

EXPOSÉ

für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 35232 Dautphetal, Untere Bergstraße 13**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
19.03.2026 ermittelt mit rd.

126.000 €.

1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**in **Dautphetal, Untere Bergstraße 13**

Flur 4

Flurstücksnummer **100/6**Wertermittlungstichtag: **19.03.2026**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	41,50	988,00	41.000,00
Summe:			41,50	988,00	41.000,00

Objektdaten							
Grundstücks- teil	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m²]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilien- haus		279,26	128,20	1959	70	14
Gesamtfläche	Doppelga- rage		35,64		1984	50	10

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	9.338,16	2.708,96 € (29,01 %)	0,50	1,09	

Ergebnisse	
Ertragswert:	117.000,00 € (90 % vom Sachwert)
Sachwert:	130.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	126.000,00 €
Wertermittlungstichtag	19.03.2026

Bemerkungen
Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Untere Bergstraße 13 35232 Dautphetal
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wolfgruben, Blatt 445, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Wolfgruben, Flur 4, Flurstück 100/6, Fläche 988 m²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 12.01.2026 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG i. V. m. §180 Abs. 1 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch ein schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.
Wertermittlungstichtag:	19.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	19.03.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 19.03.2026 wurden die Beteiligten durch Einschreiben vom 28.01.2026 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Antragsteller, sowie der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener. Eine Absage durch den Antragsgegner erfolgte nicht.
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 24.06.2025 Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • 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:

- Bauakte der Gemeinde Dautphetal
- Straßenkarte und Gemeindeplan von Dautphetal-Wolfgruben (Quelle: openstreetmap.de)
- Baulastenauskunft vom 03.02.2026
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 12.05.2026
- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 01.01.2026
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2025 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf
- Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf 2025
- Sprengnetter-Vergleichsmiete, Abruf 12.05.2026
- Eigene Mieterhebungen

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. 11.500 Einwohner); Ortsteil Wolfgruben (ca. 630 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marburg (ca. 22 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 135 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B453 (ca. 150 m entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A45 – AS Dillenburg (ca. 32 km entfernt) <u>Bahnhaltepunkt:</u> Wolfgruben (ca. 400 m entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt (ca. 139 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 200 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 2 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Einwohnermeldeamt) ca. 2 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen unterhalb der Bundesstraße Industrie
Beeinträchtigungen:	normal (durch Industrie, Straßenverkehr)
Topografie:	von der Straße abfallend

3.2 Gestalt und Form

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

mittlere Tiefe:
ca. 42 m Kiliansweg;

Grundstücksgröße:
insgesamt 988,00 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform;
Eckgrundstück

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss (gemäß den Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Hecken
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 24.06.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wolfgruben, Blatt 445, keine wertbeeinflussende Eintragung.
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 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 03.02.2026 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird 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 Nr. 2 der Gemeinde Wolfgruben vom 20.07.1967 folgende Festsetzungen:

MI = Mischgebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,6 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise

Innenbereichssatzung:

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

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

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

Verfügungs- und Veränderungssperre:

Eine Verfügungs- und Veränderungssperre liegt nach Auskunft der Eigentümerin nicht vor.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag gemäß Angabe des Auftraggebers in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
tät):

beitragsrechtlicher 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 für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

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 befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze. Das Objekt ist eigengenutzt, jedoch derzeit leerstehend.

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, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; der Dachraum ist vollständig ausgebaut; einseitig angebaut Doppelhaushälfte
Baujahr:	1959 (gemäß Bauakte)
Modernisierung: (letzte 10 Jahre)	keine wesentliche Es wurde vor mehr als 10 Jahren eine neue Ölheizung und ein neues Tanklager verbaut, das Baujahr war nicht ermittelbar.
Flächen und Rauminhalte	ist den Anlagenseiten zu entnehmen.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist ohne großen Aufwand möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Grundlegend bestehen Erweiterungsmöglichkeiten, die jedoch bzgl. des konkreten Vorhabens mit dem Planungsrecht zu prüfen sind.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

sind den Anlagenseiten zu entnehmen.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Kies-Stampfbeton (gem. Baubeschreibung vom 29.08.1958)
Keller:	keine Angaben vorhanden
Umfassungswände:	Schwemmsteinmauerwerk (gem. Baubeschreibung vom 29.08.1958)
Innenwände:	Schwemmsteinmauerwerk (gem. Baubeschreibung vom 29.08.1958)
Geschossdecken:	Schäferplatten über KG und EG (gem. Baubeschreibung vom 29.08.1958)
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Massive Blockstufen <u>Geschosstreppe:</u> Massivtreppe mit Kunststein (gem. Erkenntnissen im Ortstermin)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, ohne Wärme- und Einbruchschutz Haustür älteren Datums
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton) (gem. Baubeschreibung vom 29.08.1958) Inwieweit die Dachflächen gedämmt sind, konnte nicht eruiert werden Dämmung der Kehlbalkendecke, als oberste Geschossdecke notwendig

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (gem. Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz (gem. Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überalterte Ausstattung wenige Sicherungen, offensichtlich aus dem Baujahr
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl); Hersteller: Buderus Typ: LOGANO G115 Kunststofftanks im Gebäude mit Hülle Stahlrippenheizkörper überwiegend in Heizkörpernischen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung (gem. Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)

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 Wohnflächen

Bodenbeläge:	überwiegend Teppich, teils PVC, Fliesen in Sanitärbereichen und Keller
Wandbekleidungen:	teils Mustertapeten, teils Raufaser gestrichen
Deckenbekleidungen:	teils Nut- und Federbretter, teils Raufaser gestrichen
Fenster:	Einfachfenster mit Isolierverglasung (Baujahr nicht abschließend bekannt) Ausgangstüre Balkon im EG, BJ 1990
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt ohne Wärme- und Einbruchschutz älteren Datums

Zimmertüren:
einfache Türen

sanitäre Installation:

einfache Wasser- und Abwasserinstallation;

WC EG:
1 Stand-WC, 1 Handwaschbecken;
überalterte Ausstattung und Qualität

Bad OG:
1 eingebaute Wanne, 1 Stand-WC, 1 Waschbecken;
überalterte Ausstattung und Qualität

besondere Einrichtungen:

Die Bäder sind als überaltert zu bezeichnen.
keine vorhanden

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel:

keine wesentlichen erkennbar

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

wirtschaftliche Wertminderungen:

mangelnde Wärmedämmung

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Eingangstreppe, Terrasse, Kelleraußentreppe, Dachgauben

besondere Einrichtungen:

keine vorhanden

Besonnung und Belichtung:

gut

Bauschäden und Baumängel:

keine wesentlichen erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen:

mangelnde Wärmedämmung

Allgemeinbeurteilung:

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten und instandgehaltenen Zustand.

