

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Datum: 14.04.2026
Az.: 7 K 5/26

GUTACHTEN

11/2026 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das **mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück**
in **63697 Hirzenhain, Am Höhenblick 33**



Der **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum **Stichtag 13.04.2026** ermittelt mit rd.

261.000,00 €

PDF-Version

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten inklusive 7 Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzbeschreibung des Objekts.....	3
2	Zu den Fragen des Gerichts	3
3	Allgemeine Angaben	4
3.1	Angaben zum Auftraggeber.....	4
3.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
4	Grund- und Bodenbeschreibung	5
4.1	Lage	5
4.2	Gestalt und Form	5
4.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
4.4	Privatrechtliche Situation	6
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
4.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
4.7	Aktuelle Nutzung und Vermietungssituation.....	6
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
5.1	Vorbemerkungen	7
5.2	Wohnhaus.....	7
5.3	Garage	10
5.4	Außenanlagen	10
6	Verkehrswertermittlung	11
6.1	Grundstücksdaten.....	11
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
6.3	Bodenwertermittlung.....	12
6.4	Sachwertermittlung	13
6.5	Ertragswertermittlung	14
6.6	Erläuterungen zu den Wertansätzen	15
6.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	19
6.8	Verkehrswert.....	20
7	Schlussbemerkungen	21
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	22
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	22
9	Anlagen.....	23
9.1	Straßenkarte	23
9.2	Stadtplan.....	24
9.3	Liegenschaftskarte	25
9.4	Pläne.....	26
9.5	Fotos.....	32
9.6	Bruttogrundflächenberechnung	34
9.7	Zusammenstellung der Wohnflächen.....	35

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	63697 Hirzenhain Am Höhenblick 33
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hirzenhain Blatt 403, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hirzenhain Flur 2, Flurstück 182 (884 m²)
Bebauung:	freistehendes Einfamilienwohnhaus mit Garage teilausbaubares UG / EG / ausgebautes DG Baujahr 1980, ca. 2010 teilmodernisiert Modernisierungsstau bzw. teilweise unvollständiger Ausbau Wohnfläche ca. 198 m², möglicher Ausbau UG ca. 48 m² eigen genutzt, UG und EG barrierefrei erreichbar
Wertermittlungsstichtag:	13.04.2026
Bodenrichtwert:	60,00 €/m² (zum Stichtag 01.01.2026)
Verkehrswert:	rd. 261.000,00 €

2 Zu den Fragen des Gerichts

Mieter bzw. Pächter:	nicht vorhanden
Verwalter nach Wohnungseigentumsgesetz:	nicht vorhanden
Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden
Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen:	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm:	nicht erkennbar
baubehördlichen Einschränkungen / Beanstandungen:	nicht bekannt
Energieausweis:	lag nicht vor
Altlasten:	nicht bekannt

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Auftrag vom 22.03.2026

3.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 13.04.2026 Tag der Ortsbesichtigung,
entspricht Qualitätstichtag

Teilnehmer am Ortstermin:

- die Sachverständige
- der Eigentümer
- die Eigentümerin

Umfang der Besichtigung: Das Objekt konnte komplett besichtigt werden.
Innenfotos bleiben lt. Wunsch der Eigentümer unveröffentlicht.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.03.2026 (nur Bestandsverzeichnis und Abt. II)
- Liegenschaftskarte vom 26.02.2026
- Baulastauskunft vom 09.02.2026

Vom Eigentümer wurden zur Verfügung gestellt:

- Baubeschreibung vom 21.02.1980
- Baugenehmigung vom 11.08.1980
- Registrierungsbestätigung Photovoltaikanlage vom 30.01.2021

Von der Eigentümerin wurde zur Verfügung gestellt:

- schriftliche Angaben zum Gebäude (E-Mail vom 03.04.2026)

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Straßenkarte und Stadtplan (OpenStreetMap, online)
- Bodenrichtwert (BORIS Hessen, online)
- Denkmalschutz (DenkXweb, online)
- Bebauungsplan (BürgerGIS Wetteraukreis, online)
- Zusammenstellung Wohn- und Bruttogrundflächen (selbst)
- Vergleichsmieten (MIKA, online)
- Immobilienmarktberichte 2025 für den Wetterau- und Main-Kinzig-Kreis und für Südhessen

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

4.1.1 Großräumige Lage

Bundesland / Landeshauptstadt	Hessen / Wiesbaden
Kreis:	Wetteraukreis
Ort:	Kerngemeinde Hirzenhain
nächstgelegene größere Städte:	Frankfurt / Hanau / Gießen / Fulda
Bundesstraßen:	B 275
Bushaltestelle:	im Ort
Autobahnzufahrten:	Altenstadt, Florstadt (A45) / Lieblos, Wächtersbach (A66)
Bahnhof:	Regionalbahnhöfe in Nidda, Glauburg, Büdingen
Flughafen:	Frankfurt am Main

4.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Wohngebiet am südlichen Ortsrand, Feldrandlage
Infrastruktur:	Kindergarten, Grundschule, Sonderschule, Förderschule für geistige Entwicklung, Geschäfte des tägl. Bedarfs und Hausarztpraxen im Ort weiterführende Schulen und weitere Ärzte im Umkreis von 10 km
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	größtenteils mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar
Beeinträchtigungen:	keine bekannten
Topografie:	Hanglage, zur Straße abfallend

4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Breite ca. 16 - 34 m, Tiefe ca. 37 m, Größe 884 m ²
-------------------	--

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und Ausbau:	Anliegerstraße mit wenig Verkehr Fahrbahn und Gehwege bituminiert
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Trinkwasser, Kanal, Telefon, Glasfaser
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine
Baugrund, Grundwasser:	Eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Das Grundstück liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.
Altlasten:	Aus der Historie der Grundstücke ergeben sich keine Hinweise auf eventuelle Altlasten. Diesbezügliche Untersuchungen liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

4.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: keine wertrelevanten

nicht eingetragene Rechte und Lasten: sind nicht bekannt und ggf. zusätzlich zu berücksichtigen

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

4.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine

Denkmalschutz: besteht nicht

4.5.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Es gilt der Bebauungsplan „Am Schneiderzipf“ aus 1965 mit erster Änderung aus 1972 mit den Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet
- offene Bauweise / max. 2 Vollgeschosse
- GRZ (Grundflächenzahl) = 0,4
- GFZ (Geschoßflächenzahl) = 0,7

4.5.3 Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigung Nr. 568/009/80 (Wohnhausneubau mit Einliegerwohnung) lag vor. Soweit augenscheinlich erkennbar, entspricht die Ausführung den vorliegenden Planunterlagen, wobei die geplante Einliegerwohnung im UG im aktuellen Zustand nicht als solche nutzbar ist. Im Gutachten wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand bezüglich Erschließungseinrichtungen: Frei. Die Straßenbeitragsatzung der Gemeinde Hirzenhain wurde mit Wirkung zum 01.01.2022 aufgehoben.

4.7 Aktuelle Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaut und wird eigen genutzt.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Objektbesichtigung sowie vorliegende Bauunterlagen. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist, d. h. in ihren offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Soweit nicht gesondert beschrieben, wird deren Funktionsfähigkeit unterstellt.

Dies ist kein Schadensgutachten. Baumängel und -schäden konnten nur so weit aufgenommen werden, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Deren Auswirkungen auf den Verkehrswert können daher nur pauschal berücksichtigt werden. Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Baujahresgemäß ist davon auszugehen, dass Bauteile aus Faserzement Asbest enthalten.

