

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Hohenlohe
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Forchtenberg, Kernstadt und 4 weitere Teilorte (ca. 5.300 Einwohner); Teilort Sindringen (ca. 1.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kernstadt Forchtenberg 6 km, Öhringen 9 km, Künzelsau 15 km, Heilbronn 25 km <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart 60 km <u>Bundesstraßen:</u> B19 bei Künzelsau 15 km, B292 bei Adelsheim 15 km <u>Autobahnzufahrt:</u> A81 Anschlussstelle Möckmühl 9 km; A6 Anschlussstelle Öhringen 8 km <u>Bahnhof:</u> Öhringen Stadtbahnanschluss, Heilbronn (RB- und REVerbindungen) <u>Flughafen:</u> Stuttgart 68 km, Frankfurt 106 km (alle Angaben ca. Angaben in direkter Entfernung (Luftlinie) bis zur Ortsmitte)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	Innerortslage, ca. 600 m östlich des Ortszentrums; gute Wohnlage am Südhang oberhalb der Kocheraue; keine Geschäftslage (weder Lauf- noch Sichtlage)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und näheren Umgebung:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen (überwiegend freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser); offene, maximal 2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen vor Ort festgestellt
Topografie:	hängig; von der Straße nach Süden abfallend; Garten mit Südausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage)	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 807,00 m ² ;
----------------------------------	---

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	öffentliche Wohnstraße; Seitenstraße als Sackgasse mit Wendehammer
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen oder Parkbuchten nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses, Carport einseitig grenzstehend; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Busch- und Heckenpflanzungen
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden; keine Hochwassergefahr
Altlasten- und Bodenschutzkataster:	Gemäß amtlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Bodenschutz- und Altlastenkataster nicht als altlastverdächtige Fläche aufgeführt.
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.

2.8 Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung im UG und einem Doppel-Carport bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Straßenseitig ist eine befestigte Stellplatzfläche für zusätzlich etwa 3 Pkws angelegt.

Das Grundstück ist von --- und --- selbstgenutzt und bewohnt.

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.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr, Modernisierung, Außenansicht

Gebäudeart: Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig, Untergeschoss als zu-

sätzliches freiliegendes Hanggeschoss; voll unterkellert (Hanggeschoss); Satteldach. Der Dachraum ist als Dachboden nutzbar und nicht ausbaubar. Freistehend.

Baujahr, spätere Erweiterungen, Ausbauten und Abrisse:	1995 (mitgeteilte Bezugfertigstellung) ca. 2000 erfolgter Endausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum
Modernisierungen:	gemäß den Auskünften des Schuldners und nach Augenschein erfolgten in den letzten Jahren im Wesentlichen folgende Maßnahmen: ca. 2021: Austausch von zwei Innentüren
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude und den Nutzungseinheiten ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. 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 Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine wesentlichen. Der Dachraum ist nicht ausbaufähig.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

siehe Grundrisse in Anlage

Untergeschoss:

Einliegerwohnung mit Außen- und Innenzugang mit 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Diele, 1 Dusche/WC, 1 Abstellraum

Treppenhaus

1 Flur, 1 Heizraum, 1 Tankraum, 1 Waschküche, 1 Abstellraum

Erdgeschoss:

Treppenhaus mit 1 WC

Wohnung mit 4 Zimmer, 1 Diele, 1 Küche mit Spies, 1 Bad/WC, 1 Balkon

Dachgeschoss:

Treppenhaus

Wohnung mit 4 Zimmer, 1 Flur, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Loggia

(der tatsächliche Ausbau weicht von den Bauantragsunterlagen ab:

- kein Gäste/WC, dafür Vergrößerung des Badezimmers durch Zusammenlegung mit Nebenzimmer
- Wandabschluss im Wohn-Esszimmer zum Kamin)

Dachraum:

über Holzeinschubtreppe erreichbar, reiner Lagerraum

Wohnflächen ca.:

