

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Standort und Lage

2.1.1 Allgemeine Lagekriterien (Makrolage)

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Stuttgart
Landkreis:	Hohenlohekreis
Stadt/Gemeinde:	Bretzfeld ist eine Gemeinde im Hohenlohekreis im fränkisch geprägten Nordosten Baden-Württembergs. Sie gehört zur Region Heilbronn-Franken.
Gemeindegliederung:	Zu Bretzfeld gehören außer der früheren Gemeinde Bretzfeld die ehemals selbstständigen Gemeinden Adolzfurt, Bitzfeld, Dimbach, Geddelsbach, Rappach, Scheppach, Schwabbach, Siebeneich, Unterheimbach und Waldbach sowie der Weiler Brettach, der nach seiner Umgemeindung von Wüstenrot nach Bretzfeld im Jahre 1977 ebenfalls ein Ortsteil ist. Zur ehemaligen Gemeinde Scheppach (970 Einwohner) gehören das Dorf Scheppach und der Weiler Hohenacker (auch zu Adolzfurt).
Lage:	Bretzfeld ist die westlichste Gemeinde im Hohenlohekreis in Baden-Württemberg.
Einwohner:	12.492 (31. Dez. 2021)
Einwohnerdichte:	193 Einwohner je km ²
Fläche:	64,68 km ²
Höhe:	210 m ü. NHN
Kommunale Kosten:	<u>Hebesätze (01.01.2018):</u> Grundsteuer A 390 % Grundsteuer B 370 % Gewerbesteuer 380 %
Autobahnanschlüsse:	Bretzfeld ist durch die Bundesautobahn 6 (Saarbrücken-Waidhaus) an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Ausfahrt 39 befindet sich beim Ortsteil Schwabbach.
Individualverkehr:	An das Schienennetz ist der Ort durch die Hohenlohebahn (Heilbronn-Crailsheim) angebunden. Seit Dezember 2005 wird sie zwischen Heilbronn und Öhringen als Stadtbahn nach dem Karlsruher Modell betrieben. Im Gebiet der Gemeinde hält die S4 auf dem Weg von Karlsruhe über Heilbronn nach Öhringen an den Haltepunkten Scheppach, Bretzfeld und Bitzfeld.

Der Haltepunkt Bretzfeld ist auch Knotenpunkt der regionalen Buslinien. Tariflich ist Bretzfeld in den Heilbronner-Hohenloher-Haller Nahverkehrsverbund einbezogen.

2.1.2 Wohnlage (Mikrolage)

Lage örtlich:

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Teilort Rappach, ca. 1,2 km Luftlinie vom Ortskern Bretzfeld entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Regionalbushaltestelle "Rappach Erlenweg" der Linie 47 befindet sich ca. 4 Gehminuten, die Regionalbushaltestelle "Rappach Ort" ca. 3 Gehminuten vom Bewertungsobjekt entfernt.

Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:

Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung. Alle Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich vor Ort besorgen.

Kindertagesstätten:

Kommunale Kindergärten:
Humboldtstraße (Bretzfeld),
Hallenweg (Dimbach),
Siebeneicher Straße (Schwabbach)
Kocherstraße (Waldbach)
Steinsfeldstraße (Rappach)

Kirchliche Kindergärten:
Austraße (Adolzfurt/Scheppach)
Friedhofstraße (Bitzfeld)
Ackermannweg (Bretzfeld),
In den Pfarrgärten (Unterheimbach)
Bleichwiesenweg (Waldbach)

Schulen:

Grundschule:
Panoramastraße (Bitzfeld)
Schulstraße (Unterheimbach)

Grundschule, Werkrealschule, Realschule:
Einsteinstraße (Bretzfeld)

Lagebeurteilung:

Die Wohnlage ist vorwiegend durch Wohn- und Scheunengebäude gekennzeichnet und kann als mittel eingestuft werden.

