

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Datum: 10.10.2025
Az.: 7 K 11/25

GUTACHTEN

27/2025 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für die **Grundstücke in 63691 Ranstadt – Bobenhausen**
A – Frankfurter Straße 46, bebaut mit Einfamilienhaus und Nebengebäuden
B – In den Kräutergärten, Gartenland



Die **Verkehrswerte der Grundstücke**
wurden zum **Stichtag 07.10.2025** ermittelt mit rd.

A – 217.000,00 €

B – 8.000,00 €

PDF-Version

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten inklusive 7 Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzbeschreibung der Objekte.....	3
1.1	A - bebaut	3
1.2	B - 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	A - bebaut	6
4.2	B - Gartenland (soweit abweichend von A - bebaut).....	8
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
5.1	Vorbemerkungen	9
5.2	A - bebaut	9
5.3	B - Gartenland	12
6	Verkehrswertermittlung.....	13
6.1	Grundstücksdaten.....	13
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
6.3	Bodenwertermittlung.....	14
6.4	Sachwertermittlung A – bebaut.....	15
6.5	Ertragswertermittlung A – bebaut	16
6.6	Erläuterungen zu den Wertansätzen	17
6.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen A - bebaut.....	20
6.8	Verkehrswertermittlung B – Gartenland	20
6.9	Verkehrswerte.....	21
7	Schlussbemerkungen	22
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	23
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	23
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	23
9	Anlagen.....	24
9.1	Straßenkarte	24
9.2	Stadtplan.....	25
9.3	Liegenschaftskarte	26
9.4	Grundriss-Skizzen	27
9.5	Fotos.....	29
9.6	Bruttogrundflächenberechnung.....	35
9.7	Wohn- und Nutzflächenberechnung	36

1 Kurzbeschreibung der Objekte

1.1 A - bebaut

Adresse:	63691 Ranstadt – Bobenhausen, Frankfurter Straße 46
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bobenhausen, Blatt 630, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Bobenhausen, Flur 1, Flurstück 61 (361 m ²)
Bebauung:	Wohnhaus: Baujahr vermutlich vor 1900 / Kernsanierung 2015 Teilkeller, teilausgebautes EG / OG / teilausgebautes DG Wohnfläche ca. 97 m ²
	Werkstatt: vermutlich ursprünglich Scheune / Stall Umbau 1976, ca. 2004 – 2015 Wohnnutzung eingeschossig mit Dachraum Nutzfläche ca. 89 m ²
	Schuppen: einfacher, massiver Anlehnschuppen Nutzfläche ca. 11 m ²
Bodenrichtwert:	40,00 €/m ² (zum Stichtag 01.01.2024)
Wertermittlungsstichtag:	07.10.2025
Verkehrswert:	rd. 217.000,00 €

1.2 B – Gartenland

Adresse:	63691 Ranstadt – Bobenhausen, In den Kräutergärten
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bobenhausen, Blatt 630, lfd. Nr. 7
Katasterangaben:	Gemarkung Bobenhausen, Flur 1, Flurstück 303 (976 m ²)
Bebauung:	Schuppen, Gartenhaus
Bodenrichtwert:	1,00 €/m ² (zum Stichtag 01.01.2024)
Wertermittlungsstichtag:	07.10.2025
Verkehrswert:	rd. 8.000,00 €

2 Zu den Fragen des Gerichts

Mieter bzw. Pächter:	nicht vorhanden
Verwalter nach Wohnungseigentumsgesetz:	nicht vorhanden
Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden
Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen:	PKW-Hebebühne (unbewertet)
Verdacht auf Hausschwamm:	nicht erkennbar
baubehördlichen Einschränkungen / Beanstandungen:	nicht bekannt
Energieausweis:	nicht vorhanden
Altlasten:	nicht bekannt

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Auftrag vom 15.09.2025

3.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 07.10.2025 Tag der Ortsbesichtigung,
entspricht Qualitätsstichtag

Teilnehmer am Ortstermin:

- die Sachverständige
- der Eigentümer

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.09.2025
(nur Bestandsverzeichnis und Abt. II)
- Liegenschaftskarte vom 05.06.2025
- Baulastauskunft vom 31.07.2025

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte
und Unterlagen beschafft:

- Straßenkarte und Stadtplan (OpenStreetMap, online)
- Bodenrichtwert (BORIS Hessen, online)
- Denkmalschutz (DenkXweb, online)
- Bebauungsplan, Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
(Gemeinde Ranstadt, per E-Mail am 29.09.2025)
- Aufmaß-Skizzen (Eigentümer)
- Grundriss-Skizzen (selbst)
- Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnungen (selbst)
- Vergleichsmieten (MIKA, online)
- Immobilienmarktberichte 2025 für den Wetterau- und Main-
Kinzig-Kreis und für Südhessen

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 A - bebaut

4.1.1 Lage

Großräumige Lage

Bundesland / Landeshauptstadt	Hessen / Wiesbaden
Kreis:	Wetteraukreis
Ort:	Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Bobenhausen
nächstgelegene größere Städte:	Frankfurt / Hanau / Gießen / Fulda
Bundesstraßen:	B 275 / B 457
Bushaltestelle:	im Ort
Autobahnzufahrt:	Florstadt (A45)
Bahnhof:	Ranstadt
Flughafen:	Frankfurt am Main

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	gewachsener Ortskern, an Ortsdurchfahrt
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	historisch gewachsene, dörfliche Struktur größtenteils mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar
Beeinträchtigungen:	keine bekannten
Topografie:	nahezu eben

4.1.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	unregelmäßig, kompakt, Größe 361m ²
-------------------	--

4.1.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und Ausbau:	Landstraße / Ortsdurchfahrt Fahrbahn und beiderseitige Gehwege aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	vermutlich übliche: elektrischer Strom, Trinkwasser, Kanal, Telefon
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung durch eigene und Nachbargebäude
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.

