

E x p o s é z u m G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen: 7 K 22/25

Lfd. Nr. 1, Flur 1, Flurstück

Hof- und Gebäudefläche,

m²

Stadt/Gemeinde: Büdingen

Straße / Hausnr:

Objektart: Doppelhaushälfte mit Nebengebäuden

Auftrag vom:

18.11.2025 mit Eingang vom 20.11.2025

Wertermittlungstichtag: 12.12.2025



Wölfersheim, den 14.02.2026

E x p o s é
z u m
G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen: 7 K 22/25

Lfd. Nr. 2, Flur 1, Flurstück

Hof- und Gebäudefläche,

m²

Stadt/Gemeinde: Büdingen

Straße / Hausnr:

Objektart: Garage

Auftrag vom: 18.11.2025 mit Eingang vom 20.11.2025

Wertermittlungstichtag: 12.12.2025



Es werden ausschließlich die Garage und die Grundstücksfläche bewertet. Nicht das Nebengebäude

Zusammenfassung der Ergebnisse der Wertermittlung

Gemeinde:	63654 Büdingen
Flur; Flurstück:	Lfd. Nr. 1.: Gem. Fl.1; Nr. Hof- und Gebäudefläche, m ² Lfd. Nr. 2.: Gem. Fl.1; Nr. Hof- und Gebäudefläche, m ²
Straße, Hausnr:	Lfd. Nr. 1.: Lfd. Nr. 2.:
Objektart :	Lfd. Nr. 1.: Doppelhaushälfte mit Neben- gebäuden Lfd. Nr. 2.: Garage
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	Lfd. Nr. 1: m ² Lfd. Nr. 2: m ²
<u>Flurstück</u>	
BGF, DHH	Ca.: 303 m ²
Nebengebäude (Heizung)	Ca.: 13 m ²
Nebengebäude, südlich	Ca.: 66 m ²
<u>Flurstück</u>	
BGF, Garage	Ca.: 11 m ²
<u>Wohnfläche nach WoFIV:</u>	
Doppelhaushälfte	Ca.: 129 m ² (Lfd. Nr. 1)
<u>Nutzfläche DIN 276:</u>	
Garage	9 m ² (Lfd. Nr. 2)
Stellplatz:	☒ Ja; ☐ Nein (Lfd. Nr. 1), siehe Gutachten! ☐ Ja; ☒ Nein (Lfd. Nr. 2), siehe Gutachten!

Bauplanungsrecht:	(Lfd. Nr. 1) ☒ § 34 BauGB	(Lfd. Nr. 2) ☒ § 34 BauGB
Darstellung im Flächennutzungsplan, gem. BauNVO	MI = Mischgebiete	
Denkmalschutz:	☒ Ja	☐ Nein
Ortsbesichtigung und Wertermittlungstichtag:	12.12.2025	
Lasten u. Beschränkungen Abt. II:	☐ Ja; ☒ Nein	
Baulasten:	☐ Ja; ☒ Nein	
Entwicklungszustand:	Bebaut	
Topografische Grundstückslage:	(Lfd. Nr. 1): Nahezu eben (Lfd. Nr. 2): Nahezu eben	
Form d. Grundstücks	(Lfd. Nr. 1): Unregelmäßig (Lfd. Nr. 2): Unregelmäßig	
Eintragungen Altlastenkataster	☐ Ja; ☒ Nein	
Abgeschlossenheit der Wohnung	☒ Ja; ☐ Nein, Lfd. Nr. 1, DHH	
Instandhaltungstau	☒ Ja; ☐ Nein, Lfd. Nr. 1, DHH ☒ Ja; ☐ Nein, Lfd. Nr. 2, Garage	
Verkehrswert, Lfd. Nr. 1:	165.000,--€	
Verkehrswert Lfd. Nr 2.:	12.400,-- €	

1 Beschreibung des Bewertungsobjektes

1.1 Gebäudebeschreibung – Allgemein

Lfd. Nr. 1, DHH, Flurstück Nr.

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine Doppelhaushälfte, die gem. Aussage der Eigentümer um 1900 errichtet wurde. Die Konstruktion ist in Fachwerkbauweise vermutlich mit einer Teilunterkellerung (wurde nicht besichtigt) mit einem Satteldach errichtet. Die Dachneigung des Hauptdachs beträgt ca. 50 bis 55°. Das Dach ist als Pfettendachkonstruktion mit teilweise liegendem Dachstuhl und einer Eindeckung aus Biberschwanzziegeln als Kronendeckung aufgeschlagen. Der Eingangsbereich ist mit einer Holzkonstruktion überdacht und wird über zweieinhalb Treppenstufen erreicht.

