

EXPOSÉ

für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 35232 Dautphetal-Holzhausen/H., Debusgasse 8**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
21.10.2024 ermittelt mit rd.

54.600 €.

1 Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**

in **Dautphetal-Holzhausen/H., Debusgasse 8**

Flur **10**

Flurstücksnummer **62/9**

Wertermittlungsstichtag: **21.10.2024**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	51,88	239,00	12.400,00	
Summe:			51,88	239,00	12.400,00	

Objektdaten								
Grundstücks- teil	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilien- haus		248,40	116,07	1950	70	10	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	6.971,76	2.107,24 € (30,23 %)	0,30	1,14	

Ergebnisse	
Ertragswert:	48.900,00 € (81 % vom Sachwert)
Sachwert:	60.300,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	54.600,00 €
Wertermittlungsstichtag	21.10.2024

Bemerkungen

Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus
Objektadresse:	Debusgasse 8 35232 Dautphetal-Holzhausen/H.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Holzhausen/H., Blatt 1425, lfd. Nr. 11
Katasterangaben:	Gemarkung Holzhausen/H., Flur 10, Flurstück 62/9 (239 m²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 03.09.2024, soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch ein schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.
Wertermittlungstichtag:	21.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	21.10.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 21.10.2024 wurden die Verfahrensbeteiligten Einschreiben vom 11.09.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Da der Eigentümer keinen Zugang zu den Gebäuden gewährt hat, konnte nur eine Außenbesichtigung stattfinden.
Teilnehmer am Ortstermin:	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 13.06.2024 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 11.09.2024 • Berechnung der Bruttogrundflächen aus den Unterlagen der Bauakte und dem Geportal Hessen • Berechnung der Wohnflächen mittels Wohnflächenfaktor aufgrund fehlender Bauunterlagen

- Straßenkarte und Gemeindeplan von Dautphetal-Holzhausen (Quelle: openstreetmaps.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 11.09.2024
- Baulastenauskunft beim Landkreis Marburg-Biedenkopf vom 27.09.2024
- Einblick in die Bauakte der Gemeinde Dautphetal vom 21.10.2024
- Informationen zum Planungsrecht und etwaigen beeinflussenden Satzungen durch die Gemeinde Dautphetal vom 11.09.2024
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2024 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf
- Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf 2023
- Eigene Mieterhebungen

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Angaben zur Erschließungssituation beruhen auf den Erkenntnissen vor Ort und der Einsichtnahme in die Bauakte. Es wurden auftragsgemäß keine Leitungsauskünfte eingeholt.

Weiterhin wurde die Beschreibung des Grundstückes incl. der darauf stehenden Gebäude auf Basis der visuellen Erkenntnisse aus dem Ortstermin und den Angaben aus dem Ortstermin erstellt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Straße Schädigungen aufweist, jedoch nicht bekannt ist wann bzw. ob eine ggf. mit Anliegerbeiträgen behaftete Sanierung stattfinden. Infolgedessen wird keine Rückstellung im Rahmen des vorliegenden Gutachtens vorgenommen.

Es wurden keine Bauteilöffnungen vorgenommen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass ein Betreten des Objektes im Rahmen des Ortstermins nicht ermöglicht wurde.

Weiterhin beinhaltet die Bauakte der Gemeinde Dautphetal keine Planunterlagen des Objektes, einzig einen Bauantrag einer Feuerungsanlage (Öl) aus dem Jahr 1988 mit angeschnittenem Kellergrundriss. Die vorliegenden Flächenansätze der BGF wurden daher aus den Liegenschaftskataster herausgemessen, die Wohnfläche wurde anhand vorliegender Koeffizienten ermittelt und ist somit als überschlägig zu betrachten.

Die vorliegende Verkehrswertwertermittlung wurde daher auf Basis von Annahmen getätigt, die aus den Erkenntnissen im Ortstermin hergeleitet wurden.

