

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1

63654 Büdingen

Datum: 23.10.2025

Az.: 7 K 18/25

Exposee

zum

GUTACHTEN

GG 033/2025

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
des im Wohnungsgrundbuch von Schotten, Blatt 4080 eingetragenen
125/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten
Grundstück in 63679 Schotten, Parkstraße 9, **verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
17.10.2025 ermittelt mit rd.

102.000,00 €.

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 sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	4
2.1	Gemeinschaftliches Eigentum	4
2.1.1	Gebäude	4
2.1.2	Außenanlagen.....	5
2.2	Wohnungseigentum Nr. 6	5
3	Verkehrswert	6
3.1.1	Verkehrswert	6
4	Anlagen	7
5	Schlussbemerkungen.....	9

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	Parkstraße 9 63679 Schotten
Gemarkung:	Schotten Flur 3 Nr. 162/9 mit 2.320 m²
Bebauung:	Hotel mit ca. 46 Zimmern (seit Anfang 2025 außer Betrieb) / Getränkemarkt / 5 Wohnungen Baujahr 1994 größtenteils in modernisierungsbedürftiger Originalausstattung
Bewertungsobjekt:	Wohnungseigentum 125/10.000 Miteigentumsanteil Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6
Standard:	3,0 (Wohnung)
Besichtigung:	Sondereigentum konnte vollständig besichtigt werden, vom Gemeinschaftseigentum lediglich Treppenhaus und Fassade
Bodenrichtwert:	60 €/m² zum Stichtag 1.1.2024
Wertermittlungsstichtag:	17.10.2025
Verkehrswert:	102.000,00 € in Worten: Hundertzweitausend Euro

1.1 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Gebäude mit einem Hotel, einem Getränkemarkt und 5 Wohnungen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Die zu bewertende Wohnung ist leerstehend.

2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

2.1 Gemeinschaftliches Eigentum

2.1.1 Gebäude

Baujahr 1994
Hotel mit ca. 46 Zimmern (seit Anfang 2025 außer Betrieb) / Getränkemarkt / 5 Wohnungen,
nicht unterkellert, ein- bis viergeschossig
größtenteils in modernisierungsbedürftiger Originalausstattung
ungepflegter Allgemeineindruck, nicht barrierefrei

Konstruktion

Massivbau (Mauerwerk / Skelettbauweise) mit Betondecken und -treppen
Flachdach bzw. 45 Grad geneigte Sattel- und Walmdächer mit Zwerchhäusern

Fassade

Wand	Rauputz mit Anstrich, mehrfach mit Wasserschlieren Sockel aus farbig abgesetztem Glattputz, stellenweise mit Ausblühungen stellenweise verzinkte Rankgitter
Fenster/Eingangstüren Wohnungen	Kunststoff mit Isolierglas Außenfensterbänke aus beschichtetem Aluminium größtenteils ohne Rollläden
Nebentüren	Stahl
Dächer allg.	vermutlich baujahresgemäße Dämmung Entwässerung aus Zinkblech, Blitzschutz
Flachdach	extensiv begrünt, Terrassen mit Betonplatten lt. Angabe beim Ortstermin Wasserschäden an Decke Getränkemarkt durch fehlerhafte Dachabdichtung
Steildächer	Betondachsteine beschichteten Faserzementplatten an Kaminkopf und Zwerchhäuser Wohnen Holz im Außenbereich mehrfach verwittert

Besondere Bauteile

Vordächer	vorgehängte Stahlkonstruktionen mit teilweise defektem Drahtglas
Fluchttreppen	verzinkte Stahlkonstruktionen
Gang vor Wohnungen	auskragende Betonplatten auf stellenweise rostenden Stahlstützen Belag aus Betonplatten, verputzte Massivbrüstung

Innenausstattung (soweit besichtigt)

Treppenhaus zu Wohnungen
Eingang direkt neben Mülltonnenplatz
verwohnt
Boden- und Treppenbelag aus Granit
Stahlgeländer mit mehrfach abgenutztem Anstrich
Glasfasertapete mit Anstrich

Haustechnik

konnte nicht besichtigt werden
lt. Angaben beim Ortstermin:
Öl-Zentralheizung aus Baujahr mit Erdtank
nach Nutzungseinheiten getrennte Zähler für Strom, Wasser und Heizung

Energieeffizienz

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

2.1.2 Außenanlagen

größtenteils, bituminiert bzw. gepflastert, einzelne Pflanzrabatte
Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterstellt.

