

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Datum: 14.04.2026
Az.: 7 K 5/26

Exposé zum
GUTACHTEN
11/2026 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das **mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück**
in **63697 Hirzenhain, Am Höhenblick 33**



Der **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum **Stichtag 13.04.2026** ermittelt mit rd.

261.000,00 €

Dieses Exposé besteht aus 8 Seiten.

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	63697 Hirzenhain Am Höhenblick 33
Katasterangaben:	Gemarkung Hirzenhain Flur 2, Flurstück 182 (884 m²)
Bebauung:	freistehendes Einfamilienwohnhaus mit Garage teilausbaubares UG / EG / ausgebautes DG Baujahr 1980, ca. 2010 teilmodernisiert Modernisierungsstau bzw. teilweise unvollständiger Ausbau Wohnfläche ca. 198 m², möglicher Ausbau UG ca. 48 m² eigen genutzt, UG und EG barrierefrei erreichbar
Wertermittlungstichtag:	13.04.2026
Bodenrichtwert:	60,00 €/m² (zum Stichtag 01.01.2026)
Verkehrswert:	rd. 261.000,00 €

2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.1 Wohnhaus

freistehendes Einfamilienwohnhaus (Frick-Fertighaus) Baujahr 1980
teilausbaubares UG / EG / ausgebautes DG
UG und EG barrierefrei erreichbar

Konstruktion

UG	Mauerwerk mit Betondecke
sonst	beplankte Holzständerbauweise mit Zwischendämmung 38 Grad geneigtes Satteldach ohne Drempel bzw. Aufbauten

Fassade

Wand	allgemein	baujahresgemäße Gebrauchsspuren, stellenweise schadhaft
	UG	Buntsteinputz
	EG	Rauputz mit Anstrich
	DG	Faserzementschindeln bzw. Sichtfachwerk
Fenster	Wohnräume	Holz mit Isolierglas, je ca. 50% aus 2010 bzw. 1980 größtenteils Kunststoff-Rollläden, teilw. elektrisch, teilw. veraltet Außen- und Innenfensterbänke aus Granit
	Kellerräume	Stahlfenster mit Mausegittern
Haustür		aus Baujahr, veraltet, ohne zeitgemäßen Wärme- und Einbruchschutz Holztür mit feststehenden, verglasten Seitenteilen
Dach		Betondachsteine, Ortgänge und Kaminkopf mit Faserzementschindeln verkleidet Entwässerung aus Zinkblech, Schneefanggitter ca. 9 cm baujahresgemäße Zwischensparrendämmung, im Spitzboden unvollständig Dachflächenfenster aus Holz, erneuerungsbedürftig

Besondere Bauteile

Balkon	ca. 12 m ² auskragende Holzkonstruktion mit Holzgeländer, Neuanstreich erforderlich Überdachung durch vorgezogenes Hauptdach
Terrasse	auf alten Betonplatten bzw. Garagendach aufgeständerte Natursteinplatten unvollständig, teilweise instabil, ca. 12 m ² durch Balkon überdacht

Innenausstattung

EG	größtenteils	ca. 2010 modernisiert Raumhöhe ca. 2,55 m Bahnenbelag aus Granit Wandtapete, teilweise Wandputz Gipskartondecken, teilweise abgehängt, teilweise mit Einbauspots Innenfensterbänke aus Naturstein strukturierte, beschichtete MDF-Türen
	Windfang	offen bis unter Dach eingestemmte Holztreppe mit Holzgeländer aus Baujahr Einhausung Kellertreppe aus Holz verglaste Fachwerkwand zur Diele
	WC	brüstungshoch Wandfliesen Waschtisch / WC an Vorwand
	Kochen/Essen	ohne Zwischenwand Einbauküche mit Theke, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
	Schlafen	Korkboden
	Hauswirtschaft	Bodenablauf
	Bad	Rohbauzustand, Türrahmen lose
DG	größtenteils	Vinylboden und Wandtapete aus ca. 2010 sonst Stand ca. 1980 Raumhöhe ca. 1,00 m – 2,50 m Deckenpaneele aus Holz mit Anstrich glatt furnierte Röhrenspantüren
	Bad	Bodenfliesen, raumhoch Wandfliesen Waschbecken / Stand-WC, farbig Dusche mit neuerer Glastür / Handtuchtrockner
	Spitzboden	Zugang über ungedämmte Einschubleiter Rohbauzustand offensichtlicher Mäusebefall, Wasserschaden am Ausstiegfenster
UG	größtenteils	Stand ca. 1980 Raumhöhe ca. 2,50 m glatter Deckenputz mit Anstrich Auf- Putz-Installation
	Flure	Betontreppe mit Holzbelag und Stahlgeländer Bodenbelag aus PVC Wandverschalung aus Nut- und Federbrettern glatt furnierte Röhrenspantüren