UG: 61,69 m²

EG: 99,35 m²

DG: 72,42 m² (inkl. anteilige Loggia-Flächen)

gesamt 233,46 m²

(Ermittlung nach Berechnung im Baugesuch, korrigiert nach etwaigen Grundrissänderungen)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton und/oder Mauerwerk, d=24 bis 30 cm nach Plan
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung; d=30 cm nach Plan
Innenwände:	Mauerwerk, d=11,5 bis 24 cm nach Plan
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Kunststein <u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Kunststein; einfaches Metallgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür unter Dachüberstand aus Holz mit Lichtausschnitt; festes Seitenteil mit Glaseinsatz.
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten (Gauben o.ä.) <u>Dachform:</u> <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer; Dachraum nutzbar (über Einschubtreppe zugänglich, begehbar, kein Ausbaupotenzial); Dachflächen zwischen den Sparren gedämmt (Mineralwolle o.ä.)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupferrohr; Ausführung unter Putz; im UG als Vorwandinstallation
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Abflussrohre (Sammel- und Falleleitungen) aus Kunststoff; Abwasserhebeanlage

Elektroinstallation:	durchschnittliche, baujahresentsprechende Ausstattung; Gegensprechanlage, Telefon- und Fernseekabelanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter; Untersicherungen für die einzelnen Wohnungseinheiten (teilweise)
	Aufdach-PV-Anlage mit Modulen und Wechselrichter, Inbetriebnahme 2009, 11,52 KWP, 100% Netzeinspeisung. Geschätzter Zeitwert ca. 22.800 €. (Zubehöreigenschaft, Zeitwert nicht im Verkehrswert enthalten. Behauptetes Eigentum: Antragsteller und Antragsgegnerin).
Heizung:	Zentralheizung; Öl, Niedertemperaturkessel, Fabr. Buderus, Herstelljahr 1994, Kunststofftanks im Untergeschoss; Wandheizkörper mit Thermostatventilen in den beheizten Wohnräumen; zusätzlich Fußbodenheizung im Bereich EG Flur, Wohnen/Essen, Bad/WC, Küche
	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 ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung 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

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Bodenbeläge:	Treppenhaus Kunststeinplatten; Innenbereiche Laminat und Fliesen; Balkon und Loggia mit Fliesen und Spaltklinker
Wandbekleidungen:	Tapeten mit Anstrich, in DG-Wohnung teilweise Rauputz mit Anstrich. Treppenhaus Rauputz mit Anstrich; Sanitärräume mit Fliesen im Nassbereich, überwiegend deckenhoeh; Küche mit Fliesen im Arbeitsbereich
Deckenbekleidungen:	Paneele und Holzdecken; teilweise abgehängte Decken mit Tapete und versenkten Beleuchtungen

Fenster:	Holzrahmen, natur mit Isolierverglasung (2fach); mittlere Beschläge; Rollläden aus Kunststoff, mit Gurt; Dachflächenfenster mit Holzrahmen
Innentüren:	Füllungstüren aus Holz- bzw. Holzwerkstoffen; furniert; mittlere Schlösser und Beschläge; Holzzargen; Schiebetürelemente zur Küche in UG und DG-Wohnung; Balkon- und Loggiatüren als Dreh-/Kipp-Türen, Ausführung wie Fenster
sanitäre Installation:	<u>UG: Bad/WC:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC mit UnterputzSpülkasten, 1 Waschtisch mit Unterschrank; mittlere, baujahresentsprechende Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte, Entlüftung und Besonnung über Fenster <u>EG-Treppenhaus: WC:</u> 1 wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten, 1 Handwaschbecken; mittlere, baujahresentsprechende Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte, Entlüftung und Besonnung über Fenster <u>EG: Bad/WC:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss, 1 Handtuchheizkörper; mittlere, baujahresentsprechende Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte, Entlüftung und Besonnung über Fenster <u>DG: Bad/WC:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; mittlere, ausbaujahresentsprechende Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte, Entlüftung und Besonnung über Fenster
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

