

Ingenieurbüro
Ulrich Gerhards
Wingertstraße 11
61200 Wölfersheim

Telefon: 0176 / 222 718 54

Telefax: -

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 35/25

Stadt/Gemeinde: Hirzenhain

Straße / Hausnr:

Objektart: Einfamilienhaus mit Stellplätzen

Auftrag vom: 24.02.2026 mit Eingang vom 02.03.2026

Wertermittlungstichtag: 27.03.2026



Wölfersheim 15.05.2026

Zusammenfassung der Ergebnisse der Wertermittlung

Gemeinde: Hirzenhain

Flur; Flurstück:

Straße, Hausnr:

Objektart : Einfamilienhaus mit Stellplätzen

Grundstücksgröße lt.
Grundbuch: Lfd. Nr. 1: 500 m²

BGF (nur Objekt) 362 m²

Wohnfläche nach
WoFIV: 233 m²

Garage: ☐ Ja; ☒ Nein

Bauplanungsrecht: ☐ § 34 BauGB ☒ § 30 BauGB
GFZ = 0,40 , GRZ = 0,60

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan, gem.
BauNVO WA = Allgemeine Wohngebiete

Denkmalschutz: ☐ Ja ☒ Nein

Ortsbesichtigung und
Wertermittlungstich-
tag: 27.03.2026

Lasten u. Beschränkun-
gen Abt. II: ☐ Ja; ☒ Nein

Baulasten: ☐ Ja; ☒ Nein

Abgaben, Beiträge u.
Gebühren: ☐ Ja; ☒ Nein

Entwicklungszustand: Bebaut

Topografische Grund- Hanglage nach Südosten
stücklage:

Form d. Grundstücks: Rechteckig

Eintragungen Altlasten- ☐ Ja; ☒ Nein
kataster:

Abgeschlossenheit der ☒ Ja; ☐ Nein
Wohnung:

Instandhaltungsstau: ☒ Ja; ☐ Nein

Verkehrswert: 347.000,--€

1 Beschreibung des Bewertungsobjektes

1.1 Gebäudebeschreibung – Allgemein

Die Baugenehmigung ist vom 05.11.1992. Das Gebäude ist gem. der Aussage am Ortstermin im Jahr 1997 errichtet und in Massivbauweise ausgeführt. Die Dachneigung beträgt gem. Planunterlagen 35 ° mit einem Dremmel von ca.: 123 cm (vor Ort gemessen). Das Dach ist als Pfettendachkonstruktion mit einer Eindeckung aus Betondachsteinen errichtet. Der Eingangsbereich wird über sechs Treppenstufe erreicht. Nach Südosten befindet sich eine Loggia. Nach Südwesten ist ein Balkon vorhanden. Die Dachentwässerung wird jeweils über halbrunde, Dachrinnen und geschlossene Fallrohre aus Kupfer in das Kanalsystem eingeleitet.

1.1.1 Abgeschlossenheit der Wohnungen:

Im Dachgeschoss und im Tiefparterre werden Räume als Büroräume genutzt. Diese Räume erfüllen die Anforderungen an abgeschlossene Wohnungen nicht.

Im Tiefparterre sind die Lichtverhältnisse nicht ausreichend, siehe auch Nr. 2.1

1.2 Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage

Es sind an und in der baulichen Anlage keine Verunreinigungen erkennbar, welche aufgrund des Ortstermins und der Inaugenscheinnahme separat zu berücksichtigen wären, bzw. eine Wertrelevanz aufweisen.

1.3 Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks

Das Objekt wird zum Zeitpunkt der Besichtigung durch den Schuldner bewohnt.

Hirzenhain bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nachfrage von solchen Objekten wird jedoch als **normal**, bewertet.

1.4 Demographische Entwicklung

Für Hirzenhain werden keine Daten abgeleitet. Daher wird auf Ortenberg zurückgegriffen.

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

Es wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen aus der zum Zeitpunkt der Planung und Ausführung aktuellen Wärmeschutzvorschriften, o. ä. für dieses Gebäude erfüllt und umgesetzt wurden.

Eine Überprüfung der spezifischen Kennwerte der Materialien im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht vorgenommen. Dies kann im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht geleistet werden.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Der Verbrauch fossiler Energien (Gas) ist ebenfalls nicht bekannt.

