

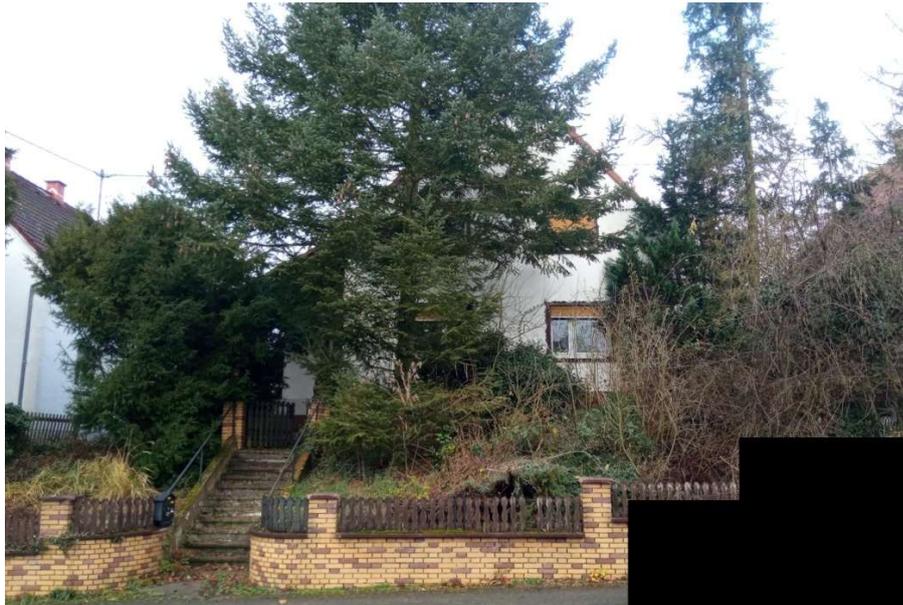


Amtsgericht Büdingen  
Stiegelwiese 1  
63654 Büdingen

Datum: 18.12.2024  
Az.: 7 K 18/24

Exposé zum  
**GUTACHTEN**  
21/2024 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG  
für das mit **einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück**  
in **63674 Altenstadt – Höchst, Bahnhofstraße 13**



Der **Verkehrswert des Grundstücks**  
wurde zum **Stichtag 17.12.2024** ermittelt mit rd.

**191.000,00 €**

Dieses Exposé besteht aus 7 Seiten.

# 1 Kurzbeschreibung des Objekts

<b>Adresse:</b>	<b>63674 Altenstadt - Höchst Bahnhofstraße 13</b>
<b>Grundbuchangaben:</b>	<b>Grundbuch von Höchst an der Nidder Blatt 1237, lfd. Nr. 1</b>
<b>Katasterangaben:</b>	<b>Gemarkung Höchst an der Nidder Flur 1, 262/12 (637 m<sup>2</sup>)</b>
<b>Bebauung:</b>	<b><u>Wohnhaus:</u> Einfamilienhaus Baujahr ca. 1955, Anbau ca. 1990 KG / EG / ausgebautes DG Wohnfläche rd. 124 m<sup>2</sup> keine Heizung</b>  <b><u>Nebengebäude:</u> Werkstatt mit Schuppen und Garage Baujahr ca. 1950er bzw. 1970er/1980er Jahre</b>
<b>Zustand / aktuelle Nutzung:</b>	<b>seit ca. 2 Jahren leerstehend, vernachlässigt, nicht bewohnbar Räumung und Komplettmodernisierung erforderlich</b>
<b>Bodenrichtwert:</b>	<b>230 €/m<sup>2</sup> (zum Stichtag 01.01.2024)</b>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>17.12.2024</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>rd. 191.000,00 €</b>

## 2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 2.1 Gebäude

seit ca. 2 Jahren leerstehend, stark vernachlässigt, mehrfach schadhaft, nicht bewohnbar  
Räumung und Komplettmodernisierung erforderlich

#### 2.1.1 Wohnhaus

typisches „Siedlungshaus“  
Baujahr Hauptbau ca. 1955, Anbau ca. 1990  
KG / EG / ausgebauter DG  
nicht barrierefrei

