



Amtsgericht Büdingen  
Stiegelwiese 1  
63654 Büdingen

Datum: 04.12.2024  
Az.: 7 K 30/24

Exposé zum  
**GUTACHTEN**  
18/2024 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG  
für das mit einem **Mehrfamilienhaus mit Gewerbefläche** bebaute Grundstück  
in **63699 Kefenrod - Burgbracht, Brachtalstraße 18**



Der **Verkehrswert des Grundstücks**  
wurde **nach dem äußeren Anschein** zum **Stichtag 02.12.2024** ermittelt mit rd.

**431.000,00 €**

Dieses Exposé besteht aus 8 Seiten.

# 1 Kurzbeschreibung des Objekts

<b>Adresse:</b>	<b>63699 Kefenrod - Burgbracht Brachtalstraße 18</b>
<b>Grundbuchangaben:</b>	<b>Grundbuch von Burgbracht Blatt 351, lfd. Nr. 1</b>
<b>Katasterangaben:</b>	<b>Gemarkung Burgbracht Flur 2, Flurstück 24 (1.821 m<sup>2</sup>)</b>
<b>Bebauung:</b>	<b>Vorderhaus    Baujahr 1993 EG – Gewerbefläche OG – 2 Wohnungen DG – 2 Wohnungen</b>  <b>Hinterhaus    ca. 1990 unvollständig ausgebaute Scheune KG – Teilkeller EG – Abstell- und Gewerberäume OG – Wohnung + ausbaufähige Räume DG – ausbaufähiger Dachraum</b>  <b>Wohnfläche rd. 390 m<sup>2</sup> Gewerbliche Nutzfläche rd. 203 m<sup>2</sup></b>
<b>Aktuelle Nutzung:</b>	<b>Gewerbeflächen und eine Wohnung eigen genutzt 3 Wohnungen vermietet (Vorderhaus) 1 Wohnung seit ca. 2013 leerstehend (Hinterhaus)</b>
<b>Bodenrichtwert:</b>	<b>30 €/m<sup>2</sup> (zum Stichtag 01.01.2024)</b>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>02.12.2024</b>
<b>Besonderheiten:</b>	<b>Die Bewertung erfolgte nach dem äußeren Anschein</b>  <b>Das Grundstück ist zwei separat veräußerbare Bereiche teilbar: A – bebaut / ca. 1.131 m<sup>2</sup> B – unbebaut / ca. 690 m<sup>2</sup> (mögliches Baugrundstück)</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>rd. 431.000,00 €</b>

## 2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 2.1 Vorderhaus

Baujahr 1993, Gewerbefläche + 4 Wohnungen  
Hauptbau nicht unterkellert / EG / OG / ausgebaut DG,  
Anbau eingeschossig mit flachem Pultdach bzw. Dachterrasse  
OG nachträglich von Schulungsräumen mit Büros in Wohnungen umgebaut  
größtenteils in Originalausstattung  
nicht barrierefrei

#### Konstruktion

Fundamente, Bodenplatte und Decken größtenteils aus Beton, über OG teilweise Holzbalkendecke  
Mauerwerksbau, ca. 40% des EG in Bruchsteinmauerwerk (ehemaliger Stall)  
ca. 43 Grad geneigtes Satteldach mit Krüppelwalm und Walmgauben

#### Fassade

Wand	Rauputz mit Anstrich, stellenweise vergraut bzw. beschädigt glatter Sockelputz, farbig abgesetzt, mehrfach mit Ausblühungen
Fenster	Holz mit Isolierglas und Kunststoff-Rollläden, insbesondere auf Südseite stark verwittert Außenfensterbänke aus Blech
Türen	ein- bis zweiflügelig aus Holz mit Isolierglasausschnitten, teilweise verwittert
Garagentor	handbetriebenes Stahl-Segmenttor
Dach	Betondachsteine, vermutlich mit baujahresgemäßer Zwischensparrendämmung Entwässerung aus Zinkblech mit teilweise losem Anstrich Gauben mit vertikaler Holzverschalung Kaminköpfe mit beschichteten Faserzementplatten verkleidet Neuanstrich außenliegender Holzbauteile erforderlich

#### Besondere Bauteile

Dachterrasse	ca. 28 m <sup>2</sup> mit aufgeständertem Fliesenbelag, Rinne und verzinktem Stahlgeländer
Notausgang OG Gartenseite	ca. 2 m <sup>2</sup> vorgehängtes Podest mit verzinktem Stahlgeländer, zugehörige Stahltreppe liegt auf Boden, Absturzgefahr!

