Wohn- und Nutzfläche

Beim zuständigen Kreisbauamt Bad Hersfeld konnte keine Bauakte ausfindig gemacht werden, bei der Gemeinde Philippsthal konnte eine Teilbauakte zum Objekt ausfindig gemacht werden. Das Bewertungsobjekt wurde bei der Ortsbesichtigung nur von außen und innen im Bewertungsumfang in Augenschein genommen. Die Berechnungen für die Wohn- und Nutzfläche wurden aus den Grundriss-Skizze (Maße aus der Abzeichnung der Flurkarte) entnommen und überschlägig mit Umrechnungsparametern als Plausibilisierung ermittelt. Die in diesem Gutachten aufgeführten Massen und Berechnungen dienen nur der Wertfindung des im Auftragsthema genannten Zwecks der Wertermittlung und dürfen daher nicht ungeprüft für andere Zwecke genutzt werden. Unterschiede zu den tatsächlichen Massen und ermittelten Größen sind daher ggf. möglich. Dies wirkt sich jedoch nicht wesentlich auf das Ergebnis des Gutachtens aus. Die Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche wird anhand der Grundriss - Skizzen in Anlehnung der Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. IS. 2346) bzw. DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurück gezogen findet diese Vorschrift in der Praxis weiterhin Anwendung) ermittelt.

Wohn- und Nutzfläche

Einfamilienwohnhaus

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche anhand der Brutto-Grundfläche

Geschoss	BGF	Fläche rd.	Abzug	Nutzfläche rd.	Wohnfläche rd.	Umrechnungs-faktor *
Kellergeschoss	63,14	63	0 %	47	---	0,75
Erdgeschoss	63,14	63	0 %	---	50	0,80
Obergeschoss	63,14	63	0 %	---	50	0,80
Dachgeschoss	63,14	63	0 %	38	---	0,60
gesamt rd.	**252,56**	**253 ****	**0 %**	**85**	**100**	**0,73**

* Der Umrechnungskoeffizient für das Einfamilienwohnhaus, für das Erd- und Obergeschoss mit 0,80 und für das Dachgeschoss mit 0,60 ermittelt und für das Kellergeschoss wird der Ansatz mit 0,75 gewählt.

** Siehe Berechnung zur Brutto-Grundfläche

Daten für die weiteren Berechnungen

Nummer	Gebäude	Brutto-Grundfläche	BGF rd.
6	Einfamilienwohnhaus	252,56	**253**
6a	Garage	31,20	**31**
6b	Offener Wintergarten (8,70 x 3,30 + 4,00 x 2,40)	38,31	**38**
6c	Gartenhaus (4,50 x 3,50)	15,75	**16**
6d	Wirtschaftsgebäude (zweigeschossig)	33,96	**34**
6e	Stallgebäude (eingeschossig)	16,25	**16**

Nebengebäude

Berechnung der Nutzfläche anhand der Brutto-Grundfläche

Geschoss	BGF	Fläche rd.	Abzug	Nutzfläche rd.	Umrechnungs-faktor *
Garage 6a	31,20	**31**	0 %	25	0,80
Offener Wintergarten 6b	38,31	**38**	0 %	30	0,80
Gartenhaus 6c	15,75	**16**	0 %	13	0,80
Wirtschaftsgebäude (zweigeschos-sig) 6d	33,96	**34**	0 %	27	0,80
Stallgebäude (eingeschossig) 6e	16,25	**16**	0 %	13	0,80

* Der Umrechnungskoeffizient für die Nebengebäude, wird im Schnitt mit 0,80 ermittelt.

Daten für die weiteren Berechnungen

Die ermittelten Ergebnisse für die Wohn- und Nutzflächen der einzelnen Gebäude Grundfläche entnommen. In die weiteren Berechnungen fließen daher ein für;

Nr.	Gebäude	BGF rd.	Wohnfläche	Nutzfläche
6	Einfamilienwohnhaus	253	100	85
6a	Garage	31	---	25
6b	Offener Wintergarten	38	---	30
6c	Gartenhaus	16	---	13
6d	Wirtschaftsgebäude (zweigeschossig)	34	---	27
6e	Stallgebäude (eingeschossig)	16	---	13