

Ingenieurbüro
Ulrich Gerhards
Wingertstraße 11
61200 Wölfersheim

Telefon: 0176 / 222 718 54

Telefax: 0 60 36 / 98 91 69

E-mail: post@ibgerhards.de

W E R T G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen: 7 K 34/25

Stadt/Gemeinde: Ortenberg

Straße / Hausnr:

Objektart: Einfamilienhaus mit ehem. Stall/Scheune

Auftrag vom: 06.02.2026 mit Eingang vom 16.02.2026

Wertermittlungstichtag: 13.03.2026



.-Ausfertigung

Wölfersheim, den 23.04.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Fragen zum Objekt	4
1.2	Auftrag	6
1.3	Ortsbesichtigung	6
1.3.1	Nicht besichtigten Bereiche (Inaugenscheinnahme)	6
1.4	Mieter/Pächter	6
1.5	Maschinen und Betriebseinrichtungen	6
1.6	Besteht Verdacht auf Hausschwamm	6
1.7	Vorhandenes Zubehör/Inventar	6
2	Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung §5 Abs. 1	7
2.1	Bauordnungsrecht	7
2.2	Bauplanungsrecht	7
3	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	7
3.1	Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches	8
3.2	Baulasten und Denkmalschutz	8
3.2.1	Baulasten Allgemein	8
3.2.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	8
4	Öffentlich-rechtliche Situation	8
4.1	Beitragsrechtlicher Zustand (§5 Abs. 2)	8
4.2	Entwicklungszustand (§3)	9
5	Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt	9
5.1	Angaben zum Objekt	9
5.2	Objektbezogene Unterlagen	9
5.3	Lagebeschreibung	9
5.4	Erschließung	11
5.5	Bodenbeschaffenheit, § 5, Abs. 5 / Baugrundverhältnisse	11
5.5.1	Baugrund	12
6	Beschreibung des Bewertungsobjektes	12
6.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	12
6.2	Gebäudebeschreibung – Allgemein	12
6.3	Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage	13
6.4	Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks	13
6.5	Demographische Entwicklung	13
6.6	Energetische Eigenschaften, §2, Abs. 3	13
6.7	Barrierefreiheit, §2, Abs. 3	13
6.8	Beschreibung des Objektes	14
6.8.1	Beschreibung Rohbau	14
6.8.2	Beschreibung Ausbau:	14
6.9	Baulicher Zustand d. baul. Anlagen / Baumängel- und Schäden	16
7	Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen	17
7.1	Gartengestaltung einschließlich Bodenbefestigungen und Einfriedungen	17

7.2	Wert der Außenanlage.....	17
8	Bodenwertermittlung (allg.).....	18
8.1	§ 43 ImmoWertV und ImmoWertA (allgemein)	18
8.1.1	§ 43 aus ImmoWertV2021	18
8.1.2	Zu § 43 ImmoWertA (Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten)	18
8.2	Bodenwertermittlung	18
8.3	Zu- und Abschläge	19
8.3.1	Bodenwert	19
9	Datenlage ImmoWertV2021	19
10	Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.....	19
10.1	Restnutzungsdauer / Wertminderung:	20
11	Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung (ImmoWertV)	20
11.1	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (§ 8 ImmoWertV).....	20
12	Die normierten Verfahren nach ImmoWertV.....	22
13	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	23
13.1	Ermittlung des Liquidationswertes.....	23
13.1.1	Kostenschätzung für die Planungs-, Abbruch- und Entsorgungskosten...	23
14	Verkehrswert	25
14.1	Verkehrswert – Definition (§ 194 BauGB)	25
14.2	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)	25
14.3	Verkehrswert (Liquidationswert).....	26
15	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur u. Erläuterungen der Abkürzungen	27
16	Anlagen.....	28
	Anlage 1, Berechnung	29
	Anlage 2, Liegenschaftskarte, Übersichtsskizze)	31
	Anlage 3, Fotodokumentation	33

1 Allgemeines

1.1 Fragen zum Objekt

Gem. Auftragsschreiben vom 06.02.2026

**In der Zwangsversteigerungssache
betreffend das im Grundbuch von
getragene Grundstück**

Blatt unter laufender Nummer 2 ein-

Eigentümer:

wurden Sie entsprechend dem anliegenden Beweisbeschluss zum Sachverständigen bestellt. Sie werden gebeten, das Gutachten zu erstatten und in 5-facher Ausfertigung zu übersenden.

Fügen Sie dem Gutachten einige Fotos der Gebäude und/oder der Örtlichkeiten sowie einfache Lage-/Gebäudepläne bei. Ferner wird der Übersendung des Gutachtens in digitaler¹ Form entgegengesehen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- g) ob ein Energieausweis vorliegt,
- h) ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind.

Die Fragen werden im Rahmen der Ortsbesichtigung und der durchgeführten Recherchen beantwortet.

- Zu a) siehe Nr. 1.4 im Gutachten,
- Zu b) keine vorhanden, bzw. bekannt,
- Zu c) es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt,
- Zu d) siehe Nr. 1.5 im Gutachten,

¹ Persönliche Daten und Informationen im Gutachten, welche dem Amtsgericht als Papierform eingereicht werden, dürfen um die Urheber- und Persönlichkeitsrechte der Beteiligten nicht zu verletzen in der digitalisierten Form (pdf-Datei) nicht dargestellt werden. Diese sind in der pdf-Datei schwarz eingefärbt, bzw. nicht enthalten. Dadurch ist es möglich, dass die Seitennummerierung des Gutachtens welches im ZVG-Portal eingestellt wird nicht mehr fortlaufend ist.

- Zu e) augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm vorhanden. Siehe auch Nr. 1.6 im Gutachten,
 Zu f) keine bekannt,
 Zu g) es wurde kein Energieausweis vorgelegt,
 Zu h) siehe Nr. 5.5 im Gutachten.

Gemäß den Beschlüssen vom 10.12.2025 und vom 06.02.2026 (auszugsweise):
 In der Zwangsversteigerungssache

-Gläubigerin-

gegen

-Schuldner-
 Blatt ein-

Der Schuldner ist Eigentümer des im Grundbuch von
 getragenen Grundstücks

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
				Hof- und Gebäudefläche,	

Auf Grund der Grundschuldbestellungsurkunde des
 als amtl. Besteller Vertreter des Notars , Amtssitz in Or-
 tenberg vom - steht der Gläubigerin gegen den
 Schuldner ein dinglicher Anspruch aus dem im vorgenannten Grundbuch in Ab-
 teilung III Nr. 1 eingetragenen Recht zu, und zwar

1. Rangklasse 4 des § 10 ZVG (dinglich)
2. Kosten der gegenwärtigen Rechtsverfolgung, soweit rechtzeitig an-
gemeldet

Wird im Gutachten nicht aufgeführt!

Auf Antrag der Gläubigerin wird die **Zwangsversteigerung** des vorbezeichneten
 Versteigerungsobjektes **angeordnet**.

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein Sachverständigen Gutachten über den Ver-
 kehrswert des Objektes eingeholt werden.

Jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetra-
 gene Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden.

Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich
 seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angeben.

1.2 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Auftragsschreiben: 06.02.2026

Wertermittlungstichtag: 13.03.2026

Qualitätsstichtag: = Wertermittlungstichtag

1.3 Ortsbesichtigung

Am Freitag, den 13.03.2026 um 15³⁰ Uhr war ich am v. g. Objekt. An der Begehung nahm Herr vom teil.

Eine kleine Auswahl der von mir vor Ort fotografierten Bilder, ist in der Anlage des Gutachtens enthalten. Es wurde seitens des keine Angaben darüber getroffen, ob Fotos vom Inneren des Gebäudes im Gutachten enthalten sein dürfen.

