

EXPOSÉ

für das mit einem

Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 35216 Biedenkopf, Kottenbachstraße 43



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
18.11.2025 ermittelt mit rd.

98.000 €.

1 Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**

in **Biedenkopf, Kottenbachstraße 43**

Flur 2 Flurstücksnummer **37/1**

Wertermittlungsstichtag: **18.11.2025**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	85,01	587,00	49.900,00
Summe:			85,01	587,00	49.900,00

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		377,35	152,68	1905	70	13

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	9.715,92	2.817,32 € (29,00 %)	0,80	1,20	

Ergebnisse	
Ertragswert:	85.500,00 € (83 % vom Sachwert)
Sachwert:	103.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	98.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	18.11.2025

Bemerkungen
Siehe dazu Gliederungspunkt 2. Allgemeine Angaben

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus
Objektadresse:	Kottenbachstraße 43 35216 Biedenkopf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Biedenkopf, Blatt 2980, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Biedenkopf, Flur 2, Flurstück 37/1 (587 m ²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 30.09.2025 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch ein schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	18.11.2025 (Tag des Ortstermins)
Qualitätsstichtag:	18.11.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 18.11.2025 wurden die Parteien durch Einschreiben vom 15.10.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde ausschließlich eine Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener. Der Schuldner erschien zum Ortstermin nicht, eine Abmeldung erfolgte zudem 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: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.07.2025 Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• keine Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Bauakte der Stadt Biedenkopf vom 18.12.2025

- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 16.10.2025
- Berechnung der Bruttogrundflächen und der Wohnflächen auf Basis der vorliegenden Planunterlagen
- Straßenkarte und Stadtplan von Biedenkopf (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 01.01.2024
- 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 10.01.2026
- Eigene Mietwerterhebungen

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Angaben zur Erschließungssituation beruhen auf den Angaben der Stadt Biedenkopf. 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 wurden keine Bauteilöffnungen vorgenommen.

Da der Schuldner nicht zum Ortstermin erschien, wurde das Gutachten auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck erstattet. Es wird davon ausgegangen, dass keine Heizung vorhanden ist und diese für die Restnutzungsdauer auf einfachem Niveau zu installieren ist, um eine Bewohn- bzw. Nutzbarkeit herzustellen. Dies Kosten hierfür werden als Rückstellung fiktiv in Ansatz gebracht.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Biedenkopf (ca. 7.360 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marburg (ca. 28 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 140 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 62 (ca. 1 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> B3 (ca. 1 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> A 45 (ca. 35 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 120 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 500 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,7 km entfernt; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage;
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr)
Topografie:	starke Hanglage; von der Straße ansteigend; Garten mit Südausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 25 m;
-------------------	-----------------------------------

mittlere Tiefe:

ca. 29 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 587 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnsammelstraße;
Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Asphaltierung
und Betonverbundstein;
Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Stadtgasanschluss, Kanalanschluss

Gem. Auskunft der Stadt Biedenkopf vom 04.02.2026

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) oder Hinweise
hinsichtlich Altlast liegen nicht vor. Eine tiefergehende Untersu-
chung 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 nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug
vom 11.07.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bie-
denkopf, Blatt 2980 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.

Herschvermerke:	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 17.10.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Es liegen keine Informationen vor, dass Denkmalschutz besteht, da im Landkreis Marburg-Biedenkopf keine abschließende Denkmalliste vorliegt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

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 folgende Festsetzungen: WR = reines Wohngebiet; I = 1 Vollgeschoss (max.); GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,4 (Geschossflächenzahl)
Innenbereichssatzung:	Für das Bewertungsobjekt ist keine Innenbereichssatzung bekannt.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Für das Bewertungsobjekt ist keine Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung bekannt.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Für das Bewertungsobjekt ist keine Verfügungs- oder Veränderungssperre bekannt.
Bodenordnungsverfahren:	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 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 bzw. konnte auch abschließend nicht geprüft werden.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksquali- baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
tät):

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

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 2 Stellplätze.
Das Objekt ist, soweit erkennbar, 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; zweigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau
Baujahr:	1905 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	keine bekannt oder von außen erkennbar Fiktiv: Einbau einer Heizungsanlage auf einfachem Niveau in 2025.
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 nur mit sehr großem Aufwand (bspw. Außenaufzug) möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Grundlegend bestehen Erweiterungsmöglichkeiten, die jedoch bzgl. des konkreten Vorhabens mit dem Planungsrecht zu prüfen sind.
Außenansicht:	überwiegend Schieferverkleidung, Putzfassade im KG

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

4 Kellerräume

Erdgeschoss:

4 Zimmer, Küche, Bad, Speisekammer und Flur

Obergeschoss:

4 Zimmer, Küche, Bad, Speisekammer und Flur

gemäß Planunterlagen der Bauakte aus dem Baujahr

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

Konstruktionsart: Fachwerk (soweit erkennbar)

Fundamente: nicht bekannt

Keller: nicht bekannt

Annahme: Naturstein

Umfassungswände: nicht bekannt

Annahme: Fachwerk (soweit erkennbar)

Innenwände: Nicht bekannt

Annahme: Fachwerk, Ziegel

Geschossdecken: Nicht bekannt

Annahme: Holzbalkendecken mit Füllung entspr. Baujahr

Treppen: nicht bekannt

Annahme: einfache Holztreppe aus dem Baujahr

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
überalterte Türe

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachstein (Beton)

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt <u>Annahme:</u> Einfache Installation, überaltert
Heizung:	nicht bekannt <u>Annahme:</u> Heizung nicht vorhanden – fiktiver Einbau auf einfachem Niveau in 2025
Lüftung:	nicht bekannt keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt <u>Annahme:</u> nicht vorhanden

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind (fiktiv – Annahme, da keine Innenbesichtigung möglich war) ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

