

Ingenieurbüro
Ulrich Gerhards
Wingertstraße 11
61200 Wölfersheim

Telefon: 0176 / 222 718 54

Telefax: 0 60 36 / 98 91 69 9

E-mail: post@ibgerhards.de

E x p o s é z u m G U T A C H T E N

636/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 2
gem. Aufteilungsplan
über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen: 7 K 27/25

Stadt/Gemeinde: Büdingen

Straße / Hausnr:

Objektart: Zweifamilienhaus mit Garage in MEA u. SE aufgeteilt.

Bewertet: SE Nr. 2, Wohnung im Ober- und Dachgeschoss,
dem Sondernutzungsrecht an den beiden PKW-Stellplätzen

Auftrag vom: 23.11.2025 mit Eingang vom 24.11.2025

Wertermittlungstichtag: 09.01.2026



Wölfersheim, den 27.02.2026

Zusammenfassung der Ergebnisse der Wertermittlung

Gemeinde: 63654 Büdingen

Flur; Flurstück: 1,

Straße, Hausnr:

Objektart : Zweifamilienhaus, SE Nr. 2, 636/1.000 MEA

Grundstücksgröße lt. Grundbuch: Lfd. Nr. 1: 513 m²

BGF (nur Objekt) 356 m² (gesamtes Objekt)

Wohnfläche nach WoFIV: 122 m² (SE Nr. 2)

Garage: ☒ Ja; ☐ Nein (SE Nr. 2) 2 Stellplätze als Sondernutzungsrecht

Bauplanungsrecht: ☐ § 34 BauGB ☒ § 30 BauGB
GFZ = 0,30 , GRZ = 0,60

Darstellung im Flächen-nutzungsplan, gem. BauNVO W = Wohngebiete

Denkmalschutz: ☐ Ja ☒ Nein

Ortsbesichtigung und Wertermittlungstich-tag: 09.01.2026

Lasten u. Beschränkungen Abt. II: ☐ Ja; ☒ Nein

Baulasten: ☐ Ja; ☒ Nein

Abgaben, Beiträge u. Gebühren: ☐ Ja; ☒ Nein

Entwicklungszustand: Bebaut

Topografische Grundstücklage:	Nahezu eben
Form d. Grundstücks	Nahezu quadratisch (idealisiert)
Eintragungen Altlastenkataster	☐ Ja; ☒ Nein
Steinbruch	In der Nähe ist ein Steinbruch vorhanden. Siehe Gutachten.
Abgeschlossenheit der Wohnung	☒ Ja; ☐ Nein
Instandhaltungstau	☒ Ja; ☐ Nein

Verkehrswert SE Nr. 2, 636/1.000 MEA: 234.000,-- €

1 Beschreibung des Bewertungsobjektes

1.1 Gebäudebeschreibung – Allgemein

Bewertet wird ausschließlich das SE Nr. 2, gem. Aufteilungsplan, Sondereigentum im Ober- und Dachgeschoss, dem Sondernutzungsrecht an den beiden PKW-Stellplätzen.

Das Gebäude ist gem. Auskunft des Eigentümers in Massivbauweise, im Jahr 1989 errichtet und vollunterkellert. Im Zeitraum von 1997 bis 2000 wurde das Gebäude aufgestockt. Das Dach ist als Satteldach mit einer Betondachsteindeckung aufgeschlagen. Der Eingangsbereich wird über eine sechsstufige, massive Treppe erreicht. An beiden Seiten des Treppenlaufs, ist ein geschmiedeter Handlauf mit senkrechten Stäben montiert.

Zum Garten ist ein Balkon in Stahlbauweise errichtet.

Die Dachentwässerung wird jeweils über halbrunde, verzinkte Dachrinnen und Fallrohre in das Kanalsystem eingeleitet.

Das Gebäude wurde in Wohnungseigentum, gem. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt.

Im Keller befindet sich eine Hebelanlage.

1.2 Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage

Es sind an und in der baulichen Anlage keine Verunreinigungen erkennbar, welche aufgrund des Ortstermins und der Inaugenscheinnahme separat zu berücksichtigen wären, bzw. eine Wertrelevanz aufweisen.

1.3 Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks

Das zu bewertende SE Nr. 2 wird zum Zeitpunkt der Besichtigung durch den Eigentümer bewohnt.

Büdingen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nachfrage und Vermietbarkeit von solchen Objekten wird jedoch als **normal**, bewertet.

Ein dauerhafter Leerstand ist aufgrund der Raumkonzeption und der Lage im Ort, sowie im Hinblick auf die regionale Verkehrsanbindung, nicht zu erwarten.

Steinbruch in der Nähe:

In ca. m Luftlinie in nordwestlicher Richtung befindet sich ein Steinbruch. Es ist durch den Betrieb mit Immissionen und Emissionen zu rechnen.

