

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Datum: 08.06.2026
Az.: 7 K 10/26

Exposé zum
GUTACHTEN
13/2026 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das **mit einer Werkstatt- und Lagerhalle mit Bürotrakt bebaute Grundstück**
in **61209 Echzell, Am Mühlbach 3a**



Der **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum **Stichtag 01.06.2026** ermittelt mit rd.

1,00 €

Dieses Exposé besteht aus 8 Seiten.

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	61209 Echzell Am Mühlbach 3a
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Echzell Blatt 3013, lfd. Nr. 7
Katasterangaben:	Gemarkung Echzell Flur 6, Flurstück 49/2 (1.561 m²)
Bebauung:	Werkstatt- und Lagerhalle mit Bürotrakt Baujahr ca. 1992 ein- bis zweigeschossig Nutzfläche ca. 492 m² seit ca. 4 Jahren leerstehend, unvollständig geräumt massive Schäden, im aktuellen Zustand nicht nutzbar LIQUIDATIONSOBJEKT
Besonderheit:	Erschließung über Nachbargrundstück (Baulast)
Wertermittlungsstichtag:	01.06.2026
Bodenrichtwert:	60,00 €/m² (zum Stichtag 01.01.2026)
Verkehrswert:	1,00 €

2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.1 Gebäude

ein- bis zweigeschossige Werkstatt- und Lagerhalle mit Bürotrakt, Baujahr ca. 1992
im aktuellen Zustand nicht nutzbar, unvollständig geräumt

Schadensereignisse

massiver Wasserschaden durch Sturmschaden an Dachabdichtung vor ca. 10 Jahren
Vandalismus / Demontage von Metallteilen während Leerstand in letzten 4 Jahren

Konstruktion

Fundamente, Treppe und Decke über EG aus Stahlbeton
Stahlrahmenbau (Raster 5 m), 15 Grad geneigtes Satteldach mit Trapezblechen,
einzelne Stahlbauteile rostend
Außenwände aus Porenbetonplatten (20 cm), Innenwände aus Mauerwerk (11,5 cm – 24 cm)

Fassade

Wand	Porenbetonplatten, stellenweise schadhaft mit frei liegender Armierung, stellenweise veralgelt bzw. durchnässt (fehlende Fallrohre) Eckschienen um Wandöffnungen aus Stahl, mehrfach rostend
Fenster	Aluminium mit Isolierglas bzw. Profilitglas, einzelne Scheiben defekt Außenfensterbänke aus Aluminium / Innenfensterbänke aus Naturstein

Hallentor	Stahl-Segmenttor mit Elektroantrieb, Glasausschnitten und Schlupftür außer Betrieb, da Zugseil gerissen, eine Scheibe defekt
Haupttür	zweiflügelig aus Aluminium mit Isolierglasausschnitten Schloss aufgebrochen
Nebentür	aus Stahl
Dach	Trapezblechplatten mit Entwässerung aus Blech, Fallrohre fehlen lt. Eigentümer: provis. Abdichtung aus Schwimmbadfolie auf Styropordämmung

Innenausstattung größtenteils

Raumhöhen	Halle ca. 6,30 m – 8,60 m, sonst ca. 3,00 m	
allgemein	massive Wasserschäden insbesondere im nordwestlichen Gebäudebereich, teilweise extreme Veralgung, stellenweise Moos- und Schimmelbildung Die Gefahr von Hauschwammbildung kann nicht ausgeschlossen werden.	
Böden	Halle / Werkstatt / Lager Büro / Flure / Sanitär	geglätteter Betonboden Bodenfliesen, mehrfach defekt
Wände	Halle / Werkstatt / Lager Büro / Flure Sanitär	Rohkonstruktion, tlw. mit Anstrich Putz mit Anstrich raumhoch Wandfliesen
Decken	Halle Werkstatt / Lager Büro / Flure Sanitär	rohe Trapezbleche Rohbetondecke, tlw. mit Anstrich abgehängte Gipskartondecke, komplett schadhaft Aluminium-Lamellen
Türen	Halle / Werkstatt / Lager Büro / Sanitär	Stahl, mehrfach rostend glatt beschichtet, meist schadhaft
Treppe	mehrfach schadhafter Fliesenbelag, Holzplankengeländer	
Sanitärobjekte	EG WC H DU OG WC H + WC D je allgemein	Stand-WC mit Wandspülkasten / Urinal Dusche / Handwaschbecken Stand-WC mit Wandspülkasten / Handwaschbecken Siphons fehlen

