

Amtsgericht Büdingen  
Stiegelwiese 1  
63654 Büdingen

Datum: 28.01.2026  
Az.: 7 K 31/25

Exposé zum  
**GUTACHTEN**  
02/2026 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG  
für das **mit zwei Einfamilienhäusern mit insgesamt zwei Garagen**  
**bebaute Grundstück** in **63654 Büdingen - Vonhausen, Zur Reffenstraße 7**



Der **Verkehrswert des Grundstücks**  
wurde **nach dem äußeren Anschein** zum **Stichtag 27.01.2026** ermittelt mit rd.

**141.000,00 €**

Dieses Exposé besteht aus 7 Seiten.

# 1 Kurzbeschreibung des Objekts

<b>Adresse:</b>	<b>63654 Büdingen – Vonhausen Zur Reffenstraße 7</b>	
<b>Grundbuchangaben:</b>	<b>Grundbuch von Vonhausen Blatt 1440, lfd. Nr. 1</b>	
<b>Katasterangaben:</b>	<b>Gemarkung Vonhausen Flur 1, Flurstück 109/6 (353 m<sup>2</sup>)</b>	
<b>Bebauung:</b>	<b>Haus links</b>	<b>Baujahr 1960er / 1970er Jahre UG mit Garage / OG / nicht ausgebautes DG Wohnfläche ca. 68 m<sup>2</sup> vermutlich vermietet</b>
	<b>Haus rechts</b>	<b>Baujahr 1954 auf älterem UG UG mit Garage / OG / zu ca. 60% ausgebautes DG Wohnfläche ca. 91 m<sup>2</sup> vermutlich eigen genutzt</b>
	<b>allgemein</b>	<b>veraltet, nicht barrierefrei</b>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>27.01.2026</b>	
<b>Bodenrichtwert:</b>	<b>80,00 €/m<sup>2</sup> (zum Stichtag 01.01.2024)</b>	
<b>Besonderheit:</b>	<b>Das Grundstück mit seinen Gebäuden konnte nur aus dem öffentlichen Straßenraum heraus besichtigt werden. Die Bewertung erfolgte nach dem äußeren Anschein.</b>	

## 2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 2.1 Gebäude

Haus links	Baujahr 1960er / 1970er Jahre nicht ausgebautes UG mit Garage / OG / nicht ausgebautes DG einseitig angebaut
Haus rechts	Baujahr 1954, Untergeschoss offensichtlich älter nicht ausgebautes UG mit Garage / OG / zu ca. 60% ausgebautes DG beidseitig angebaut
allgemein	Zugang zu Wohnräumen jeweils im OG über gemeinsame Außentreppe Untergeschosse nur von außen begehbar offensichtlich veraltet, nicht barrierefrei

### Konstruktion

Haus links	Fundamente und Bodenplatte vermutlich aus Beton 24 – 30 cm starkes Mauerwerk vermutlich Massivdecke über UG / Fertigteildecke über OG keine Innentreppe flaches bzw. ca. 37 Grad geneigtes Satteldach, keine Aufbauten
------------	--

Haus rechts UG vermutlich aus Sandsteinmauerwerk mit Stahlkappen  
sonst ca. 25 cm starkes Außenmauerwerk  
Innenwände vermutlich aus Fachwerk oder Ziegelmauerwerk  
vermutlich Holzbalkendecke über OG / eingestemmte Holzterasse zum DG  
ca. 45 Grad geneigtes Satteldach auf Drempel, keine Aufbauten

### Fassade

Sockel Spaltfliesen bzw. farbig abgesetzter Glattputz

Wand Rauputz mit Anstrich

Fenster UG einfache Stahlfenster

OG größtenteils Holz mit Isolierglas, mehrfach stark verwittert  
Kunststoff-Rollläden, teilweise schadhaft, Dämmung der Kästen unklar  
Außenfensterbänke aus Kunststein, stellenweise ausgebrochen