Es ist nicht bekannt, ob das Objekt derzeit in Nutzung ist.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Dautphetal-Holzhausen (ca. 1.800 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marburg (ca. 30 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 130 km entfernt)
	<u>Kreisstraßen:</u> K 453 (ca. 2 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 30 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Friedensdorf (ca. 7 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 110 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,5 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 4 km entfernt; gute Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Wohngebäude: starke Hanglage; von der Straße ansteigend

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 27 m;
-------------------	-----------------------------------

mittlere Tiefe:

ca. 14,3 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 397 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnsammelstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege nicht vorhanden;
Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Telefonanschluss
(nach den Erkenntnissen aus dem Ortstermin und der Bauakte
der Gemeinde Dautphetal)

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) 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 Ver-
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach-
forschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug
vom 13.06.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von
Dautphetal-Holzhausen/H., Blatt 1425 keine wertbeeinflussende
Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs ver-
zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berück-
sichtigt.

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 Auftraggebers 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 27.09.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Erkenntnissen aus der nicht abschließenden Denkmalliste der Gemeinde Dautphetal nicht.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan das Wohngebäude als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung:

Es liegen keine Informationen über das Vorliegen einer einschlägigen Satzung vor.

Es liegen keine Informationen über das Vorliegen einer einschlägigen Satzung vor.

Verfügungs- und Veränderungssperre:

Eine Verfügungs- und Veränderungssperre liegt nicht vor.

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 auftragsgemäß 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 auftragsgemäß 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:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch bei der Gemeinde Dautphetal erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben, 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 einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befindet sich ein Stellplatz.

Inwiefern eine Nutzung vorliegt, ist nicht bekannt.

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 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend (Annahme nach Erkenntnissen im Ortstermin)
Baujahr:	nicht bekannt Annahme 1950
Modernisierung: (letzte 15 Jahre)	keine (gem. Erkenntnissen im Ortstermin)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nicht möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück bietet grundsätzlich Erweiterungsmöglichkeiten. Die Verträglichkeit mit dem Planungsrecht ist im konkreten Fall zu prüfen
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk; Sockel teilweise Naturstein

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
Nicht bekannt

Obergeschoss:
Nicht bekannt

Dachgeschoss:
Nicht bekannt

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Nicht bekannt
Keller:	Naturstein, soweit erkennbar
Umfassungswände:	Klinkermauerwerk
Innenwände:	Nicht bekannt
Geschossdecken:	Nicht bekannt Annahme: Holzbalkendecke über dem EG
Treppen:	Nicht bekannt Annahme: Einfache Holztreppe
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang geringfügig vernachlässigt
Dach:	<u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton) die Dachfläche ist teils vermoost

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (gemäß Erkenntnissen aus der Bauakte der Gemeinde Dautphetal)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz (gemäß Erkenntnissen aus der Bauakte der Gemeinde Dautphetal)
Elektroinstallation:	Nicht bekannt
Heizung:	Ölheizung Annahme: BJ 1988 nach Erkenntnissen aus der Bauakte der Gemeinde Dautphetal (Bauantrag zur Feuerungsanlage aus dem betreffenden Jahr)
Lüftung:	Nicht bekannt Annahme; keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

nicht bekannt
Annahme: vorhanden

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, daher erfolgt hierzu keine Beschreibung.

4.2.5.2 Wohnflächen

Bodenbeläge:

Nicht bekannt
Annahme: einfachster Belag

Wandbekleidungen:

Nicht bekannt
Annahme: einfache Tapete

Deckenbekleidungen:

Nicht bekannt
Annahme: einfache Tapete

Fenster:

Einfachfenster aus Kunststoff;
Fensterbänke außen aus Klinker

Türen:

Eingangstür:
Kunststoff mit Lichtausschnitt

Zimmertüren:
Nicht bekannt
Annahme: Einfache Türen aus dem Baujahr

sanitäre Installation:

Nicht bekannt
Annahme: Einfache Ausstattung

besondere Einrichtungen:

