

EXPOSÉ

für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 35075 Gladenbach, Wolfskapellenstraße 29**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
19.04.2024 ermittelt mit rd.

140.000 €.

1 Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**

in **Gladenbach, Wolfskapellenstraße 29**

Flur **15** Flurstücksnummer **35/1**

Wertermittlungstichtag: **19.04.2024**

| Objektdaten | | | | | | | | |
|-------------|----------------------|---|--------------------------|--------------------------|----------------------------|---------|----------------|----------------|
| | Grundstücks- teil | Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung | BRI [m ³] | BGF [m ²] | WF/NF [m ²] | Baujahr | GND [Jahre] | RND [Jahre] |
| | Gesamtfläche | Einfamilien- haus | | 334,47 | 98,97 | 1962 | 70 | 21 |
| | Gesamtfläche | Carport | | 26,00 | | 2003 | 50 | 29 |

| Wesentliche Daten | | | | | |
|-------------------|-----------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------|
| | Grundstücksteil | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE] | Liegenschaftszins- satz [%] | Sachwert- faktor |
| | Gesamtfläche | 8.313,96 | 2.147,30 € (25,83 %) | 0,10 | 1,06 |

| Relative Werte | |
|---|---------------------------------------|
| relativer Bodenwert: | 258,66 €/m ² WF/NF |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -227,34 €/m ² WF/NF |
| relativer Verkehrswert: | 1.414,57 €/m² WF/NF |
| Verkehrswert/Rohertrag: | 16,84 |
| Verkehrswert/Reinertrag: | 22,70 |

| Ergebnisse | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Ertragswert: | 131.000,00 € (89 % vom Sachwert) |
| Sachwert: | 148.000,00 € |
| Vergleichswert: | --- |
| Verkehrswert (Marktwert): | 140.000,00 € |
| Wertermittlungstichtag | 19.04.2024 |

| |
|---|
| Bemerkungen |
| Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben |

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus |
| Objektadresse: | Wolfskapellenstraße 29 35075 Gladenbach |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Gladenbach, Blatt 270, lfd. Nr. 2 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Gladenbach, Flur 15, Flurstück 35/1, zu bewertende Fläche 541 m ² |

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|--|
| Gutachtauftrag: | Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 26.02.2024 soll gemäß §74a Abs. 5 ZVG i. V. m. § 180 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch schriftliches Sachverständigen-gutachten eingeholt werden. |
| Wertermittlungsstichtag: | 19.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Qualitätsstichtag: | 19.04.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag |
| Ortsbesichtigung: | Zu dem Ortstermin am 19.04.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 22.03.2024 fristgerecht eingeladen. |
| Umfang der Besichtigung etc.: | Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung der Gebäude durchgeführt. |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Einer der Antragsgegner, der namentlich in der Akte des Sachverständigen vermerkt ist, 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: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.02.2024 Von den Eigentümern wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Informationen zur Erschließungssituation im Rahmen des Ortstermins• Informationen zu den rechtlichen Gegebenheiten im Rahmen des Ortstermins• Informationen zur Bau- & Instandhaltungshistorie aus dem Ortstermin |

- Planunterlagen aus dem Jahr 1962 (Hinweis: Jene wurden nicht genau umgesetzt, Innenwände wurden verschoben, der Eingang verlegt)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Einblick in die Bauakte der Stadt Gladenbach 21.03.2024
- Informationen zur Erschließungssituation durch die Stadt Gladenbach vom 21.03.2024
- Informationen zum Planungsrecht und etwaigen beeinflussenden Satzungen durch die Stadt Gladenbach vom 21.03.2024
- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 24.03.2024
- Berechnung der Bruttogrundflächen und der Wohnflächen aus den übergebenen Unterlagen in Verbindung mit der Aufmaßskizze vor Ort
- Straßenkarte und Stadtplan von Gladenbach-Friebertshausen (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 20.04.2024
- 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 20.04.2024
- Sprengnetter-Sachwertfaktor für die Adresse des Bewertungsobjektes, Abruf 20.04.2024
- Eigene Mietwerterhebungen

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

In der Bauakte der Stadt Gladenbach lagen keinerlei Pläne oder Baubeschreibungen vor.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die im Ortstermin übergebenen Pläne nicht identisch umgesetzt wurden.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

| | |
|--|--|
| Bundesland: | Hessen |
| Kreis: | Landkreis Marburg-Biedenkopf |
| Ort und Einwohnerzahl: | Gladenbach (ca. 12.300 Einwohner); Stadtteil Friebertshausen (ca. 200 Einwohner) |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marburg (ca. 12 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 121 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B255 (ca. 2,5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> 485 – AS Gießen Nord (ca. 24 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Niederweimar (ca. 9 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 100 km entfernt) |

