



Wohn- und Nutzfläche

Beim zuständigen Kreisbauamt Bad Hersfeld und bei der Gemeinde Haunetal konnte keine Bauakte zum Objekt ausfindig gemacht werden. Das Bewertungsobjekt wurde bei der Ortsbesichtigung von innen und außen im Bewertungsumfang in Augenschein genommen werden. Die Berechnungen für die Wohn- und Nutzfläche aus den Grundriss-Skizze (Maße aus der Abzeichnung der Flurkarte) 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 Grundriss - Skizzen 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

Einfamilienfachwerkhaus

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche anhand der Brutto-Grundfläche

Geschoss	BGF	Fläche rd.	Abzug	Nutzfläche rd.	Wohnfläche rd.	Umrechnungsfaktor *
Kellergeschoss	52,35	52	0 %	31	---	0,60
Erdgeschoss	87,15	87	0 %	---	61	0,70
Obergeschoss	114,13	114	0 %	---	80	0,70
Dachgeschoss	114,13	114	0 %	57	---	0,50
Wohnhaus gesamt rd.	368	367	0 %	88	141	0,62

* Der Umrechnungskoeffizient für das Einfamilienfachwerkhaus, für das Erd- und beide Obergeschoss mit 0,70 und für das nicht ausgebaute Dachgeschoss mit 0,50 ermittelt. Die Schmiede im Kellergeschoss konnte nur von außen besichtigt werden, daher der Ansatz mit 0,60.