Am Objekt wurden jedoch keinerlei Modernisierungen durchgeführt. Dies betrifft sowohl die energetische Gebäudehülle (Dachflächen, Wandflächen, Fenster), als auch die technische Ausstattung und die Sanitärbereiche.

Das Elektrosystem ist als deutlich überaltert zu bezeichnen, ebenso sind die Sanitärbereiche überaltert.

Mittelfristig ist eine umfassende Sanierung vorzunehmen.

4.3 Nebengebäude

Doppelgarage bestehend aus 2 Fertiggaragen
Hersteller: Hundhausen

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen

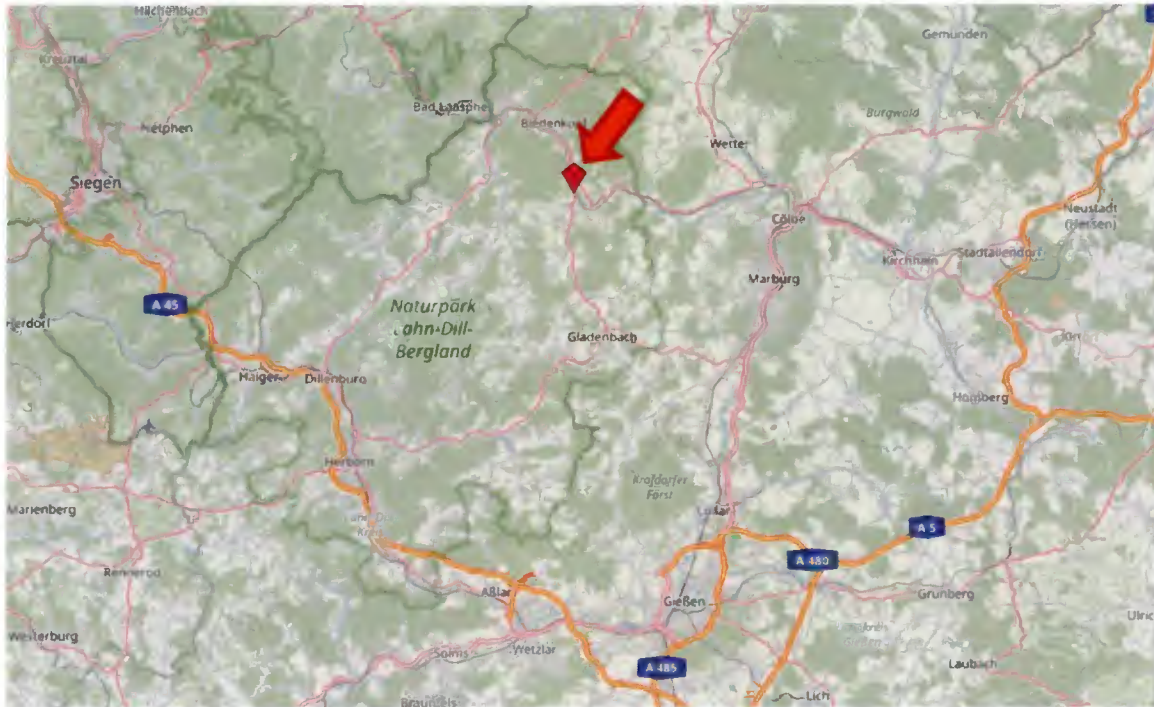
5 Verzeichnis der Anlagen

- 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 Wohn- und Bruttogrundflächen
- 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

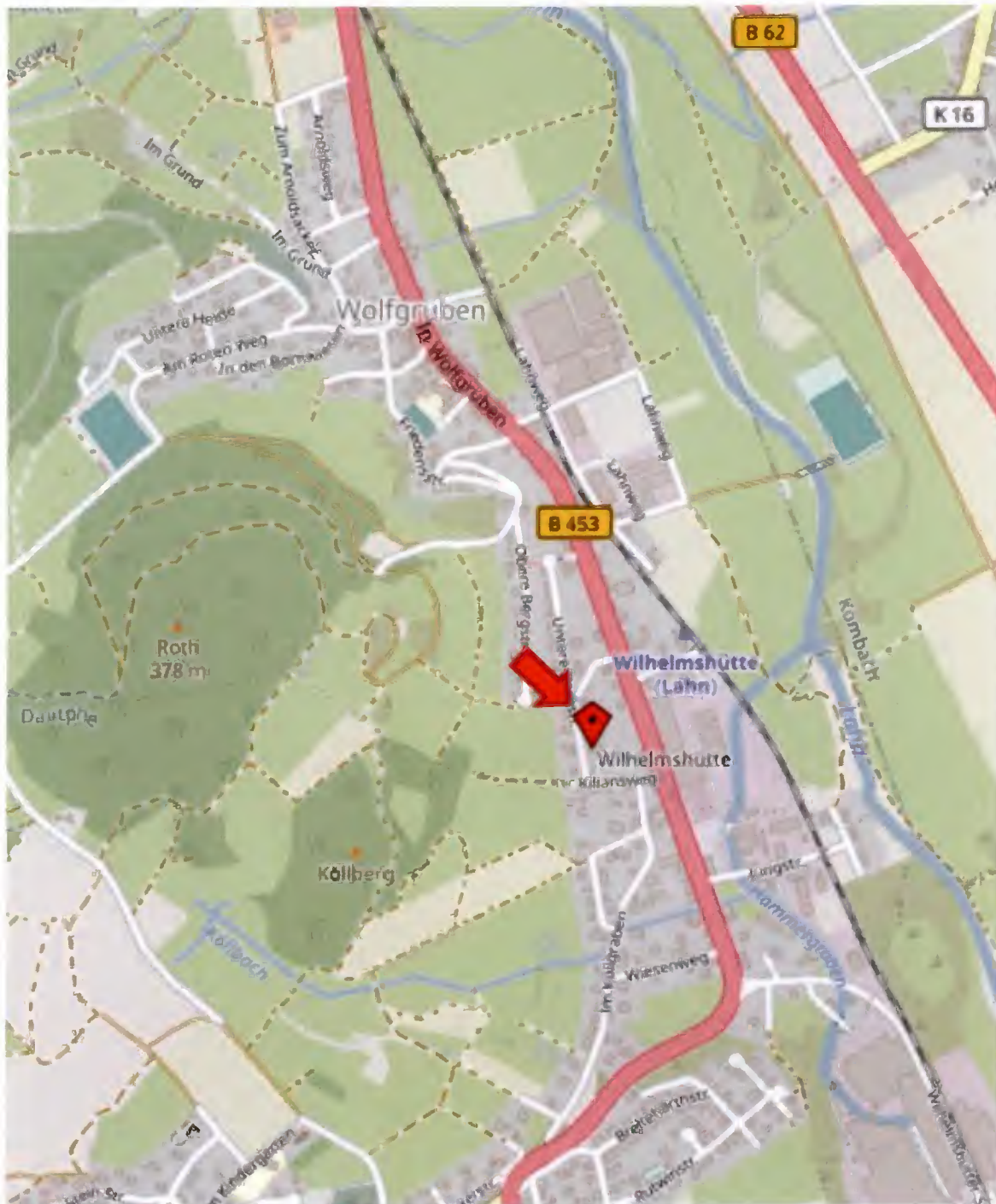
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