#### Konstruktion

Fundamente und Bodenplatte vermutlich aus Beton  
Außenmauerwerk und tragende Innenwände aus Beton-Hohlblock-Mauerwerk  
KG Betontreppe / Stahlträgerdecke  
EG Holztreppe / vermutlich Holzbalkendecke  
Dach ca. 50 Grad geneigtes Satteldach auf Drempel

#### Fassade

Wand	Rauputz / Sockel Glattputz Fenster- und Türgewände mit Holzverkleidung
Fenster	größtenteils Kunststoff mit Isolierglas und Kunststoff-Rollläden aus ca. 1990er Jahren teilweise Holz mit Einfachglas bzw. Glasbausteine Außenfensterbänke aus Faserzement bzw. Betonwerkstein
Türen	Straßenseite Aluminium mit Drahtglasausschnitten Gartenseite Kunststoff mit Isolierglasausschnitten, neueren Datums Keller stark beschädigte Kunststofftür
Dach	Bieberschwanz-Doppeldeckung / Entwässerung aus Zinkblech Dämmung in Spitzboden provisorisch, sonst unklar

#### Besondere Bauteile

Eingangstreppe Straßenseite  
6 Steigungen Rohbeton mit einfachem Stahlrohrhandlauf

Eingangsüberdachung Straßenseite  
ca. 7 m<sup>2</sup> vorgezogenes Hauptdach auf Holzstütze

Eingangstreppe Hofseite  
6 Steigungen Betontreppe inklusive Vorpodest auf auskragender Betonplatte  
Holzgeländer  
Vordach aus leichter Stahlkonstruktion mit Kunststoff-Wellplatten

Kelleraußentreppe  
7 Steigungen Rohbeton inklusive Vorplatz mit Bodenablauf

## Innenausstattung

EG / DG	Fliesen / Teppichboden / Laminatboden Wandtapete / Wandpaneele / Wandputz / in WC Wandfliesen diverse Deckenpaneele / Deckenputz Holztüren mehrfach im Rückbau, stellenweise neueren Datums Bad in Rohbauzustand, WC ohne Objekte
KG	größtenteils Rohbauzustand, teilweise mit Wandputz baujahresgemäße Feuchte in erdberührenden Wänden

## Technik

Heizung	nicht vorhanden (ursprünglich ÖL-Einzelöfen)
Sanitär / Elektro	vermutlich Stand 1950er - 1990er Jahre

## Energieeffizienz

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

### 2.1.2 Nebengebäude

nur von außen besichtigt

### Werkstatt mit Schuppen

vermutlich ehemaliger Kleintierstall aus 1950er Jahren  
Mauerwerksbau mit massiver Zwischendecke  
Außenputz / diverse bzw. fehlende Fenster und Türen  
flaches Pultdach mit Faserzement-Wellplatten (baujahresgemäß vermutlich asbesthaltig)  
einfache Elektroinstallation / Wasseranschluss

### Garage

Baujahr vermutlich 1970er / 1980er Jahre  
Rohmauerwerk / Stahlschwinger  
flaches Pultdach wie Werkstatt

## 2.2 Außenanlagen

vernachlässigt, komplett verwildert bzw. schadhaft  
Räumung, Grundpflege und komplette Überarbeitung erforderlich

befestigte Flächen größtenteils aus Waschbetonplatten  
15 Steigungen Zugangstreppe mit einfachem Stahlrohrgeländer  
Holzzäune / zur Straße auf Stützmauerchen aus Klinkermauerwerk  
Grasfläche / überhohe Büsche und Bäume

ca. 25 m<sup>2</sup> Hofüberdachung aus leichter Holzkonstruktion mit Kunststoff-Wellplatten  
2 offene Holzschuppen

vermutlich übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Alter und Zustand unklar)

### 3 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das **mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück** in **63674 Altenstadt – Höchst, Bahnhofstraße 13**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Höchst an der Nidder</i>	1237	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Höchst an der Nidder</i>	1	262/12	637 m <sup>2</sup>

wird zum **Wertermittlungsstichtag 17.12.2024** geschätzt mit rd.

