

Kurzerläuterung der Grundstücksnutzung:

Die hier zu bewertende Liegenschaft besteht aus dem Grundstück Flurstück Nr. 1026/1 bebaut mit einem Dreifamilienhaus sowie dem Flurstück Nr. 1025/2 bebaut mit drei Garagen.

4. Ortsbeschreibung

Gemeinde:	Rottenburg
Ortsteile:	Bad Niedernau, Baisingen, Bieringen, Dettingen, Eckenweiler, Ergenzingen, Frommenhausen, Hailfingen, Hemmendorf, Kiebingen, Obernau, Oberndorf, Schwalldorf, Seebronn, Weiler, Wendelsheim, Wurmlingen.
Landkreis:	Tübingen
Bundesland:	Baden-Württemberg (BW)
Land:	Bundesrepublik Deutschland
Entfernungen:	- Stuttgart (Landeshauptstadt BW) ca. 55 km.
(Straßenverbindungen)	- Reutlingen (Oberzentrum mit 117.359 Einwohner, ca. 20 km. - Tübingen (Universitätsstadt mit 91.351 Einwohner, ca. 10 km.
Einwohnerzahl:	Gesamtgemeinde Rottenburg am Neckar rd. 44.000 Einwohner, davon in Stadtteilen rd. 24.000 Einwohner.
Infrastruktur:	<p>In Rottenburg ist die Infrastruktur entsprechend einer Großen Kreisstadt mit rd. 44.000 Einwohnern entsprechend gut.</p> <p>Es sind vorhanden: mehrere Kindergärten, mehrere Grund-, Real-, Gemeinschaftsschulen und mehrere Gymnasien, versch. Lebensmittel-Discounter, diverse Bäcker und Metzger, sowie zahlreiche Einzelhändler, Apotheken, Allgemeinärzte, Zahnärzte, Banken und Sparkassen, diverse Handwerksbetriebe und ein reges Vereinsleben.</p> <p>Der ÖPNV wird über Busse und die Bahn abgewickelt. Die straßenmäßige Anbindung an die Stadt Reutlingen und Tübingen, und im Weiteren an die Städte Böblingen, Sindelfingen und Stuttgart sind über die B 27, B 28 und A 81 sehr gut. Das große Gewerbe- und Industriegebiet in Rottenburg a.N. liegt östlich mit guter Anbindung an die A81.</p>

Weitere Einzelheiten zur Gemeinde können auch aus dem Internet, unter www.Rottenburg.de entnommen werden.

5. Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt nordöstlich des Stadtzentrums von Rottenburg am Neckar innerhalb eines Wohngebietes. Das Objekt wird von Norden her über die Hefelestraße erschlossen. Die Erschließungsstraße ist voll erschlossen mit einseitiger Beleuchtung und ohne Gehweg. In der Hefelestraße sind keine Parkbuchten vorhanden, jedoch in der Kottmannstraße gibt es straßenbegleitenden Stellplätze. Die offene Wohnbebauung und die Freiflächen im Süden gewähren dem Objekt eine gute Besonnung und Belichtung. Das Objektumfeld ist durch vergleichbare Wohnbebauung sowie teils durch Geschosswohnungsbau geprägt. Die Sülchenstraße, eine der Hauptzufahrtsstraßen zum Zentrum von Rottenburg verläuft parallel zur Hefelestraße. Der Busbahnhof liegt rd. 600 m westlich, das Stadtzentrum rd. 900 m südwestlich und ist je fußläufig gut erreichbar. Auch etliche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Wohnlage: mittel

