**CHRISTIAN ANGERSBACH**
**Dipl.-Ing. Architekt und Dipl.-Ing. Bauwesen**
Mitglied der Architektenkammer Hessen

Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
und Schäden an Gebäuden

61348 Bad Homburg, Heuchelheimer Straße 14
Tel. (06172) 303424 Fax (06172) 935695
Info@Angersbach.online www.Angersbach.online

---

# WERTGUTACHTEN



zur Feststellung des derzeitigen Markt- /Verkehrswertes

| | |
|---|---|
| für das Objekt: | **Einfamilien-Reihenmittelhaus mit 2 separaten Außenstellplätzen** |
| Straße und Hausnummer: | **Am Pfarrgarten 2b** |
| Ort: | **61169 Friedberg / Hessen - Bruchenbrücken** |

---

Auftraggeber: Amtsgericht Friedberg / Hessen,
63 K 35/25, Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft betreffend das im Grundbuch von Bruchenbrücken Blatt 1633 unter lfd. Nr. 6 eingetragene Grundstück u.a.

---

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

---

Wertermittlungsstichtag: 28.01.2026 (Besichtigung)
Qualitätsstichtag: 28.01.2026

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT: € 460.000,-

## 1. Inhaltsverzeichnis:


| | Seite |
|---|---|
| 1. Allgemeine Angaben | 1 |
| 2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen | 2 |
| 3. Grundbuchdaten | 2 |
| 4. Grundstücksbeschreibung | 3 |
| 5. Beschreibung der baulichen Anlagen | 3-7 |
| 6. Wertermittlung | 8-16 |
| 7. Besondere Bemerkungen | 17 |

Anlagen:

1. Brutto-Grundfläche, Grund- und wertrelevante Geschossflächenzahl
2. Wohnfläche
3. Baulastenauskunft
4. Straßenkartenausschnitt
5. Flurkartenausschnitt
6. Baupläne
7. Fotos


## 2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragsschreiben vom 18.12.2025 nebst Anlagen;
- Unterlagen des Antragstellers (Baupläne, Grundbuchauszug, Schätzurkunde Ortsgericht);
- Notizen und Kopien aus der Bauakte des Kreisbauamtes;
- Notizen zu Angaben des Stadtplanungsamtes und des Gutachterausschusses des Wetterau-kreises;
- Notizen, Aufmaß, Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

## 3. Grundbuchdaten:

**Grundstückseigentümer:**

a) Herr Radi El Bachiri, geb. am 26.06.1982; - zu ½ Anteil -
b) Frau Ouarda El Ouariachi, geb. am 20.10.1984 - zu ½ Anteil -

**Grundbuch von Bruchenbrücken (beim Amtsgericht Friedberg / Hessen)**

| **Blatt 1633** | **Gemarkung Bruchenbrücken** | **Flur 1** |
|---|---|---|
| **Flurstück** | **Wirtschaftsart u. Lage** | **Größe** |
| 173/6 | - Gebäude- und Freifläche, Obergasse 1- | 37 m² |
| 173/12 | - Gebäude- und Freifläche, Obergasse 1- | 159 m² |
| **Grundstücksgröße, insgesamt =** | | 196 m² |

**Eintragungen in Abt. II:**
Lfd. Nrn. 1 - 6: Sind gelöscht.

## 4. Beschreibung des Grundstücks:

## 4.1 Lage (Ortsangaben, Wohn- und Geschäftslage, Verkehrslage, Entfernungen):

Das Grundstück liegt im südöstlichen Gebiet der Kreisstadt Friedberg / Hessen, im Stadtteil „Bruchenbrücken“, dort im alten Ortskern, in allgemein einfacher Lage. In der Umgebung befinden sich vornehmlich an die Straßenfront grenzende Wohnhäuser zu 2 Vollgeschossen in Hof- bzw. Gartengrundstücken. Die nächste Omnibushaltestelle ist in ca. 2 Gehminuten, und die S-Bahn-Station in ca. 10 Gehminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in ca. 10 Fahrminuten zu erreichen. Fahrtzeit zu 2 Autobahnanschlüssen je ca. 15 Minuten, in die Innenstadt von Friedberg ca. 10 Minuten, in die Innenstadt von Frankfurt am Main ca. 30 Minuten und zum Flughafen ca. 35 Minuten. Kindergarten und Grundschule in Bruchenbrücken vorhanden, weiterführende Schulen in Friedberg. Spaziergehmöglichkeiten auf Feldwegen am nahegelegenen Bebauungsrand beginnend.
Wirtschaftliche Daten von Friedberg / Hessen (Internetrecherche):
Einwohnerzahl: ca. 32.500;
Arbeitslosenquote: ca. 4,6 % (Kreis);
Kaufkraftindex: ca. 100,0 (entspricht dem Bundesdurchschnitt);
Bevölkerungsentwicklungsprognose bis zum Jahr 2050: + 18,5 % (Kreis).

## 4.2 Grundstück (Zuschnitt, Nivellement, Boden, Oberfläche, Straßenausbau, Leitungen, Erschließungskosten):

Ein Flurkartenausschnitt im Maßstab 1:500 ist dem Gutachten beigefügt (vgl. Anl. 5).
Das Wohnhaus-Grundstück ist ein Reihengrundstück, trapezartig geschnitten und grenzt im Osten mit ca. 6 m an die Straße „Am Pfarrgarten“ und im Westen mit ca. 1,75 m an die „Wettergasse“. Das Grundstück ist ca. 6 m breit und ca. 26,50 m tief. Gebäudeabstand zur Straße „Am Pfarrgarten“ ca. 1,50 m. Höhenlage des Grundstücks zur Straße normal. Das Gelände ist annähernd eben. Das Parkplatz-Grundstück ist quadratisch geschnitten und grenzt im Westen mit ca. 6 m an die „Wettergasse“.
Beide an das Grundstück angrenzende Straßen sind ohne Bürgersteige ausgebaut und endgültig fertiggestellt.
Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Straße.
Für die Liegenschaft lag dem Unterzeichner keine Erschließungsbeitragsbescheinigung vor.
Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Straßen im Sinne der §§ 127 ff. BauGB endgültig hergestellt sind. Somit wird das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei angesehen. Die Rechte der Stadt aufgrund der Vorschriften der §§ 123 ff. BauGB hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben dabei unberührt.

## 4.3 Bauliche Nutzung (vorh./zul. Bebauung, ggf. Baulasten, ggf. Denkmalschutz, ggf. Stellplatzverpflichtungen):

Nach Angaben des Bauamtes der Stadt Friedberg / Hessen existiere für das Baugebiet, in dem das Grundstück liegt, kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit richtet sich demnach nach § 34 BauGB, d.h., eine Bebauung in Anlehnung an die umliegende Bebauung hinsichtlich Art und Größe ist zulässig.
Bebaut ist das Grundstück mit einem Einfamilien-Wohnhaus zu 2 Vollgeschossen.
Die Bebauung fügt sich hinsichtlich Art und Größe in die umliegende Bebauung ein.
Das Gebäude steht als Teil der Gesamtanlage des Ortskerns unter Denkmalschutz (sog. „Ensembleschutz“).
Im Baulastenverzeichnis bestehe nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes des Wetteraukreises vom 25.11.2025 keine Baulast für das Grundstück (vgl. Anl. 3).

## 5. Beschreibung der baulichen Anlagen:

## 5.1 Übersicht über die vorhandenen Gebäude aus beigefügter Flurkarte:

| **Gebäude** | **Grundfläche** | **Baujahr** |
|---|---|---|
| | ca. | ca. |
| Einfamilien-Reihenmittelhaus | 69 $m^2$ | 2016 |

## 5.2 Einteilung des Gebäudes:

**Beidseits angebautes Einfamilien-Wohnhaus, bestehend aus:**
EG: Hauseingang; Wohn- und Esszimmer, Küche, Dusche/WC, Abstell- bzw. Hausanschlussraum, Diele, Terrasse;
OG: 3 Kinderzimmer, Bad/WC, Flur;
DG: Schlafzimmer, Abstellraum, Dusche/WC, Heizraum, Flur;
darüber Dachboden und mit Dachflächenfenstern ausgebautes Satteldach.

