



Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Datum: 02.02.2026
Az.: 7 K 16/25

GUTACHTEN

33/2025 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für die **Grundstücke in 6366 Nidda**
A – Auf dem Graben 6, bebaut mit Einfamilienhaus und Garage
B – Auf dem Graben, Gartenland
C – Auf dem Graben 6, Gartenland



Die **Verkehrswerte der Grundstücke**
wurden zum **Stichtag 02.02.2026** ermittelt mit rd.

A – 91.000,00 € B – 8.000,00 € C – 1,00 €

PDF-Version

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten inklusive 8 Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzbeschreibung der Objekte	3
1.1	Allgemein	3
1.2	A – Wohnhausgrundstück	3
1.3	B – Gartenland.....	3
1.4	C – Gartenland	3
2	Zu den Fragen des Gerichts	4
3	Allgemeine Angaben	5
3.1	Angaben zum Auftraggeber.....	5
3.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
4	Grund- und Bodenbeschreibung	6
4.1	Allgemein	6
4.2	A – Wohnhausgrundstück abweichend	8
4.3	B und C – Gartenland abweichend.....	8
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
5.1	Vorbemerkungen	9
5.2	A - Wohnhausgrundstück	9
5.3	B und C - Gartenland.....	11
6	Verkehrswertermittlung	12
6.1	Grundstücksdaten.....	12
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
6.3	Bodenwertermittlung.....	13
6.4	Sachwertermittlung A – Wohnhausgrundstück	14
6.5	Ertragswertermittlung A – Wohnhausgrundstück	15
6.6	Erläuterungen zu den Wertansätzen	16
6.7	Verkehrswertableitung A - Wohnhausgrundstück	19
6.8	Verkehrswertermittlung B – Gartenland	19
6.9	Verkehrswerte.....	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	Ausschnitte aus dem Bebauungsplan	26
9.5	Grundriss-Skizzen Wohnhaus	27
9.6	Fotos	28
9.7	Bruttogrundflächenberechnung	35
9.8	Wohnflächenberechnung.....	35

1 Kurzbeschreibung der Objekte

1.1 Allgemein

Wertermittlungsstichtag: 02.02.2026
Bodenrichtwert: 120,00 €/m² (zum Stichtag 01.01.2024)
Aktuelle Nutzung: Leerstand seit 2023

1.2 A – Wohnhausgrundstück

Adresse: 63667 Nidda, Auf dem Graben 6
Grundbuchangaben: Grundbuch von Nidda, Blatt 3809, lfd. Nr. 1
Katasterangaben: Gemarkung Nidda, Flur 1, Flurstück 209 (186 m²)
Bebauung:
Wohnhaus: historisches Fachwerkhaus, Baujahr vermutlich um 1900
Teilkeller / EG / OG / nicht ausgebautes DG
wohnwertabhängige Wohnfläche ca. 76 m²
nicht barrierefrei, modernisierungsbedürftig
Garage: Baujahr ca. 2001
Beton-Fertigteil mit aufgesetztem Satteldach

Verkehrswert: rd. 91.000,00 €

1.3 B – Gartenland

Adresse: 63677 Nidda, Auf dem Graben
Grundbuchangaben: Grundbuch von Nidda, Blatt 3809, lfd. Nr. 2
Katasterangaben: Gemarkung Nidda, Flur 1, Flurstück 115 (324 m²)

Verkehrswert: rd. 8.000,00 €

1.4 C – Gartenland

Adresse: 63677 Nidda, Auf dem Graben 6
Grundbuchangaben: Grundbuch von Nidda, Blatt 3809, lfd. Nr. 3
Katasterangaben: Gemarkung Nidda, Flur 1, Flurstück 1007/1 (13 m²)

Verkehrswert: 1,00 €

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:	Bedarfsausweis aus 2024 vorhanden
Altlasten:	nicht bekannt

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Auftrag vom 08.12.20025

3.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: 02.02.2026 Tag der Ortsbesichtigung,
entspricht Qualitätsstichtag

Teilnehmer am Ortstermin: • die Sachverständige

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung
folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.12.2025
(nur Bestandsverzeichnis und Abt. II)
- Liegenschaftskarte vom 20.07.2025
- Baulastauskunft vom 03.07.2025

Vom Eigentümer wurden zur Verfügung gestellt:

- Energieausweis vom 15.07.2024
- Maklerexposé aus 2025
- Wohnflächenberechnung
- Rechnung Fenster vom 11.03.2093
- Rechnung Garage vom 07.08.2001
- Rechnung Therme vom 19.07.2012

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)
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
(Stadt Nidda, per E-Mail am 11.12.2025)
- Grundriss-Skizzen (selbst)
- überarbeitete Wohnflächenberechnung (selbst)
- Bruttogrundflächenberechnungen (selbst)
- Vergleichsmieten (MIKA, online)
- Immobilienmarktberichte 2025 für den Wetterau- und Main-
Kinzig-Kreis und für Südhessen

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Allgemein

4.1.1 Lage

Großräumige Lage

Bundesland / Landeshauptstadt	Hessen / Wiesbaden
Kreis:	Wetteraukreis
Ort:	Kernstadt Nidda
nächstgelegene größere Städte:	Frankfurt / Hanau / Gießen / Fulda
Bundesstraßen:	B 457
Bushaltestelle:	fußläufig erreichbar
Autobahnzufahrt:	Wölfersheim bzw. Florstadt (A45)
Bahnhof:	Regionalbahnhof im Ort
Flughafen:	Frankfurt am Main

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	am Rand des historischen Ortskerns, nahe Berufsschule und Einkaufsmärkten
Infrastruktur:	Ärzte, Geschäfte des tägl. Bedarfs, Kino, Schulen bis Oberstufe
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	gewachsene Struktur größtenteils mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar
Beeinträchtigungen:	keine bekannten
Topografie:	nahezu eben

4.1.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und Ausbau:	schmale Anliegerstraßen öffentliche PKW-Stellplätze in unmittelbarer Nähe
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.
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.