DG (rechts) Kunststoff mit Isolierverglasung, vorgesetzter Kunststoff-Rollladen

Türen / Tore UG einfaches Holz-Schiebetor / einfaches Stahl-Schwinger / Rolltor  
neuere Kunststofftür mit Glasausschnitt, Beiputz unvollständig

OG Haustüren nicht einsehbar

Dächer links Faserzement-Wellplatten  
rechts Tonziegel

Dämmung unklar  
Entwässerung aus Zinkblech, teilweise schadhaft  
außen liegende Holzbauteile verwittert

### Besondere Bauteile

Eingangsbereich / gemeinsame Zwischentreppe  
einfacher Eingangsvorbau aus Stahl  
11 Steigungen Massivtreppe mit Betonwerksteinbelag,  
Überdachung durch auskragendes Hauptdach

### Innenausstattung

keine Aussage möglich, da unbesichtigt  
Ausgehend vom äußeren Eindruck wird auch hier erhöhter Modernisierungsbedarf vermutet.

Lt. Planunterlagen in Wohnräumen übliche Raumhöhen

Aufgrund des Baujahres und der Bauweise besteht die Gefahr von Feuchteschäden  
an den erdberührenden Wänden im UG.

### Technik

Heizung vermutlich Öl-Zentralheizung für beide Häuser in Haus rechts  
Einfüllstutzen an beiden Häusern, jedoch aktiver Kamin nur rechts erkennbar

Elektro / Sanitär  
keine Aussage möglich, vermutlich veraltet  
Möglicherweise sind noch Bleileitungen verbaut,  
hier besteht seit dem 01.01.2026 Austauschpflicht.

## Energieeffizienz

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

## 2.2 Außenanlagen

nicht einsehbar, hinter Gebäuden vermutlich nur eingeschränkt nutzbarer Hang  
Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Alter und Zustand unklar) werden unterstellt.

## 3 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das **mit zwei Einfamilienhäusern mit insgesamt zwei Garagen bebaute Grundstück** in **63654 Büdingen – Vonhausen, Zur Reffenstraße 7**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Vonhausen	1440	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Vonhausen	1	109/6	353 m <sup>2</sup>

wurde **nach dem äußeren Anschein** zum **Stichtag 27.01.2026** geschätzt mit rd.

**141.000,00 €**

in Worten: einhunderteinundvierzigtausend Euro

**Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der im Gutachten getroffenen Annahmen ist der Verkehrswert mit Unsicherheiten behaftet.**

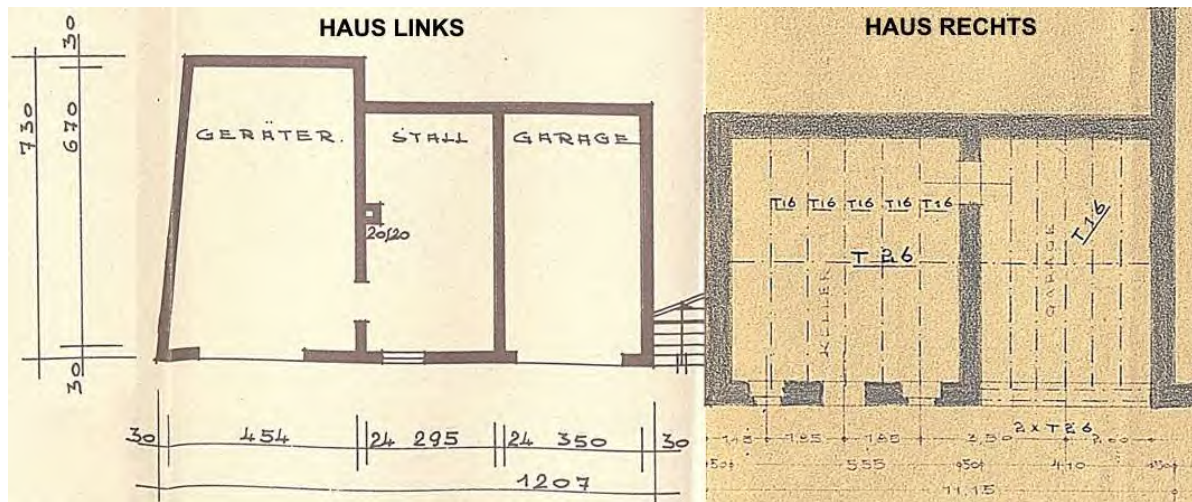
Urheberschutz. Alle Rechte vorbehalten.