## 5.3 Bauliche Beschaffenheit:

### 5.3.1 Konstruktion / Fassade:

| | |
|---|---|
| Fundamente: | Stahlbeton, Streifenfundamente; |
| Ansichtsflächen: | Rauputzflächen, Zementputzsockel; |
| Verkleidung: | Holzbrettschalung an den Dachüberständen; |
| Decke über Keller und übrige Geschossdecken: | Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich, Holzbalkendecke über DG mit Spanplattenbelag; |
| Umfassungswände: | Mauerwerkswände (d = 30 cm), Gasbetonsteine; |
| Zwischenwände: | Mauerwerkswände, tragende Wände (d = 20 cm), leichte Trennwände (d = 11,5 cm), Gasbetonsteine; |
| Dachstuhl: | Holzkonstruktion, Satteldach, Mineralwolledämmung zwischen den Sparren; |
| Dacheindeckung: | Betondachsteine auf Lattung, Konterlattung, textilarmierte Unterspannbahn, Dachentwässerung aus Zinkblech. |

### 5.3.2 Innere Ausstattung:

| | |
|---|---|
| Treppen: | Einklappbare Holzleiter zum Dachboden; |
| Geschosstreppe: | Holzkonstruktion mit aufgesattelten Stufen zwischen den Wangen, Brüstungsgeländer aus Holz mit Edelstahl-Füllstäben; |
| Fußböden in Wohnräumen: | großformatige Bodenfliesen (EG), Laminat (OG und DG); |
| Fußböden in Küche und Badezimmern: | großformatige Bodenfliesen; |
| Fenster: | Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Bj. ca. 2016), Granit-Innenfensterbänke, Kunststoff-Dachflächenfenster; |

| | |
|---|---|
| Innentüren: | weiße profilierte Vollholztüren mit Futter und Bekleidung, zum Teil mit Glasausschnitt; |
| Außentür/Hauseingang: | Alu-/Glaskonstruktion mit Mehrfachverriegelung und Glasausschnitt; |
| Rollläden: | Kunststoff-Rollläden, z.T. mit elektromechanischem Antrieb, Innenjalousetten an 2 Dachflächenfenstern; |
| Küche: | Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektroherd; |
| Bad/WC im OG: | eingebaute Eckbadewanne aus Acryl, Waschbecken mit Unterschrank, wandhängendes Tiefspül-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Handtuch-Heizkörper; |
| Dusche/WC im EG: | in Nische eingebaute Acryl-Duschwanne, Waschbecken mit Unterschrank, wandhängendes Tiefspül-WC mit Unter-Putz-Spülkasten; |
| Dusche/WC im DG: | in Nische eingebaute bodengleiche Dusche, wandhängendes Tiefspül-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschbecken, Wasch- und Trockenmaschinen-Standplatz; |
| Wandbekleidung: | glatter Putz mit Anstrich; |
| Platten in den Bädern: | Wände ringsum raumhoch gefliest; |
| Sonstige Anstriche: | Lackierung auf Holzwerk und Metall; |
| Elektro: | normale Ausstattung, Klingelanlage, Außenbeleuchtung am Gebäude, Satelliten-Antenne; |
| Heizung: | Zentralheizung mit Gas-Feuerung (Fabr. Remeha, Bj. ca. 2016), Fußbodenheizung (EG und Bad-DG), Flachheizkörper mit Thermostatventilen (OG und DG), zentrale Brauchwassererwärmung in Verbindung mit der Heizung. |

### 5.3.3 Sonstige Einrichtungen:

- Einbauküche (Bj. ca. 2016) zu Ober- und Unterschänken, Arbeitsplatte, Elektroherd mit Ceran-Kochfeld, Kühlschrank, Nirostaspüle, Dunstabzugshaube mit Umluft;
- Terrasse mit Sichtschutzelementen;
- Eingangstreppe mit Podest am Hauseingang.

| | |
|---|---|
| Belichtung und Belüftung: | Gut, keine innenliegenden Nassräume. |

## 5.3.4 Außenanlagen:

| | |
|---|---|
| Hausanschlüsse: | Wasser, Abwasser, Gas, elektrischer Strom, Telefon; |
| Straßeneinfriedung: | offene Grenze; |
| Grenzeinfriedung: | Stahl-Mattenzaun mit Kunststoff-Sichtschutz, Stahlgitterpforte; |
| Hof- und Wegebefestigungen: | Betonsteinpflaster, Betonsteinplatten; |
| Sonstiges: | Gartenanlage mit Kunstrasen, Gartengerätehütte. |

## 5.4 Bauzustand (Schäden, Reparatur- und Fertigstellungskosten):

Folgender Reparaturbedarf wurde festgestellt:

| **Maßnahmen** | **Geschätzte Kosten bzw. angemessene Rücklagen für mittelfristige Maßnahmen (€)** | **Geschätzte Werterhöhung (Abschlag „NEU für ALT“) bei Durchführung der Maßnahmen (€)** |
|---|---|---|
| - Schönheitsreparaturen für einen Neubezug (Maler- und Tapezierarbeiten) | 15.000,- | 15.000,- |
| - Reinigung und Ausbesserung der Fassaden | 3.000,- | - |
| - Lackierung der Dachüberstände | 4.000,- | 1.500,- |
| - Instandsetzung Kanalanschluss (Rückstau) | 7.500,- | - |
| - Fertigstellung Badinstallation DG (Heizkörper, Objekte) | 3.000,- | 500,- |
| - Fertigstellung der Eingangstreppe | 2.500,- | 500,- |
| - sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug | 5.000,- | 2.500,- |
| Zwischensumme | 40.000,- | 20.000,- |
| Zuschlag für: Bauregie, Mietausfall, Reinigungsarbeiten in Verbindung mit der Durchführung der Arbeiten: 10,0 % | 4.000,- | 2.000,- |
| Instandsetzungsabschlag bzw. Wertverbesserungszuschlag bei Durchführung der Maßnahmen, jeweils geschätzt: | 44.000,- | 22.000,- |
| Marktabschlag für den Reparaturstau | € (44.000,- ./. 22.000,-) = € 22.000,- | |

**Anmerkungen:**

- Vorstehend angegebene Instandsetzungskosten wurden überschlägig geschätzt und sind als grober Anhaltswert anzusehen. Genauere Kosten wären erst nach konkreten Mengenermittlungen, weiteren Untersuchungen (wie Bauteilöffnungen), Ausschreibungen, Verhandlungen mit Firmen, Vergabe und Abrechnung zu ermitteln.
  Zudem hängen die Kosten von der Wahl der Materialien, der Art der Durchführung, der gewählten Firmen, dem Geschick der Handwerker u.a. ab, so dass die tatsächlich anfallenden Kosten höher oder niedriger als vorgenannte Kosten ausfallen können.
- Die angegebenen Werterhöhungen stellen eine Verbesserung im Vergleich zu einem normal instandgehaltenen Objekt dar.
- Die Übereinstimmung der Bauausführung mit den erhaltenen Bauplänen, der Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht eingehend überprüft. Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.
- Die Standsicherheit wurde nicht überprüft, ebenso nicht die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektrik), auch nicht bewegliche Bauteile (wie Fenster, Türen, Rollläden), sowie der Wärme-, Schall- und Brandschutz nicht.

## 5.5 Gesamteindruck (Beurteilung d. Gebäude/Grundrisse/Ausstattung/ Baustoffe), Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit:

Nach Durchführung der unter Ziff. 5.4 aufgeführten Reparaturen allgemein leicht überdurchschnittlicher Gesamtzustand.
Allgemein zweckmäßig geschnittene Grundrisse. Das Wohnzimmer, 2 Kinderzimmer und das Schlafzimmer im DG sind jeweils nach Südwesten zum Garten gelegen, ebenso die Terrasse. Die Küche, die Bäder und 1 Kinderzimmer liegen nach Nordosten zur Straße.
Allgemein mittlere bis leicht gehobene Gesamtausstattung (mehrere Bäder, Fußbodenheizung im EG und im Bad-DG).
Allgemein solide Bauweise (Mauerwerkswände, Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich, Holz-Dachstuhl mit harter Bedachung).
Wärmedämmende Baustoffe (Isolierglasfenster, Rollläden, ca. 30 cm dickes Außenmauerwerk, Mineralwolledämmung über dem DG in Decke und Dachschrägen).
Ein Energieausweis lag nicht vor.
Nach Angabe der Eigentümer sei es in den letzten Jahren mehrfach zu Wasser auf dem Fußboden im EG gekommen. Die Rückschlagklappe im EG sei falsch eingebaut, es sei in den letzten 10 Jahren vier Mal zu Wasseraustritt aus dem Revisionsschacht in der Diele gekommen.

Die Vermietbar- und Verkäuflichkeit zu angemessenen Preisen wird als gegeben angesehen.

## 5.6 Zusammenstellung der Ergebnisse aus Berechnungen der Anlagen 1 und 2:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Brutto-Grundfläche (ImmoWertV 2021) | | 207,72 | $m^2$ |
| Wohnflächen (Wohnflächenverordnung) | | 154,85 | $m^2$ |
| GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO/90) | | 0,4 | |
| WGFZ - wertrelevante Geschossflächenzahl (ImmoWertA 2023) | | 1,0 | |
| Anzahl vorhandener Pkw-Stellplätze | - Außenstellplätze - | 2 | Stk. |

## 6. Wertermittlung:

## 6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Einfamilien-Reihenmittelhaus, dessen Verkehrswert sich maßgeblich am Sachwert orientiert. Hierfür wird der Sachwert ermittelt.
Als weitere Anhaltswerte werden der Ertragswert und der Vergleichswert ermittelt.
Bei der Sach-, Ertrags- und Vergleichswertermittlung wird jeweils ein durchschnittlicher Erhaltungszustand zugrundegelegt. Anschließend wird von den jeweiligen vorläufigen Sach-, Ertrags- und Vergleichswerten der Reparaturbedarf in marktwertbeeinflussender Größe in Abzug gebracht.

