

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Datum: 10.10.2025
Az.: 7 K 11/25

Exposé zum
GUTACHTEN
27/2025 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für die **Grundstücke in 63691 Ranstadt – Bobenhausen**
A – Frankfurter Straße 46, bebaut mit Einfamilienhaus und Nebengebäuden
B – In den Kräutergärten, Gartenland



Die **Verkehrswerte der Grundstücke**
wurden zum **Stichtag 07.10.2025** ermittelt mit rd.

A – 217.000,00 €

B – 8.000,00 €

Dieses Exposé besteht aus 9 Seiten.

1 Kurzbeschreibung der Objekte

1.1 A - bebaut

Adresse:	63691 Ranstadt – Bobenhausen, Frankfurter Straße 46
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bobenhausen, Blatt 630, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Bobenhausen, Flur 1, Flurstück 61 (361 m ²)
Bebauung:	Wohnhaus: Baujahr vermutlich vor 1900 / Kernsanierung 2015 Teilkeller, teilausgebautes EG / OG / teilausgebautes DG Wohnfläche ca. 97 m ²
	Werkstatt: vermutlich ursprünglich Scheune / Stall Umbau 1976, ca. 2004 – 2015 Wohnnutzung eingeschossig mit Dachraum Nutzfläche ca. 89 m ²
	Schuppen: einfacher, massiver Anlehnschuppen Nutzfläche ca. 11 m ²
Bodenrichtwert:	40,00 €/m ² (zum Stichtag 01.01.2024)
Wertermittlungsstichtag:	07.10.2025
Verkehrswert:	rd. 217.000,00 €

1.2 B – Gartenland

Adresse:	63691 Ranstadt – Bobenhausen, In den Kräutergärten
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bobenhausen, Blatt 630, lfd. Nr. 7
Katasterangaben:	Gemarkung Bobenhausen, Flur 1, Flurstück 303 (976 m ²)
Bebauung:	Schuppen, Gartenhaus
Bodenrichtwert:	1,00 €/m ² (zum Stichtag 01.01.2024)
Wertermittlungsstichtag:	07.10.2025
Verkehrswert:	rd. 8.000,00 €

2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.1 A - bebaut

ehemalige landwirtschaftliche Hofreite

2.1.1 Wohnhaus

Baujahr vermutlich vor 1900

lt. Eigentümer 2015 kernsaniert, Heizung aus 2004

ca. 25% unterkellert / unvollständig ausgebautes EG / OG / teilausgebautes DG

teilweise fehlende Fertigstellung bzw. unsaubere Detailausbildungen

nicht barrierefrei

Konstruktion

KG	Bruchsteinkeller Stahlkappendecke ca. 2004 nachträglich mit Stahlträger unterfangen
EG – DG	größtenteils historisches Fachwerk, mit Holzbalkendecken lt. Eigentümer mit Gasbetonsteinen ausgemauert, einzelne Balken erneuert im EG vermutlich teilweise Bruchsteinmauerwerk mit Stahlkappendecke
Dach	2015 komplett erneuert ca. 30 – 45 Grad geneigtes Satteldach ohne Drempeel bzw. Aufbauten

Fassade

allgemein	nur soweit erkennbar, da Nachbarseiten nicht einsehbar
Wand	größtenteils Sichtfachwerk, teilweise Putz, teilweise Auf-Putz-Installation Überarbeitung der Fachwerkfassade erforderlich, einzelne Holzbauteile stark verwittert
Fenster	größtenteils Kunststoff mit Isolierglas, Außenfensterbänke aus Blech keine Rollläden
Haustür	einflügelig aus Kunststoff mit Isolierglasausschnitten
Dach	Betondachsteine, ca. 10 cm Zwischensparrendämmung Entwässerung aus Zinkblech

Besondere Bauteile

Vordach	ca. 30 m ² aufgeständertes Pultdach mit transparenten Kunststoffplatten
Eingangstreppe / Kelleraußentreppe	ca. 8 Steigungen aus Rohbeton mit Massivbrüstung

Innenausstattung Wohnräume

größtenteils	Raumhöhe ca. 2,10 – 2,20 m, unter Unterzügen niedriger Bodenfliesen, teilweise Laminatboden Sichtfachwerk, Wandputz bzw. Wandtapete sichtbare Deckenbalken, Paneele, Deckenputz, mehrfach Einbausspots diverse Fensterbänke, teilweise fehlend massive Füllungstüren im Landhausstil teilweise unsaubere Detailausbildung
--------------	---