1.4 Demographische Entwicklung

Büdingen, Wetteraukreis, Hessen

Der demografische Wandel verändert Hessen: Hessens Bevölkerung wächst und wird laut aktuellen Prognosen auch in den nächsten Jahren noch zunehmen. Die Hessinnen und Hessen leben erfreulicherweise immer länger und bleiben bis ins hohe Alter sehr aktiv. Schließlich werden die Lebensentwürfe der Menschen in Stadt und Land immer vielfältiger.

Das Bevölkerungswachstum wird angesichts eines negativen Geburtenaldos in Hessen wesentlich von der Zuwanderung vor allem aus anderen EU-Staaten bestimmt. Da diese zumeist in städtische Gebiete stattfindet, wird hier bis 2035 ein Wachstum erwartet, in ländlichen Räumen hingegen tendenziell ein Bevölkerungsrückgang. Daher wird die Bevölkerungszahl in Südhessen voraussichtlich zunehmen, in Mittel- und Nordhessen wahrscheinlich abnehmen. (Quelle, demographie-portal.de)

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für Büdingen ist ab dem Jahr 2005 bis 2025 positiv. Danach bis 2030 gleichbleibend weiterverlaufend. Vergleicht man diese Entwicklung mit dem Wetteraukreis ist nahezu eine Parallelität zu erkennen. Jedoch ist die Bevölkerungsentwicklung im Wetteraukreis stärker. Es handelt sich um den Demografietyt Nr. 4 „Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen. (Quelle: Bertelsmann Stiftung Stand: k. A.)

1.5 Energetische Eigenschaften, §2, Abs. 3

Es wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen aus der zum Zeitpunkt der Planung und Ausführung aktuellen Wärmeschutzvorschriften, o. ä. für dieses Gebäude erfüllt und umgesetzt wurden.

Eine Überprüfung der spezifischen Kennwerte der Materialien im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht vorgenommen. Dies kann im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht geleistet werden.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Der Verbrauch fossiler Energien (Heizöl) ist ebenfalls nicht bekannt.

1.5.1 Grob überschlägige energetische Einschätzung

Es wird nachfolgend eine grob überschlägige Einschätzung der energetischen Eigenschaften des Objektes über das Online-Tool KfW Sanierungsrechner vorgenommen.

Die **Energieeffizienzklasse** des Gebäudes ergibt sich dadurch mit **F** (160 bis 200 KWh/(m²a)).

Der **Endenergieverbrauch** wird zwischen **170 KWh/(m²a)** und **190 KWh/(m²a)** geschätzt. Diese Aussage dient ausschließlich einer groben Einschätzung und Eingruppierung des Gebäudes!

Energieverbrauch einzelner Baujahre zum Vergleich:

Bestandwohngebäude vor 1977:	250 KWh/(m²a)
Wohngebäude im Mittelwert, durchschnittlich:	170 KWh/(m²a)
KfW 55 Effizienzgebäude:	40 KWh/(m²a)

1.6 Barrierefreiheit, §2, Abs. 3

Das Grundstück ist barrierefrei zugänglich.

Das Objekt ist ausschließlich über sechs Treppenstufe (Niveauunterschiede) gegenüber dem Geländeniveau zu erreichen. Das SE Nr. 2 (OG, DG) wird über einen weiteren Treppenlauf erreicht. Eine Barrierefreiheit, z. B. für Rollstuhlfahrer ist nicht gegeben.

1.7 Beschreibung des Objektes

Anmerkung:

- Die **Flächenberechnungen** wurden anhand der zur Verfügung gestellten Grundrisspläne durchgeführt. Teilweise wurden die Maße aus den Planunterlagen gemessen und umgerechnet, da nicht alle Maßketten vorhanden

waren. Die Bauausführung weicht teilweise von den Planunterlagen ab. Dies hat geringe Auswirkungen auf die Wohnfläche.

Von der Garage sind keine Unterlagen vorhanden.

Die Berechnungen sind als **grob überschlägig** zu verstehen. (Siehe Anlage 1).

Bruttogrundfläche, gesamtes Objekt:	rd.	356 m ²
Wohnfläche SE Nr. 2 (OG, DG):	rd.	122 m ²
Bruttogrundfläche Garage (Annahme):	ca.:	18 m ²

Anmerkung:

Für die Garage und einen weiteren Stellplatz besteht ein Sondernutzungsrecht gem. Teilungserklärung.

1.7.1 Beschreibung Rohbau (gesamtes Gebäude):

Konstruktionsart:	Konventionelle Bauweise, massiv.
Fundamente:	vermutlich Beton oder Stahlbetonstreifenfundamente.
Kelleraußenwände:	Mauerwerk/Stahlbeton, keine konkrete Aussage möglich (d = 0,20 m, lt. Planunterlagen)
Kellerinnenwände:	Mauerwerk (d= 0,175 bzw. 0,115 m).
Kellerdecke:	Stahlbetondecke.
Kellerfußboden:	Beton mit Estrich.
Kellertreppe:	Massive Stahlbetontreppe.
Geschossaußenwände:	Vermutl. Mauerwerk (d = 0,20 m).
Geschossinnenwände:	Vermutl. Mauerwerk (d = 0,20, bzw. 0,12).
Geschosstreppe:	Siehe Kellertreppe
Geschossdecke:	Stahlbetondecke.
Dachboden:	Holzbalkendecke.
Treppe zum DG:	Einholmtreppe mit Holzstufen.
Dachkonstruktion:	Satteldach.

