

Ingenieurbüro
Ulrich Gerhards
Wingertstraße 11
61200 Wölfersheim

Telefon: 0176 / 222 718 54

Telefax: 0 60 36 / 98 91 69 9

E-mail: post@ibgerhards.de

E x p o s é
z u m
G U T A C H T E N
über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
des Zwangsversteigerungsverfahrens mit dem

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



Wölfersheim, den 23.04.2026

Zusammenfassung der Ergebnisse der Wertermittlung

Gemeinde:	Ortenberg		
Flur; Flurstück:			
Straße, Hausnr:			
Objektart:	Einfamilienhaus mit ehem. Stall/Scheune		
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	Lfd. Nr. 2: 317 m ²		
BGF (nur Objekt)	230 m ² Es liegen keine Planunterlagen vor!		
BGF Scheune	17 m ² Es liegen keine Planunterlagen vor!		
Wohnfläche in Anlehnung a. d. WoFIV:	110 m ² Es liegen keine Planunterlagen vor!		
Garage:	☐ Ja; ☒ Nein		
Bauplanungsrecht:	☒ § 34 BauGB	☐ § 30 BauGB	
	GFZ = - , GRZ = -		
Darstellung im Flächennutzungsplan, gem. BauNVO	MI = Mischgebiete		
Denkmalschutz:	☐ Ja	☒ Nein	
Ortsbesichtigung und Wertermittlungstag:	13.03.2026		
Lasten u. Beschränkungen Abt. II:	☐ Ja; ☒ Nein		
Baulasten:	☐ Ja; ☒ Nein		
Abgaben, Beiträge u. Gebühren:	☒ Ja; ☐ Nein, siehe Gutachten.		
Entwicklungszustand:	Bebaut		

Topografische Grund-
stücklage: Eben

Form d. Grundstücks Nahezu rechteckig, mit ungleichmäßigen Längen

Eintragungen Altlasten-
kataster ☐ Ja; ☒ Nein

Abgeschlossenheit der
Wohnung ☒ Ja; ☐ Nein

Instandhaltungsstau ☒ Ja; ☐ Nein **Siehe Gutachten!**

Verkehrswert (als symbolischer Wert): **1,-- €**

1 Beschreibung des Bewertungsobjektes

1.1 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 Biberschwänzen errichtet. Der Eingangsbereich wird über eine Treppenstufe erreicht.

1.2 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!

1.3 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.

1.4 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 Demografietyt 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.

1.5 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)

1.6 Barrierefreiheit, §2, Abs. 3

Das Grundstück ist über das zweiflügelige Einfahrtstor barrierefrei zugänglich.

Im Inneren ist eine Barrierefreiheit nicht gegeben.

1.7 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.

1.7.1 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.

1.7.2 Beschreibung Ausbau:

Dacheindeckung:

- Biberschwanzeindeckung.

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.

1.8 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 Instandhaltungstau, 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

1.9 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.

