Dipl.-Ing.
Hans-Joachim Jung

Sachverständiger für
• Grundstücks- und
Gebäudebewertung
• Bauschäden

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1

63654 Büdingen

Datum: 16.01.2025
Az.: 7 K 23/24

Exposee
zum

G U T A C H T E N

GG 036/2024

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das mit einem
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück
in 61209 Echzell, Friedenstraße 27

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 16.12.2024 ermittelt mit rd.

293.000,00 €

Ausfertigung Nr. 11 PDF
Dieses Exposee besteht aus 12 Seiten.

Gederner Straße 40
63688 Gedern/OS
Tel. 0 60 45 / 98 37 17
Fax 0 60 45 / 95 24 351
Mobil 0171 / 430 11 83
www.jung-gutachten.de
info@jung-gutachten.de
Steuer-Nr. 034 832 60106
Sparkasse Oberhessen
IBAN: DE60 5185 0079 0027 0171 77
BIC: HELADEF1FRI

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Kurzbeschreibung des Objekts**	**3**
1.1	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	3
2	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**4**
2.1	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	4
2.1.1	Wohnhaus	4
2.1.2	Außenanlagen	7
3	**Verkehrswerts**	**8**
4	**Anlagen**	**9**
5	**Schlussbemerkungen**	**11**
6	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**12**
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	12
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	12
6.3	Verwendete fachspezifische Software	12

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	Friedenstraße 27 61209 Echzell
Gemarkung:	Echzell Flur 22 Nr. 30/2 mit 801 m²
Bebauung:	Einfamilienhaus (Fertighaus) KG / EG Einliegerwohnung im KG
Baujahr:	1970
Ausstattungsstandard:	2,5 modernisierungsbedürftig
Besichtigung:	Grundstück und Gebäude (Hauptwohnung und Keller) konnten besichtigt werden. Die Einliegerwohnung konnte nicht besichtigt werden, die Raumaufteilung und die Ausstattung wurden nach Angaben des Eigentümers aufgezeichnet.
Bodenrichtwert:	140,00 €/m² zum Stichtag 1.1.2024
Wertermittlungsstichtag:	16.12.2024
Verkehrswert:	**293.000,00 €** In Worten: Zweihundertdreiundneunzigtausend Euro

1.1 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze;
Das Objekt ist eigengenutzt.
Die Einliegerwohnung konnte nicht besichtigt werden.

2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.1 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.1.1 Wohnhaus

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Fertighaus auf Massivkeller, Baujahr 1970
teilausgebautes UG / EG / nicht ausbaubares Dach
unsaubere Detailausbildungen, allgemeiner Modernisierungsstau
Hauptwohnung nicht barrierefrei, Einliegerwohnung unklar

Konstruktion

UG	Mauerwerksbau / Fundamente, Bodenplatte, Treppe und Decke aus Beton
EG	beplankte Holzständerkonstruktion mit Holzbalkendecke
Dach	Walmdach aus Holzbindern

Fassade

Wand	UG	Putz mit Anstrich, mehrfach gerissen
	EG	Fertigteil-Fassade mit Anstrich
Fenster		Kunststoff mit Isolierglas aus ca. 2000 Kunststoff-Rollläden, Dämmung der Kästen unklar Außenfensterbänke im UG aus Naturstein bzw. fehlend, im EG aus Blech
Haustüren		Kunststoff mit Glasausschnitten aus ca. 2000 in EG in ursprünglichem Holzgewände
Dach		Betondachsteine aus Baujahr Entwässerung aus Zinkblech aus ca. 2010, Blitzschutz Kaminkopf unverkleidet Dachfläche ungedämmt mit Unterspannbahn, obere Geschossdecke mit unvollständiger Glaswolldämmung

Besondere Bauteile

Eingangstreppe Hauptwohnung
11 Steigungen inklusive Vorpodest
abgemauerte Massivtreppe mit Natursteinbelag und Stahlgeländer
Einhausung Vorpodest aus leichter Aluminiumkonstruktion

Überdachte Terrasse Hauptwohnung
ca. 40 m², Bodenfliesen auf Betondecke über UG
Einhausung aus leichter Holzkonstruktion mit einfacher Holz- bzw. Blechverkleidung
Pultdach mit einfachen Kunststoff-Wellplatten
zum Garten 6 Steigungen Massivtreppe mit Waschbetonbelag und Holzgeländer