Technik

allgemein	dem Baujahr entsprechend, mehrfach schadhaft Ein Energieausweis lag nicht vor.
Heizung	Gastherme mit oberirdischem Tank, Halle unbeheizt, sonst Flachheizkörper, mehrfach rostend, Zuleitungen auf Putz
Sanitär	Warmwasserbereitung zentral, Wasser abgestellt Regenwassernutzung für WC-Spülungen und Gartenbewässerung Zisterne außerhalb, einfache Pumpe und zusätzlicher Innentank im Lager
Elektro	der Nutzung entsprechend

Besondere Einrichtung

Kranbahn	bis 2,5 Tonnen, Hubmotor lt. Eigentümer defekt
----------	--

2.2 Außenanlagen

komplett vernachlässigt
Hof und Zuweg aus Betonpflaster, überhohe Hecken und Bäume
umlaufend mehrfach schadhafter Maschendraht- bzw. Holzflechtzaun, verzinktes Schiebetor
lt. Eigentümer unterirdische Regenwasserzisterne (30 m³)
Flüssiggastank, Zuleitung zum Gebäude und Standanzeiger fehlen
einfacher Holzschuppen
vermutlich übliche Ver- und Entsorgungsleitungen

3 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das **mit einer Werkstatt- und Lagerhalle mit Bürotrakt bebaute Grundstück**
in **61209 Echzell, Am Mühlgraben 3a**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Echzell</i>	<i>3013</i>	<i>7</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Echzell</i>	<i>6</i>	<i>49/2</i>	<i>1.561m²</i>

wurde zum **Stichtag 01.06.2026** geschätzt mit rd.

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.

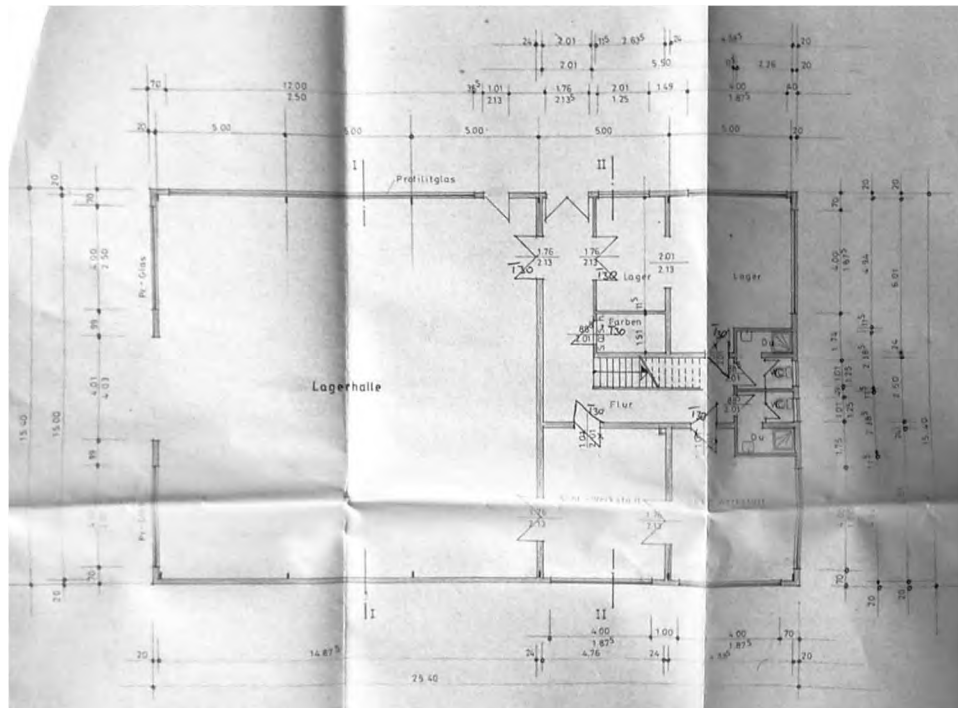
Ich habe es aufgrund eingehender Besichtigung des Objekts und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche bzw. wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