Es werden daher keine Fotos vom Inneren des Gebäudes im Gutachten eingestellt.

Die Fotos wurden teilweise bearbeitet um keine Persönlichkeitsrechte zu verletzen.

1.3.1 Nicht besichtigten Bereiche (Inaugenscheinnahme)

- Der Dachboden wurde teilweise besichtigt.
- Die Stallung/Scheune, Gebäude Nr. 4, siehe Anlage 2 wurde nicht besichtigt.
- Das Erdgeschoss, Gebäude Nr. 3, siehe Anlage 2 wurde nicht besichtigt.
Die Wertermittlung ist dadurch mit Unsicherheiten behaftet!

1.4 Mieter/Pächter

- Das Objekt befindet sich seit Jahren im Leerstand.

1.5 Maschinen und Betriebseinrichtungen

- Keine vorhanden oder bekannt.

1.6 Besteht Verdacht auf Hausschwamm

- Soweit dies vor Ort beurteilt werden kann, besteht zum Zeitpunkt der Besichtigung augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm. Der Dachboden wurde teilweise besichtigt. Es ist jedoch möglich, dass sich in Folge eines weiteren Leerstands Hausschwamm bilden kann.

1.7 Vorhandenes Zubehör/Inventar

- Sämtliches Inventar und Gegenstände, welche sich zum Zeitpunkt der Bewertung in dem Objekt, in dem Nebengebäude, etc. sowie auf den Freiflächen befinden, werden nicht mitbewertet.

2 Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung §5 Abs. 1

Es werden nachfolgend insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes (Bauordnungs- und Bauplanungsrecht auszugsweise) beschrieben.

2.1 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Baugenehmigung wurde nicht vorgelegt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Auszug aus der HBO 2020:

Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.

Anmerkung:

Gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) müssen Aufenthaltsräume eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, in Dachgeschossen von mindestens 2,20 m haben.

Die lichte Höhe im Wohnzimmer wurde mit 2,76 m gemessen.

2.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Für den Bereich des Bewertungsobjektes besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34, BauGB zu beurteilen.
- Nach Darstellung im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als MI = Mischgebiete ausgewiesen.

Anmerkung: Diese Informationen erhielt ich per Email von der Stadt Ortenberg durch Frau am 22.04.2026.

3 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Allgemein:

- Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zum Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

3.1 Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches

Im Grundbuch in Abteilung II sind unter Lasten und Beschränkungen, bis auf den Zwangsversteigerungsvermerk, keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Baulasten und Denkmalschutz

3.2.1 Baulasten Allgemein

Grundstücksrechte werden im 3. Buch (Teil Sachenrecht) des BGB behandelt. In diesem Teil sind die Regelungen über das Eigentum an Grundstücken und über Rechte und Belastungen an Grundstücken enthalten. Die dort geregelten Grundstücksrechte sind dingliche Rechte. Sie erfassen das Grundstück unmittelbar; sie sind also mit dem Grundstück verbunden, unabhängig davon, wer der jeweilige Eigentümer des Grundstücks ist. Entnommen aus [3].

3.2.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

- Nach schriftlicher Auskunft vom 03.03.2025 durch den Wetteraukreis, Fachdienst Bauordnung Bauaufsicht Ost besteht für Flur 1, Flurstück Gemarkung keine Baulasteintragungen.

Denkmalschutz:

- Nach Auskunft der Stadt Ortenberg besteht kein Denkmalschutz.

4 Öffentlich-rechtliche Situation

4.1 Beitragsrechtlicher Zustand (§5 Abs. 2)

Es sind offenen Forderungen für Außenstände (Grundsteuern, Wasser, Kanalabgaben, etc.) seitens der Stadt Ortenberg vorhanden (Stand 22.04.2026).

Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz o. a.:

Nach schriftlicher Auskunft durch die Stadt Ortenberg durch Frau seien keine Forderungen bekannt und in nächster Zeit seien auch keine Baumaßnahmen vorgesehen, für die eine Abgabepflicht bestehe. Es wird daher unterstellt, dass keine Abgaben mehr entrichtet werden müssen.

Weitere nachfolgend, aufgeführte Forderungen (grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben, §5) sind ebenfalls nicht bekannt (nicht abschließend).

Dabei handelt es sich um:

- Erschließungsbeiträge nach dem § 127 BauGB,
- Ausgleichsleistungen für Mehrwerte in der Umlegung § 64 BauGB,
- Ausgleichsbeiträge für Sanierungs- und entwicklungsbedingte Erhöhungen des Bodenwerts (§ 154, § 169 Absatz 1 BauGB),

- grundstückbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen).

4.2 Entwicklungszustand (§3)

Das Grundstück Flur 1, Flurstück ist bebaut.

5 Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt

5.1 Angaben zum Objekt

Adresse:

63683 Ortenberg

Grundbuchangaben:

Grundbuch von

Blatt

Gemarkung:

Flur 1, Flurstück

Gegenstand
der Bewertung:

1. Blatt

Lfd. Nr. 2 Hof- und Gebäudefläche,
m².

5.2 Objektbezogene Unterlagen

Folgende objektbezogene Unterlagen erhielt ich vom Amtsgericht Büdingen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte ohne Maßstab,
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis,
- Grundbuchauszug, Seiten 2 bis 6.

Von der Antragsgegnerpartei konnten keine Unterlagen zur Verfügung gestellt werden.

Folgende, objektbezogene Unterlagen wurden durch den Unterzeichnenden beschafft:

- Auskunft der Stadt Ortenberg,
- Auskunft aus dem Altlastenkataster,
- Auszug aus der Liegenschaftskarte, M 1:500,
- Grundrisskizze, gem. Aufmaß vom 13.03.2026

5.3 Lagebeschreibung

Großräumige Lage

Land Hessen, Regierungsbezirk Darmstadt

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wetteraukreis

Überörtliche Anbindung

Nächstgelegenen größeren Städte:

- Büdingen (14 km), Schotten (23 km), Gelnhausen (30 km), Hanau (39 km), Frankfurt am Main (58 km).

Bundesstraße:

- B 275.

Autobahnzufahrt:

- A 45 Anschlussstellen Altenstadt (ca. 17 km).

Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

- Das Grundstück liegt nahe des nördlichen Ortsrands von direkt an der Hauptverkehrsstraße, und nahe zur Feldrandlage. Die Wohnlage ist als mittel zu bezeichnen. Der Grundstückszugang erfolgt über die Hauptverkehrsstraße, über welche vermutlich auch die Erschließung erfolgte. In der ca. entfernten Kernstadt (Ortenberg) sind öffentliche Einrichtungen (Verwaltung, Schulen, Freibad, Seniorenheim, etc.) und Geschäfte, teilweise auch über den täglichen Bedarf hinaus, vorhanden. Anbindung an den ÖPNV ist in wenigen Minuten fußläufig zur Bushaltestelle in Richtung Gedern und Glauburg-Stockheim erreichbar. Der nächst gelegene Bahnhof befindet sich im etwa 9 km entfernten Glauburg-Stockheim. Von dort aus sind über Friedberg (Hess.), S-Bahn, RE, RB, IC und ICE Anbindungen vorhanden.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße im Ortsteil:

- Überwiegend wohnbauliche Nutzung. Teilweise ehemalige landwirtschaftliche Betriebe. Die Gebäude in der Straße wurden zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichtet.

Beeinträchtigungen (Umwelteinflüsse):

- Am Ortstermin konnten keine negativen Beeinträchtigungen festgestellt werden. Zu den Hauptstoßverkehrszeiten, kann es aufgrund der Nähe zur Hauptverkehrsstraße zu Beeinträchtigungen kommen.