1.5.1 Grob überschlägige energetische Einschätzung

Es wird nachfolgend eine grob überschlägige Einschätzung der energetischen Eigenschaften des Objektes über das Online-Tool KfW Sanierungsrechner vorgenommen.

Die **Energieeffizienzklasse** des Gebäudes ergibt sich dadurch mit **E** (von 130 bis 160 KWh/(m²a)).

Der **Endenergieverbrauch** wird zwischen **130 KWh/(m²a)** und **160 KWh/(m²a)** geschätzt. Diese Aussage dient ausschließlich einer groben Einschätzung und Eingruppierung des Gebäudes!

Energieverbrauch einzelner Baujahre zum Vergleich:

Bestandswohngebäude vor 1977:	250 KWh/(m ² a)
Wohngebäude im Mittelwert, durchschnittlich:	170 KWh/(m ² a)
KfW 55 Effizienzgebäude:	40 KWh/(m ² a)

1.6 Barrierefreiheit, §2, Abs. 3

Das Grundstück ist barrierefrei zugänglich.

Das Objekt ist ausschließlich über sechs Treppenstufen gegenüber dem Geländeniveau zu erreichen. Eine Barrierefreiheit, z. B. für Rollstuhlfahrer ist nicht gegeben.

1.7 Beschreibung des Objektes

Anmerkung:

- Die **Flächenberechnungen** wurden anhand der zur Verfügung gestellten Grundrisspläne durchgeführt. Teilweise wurden die Maße aus den Planunterlagen gemessen, da nicht alle Maßketten vorhanden waren. Die genehmigten Planunterlagen weichen von der tatsächlichen Ausführung ab. Maßabweichungen sind daher möglich. Im Wohnzimmer des Erdgeschosses wurden die Maße überprüft und stimmen mit den Planunterlagen nahezu überein.

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

Bruttogrundfläche:	rd.	362 m ²
Wohnfläche, EG, DG, inkl. Terrasse:	rd.	174 m ²
Wohnraumausbau im Tiefparterre ¹⁾ :	rd.	60 m ²
Nutzfläche im Tiefparterre:	rd.	26 m ²

¹⁾Die Anforderungen an Wohnraum werden nicht erfüllt.

1.7.1 Beschreibung Rohbau:

Anmerkung: Es ist möglich, dass Mischmauerwerk (unterschiedliche Steinformate und Materialien) vorhanden ist. Aufgrund der verputzten Wandflächen, ist jedoch keine konkrete Aussage darüber möglich.

Konstruktionsart: Konventionelle Bauweise, massiv.

Fundamente:	Beton oder Stahlbeton als Streifenfundamente, gem. Planunterlagen.
Kelleraußenwände:	Mauerwerk, LHLZ 12. Leichthochlochziegel (d = 0,30 m, lt. Planunterlagen u. Baubeschreibung). Material ist nicht feststellbar.
Kellerinnenwände:	Mauerwerk, HLZ (Hochlochziegel), bzw. LHLZ (d = 0,24 m und 0,115 m, lt. Planunterlagen u. Baubeschreibung). Material ist nicht feststellbar.
Kellerdecke:	Gem. Baubeschreibung, 11 cm Hohlsteindecke mit 6 cm Aufbeton.
Kellertreppe/Geschosstreppe:	Einläufige, im An- und Austritt jeweils viertelgewendelte Stahlbetontreppe.
Geschossaußenwände:	Mauerwerk, LHLZ, Leichthochlochziegel (d = 0,30 m, lt. Planunterlagen u. Baubeschreibung). Material ist nicht feststellbar.
Geschossinnenwände:	Mauerwerk, HLZ (Hochlochziegel), bzw. LHLZ (d = 0,24 m und 0,115 m, lt. Planunterlagen u. Baubeschreibung). Keine konkrete Aussage möglich.
Geschosstreppe:	einläufige, gerade Holmtreppe mit Holzstufen
Geschossdecke:	Gem. Baubeschreibung, 11 cm Hohlsteindecke mit 6 cm Aufbeton.
Bodentreppe:	Keine Aussage möglich. Wurde nicht besichtigt.
Dachkonstruktion:	Satteldach mit Krüppelwalm.

1.7.2 Beschreibung Ausbau:

Dacheindeckung:

- Frankfurter Pfannen (Betondachsteine).

