

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus mit Zwischentrakt, Industriestraße 46, 54518 Binsfeld

Mieteinheit: EG

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Abweichungen mit den Gegebenheiten sind nicht wertbeeinflussend.

Die Berechnung erfolgt aus ☒ Fertigmaßen auf der Grundlage von ☒ örtlichem Aufmaß

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Küche/Wohnen/Essen	1	+	Raumteil 1	1,00	5,450	3,445	18,78	1,00	18,78		
2	Küche/Wohnen/Essen	1	+	Raumteil 2	1,00	5,400	4,870	26,30	1,00	26,30		
3	Küche/Wohnen/Essen	1	+	Raumteil 3	1,00	4,080	0,140	0,57	1,00	0,57		
4	Küche/Wohnen/Essen	1	-	Treppe	1,00	2,450	0,970	-2,38	1,00	-2,38		
5	Küche/Wohnen/Essen	1	-	Treppe h = 1 bis 2 m i.l.	1,00	0,790	0,800	-0,63	0,50	-0,32	42,95	
6	Flur	2	+	Raumteil 1 - i.M.	1,00	1,775	2,015	3,58	1,00	3,58		
7	Flur	2	+	Raumteil 2 - i.M.	1,00	4,550	1,980	9,01	1,00	9,01	12,59	
8	Dusche/WC	3	+	Gesamte Fläche - i.M.	1,00	1,805	2,350	4,24	1,00	4,24	4,24	
9	Schlafen	4	+	Gesamte Fläche - i.M.	1,00	4,980	3,420	17,03	1,00	17,03	17,03	
10	Arbeiten	5	+	Raumteil 1 - i.M.	1,00	4,345	4,290	18,64	1,00	18,64		
11	Arbeiten	5	+	Raumteil 2	1,00	4,485	2,155	9,67	1,00	9,67		
12	Arbeiten	5	-	Treppe	1,00	2,155	2,215	-4,77	1,00	-4,77	23,54	
13	Terrasse	6	+	Max. anzusetzende Fläche	pauschal			20,10	0,25	5,03	5,03	E1

Summe Wohnfläche Mieteinheit	105,38	m²
Summe Wohnfläche Gebäude	134,24	m²

Erläuterungen

E1: Berücksichtigung von Terrassen und Balkonen mittels Wohnwertfaktor nach Anlage zu § 9 WMR

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus, Industriestraße 46, 54518 Binsfeld

Mieteinheit: DG

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Abweichungen mit den Gegebenheiten sind nicht wertbeeinflussend.

Die Berechnung erfolgt aus ☒ Fertigmaßen auf der Grundlage von ☒ örtlichem Aufmaß

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Galerie	1	+	Gesamte Fläche	1,00	4,865	3,980	19,36	1,00	19,36		
2	Galerie	1	-	Dachschräge h = 1 bis 2 m	1,00	4,865	0,695	-3,38	0,50	-1,69	17,67	
3	Ankleide	2	+	Gesamte Fläche	1,00	4,980	3,305	16,46	1,00	16,46		
4	Ankleide	2	-	Dachschräge h = 1 bis 2 m	1,00	4,980	2,115	-10,53	0,50	-5,27	11,19	

Summe Wohnfläche Mieteinheit	28,86	m²
Summe Wohnfläche Gebäude	134,24	m²

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Wohnhaus, Industriestraße 46, 54518 Binsfeld

Mieteinheit: KG (zu Wohnräumen ausgebaut Räume)

Die im Kellergeschoss zu Wohnräumen ausgebauten Räume genügen nicht den baurechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume. Aus diesem Grund werden diese Räume nicht der Wohnfläche, sondern der Nutzfläche zugeordnet. Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Abweichungen mit den Gegebenheiten sind nicht wertbeeinflussend.

Die Berechnung erfolgt aus

☒ Fertigmaßen

auf der Grundlage von

☒ örtlichem Aufmaß

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Bad	1	+	Gesamte Fläche	1,00	2,935	3,245	9,52	1,00	9,52	9,52	
2	WC	2	+	Gesamte Fläche	1,00	1,780	1,135	2,02	1,00	2,02	2,02	
3	Schlafen	3	+	Raumteil 1	1,00	3,245	0,410	1,33	1,00	1,33		
4	Schlafen	3	+	Raumteil 2	1,00	3,515	1,525	5,36	1,00	5,36		
5	Schlafen	3	+	Raumteil 3	1,00	3,640	2,940	10,70	1,00	10,70	17,39	
6	Flur	4	+	Gesamte Fläche	1,00	1,780	2,155	3,84	1,00	3,84	3,84	
7	Küche/Wohnen	5	+	Raumteil 1	1,00	8,745	2,850	24,92	1,00	24,92		
8	Küche/Wohnen	5	+	Raumteil 2	1,00	2,005	2,720	5,45	1,00	5,45		
9	Küche/Wohnen	5	+	Raumteil 3	1,00	0,625	0,700	0,44	0,50	0,22	30,59	
Summe Nutzfläche Mieteinheit											63,36	m²
Summe Nutzfläche Gebäude											100,02	m²

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Wohnhaus, Industriestraße 46, 54518 Binsfeld

Mieteinheit: KG

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Abweichungen mit den Gegebenheiten sind nicht wertbeeinflussend.