Parkplätze:

- Im Hof sind derzeit keine Parkmöglichkeiten für PKW vorhanden. Im öffentlichen Bereich sind die Parkplätze eingeschränkt.

Stellplatzsatzung der Stadt Ortenberg vom 04.04.2019:

2 Stellplätze je Wohnung. Auskunft vom 22.04.2026 durch die Stadt Ortenberg.

Topografische Grundstückslage:

- Nahezu eben.

Gestalt und Form Flurstück

- Straßenfront zur Erschließungsstraße: ca. 14,8 m.
- Grundstückslänge zur nordöstlichen Nachbarbebauung: ca. 26,2 m.
- Grundstücksgröße: Flurstück Nr. = m², lt. Grundbuch.

- Grundstückszuschnitt: Nahezu rechteckig, mit ungleichmäßigen Längen zur Straßenfront.
- Entwicklungszustand (§3): Baureifes Land.

5.4 Erschließung

Die Haupterschließungsstraße ist asphaltiert. Es ist auf jeder Straßenseite ein Gehweg mit Pflastersteinen vorhanden. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

Anlagen zur Ver- u. Entsorgung sind gegeben. Wasser- und Elektrizitätsversorgung, Telekommunikation sind augenscheinlich vorhanden. Siehe auch Nr. 6.8.2.

Anmerkung:

Zum Zeitpunkt der Besichtigung, ist keine Strom- und Wasserversorgung vorhanden. Telekommunikation ist ebenfalls nicht aktiv. Der Stromzähler ist demontiert.

5.5 Bodenbeschaffenheit, § 5, Abs. 5 / Baugrundverhältnisse

Untersuchungen auf evtl. vorhandene Leitungen, wurden nicht durchgeführt.
Altlasten:

- Die Altflächendatei ist Teil des hessischen Bodeninformationssystems. Hierin sind die seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Alttablagerungen, Altstandorte und altlastverdächtige Flächen) sowie die behördlicherseits bekannten Verdachtsflächen und Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Als Ergebnis der Abfrage ist festzustellen, dass für die angefragte Fläche in der Altflächendatei kein Eintrag vorhanden ist.

Dem Regierungspräsidium Darmstadt liegen weder Erkenntnisse über eine Belastung der angefragten Fläche noch Gutachten über umwelttechnische Untersuchungen vor.

Für eine Beantwortung von Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Meine Zuständigkeit ergibt sich aus § 1 Abs. 1 HVwKostG i. V. m. § 16 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG) i. V. m. der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz (Zuständigkeitsverordnung Bodenschutz – BodSch-ZustV).

Diese Information erhielt der Unterzeichnende am 16.03.2026 schriftlich (per Email) vom Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt a. M., durch Herrn

Weitere Recherchen wurden diesbezüglich nicht angestellt. Es wird daher eine Altlastenfreiheit unterstellt. Sollten Altlasten dennoch bekannt werden, wären ihre finanziellen Auswirkungen in einem gesonderten Gutachten festzustellen.

Auf der Oberfläche des Grundstückes sind bei der Ortsbesichtigung im hinteren Bereich teilweise alte Baustoffe/Altreifen etc. gelagert. Es werden bei der Entsorgung dieser Materialien möglicherweise Kosten entstehen, die nachfolgend nicht erfasst wurden!

Bodenbelastungen/Bodenverunreinigungen § 5, Abs 5 sind augenscheinlich nicht erkennbar. Sollten solche dennoch bekannt werden, sind diese in einem gesonderten Gutachten zu erfassen.

Bodenschätze: Keine bekannt.

Archäologische Funde: Keine bekannt.

5.5.1 Baugrund

Normaler gewachsener Boden (soweit augenscheinlich ersichtlich.)

6 Beschreibung des Bewertungsobjektes

6.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Disposition der baulichen Anlagen, sowie des Grund und Bodens, erfolgen ausschließlich aufgrund seitens der Auftraggeber vorgelegten Unterlagen sowie der Ortsbesichtigung (in Augenscheinnahme). Die Beschreibung des Zustandes des Objektes im Gutachten gilt für den Zeitraum der durchgeführten Ortsbesichtigung (Wertermittlungstichtag). Fortschreitende, bzw. weitere Schädigungen sind daher nicht ausgeschlossen.

Es wurden bei der Ortsbesichtigung keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt bzw. vorgenommen. Dies schließt zerstörende sowie fachtechnische Untersuchungen kategorisch aus, auch hinsichtlich auf Baumängel und Bauschäden bezogene Untersuchungen. Maßprüfungen erfolgten stichprobenartig und dienten zur Überprüfung und dem Abgleich der vorhandenen Bauunterlagen. Ein Anspruch zur Erstellung eines Raumbuches entsteht dadurch nicht und ist nicht Bestandteil und Zweck dieses Auftrages. Die Angaben beschränken sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Die wertbildenden Faktoren können im vorgegebenen Rahmen dieses Gutachtens nicht bis ins letzte Detail aufgegliedert werden. Die Erstellung einer solchen detaillierten Baubeschreibung würde den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

6.2 Gebäudebeschreibung – Allgemein

Das Gebäude ist nach dem Ortstermin zu beurteilen, in mehreren Bauabschnitten errichtet. Die Dachkonstruktion ist als Satteldach mit ortsüblichem Dachüberstand aufgeschlagen. Die Entwässerung erfolgt über die Dachflächen direkt auf das Erdreich/befestigte Flächen. Das Erdgeschoss ist in Massivbauweise im Ober- und Dachgeschoss in Fachwerkbauweise errichtet. Im Erdgeschossbereich (Bauteil Nr.3), ist ein ehemaliger Stallbereich vorhanden, gem. Aussage

Die Dachneigungen betragen ca. 45 bis 55°. Die Dächer sind soweit ersichtlich als Pfettendachkonstruktion mit einer Eindeckung aus Bieberschwänzen errichtet. Der Eingangsbereich wird über eine Treppenstufe erreicht.

6.3 Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage

Im Inneren des Gebäudes befinden sich viele Gegenstände und teilweise Unrat vom Vorbesitzer. Es ist möglich, dass dadurch weitere Kosten entstehen die nachfolgen noch nicht erfasst wurden!

6.4 Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks

Das Objekt ist seit Jahren unbewohnt. Eine Nutzung in dem jetzigen Zustand ist nicht möglich. Eine Sanierung wird als schwierig und zu kostenintensiv eingeschätzt. Daher wird nachfolgend ein Rückbau und eine frei zur Verfügung stehende Fläche berücksichtigt.

Ortenberg bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nachfrage nach solchen Grundstücken wird jedoch als **normal**, bewertet.

6.5 Demographische Entwicklung

Ortenberg, Wetteraukreis, Hessen - 2024

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für Ortenberg ist ab dem Jahr 2024 bis 2030 gleichbleibend bis leicht rückläufig. Ab dem Jahr 2024 stagniert die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2040 (-5,2 %). Vergleicht man diese Entwicklung mit dem Wetteraukreis und Hessenweit, ist zu erkennen, dass die Bevölkerungsentwicklung dort bis ca. 2035 positiv verläuft, danach konstant bleibt, bzw. leicht stagniert. Es handelt sich um den Demografiety 5 „Städte und Gemeinden in strukturschwachen ländlichen Räumen. (Quelle: Hessen Agentur Stand 2025)

Zusammenfassend ist für Ortenberg langfristig ein „abwandern“ der Bevölkerung, bezogen auf die einzelnen Berichte, erkennbar.

6.6 Energetische Eigenschaften, §2, Abs. 3

Aufgrund des vorhandenen baulichen Zustandes und des nachfolgend berücksichtigten Rückbaus (Abbruch) der Gebäude, ist eine Aussage über die energetischen Eigenschaften nicht relevant, bzw. nicht erforderlich.

