

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Datum: 08.11.2025
Az.: 7 K 26/25

Exposé zum
GUTACHTEN
30/2025 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das **mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück**
in **63679 Schotten – Rainrod, Zum Eisenacker 15**



Der **Verkehrswert** wurde zum **Stichtag 07.11.2025** ermittelt mit rd.

387.000,00 €

Dieses Exposé besteht aus 8 Seiten.

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	63679 Schotten – Rainrod, Zum Eisenacker 15
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rainrod, Blatt 2035, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Rainrod, Flur 4, Flurstück 217 (546 m²)
Bebauung:	Baujahr 2021 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung vermutlich Holzständerbauweise auf Keller aus Betonfertigteilen teilausgebautes UG / EG / ausgebautes DG Wohnfläche ca. 116 m² + 55 m² = 171 m² seit Anfang 2025 leerstehend, nicht barrierefrei
Bodenrichtwert:	85,00 €/m² (zum Stichtag 01.01.2024)
Wertermittlungsstichtag:	07.11.2025
Verkehrswert:	rd. 387.000,00 €

2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.1 Wohnhaus

Baujahr 2021
teilausgebautes UG / EG / ausgebautes DG
nicht barrierefrei

Konstruktion

soweit aus Bauplänen bzw. vor Ort ersichtlich:

UG	Plattenfundament Wände, Treppe und Decke aus Betonfertigteilen
EG / DG	Holzständerbauweise 38 Grad geneigtes Satteldach auf Drempel, keine Aufbauten

Fassade

Wand	UG EG / DG	farbig abgesetzter Putz, unsaubere Ausführung Rauputz mit Anstrich auf Außendämmung
Fenster		Kunststoff mit Dreifachverglasung, Außenfensterbänke aus Blech Kunststoff-Rollläden mit Elektroantrieb, in Dachflächenfenstern mit Handkurbeln
Haustüren		einflügelig aus Kunststoff mit Isolierglasausschnitten
Dach		Betondachsteine, ca. 20 cm Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle Entwässerung aus Kunststoff

Besondere Bauteile

- Terrassenüberdachung
ca. 10 m² aufgeständertes Pultdach, leichte Stahlkonstruktion
- Kelleraußentreppe
ca. 14 Steigungen aus Rohbeton
Stützmauer aus Beton, zur Hofseite unschön mit Dichtschlämme versehen

Innenausstattung

- UG–DG größtenteils übliche Raumhöhen
Vinylboden
Innenfensterbänke aus Kunststein
glatte Türen
- Sanitärräume Bodenfliesen
brüstungs- bis raumhoch Wandfliesen
weiße Objekte / Vorwandinstallation
- EG-DG größtenteils detailgenaue Ausführung, gepflegter Zustand
Raufasertapete mit Anstrich an Wand und Decke
- EG Diele Bodenfliesen
offene, eingestemmte Holztreppe, Holzgeländer mit Metallstäben
- Technik Bodenfliesen
Hausanschlussraum Strom und Gas, Aufstellraum Gasheizung
- WC WC / Waschbecken
- Kochen Bodenfliesen
keine Einbauküche, Wandtapete im Spritzschutzbereich beschädigt
- DG Bad WC / Waschbecken / Eckdusche mit Glasabtrennung / Badewanne
- Spitzboden Zugang aus Flur über gedämmte Einschubleiter
Rohbauzustand, nur teilweise mit Holzplanken belegt
- UG größtenteils vermutlich Selbstausbau in Eigenleistung, leicht verworht
fehlende Sockelleisten, unsaubere Detailausbildungen
- Treppenhaus / Flur Einlieger einfacher Treppenbelag aus Vinylplatten, Geländer fehlt
Bodenfliesen mit unregelmäßigem Fugenbild
- Keller Aufstellraum Lüftungsanlage
Rohestrichboden mit Feuchteschaden (siehe Foto in Anlage)
möglicherweise durch Kondenswasser aus Lüftungsanlage
- Bad Waschbecken mit Auf-Putz-Installation / WC / abgemauerte Dusche
ca. 3 m² unverkleidete Wandfläche im Bereich
Hausanschluss Wasser und Technik Hebeanlage
- Wohnen / Essen / Kochen teilweise Wandtapete bzw. Holzverkleidung
glatte Einbauküche
- Ankleide Türdurchbruch zu Schlafen unverkleidet

Technik

Heizung	Gas-Zentralheizung (Brennwerttechnik) Fa. Vaillant Fußbodenheizung
Lüftung	zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Fa. Vaillant)
Sanitär	Hebeanlage, bei Ortstermin mit Störungsmeldung
Elektro	dem Baujahr entsprechend, hochwertig

Energieeffizienz

Ein Energieausweis lag nicht vor.
Baujahr und Bauweise lassen auf eine leicht überdurchschnittliche Energiebilanz schließen.

