

EXPOSÉ

für das mit einer

**Gewerbehalle bebaute Grundstück
in 35236 Breidenbach-Oberdieten, Auf dem Eberbach 5**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
05.12.2024 ermittelt mit rd.

196.000 €.

1 Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Gewerbehallegrundstück**

in **Breidenbach-Oberdieten, Auf dem Eberbach 5**

Flur **7**

Flurstücksnummer **270/6**

Wertermittlungsstichtag: **05.12.2024**

Objektdaten								
	Grundstücks- teil	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Gesamtfläche	Gewerbe- halle		353,54	422,12	2018	40	34

Wesentliche Daten					
	Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
	Gesamtfläche	16.970,40	2.918,13 € (17,20 %)	5,50	0,55

Ergebnisse	
Ertragswert:	199.000,00 € (104 % vom Sachwert)
Sachwert:	192.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	196.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	05.12.2024

Bemerkungen
Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Gewerbehalle
Objektadresse:	Auf dem Eberbach 5 35236 Breidenbach-Oberdieten
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Breidenbach-Oberdieten, Blatt 1219, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Oberdieten, Flur 7, Flurstück 270/6 (1.084 m²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 17.10.2024 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Sachverständigen-gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	05.12.2024 (Tag des Ortstermins)
Qualitätsstichtag:	05.12.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 05.12.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 05.11.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Schuldner und der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener.
Eigentümer:	Ist dem Gericht bekannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.05.2024

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

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Baubeschreibung des Objektes
- Informationen zur Erschließungssituation im Rahmen des Ortstermins
- Informationen zu den rechtlichen Gegebenheiten im Rahmen des Ortstermins
- Informationen zur Bau- & Instandhaltungshistorie aus dem Ortstermin

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 18.12.2024
- Auskunft zu Erschließungs- und Ausbaubeiträgen durch die Gemeinde Breidenbach vom 30.01.2025
- Berechnung der Bruttogrundflächen und der Nutzflächen aus den Unterlagen der Bauakte
- Straßenkarte und Gemeindeplan von Breidenbach-Oberdieten (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 05.12.2024
- Baulastenauskunft vom Landkreis Marburg-Biedenkopf vom 05.12.2024
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2024 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf
- Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf 2023
- Eigene Mietwerterhebung

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Hinweis: Eine Baugenehmigung wurde nicht vorgelegt, ebenso konnte diese durch die Gemeinde Breidenbach nicht übermittelt werden.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Oberdieten (ca. 700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Dillenburg (ca. 15 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 140 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 253 (ca. 0,3 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> Dillenburg A 45 (ca. 15 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Dillenburg (ca. 15 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Köln-Bonn (ca. 130 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 10 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 1 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 6 km entfernt; gute Lage für einen Gewerbebetrieb;
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich gewerbliche Nutzungen;
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben rückseitig auf den letzten ca. 10 Metern stark ansteigend

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 22 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 50 m;
-------------------	--

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.084 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Gasanschluss; Kanalanschluss; Telefonanschluss (gemäß Angaben im Ortstermin und durch die Gemeinde Breidenbach)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes keine Einfriedung vorhanden
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 auftragsgemäß nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.05.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Breidenbach-Oberdieten, Blatt 1219 folgende Eintragung, die im vorliegenden Fall keine Wertbeeinflussung auslöst: Auflassungsvormerkung (bedingt) für die Gemeinde Breidenbach
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:	Es liegen keine Informationen über Herrschervermerke 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 Auskunft des Eigentümers und 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:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.12.2024 vor.
	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 gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen: GE = Gewerbegebiet; GRZ = 0,8 (Grundflächenzahl); BMZ = 8,0 (Baumassenzahl); Max. Firsthöhe = 9,00m
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:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. 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. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

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 beitragsrechtlichen Zustand wurden
am 30.01.2025 schriftlich bei der Gemeinde Breidenbach erkun-
det.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen teils auf den Angaben des Auftraggebers.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Gewerbehalle bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Grundstück wird derzeit durch den Betrieb des Schuldners genutzt.

