

EXPOSÉ

für das mit einem

**Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 35232 Dautphetal - Mornshausen, Bornackersweg 19**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
29.08.2023 ermittelt mit rd.

426.000 €.

1 Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Zweifamilienhausgrundstück**
Flur **12** Flurstücksnummer **93/10**

in **Dautphetal - Mornshausen, Bornackersweg 19**
Wertermittlungsstichtag: **29.08.2023**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	46,45	1.100,00	51.100,00	
Summe:			46,45	1.100,00	51.100,00	

Objektdaten								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Zweifamilienhaus		433,63	273,48	1997	70	44	

Relative Werte

relativer Bodenwert: 186,85 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: 23,77 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert: 1.557,70 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag: 24,02
Verkehrswert/Reinertrag: 32,77

Ergebnisse

Ertragswert: 414.000,00 € (96 % vom Sachwert)
Sachwert: 432.000,00 €
Vergleichswert: ---
Verkehrswert (Marktwert): 426.000,00 €
Wertermittlungsstichtag: 29.08.2023

Bemerkungen

Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Zweifamilienhaus
Objektadresse:	Bornackerweg 19 35232 Dautphetal – Mornshausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mornshausen a. D., Blatt 878, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Mornshausen a. D., Flur 12, Flurstück 93/10 (1.100 m ²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 05.06.2023 soll gemäß §74a Abs. 5 ZVG durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	29.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	29.08.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 03.08.2023 wurden die Parteien durch Einwurfeinschreiben vom 18.07.2023 fristgerecht eingeladen. Aufgrund nicht verschiebbarer Termine des Schuldners, wurde der Ortstermin auf den 29.08.2023 verschoben. Auch hierzu wurden die Parteien durch Einwurfeinschreiben vom 02.08.2023 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer, sowie der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener.
Eigentümer:	Die Eigentümer sind dem Gericht bekannt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchauszug (Bestandsverzeichnis und Abt I) mit Ausdrucksdatum 25.04.2023 • Grundbuchauszug (Abt II) mit Ausdrucksdatum 26.09.2023 • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 14.04.2023

Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt)
- Baubeschreibung allgemein vom 19.07.1997
- Beauftragung durch das Amtsgericht Biedenkopf vom 05.06.2023
- Bauantrag vom 19.07.1997
- Flächenbilanz vom 19.07.1997
- Baubeschreibung Konstruktion & Vorblatt Standsicherheitsnachweis vom 21.07.1997
- Freiflächenplan vom 21.07.1997
- vermasste Liegenschaftskarte vom 21.04.1998
- Informationen zur Erschließungssituation im Rahmen des Ortstermins
- Informationen zu den rechtlichen Gegebenheiten im Rahmen des Ortstermins
- Informationen zur Bau- & Instandhaltungshistorie im Rahmen des Ortstermins

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 02.09.2023
- Berechnung der Bruttogrundflächen und der Wohnflächen
- Straßenkarte und Gemeindeplan von Mornshausen (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 06.09.2023
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2023 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf
- Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf 2023
- Sprengnetter-Vergleichsmiete für die Adresse des Bewertungsobjektes, Abruf 02.09.2023
- Sprengnetter-Sachwertfaktor für die Adresse des Bewertungsobjektes, Abruf 02.09.2023
- Eigene Mietwerterhebungen

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Keine Wesentlichen.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg – Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Dautphetal (ca. 11.600 Einwohner); Ortsteil Mornshausen (ca. 700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marburg (ca. 28 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 130 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 453 (ca. 0,1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 bei Dillenburg (ca. 31 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Friedensdorf (Lahn) (ca. 3,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Flughafen Frankfurt (ca. 110 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 500 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 2,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 450 m entfernt; Verwaltung (Gemeindeverwaltung) ca. 2,5 km entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, ein-zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	leichte Beeinträchtigung durch oberhalb verlaufende B453
Topografie:	leicht hängig; von der Straße ansteigend

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 50 m;
-------------------	-----------------------------------

mittlere Tiefe:
ca. 44 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.100 m²

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr rückseitig Bundesstraße B453
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Verbundpflasterstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss (gemäß Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken, Maschendrahtzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) oder Hinweise hinsichtlich Altlast liegen nicht vor. Eine tiefergehende Untersuchung ist nicht Auftragsbestandteil dieses Gutachtens.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.04.2023 (Bestandsverzeichnis und Abt. I), sowie ein Grundbuchauszug vom 26.09.2023 (Abt. II) vor.
	Demnach liegen keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vor.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschervermerke:	Informationen über Herrschervermerke liegen nicht vor.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin

nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird auftragsgemäß ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise

Innenbereichssatzung: Für das Bewertungsobjekt ist keine Innenbereichssatzung bekannt.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Für das Bewertungsobjekt ist keine Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung bekannt.