4.1.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: keine wertrelevanten

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

4.1.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine

Denkmalschutz: besteht nicht

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: lt. Regionalplan Südhessen: gemischte Baufläche

Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjekts existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bauordnungsrecht

Für das Wohnhaus waren keine Bauunterlagen vorhanden. Für den Umbau des Nebengebäudes existiert ein Bauschein aus 1976, die Pläne hierzu sind inzwischen überholt.

Im Gutachten wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4.1.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand frei
bezüglich Erschließungseinrichtungen:

4.1.7 Aktuelle Nutzung und Vermietungssituation

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

4.2 B – Gartenland (soweit abweichend von A – bebaut)

4.2.1 Lage

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	östlicher Ortsrand, an Ortsdurchfahrt, stirnseitig an Laisbach angrenzend
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	dörfliche Struktur bzw. vergleichbare Gartengrundstücke
Beeinträchtigungen:	keine bekannten
Topografie:	nahezu eben

4.2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	rechteckig, langgestreckt, Größe 976 m ²
-------------------	---

4.2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und Ausbau:	von Nordwesten: massive Fußgängerbrücke über den Laisbach von Südosten: schmaler Weg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	vermutlich einfache Stromversorgung,

4.2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:	lt. Regionalplan Südhessen: Flächen der Land- und Forstwirtschaft
----------------------	--

Bauordnungsrecht

Bauunterlagen waren nicht vorhanden.
Im Gutachten wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4.2.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand:	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
----------------------	---------------------------------------

4.2.6 Aktuelle Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück wird vom Eigentümer als Garten- und Freizeitgrundstück genutzt.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen

Die grenzständigen Fassaden konnten nicht besichtigt, verkleidete Bereiche der Fachwerk-konstruktion nicht eingesehen werden. Im Gutachten wird unterstellt, dass hier keine wertrelevanten Besonderheiten vorhanden sind.

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 - bebaut

ehemalige landwirtschaftliche Hofreite

5.2.1 Wohnhaus

Baujahr vermutlich vor 1900

lt. Eigentümer 2015 kernsaniert, Heizung aus 2004

ca. 25% unterkellert / unvollständig ausgebautes EG / OG / teilausgebautes DG

teilweise fehlende Fertigstellung bzw. unsaubere Detailausbildungen

nicht barrierefrei

Konstruktion

KG	Bruchsteinkeller Stahlkappendecke ca. 2004 nachträglich mit Stahlträger unterfangen
EG – DG	größtenteils historisches Fachwerk, mit Holzbalkendecken lt. Eigentümer mit Gasbetonsteinen ausgemauert, einzelne Balken erneuert im EG vermutlich teilweise Bruchsteinmauerwerk mit Stahlkappendecke
Dach	2015 komplett erneuert ca. 30 – 45 Grad geneigtes Satteldach ohne DrempeI bzw. Aufbauten

Fassade

allgemein	nur soweit erkennbar, da Nachbarseiten nicht einsehbar
Wand	größtenteils Sichtfachwerk, teilweise Putz, teilweise Auf-Putz-Installation Überarbeitung der Fachwerkfassade erforderlich, einzelne Holzbauteile stark verwittert
Fenster	größtenteils Kunststoff mit Isolierglas, Außenfensterbänke aus Blech keine Rollläden

Haustür	einflügelig aus Kunststoff mit Isolierglasausschnitten
Dach	Betondachsteine, ca. 10 cm Zwischensparrendämmung Entwässerung aus Zinkblech

Besondere Bauteile

Vordach	ca. 30 m ² aufgeständertes Pultdach mit transparenten Kunststoffplatten
Eingangstreppe / Kelleraußentreppe	ca. 8 Steigungen aus Rohbeton mit Massivbrüstung

Innenausstattung Wohnräume

größtenteils	Raumhöhe ca. 2,10 – 2,20 m, unter Unterzügen niedriger Bodenfliesen, teilweise Laminatboden Sichtfachwerk, Wandputz bzw. Wandtapete sichtbare Deckenbalken, Paneele, Deckenputz, mehrfach Einbauspots diverse Fensterbänke, teilweise fehlend massive Füllungstüren im Landhausstil teilweise unsaubere Detailausbildung	
EG	Flur	Treppe aus provisorischen Holzbohlen auf geschweißter Stahlkonstruktion Geländer fehlt
	Küche	Einbauküche vor Fliesenspiegel Stolperfalle durch tiefergelegten Boden vor Küchenzeile
	HAWI / WC	raumhoch Wandfliesen, leichte Trennwand Aufstellraum für Waschmaschine und Trockner Stand-WC mit Wandspülkasten, Waschbecken
OG	Flur 1	Bodenbelag fehlt Treppe zum nicht ausgebauten DG wie Treppe aus EG
	Wohnen	älterer, nachträglich abgeschliffener Dielenboden
	Bad	innenliegend mit elektrischer Lüftung Holzboden, raumhoch Wandfliesen, gefliestes Wandbild WC, Waschbecken, Eckbadewanne, geräumige Eckdusche mit Glasabtrennung Handtuchrockner
DG	Schlafen	über Wohnen, Raumhöhe ca. 0,40 – 2,40 m nach Hessischer Bauordnung wegen zu geringer Raumhöhe kein Wohnraum Zugang über eingestemmte Holzstiege mit Holzgeländer aus ca. 1950er Jahren Feuchteschäden an Dachflächenfenstern