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 Gewerbehalle

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Gewerbehalle, ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert; freistehend
Baujahr:	2018 (gemäß den vorgelegten Unterlagen und Informationen aus dem Ortstermin)
Modernisierung:	Keine
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück bietet grundsätzlich Erweiterungsmöglichkeiten. Die Verträglichkeit mit dem Planungsrecht ist im konkreten Fall zu prüfen
Außenansicht:	insgesamt Außenansicht Stahlblechisolierpaneele

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Lager, Produktion, Schraubenmagazin, Umkleide, Büro/ Personal Aufenthaltsraum, WC Damen, WC Herren

Hinweis: Die ehemals geplante Raumaufteilung unterhalb der Zwischenebene (15x5m) wurde leicht abweichend ausgeführt

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

Konstruktionsart:	Gewerbehalle in Stahlkonstruktion; Hersteller: hps Systemhallen GmbH
Fundamente:	Streifenfundamente, soweit aus den Plänen entnehmbar
Keller:	nicht vorhanden
Umfassungswände:	Stahlblechisolierpaneele mit Lichtbändern
Innenwände:	nichttragende Innenwände Holzrahmenkonstruktion
Geschossdecken:	Stahlträger mit einfacher OSB-Plattenbeplankung ohne weiteren Belag
Treppen:	Stahlterasse mit Stufen aus Riffelblech und Stahlhandlauf
Hauseingang(sbereich):	zwei Sektionaltore (4,00m breit 4,25m hoch) mit E-Antrieb Eine Gehür kopfseitig weitere Stahlblechtüren vorhanden
Dach:	<u>Dachform:</u> Tonnendach <u>Dachkonstruktion:</u> Binder aus Stahl Pfetten aus ungehobelten Kanthölzern <u>Dacheindeckung:</u> 2 Lagen verzinkte Wellbleche mit Mineralwolleinlage Dachflächenlichtplatten; Dachflächen gedämmt (120 mm Mineralwolle) gemäß übergebener Baubeschreibung

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz <u>Hinweis:</u> Zuleitung liegt im Gebäude, jedoch ist noch kein Anschluss erfolgt
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz (gem. Erkenntnissen und Informationen aus dem Ortstermin)
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; für Gewerbebetrieb geeignet; Starkstromanschluss
Heizung:	Dunkelstrahler (Medium Gas)

Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	keine
	Wasser wurde noch nicht im Gebäude verlegt

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

4.2.5.2 Hallenflächen

Bodenbeläge:	EG: Betonbodenplatte OG: OSB-Platten
Wandbekleidungen:	Innenansicht der Stahl-Isopaneele Einbauten mit OSB-Platten ohne Wandbelag
Deckenbekleidungen:	Innenansicht der Trapezbleche
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung teils Lichtbänder
Türen:	zwei Sektionaltore (4,00m breit 4,25m hoch) mit E-Antrieb Eine Gehür kopfseitig weitere Stahlblechtüren vorhanden
sanitäre Installation:	nicht vorhanden
	<u>Hinweis:</u> Bodeneinläufe sind vorbereitet, Der WC-Einbau, sowie Sanitärinstallation sind noch zu vollziehen, um einen getrennten Gewerbebetrieb zu führen.
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Zwischenebene; Wartungsgrube für PKW
	<u>Hinweis:</u> Jene war im Ortstermin abgedeckt und konnte nicht geöffnet werden.
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener

Diakonissenstraße 14, 35232 Dautphetal

70 K 7/24

Bauschäden und Baumängel:

keine wesentlichen erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen:

keine

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist gut.

Die Halle ist mit WC-Anlagen und Wasserversorgung fertigzustellen.