4.1.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Sanierungsvermerk aus 1973 (Sanierung soweit bekannt, abgeschlossen)
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	sind nicht bekannt und ggf. zusätzlich zu berücksichtigen

4.1.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Schutzgebiete und Beschränkungen

Die Grundstücke befinden sich:

- im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Nidda
- in diversen Trinkwasserschutzgebieten
- im Heilquellenschutzgebiet Bad Salzhausen

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine

Denkmalschutz: besteht nicht

Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Es gilt der Bebauungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Nidda „An der Stadtmauer“ vom 30.03.1998 mit den Festsetzungen:

- allgemeines Wohngebiet
- geschlossene, zweigeschossige Bebauung

4.1.5 Beitrags- und Abgabensituation

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand frei
bezüglich Erschließungseinrichtungen:

4.1.6 Aktuelle Nutzung und Vermietungssituation

Die Grundstücke mit ihren Gebäuden sind seit 2023 ungenutzt.

4.2 A – Wohnhausgrundstück abweichend

4.2.1 Gestalt und Form

Gestalt und Form: L-förmig, Größe 186 m²

4.2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: vermutlich übliche:
elektrischer Strom, Trinkwasser, Kanal, Telefon, Gas

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten: Grenzbebauung durch eigene Gebäude

4.2.3 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Die Baufenster im Bebauungsplan sind durch die bestehenden Gebäude größtenteils ausgenutzt, die vorhandenen zwei Geschosse für das Wohnhaus sind vorgegeben. Eine Erweiterung des Wohnhauses ist lediglich mit einer Grundfläche von ca. 20 m² möglich.

Bauordnungsrecht

Bauunterlagen waren nicht vorhanden. Lt. Angaben seitens der Stadt Nidda existieren Baueingaben für eine Fertiggarage und eine Gastankaufstellung, jeweils ohne Pläne. Der Gastank wurde inzwischen zurück gebaut. Wesentliche Abweichungen vom Bauordnungsrecht waren nicht erkennbar, im Gutachten wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4.2.4 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand: baureifes Land

4.3 B und C – Gartenland abweichend

4.3.1 Gestalt und Form

Gestalt und Form: B – rechteckig, Größe 324 m²
C – langgestreckt, Größe 13 m²

4.3.2 Erschließung, Baugrund etc.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: vermutlich nicht vorhanden

4.3.3 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Da im Bebauungsplan außerhalb der Baufenster gelegen, ist keine Bebauung zulässig.

4.3.4 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand: Rohbauland

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben des Eigentümers. Aktuelle Bauunterlagen waren nicht vorhanden. 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 Angaben des Eigentümers bzw. 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.

5.2 A - Wohnhausgrundstück

5.2.1 Wohnhaus

Baujahr vermutlich um 1900
teilweise Kriechkeller / EG / OG / nicht ausgebautes DG
nicht barrierefrei, leerstehend, komplett geräumt, akuter Modernisierungstau

Konstruktion

KG	unbesichtigt, vermutlich Bruchsteinmauerwerk mit Holzbalkendecke	
sonst	EG und Brandwand vermutlich aus Mauerwerk sonst vermutlich historisches Fachwerk mit Holzbalkendecken	
Dach	Hauptbau	ca. 45 Grad geneigtes Satteldach ohne Drempel bzw. Aufbauten
	Anbau	ca. 30 Grad geneigtes Pultdach auf Drempel

Fassade

Wand	Rauputz mit Anstrich, Südwest-Giebel stark vergraut Sockel farbig abgesetzt	
Fenster	größtenteils aus Holz mit Isolierglas aus 1993, im OG in alten Holzgewänden Außenfensterbänke aus Faserzement mit Anstrich (EG) bzw. Blech (OG) keine Rollläden, auf Südostseite Holzklappläden mit Anstrich	
Haustür	Holz mit Isolierglasausschnitt, Baujahr vermutlich wie Fenster	
Dach	vermutlich ca. 1990er Jahre erneuert Dachfläche ungedämmt, obere Geschossdecke vermutlich gedämmt Bieberschwanzdeckung, Kaminkopf verschiefert Entwässerung größtenteils aus Zinkblech, teilweise provisorische Anschlüsse	

Besonderes Bauteil

Eingangsvorplatz	ca. 9 m ² Holzpergola mit Kunststoff-Wellplatten, einseitig geschlossen Boden aus Betonpflaster	
------------------	---	--

