

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Datum: 05.08.2024
Az.: 7 K 9/24

Exposé zum
GUTACHTEN
14/2024 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das **mit einem Einfamilienhaus, Schuppen und Garage bebaute Grundstück**
in **63679 Schotten – Rainrod, Mühlstraße 32**



Der **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum **Stichtag 01.08.2024** ermittelt mit rd.

216.000,00 €

Dieses Exposé besteht aus 8 Seiten .

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	63679 Schotten – Rainrod, Mühlstraße 32	
Katasterangaben:	Gemarkung Rainrod, Flur 11 Flurstück 73 (1.000 m²)	
Bebauung:	Wohnhaus	Einfamilienhaus Baujahr 1950 KG / EG / ausgebaut DG 2019 – 2023 unvollständig modernisiert Wohnfläche rd. 107 m²
	Schuppen	eingeschossiger Massivbau Baujahr ca. 1950
	Garage	aus Blech Baujahr ca. 1960er Jahre, veraltet
Aktuelle Nutzung:	eigen genutzt	
Bodenrichtwert:	55 €/m² (zum Stichtag 01.01.2024)	
Wertermittlungstichtag:	01.08.2024	

2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.1 Gebäude

2.1.1 Wohnhaus

typisches „Siedlungshaus“, Baujahr 1950
KG / EG / ausgebaut DG
2019 – 2023 unvollständig modernisiert
nicht barrierefrei

Konstruktion

größtenteils	aus ca. 1950
KG	Basalt-Bruchstein-Mauerwerk Stahlträgerdecke mit Zwischenbeton
EG / DG	vermutlich Beton-Hohlblock-Mauerwerk Holzbalkendecke
Dach	ca. 45 Grad geneigtes Satteldach auf 1 m Drempel Schleppgaube über Treppenhaus Sparren ca. 2019 aufgedoppelt

Fassade

Wand	aus ca. 1950: grober Sockelputz bzw. Rauputz , veraltet, Anstrich unvollständig vermutlich Vollwärmeschutz geplant (wird unterstellt)
Fenster	Wohnräume aus ca. 2019, Kunststoff mit Isolierglas und Kunststoff-Rollläden Kellerfenster aus ca. 1950, Stahl mit Einfachglas und Mäusegittern ursprüngliche Außenfensterbänke aus Betonwerkstein
Türen	Haustür aus ca. 1990, Holz mit Glasausschnitten Kellertür aus ca. 1950, einfache Holztür
Dach	aus ca. 2019: Tonziegel, Entwässerung aus Zinkblech Gaube, Ortgang und Kaminkopf verschiefert über Wohnräumen 26 cm, über Spitzboden 6 cm Holzfaserdämmung

Besondere Bauteile

überdachte Eingangstreppe	aus ca. 1950: 12 Steigungen Blockstufen inklusive Vorpodest verputzte Untermauerung mit Wasserschäden (undichter Wandanschluss) Stahlgeländer mit Anstrich ab 2019 modernisiert: satinierte Glasfüllung in Podestgeländer leichtes Stahl-Vordach mit Kunststoff-Wellplatten
Kelleraußentreppe	5 Steigungen Rohbeton inklusive Vorplatz leichtes Vordach komplett schadhaft (wertneutral)

Innenausstattung

Raumhöhen	EG ca. 2,45 m DG ca. 1,00 m – 2,35 m KG ca. 1,95 m
EG / DG größtenteils	ab 2019 modernisiert: Laminatböden Malervlies mit Anstrich an Wand, Schräge und Decke Innenfensterbänke aus beschichteter Spanplatte
EG	größtenteils ursprüngliche Füllungstüren mit Anstrich
Flur	ursprüngliche, eingestemmte Holztreppe mit Holzgeländer neu gestrichen und belegt
Kochen	glatt beschichtete Einbauküche
DG	größtenteils ältere, glatt furnierte Holztüren, Anstrich Türrahmen fehlt, Kopfhöhe ca. 1,80 m
Bad	Bodenfliesen, brüstungs- bis raumhoch Wandfliesen WC an Vorwand / Waschbecken / bodengleiche Dusche Duschabtrennung, Duscharmaturen, Heizkörper, Fensterbank und Tür zu Ankleide fehlen
Ankleide / Zimmer	alter Dielenboden mit Kleberesten neue Bodenbeläge und Fensterbänke fehlen