Technik- und Kellerräume	Estrichboden mit Anstrich glatter Wandputz mit Anstrich Stahltüren
Heizung	Aufstellraum für Waschmaschine und Trockner, Ausgussbecken
mögl. Arbeitszimmer / Gast	derzeit im Rückbau bzw. unvollständig ausgebaut, nicht als Wohnräume nutzbar Heizkörper abgeklemt
Bad	Bodenfliesen, 2 m hoch Wandfliesen Dusche mit Kunststoffabtrennung / Stand-WC / Waschbecken, farbig offensichtlicher Wasserschaden im Bereich der Dusche (möglicherweise undichter Wandanschluss bzw. defekte Rohre) mit Ausblühungen in Holzverkleidung der angrenzenden Flurwand Ausmaß und Durchfeuchtung der Konstruktion nicht erkennbar
allgemein	stellenweise aufsteigende Feuchte mit Putzabplatzungen im Sockelbereich, in möglichem Arbeitszimmer mit ca. 0,25 m ² Schimmelbildung

Technik

allgemein	größtenteils einfache Rohinstallation aus ca. 1980, nur stellenweise erneuert
Heizung	Öl-Zentralheizung Fa. Buderus, 17 KW Baujahr lt. Eigentümer ca. 1998, Brenner aus 2009 frei liegende Leitungen in unbeheizten Räumen unvollständig gedämmt 4 x 1500 Liter Sicherheitstanks aus Kunststoff, Baujahr 2020 in EG (außer Schlafen) Fußbodenheizung, sonst diverse Heizkörper mit Thermostatventilen, größtenteils aus ca. 1980 zusätzlicher Holz-Kaminofen in Kaminzimmer EG Lt. Eigentümer: aktuell nur zur Warmwasserbereitung genutzt, da Heizungsanlage schadenanfällig, Regelung Fußbodenheizung fehlt UG und DG werden aktuell nicht geheizt, EG nur über Kaminofen
Elektro	lt. Angaben des Eigentümers insbesondere im DG schadenanfällig im UG Beleuchtung mit Bewegungsmeldern
Sanitär	soweit erkennbar, Heizungs- und Wasserrohre aus Kupfer
Photovoltaik	Aufdachmodule Baujahr 2012, 10kWp für Eigennutzung und Einspeisung lt. Eigentümer: Wechselrichter erneuerungsbedürftig, Technik bei Regen schadenanfällig
Sonstiges	Glasfaser angeschlossen, aber ohne interne Verkabelung noch nicht in Betrieb genommene zentrale Hausstaubanlage Infrarotkabine (mobil, ohne Bewertung) im DG

Energieeffizienz

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

2.2 Garage

Baujahr 1980, an Wohnhaus angebaut
eingeschossiger Mauerwerksbau mit schadhaftem Buntsteinputz
einfaches Holz-Schwinger, Elektromotor lt. Eigentümer außer Betrieb
Flachdach mit Bitumenabdichtung
roher Betonboden, einfacher Wand- und Deckenputz
einfache Elektroinstallation Auf-Putz

2.3 Außenanlagen

Befestigte Flächen

Hof, Gartenwege und Eingangsvorplatz aus Beton-Verbundpflaster
ca. 3 Stellplätze im Hof möglich
Terrasse siehe besondere Bauteile

Einfriedungen

Maschendrahtzaun bzw. Hecke
zur Straße offen

Begrünte Flächen

Rasen, Pflanzrabatte, Büsche, Einzelbäume

Sonstiges

einfache Überdachung für Holzlager, Außendusche
2 x 6.000 Liter Regenwasserzisternen für Gartenbewässerung, unvollständig angeschlossen
übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (vermutlich aus ca. 1980) werden unterstellt

3 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das **mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück**
in **63697 Hirzenhain, Am Höhenblick 33**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hirzenhain	403	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Hirzenhain	2	182	884 m ²

wurde zum **Stichtag 13.04.2026** geschätzt mit rd.

261.000,00 €

in Worten: zweihunderteinundsechzigtausend Euro

Urheberschutz. Alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten zu diesem Exposé wurde vom Amtsgericht Büdingen zum Zweck der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren beauftragt.