Küchenausstattung:	<p>UG: Einbauküche, Einbaujahr auskunftsgemäß 2022, einfacher bis mittlerer Standard, ordentlicher Zustand. Geschätzter Zeitwert ca. 1.300 €. Behauptetes Eigentum: Antragsgegerin.</p> <p>EG: Einbauküche, Einbaujahr auskunftsgemäß 1995, mittlerer Standard, ordentlicher Zustand. Geschätzter Zeitwert: 0 €. Behauptetes Eigentum: Antragsgegnerin.</p> <p>DG: Einbauküche, Einbaujahr auskunftsgemäß ca. 2019, einfacher bis mittlerer Standard, ordentlicher Zustand. Geschätzter Zeitwert ca. 700 €. Behauptetes Eigentum: .</p> <p>Jeweils Zubehöreigenschaft, Zeitwerte sind nicht im Verkehrswert enthalten.</p>
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Loggia DG Westseite, Balkon EG Südseite
Besonnung und Belichtung:	gut (Südorientierung)
Bauschäden und Baumängel:	<p>Offensichtliche Schäden an der Fassade im Sockelbereich (Putzabplatzungen), zum Teil beschädigte und "blinde" Fensterscheiben, Holzrahmen der Dachflächenfenster mit Feuchteschäden; 1x beschädigtes Türblatt in Wohnung EG; Bodenbelagsfliesen teilweise mit Riss; Holzrahmen der Fenster, Fenstertüren und die Holzbrüstungselemente am Balkon zum Teil stark verwittert.</p> <p>Ein erhöhter Unterhaltungsstau ist erkennbar. Auskunftsgemäß befinden sich Siebenschläfer im Dachstuhl, was augenscheinlich bestätigt werden konnte (Kot- und Fraßspuren im Dremmel).</p>
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand scheint insgesamt in Ordnung bis auf die festgestellten Mängel, welche weitgehend im Rahmen der kaufzeitpunktnah unterstellten Modernisierungen behoben werden können. Der Gebäudezustand ist befriedigend bis mäßig. Der Modernisierungsbedarf ist baujahrestypisch, Instandhaltungsrückstand besteht in mehreren Teilbereichen.

3.3 Carport

Carport für Pkw, 2 Stellplätze und mit seitlichem Abstellraum
 Baujahr: 2002;
 Bauart: offene Holzstützenkonstruktion mit Satteldach und Ziegeleindeckung;
 Boden: Betonverbundsteinpflaster;
 Besonderheiten: Abstellraum mit Holzbrettwänden und -türe
 Zustand: Befriedigend, teilweise Feuchteschäden an Holzelementen erkennbar.

3.4 Außenanlagen

unterirdische Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung und befestigte Stellplatzfläche mit Betonverbundsteinen, zur Straße abgestützt durch Pflanzsteinmauern

Terrasse Süd- und Westseite mit Platten

überdachter Freisitz (Holzkonstruktion über lose verlegten Betonplatten, schadhaft, ohne Zeitwert)