Verfügungs- und Veränderungssperre: Für das Bewertungsobjekt ist keine Verfügungs- oder Veränderungssperre bekannt.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksquali- baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
tät):

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abga-
ben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG ab-
gabefrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden
mündlich im Ortstermin erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen falls nicht anders ange-
geben auf den Angaben aus dem Ortstermin.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist eigengenutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Zweifamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert – Einliegerwohnung, Souterrain; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1997 (gemäß Bauunterlagen)
Modernisierung:	keine
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück bietet grundsätzlich Erweiterungsmöglichkeiten. Die Verträglichkeit mit dem Planungsrecht ist im konkreten Fall zu prüfen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen (gemäß Bauunterlagen)

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Dusche/WC, Speisekammer, Vorratsraum, Flur, Kochen/Essen, Wohnen, Schlafen
Waschküche, Flur, Keller, Heizraum & Öllager

Erdgeschoss:

HWR, WC, Diele, Flur, Küche, Gast, Wohnen/Essen, Terrasse, Balkon

Dachgeschoss:

Bad, Arbeiten, Ankleide, Eltern, Diele, Kind 1, Kind 2, Balkon

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau (gemäß Bauunterlagen)
Fundamente:	Streifenfundament (gemäß Bauunterlagen)
Keller:	Hohlblockstein (gemäß Bauunterlagen)
Umfassungswände:	Mauerwerk (HBL 2, HBL 4) (gemäß Bauunterlagen)
Innenwände:	tragende Innenwände: Mauerwerk (HBL 2, HBL 4); nichttragende Innenwände: Mauerwerk (HBL 2) (gemäß Bauunterlagen)
Geschossdecken:	Stahlbeton (gemäß Bauunterlagen)
Treppen:	repräsentativ, gepflegt <u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton (gemäß Bauunterlagen)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Einbruchschutz, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Krüppel-, Schopfwalmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel / Dachstein; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen gedämmt

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung; aus dem Baujahreszeitraum

Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1997; Hersteller: Buderus Fußbodenheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Bodenbeläge:	Kunststoffbelag, Laminat, Fliesen;
Wandbekleidungen:	Strukturputz mit Anstrich, tlw. Muster- und teilw. Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz, tlw. mit Raufasertapeten mit Anstrich, teilw. Holzuntersichten im EG und TRH
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; BJ 01/1998 teils mit Sprossen, Doppelfenster, Dachflächenfenster, auch raumhohe Verglasungen;
Türen:	<u>Eingangstür:</u> doppelflügelige Holzeingangstüre mit Lichtausschnitten <u>Zimmertüren:</u> bessere Türen, aus Holz; tlw. mit Glasfüllungen; Holzzargen
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; <u>Bad EG:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; gute Ausstattung und Qualität <u>Bad DG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; gute Ausstattung und Qualität <u>Bad KG – Einliegerwohnung:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; gute Ausstattung und Qualität

Küchenausstattung: nicht in Wertermittlung enthalten

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Balkone, Dachgaube

besondere Einrichtungen: Ofen im WZ des EG

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut.
Einzig der Balkonbelag des Balkons im DG ist als abgängig bzw. erneuerungsbedürftig zu bezeichnen.

4.3 Nebengebäude

keine

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun, Hecken)
Gartenhütten

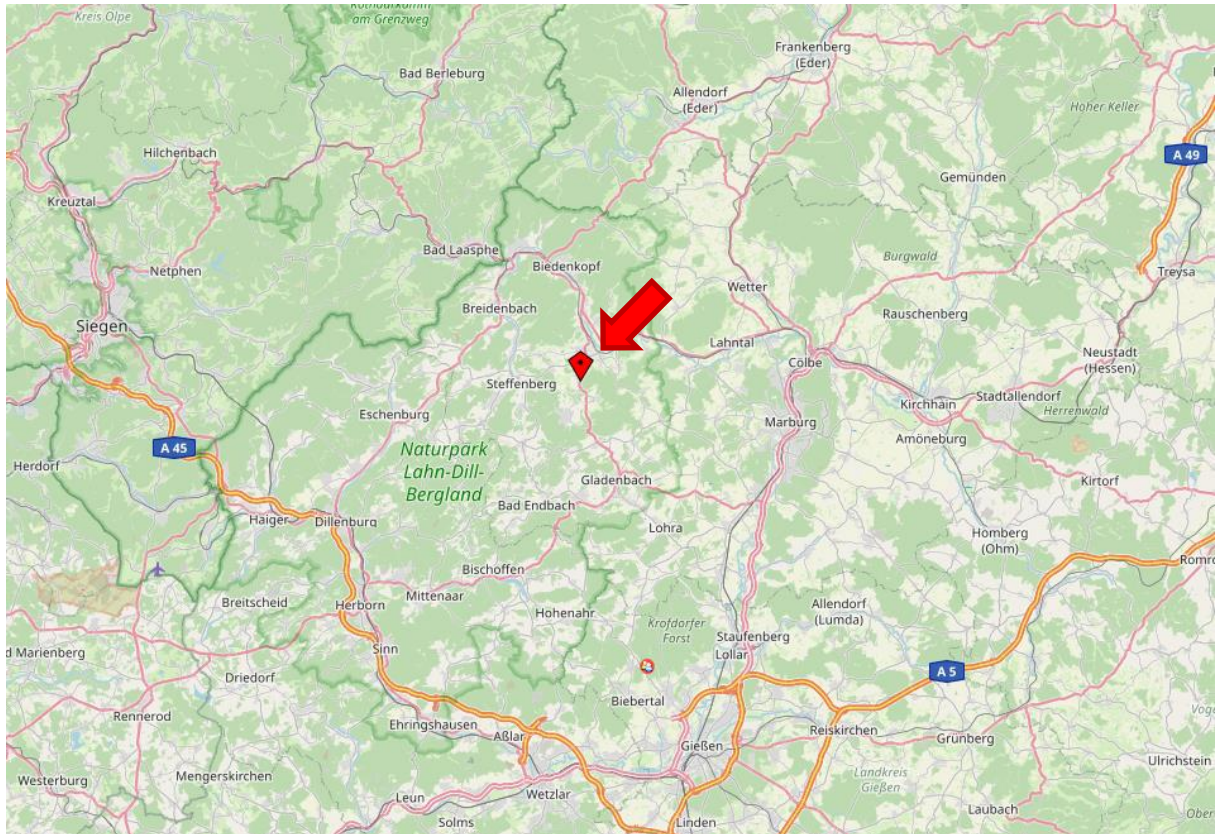
5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestandorten, Aufnahmerichtungen und Bildnummern
- Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3
- Anlage 5: Planunterlagen
- Anlage 6: Berechnung der Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche
- Anlage 7: Bodenrichtwertkarte