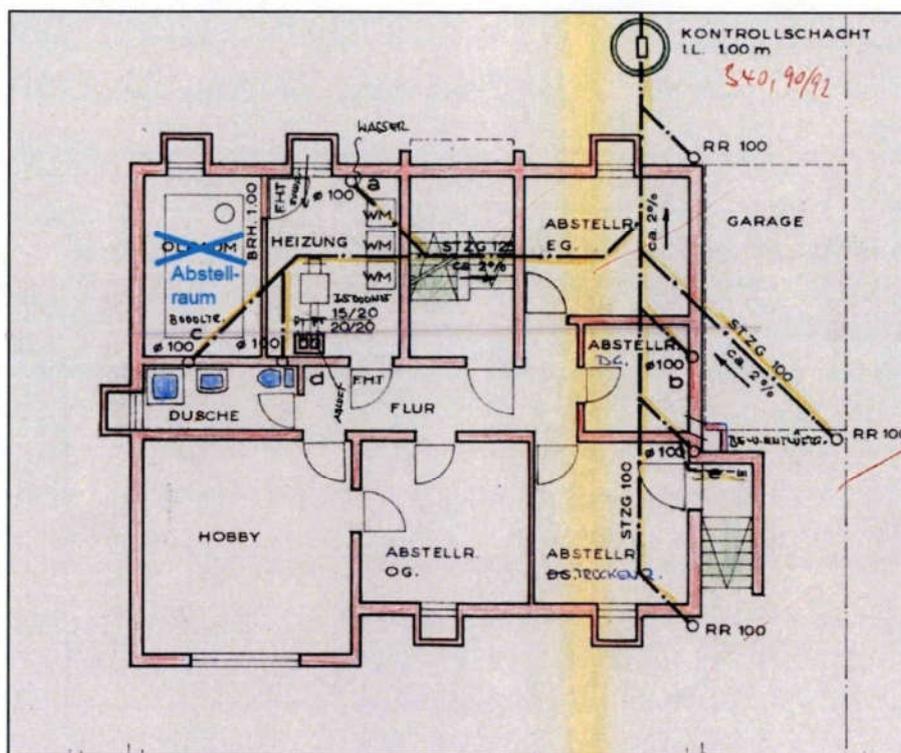
(Erläuterungen zur Abstufung der Lagebeschreibung: sehr gut – gut – mittel – schlecht – unzumutbar)

6. Umwelt- und Naturschutzaspekte

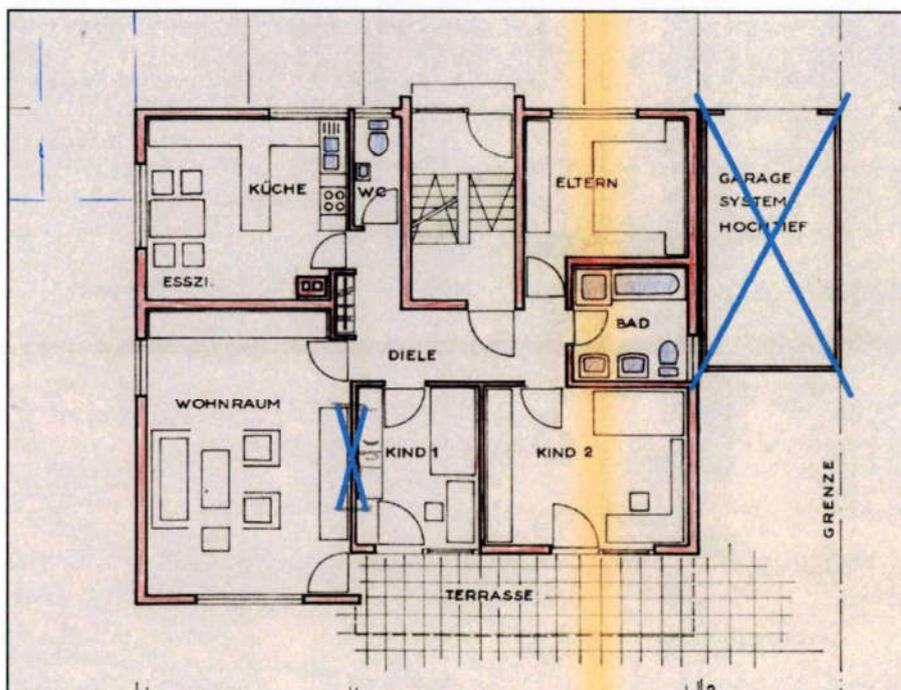
Das Grundstück befindet sich innerhalb des **Wasserschutzgebietes der Zone III und IIIA Kiebingen**, rechtsverbindlich seit 07.11.2007. Auswirkungen auf den Objektbestand oder eine mögliche wohnwirtschaftliche Nutzung gemäß den rechtlichen Vorgaben hat dies nicht und ist daher nicht wertrelevant.

Weitere wertrelevante Schutzgebiete wie beispielsweise ein Biotop, ein Natura 2000 Schutzgebiet etc. tangieren das Bewertungsobjekt nicht.