2.2 Außenanlagen

Befestigte Flächen

Zuweg und Eingangspodest	Betonpflaster
Terrasse vor Essen	Betonplatten
Terrasse Einlieger und Hof	unsauber geschottert

Treppen und Stützmauern

ca. 2 m hohe Hangabstützung zur Terrasse Einlieger aus Betonblöcken mit Ausblühungen
bis ca. 1 m hohe Beton-Fertigteile, Gartentreppe aus Beton-Blockstufen

Einfriedungen

diverse und unvollständig:
Stabmattenzäune, teilweise mit Pfosten als Gabione
provisorischer Maschendraht, Holzlatten

Begrünte Flächen

Grasland, Einzelbüsche, Hecken

Sonstiges

Allgemeine Grundpflege erforderlich.
Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterstellt.

3 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das **mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück** in **63679 Schotten – Rainrod, Zum Eisenacker 15**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rainrod	2035	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Rainrod	4	217	546 m ²

wurde zum **Stichtag 07.11.2025** ermittelt mit rd.

387.000,00 €

in Worten: dreihundertsiebenundachtzigtausend Euro

Urheberschutz. Alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten zu diesem Exposé wurde vom Amtsgericht Büdingen zum Zweck der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren beauftragt.

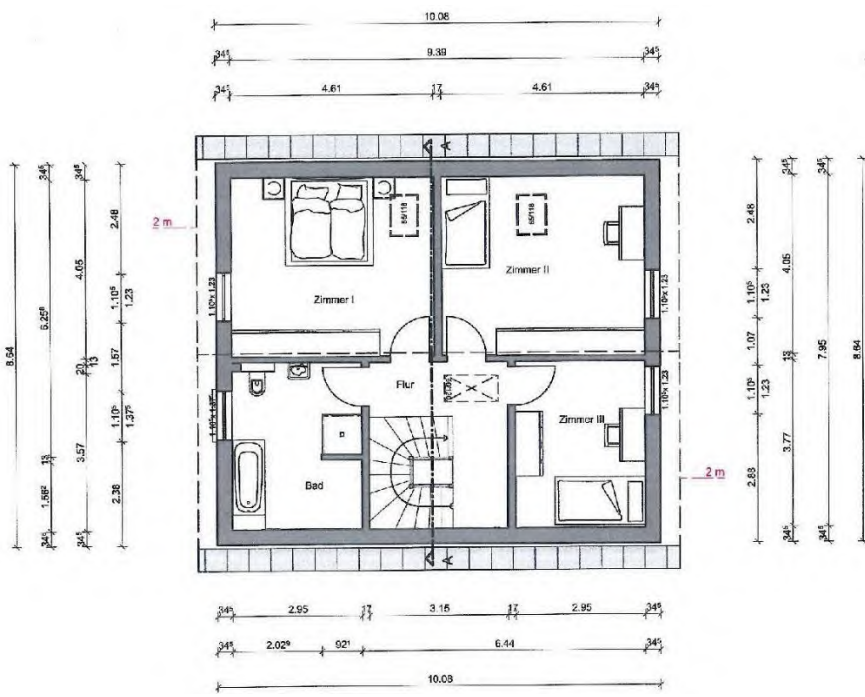
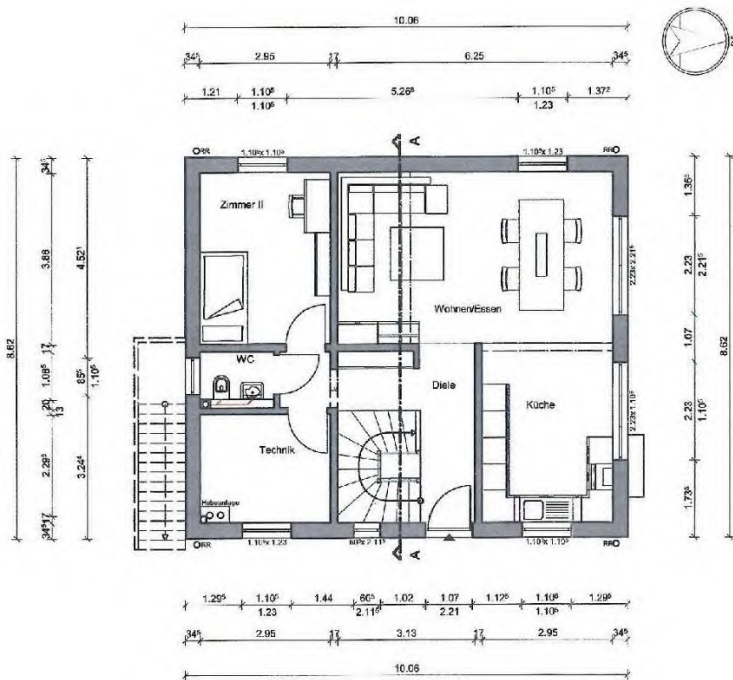
Ich habe es aufgrund eingehender Besichtigung des Objekts und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche bzw. wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