Die Berechnung erfolgt aus ☒ Fertigmaßen auf der Grundlage von ☒ örtlichem Aufmaß

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Waschküche	1	+	Gesamte Fläche	1,00	3,900	1,810	7,06	1,00	7,06	7,06	
2	Flur	2	+	Gesamte Fläche	1,00	1,850	1,860	3,44	1,00	3,44		
3	Flur	2	-	Raumschräge	0,50	0,540	0,510	-0,14	1,00	-0,14	3,30	
4	Treppenhaus	3	+	Gesamte Fläche	1,00	2,220	4,040	8,97	1,00	8,97	8,97	
5	Technik	4	+	Gesamte Fläche – i.M.	1,00	4,290	4,040	17,33	1,00	17,33	17,33	

Summe Wohnfläche Mieteinheit	36,66	m²
Summe Wohnfläche Gebäude	100,02	m²

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Garage, Industriestraße 46, 54518 Binsfeld

Mieteinheit: EG

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Abweichungen mit den Gegebenheiten sind nicht wertbeeinflussend.

Die Berechnung erfolgt aus ☒ Fertigmaßen auf der Grundlage von ☒ örtlichem Aufmaß

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Doppelgarage	1	+	Gesamte Fläche	1,00	9,490	6,500	61,69	1,00	61,69	61,69	
Summe Nutzfläche Mieteinheit											61,69	m²
Summe Nutzfläche Gebäude											61,69	m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Wohnhaus, Industriestraße 46, 54518 Binsfeld

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus ☒ Fertigmaßen auf der Grundlage von ☒ örtlichem Aufmaß

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/ -)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	KG	+	1,00	10,890	8,140	a	88,64			
2	KG	+	1,00	5,720	1,635	a	9,35			
3	EG	+	1,00	10,890	8,140	a	88,64			
4	EG	+	1,00	5,720	1,635	a	9,35			
5	DG	+	0,29	10,890	8,140	a	25,71			
6	DG	+	0,29	5,720	1,635	a	2,71			
Summe							224,40			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							224,40		m²	

E 1: Wirtschaftliche Nutzungsminderung für eingeschränkte Nutzbarkeit von Dachgeschossen = 28,86 m² WF DG / 97,99 m² BGF DG = 0,29

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Zwischentrakt, Industriestraße 46, 54518 Binsfeld

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus ☒ Fertigmaßen auf der Grundlage von ☒ örtlichem Aufmaß

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	KG	+	1,00	5,195	5,000	a	25,98			
2	KG	+	0,50	2,620	5,000	a	6,55			
3	EG	+	1,00	5,195	5,000	a	25,98			
4	EG	+	0,50	2,620	5,000	a	6,55			
Summe							65,06			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							65,06		m²	

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Doppelgarage, Industriestraße 46, 54518 Binsfeld

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus ☒ Fertigmaßen auf der Grundlage von ☒ örtlichem Aufmaß

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	10,010	7,030	a	70,37			
Summe							70,37			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							70,37		m²	