5.2 Wohnhaus

freistehendes Einfamilienwohnhaus (Frick-Fertighaus) Baujahr 1980
teilausbaubares UG / EG / ausgebautes DG
UG und EG barrierefrei erreichbar

Konstruktion

UG	Mauerwerk mit Betondecke
sonst	beplankte Holzständerbauweise mit Zwischendämmung 38 Grad geneigtes Satteldach ohne Drempel bzw. Aufbauten

Fassade

Wand	allgemein	baujahresgemäße Gebrauchsspuren, stellenweise schadhaft
	UG	Buntsteinputz
	EG	Rauputz mit Anstrich
	DG	Faserzementschindeln bzw. Sichtfachwerk
Fenster	Wohnräume	Holz mit Isolierglas, je ca. 50% aus 2010 bzw. 1980 größtenteils Kunststoff-Rollläden, teilw. elektrisch, teilw. veraltet Außen- und Innenfensterbänke aus Granit
	Kellerräume	Stahlfenster mit Mäusegittern
Haustür		aus Baujahr, veraltet, ohne zeitgemäßen Wärme- und Einbruchschutz Holztür mit feststehenden, verglasten Seitenteilen
Dach		Betondachsteine, Ortgänge und Kaminkopf mit Faserzementschindeln verkleidet Entwässerung aus Zinkblech, Schneefanggitter ca. 9 cm baujahresgemäße Zwischensparrendämmung, im Spitzboden unvollständig Dachflächenfenster aus Holz, erneuerungsbedürftig

Besondere Bauteile

Balkon	ca. 12 m ² auskragende Holzkonstruktion mit Holzgeländer, Neuanstrich erforderlich Überdachung durch vorgezogenes Hauptdach
Terrasse	auf alten Betonplatten bzw. Garagendach aufgeständerte Natursteinplatten unvollständig, teilweise instabil, ca. 12 m ² durch Balkon überdacht

Innenausstattung

EG	größtenteils	ca. 2010 modernisiert Raumhöhe ca. 2,55 m Bahnenbelag aus Granit Wandtapete, teilweise Wandputz Gipskartondecken, teilweise abgehängt, teilweise mit Einbauspot Innenfensterbänke aus Naturstein strukturierte, beschichtete MDF-Türen
	Windfang	offen bis unter Dach eingestemmte Holztreppe mit Holzgeländer aus Baujahr Einhausung Kellertreppe aus Holz verglaste Fachwerkwand zur Diele
	WC	brüstungshoch Wandfliesen Waschtisch / WC an Vorwand
	Kochen/Essen	ohne Zwischenwand Einbauküche mit Theke, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
	Schlafen	Korkboden
	Hauswirtschaft	Bodenablauf
	Bad	Rohbauzustand, Türrahmen lose
DG	größtenteils	Vinylboden und Wandtapete aus ca. 2010 sonst Stand ca. 1980 Raumhöhe ca. 1,00 m – 2,50 m Deckenpaneele aus Holz mit Anstrich glatt furnierte Röhrenspantüren
	Bad	Bodenfliesen, raumhoch Wandfliesen Waschbecken / Stand-WC, farbig Dusche mit neuerer Glastür / Handtuchtrockner
	Spitzboden	Zugang über ungedämmte Einschubleiter Rohbauzustand offensichtlicher Mäusebefall, Wasserschaden am Ausstiegfenster
UG	größtenteils	Stand ca. 1980 Raumhöhe ca. 2,50 m glatter Deckenputz mit Anstrich Auf- Putz-Installation
	Flure	Betontreppe mit Holzbelag und Stahlgeländer Bodenbelag aus PVC Wandverschalung aus Nut- und Federbrettern glatt furnierte Röhrenspantüren
	Technik- und Kellerräume	Estrichboden mit Anstrich glatter Wandputz mit Anstrich Stahltüren
	Heizung	Aufstellraum für Waschmaschine und Trockner Ausgussbecken

mögl. Arbeitszimmer / Gast	derzeit im Rückbau bzw. unvollständig ausgebaut Heizkörper abgeklemmt aktuell nicht als Wohnräume nutzbar
Bad	Bodenfliesen, 2 m hoch Wandfliesen Dusche mit Kunststoffabtrennung / Stand-WC / Waschbecken, farbig offensichtlicher Wasserschaden im Bereich der Dusche (möglicherweise undichter Wandanschluss bzw. defekte Rohre) mit Ausblühungen in Holzverkleidung der angrenzenden Flurwand Ausmaß und Durchfeuchtung der Konstruktion nicht erkennbar
allgemein	stellenweise aufsteigende Feuchte mit Putzabplatzungen im Sockelbereich, in möglichem Arbeitszimmer mit ca. 0,25 m ² Schimmelbildung

Technik

allgemein	größtenteils einfache Rohinstallation aus ca. 1980, nur stellenweise erneuert
Heizung	Öl-Zentralheizung Fa. Buderus, 17 KW Baujahr lt. Eigentümer ca. 1998, Brenner aus 2009 frei liegende Leitungen in unbeheizten Räumen unvollständig gedämmt 4 x 1500 Liter Sicherheitstanks aus Kunststoff, Baujahr 2020 in EG (außer Schlafen) Fußbodenheizung, sonst diverse Heizkörper mit Thermostatventilen, größtenteils aus ca. 1980 zusätzlicher Holz-Kaminofen in Kaminzimmer EG Lt. Eigentümer: aktuell nur zur Warmwasserbereitung genutzt, da Heizungsanlage schadenanfällig, Regelung Fußbodenheizung fehlt UG und DG werden aktuell nicht geheizt, EG nur über Kaminofen
Elektro	lt. Angaben des Eigentümers insbesondere im DG schadenanfällig im UG Beleuchtung mit Bewegungsmeldern
Sanitär	soweit erkennbar, Heizungs- und Wasserrohre aus Kupfer
Photovoltaik	Aufdachmodule Baujahr 2012, 10kWp für Eigennutzung und Einspeisung lt. Eigentümer: Wechselrichter erneuerungsbedürftig, Technik bei Regen schadenanfällig
Sonstiges	Glasfaser angeschlossen, aber ohne interne Verkabelung noch nicht in Betrieb genommene zentrale Hausstaubanlage Infrarotkabine (mobil, ohne Bewertung) im DG

Energieeffizienz

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

5.3 Garage

Baujahr 1980, an Wohnhaus angebaut
eingeschossiger Mauerwerksbau mit schadhaftem Buntsteinputz
einfaches Holz-Schwinger, Elektromotor lt. Eigentümer außer Betrieb
Flachdach mit Bitumenabdichtung
roher Betonboden, einfacher Wand- und Deckenputz
einfache Elektroinstallation Auf-Putz

5.4 Außenanlagen

Befestigte Flächen

Hof, Gartenwege und Eingangsvorplatz aus Beton-Verbundpflaster
ca. 3 Stellplätze im Hof möglich
Terrasse siehe besondere Bauteile

Einfriedungen

Maschendrahtzaun bzw. Hecke
zur Straße offen

Begrünte Flächen

Rasen, Pflanzrabatte, Büsche, Einzelbäume

Sonstiges

einfache Überdachung für Holzlager, Außendusche
2 x 6.000 Liter Regenwasserzisternen für Gartenbewässerung, unvollständig angeschlossen
übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (vermutlich aus ca. 1980) werden unterstellt

6 Verkehrswertermittlung

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das **mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück** in **63697 Hirzenhain, Am Höhenblick 33** zum **Stichtag 13.04.2026** ermittelt:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Hirzenhain</i>	<i>403</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Hirzenhain</i>	<i>2</i>	<i>182</i>	<i>884 m²</i>

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Der Verkehrswert des Objekts wird vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** (§§ 35-39 ImmoWertV) ermittelt, insbesondere weil Ein- bis Zweifamilienhäuser üblicherweise zur Eigennutzung erworben werden und somit der Substanzwert im Vordergrund steht. Erforderliche Daten liegen in ausreichender Qualität vor.