Außenwandflächen:

- vermutlich mineralischer Putz, Farbe Gelb, zur Gartenseite weiß. Sockel mit Glattputz und grauem Anstrich.

Fenster, unterschiedliche Ausführungen:

- KG / EG / OG:

Kunststofffenster mit Sprossen und Zweifachisolierverglasung. Die Terrassentür ist als Hebeschiebetür ausgeführt. Im Kellergeschoss mit Stahlfenstern und Einfachverglasung. Im

Wohnbereich des Kellers, wie im Erdgeschoss. Treppenhause zum Tiefparterre mit Glasbausteinen.

Außentüren: Kunststoffrahmentür mit Ornamentverglasung im oberen und mittleren Bereich und Füllung unten.

Innentüren: Dachgeschoss, Weißlacktüren mit Messingschild und Drückergarnitur. Erdgeschoss, Weißlacktüren mit Edelstahlrosetten und Drückergarnitur. Tiefparterre Ganzglastüren zu den Büros und Teeküche. Heizung mit gestrichener Stahltür.

Schornstein:

- Ein Schornstein (zweizügig), gem. Zeichnung.

Heizung:

- Gasheizung (Fa.: Buderus; Typ: G124 X) mit Brenner. Heizungssteuerung Fa. Buderus; Typ: Ecomatic. Herstelljahr ist nicht bekannt. Vermutlich wie Baujahr des Wohnhauses.

Anmerkung:

Forderungen gem. Gebäudeenergiegesetz (GEG, § 72):

„Gasheizungen und Ölheizungen die nach dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, müssen nach Ablauf von 30 Jahren ausgetauscht werden. Ausgenommen sind Brennwert- und Niedrigtemperaturkessel... Nicht betroffen sind auch solche Kessel in selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern von Eigentümern. Bei Kauf, Schenkung oder als Erbe einer Immobilie greift die Austauschpflicht wieder. Die Pflichterfüllung beträgt dann zwei Jahre. Die Regelungen gelten nicht für Heizkessel mit einer Nennleistung unter 4 KW und über 400 KW.

Warmwasseraufbereitung:

- Über Zentralheizung. Hersteller: Buderus; Typ: TBS L.

Wärmeübertragung:

- Überwiegend Plattenheizkörper. Flur im EG mit Wandheizkörper.

Elektrik:

- Hauptverteilung im Kellergeschoss mit Kippsicherungen und FI-Schutzschalter. Die Komponenten sind nicht auf dem neusten Stand der Technik. Es sind vier Stromzähler vorhanden.

Sanitärinstallation:

- KG:
 - Badewanne mit Aufputzarmatur und Einhebelmischbatterie. Einhandwaschbecken mit Einhebelmischbatterie. WC

mit Spülkasten. Dusche mit ca. 20 cm hohem Einstieg. Kunststoffabtrennung und Duschbrause. Der Duschkopf ist nicht vorhanden. Es ist eine Aufputzarmatur mit Einhebelmischbatterie vorhanden.

- EG:
 - Badewanne mit Aufputzarmatur und Einhebelmischbatterie. Einhandwaschbecken mit Einhebelmischbatterie. WC mit Spülkasten. Dusche mit ca. 20 cm hohem Einstieg. Kunststoffabtrennung und Duschbrause. Der Duschkopf ist nicht vorhanden. Es ist eine Aufputzarmatur mit Einhebelmischbatterie vorhanden.
- DG
 - Badewanne mit Aufputzarmatur und Einhebelmischbatterie. Einhandwaschbecken mit Einhebelmischbatterie. WC mit Spülkasten. Dusche mit ca. 20 cm hohem Einstieg. Glasschiebetüren und große Duschbrause. Es ist eine Aufputzarmatur mit Einhebelmischbatterie vorhanden.

