

Amtsgericht Büdingen  
Stiegelwiese 1

63654 Büdingen

Datum: 27.10.2025  
Az.: 7 K 12/23

**Exposee**  
zum

# **GUTACHTEN**

## **GG 0037/2024**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus mit integrierter Garage bebaute Grundstück**  
**in 63667 Nidda / Ober-Widdersheim, Im Rohrfeld 15**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
21.10.2025 ermittelt mit rd.

**383.000,00 €.**

Dieses Exposee besteht aus 10 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	Wohnhaus .....	4
2.2.2	Garage .....	5
2.2.3	Außenanlagen.....	5
<b>3</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>6</b>
3.1.1	Verkehrswert.....	6
<b>4</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Schlussbemerkungen.....</b>	<b>10</b>

## 1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	Im Rohrfeld 15 63667 Nidda / Ober-Widdersheim
Gemarkung:	Ober-Widdersheim Flur 3 Nr. 323 mit 877 m <sup>2</sup>
Bebauung:	<u>Einfamilienhaus mit integrierter Garage</u> KG / EG / ausgebautes DG
Baujahr:	1993
Ausstattungsstandard:	3,0 (geschätzt)
Besichtigung:	Grundstück und Gebäude konnten nur von außen (von der Straße) besichtigt werden. <b>Bewertung nach dem äußeren Anschein</b>
Bodenrichtwert:	70,00 €/m <sup>2</sup> zum Stichtag 1.1.2024
Wertermittlungsstichtag:	21.10.2025
<b>Verkehrswert:</b>	<b>383.000,00 €</b> dreihundertdreißigtausend Euro

### 1.1 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit integrierter Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze.

Das Objekt ist eigengenutzt.

## 2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 2.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

**Da eine Besichtigung nur von der Straße erfolgt ist, können weder Aussagen über Baumängel noch über Art und Zustand der Heizungsanlage gemacht werden.**

### 2.2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

soweit aus Bauunterlagen bzw. im Rahmen der Besichtigung von der Straße erkennbar:

#### 2.2.1 Wohnhaus

Einfamilienhaus, Baujahr 1993,  
KG / EG / ausgebauter DG  
vermutlich weitestgehend in baujahresgemäßer Ausstattung

#### Konstruktion

Laut Baubeschreibung in Baugenehmigung  
Fundamente: Streifenfundamente, unbewehrt  
Kellergeschoss: Außenwände 36,5 cm, Vollsteine II  
Innenwände: 24 cm, HBL4/II  
Erdgeschoss: Außenwände 30 cm, Poroton 4/II  
Innenwände: 24 cm HBL 4/II  
Dachgeschoss: wie EG  
  
Decken: Kellerdecke: d=20 cm mit Estrich und Dämmung  
Erdgeschoss: wie Kellerdecke  
Über DG: Kehlbohlenlage, Bohlen 4/20 cm + Dämmung  
Dach: Sparren + 13 cm Wärmedämmkeile  
Dachdeckung: Ziegel, rot  
Dachneigung 38°, Krüppelwalmdach

#### Fassade

Wand Rauputz mit Anstrich  
Fenster Kunststoff mit Isolierglas,  
Außenfensterbänke aus Naturstein  
Haustür Kunststoff mit Glasausschnitt  
einflügelig mit feststehenden Seitenteilen  
Dach Ziegel, rot  
Dämmung d=13 cm  
Entwässerung aus Kunststoff oder Zink

#### Besondere Bauteile

Hauseingangstreppe  
4 Steigungen mit Podest vor Haustür  
Natursteinbelag  
  
Loggia 2 Nordgiebel  
In BGF enthalten  
  
Loggia 1 Südgiebel  
Nicht ausgeführt

### **Innenausstattung**

keine Aussage möglich

### **Besondere Einrichtungen**

Keine Aussage möglich

### **Technik**

Ölheizung, 4 Kunststofftanks je 1.500 l, sonst keine Aussage möglich

### **Energieeffizienz**

Ein Energieausweis lag nicht vor.

### **2.2.2 Garage**

Im Erdgeschoss integriert  
Baujahr 1993, 2 hintereinander liegende Einstellplätze  
Stahl-Schwingtor

### **2.2.3 Außenanlagen**

Einfriedigungsmauer zur Straße und zur Garagenzufahrt mit Stahlzaun  
Garagenzufahrt mit Betonpflaster, Entwässerungsrinne zur Straße  
Stahlgitterzaun zu Nachbargrundstücken

### 3 Verkehrswert

#### 3.1.1 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und integrierter Garage bebaute Grundstück in 63667 Nidda / Ober-Widdersheim, Im Rohrfeld 15

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ober-Widdersheim	1416	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ober-Widdersheim	3	323

wird zum Wertermittlungstichtag 21.10.2025 mit rd.

