Dipl.–Ing. (FH)
YVONNE REEKER
Sachverständige für Immobilienbewertung
(Sprengnetter Akademie)

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Datum: 10.08.2026
Az.: 7 K 14/26

Exposé zum

G U T A C H T E N

24/2026 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG für das
mit einem **Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäude bebaute Grundstück**
in **63679 Schotten – Rudingshain, Schulstraße 7**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde
nach dem äußeren Anschein bzw. **mündlichen Angaben beim Ortstermin**
zum **Stichtag 05.08.2026** ermittelt mit rd.

155.000,00 €

Dieses Exposé besteht aus 8 Seiten.

Dipl.-Ing. (FH) Yvonne Reeker, Volkartshainer Straße 16, 63688 Gedern
Tel.: 06045/5622 – Mobil: 0151/23802570 – E-Mail: gutachten@svb-reeker.de

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse: **63679 Schotten - Rudingshain**
Schulstraße 7

Grundbuchangaben: **Grundbuch von Rudingshain**
Blatt 1236, lfd. Nr. 2

Katasterangaben: **Gemarkung Rudingshain**
Flur 2, Flurstück 117/1 (725 m²)

Bebauung: **Wohnhaus:**
einseitig angebaut, zwei Baukörper, gewichtetes Baujahr ca. 1974
Wohnfläche ca. 218 m² (wohnwertabhängig ca. 210 m²)
2 Bäder und 2 Küchen, jedoch keine getrennten Wohnungen
nicht barrierefrei, allgemeiner Instandhaltungsstau

Haus links: Baujahr ca. 1967, massiv
nicht ausgebautes EG mit Garage / OG / teilausgebautes DG

Haus rechts: historisches Fachwerkhaus, Baujahr vermutlich vor 1900
ca. 1985 Decke über OG gehoben, Dach erneuert
ca. 60% unterkellert / EG / OG / ausgebautes DG

Garage:
Massivbau, 1 Einstellplatz, Baujahr ca. 1976

Nebengebäude:
Massivbau, ehemals Schuppen / Stall, Baujahr 1974

Besonderheiten: **Bewertung nach dem äußeren Anschein**
bzw. mündlichen Angaben beim Ortstermin

Wertermittlungsstichtag: **05.08.2026**

Bodenrichtwert: **38,00 €/m² (zum Stichtag 01.01.2026)**

Verkehrswert: rd. 155.000,00 €

2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.1 Wohnhaus

zwei Baukörper, einseitig angebaut
gewichtetes Baujahr ca. 1974
2 Bäder und 2 Küchen, jedoch keine getrennten Wohnungen
nicht barrierefrei, allgemeiner Instandhaltungsstau

Haus links: Baujahr ca. 1967, massiv
nicht ausgebautes EG mit Garage / OG / teilausgebautes DG

Haus rechts: historisches Fachwerkhaus, Baujahr vermutlich vor 1900
ca. 1985 Decke über OG gehoben, Dach erneuert
ca. 60% unterkellert / EG / OG / ausgebautes DG

Konstruktion

Haus links: Mauerwerksbau mit Hohlkörper- bzw. Massivdecken
30 Grad geneigtes Satteldach ohne Drempel bzw. Aufbauten

Haus rechts: Keller vermutlich aus Bruchsteinmauerwerk mit Stahlträgerdecke
Fachwerk mit Holzbalkendecken,
45 Grad geneigtes Satteldach ohne Drempel bzw. Aufbauten

allgemein: Zum Zustand insbesondere der Holzkonstruktion kann im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Fassade

Sockel / KG: Fliesen, teilweise Basalt-Bruchsteine

Wand: größtenteils Rauputz mit mehrfach vergrautem Anstrich
Giebel mit beschichteten Faserzementplatten verkleidet
Gartenseite Haus rechts mit Sichtfachwerk
teilweise senkrechte Holzschalung
teilweise Auf-Putz-Installation

Fenster: größtenteils aus ca. 1980er Jahren
Holz mit Isolierglas, Neuanstrich erforderlich
Kunststoff-Rollläden,
in Haus rechts vorgesetzt, in Haus links Dämmung der Kästen unklar
Außenfensterbänke aus Blech bzw. Faserzement

Haustür: einflügelig aus Holz, Seitenfenster aus Glasbausteinen
ohne zeitgemäßen Wärme- und Einbruchschutz

Garagentor: einfaches, zweiflügeliges Stahltor

Dach: Betondachsteine, Entwässerung aus Zinkblech mit Anstrich
Zwischensparrendämmung Stand ca. 1985,
Kaminköpfe mit Faserzementplatten verkleidet, mit Blechhauben

Haus links: nur ca. 1/3 (über Ausbau) gedämmt
Schneefanggitter

Besondere Bauteile

überdachte Eingangstreppe
Stand ca. 1960er Jahre
5 Steigungen aus Betonwerkstein
gemauerte Brüstung mit losen Sockelfliesen
leichtes Vordach aus Stahl mit Ornamentglas