	Spitzboden	Zugang über gedämmte Einschubtreppe Rohbauzustand, Dämmung Kehlbalkendecke nur teilweise begebar
KG	größtenteils	aus ca. 1950: glatt furnierte Holztüren Auf-Putz-Installation
	Flur	Bodenfliesen glatter Wand- und Deckenputz mit Anstrich aufgesattelte Holzterrappe, Geländer unvollständig
	Bad	Bodenfliesen, brüstungshoch Wandfliesen Waschbecken / WC an Vorwand / Badewanne elektrische Lüftung mit Raumluftsensor
	sonst	einfacher Beton- bzw. Estrichboden, in Keller 2 Stampfboden grober Wandputz, teilweise mit Anstrich Rohdecke, teilweise mit Anstrich

Da ursprünglich als Lagerkeller vorgesehen, sind die erdberührenden Wände baujahrestypisch feucht. Die Kosten für die Trockenlegung inklusive Außenwandabdichtung stünden in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zur Nutzung. Schimmel war augenscheinlich nicht erkennbar, ausreichende Lüftung offensichtlich möglich.

Technik

Heizung	Baujahr 1991: Gas-Zentralheizung Fa. Viessmann, regelmäßig gewartet Niedertemperaturkessel „Atola“ (nach GEG keine Austauschpflicht) 160 L Warmwasserspeicher „Rudo Cell“ frei liegende warmwasserführende Leitungen in unbeheizten Räumen gedämmt Flachheizkörper (ca. 50% nach 2019 erneuert) mit Thermostatventilen oberirdischer Gastank im Garten
Klima	Außengerät für Räume im DG
Sanitär	älteren Datums: im KG teilweise Wasserleitungen aus Kupfer ab 2019 erneuert: sonstige Wasserleitungen aus Kunststoff Fallrohr Entwässerung
Elektro	aus ca. 1950: Rohinstallation im KG teilweise ab 2019 erneuert: sonstige Rohinstallation Türsprechanlage
Photovoltaikanlage	lt. mündlichen Angaben des Eigentümers: Baujahr 2023 20 Auf-Dach-Module / 8,4 kW Eigenverbrauch und Einspeisung ins öffentliche Netz

Energieeffizienz

Ein Energieausweis lag nicht vor. Nach Fertigstellung inklusive Fassadendämmung ist mit einer durchschnittlichen Energiebilanz zu rechnen.

2.1.2 Schuppen

vermutlich ehemaliger Kleintierstall

aus ca. 1950:
einfacher Beton- bzw. Stallboden
Beton-Hohlblock-Mauerwerk mit Außenputz
Stahlträgerdecke mit Zwischenbeton
steile Holzstiege
Satteldach mit Tonziegeln

ab 2019 erneuert:
Außenputz mit Anstrich
Kunststoff-Fenster und -Türen mit Isolierglas
Rohinstallation Elektro (noch nicht funktionsfähig)

2.1.3 Garage

Baujahr ca. 1960er Jahre
nicht mehr zeitgemäßes Blech-Fertigteil mit Pultdach
unterstellte Nutzung: Lager

2.2 Außenanlagen

Befestigte Flächen

Hof / Stellplatz	Betonpflaster
Sitzplatz Schuppen	Betonplatte
geplante Terrasse	ca. 25 m ² Schotterfläche in ca. 75 cm hoher Abmauerung

Begrünte Flächen

Grasfläche, Pflanzrabatte, Grabland, Einzelbüsche und -Bäume

Einfriedungen / Stützmauern

Straßenseite	Hofter fehlt, zum Garten alte Beton-Stützmauer
Nachbarseiten	veralteter Maschendrahtzaun an schadhaften Betonpfosten
Rückseite	Betonsockel ohne Zaun

Sonstiges

Gartenhaus	vermutlich ehemaliger Hühnerstall aus ca. 1950 ca. 4 m ² , verputztes Mauerwerk mit Pultdach
------------	--

Ver- und Entsorgungsleitungen
übliche werden unterstellt, Alter unklar
Entwässerungsleitungen aus Ton

3 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das **mit einem Einfamilienhaus, Schuppen und Garage bebaute Grundstück in 63679 Schotten – Rainrod, Mühlstraße 32**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Rainrod</i>	<i>1564</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Rainrod</i>	<i>11</i>	<i>73</i>	<i>1.000 m²</i>

wird zum **Wertermittlungstichtag 01.08.2024** geschätzt mit rd.

