

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Datum: 25.03.2026
Az.: 7 K 25/25

Exposé zum
GUTACHTEN
07/2026 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das **mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück**
in **63683 Ortenberg, Hirzenhainer Straße 2a**



Der **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum **Stichtag 24.03.2026** ermittelt mit rd.

301.000,00 €

Dieses Exposé besteht aus 7 Seiten.

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	63683 Ortenberg - Gelnhaar Hirzenhainer Straße 2a
Katasterangaben:	Gemarkung Gelnhaar Flur 6, Flurstück 177/3 (810 m²)
Bebauung:	Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage freistehend, in den Hang gebaut ca. 50% unterkellert / EG / nicht ausgebautes DG Baujahr ca. 2002 auf Keller aus ca. 1950er Jahren Wohnfläche ca. 122 m² weitestgehend in gepflegter Originalausstattung eigen genutzt, nicht barrierefrei
Besonderheiten:	Grunddienstbarkeit am Nachbargrundstück 177/4 minimaler Überbau durch Nachbargebäude auf Flurstück 178/2
Wertermittlungstichtag:	24.03.2026
Bodenrichtwert:	55,00 €/m² (zum Stichtag 01.01.2024)

2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.1 Gebäude

freistehendes Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, in den Hang gebaut
ca. 50% unterkellert / EG / nicht ausgebautes DG
Baujahr ca. 2002 auf Keller aus ca. 1950er Jahren
weitestgehend in gepflegter Originalausstattung, nicht barrierefrei

Konstruktion

Mauerwerksbau mit Hohlkörper- bzw. Massivdecken
35 Grad geneigtes Satteldach auf Drempel, keine Aufbauten

Fassade

Sockel / KG	Wandfliesen
Wand	Rauputz mit Anstrich, über Küchen- und Abstellraumfenster vergraut
Fenster	Kunststoff mit Isolierglas und Kunststoff-Rollläden Außen- und Innenfensterbänke aus Granit
Haustür	einflügelig aus Kunststoff mit Isolierglasausschnitten
Garagentore	Stahl-Segmenttore mit Elektroantrieb
Dach	Betondachsteine, Entwässerung aus Kupferblech Ortgänge und Kaminkopf verschiefert baujahresgemäße Zwischensparrendämmung

Besondere Bauteile

Markise	aus Stoff, ca. 5 m breit
---------	--------------------------

Innenausstattung

EG	größtenteils	übliche Raumhöhen Wandtapete Deckenpaneele glatt furnierte Türen, teilweise mit Glasausschnitt
	Windfang	Boden- und Treppenbelag aus Granit rauer Wandputz mit Anstrich
	Diele	Bodenfliesen
	WC / Bad	Bodenfliesen / raumhoch Wandfliesen
	WC	WC an Vorwand / Waschbecken
	Bad	Deckeneinbauspots Dusche mit Glasabtrennung / Badewanne / WC an Vorwand / Waschtisch
	Kinder / Schlafen	Korkboden mit leichten Gebrauchsspuren
	Wohnen	Laminatboden
	Küche	Bodenfliesen / Einbauküche
	Abstellraum	Bodenfliesen / Anschluss für Waschmaschine
DG	allgemein	Ausbau zu abgeschlossener Wohneinheit möglich / keine Zwischenwände Drempelhöhe ca. 1,25 m, übliche Raumhöhe roher Betonboden, rohes Mauerwerk, Dachfläche unverkleidet Elektroinstallation auf Putz Zugang zum Spitzboden über Einschubleiter
KG	allgemein	Zugang von außen durch Garagen übliche Raumhöhen einfacher Wandputz mit Anstrich / Rohdecke mit Anstrich / Stahltüren Auf-Putz-Installation stellenweise Ausblühungen / Putzabplatzungen im Sockelbereich
	Garage	Betonboden mit Anstrich / Ausgussbecken aus Stahl
	Keller	Klinker- bzw. Spaltenboden (vermutlich ehemaliger Schweinestall)
	Heizung	Bodenfliesen