4.2.5.2 Wohnflächen

Bodenbeläge:	Nicht bekannt; <u>Annahme:</u> Holzdielen ohne Belag, Rückstellung für Instandsetzung berücksichtigt
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt; <u>Annahme:</u> Einfache Tapete mit Anstrich, Rückstellung für Instandsetzung berücksichtigt
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt; <u>Annahme:</u> Einfache Tapete mit Anstrich, Rückstellung für Instandsetzung berücksichtigt
Fenster:	Nicht abschließend bekannt; Erkennbar waren teils einfachverglaste Holzfenster und teils einfache Kunststofffenster älteren Datums

Türen:	<u>Eingangstür:</u> Altutür mit Lichtausschnitt, überaltert
	<u>Zimmertüren:</u> Nicht bekannt;
	<u>Annahme:</u> Einfache Holztüren älteren Datums
sanitäre Installation:	Nicht bekannt;
	<u>Annahme:</u> funktionsfähiges Bad, älteren Datums mit WB, WC und Dusche, Leitungen weitestgehend auf Putz
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Vorbau KG
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung nicht benannt;
	<u>Annahme:</u> unterlassene Instandhaltungen
	Fehlendes Geländer am Außenaufgang, teilw. defekte Schieferverkleidung
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Aufgrund des Umstandes, dass keine Besichtigung des Objektes erfolgen konnte, basiert die Beurteilung auf Annahmen und Indizien.
	Der Bauliche Zustand wirkt unterdurchschnittlich, es ist anzunehmen, dass im Innenbereich Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf besteht, da sich das Objekt auch im Außenbereich eher ungepflegt darstellt.

4.3 Nebengebäude

keine

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Stützmauer, Standplatz für Mülltonnen