**383.000,00 €**

**in Worten: dreihundertdreundachtzigtausend Euro**

geschätzt.

## 4 Anlagen



**Amt für Bodenmanagement Büdingen**

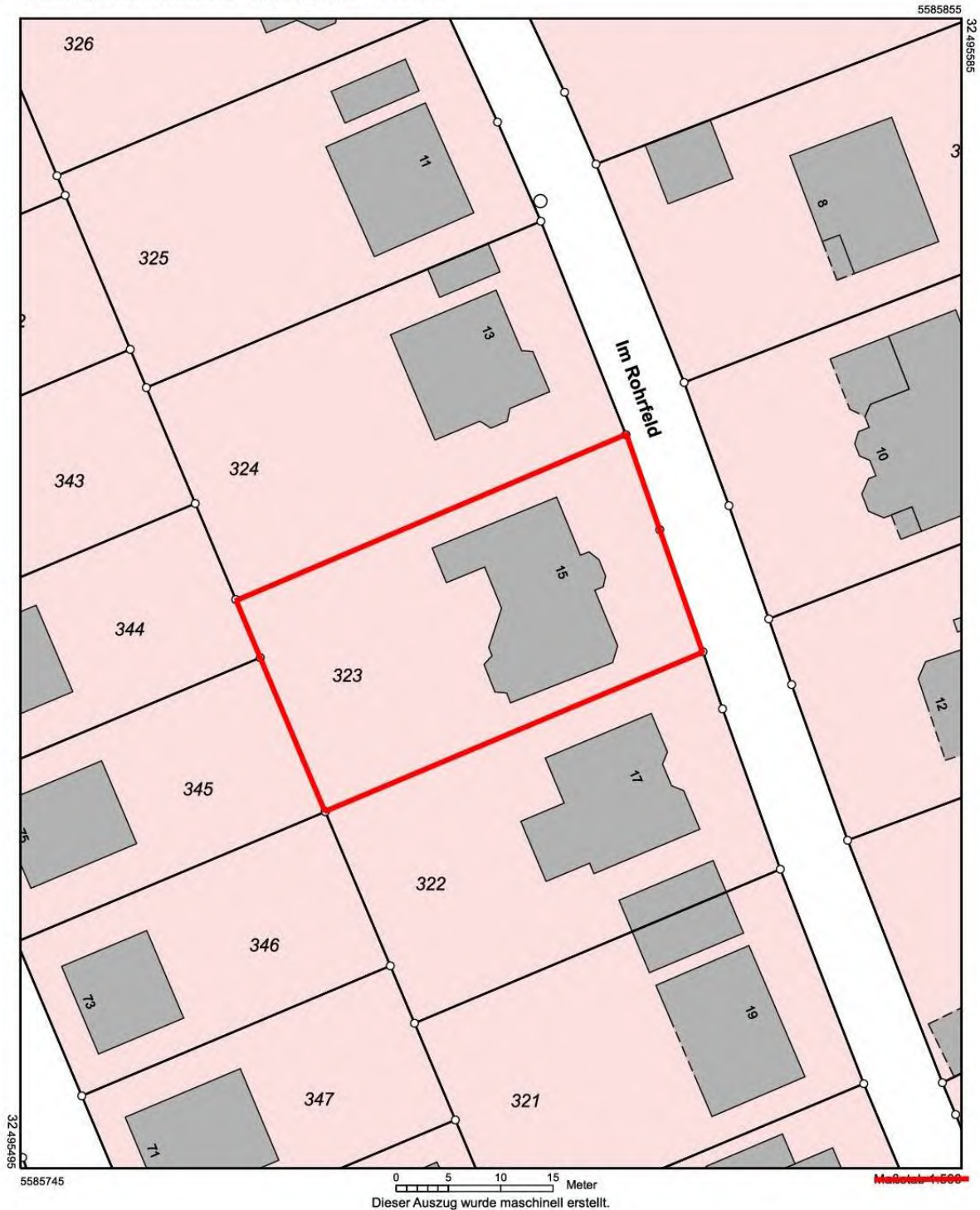