Innenausstattung

	allgemein	komplett modernisierungsbedürftig
	größtenteils	roher Spanplattenboden bzw. einfacher PVC-Belag roher Wand- und Deckenputz bzw. einfache Wand- und Deckentapete einfache Innenfensterbänke bzw. alte Holzgewände alte Füllungstüren aus Holz, vereinzelt glatt furnierte Türen
EG	Raumhöhen	Hauptbau ca. 2,30 m / Anbau ca. 2,05 m
	Flur	Hausanschlüsse auf Putz steile, eingestemmte Holzterrasse mit einfachem PVC-Belag, darunter Abstellraum aus einfacher Holz-Einhausung stellenweise aufsteigende Feuchte im Sockelbereich, brüstungshoch massiver Feuchteschaden an Wand zu Nachbarn
	WC	Boden- und Wandbelag brüstungshoch aus PVC Stand-WC mit Wandspülkasten
	Kochen	Fliesenspiegel im Arbeitsbereich, keine Einbauküche Kopfhöhe im Durchgang zu Wohnen / Essen ca. 1,80 m
	Zimmer	einfache, ungedämmte Bodenluke aus Holz zum Kriechkeller Deckenpaneelle aus Holz
OG	Raumhöhen	Hauptbau ca. 2,25 m / Anbau ca. 0,80 m – 2,20 m
	Anbau	provisorisches Geländer um Treppenloch, nicht absturzsicher
	Bad	Boden- und teilweise Wandbelag brüstungshoch aus PVC Stand-WC mit Wandspülkasten / Bidet / Waschbecken, diverse Farben neuere Dusche mit Wandfliesen und Glasabtrennung Anschluss für Waschmaschine Wasserschaden an Decke um Kamin
	Schlafen 2	Wasserschaden an Boden unter Heizkörper, vermutlich durch undichte Zuleitung
DG	Dachraum	Zugang über steile Holzstiege aus Flur OG Einhausung ungedämmt, Absturzsicherung fehlt Bodenbelag aus Spanplatten mit mehreren Wasserflecken Dachfläche größtenteils provisorisch mit diversen Holzplatten verkleidet
KG	Kriechkeller	wurde nicht besichtigt soweit aus Bodenluke erkennbar, Rohbauzustand

Technik

Heizung	Gas-Zentralheizung ältere Flachheizkörper mit Thermostatventilen, Rohinstallation auf Putz offensichtlich stellenweise Undichtigkeiten (Wasserschaden OG) Therme 2012 erneuert (VAILLANT atmoTEC plus VCW)
Elektro	einfache Rohinstallation, soweit erkennbar dreiadrig
Sanitär	einfache Rohinstallation Es konnte nicht geprüft werden, ob ggf. Bleileitungen verbaut sind, hier besteht Austauschpflicht.

Energieeffizienz

Lt. Bedarfsausweis vom 15.07.2024:
Endenergiebedarf 385,7 kWh / (m² x a), Effizienzklasse H

5.2.2 Garage

Baujahr 2001

Konstruktion / Fassade

Beton-Fertigteil mit Anstrich
Stahl-Segmenttor mit Elektroantrieb / Stahltür / Kunststoff-Fenster

ca. 35 Grad geneigtes, aufgesetztes Satteldach
Giebel mit vertikaler Holzschalung, einfache Holzluke
Bieberschwanzdeckung, zur Straße Schneefanggitter
Entwässerung aus Zinkblech, teilweise provisorische Anschlüsse

Innenausstattung / Technik

- EG Stellplatz / Geräte
Rohkonstruktion mit Anstrich
einfache Brettertür, einfache Elektroinstallation auf Putz
auf Straßenseite Feuchteschaden im Sockelbereich
- DG Lager konnte nicht besichtigt werden
Zugang mit Leiter von außen möglich

5.2.3 Außenanlagen

größtenteils mit Betonpflaster befestigt
zweiflügeliges Hoftor und Tür aus Stahl mit Anstrich
Maschendrahtzaun bzw. verwitterter Holzlamellenzaun Betonpflaster
übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Alter und Zustand unklar) werden unterstellt

5.3 B und C - Gartenland

größtenteils Grasland, teilweise Grabland
hoher Nadelbaum, einzelne Obstbäume
gepflasterter Stellplatz
Maschendrahtzaun

6 Verkehrswertermittlung

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die **Verkehrswerte** für die **Grundstücke in 63667 Nidda**

A – Auf dem Graben 6, bebaut mit Einfamilienhaus und Garage

B – Auf dem Graben, Gartenland

C – Auf dem Graben 6, Gartenland

zum **Stichtag 02.02.2026** ermittelt:

6.1.1 A - Wohnhausgrundstück

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Nidda</i>	<i>3809</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Nidda</i>	<i>1</i>	<i>209</i>	<i>186 m²</i>

6.1.2 B - Gartenland

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Nidda</i>	<i>3809</i>	<i>2</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Größe
<i>Nidda</i>	<i>1</i>	<i>115</i>	<i>324 m²</i>

6.1.3 C - Gartenland

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Nidda</i>	<i>3809</i>	<i>4</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Größe
<i>Nidda</i>	<i>1</i>	<i>1007/1</i>	<i>13 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).

A – Wohnhausgrundstück:

Der Verkehrswert 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.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

B und C – Gartenland

Die Grundstücke sind lt. Bebauungsplan nicht bebaubar.

Auftragsgemäß wird ein separater Verkauf unterstellt, daher ist anzunehmen:

Grundstück B (324 m²) wird als hausnahes Gartenland erworben und genutzt.
Der Verkehrswert ergibt sich aus Bodenwert und Wert der Außenanlagen

Grundstück C (13 m²) wird kein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer am freien Markt separat erwerben. Der Verkehrswert wird daher **symbolisch** mit **1,00 €** festgesetzt.