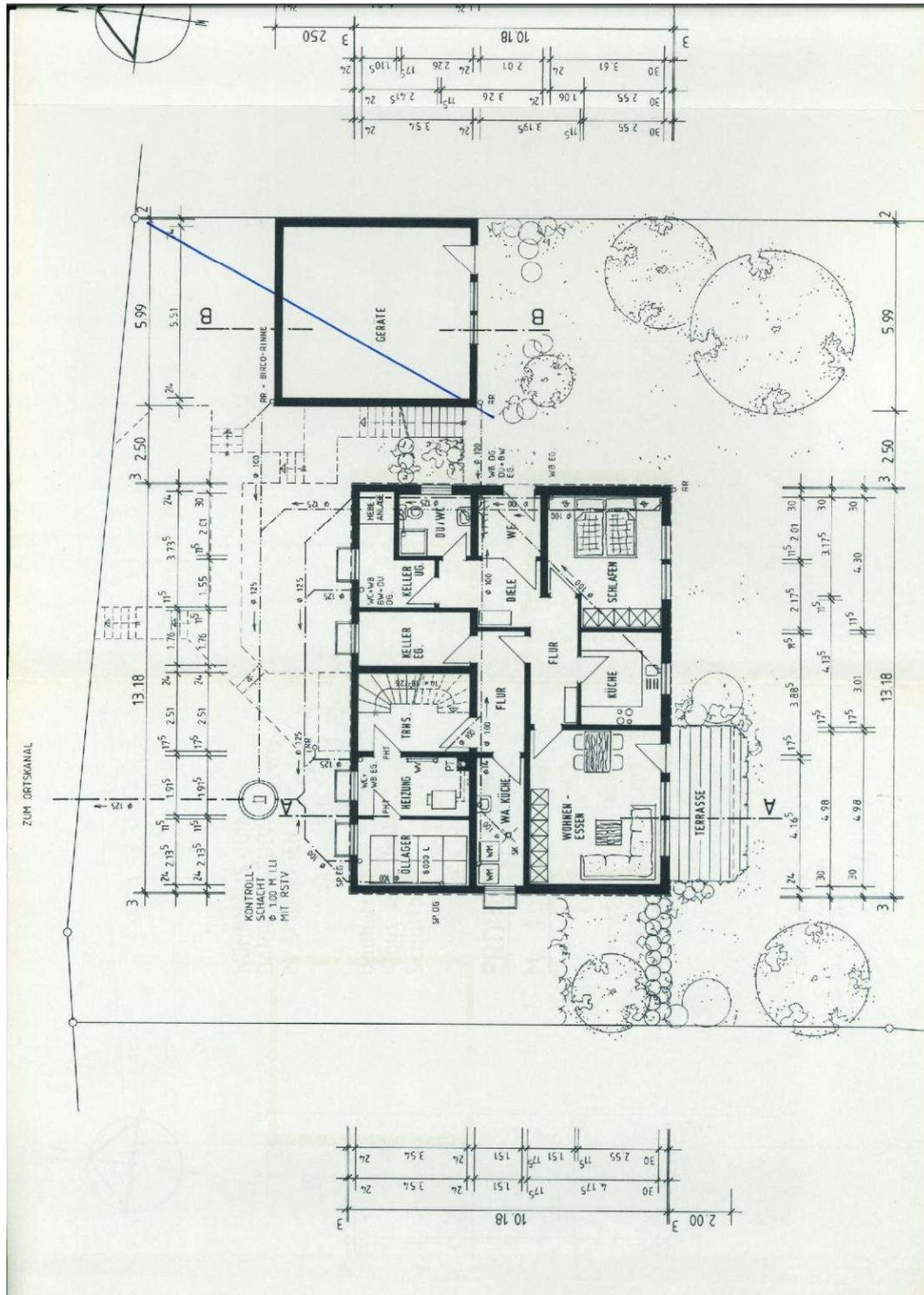
Gartenanlage überwiegen Grasbewuchs, angelegte Grillstelle Einfriedung (Mauer, Zaun, Busch- und Heckenpflanzungen)

Zustand: Befriedigend, Unterhaltungsstau. Setzungen im Wegebereich entlang der Hauswand.