## 6.2 Beschreibung der Marktsituation:

Derzeit werden vergleichbare Objekte zu Preisen zwischen € 2.700,-/$m^2$ bis € 3.800,-/$m^2$, bezogen auf die Wohnfläche, angeboten. Im Mittel um € 3.250,-/$m^2$.
Im Immobilienmarktbericht 2025 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen ist für Einfamilien-Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Friedberg ein durchschnittlicher Kaufpreis von € 3.997,-/$m^2$ angegeben.
Nach Marktbeobachtungen des Unterzeichners werden die Angebotspreise noch leicht heruntergehandelt.

## 6.3 Bodenwert:

Der Gutachterausschuss des Wetteraukreises gibt für die Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 210,-/m² an, für den unbebauten Zustand, bezogen auf eine Grundstücksfläche von 350 m², inkl. Erschließungskosten (Stand 01.01.2024).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, einer Zone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte werden alle 2 Jahre durch Gutachterausschüsse neu ermittelt. Individuelle Eigenschaften des Grundstücks werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| a) Wohnhaus-Grundstück: | | | | |
| Ausgangswert ist der Bodenrichtwert, mit | = | | € | 210,-/m² |
| Zuschläge für: | | | | |
| - die unterdurchschnittliche Grundstücksgröße von weniger als 350 m² (159 m²), Zuschlag hierfür, gemäß den Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen im Immobilienmarktbericht 2025 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen: 17,2 % aus € 210,-/m² | = | + | € | 36,-/m² |
| - die unterdurchschnittliche Grundstückstiefe von weniger als 30 m (ca. 26,50 m), Zuschlag hierfür, gemäß den Umrechnungskoeffizienten für Grundstückstiefen in der Fachliteratur „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2023“: 2,8 % aus € 246,-/m² | = | + | € | 7,-/m² |
| - die Südwest-Ausrichtung des Grundstücks zum Garten, Zuschlag hierfür, gemäß den Vorgaben in der Fachliteratur „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2023“: 5,0 % aus € 253,-/m² | = | + | € | 13,-/m² |
| Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert | = | | € | 266,-/m² |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| b) Parkplatz-Grundstück: | | | | |
| Für Stellplätze im Wiederverkauf ist im Immobilienmarktbericht 2025 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen ein durchschnittlicher Kaufpreis von € 8.500,-/Außenstellplatz angegeben. Dies ergibt einen Kaufpreis für die beiden Stellplätze von € 17.000,- / 37 m² = € 459,-/m², abzüglich des geschätzten Zeitwertes des Bodenbelags mit Unterbau von geschätzt € 100,-/m² ergibt sich ein Bodenwert von | = | | € | 359,-/m² |
| Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert | = | | € | 359,-/m² |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| a) Bebautes Wohnhaus-Grundstück: | | | | |
| 159 m² netto fertig erschlossen zu € 266,-/m² | = | | € | 42.300,- |
| b) Bebautes Parkplatz-Grundstück: | | | | |
| 37 m² netto fertig erschlossen zu € 359,-/m² | = | + | € | 13.300,- |
| Bodenwert insgesamt, fertig erschlossen | = | | € | 55.600,- |

## 6.4 Ermittlung des Sachwertes:

Für die Sachwertermittlung werden für die baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten nach NHK 2010 ermittelt. Hierbei wird die Standardstufe mit einbezogen.
Für das Alter wird eine lineare Wertminderung vorgenommen. Für die Wertminderung wegen des Alters wird das ermittelte fiktive Alter, das sich aus der Differenz zwischen der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der ermittelten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt, zugrundegelegt. Die voraussichtlich übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer bestimmt sich nach dem Modernisierungsgrad.

Gebäudetyp: 3.31

Ermittlung der Standardstufe:

| **Bauteil** | **Standardstufe** | **Wägungsanteil (%)** | **Gesamt** |
|---|---|---|---|
| Außenwände | 3,5 | 23 | 0,81 |
| Dach | 3,5 | 15 | 0,53 |
| Fenster/Außentüren | 3,5 | 11 | 0,39 |
| Innenwände/-türen | 3,5 | 11 | 0,39 |
| Decken und Treppen | 3,5 | 11 | 0,39 |
| Fußböden | 3,5 | 5 | 0,18 |
| Sanitäranlagen | 3,5 | 9 | 0,32 |
| Heizung | 3,5 | 9 | 0,32 |
| Sonstige technische Ausstattungen | 3 | 6 | 0,18 |
| Standardstufe (im Mittel): | | | 3,5 |

Ermittlung des Modernisierungsgrades:

| **Modernisierungselemente** | **Punkte** | **max. Punkte** |
|---|---|---|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 0 | 4 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 0 | 2 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 0 | 2 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 0 | 2 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 0 | 4 |
| Modernisierung von Bädern | 0 | 2 |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 0 | 2 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 0 | 2 |
| Gesamt | 0 | 20 |

Modernisierungspunkte: **0** (nicht modernisiert)

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND): **70 Jahre** (gemäß Sachwertmodell Hessen)

Tatsächliches Baujahr: **ca. 2016**

Tatsächliches Alter: **10 Jahre** (2026 ./. 2016)

Relatives Alter: 10 Jahre (Alter) / 70 Jahre (GND) x 100 = **14 % < 60 %**

Voraussichtliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND): RND = 70 Jahren (GND) ./. 10 Jahre (Alter) = **60 Jahre**

Derzeitiger Baupreis - Index 1,906 (bezogen auf das Jahr 2010 = 1,0).

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ermittlung der Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten): | | | | |
| a) Einfamilien-Reihenmittelhaus: | | | | |
| 207,72 m² BGF x € 893,-/m² x 1,906 | = | | € | 353.550,- |
| Zulagen für: | | | | |
| - Terrassenanlage, psch | = | + | € | 4.000,- |
| - Eingangstreppe, psch | = | + | € | 3.500,- |
| Zwischensumme | = | | € | 361.050,- |
| Wertminderung wegen Alters: | | | | |
| 14,3 % aus € 361.050,- | = | - | € | 51.650,- |
| b) Zeitwert der Außenanlagen: | | | | |
| - Hausanschlüsse, psch | = | + | € | 10.000,- |
| - Hof- und Wegebefestigungen, psch | = | + | € | 7.500,- |
| - Einfriedungen, psch | = | + | € | 4.000,- |
| - Gartenanlage mit Gartengerätehütte, psch | = | + | € | 5.000,- |
| Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | | € | 335.900,- |
| hinzu Bodenwert aus Ziff. 6.3 | = | + | € | 55.600,- |
| Vorläufiger Sachwert | = | | € | 391.500,- |
| zuzüglich Zuschlag zur Anpassung an die Marktlage, gemäß den Sachwertfaktoren im Immobilienmarktbericht 2025 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen: | | | | |
| 13,0 % aus € 391.500,- | = | + | € | 50.900,- |
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | | € | 442.400,- |
| Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt: | | | | |
| Abschlag für: | | | | |
| - den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch | = | - | € | 22.000,- |
| Sachwert | = | | € | 420.400,- |

## 6.5 Ermittlung des Ertragswertes:

## 6.5.1 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Nettomiete und ggf. der Differenz zu derzeitigen Mieterträgen:

Zur Ertragswertermittlung wird die marktüblich erzielbare Nettomiete ermittelt und der derzeitigen Nettomiete gegenübergestellt.
Die marktübliche Nettomiete wird basierend auf den vom Unterzeichner im Immobilienmarktbericht 2025 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen, in der Mietpreissammlung des Unterzeichners und im Internet unter „www.Immobilienscout24.de" recherchierten Mieten für ähnliche Objekte ermittelt. Diese betragen zwischen € 10,-/m²/Mon. bis € 12,-/m²/Mon., im Mittel um € 10,-/m²/Mon. für vergleichbare Einfamilien-Wohnhäuser (ohne KG).
Etwaige Mehr- oder Mindereinnahmen aus bestehenden Mietverträgen werden durch entsprechende Zu- und Abschläge am Verkehrswert (Ziff. 6.6) berücksichtigt.

**Das Objekt ist derzeit eigengenutzt.**

| Mieteinheit | Bj. ca. | Wohnfläche m² | derzeitige Nettomiete pro m² | € | marktübliche Nettomiete*) pro m² | € |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **a) Einfamilien-Reihenmittelhaus (ohne KG):** | 2016 | 154,85 | - | - | 10,01 | 1.550,- |
| **b) Pkw-Außenstellplätze:** | - | - | - | - | 2 x € 30,- | 60,- |
| Gesamt: | | 154,85 | - | - | - | 1.610,- |

marktübliche Jahresnettomiete
(im sog. „Normalzustand“) = € 19.320,-

**Anmerkung:**
*) ohne Einbauküche

## 6.5.2 Ermittlung der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten:

Die unter Ziffer 6.5.1 angegebene marktübliche Nettomiete beinhaltet kein Entgelt für Betriebskosten (im Sinne der Betriebskostenverordnung), da diese derzeit und im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung - die dem Ertragswertverfahren zugrunde liegt - der/die Mieter als Umlagen trägt/tragen.
Zu den Betriebskosten gehören insbesondere die Kosten für:
Heizung, Warmwasserversorgung, Müllabfuhr, Grundsteuer, Straßenreinigung, Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung, Schornsteinfeger, Aufzug (ohne Reparaturkosten), Gemeinschaftsantenne, Strom für Gemeinschaftsanlagen, Hauswart, Hausreinigung, Gartenpflege, Wasserversorgung und Entwässerung, Gebühren für Kabelfernsehen.
Vorstehende marktübliche Nettomiete und nachstehende Instandhaltungspauschale beinhalten weiter, dass der/die Mieter - ebenso im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung - vertraglich verpflichtet ist/sind, die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen in den Mieträumen zu tragen.
Im Nachstehenden werden die beim Eigentümer anfallenden, nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die Vorgaben in der „ImmoWertV 2021“ und den „GuG-Sachverständigenkalender 2025“ ermittelt.