4.3 Nebengebäude

keine

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung ausschließlich in Schotterbauweise;

keinerlei anderweitige Außenanlagen, insbesondere Einfriedungen

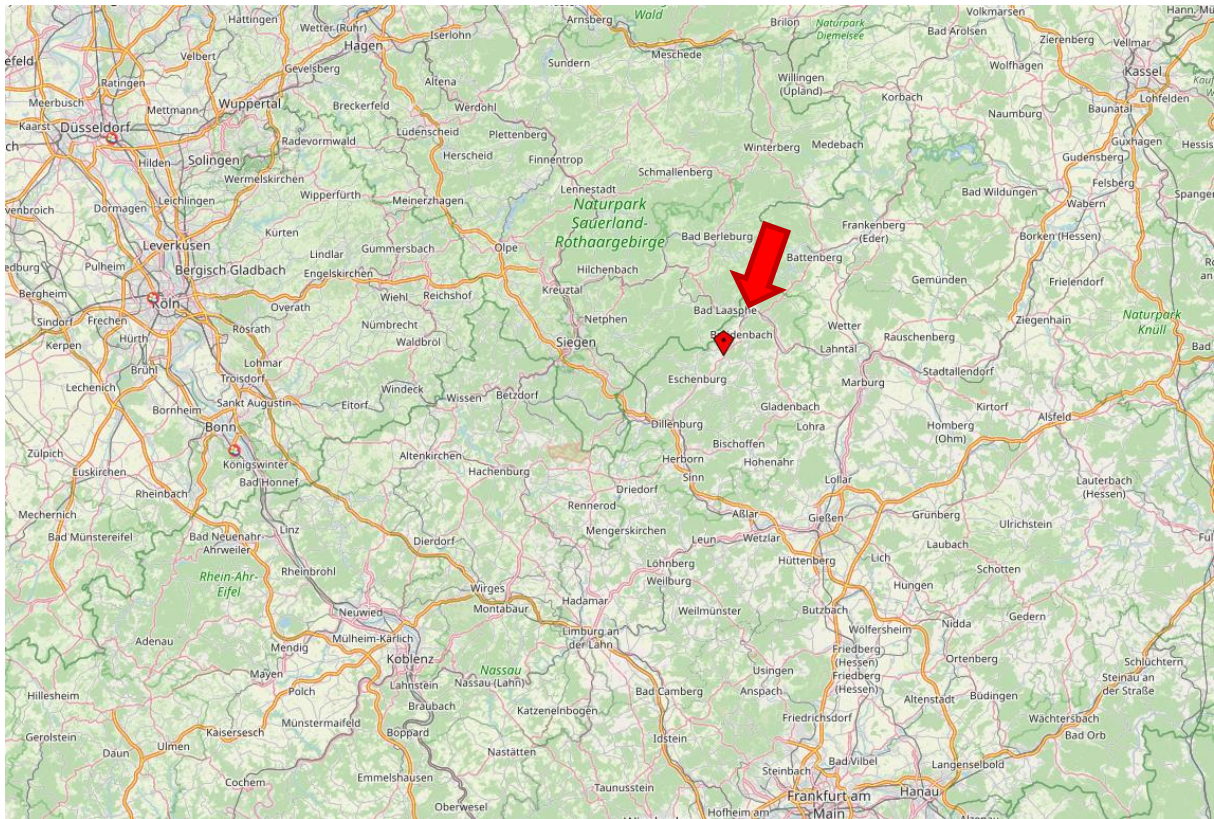
5 Verzeichnis der Anlagen

- 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 Nutzflächen, 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 groß-räumigen Lage des Bewertungsobjekts