2.2 Wohnungseigentum Nr. 6

lt. Angaben beim Ortstermin seit mindestens 15 Jahren leerstehend
Zugang über Außengang, darunter Anlieferung und Kühlung Getränkemarkt (Geräuschbelästigung)
in OG 1 unschöner Ausblick auf Unterseite Dach (Kochen) bzw. Flachdach (Wohnen)

Innenausstattung

größtenteils		Raumhöhe ca. 2,30 m, Drenpelhöhe im OG 2 ca. 1,00 m Teppichboden / Raufasertapete mit Anstrich an Wand und Decke Innenfensterbänke glatt beschichtete Türen (mehrfach schleifend) in Stahlzargen Flachheizkörper mit Thermostatventilen
OG 1	Windfang	Feinsteinzeug-Fliesen Schloss der Wohnungseingangstür defekt
	WC	Bodenfliesen + raumhoch Wandfliesen Handwaschbecken / Stand-WC mit Wandspülkasten
	Kochen	Bodenfliesen, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich Einbauküche
	Treppe	Bolzentreppe aus Holz mit vergilbtem Anstrich
OG 2	HAWI	Teppichboden (!) Anschluss für Waschmaschine
	Bad	Bodenfliesen + raumhoch Wandfliesen 2 Waschbecken / Stand-WC mit Wandspülkasten / Badewanne unter Schräge (geringe Kopfhöhe) / Dusche
DG	Dachboden	Zugang über kleine Deckenluke aus Flur OG 2 konnte nicht eingesehen werden

Sonstiges

OG 1	Abstellraum	unter Dachschräge, von Terrasse zugänglich konnte nicht eingesehen werden
	Terrasse	im Randbereich provisorische Dachentwässerung des Nachbarn (siehe Foto in Anlage)

3 Verkehrswert

3.1.1 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 125/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63679 Schotten, Parkstraße 9 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schotten	4080	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schotten	3	162/9

wird zum Wertermittlungstichtag 17.10.2025 mit rd.

102.000,00 €

(in Worten: einhundertzweitausend Euro)

geschätzt.