Derzeitiger Verbraucherpreisindex: 1,227 (2020 = 1,0)

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| * Verwaltung<br>psch | = | | € | 367,- |
| * Instandhaltung und Rücklagen<br>12,1 % aus € 19.320,-<br>(d.s. rd. € 14,36/m² Wohnfl./Jahr + € 54,-/Stellpl./Jahr) | = | + | € | 2.338,- |
| * Mietausfallwagnis<br>2,0 % aus € 19.320,- | = | + | € | 386,- |
| Summe der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten pro Jahr | = | | € | 3.091,- |

(Das sind 16,0 % der marktüblichen Jahresnettomiete)

## 6.5.3 Ermittlung des maßgebenden Liegenschaftszinssatzes:

Das Amt für Bodenmanagement Büdingen, dem der Gutachterausschuss des Wetteraukreises zugeordnet ist, gibt in seinem Immobilienmarktbericht 2025 für freistehende Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser in Gebieten mit einem Bodenrichtwert von € 210,-/m² einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,7 % an, bezogen auf das Jahr 2023.

Hier für die zu bewertende Liegenschaft wird der maßgebende Liegenschaftszinssatz aufgrund ihrer wertbildenden Merkmale (Art, Lage, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit) wie folgt geschätzt:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ausgangswert ist der Liegenschaftszinssatz aus dem Immobilienmarktbericht 2025, mit | = | | 1,7 % |
| Marktanpassung für: | | | |
| - den Umstand, dass es sich um ein Reihenmittelhaus handelt, deren Liegenschaftszinssätze 0,5 % - Punkte über denen der freistehenden Einfamilien-Wohnhäuser liegen, Zuschlag hierfür, gemäß den Vorgaben im GuG-Sachverständigenkalender 2026, psch | = | + | 0,5 % |
| objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz | = | | 2,2 % |

## 6.5.4 Berechnung des Ertragswertes:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| marktübliche Jahresnettomiete aus Ziff. 6.5.1 | = | | € | 19.320,- |
| abzgl. der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten aus Ziff. 6.5.2 | = | - | € | 3.091,- |
| marktüblicher Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks | = | | € | 16.229,- |
| abzgl. der Bodenwertverzinsung € 55.600,- x 2,2 % Liegenschaftszinssatz | = | - | € | 1.223,- |
| Reinertragsanteil der baulichen Anlagen | = | | € | 15.006,- |
| Der Kapitalisierungsfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 60 Jahren und 2,2 % Liegenschaftszinssatz beträgt: 33,14 | | | | |
| Ertragswert der baulichen Anlagen (Kapitalisierungsfaktor x Reinertragsanteil der baul. Anlagen) 33,14 x € 15.006,- | = | | € | 497.300,- |
| zuzüglich Bodenwert aus Ziff. 6.3 | = | + | € | 55.600,- |
| Marktangepasster vorläufiger Ertragswert | = | | € | 552.900,- |
| Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt: | | | | |
| Abschlag für: | | | | |
| - den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch | = | - | € | 22.000,- |
| Ertragswert | = | | € | 530.900,- |

## 6.6 Vergleichswertermittlung:

Im Immobilienmarktbericht 2025 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen ist für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Marktbereich 4, mit Baujahr 2016, in Gebieten mit einem Bodenrichtwert von € 210,-/m², einer Grundstücksgröße von 196 m² und einer Wohnfläche von 155 m² ein Vergleichsfaktor von € 3.256,-/m², bezogen auf die Wohnfläche, angegeben, ermittelt aus den Jahren 2022 - 08/2024.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nachstehend wird der Vergleichswert wie folgt geschätzt: | | | |
| 154,85 m² Wohnfläche x € 3.256,-/m² | = | € | 504.200,- |
| Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt: | | | |
| Abschläge für: | | | |
| - den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch | = - | € | 22.000,- |
| - die leicht gesunkenen Kaufpreise seit April 2023, auf die sich der Vergleichsfaktor bezieht, geschätzter Marktzuschlag hierfür, in Anlehnung an die Vorgaben im Internetportal „www.Immobilienscout24.de“: 2,5 % aus € 504.200,- | = - | € | 12.600,- |
| - das nicht vorhandene Kellergeschoss, geschätzter Marktabschlag hierfür, psch | = - | € | 50.000,- |
| Vergleichswert | = | € | 419.600,- |

## 6.7 Verkehrswert:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Einfamilien-Reihenmittelhaus mit 2 Pkw-Außenstellplätzen.

Objekte dieser Art werden vornehmlich von Personen / Familien zur Eigennutzung erworben.

Nach den Gepflogenheiten am Immobilienmarkt wird der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern vom Sachwert abgeleitet.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher der Sachwert aus Ziff. 6.4, mit | = | | € | 420.400,- |
| **Zuschläge, wegen** | | | | |
| - der Ergebnisse aus den Vergleichs- und Ertragswertverfahren, weshalb ein weiterer Marktanpassungszuschlag als gerechtfertigt angesehen wird, geschätzter Zuschlag hierfür: 8,7 % aus € 420.400,- | = | + | € | 36.550,- |
| - der Einbauküche, geschätzter Zeitwert hierfür, psch | = | + | € | 3.000,- |
| Summe | = | | € | 459.950,- |
| Aufrundung | = | + | € | 50,- |
| Markt- /Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag | = | | € | 460.000,- |

**(in Worten: vierhundertsechzigtausend EURO)**

Dies entspricht der 23,8-fachen marktüblichen Jahresnettomiete (€ 19.320,-), und bezogen auf die Wohnfläche von 154,85 $m^2$ sind das € 2.971,-/$m^2$.

Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Flurstücke:

| Objekt | Flurstück | Verkehrswertanteil (€) |
|---|---|---|
| Wohnhaus | 177/12 | 443.000,- |
| Pkw-Stellplätze | 173/6 | 17.000,- |
| Gesamt | | 460.000,- |

## 7. Besondere Bemerkungen:

### 7.1 Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Frau Ouarda El Ouariachi, Miteigentümerin;
- Herr Radi El Bachiri, Miteigentümer;
- Herr Dipl.-Ing. Christian Angersbach, unterzeichnender Sachverständiger.

### 7.2 Literaturverzeichnis:


- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2023;
- ImmoWertV 2021, Bundesanzeigerverlag, 2021;
- ImmoWertA 2023;
- Immobilienmarktbericht 2025 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen.


### 7.3 Verkehrswertdefinition (§ 194 BauGB):

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

### 7.4 Belastungen in Abt. III des Grundbuches:

Etwaige auf dem Grundstück lastende Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sind nicht Gegenstand vorstehender Wertermittlung.

### 7.5 Sonstige Anmerkungen:

- Der Qualitätsstichtag bezieht sich auf den baulichen Zustand, der bei Besichtigung vorlag.
- Untersuchungen hinsichtlich Altlasten sind nicht Gegenstand vorstehender Verkehrswertermittlung. Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten besteht nicht.
  Kosten für das Entfernen etwaiger Altlasten, sonstiger Schadstoffe sind vorstehend nicht enthalten und wären gesondert zu berücksichtigen.
- Bei der Besichtigung der baulichen Anlagen wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt; insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.
- Die vorstehende Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die „ImmoWertV 2021“ und die „ImmoWertA 2023“.

Bad Homburg,
den 11.02.2026

Der Sachverständige:



## 1. Ermittlung der BGF (Brutto-Grundfläche):

| | | | |
|---|---|---|---|
| Grundfläche: | | | |
| 6,00 x 11,54 | = | 69,24 | $m^2$ |
| Anzahl der Geschosse: | | | |
| EG, OG, DG | = | 3 | |
| BGF = 3 x 69,24 | = | 207,72 | $m^2$ |

## 2. Ermittlung der GRZ (Grundflächenzahl) und der WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl):

| | | |
|---|---|---|
| GRZ = 69,24 / 196 | = | 0,4 |
| WGFZ = 2,75 x 69,24 / 196 | = | 1,0 |

## 1. Wohnflächenermittlung:

Nachstehend wird die Wohnfläche anhand des örtlichen Aufmaßes des Unterzeichners vom 28.01.2026 ermittelt.