Energieverbrauch einzelner Baujahre zum Vergleich (informativ):

Bestandwohngebäude vor 1977:	250 KWh/(m²a)
Wohngebäude im Mittelwert, durchschnittlich:	170 KWh/(m²a)
KfW 55 Effizienzgebäude:	40 KWh/(m²a)

6.7 Barrierefreiheit, §2, Abs. 3

Das Grundstück ist über das zweiflügelige Einfahrtstor barrierefrei zugänglich. Im Inneren ist eine Barrierefreiheit nicht gegeben.

6.8 Beschreibung des Objektes

Anmerkung:

- Es stehen keine Grundrisspläne o. ä. zur Verfügung. Daher wurde vor Ort ein Aufmaß erstellt um die Flächen zu ermitteln, soweit dies möglich war. Die Räumlichkeiten waren aufgrund von Unrat auf den Laufwegen, teilweise schwer bis nicht zugänglich. Es liegt kein vollständiges Aufmaß zugrunde.

Die Berechnungen sind als **grob überschlägig** zu verstehen. (Siehe Anlage 1).

Bruttogrundfläche, Wohnhaus:	rd.: 200 m ²
Bruttogrundfläche, Scheune:	rd.: 17 m ²
Wohnfläche, insgesamt 1) :	rd. 110 m ²

1) Die Wohnfläche wurde über Plausibilitätsfaktoren, grob überschlägig ermittelt. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

6.8.1 Beschreibung Rohbau

Anmerkung Rohbau:

Es wurden insgesamt unterschiedliche Steinformate und Steinmaterialien verbaut (Mischmauerwerk).

Konstruktionsart:	Massivbauweisen im Erdgeschoss. Fachwerkbauweise im Ober- und Dachgeschoss.
Fundamente:	Vermutlich Streifenfundamente oder Findlinge. Keine konkrete Aussage möglich.
Geschossaußenwände:	Unterschiedliche Steinformate und Steinmaterialien (Bims, Ziegel, Beton).
Geschossinnenwände:	Vermutlich wie Außenwände, bzw. Fachwerkkonstruktion. Keine konkrete Aussage möglich.
Geschossdecke:	Holzbalkendecken soweit ersichtlich. Teilweise auch Massivdecken möglich, jedoch keine konkrete Aussage möglich.
Bodentreppe:	Einfache Holztreppe mit Setzstufen.
Dachkonstruktion:	Satteldach.

6.8.2 Beschreibung Ausbau:

Dacheindeckung:

- Bieberschwanzendeckung.

Außenwandflächen:

- vermutlich mineralischer Putz, Farbe weiß. Sockel teilweise unverputzt als Bruchsteinmauerwerk.

Fenster, unterschiedliche Ausführungen:

- EG / OG:

Teilweise einfach verglaste Holzfenster. Teilweise Kunststofffenster mit Zweifachisolierverglasung.

Außentüren:

- Kunststoffrahmentür, Farbe weiß, mit Ornamentverglasung im oberen Bereich. Nebeneingangstüren als einfache Metalltüren sowie Holzlattentüren.

Innentüren:

- Holztüren als Füllungstüren mit Kastenschlössern.

Geschosstreppe:

- Holzwangentreppe mit Setzstufen. Geländer mit Holzhandlauf und senkrechten, gedrechselten Füllstäben.

Schornstein:

- Soweit ersichtlich. Ein Schornstein.

Heizung/Lüftung:

- Keine Aussage möglich. Besichtigung war nicht möglich.

Warmwasseraufbereitung:

- Keine Aussage möglich. Besichtigung war nicht möglich.

Elektrik:

- Hauptverteilung im Flurbereich des Gebäudeweils Nr. 2 im Obergeschoss. Es sind Sicherungsautomaten vorhanden. Der Zähler wurde demontiert. Es ist kein Strom im Gebäude vorhanden.

Netzwerk/Telekommunikation:

- Das Telefon wurde abgestellt. Es ist keine Aussage darüber möglich, ob die Leitung funktionsfähig ist.

Sanitärinstallation:

- EG:

- WC mit Spülkasten. Badewanne ohne Installation. Die Funktionalität ist nicht gegeben. Ein Waschbecken ist nicht vorhanden.

Innenwandflächen:

- EG:

- Gebäudeteile Nr. 1 und Nr. 2, verputzt und gestrichen. Raum, teilweise mit Tapeten. Bad, nicht fertig gestellte Wandflächen im Trockenbau.

- Gebäudeteil Nr. 3, war nicht zugänglich.

OG:

- Gebäudeteile Nr. 1 und Nr. 2, sind überwiegend tapeziert.

- Gebäudeteil Nr. 3 ist überwiegend tapeziert.

Bodenbeläge:

- EG:
 - Gebäudeteile Nr. 1 und Nr. 2, Estrich soweit ersichtlich.
 - Gebäudeteil Nr. 3, war nicht zugänglich.
- OG:
 - Gebäudeteil Nr. 3, Überwiegend Teppichbelag.
- DG:
 - Gebäudeteile Nr. 1 und Nr. 2, Küche mit Dielenboden soweit ersichtlich. „Zimmer“ nicht erkennbar.
 - Gebäudeteil Nr. 3, Dachboden, nicht ausgebaut.

Decken:

- Alle:
 - Treppenhaus mit dunklen Nut- und Federbrettern. Die übrigen Räume sind überwiegend tapeziert und gestrichen.

Scheune: Wände in Mauerwerk hergestellt. Das Mauerwerk ist nicht normgerecht ausgeführt. Möglicherweise auch Mischmauerwerk vorhanden. Die Dachkonstruktion ist als Pultdach mit Wellfaserzementplatten (Eternit = asbesthaltig) ausgeführt.
Die Scheune wurde ausschließlich von außen besichtigt.

6.9 Baulicher Zustand d. baul. Anlagen / Baumängel- und Schäden

Der Bauzustand der Gebäudeteile insgesamt ist, soweit im Rahmen der Begehung am 13.03.2026 feststellbar, von der Grundsubstanz entsprechend dem Alter als verlebt, mit erheblichen Restfertigstellungsarbeiten und massivem Instandhaltungsstau, sowie mit deutlich, sichtbaren Baumängeln und Schäden zu bezeichnen.

Das Gebäude wieder in einen durchschnittlichen, bewohnbaren Zustand zu versetzen, wird nach jetzigem Kenntnisstand die Kosten für einen Wiederaufbau übersteigen, bzw. ähnliche Kosten verursachen.

Heizungsrohre und Wasserleitungen dürften über die Jahre des Leerstandes und die Wintermonate aufgefroren sein und bereits ebenfalls erheblichen Schaden verursacht haben.

Wasser- und Stromversorgung wurden abgestellt. Telekommunikation ist ebenfalls abgestellt.

Es werden nachfolgend für die Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie für die Mängel und Schäden keine Kosten in Ansatz gebracht.

Es wird der Rückbau des Gebäudes berechnet.

Die Lektüre „ImmoWertA“ führt wie folgt aus:

„**Baumängel**“ Fehler bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung. Als Sachmangel führen § 434 BGB bzw. § 633 BGB Abweichungen von der vereinbarten Beschaffenheit, von der vorausgesetzten Verwendung und von der gewöhnlichen Verwendung auf. Zu den Baumängeln gehören z. B. mangelnde Isolierung, mangelnde statische Festigkeit und unzuweckmäßige Baustoffe. Baumängel können sowohl durch unsachgemäße Bauausführung als auch durch Einsparungen verursacht werden, die sich auf die geforderte Qualität des Bauwerks auswirken.