Geräuschbelastungen:

Zum Besichtigungstermin wurden keine erhöhten Geräuschbelastungen durch Straßenverkehr wahrgenommen. Aufgrund der direkten Lage an der Durchfahrtsstraße können diese jedoch tageszeitabhängig nicht ausgeschlossen werden.

2.2 Grundstücksgestaltung und Form sowie Zuwegung

Grundstücksgestaltung und Form:

Das Grundstück ist annähernd rechteckig geschnitten und hat eine Hanglage von Norden nach Süden. Es hat eine Straßenfront von ca. 12,00 m zur Edelmanstraße.

Zuwegung:

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt auf dem Flst. Nr. 149 erfolgt von Süden über die Edelmanstraße.

(Der genaue Zuschnitt des Grundstückes ergibt sich aus dem beigefügten Auszug des Liegenschaftskatasters.)

2.3 Erschließung, Baugrund, Altlasten

Straßenart:

überörtliche Verbindungsstraße; klassifizierte Straße (Kreisstraße K 2342); Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr; 50iger Zone, in beide Richtung befahrbar

Straßenausbau:

Bei der Edelmanstraße handelt es sich um eine voll ausgebaute, asphaltierte Straße mit zweiseitigen Gehwegen sowie einseitiger Straßenbeleuchtung. Pkw-Abstellplätze sind im öffentlichen Straßenraum begrenzt vorhanden.

Ver- und Entsorgungsanlagen:

Laut Auskunft der Gemeinde sind die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Strom, Schmutz- und Regenwasser im Straßenkörper verlegt.

Bodenbeschaffenheit:

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem Fachgutachter vorgenommen werden. Aufgrund der Tatsache, dass bei Inaugenscheinnahme keine außergewöhnlichen Setzrisse am Gebäude festgestellt wurden, können normale Gründungsverhältnisse unterstellt werden. Es wird ein tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit unterstellt.

Altlasten:

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Hohenlohekreis, vertreten durch _____, ist das angefragte Grundstück Edelmanstraße 5 in Bretzfeld, (Flurstück 149) **nicht im Altlastenkataster verzeichnet.**

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 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. Ob ein Verdacht auf Hausschwamm vorliegt kann nicht beurteilt werden, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart und Baujahr etc.

Gebäudeart:

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein 1-geschossiges, unterkellertes, freistehendes Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr:

ca. 1914

Bauzustand und Modernisierung:

Das Gebäude wurde ca. 1914 erbaut und macht optisch einen vernachlässigten Eindruck. Es erfolgten augenscheinlich nur Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltungen. Es besteht Instandhaltungs-/ Modernisierungstau.

Energieausweis:

Der Energieausweis ist eine Art Pass/Ausweis für ein Gebäude. Er dokumentiert alle wichtigen Kenndaten, die Einflüsse auf den Energieverbrauch haben. Modernisierungsempfehlungen zeigen im Energieausweis zugleich an, wo das Gebäude verbessert werden kann.

Für das zu bewertende Wohngebäude wurde **kein Energieausweis bzw. Energiepass** im Sinne des GEG (Gebäudeenergiegesetz) **vorgelegt**.

Barrierefreiheit:

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreismittlung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Vorplatz, 2 Kellerräume, 2 Abstellräume, Tank-/Heizungsraum

Erdgeschoss:

Vorplatz, WC, Bad, Büro, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer

Dachgeschoss:

Vorplatz, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gast, Bad, Abstellraum

(Der genaue Zuschnitt und die Lage der Räume des Wohnhauses ist den im Anhang beigefügten Plänen zu entnehmen. Die Angaben zur Raumaufteilung wurden vom Miteigentümer getätigt. Da das Bewertungsobjekt nicht besichtigt werden konnte, wird davon ausgegangen, dass die Grundrisse mit den Plänen übereinstimmen. Hier sind jedoch durchaus Abweichungen möglich.)