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

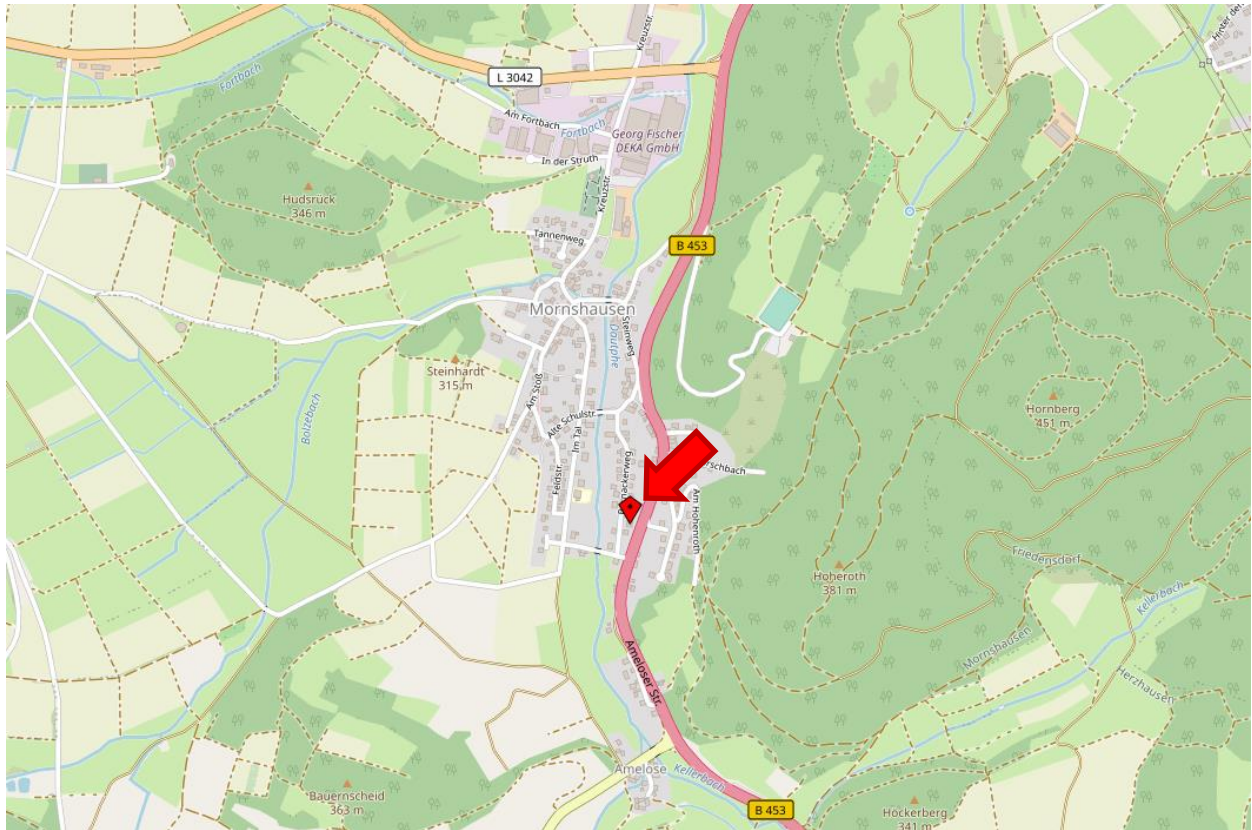
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Mornshausen mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahme- standorten, Aufnahmerrichtungen und Bildnummern

Seite 1 von 1



(lizenziiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3

Bild 1



Beschreibung:01 Zweifamilienhaus mit Hoffläche

Bild 2



Beschreibung:02 Zweifamilienhaus



Beschreibung:03 Treppenaufgang in Richtung Hauseingangstür (EG)