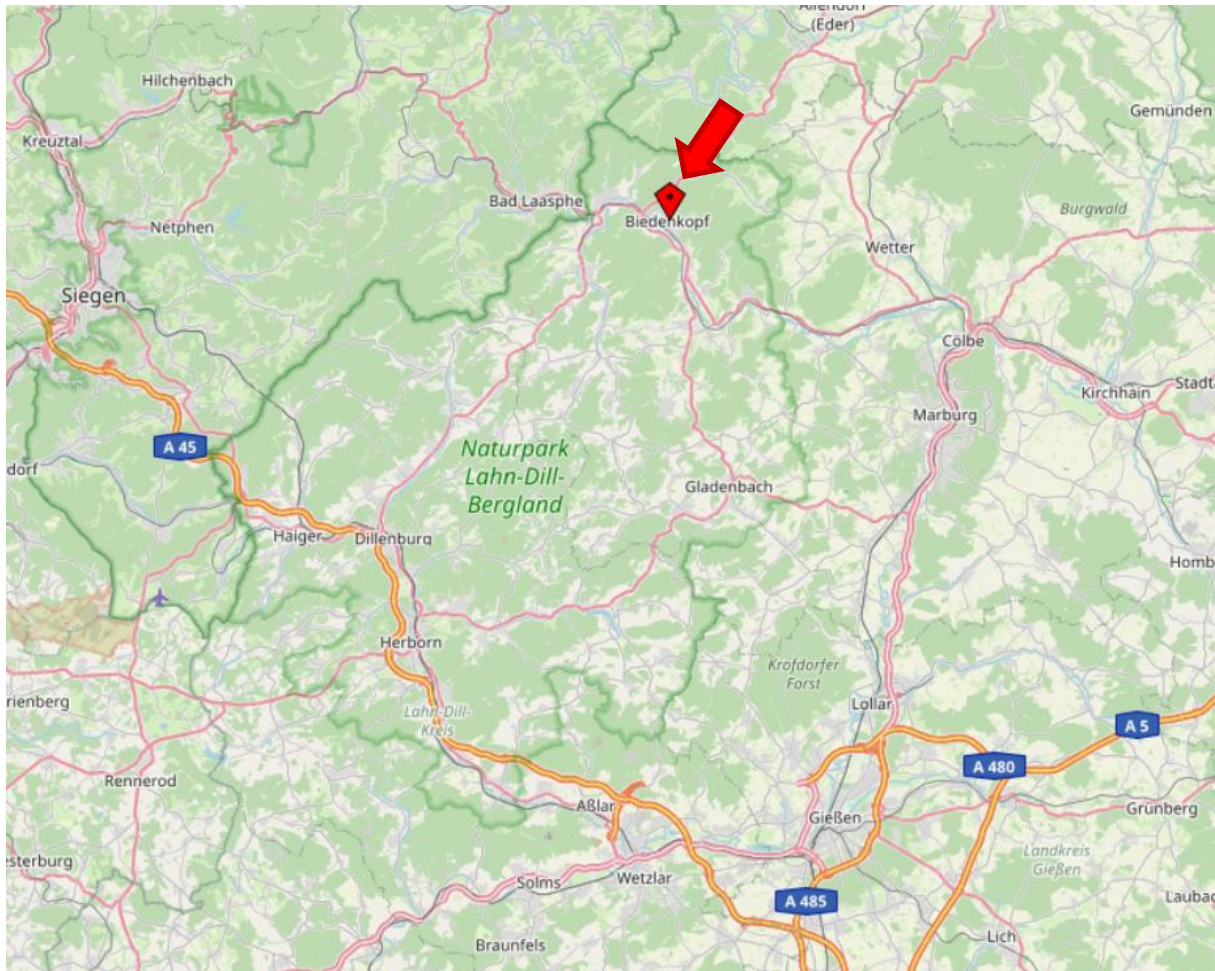
5 Verzeichnis der Anlagen

- 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**

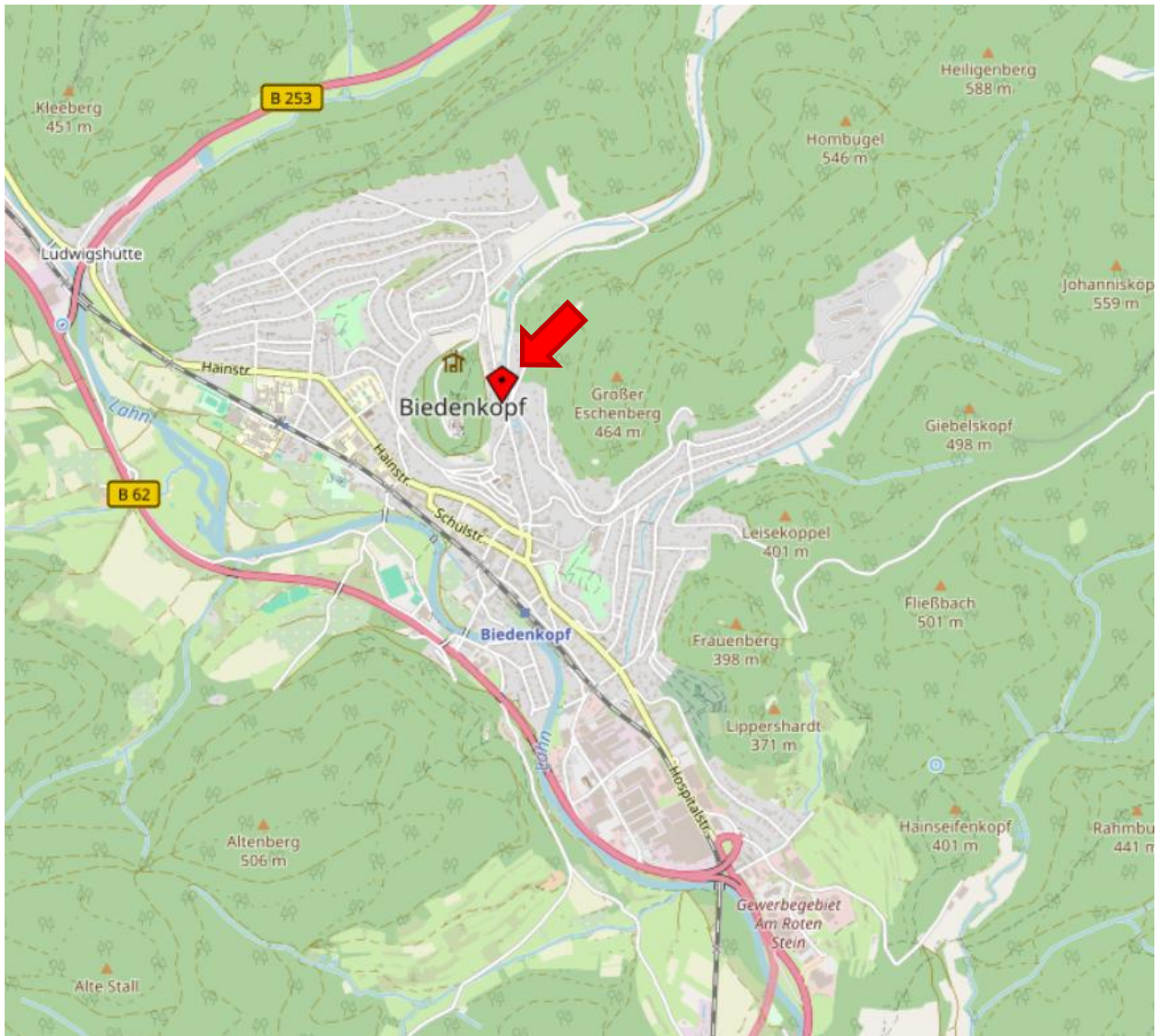
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

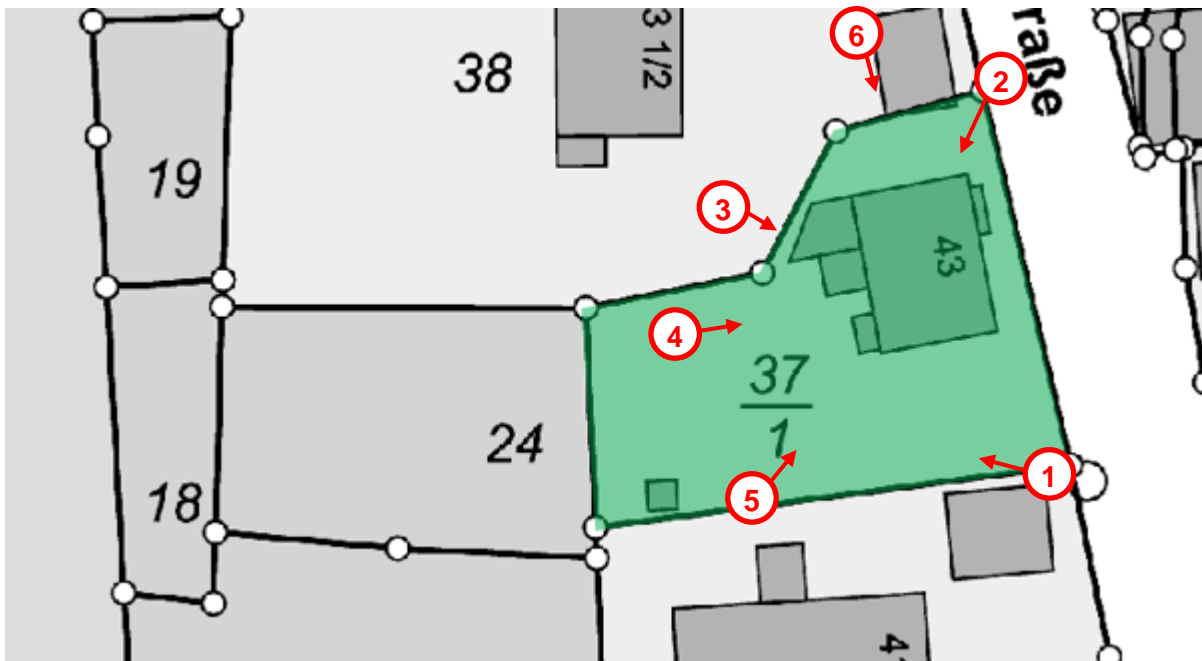
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

**Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestand-
orten, Aufnahmerrichtungen und Bildnummern**

Seite 1 von 1



(lizenziiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3

Bild 1



Beschreibung:01 Wohngebäude

Bild 2



Beschreibung:02 Wohngebäudeeingang mit Garage



Beschreibung:03 Wohngebäude hinten



Beschreibung:04 Garten



Beschreibung:05 Garten

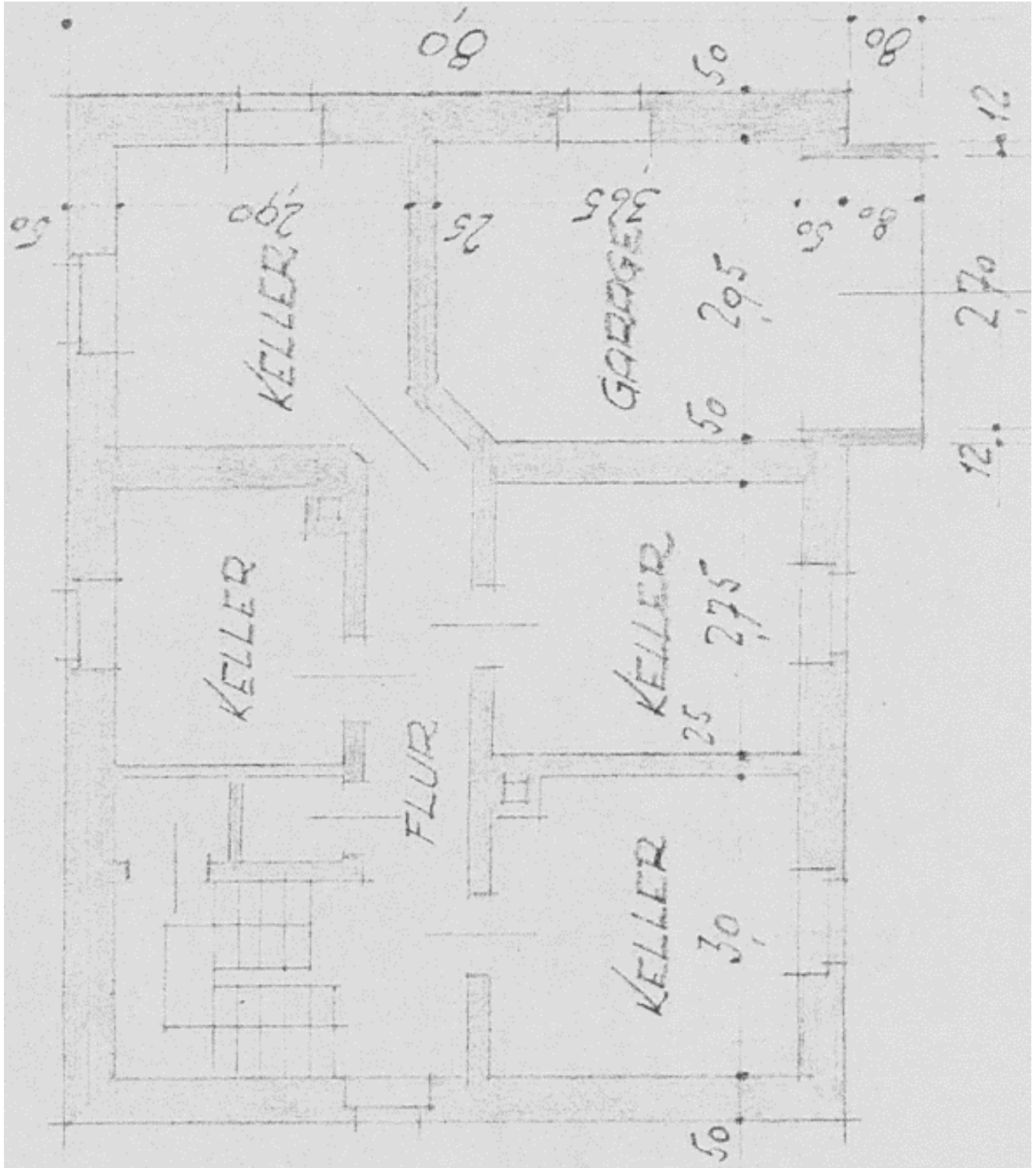


Bild 6

Beschreibung:06 Kellereingang

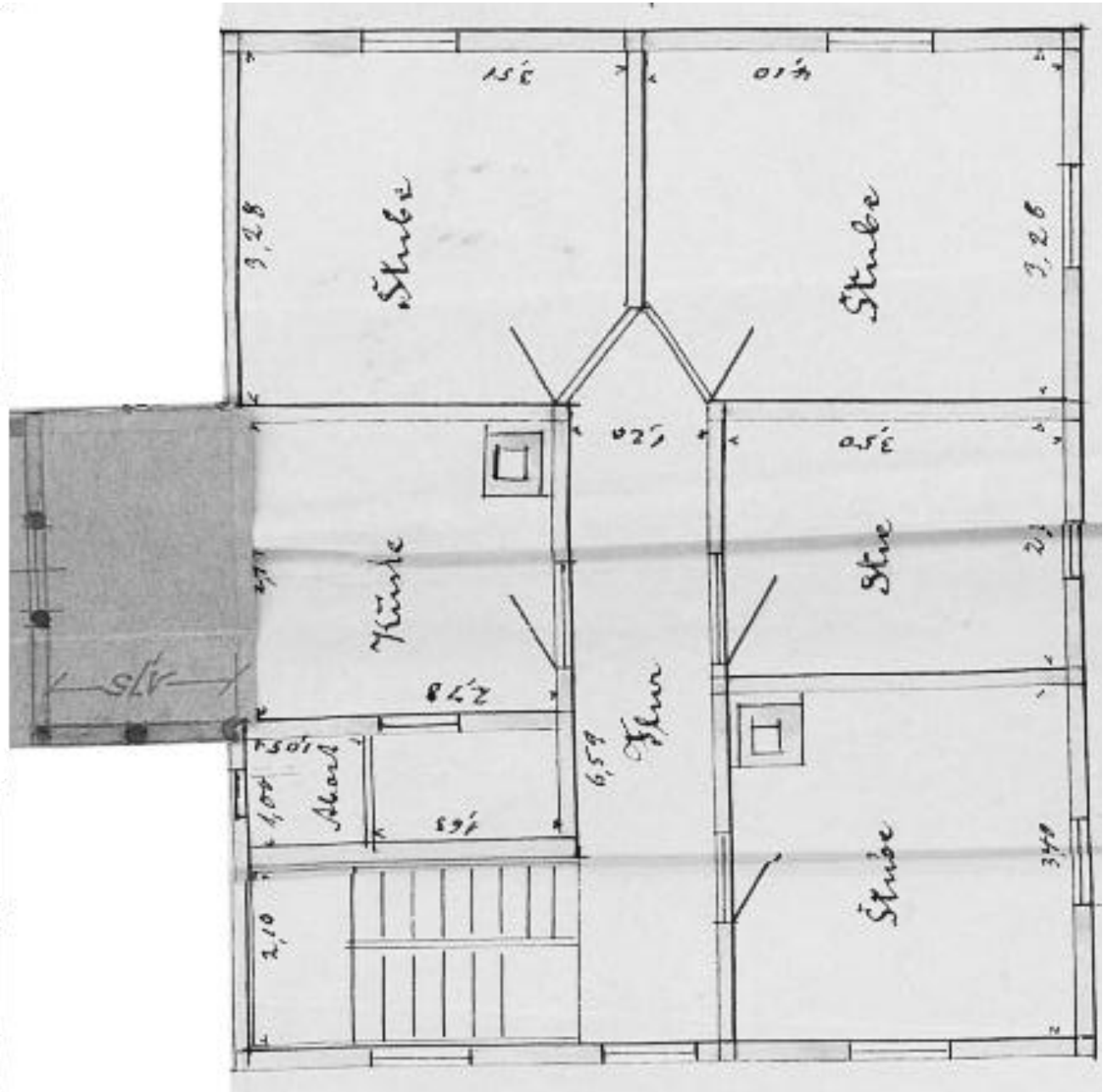
Anlage 5.1: Grundriss Kellergeschoss

Seite 1 von 1



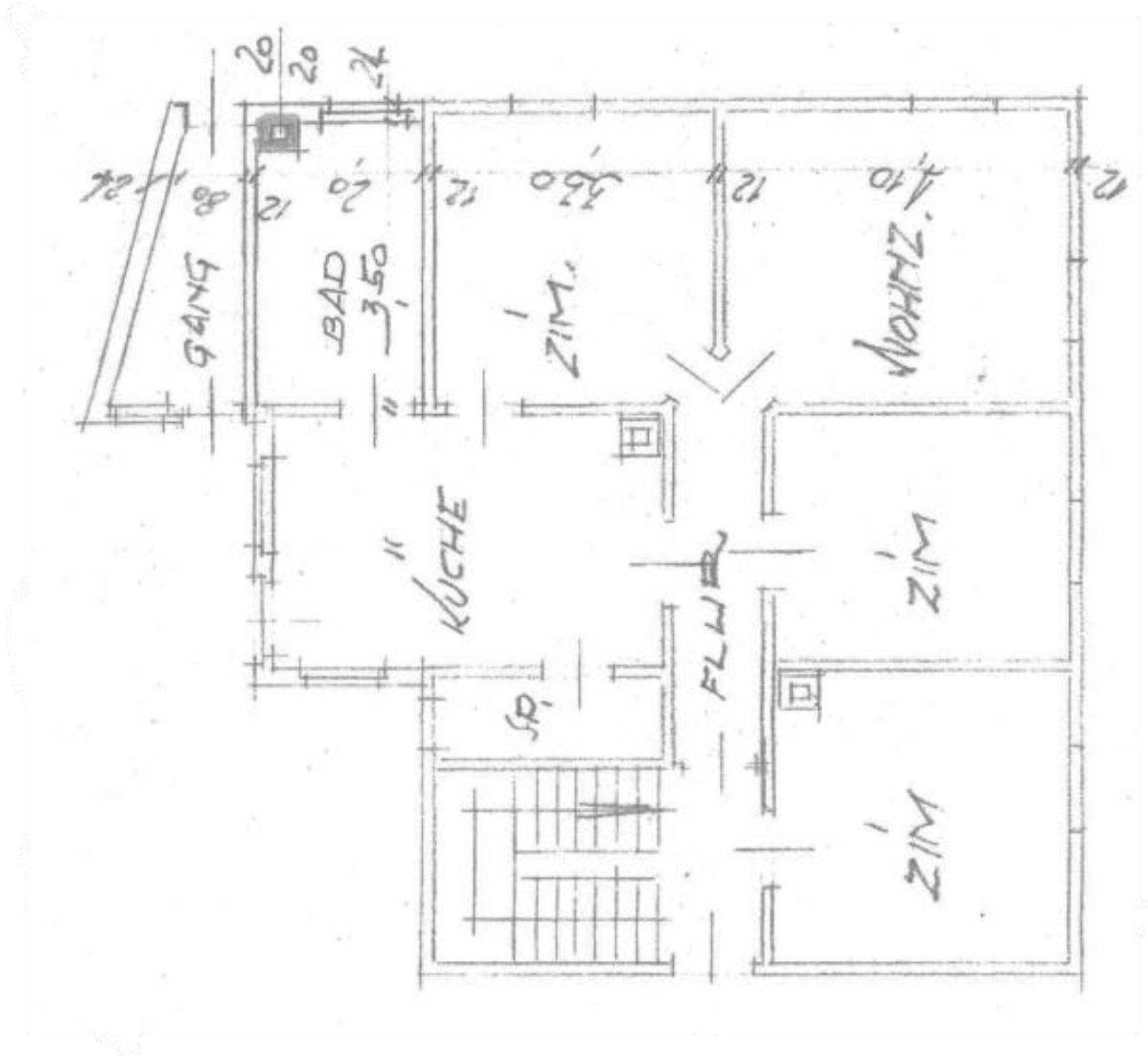
Anlage 5.2: Grundriss Erd- und Obergeschoss 1