Vordach Eingang Einliegerwohnung
ca. 1,5 m² leichte, vorgehängte Stahlkonstruktion

Innenausstattung Hauptwohnung

größtenteils		übliche Raumhöhen Laminatboden Wandtapete mit Anstrich diverse Deckenpaneele, teilweise mit Einbauspots Innenfensterbänke aus Naturstein glatt furnierte Türen
EG	Diele	Bodenfliesen
	WC	Bodenfliesen, ca. 1,50 m hoch Wandfliesen Stand-WC mit Wandspülkasten / Handwaschbecken Wasserleitung stellenweise auf Putz
	Küche	Einbauküche, im Arbeitsbereich raumhoch Wandfliesen
	Eltern	einseitig Wandpaneele
	Bad	ca. 2012 komplett modernisiert Bodenfliesen, raumhoch Wandfliesen abgemauerte Dusche mit Glastür / Badewanne / WC an Vorwand / Waschbecken
DG	Dachboden	Zugang über gedämmte Einschubleiter stellenweise Belag aus OSB-Platten, sonst Rohbauzustand
UG	allgemein	Raumhöhe ca. 2,20 m
	Flur	provisorischer Treppenbelag, kein Geländer einfacher Teppichboden
	Heizung	Bodenfliesen, stellenweise raumhoch Wandfliesen Rohdecke, teilweise mit Anstrich Aufstellraum Waschmaschine und Trockner
	Gast	Wandpaneele

Innenausstattung Einliegerwohnung

allgemein — konnte nicht besichtigt werden
Raumhöhen vermutlich wie UG-Hauptwohnung
(für Wohnraum lt. HBO 2,25 m erforderlich)

Lt. Eigentümer — in Anbau: Windfang / Kochen / Essen / Kind
in Hauptbau: Wohnen / Schlafen / Flur / Bad

Natur- bzw. Kunststeinbelag aus Baujahr, teilweise mit Laminat überlegt
größtenteils Wandtapete an Gipskarton, ca. 2012 nach Wasserschaden erneuert
Deckenputz mit Anstrich
glatt furnierte Türen
keine offensichtlichen Feuchteschäden

Technik

Heizung — Öl-Zentralheizung

Kessel: Fa. Brötje, Baujahr 2001, 26-30 kW, Warmwasserspeicher 55 Liter
Brenner: Fa. Weishaupt, Baujahr 2004
Tanks: Fa. Rotec, 4 x 750 Liter, doppelwandig aus Kunststoff

Rohinstallation vermutlich aus 1970
frei liegende Heizleitungen in unbeheizten Räumen unvollständig gedämmt

größtenteils Flachheizkörper, vereinzelt ältere Rippenheizkörper

Elektro / Sanitär
größtenteils dem Baujahr entsprechend

Energieabrechnung
lt. Eigentümer getrennte Zähler an Zapfstellen und Heizkörpern
jeweils eigene Stromzähler für Wohnungen

Internet — Glasfaseranschluss lt. Eigentümer möglich, aber nicht beantragt

Energieeffizienz

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

Mögliche Schadstoffbelastung

Holzschutzmittel
waren bis 1989 für tragende Bauteile von Fertighäusern vorgeschrieben
und können Schadstoffe wie PCP, TCP, Lindan oder Formaldehyd enthalten

Asbest — ist bis zum Verbot 1993 häufig in Fassadenverkleidungen zu finden,
verursacht im gebundenen Zustand jedoch kaum Probleme

Ob und inwiefern das Bewertungsobjekt belastet ist, kann nur durch ein separates Schadstoffgutachten geklärt werden.

2.1.2 Außenanlagen

Befestigte Flächen

Hof	Betonpflaster
Wege	Betonplatten

Begrünte Flächen

Grasfläche, niedrige Einzelbäume und -Büsche

Einfriedungen

Straße	niedrige Mauer mit mehrfach defekter Natursteinverkleidung einfacher Holzzaun zweiflügeliges Hoftor (Stahlrahmen mit defekter Holzfüllung)
Garten	geschlossener Holzzaun

Sonstiges

einfacher Holzschuppen
Drainage um Haus lt. Eigentümer ca. 2012 überarbeitet
Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (vermutlich aus Baujahr) werden unterstellt.

3 Verkehrswerts

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 61209 Echzell, Friedenstraße 27

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Echzell	3850	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Echzell	22	30/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2024 mit rd.

293.000,00 €

in Worten: zweihundertdreiundneunzigtausend Euro

geschätzt.