Die Dachentwässerung wird jeweils über halbrunde, verzinkte Dachrinnen und teilweise gestrichene Fallrohre in das Kanalsystem eingeleitet.

Lfd. Nr. 2, Flurstück Nr.

Das Grundstück ist mit der Garage, welche in Massivbauweise errichtet wurde bebaut. Die Garage hat ein Flachdach, mit einer Eindeckung aus Wellfaserzementplatten (Asbest). Das Tor ist als nach außen öffnendes Schwingtor mit Anstrich ausgeführt. Es kann keine Aussage darüber getroffen werden, ob die Innenwände verputzt und gestrichen sind und wie der Bodenbelag ausgeführt ist. Die Außenwände sind verputzt und gestrichen.

Die Garage ist für heutige Kfz zu klein. Es können aufgrund der Außenmaße vermutlich ausschließlich Kleinwagen bis Mittelklassewagen darin abgestellt werden. Außenmaße ca.: 2,45m x 4,6 m

Die Überdachung wurde seitens des Flurstücks überbaut.

Die Garage wurde nicht von innen besichtigt.

1.2 Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage

Es sind an und in der baulichen Anlage keine Verunreinigungen erkennbar, welche aufgrund des Ortstermins und der Inaugenscheinnahme separat zu berücksichtigen wären, bzw. eine Wertrelevanz aufweisen.

1.3 Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks

Das Objekt befindet sich zum Zeitpunkt der Besichtigung im Leerstand. Gem. Angabe der Eigentümer seit April 2024.

Büdingen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nachfrage und Vermietbarkeit solcher Objekte wird jedoch als **normal**, bewertet.

1.4 Demographische Entwicklung

Büdingen, Wetteraukreis, Hessen

Der demografische Wandel verändert Hessen: Hessens Bevölkerung wächst und wird laut aktuellen Prognosen auch in den nächsten Jahren noch zunehmen. Die Hessinnen und Hessen leben erfreulicherweise immer länger und bleiben bis ins hohe Alter sehr aktiv. Schließlich werden die Lebensentwürfe der Menschen in Stadt und Land immer vielfältiger.

Das Bevölkerungswachstum wird angesichts eines negativen Geburtenaldos in Hessen wesentlich von der Zuwanderung vor allem aus anderen EU-Staaten bestimmt. Da diese zumeist in städtische Gebiete stattfindet, wird hier bis 2035 ein Wachstum erwartet, in ländlichen Räumen hingegen tendenziell ein Bevölkerungsrückgang. Daher wird die Bevölkerungszahl in Südhessen voraussichtlich zunehmen, in Mittel- und Nordhessen wahrscheinlich abnehmen. (Quelle, demographie-portal.de)

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für Büdingen ist ab dem Jahr 2005 bis 2025 positiv. Danach bis 2030 gleichbleibend weiterverlaufend. Vergleicht man diese Entwicklung mit dem Wetteraukreis ist nahezu eine Parallelität zu erkennen. Jedoch ist die Bevölkerungsentwicklung im Wetteraukreis stärker. Es handelt sich um den Demografietyt Nr. 4 „Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen. (Quelle: Bertelsmann Stiftung Stand: k. A.)

1.5 Energetische Eigenschaften, §2, Abs. 3

Es wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen aus der zum Zeitpunkt der Planung und Ausführung aktuellen Wärmeschutzvorschriften, o. ä. für dieses Gebäude erfüllt und umgesetzt wurden.

Eine Überprüfung der spezifischen Kennwerte der Materialien im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht vorgenommen. Dies kann im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht geleistet werden.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Der Verbrauch fossiler Energien (Gas) ist ebenfalls nicht bekannt.

1.5.1 Grob überschlägige energetische Einschätzung

Lfd. Nr. 1, DHH, Flurstück

Es wird nachfolgend eine grob überschlägige Einschätzung der energetischen Eigenschaften des Objektes über das Online-Tool KfW Sanierungsrechner vorgenommen.

Die **Energieeffizienzklasse** des Gebäudes ergibt sich dadurch mit **G** (200 bis 250 KWh/(m²a)).

Der **Endenergieverbrauch** wird zwischen **210 KWh/(m²a)** und **230 KWh/(m²a)** geschätzt. Diese Aussage dient ausschließlich einer groben Einschätzung und Eingruppierung des Gebäudes!