Seite 1 von 1



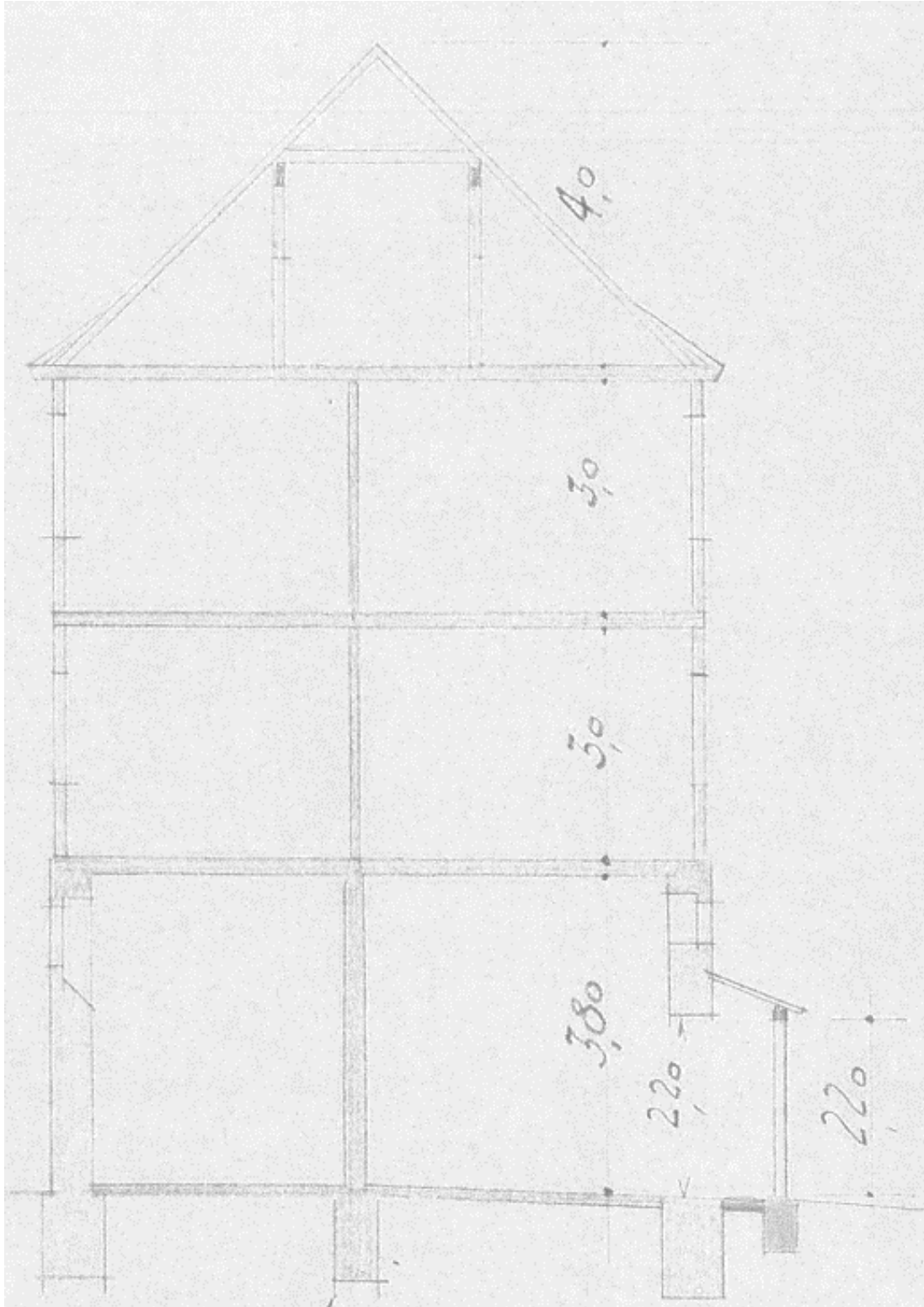
Anlage 5.4: Grundriss Erd- und Obergeschoss 3