#### Innenausstattung (lt. Angaben des Eigentümers)

EG	allgemein	Lagerräume unbeheizt, sonst beheizbar
	DU / WC	Doppelwaschbecken / WC / Dusche (derzeit Bad für Wohnung 1)
OG / DG	Wohnräume	durchschnittliche Ausstattung Wand- und Deckentapete Innenfensterbänke aus Holz bzw. Naturstein glatt furnierte Türen Einbauküchen sind Mietereigentum

Bäder	Bodenfliesen, brüstungs- bis raumhoch Wandfliesen Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner
Wo 2 + 3 + 4 Wo 1	WCs mit Wandspülkasten / Waschbecken / Badewanne / tlw. Dusche derzeit nur als WC nutzbar, Badewanne bzw. Dusche fehlen

### Technik

Heizung	Baujahr 2016 Pellet-Zentralheizung, Flachheizkörper nach Mieteinheiten getrennte Zuleitungen vorhanden, Energiemengenzähler fehlen
Elektro	dem Baujahr entsprechend Türsprechanlage im DG zentrale Staubsaugeranlage, derzeit nur von Wohnung 3 genutzt neuere Netzwerkverkabelung nach Mieteinheiten getrennte Unterzähler vorhanden
Sanitär	dem Baujahr entsprechend
Regenwasseranlage	5.000 Liter-Zisterne mit Hauswasserwerk unter Anbau für WCs und Waschmaschinen, Überlauf in Schacht auf unbebautem Grundstücksteil 2.500 Liter-Zisterne mit Tauchpumpe und Wasseranschluss im Hof nur gemeinsame Zähler vorhanden

### Energieeffizienz

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

## 2.2 Hinterhaus

ca. 1990 unvollständig ausgebaute Scheune  
Gewerbefläche + 1 Wohnung + ausbaufähige Räume  
Teilkeller / EG / teilweise OG / DG  
größtenteils in Originalausstattung  
nicht barrierefrei

### Konstruktion

KG	Bruchsteinmauerwerk mit Stampfboden
EG	Mauerwerk mit Massivdecke
OG / DG	Mauerwerk bzw. Fachwerk mit Holzbalkendecke
Dach	Satteldächer, teilweise mit Drempel, keine Aufbauten

### Fassade

Wand	EG OG / DG	größtenteils wie Vorderhaus vertikale Holzverschalung, vermutlich baujahresgemäße Dämmung
Fenster		wie Vorderhaus, Fensterbänke im EG aus Sandstein
Türen		einflügelig aus Holz, eine Tür mit Vordach aus Metall-Fertigteil
Garagentore	zum Hof zum Garten	Rolltor mit Elektroantrieb zweiflügeliges, einfaches Holztor

---

Dach	Tonziegel, Dachfläche und obere Geschossdecke ungedämmt Entwässerung wie Vorderhaus ca. 3 m Dachrinne über Garagentor fehlend, daher Feuchteschaden an darunter liegender Holzkonstruktion und Wandanschluss Kaminkopf aus Klinkermauerwerk
allgemein	Neuanstrich außenliegender Holzbauteile erforderlich starker Efeubewuchs auf Ostseite, möglicherweise in Konstruktion eingewachsen

### **Innenausstattung (lt. Angaben des Eigentümers)**

EG	Büro und Sommerküche beheizbar
OG / DG	Wohnräume mit durchschnittlicher Ausstattung ausbaufähige Räume größtenteils im Rohbauzustand

### **Technik**

Heizung	Elektroöfen zusätzliche Holzöfen in Büro (betriebsbereit) und Wohnen OG (derzeit außer Betrieb) Warmwasserbereitung elektrisch
Elektro / Sanitär	dem Baujahr entsprechend WCs an Regenwasseranlage Vorderhaus angeschlossen getrennte Zähler wie Vorderhaus

### **Energieeffizienz**

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

## 2.3 Außenanlagen A - bebauter Bereich

### Befestigte Flächen

Hof und Zugang Nordseite mit Betonpflaster  
ca. 25 m<sup>2</sup> rohe Betonfläche auf Gartenseite

### Begrünte Flächen

vernachlässigt, Grundpflege erforderlich  
diverse Pflanzrabatte und großer Hausbaum (Esskastanie) im Hof  
Grasland im Garten

### Einfriedungen

Zugang Nordseite	verzinktes, brüstungshohes Tor
sonst	offen

### Sonstiges

Zierbrunnen im Hof  
ca. 7 Stellplätze möglich  
übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (vermutlich aus 1990er Jahren) werden unterstellt

## 2.4 Außenanlagen B - unbebauter Bereich

### Begrünte Flächen

Grasland, Einzelbüsche und -Bäume

### Einfriedungen / Stützmauern

Straßenseite / Nachbar zum Friedhof	brüstungshohe Stützmauer aus Basalt-Bruchsteinen, immergrüne Hecke Maschendrahtzaun
-------------------------------------	--

### Sonstiges

einfache Holzpergola  
Überlaufschacht für Regenwasserzisterne auf bebautem Grundstücksteil  
mit Kompost verfüllte Grube an der Stelle des ehemaligen unterirdischen Gastanks  
erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen nicht vorhanden

### 3 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das **mit einem Mehrfamilienhaus mit Gewerbefläche bebaute Grundstück** in **63699 Kefenrod – Burgbracht, Brachtalstraße 18**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Burgbracht</i>	<i>351</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Burgbracht</i>	<i>2</i>	<i>24</i>	<i>1.821 m<sup>2</sup></i>

wird **nach dem äußeren Anschein** zum **Wertermittlungsstichtag 02.12.2024** geschätzt mit rd.

**431.000,00 €**

**in Worten: vierhunderteinunddreißigtausend Euro**

Urheberrecht, 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 04. Dezember 2024



## 4 Fotos



**Vorderhaus und Hinterhaus von Süden**



**Hinterhaus von Osten**



**Hinterhaus und Vorderhaus von Norden**