EG	Flur	Treppe aus provisorischen Holzbohlen auf geschweißter Stahlkonstruktion Geländer fehlt
	Küche	Einbauküche vor Fliesenspiegel Stolperfalle durch tiefergelegten Boden vor Küchenzeile
	HAWI / WC	raumhoch Wandfliesen, leichte Trennwand Aufstellraum für Waschmaschine und Trockner Stand-WC mit Wandspülkasten, Waschbecken
OG	Flur 1	Bodenbelag fehlt Treppe zum nicht ausgebauten DG wie Treppe aus EG
	Wohnen	älterer, nachträglich abgeschliffener Dielenboden
	Bad	innenliegend mit elektrischer Lüftung Holzboden, raumhoch Wandfliesen, gefliestes Wandbild WC, Waschbecken, Eckbadewanne, geräumige Eckdusche mit Glasabtrennung Handtuchrockner
DG	Schlafen	über Wohnen, Raumhöhe ca. 0,40 – 2,40 m nach Hessischer Bauordnung wegen zu geringer Raumhöhe kein Wohnraum Zugang über eingestemmte Holztreppe mit Holzgeländer aus ca. 1950er Jahren Feuchteschäden an Dachflächenfenstern

Innenausstattung nicht ausgebaute Räume

	größtenteils	soweit erkennbar, Rohbauzustand
KG	Keller	Raumhöhe bis ca. 1,65 m, Zugang von außen, Aufstellraum für Heizungsanlage
EG	Nebenraum	unter Wohnen, unbesichtigt
DG	Dachboden	ursprünglich zum Ausbau vorgesehen

Technik

Heizung	Baujahr 2004:	Öl-Zentralheizung Fa. SIEGER Brennerabdeckung war beim Ortstermin geöffnet, lt. Eigentümer da aktuell Ölversorgung über Kanister 3 x 600 Liter Sicherheitstanks Fa. ROTEX (Tank im Tank)
	Baujahr 2015:	Rohinstallation Flachheizkörper mit Thermostatventilen Solarthermie mit 1.000 Liter Pufferspeicher Holzofen mit Wassertasche im EG
Elektro / Sanitär	Stand ca. 2015	
Sanitär	Regenwassernutzung für WC-Spülungen (5.000 Liter-Zisterne im Hof)	

Energieeffizienz

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

2.1.2 Werkstatt

vermutlich ursprünglich Stall / Scheune
ca. 1976 umgebaut, ca. 2004 – 2015 als Wohnung genutzt, aktuell Hobbywerkstatt

Konstruktion

Massivbau mit Zwischendecke und flach geneigtem Satteldach,
über Rolltor 2017 angehoben

Fassade

allgemein	nur soweit erkennbar, da Nachbarseiten nicht einsehbar
Wand	Putz mit Anstrich, stellenweise unvollständig
Fenster	Glasbausteine
Tür	wie Wohnhaus
Tore	einfaches, zweiflügeliges Garagentor hohes Rolltor aus Stahl mit Elektroantrieb
Dach	2015 erneuert, vergleichbar mit Wohnhaus

Innenausstattung

größtenteils	Estrichboden glatter Wandputz mit Anstrich diverse Deckenpaneele
Hauptraum	offen bis unter Dach, Schräge mit Holzfaserplatten und Anstrich Technik für Photovoltaikanlage, PKW-Hebebühne (unbewertet)
DU/ WC	innenliegend mit elektrischer Lüftung großformatige Boden- und bis raumhoch Wandfliesen Gipskartondecke mit Einbauspots bodengleiche Dusche ohne Abtrennung / WC und Urinal an Vorwand

Technik

Heizung	Fußbodenheizung über Anlage im Wohnhaus
Elektro / Sanitär	Stand ca. 2004

Energieeffizienz

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

2.1.3 Außenanlagen

veraltet:	Holzlatenzaun auf Mauersockel, breites Hoftor in verzinktem Rahmen einfacher, massiver Anlehnschuppen mit Pultdach (ohne Innenbesichtigung)
aus 2017:	Hof aus Betonpflaster Entwässerungskanalleitungen mit mechanischen Rückstauklappen

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

2.2 B - Gartenland

2.2.1 Außenanlagen

Grasland, Grabland, hoher Nadelbaum
Gartenweg aus großformatigen Betonplatten, gepflasterter Sockel für aufblasbaren Pool
Maschendrahtzaun an Betonpfosten, einfache Lattenzäune

2.2.2 Bebauung

Schuppen	diverse, einfache Blechschuppen teilweise Aufstellraum für mit Schwimmbadtechnik
Gartenhaus	nur von außen besichtigt vermutlich ehemaliges Hühnerhaus massiv mit einfachem Ziegeldach einfache Einbauküche (Wasser über Pumpe aus Kanister) Vorplatz gepflastert mit Überdachung aus aufgeständertem Pultdach
Pool	unbewertet, da nicht fest eingebaut

3 Verkehrswerte

Folgende **Verkehrswerte** für die **Grundstücke in 63691 Ranstadt – Bobenhausen** wurden zum **Stichtag 07.10.2025** ermittelt mit rd.

