

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Datum: 31.03.2026
Az.: 7 K 03/26

Exposé zum
GUTACHTEN
08/2026 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das **mit einer historischen Hofreite bebaute Grundstück**
in **31209 Echzell, Hauptstraße 218**



Der **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum **Stichtag 30.03.2026** ermittelt mit rd.

112.000,00 €

Dieses Exposé besteht aus 8 Seiten.

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	61209 Echzell Hauptstraße 218
Katasterangaben:	Gemarkung Echzell Flur 1, Flurstück 386/1 (1.241 m²)
Bebauung:	historische Hofreite: Wohnhaus mit diversen Neben- und Wirtschaftsgebäuden Baujahr 19. Jahrhundert bis ca. 1960er Jahre teilweise unterkellert, ein- bis zweigeschossig wohnwertabhängige Wohnfläche ca. 159 m² Nutzfläche ca. 642 m² komplett veraltet, mehrfach schadhaft nicht barrierefrei
Wertermittlungsstichtag:	30.03.2026
Bodenrichtwert:	110,00 €/m² (zum Stichtag 01.01.2024)
Verkehrswert:	rd. 112.000,00 €

2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.1 Wohnhaus

Baujahr 19. Jahrhundert
größtenteils unterkellert / EG (in Anbau nur teilausgebaut) / OG / nicht ausgebautes DG
komplett veraltet, mehrfach schadhaft, nicht barrierefrei

Konstruktion

KG	Basalt-Bruchstein-Mauerwerk mit Stampfboden und Holzbalkendecken, teilweise nachträglich abgefangen (ehemaliger Wasserschaden unter WC)
EG – DG	größtenteils Fachwerk mit Holzbalkendecken, Gefache ausgemauert bzw. mit Lehmfüllung EG Anbau aus Ziegelmauerwerk mit Stahlkappendecke Brandwände aus Ziegelmauerwerk
Dächer	ca. 45 Grad geneigte Satteldächer auf Drempel Anbau mit Zwerchhaus
allgemein	Zustand der Holzkonstruktion unklar, da nicht einsehbar

Fassade

Wand	größtenteils schadhafter Putz in EG Anbau Sichtmauerwerk mehrfach Auf-Putz-Installation
Fenster	größtenteils Holz mit Einfachglas, Holzgewände, Holzklappläden In OG Anbau aus 1980er Jahren, Holz mit Isolierglas und Kunststoff-Rollläden
Haustür	Aluminium mit Drahtglas aus ca. 1960er Jahren Eingangstreppe aus Betonwerkstein-Blockstufen
Nebentüren	einfache Holztüren
Dächer	ungedämmt, stellenweise schadhaft Bieberschwanz- bzw. Ziegeldeckung Entwässerung aus Zinkblech

Innenausstattung / Technik

	größtenteils	einfachste Ausstattung Stand Vorkriegszeit bis ca. 1960er Jahre Holz-Einzelöfen, Warmwasserbereitung elektrisch
EG	Haupthaus	Raumhöhe ca. 2,30 m Flur / Küche / Hawi mit WC / Wohnen
	Anbau	Kammer (Zugang über Wohnen) / ehemalige Kleintierställe
OG	Haupthaus	Raumhöhe ca. 2,05 – 2,10 m Flur / Durchgangszimmer / Zimmer / Schlafen Wasserschaden an Decke Durchgangszimmer, Durchfeuchtung unklar
	Anbau	Stand ca. 1980er Jahre, Elektroheizung Raumhöhe ca. 2,40 m Flur / 2 hintereinander liegende Zimmer / Bad
DG	Haupthaus	Dachboden, Rohbauzustand
	Anbau	teilweise einfachste, ehemalige Gesinderäume (als nicht ausgebaut unterstellt)
KG	allgemein	Raumhöhe ca. 1,80 – 2,00 m Lagerräume, Rohbauzustand

Energieeffizienz

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

2.2 Neben- und Wirtschaftsgebäude

Baujahr 19. Jahrhundert bis ca. 1960er Jahre
Brandwände aus Mauerwerk
Holztüren und -tore, einfache Stahltüren, einfach verglaste Holzfenster, Stallfenster
Stampfboden, Betonboden bzw. Stallboden
einfache Elektroinstallation, teilweise Trinkwasseranschluss
komplett veraltet, mehrfach schadhaft

Garage / Werkstatt

2-geschossiger, verputzter Massivbau, einfaches Stahl-Schwingtor
Satteldach mit Ziegeldeckung, zum Hof teilweise ohne Regenrinne
EG Garage und Werkstatt
OG ehemalige Gesinderäume bzw. Lager, Zugang über steile Holzstiege

Milchküche

2-geschossiger, verputzter Massivbau
flaches Pultdach mit Faserzementplatten
EG ehemalige Milchküche
OG ehemaliger Hühnerstall, Zugang von außen über Leiter

Scheune mit Stalleinbauten

ein- bis zweigeschossig, Sichtmauerwerk bzw. ausgemauertes Sichtfachwerk
Zwischendecken aus Holz bzw. Ortbeton
Satteldach mit Betondachsteinen aus ca. 1980er Jahren

