

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1

63654 Büdingen

Datum: 27.01.2026
Az.: 7 K 32/24

Exposee
zum
GUTACHTEN
GG 019a/2025

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das mit einem
Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück
in 63691 Ranstadt, Im Kornfeld 11



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
20.1.2026 ermittelt mit rd.

359.000,00 €

Dieses Exposee besteht aus 9 Seiten.

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	Wohnhaus	4
2.2	Garage	5
2.3	Außenanlagen.....	5
3	Verkehrswert	6
3.1.1	Verkehrswert.....	6
4	Schlussbemerkungen.....	7
5	Anlagen	8

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	Im Kornfeld 11 63691 Ranstadt
Gemarkung:	Ranstadt Flur 4 Nr. 430/1 mit 477 m ²
Bebauung:	<u>Einfamilienhaus</u> nicht unterkellert, EG/flach geneigtes Dach <u>Garage</u> Fertigarage, eingeschossig mit Flachdach
Baujahr:	2015
Ausstattungsstandard:	3,4
Besichtigung:	Grundstück und Gebäude konnten beim Ortstermin am 12.6.2025 nur von außen besichtigt werden. Am 20.1.2026 fand eine weitere Ortsbesichtigung statt, bei der auch eine Besichtigung der Innenräume erfolgte.
Bodenrichtwert:	130,00 €/m ² zum Stichtag 1.1.2024
Wertermittlungsstichtag:	20.1.2026 = Termin der 2.Ortsbesichtigung
Verkehrswert:	359.000,00 € Dreihundertneunundfünfzigtausend Euro

1.1 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Stellplätze und Garagenplätze.

Das Objekt ist leerstehend.

2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.1 Wohnhaus

It. Bauunterlagen:
Einfamilienhaus, Baujahr 2015
nicht unterkellertes, eingeschossiges Winkelbungalow

It. Angaben beim Ortstermin:
wieder aufgebautes, älteres OKAL-Fertighaus
seit ca. 5 Jahren unbewohnt

Konstruktion

It. Bauunterlagen bzw. ersichtlich:
Bodenplatte aus Beton auf Glasschaum-Dämmung
Fertighaus in Holzständerbauweise, Holzbalkendecke
28 Grad geneigtes Walmdach ohne Aufbauten

Fassade

Wand	Rauputz mit Anstrich, vermutlich auf Dämmung Sockel farbig abgesetzt, Spritzschutz aus Flusskiesel
Fenster	Kunststoff mit Isolierglas, Baujahr 2000, mit Einbruchmelder Rollläden aus Kunststoff, elektrisch Außenfensterbänke aus beschichtetem Aluminium
Haustür	Kunststoff mit Isolierglas-Ausschnitten einflügelig mit feststehendem Seitenteil
Dach	Betondachsteine Entwässerung aus Zinkblech Dachfläche und vermutlich auch obere Geschossdecke gedämmt

Besondere Bauteile

nicht vorhanden

Innenausstattung

allgemein	offensichtlich nie bewohnt übliche Raumhöhen detailgenaue Ausführung
größtenteils	Parkettboden glatter Wand- und Deckenputz Innenfensterbänke aus Granit beschichtete MDF-Türen
Bad / WC	Bodenfliesen, brüstungs- bis raumhoch Wandfliesen Vorwandinstallation
Bad	bodengleiche Dusche ohne Abtrennung / WC / Badewanne / Waschbecken Handtuchrockner / Anschluss für Waschmaschine ungünstige Anordnung der Objekte
WC	WC / Handwaschbecken Hausanschluss Elektro

Kochen	zweiseitig Fliesenspiegel im Spritzschutzbereich
Dachraum	Zugang über gedämmte Einschubleiter Bodenbelag aus OSB-Platten Dachfläche mit Folie, sonst unverkleidet Aufstellraum Heizung, Feuchteschaden auf Boden durch undichte Leitung

Technik

allgemein	dem Baujahr entsprechend
Heizung	Zentralheizung, Gas-Brennwerttherme Fa. Remeha mit Solarthermieanlage Fußbodenheizung, Regelung im Verteilerkasten nicht angeschlossen, vermutlich noch nicht in Betrieb genommen (mehrere mobile Elektroöfen aufgestellt) Weiterhin ersichtlich: 2 Aufdach-Solarmodule, versprödet unterirdischer Flüssiggastank, letzte Prüfung 2024, lt. Unterlagen: Miettank Fa. PRIMAGAS
Elektro	mehrere Außenkameras erkennbar

Energieeffizienz

Ein Energieausweis lag nicht vor.
Ein baujahresgemäßer Dämmstandard wird unterstellt.

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.

2.2 Garage

1 Einstellplatz, Baujahr vermutlich wie Wohnhaus
Beton-Fertigteil mit bekiestem Flachdach
Außenputz wie Wohnhaus
Stahl-Segmenttor mit Funkantrieb
Innenseitig leichte Feuchteschäden an erdberührter Wand zum Hof

2.3 Außenanlagen

umlaufend ca. 80 – 100 cm hohe Natursteinmauer
Gelände stellenweise aufgeschüttet, stellenweise unter Straßenniveau
befestigte Flächen aus Naturstein-Ökopflaster, sonst ungepflegte Grasfläche
2 Außenstellplätze vorhanden
übliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterstellt

3 Verkehrswert

3.1.1 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 63691 Ranstadt, Im Kornfeld 11

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ranstadt	2242	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ranstadt	4	430/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2026 mit rd.