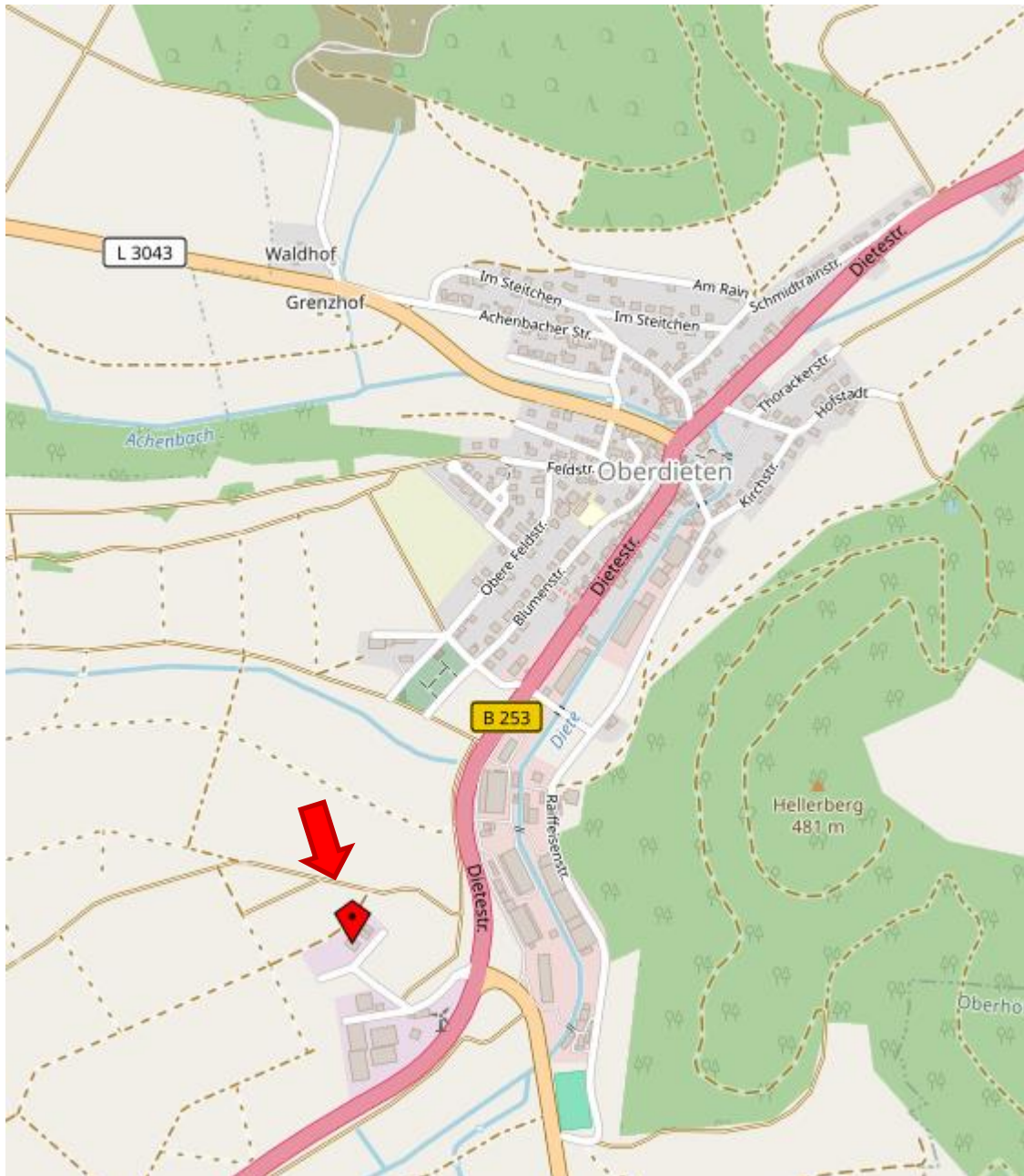
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