Seite 1 von 1



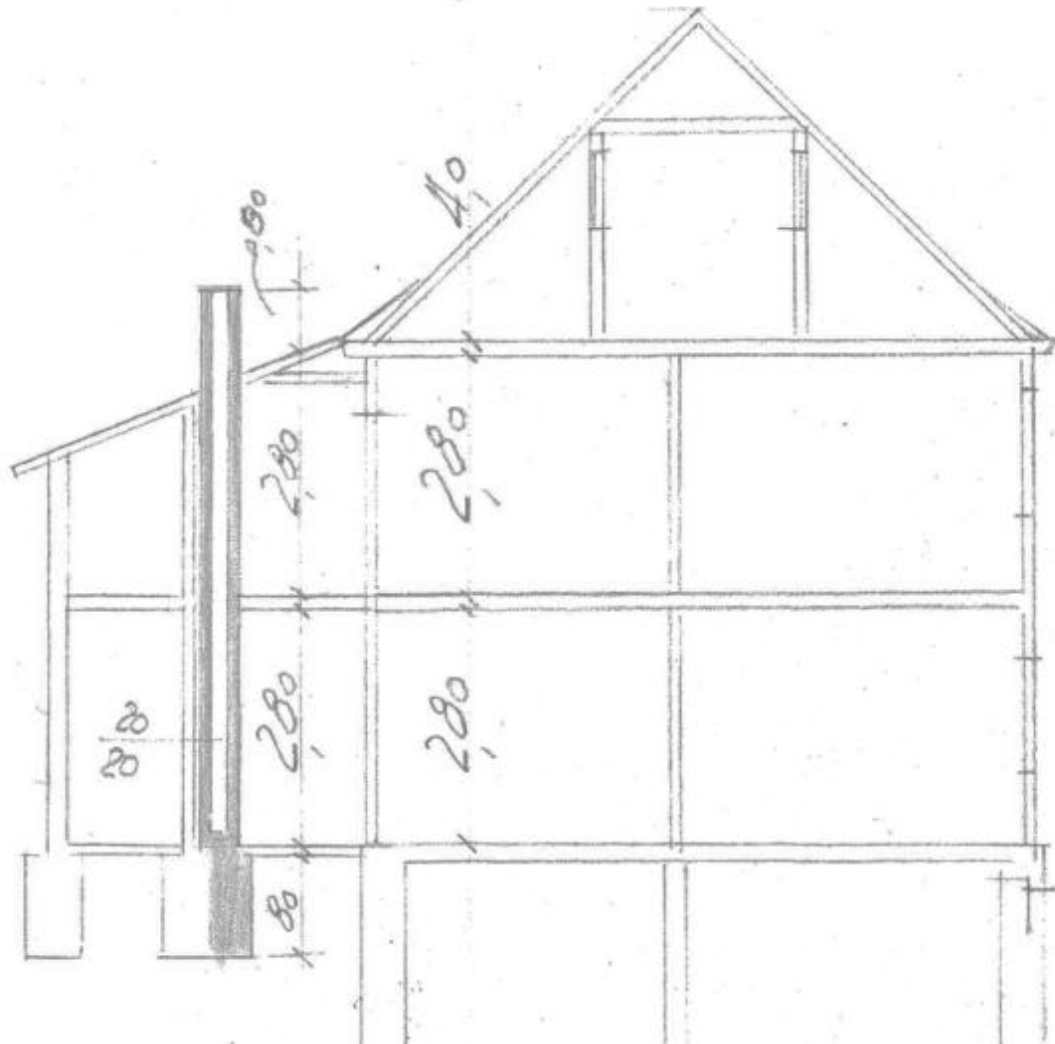
Anlage 5.5: Schnitt 1

Seite 1 von 1



Anlage 5.6: Schnitt Anbau

Seite 1 von 1



Anlage 6: Berechnung der Wohn- und Bruttogrundflächen

Seite 1 von 3

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Kottenbachstraße 43, 35216 Biedenkopf

Mieteneinheit: Wohnung EG

- wohnwertabhängig
- nach DIN 283
- nach DIN 277
- nach WofEIV
- nach II. BV

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

auf der Grundlage von

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

Die Berechnung erfolgt aus

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1		1,00	0,600	0,020	0,600	0,020	0,34	1,00	0,34		
2	Flur	1		1,00	6,590	0,020	1,200	0,020	7,75	1,00	7,75	8,09	
3	Bad	2	Kamin	1,00	0,200	0,020	0,200	0,020	0,03	1,00	-0,03		
4	Bad	2		1,00	3,500	0,020	2,000	0,020	6,89	1,00	6,89	6,86	
5	Speisekammer	3		1,00	1,000	0,020	2,780	0,020	2,70	1,00	2,70	2,70	
6	Küche	4	Kamin	1,00	0,500	0,020	0,500	0,020	0,23	1,00	-0,23		
7	Küche	4		1,00	2,910	0,020	4,770	0,020	13,73	1,00	13,73	13,50	
8	Stube 4	5		0,50	0,600	0,020	0,600	0,020	0,17	1,00	0,17		
9	Stube 4	5		1,00	3,280	0,020	3,300	0,020	10,69	1,00	10,69	10,86	
10	Stube 3	6		0,50	0,600	0,020	0,600	0,020	0,17	1,00	-0,17		
11	Stube 3	6		1,00	3,280	0,020	4,100	0,020	13,30	1,00	13,30	13,13	
12	Stube 2	7		1,00	2,800	0,020	3,500	0,020	9,67	1,00	9,67	9,67	
13	Stube 1	8	Kamin	1,00	0,500	0,020	0,500	0,020	0,23	1,00	-0,23		
14	Stube 1	8		1,00	3,400	0,020	3,500	0,020	11,76	1,00	11,76	11,53	
											Summe Wohnfläche Mieteneinheit	76,34 m²	
											Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	152,68 m²	

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Kottenbachstraße 43, 35216 Biedenkopf