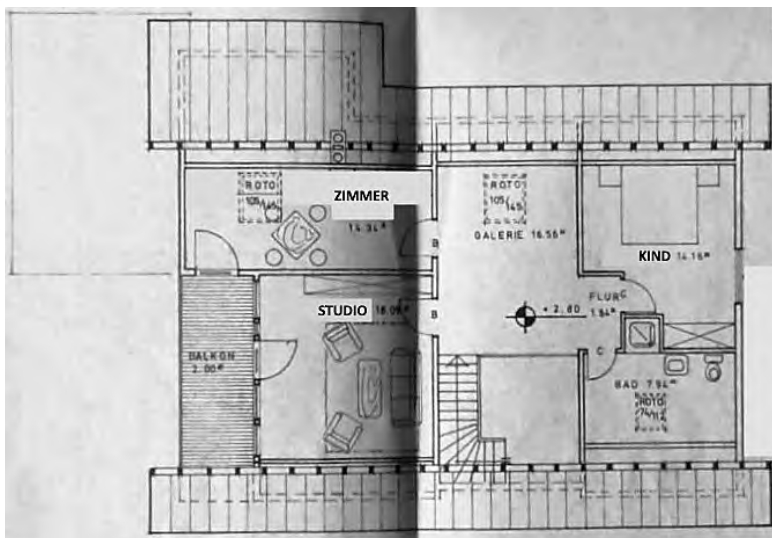
Ich habe es aufgrund eingehender Besichtigung des Objekts und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche bzw. wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

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.

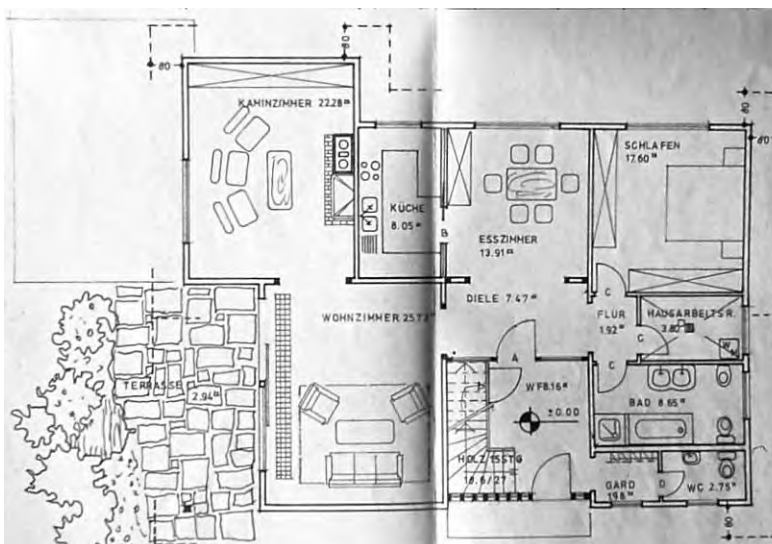
Gedern, den 14. April 2026



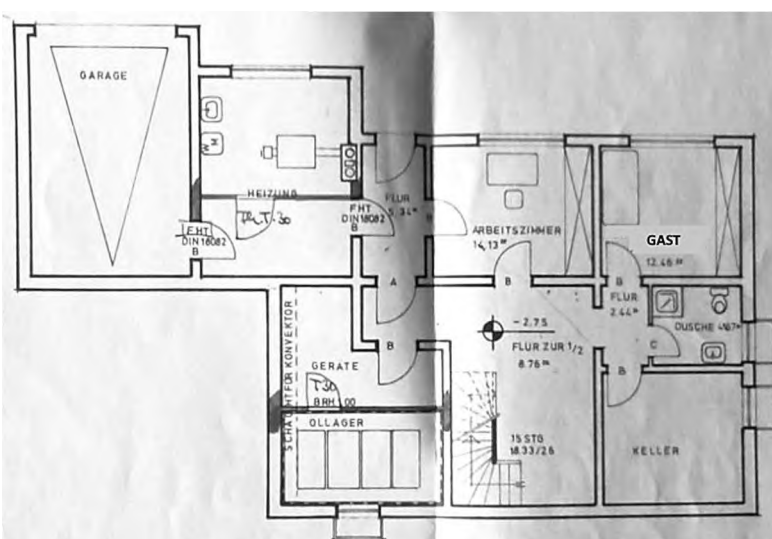
4 Pläne



DG



EG



UG

5 Fotos



02 + 03 - Nordostseite



04 + 05 - Nordwestseite



06 – Südwestseite



07 – Südostseite