

5.4 Wohnflächenberechnung [überschlägiges örtliches Teilaufmaß am 13.06.2023]

	Maß a m	Maß b m	Bew.- Maßstab	Putzflächen	Teilfläche m ²	Raum m ²
Wohnung EG - DG						
Wohnung Nr. 1 - vorne links (im Bauteil 1)						
Erdgeschoss						
Flur	2,32	3,30		1,00	7,66	
	0,36	0,40		1,00	-0,14	
abzgl. Treppe ca.					-1,84	5,67 m ²
Wohnziele	2,88	2,96		1,00	8,52	
	1,25	0,34		1,00	0,43	8,95 m ²
Wohn-/ Esszimmer	3,36	4,19		1,00	14,08	
	4,05	2,38		1,00	9,64	
	0,40	1,21		1,00	0,48	
	3,72	2,38		1,00	8,85	
	1,21	0,34		1,00	0,41	
	1,45	0,45		1,00	0,65	34,12 m ²
Badezimmer	4,26	1,96		1,00	8,34	
	2,25	2,00		1,00	4,50	
	0,21	1,81		1,00	0,38	
	1,81	1,79		1,00	3,24	16,46 m ²
Küche	0,62	0,98		1,00	0,60	
	2,87	5,27		1,00	15,12	
	1,86	0,52		1,00	0,97	
	2,25	3,30		1,00	7,43	24,12 m ²
					Σ EG	89,32 m²
1. Obergeschoss						
Flur	1,98	3,28		1,00	6,48	
	2,15	3,56		1,00	7,65	
abzgl. Treppe ca.					-2,23	
	0,51	0,80		1,00	-0,41	
	0,99	3,44		1,00	3,41	
	0,99	1,20	0,50	1,00	-0,59	14,31 m ²
Schlafzimmer	6,51	2,99		1,00	19,46	
	2,06	0,60		1,00	1,24	20,70 m ²
Badezimmer	2,75	2,60		1,00		7,15 m ²
Zimmer	2,93	5,56		1,00		16,29 m ²
Zimmer	3,48	4,02		1,00		13,99 m ²
Ankleide	1,50	3,05		1,00	4,58	
	0,98	0,41		1,00	0,40	4,98 m ²
					Σ OG	77,41 m²
Dachgeschoss						
<i>als Speicher deklarierte Fläche</i>						
Flur	0,91	2,24		1,00	2,04	
RH 1 - 2 m	0,91	1,15	0,50	1,00	-0,52	1,52 m ²
ausgebauter Dachraum	3,11	5,34		1,00	16,61	
RH bis 1 m	1,20	0,45		1,00	-0,54	
RH 1 - 2 m	1,20	1,05	0,50	1,00	-0,63	
	1,15	2,84	0,50	1,00	-1,63	
	0,60	0,30		1,00	-0,18	13,62 m ²
ausgebauter Dachraum	5,05	4,15		1,00	20,96	
	0,43	0,68		1,00	-0,29	
	0,68	0,73		1,00	-0,50	
	1,59	0,99		1,00	1,57	
RH 1 - 2 m	0,96	2,75	0,50	1,00	-1,32	
	0,96	4,95	0,50	1,00	-2,38	18,04 m ²
					Σ DG	33,18 m²
Wohnung EG - DG						199,91 m²
						WE Nr. 1