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.

6.3.1 A - Wohnhausgrundstück

Der **Bodenrichtwert** (BRW) beträgt **120,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Qualität	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	Wohnbaufläche
Beitragszustand	=	erschließungsbeitragsfreifrei
Fläche des Richtwertgrundstücks	=	150 m ²

Das Bewertungsgrundstück entspricht der Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks und stimmt in seinen wesentlichen Lagemerkmale mit den durchschnittlichen Grundstücken in der Bodenrichtwertzone überein. Eine zeitliche Entwicklung zwischen Stichtag des Bodenrichtwerts und Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar.

Der Bodenrichtwert kann somit als relativer Bodenwert übernommen werden.

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag:

$$\text{Grundstücksgröße} \times \text{Bodenrichtwert} = 186 \text{ m}^2 \times 120,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{22.320,00 \text{ €}}$$

6.3.2 B – Gartenland

Der Bodenrichtwert greift hier nicht. Entsprechend der unterstellten Folgenutzung wird das Grundstück als hausnahes Gartenland betrachtet. Für Klein- und Freizeitgartenflächen in Nidda sind in BORIS Hessen 2024 Bodenrichtwerte von 10 €/m² – 15 €/m² ausgewiesen. Aufgrund der Lage im Ortskern erfolgt ein Ansatz von 15 €/m².

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag:

$$\text{Grundstücksgröße} \times \text{Bodenrichtwert} = 324 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{4.860,00 \text{ €}}$$

6.4 Sachwertermittlung A – Wohnhausgrundstück

Gebäude	Wohnhaus	Garage	
Berechnungsbasis			
Bruttogrundfläche (BGF)	155	33	m ²
Baupreisindex (BPI) zum 31.01.2026 (2010 = 100)	191,00	191,00	
Normalherstellungskosten			
NHK im Basisjahr	670,00	350,00	€/m ² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.279,70	668,50	€/m ² BGF
Herstellungskosten			
Normgebäude	198.353,50	22.060,50	€
besondere Bauteile	2.000,00	0,00	€
besondere Einrichtungen	0,00	0,00	€
Gebäudeherstellungskosten	200.353,50	22.060,50	€
Baukostenregionalfaktor	1,00	1,00	
Alterswertminderung (linear)			
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70	60	Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	32	35	Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,46	0,58	
vorl. Sachwert der baul. Anlagen (ohne Außenanl.)	91.590,17	12.868,63	€

vorl. Sachwert der baul. Anlagen (ohne Außenanl.)		104.458,80	€
vorl. Sachwert der Außen- und sonstigen Anlagen	+	5.222,94	€
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen		109.681,74	€
beitragsfreier Bodenwert A - bebaut	+	22.320,00	€
vorläufiger Sachwert		132.001,74	€
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,40	
marktangepasster vorläufiger Sachwert		184.802,43	€
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	91.100,00	€
Sachwert A - bebaut		93.702,43	€
	rd.	94.000,00	€

6.5 Ertragswertermittlung A – Wohnhausgrundstück

Mieteinheit	Fläche bzw. Anzahl (m ²) bzw. (Stück)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²) bzw. (€/Stück)	monatlich (€)	jährlich
Wohnhaus	90	7,20	648,00	7.776,00 €
Garage	1	60,00	60,00	720,00 €
Summe			708,00	8.496,00 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten)		8.496,00 €
Verwaltungskosten	415,00 €	
Instandhaltungskosten	1.404,00 €	
Mietausfallwagnis	170,00 €	
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	-	1.989,00 €
jährlicher Reinertrag	=	6.507,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)		
1,75 % von	22.320,00 €	-
		390,60 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	6.116,40 €
Kapitalisierungsfaktor (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei Liegenschaftszinssatz	1,75 %	
und Restnutzungsdauer	32 Jahre	x
		24,440
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	149.484,82 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	22.320,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	171.804,82 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	91.100,00 €
Ertragswert	=	80.704,82 €
	rd.	81.000,00 €

6.6 Erläuterungen zu den Wertansätzen

Verwendete Wertermittlungsmodelle

Der Bewertung liegen das Sach- bzw. Ertragswertmodell Hessen zugrunde, da auch die verwendeten bewertungsrelevanten Daten vom Gutachterausschuss auf diesen Grundlagen abgeleitet wurden.

Bruttogrundfläche / Wohnfläche

Bruttogrundfläche:

Die Maße wurden mittels Meßwerkzeug aus BORIS Hessen entnommen.

Wohnfläche:

Das vorliegende Aufmaß des Eigentümers wurde ergänzt, das Ergebnis auf Plausibilität überprüft.

Die Berechnung erfolgte auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) bzw. wohnwertabhängig nach der von Sprengnetter veröffentlichten Wohn- und Mietwertrichtlinie (WMR).

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 Wertermittlungsstichtag erfolgt über das Verhältnis der Baupreisindizes am Wertermittlungsstichtag und im Basisjahr (2010 = 100). Bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, 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 angesetzt. Nach unterstellten Modernisierungen (siehe Restnutzungsdauer) ergibt sich für das Wohnhaus ein Standard 2,5 (mittel).