216.000,00 €

in Worten: zweihundertsechzehntausend Euro

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten

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

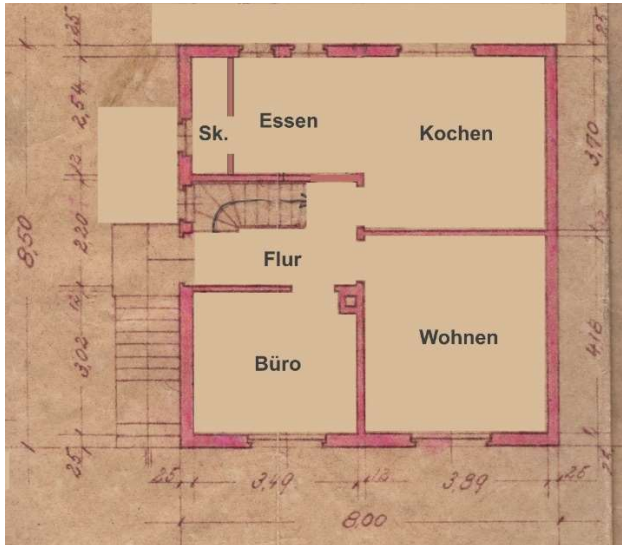
Ich habe es aufgrund eingehender Besichtigung des Objekts und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche bzw. wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

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

Gedern, den 05. August 2024



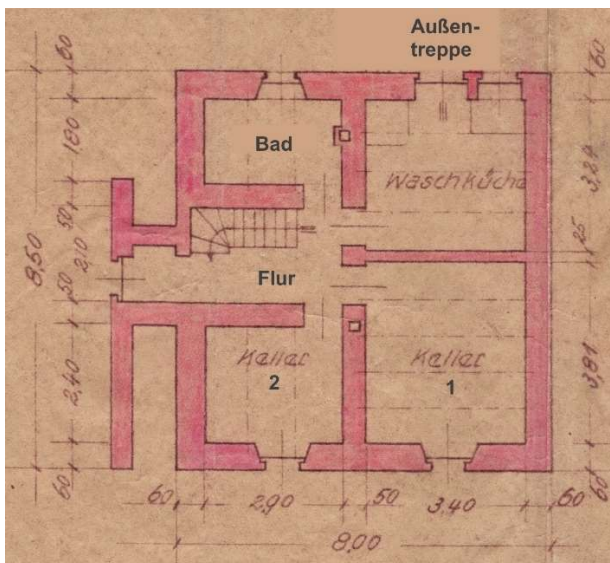
4 Pläne (unmaßstäblich)



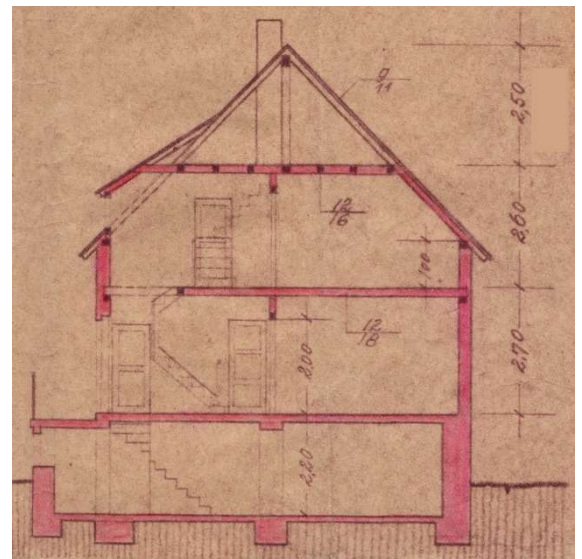
EG



DG



KG



SCHNITT

5 Fotos



02 – von Süden



03 – von Osten



04 – von Norden



05 – von Westen