Energieverbrauch einzelner Baujahre zum Vergleich:

Bestandwohngebäude vor 1977:	250 KWh/(m²a)
Wohngebäude im Mittelwert, durchschnittlich:	170 KWh/(m²a)
KfW 55 Effizienzgebäude:	40 KWh/(m²a)

1.6 Barrierefreiheit, §2, Abs. 3

Lfd. Nr. 1, DHH, Flurstück

Das Grundstück ist barrierefrei zugänglich.

Das DHH ist ausschließlich über zweieinhalb Treppenstufe (Niveauunterschiede) gegenüber dem Geländeniveau zu erreichen. Eine Barrierefreiheit, z. B. für Rollstuhlfahrer ist nicht gegeben. Im Gebäude befinden sich ebenfalls Niveauunterschiede sowie Treppen.

Lfd. Nr. 2, Garage, Flurstück

Die Garage ist ebenfalls vom öffentlichen Bereich aus barrierefrei zugänglich. Die Grundstücksfläche aufgrund der Nutzung als derzeit ein Grundstück ist separat nicht barrierefrei, aufgrund der Einfriedung zugänglich.

1.7 Beschreibung der Objekte

Anmerkung:

- Die **Flächenberechnungen** wurden anhand des am Ortstermin durchgeführten Aufmaßes und der daraus erstellten Skizzen durchgeführt. Teilweise ergeben sich die Maße aus der Skizze. Es liegt kein vollständiges Aufmaß zu Grunde.
Die Flächen für die Nebengebäude und die Garage wurden aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte gemessen.
- Die Berechnungen sind als **grob überschlägig** zu verstehen. Abweichungen sind möglich, (Siehe Anlage 1)!

Lfd. Nr. 1, DHH, Flurstück

Bruttogrundfläche Hauptgebäude: ca.: 303 m²

Bruttogrundfläche Heizungsraum ¹⁾ :	ca.: 13 m ²
Bruttogrundfläche Nebengebäude ¹⁾ :	ca.: 66 m ²
Wohnfläche, insgesamt:	ca.: 129 m ²
Nutzfläche Heizungsraum:	ca.: 12 m ²
Nutzfläche südl. Nebengebäude:	ca.: 59 m ²

Anmerkung zu ¹⁾:

Die Flächen wurden aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte gemessen, da keine Planunterlagen vorhanden sind.

Lfd. Nr. 2, Flurstück

Bruttogrundfläche Garage ¹⁾ :	ca.: 11 m ²
Nutzfläche Garage:	ca.: 10 m ²

Anmerkung zu ¹⁾:

Die Flächen wurden aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte gemessen, da keine Planunterlagen vorhanden sind.

1.7.1 Beschreibung Rohbau, Lfd. Nr. 1, DHH, Flurstück

Anmerkung:

Es liegen keine Planunterlagen vor.

Es ist möglich, dass im Gebäude insgesamt Mischmauerwerk (unterschiedliche Steinformate und Materialien) verwendet wurde.

Konstruktionsart:	Fachwerk gem. Aussage des Eigentümers. Keller soweit vorhanden in Massivbauweise.
Fundamente:	vermutlich Beton, bzw. Findlinge. Keine konkrete Aussage möglich.
Geschossaußenwände:	Fachwerkwände mit Verkleidung ca. 43 cm.
Geschossinnenwände:	Vermutlich wie Außenwände. Keine konkrete Aussage möglich. Teilweise Ständerwände.
Innentreppe EG:	Im Antritt viertelgewendelte Holztreppe ohne Geländer.
Dachboden:	Klappbare Einschubtreppe aus Holz zum Dachboden.
Geschossdecke:	Decke über Keller soweit vorhanden vermutlich als Massivdecke. Decke über Erdgeschoss Holzbalkendecke.
Dachkonstruktion:	Satteldach.

1.7.2 Beschreibung Ausbau, Lfd. Nr. 1, DHH, Flurstück

Dacheindeckung:

- Kronendeckung mit Bieberschwänzen.

Außenwandflächen:

- vermutlich mineralischer Putz, mit weißem Anstrich. Überwiegend vermutlich Eternitverkleidung, bzw. Kunststoffverkleidung.

Fenster, unterschiedliche Ausführungen:

- EG / OG / DG:

- OG/DG, Holzfenster mit Zweischeibenverglasung aus 3/79.
- EG, Holz- und Kunststofffenster mit Zweischeibenverglasung. Herstellungsdatum unbekannt.