Besondere Bauteile

da nicht bereits im Wertermittlungsansatz berücksichtigt:
pauschale Herstellungskosten für Eingangsvorplatz: 2000,00 €

Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer (GND)

nach Sachwertmodell Hessen:

lineare Alterswertminderung / GND Wohnhaus 70 Jahre / GND Garage 60 Jahre

Restnutzungsdauer (RND)

Die rechnerische Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich dem Gebäudealter. Sie kann durch Kernsanierung bzw. Modernisierungen verlängert werden.

Um einen durchschnittlichen, schadenfreien Zustand zu erhalten (auf dieser Basis wurden die wertrelevanten Daten des Gutachterausschusses abgeleitet), sind am **Wohnhaus** zeitnahe Modernisierung erforderlich, welche das Gebäude fiktiv verjüngen. Gemäß folgend aufgeführter Punktrastermethode ergibt sich hier eine Restnutzungsdauer von 32 Jahren und ein fiktives Baujahr 1988.

Für die **Garage** wurde die rechnerische Gesamtnutzungsdauer angesetzt.

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

wertrelevante Modernisierungsmaßnahmen der letzten 15 - 20 Jahre	Punkte max.	bei der Wertermittlung unterstellt	
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der oberen Geschosßdecke	4	0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	E1
Modernisierung der Heizungsanlage	2		
Wärmedämmung der Außenwände	4	2	E2
Modernisierung von Bädern	2	2	E3
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	2	E3
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
Gesamtpunktzahl	20	8	

E1 – für Überprüfung und ggf. Überarbeitung der Rohinstallationen, inklusive Heizleitungen

E2 – für Überarbeitung der Putzfassade

E3 – für komplette Innenmodernisierung inklusive der Bäder

Außenanlagen

Die Qualität der Außenanlagen entspricht 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.

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 analog zur Nutzung 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	Garage	x	48,00 € =	48 €	415 €
Instandhaltung	90 m ²	Wohnfläche	x	14,40 € =	1.296 €	
	1 x	Garage	x	108,00 € =	108 €	1.404 €
Mietausfallwagnis	8.496,00 €	Rohertrag	x	2% =	170 €	170 €
Summe						1.989 €

Anteil am Rohertrag

23%

Liegenschaftszinssatz

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

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

Für eine detaillierte Schadensaufnahme und -bewertung wird ein separates Schadensgutachten empfohlen.

Baumängel / Bauschäden:			
Überarbeitung Dachanschlüsse und Entwässerung		2.000,00	€
Trockenlegung Wand zum Nachbarn		5.000,00	€
Wertminderung rd.		7.000,00	€
Modernisierungsbesonderheiten (Modell Sprengnetter):			
Pauschalsatz bei 8 Modernisierungspunkten incl. Vor- und Nebenarbeiten (Stand 2010)	=	585,00	€/m ² WoFI
Umrechnung zum Stichtag über Baupreisindex	x	1,91	
	=	1.117,35	€/m ² WoFI
Anpassungsfaktor Gebäudetyp	x	0,68	
Anpassungsfaktor Wohnfläche	x	1,15	
		873,77	€/m ² WoFI
Anteil der gestaltbaren Maßnahmen ca. ohne Anteil Vor- und Nebenarbeiten	50%	= 436,89	€/m ² WoFI
Erstnutzungs- und Gestaltungsvorteil		x 0,85	
		x 0,90	
		334,22	€/m ² WoFI
nicht gestaltbare Maßnahmen ca.	50%	= 436,89	€/m ² WoFI
		771,10	€/m ² WoFI
üblicher Anteil an Schönheitsreparaturen bei 8 von 20 Modernisierungspunkten rd.	-	76,00	€/m ² WoFI
verbleibender zusätzlicher Aufwand Wohnfläche		695,10	€/m ² WoFI
	x	90	m ²
Wertminderung rd.		62.600,00	€
Denkmalschutz:			
Für materialgerechte Erhaltung fallen bis zu 10% erhöhte Bewirtschaftungskosten an. Diese werden über die Restnutzungsdauer kapitalisiert. Da das Bewertungsobjekt lediglich unter Ensembleschutz steht, erscheint der folgende Ansatz angemessen:			
Jahresrohertrag		8.496,00	€
erhöhte Bewirtschaftungskosten	x	2,5%	
Barwertfaktor (siehe Ertragswert)	x	24,44	
Wertminderung rd.		5.200,00	€
Mietabweichungen durch WMR:			
Jahresrohertrag Wohnhaus		7.776,00	€
Bewirtschaftungskosten Wohnhaus	23%	- 1.820,44	€
Jahresreinertrag Wohnhaus		5.955,56	€
Abschlag am Vergleichsmietwert	x	16%	
Barwertfaktor	x	24,44	
Wertminderung rd.		23.300,00	€
BOG GESAMT rd.		91.100,00	€

6.7 Verkehrswertableitung A - Wohnhausgrundstück

6.7.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **94.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **81.000,00 €** 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 marktconformen 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:

$$94.000,00 \text{ €} \times 0,75 + 81.000,00 \text{ €} \times 0,25 = \text{rd. } \mathbf{91.000,00 \text{ €}}$$

6.8 Verkehrswertermittlung B – Gartenland

Bodenwert	=	4.880,00	€
Einfriedung und Pflaster Stellplatz pauschal	+	3.000,00	€
Verkehrswert rd.	=	8.000,00	€

6.9 Verkehrswerte

Folgende **Verkehrswerte** für die **Grundstücke in 63667 Nidda** wurden zum **Stichtag 02.02.2026** ermittelt mit rd.

