



## Wohn- und Nutzfläche

Beim zuständigen Bauamt Bad Hersfeld und bei der Gemeinde Wildeck wurde jeweils eine Teilbauakte zum Objekt ausfindig gemacht. Die Berechnungen für die Wohn- und Nutzfläche werden aus den Grundrisszeichnungen 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.

## Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

### Wohn- und Nutzfläche

#### Berechnung der Wohn- und Nutzfläche anhand der Brutto-Grundfläche

Geschoss	BGF	Fläche rd.	Abzug	Nutzfläche rd.	Wohnfläche rd.	Umrechnungsfaktor
Kellergeschoss	93,65	94	0 %	71	---	0,75
Erdgeschoss	101,98	102	0 %	---	77	0,75
Obergeschoss	93,65	94	0 %	---	71	0,75
Dachgeschoss	96,43	96	0 %	48	---	0,50 *
<b>Wohnhaus gesamt rd.</b>	<b>385,71</b>	<b>386</b>	<b>0 %</b>	<b>119</b>	<b>148</b>	<b>0,69</b>

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

Daten für das Gutachten werden ausdrücklich nicht aus der Bauakte, sondern aus der o. s. Berechnung übernommen.



## Auszug aus der Bauakte

### A.) Berechnung der Wohnfläche : Erdgeschoß

1.) Küche	: 3,01 x 2,63 <sup>5</sup> + 1,12 <sup>5</sup> x 1,58 <sup>5</sup>	= 9,71 m <sup>2</sup>
2.) Speisekammer	: 0,99 x 1,02 <sup>5</sup>	= 1,01 m <sup>2</sup>
3.) Wohnzimmer	: 5,76 x 4,01 - 1,13 <sup>5</sup> x 0,61 <sup>5</sup>	= 22,70 m <sup>2</sup>
4.) Balkon 1/4	x 5,57 <sup>5</sup> x 1,50	= 2,09 m <sup>2</sup>
5.) Schlafzimmer	: 4,51 x 3,63 <sup>5</sup>	= 16,39 m <sup>2</sup>
6.) Kinderzimmer	: 2,76 x 2,52 <sup>5</sup>	= 6,97 m <sup>2</sup>
7.) Bad + WC	: 2,76 x 1,76 - 0,59 x 0,39 <sup>5</sup>	= 4,63 m <sup>2</sup>
9.) Flur	: 4,38 <sup>5</sup> x 1,27 <sup>5</sup>	= 5,59 m <sup>2</sup>
		<u>69,09 m<sup>2</sup></u>
	- 3% für Putz	<u>2,07 m<sup>2</sup></u>
	Gesamtwohnfläche Erdgeschoß:	<u>67,02 m<sup>2</sup></u>
	Obergeschoß wie Erdgeschoß:	67,02 m <sup>2</sup>
Balkon 1/4 x 4,01 x 1,00	= 1,00	
- 3% für Putz	= 0,03	
	0,97	
	Gesamtwohnfläche:	<u>0,97 m<sup>2</sup></u>
		<u>135,01 m<sup>2</sup></u>

### B.) Berechnung der Nutzfläche:

Garage	: 4,43 x 3,54 <sup>5</sup>	= 15,88 m <sup>2</sup>
	- 3% für Putz	<u>0,48 m<sup>2</sup></u>
	Gesamt-Nutzfläche:	<u>15,40 m<sup>2</sup></u>

Aufgestellt in Obersuhl am 1. November 1966

Gesehen am ..... 1966