<u>Wohnung OG</u>		<u>Wohnung Nr. 2 - oben links (im Bauteil 2) - nur als Fitnessbereich genehmigt</u>				
Flur	1,91	4,18	1,00	7,96		
Badezimmer	0,88	3,67	1,00	3,23	11,19 m ²	
Küche	3,76	2,75	1,00		10,34 m ²	
	2,24	4,56	1,00	10,21		
RH 1 - 2 m	2,02	0,95	1,00	1,92		
Wohn-/ Esszimmer	0,59	2,50	0,50	-0,74	11,40 m ²	
	5,26	5,31	1,00	27,90		
Schlafzimmer	0,75	0,37	1,00	-0,28	27,63 m ²	
	3,57	3,83	1,00		13,65 m ²	
				± OG	74,21 m²	
Wohnung OG		WE Nr. 2		74,21 m²		
<u>Wohnung EG - DG</u>		<u>Wohnung Nr. 3 - hinten - rechts (im Bauteil 3)</u>				
<u>Erdgeschoss</u>						
Wohn-/ Esszimmer	1,61	3,11	1,00	5,01		
	5,49	2,93	1,00	16,09		
	0,17	0,16	1,00	-0,03		
	5,58	4,60	1,00	25,67		
abzgl. Treppe ca.				-1,70	45,03 m ²	
Hauswirtschaft	4,39	2,98	1,00		13,08 m ²	
Flur	0,87	2,73	1,00	2,38		
	0,15	1,78	1,00	0,27		
	0,94	0,25	1,00	0,24	2,88 m ²	
Gäste - WC	1,04	2,50	1,00		2,60 m ²	
Wohnzimmer	5,97	5,12	1,00	30,57		
	2,38	0,48	1,00	1,13	31,70 m ²	
Küche	2,79	3,33	1,00		9,26 m ²	
Badezimmer	2,84	4,63	1,00		13,15 m ²	
Schlafzimmer	3,25	4,71	1,00		15,31 m ²	
				± EG	133,01 m²	
<u>1. Obergeschoss</u>						
Zimmer	5,61	7,77	1,00	43,59		
	4,50	2,78	1,00	12,51		
abzgl. Treppe ca.				-1,10	55,00 m ²	
Badezimmer	3,06	2,46	1,00		7,53 m ²	
				± OG	82,53 m²	
<u>Dachgeschoss</u>		<i>als Speicher deklarierte Fläche</i>				
ausgebauter Dachraum	4,35	8,74	1,00	38,02		
	7,98	3,16	1,00	25,22		
abzgl. Treppe ca.				-1,10		
RH 1 - 2 m	0,80	23,80	0,50	-9,52	52,62 m ²	
				± DG	52,62 m²	
Wohnung EG - DG		WE Nr. 3		248,16 m²		
Zusammenstellung der Wohnflächen						
Wohnung Nr. 1	WE Nr. 1	WE Nr. 1	167 m ²			
sowie zusätzlich erweiterte NFL im DG			33 m ²			
Einheit Nr. 2		Fitnessbereich	74 m ²			
Wohnung Nr. 3	WE Nr. 3	WE Nr. 3	196 m ²			
sowie zusätzlich erweiterte NFL im DG			53 m ²			
Wohn-/ erweiterte Nutzfläche gesamt			522 m²			

Die zur Wohnflächenermittlung erforderlichen Maße wurden durch überschlägiges, örtliches Teilaufmaß mit einem Laserdistanzmessgerät in den oben bezeichneten Wohnungen ermittelt und z.T. den vorliegenden Unterlagen entnommen bzw. daraus abgeleitet. Mauervorlagen und Wandnischen wurden nicht oder nur zum Teil berücksichtigt. Das Aufmaß ist nicht verformungsgerecht. Die so ermittelten Flächen können aus o.a. Gründen von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Es wird unterstellt, dass die Flächenberechnung für die Ermittlung des Ertragswertes hinreichend genau ist. Nachrichtlich: dem Baujahr geschuldete tlw. lichte Raumhöhen von lediglich um 2,0 m oder geringfügig darunter. Dachgeschossausbau zu Wohnzwecke ggf. nicht genehmigt



5.5 Berechnung der Bruttogrundfläche

Berechnung Bruttogrundfläche [BGF] gem. DIN 277				
Bezeichnung	Länge m	Breite m	Teilfläche m ²	BGF m ²
Bauteil 1	<i>Altbau, KG, EG, OG, DG ausgebaut</i>			
Teilunterkellerung	6,50	4,00	26,00	
	9,10	4,50	40,95	
				66,95 m ²
				66,95 m ²
Erdgeschoss	9,10	10,66	97,01	
	12,00	8,55	102,60	
	8,56	11,80	101,01	300,61 m ²
Anbau	6,60	5,65	37,29	37,29 m ²
				337,90 m ²
1. Obergeschoss	9,10	10,66	97,01	
	12,00	8,55	102,60	
	8,56	11,80	101,01	300,61 m ²
				300,61 m ²
Dachgeschoss ausgebaut	6,00	10,66		63,96 m ²
				63,96 m ²
BGF gesamt				769,43 m ²