Innenwandflächen:

- KG:
 - Flurbereich mit Rauputz und weißem Anstrich. Büroräume vermutlich mit Glasfasertapete und weißem Anstrich. Bad raumhoch mit rechteckigen, altweißähnlichen Fliesen mit Schattierung und Motivfliesen.
- EG:
 - Wohnzimmer überwiegend tapeziert. Eine Wand mit Natursteinriemchen verkleidet. Esszimmer, Küche, Schlafzimmer und Flur mit Tapeten. Bad raumhoch mit rechteckigen, altweißähnlichen Fliesen mit Schattierung und Bordüre.
- DG:
 - Flur mit heller Strukturtapete und Anstrich. Büroräume und Teeküche mit Glattputz und Anstrich soweit ersichtlich, bzw. mit Glasfasertapete und Anstrich. Bad raumhoch mit rechteckigen, altweißähnlichen Fliesen mit Schattierung und Bordüre.

Bodenbeläge:

- KG:
 - Besprechung mit hellem Teppichbelag. Diele Flur und Bad mit rechteckigen, hellen Fliesen im Kreuzverband. Büro mit Laminatboden. Heizung mit bräunlichen, quadratischen Fliesen im Kreuzverband.

- EG:
 - Unterschiedliche Laminatbeläge.
- DG:
 - Büro 2 mit Laminat. Die übrigen Büros mit Teppichbelag und Fliesen. Flur ebenfalls mit quadratischen Fliesen im Kreuzverband. Bad raumhoch mit rechteckigen, altweiß-ähnlichen Fliesen mit Schattierung und Bordüre. Loggia mit Holzoptikbelag.

Decken:

- KG:
 - Besprechung, Büro, Flur und Diele tapeziert und mit weißem Anstrich soweit ersichtlich. Heizung, Lager 1 und 2 verputzt und gestrichen. Bad mit abgehängter Paneeldecke mit Einbauspots.
- EG:
 - Überwiegend tapeziert und mit weißem Anstrich.
- DG:
 - Im Bereich der Dachschrägen, Sparren mit Holzverkleidung. Flur tapeziert und gestrichen.

Besondere Bauteile:

- Es wurden nach Aussage des Eigentümers, insbesondere im DG und Tiefparterre Netzwerkleitungen und zusätzliche Steckdosen verlegt. Diese sind in den Normalherstellungskosten berücksichtigt.
Nachfolgende Bauteile werden als Pauschale berücksichtigt.
- Markise zur Gartenseite,
- Balkon, Terrasse,
- Außentreppen.

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

Der Bauzustand, soweit im Rahmen der Begehung am 27.03.2026 feststellbar, reflektiert im Wesentlichen das Baujahr. Über die Jahre ist leichter Instandhaltungsstau sowie Mängel und Schäden entstanden.

Restfertigstellungsarbeiten / Mängel

- Badewanne im DG hat im Revisionsbereich ein Loch.
- Die Seitenwand der Loggia weist kleinere Risse auf.

- An der Außentreppe des Eingangs sind einzelne Stufen abgeplatzt, bzw. nicht fest. Unter der Außentreppe sind, soweit dies beurteilt werden kann, Setzungen vorhanden.

1.8.1 Ermittlung der Kosten (Restfertigstellungskosten, Mängel und Schäden)

Die Kosten für Restfertigstellungsarbeiten, bzw. die Beseitigung von Mängeln u. Schäden, sowie die Herstellung des Status Quo, werden mit einer **Pauschalen von 5.000 €, inkl. MwSt.** für das Gebäude in Ansatz gebracht. Dieser Wert ist bereits alterswertgemindert. Siehe auch Nr. 6.9.2.

1.8.2 Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten aufgrund der Alterswertminderung

Kosten die aufgrund unterlassener Instandhaltungskosten, Schäden und Mängel, sowie durch eine Sanierung entstehen, sind gem. § 8 in marktrelevanter Höhe zu berücksichtigen. Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten nur, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Ggfs. Vorteilsausgleich „neu für alt“ vornehmen. Der Vorteilsausgleich wird entsprechend der Alterswertminderung des Gebäudes, analog des Sachwertverfahrens, vorgenommen. Den instandgesetzten Bauteilen wird unterstellt, dass Schicksal des Gebäudes zu teilen. Also nicht über die Restnutzungsdauer des Gebäudes hinweg zu existierten.

1.8.3 Kostenschätzung für die Mängel- u. Schadensbeseitigung sowie für Restfertigstellungsarbeiten für das Objekt

Die ausgewiesenen Mängel- sowie Restfertigstellungskosten 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 einer Sanierung 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 Mängelbeseitigungs- bzw. Restfertigstellungskosten sind maßgebend.