Balkon mit Gartentreppe
auskragende Betonplatte, baujahresgemäß vermutlich ohne thermische Trennung
lt. Angaben beim Ortstermin Fliesenbelag
einfaches Geländer mit Kunststoffverkleidung
aus ca. 2018: 9 Steigungen Stahltreppe mit Gitterrosten

Innenausstattung allgemein

Raumhöhen aus Planunterlagen,
sonst lt. Angaben beim Ortstermin (Stand ca. 2021)

Innenausstattung Wohnräume

	größtenteils	Stand ca. 1960er Jahre bis 2018 Wandtapete, teilweise Rauputz mit Anstrich Deckenputz mit Anstrich, teilweise Nut- und Federbretter glatte Holztüren, teilweise mit Glasausschnitt
EG	allgemein	Raumhöhe ca. 2,00 m
	Flur	Betonwerksteinbelag, Massivholztreppe
	geplantes Bad	ca. 2019 umgebaut Estrichboden roher Wand- und Deckenputz, Rohinstallation in Wand zu Küche Boden-, Wand- Deckenbeläge und Sanitärobjekte fehlen
	Wohnküche	Bodenfliesen
OG	allgemein	Raumhöhe ca. 2,50 m Bereich links vermietet, Zugang durch Hauptwohnung, gemeinsame Badnutzung
	Flur 1	alter Dielenboden, offene Holztreppe zum DG
	Flur 2	Teppichboden
	Küche / Speisekammer	Bodenfliesen
	Wohnen / Schlafen links	Korkboden
	Bad	Stand ca. 1970er Jahre Bodenfliesen, raumhoch Wandfliesen Badewanne / Dusche / Stand-WC mit Wandspülkasten / Waschbecken
	Zimmer / Wohnen rechts	ca. 2018 modernisiert neue Deckenschüttung, Laminatboden auf OSB-Platten
	Wohnen rechts	aus ca. 2018: Specksteinofen auf Glasplatte

DG	Ausbau links	ca. 1/3 des Dachraums im linken Bereich Zugang über nicht ausgebauten Dachraum Raumhöhe bis ca. 2,00 m Laminatboden
	Flur / Dachzimmer	Raumhöhe bis ca. 2,30 m
	Spitzboden rechts	Zugang über Einschubleiter Rohbauzustand

Innenausstattung Nebenräume

EG	allgemein	Vinyl- bzw. Estrichboden
	WC	brüstungshoch Wandfliesen Stand-W mit Wandspülkasten / Waschbecken
KG	allgemein	Raumhöhe ca. 1,90 m – 2,00 m Massivtreppe aus EG 2 Räume, Bodenfliesen, Elektroinstallation

Technik

Heizung	Öl-Zentralheizung aus ca. 1982 – 2008: Rohinstallation Flachheizkörper mit Thermostatventilen 3 x ca. 2.000 Liter abgemauerte Kunststofftanks aus ca. 2008: Kessel mit Brenner
Elektro / Sanitär	Stand ca. 1960er Jahre bis 2018 FI-Schalter vorhanden

Energieeffizienz

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

2.2 Garage

Baujahr ca. 1976
eingeschossiger Massivbau
Betonboden, Innen- und Außenputz
einfaches Stahl-Schwingtor, Glasbausteinfenster
flaches Satteldach mit Faserzement-Wellplatten
Entwässerung aus Zinkblech
Elektro- und Wasseranschluss

2.3 Nebengebäude

Baujahr 1974, ehemals Schuppen / Stall
verputzter Massivbau mit einfachen Brettertüren
Zwischendecke aus Holz, Zugang zum Dachraum über veraltete Holzstiege
Satteldach mit Betondachsteinen, Entwässerung aus Zinkblech

2.4 Außenanlagen

Hof aus Betonpflaster, Terrasse und Gartenwege aus Waschbetonplatten
um Vorgarten Stützmäuerchen aus Basalt-Bruchsteinen, teilweise defekt
um Garten Maschendrahtzaun an Betonpfosten auf Beton-Stützmauer, mehrfach schadhaft
Grasland, Grabland, Rohboden (Hühner), Einzelbüsche und -bäume, einfache Holzschuppen
ehemalige Klärgrube vermutlich überbrückt
Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Alter und Zustand unklar) werden unterstellt.

3 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das **mit einem Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäude bebaute Grundstück** in **63679 Schotten – Rudingshain, Schulstraße 7**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rudingshain	*1236*	*2*	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Rudingshain	*2*	*117/1*	*725 m²*

wurde **nach dem äußeren Anschein bzw. mündlichen Angaben beim Ortstermin** zum **Stichtag 05.08.2026** geschätzt mit rd.

155.000,00 €

in Worten: einhundertfünfundfünfzigtausend Euro

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten zu diesem Exposé wurde vom Amtsgericht Büdingen zum Zweck der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren beauftragt.