Außentüren: Holzrahmentür mit Ornamentverglasung und senkrechten Holzlattungen an der Außenseite.

Schornstein:

- Zwei Schornsteine.

Heizung:

- Gasheizung im Nebengebäude. Hersteller: Fröhling, Typ: Rendagas, Baujahr: unbekannt. Heizungssteuerung: Fröhling.
- Warmwasserspeicher, Fa. Fröhling, Typ: ST, Baujahr: unbekannt.

Anmerkung:

Forderungen gem. Gebäudeenergiegesetz (GEG, § 72):

- „Gasheizungen und Ölheizungen die nach dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, müssen nach Ablauf von 30 Jahren ausgetauscht werden. Ausgenommen sind Brennwert- und Niedrigtemperaturkessel... Nicht betroffen sind auch solche Kessel in selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern von Eigentümern. Bei Kauf, Schenkung oder als Erbe einer Immobilie greift die Austauschpflicht wieder. Die Pflichterfüllung beträgt dann zwei Jahre. Die Regelungen gelten nicht für Heizkessel mit einer Nennleistung unter 4 KW und über 400 KW.

Wärmeübertragung:

- Platten- und Gliederheizkörper. Im Bad mit Handtuchheizkörper.

Warmwasseraufbereitung:

- Zentral über Heizung.

Elektrik:

- Im Erdgeschoss befindet sich im Flur der Zählerschrank mit dem Zähler und Kippsicherungen. Die Komponenten sind nicht auf dem Stand der Technik.

Sanitärinstallation:

- EG:
 - WC: Stand-WC mit Spülkasten und ein Waschbecken mit Kaltwasseranschluss.
 - Bad: Badewanne mit Aufputzarmatur, Einhebelmischbatterie und Duschbrause sowie eine Duschstange. Dusche als Ganzglasdusche mit Türen über Eck. Der Duscheinstieg befindet sich ca. 15 bis 20 cm über dem Boden. Armatur als Aufputzausführung mit Einhebelmischbatterie und Duschbrause sowie eine Stange. Waschtisch mit Unterschränk und Einhebelmischbatterie. Hänge-WC mit Vorwandinstallation.

Innenwandflächen:

- EG:
 - Eingangsflur mit diversen Tapeten und hellgrünem Anstrich. Im Stromverteilerbereich mit Holzverkleidung. Abstell mit einfachen Objekttapeten und Nut- und Federbrettern an der Wand mit Fenster und Rückwand. Küche mit senkrechten Streifentapeten im Arbeitsplattenbereich mit Fliesenspiegel. Wohnzimmer, weiß angelegte Tapeten. Vorrat weißer Anstrich. Bad mit quadratischen, hellen und im WC-Bereich dunklen Fliesen, raumhoch gefliest. Flur, Tapeten mit hellgrünem Anstrich. WC mit rechteckigen hellen, marmorierten Fliesen, ca. 1,80 m hoch gefliest.
- OG:
 - Treppenaufgang, Tapeten mit hellgrünem Anstrich. Flur mit Rauputz und dunkler Holzverkleidung im unteren Bereich und weißem Anstrich. Kind mit senkrechter, weißer Holzverkleidung zur Außenwand und mit einfachen Objekttapeten. Wohnen mit Tapeten mit hellgrünem Anstrich und einfachen Objekttapeten und teilweise Holzverkleidung. Schlafen mit Rauhfaser und weißem Anstrich.

Bodenbeläge:

- EG:
 - Überwiegend unterschiedliche Laminatböden. Im Bad mit quadratischen, anthrazitfarbenen kleinformatigen im Kreuzverband verlegten Fliesen. WC mit weißen quadratischen, kleinformatigen Fliesen im Kreuzverband.

- OG:
 - Überwiegend unterschiedliche Laminatböden.

Decken:

- EG:
 - Eingangsflur und Abstell, tapeziert und gestrichen. Küche weiß lackierte Holzdecke. Wohnzimmer mit hellen Nut- und Federbrettern. Bad und WC mit Holzpaneellecken und Halogeneinbauspots.
- OG:
 - Treppenaufgang mit weißer Holzdecke. Flur und Schlafen tapeziert und gestrichen. Wohnen und Kind mit brauner Holzdecke.

Heizungsraum, Nebengebäude:

In Massivbauweise hergestellt. Die Innenwandflächen sind weiß gestrichen. Der Boden ist mit Kleinformatigen Fliesen ausgelegt. Zur Hofseite ist der Eingang, an dem eine Holzlattentür vorhanden ist, sowie ein Fenster.