3.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|---|
| innerörtliche Lage: | Ortsrand; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 7 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 7 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) in Gladenbach; mittlere Wohnlage |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen |
| Beeinträchtigungen: | gering (durch Straßenverkehr) |
| Topografie: | leicht hängig; von der Straße ansteigend |

3.2 Gestalt und Form

| | |
|-------------------|----------------------------------|
| Gestalt und Form: | <u>Straßenfront:</u> ca. 9 m; |
|-------------------|----------------------------------|

mittlere Tiefe:

ca. 43 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 541,00 m²;

Bemerkungen:

Eckgrundstück

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|--|---|
| Straßenart: | klassifizierte Straße (Kreisstraße); Straße mit mäßigem Verkehr |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen Gehweg vorhanden (Bitumen) |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss (gem. Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin) |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten: | einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Zaun |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augen- scheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund |
| Altlasten: | Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) oder Hinweise hinsichtlich Altlast liegen nicht vor. Eine tiefere 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 28.02.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Gladen- bach, Blatt 270 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. |
| Herrschvermerke: | Es liegen keine Informationen über Herrschvermerke 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 21.03.2024 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 gemischte Baufläche (M) dargestellt.

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

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 Rücksprache mit der Stadt Gladenbach nicht vor.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag 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 (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

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, (fern)mündlich 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 1 Carport und 1 Garagenplätze.

Das Objekt ist eigengenutzt, jedoch 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; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend |
| Baujahr: | 1962 (gemäß Bauakte) |
| Modernisierung: | Fensteraustasche 2002 / 2004 Heizungsaustausch notwendig (fiktiv berücksichtigt) |
| Barrierefreiheit: | Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | Grundlegend bestehen Erweiterungsmöglichkeiten, die jedoch bzgl. des konkreten Vorhabens mit dem Planungsrecht zu prüfen sind. |
| Außenansicht: | insgesamt verputzt |

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur mit Aufgang zum EG; Kellerräume, Garage

Erdgeschoss:

Flur, Bad, Küche, Essen, Schlafen 1-3, Wohnen, Balkon

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

| | |
|------------------------|--|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | keine Angaben vorhanden |
| Keller: | Mauerwerk (soweit erkennbar) |
| Umfassungswände: | Mauerwerk (soweit erkennbar) |
| Innenwände: | Mauerwerk (soweit erkennbar) |
| Geschossdecken: | EG: Stahlbeton (soweit erkennbar) OG: Holzbalkendecke (soweit erkennbar) Keine Angaben über den verbauten Estrich im EG vorhanden |
| Treppen: | <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt ohne Einbruchschutz |
| Dach: | <u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Welleternitplatten aus dem Baujahr; Dachraum begehbar; Dachflächen ungedämmt |

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|--|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | einfache Ausstattung aus dem Baujahr nach den Erkenntnissen aus dem Ortstermin |
| Heizung: | Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1991 Hersteller: Schäffer Interdomo GmbH; Öl/Gas Spezialkessel: Domomat Wärmeverteilung über Stahlrippenheizkörper in Heizkörperni- schen |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüf- tung) |

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung
(nach Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

4.2.5.2 Wohnflächen

| | |
|------------------------|--|
| Bodenbeläge: | Linoleum, PVC, Teppichfliesen, kleinformatige Fliesen |
| Wandbekleidungen: | überwiegend einfache Tapeten, Fliesen partiell im Bad |
| Deckenbekleidungen: | überwiegend Raufasertapete, teils Styroporplatten |
| Fenster: | Fenster aus teils aus Kunststoff, teils aus Holz mit Isolierverglasung zum Teil in 2002 und 2004 getauscht |
| Türen: | <u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (Holz); Holzzargen |
| sanitäre Installation: | einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität aus dem Baujahr |
| Küchenausstattung: | nicht in der Wertermittlung enthalten |
| Grundrissgestaltung: | zweckmäßig |

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|---------------------------|------------------------------|
| besondere Bauteile: | Balkon |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Besonnung und Belichtung: | gut |
| Bauschäden und Baumängel: | keine wesentlichen erkennbar |

wirtschaftliche Wertminderungen:

mangelnde Wärmedämmung

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Am Objekt wurde weder an der Gebäudehülle noch im Innenausbau wesentliche Sanierungen oder Modernisierungen vorgenommen. Einzig der Balkonplattenbelag wurde erneuert, teilweise wurden Fenster ausgetauscht und die Elektrohauptverteilung wurde erneuert.