4 Anlagen



Amt für Bodenmanagement Fulda

Washingtonallee 1
36041 Fulda

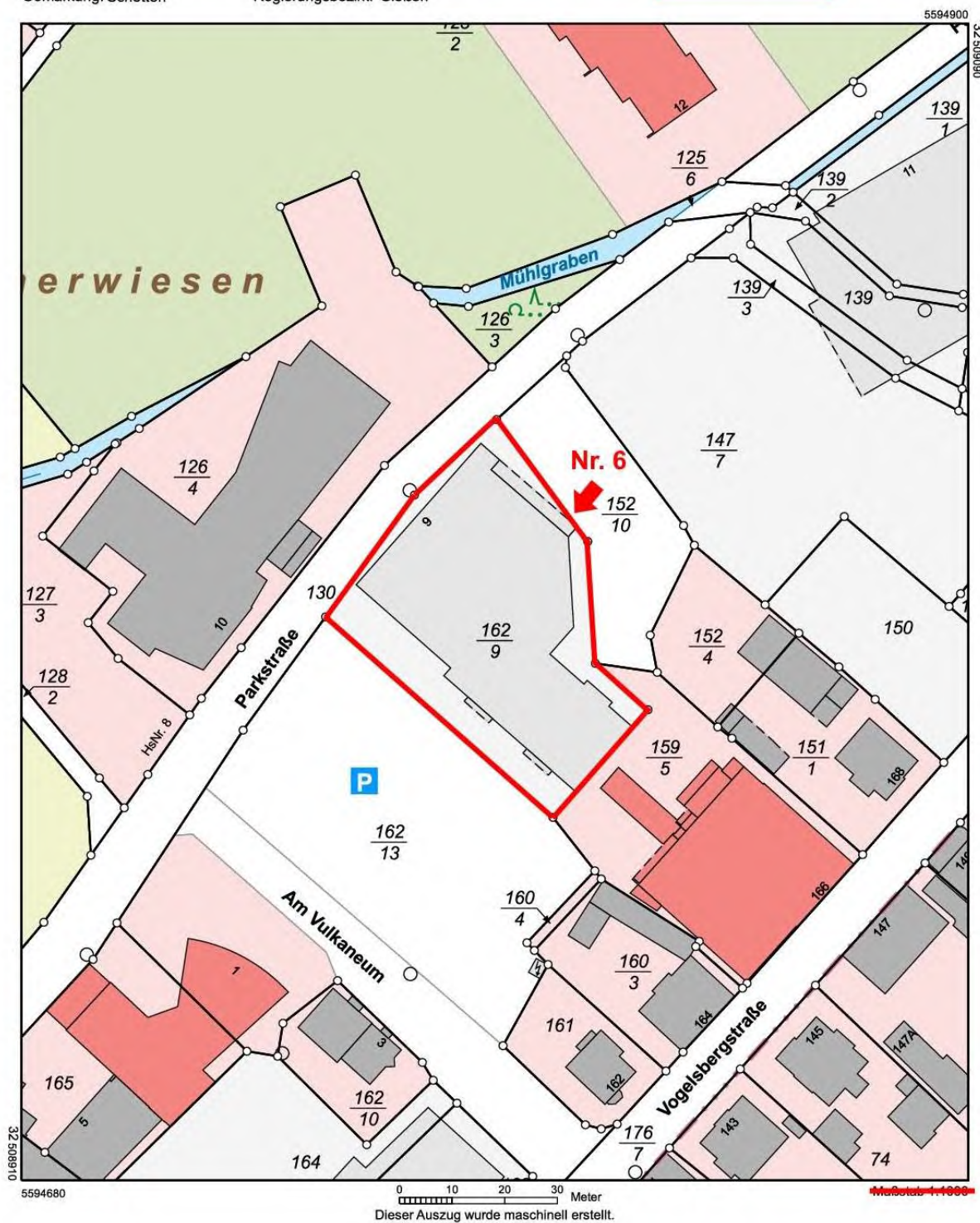
Flurstück: 162/9
Flur: 3
Gemarkung: Schotten

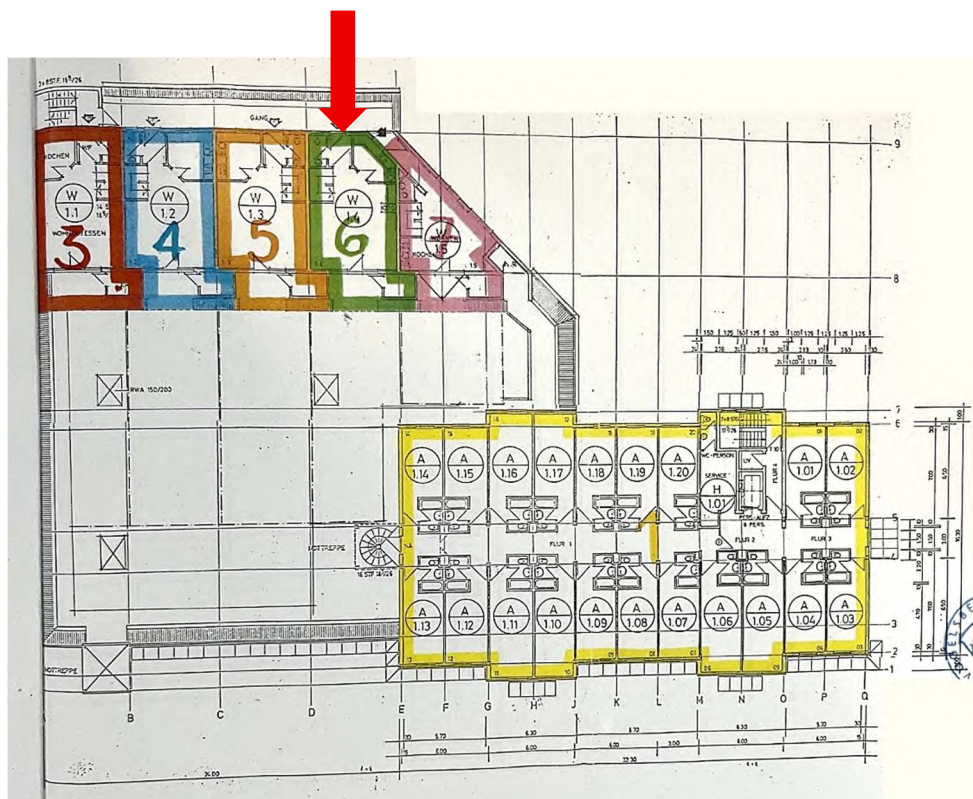
Gemeinde: Schotten
Kreis: Vogelsberg
Regierungsbezirk: Gießen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