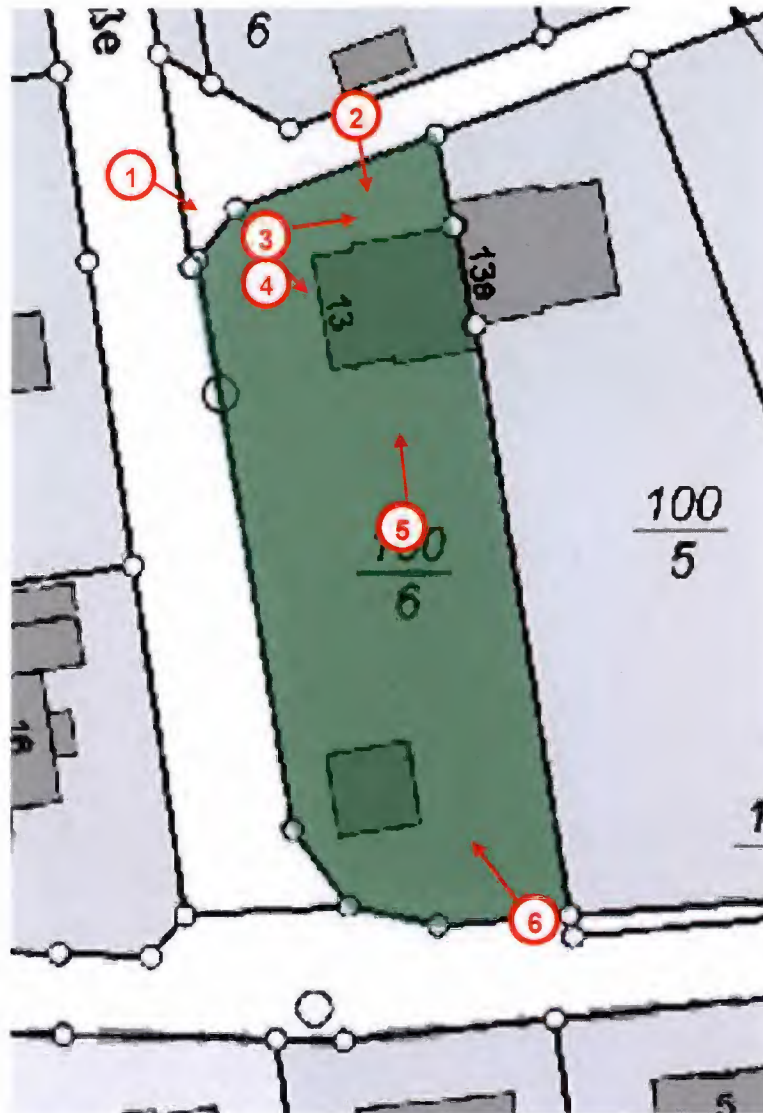
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

**Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestand-
orten, Aufnahmegerichtungen 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 straßenseitig