Berechnung der gewerblichen Nutzfläche

Gebäude: Halle, Industriestraße 46, 54518 Binsfeld

Mieteinheit: EG

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus

☒ Fertigmaßen

auf der Grundlage von

☒ örtlichem Aufmaß

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Büro	1	+	Raumteil 1	1,00	4,680	3,390	15,87	1,00	15,87		
2	Büro	1	+	Raumteil 2	1,00	0,630	1,625	1,02	1,00	1,02	16,89	
3	Küche/Aufenthaltsraum/Flur	2	+	Raumteil 1	1,00	2,900	2,795	8,11	1,00	8,11		
4	Küche/Aufenthaltsraum/Flur	2	+	Raumteil 2	1,00	1,220	1,220	1,49	1,00	1,49		
5	Küche/Aufenthaltsraum/Flur	2	+	Raumteil 3	1,00	2,945	3,415	10,06	1,00	10,06		
6	Küche/Aufenthaltsraum/Flur	2	+	Raumteil 4	1,00	1,255	0,205	0,26	1,00	0,26	19,92	
7	Dusche	3	+	Gesamte Fläche	1,00	1,100	1,580	1,74	1,00	1,74	1,74	
8	WC	4	+	Gesamte Fläche	1,00	1,620	1,785	2,89	1,00	2,89	2,89	
9	Flur	5	+	Raumteil 1	1,00	6,170	3,560	21,97	1,00	21,97		
10	Flur	5	-	Raumschräge	0,50	1,840	1,840	-1,69	1,00	-1,69		
11	Flur	5	+	Raumteil 2	1,00	5,290	2,940	15,55	1,00	15,55		
12	Flur	5	+	Raumteil 3	1,00	4,695	1,785	8,38	1,00	8,38	44,21	
13	Halle	6	+	Raumteil 1	1,00	6,710	6,535	43,85	1,00	43,85		
14	Halle	6	+	Raumteil 2	1,00	3,055	7,165	21,89	1,00	21,89		
15	Halle	6	+	Raumteil 3	1,00	7,790	6,255	48,73	1,00	48,73		
16	Halle	6	+	Raumteil 4	1,00	9,185	2,020	18,55	0,50	9,28		
17	Halle	6	+	Raumteil 5	1,00	7,165	2,020	14,47	0,50	7,24		
18	Halle	6	+	Raumteil 6	1,00	12,325	10,400	128,18	1,00	128,18	259,17	
19	Lager 1	7	+	Gesamte Fläche	1,00	6,060	7,465	45,24	1,00	45,24	45,24	
20	Lager 2	8	+	Raumteil 1	1,00	5,025	5,805	29,17	1,00	29,17		
21	Lager 2	8	+	Raumteil 2	1,00	4,780	0,265	1,27	1,00	1,27	30,44	
22	Meisterbüro	9	+	Gesamte Fläche	1,00	4,690	3,715	17,42	1,00	17,42	17,42	

Summe gewerbliche Nutzfläche Mieteinheit **437,92** m²
Summe gewerbliche Nutzfläche Gebäude **517,41** m²

Berechnung der gewerblichen Nutzfläche

Gebäude: Halle, Industriestraße 46, 54518 Binsfeld

Mieteinheit: DG

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus ☒ Fertigmaßen auf der Grundlage von ☒ örtlichem Aufmaß

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Büro	1	+	Raumteil 1	1,00	2,040	3,720	7,59	1,00	7,59		
2	Büro	1	+	Raumteil 2	1,00	4,830	2,115	10,22	1,00	10,22	17,81	
3	Archiv	2	+	Raumteil 1	1,00	5,740	3,515	20,18	1,00	20,18		
4	Archiv	2	+	Raumteil 2	1,00	1,385	1,220	1,69	1,00	1,69		
5	Archiv	2	+	Raumteil 3	1,00	1,120	1,385	1,55	1,00	1,55	23,42	
6	Besprechung	3	+	Raumteil 1	1,00	2,980	3,340	9,95	1,00	9,95		
8	Besprechung	3	+	Raumteil 2	1,00	2,870	0,150	0,43	1,00	0,43		
9	Besprechung	3	+	Raumteil 3	1,00	2,205	2,285	5,04	1,00	5,04		
10	Besprechung	3	+	Raumteil 4	1,00	3,055	3,110	9,50	1,00	9,50		
11	Besprechung	3	+	Raumteil 5	1,00	3,110	1,885	5,86	1,00	5,86		
12	Besprechung	3	-	Raumteil 6	0,50	1,910	1,885	-1,80	1,00	-1,80	28,98	
13	Dusche/WC	4	+	Raumteil 1	1,00	4,225	1,690	7,14	1,00	7,14		
14	Dusche/WC	4	+	Raumteil 2	1,00	1,775	0,615	1,09	1,00	1,09		
15	Dusche/WC	4	+	Raumteil 3	1,00	0,685	0,685	0,47	1,00	0,47		
16	Dusche/WC	4	+	Raumteil 4	1,00	0,520	1,115	0,58	1,00	0,58	9,28	

Summe gewerblichen Nutzfläche Mieteinheit **79,49** m²
 Summe gewerblichen Nutzfläche Gebäude **517,41** m²

Berechnung der technischen Funktionsfläche

Gebäude: Halle, Industriestraße 46, 54518 Binsfeld

Mieteinheit: EG

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus ☒ Fertigmaßen auf der Grundlage von ☒ örtlichem Aufmaß

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Heizung	10	+	Gesamte Fläche	1,00	5,050	2,475	12,50	1,00	12,50		

Summe technische Funktionsfläche Mieteinheit **12,50** m²
 Summe technische Funktionsfläche Gebäude **12,50** m²