Innenausstattung nicht ausgebaute Räume

größtenteils	soweit erkennbar, Rohbauzustand	
KG	Keller	Raumhöhe bis ca. 1,65 m, Zugang von außen, Aufstellraum für Heizungsanlage
EG	Nebenraum	unter Wohnen, unbesichtigt
DG	Dachboden	ursprünglich zum Ausbau vorgesehen

Technik

Heizung	Baujahr 2004: Öl-Zentralheizung Fa. SIEGER Brennerabdeckung war beim Ortstermin geöffnet, lt. Eigentümer da aktuell Ölversorgung über Kanister 3 x 600 Liter Sicherheitstanks Fa. ROTEX (Tank im Tank)
	Baujahr 2015: Rohinstallation Flachheizkörper mit Thermostatventilen Solarthermie mit 1.000 Liter Pufferspeicher Holzofen mit Wassertasche im EG
Elektro / Sanitär	Stand ca. 2015
Sanitär	Regenwassernutzung für WC-Spülungen (5.000 Liter-Zisterne im Hof)

Energieeffizienz

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

5.2.2 Werkstatt

vermutlich ursprünglich Stall / Scheune
ca. 1976 umgebaut, ca. 2004 – 2015 als Wohnung genutzt, aktuell Hobbywerkstatt

Konstruktion

Massivbau mit Zwischendecke und flach geneigtem Satteldach,
über Rolltor 2017 angehoben

Fassade

allgemein	nur soweit erkennbar, da Nachbarseiten nicht einsehbar
Wand	Putz mit Anstrich, stellenweise unvollständig
Fenster	Glasbausteine
Tür	wie Wohnhaus
Tore	einfaches, zweiflügeliges Garagentor hohes Rolltor aus Stahl mit Elektroantrieb
Dach	2015 erneuert, vergleichbar mit Wohnhaus

Innenausstattung

größtenteils	Estrichboden glatter Wandputz mit Anstrich diverse Deckenpaneelle
Hauptraum	offen bis unter Dach, Schräge mit Holzfaserplatten und Anstrich Technik für Photovoltaikanlage, PKW-Hebebühne (unbewertet)
DU/ WC	innenliegend mit elektrischer Lüftung großformatige Boden- und bis raumhoch Wandfliesen Gipskartondecke mit Einbauspots bodengleiche Dusche ohne Abtrennung / WC und Urinal an Vorwand

Technik

Heizung Fußbodenheizung über Anlage im Wohnhaus

Elektro / Sanitär
 Stand ca. 2004

Energieeffizienz

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

5.2.3 Außenanlagen

veraltet: Holzlattenzaun auf Mauersockel, breites Hoftor in verzinktem Rahmen
 einfacher, massiver Anlehnschuppen mit Pultdach (ohne Innenbesichtigung)

aus 2017: Hof aus Betonpflaster
 Entwässerungskanalleitungen mit mechanischen Rückstauklappen

Sonstige übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Alter und Zustand unklar) werden unterstellt.

5.3 B - Gartenland

5.3.1 Außenanlagen

Grasland, Grabland, hoher Nadelbaum
Gartenweg aus großformatigen Betonplatten, gepflasterter Sockel für aufblasbaren Pool
Maschendrahtzaun an Betonpfosten, einfache Lattenzäune

5.3.2 Bebauung

Schuppen diverse, einfache Blechschuppen
 teilweise Aufstellraum für mit Schwimmbadtechnik

Gartenhaus nur von außen besichtigt
 vermutlich ehemaliges Hühnerhaus
 massiv mit einfachem Ziegeldach
 einfache Einbauküche (Wasser über Pumpe aus Kanister)
 Vorplatz gepflastert mit Überdachung aus aufgeständertem Pultdach

Pool unbewertet, da nicht fest eingebaut

6 Verkehrswertermittlung

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die **Verkehrswerte** für die **Grundstücke in 63691 Ranstadt – Bobenhausen**

A – Frankfurter Straße 46, bebaut mit Einfamilienhaus und Nebengebäuden

B – In den Kräutergärten, Gartenland

zum **Stichtag 07.10.2025** ermittelt:

6.1.1 A - bebaut

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Bobenhausen</i>	<i>630</i>	<i>2</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Bobenhausen</i>	<i>1</i>	<i>61</i>	<i>361 m²</i>

6.1.2 B - Gartenland

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Bobenhausen</i>	<i>630</i>	<i>7</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Bobenhausen</i>	<i>1</i>	<i>303</i>	<i>976 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 – bebaut:

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 – Gartenland

Der Verkehrswert ergibt sich aus dem Bodenwert zuzüglich der Außenanlagen mit Bebauung

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 - bebaut

Der **Bodenrichtwert** (BRW) beträgt **40,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Qualität	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	gemischte Baufläche
Beitragszustand	=	erschließungsbeitragsfrei
Fläche des Richtwertgrundstücks	=	500 m ²

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.

Eine zeitliche Entwicklung zwischen Stichtag des Bodenrichtwerts und Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar, Der Vorteil „kleinere Fläche“ wiegt den Nachteil „eingeschränkte Bebaubarkeit“ auf.

Der Bodenrichtwert kann somit als relativer Bodenwert übernommen werden.

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag:

$$\text{Grundstücksgröße} \times \text{Bodenrichtwert} = 361 \text{ m}^2 \times 40,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{14.440,00 \text{ €}}$$

6.3.2 B – Gartenland

Das Bodenrichtwertgrundstück ist als Land- und forstwirtschaftliche Fläche definiert:

Der **Bodenrichtwert** (BRW) zum **Stichtag 01.01.2024** beträgt

- je **1,00 €/m²** für **Ackerland und Grünland**
- **0,70 €/m²** für **forstwirtschaftliche Fläche**

Entsprechend der Lage innerhalb des Ortes und der tatsächlichen Nutzung wird das Grundstück als hausnahes Gartenland betrachtet. Im aktuellen Immobilienmarktbericht für den Wetterau- und Main-Kinzig-Kreis ist hier für die Gemeinde Ranstadt ein Richtwert von 5,00 €/m² angegeben.