Bild 2



Beschreibung: 02 Wohngebäudeeingang straßenseitig



Beschreibung:03 Wohngebäude seitlich



Bild 4

Beschreibung:04 Wohngebäude seitlich mit Kellereingang



Beschreibung:05 Wohngebäude hinten

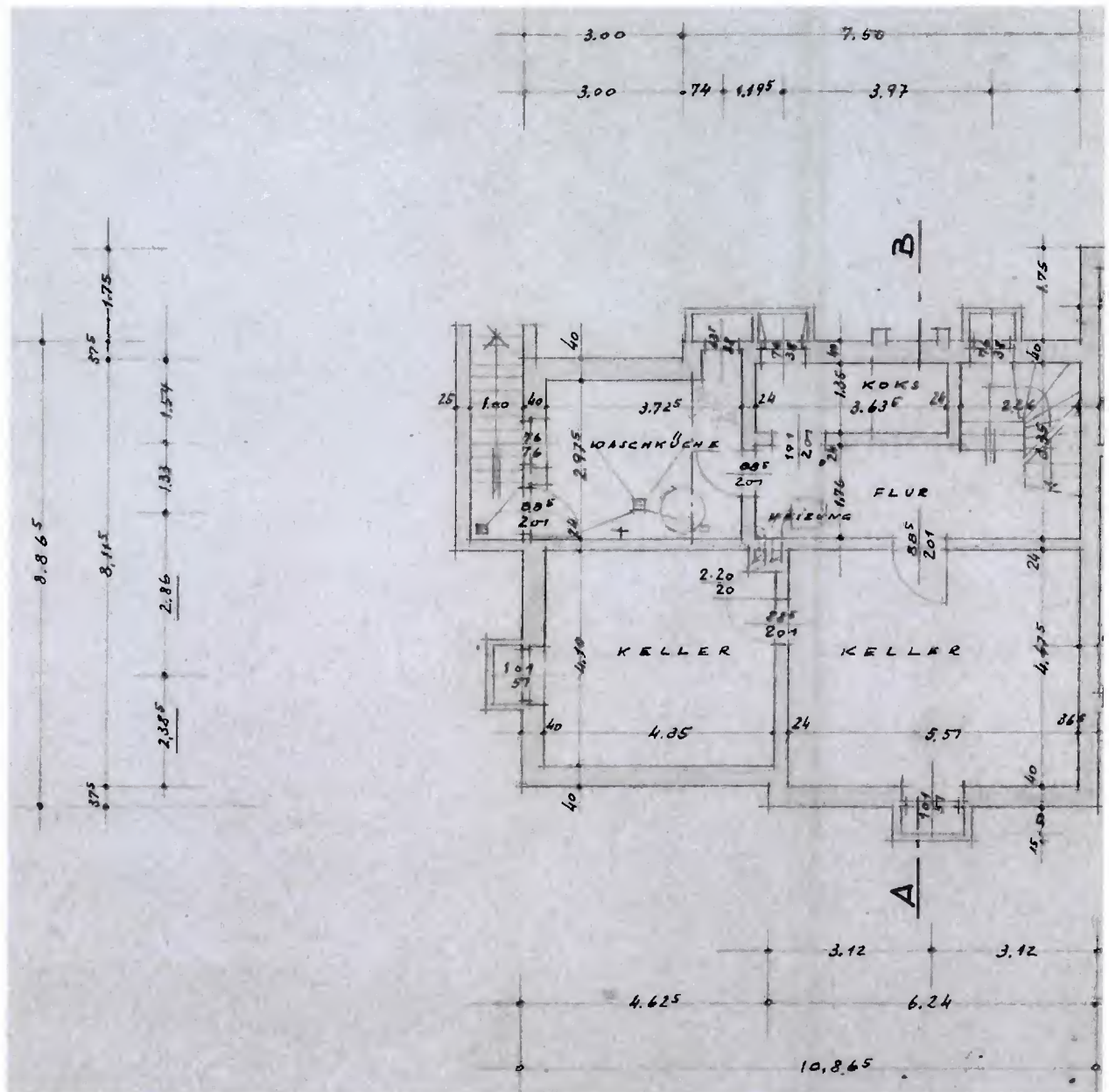


Bild 6

Beschreibung:06 Garagen

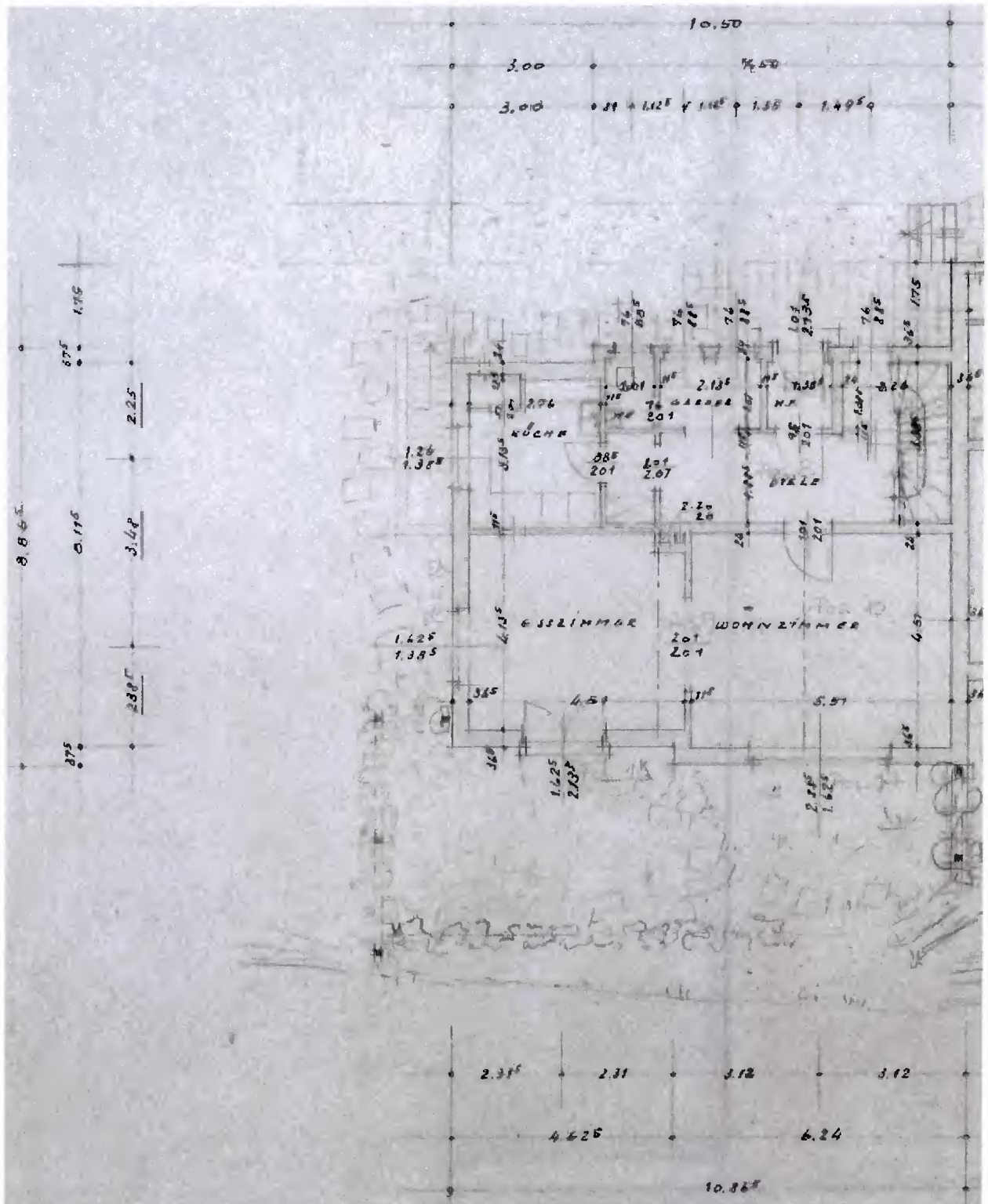
Anlage 5.1: Grundriss Kellergeschoss

Seite 1 von 1



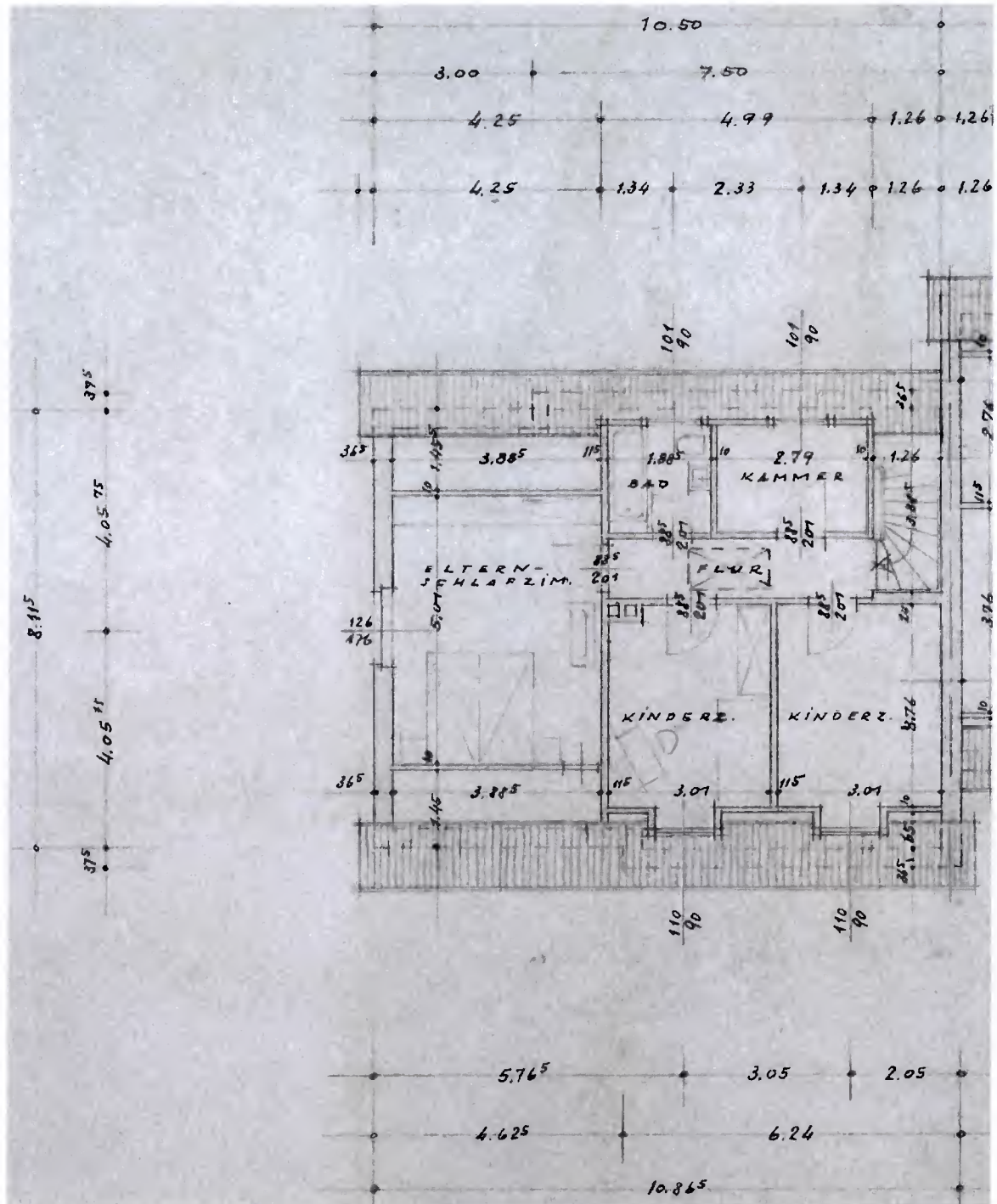
Anlage 5.2: Grundriss Erdgeschoss

Seite 1 von 1



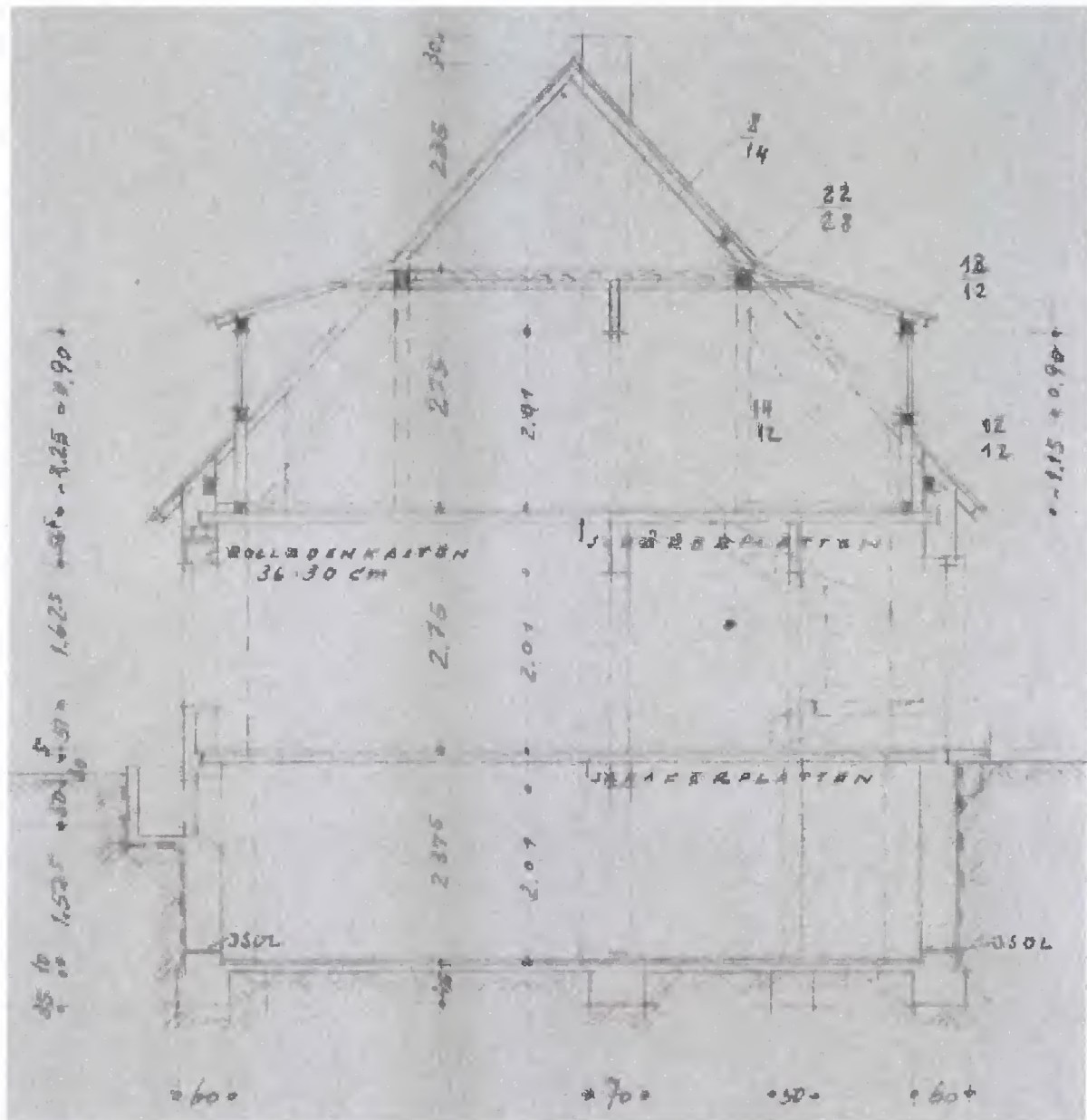
Anlage 5.3: Grundriss Dachgeschoss

Seite 1 von 1



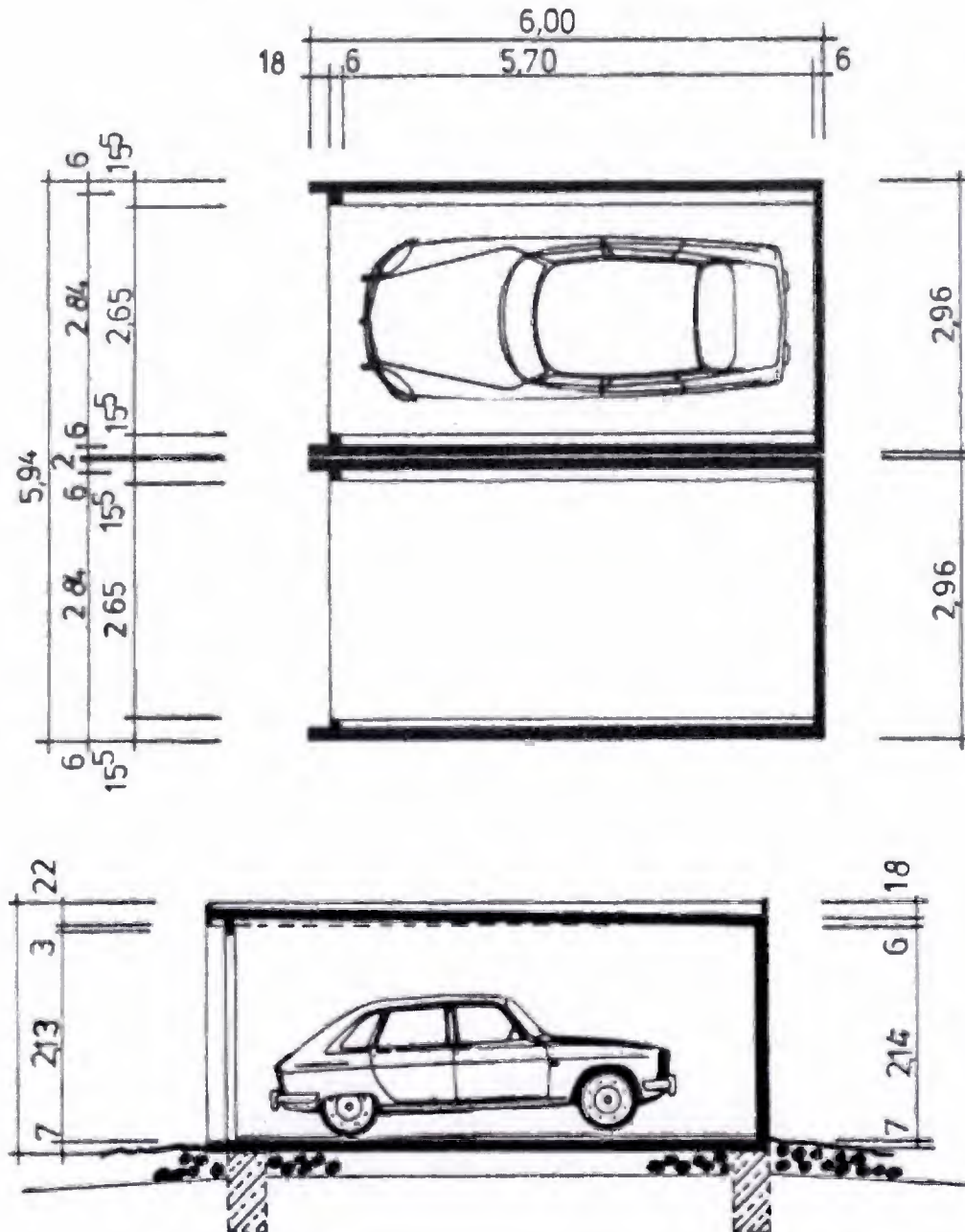
Anlage 5.4: Schnitt

Seite 1 von 1



Anlage 5.5: Grundriss und Schnitt Garage

Seite 1 von 1