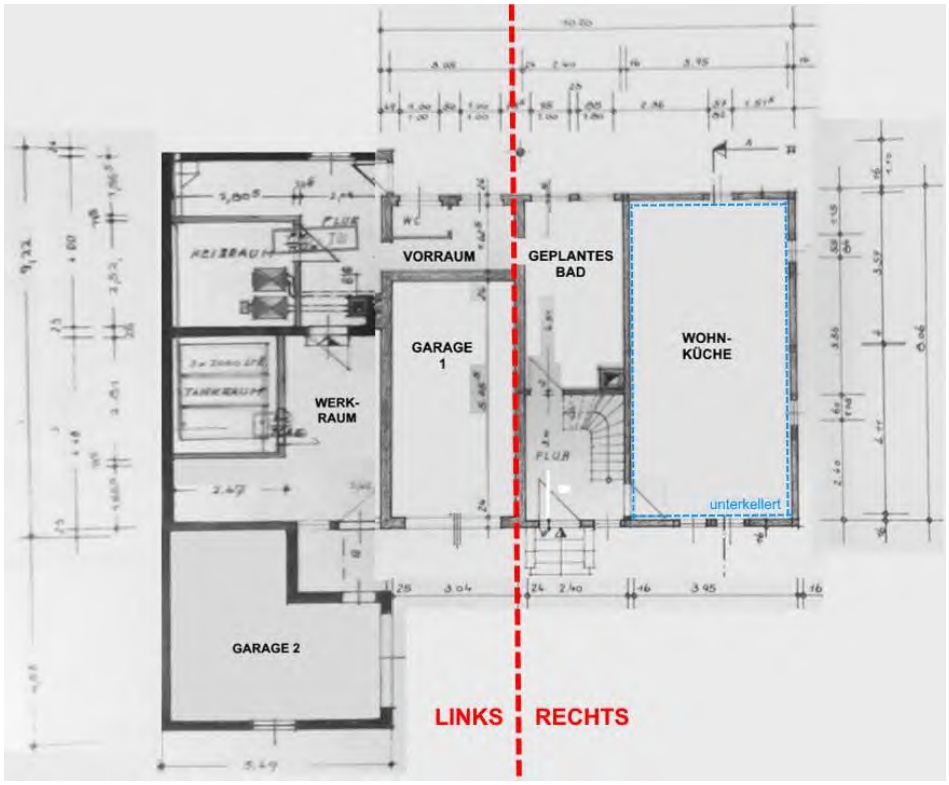
Ich habe es aufgrund eingehender Besichtigung des Objekts und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche bzw. wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

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.

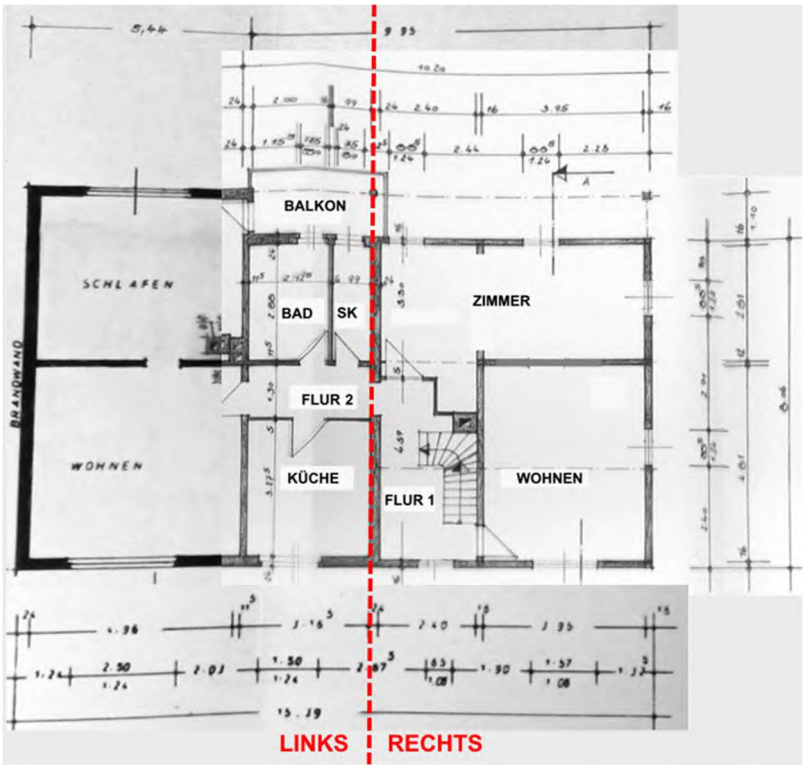
Gedern, den 10. August 2026



4 Grundrisse EG und OG (unmaßstäblich)



EG



OG

5 Fotos



Straßenseite / von Südwesten



Gartenseite / von Osten