Bauschäden Beeinträchtigung eines Bauwerks infolge eines Baumangels, äußerer Einwirkungen oder unterlassender oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung. entstehen nach der Fertigstellung infolge äußerer Einwirkungen; dazu gehören z. B. vernachlässigte Instandhaltung (Instandhaltungsstau), Bergschäden, Wasserschäden, Holzkrankungen und Schädlingsbefall. Bauschäden können auch als Folge von Baumängeln auftreten.

Anmerkung:

In Abs. 6.1 wurde angeführt, dass eine fachtechnische Untersuchung auf Baumängel u. Schäden nicht erfolgt, dies bezieht sich auch auf evtl. vorhandene versteckte Mängel. Eine Haftung für solche evtl. vorhandene Mängel, bzw. Schäden und deren Folgen wird hiermit ausgeschlossen

7 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen

7.1 Gartengestaltung einschließlich Bodenbefestigungen und Einfriedungen

Die Einfriedung zur Erschließungsstraße ist mit einem Sockel in Massivbauweise und angedeuteten Pfeilern für Zaunpfosten mit einem offenen, zweistufigen Eingangsbereich ausgeführt. Nach Südwesten ist zur Hauptstraße eine massive Bruchsteinmauer mit einer Kronenabdeckung aus Gehwegplatten o. ä. errichtet. Im weiteren Verlauf ist ein zweiflügeliges Metallrahmentor, im oberen Feldbereich mit einem diagonal gespannten Drahtgeflecht montiert. Daran anschließend ist ein bereits eingestürztes Nebengebäude vorhanden. Es ist teilweise noch die senkrechte Holzverschalung zum öffentlichen Bereich sichtbar. Die nordwestliche Grenze wird durch einen Maschendrahtzaun aus Metall angezeigt. Zur nordöstlichen Grenze stehen überwiegend die Gebäude auf der Grenze auf.

Aufwuchs:

Nicht überbaute Flächen sind mit Strauchbewuchs sowie Rasenfläche angelegt.

7.2 Wert der Außenanlage

Im Immobilienmarktbericht (IMB) für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2025, sind die Außenanlagen als pauschaler Zeitwert im Sachwertverfahren zu berücksichtigen. Der IMB 2026 ist zum Zeitpunkt des Abschlusses der Recherchen noch nicht veröffentlicht.

Aufgrund des baulichen Zustands des Objektes, werden die Außenanlagen als wertneutral (0 €) bewertet.

8 Bodenwertermittlung (allg.)

Der Bodenwert ist grundsätzlich getrennt vom Wert des Gebäudes und den Außenanlagen zu ermitteln. Dies ist durch das Vergleichswertverfahren in dem §§ 40 bis 45 ImmoWertV geregelt. Darüber hinaus wird die Ermittlung des Bodenwertes im § 196 des BauGB geregelt.

8.1 § 43 ImmoWertV und ImmoWertA (allgemein)

8.1.1 § 43 aus ImmoWertV2021

Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten

(1) Ist bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 insbesondere aus rechtlichen Gründen mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen (aufgeschobene Freilegung) oder ist langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen, so ist bei der Bodenwertermittlung von dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert) auszugehen, soweit dies marktüblich ist.

(2) Im Fall einer aufgeschobenen Freilegung ist der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit ergibt, bei der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist. Der Wertvorteil ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück ohne das Liquidationsobjekt haben würde, und dem nutzungsabhängigen Bodenwert. Die Freilegungskosten sind über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuzinsen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.

8.1.2 Zu § 43 ImmoWertA (Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten)

43.1 § 43 regelt Fälle, in denen bei Grundstücken mit Liquidationsobjekten (zum Begriff vgl. Nummer 8.(3).4 Buchstabe a) keine alsbaldige Freilegung ansteht. Während der Werteinfluss von Liquidationsobjekten, die zur alsbaldigen Freilegung anstehen, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bei der Ermittlung des Verfahrenswerts, nicht aber im Bodenwert zu berücksichtigen ist, kommt es in den Fällen der von § 43 erfassten aufgeschobenen Freilegung oder des dauerhaften Ausschlusses der Freilegung zu einer Beeinflussung des Bodenwerts.

43.2 Eine Freilegung kann z. B. durch Vorgaben des Denkmalschutzes unzulässig sein. In diesem Fall ist auch langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen.

43.3 § 43 ist sinngemäß auch anwendbar, wenn eine künftige Nutzung ohne Freilegung, z. B. durch eine Umnutzung bestehender baulicher Anlagen, möglich ist, aber aus anderen Gründen, z. B. aufgrund von rechtlichen Bindungen, aufgeschoben werden muss.

8.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte u. sonstige Wertermittlungen des Wetteraukreises ermittelt und veröffentlicht. Die Richtwerte wurden über das Internetportal der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation abgerufen.

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wurde zum Stichtag 01.01.2026 ein Preis von:

45,00 €/m² für gemischte Bauflächen ermittelt.

Bei den angegebenen Preisen handelt es sich um Richtwerte. Je nach Lage, Qualität, Zuschnitt und Bebaubarkeit sind Schwankungen von $\pm 30\%$ erfahrungsgemäß üblich.

Bei freier Abwägung und unter Einbeziehung der vorhandenen Rahmenbedingungen (bebautes Land), schätze ich den Bodenwert des bebauten und erschlossenen Areals zunächst auf

45,-- €/m².

8.3 Zu- und Abschläge

In dem Immobilienmarktbericht für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2025 werden Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen angegeben:

Bodenrichtwert: 45 €/m²

Bodenrichtwertgrundstück: 600 m²

Vergleichsgrundstück: m²

Bodenwert: gesucht

Umrechnungskoeffizienten: 600 m² = 1,02

m² = 1,16 (Wert wurde interpoliert)

Bodenwert (m²) = $1,16 / 1,02 \times 45 \text{ €/m}^2 = 51,18 \text{ €/m}^2$

8.3.1 Bodenwert

$316 \text{ m}^2 \times 51,18 \text{ €/m}^2 = \underline{16.224,06 \text{ €}}, \quad \text{rd.: } \underline{16.200 \text{ €}}$

9 Datenlage ImmoWertV2021

Die Gutachterausschüsse haben noch keine Daten nach den Anforderungen der ImmoWertV 2021 abgeleitet. Der Immobilienmarktbericht 2025 bezieht sich noch auf die ImmoWertV2010. Es sind daher diese Daten für die Wertermittlung zu Grunde zu legen.

10 Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), allgemein

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Zur Ermittlung der GND sind nach § 12 Absatz 5 Satz die Tabellenwerte gem. Anlage 1 zu verwenden.

Der Immobilienmarktbericht 2022 bezieht sich noch auf die ImmoWertV 2010. Es sind daher diese Daten für die Wertermittlung zu Grunde zu legen.

Angewendet auf das Gebäude:

Einfamilienhaus:

70 Jahre

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3, i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV), allgemein

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

10.1 Restnutzungsdauer / Wertminderung:

Objekt	Baujahr (tatsächl.)	Baujahr (fiktiv)	RND (Restnutzungs- dauer)	GND (Gesamtnutz- ungsdauer)	Wertmin- derung [%]	
EFH		1956	0	70	100	Linear

Tabelle 10.1

Die Berechnung ist der Vollständigkeit halber dargestellt. Eine wohnbauliche Nutzung des Objektes aufgrund des baulichen Zustandes ist zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht mehr gegeben.

Die Restnutzungsdauer beträgt daher 0 Jahre.