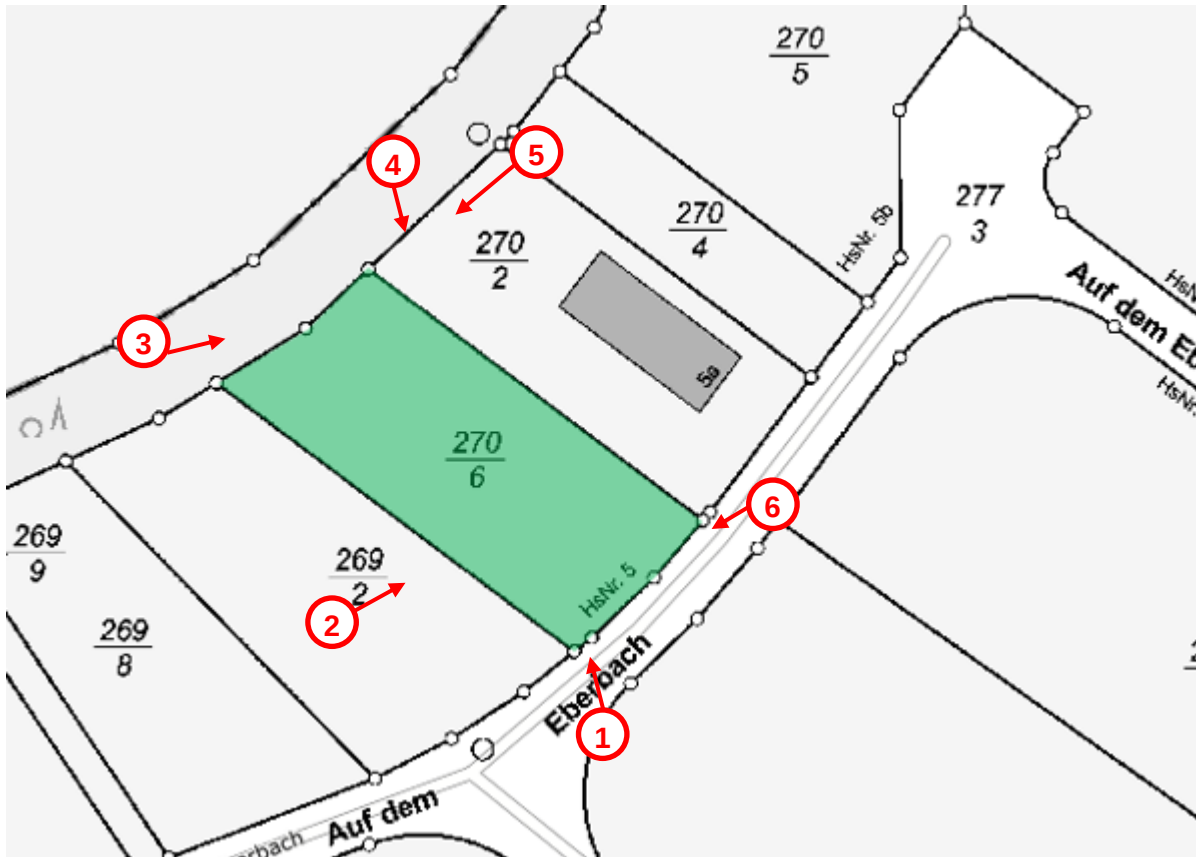
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