3.2.3 Flächen und Maße

Flächen und Maße:

Eine Aufschlüsselung der Wohn-/Nutzfläche war den Unterlagen nicht zu entnehmen. Die Sachverständige hat daher die einzelnen Flächen aus den kopierten Zeichnungen übernommen. Maße, die nicht eindeutig aus den Plänen zu entnehmen waren, wurden herausgemessen. Das Herausmessen aus den kopierten Plänen kann zu leichten Abweichungen führen.

Es handelt sich daher um ca. Maße. Aufgrund der Außenbesichtigung konnten vor Ort keine Kontrollmaße genommen werden. Von der Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

(Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen ist in den Anlagen beigefügt.)

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

Konstruktionsart:	vermutlich Massivbau
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel <u>Dachentwässerung:</u> vorgehängte, halbrunde Dachrinnen und Regenfallrohre <u>Dachaufbauten:</u> Satteldachgaube

3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass die Elektroinstallation funktionsfähig ist und den Vorschriften des VDE (Verband deutscher Elektriker) entspricht.
Heizung:	Zentralheizung (Fa. Viessmann, BEA 22), mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1989; Brenner (Fa. Viessmann, VE I), 27 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 1989; Abgasverlustwert: 7 %; letzte Überprüfung im Dezember 2022 ohne Mängel. Bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Heizungsanlage im Falle eines Eigentümerwechsels innerhalb von zwei Jahren auszutauschen. Gem. § 72 Abs. 1 GEG dürfen Eigentümer von Gebäuden ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben. Da es sich um einen Niedertemperatur-Heizkessel handelt, gilt die Austauschpflicht für den vorhandenen Heizkessel nicht.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

3.2.6 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.6.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Da das Bewertungsobjekt nicht besichtigt werden konnte, können keine Angaben zur Innenausstattung getroffen werden.

3.2.7 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachgaube																																						
besondere Einrichtungen:	soweit ersichtlich – keine vorhanden																																						
Besonnung und Belichtung:	<p><u>Hinweis:</u> Die Aussagen über die Besonnung/Belichtung erfolgen nach dem äußeren Anschein bzw. den vorliegenden Grundrissen:</p> <p><u>Untergeschoss:</u></p> <table> <tr> <td>Vorplatz</td> <td>innenliegend</td> </tr> <tr> <td>Kellerraum 1</td> <td>innenliegend</td> </tr> <tr> <td>Kellerraum 2</td> <td>Süd- und Westausrichtung</td> </tr> <tr> <td>Abstellraum 1</td> <td>Nord- und Ostausrichtung</td> </tr> <tr> <td>Abstellraum 2</td> <td>Ost- und Südausrichtung</td> </tr> <tr> <td>Tank-/Heizungsraum</td> <td>Nord- und Westausrichtung</td> </tr> </table> <p><u>Erdgeschoss:</u></p> <table> <tr> <td>Vorplatz</td> <td>innenliegend/Ostausrichtung</td> </tr> <tr> <td>WC</td> <td>Ostausrichtung</td> </tr> <tr> <td>Bad</td> <td>Ostausrichtung</td> </tr> <tr> <td>Büro</td> <td>Westausrichtung</td> </tr> <tr> <td>Küche</td> <td>Westausrichtung</td> </tr> <tr> <td>Wohnzimmer</td> <td>Südausrichtung</td> </tr> <tr> <td>Esszimmer</td> <td>Süd- und Westausrichtung</td> </tr> </table> <p><u>Dachgeschoss:</u></p> <table> <tr> <td>Vorplatz</td> <td>Ostausrichtung</td> </tr> <tr> <td>Kinderzimmer</td> <td>Nordausrichtung</td> </tr> <tr> <td>Gästezimmer</td> <td>Westausrichtung</td> </tr> <tr> <td>Schlafzimmer</td> <td>Südausrichtung</td> </tr> <tr> <td>Bad</td> <td>Ostausrichtung</td> </tr> <tr> <td>Abstellraum</td> <td>innenliegend</td> </tr> </table> <p>Die innenliegenden Räumlichkeiten müssen zusätzlich künstlich belichtet werden. Eine genügende Belüftung, auch Querlüftung, ist möglich.</p>	Vorplatz	innenliegend	Kellerraum 1	innenliegend	Kellerraum 2	Süd- und Westausrichtung	Abstellraum 1	Nord- und Ostausrichtung	Abstellraum 2	Ost- und Südausrichtung	Tank-/Heizungsraum	Nord- und Westausrichtung	Vorplatz	innenliegend/Ostausrichtung	WC	Ostausrichtung	Bad	Ostausrichtung	Büro	Westausrichtung	Küche	Westausrichtung	Wohnzimmer	Südausrichtung	Esszimmer	Süd- und Westausrichtung	Vorplatz	Ostausrichtung	Kinderzimmer	Nordausrichtung	Gästezimmer	Westausrichtung	Schlafzimmer	Südausrichtung	Bad	Ostausrichtung	Abstellraum	innenliegend
Vorplatz	innenliegend																																						
Kellerraum 1	innenliegend																																						
Kellerraum 2	Süd- und Westausrichtung																																						
Abstellraum 1	Nord- und Ostausrichtung																																						
Abstellraum 2	Ost- und Südausrichtung																																						
Tank-/Heizungsraum	Nord- und Westausrichtung																																						
Vorplatz	innenliegend/Ostausrichtung																																						
WC	Ostausrichtung																																						
Bad	Ostausrichtung																																						
Büro	Westausrichtung																																						
Küche	Westausrichtung																																						
Wohnzimmer	Südausrichtung																																						
Esszimmer	Süd- und Westausrichtung																																						
Vorplatz	Ostausrichtung																																						
Kinderzimmer	Nordausrichtung																																						
Gästezimmer	Westausrichtung																																						
Schlafzimmer	Südausrichtung																																						
Bad	Ostausrichtung																																						
Abstellraum	innenliegend																																						