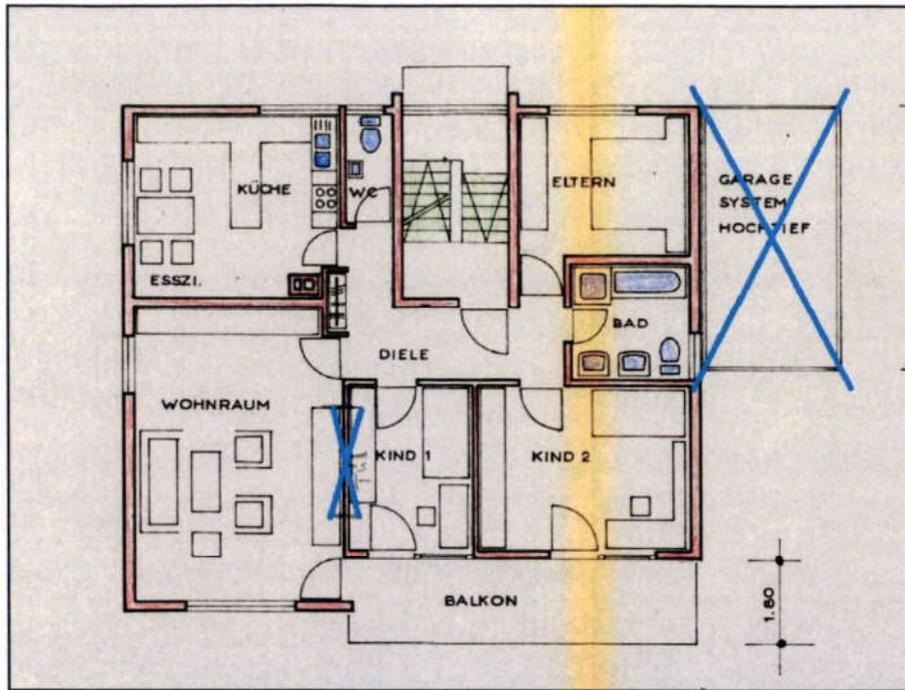
Die Blaeinträge in den nachfolgenden Plänen sind lediglich Skizzierungen zur Orientierung und entsprechen keiner Maß- oder Lagegenauigkeit.