Nicht bekannt
Annahme: keine vorhanden

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel:

Rein visuell sind von außen am Wohngebäude keine wesentlichen Schäden erkennbar

Grundrissgestaltung:

nicht bekannt
Annahme: zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

wirtschaftliche Wertminderungen:

mangelnde Wärmedämmung

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Eingangsvorbau mit Eingangstreppe, Gaube

besondere Einrichtungen:

nicht bekannt
Annahme: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	Rein visuell sind am Wohngebäude von außen keine wesentlichen Schäden am Gebäude erkennbar. Es bestehen jedoch Schäden an der Stützmauer, die bereits in der Bauakte der Gemeinde Dautphetal aktenkundig sind und bisher nicht behoben wurden.
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Das Objekt wirkt von außen als kaum modernisiert, weder die Fassade noch das Dach wurden bereits modernisiert. Einzig ein Fensteraustausch erfolgte, mutmaßlich in den 1970/1980er Jahren. Weiterhin wirkt das Grundstück vernachlässigt, die Außenanlage weist Schäden an den Stützmauern und nicht gepflegten Bewuchs auf.

4.3 Nebengebäude

keine

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Mauer, Zaun)

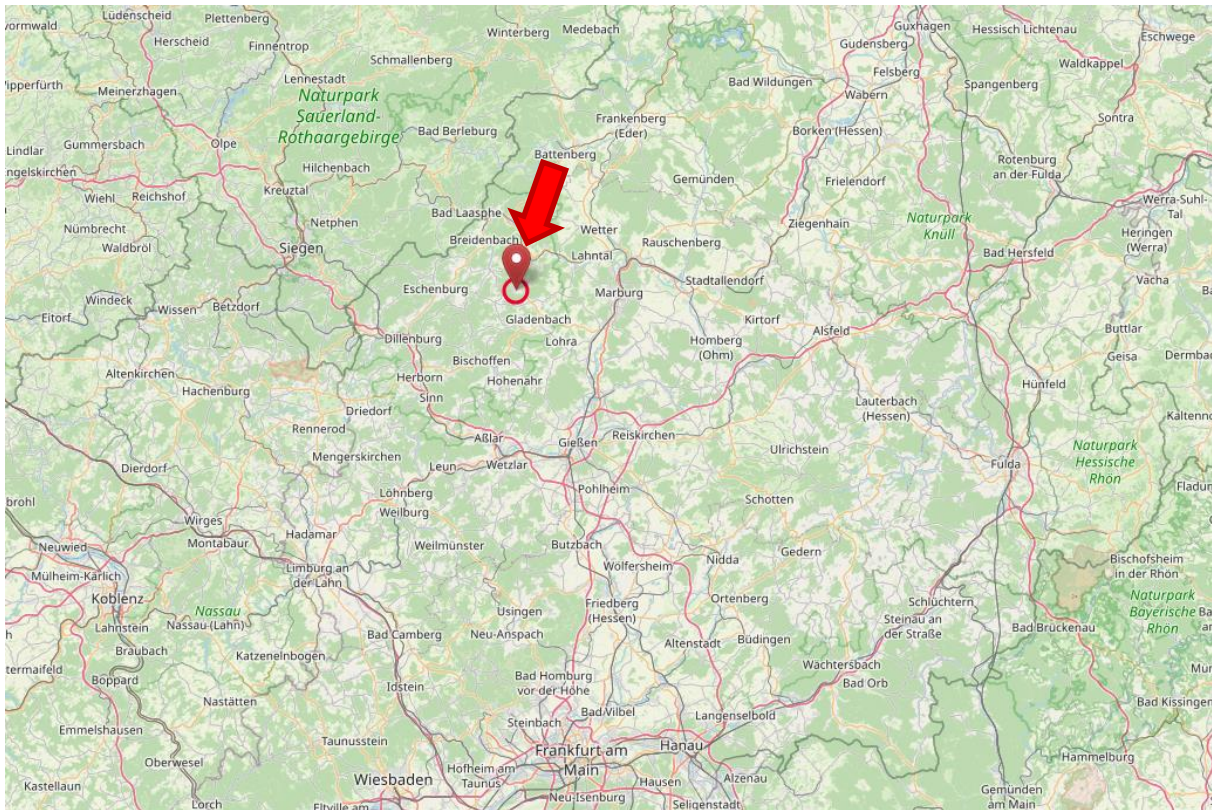
5 Verzeichnis der Anlagen

- 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, Aufnahmerrichtungen 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 groß- räumigen Lage des Bewertungsobjekts

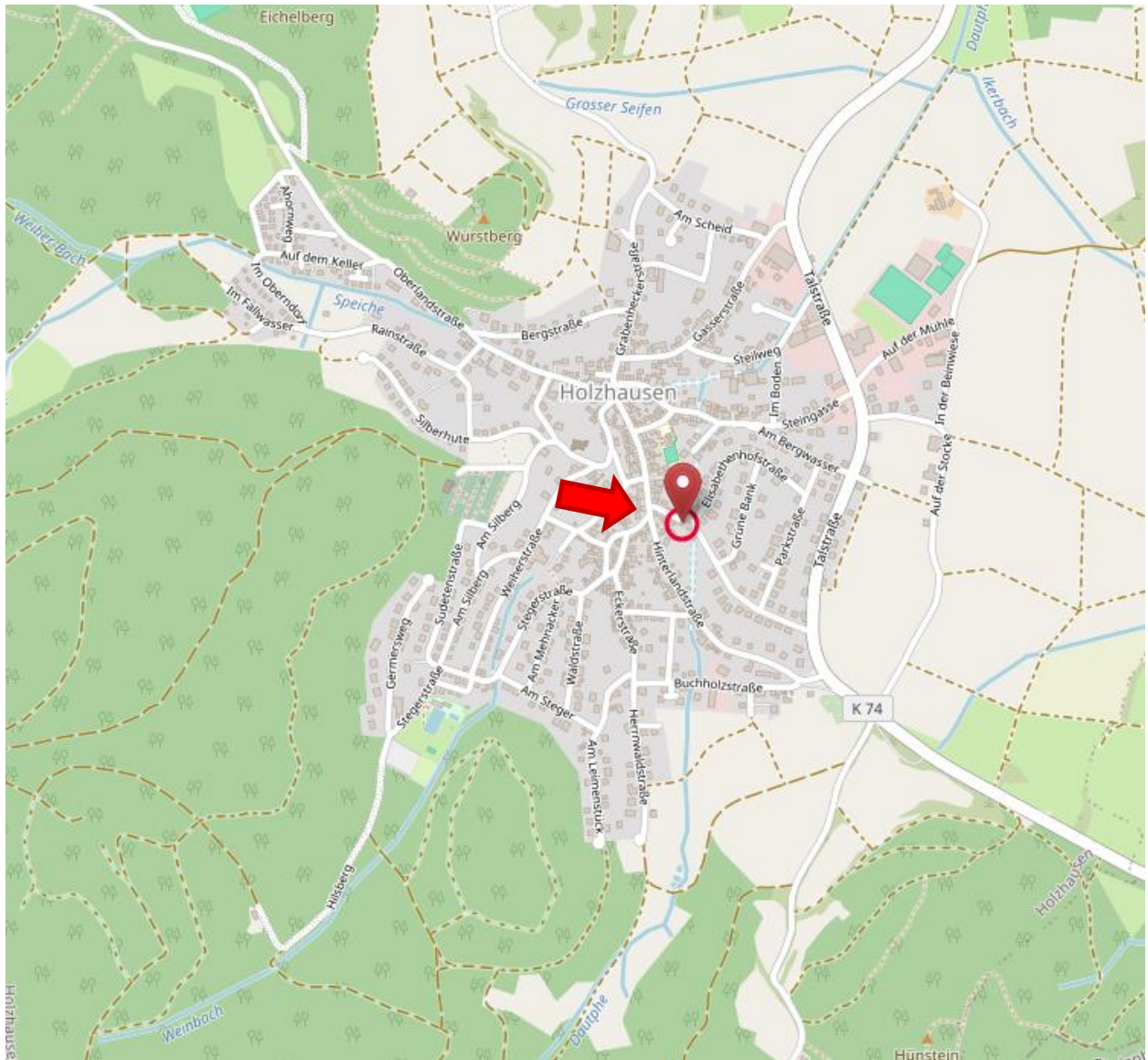
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

