



Amtsgericht Büdingen
Postfach 1100
63652 Büdingen

Datum: 16.09.2022

Az.: 7 K 21/22

Exposé zum
GUTACHTEN
22 / 2022 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das **mit einem Zweifamilienhaus und Nebengebäude** bebaute Grundstück
in **63699 Kefenrod – Bindsachsen, Am Wasen 7**



Der **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum **Stichtag 12.09.2022** ermittelt mit rd.

188.000,00 €

Dieses Exposé besteht aus 8 Seiten.

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	63699 Kefenrod - Bindaschsen Am Wasen 7
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bindsachsen Blatt 1067, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bindsachsen Flur 1, Flurstück 140, Größe 812 m²
Bebauung:	<u>Zweifamilienhaus:</u> Baujahr ca. 1960, Anbau ca. 1970 KG / EG / ausgebautes DG Wohnfläche ca. 82 m² + 75 m² Modernisierungstau <u>Nebengebäude:</u> Doppelgarage mit Hobbyraum, nicht ausgebautes DG Baujahr ca. 1995
aktuelle Nutzung:	eigen genutzt
Bodenrichtwert:	65 €/m² (zum Stichtag 01.01.2022)
Wertermittlungstichtag:	12.09.2022
Verkehrswert:	rd. 188.000,00 €

2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.1 Gebäudebeschreibung

2.1.1 Wohnhaus

Zweifamilienhaus, Baujahr ca. 1960, Anbau ca. 1970
KG / EG / ausgebauter DG
verwohnter Allgemeinzustand, Modernisierungsbedarf

Konstruktion

Mauerwerksbau
Bodenplatte und Decke über KG massiv, über EG vermutlich Holzbalkendecke
Hauptbau ca. 53 Grad geneigtes Sparrendach
Anbau Dachterrasse

Fassade

Sockel (KG)	Glattputz mit Anstrich	
Wand	Rauputz mit Anstrich auf Vollwärmeschutz (aus ca. 2000) vergraut, mehrfach abgestoßen, stellenweise Wasserschäden Elektroleitungen teilweise auf Putz	
Fenster	größtenteils aus ca. 1980er Jahren, einzelne aus ca. 2000 größtenteils Kunststoff, vereinzelt Holz, Isolierverglasung lt. Angaben beim Ortstermin mehrere undicht bzw. schwer gängig größtenteils Kunststoff-Rollläden Außenfensterbänke im KG aus Naturstein, sonst aus Aluminium Kellerfenster aus Stahl mit Einfachglas und Mäusegittern	
Haustüren	zum Anbau Aluminium mit Drahtglasausschnitt zum Hauptbau Holz mit Einfachglas-Ausschnitten, 1 Scheibe defekt	
Dach	Hauptbau Bieberschwanzdeckung, vermutlich aus Baujahr, einzelne lose Dachfläche und obere Geschossdecke ungedämmt Schleppgauben mit Faserzementplatten (baujahresgemäß vermutlich asbesthaltig) verkleidet Kaminköpfe aus Klinkermauerwerk Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff, stellenweise undicht Blitzschutz	Anbau siehe Dachterrasse

Besondere Bauteile

Dachterrasse ca. 12 m² Betonplatten auf Flachdachabdichtung, Entwässerung aus Zinkblech
einfaches Geländer aus Kunststoffplanen
neuere Überdachung aus Kunststoff-Wellplatten auf leichter Stahlkonstruktion

Vordach Eingang ca. 1,5 m² vorgehängtes Glas-Fertigteil

Kelleraußentreppe
4 Steigungen inklusive Vorplatz
Massivtreppe und Stützmauer mit mehrfach schadhaftem Spaltfliesenbelag
veraltetes Kunststoffgeländer an Stahlpfosten

