



Wohn- und Nutzfläche

Beim zuständigen Bauamt Bad Hersfeld und bei der Stadt Rotenburg an der Fulda konnte keine Bauakte zum Objekt ausfindig gemacht werden. Da das Bewertungsobjekt bei der Ortsbesichtigung nur von außen in Augenschein genommen werden konnte, wird 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 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 Geschäftshaus

Gewerbliche Nutzfläche (Maße aus den Zeichnungen gemittelt)

Geschosse	BGF	Fläche rd.	Abzug	Ladenlokal Nutzfläche rd.	Nebenfläche Nutzfläche rd.	Umrechnungs- faktor
Gewichtung				0,83	0,17	---
Erdgeschoss	156,92	---	---	---	---	---
	36,60	---	---	---	---	---
	78,96	---	---	---	---	---
Gesamt rd.	272,48	272	nein	194	41	0,86

Wohn- und Geschäftshaus

Geschosse	BGF	Fläche rd.	Abzug	Nutzfläche rd.	Wohnfläche rd.	Umrechnungs- faktor *
Kellergeschoss	146,63	147	---	110	---	0,75
KG Anbau	78,96	79	---	59	---	0,75
Obergeschoss	146,63	147	---	---	110	0,75
Dachgeschoss	146,63	147	---	---	88	0,60
Spitzboden	20,58	21	---	6,00	---	0,30
Gesamt rd.	537,54	541	---	175	198	0,69

* Der Umrechnungsfaktor für die Wohn- und Nutzflächenberechnung aus der Brutto-Grundfläche wird für das Keller- und Obergeschoss mit 0,75 und für das Dachgeschoss mit 0,60 sowie für den Spitzboden mit 0,30 angesetzt.