A – Auf dem Graben 6, bebaut mit Einfamilienhaus und Garage

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Nidda</i>	<i>3809</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Nidda</i>	<i>1</i>	<i>209</i>	<i>186 m²</i>

91.000,00 €

in Worten: einundneunzigtausend Euro

B – Auf dem Graben, Gartenland

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Nidda</i>	<i>3809</i>	<i>2</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Nidda</i>	<i>1</i>	<i>115</i>	<i>324 m²</i>

8.000,00 €

in Worten: achttausend Euro

C – Auf dem Graben 6, Gartenland

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Nidda</i>	<i>3809</i>	<i>4</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Nidda</i>	<i>1</i>	<i>1007/1</i>	<i>13 m²</i>

1,00 €

in Worten: ein Euro

7 Schlussbemerkungen

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 Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

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.

Gedern, den 02. Februar 2026



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)

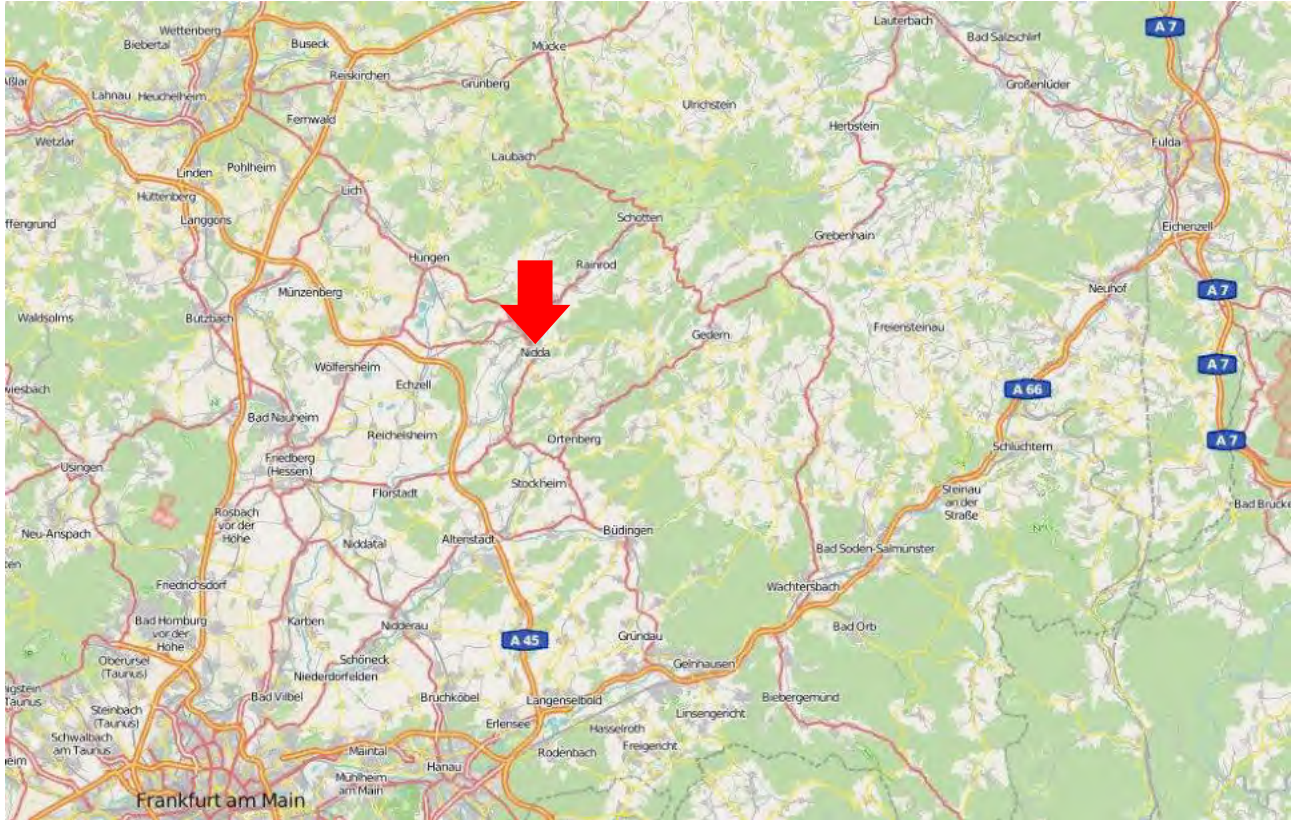
8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025