Beschreibung:04 Zweifamilienhaus mit Terrasse



Beschreibung:05 Gartenhaus

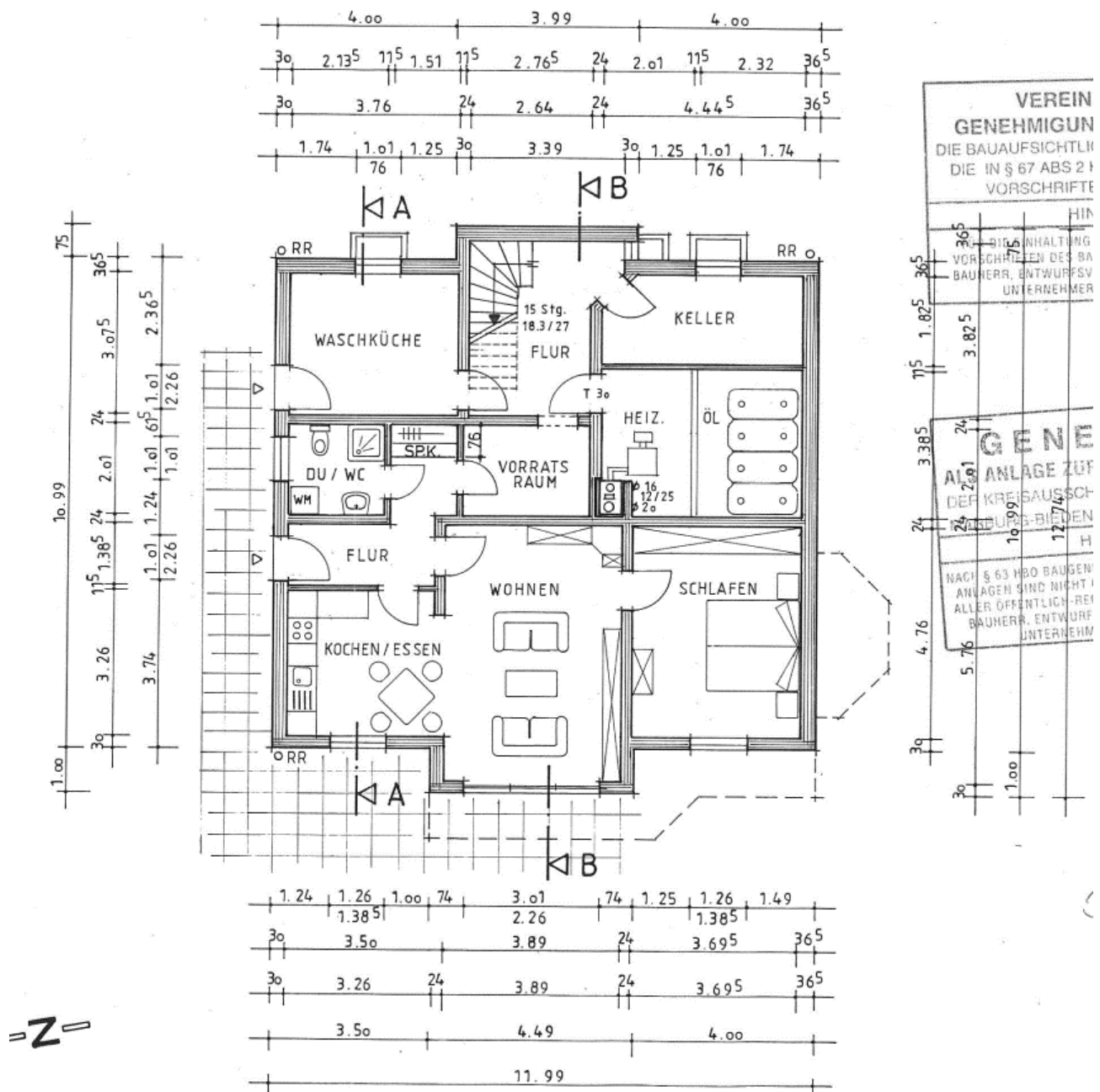


Bild 6

Beschreibung:06 Gartenlaube

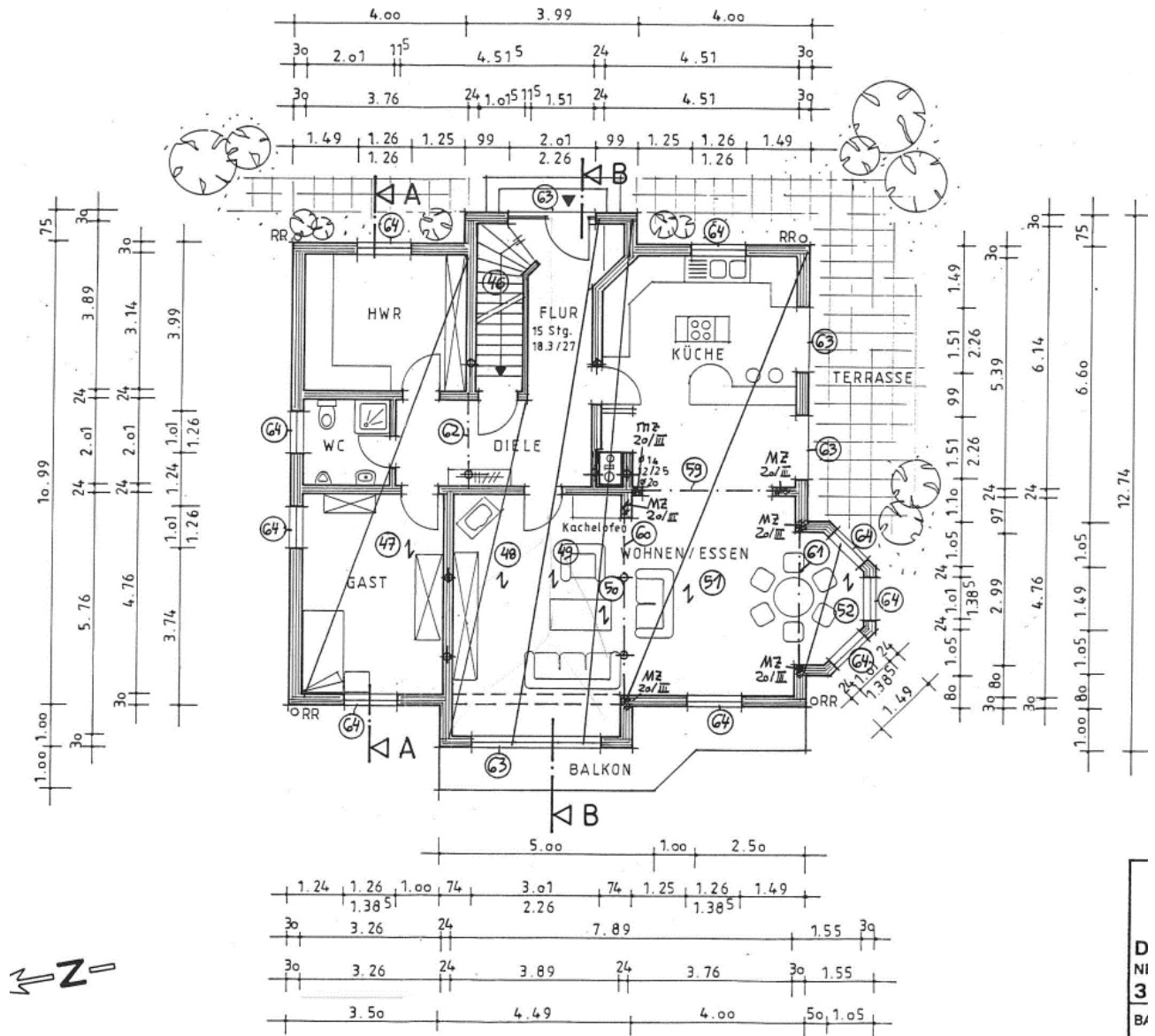
Anlage 5.1: Grundriss Kellergeschoss

Seite 1 von 1



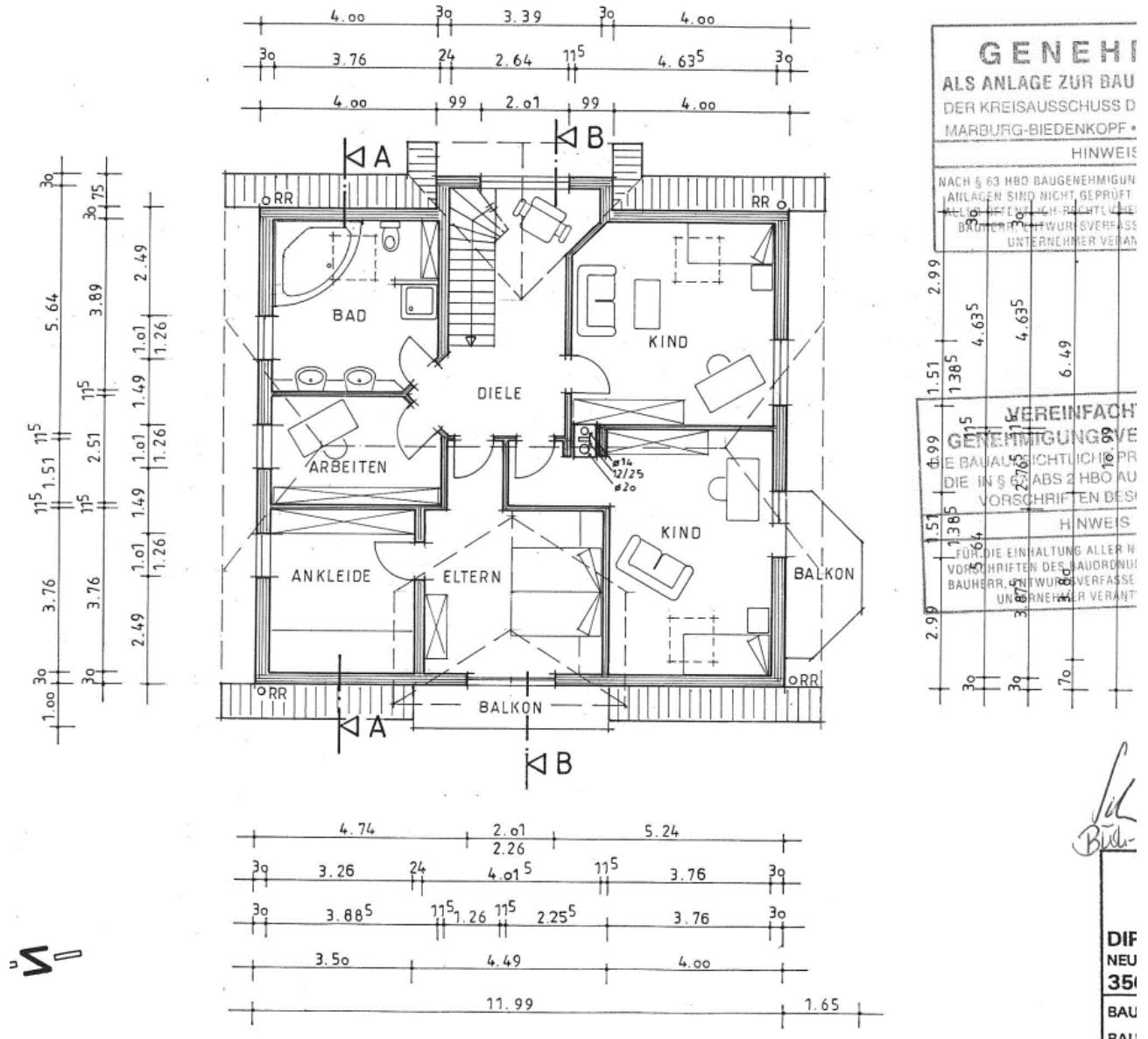
Anlage 5.2: Grundriss Erdgeschoss

Seite 1 von 1



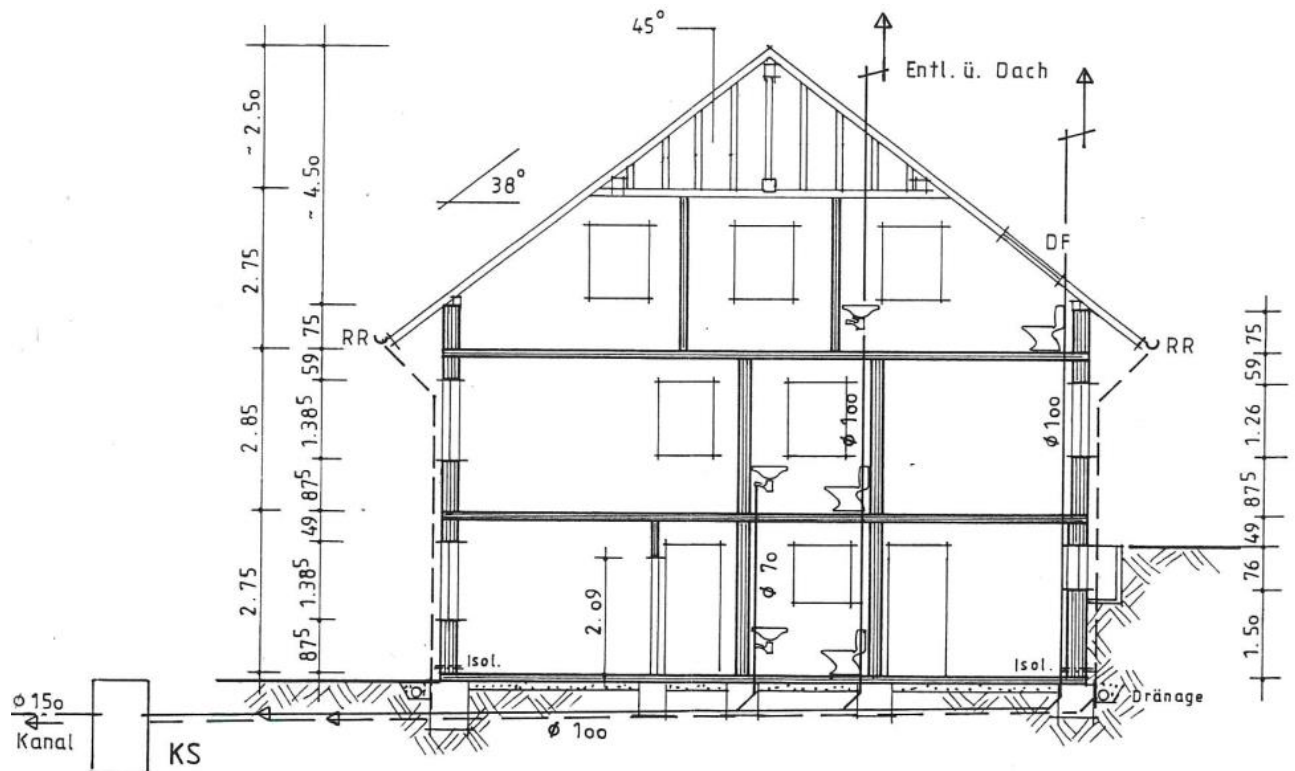
Anlage 5.3: Grundriss Dachgeschoss

Seite 1 von 1



Anlage 5.4: Schnitt

Seite 1 von 1



Anlage 6: Berechnung der Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche

Seite 1 von 4

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Zweifamilienhaus, Bornackersweg 19, 35232 Dautphetal - Mornshausen