Da benötigte Daten in vergleichbarer Qualität zur Verfügung stehen, kommt als vom Sachwertverfahren unabhängige Berechnungsmethode zusätzlich das **Ertragswertverfahren** (§§ 29-34 ImmoWertV) zur Anwendung.

Die Plausibilisierung erfolgt mittels **Vergleichsfaktoren**.

Bei allen Bewertungsverfahren sind die das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

6.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i. d. R. ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV) zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. § 26 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert (vgl. § 13 ImmoWertV) ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Der **Bodenrichtwert** (BRW) beträgt **60,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Qualität	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	Wohnbaufläche
Beitragszustand	=	erschließungsbeitragsfrei
Fläche des Richtwertgrundstücks	=	750 m²

Eine zeitliche Entwicklung zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar

Das Bewertungsgrundstück entspricht - außer in der Fläche - der Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks und stimmt in seinen wesentlichen Lagemerkmalen mit den durchschnittlichen Grundstücken in der Bodenrichtwertzone überein.

Die Nachteile „größere Fläche“ und „unförmiger Zuschnitt“ heben die Vorteile „Ausrichtung des Gartens nach Südwesten“ und „Feldrandlage“ auf.

Der Bodenrichtwert kann somit als relativer Bodenwert übernommen werden.

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag:

$$\text{Grundstücksgröße} \times \text{Bodenrichtwert} = 884 \text{ m}^2 \times 60,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{53.040,00 \text{ €}}$$

6.4 Sachwertermittlung

Gebäude	Wohnhaus	Garage
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche (BGF)	387	31 m²
Baupreisindex (BPI) zum 13.04.2026 (2010 = 100)	193,5	193,5
Normalherstellungskosten		
NHK im Basisjahr	732,00	485,00 €/m² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.416,42	938,48 €/m² BGF
Herstellungskosten		
Normgebäude	548.154,54	29.092,73 €
besondere Bauteile	21.000,00	0,00 €
besondere Einrichtungen	0,00	0,00 €
Gebäudeherstellungskosten	569.154,54	29.092,73 €
Baukostenregionalfaktor	1,00	1,00
Alterswertminderung (linear)		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	65	60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	30	14 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,46	0,23
vorl. Sachwert der baul. Anlagen (ohne Außenanl.)	262.686,71	6.788,30 €

vorl. Sachwert der baul. Anlagen (ohne Außenanl.)		269.475,01 €
vorl. Sachwert der Außen- und sonstigen Anlagen	+	13.473,75 €
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen		282.948,76 €
beitragsfreier Bodenwert	+	53.040,00 €
vorläufiger Sachwert		335.988,76 €
Sachwertfaktor	x	0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert		319.189,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	53.900,00 €
Sachwert		265.289,33 €
	rd.	265.000,00 €

6.5 Ertragswertermittlung

Mieteinheit	Fläche bzw. Anzahl (m²) bzw. (Stück)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m²) bzw. (€/Stück)	monatlich (€)	jährlich
Wohnhaus	198	6,15	1.217,70	14.612,40 €
Garage	1	35,00	35,00	420,00 €
Stellplätze	3	15,00	45,00	540,00 €
Summe			1.297,70	15.572,40 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten)		15.572,40 €
Verwaltungskosten	415,00 €	
Instandhaltungskosten	2.959,00 €	
Mietausfallwagnis	311,00 €	
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	-	3.685,00 €
jährlicher Reinertrag	=	11.887,40 €
Reinertragsanteil des Bodens (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)		
1,75 % von 53.040,00 €	-	928,20 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	10.959,20 €
Kapitalisierungsfaktor (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei Liegenschaftszinssatz 1,75 %		
und Restnutzungsdauer 29 Jahre	x	22,688
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	248.642,33 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	53.040,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	301.682,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	53.900,00 €
Ertragswert	=	247.782,33 €
	rd.	248.000,00 €

6.6 Erläuterungen zu den Wertansätzen

Verwendete Wertermittlungsmodelle

Der Bewertung erfolgt nach dem Sach- bzw. Ertragswertmodell Hessen, da auch die verwendeten bewertungsrelevanten Daten vom Gutachterausschuss auf diesen Grundlagen abgeleitet wurden.

Bruttogrundfläche / Wohnfläche

Da plausibel erscheinend, wurden die Angaben aus den vorliegenden Bauunterlagen entnommen.

Für die Bruttogrundflächenberechnung wurde ein 2,5 cm starker Außenputz unterstellt.

Die Berechnungen sind aufgrund wertbezogener Modifizierungen nur für dieses Gutachten verwendbar und für dessen Zweck von ausreichender Genauigkeit.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt über das Verhältnis der Baupreisindizes am Wertermittlungstichtag und im Basisjahr (2010 = 100). Bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der Baupreisindex extrapoliert.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach der aktuellen ImmoWertV 21 bezogen auf das Basisjahr 2010 und ausgehend von der Standardstufe 2,6 (mittel, nach unterstellten Modernisierungen) sowie der Gebäudeart (freistehend, unterkellert / EG / ausgebautes DG) angesetzt:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23%	0,5	0,5			
Dach	15%		1			
Fenster und Außentüren	11%		0,5	0,5		
Innenwände und -Türen	11%		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11%		0,5	0,5		
Fußböden	5%			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9%			0,5	0,5	
Heizung	9%			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6%			1		
rel. Anteil am Gebäudestandard	100%	12%	43%	34%	12%	0%
tabellierte NHK 2010 (€/m² BGF)		655	725	835	1.005	1.260
rel. NHK 2010-Anteil (€/m² BGF)		75	312	284	116	0

gewogene, standardbezogene NHK 2010		787 €/m² BGF
Korrekturfaktor Objektgröße	x	0,93
NHK 2010 Bewertungsgebäude	=	732 €/m² BGF
gewogener Standard	=	2,6

Besondere Bauteile

Pauschale Ansätze der Herstellungskosten, da nicht bereits im Wertermittlungsansatz berücksichtigt:

überdachter Balkon	15.000,00 €
überdachte Terrasse	6.000,00 €
Summe	21.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die nach Sachwertmodell Hessen vorgegebene Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus von 70 Jahren wird hier aufgrund der einfacheren Holzbauweise um 5 Jahre auf 65 Jahre reduziert.

Für die Garage erfolgt der übliche Ansatz von 60 Jahren

Restnutzungsdauer (RND) / gewichtetes Baujahr

Durch bereits getätigte bzw. im Wertansatz als bereits getätigt unterstellte Modernisierungen wird das **Wohnhaus** fiktiv verjüngt, die rechnerische Restnutzungsdauer somit verlängert.

Die Berechnung erfolgt nach der Punktrastermethode:

Modernisierungsmaßnahmen	maximal zu vergebende Punkte bis ca.				davon vergeben für	
	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	durchgeführte	unterstellte
	zurückliegend				Maßnahmen	
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der oberen Geschoßdecke	4	3	2	1		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	1,00 (E1)	0,50 (E5)
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	0,25 (E2)	0,25 (E6)
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	1,00 (E3)	
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1		1,00 (E7)
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0		1,00 (E8)
Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, Treppen)	2	2	2	1	1,50 (E4)	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (zeitunabhängig)	1 bis 2					
Gesamtpunktzahl	20	17	12	6	3,75	2,75

durchgeführt:

E1 - 2010 Fenster EG

E2 - 2010 Teilmodernisierung Leitungen EG

E3 - 1998 Heizkessel, 2009 Brenner, 2010 Fußbodenheizung, 2020 Öltanks

E4 - 2010 EG komplett inklusive WC, OG teilweise

unterstellt:

E5 - Austausch Dachflächenfenster, Überarbeitung Fenster aus 1980

E6 - Überarbeitung Elektroinstallation

E7 - Überarbeitung und Neuanstrich Fassade und außen liegende Holzbauteile

E8 - Fertigstellung Bad EG

Hieraus ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren und ein fiktives Baujahr 1991

(Jahr des Bewertungsstichtags 2026 + Restnutzungsdauer 30 Jahre – Gesamtnutzungsdauer 65 Jahre).