Bahnhofstraße 33  
63654 Büdingen

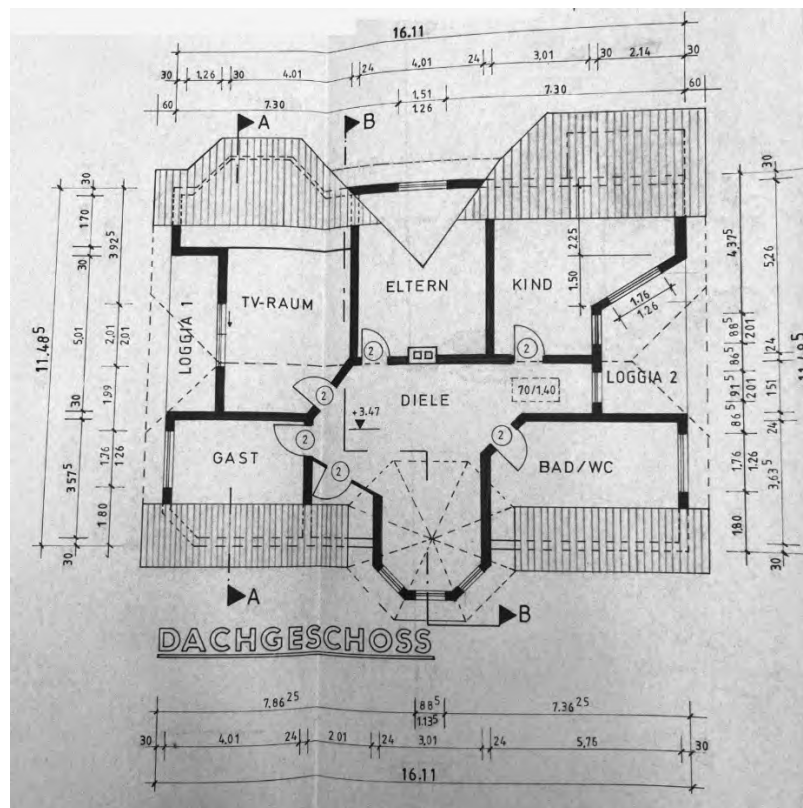
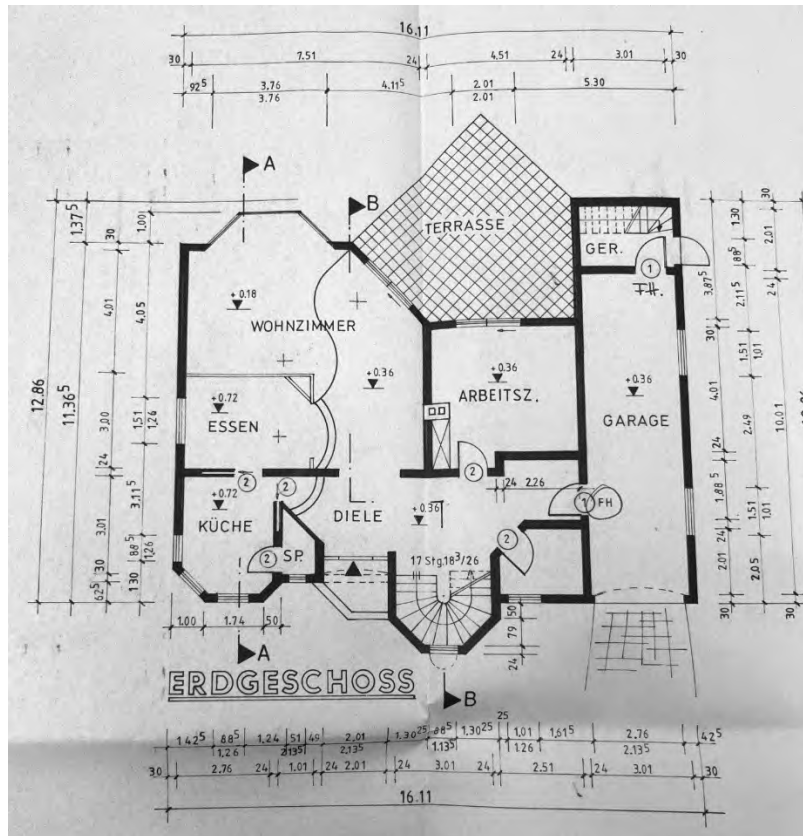
## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

