

Amtsgericht Büdingen  
Stiegelwiese 1  
63654 Büdingen

Datum: 02.02.2026  
Az.: 7 K 16/25

Exposé zum  
**GUTACHTEN**  
33/2025 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG  
für die **Grundstücke in 6366 Nidda**  
**A – Auf dem Graben 6, bebaut mit Einfamilienhaus und Garage**  
**B – Auf dem Graben, Gartenland**  
**C – Auf dem Graben 6, Gartenland**



Die **Verkehrswerte der Grundstücke**  
wurden zum **Stichtag 02.02.2026** ermittelt mit rd.

**A – 91.000,00 €      B – 8.000,00 €      C – 1,00 €**

Dieses Exposé besteht 7 Seiten.

# 1 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

## 1.1 A - Wohnhausgrundstück

### 1.1.1 Wohnhaus

Baujahr vermutlich um 1900  
teilweise Kriechkeller / EG / OG / nicht ausgebautes DG  
nicht barrierefrei, leerstehend, komplett geräumt, akuter Modernisierungstau

#### Konstruktion

KG	unbesichtigt, vermutlich Bruchsteinmauerwerk mit Holzbalkendecke	
sonst	EG und Brandwand vermutlich aus Mauerwerk sonst vermutlich historisches Fachwerk mit Holzbalkendecken	
Dach	Hauptbau	ca. 45 Grad geneigtes Satteldach ohne Drempel bzw. Aufbauten
	Anbau	ca. 30 Grad geneigtes Pultdach auf Drempel

#### Fassade

Wand	Rauputz mit Anstrich, Südwest-Giebel stark vergraut Sockel farbig abgesetzt	
Fenster	größtenteils aus Holz mit Isolierglas aus 1993, im OG in alten Holzgewänden Außenfensterbänke aus Faserzement mit Anstrich (EG) bzw. Blech (OG) keine Rollläden, auf Südostseite Holzklappläden mit Anstrich	
Haustür	Holz mit Isolierglasausschnitt, Baujahr vermutlich wie Fenster	
Dach	vermutlich ca. 1990er Jahre erneuert Dachfläche ungedämmt, obere Geschossdecke vermutlich gedämmt Bieberschwanzdeckung, Kaminkopf verschiefert Entwässerung größtenteils aus Zinkblech, teilweise provisorische Anschlüsse	

#### Besonderes Bauteil

Eingangsvorplatz	ca. 9 m <sup>2</sup> Holzpergola mit Kunststoff-Wellplatten, einseitig geschlossen Boden aus Betonpflaster	
------------------	---	--

#### Innenausstattung

allgemein	komplett modernisierungsbedürftig	
größtenteils	roher Spanplattenboden bzw. einfacher PVC-Belag roher Wand- und Deckenputz bzw. einfache Wand- und Deckentapete einfache Innenfensterbänke bzw. alte Holzgewände alte Füllungstüren aus Holz, vereinzelt glatt furnierte Türen	
EG	Raumhöhen	Hauptbau ca. 2,30 m / Anbau ca. 2,05 m
	Flur	Hausanschlüsse auf Putz steile, eingestemmte Holzterasse mit einfachem PVC-Belag, darunter Abstellraum aus einfacher Holz-Einhausung stellenweise aufsteigende Feuchte im Sockelbereich, brüstungshoch massiver Feuchteschaden an Wand zu Nachbarn