Innenausstattung

EG / DG	größtenteils	in Wohnräumen Laminatboden, in Bädern und Küchen Bodenfliesen Wand- und Deckentapete, vereinzelt Eckenpaneele mit teilweise Einbaustrahlern Innenfensterbänke aus Betonwerkstein, Naturstein bzw. beschichteter Spanplatte glatt furnierte Türblätter in Holz- bzw. Stahlzargen, mehrfach stark verkratzt Flachheizkörper mit Thermostatventilen, Zuleitungen auf Putz
	Treppenhaus	eingestemmte Holzterrasse mit Holzgeländer provisorische Wohnungstrennwände aus Holzständerwerk mit Spanplatten, einfache Zimmertüren
	WCs	vermutlich Originalausstattung brüstungshoch bzw. ca. 1,50 m hoch Wandfliesen Stand-WC mit Wandspülkasten / Waschbecken, weiß
	Bäder	Bodenfliesen in EG vermutlich original, sonst Stand ca. 1990er Jahre raumhoch Wandfliesen Badewanne (im EG mit Duschtrennung) / Waschbecken, weiß
	Küchen	einfache Einbauküche aus beschichteter Spanplatte
EG	Raumhöhe	ca. 2,50 m
	Vorraum	in Anbau, unbeheizt 7 Steigungen Natursteintreppe mit einfachem Holzhandlauf Bodenbelag aus Marmor-Bahnenbelag, mehrfach gerissen rauer Wandputz, einfache Deckenpaneele Schimmelspuren bzw. Feuchteschaden im Anschlussbereich Wand - Decke, lt. Angabe beim Ortstermin Ursache behoben (defekte Entwässerung Dachterrasse), vermutlich auch durch Wärmebrücke, aktueller Grad der Durchfeuchtung unklar
DG	Raumhöhe	ca. 0,70 m - 2,35 m
	allgemein	mehrfach Schimmelspuren an Dachschräge, vermutlich durch Wärmebrücke / fehlende Dämmung
	Spitzboden	Zugang über Auszugleiter in ungedämmter Luke aus Flur DG Rohbauzustand
KG	allgemein	Raumhöhe ca. 1,90 m – 2,00 m unbeheizt
	größtenteils	Estrichboden mit Anstrich einfacher Wandputz, vereinzelt leichte Ausblühungen im Sockelbereich Rohdecke, teilweise mit Anstrich Stahlüren Auf-Putz-Installation
	Heizung / Öllager	Bodenfliesen
	Hobbykeller	aus ca. 1990er Jahren großformatige Bodenfliesen Wand- und Deckenputz mit Anstrich Installation unter Putz

Technik

Heizung	Öl-Zentralheizung „viessmann vitola-eh“ Baujahr 1978 Brenner „Hansa“, Baujahr unbekannt derzeit außer Betrieb, lt. Angabe beim Ortstermin defekte Ölleitung Leitungen in unbeheizten Räumen gedämmt, Stand ca. 1960 – 1980 Kunststofftanks „DEHOUST“ in abgemauerter Wanne mit Schutzanstrich, Baujahr vermutlich wie Heizung zweiter Kamin vorhanden, Zustand unklar
Elektro und Sanitär	soweit erkennbar, Stand 1960er – 1990er Jahre
Energieabrechnung	keine nach Wohnungen getrennte Zähler

Energieeffizienz

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

Barrierefreiheit

nicht gegeben

2.1.2 Nebengebäude

EG / DG, Baujahr ca. 1995

Konstruktion / Fassade

verputzter Mauerwerkbau, Fundamente und Bodenplatte aus Beton
Hohlkörperdecke
ca. 30 Grad geneigtes Satteldach auf Drempe
Dachdeckung aus Betondachsteinen, Entwässerung aus Kunststoff
Giebel zum Hof aus Fachwerk, verglast bzw. mit Holzfüllung
Stahl-Schwingtore mit Handbetrieb, Leitungen für elektr. Öffner gelegt
Glasbaustein-Fenster, isolierverglastes Fenster, Aluminiumtür mit Ornamentglas-Ausschnitt

Innenausstattung

EG	Garagen	einfacher Wandputz Rohboden und Rohdecke
	Hobbyraum	Bodenfliesen Wand- und Deckenputz mit Anstrich
DG	allgemein	offensichtlich 1 Raum, nicht ausgebaut

Technik

unbeheizt, einfache Elektro- und Trinkwasserinstallation

2.2 Beschreibung der Außenanlagen

Allgemeinzustand

veraltet, Grundpflege erforderlich

Befestigte Flächen

Hof Bitumendecke bzw. Betonpflaster

Wege + Plätze Betonplatten, mehrfach uneben
vor nordöstlicher Gebäudeecke ca. 1m² Setzung unter undichter Dachrinne

