



Wohn- und Nutzflächenberechnung

Beim zuständigen Bauamt Bad Hersfeld konnte keine Bauakte zum Objekt eruiert werden. Bei der Gemeinde Ludwigsau wurde eine Teilbauakte zum Objekt mit Teilgrundrissen ausfindig gemacht. Die Berechnungen für die Wohn- und Nutzfläche werden aus den ermittelten Gebäudeumrissen (siehe dazu in die Anlage „Gebäudemasse“) entnommen und überschlägig mit Umrechnungsparametern 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.

Wohn- und Nutzfläche

Wohnhaus Nr. 5

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche anhand der Brutto-Grundfläche

Geschoss	BGF	Fläche rd.	Abzug	Nutzfläche rd.	Wohnfläche rd.	Umrechnungsfaktor
Kellergeschoss	119	119	0 %	83	---	0,70
Erdgeschoss	117	117	0 %	---	88	0,75
Obergeschoss	117	117	0 %	---	88	0,75
Dachgeschoss	117	117	40 %	---	49	0,70
Wohnhaus gesamt rd.	470	470	0 %	83	225	0,66

* Der Umrechnungskoeffizient für das Einfamilienwohnhaus wird auf Grund der einfachen Struktur mit den vorstehenden Umrechnungsparameter ermittelt.

Wirtschaftsgebäude mit Stallanteil und Tennenboden Nr. 5 a

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche anhand der Brutto-Grundfläche

Geschoss	BGF	Fläche rd.	Abzug	Nutzfläche rd.	Wohnfläche rd.	Umrechnungsfaktor
Erdgeschoss	286	286	0 %	229	---	0,80
Tennenboden	143	143	0 %	114	---	0,80
Wohnhaus gesamt rd.	429	429	0 %	343	---	0,80

* Der Umrechnungskoeffizient wird für das Wirtschaftsgebäude mit 0,80 ermittelt.



Wirtschaftsgebäude mit Stallanteil und Tennenboden Nr. 5 b

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche anhand der Brutto-Grundfläche

Geschoss	BGF	Fläche rd.	Abzug	Nutzfläche rd.	Wohnfläche rd.	Umrechnungs-faktor
Erdgeschoss	190	190	0 %	152	---	0,80
Tennenboden	95	95	0 %	76	---	0,80
Wohnhaus gesamt rd.	285	285	0 %	226	---	0,80

* Der Umrechnungskoeffizient wird für das Wirtschaftsgebäude mit 0,80 ermittelt.

Wirtschaftsgebäude mit Stallanteil und Tennenboden Nr. 5 c

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche anhand der Brutto-Grundfläche

Geschoss	BGF	Fläche rd.	Abzug	Nutzfläche rd.	Wohnfläche rd.	Umrechnungs-faktor
Erdgeschoss	92	92	0 %	74	---	0,80
Tennenboden	46	46	0 %	37	---	0,80
Wohnhaus gesamt rd.	138	138	0 %	111	---	0,80

* Der Umrechnungskoeffizient wird für das Wirtschaftsgebäude mit 0,80 ermittelt.