4.3 Nebengebäude

Carport

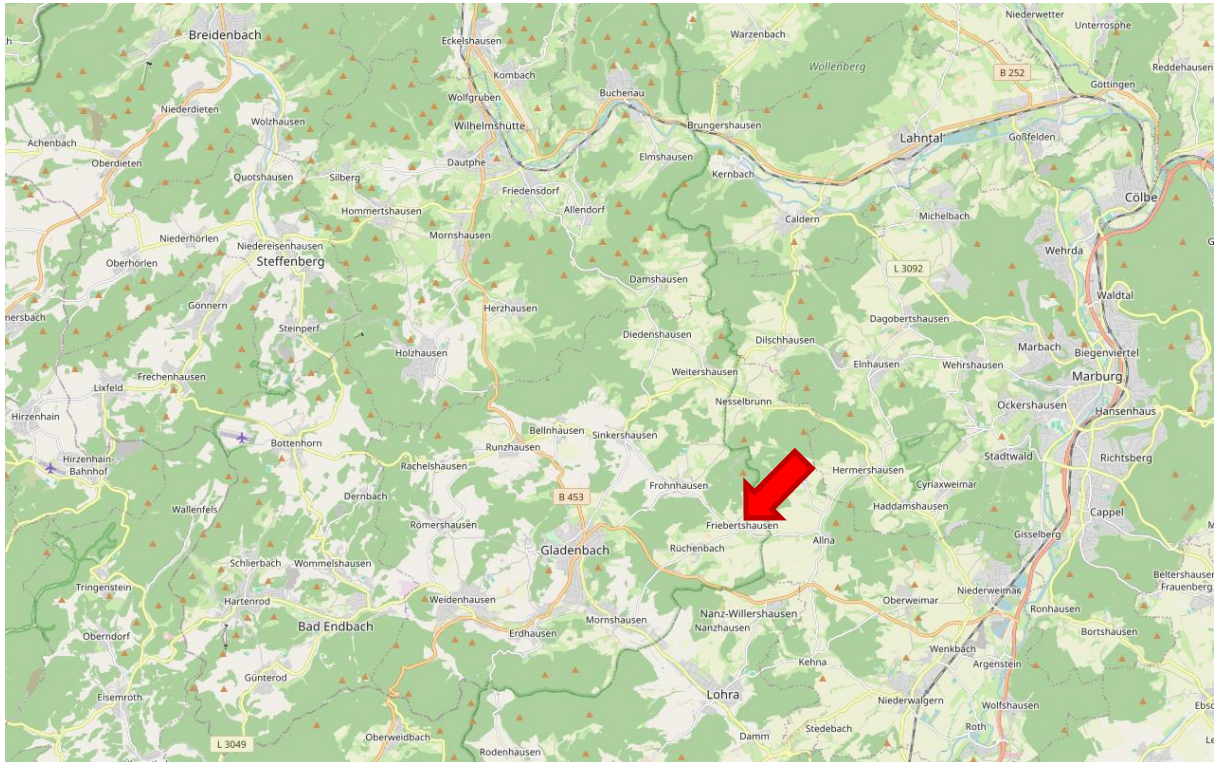
5 Verzeichnis der Anlagen

- 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