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen ☒ Rohbaumaßen ☐ auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß ☒ Bauzeichnungen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG	+	1,00	11,990	10,990	a	131,77			
2	DG	+	1,00	4,490	0,800	b		3,59		
3	DG	+	1,00	4,490	0,200	c			0,90	
4	DG	+	1,00	3,990	0,750	a	2,99			
5	DG	+	1,00	0,820	3,800	b		3,12		
6	DG	-	1,00	0,200	0,200	b		-0,04		
7	DG	+	1,00	1,450	3,400	c			4,93	
8	DG	-	1,00	1,450	1,450	c			-2,10	
9	EG	+	1,00	11,990	10,990	a	131,77			
10	EG	+	1,00	4,490	1,000	a	4,49			
11	EG	+	1,00	3,990	0,750	a	2,99			
12	EG	+	1,00	1,550	3,590	a	5,56			
13	EG	-	1,00	1,050	1,050	a	-1,10			
14	EG	+	1,00	5,000	1,000	c			5,00	
15	EG	+	0,50	1,000	1,000	c			0,50	
16	EG	+	1,00	4,000	1,000	c			4,00	
17	EG	+	0,80	3,070	7,350	c			18,05	
18	KG	+	1,00	11,990	10,990	a	131,77			
19	KG	+	1,00	4,490	1,000	a	4,49			
20	KG	+	1,00	3,990	0,750	a	2,99			
21	KG	+	1,00	4,740	1,000	b		4,74		
22	KG	+	0,50	1,000	1,000	b		0,50		
23	KG	+	1,00	4,000	1,000	b		4,00		
Summe							417,72	15,91	31,28	m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							433,63			m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Zweifamilienhaus, Bornackersweg 19, 35232 Dautphetal - Mornshausen