Mit meiner Unterschrift bescheinige ich zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

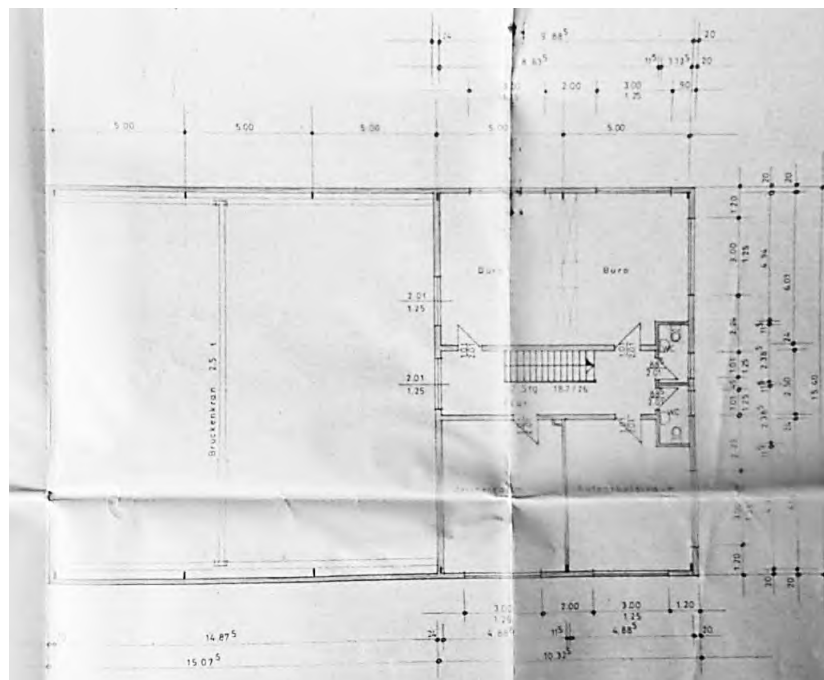
Gedern, den 08. Juni 2026



4 Grundrisse (unmaßstäbliche Fotos aus Bauakte)



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

5 Fotos



von Südosten



Details Südseite



Nordseite mit Gastank



Westseite

HALLE:



Stirnwand zum Bürotrakt



Blick aus Bürotrakt

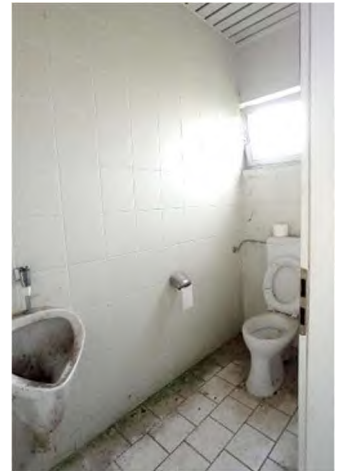
ERDGESCHOSS:



Flur



Lager



Sanitärbereich



Werkstatt links



Werkstatt rechts

OBERGESCHOSS:



Flur



Büro links

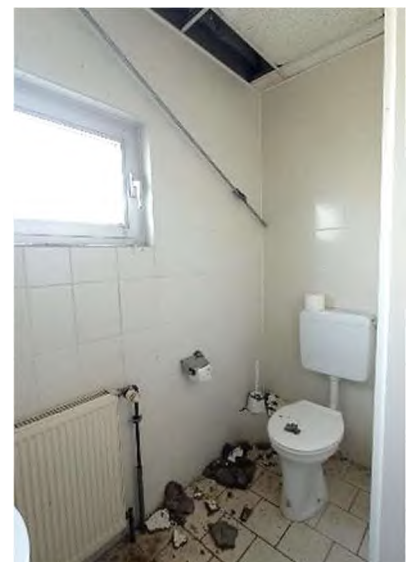
OBERGESCHOSS:



Büro rechts



Sanitärbereich



42 + 43 – Aufenthalts- bzw. Zeichenraum

