



Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Datum: 12.01.2024
Az.: 7 K 29/23

Exposé zum
GUTACHTEN
02 / 2024 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das **mit Garage und Carport bebaute Grundstück**
in **63691 Ranstadt – Dauernheim, Stadener Straße**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum **Stichtag 11.01.2024** ermittelt mit rd.

18.000,00 €

Dieses Exposé besteht aus 5 Seiten.

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	63691 Ranstadt - Dauernheim Stadener Straße
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dauernheim Blatt 2612, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Dauernheim Flur 1, Flurstück 467/3 (292 m²)
Bebauung:	Garage Baujahr ca. 1970, Dach 2012 erneuert Carport Baujahr 2012 je 1 Stellplatz
Bodenrichtwert:	75 €/m² (zum Stichtag 01.01.2022)
Wertermittlungsstichtag:	11.01.2024
Besonderheit:	unvollständig erschlossen Ver- und Entsorgungsanlagen für Nachbargrundstück Nr. 10
Verkehrswert:	rd. 18.000,00 €

2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.1 Garage

Baujahr vermutlich ca. 1970er Jahre
beidseitig verputzter Mauerwerksbau (Außenwände 17,5 cm stark) mit Betondecke

2012 modernisiert und zuletzt als Werkstatt genutzt:
Bodenbelag aus Fliesen / Isoliervergaste Fenster / Kunststofftür mit Glasausschnitt
Segmenttor mit Elektroantrieb (aktuell von außen mit Holzplatten abgestellt)
neues Flachdach (Holzkonstruktion mit Dachbegrünung), Zinkrinne
Elektroinstallation
ehemaliger Holzofen beim Ortstermin bereits ausgebaut / außen liegender Edelstahlkamin

Putz Straßenseite veraltet
ehemalige Wasserschäden an Innenseite Decke und Wand

enge, schlecht einsehbare Zufahrt von der Straße

2.2 Carport

Baujahr ca. 2012
aufgeständerte Holzkonstruktion mit flachem Pultdach wie Garage
Boden aus Betonpflaster

unwirtschaftliche Zufahrt über gesamte Grundstückstiefe

2.3 Außenanlagen

auf Straßen- und Rückseite bis ca. 1,20 m hohe Stützmauern aus Beton
Stahlgitterzaun / verzinktes Schiebetor / älterer Lattenzaun / ca. 3 m ohne Einzäunung
je ca. 1/3 Rasengittersteine / Rasenfläche / unbefestigte Fläche

Sickergrube und Zisterne für Dachentwässerung Garage und Carport
elektrische Pumpe für Gartenbewässerung beim Ortstermin ausgebaut

unterirdische Zuleitung Elektroversorgung für Scheune Haus Nr. 10 aus Garage
Sickergrube für Dachentwässerung Scheune Haus Nr. 10 in Grundstücksecke
ca. 20 m² Baustofflager (hauptsächlich Betondachsteine)

3 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit **Garage und Carport** bebaute Grundstück
in **63691 Ranstadt - Dauernheim, Stadener Straße**

Grundbuch <i>Dauernheim</i>	Blatt 2612	lfd. Nr. 4	
Gemarkung <i>Dauernheim</i>	Flur 1	Flurstück 467/3	Größe 292 m ²

wird zum **Wertermittlungsstichtag 11.01.2024** geschätzt mit rd.

18.000,00 €

in Worten: achtzehntausend Euro

Das Gutachten z 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.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Gedern, den 12. Januar 2024



4 Fotos



02 – Straßenansicht Garage



03 – Rückansicht Carport



04 – Seitenansicht Garage und Carport



05 – Rückseite Grundstück



06 – Brandwand Scheune Haus Nr. 10