---

EG	WC	Boden- und Wandbelag brüstungshoch aus PVC Stand-WC mit Wandspülkasten
	Kochen	Fliesenspiegel im Arbeitsbereich, keine Einbauküche Kopfhöhe im Durchgang zu Wohnen / Essen ca. 1,80 m
	Zimmer	einfache, ungedämmte Bodenluke aus Holz zum Kriechkeller Deckenpaneele aus Holz
OG	Raumhöhen	Hauptbau ca. 2,25 m / Anbau ca. 0,80 m – 2,20 m
	Anbau	provisorisches Geländer um Treppenloch, nicht absturzsicher
	Bad	Boden- und teilweise Wandbelag brüstungshoch aus PVC Stand-WC mit Wandspülkasten / Bidet / Waschbecken, diverse Farben neuere Dusche mit Wandfliesen und Glasabtrennung Anschluss für Waschmaschine Wasserschaden an Decke um Kamin
	Schlafen 2	Wasserschaden an Boden unter Heizkörper, vermutlich durch undichte Zuleitung
DG	Dachraum	Zugang über steile Holzstiege aus Flur OG Einhausung ungedämmt, Absturzsicherung fehlt Bodenbelag aus Spanplatten mit mehreren Wasserflecken Dachfläche größtenteils provisorisch mit diversen Holzplatten verkleidet
KG	Kriechkeller	wurde nicht besichtigt soweit aus Bodenluke erkennbar, Rohbauzustand

#### Technik

Heizung	Gas-Zentralheizung ältere Flachheizkörper mit Thermostatventilen, Rohinstallation auf Putz offensichtlich stellenweise Undichtigkeiten (Wasserschaden OG) Therme 2012 erneuert (VAILLANT atmoTEC plus VCW)
Elektro	einfache Rohinstallation, soweit erkennbar dreiadrig
Sanitär	einfache Rohinstallation Es konnte nicht geprüft werden, ob ggf. Bleileitungen verbaut sind, hier besteht Austauschpflicht.

#### Energieeffizienz

Lt. Bedarfsausweis vom 15.07.2024:  
Endenergiebedarf 385,7 kWh / (m<sup>2</sup> x a), Effizienzklasse H

## 1.1.2 Garage

Baujahr 2001

### Konstruktion / Fassade

Beton-Fertigteil mit Anstrich  
Stahl-Segmenttor mit Elektroantrieb / Stahltür / Kunststoff-Fenster

ca. 35 Grad geneigtes, aufgesetztes Satteldach  
Giebel mit vertikaler Holzschalung, einfache Holzluke  
Bieberschwanzdeckung, zur Straße Schneefanggitter  
Entwässerung aus Zinkblech, teilweise provisorische Anschlüsse

### Innenausstattung / Technik

- EG Stellplatz / Geräte  
Rohkonstruktion mit Anstrich  
einfache Brettertür, einfache Elektroinstallation auf Putz  
auf Straßenseite Feuchteschaden im Sockelbereich
- DG Lager konnte nicht besichtigt werden  
Zugang mit Leiter von außen möglich

## 1.1.3 Außenanlagen

größtenteils mit Betonpflaster befestigt  
zweiflügeliges Hoftor und Tür aus Stahl mit Anstrich  
Maschendrahtzaun bzw. verwitterter Holzlamellenzaun Betonpflaster  
übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Alter und Zustand unklar) werden unterstellt

## 1.2 B und C - Gartenland

größtenteils Grasland, teilweise Grabland  
hoher Nadelbaum, einzelne Obstbäume  
gepflasterter Stellplatz  
Maschendrahtzaun

## 2 Verkehrswerte

Folgende **Verkehrswerte** für die **Grundstücke in 63667 Nidda** wurden zum **Stichtag 02.02.2026** ermittelt mit rd.

### A – Auf dem Graben 6, bebaut mit Einfamilienhaus und Garage

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Nidda	1	209	186 m <sup>2</sup>

**91.000,00 €**

in Worten: einundneunzigtausend Euro

### B – Auf dem Graben, Gartenland

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Nidda	1	115	324 m <sup>2</sup>

**8.000,00 €**

in Worten: achttausend Euro

### C – Auf dem Graben 6, Gartenland

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Nidda	1	1007/1	13 m <sup>2</sup>