Berechnung Bruttogrundfläche [BGF] gem. DIN 277				
Bezeichnung	Länge m	Breite m	Teilfläche m ²	BGF m ²
Bauteil 2	<i>EG, DG ausgebaut</i>			
Erdgeschoss	12,00	8,55		102,60 m ²
				102,60 m ²
Dachgeschoss ausgebaut	12,00	8,55		102,60 m ²
				102,60 m ²
BGF gesamt				205,20 m ²

Die zur Ermittlung der Bruttogrundfläche erforderlichen Maße wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen bzw. daraus abgeleitet. Die Gebäudeaußenmaße wurden nicht durch Außenmaß ermittelt. Die so ermittelten Flächen können aus o.a. Gründen u.U. geringfügig von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Für die Ermittlung des Sachwertes wird die Flächenberechnung jedoch als hinreichend genau angesehen.



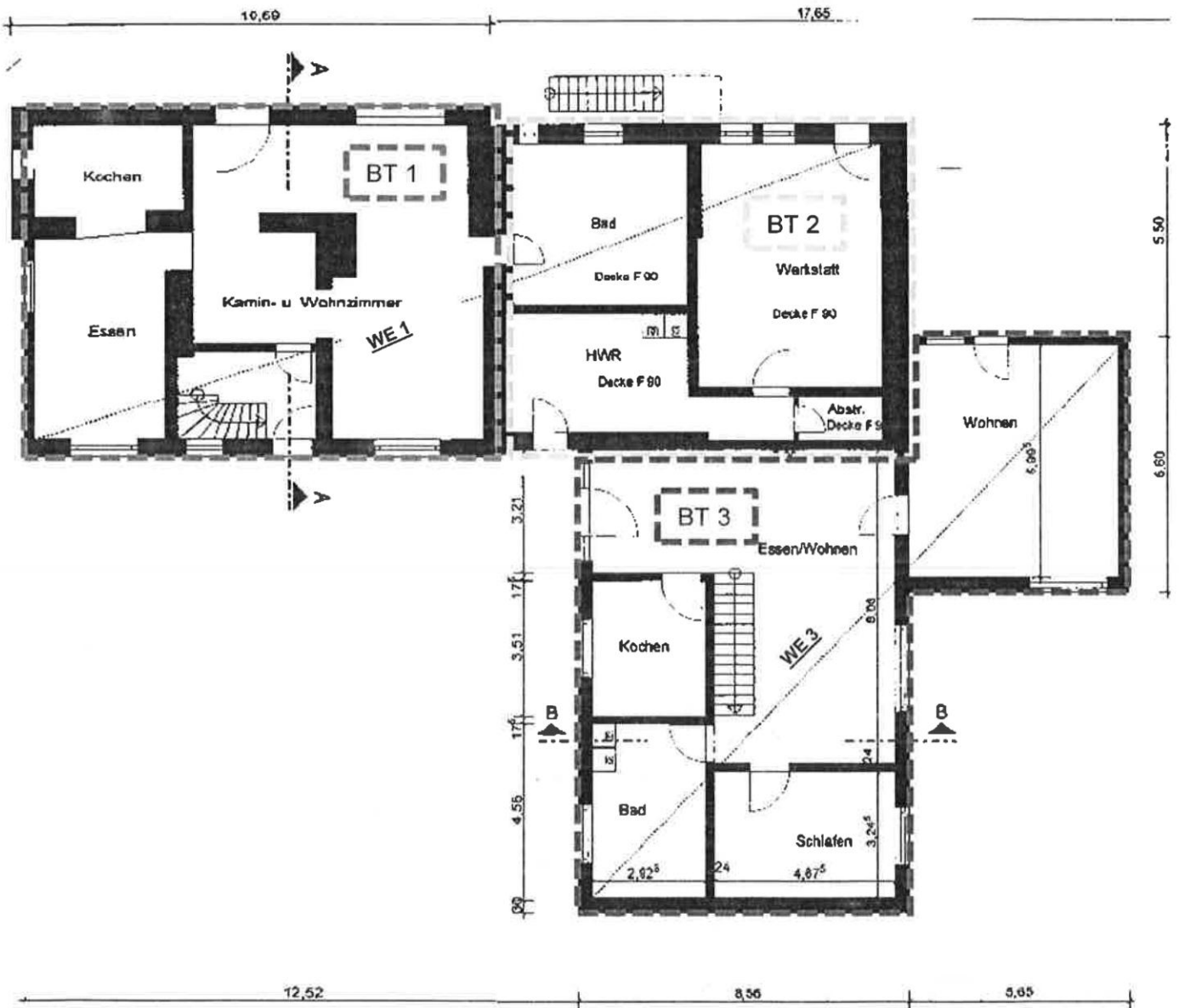
Berechnung Bruttogrundfläche [BGF] gem. DIN 277				
Bezeichnung	Länge m	Breite m	Teilfläche m ²	BGF m ²
Bauteil 3	<i>EG, OG, DG ausgebaut mit Anbau</i>			
Erdgeschoss	8,56	11,80		101,01 m ²
<i>Anbau</i>	6,60	5,65		37,29 m ²
				138,30 m ²
Obergeschoss	8,56	11,80		101,01 m ²
				101,01 m ²
Dachgeschoss ausgebaut	8,56	11,80		101,01 m ²
				101,01 m ²
BGF gesamt				340,31 m ²

