



Wohn- und Nutzfläche

Der Gutachter hat beim zuständigen Bauamt Bad Hersfeld keine Bauakte zum Objekt ausfindig machen können. Beim Ortstermin wurde dem Unterzeichner eine Teilbauakte zur Verfügung gestellt. Die Berechnungen für die Wohn- und Nutzfläche werden aus der Bauakte, den Grundrisszeichnungen sowie durch die Berechnung der Brutto – Grundfläche mit entsprechenden Berechnungsparametern (Umrechnungsfaktoren) als Plausibilisierung, ermittelt. Die in diesem Gutachten aufgeführten Massen und Berechnungen dienen nur der Wertfindung des im Auftragsthema genannten Zwecks der Wertermittlung und dürfen daher nicht ungeprüft für andere Zwecke genutzt werden. Unterschiede zu den tatsächlichen Massen und ermittelten Größen sind daher ggf. möglich. Dies wirkt sich jedoch nicht wesentlich auf das Ergebnis des Gutachtens aus. Die Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche wird anhand der Grundrisszeichnungen in Anlehnung der Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. IS. 2346) bzw. DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurück gezogen findet diese Vorschrift in der Praxis weiterhin Anwendung) ermittelt.

Ein- bis Zweifamilienwohnhaus Wohn- und Nutzfläche

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche anhand der Brutto-Grundfläche

Geschoss	BGF	Fläche rd.	Abzug	Nutzfläche rd.	Wohnfläche rd.	Umrechnungsfaktor
Kellergeschoss	71,71	72	0 %	54	---	0,75
Erdgeschoss	115,90	116	0 %	---	87	0,75
Obergeschoss	115,90	116	0 %	---	87	0,75
Dachboden	115,90	116	0 %	70	---	0,60 *
Wohnhaus gesamt rd.	419,41	420	0 %	124	174	0,71

* Der Umrechnungskoeffizient für das Dachgeschoß wird auf Grund der Dachschrägen mit 0,60 ermittelt.

Daten Gutachten	420	---	124	---	---
Wohnung EG	---	---	---	87	---
Wohnung OG	---	---	---	87	---