Für die **Garage** wurde die rechnerische Restnutzungsdauer angesetzt:

Baujahr 1980 + Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre – Jahr des Bewertungsstichtags 2026 = 14 Jahre

Für das **Ertragswertverfahren** wurde die Restnutzungsdauer nach Anteilen am Rohertrag gewichtet.

Außenanlagen

Die Qualität der Außenanlagen entspricht in etwa der Gebäudequalität.

Ansatz lt. Bewertungsmodell: 5%.

Sachwertfaktor

Aus dem Immobilienmarktbericht 2025 für den Wetterau- und Main-Kinzig-Kreis entnommen und an das Bewertungsobjekt angepasst

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Das Gebäude ist unvermietet, ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Die angesetzte Miete für das Wohnhaus wurde mithilfe des Mietwertkalkulators des zuständigen Gutachterausschusses (MIKA 2025) ermittelt. Dies ist modellgerecht, da auf dessen Grundlage auch der Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde.

Die Miete für die Garage wurde sachverständig geschätzt.

Bewirtschaftungskosten

Vom Vermieter zu tragende, nicht auf den Mieter umlegbare Kosten. Auf Grundlage der aktuellen ImmoWertV:

Verwaltung	1 x	Wohnhaus	x	367,00 € =	367 €	
	1 x	Garagenstellplatz	x	48,00 € =	48 €	415 €
Instandhaltung	198 m ²	Wohnfläche	x	14,40 € =	2.851 €	
	1 x	Garage	x	108,00 € =	108 €	2.959 €
Mietausfallwagnis	15.572,40 €	Rohertrag	x	2% =		311 €
Summe						3.685 €
Anteil am Rohertrag						24%

Liegenschaftszinssatz

Da für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze im aktuellen Immobilienmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses nur eine geringe Objektanzahl ausgewertet wurde, sind diese wenig aussagekräftig. Hilfsweise wurden die Liegenschaftszinssätze aus dem Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 hinzugezogen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht bereits in den Wertermittlungsansätzen der Berechnungsverfahren berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt, soweit sie bekannt waren. Es wird unterstellt, dass die in der Beschreibung aufgeführten Schäden im Rahmen der folgend unterstellten Maßnahmen beseitigt werden.

Baumängel / Bauschäden:	
Instandsetzung Heizungsanlage	3.000,00 €
Beseitigung Wasserschaden UG	3.000,00 €
Wertminderung rd.	6.000,00 €

Modernisierungsbesonderheiten:	
Pauschalsatz bei 2,75 Modernisierungspunkten incl. Vor- und Nebenarbeiten (Stand 2010)	= 223,00 €/m² WoFI
Umrechnung zum Stichtag über Baupreisindex	x 1,935
	= 431,51 €/m² WoFI
Anpassungsfaktor Gebäudetyp	x 0,94
Anpassungsfaktor Wohnfläche	x 0,91
	369,11 €/m² WoFI
Anteil der gestaltbaren Maßnahmen ca. ohne Anteil Vor- und Nebenarbeiten	50% = 184,56 €/m² WoFI
Erstnutzungs- und Gestaltungsvorteil	x 0,80
	x 0,90
	132,88 €/m² WoFI
nicht gestaltbare Maßnahmen ca.	50% = 184,56 €/m² WoFI
	317,43 €/m² WoFI
üblicher Anteil an Schönheitsreparaturen bei 2,75 von 20 Modernisierungspunkten rd.	- 27,00 €/m² WoFI
verbleibender zusätzlicher Aufwand Wohnfläche	290,43 €/m² WoFI x 198 m²
Wertminderung rd.	57.500,00 €

Photovoltaikanlage - überschlägige Barwertermittlung	
Baujahr 2012 / übliche Laufzeit 20 Jahre / Restnutzungsdauer 6 Jahre	
Anlage mit 10 kWp x rd. 1.000 kWh / (kWp x Jahr) (Durchschnitt Hessen) = rd. 10.000 kWh/Jahr	
üblicher Verbrauch bei 4 Person in EFH	
rd. 4.250 kWh x 39 ct/kWh (lt. Stat. Bundesamt)	rd. 1.660,00 €
Einspeisevergütung	
rd. 5.750 kWh x 19,31 ct/kWh (lt. EEG 2012)	rd. 1.110,00 €
Jährlicher Nettoertrag	rd. 2.770,00 €
ca. 15% Bewirtschaftungskosten (nach Troff)	-415,50 €
jährlicher Reinertrag	2.354,50 €
Kapitalisierungsfaktor bei Zinssatz 6% (nach Troff) und Restnutzungsdauer 6 Jahre	4,917
Barwert	11.577,08 €
Pauschalansatz neuer Wechselrichter	-2.000,00 €
Wertsteigerung rd.	9.600,00 €

BOG GESAMT rd.	-53.900,00 €
-----------------------	---------------------

6.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.7.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **265.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **248.000,00 €** ermittelt.

6.7.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und insbesondere von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein **Sachwertobjekt**. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen **für beide Verfahren** in **vergleichbarer Qualität** zur Verfügung.

Insgesamt erhalten somit das **Sachwertverfahren** das Gewicht **0,75** und das **Ertragswertverfahren** das Gewicht **0,25**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$265.000,00 \text{ €} \times 0,75 + 248.000,00 \text{ €} \times 0,25 = \text{rd. } 261.000,00 \text{ €}$.

6.7.3 Plausibilisierung

Der zuständige Gutachterausschuss hat für 2026 Vergleichsfaktoren für Ein- bis Zweifamilienhäuser veröffentlicht, die mit einer Ergebniszuverlässigkeit von plusminus 20% zu einer überschlägigen Werteinschätzung herangezogen werden können.

Mit den Parametern des Bewertungsobjekts

- Grundstücksgroße 884 m²
- Bodenrichtwert 60 €/m²
- Wohnfläche 198 m²
- fiktives Baujahr nach unterstellten Maßnahmen 1991

ergibt sich nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein **Vergleichswert** von **rd. 282.000 €**. Die Abweichung zum ermittelten Verkehrswert beträgt rd. 8% und bestätigt das Ergebnis der Wertermittlung.

6.8 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das **mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück**
in **63697 Hirzenhain, Am Höhenblick 33**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Hirzenhain</i>	<i>403</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Hirzenhain</i>	<i>2</i>	<i>182</i>	<i>884 m²</i>

wurde zum **Stichtag 13.04.2026** geschätzt mit rd.

261.000,00 €

in Worten: zweihunderteinundsechzigtausend Euro

Dieses Gutachten 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 14. April 2026



7 Schlussbemerkungen

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet, sofern der Auftraggeber Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, sowie bei arglistigem Verschweigen von Mängeln.

In Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Die Haftung ist für jeden Einzelfall auf maximal 150.000,00 € sowie auf die Zeitdauer von 3 Jahren nach Übergabe des Gutachtens begrenzt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025, Nr. 189)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 163) geändert worden ist

EGBGB:

Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch i. d. F der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494, 1997 I S. 1061), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2024 (BGBl. 2024, Nr. 212)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung, in der Fassung vom 18. Juli 2007

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 10 des Gesetzes vom 24. August 2004 (BGBl. I S. 2198)

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

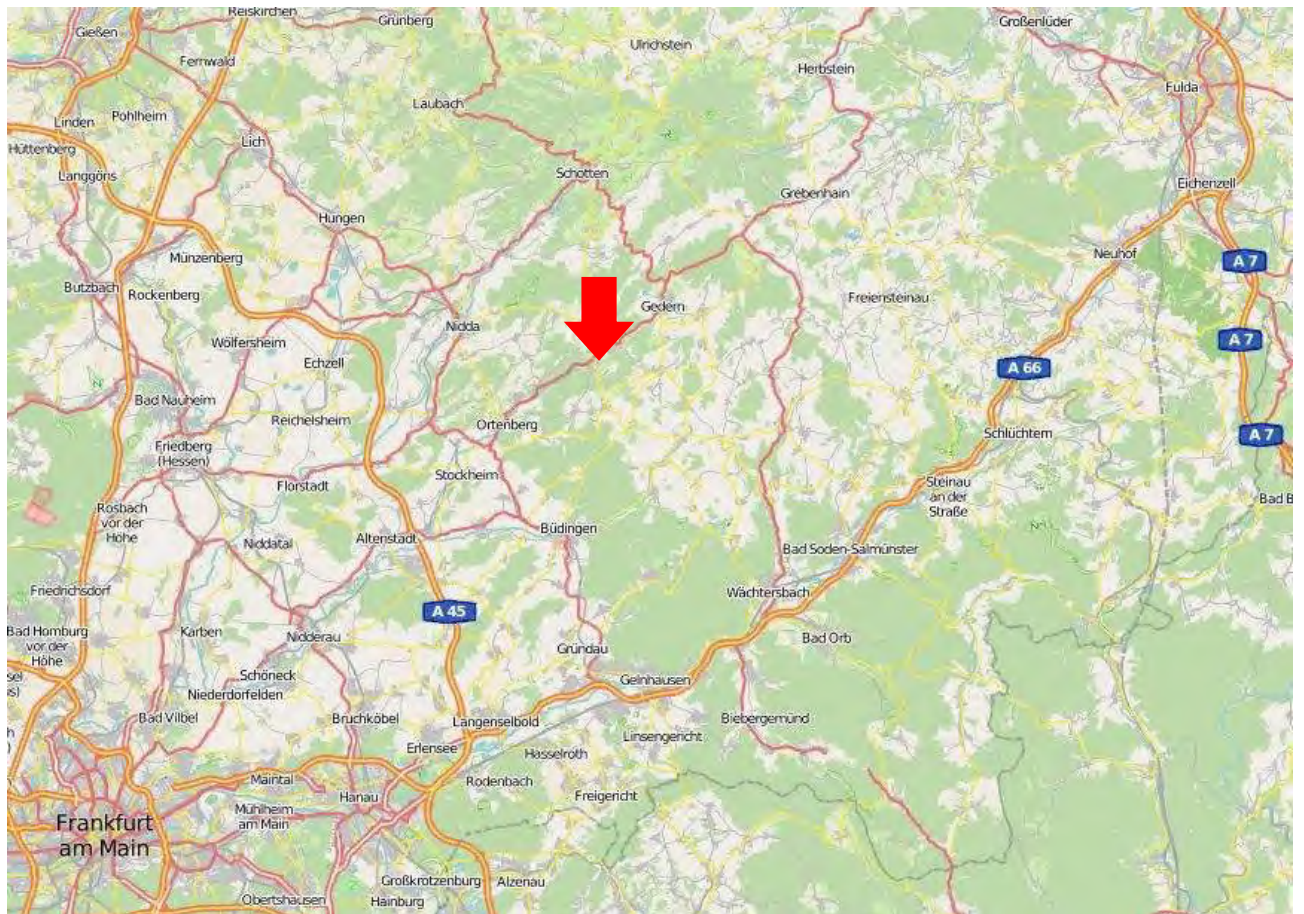
Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2026

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2026

Herbert Troff (Seminarscript): Errichtung von Anlagen erneuerbarer Energien – Bewertungsaufgaben