**1,00 €**

in Worten: ein Euro

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

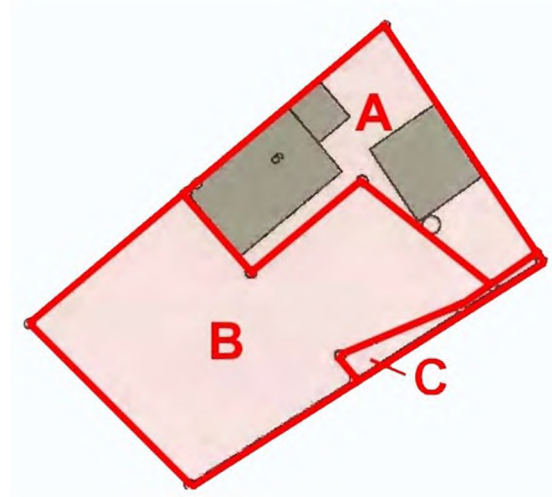
Das Gutachten zu diesem Exposé wurde vom Amtsgericht Büdingen zum Zweck der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren beauftragt. Ich habe es aufgrund eingehender Besichtigung des Objekts und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche bzw. wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

Gedern, den 02. Februar 2026

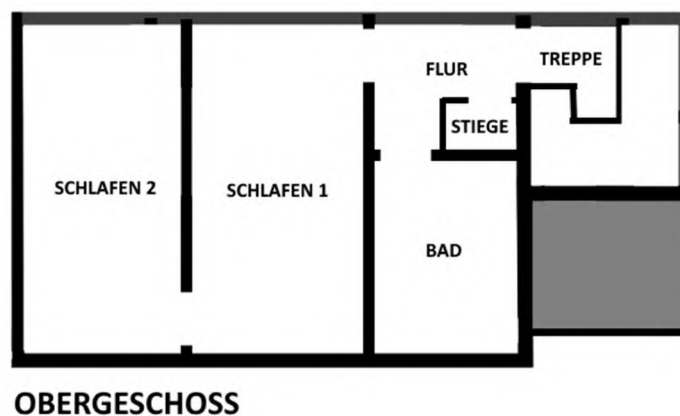
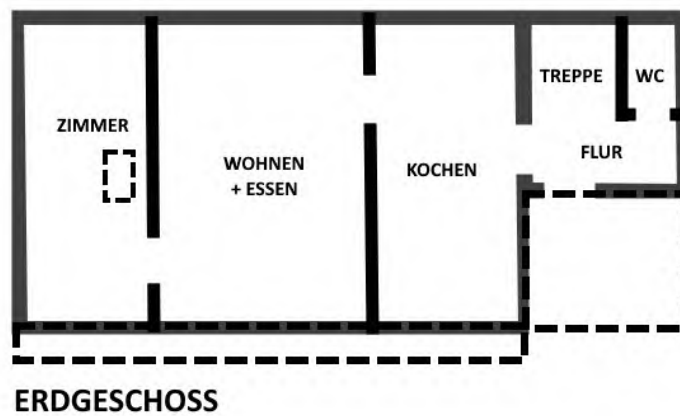


### 3 Anlagen

#### 3.1 Übersicht Grundstücke (unmaßstäblich)



#### 3.2 Grundriss-Skizzen Wohnhaus (unmaßstäblich)



### 3.3 Fotos



02 - von Südwesten



03 - von Südosten



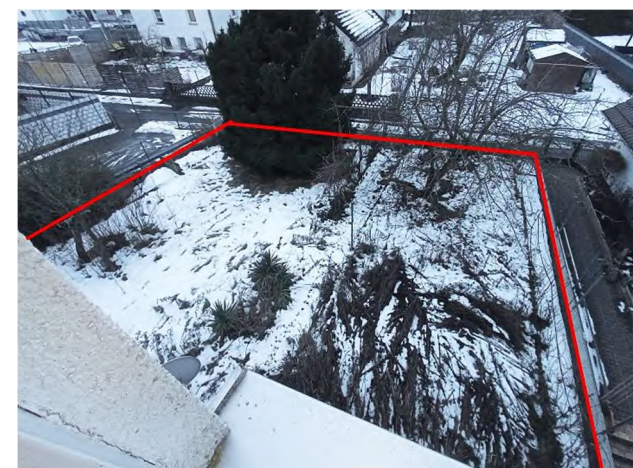
04 - Garage von Osten



05 - von Norden



06 - Garage von Nordwesten



07 - Garten (Grundstücke B und C)