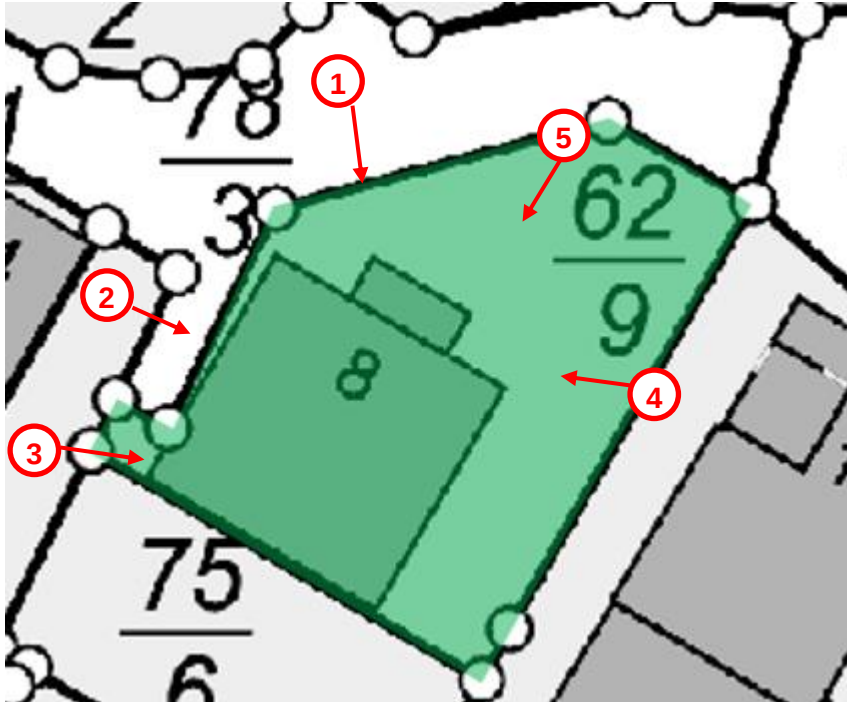
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