4 Anlagen

HESSEN

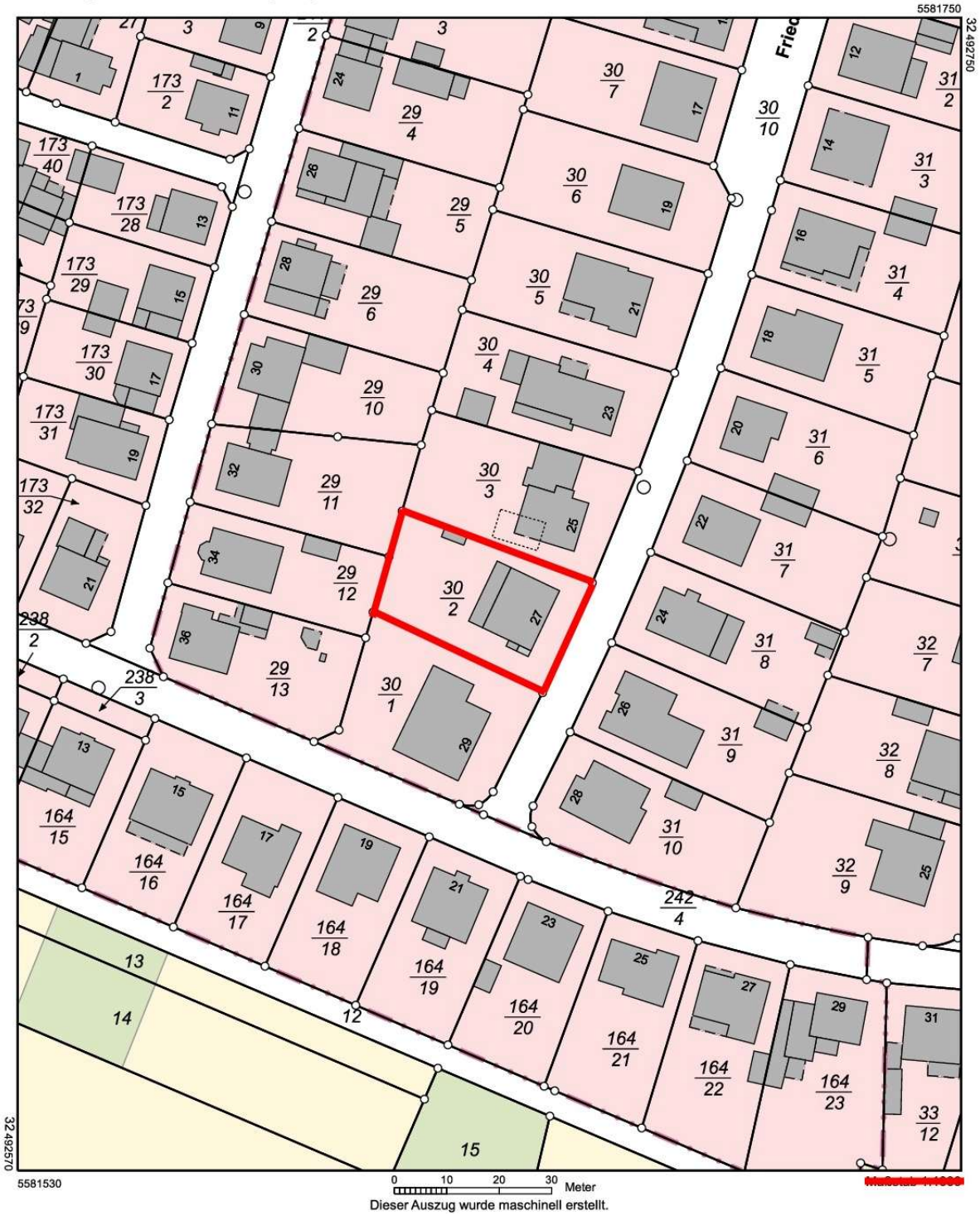
Amt für Bodenmanagement Büdingen

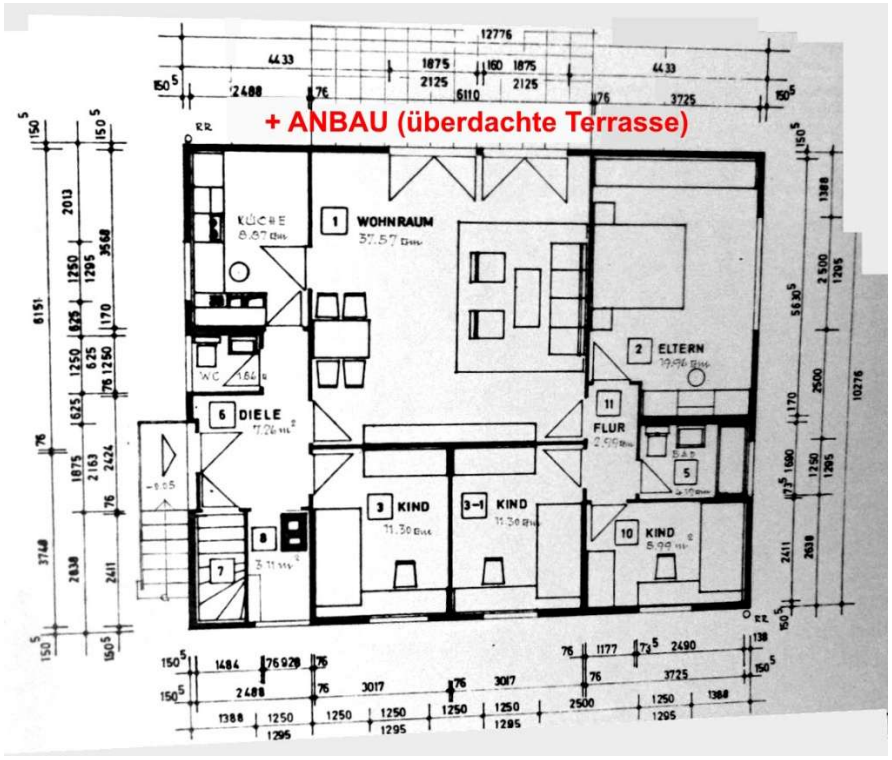
Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

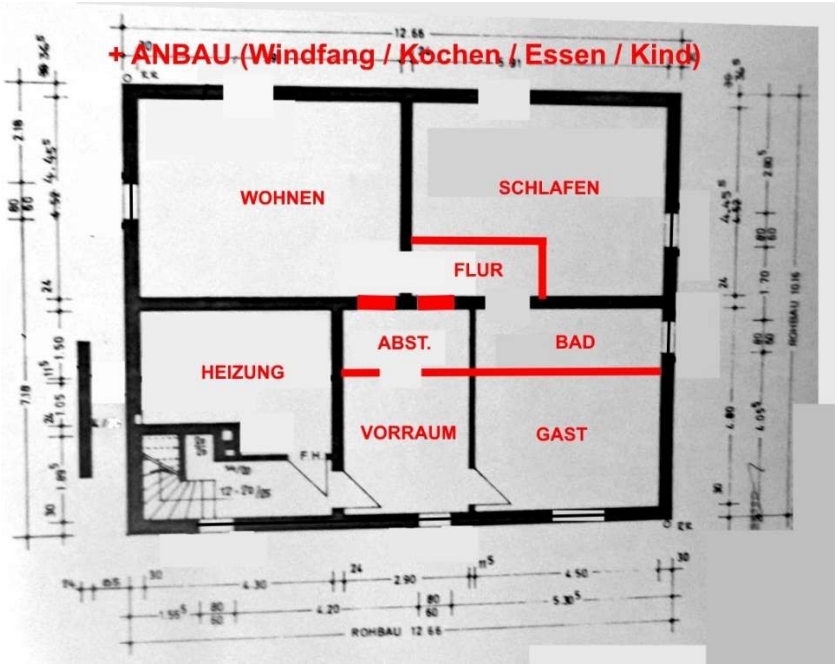
Liegenschaftskarte ~~1:1000~~
Hessen
Erstellt am 28.11.2024
Antrag: 202745842-1

Flurstück:	30/2	Gemeinde:	Echzell
Flur:	22	Kreis:	Wetterau
Gemarkung:	Echzell	Regierungsbezirk:	Darmstadt





Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss

5 Schlussbemerkungen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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 Schadensersatzhaftung 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 Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

Gedern, den 16. Januar 2025

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des WPGEG vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023, Nr. 394)

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738),
zuletzt geändert durch Artikel 34 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023, Nr. 411)

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien
und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung)
vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:
Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung,
in der Fassung vom 18. Juli 2007

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97),
in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14),
zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 24. August 2004 (BGBl. I S. 2198)

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[5] Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2024

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 11.09.2024) erstellt.