Technik

allgemein	dem Baujahr 2002 entsprechend / Zuleitungen über Haus Nr. 2
Heizung	Öl-Zentralheizung „Buderus Logano G 115“ mit Pufferspeicher Warmwasserunterstützung durch zwei Solarmodule auf Dach Öllagerung in 3 Kunststoff-Sicherheitstanks „Rotex variosafe“ in gefliesten Räumen im EG Fußbodenheizung, sonst Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Sanitär	Regenwasserzisterne für WC-Spülungen und Gartenbewässerung

Energieeffizienz

lt. Bedarfsausweis vom 06.04.2018:
Energieeffizienzklasse E / Endenergiebedarf 142,7 kWh/(m² x a)

2.2 Außenanlagen

Befestigte Flächen

Hof	Beton-Öko-Verbundpflaster (2 Stellplätze möglich)
Außentreppe	17 Steigungen Beton-Blockstufen, seitliche Böschung mit Knollschlag
Gartenwege	Betonplatten
Terrasse	Betonpflaster

Einfriedungen

zur Straße	Mäuerchen aus Pflanzsteinen / Feldsteinen
sonst	immergrüne Hecke, Stahlmattentürchen

Begrünte Flächen

Garten	Grasland, vereinzelte niedrige Bäume
--------	--------------------------------------

Sonstiges

einfacher Bleeschuppen
übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Alter und Zustand unklar, teilweise gemeinsame Nutzung)

3 Beschreibung der Grunddienstbarkeit und des Überbaus

3.1 Grunddienstbarkeit

Lt. Herrschvermerk in Abt. I des Grundbuchs vom 29.08.2018:

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an benachbartem Flurstück 177/4 (Haus Nr. 2)

Lt. Übergabevertrag des Notars Dr. jur. Reinhard Josef Zwerenz, Nidda vom 27.07.2018
(nur auszugsweise eingesehen):

Strom	gemeinsame Zähler und Hauptsicherungen in Haus 2
Wasser	Hauptanschluss auf Grundstück zu Haus 2, T-Stück zu Haus 2a
Telefon	gemeinsamer Anschluss in Haus 2
Kanal	Verlauf diverser Kanäle, Drainagen bzw. Dachentwässerungen durch beide Grundstücke

Siehe Pläne und Foto im Anhang.

Eine jederzeit freie Zutrittsmöglichkeit zum Hausanschlussraum im Haus 2 wird unterstellt.

Die explizit durch das im Grundbuch genannte Geh- und Fahrrecht betroffene Fläche des Grundstücks zu Haus 2 war aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Es wird davon ausgegangen, dass es sich hier um den vorderen Hofbereich handelt.

3.2 Überbau

Lt. vorgenanntem Übergabevertrag besteht ein ca. 5-6 cm breiter Überbau seitens des Nebengebäudes auf Flurstück 178/2 (Haus Nr. 20). Bei einer Länge von rd. 15 m entspricht dies in etwa 1 m².

4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das **mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück**
in **63683 Ortenberg – Gelnhaar, Hirzenhainer Straße 2a**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Gelnhaar</i>	<i>1657</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Gelnhaar</i>	<i>6</i>	<i>177/3</i>	<i>810 m²</i>

wurde zum **Stichtag 24.03.2026** geschätzt mit rd.

301.000,00 €

in Worten: dreihunderteintausend Euro

Urheberschutz. Alle Rechte vorbehalten.