Seite 1 von 1



(lizenziert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3

Bild 1



Beschreibung:01 Wohngebäude

Bild 2



Beschreibung:02 Wohngebäude



Beschreibung:03 Wohngebäude



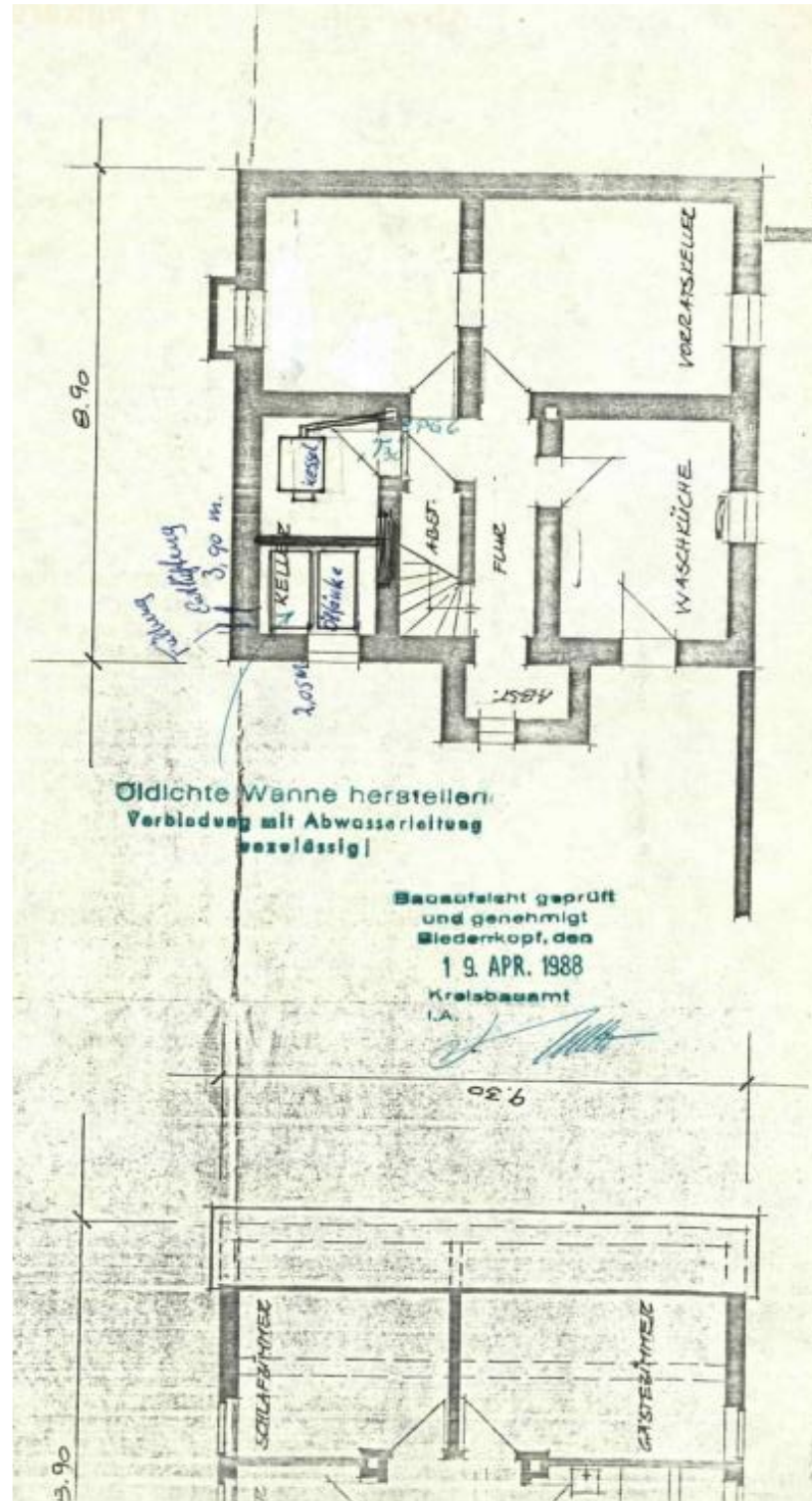
Beschreibung:04 Wohngebäude



Beschreibung:05 Eingangsbereich

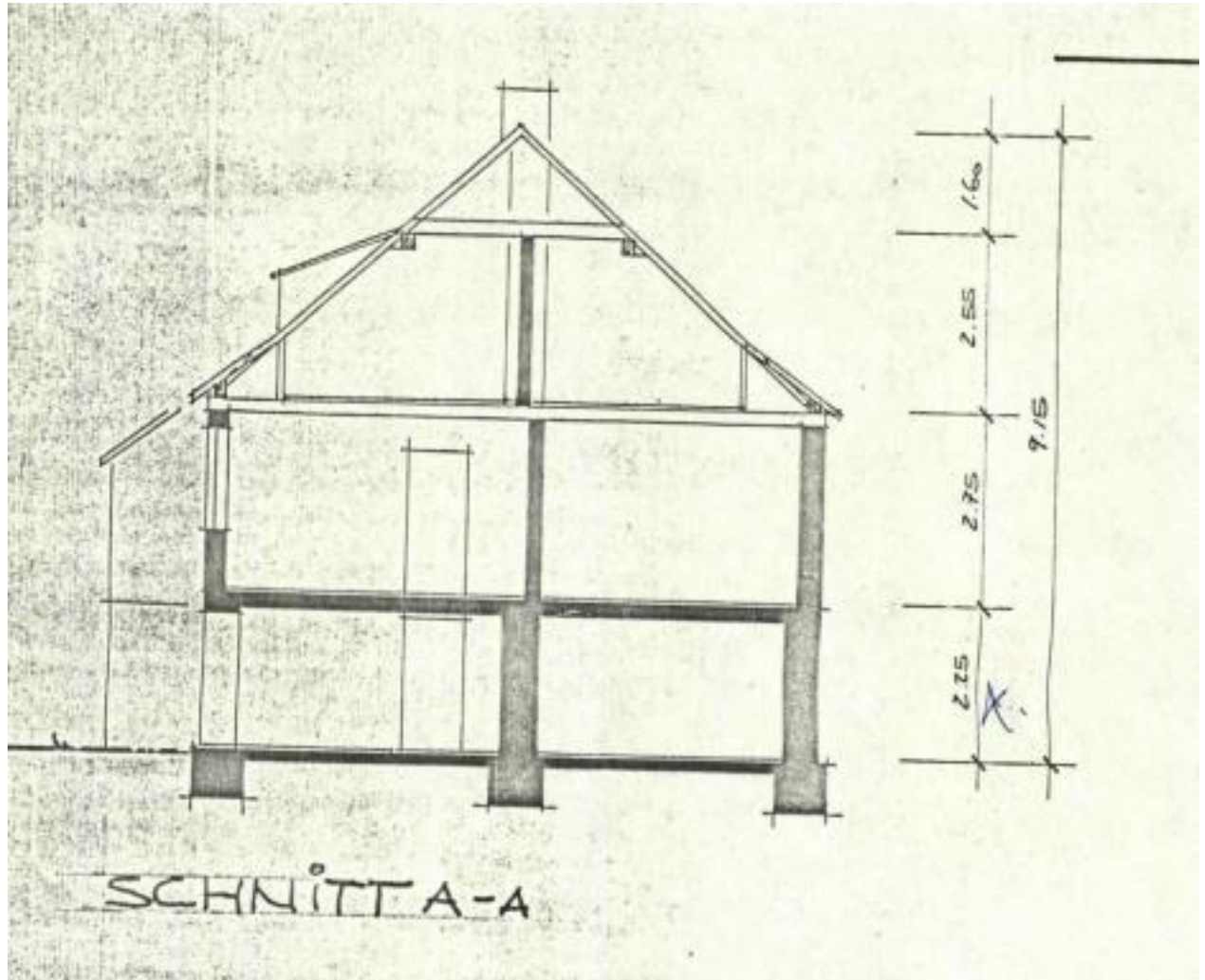
Anlage 5.1: Grundriss Erdgeschoss und Teile vom Obergeschoss

Seite 1 von 1



Anlage 5.2: Schnitt

Seite 1 von 1



Anlage 6: Berechnung der Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche

Seite 1 von 2

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

Gebäude: Einfamilienhaus, Debusgasse 8, 35232 Dautphetal-Holzhausen/H.

Die Berechnung erfolgt aus

☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und 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	9,000	9,200	a		82,80		
2	EG	+	1,00	9,000	9,200	a		82,80		
3	KG	+	1,00	9,000	9,200	a		82,80		
Summe							248,40			
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt								248,40		
										m²

Die Maße zur Ermittlung der BGF wurde aus dem Liegenschaftskataster herausgemessen.

Plausibilitätsprüfung / Überslagsberechnung BGF / WF/NF

Gebäude: Einfamilienhaus, Debusgasse 8, 35232 Dautphetal-Holzhausen/H.