Einfriedungen

zur Straße Mäuerchen mit mehrfach losen Fliesen, rostendes Stahlgeländer
verzinktes Segmenttor zum Hof

sonst Maschendraht / Hecke

Begrünte Flächen

Vorgarten verwildertes Pflanzbeet

Garten Grasland bzw. Kleintier-Auslauf, Einzelbüsche und- bäumen

Sonstiges

einfache Holzschuppen mit Blechdach (derzeit Kleintierstall)

übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (möglicherweise noch aus Baujahr) werden unterstellt.

3 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Zweifamilienhaus und Nebengebäude** bebaute Grundstück
in **63699 Kefenrod – Bindsachsen, Am Wasen 7**

wird zum **Wertermittlungsstichtag 12.09.2022** geschätzt mit rd.

188.000,00 €

in Worten: einhundertachtundachtzigtausend Euro

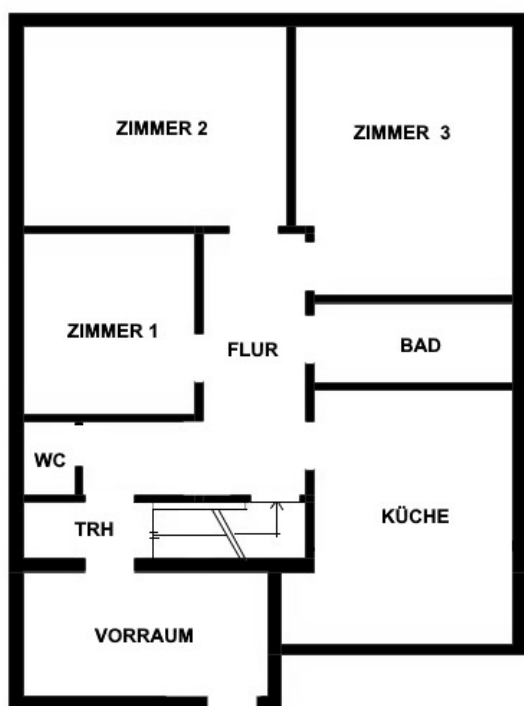
**Das Gutachten zu diesem Exposé wurde vom Amtsgericht Büdingen zum Zweck der Wertfestsetzung
im Zwangsversteigerungsverfahren beauftragt.**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

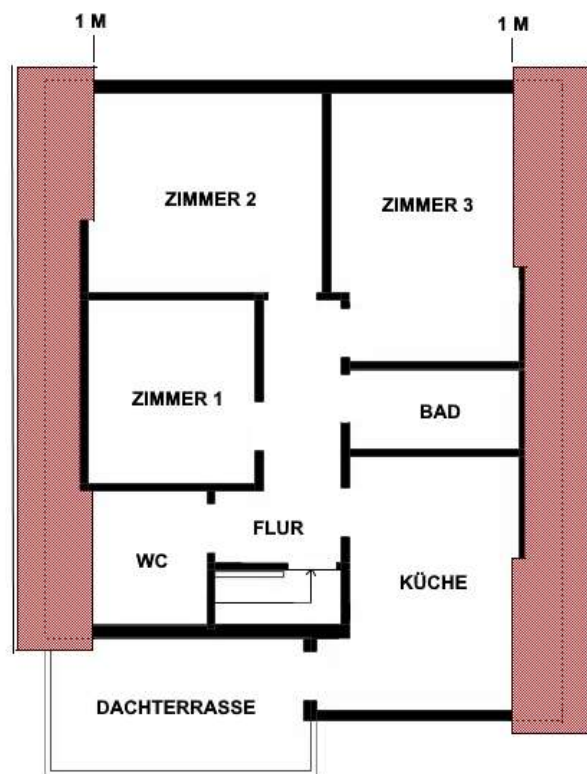
Gedern, den 16. September 2022



4 Grundriss-Skizzen Wohnhaus



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

5 Fotos



Straßenansicht Wohnhaus



Hofansicht



Gartenansicht Wohnhaus



Garten



Gartenansicht Nebengebäude