9 Anlagen

9.1 Straßenkarte



Quelle: OpenStreetMap, online

9.2 Stadtplan

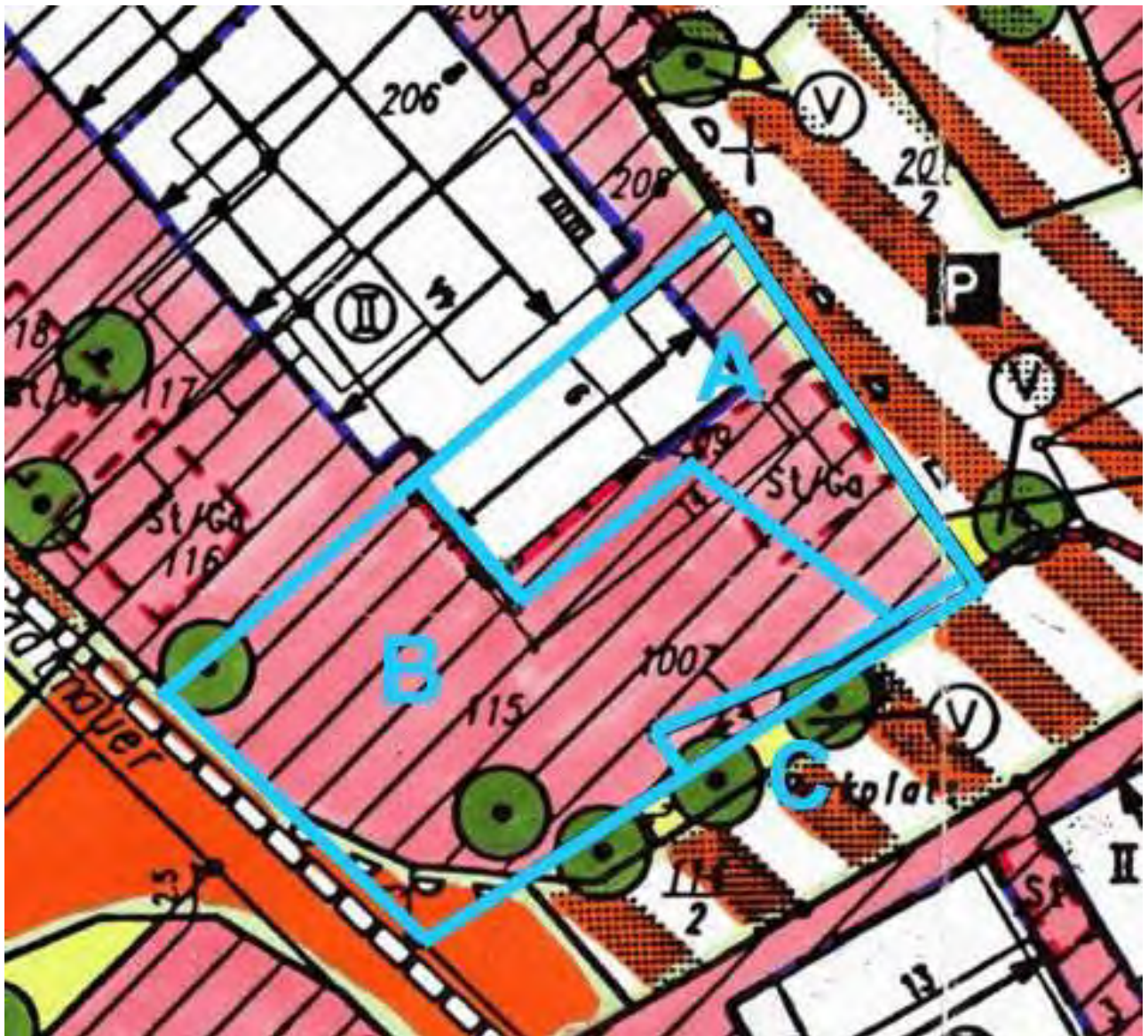


Quelle: OpenStreetMap, online

9.3 Liegenschaftskarte (verkleinert, rot markiert)



9.4 Ausschnitte aus dem Bebauungsplan (unmaßstäblich, hellblau markiert)



ART DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 (1) 1. BauGB	
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
	BESONDERES WOHNGEBIET
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 (1) 1. BauGB	
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTMASS
II-III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, MINDEST- HÖCHSTMASS
Ⓜ	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND
	BAULINIE
	BAUGRENZE
	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE ODER GARAGEN § 9 (1) 22. BauGB