359.000 €

in Worten: dreihundertneunundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

4 Schlussbemerkungen

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 Schadenersatzhaftung 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.

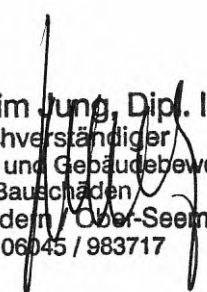
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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 Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

Gedern, den 27. Januar 2026


H.-Joachim Jung, Dipl. Ing.
Sachverständiger
Grundstücks- und Gebäudebewertung
Bauschäden
63688 Gedern / Ober-Seemen
Tel. 06045 / 983717

5 Anlagen



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

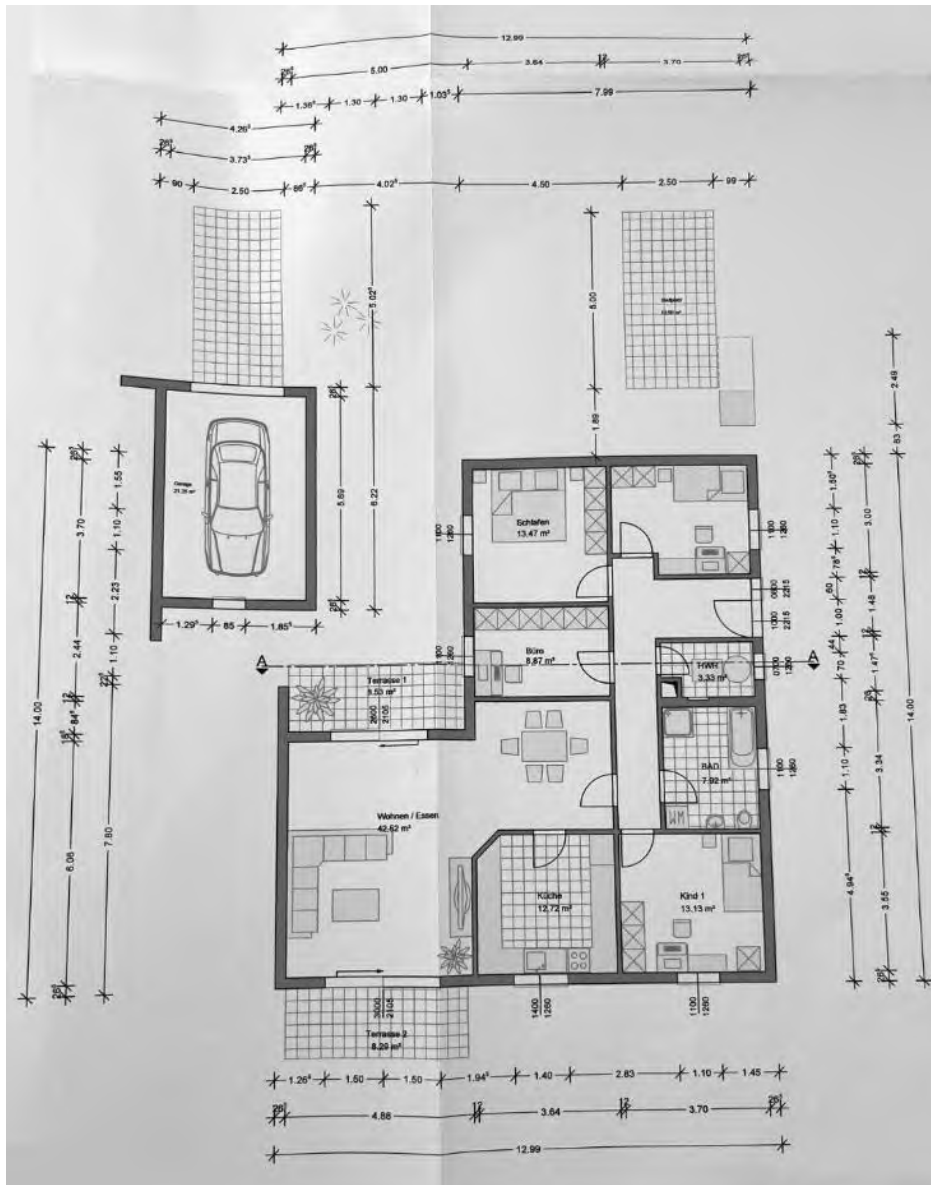
Liegenschaftskarte ~~1:500~~
Hessen

Erstellt am 13.05.2025
Antrag: 202903663-1
AZ: GG 19-25

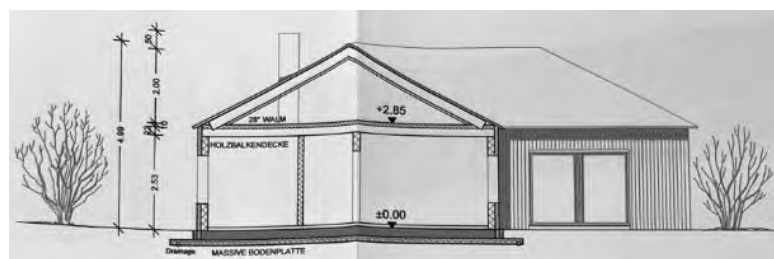
Flurstück: 430/1
Flur: 4
Gemarkung: Ranstadt

Gemeinde: Ranstadt
Kreis: Wetterau
Regierungsbezirk: Darmstadt





ERDGESCHOSS



SCHNITT A - A