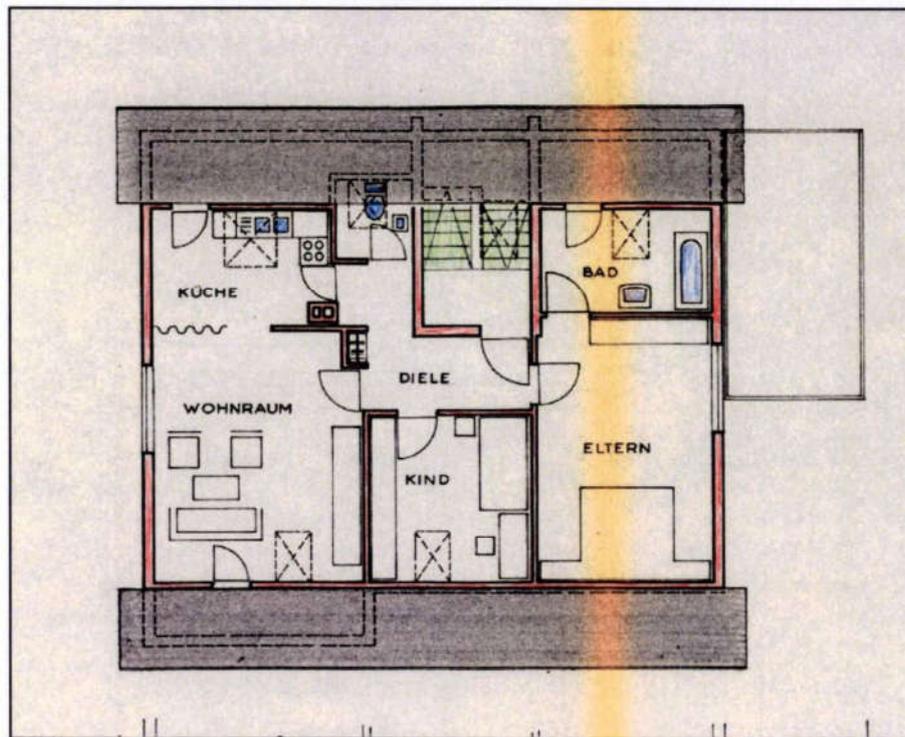
Untergeschoss



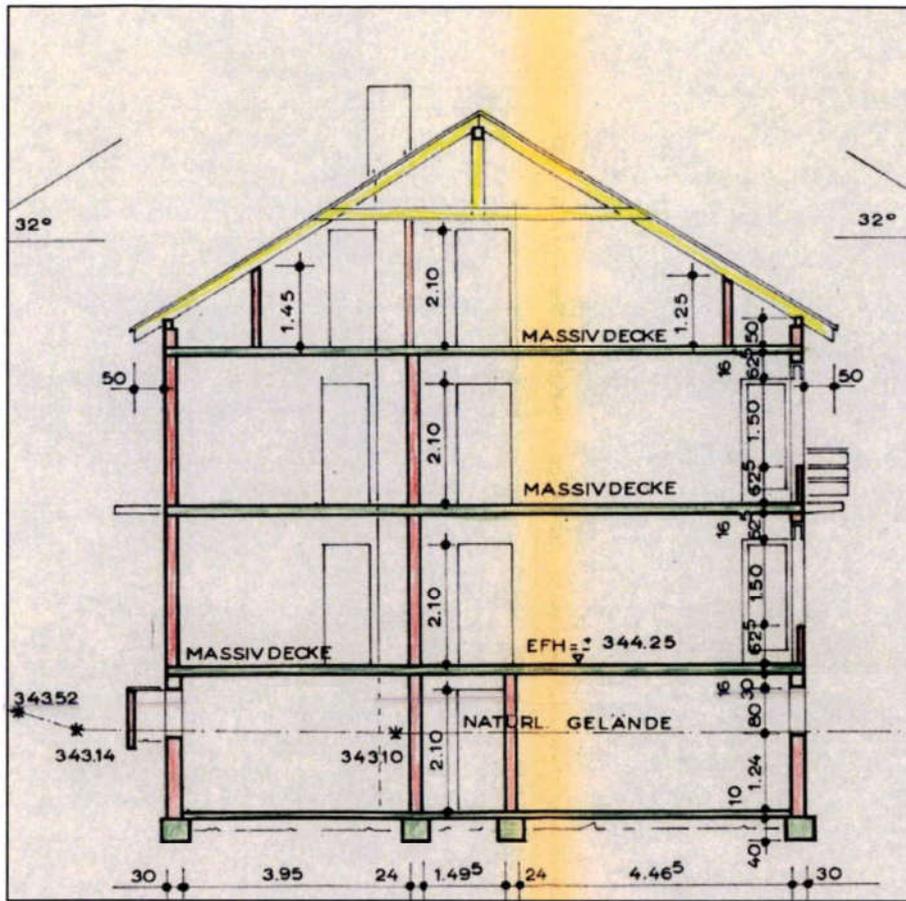
Erdgeschoss



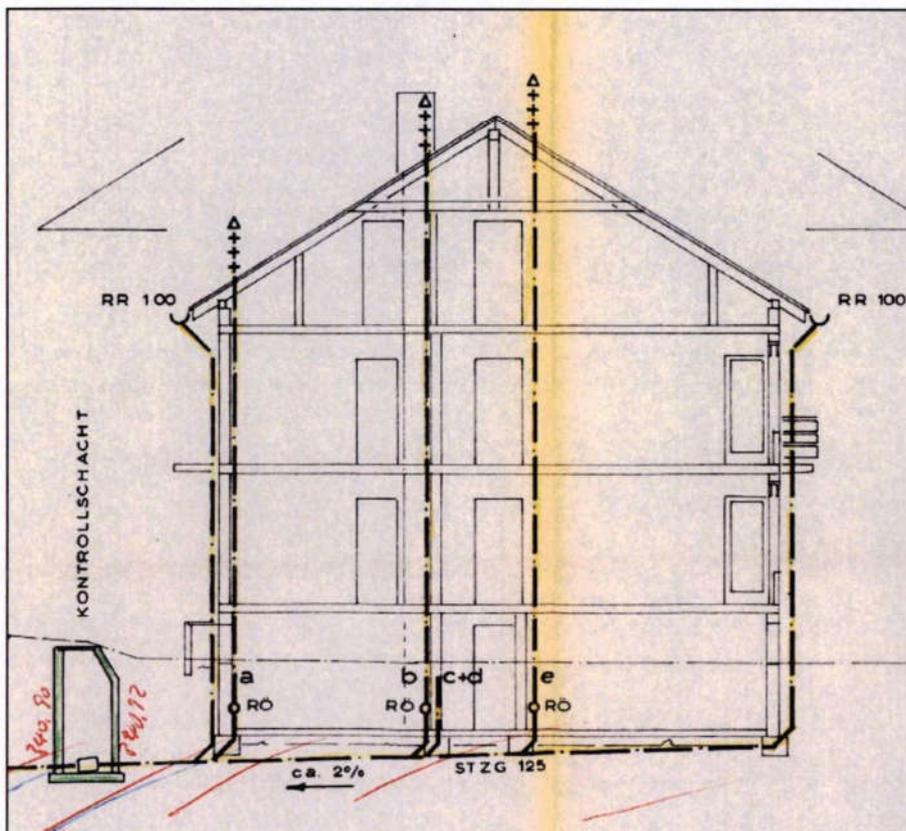