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.

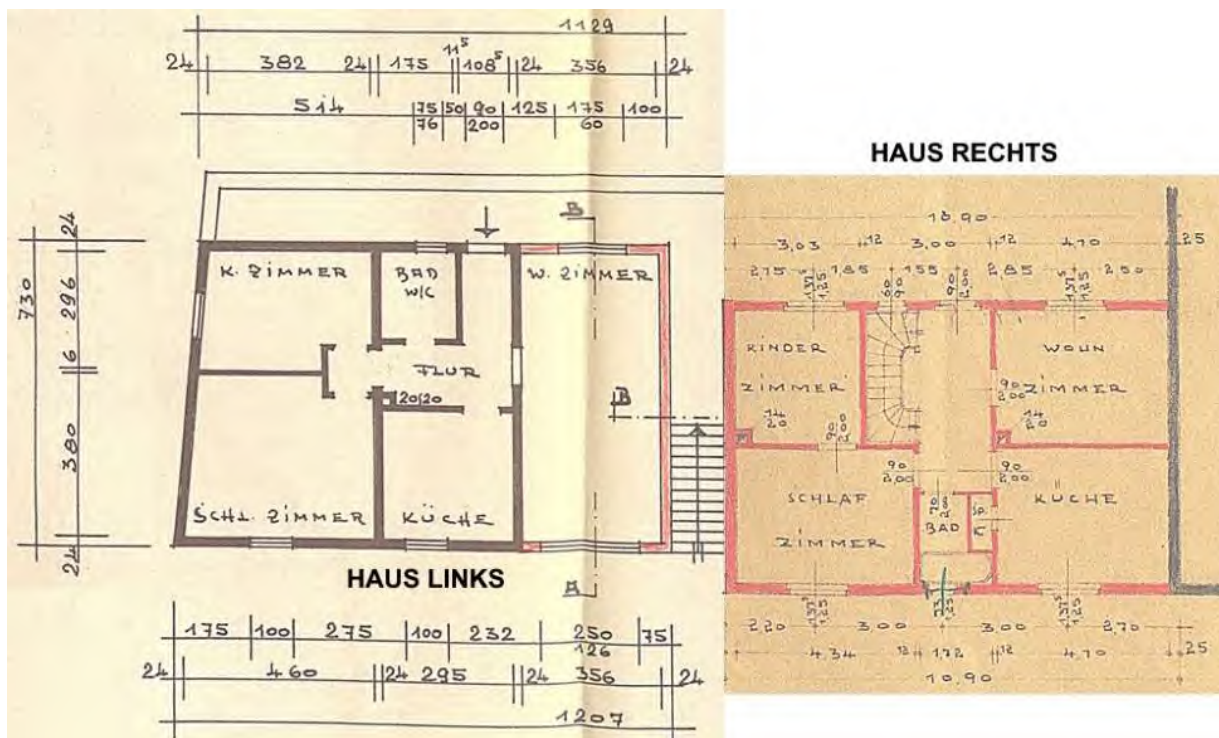
Gedern, den 28. Januar 2026



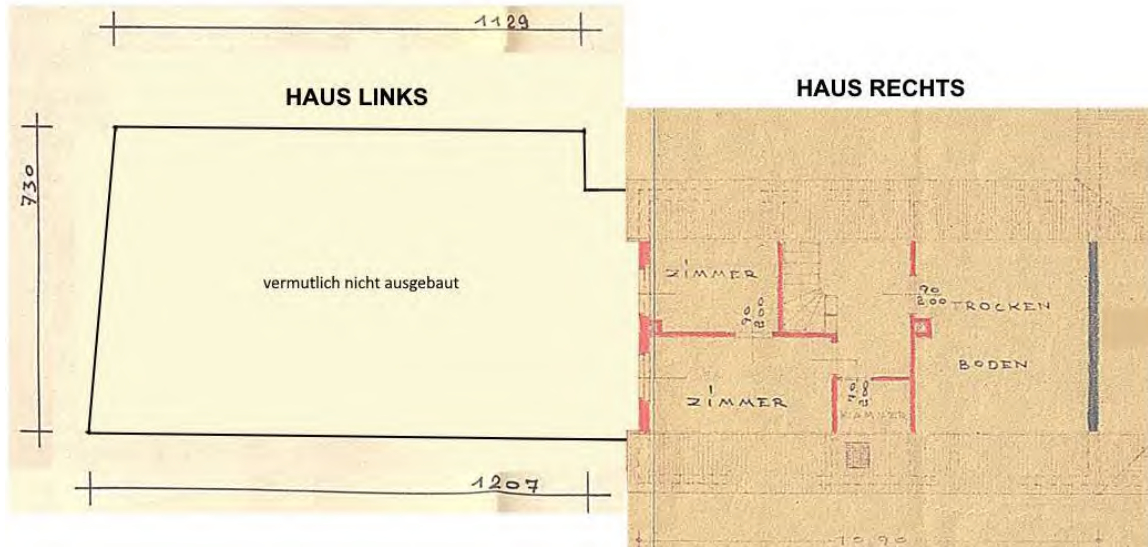
## 4 Pläne



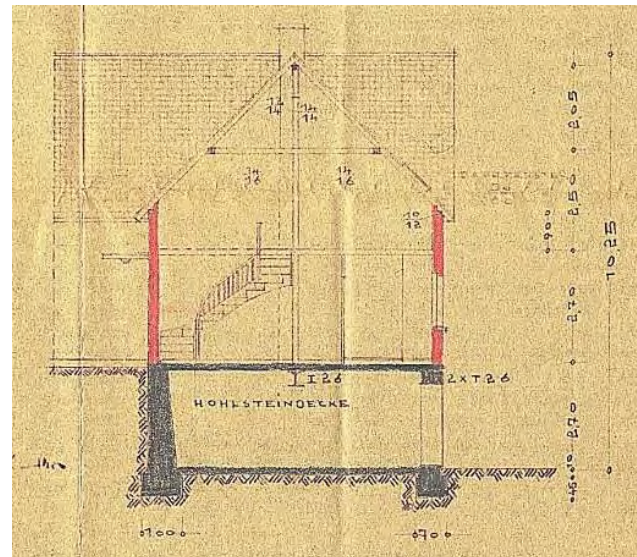
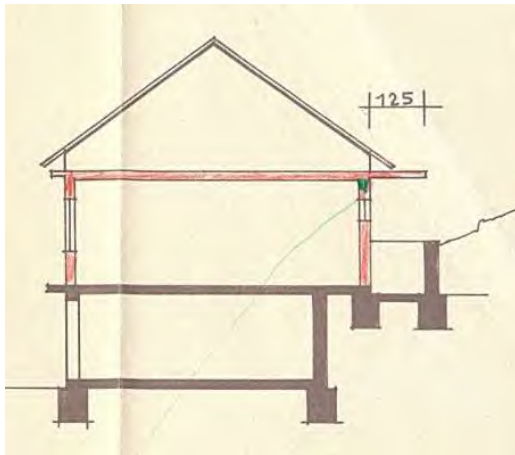
## UNTERGESCHOSS



## OBERGESCHOSS



## DACHGESCHOSS



## SCHNITTE HÄUSER LINKS + RECHTS

## 5 Fotos



**02 – Haus links**



**03 + 04 – gemeinsamer Eingangsbereich mit Treppenaufgang**



**05 – Haus rechts**