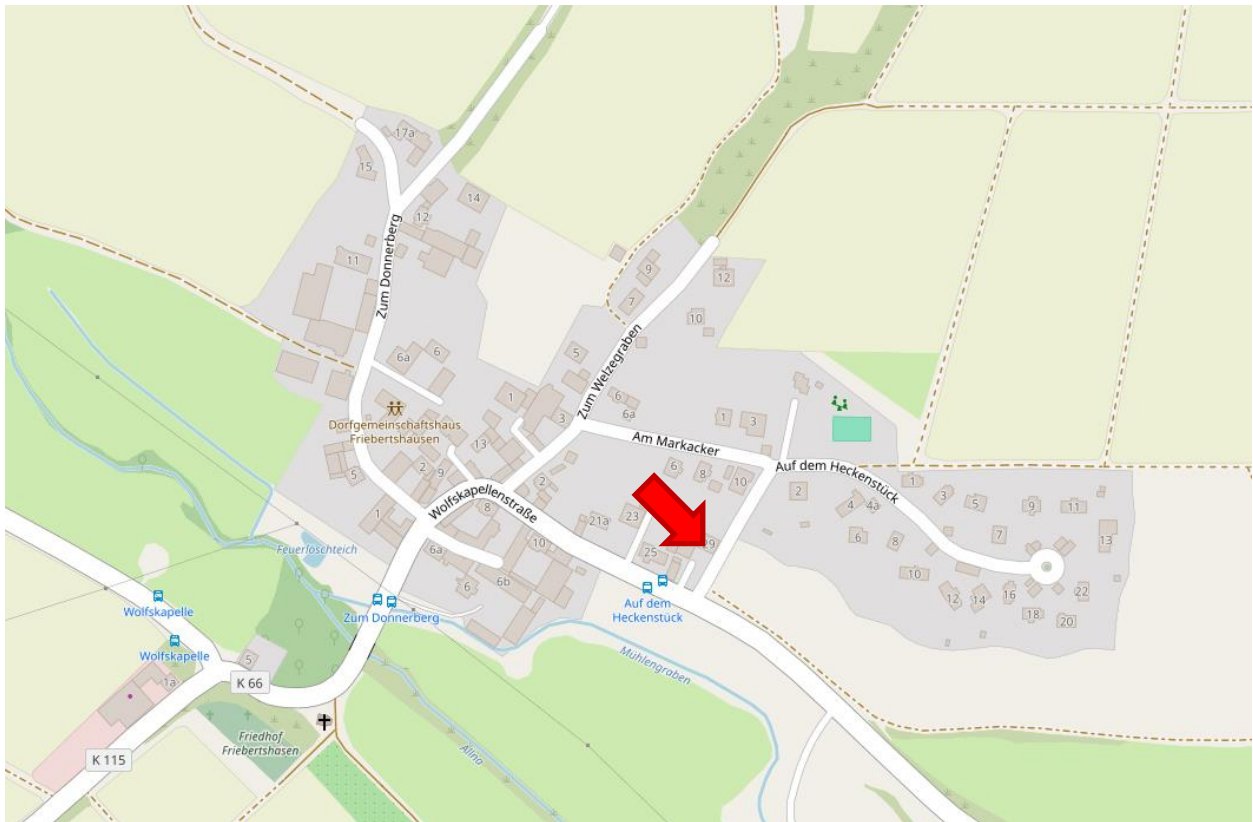
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

