

Amtsgericht Büdingen  
Stiegelwiese 1

63654 Büdingen

Datum: 30.06.2023  
Az.: 7 K 10/23

Exposee  
zum  
**GUTACHTEN**  
GG 014/2023

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
im Zwangsversteigerungsverfahren nach §74a ZVG  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus mit Anbauten bebaute Grundstück**  
in 63683 Ortenberg / Selters, Am Berg 6



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
22.06.2023 ermittelt mit

**1,00 €**

**Ausfertigung Nr. PDF**

Dieses Exposee besteht aus 7 Seiten.

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Kurzbeschreibung des Objekts .....</b>	<b>3</b>
1.1	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	3
<b>2</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>4</b>
2.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	4
2.2	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	4
2.2.1	Gebäude .....	4
2.2.1.1	Wohnhaus.....	4
2.2.1.2	Wohnhaus-Anbau .....	4
2.2.1.3	Zwischenbau / Hinterhaus .....	4
2.2.2	Außenanlagen.....	4
<b>3</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>6</b>
4.1	Liegenschaftskarte .....	6
<b>5</b>	<b>Schlussbemerkungen .....</b>	<b>7</b>

## 1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	Am Berg 6 63683 Ortenberg / Selters
Gemarkung:	Selters Flur 1 Nr. 95/3 mit 324 m <sup>2</sup>
Bebauung:	Wohnhaus mit Anbau und Nebengebäude Wohnhaus: UG, OG, DG Baujahr vermutlich vor 1900  Anbau: UG, OG, nichts ausbaubares DG Baujahr vermutlich 1950er Jahre  Hinterhaus: EG mit flachem Pultdache Baujahr vermutlich 1960er / 1970er Jahre
Ausstattungsstandard:	einfachste Ausstattung, extrem schadhaft Brand im Dezember 2019, erheblicher Brand und Wasserschaden Schadensbeseitigung und Modernisierung erscheint unwirtschaftlich.
Besichtigung:	Grundstück und Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden.
Bodenrichtwert:	55,00 €/m <sup>2</sup> zum Stichtag 1.1.2022
Wertermittlungsstichtag:	22.6.2023
<b>Verkehrswert:</b>	<b>1,00 €</b>

### 1.1 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit Anbau und einem Hinterhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).  
Auf dem Grundstück befindet sich 1 Garagenplatz.  
Das Objekt ist leerstehend.

## 2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 2.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

**Dies ist kein Schadensgutachten.** Es wird empfohlen, für die weitere Abwicklung einen Bausachverständigen oder Statiker einzuschalten.

### 2.2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 2.2.1 Gebäude

konnten nur von außen bzw. stellenweise durch Fenster und Haustür besichtigt werden  
seit Brand im Wohnhaus im Dezember 2019 leerstehend, einfachste Ausstattung  
extrem schadhaft bzw. veraltet, Strom über Dachständer  
Schadensbeseitigungen bzw. Modernisierungen erscheinen unwirtschaftlich

##### 2.2.1.1 Wohnhaus

UG / OG / DG  
Baujahr vermutlich vor 1900  
regionaltypisches Fachwerkhaus, vermutlich auf Bruchsteinkeller  
größtenteils ausgebrannt, Löschwasserschaden  
Statik insbesondere der OG-Decke und des Dachs augenscheinlich gefährdet  
Dach mit Tonziegeln, Schaden im Traufbereich Straßenseite provisorisch mit Folie geschlossen  
außer Dachboden (nicht begehbar) geräumt

##### 2.2.1.2 Wohnhaus-Anbau

UG / OG / nicht ausbaubares DG  
Baujahr vermutlich ca. 1950er Jahre  
vermutlich Mauerwerksbau, Holzbalkendecken, flaches Satteldach mit Tonziegeln  
im UG ursprünglich Druckerei, Boden möglicherweise verunreinigt (Lösungsmittel / Farben / Lacke)  
Decke über UG nach Löschwasserschaden provisorisch abgestützt  
geräumt

##### 2.2.1.3 Zwischenbau / Hinterhaus

EG mit flachem Pultdach  
Baujahr vermutlich ca. 1960er / 1970er Jahre  
Mauerwerksbau mit mehreren Rissen,  
marodes Pultdach mit Faserzement- Wellplatten (baujahresgemäß vermutlich asbesthaltig)  
ehemals Druckerei, später einfache Wohnräume, nur über Wohnhaus zugänglich  
vermutlich Holz-Einzelöfen, vermutlich ungeräumt

#### 2.2.2 Außenanlagen

Zustand den Gebäuden entsprechend  
verwildert, verunkrautet, vernachlässigt  
Rückschnitt insbesondere auf Südseite des Hinterhauses dringend erforderlich  
Grundleitungen vermutlich veraltet, Zustand unklar

### 3 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Anbauten bebaute Grundstück in 63683 Ortenberg / Selters, Am Berg 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Selters	696	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Selters	1	95/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2023 mit

**1,00 €**

**in Worten: Ein Euro**

geschätzt.