9 Anlagen

9.1 Straßenkarte



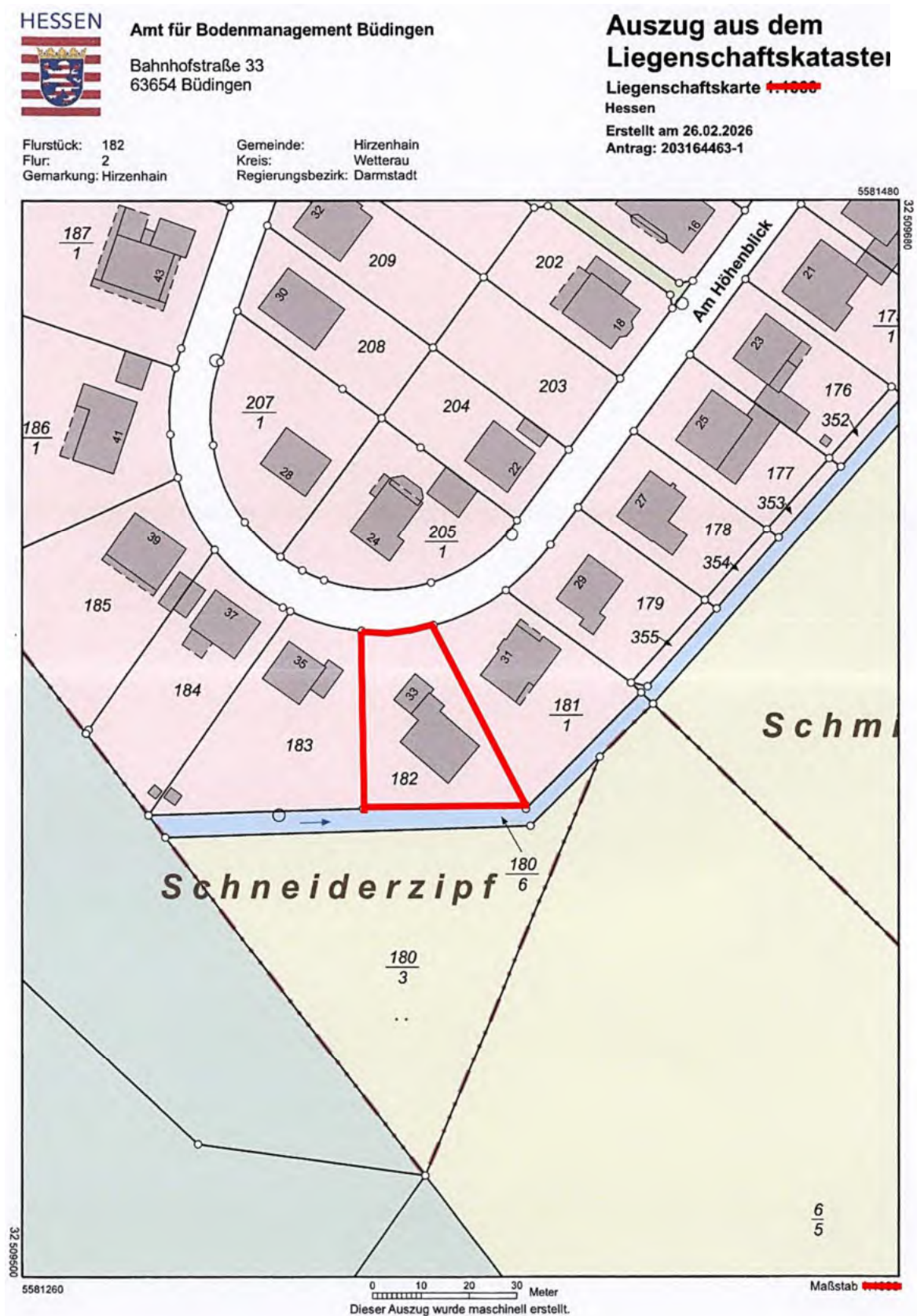
Quelle: OpenStreetMap, online

9.2 Stadtplan

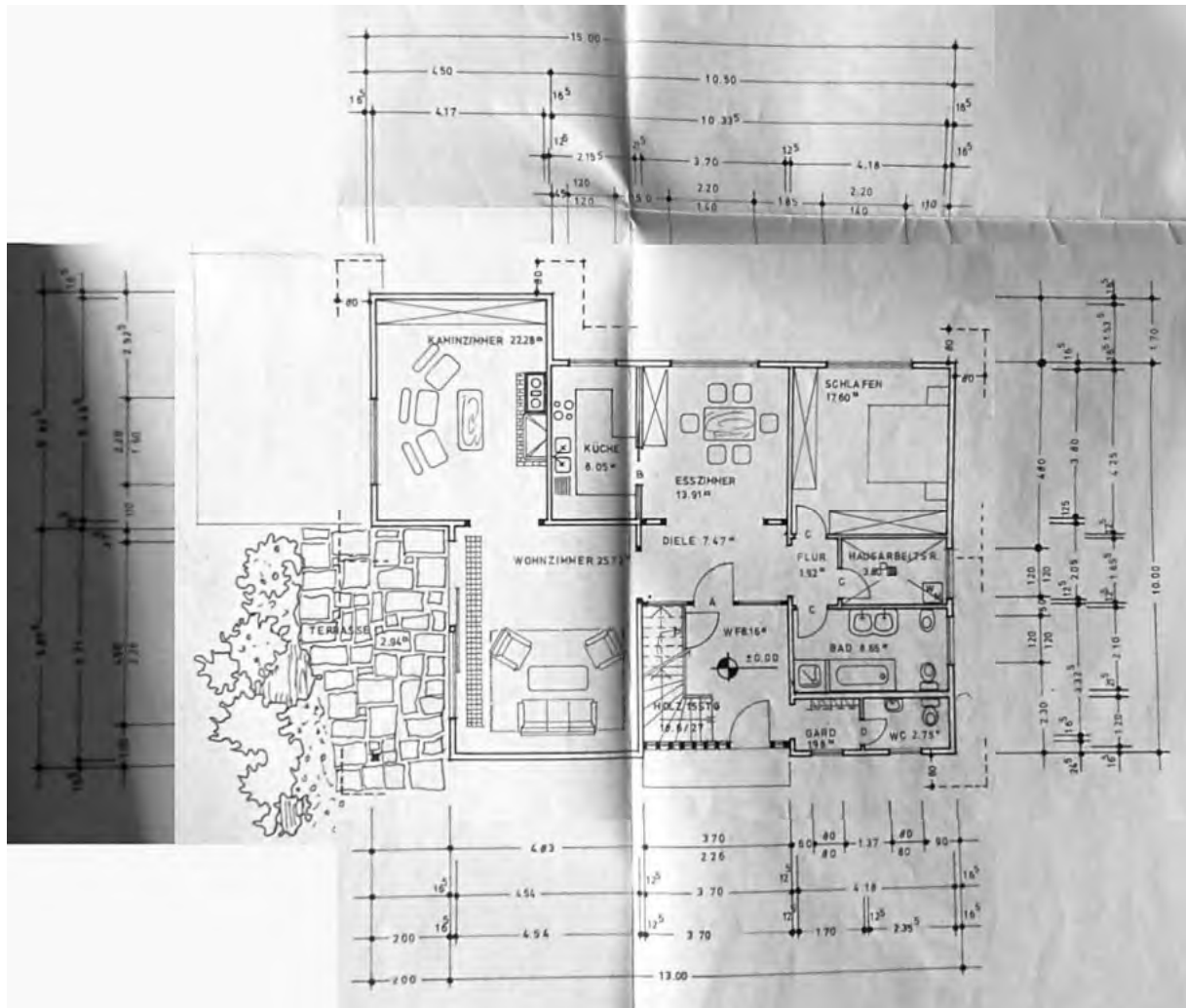


Quelle: OpenStreetMap, online

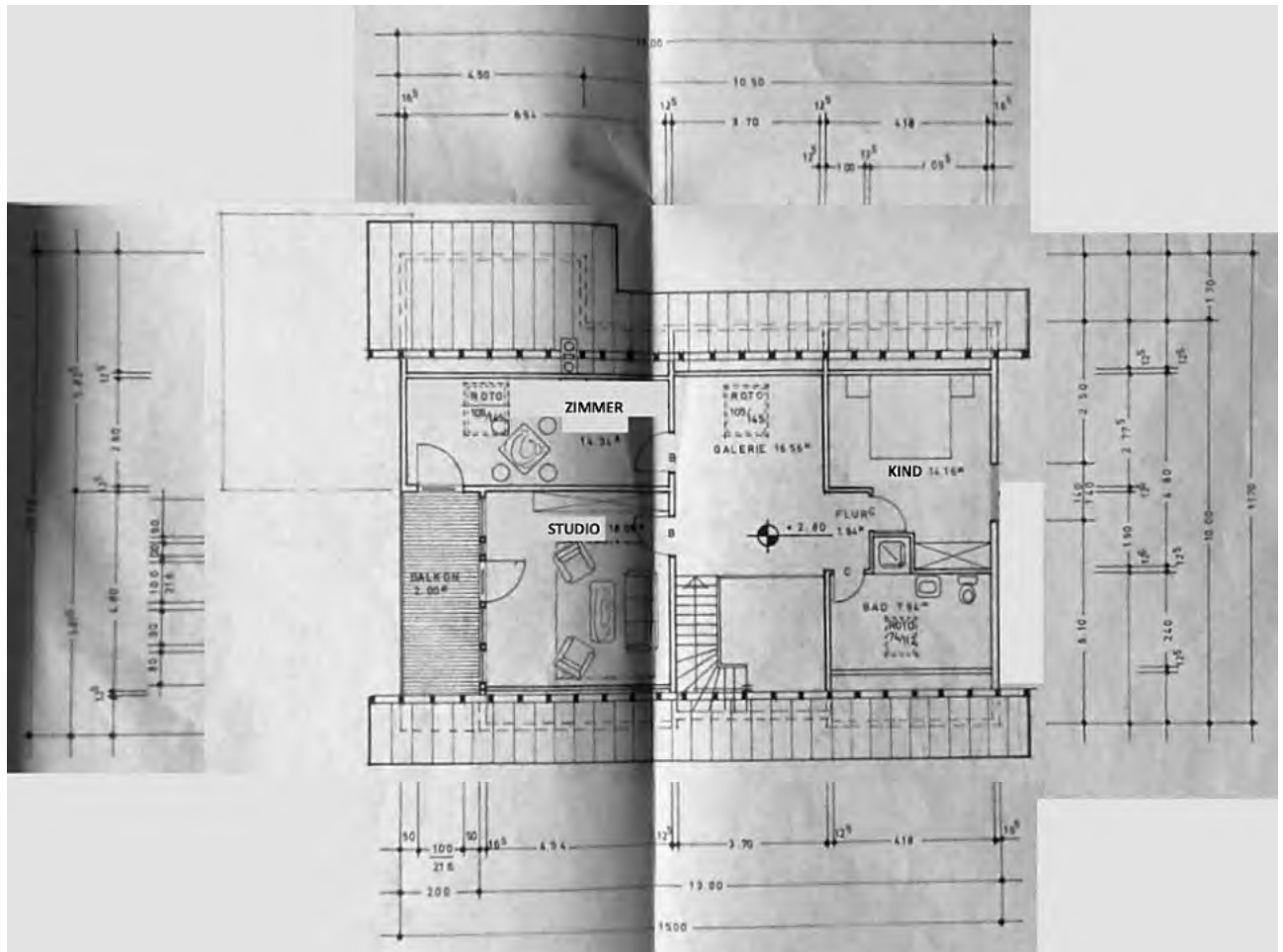
9.3 Liegenschaftskarte (verkleinert, rot markiert)