Mieteinheit: Wohnung KG Einliegerwohnung

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ wohnwertabhängig
☐ nach DIN 283
☐ nach DIN 277
☐ nach WoFV
☐ nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Wohnwert- faktor (Wohnwert) (f)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Schlafen	1	+		1,00	3,695	0,020	4,760	0,020	17,42	1,00	17,42	17,42	
2	Wohnen	2	+		1,00	3,890	0,020	5,760	0,020	22,21	1,00	22,21	22,21	
3	Kochen / Essen	3	+		1,00	3,260	0,020	3,260	0,020	10,50	1,00	10,50	10,50	
4	Flur	4	+		1,00	3,260	0,020	1,385	0,020	4,42	1,00	4,42	4,42	
5	Flur	4	+		1,00	1,000	0,020	0,240	0,020	0,22	1,00	0,22	0,22	
6	Flur	4	+		1,00	1,510	0,020	1,250	0,020	1,83	1,00	1,83	6,47	
7	Vorratsraum	5	+		1,00	2,640	0,020	2,010	0,020	5,21	1,00	5,21	5,21	
8	SPK	6	+		1,00	1,510	0,020	0,760	0,020	1,10	1,00	1,10	1,10	
9	DU / WC	7	+		1,00	2,135	0,020	2,010	0,020	4,21	1,00	4,21	4,21	
10	Terrasse	8	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	4,490	0,000	1,000	0,000	4,49	0,25	1,12	1,12	
Summe Wohnfläche Mieteinheit													68,24 m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude													273,48 m²	

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Zweifamilienhaus, Bornackersweg 19, 35232 Dautphetal - Mornshausen

Mieteinheit: Wohnung EG

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen ☒ auf der Grundlage von ☒ örtlichem Aufmaß ☐ wohnwertabhängig
☒ Rohbaumaßen ☐ Bauzeichnungen ☐ nach DIN 283
☐ Fertig- und Rohbaumaßen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen ☐ nach DIN 277
☐ nach WoFIV ☐ nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Wohnwert- faktor (Wohnwert) (f)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Diele	1	+	1,00	4,515	0,020	2,010	0,020	8,95	1,00	8,95	8,95	
2	WC	2	+	1,00	2,010	0,020	2,010	0,020	3,96	1,00	3,96	3,96	
3	Gast	3	+	1,00	3,260	0,020	4,760	0,020	15,36	1,00	15,36	15,36	
4	Wohnen / Essen	4	+	1,00	3,890	0,020	5,760	0,020	22,21	1,00	22,21	22,21	
5	Wohnen / Essen	4	+	1,00	3,760	0,020	4,760	0,020	17,73	1,00	17,73	17,73	
6	Wohnen / Essen	4	+	1,00	1,550	0,020	2,990	0,020	4,54	1,00	4,54	4,54	
7	Wohnen / Essen	4	-	1,00	0,810	0,000	0,810	0,000	0,66	1,00	-0,66	-0,66	
8	Wohnen / Essen	4	-	1,00	1,130	0,000	0,510	0,000	0,58	1,00	-0,58	-0,58	43,24
9	Küche	5	+	1,00	4,510	0,020	5,390	0,020	24,11	1,00	24,11	24,11	
10	Küche	5	-	1,00	0,740	0,000	0,820	0,000	0,61	1,00	-0,61	-0,61	
11	Küche	5	-	0,50	0,810	0,000	0,810	0,000	0,33	1,00	-0,33	-0,33	23,17
12	Flur	6	+	1,00	1,510	0,020	4,130	0,020	6,12	1,00	6,12	6,12	
13	Flur	6	-	0,50	0,360	0,000	0,360	0,000	0,07	1,00	-0,07	-0,07	
14	Flur	6	+	0,50	0,510	0,020	0,720	0,020	0,17	1,00	0,17	0,17	
15	Flur	6	+	1,00	0,720	0,020	0,720	0,020	0,49	1,00	0,49	0,49	
16	Flur	6	+	0,50	0,720	0,020	0,720	0,020	0,25	1,00	0,25	0,25	6,96
17	HWR	7	+	1,00	3,760	0,020	3,140	0,020	11,67	1,00	11,67	11,67	
18	Balkon	8	+	1,00	5,000	0,000	1,000	0,000	5,00	0,25	1,25	1,25	
19	Balkon	8	+	0,50	1,000	0,000	1,000	0,000	0,50	0,25	0,13	0,13	
20	Balkon	8	+	1,00	4,000	0,000	1,000	0,000	4,00	0,25	1,00	1,00	2,38
21	Terrasse	9	+	0,80	3,070	0,000	7,350	0,000	18,05	0,25	4,51	4,51	
Summe Wohnfläche Mieteinheit											120,20	m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude											273,48	m²	