Der Nachteil „Übergröße“ wiegt hier den Vorteil „Zugang von zwei Seiten und ggf. in Teilflächen nutzbar“ auf.

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag:

$$\text{Grundstücksgröße} \times \text{Bodenrichtwert hausnahes Gartenland} = 976 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{4.880,00 \text{ €}}$$

6.4 Sachwertermittlung A – bebaut

Gebäude	Wohnhaus	Werkstatt	
Berechnungsbasis			
Bruttogrundfläche (BGF)	234	111	m ²
Baupreisindex (BPI) zum 07.10.2025	189	189	
Normalherstellungskosten			
NHK im Basisjahr	755,00	700,00	€/m ² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.426,95	1.323,00	€/m ² BGF
Herstellungskosten			
Normgebäude	333.906,30	146.853,00	€
besondere Bauteile	16.000,00	0,00	€
besondere Einrichtungen	-10.000,00	0,00	€
Gebäudeherstellungskosten	339.906,30	146.853,00	€
Baukostenregionalfaktor	1,00	1,00	
Alterswertminderung (linear)			
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70	60	Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	48	25	Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,69	0,42	
vorl. Sachwert Wohnhaus und Schuppen	233.078,61	61.188,75	€

vorl. Sachwert Wohnhaus und Werkstatt		294.267,36 €
vorl. Sachwert der Außenanlagen inkl. Schuppen	+	14.713,37 €
vorl. Sachwert aller Anlagen		308.980,72 €
beitragsfreier Bodenwert	+	14.440,00 €
vorläufiger Sachwert		323.420,72 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,74
marktangepasster vorl. Sachwert		239.331,34 €
bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	21.000,00 €
Sachwert		218.331,34 €
	rd.	218.000,00 €

6.5 Ertragswertermittlung A – bebaut

Mieteinheit Nutzung	Fläche bzw. Anzahl (m ²) bzw. (Stück)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²) bzw. (€/Stück)	monatlich (€)	jährlich
Wohnhaus EG-OG	97	6,85	664,45	7.973,40 €
DG-Ausbau	15	3,50	52,50	630,00 €
Werkstatt	89	3,00	267,00	3.204,00 €
Schuppen	1	10,00	10,00	120,00 €
2 Stellplätze	2	15,00	30,00	360,00 €
Summe			1.023,95	12.287,40 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten)		12.287,40 €
Verwaltungskosten	406,00 €	
Instandhaltungskosten	2.013,00 €	
Mietausfallwagnis	305,00 €	
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	-	2.724,00 €
jährlicher Reinertrag	=	9.563,40 €
Reinertragsanteil des Bodens (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)		
2,75 % von	14.440,00 €	-
		397,10 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	9.166,30 €
Kapitalisierungsfaktor (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei Liegenschaftszinssatz	2,75 %	
und Restnutzungsdauer	40 Jahre	x
		42,121
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	221.100,32 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	14.440,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	235.540,32 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	21.000,00 €
Ertragswert	=	214.540,32 €
	rd.	215.000,00 €

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 / Wohn- und Nutzfläche

Bruttogrundfläche:

Die Maße wurden mittels Meßwerkzeug aus BORIS Hessen entnommen.

Wohn- und Nutzfläche:

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

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. Für das Wohnhaus ergibt sich ein Standard 2,8.

Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen

Sofern nicht bereits im Wertermittlungsansatz berücksichtigt,
überschlägig nach Sprengnetter bzw. eigenen Erfahrungswerten:

Besondere Bauteile	Herstellungskosten rd.
Vordach	12.000,00 €
Eingangstreppe + Kelleraußentreppe	4.000,00 €
Summe	16.000,00 €

Besondere Einrichtungen	Herstellungskosten rd.
Teilausbau DG	5.000,00 €
fehlender Ausbau EG	-15.000,00 €
Summe	-10.000,00 €

Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer (GND)

nach Sachwertmodell Hessen:

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

Restnutzungsdauer (RND)

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

Wohnhaus:

Das Gebäude wurde 2015 kernsaniert. Ermittlung des fiktiven Baujahrs nach Sprengetter:

Erhalten gebliebene Bauteile	Anteil (max. 20%)
Fundamente, Fassaden, Dachkonstruktion	7 von 10%
Decken	5 von 5%
tragende / nichttragende Wände	5 von 5%
	17 von 20%

Jahr der Entkernung und Erneuerung	2015
- 17% x übliche Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre)	12
fiktives Baujahr	2003

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 48 Jahren.

Werkstatt:

Aus den Daten „Umbau 1976, Ausbau 2004 und Dachdeckung 2015“ ergibt sich ein fiktives Baujahr von in etwa 1990 und bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

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

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 Mieten für die Nebengebäude und Stellplätze wurden 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	359 € =	359 €	406 €
	1 x	Werkstatt (wie Garage)	x	47 € =	47 €	
Instandhaltung	97,00 m ²	Wohnfläche EG-OG	x	14 € =	1.358 €	2.013 €
	15,00 m ²	DG-Ausbau	x	14 € =	210 €	
	89,00 m ²	Nutzfläche Werkstatt	x	5 € =	445 €	
Mietausfallwagnis	8.603,40 €	Rohertrag Wohnen	x	2% =	172 €	305 €
	3.324,00 €	Rohertrag Werkstatt + Schuppen	x	4% =	133 €	
Summe						2.724 €
Anteil am Rohertrag						22%

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.

