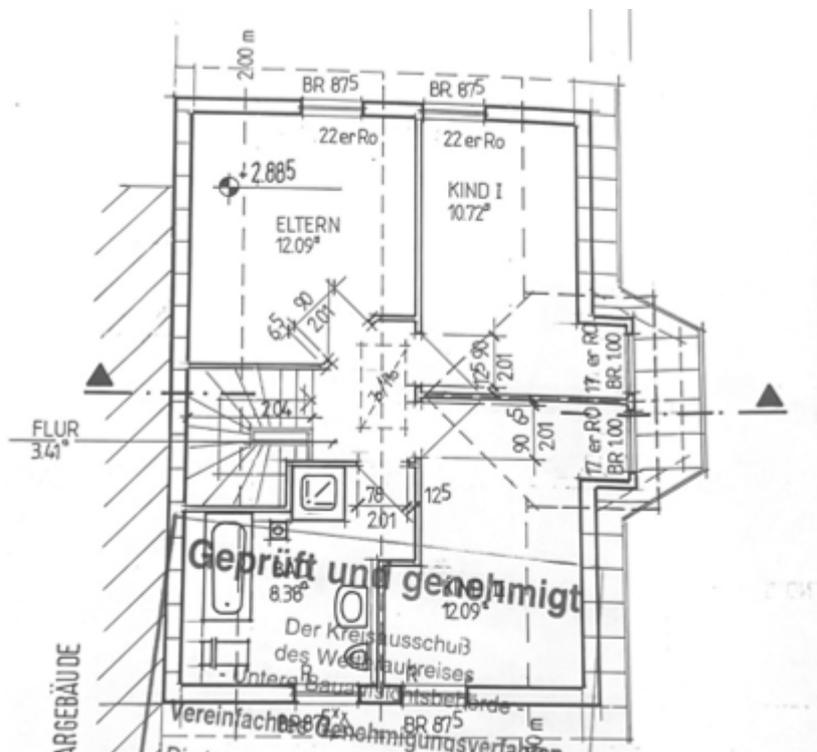
in Worten: vierhundertsevenundsechzigtausend Euro

geschätzt.

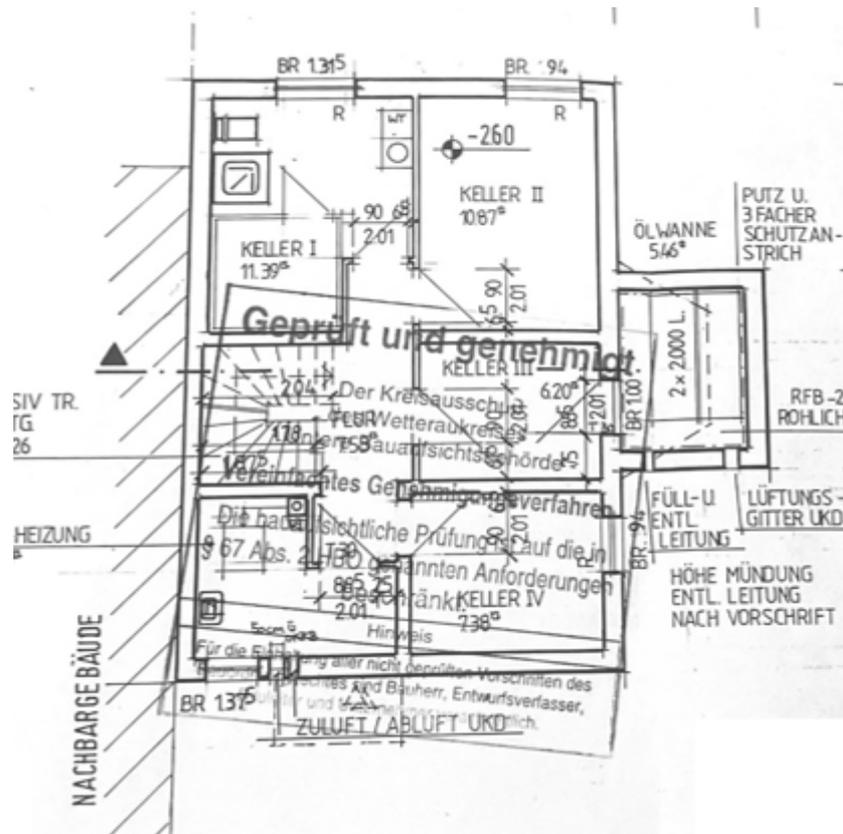
4.2 Grundrisse



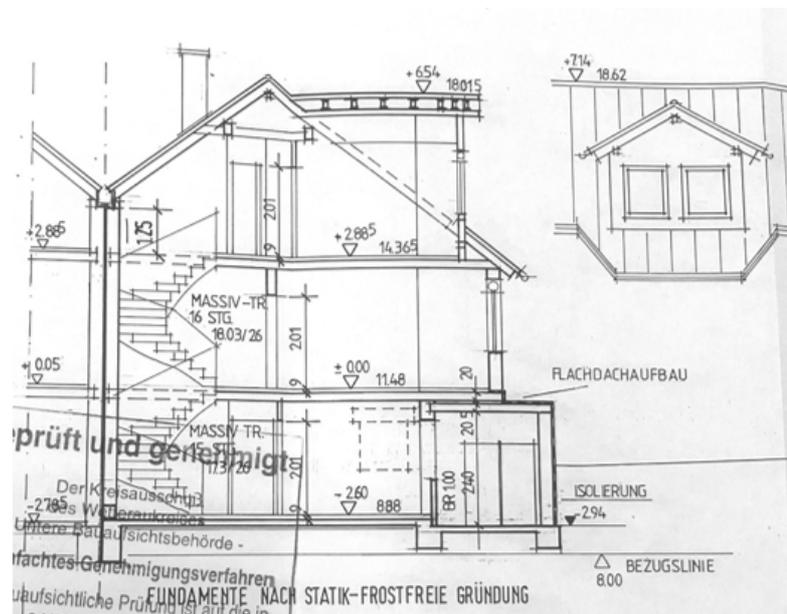
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss



Schnitt

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

Gedern, den 30. Mai 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 1 des Gesetzes vom 8. August 2023 (BGBl. I S. 176)

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 13 des Gesetzes vom 14. März 2023 (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

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 24.02.2024) erstellt.