Seite 1 von 1



(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3

Bild 1



Beschreibung:01 Werkstatthalle Straßenseitig

Bild 2



Beschreibung:02 Werkstatthalle



Beschreibung:03 Werkstatthalle



Beschreibung:04 Werkstatthalle



Beschreibung:05 Werkstatthalle

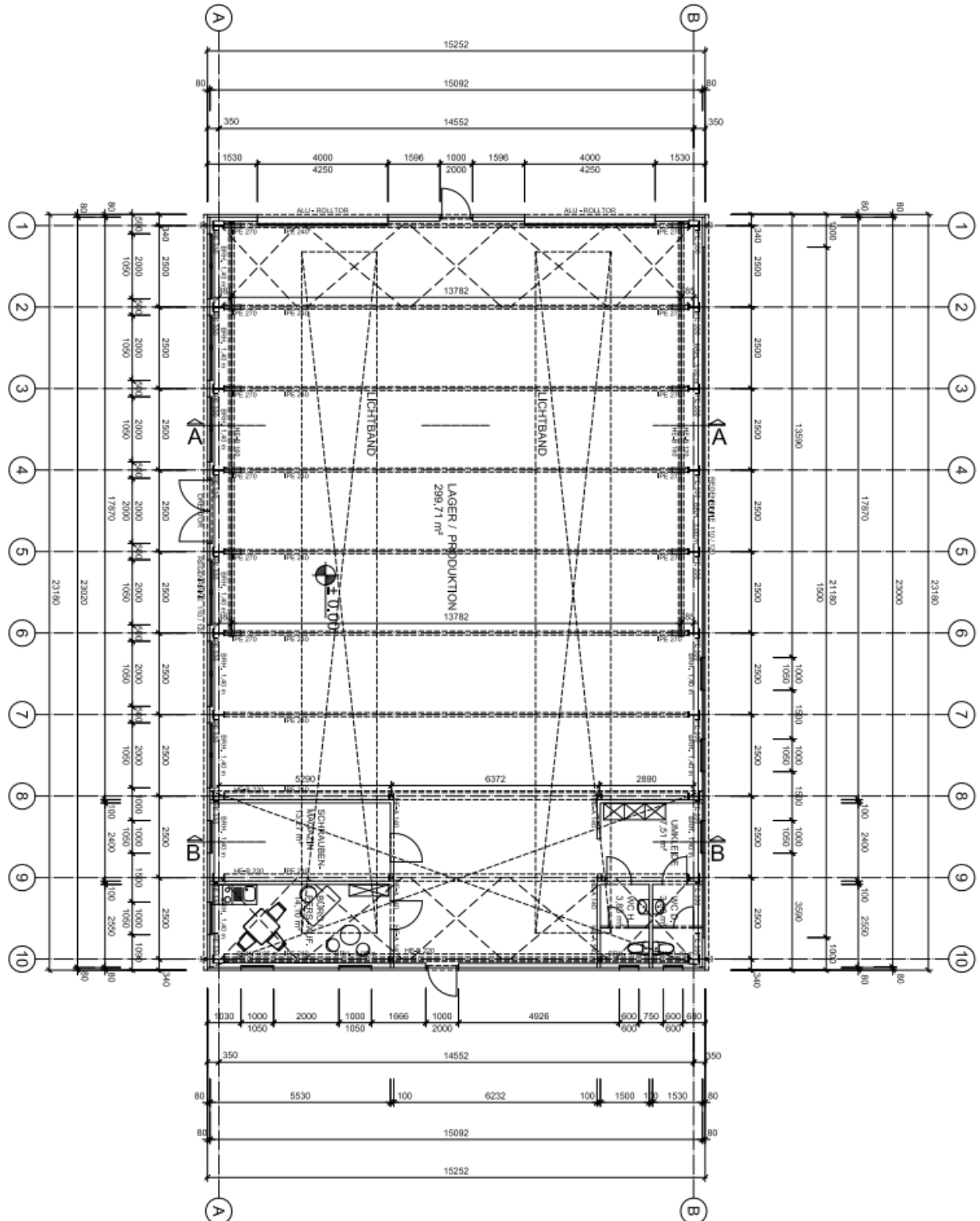


Bild 6

Beschreibung:06 Werkstatthalle Straßenfront

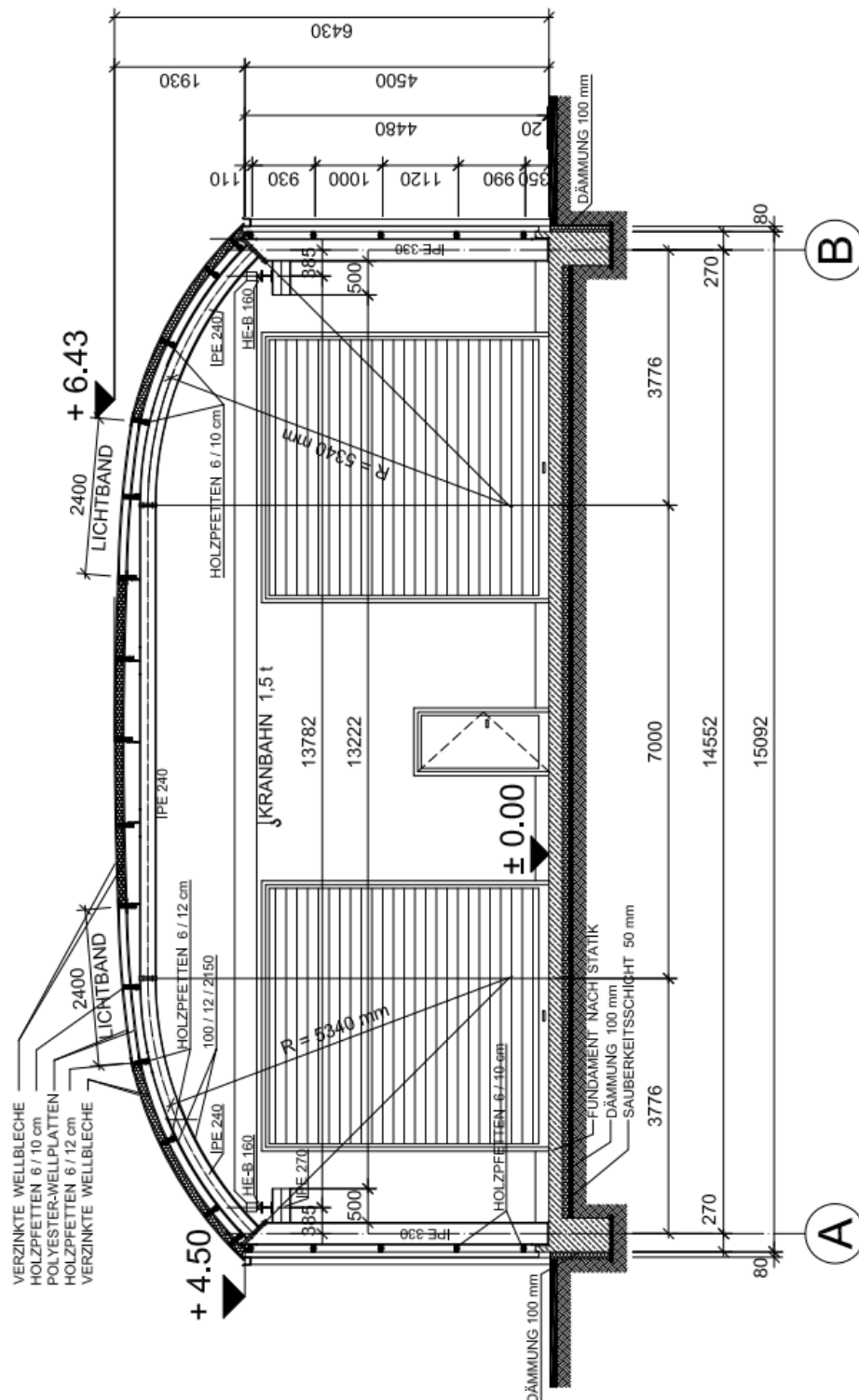
Anlage 5.1: Grundriss Erdgeschoss

Seite 1 von 1



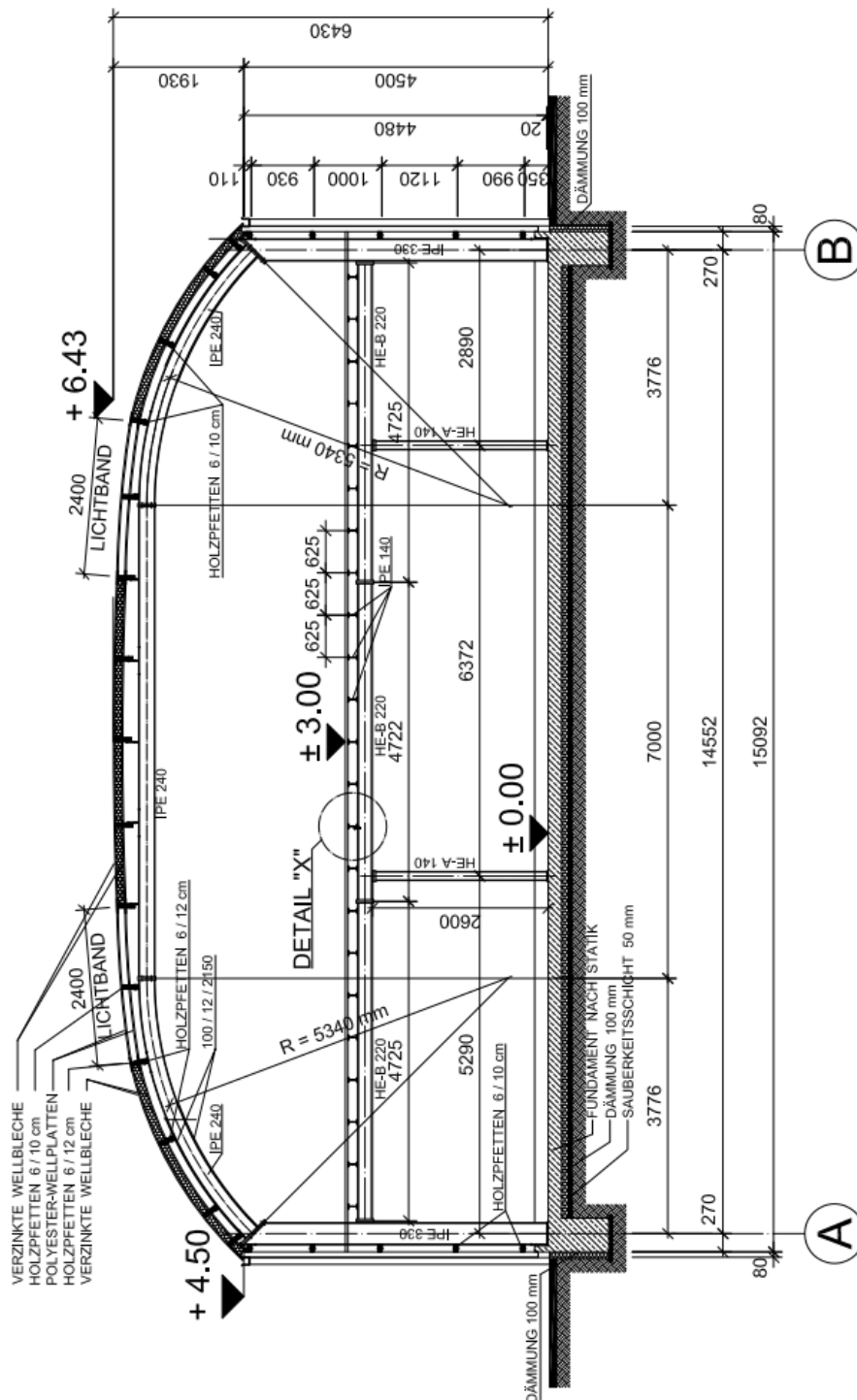
Anlage 5.2: Schnitt A-A

Seite 1 von 1



Anlage 5.3: Schnitt B-B

Seite 1 von 1



Anlage 6: Berechnung der Nutzflächen, sowie der Bruttogrundfläche

Seite 1 von 3

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Gewerbehalle, Auf dem Eberbach 5, 35236 Breidenbach-Oberdieten

Mietereinheit: Werkstätte EG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ nutzwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277