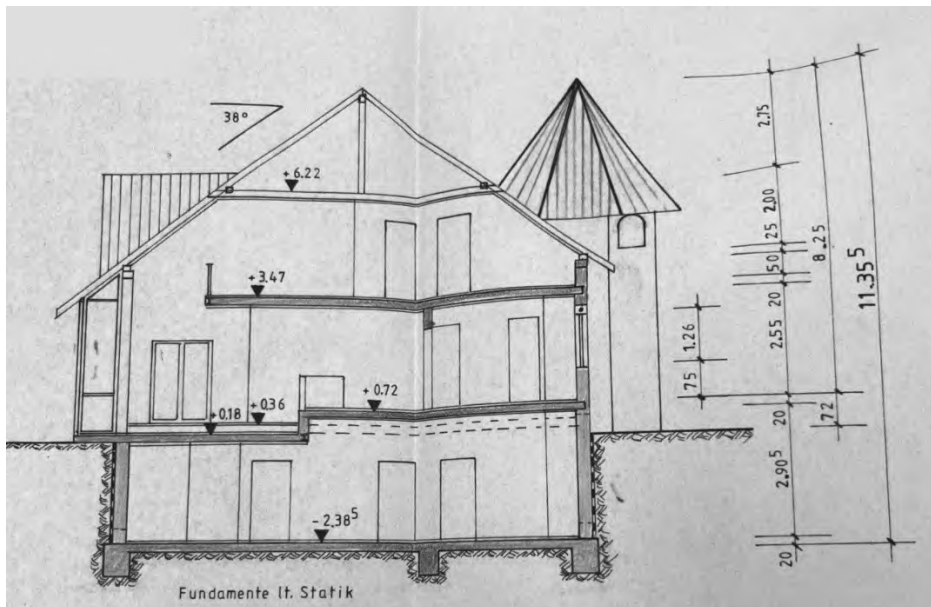
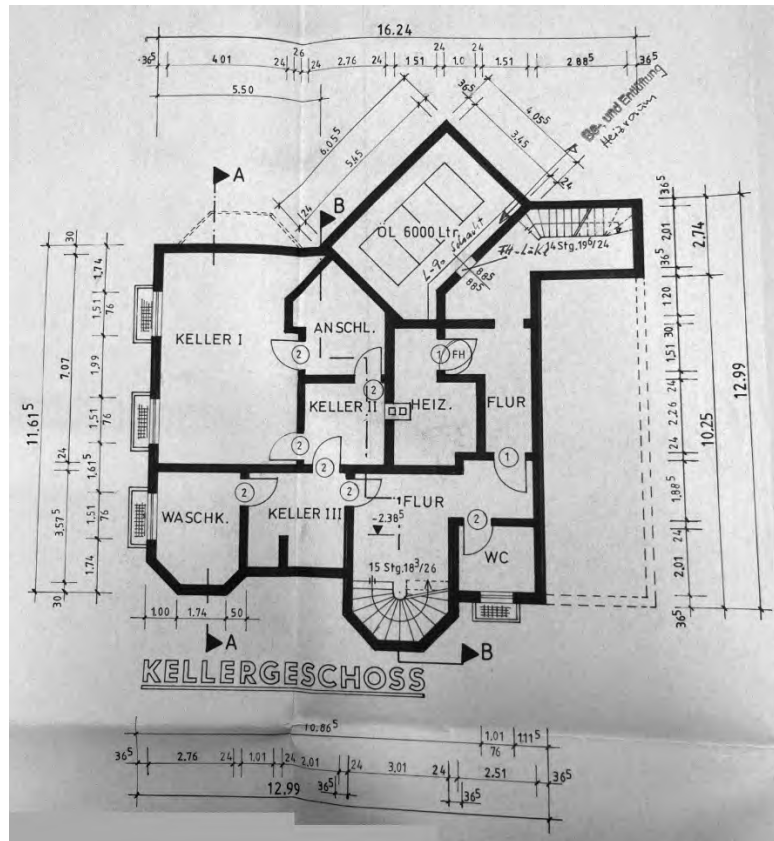
Liegenschaftskarte ~~4.500~~  
Hessen

Erstellt am 08.10.2025  
Antrag: 203037473-1

Flurstück: 323      Gemeinde: Nidda  
Flur: 3              Kreis: Wetterau  
Gemarkung: Ober- Widdersheim      Regierungsbezirk: Darmstadt







Schnitt A-A

## 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 Gutachten wurde für das Amtsgericht Büdingen zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.**

Gedern, den 27. Oktober 2025

H. Joachim Jung, Dipl. Ing.  
Sachverständiger  
Grundstücks- und Gebäudebewertung  
Bauschäden  
63688 Gedern / Ober-Seemen  
Tel. 06945 / 983717