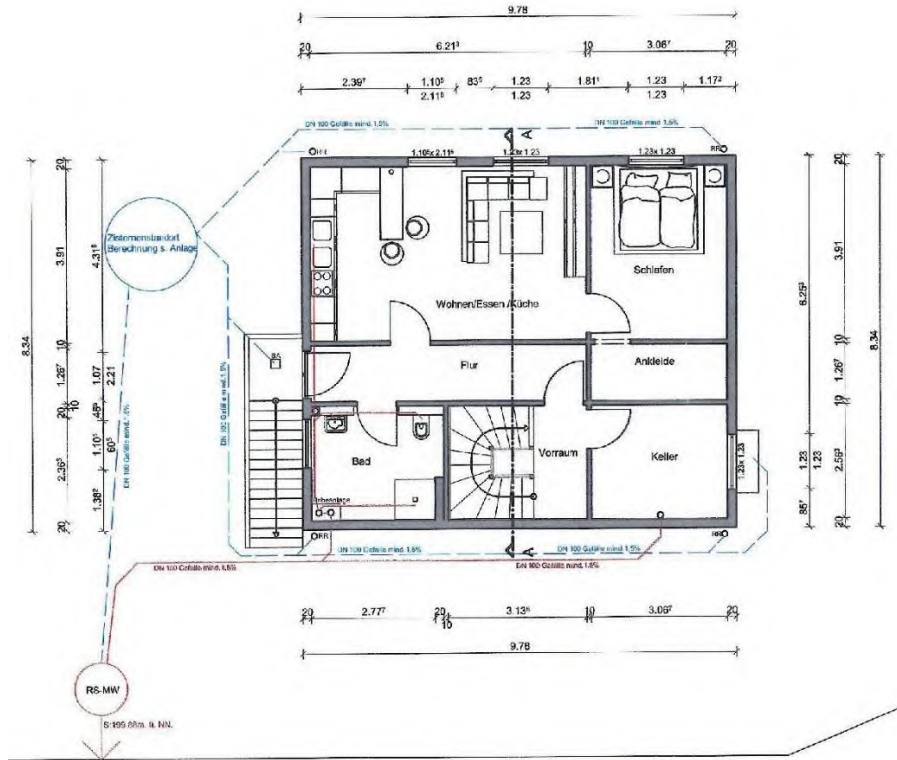
Mit meiner Unterschrift bescheinige ich zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Gedern, den 08. November 2025

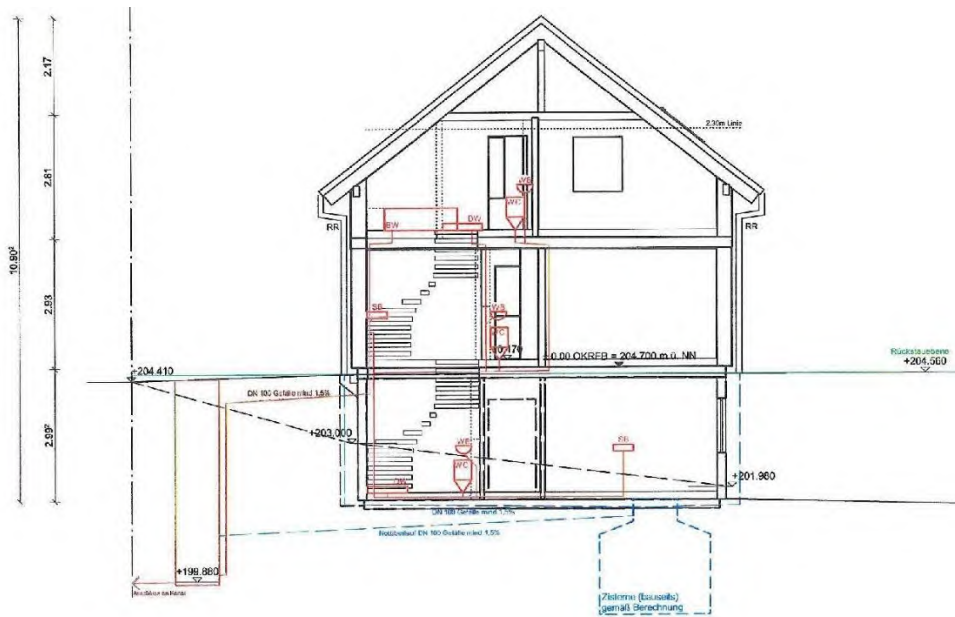


4 Pläne (verkleinert)





UNTERGESCHOSS (Zisterne nicht ausgeführt)



SCHNITT (Zisterne nicht ausgeführt)

4.1 Fotos



02 – von Osten



03 – von Norden



04 – von Nordwesten



05 – von Westen



06 – von Südwesten



07 - Stellplätze