Südliches Nebengebäude, ehem. Stallung:

In Massivbauweise hergestelltes, ehemaliges Stallgebäude. Die Innenwandflächen sind fliederfarben gestrichen. Im Waschmaschinenbereich ist ein Fliesenspiegel vorhanden. Der Boden ist mit einem staubbindendem Anstrich o. ä. versehen. Die Decke ist als Holzdecke mit einem Balken aufgeführt. Zur Hofseite befindet sich der Eingang, an dem eine Holzlattentür mit Lichtausschnitt im oberen Bereich vorhanden ist. Das Dach ist als Satteldach mit zweifach stehendem Dachstuhl und Betondachsteinen ausgeführt. Die Entwässerung erfolgt über halbrunde Dachrinnen und Fallrohre, soweit ersichtlich.

Überdachung vor dem Gebäude:

Holzbauweise mit Krüppelwalm zur Hofseite. Die Hölzer sind in hellgrau gestrichen. Die Unterkonstruktion ist vollflächig verschalt. Die Eindeckung ist mit Schwalbenschwänzen ausgeführt. Es ist zum Nebengebäude ein Dachflächenfenster montiert. Die Entwässerung wird über verzinkte, halbrunde Dachrinnen und Fallrohre auf die Hoffläche realisiert.

1.8 Baulicher Zustand d. baul. Anlagen / Baumängel- und Schäden

Der Bauzustand reflektiert, soweit im Rahmen der Begehung am 12.12.2025 feststellbar, im Wesentlichen das fiktiv, angesetzte Baujahr sowie die durchgeführten Renovierungs-/Sanierungsarbeiten. Über die Jahre ist trotz der durchgeführten Renovierungen, Instandhaltungstau entstanden.

Keller in Gebäuden diesen Baujahres sind überwiegend feucht. Für Wohnzwecke sind diese nicht ausgelegt und geeignet. Das wird nachfolgend nicht als Mangel bewertet.

Der Keller wurde nicht besichtigt.

Lfd. Nr. 1, DHH, Flurstück

Restfertigstellungsarbeiten / Mängel (nicht abschließend):

- Die Bodenbeläge sind im Übergangsbereich zu den Türschwellen anzuarbeiten. Teilweise, insbesondere im Dachgeschoss fertigzustellen.
- Es ist kein Geländer an der Innentreppe vorhanden.
- Der Sockelbereich zur Straße ist feucht und weist teilweise Risse unterschiedlicher Größe auf,
- Kleine Putzabplatzungen zur Straße über dem Sockel,
- einige Verkleidungsplatten an der Fassade haben sich geworfen und sind nicht mehr bündig,
- das Gesims ist zu streichen,
- die Mauer als Sichtschutz zum Nachbar auf der Grundstücksrückseite ist fertig zu stellen,
- Die Dämmplatten im Dachgeschoss sind teilweise lose und nicht korrekt befestigt. Die Dämmwirkung ist eingeschränkt bis nicht mehr gegeben.
- Das Dachgebälk im Wohnhaus ist teilweise **wurmstichig**. Die **Tragfähigkeit kann dadurch gemindert** sein. Es ist keine Aussage über die vorhandene Tragfähigkeit möglich. Ich empfehle dies durch einen **Tragwerksplaner überprüfen zu lassen**. Es ist keine Aussage darüber möglich, ob der Holzbock noch aktiv ist. Ggfs. ist dann eine Nachbewertung erforderlich!
- Der Balken im ehem. Stallgebäude (Nebengebäude), **biegt sich sichtbar durch**. Die Tragfähigkeit ist durch einen **Tragwerksplaner zu prüfen** (Vorschlag). **Der Balken ist abzustützen**.

1.8.1 Hinweis Heizungssystem:

Es ist möglich, dass über die kalte Jahreszeit die **Heizungsrohre auffrieren können**, sofern das Wasser nicht vollständig abgelassen wurde oder Restmengen in den Rohrleitungen verblieben sind, bzw. wenn die Heizungsanlage ausfällt. Hieraus können **erheblich Schäden** mit gravierenden Folgekosten entstehen!

Dies ist im Gutachten nicht berücksichtigt.

Lfd. Nr. 1 u. Lfd. Nr. 2 DHH mit Nebengebäuden und Garage



Lfd. Nr. 1 DHH mit Nebengebäuden, Rückseite



Lfd. Nr. 2, Garage mit Lfd. Nr. 2, südl. Nebengebäude