### 1.1 Erdgeschoss:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Wohnzimmer | | 5,60 x 7,07 | = | | 39,59 | m² |
| | ./. | 1,50 x 2,34 | = | - | 3,51 | m² |
| | + | 0,38 x 0,99 | = | | 0,38 | m² |
| Küche | | 2,61 x 3,67 | = | | 9,58 | m² |
| Dusche/WC | | 1,30 x 1,45 | = | | 1,89 | m² |
| | + | 0,97 x 1,13 | = | | 1,10 | m² |
| Diele | | 1,24 x 3,78 | = | | 4,69 | m² |
| | + | 0,48 x 0,97 | = | | 0,47 | m² |
| | + | 0,26 x 1,00 | = | | 0,26 | m² |
| Abstellkammer | | 0,99 x 1,13 x 0,5 | = | | 0,56 | m² |
| | + | 0,97 x 1,38 | = | | 1,34 | m² |
| | ./. | 0,20 x 0,99 x 0,5 | = | - | 0,10 | m² |
| Terrasse | | 3,93 x 6,00 x ½ | = | | 11,79 | m² |
| | | | | | 68,04 | m² |

### 1.2 Obergeschoss:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kinderzimmer 1 | | 2,55 x 4,77 | = | | 12,16 | m² |
| Kinderzimmer 2 | | 2,95 x 6,09 | = | | 17,97 | m² |
| Kinderzimmer 3 | | 2,95 x 4,66 | = | | 13,75 | m² |
| Bad/WC | | 2,45 x 2,51 | = | | 6,15 | m² |
| Flur | | 1,02 x 1,24 | = | | 1,26 | m² |
| | + | 1,20 x 1,52 | = | | 1,82 | m² |
| | + | 1,03 x 1,13 | = | | 1,16 | m² |
| | | | | | 54,27 | m² |

### 1.3 Dachgeschoss:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Schlafzimmer | | 4,17 x 5,62 | = | | 23,44 | m² |
| | ./. | 0,60 x 5,62 x 0,5 | = | - | 1,69 | m² |
| | ./. | 1,87 x 5,62 x 0,5 | = | - | 5,25 | m² |
| Abstellraum | | 2,08 x 2,93 | = | | 6,09 | m² |
| Dusche/WC | | 1,17 x 2,92 x 0,5 | = | | 1,71 | m² |
| | + | 2,43 x 2,92 x 0,5 | = | | 3,55 | m² |
| | + | 0,52 x 0,89 x 0,5 | = | | 0,23 | m² |
| Flur | | 1,51 x 3,18 | = | | 4,80 | m² |
| | ./. | 0,34 x 1,01 | = | - | 0,34 | m² |
| | | | | | 32,54 | m² |

## 1.4 Zusammenstellung:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Wohnfläche EG | = | 68,04 | $m^2$ |
| Wohnfläche OG | = | 54,27 | $m^2$ |
| Wohnfläche DG | = | 32,54 | $m^2$ |
| gesamt | = | 154,85 | $m^2$ |

Anlage 3

Wetteraukreis

Der Kreisausschuss
Fachdienst Bauordnung
Bauaufsicht Süd/Friedberg

**Besucheranschrift:**
Homburger Straße 17
61169 Friedberg/H.

Wetteraukreis Postfach 10 06 61 61146 Friedberg

06031 83-0

Auskunft erteilt Frau Schmidt
Tel.-Durchwahl 83-4573
E-Mail Franziska.Schmidt
@wetteraukreis.de

Zimmer-Nr. 255
Aktenzeichen 03203-25-BL-0008
Sprechzeiten Termine nach Vereinbarung

Amtsgericht Friedberg/H.
Homburger Straße 18
61169 Friedberg

25. NOV. 2025

Datum 25.11.2025

**Az.:** 03203-25-BL-0008 (Aktenzeichen immer angeben)

Vorhaben: Baulastauskunft

| | |
|---|---|
| Grundstück: | Friedberg, Obergasse 1 |
| Gemarkung: | Bruchenbrücken |
| Flur: | 1 1 |
| Flurstück: | 173/12 173/6 |

Ihr Zeichen: 63 K 35/25, Ihre Anfrage vom 12.11.2025, hier eingegangen am 19.11.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

für Flur 1, Flurstücke 173/6, 173/12, Gemarkung Bruchenbrücken bestehen keine Baulasteintragungen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Schmidt

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.
Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de

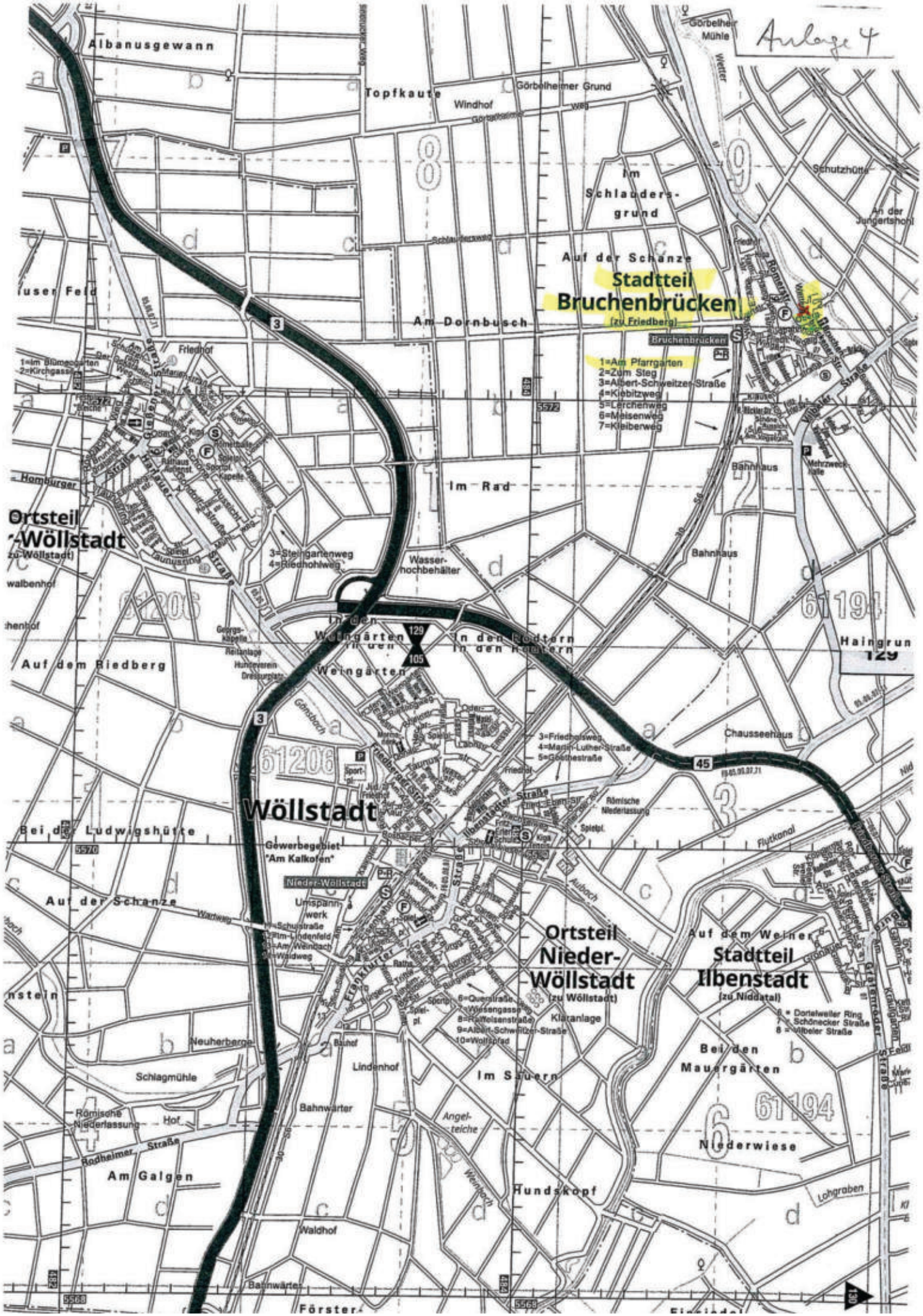
Adresse
Europaplatz
61169 Friedberg

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de.