Fehlende Fertigstellung / Modernisierungsbesonderheiten	
Fehlende Fertigstellung Innenausbau Wohnung ca.	20.000,00 €
Überarbeitung / Fertigstellung Fassade ca.	10.000,00 €
Wertminderung rd.	30.000,00 €

Abschlag am Vergleichsmietwert Wohnhaus EG-OG	
Jahresrohertrag Wohnen EG-OG	7.973,40 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten (22%)	- 1.754,15 €
Jahresreinertrag Wohnen EG-OG	6.219,25 €
Abschlag für unüblich niedrige Räume	x 10,0%
	621,93 €
Barwertfaktor (siehe Ertragswertverfahren)	x 24,121
Wertminderung rd.	15.000,00 €

Photovoltaikanlage - überschlägige Barwertermittlung	
Baujahr 2024 / übliche Laufzeit 20 Jahre / Restnutzungsdauer 19 Jahre	
Anlage mit 10 kWp x rd. 1.000 kWh / (kWp x Jahr) (lt. Solarkataster Hessen) = rd. 10.000 kWh/Jahr	
üblicher Verbrauch bei 2 Person in EFH	
rd. 3.500 kWh x 40 ct/kWh (lt. Stat. Bundesamt)	rd. 1.400,00 €
Einspeisevergütung	
rd. 6.500 kWh x 8,11 ct/kWh (lt. EEG 2024)	rd. 527,15 €
Jährlicher Nettoertrag	rd. 1.927,15 €
ca. 15% Bewirtschaftungskosten (nach Troff)	-289,07 €
jährlicher Reinertrag	1.638,08 €
Kapitalisierungsfaktor bei Zinssatz 6% (nach Troff) und Restnutzungsdauer 19 Jahre	x 14,646
Barwert	23.991,28 €
Wertsteigerung rd.	24.000,00 €

BOG GESAMT rd.	-21.000,00 €
-----------------------	---------------------

6.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen A - bebaut

6.7.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **218.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **215.000,00 €** 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:
 $218.000,00 \text{ €} \times 0,75 + 215.000,00 \text{ €} \times 0,25 = \text{rd. } \mathbf{217.000,00 \text{ €}}$.

6.8 Verkehrswertermittlung B – Gartenland

Bodenwert	=	4.880,00	€
Außenanlagen und Gebäude pauschal	+	3.000,00	€
Verkehrswert rd.	=	8.000,00	€

6.9 Verkehrswerte

Folgende **Verkehrswerte** für die **Grundstücke in 63691 Ranstadt – Bobenhausen** wurden zum **Stichtag 07.10.2025** ermittelt mit rd.

A – Frankfurter Straße 46, bebaut mit Einfamilienhaus und Nebengebäuden

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Bobenhausen</i>	<i>630</i>	<i>2</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Bobenhausen</i>	<i>1</i>	<i>61</i>	<i>361 m²</i>

217.000,00 €

in Worten: zweihundertsiebzehntausend Euro

B - In den Kräutergärten, Gartenland

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Bobenhausen</i>	<i>630</i>	<i>7</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Bobenhausen</i>	<i>1</i>	<i>303</i>	<i>976 m²</i>

8.000,00 €

in Worten: achttausend 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 Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Gedern, den 10. Oktober 2025



7 Schlussbemerkungen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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 3 des WPGEg vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023, Nr. 394)

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), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 27. Januar 2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 26).

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. Nov. 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

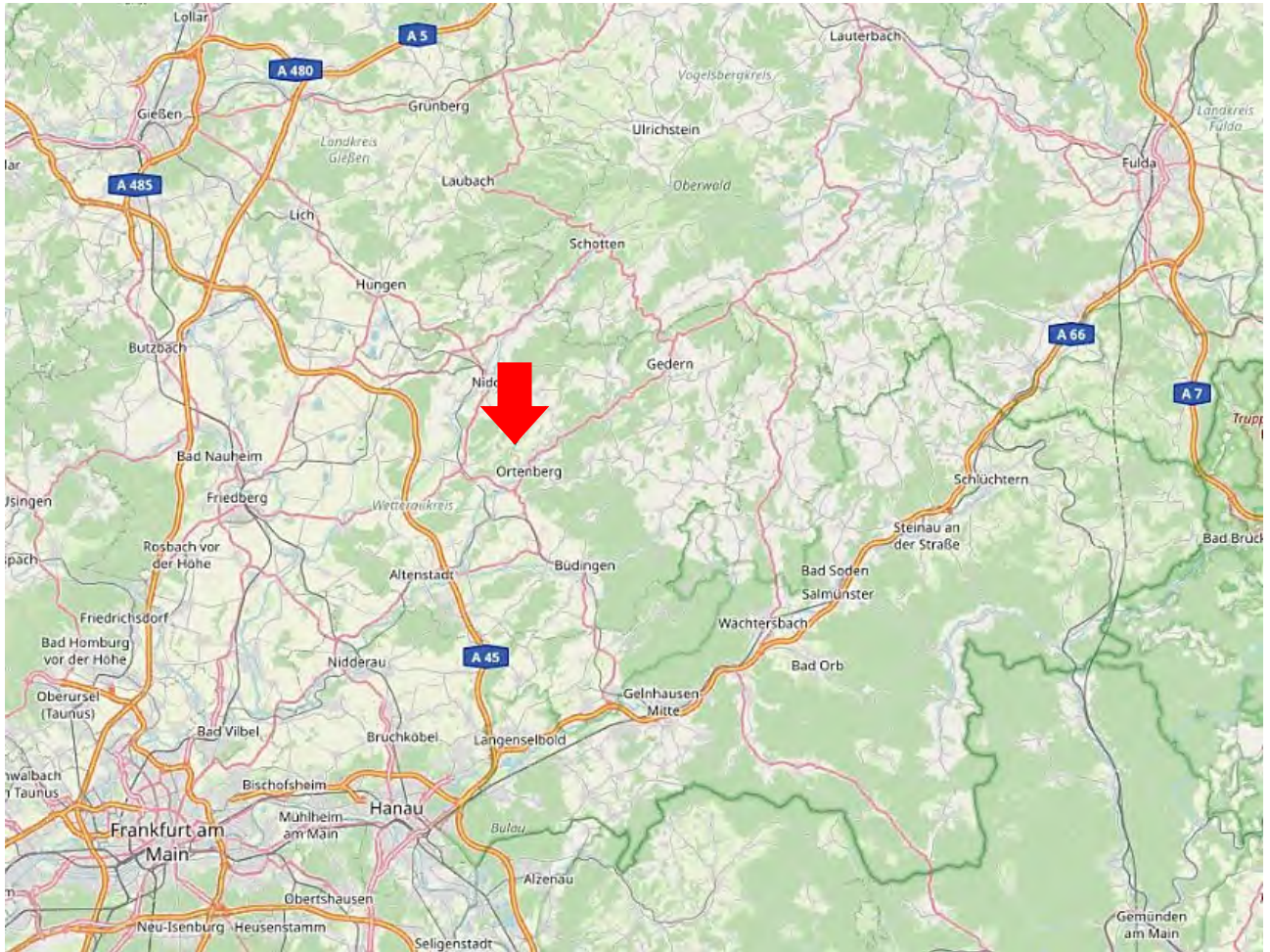
Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025