Gebäudedaten

Gebäudeart: EFH

Anzahl Vollgeschosse: 1

☒ Keller

☒ Treppenhaus

Dachgeschoss: ☐ Flachdach

☐ nicht ausgebaut (30°)

☒ ausgebaut (35°)

Nutzflächenfaktor

BGF (ermittelt): 248,40 m²

WF/NF (überschlägig): 116,07 m²

IST BGF / WF/NF:

SOLL nach Sprengnetter:

SOLL nach WertR:

Überslagsberechnung

aus ermittelter BGF ergibt sich überschlägig

aus ermittelter WF/NF ergibt sich überschlägig

WF/NF (nach Sprengnetter): 116,07 m²

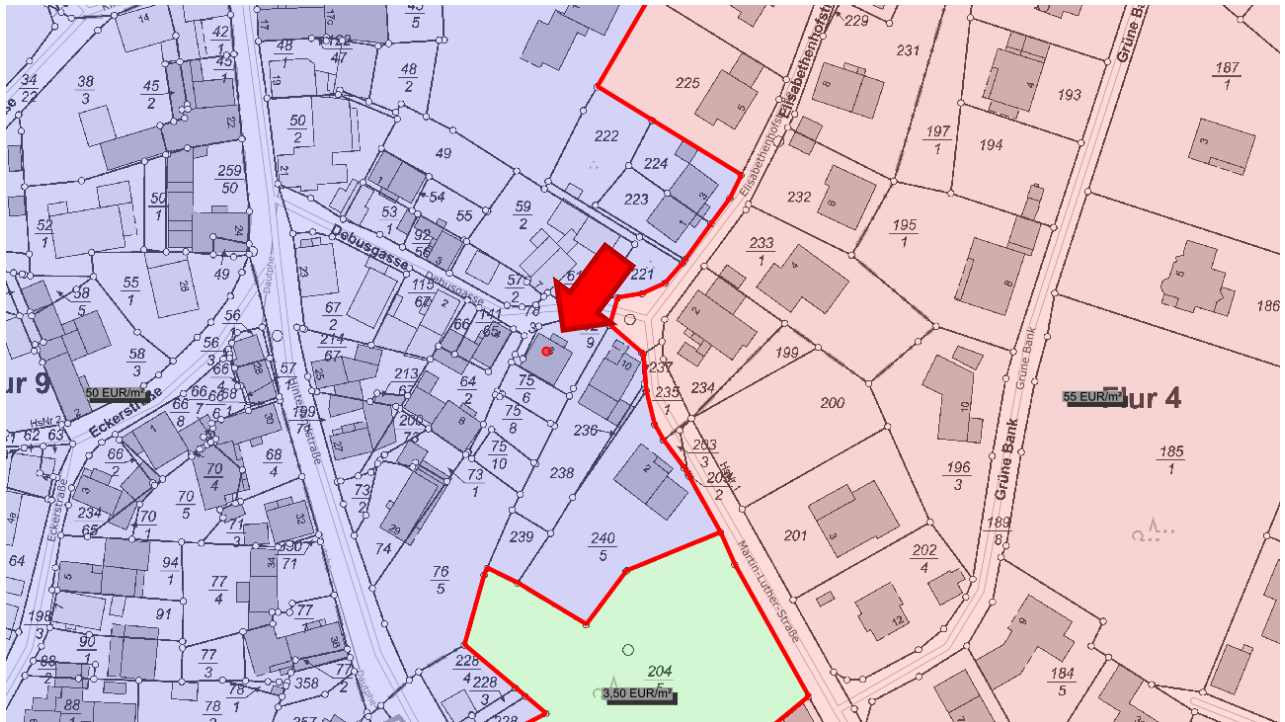
BGF (nach Sprengnetter): m²

WF/NF (nach WertR): 108,00 m²

BGF (nach WertR): m²

Die Wohnfläche wurde anhand von Umrechnungskoeffizienten der Sprengnetter GmbH hergeleitet.

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(Amt für Bodenmanagement Hessen)