



Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Datum: 22.04.2025

Az.: 7 K 7/25

Exposé zum
GUTACHTEN
06/2025 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das **mit einem Einfamilienhaus und Scheune bebaute Grundstück**
in **63674 Altstadt – Lindheim, Heugasse 12**



Der **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum **Stichtag 17.04.2025** ermittelt mit rd.

103.000,00 €

Dieses Exposé besteht aus 7 Seiten.

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse: 63674 Altstadt - Lindheim
Heugasse 12

Grundbuchangaben: Grundbuch von Lindheim
Blatt 2568, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Lindheim
Flur 1, Flurstück 115/1 (318 m²)

Bebauung: Hofreite, vermutlich aus 19. Jahrhundert

Wohnhaus:

nach Modernisierungen in 1950er und 1980er Jahren:
gewichtetes Baujahr ca. 1955,
nach begonnener Modernisierung seit Juni 2024 leerstehend,
im aktuellen Zustand nicht bewohnbar, teilgeräumt
teilunterkellert / EG / OG / nicht ausgebautes DG
Wohnfläche rd. 101 m², niedrige Deckenhöhen
nicht barrierefrei

Scheune:

regionaltypische Scheune mit Stalleinbau
vermüllt, Räumung erforderlich

Bodenrichtwert: 140 €/m² (zum Stichtag 01.01.2024)

Wertermittlungsstichtag: 17.04.2025

Verkehrswert: rd. 103.000,00 €

2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.1 Gebäude

regionaltypische Hofreite, vermutlich aus 19. Jahrhundert, seit ca. Juni 2024 leerstehend

2.1.1 Wohnhaus

teilunterkellert / EG / OG / nicht ausgebautes DG
im aktuellen Zustand nicht bewohnbar, teilgeräumt, nicht barrierefrei

Konstruktion

soweit erkennbar, größtenteils aus Baujahr
größtenteils Ziegelmauerwerk, teilweise Fachwerk
über KG ausbetonierte Stahlträgerdecke, sonst Holzbalkendecken mit Lehmfüllung, teilweise uneben
über Hauptbau ca. 52 Grad geneigtes Sparrendach,
stellenweise mit geringen Querschnitten, stellenweise abgebeilt (ehemaliger Schädlingsbefall)
über Anbau Pultdach

Fassade

Wand	Rauputz mit Anstrich aus ca. 1980er Jahren, keine Fassadendämmung Sockel aus Glattputz, farbig abgesetzt, mehrfach Feuchteschäden mit Abplatzungen
Fenster	Holz mit Isolierglas aus ca. 1980er Jahren, Neuanstrich erforderlich ca. 50% mit vorgesetzten Kunststoff-Rollläden Außenfensterbänke aus Betonwerkstein (ca. 1950er Jahre)
Haustür	aus 1950er Jahren, Holz mit Glasausschnitt in Betonwerkstein-Gewände
Balkontür	einfache Hebetür aus Holz mit Einfachglas, liess sich bei Ortstermin nicht öffnen
Dach	Dachfläche und obere Geschossdecke ungedämmt Bieberschwanz-Deckung aus ca. 1980er Jahren, stark bemoost Dachanschlüsse stellenweise schadhaft Entwässerung aus Zinkblech mit losem Anstrich Kaminköpfe aus Ziegelmauerwerk

Besondere Bauteile

aus ca. 1950er Jahren

Eingangstreppe	4 Steigungen inklusive Vorpodest mit mehrfach ausgeplatzttem Betonwerksteinbelag aufgesetztes Stahlgeländer
Balkon	ca. 4,5 m ² Betonplatte auf Stahlstützen, Kopfseiten schadhaft, keine Rinne Belag nicht einsehbar, vermutlich schadhafte Fliesen, aufgesetztes Stahlgeländer ohne funktionale Zuordnung zu Wohnräumen, Nordausrichtung

Innenausstattung

EG / OG allgemein	Raumhöhen ca. 1,96 – 2,38 m auf Rohbau zurückgeführt bzw. mit einfachen Baustoffen und mehrfach unsauberen Detailausbildungen neu ausgebaut steile, eingestemmte Holztreppe aus Baujahr, ungedämmte Holz-Einhausung Komplettmodernisierung erforderlich
-------------------	---