**191.000,00 €**

**in Worten: einhunderteinundneunzigtausend Euro**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

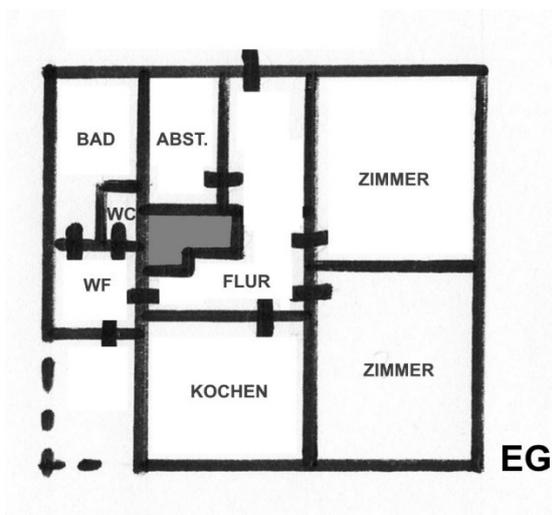
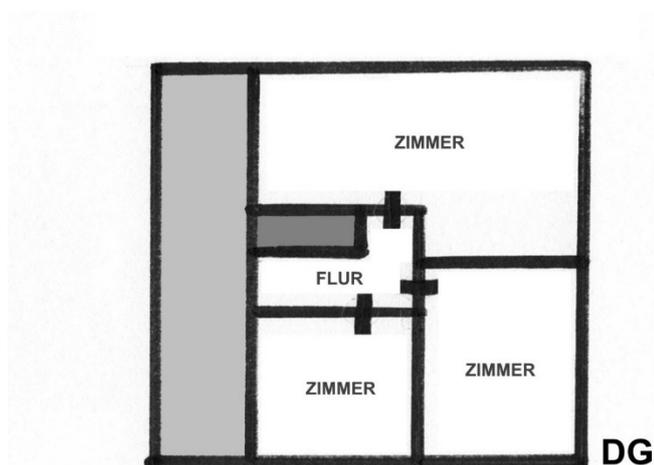
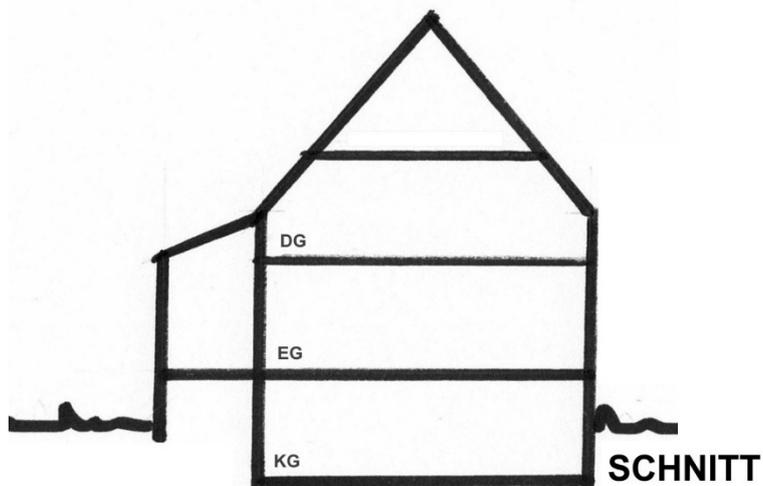
Das Gutachten zu diesem Exposé wurde vom Amtsgericht Büdingen zum Zweck der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren beauftragt. Ich habe es aufgrund eingehender Besichtigung des Objekts und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche bzw. wirtschaftliche Bindung. An dessen Ergebnis 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 18. Dezember 2024



## 4 Planskizzen Wohnhaus (ohne Maßstab)



## 5 Fotos



**Straßen- und Hofansicht Wohnhaus**



**Hofüberdachung**



**Werkstatt**



**Garage**



**Gartenansicht Nebengebäude**