Anlage 6: Berechnung der Wohn- und Bruttogrundflächen

Seite 1 von 4

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Untere Bergstraße 13, 35232 Dautphetal
Mietereinheit: Wohnung EG

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

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

☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFIV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (Wohnwert)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)	Erlau-terung
1	Wohnfang	1	+	1,00	4,95	0,020	1,385	0,020	1,86	1,00	1,86	1,86	
2	Diele	2	+	1,00	5,010	0,020	1,885	0,020	9,31	1,00	9,31	9,31	
3	Garderobe	3	+	1,00	2,135	0,020	1,510	0,020	3,15	1,00	3,15	3,15	
4	WC	4	+	1,00	1,510	0,020	1,010	0,020	1,48	1,00	1,48	1,48	
5	Vorraum	5	+	1,00	1,885	0,020	1,010	0,020	1,85	1,00	1,85	1,85	
6	Küche	6	+	1,00	3,135	0,020	2,760	0,020	8,54	1,00	8,54	8,54	
7	Esszimmer	7	+	1,00	4,510	0,020	4,135	0,020	18,48	1,00	18,48	18,22	
8	Esszimmer	8	-	1,00	0,630	0,020	0,440	0,020	0,26	1,00	0,26	18,22	
9	Wohnzimmer	9	+	1,00	5,510	0,020	4,510	0,020	24,65	1,00	24,65	24,65	
10	Terrasse	10	+	1,00	5,000	0,020	4,000	0,020	19,82	0,25	4,96	4,96	
Summe Wohnfläche Mietereinheit												74,02	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude												128,20	m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Untere Bergstraße 13, 35232 Dautphetal
Mieteinheit: Wohnung DG

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

- ☒ wohnwertabhängig
- ☐ DIN 283
- ☐ DIN 277
- ☐ WoFIV
- ☐ II. BV

fl. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (Wohnwert) (k)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Kinderzimmer 1	1	+		1,00	3,760	0,020	3,010	0,020	11,18	1,00	11,18	10,19	
2	Kinderzimmer 1	1	+	Fensterbänke	1,00	1,000	0,020	0,400	0,020	0,37	1,00	0,37	10,19	
3	Kinderzimmer 1	1	-	<1,00m<2,00m	0,50	1,000	0,020	1,300	0,020	0,68	2,00	-1,36	10,19	
4	Kinderzimmer 2	2	+		1,00	3,760	0,020	3,010	0,020	11,18	1,00	11,18	10,07	
5	Kinderzimmer 2	2	+	Fensterbänke	1,00	1,000	0,020	0,400	0,020	0,37	1,00	0,37	10,07	
6	Kinderzimmer 2	2	-	<1,00m<2,00m	0,50	1,000	0,020	1,300	0,020	0,63	2,00	-1,26	10,07	
7	Kinderzimmer 2	2	-	Kamin	1,00	0,625	0,020	0,315	0,020	0,22	1,00	-0,22	10,07	
8	Flur	3	+		1,00	4,875	0,020	1,135	0,020	5,41	1,00	5,41	5,41	
9	Kammer	4	+		1,00	2,790	0,020	2,010	0,020	5,51	1,00	5,51	5,51	
10	Bad	5	+		1,00	1,895	0,020	2,010	0,020	3,71	1,00	3,71	3,71	
11	Gr. Schlafzimmer	6	+		1,00	5,010	0,020	3,885	0,020	19,29	1,00	19,29	19,29	
Summe Wohnfläche Mieteinheit													54,18	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude													128,20	m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

Gebäude: Einfamilienhaus, Untere Bergstraße 13, 35232 Dautphetal

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen ☐ örtlichem Aufmaß
☐ Rohbaumaßen ☐ Bauzeichnungen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ild. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächen- faktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
						Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	KG	+	10,865	8,865	a		96,32		
2	KG	-	3,000	0,750	a		-2,25		
3	KG	-	4,625	0,375	a		-1,73		
4	EG	+	10,865	8,865	a		96,32		
5	EG	-	3,000	0,375	a		-1,13		
6	EG	-	4,625	0,375	a		-1,73		
7	DG	+	10,865	8,865	a		96,32		
8	DG	-	3,000	0,375	a		-1,13		
9	DG	-	4,625	0,375	a		-1,73		
Summe						279,26			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							279,26		m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