Mieteinheit: Wohnung OG

- wohnwertabhängig
 nach DIN 283
 nach DIN 277
 nach WoFlV
 nach II. BV

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

auf der Grundlage von

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

Die Berechnung erfolgt aus

lit Nr.	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m ²)	Wohnwert- faktor (Wohnwert)	Wohn- fläche Raumteil (m ²)	Wohn- fläche Raum (m ²)	Erläu- terung
1	Flur	1	+		1,00	0,600	0,020	0,600	0,020	0,34	1,00	0,34		
2	Flur	1	+		1,00	6,590	0,020	1,200	0,020	7,75	1,00	7,75	8,09	
3	Bad	2	-	Kamin	1,00	0,200	0,020	0,200	0,020	0,03	1,00	-0,03		
4	Bad	2	+		1,00	3,500	0,020	2,000	0,020	6,89	1,00	6,89	6,86	
5	Speisekammer	3	+		1,00	1,000	0,020	2,780	0,020	2,70	1,00	2,70	2,70	
6	Küche	4	-	Kamin	1,00	0,500	0,020	0,500	0,020	0,23	1,00	-0,23		
7	Küche	4	+		1,00	2,910	0,020	4,770	0,020	13,73	1,00	13,73	13,50	
8	Stube 4	5	+		0,50	0,600	0,020	0,600	0,020	0,17	1,00	0,17		
9	Stube 4	5	+		1,00	3,280	0,020	3,300	0,020	10,69	1,00	10,69	10,86	
10	Stube 3	6	-		0,50	0,600	0,020	0,600	0,020	0,17	1,00	-0,17		
11	Stube 3	6	+		1,00	3,280	0,020	4,100	0,020	13,30	1,00	13,30	13,13	
12	Stube 2	7	+		1,00	2,800	0,020	3,500	0,020	9,67	1,00	9,67	9,67	
13	Stube 1	8	-	Kamin	1,00	0,500	0,020	0,500	0,020	0,23	1,00	-0,23		
14	Stube 1	8	+		1,00	3,400	0,020	3,500	0,020	11,76	1,00	11,76	11,53	
													Summe Wohnfläche Mieteinheit	76,34 m ²
													Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	152,68 m ²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

Gebäude: Einfamilienhaus, **Kottenbachstraße 43**, 35216 Biedenkopf

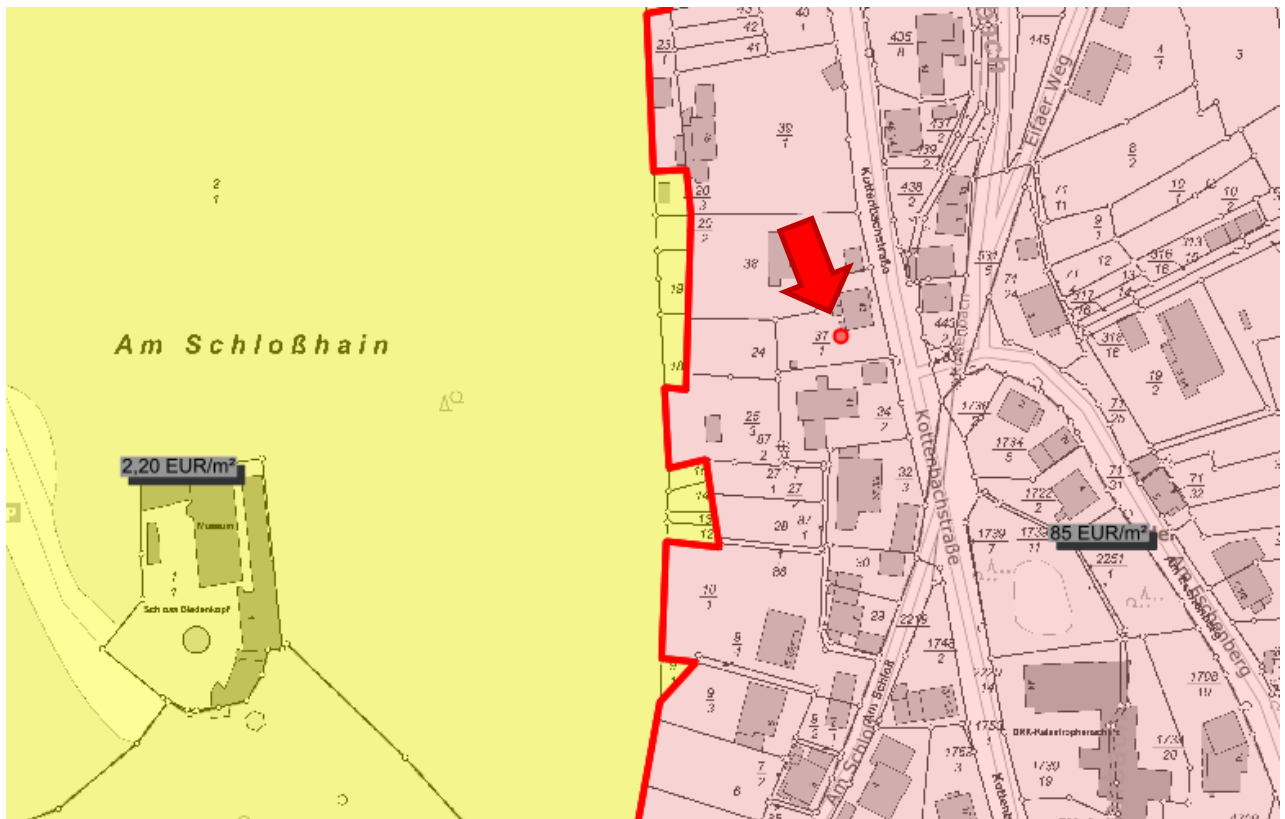
Die Berechnung erfolgt aus

<input type="checkbox"/> Fertigmaßen	<input type="checkbox"/> örtlichem Aufmaß
<input checked="" type="checkbox"/> Rohmaßen	<input checked="" type="checkbox"/> Bauzeichnungen
<input type="checkbox"/> Fertig- und Rohmaßen	<input type="checkbox"/> örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

auf der Grundlage von

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterung	
							Bereich a	Bereich b	Bereich c		
1	DG	+	1,00	10,450	8,000	a	83,60				
2	OG	+	0,50	3,980	1,210	a	2,41				
3	OG	+	1,00	3,980	2,920	a	11,62				
4	OG	+	1,00	3,150	1,990	a	6,27				
5	OG	+	1,00	10,450	8,000	a	83,60				
6	EG	+	0,50	3,980	1,210	a	2,41				
7	EG	+	1,00	3,980	2,920	a	11,62				
8	EG	+	1,00	3,150	1,990	a	6,27				
9	EG	+	1,00	10,450	8,000	a	83,60				
10	KG	+	1,00	2,940	0,800	a	2,35				
11	KG	+	1,00	10,450	8,000	a	83,60				
Summe							377,35				
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt								377,35			m²

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)