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)	Gewichts- faktor (Nutzwert) (k)	Nutz- fläche Raumteil (m²)	Nutz- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Werkstatt	1	+		1,00	23,000	0,000	15,092	0,000	347,12	1,00	347,12	347,12	
Summe Nutzfläche Mietereinheit													347,12	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude													422,12	m²

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Gewerbehalle, Auf dem Eberbach 5, 35236 Breidenbach-Oberdielen

Mieteinheit: Werkstätte OG

Die Berechnung erfolgt aus:
☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von
☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ nutzwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277

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)	Gewichts- faktor (Nutzwert) (k)	Nutz- fläche Raumteil (m²)	Nutz- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Lager	1	+		1,00	5,000	0,000	15,000	0,000	75,00	1,00	75,00	75,00	
													Summe Nutzfläche Mieteinheit	75,00 m²
													Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	422,12 m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

Gebäude: Gewerbehalle, Auf dem Eberbach 5, 35236 Breidenbach-Oberdieten

Die Berechnung erfolgt aus

☐ Fertigmaßen

☐ Rohbaumaßen

☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

☐ örtlichem Aufmaß

☐ Bauzeichnungen

☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m²)		Erläuterung
					Bereich a	Bereich b	
1	EG	+	23,180	15,250		353,54	
					a		
					Summe	353,54	m²
					Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt		
						353,54	m²

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)