Die zur Ermittlung der Bruttogrundfläche erforderlichen Maße wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen bzw. daraus abgeleitet. Die Gebäudeaußenmaße wurden nicht durch Außenaufmaß ermittelt. Die so ermittelten Flächen können aus o.a. Gründen u.U. geringfügig von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Für die Ermittlung des Sachwertes wird die Flächenberechnung jedoch als hinreichend genau angesehen.



5.3 Gebäudepläne

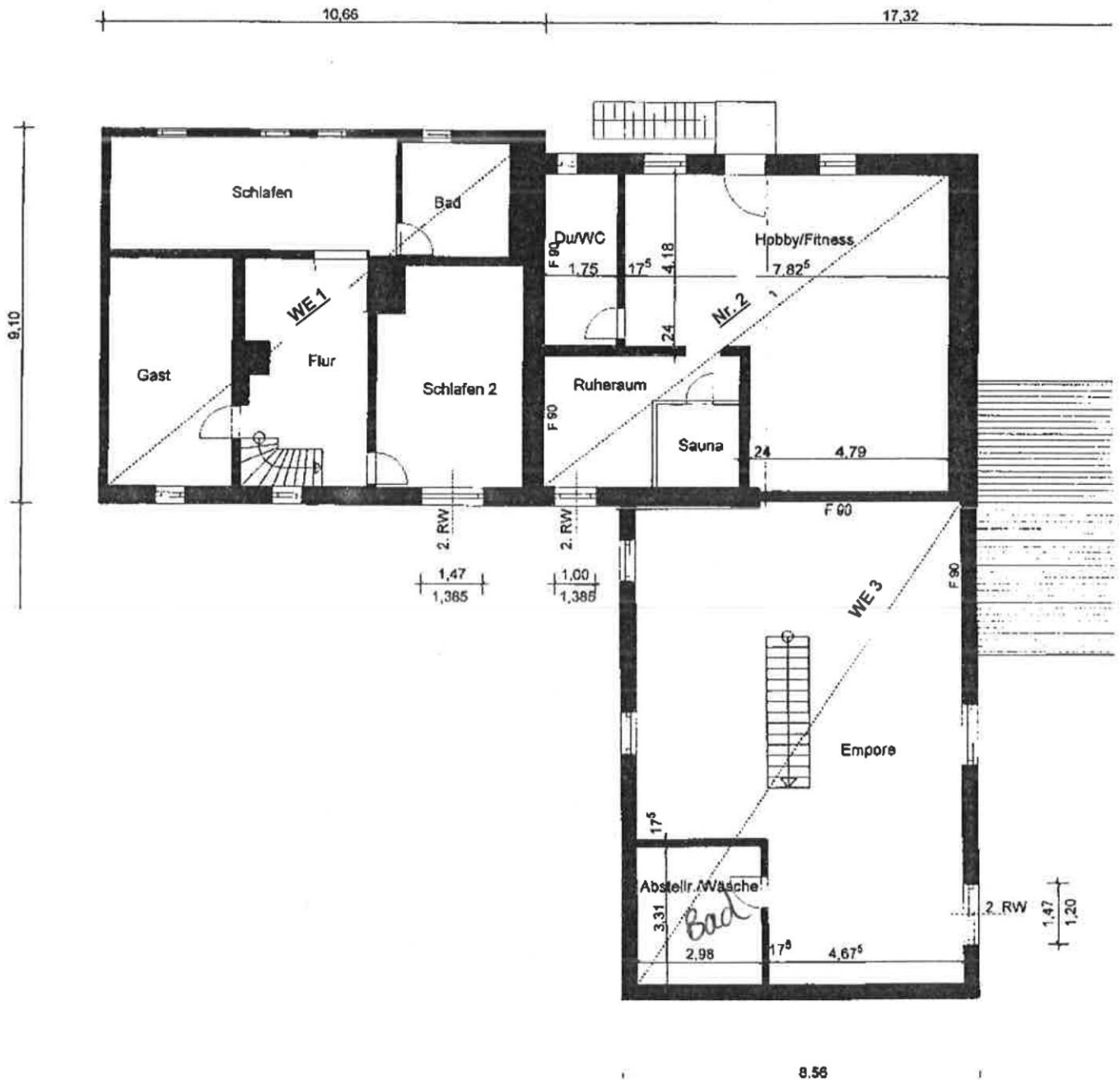
5.3.1 Grundriss Erdgeschoss – Planstand 2012