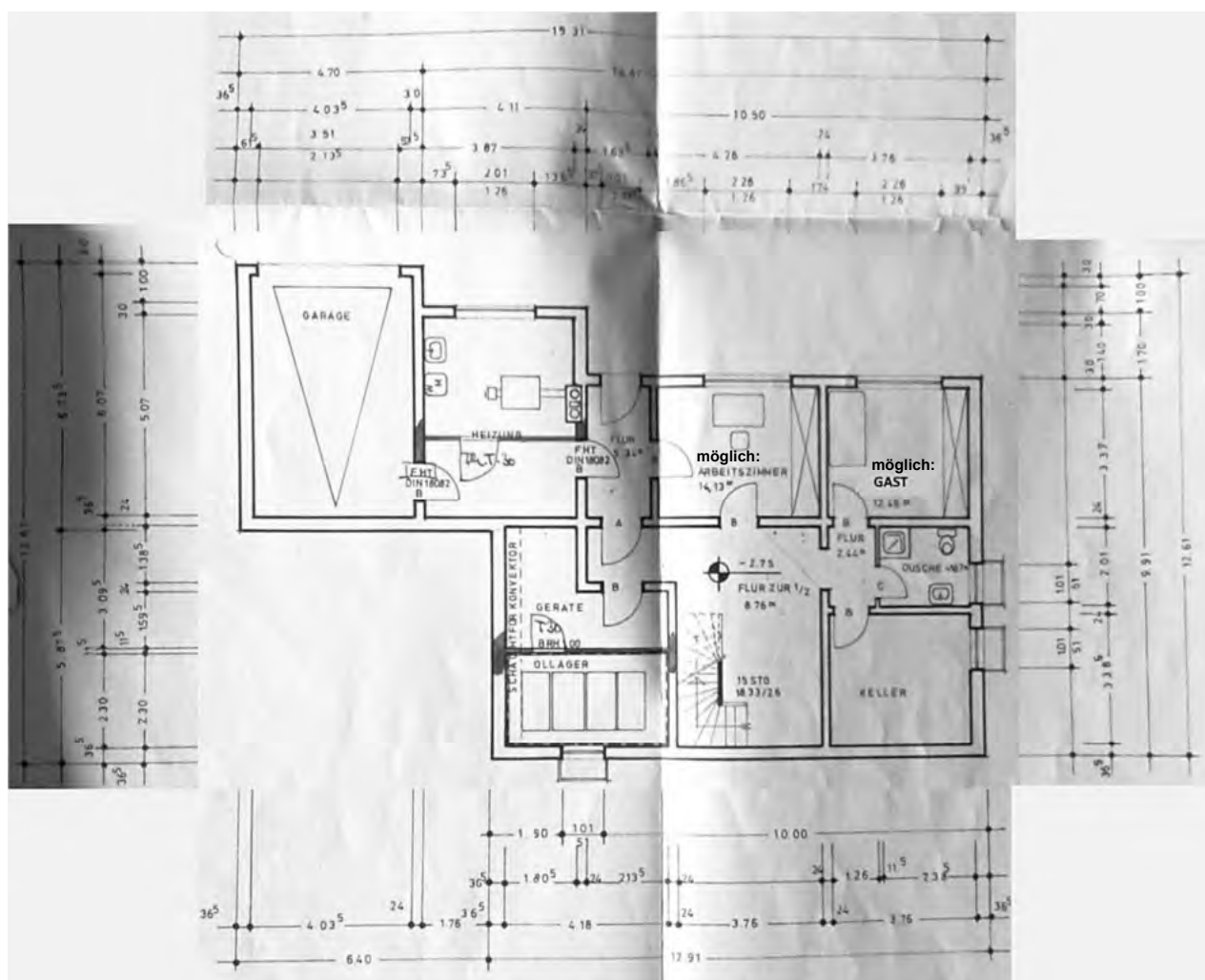
9.4 Pläne (unmaßstäbliche Fotos aus Bauakte, bearbeitet)



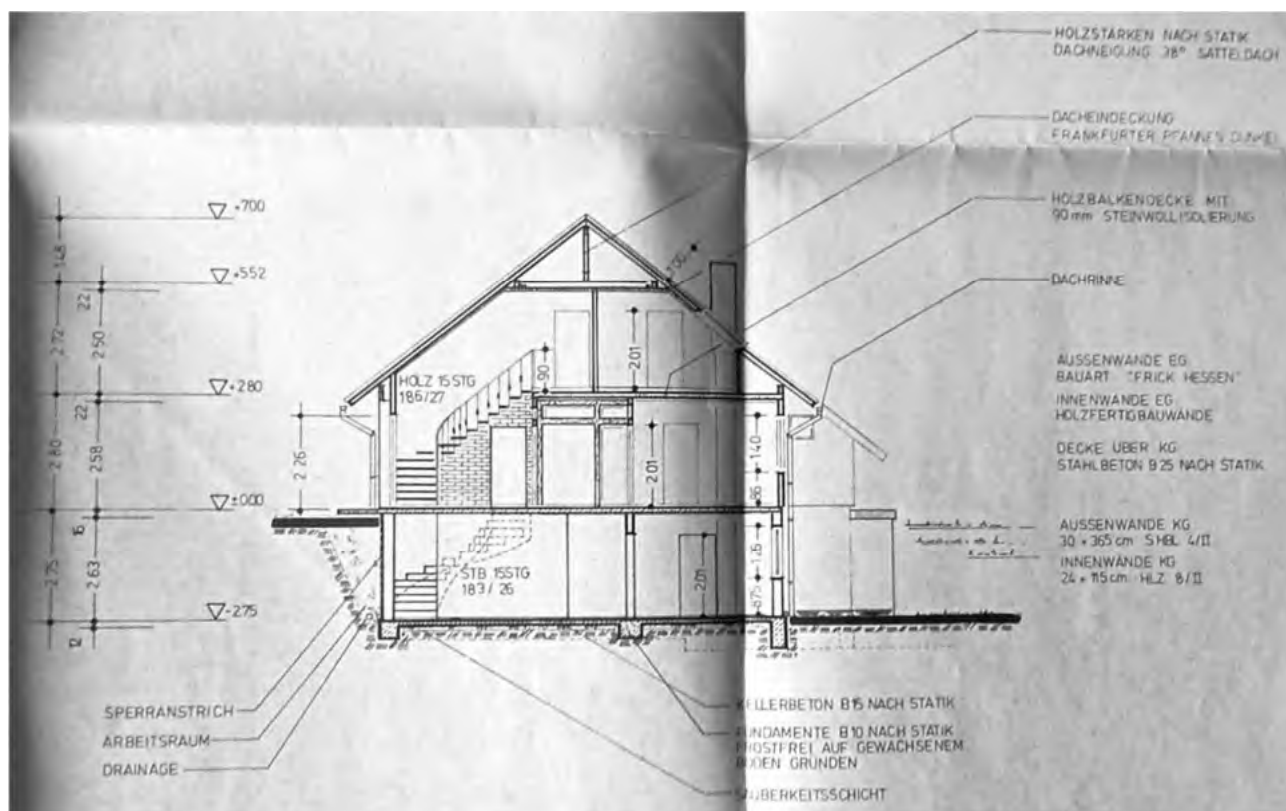
ERDGESCHOSS



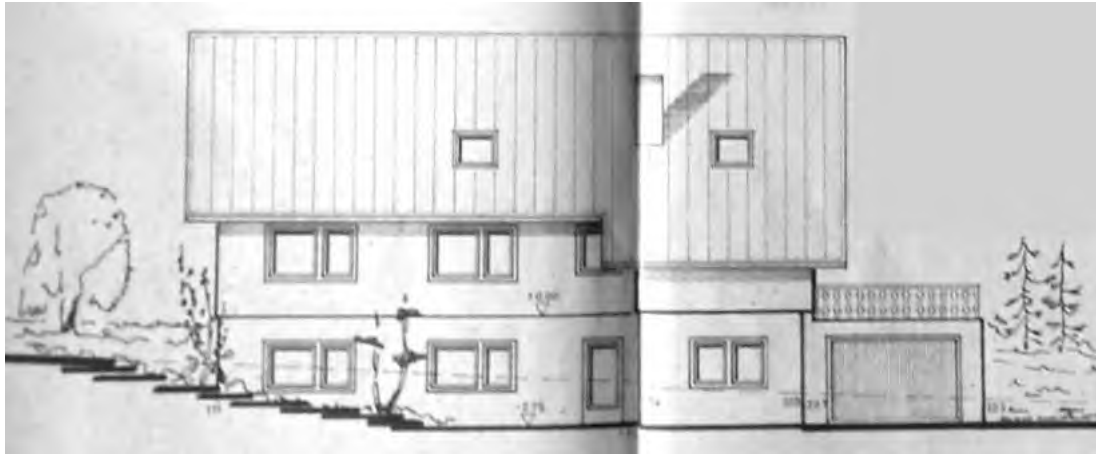
DACHGESCHOSS



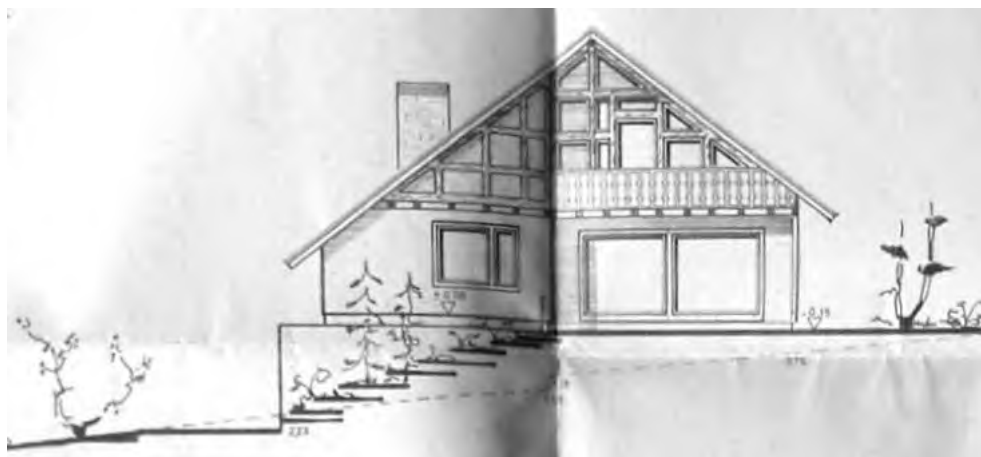
UNTERGESCHOSS



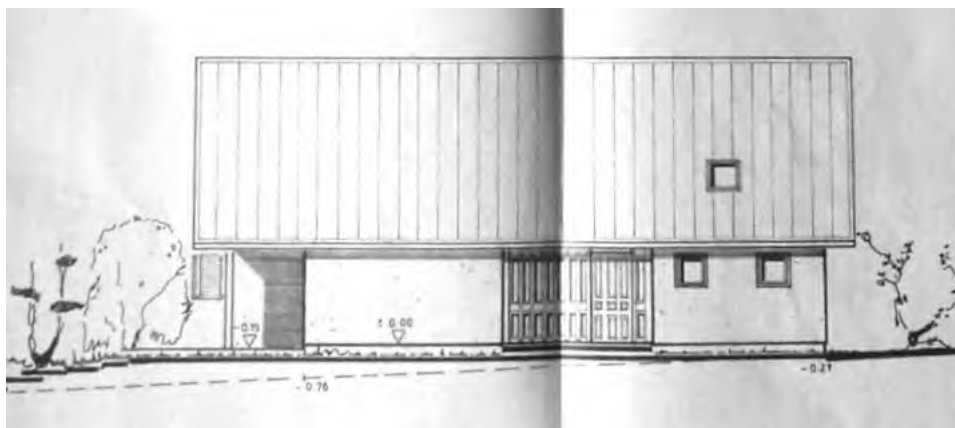
SCHNITT



VON NORDOSTEN



VON NORDWESTEN



VON SÜDWESTEN



VON SÜDOSTEN

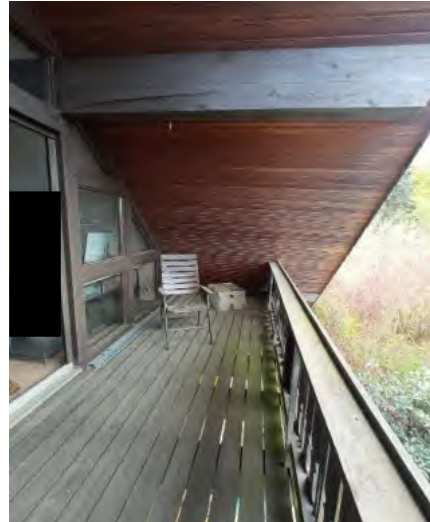
9.5 Fotos



02 + 03 - Nordostseite



04 – Nordwestseite



05 – Balkon DG



06 + 07 – Terrasse EG





08 + 09 – Details Terrasse und Fassade an Fenster Kaminzimmer



10 - Südwestseite



11 – Südostseite



12 - Holzlager

9.6 Bruttogrundflächenberechnung

	Länge (m)	Breite (m)	BGF (m²)	
Wohnhaus				
UG	14,96	11,66	174,43	144,82
	-10,50	1,70	-17,85	
	-2,00	5,88	-11,76	
EG	15,05	11,75	176,84	146,30
	-2,00	5,88	-11,76	
	-10,50	1,70	-17,85	
	-3,70	0,25	-0,93	
DG ab Drempelhöhe 1,20 m	15,05	7,45	112,12	
	-2,00	4,58	-9,16	
Luftraum Treppenhaus	-2,70	2,45	-6,62	96,35
gesamt rd.			387,00	
Garage				
UG	4,45	6,79	30,22	30,52
	0,30	1,00	0,30	
gesamt rd.			31,00	

9.7 Zusammenstellung der Wohnflächen

Nutzbare Wohnfläche				
EG	Windfang	8,16 m ²		
	Garderobe	1,98 m ²		
	WC	2,75 m ²		
	Diele	7,47 m ²		
	Kaminzimmer	22,28 m ²		
	überdachte Terrasse	2,94 m ²		
	Wohnen	25,72 m ²		
	Kochen	8,05 m ²		
	Essen	13,91 m ²		
	Flur	1,92 m ²		
	Schlafen	17,60 m ²		
	Hauswirtschaft	3,80 m ²		
	Bad	8,65 m ²	125,23 m ²	
DG	Galerie	16,56 m ²		
	Studio	18,09 m ²		
	Balkon	2,00 m ²		
	Zimmer	14,34 m ²		
	Kind	14,16 m ²		
	Bad	7,94 m ²	73,09 m ²	198,32 m ²
gesamt rd.				198,00 m²

Möglicher Ausbau				
UG	Flur	5,34 m ²		
	Flur zu 50%	8,76 m ²		
	Arbeiten	14,13 m ²		
	Gast	12,45 m ²		
	Flur	2,44 m ²		
	Duschbad	4,67 m ²		47,79 m ²
gesamt rd.				48,00 m²