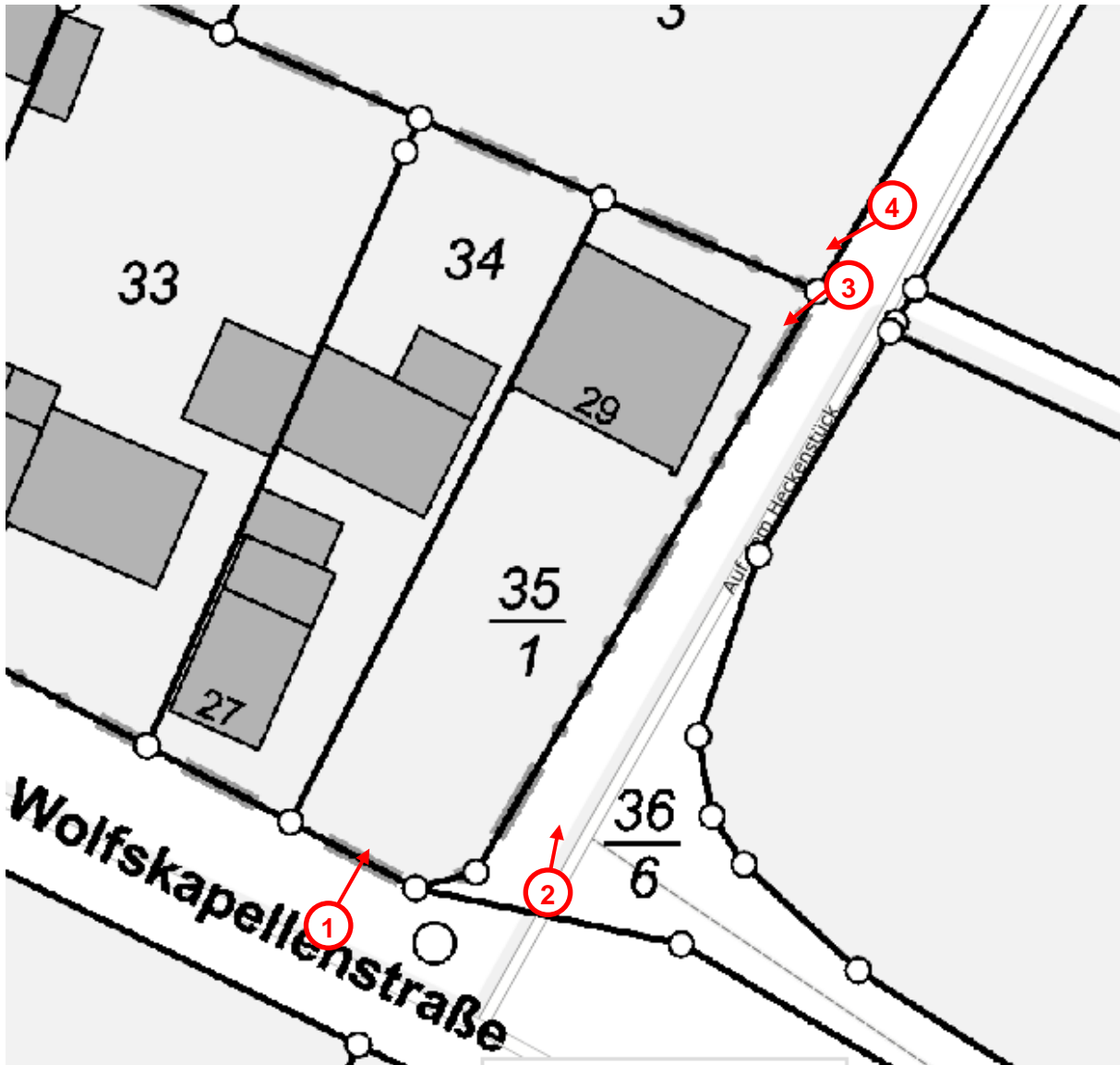
Seite 1 von 1



(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 Wohngebäude



Bild 2

Beschreibung:02 Wohngebäude



Bild 3

Beschreibung:03 Wohnhaus

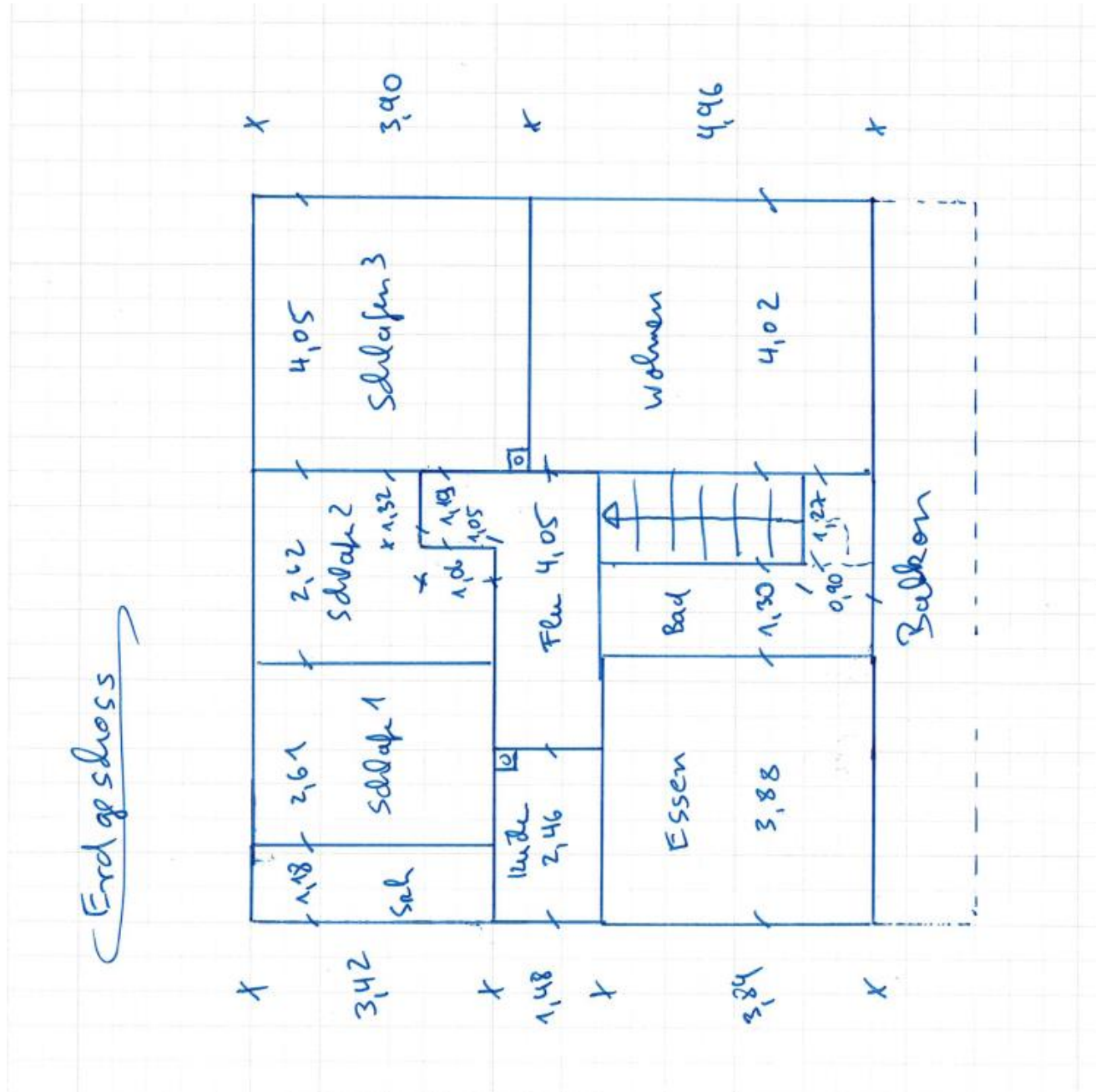


Bild 4

Beschreibung:04 Wohnhaus

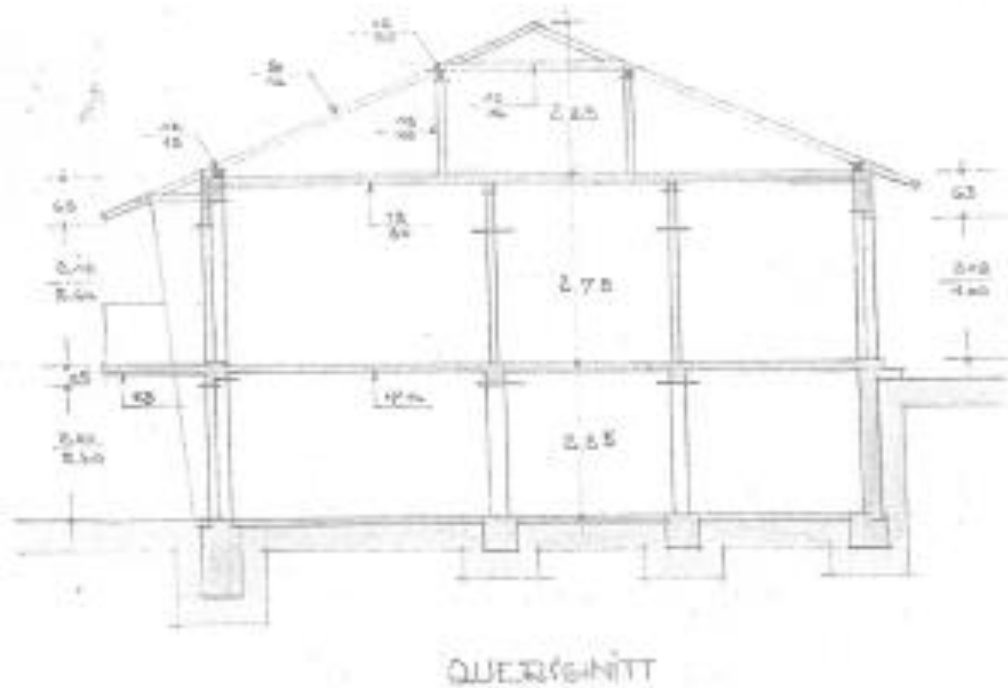
Anlage 5.1: Grundriss-skizze Erdgeschoss

Seite 1 von 1



Anlage 5.2: Schnitt

Seite 1 von 1



Anlage 6: Berechnung der Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche

Seite 1 von 4

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Wolfskapellenstraße 29, 35075 Gladenbach