A – Frankfurter Straße 46, bebaut mit Einfamilienhaus und Nebengebäuden

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Bobenhausen</i>	<i>630</i>	<i>2</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Bobenhausen</i>	<i>1</i>	<i>61</i>	<i>361 m²</i>

217.000,00 €

in Worten: zweihundertsiebzehntausend Euro

B - In den Kräutergärten, Gartenland

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Bobenhausen</i>	<i>630</i>	<i>7</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Bobenhausen</i>	<i>1</i>	<i>303</i>	<i>976 m²</i>

8.000,00 €

in Worten: achttausend Euro

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten zu diesem Exposé wurde vom Amtsgericht Büdingen zum Zweck der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren beauftragt.

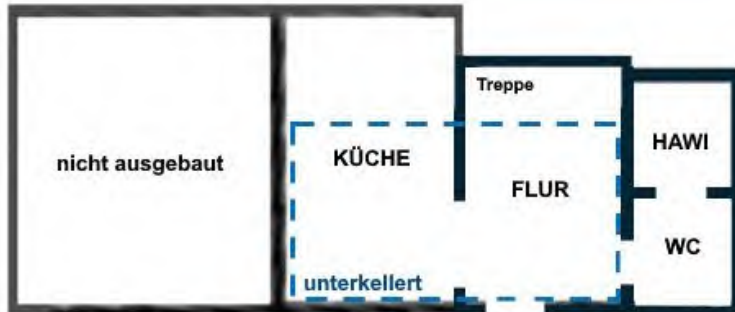
Ich habe es aufgrund eingehender Besichtigung des Objekts und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche bzw. wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

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.

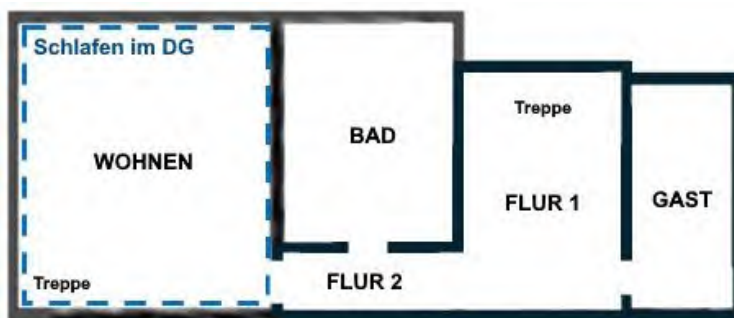
Gedern, den 10. Oktober 2025



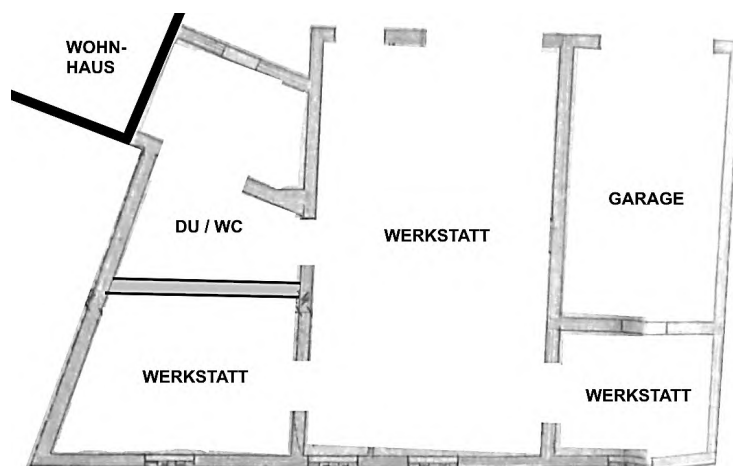
4 Grundriss-Skizzen (unmaßstäblich)



WOHNHAUS EG



WOHNHAUS OG



WERKSTATT

5 Fotos



Werkstatt



Wohnhaus



Gartenland