Bauschäden und Baumängel:

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem vernachlässigten Zustand. Es besteht Instandhaltungs-/Modernisierungsstau. Laut mündlicher Auskunft der Eigentümer wurden ca. 1998/99 die Fenster und die Hauseingangstür erneuert sowie das Dach neu eingedeckt. Das Dach ist nur teilweise gedämmt. Die Fassadenverkleidung ist schadhaft und die straßenseitige Kellereingangstür nicht mehr zeitgemäß. Soweit ersichtlich handelt es sich bei den beiden Fenstern im Dachgeschoss auf der nördlichen Gebäudeseite um Holzfenster. Ferner ist davon auszugehen, dass übliche Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen eines Eigentümerwechsels anfallen (z.B. Tapezier- und Malerarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.), vorzunehmen sind. Für die vorhandene Heizung besteht zwar keine Austauschpflicht, jedoch hat diese ein Alter von 34 Jahren. Es wären insbesondere im Hinblick auf die energetische Qualität des Wohngebäudes weitere Maßnahmen denkbar.

Da das zu bewertende Objekt nicht besichtigt werden konnte, können bezüglich eventueller Schäden im Bewertungsobjekt keine objektiven Aussagen seitens der Gutachterin getroffen werden. Es können weitere Schäden nicht ausgeschlossen werden. Die Sachverständige geht von einem normalen Zustand aus, nimmt jedoch beim Verkehrswert einen Sicherheitsabschlag vor. Weitere Schäden sind der Sachverständigen nicht bekannt.

Die obigen Aufzählungen sind nicht abschließend und nur beispielhaft und stützen sich nur auf die augenscheinlich sichtbaren Zustände. Es wurden keine Bauteile öffnenden Untersuchungen oder Abnahme von Verkleidungen etc. vorgenommen. Es erfolgte keine Funktionsüberprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Wasser und Abwasser). Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Es erfolgt eine **Wertminderung für die Behebung des Instandhaltungs-/Modernisierungsstaus.**

3.2.8 Zubehör

Zubehör:

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden.

Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil (BGB § 93) einer Sache (Urteil BGH DB 71, 656) sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist (Urteil BGH NJW-RR 90). Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

Da das Bewertungsobjekt nicht besichtigt werden konnten, kann über mögliches Zubehör keine Aussage getroffen werden.

3.3 Außenanlagen

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt auf dem Flst. Nr. 149 erfolgt von Süden über die Edelmannstraße. Der Hauseingang befindet sich auf der östlichen Gebäudeseite und ist über eine 3-stufige Treppe ohne Geländer erreichbar. Das Untergeschoss ist zusätzlich über einen straßenseitigen Zugang auf der südlichen Gebäudeseite zugänglich. Die Zuwegungen sind mit Schotter befestigt. Im nördlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Geräteschuppen. Die überdachte Konstruktion ist marode. Die übrigen Außenanlagen sind unter anderem mit Sträuchern, Bodendeckern und Rasenfläche versehen und machen einen ungepflegten Eindruck. Auf dem Grundstück liegen die Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Wasser, Strom, Regen- und Abwasser.

Der Wert der **baulichen Außenanlagen**, incl. der inneren Erschließung des Grundstückes, wird im Sachwertverfahren pauschal **mit 3 % der Herstellungskosten** berücksichtigt.

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Edelmanstr. 5, 74626 Bretzfeld

Mieteinheit: Kellerräume Untergeschoss

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m ²)	Nutzfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Vorplatz	1	5,88	1,00	5,88	5,88	E01
2	Abstellraum 1	2	15,09	1,00	15,09	15,09	E02
3	Abstellraum 2	3	16,88	1,00	16,88	16,88	E03
4	Tankraum/Heizung	4	26,89	1,00	26,89	26,89	E04
5	Keller 1	5	3,59	1,00	3,59	3,59	E05
6	Keller 2	6	10,13	1,00	10,13	10,13	E06
Summe Nutzfläche Mieteinheit						78,46	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude						209,61	m²

Erläuterung

E01 – E06	Die angegebenen Flächen wurden aus den Bauunterlagen herausgemessen.
------------------	--

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Edelmanstr. 5, 74626 Bretzfeld

Mieteinheit: Wohnen Erdgeschoss

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Grundfläche (m ²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Vorplatz	1	5,77	1,00	5,77	5,77	W01
2	WC	2	1,69	1,00	1,69	1,69	W02
3	Bad	3	12,59	1,00	12,59	12,59	W03
4	Büro	4	14,82	1,00	14,82	14,82	W04
5	Küche	5	9,86	1,00	9,86	9,86	W05
6	Essen	6	13,35	1,00	13,35	13,35	W06
7	Wohnen	7	18,10	1,00	18,10	18,10	W07
Summe Wohnfläche Mieteinheit						76,18	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude						209,61	m²

Erläuterung

W01 – W07	Die angegebenen Flächen wurden aus den Bauunterlagen herausgemessen.
------------------	--

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Edelmanstr. 5, 74626 Bretzfeld

Mieteinheit: Wohnen Dachgeschoss

Ifd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Grundfläche (m ²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Vorplatz	1	6,00	1,00	6,00	6,00	W01
2	Bad	2	4,85	1,00	4,85	4,85	W02
3	Abstellraum	3	5,52	1,00	5,52	5,52	W03
4	Kind	4	18,57	1,00	18,57	18,57	W04
5	Gast	5	6,24	1,00	6,24	6,24	W05
6	Schlafen	6	13,79	1,00	13,79	13,79	W06

Summe Wohnfläche Mieteinheit	54,97	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	209,61	m²

Erläuterung

W01 – W06	Die angegebenen Flächen wurden aus den Bauunterlagen herausgemessen.
------------------	--