Mieteinheit: Wohnfläche EG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (19.04.2024)
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

wohnwertabhängig

- DIN 283
- DIN 277
- WoFV
- II. BV

| lfd. Nr. | differenzierte Raumbezeichnung | Raum-Nr. | (+/-) | ggf. Besonderheit | Flächenfaktor / Sonderform | Länge (m) | Putzabzug Länge (m) | Breite (m) | Putzabzug Breite (m) | Grundfläche (m²) | Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k) | Wohnfläche Raumteil (m²) | Wohnfläche Raum (m²) | Erläuterung |
|----------|--------------------------------|----------|-------|-----------------------------------|----------------------------|-----------|---------------------|------------|----------------------|------------------|-------------------------------|---------------------------------------|----------------------|-------------|
| 1 | Flur | 1 | + | | 1,00 | 4,050 | 0,000 | 1,480 | 0,000 | 5,99 | 1,00 | 5,99 | 7,24 | |
| 2 | Flur | 1 | + | | 1,00 | 1,190 | 0,000 | 1,050 | 0,000 | 1,25 | 1,00 | 1,25 | 7,24 | |
| 3 | Bad | 2 | + | | 1,00 | 3,890 | 0,000 | 1,300 | 0,000 | 5,06 | 1,00 | 5,06 | 5,63 | |
| 4 | Bad | 2 | + | | 1,00 | 1,270 | 0,000 | 0,900 | 0,000 | 1,14 | 0,50 | 0,57 | 5,63 | |
| 5 | Essen | 3 | + | | 1,00 | 3,880 | 0,000 | 3,890 | 0,000 | 15,09 | 1,00 | 15,09 | 15,09 | |
| 6 | Küche | 4 | + | | 1,00 | 2,460 | 0,000 | 1,480 | 0,000 | 3,64 | 1,00 | 3,64 | 3,48 | |
| 7 | Küche | 4 | - | Kamin | 1,00 | 0,400 | 0,000 | 0,400 | 0,000 | 0,16 | 1,00 | -0,16 | 3,48 | |
| 8 | Spk | 5 | + | | 1,00 | 3,420 | 0,000 | 1,180 | 0,000 | 4,04 | 1,00 | 4,04 | 4,04 | |
| 9 | Schlafen 1 | 6 | + | | 1,00 | 3,420 | 0,000 | 2,610 | 0,000 | 8,93 | 1,00 | 8,93 | 8,93 | |
| 10 | Schlafen 2 | 7 | + | | 1,00 | 3,420 | 0,000 | 2,620 | 0,000 | 8,96 | 1,00 | 8,96 | 8,96 | |
| 11 | Schlafen 3 | 8 | + | | 1,00 | 4,050 | 0,000 | 3,900 | 0,000 | 15,79 | 1,00 | 15,79 | 15,79 | |
| 12 | Wohnen | 9 | + | | 1,00 | 4,960 | 0,000 | 4,020 | 0,000 | 19,94 | 1,00 | 19,94 | 19,94 | |
| 13 | Balkon | 10 | + | Außenwohnbereich (Normal nutzbar) | 1,00 | 10,870 | 0,000 | 1,400 | 0,000 | 15,22 | 0,25 | 3,81 | 3,81 | |
| | | | | | | | | | | | | Summe Wohnfläche Mieteinheit | 92,91 m² | |
| | | | | | | | | | | | | Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude | 98,97 m² | |

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Wolfskapellenstraße 29, 35075 Gladenbach

Mieteinheit: Wohnfläche KG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (19.04.2024)
- 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) | Putzabzug Länge (m) | Breite (m) | Putzabzug Breite (m) | Grundfläche (m ²) | Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k) | Wohnfläche Raumteil (m ²) | Wohnfläche Raum (m ²) | Erläuterung |
|---------------------------------------|--------------------------------|----------|-------------------|----------------------------|-----------|---------------------|------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| 1 | Windfang | 1 | | 1,00 | 3,890 | 0,000 | 1,300 | 0,000 | 5,06 | 1,00 | 5,06 | 6,06 | |
| 2 | Windfang | 1 | | 1,00 | 1,000 | 0,000 | 1,000 | 0,000 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 6,06 | |
| Summe Wohnfläche Mieteinheit | | | | | | | | | | | | 6,06 m ² | |
| Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude | | | | | | | | | | | | 98,97 m ² | |

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

Gebäude: Einfamilienhaus, Wolfskapellenstraße 29, 35075 Gladenbach

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 (m ²) | | | Erläuterung | | |
|---|---------------------------|-------|----------------------------|-----------|------------|---------|--------------------------------------|-----------|-----------|-------------|----------------------|----------------------|
| | | | | | | | Bereich a | Bereich b | Bereich c | | | |
| 1 | KG | + | 1,00 | 11,470 | 9,720 | a | | 111,49 | | | | |
| 2 | EG | + | 1,00 | 11,470 | 9,720 | a | | 111,49 | | | | |
| 3 | DG | + | 1,00 | 11,470 | 9,720 | a | | 111,49 | | | | |
| Summe | | | | | | | 334,47 | | | | m² | |
| Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt | | | | | | | 334,47 | | | | | m² |