Bankverbindungen
Kontoinhaber: Wetteraukreis
Sparkasse Oberhessen
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF1FRI

USt-IdNr.: DE112591443

Kontoinhaber: Wetteraukreis
Postbank Frankfurt
IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09
SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX

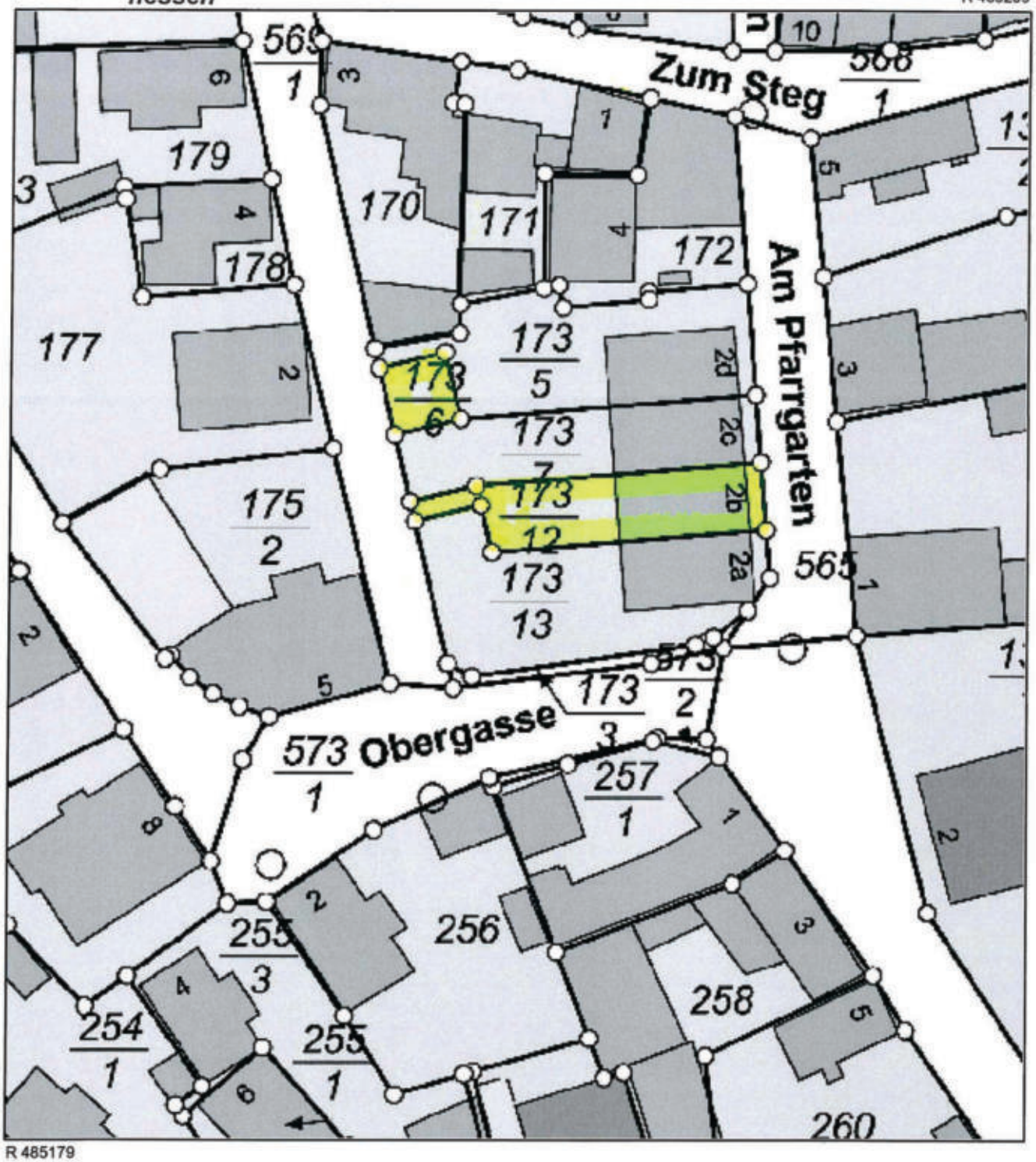

Anlage 4
Albanusgewann
Topfkaute
Windhof
Görbelheimer Grund
Görbelheimer Mühle
Im Schlauders-grund
Schutzhütte
An der Jungertshohl
Auf der Schanze
Stadtteil
Bruchenbrücken
(zu Friedberg)
Bruchenbrücken
1=Am Pfarrgarten
2=Zum Steg
3=Albert-Schweitzer-Straße
4=Kiebitzweg
5=Lerchenweg
6=Meisenweg
7=Kleiberweg
Am Dornbusch
Friedhof
Im Rad
Bahnhaus
Ortsteil
-Wöllstadt
(zu Wöllstadt)
3=Steingartenweg
4=Riedhohlweg
Wasser-hochbehälter
In den Weingärten
In den Rodtern
Auf dem Riedberg
Haingrun
Chausseehaus
3=Friedholsweg
4=Martin-Luther-Straße
5=Goethestraße
Wöllstadt
Bei der Ludwigshütte
Gewerbegebiet
"Am Kalkofen"
Nieder-Wöllstadt
Umspann-werk
Auf der Schanze
Ortsteil
Nieder-
Wöllstadt
(zu Wöllstadt)
Auf dem Weiner
Stadtteil
Ilbenstadt
(zu Niddatal)
6 = Dortelweiler Ring
7 = Schönecker Straße
8 = Vilbeler Straße
Klaranlage
Neuherberge
Lindenhof
Im Sauern
Bei den
Mauergärten
Schlagmühle
Bahnwärter
Römische
Niederlassung
Hof
Rodheimer Straße
Am Galgen
Hundskopf
Niederwiese
Waldhof
Bahnwärter
Förster-

Geoportal hessen

# KEIN AMTLICHER KARTENAUSZUG Anlage 5

R 485269

H 5572432




H 5572333

R 485179

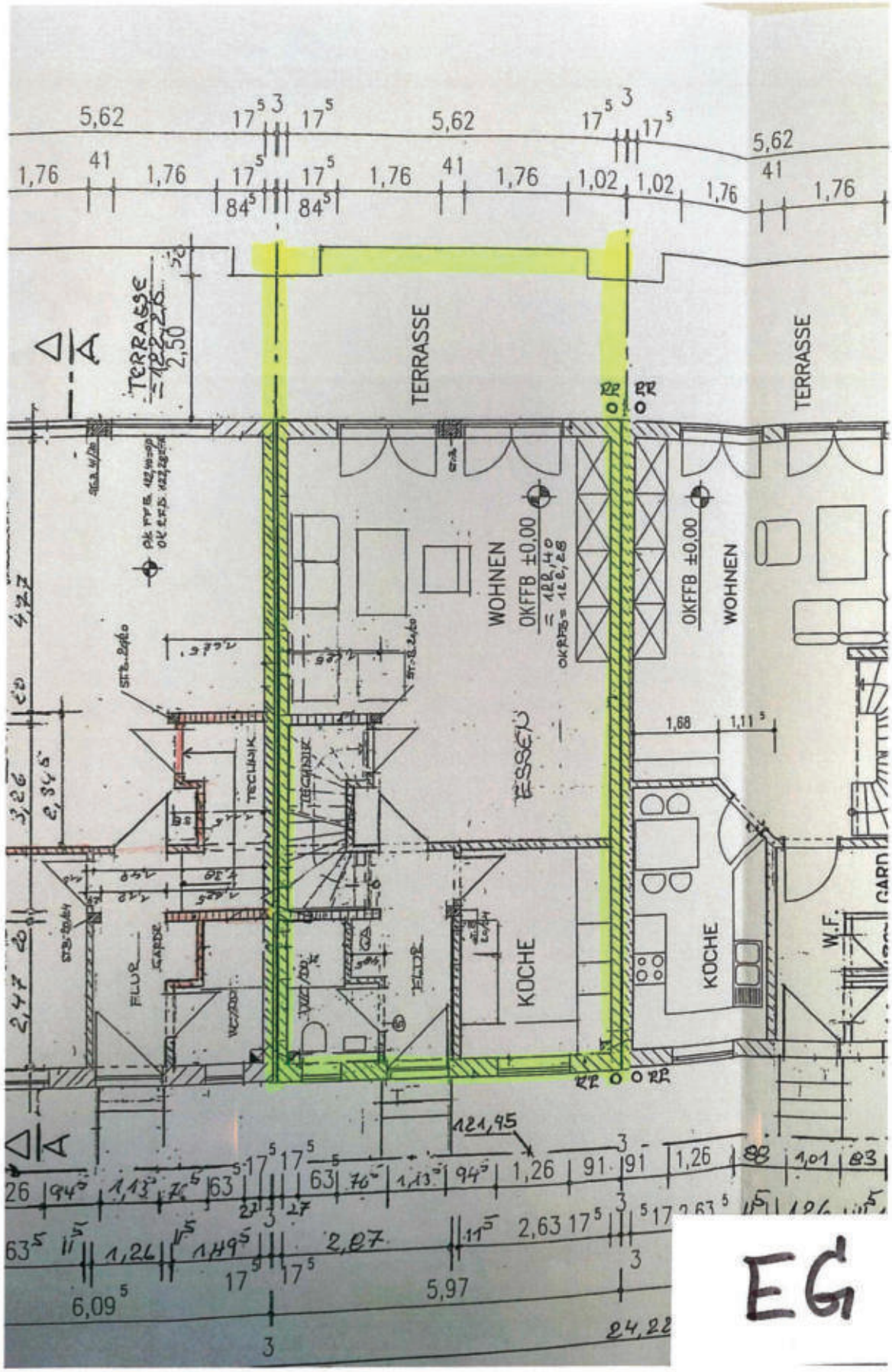
**Datum:** 2.1.2026 **Maßstab:** 1 : 500

**Notiz:**

Die Erstellung, die Nutzung sowie die Vervielfältigung des Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen des/der jeweiligen Geodateninhaber/s erlaubt. Die Bedingungen sind den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) zu entnehmen.