11 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung (ImmoWertV)**11.1 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (§ 8 ImmoWertV)**

„Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt“. Aus § 8, Abs 2

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

§ 8 ImmoWertV2021

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

§ 8 ImmoWertVA

8.(3).4 § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 regelt nicht nur die Berücksichtigung von Liquidationsobjekten, die zur alsbaldigen Freilegung anstehen, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, sondern enthält auch eine Legaldefinition der Liquidationsobjekte.

a) Von einer fehlenden wirtschaftlichen Nutzbarkeit einer baulichen Anlage im Sinne der Legaldefinition ist, unter Berücksichtigung des Handelns der Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, insbesondere auszugehen,

– wenn sie aus tatsächlichen Gründen, z. B. aufgrund von Mängeln und Schäden der Bausubstanz, ungeeigneter Lage oder aus rechtlichen Gründen nicht genutzt werden kann und die Nutzbarkeit nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise herbeigeführt werden kann,

– wenn eine erhebliche Unterausnutzung vorliegt und eine Anpassung der Bebauung oder Nutzung rechtlich oder tatsächlich nicht möglich oder sie wirtschaftlich nicht vorteilhaft ist,

– wenn dauerhaft von einer fehlenden Nachfrage zur Nutzung des Objektes auszugehen ist.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens kann sich ein Hinweis auf eine nicht mehr wirtschaftlich nutzbare bauliche Anlage ergeben, wenn der Bodenwertverzinsungsbetrag den Reinertrag erreicht oder übersteigt bzw. wenn der nicht abgezinste Bodenwert für eine planungsrechtlich zulässige Nutzung ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den vorläufigen Ertragswert erreicht oder übersteigt.

b) Bei Liquidationsobjekten, die im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 zur alsbaldigen Freilegung anstehen, sind zur Ermittlung der Wertminderungen, die entsprechend dem Handeln der Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch Freilegungs-, Teilabbruch- oder Sicherungsmaßnahmen entstehen, gegebenenfalls zu berücksichtigen

– die anfallenden Kosten,

- die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und
 - die ersparten Baukosten z. B. durch die Verwendung vorhandener Bauteile.
- c) Wenn bei Liquidationsobjekten eine Freilegung vorübergehend aufgeschoben oder dauerhaft ausgeschlossen ist, ist im Hinblick auf die Bodenwertermittlung § 43 (nutzungsabhängiger Bodenwert) zu beachten.

12 Die normierten Verfahren nach ImmoWertV

Das Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden. Aus § 24 Abs. 1

Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt im Allgemeinen in Betracht, wenn marktüblich erzielbare Erträge aus Vermietung oder Verpachtung im Vordergrund stehen, die eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals gewährleisten.

„Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.“ Aus § 27 Abs. 1, Satz 2

Das Ertragswertverfahren wird auch als wirtschaftliche Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung bezeichnet, bei der ausschließlich die zukünftig zu erwartenden jährlichen Erträge der Mieten und Pachten aus dem bebauten Grundstück von Bedeutung sind. Es stellt also auf den am Markt zu erzielenden Reinertrag ab.

Das Sachwertverfahren

„Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts“. Aus § 35 Abs. 4.

„Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten im Sinne des § 36 Absatz 2 die Normalherstellungskosten nach Anlage 4 zugrunde zu legen“. Aus § 12 Abs. 5, Satz 3

In den Normalherstellungskosten (NHK 2010) sind die Baunebenkosten enthalten.

Das Sachwertverfahren kommt für solche Grundstücke in Betracht, die zur Eigennutzung bestimmt sind, wie z. B. Eigenheime (Ein- bis Zweifamilienhäuser), also insbesondere für solche Grundstücke, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht auf den aus Vermietung oder Verpachtung zu erzielenden Ertrag ankommt, sondern für die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Herstellungskosten wertbestimmend sind.

13 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Entnommen aus § 6, Abs.1

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder Ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Eine grundsätzliche Forderung nach der parallelen Durchführung von mindestens zwei Verfahren besteht nicht.

Es werden zur Beurteilung in diesem Gutachten das Liquidationswertverfahren (Ertragswertverfahren) herangezogen. Das Vergleichswertverfahren scheidet aus Gründen zu geringer Marktdaten aus. Das Sachwertverfahren liefert keine hinreichend genauen Werte.

13.1 Ermittlung des Liquidationswertes

Abbruchkosten wurden zwischen 50 bis 70 €/m³ recherchiert. Aufgrund der ländlichen Lage und damit verbunden geringeren Kosten für Planung, Bauleitung, Kosten für Anmietung von Flächen, bzw. Sperrungen, werden die Kosten im unteren, recherchierten Bereich mit:

55 €/m³

In Ansatz gebracht.

In diesen Kosten sind auch anteilige Genehmigungskosten und Entsorgungskosten enthalten.

13.1.1 Kostenschätzung für die Planungs-, Abbruch- und Entsorgungskosten

Die ausgewiesenen Kosten entsprechen einer groben Kostenschätzung und sind durch Ausschreibungen und Vergaben zu präzisieren. Die Kostenkalkulation im Bauwesen beruht auf Erfahrungswerten, die der einzelne Projektant in Auswertung von Sammelwerken und eigener Projekte besitzt. Hinsichtlich eines Abbruchs ist zu berücksichtigen, dass die Einzelleistung in der Regel handwerklich zu verrichten ist. Der Einsatz von Technik ist begrenzt. Ausdrücklich wird darauf verwiesen, dass nur Fachbaufirmen mit der Leistung beauftragt werden sollen. Kosten, die durch Mietausfall und andere entstehen sind nicht enthalten! Die im Gutachten genannten Kosten als grobe Kostenschätzung sind nicht die letztendlich gültigen Kosten, sondern die durch Angebot und Vertrag belegten tatsächlichen Abbruchkosten inklusive aller Nebenkosten sind maßgebend.

Ermittlung des Liquidationswertes:					
Bruttorauminhalt (siehe Anlage 1)				rd.:	600,00
Abbruchkosten					55,00
Summe der Abbruchkosten				rd.	33.000,00
Bodenwert vgl. Bodenwertermittlung);	m ²			=	16.200,00
Bodenwert abzüglich Freilegungskosten				=	-16.800,00
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8, Abs. 3 ImmoWertV)				+	0,00
Mängel- und Schäden (Nr. 6.9)				-	0,00
Ertragswert bzw. Liquidationswert der baul. Anlage				=	-16.800,00
Verkehrswert (Liquidationswert), als symbolischer Wert				rd.	1,00

Anmerkung:

Die Abbruchkosten beziehen sich auf nicht kontaminierte Bauschuttentsorgung. Materialbelastungen die vorhanden sein könnten und Material, dass auf Sonderdeponien verbracht werden muss ist nicht einkalkuliert. Es wird vor dem Abbruch und der Erstellung eines konkreten Angebotes durch den Sachverständigen empfohlen, entsprechende Proben entnehmen und die Materialien klassifizieren zu lassen, dies kann im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens jedoch nicht geleistet werden.

Die Abbruchkosten sollen hier einen Anhaltspunkt (grobe Kostenschätzung) geben, die konkret entstehenden Abbruchkosten sind durch eine entsprechende Ausschreibung u. Angebot zu präzisieren.

Es wird angenommen, dass das Grundstück kurzfristig freigelegt werden kann. Aus diesem Grund wird keine weitere Abzinsung (Diskontierung) des Bodenwertes vorgenommen.

Wird das Grundstück nicht kurzfristig abgebrochen, ergeben sich weitere Kosten (Unterhaltungskosten, etc.). Diese sind in der Berechnung nicht erfasst.