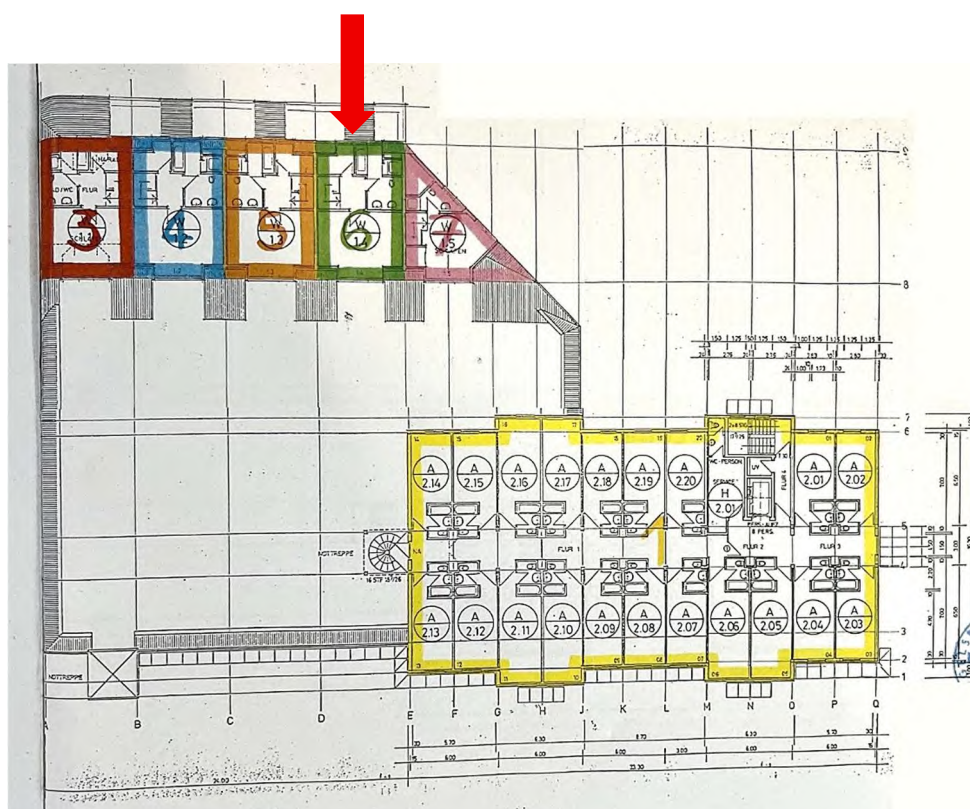
Liegenschaftskarte ~~4:1000~~
Hessen

Erstellt am 01.10.2025
Antrag: 203032086-1





Grundriss 1.OG



Grundriss 2.OG

5 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 Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

Gedern, den 25. Oktober 2025

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