Maschinen / Stall

unverputzter Mauerwerksbau, teilweise mit Zwischendecke aus Holz
flaches Pultdach mit Faserzementplatten

Werkstatt / Stall

zweigeschossiger, unverputzter Massivbau
Satteldach mit Tonziegeln

Durchfahrt

vorgehängtes Pultdach mit Wellplatten

Lager zweigeschossiger Holzbau mit Holzverkleidung auf Massivkeller
Satteldach mit Tonziegeln, Fallrohr nicht angeschlossen

Stall EG massiv mit Stahlkappendecke
DG mit Drempel aus Sichtfachwerk, Satteldach mit Betondachsteinen

Garage

einfachster Mauerwerksbau mit schadhaftem Flachdach aus Beton
Anschluss an Fachwerkgiebel des Wohnhauses schadenanfällig

2.3 Außenanlagen

größtenteils befestigt (Betonpflaster, teilweise unebene Betonflächen)
Hoftor aus Stahlblech
großflächige Jauchegrube im Hof vor Scheune
ehemalige Klärgrube überbrückt
lt. Angabe beim Ortstermin eigener, derzeit ungenutzter Brunnen im Hof
übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Zustand unklar, vermutlich veraltet) werden unterstellt

3 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das **mit einer historischen Hofreite bebaute Grundstück**
in **61209 Echzell, Hauptstraße 218**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Echzell</i>	<i>2527</i>	<i>43</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Echzell</i>	<i>1</i>	<i>386/1</i>	<i>1.241m²</i>

wurde zum **Stichtag 30.03.2026** geschätzt mit rd.

112.000,00 €

in Worten: einhundertzwölftausend Euro

Urheberschutz. Alle Rechte vorbehalten.

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

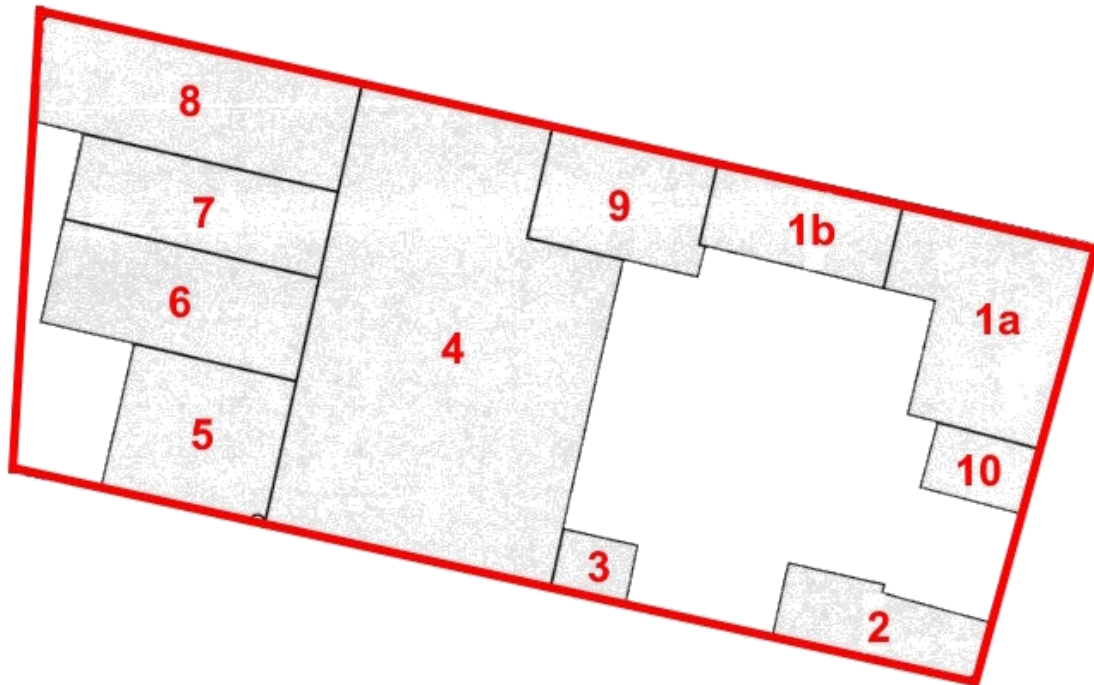
Ich habe es aufgrund eingehender Besichtigung des Objekts und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche bzw. wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

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 31. März 2026



4 Bauteilübersicht



WOHHAUS:

1a – Haupthaus

1b – Anbau

NEBEN- UND WIRTSCHAFTSGEBÄUDE:

2 – Garage / Werkstatt

3 – Milchküche

4 – Scheune mit Stalleinbauten

5 – Maschinen / Stall

6 – Werkstatt / Stall

7 – Durchfahrt

8 – Lager

9 – Stall

10 – Garage

5 Fotos



Hofansichten Wohnhaus und Garage



Straßenansichten Wohnhaus und Garage



Eingangsbereich und Fensterdetail Wohnhaus



Garage / Werkstatt



Milchküche



Scheune / Stall Hofseite



Lager Rückseite



Detail Entwässerung



Gesamtansicht Rückseite