Gebäude: Doppelgarage, Untere Bergstraße 13, 35232 Dautphetal

- Die Berechnung erfolgt aus

☐ Fertigmaßen

☐ Rohbaumaßen

☐ Fertig- und Rohbaumaßen
- auf der Grundlage von

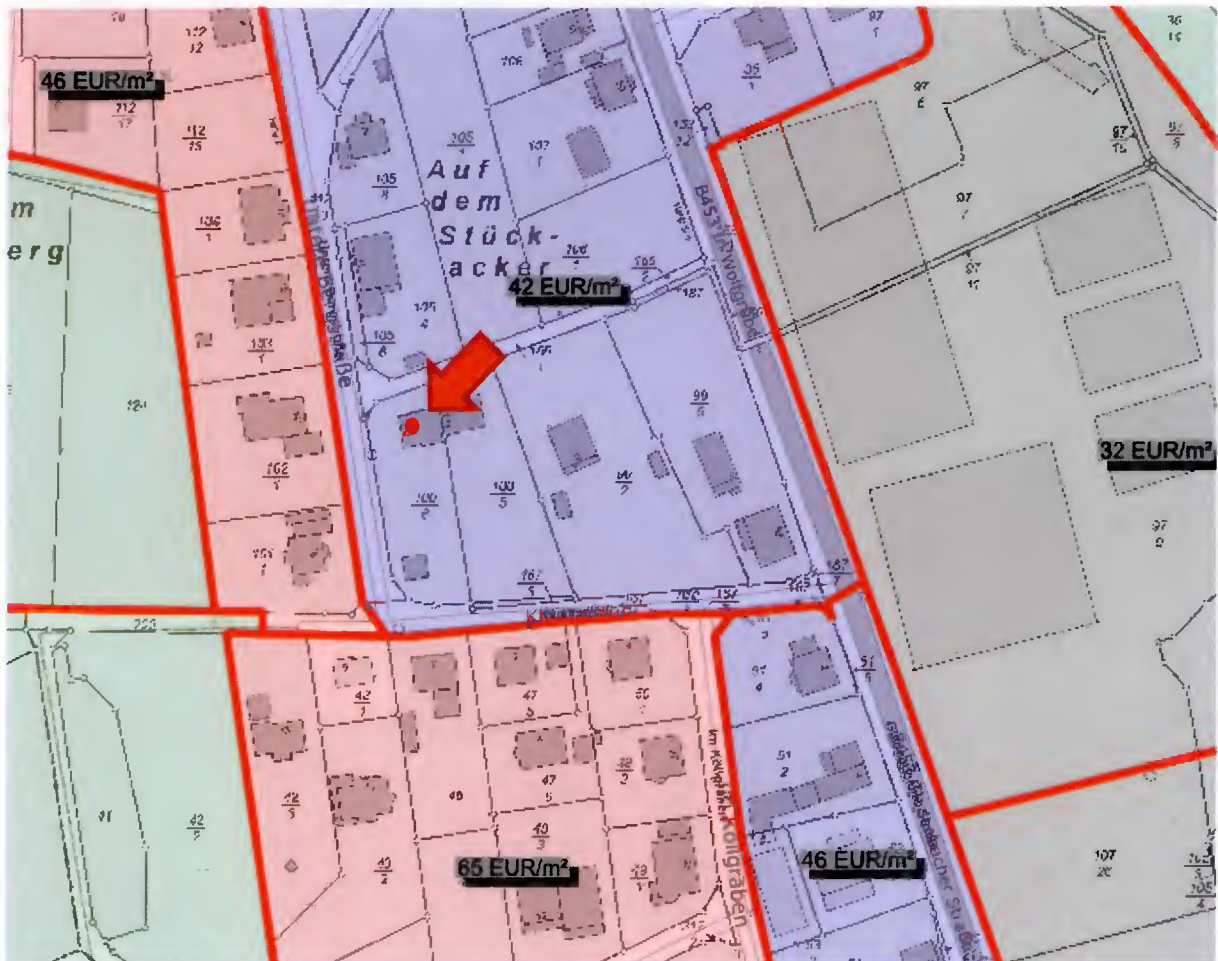
☐ örtlichem Aufmaß

☐ Bauzeichnungen

☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
1	EG	+	1,00	6,000	5,940	a	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
							35,64	35,64		
							Summe			
							Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt			
							35,64	35,64		m²

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizenzieren über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Transfervermerk

136

Stapel ID der Scananwendung (UUID)
2d385468-e9bc-4266-a667-39764de7f231

Stapel-Archiv-ID
20260513-S-AGBDK-000009

Erstelldatum
13.05.2026 09:54

Scananwendung
dxc-webscan - version: 1.21.2-PRO

Scandatum
13.05.2026

Eingangsdatum
13.05.2026

Scanstandort
Amtsgericht Biedenkopf

Dienststelle
Amtsgericht Biedenkopf

Ersteller
agbdkwm001

Vollständigkeitskontrolle
nicht erfolgt

Scanprofile
Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex
Color

Scan-Gerät
JUAGBDK CWBS01

Dokument ID (UUID)
c1808623-e7da-4182-a6f4-9e357141eb2b

Stichprobe
13.05.2026 10:02

Stichprobe durch
agbdkwm001

Bemerkung zum Transfervermerk

Das in Papierform vorliegende Schriftstück wurde in ein elektronisches Dokument übertragen. Das elektronische Dokument stimmt mit dem eingereichten Schriftstück bildlich und inhaltlich überein.

Stapelhistorie

Zeitpunkt	Level	Schritt	Benutzer	Meldung
13.05.2026 09:54:43	INFO	Stapel anlegen	agbdkwm001	Der Stapel wurde angelegt
13.05.2026 09:56:07	INFO	Seiten hochladen	System	Arbeitsschritt abgeschlossen
13.05.2026 09:59:11	INFO	Tesseract OCR	System	Arbeitsschritt abgeschlossen
13.05.2026 09:59:17	INFO	Dokumentstruktur analysieren	System	Arbeitsschritt abgeschlossen
13.05.2026 09:59:21	INFO	PDF vorbereiten	System	Arbeitsschritt abgeschlossen
13.05.2026 09:59:25	INFO	Bearbeitung zusammenführen	System	Arbeitsschritt abgeschlossen
13.05.2026 10:01:18	INFO	Tesseract OCR	System	Arbeitsschritt abgeschlossen
13.05.2026 10:01:18	INFO	Bearbeitung zusammenführen	System	Arbeitsschritt abgeschlossen
13.05.2026 10:01:18	INFO	Tesseract OCR	System	Arbeitsschritt abgeschlossen
13.05.2026 10:01:20	INFO	Dokumentstruktur analysieren	System	Arbeitsschritt abgeschlossen
13.05.2026 10:01:23	INFO	PDF vorbereiten	System	Arbeitsschritt abgeschlossen
13.05.2026 10:01:25	INFO	Bearbeitung zusammenführen	System	Arbeitsschritt abgeschlossen
13.05.2026 10:01:25	INFO	PDF-Eigenschaften festlegen	System	Arbeitsschritt abgeschlossen
13.05.2026 10:01:31	INFO	PDF-Generierung	System	Arbeitsschritt abgeschlossen
13.05.2026 10:01:34	INFO	Stichprobe	System	Arbeitsschritt abgeschlossen
13.05.2026 10:02:37	INFO	Stichprobe	agbdkwm001	Die Stichprobe wurde abgeschlossen
13.05.2026 10:02:37	INFO	Erstellung des Transfervermerks	System	Arbeitsschritt abgeschlossen

Dokumentseiten

Position Scan	Position PDF	Nachbearbeitungen	Scanprofil
25		Storniert (Funktionsblatt)	Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
26		Storniert (Leerseite)	Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
27	1		Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
28		Storniert (Leerseite)	Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
29	2		Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
30		Storniert (Leerseite)	Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
31	3		Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
32		Storniert (Leerseite)	Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
33	4		Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
34		Storniert (Leerseite)	Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
35	5		Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
36		Storniert (Leerseite)	Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
37	6		Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
38		Storniert (Leerseite)	Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
39	7		Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color

Position Scan 40	Position PDF	Nachbearbeitungen Storniert (Leerseite)	Scanprofil Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
41	8		Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
42		Storniert (Leerseite)	Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
43	9		Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
44		Storniert (Leerseite)	Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
45	10		Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
46		Storniert (Leerseite)	Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
47	11		Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
48		Storniert (Leerseite)	Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
49	12		Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
50		Storniert (Leerseite)	Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
51	13		Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
52		Storniert (Leerseite)	Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
53	14		Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
54		Storniert (Leerseite)	Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
55	15		Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
56		Storniert (Leerseite)	Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
57	16		Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
58		Storniert (Leerseite)	Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
59	17		Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
60		Storniert (Leerseite)	Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
61	18		Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
62		Storniert (Leerseite)	Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
63	19		Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
64		Storniert (Leerseite)	Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
65	20		Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
66		Storniert (Leerseite)	Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
67	21		Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
68		Storniert (Leerseite)	Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
69	22		Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
70		Storniert (Leerseite)	Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
71	23		Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
72		Storniert (Leerseite)	Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
73	24		Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
74		Storniert (Leerseite)	Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color

Position Scan 75	Position PDF 25	Nachbearbeitungen	Scanprofil Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
76		Storniert (Leerseite)	Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
77	26		Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
78		Storniert (Leerseite)	Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
79	27		Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
80		Storniert (Leerseite)	Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
81	28		Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
82		Storniert (Leerseite)	Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
83	29		Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
84		Storniert (Leerseite)	Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
85	30		Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color
86		Storniert (Leerseite)	Fujitsu fi-7800 - fi-7800 - 300 DPI Duplex Color