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

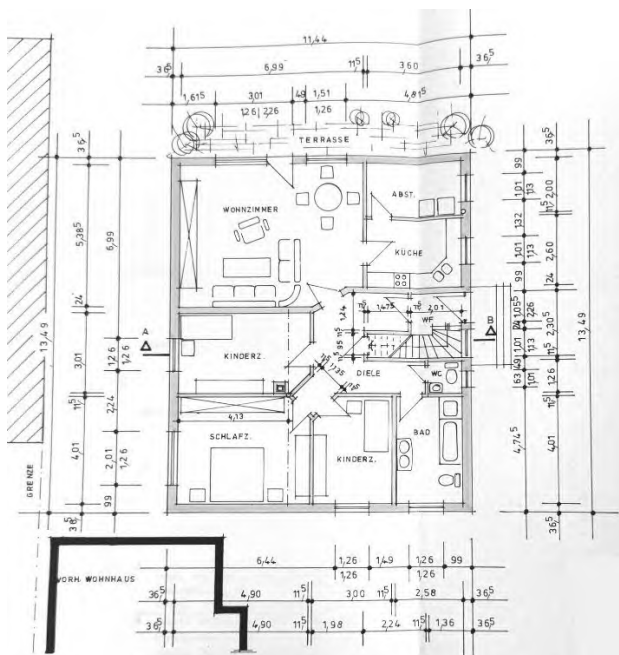
Ich habe es aufgrund eingehender Besichtigung des Objekts und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche bzw. wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

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.

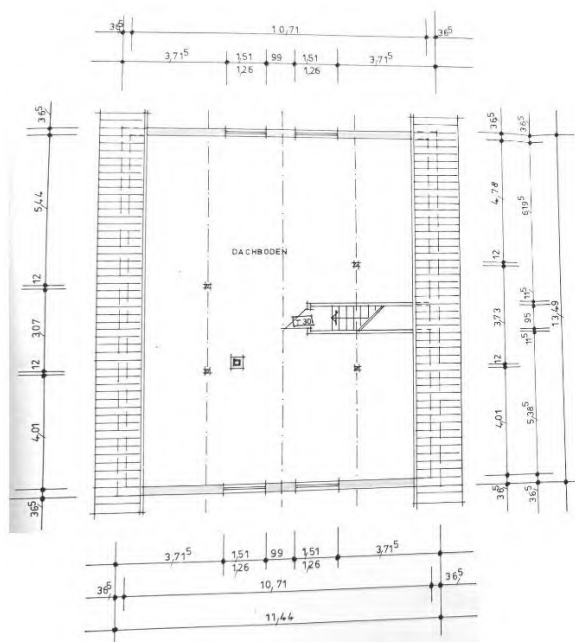
Gedern, den 25. März 2026



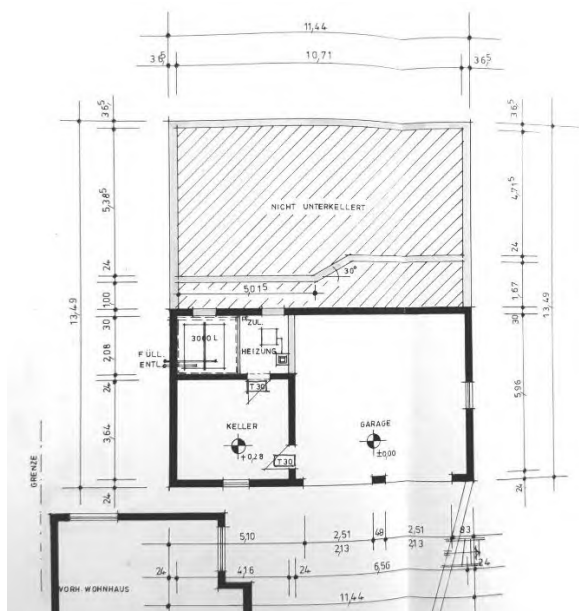
5 Pläne



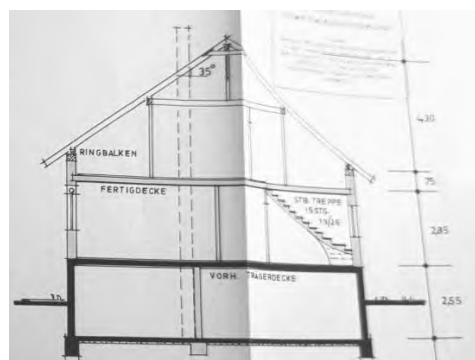
EG



DG



KG



SCHNITT

6 Fotos



Straßenseite von Nordosten



Hofseite von Norden



Eingangsbereich



Gartenseite von Westen



12 + 13 – Heizungsanlage im KG