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

Herbert Troff (Seminar-script): Errichtung von Anlagen erneuerbarer Energien – Bewertungsaufgaben

9 Anlagen

9.1 Straßenkarte



Quelle: OpenStreetMap, online

9.2 Stadtplan



Quelle: OpenStreetMap, online

9.3 Liegenschaftskarte (verkleinert, markiert)



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Auszug aus dem Liegenschaftskatase

Liegenschaftskarte ~~1:1000~~

Hessen

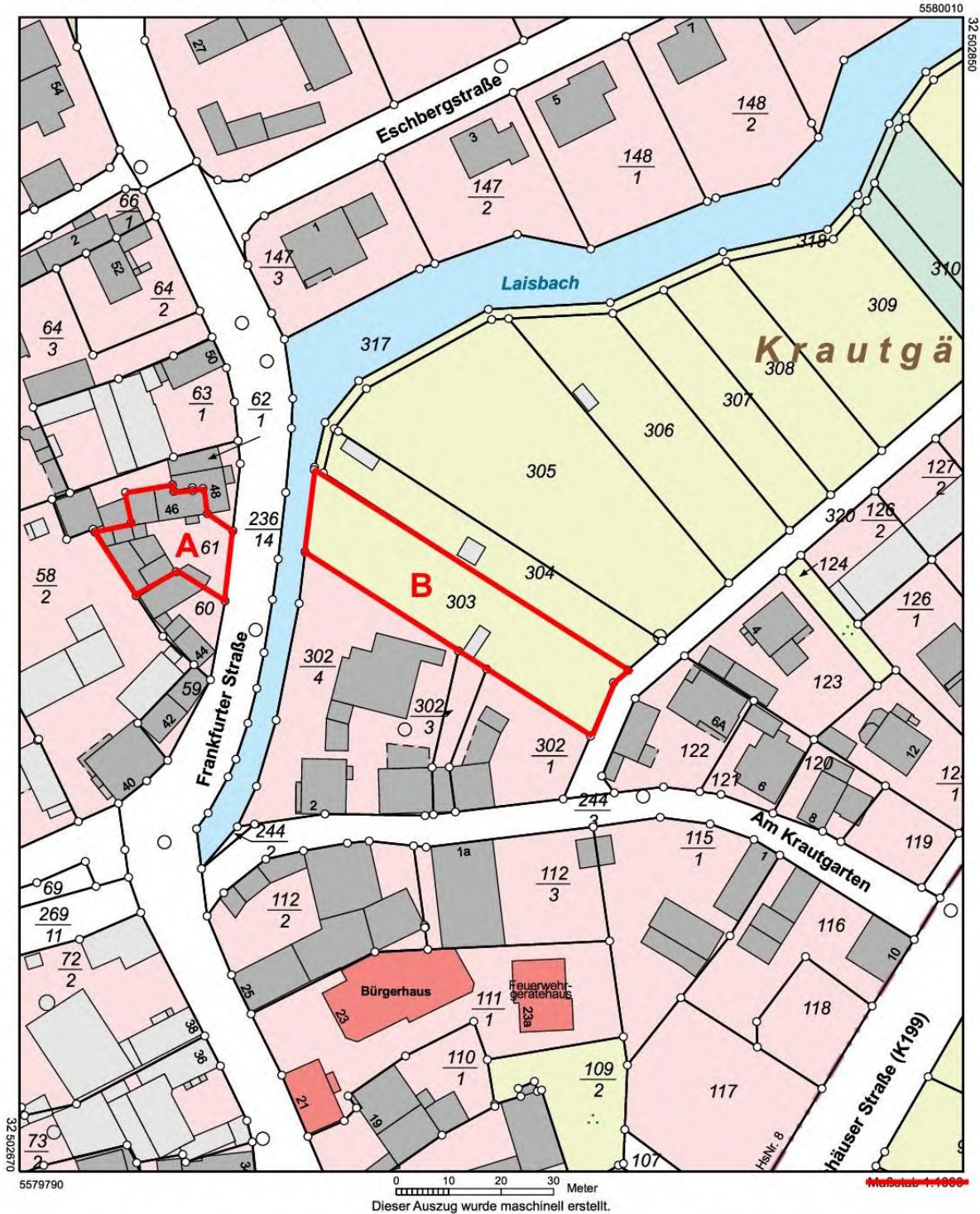
Erstellt am 05.06.2025

Antrag: 202924819-1

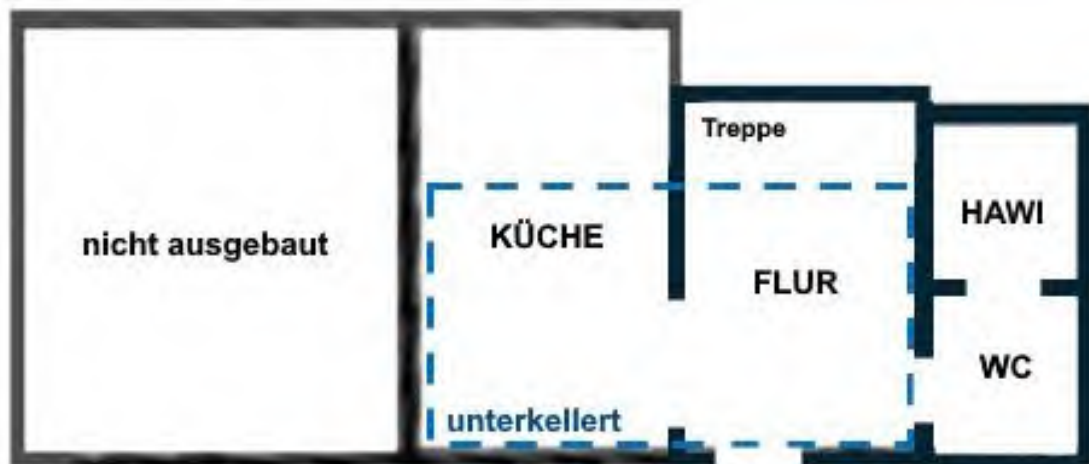
AZ: 1552/24HN

Flurstück: 303
Flur: 1
Gemarkung: Bobenhausen I

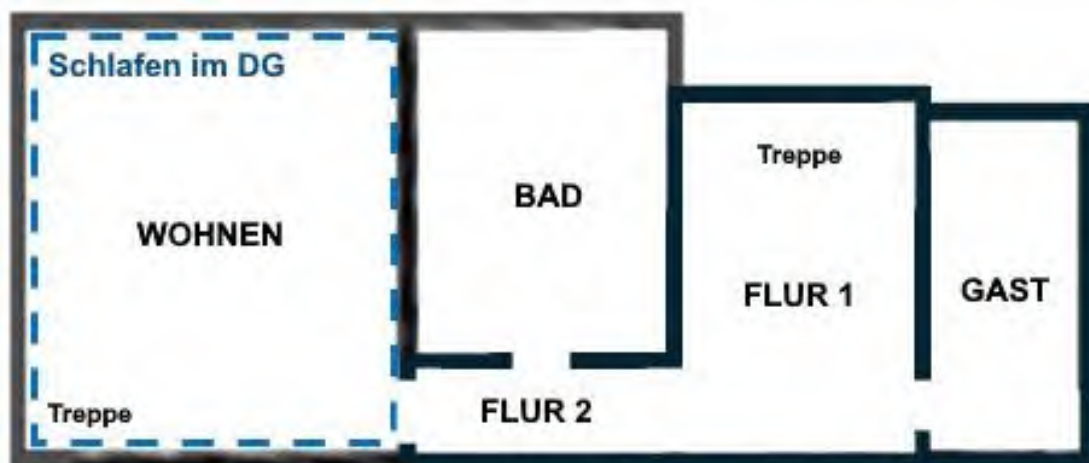
Gemeinde: Ranstadt
Kreis: Wetterau
Regierungsbezirk: Darmstadt



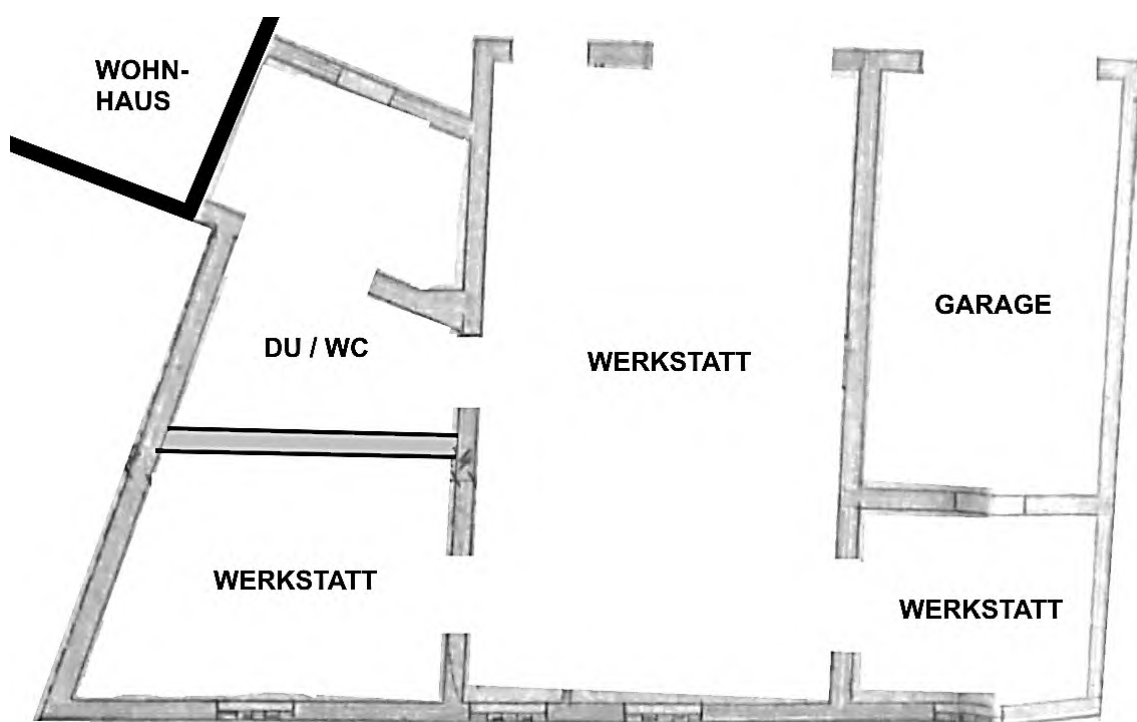
9.4 Grundriss-Skizzen (unmaßstäblich)