www.geoportal.hessen.de

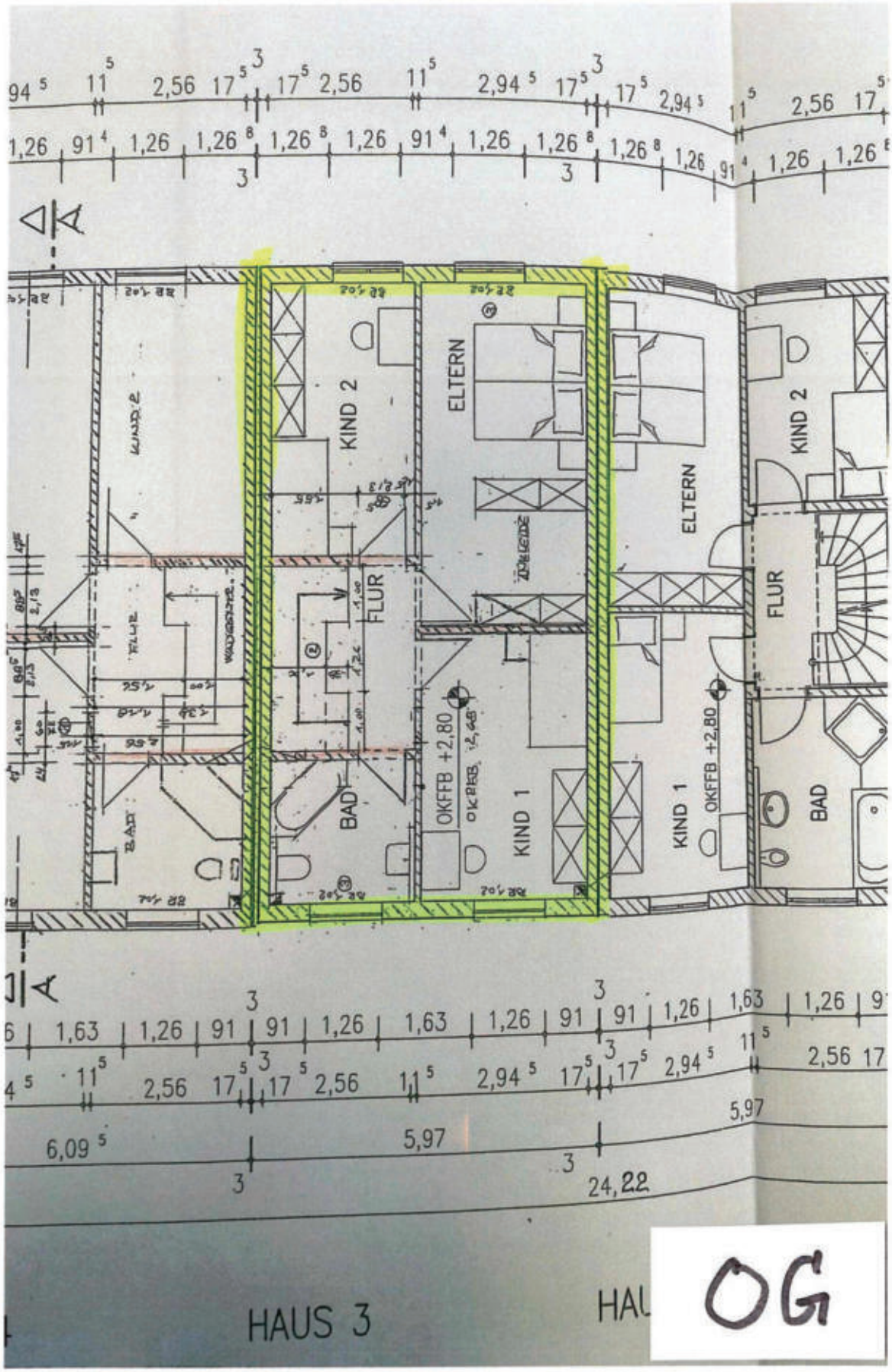
Anlage 6



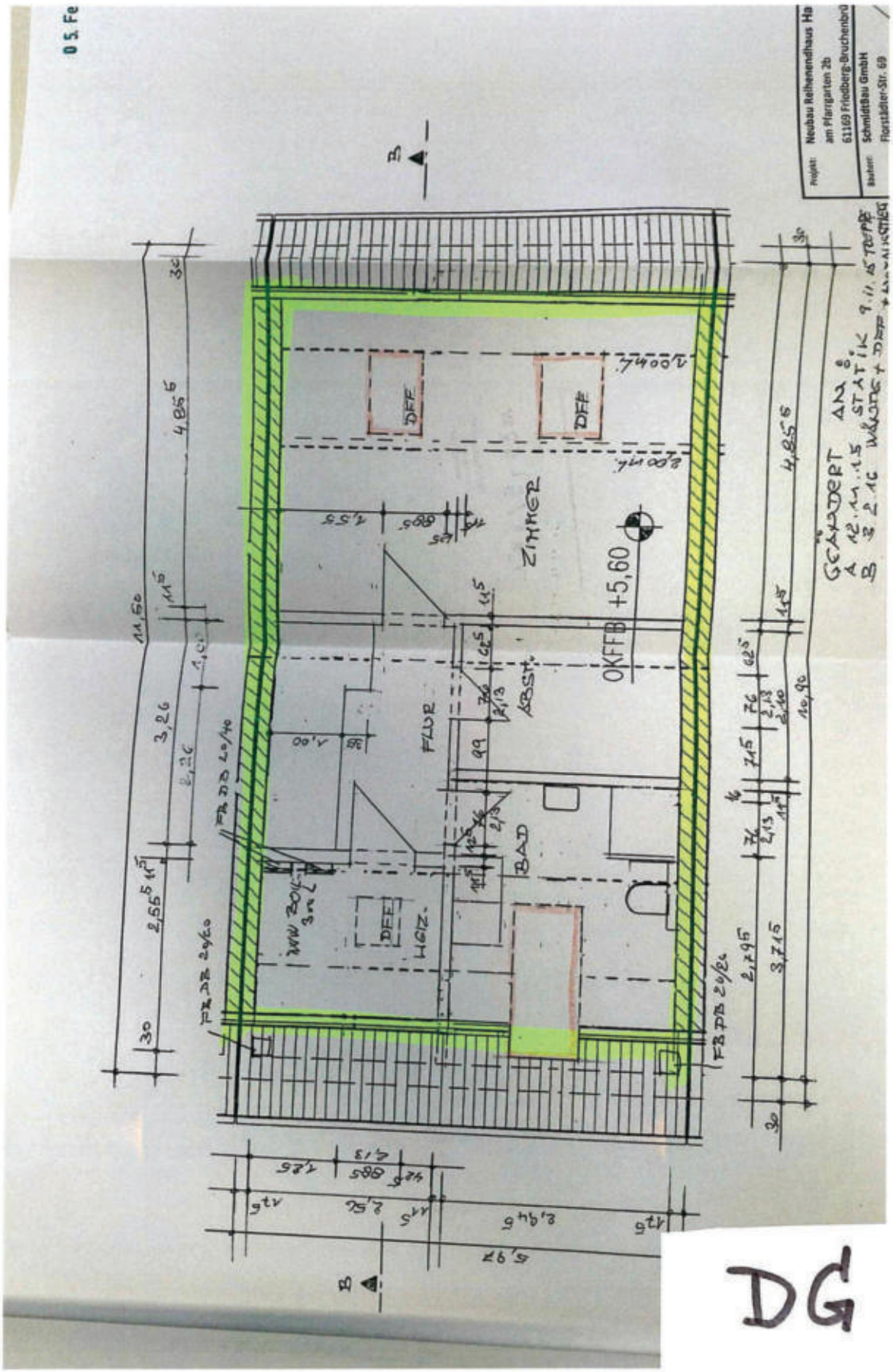
TERRASSE
TERRASSE
TERRASSE
WOHNEN
WOHNEN
OKFFB ±0,00
OKFFB ±0,00
ESSEN
KOCHE
KOCHE
W.F.
FLUR
FLUR
TECHNIK
TECHNIK
5,62
5,62
5,62
1,76
1,76
1,76
1,76
1,02
1,02
1,76
1,76
2,50
1,68
1,11
121,45
1,26
1,26
2,63
2,87
5,97
6,09
24,22