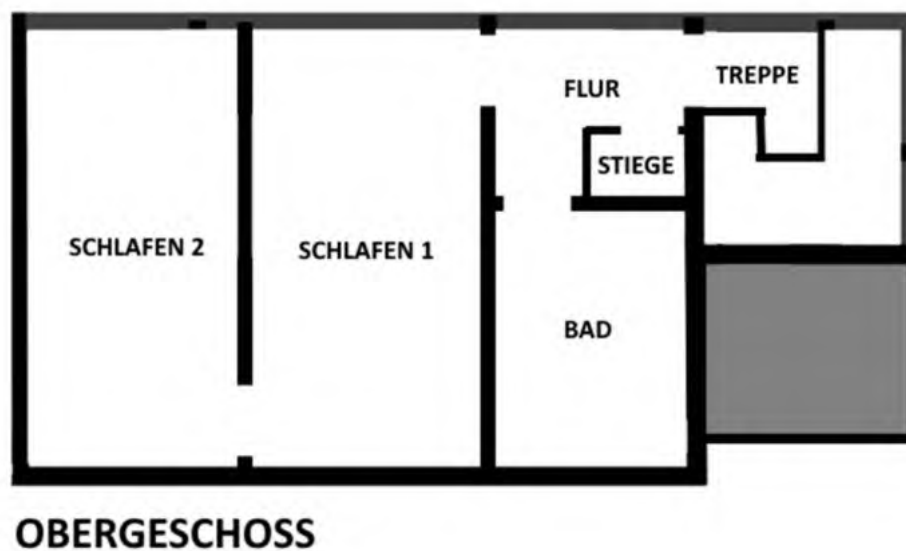
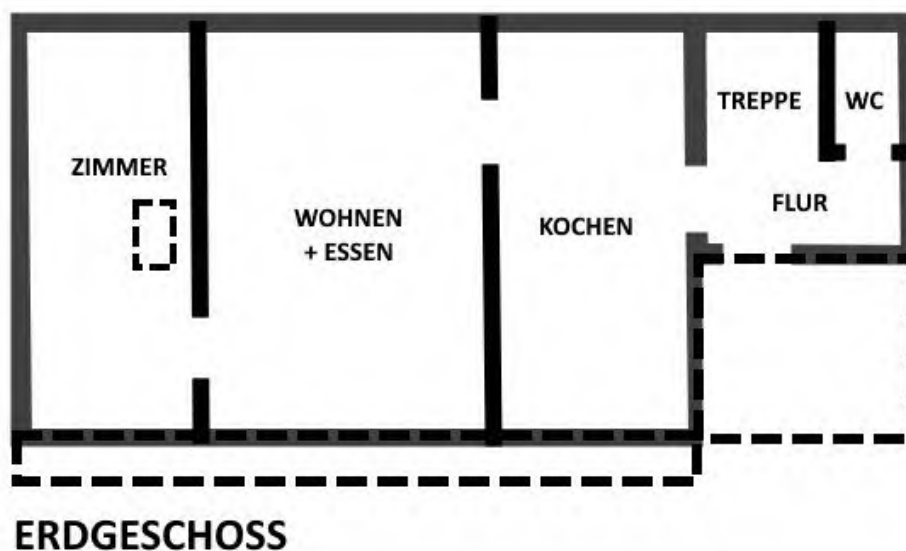
Bekanntmachung der Anzeige des Bebauungsplanes
 (Rechtskraft) § 12 BauGB

30.03.1998
 Datum
 Original siehe
 Verfassensakte

Dienstsiegel Datum Unterschrift

STADT NIDDA
 BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN
 9.5 "AN DER STADTMAUER"

9.5 Grundriss-Skizzen Wohnhaus (unmaßstäblich)



9.6 Fotos



02 – Garten (Grundstücke B + C)



03 – von Südwesten



04 – von Südosten



05 - Fenster EG



06 - Eingangsvorplatz



07 + 08 – Details Südwestseite Garage



09 – Straßenansicht von Osten



10 – Garage von Nordwesten



11 – von Norden

ERDGESCHOSS:



12 – Abstellr. unter Treppe



13 – Treppe zum OG



14 – WC



15 – Hausanschlüsse im Flur



16 - Zähler Strom



17 – Zähler Gas

ERDGESCHOSS:



18 - Kochen



19 – Wohnen / Essen



20 – Zimmer

OBERGESCHOSS:



21 – Treppenflur im Anbau



22 + 23 - Bad



24 + 25 – Therme und Feuchteschaden in Bad

OBERGESCHOSS:



26 – Schlafen 1



27 – Schlafen 2



28 – Detail Schlafen 2

DACHGESCHOSS:



29 – Stiege aus OG



30 – Dachraum

GARAGE:



31 – Lager



32 - Stellplatz

9.7 Bruttogrundflächenberechnung

		Länge (m)	Breite (m)	BGF (m ²)	
Wohnhaus					
KG	Kriechkeller unberücksichtigt				0,00
EG	Hauptbau	9,10	5,60	50,96	59,64
	Anbau	2,80	3,10	8,68	
OG	Hauptbau	9,10	6,00	54,60	63,28
	Anbau	2,80	3,10	8,68	
DG	Hauptbau ab Höhe 1,25 m	9,10	3,50		31,85
gesamt rd.					155,00
Garage					
EG		5,50	6,00		33,00
gesamt rd.					33,00

9.8 Wohnflächenberechnung

	Raum	Länge (m)	Breite (m)	aGFR WoFIV (m ²)	Faktor WMR Raumhöhe	Faktor WMR Grundriss	aGFR WMR (m ²)	
EG	Flur	2,97	1,07	3,18	0,80 (E1)		2,91	
		0,84	0,54	0,45				3,63
	WC	0,88	1,58		1,39	0,80 (E1)	1,11	
	Kochen	2,47	4,94	12,20	12,08		12,08	
		-0,35	0,35	-0,12				
	Wohnen / Essen	3,77	4,97		18,74	0,70 (E3)	13,12	
Zimmer	2,12	5,00		10,60		10,60		
OG	Flur	2,41	1,21	2,92	0,95 (E2)		3,49	
		1,01	0,75	0,76				3,67
	Bad	2,39	3,37	8,05	7,80	0,95 (E2)	7,41	
		-0,50	0,50	-0,25				
	Schlafen 1	3,11	5,39		16,76	0,95 (E2)	0,70 (E3)	11,15
	Schlafen 2	2,80	5,43		15,20	0,95 (E2)	14,44	
gesamt rd.				90,00			76,00	

Korrekturfaktor für Grundflächenbesonderheiten k:

$$k = \frac{\text{aGF WMR}}{\text{aGF WoFIV}} = \frac{76,00}{90,00} = 0,84$$

Dies entspricht einem Abschlag am Vergleichsmietwert von rd. 16%.

- E1 - Raumhöhe ca. 2,03 m
- E2 - Raumhöhe ca. 2,25 m
- E3 - Durchgangsraum