WOHNHAUS EG



WOHNHAUS OG



WERKSTATT

9.5 Fotos



02 – Schuppen



03 - Werkstatt



04 – Wohnhaus



05 – Eingangsbereich



06 - Kelleraußentreppe

ERDGESCHOSS:



07 – Küche



08 - Flur



09 – HAWI



10 - WC

OBERGESCHOSS:



11 + 12 – Flur 1



OBERGESCHOSS:



13 – Wohnen



14 - Bad



15 + 16 – Flur 2



17 - Gast

DACHGESCHOSS:



18 + 19 – Schlafen über Wohnen



20 + 21 – Treppe aus OG und Dachboden

KELLER:



22 + 23 - Heizungsanlage

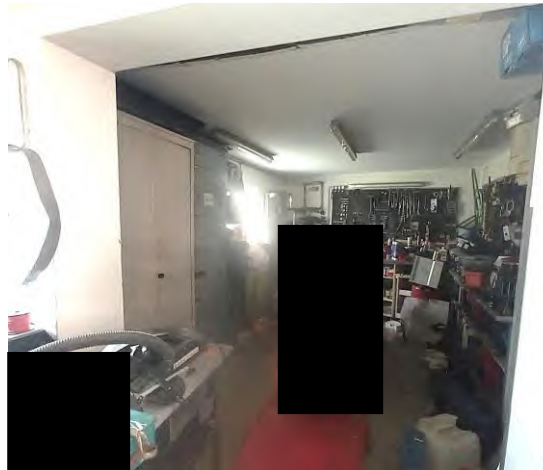
WERKSTATT:



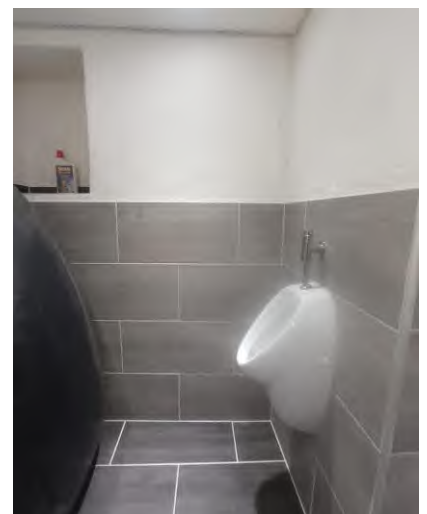
24 – Garage



25 - Hauptraum



26 + 27 – Räume links und rechts



28 +29 + 30 – DU/WC

GARTENLAND:



31 – öff. Brücke über Bach



32 – vom Bach gesehen



33 – Schuppen



34 – Gartenhaus

9.6 Bruttogrundflächenberechnung

	Länge (m)	Breite (m)	BGF (m ²)	
Wohnhaus				
KG ca.	7,00	4,00		28,00
EG	14,50	6,00	87,00	81,24
	-5,70	0,80	-4,56	
	-2,00	0,60	-1,20	
OG	wie EG			81,24
DG	wie EG		81,24	43,24
Drempelhöhe < 1,20 m	-14,50	1,00	-14,50	
	-5,50	1,00	-5,50	
	-9,00	2,00	-18,00	
Wohnhaus gesamt rd.				234,00
Werkstatt				
EG ca.				111,00
OG (Zugang über Leitern)				0,00
Werkstatt gesamt rd.				111,00

9.7 Wohn- und Nutzflächenberechnung

		Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Wohn- / Nutzfläche (m ²)	
--	--	--------------	---------------	--------	---	--

Wohnfläche EG-OG						
EG	Flur	3,10	4,25		13,18	36,33
		-1,50	1,00		-1,50	
		-1,00	1,50		-1,50	
	Küche	3,40	5,40		18,36	
	HAWI / WC	1,90	4,10		7,79	
OG	Flur 1	3,17	4,28		13,57	60,40
		-2,17	1,00		-2,17	
		-1,00	2,50		-2,50	
	Flur 2	3,76	1,44		5,41	
	Wohnen	4,56	5,53		25,22	
	Bad	3,09	3,90		12,05	
	Gast	2,06	4,28		8,82	
Wohnfläche EG-OG gesamt rd.						97,00

Ausbau DG						
DG	Schlafen	4,56	5,53		25,22	15,41
		-4,56	0,85		-3,88	
		-4,56	0,85	0,50	-1,94	
		-4,56	1,75	0,50	-3,99	
Ausbau DG gesamt rd.						15,00

Nutzfläche Nebengebäude (überschlägig aus Bruttogrundfläche)			
Werkstatt	111 m ² BGF x 80%		88,80
Schuppen	14 m ² BGF x 80%		11,20
Nutzfläche Nebengebäude rd.			100,00