## 4 Anlagen

### 4.1 Liegenschaftskarte



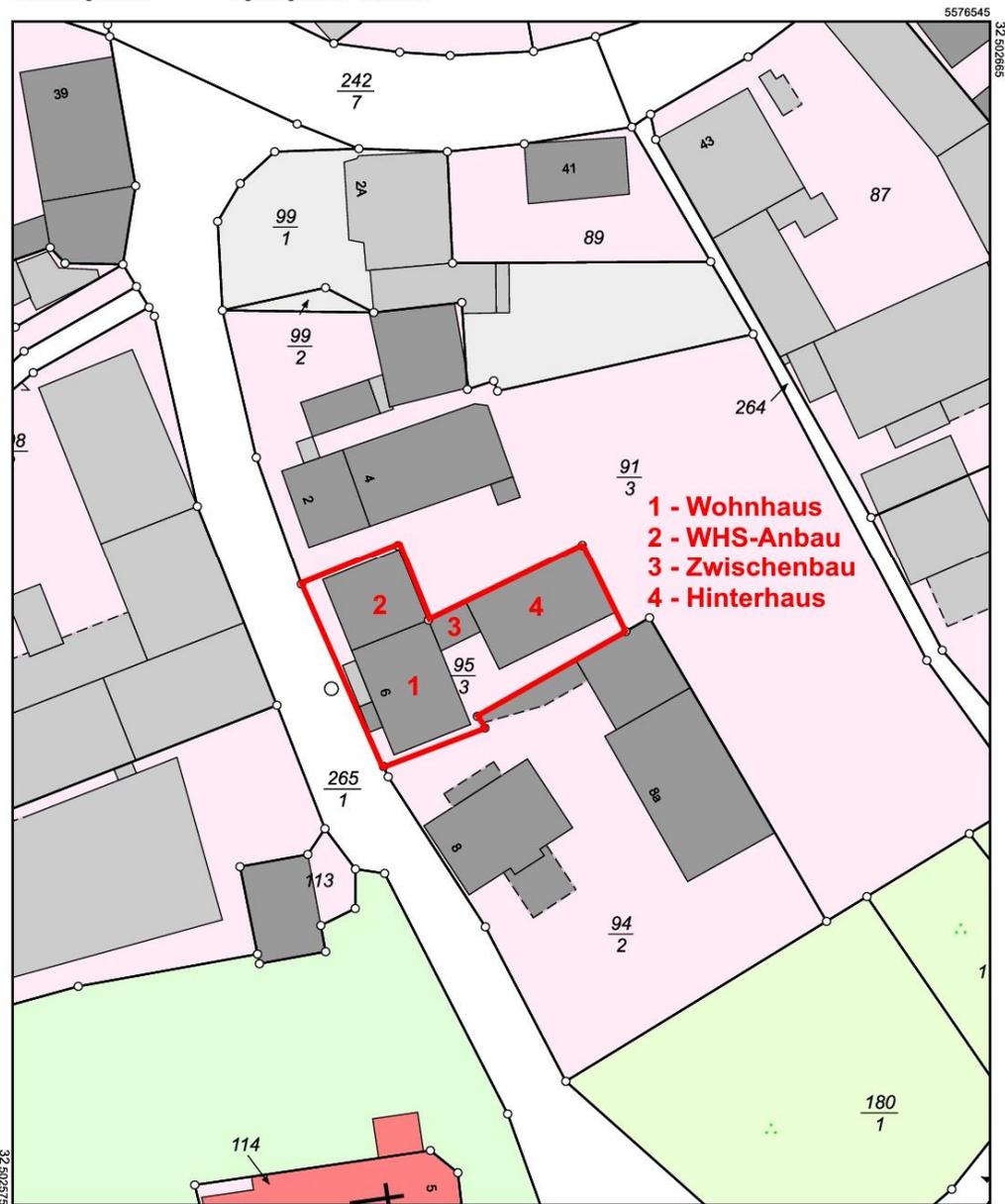
**Amt für Bodenmanagement Büdingen**  
Bahnhofstraße 33  
63654 Büdingen

Flurstück: 95/3  
Flur: 1  
Gemarkung: Selters

Gemeinde: Ortenberg  
Kreis: Wetterau  
Regierungsbezirk: Darmstadt

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500  
Hessen  
Erstellt am 22.06.2023  
Antrag: 202078343-1



- 1 - Wohnhaus
- 2 - WHS-Anbau
- 3 - Zwischenbau
- 4 - Hinterhaus

5576435  
32502675  
Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

## 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 Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

Gedern, den 30. Juni 2023