14 Verkehrswert

14.1 Verkehrswert – Definition (§ 194 BauGB)

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

14.2 Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)

Der Verkehrswert leitet sich über das jeweilige maßgebende angewendete Verfahren eines Grundstückes ab (siehe Nr. 14.3). Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein weiterer wichtiger Parameter der Wertermittlung. Der Markt wird durch die Anzahl der Käufer bestimmt. Dieser ist in diesem Fall mit dem zu bewertenden Grundstück gleichzusetzen. Der Verkehrswert ermittelt sich demnach aus der Summe, die Kaufinteressenten für diese Immobilie bereit sind auszugeben. Daraus können sich erhebliche Abweichungen ergeben. Weitere Faktoren, die den Wert eines Grundstücks bestimmen, sind:

- Die Nutzung und architektonische Gestaltung des Bewertungsobjektes.
- Die Bauart und Ausführung der baulichen Anlagen.
- Lagevorteile bzw. Lagenachteile.

Es ist eine gewisse Bandbreite bei der Verkehrswertermittlung vorhanden. In dieser wird der Verkehrswert oszillieren, auch aus der Gegebenheit heraus, dass aus der Sicht des Käufers eine andere Wertvorstellung als aus der des Verkäufers existiert. Es ist jedoch notwendig und vorgeschrieben, dass der Preis auf einen bestimmten Wert festgelegt werden muss.

14.3 Verkehrswert (Liquidationswert)

Zur Ableitung des Verkehrswertes wird aufgrund des baulichen Zustands des Objektes das Liquidationswertverfahren als Verfahren herangezogen.

Liquidationswert:						-16.800	€

Der Liquidationswert ist aufgrund des geringen Bodenwertes und der höheren Abbruchkosten negativ und wird als Unwert bezeichnet.

Negative Werte (Unwerte) sind in der Verkehrswertermittlung nicht anzusetzen.

Es wird daher nachfolgend ein **symbolischer Wert** als Verkehrswert für die Immobilie in Ansatz gebracht.

Der **Verkehrswert** wird bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile auf einen **symbolischen Wert** von:

1,-- €

in Worten: (ein Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige versichert, dass er mit den Eigentümern nicht verwandt oder verschwägert ist und von keiner Seite beeinflusst wurde.

Dieses Gutachten besteht aus 35 Blatt. Es ist in 6-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1. – 5. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Büdingen.

Die 6. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.

Die Urheberrechte verbleiben beim Unterzeichnenden. Eine Dritthaftung wird ausgeschlossen.

Wölfersheim den, 23.04.2026

Der Sachverständige

.....
Dipl.-Ing. (FH) Ulrich Gerhards

Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS/IHK)
Registrier-Nr. 1268-04-2009

15 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur u. Erläuterungen der Abkürzungen

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. 1 S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.05.2017 (BGBl. 1 S. 1057)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1 S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

HBO:

Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

ImmoWertV 2021:

Wertermittlungsverordnung - Verordnung für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV). Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2022 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft.

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. 1 S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003 (BGBl. 1 S. 3022)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. 1 S. 2346)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift weiter Anwendung

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung zur Ersetzung von Zinssätzen (BGBl. 1 S. 1250)

Verwendete Literatur

- [1] Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen
- [2] Götz-Joachim Gottschalk, Immobilienbewertung
- [3] Kleiber · Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage
- [4] Unterlagen von EIPOS

16 Anlagen

- Anlage 1 Berechnungen nach DIN 277
- Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte, Grundrisse Ansichten
- Anlage 3 Fotodokumentation

Anlage 1, Berechnung

Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 (2005)**Berechnung der Wohnfläche nach WoFIV**

Die nachfolgend aufgestellte Wohnflächenberechnung wurde nach der am 01.04.2004 in Kraft getretenen WoFIV (Wohnflächenverordnung) durchgeführt. Diese Verordnung wurde zwar für die Wohn- und Nutzflächenberechnung für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen, ist jedoch für den frei finanzierten Wohnungsbau ebenfalls anwendbar.

Die Berechnung der Flächen erfolgt anhand der vorliegenden Planunterlagen. Teilweise wurden die Maße aus den Plänen gemessen. Hieraus ergeben sich weitere Unsicherheiten. Die Berechnung ist als grob überschlägig zu verstehen.

Wohnfläche über Plausibilitätsfaktoren:

Die **Wohnfläche** wird über Plausibilitätsfaktoren auf rd.: **110 m² geschätzt**.

Die Wohnfläche dient aufgrund des gewählten Wertermittlungsverfahrens als Information.

Bruttorauminhalt nach DIN 277 ²⁾					
	b [m]	l [m]	h [m]		V [m ³]
Gebäude zur Straße, Nr. 1	5,23	4,57	3,76	=	89,868
Gebäude zur Straße Dach, Nr. 1	5,23	4,57	1,12	=	26,769
Eingangsbereich, Nr. 2	2,95	2,18	5,7	=	36,657
Eingangsbereich Dach, Nr. 2	2,95	2,18	1,055	=	6,785
Gebäude Rückseite, Nr. 3	7,00	7,75	4,65	=	252,263
Gebäude Rückseite Dach, Nr. 3	7,00	7,75	2,58	=	139,965
Scheune, Nr. 4	3,60	4,70	2,7	=	45,684
			Summe	=	597,991
			Summe rd.	=	600,00
²⁾ Anmerkung Bruttorauminhalt					
Es liegt kein vollständiges Aufmaß zu Grunde.					
Teilweise wurden die Maße aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte gemessen und umgerechnet.					
Die Höhe des Daches wird berechnet. Die Dachneigung wird angenommen.					
Die Berechnung ist als grob überschlägig zu verstehen.					

Bruttogrundfläche/ Bruttorauminhalt nach DIN 277				
Wohnhaus				
	b [m]	l [m]	Faktoren	A [m ²]
Erdgeschoss (EG)				
Gebäude zur Straße, Nr. 1	5,23	4,57	=	23,90
Eingangsbereich, Nr. 2	2,95	2,18	=	6,43
Gebäude Rückseite, Nr. 3	7,00	7,75	=	54,25
			Summe	= 84,58
Obergeschoss (OG)				
Eingangsbereich, Nr. 2	2,95	2,18	=	6,43
Gebäude Rückseite, Nr. 3	7,00	7,75	=	54,25
			Summe	= 60,68
Dachgeschoss (DG)				
Gebäude zur Straße, Nr. 1	5,23	4,57	=	23,90
Eingangsbereich, Nr. 2	2,95	2,18	=	6,43
Gebäude Rückseite, Nr. 3	7,00	7,75	=	54,25
			Summe	= 54,25
			Summe	= 199,51
			Summe rd.	= 200,00
1) Anmerkung Bruttogrundfläche Gebäude				
Es liegt kein Vollständiges Aufmaß zu Grunde.				
Teilweise wurden die Abstände aus der Auszug aus der				
Liegenschaftskarte gemessen und umgerechnet.				
Die Berechnung ist als grob überschlägig zu verstehen.				