Berechnung der Wohnfläche

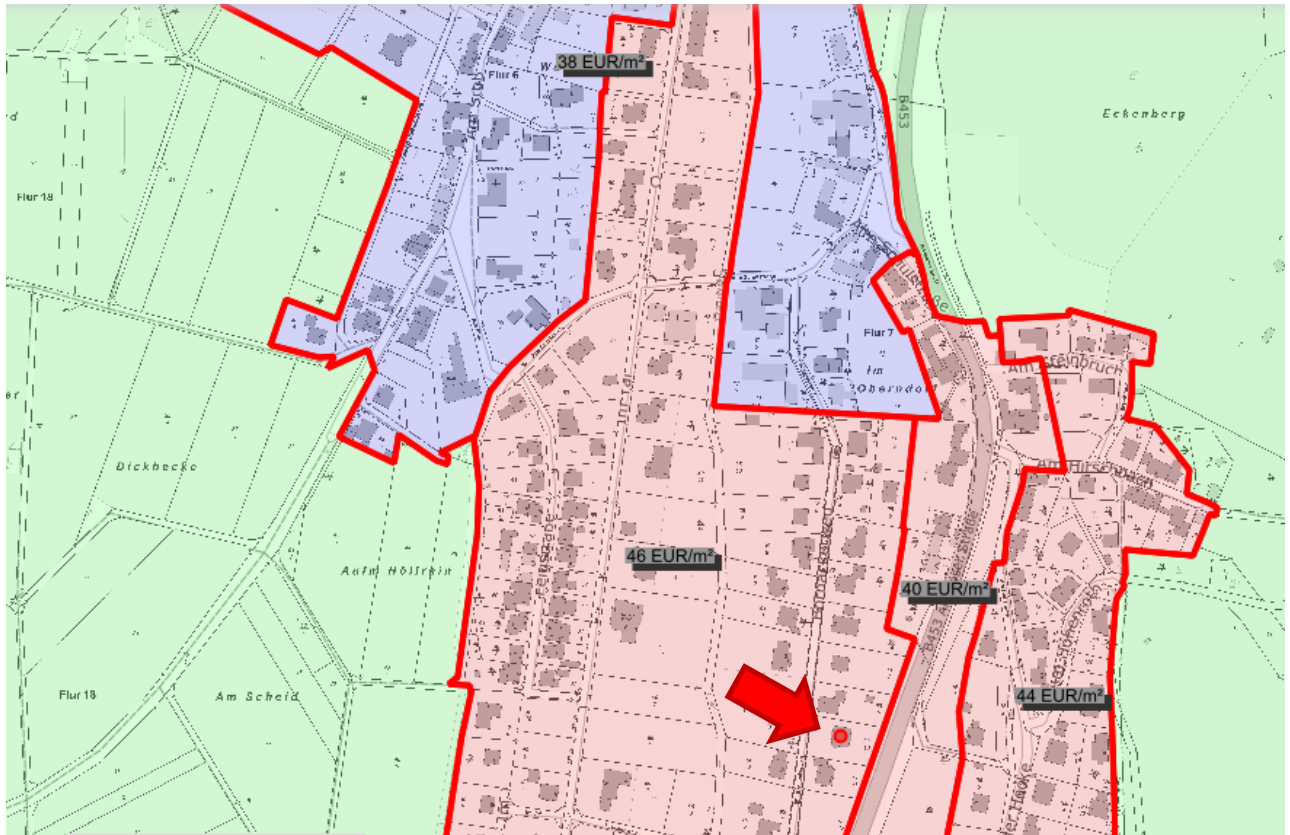
Gebäude: Zweifamilienhaus, Bornackersweg 19, 35232 Dautphetal - Mornshausen

Mieteinheit: Wohnung DG

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen ☒ örtlichem Aufmaß ☐ wohnwertabhängig
☒ Rohbaumaßen ☒ Bauzeichnungen ☐ nach DIN 283
☐ Fertig- und Rohbaumaßen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen ☐ nach DIN 277
☐ nach WofIV ☐ nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Wohnwert- faktor (Wohnwert) (f)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Kind 2	1	+	1,00	4,635	0,020	0,935	0,020	4,22	1,00	4,22		
2	Kind 2	1	-	0,50	0,820	0,000	0,820	0,000	0,34	1,00	-0,34		
3	Kind 2	1	+	1,00	3,700	0,020	3,035	0,020	11,10	1,00	11,10		
4	Kind 2	1	+	1,00	3,700	0,020	1,280	0,020	4,64	0,50	2,32		
5	Kind 2	1	+	1,00	3,700	0,020	0,320	0,020	1,10	0,00	0,00	17,30	
6	Kind 1	2	+	1,00	2,255	0,020	1,510	0,020	3,33	1,00	3,33		
7	Kind 1	2	-	1,00	1,020	0,000	0,360	0,000	0,37	1,00	-0,37		
8	Kind 1	2	+	1,00	3,760	0,020	4,040	0,020	15,03	1,00	15,03		
9	Kind 1	2	+	1,00	3,760	0,020	1,280	0,020	4,71	0,50	2,36		
10	Kind 1	2	+	1,00	3,760	0,020	0,320	0,020	1,12	0,00	0,00	20,35	
11	Eltern	3	+	1,00	4,015	0,020	3,760	0,020	14,94	1,00	14,94		
12	Eltern	3	+	1,00	1,260	0,020	1,625	0,020	1,99	1,00	1,99	16,93	
13	Ankleide	4	+	1,00	3,260	0,020	2,160	0,020	6,93	1,00	6,93		
14	Ankleide	4	+	1,00	3,260	0,020	1,280	0,020	4,08	0,50	2,04		
15	Ankleide	4	+	1,00	3,260	0,020	0,320	0,020	0,97	0,00	0,00	8,97	
16	Arbeiten	5	+	1,00	3,760	0,020	2,510	0,020	9,31	1,00	9,31		
17	Arbeiten	5	-	0,50	0,820	0,000	0,820	0,000	0,34	1,00	-0,34	8,97	
18	Bad	6	+	1,00	3,760	0,020	2,290	0,020	8,49	1,00	8,49		
19	Bad	6	-	0,50	0,820	0,000	0,820	0,000	0,34	1,00	-0,34		
20	Bad	6	+	1,00	3,760	0,020	1,280	0,020	4,71	0,50	2,36		
21	Bad	6	+	1,00	3,760	0,020	0,320	0,020	1,12	0,00	0,00	10,51	
22	Balkon 1	7	+	1,00	4,490	0,000	1,000	0,000	4,49	0,25	1,12	1,12	
23	Balkon 2	8	+	1,00	1,650	0,000	3,800	0,000	6,27	0,25	1,57		
24	Balkon 2	8	-	1,00	1,650	0,000	1,650	0,000	2,72	0,25	-0,68	0,89	
Summe Wohnfläche Mieteinheit											85,04	m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude											273,48	m²	

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)