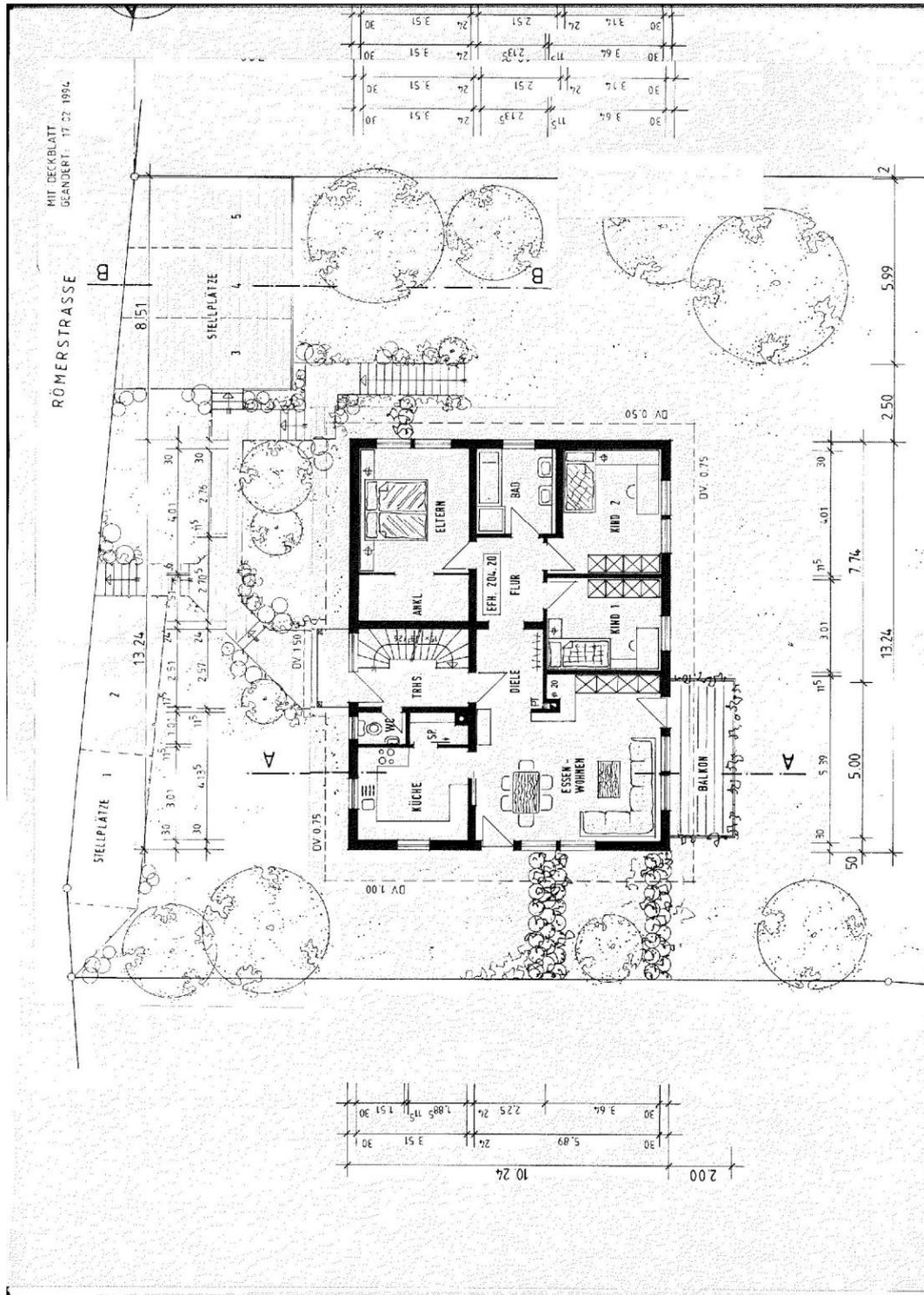
4 Gesamtbeurteilung

Verkäuflichkeit: gut (breiter Käuferkreis, vorwiegend Selbstnutzungsimmobilie ohne Entmietungsrisiko, drei selbständig nutzbare Wohnbereiche, werthaltige Wohnlage) Vermietbarkeit: nicht relevant (vorwiegend Selbstnutzungsimmobilie)