EG

Anlage 6.1


KIND 2
ELTERN
FLUR
BAD
OKFFB +2,80
KIND 1
ELTERN
KIND 2
FLUR
KIND 1
OKFFB +2,80
BAD
HAUS 3
OG

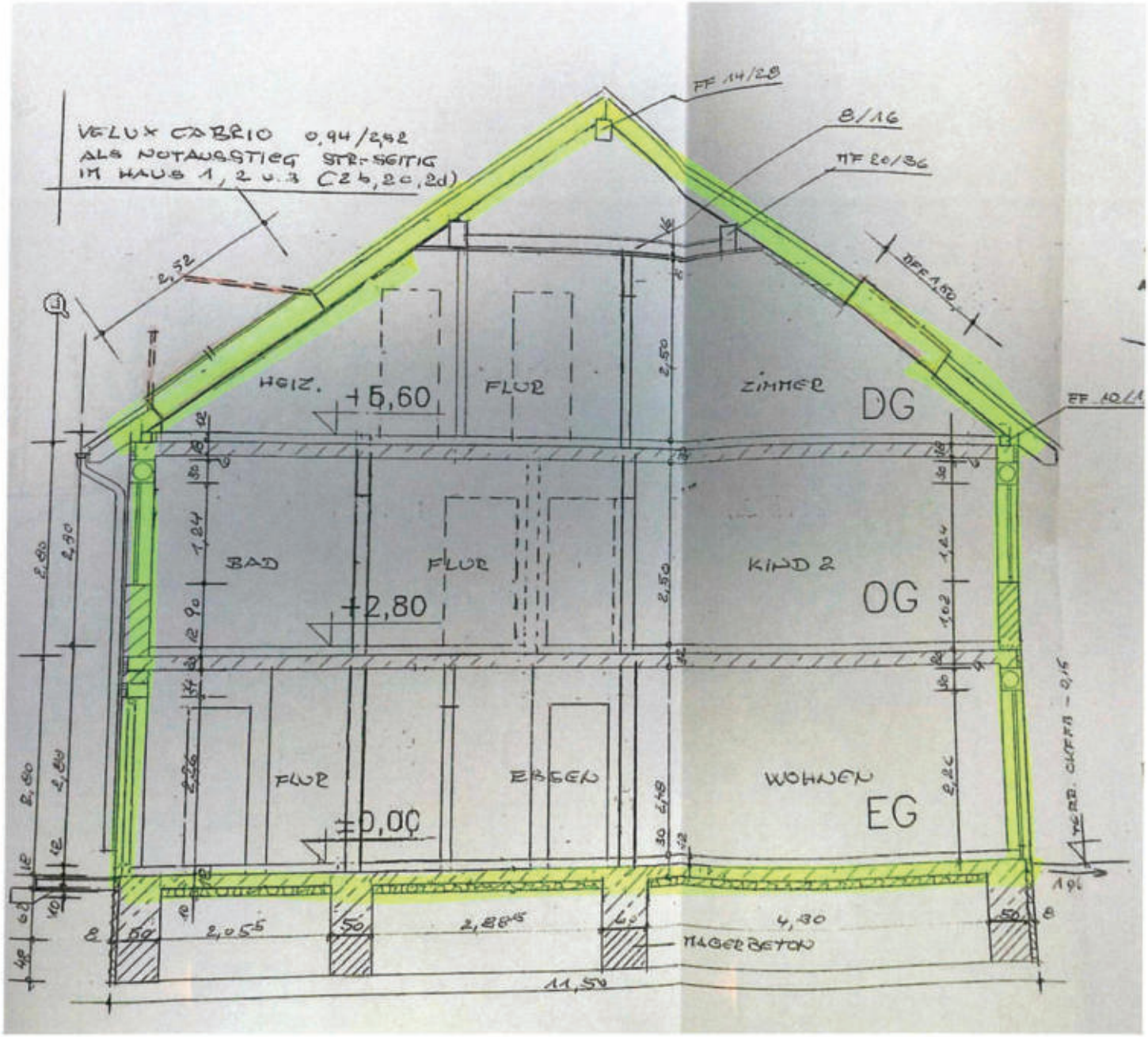
Anlage 6.2



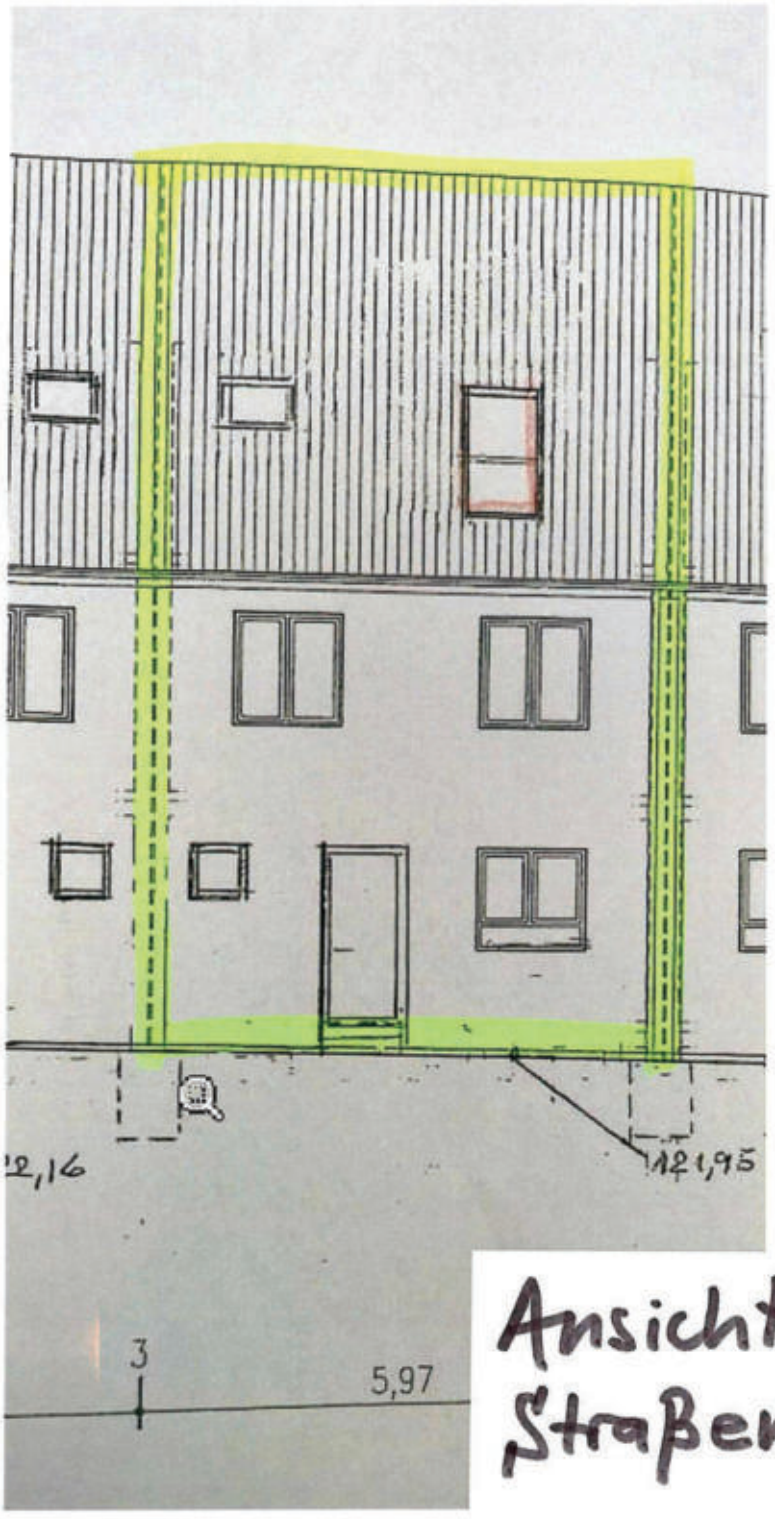
Projekt: Neubau Reihenendhaus Ha
am Pfarrgarten 2b
61169 Friedberg-Bruchenbrü
Bauherr: SchmidtBau GmbH
Florstädter-Str. 69
ZIMMER
FLUR
BAD
HGIZ.
ABSH.
DFF
OKFFB +5,60
GEÄNDERT AM:
A 12.11.15 STATIK 9.11.15 TREPPE
B 3.2.16 WÄNDE + DFF + ...


DG

Anlage 6.3


VELUX CABRIO 0,94/2,52
ALS NOTAUSSTIEG STR-SEITIG
IM HAUS 1, 2 U. 3 (C2b, 2c, 2d)
FF 14/28
8/16
FF 20/36
FFE 1,50
2,52
HEIZ.
+5,60
FLUR
ZIMMER
DG
BAD
FLUR
KIND 2
OG
+2,80
FLUR
ESSEN
WOHNEN
EG
±0,00
2,05
2,88
4,30
MAGERBETON
11,50

Anlage 6.4




Ansicht Straßenseite

Anlage 6.5




Ansicht Gartenseite

Einfam.-Reihenmittelhaus mit 2 separaten Aussenstellplätzen,
Am Pfarrgarten 2b, 61169 Friedberg/Hessen - Bruchenbrücken



Bild 001 28.01.2026 11:38:41



Bild 002 28.01.2026 11:40:06

Einfam.-Reihenmittelhaus mit 2 separaten Aussenstellplätzen,
Am Pfarrgarten 2b, 61169 Friedberg/Hessen - Bruchenbrücken



Bild 003 28.01.2026 11:37:53



Bild 004 28.01.2026 11:39:50

Einfam.-Reihenmittelhaus mit 2 separaten Aussenstellplätzen,
Am Pfarrgarten 2b, 61169 Friedberg/Hessen - Bruchenbrücken



Bild 005 28.01.2026 11:19:35



Bild 006 28.01.2026 11:19:29

Einfam.-Reihenmittelhaus mit 2 separaten Aussenstellplätzen,
Am Pfarrgarten 2b, 61169 Friedberg/Hessen - Bruchenbrücken



Bild 007 28.01.2026 11:26:04



Bild 008 28.01.2026 11:21:13

Einfam.-Reihenmittelhaus mit 2 separaten Aussenstellplätzen,
Am Pfarrgarten 2b, 61169 Friedberg/Hessen - Bruchenbrücken



Bild 009 28.01.2026 11:24:57



Bild 010 28.01.2026 11:25:08