DG	Dachboden	Rohbauzustand
KG	Keller	Raumhöhe ca. 1,70 m nur unter Wohnen, steiler Zugang vom Hof mit geringer Kopfhöhe Stampfboden bzw. Steinplatten, grober Wandputz bzw. Rohdecke mit Anstrich Hausanschluss Trinkwasser

Technik

Heizung	ÖL-Zentralheizung, aktuell außer Betrieb Kessel „viessmann vitola 100“, 18 kW, Baujahr vermutlich 2002 Brenner „weishaupt“, Baujahr 1991 Rohinstallation vermutlich aus 1950er Jahren bis aktuell, warmwasserführende Leitungen in Heizungsraum unvollständig gedämmt Flachheizkörper mit Thermostatventilen, mehrfach veraltet, teilweise fehlend, Zuleitungen mehrfach auf Putz 2 x 1500 Liter Kunststoff-Öltanks in Scheune, möglicherweise auch Öltanks in Scheunen-Anbau mit Stahlluke (nicht einsehbar)
Sanitär	Wasserleitung KG – EG lt. Eigentümer erneuert, Entwässerung vermutlich veraltet
Elektro	diverse Rohinstallationen aus ca. 1950er Jahren bis aktuell erkennbar

Energieeffizienz

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

2.1.2 Scheune

Konstruktion / Fassade / Innenausstattung

je ca. 50% Stallboden bzw. Stampfboden
Bruchstein- bzw. Ziegelmauerwerk bzw. ausgemauertes Fachwerk, teilweise Innenputz
einfache Stallfenster, Holz-Schiebetor
Holzbalkendecke, leicht verformtes Satteldach
Betondachsteine aus ca. 1950er Jahren, Entwässerung aus Zinkblech
einfache Elektroinstallation
dem Baujahr entsprechend durchschnittlicher Zustand

Besondere Bauteile

2 Schuppen	vermutlich ehemalige Kleintierställe je ca. 4 -5 m ² Mauerwerksbau mit Zwischendecke und Pultdach 1x mit veraltetem Putz und Holztüren 1x mit Putz wie Wohnhaus und Stahlluke (möglicherweise Öllager)
Außen-WC	ca. 3 m ² veralteter Anbau mit schadhaftem Pultdach einfachstes Stand-WC ohne Wasserspülung, einfache Elektroinstallation

2.2 Außenanlagen

größtenteils mit Kopfsteinpflaster befestigt
zweiflügeliges Hoftor aus Stahl mit defekter Beplankung,
Betonpfeiler stellenweise abgesprengt mit frei liegender Bewehrung
Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (vermutlich veraltet, Zustand unklar) werden unterstellt.

3 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das **mit einem Einfamilienhaus und Scheune bebaute Grundstück**
in **63674 Altenstadt – Lindheim, Heugasse 12**

Grundbuch <i>Lindheim</i>	Blatt <i>2568</i>	lfd. Nr. <i>1</i>	
Gemarkung <i>Lindheim</i>	Flur <i>1</i>	Flurstück <i>115/1</i>	Größe <i>318 m²</i>

wird zum **Wertermittlungsstichtag 17.04.2025** geschätzt mit rd.

103.000,00 €

in Worten: einhundertdreitausend Euro

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten zu diesem Exposé wurde vom Amtsgericht Büdingen zum Zweck der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren beauftragt.

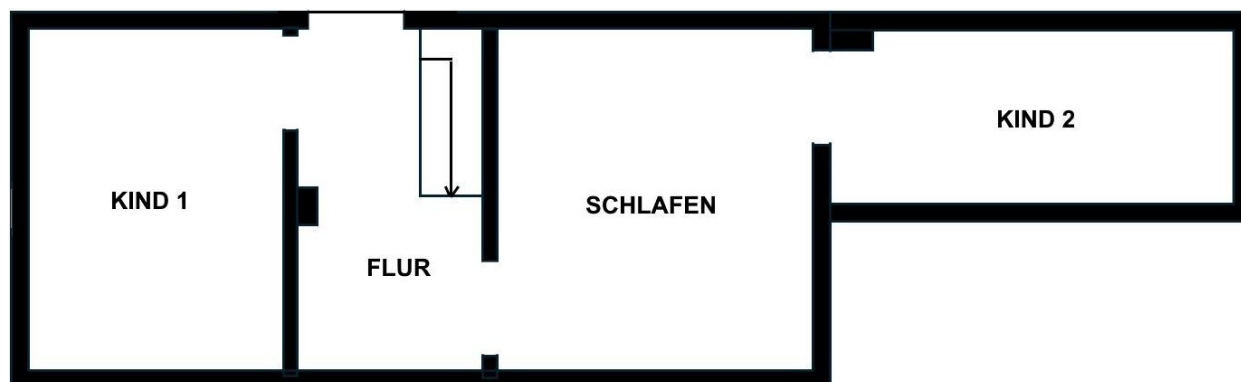
Ich habe es aufgrund eingehender Besichtigung des Objekts und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche bzw. wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

Mit meiner Unterschrift bescheinige ich zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

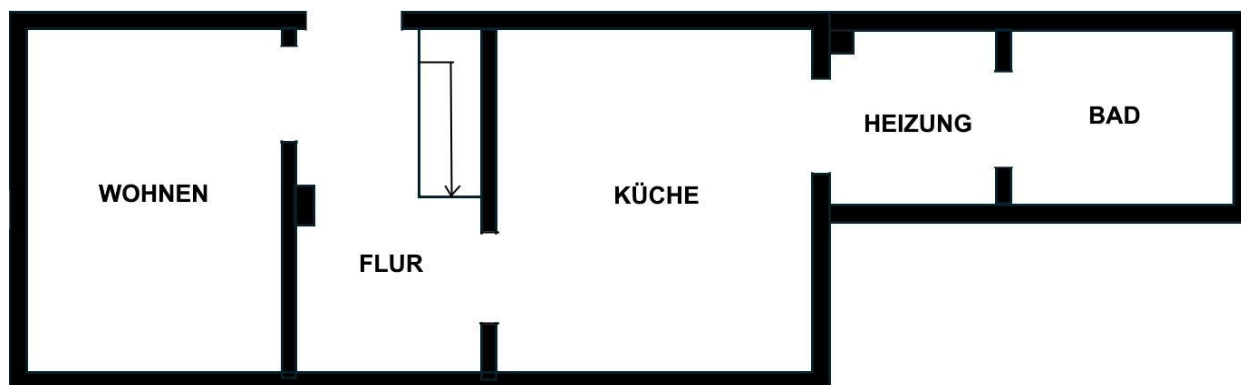
Gedern, den 22. April 2025



4 Grundriss-Skizzen Wohnhaus



OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

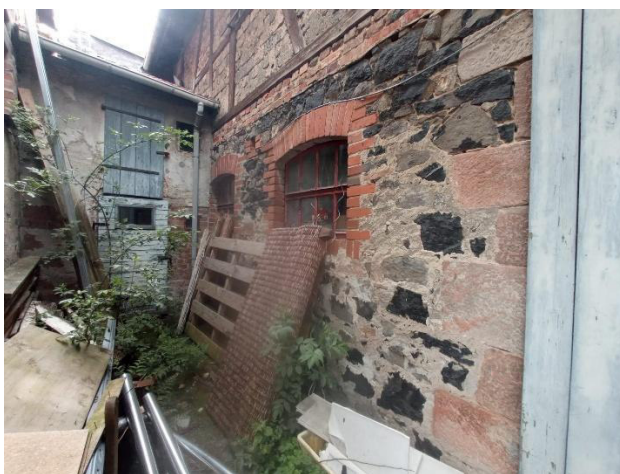
5 Fotos



02 + 03 - Hofansichten Wohnhaus



04 + 05 - Straßenansichten Wohnhaus



06 + 07 - Hofansichten Scheune