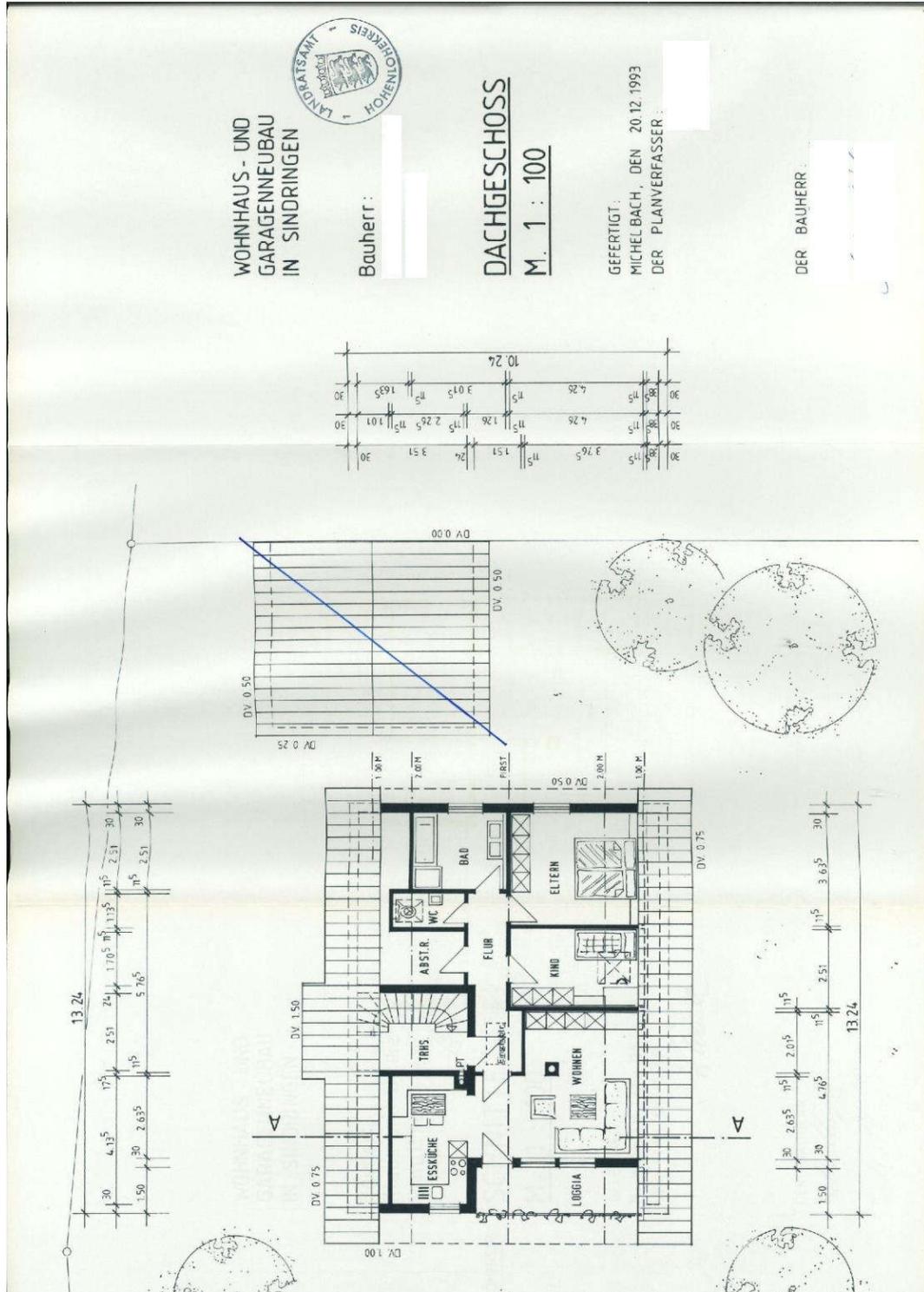
Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen Untergeschoss



Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen Erdgeschoss



Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen Dachgeschoss



Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen

Bauvorhaben: Wohnhaus- und Garagen-Neubau in Sindringen
 Bauherr: ,

NUTZFLÄCHEN-BERECHNUNG:

UG - Waschküche	4.165 x 1.51	=	6.29 m ²
Keller-EG	1.76 x 3.54	=	6.23 m ²
Keller-UG	1.55 x 2.415 = 3.74 + 2.185 x 1.105 = + 2.41	=	6.15 m ²
EG - Speisekammer	1.01 x 1.885 = 1.90 - 0.40 x 0.40 = - 0.16	=	1.74 m ²
DG - Abstellraum	1.705 x 1.70	=	2.90 m ²
Garage	5.51 x 6.01	=	33.12 m²
Geräteraum	5.51 x 6.01	=	33.12 m²