Anlage 2, Liegenschaftskarte, Übersichtsskizze)



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 BüdingenFlurstück: 17/1
Flur: 1
Gemarkung: EckartsbornGemeinde: Ortenberg
Kreis: Wetterau
Regierungsbezirk: DarmstadtAuszug aus dem
Liegenschaftskataster

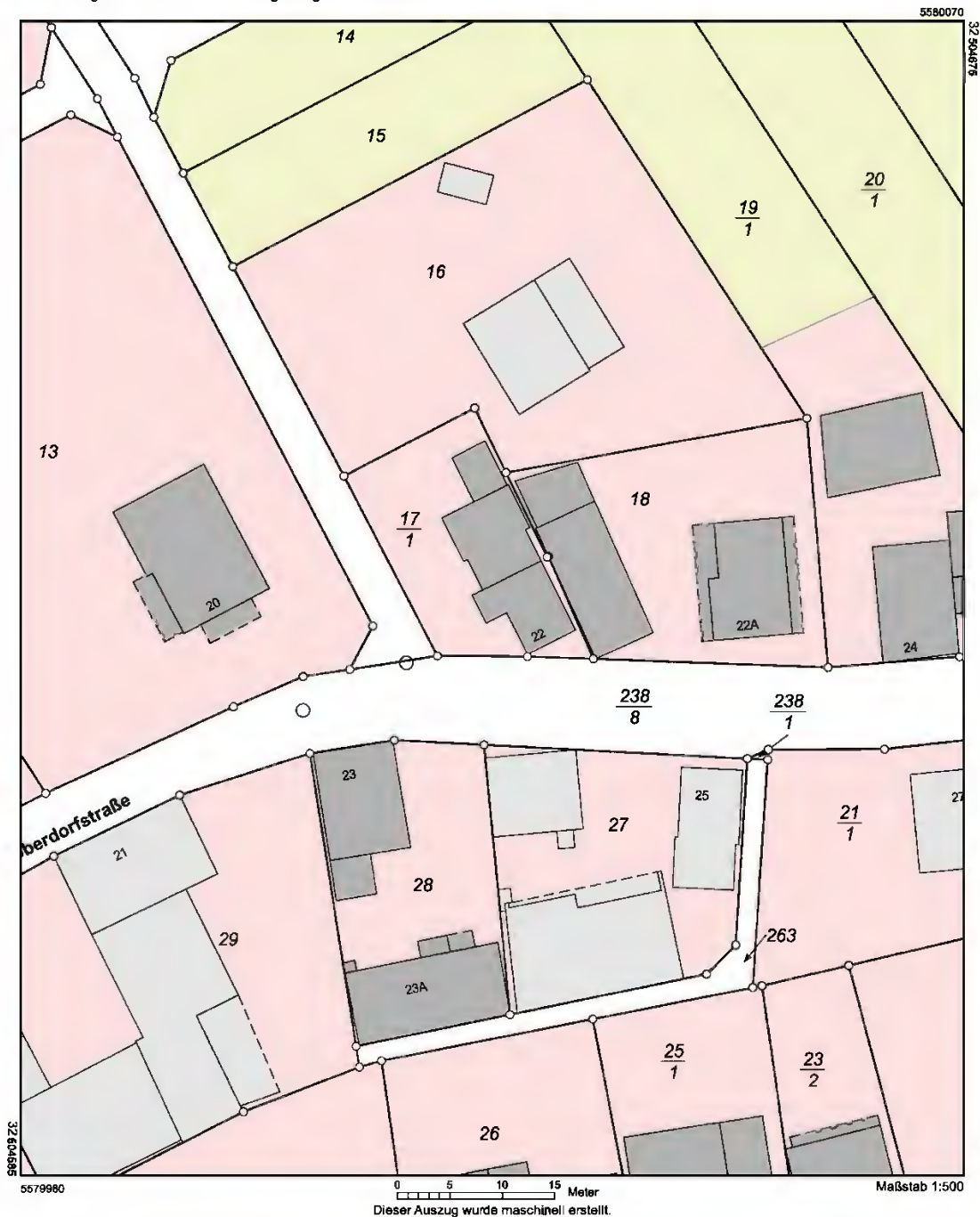
Liegenschaftskarte 1:500

Hessen

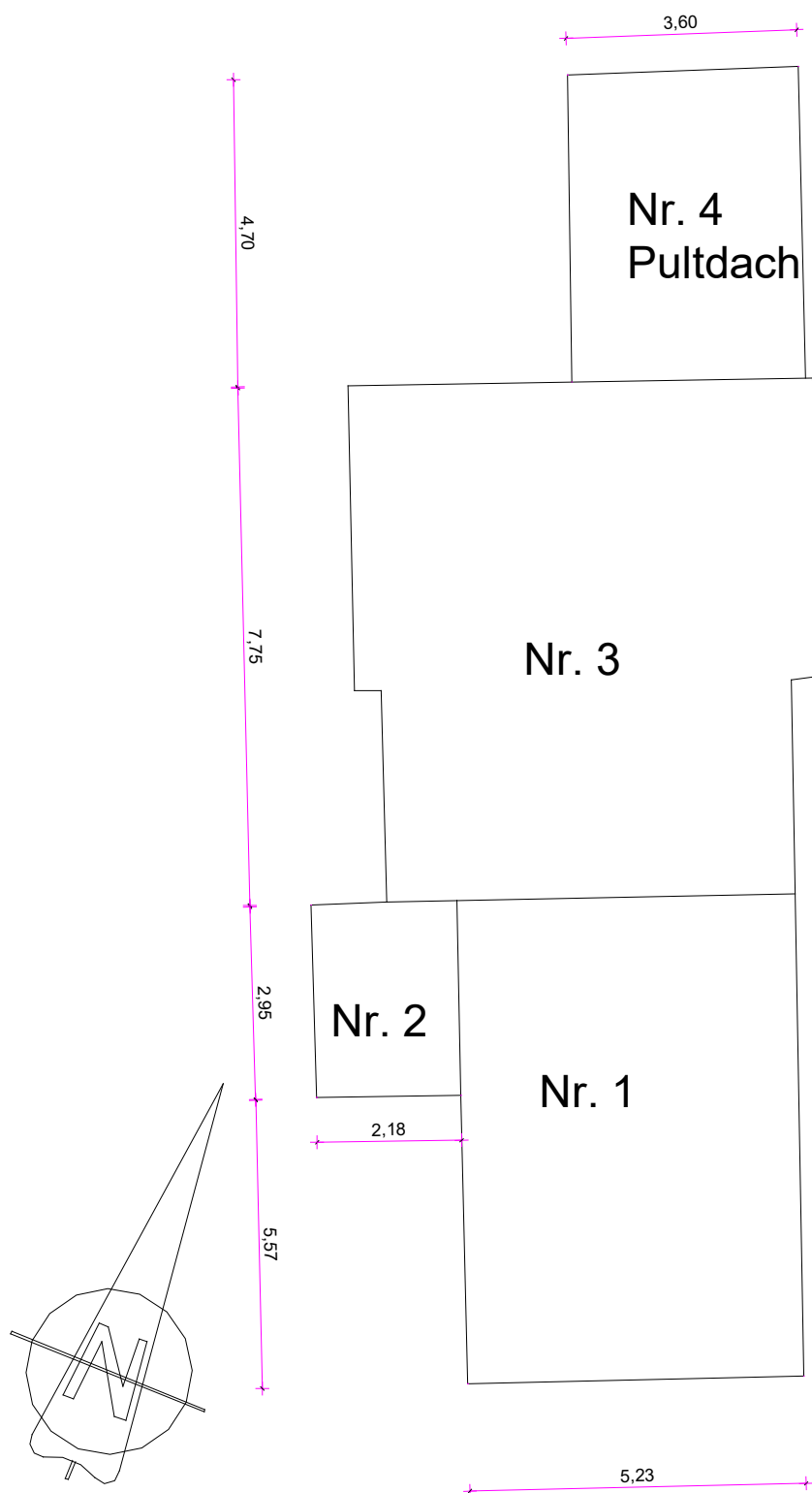
Erstellt am 14.03.2026

Antrag: 203180095-1

AZ: 7 K 34-25



Anlage 2, Übersichtsskizze



Anlage 3, Fotodokumentation



Bild Nr. 1, Straßenansicht.



Bild Nr. 2, Ansicht von der Grundstücksrückseite.



Bild Nr. 3, Ansicht Scheune (Nr. 4).



Bild Nr. 4, teileingestürztes Nebengebäude zur Nebenstraße.



Bild Nr. 5, Gartenbereich mit teileingestürztem Nebengebäude.



Bild Nr. 6, Ansicht Eingangsbereich.



Bild Nr. 7, Gartenbereich, parallel zum Gebäude.



Bild Nr. 8, siehe Bild Nr. 6, Ausschnitt