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

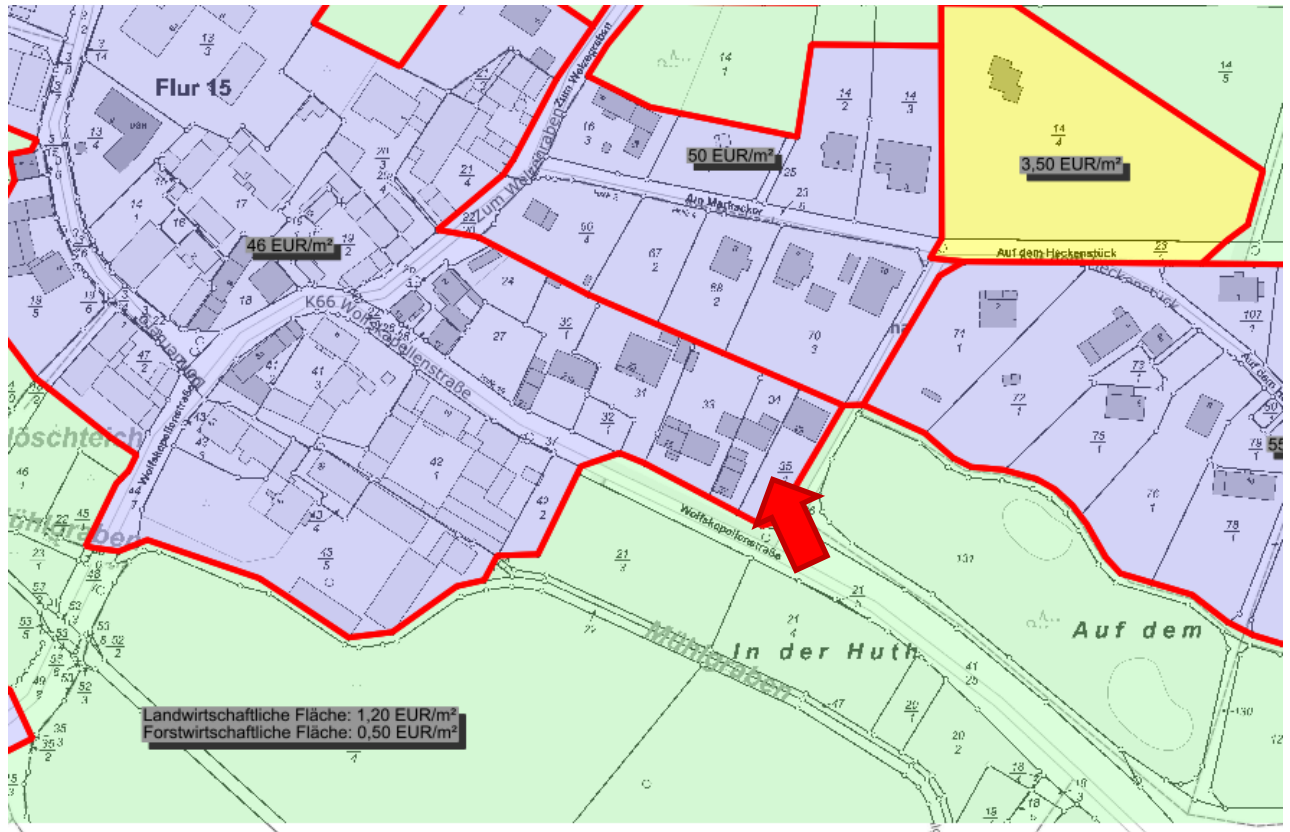
Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Carport, Wolfskapellenstraße 29, 35075 Gladenbach

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

| Ifd. Nr. | Geschoss / Grundrissebene | Flächenfaktor / Sonderform (+/-) | Länge (m) | Breite (m) | Bereich | Brutto-Grundfläche (m²) | | | Erläuterung |
|---|---------------------------|----------------------------------|-----------|------------|---------|-------------------------|--------------|-----------|-------------|
| | | | | | | Bereich a | Bereich b | Bereich c | |
| 1 | EG | + | 5,200 | 5,000 | a | 26,00 | 26,00 | | |
| Summe | | | | | | 26,00 | 26,00 | | m² |
| Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt | | | | | | 26,00 | 26,00 | | m² |

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizenziert über Amt für Bodenmanagement Hessen)