			89.55 m ²
	- 3 % für Putz	= -	2.69 m ²

	Nutzfläche:	=	86.86 m²
			=====

Michelbach, 20.12.1993

Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen

Bauvorhaben: Wohnhaus- u. Garagen-Neubau in Sindringen

Bauherr:

WOHNFLÄCHEN-BERECHNUNG:

UG - Wohnen/Essen	4.98 x 4.175	=	20.79 m ²
Küche	3.01 x 2.55	=	7.68 m ²
Schlafen	4.30 x 3.61 = 15.52 - 1.125 x 1.06 = - 1.19	=	14.33 m ²
Flur	4.135 x 1.51	=	6.24 m ²
Diele	2.175 x 2.01 = 4.37 - 1.01 x 0.325 = - 0.33 + 1.55 x 1.25 = + 1.94	=	5.98 m ²
Windfang	2.01 x 2.01	=	4.04 m ²
Dusche/WC	2.01 x 2.26	=	4.54 m ²

	Untergeschoß	=	63.60 m ²
	- 3 % für Putz	= -	1.91 m ²
	UG	=	61.69 m ²
			=====

Michelbach, 20.12.1993

Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen

Bauvorhaben: Wohnhaus- u. Garagen-Neubau in Sindringen

Bauherr:

WOHNFLÄCHEN-BERECHNUNG:

EG - Wohnen/Essen	5.39 x 3.64 = 19.62	
	- 0.40 x 0.40 = - 0.16	
	+ 4.135 x 2.25 = + 9.30	= 28.76 m ²
Kind 1	3.01 x 3.64	= 10.96 m ²
Kind 2	4.01 x 3.14 = 12.59	
	+ 1.125 x 0.50 = + 0.56	= 13.15 m ²
Bad	2.76 x 2.51	= 6.93 m ²
Eltern	4.01 x 3.51	= 14.08 m ²
Ankleide	1.51 x 3.51	= 5.30 m ²
Flur	2.705 x 2.135	= 5.78 m ²
Diele	2.51 x 2.135	= 5.36 m ²
WC	1.01 x 1.51	= 1.53 m ²
Küche	3.01 x 3.51	= 10.57 m ²

	Erdgeschoß	= 102.42 m ²
	- 3 % für Putz	= - 3.07 m ²

	EG	= 99.35 m ²
		=====

Michelbach, 20.12.1993

Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen

Bauvorhaben: Wohnhaus- und Garagen-Neubau in Sindringen

Bauherr:

WOHNFLÄCHEN-BERECHNUNG:

DG - Wohnen	4.765 x 3.765 = 17.94	
unt. 2 m	+ 2.635 x 1.625 = + 4.28	
	- 4.765 x 1.2/2 = - 2.86	= 19.36 m ²
Kind	2.51 x 4.26 = 10.69	
unt. 2 m	- 2.51 x 1.2/2 = - 1.50	= 9.19 m ²
Eltern	3.635 x 4.26 = 15.49	
unt. 2 m	- 3.635 x 1.2/2 = - 2.18	= 13.31 m ²
Bad	2.51 x 3.015	= 7.57 m ²
WC	1.135 x 2.265 = 2.57	
unt. 2 m	- 1.135 x 0.6/2 = - 0.34	= 2.23 m ²
Flur	2.955 x 1.26 = 3.72	
	+ 2.015 x 1.51 = + 3.04	
	+ 0.75 x 1.01 = + 0.76	= 7.52 m ²
Essküche	4.135 x 2.385 = 9.86	
	+ 2.01 x 0.24 = + 0.48	
	- 0.40 x 0.40 = - 0.16	
unt. 2 m	- 4.135 x 0.6/2 = - 1.24	= 8.94 m ²
Loggia	1.50 x 5.33/2 = 4.00	
unt. 2 m	- 1.50 x 1.2/4 = - 0.45	= 3.55 m ²

Dachgeschoß		= 71.67 m ²
	- 3 % für Putz	= - 2.15 m ²

DG		= 69.52 m ²
		=====

Michelbach, 20.12.1993