

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Datum: 02.07.2025
Az.: 7 K 35/24

Exposé zum
GUTACHTEN
14/2025 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das **mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück**
in **63667 Nidda – Krötenburgstraße 5**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum **Stichtag 01.07.2025**
nach dem **äußeren Anschein** ermittelt mit rd.

204.000,00 €

Dieses Exposé besteht aus 5 Seiten.

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	63667 Nidda Krötenburgstraße 5
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Nidda Blatt 4420, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Nidda Flur 1, Flurstück 715 (365 m²)
Bebauung:	Zweifamilienhaus Baujahr ca. 1950er / 1960er Jahre UG: teilausgebaut (ehemaliger Kiosk) EG / OG: vermutlich zwei Wohnungen DG: vermutlich nicht ausgebaut offensichtlicher Modernisierungstau, nicht barrierefrei
Bodenrichtwert:	120 €/m² (zum Stichtag 01.01.2024)
Wertermittlungsstichtag:	01.07.2025
Besonderheit:	Bewertung nach dem äußeren Anschein
Verkehrswert:	rd. 204.000,00 €

2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.1 Wohnhaus

Konstruktion

Massivbau mit Holz- oder Massivdecken
ca. 25 – 30 Grad geneigtes Satteldach ohne Drempel bzw. Aufbauten

Fassade

Wand	Putz mit Anstrich, stellenweise vergraut bzw. unvollständig Sockel aus Glattputz, farbig abgesetzt, stellenweise aufsteigende Feuchte
Fenster	größtenteils Kunststoff mit Isolierglas, vermutlich neueren Datums veraltete Kunststoff-Rollläden, Dämmung der Kästen unklar Außenfensterbänke aus Beton oder Sandstein mit Anstrich einfache, vergitterte Kellerfenster
Haustüren	Kunststoff mit Schmuckelementen, vermutlich neueren Datums
Dach	vermutlich originale Tonziegel, Dämmung unklar Entwässerung aus Zinkblech bzw. Kunststoff, teilweise unsaubere Detailausführung Kaminköpfe aus Ziegelmauerwerk

Besondere Bauteile

Eingangstreppe	10 Steigungen Massivtreppe mit neuem Granitbelag und Edelstahlgeländer
Eingangsvorbau	ca. 4 m ² , verputztes Mauerwerk mit einfachem Holz- bzw. Glasbausteinfenster Walmdach mit Bitumenschindeln, einfache Kunststoffrinne
Balkone	in EG und OG jeweils ca. 20 m ² Rohbauzustand, neueren Datums Betonplatten auf Mauerwerkspfählen Mauerwerksbrüstungen ragen teilweise in Fenster des Hauptkörpers im OG Überdachung aus verglaster Stahlkonstruktion

Innenausstattung / Technik

komplett unklar
möglicherweise Gasheizung (neueres Stahlrohr in Kamin erkennbar)

Energieeffizienz

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

2.2 Außenanlagen

Hof	einfache Bitumendecke, 2 Stellplätze möglich
Garten	soweit erkennbar, ungepflegte Begrünung

Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Alter und Zustand unklar) werden unterstellt.

3 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das **mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück**
in **63667 Nidda, Krötenburgstraße 5**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nidda	4420	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Nidda	1	715	365 m ²

wird **nach dem äußeren Anschein** zum **Wertermittlungsstichtag 01.07.2025** geschätzt mit rd.

204.000,00 €

in Worten: zweihundertviertausend 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.

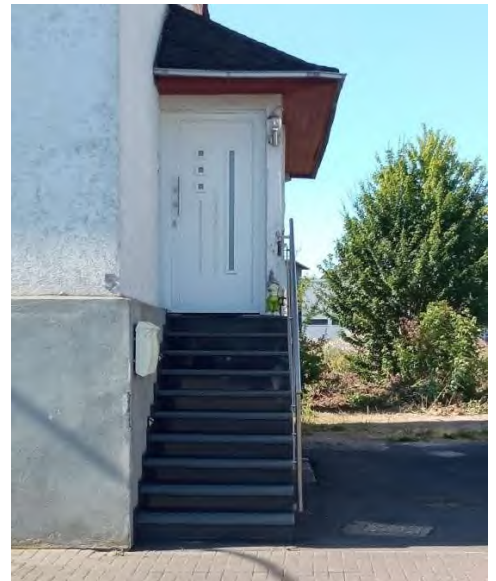
Gedern, den 02. Juli 2025



4 Fotos



02 - Straßenseite / von Norden



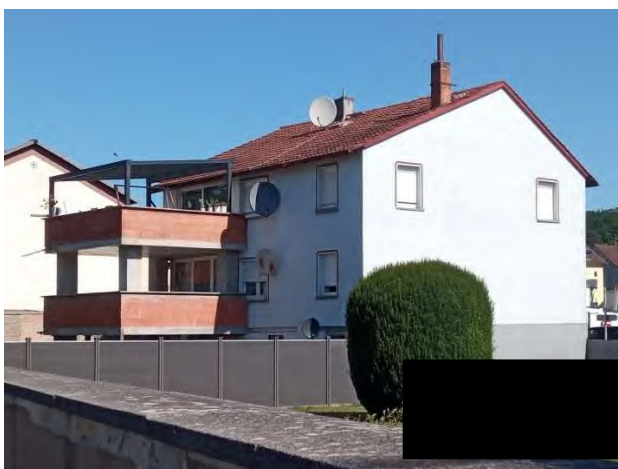
03 - Eingangsbereich



04 – Hofseite / von Westen



05 - Balkonanbau



06 – Gartenseite / von Südosten



07 - Nachbarseite / von Osten