- Lageplan
- Grundriss
- Schnitt
- Ansicht



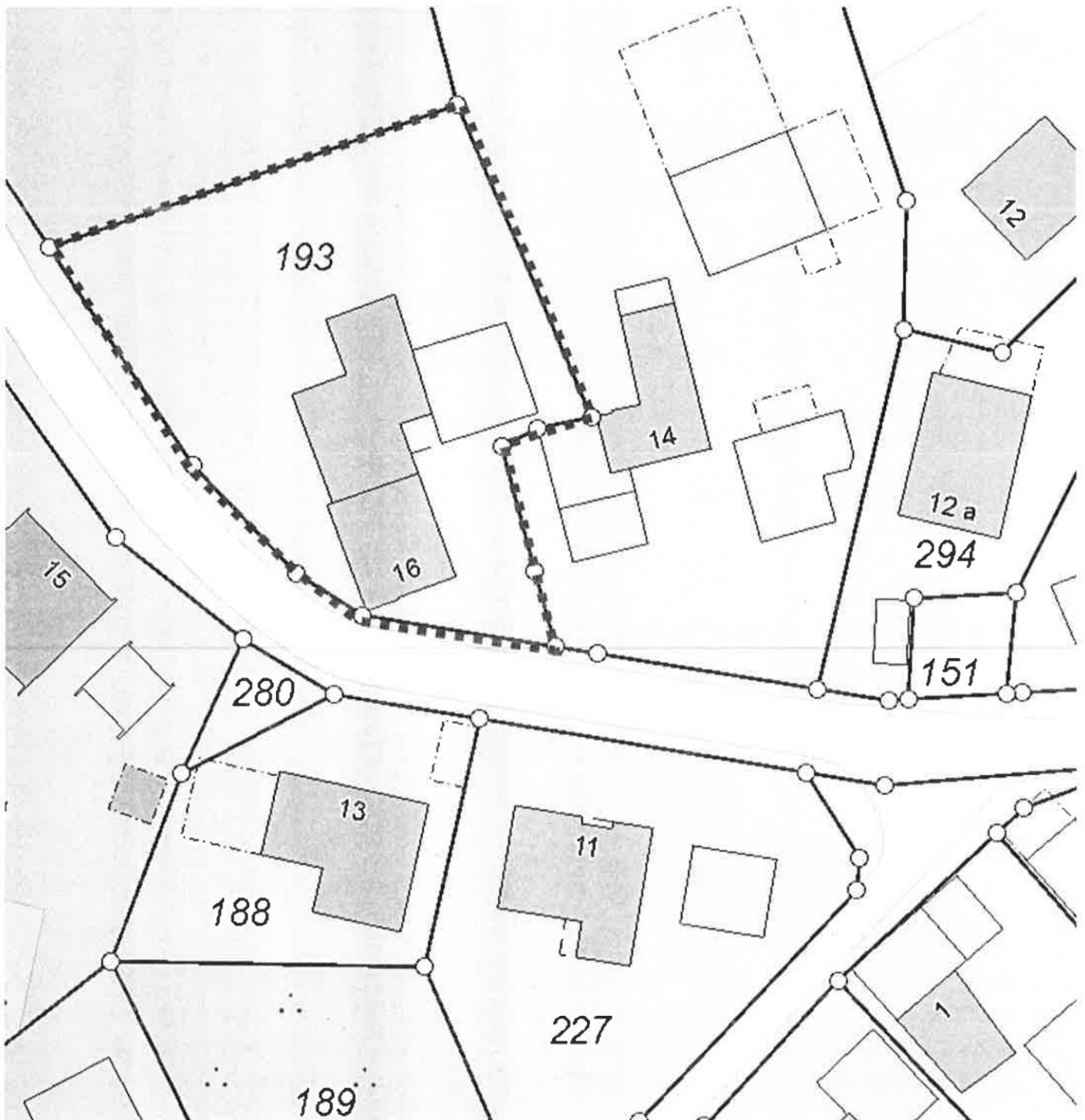
5.3.2 Grundriss 1. Obergeschoss – Planstand 2012



- Lageplan
- Grundriss
- Schnitt
- Ansicht



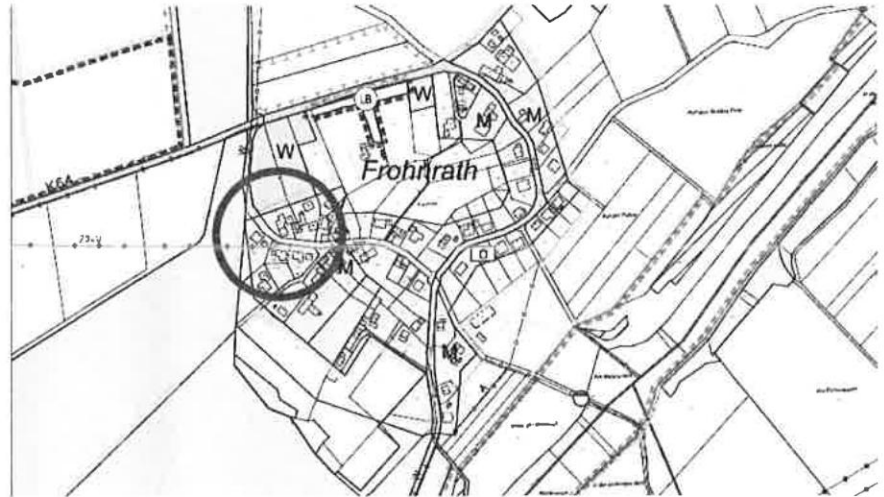
5.2 Auszug aus dem Geodatenbestand Kreis Euskirchen [Stand 06/2023]



3.5 Bau- und Planungsrecht

Darstellung im FNP

Das zu bewertende Grundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungsplan

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans; baurechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB.



Geltungsbereich Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB