

**GUTACHTEN / EXPOSE 63 K 4/ 25**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des  
im Wohnungsgrundbuch von Hausen-Oes, Blatt 473 eingetragenen  
**1/2 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstück  
in 35510 Butzbach, Finkgartenweg 3,  
**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG , im Aufteilungsplan  
mit Nr. 1 bezeichnet sowie dem Kellerraum Nr.1**

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Katasterangaben      | Gemarkung Hausen-Oes, Flur 2, Flurstück 153                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Grundbuchangaben     | Grundbuch von Hausen-Oes, Blatt 473, lfd. Nr. 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Grundstücksgröße     | 961 m <sup>2</sup> (Gemäß Grundbuchangabe)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Wohnfläche           | rd. 108,00 m <sup>2</sup><br><br>Hinweis: Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir grob<br>auf Grundlage der vorhandenen Pläne ermittelt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Gebäudebaujahr       | Ursprungsgebäude: ca. 1960<br>Anbau: ca. 1972<br>Angesetztes Gesamtbaujahr: 1965                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Derzeitige Nutzung   | Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus bebaut<br>Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3<br>Garagenplätze sowie 1 Carport;<br>Das Objekt ist im Erdgeschoss eigengenutzt. Vermietete<br>Wohnungen befinden sich im KG, 1.OG sowie dem DG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Anzahl der Geschosse | zweigeschossig plus Dachgeschoss als nicht-Vollgeschoss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Dachgeschossausbau   | Das Dachgeschoss ist ausgebaut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Keller               | Das Gebäude ist mit einem Keller ausgestattet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Besonderheiten       | Gemäß Beauftragung soll der 1/2 Miteigentumsanteil an dem<br>Grundstück bewertet werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung<br>der Teilungserklärung bestand das Gebäude aus zwei<br>abgeschlossenen Wohnungen im EG sowie im 1.OG und<br>einem jeweils nicht ausgebauten Keller- und Dachgeschoss.<br>Im Rahmen der Begehung wurde jedoch festgestellt, dass in<br>dem Gebäude mittlerweile vier Wohnungen vorhanden sind.<br>(Wohnung im KG <u>ohne</u> bauordnungsrechtliche Genehmigung<br>vor ca. 20 Jahren zur Wohnung ausgebaut, Wohnungen im<br>EG, 1.OG sowie DG <u>mit</u> bauordnungsrechtlicher<br>Genehmigung, das DG wurde vor ca. 12 Jahren zur Wohnung<br>ausgebaut). Da sich somit die Miteigentumsverhältnisse<br>geändert haben, müsste die Teilungserklärung geändert und<br>die Miteigentumsanteile neu berechnet werden. In der<br>vorliegenden Teilungserklärung wurden lediglich<br>Vereinbarungen zu den beiden 1/2 Miteigentumsanteilen an<br>den Wohnungen (inkl. zugehörigen Kellerräumen) im EG<br>sowie 1.OG getroffen. Regelungen zum |

Gemeinschaftseigentum bestehen nicht. Im Rahmen dieser Wertermittlung wurde daher unterstellt, dass alle Bereiche, welche nicht als Sondereigentum deklariert wurden, Gemeinschaftseigentum sind. Monetär wurden die Wohnungen im DG sowie im KG demzufolge anteilig dem Verkehrswert zugerechnet (DG-Wohnung als vollwertiger Wohnraum, KG-Wohnung aufgrund der ungenehmigten Nutzung lediglich als ausgebauter Kellerräume)

Im Rahmen der Begehung wurden Abweichungen zu den vorliegenden Plänen festgestellt wie folgt:

- Wohnung EG: Balkonerweiterung ohne Genehmigung. Zudem ungenügende Absturzsicherung.
- Wohnung KG: Wohnung, für die bauordnungsrechtlich keine Genehmigung vorhanden ist
- Garage straßenseite: Abriss Garage und Neubau einer Carportüberdachung ohne Genehmigung.
- Ansicht Süd: Gaube zur Südseite größer ausgeführt, als in den Genehmigungsplänen dargestellt
- Ansicht West/ DG: Fenster in Giebelwand vorhanden
- Ansicht Nord: Gaube zur Nordseite muss gemäß Auflage der Baugenehmigung mit mindestens 50 cm Rücksprung zur Außenwand ausgeführt werden. Augenscheinlich wurde die Gaube ohne den erforderlichen Rücksprung zur Außenwand ausgeführt.

Zugang zum Heizraum konnte nicht ermöglicht werden. Gemäß Aussage des Eigentümers ist eine Öl-Zentralheizung von ca. 1988 vorhanden. Brenner von ca. 1993

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt drei Garagenstellplätze sowie ein Carport (Überdachter Außenstellplatz) In der mir vorliegenden Teilungserklärung werden keine Angaben über eine Zuordnung zu den Wohnungen bzw. über ein Nutzungsrecht der PKW-Stellplätze getätigt. Analog zu den o.g. Überlegungen zu den zusätzlichen Wohnungen im KG und DG, wurden die Stellplätze als Gemeinschaftseigentum bewertet und anteilig dem Verkehrswert zugerechnet.

Zustand Gebäude

Der bauliche Zustand ist nach äußerem Augenschein befriedigend

**Geschätzter Verkehrswert**

**245.000 €**  
**in Worten: zweihundertfünfundvierzigtausend Euro**

**Anlage 1: Grundrisse**  
Seite 1 von 2

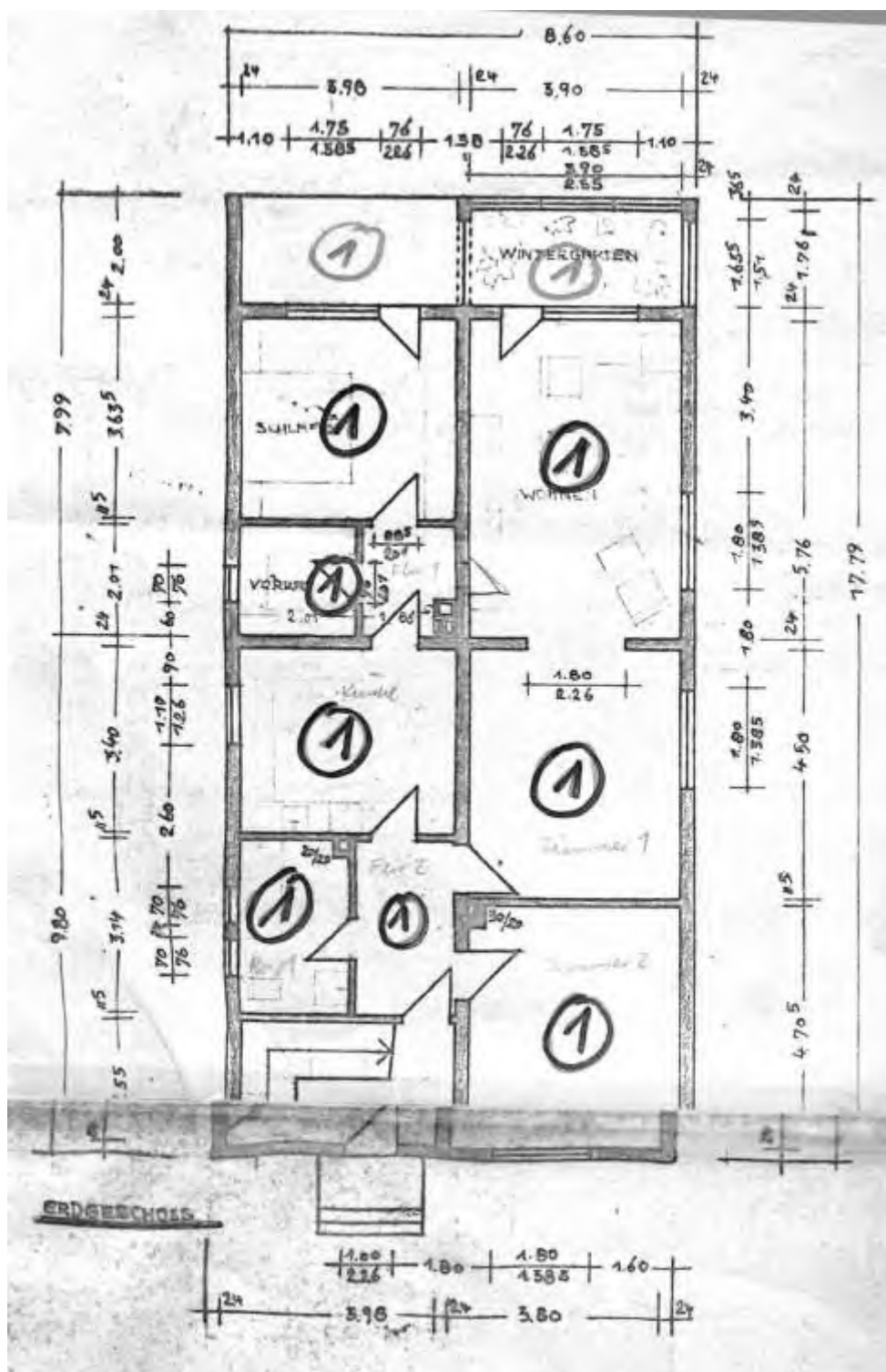


Bild 1: Grundriss Erdgeschoss (Nr.1 = Bewertungsgegenstand)

## Anlage 1: Grundrisse

Seite 2 von 2

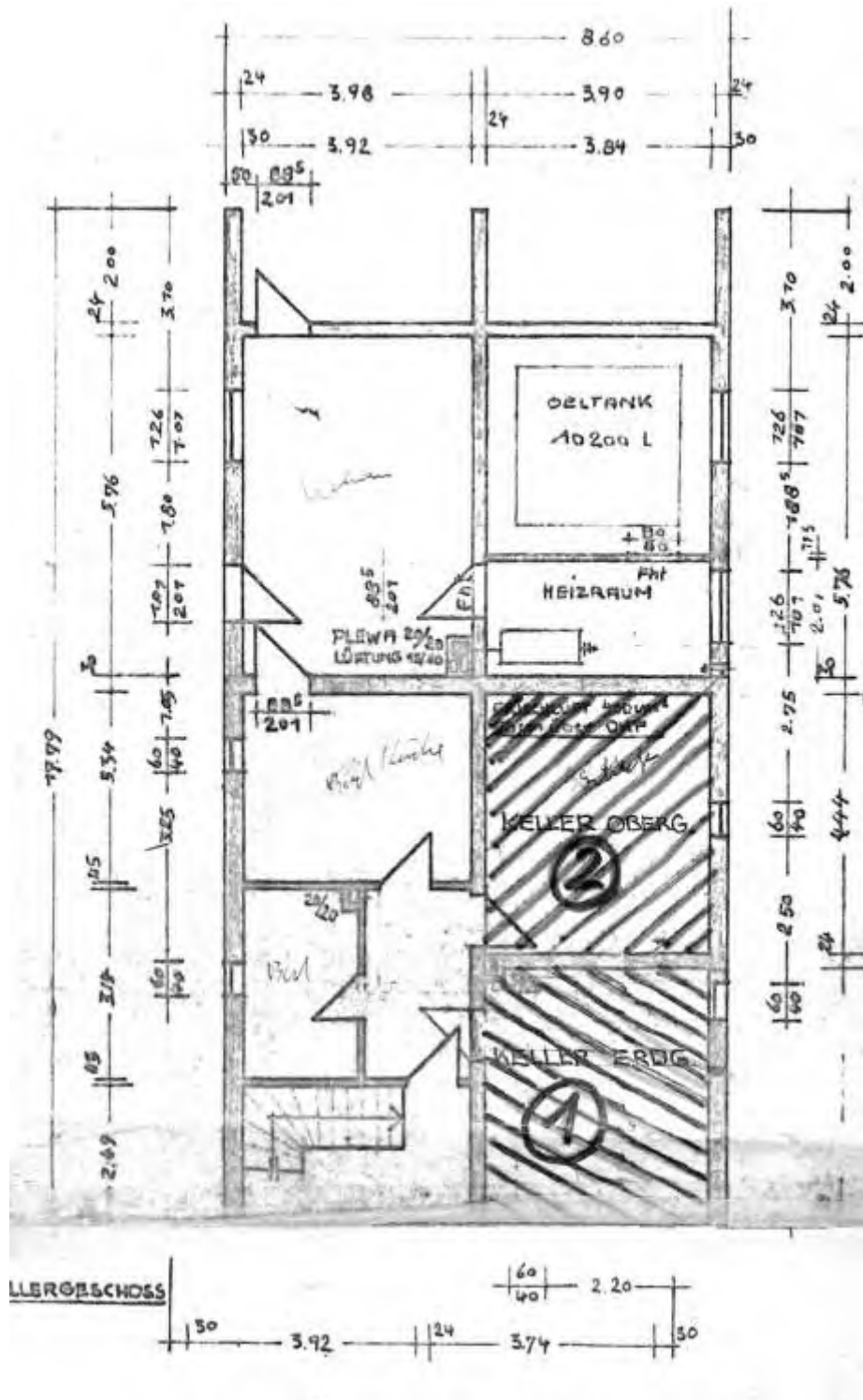


Bild 2: Grundriss Kellergeschoss (Nr.1 = Bewertungsgegenstand)

**Anlage 2: Fotos**  
Seite 1 von 4



Bild 1: Ansicht Süd



Bild 2: Ansicht Südwest

**Anlage 2: Fotos**  
Seite 2 von 4



Bild 3: Ansicht Nordost



Bild 4: Ansicht Nordost

**Anlage 2: Fotos**  
Seite 3 von 4



Bild 5: Ansicht Ost



Bild 6: Ansicht Nordwest

**Anlage 2: Fotos**  
Seite 4 von 4



Bild 7: Garten (Gemeinschaftseigentum)



Bild 8: Garten (Gemeinschaftseigentum)