1.7.2 Beschreibung Ausbau, SE Nr. 2, OG, DG:

Dacheindeckung:
- Betondachsteine.

Außenwandflächen:

- vermutlich mineralischer Putz, Farbe weiß. Der Sockel ist mit Spaltklinker verkleidet.

Fenster, unterschiedliche Ausführungen:

- KG:
 - Einfache Einscheibenfenster.
- EG/DG:
 - Holzfenster mit Zweifachisolierverglasung. Teilweise bodentiefe Fenster.

Außentür: Holzrahmentür mit Füllung, feststehendem Seitenteil in dunkler Farbe gestrichen/gebeizt.

Innentüren: Überwiegend Weißlacktürblätter mit Futter und Bekleidung. Die Drückergarnituren sind aus Edelstahl mit Türschild.

Schornstein:

- Ein Schornstein

Heizung:

- Gastherme von Buderus, Baujahr gem. Angabe des Eigentümers von 2012. Typ: unbekannt.
- Die Wärmeübertragung findet über Radiatoren statt.
- Es sind separate Warmwasser- und Kaltwasserzähler im Obergeschoss vorhanden.

Warmwasseraufbereitung:

- Über Zentralheizung.

Elektrik:

- Verteilerkasten mit Sicherungsautomaten im Keller. Es sind zwei separate Zähler vorhanden. Die Komponenten sind nicht auf dem Stand der Technik.

Sanitärinstallation:

- KG:
 - Dusche: Waschbecken mit Einhebelmischbatterie. Halbrunde Duschtasse, mit Ganzglasdusche und Türen über Eck. Unterputzeinhebelmischbatterie, mit Duschbrause und Stange.
- OG
 - Bad: Eingelassenes Waschbecken im Waschtisch mit großem Unterschrank und zwei Schubladen. Einhebelmischbatterie. Halbrunde Duschtasse, mit Ganzglasdusche und Türen über Eck. Aufputzarmatur mit Einhebelmischbatterie. Duschpanel mit Raindance, separate Duschbrause mit Stange. Hänge- WC mit

Vorwandinstallation. Eckbadewanne mit Unterputzarmatur und Einhebelmischbatterie.

Bodenbeläge:

- KG:
 - Überwiegend quadratische Fliesen im Kreuzverband in diversen Farbtönen.
- OG:
 - Wohn-, Ess-, Schlafzimmer (Musik) und Küche mit dunklem Laminat. Bad mit weißen, rechteckigen Fliesen im Läuferverband.
- DG:
 - Flur mit Laminat. Schlaf- und Kinderzimmer mit dunklem Teppichboden.

Wandbeläge:

- KG:
 - Tapeziert und mit weißer Farbe gestrichen. Teilweise mit senkrechten Nut- und Federbrettern verkleidet. Raum mit Dusche, im Bereich der Dusche, raumhoch mit rechteckigen weißen Fliesen.
- DG:
 - Überwiegend tapeziert und mit weißer Farbe angelegt. Bad, ca.: 2,0 m hoch mit rechteckigen Fliesen. Im Dusch- und Badewannenbereich ist raumhoch gefliest. Das WC ist zur Badewanne mit einer gefliesten Schamwand abgestellt. Im Bereich des Spiegels, WC, Badewanne und Dusche sind die Fliesen farblich (blau) abgesetzt. Es sind ein Heizdeckenstrahler und ein Handtuchheizkörper vorhanden.
- DG:
 - Überwiegend tapeziert und mit weißer Farbe gestrichen. Im Kinderzimmer mit Motivtapete.

Decken:

- KG:
 - Heizungsraum und Abstellkeller mit OWA-Decke. Im Flur zum Außenausgang mit Nut- und Federbrettern.
- DG:
 - Tapeziert und mit weißer Farbe gestrichen. Flurbereich mit Halogenspots.
- DG:
 - Tapeziert und mit weißer Farbe gestrichen.

- Garage: Die Garage ist im Blockhausstil errichtet. Das Dach ist als Flachdach ausgeführt. Dacheindeckung ist unbekannt. Vermutlich wurde eine bituminöse Abdichtung gewählt. Das Tor ist in Lamellenbauweise ausgeführt. Zum Garten ist eine Holzrahmentür mit Glasfläche im oberen und Füllung im unteren Bereich, sowie ein Sprossenfenster vorhanden.
Die Garage wurde nicht von innen besichtigt!
- Gartenhaus: Vermutlich in Holzständerkonstruktion mit waagerechter Holzverkleidung. Das Dach ist als Satteldach mit Betondachsteinen, soweit ersichtlich eingedeckt. Die Entwässerung erfolgt in Wasserbehälter über halbrunde Dachrinnen und Fallrohre.
Das Gartenhaus wurde nicht von innen besichtigt!



SE Nr. 2, Ober- und Dachgeschoss