Obergeschoss



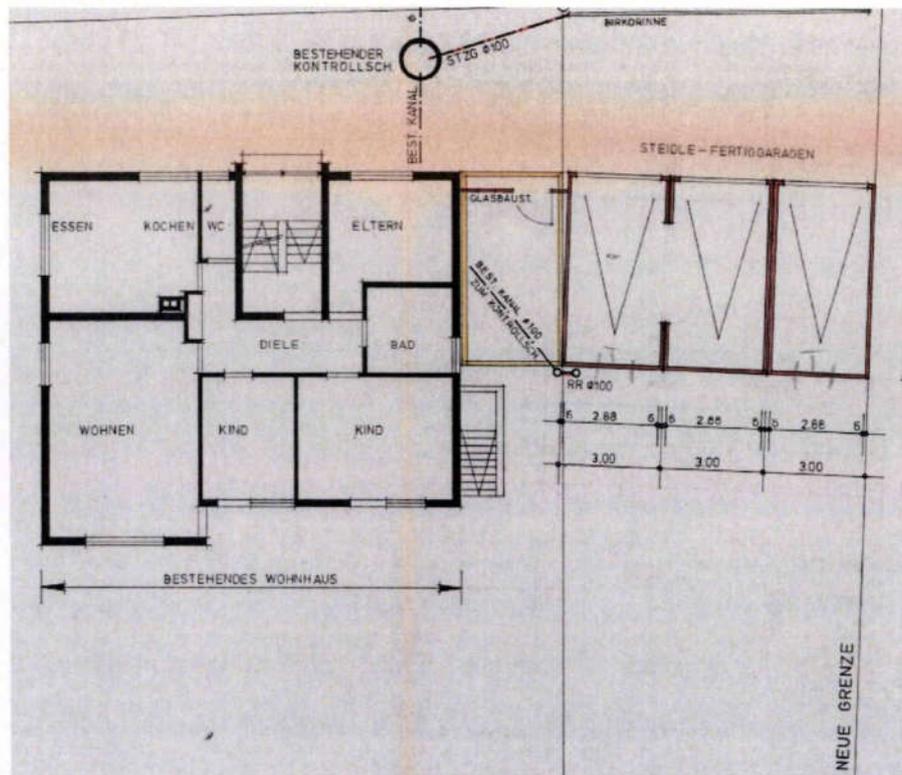
Dachgeschoss



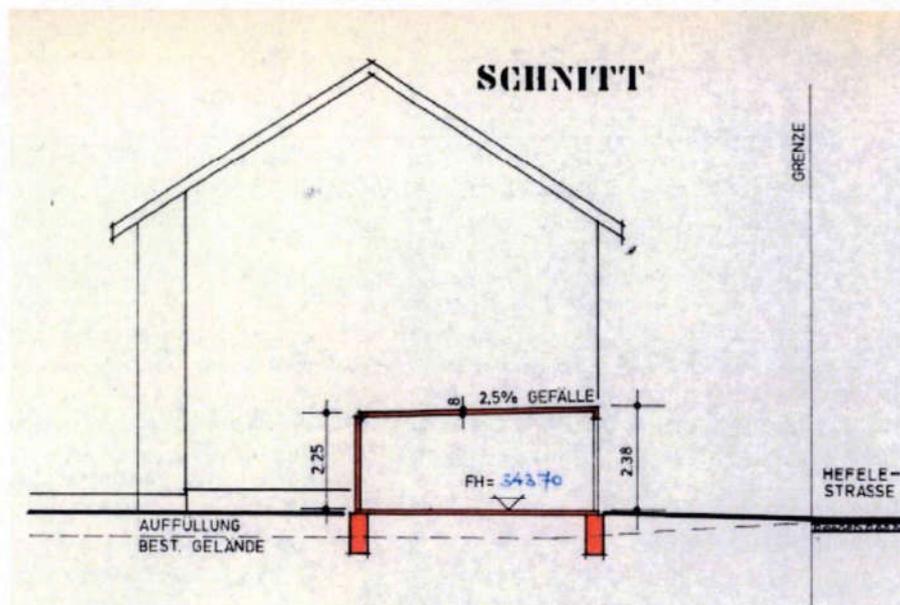
Schnitt



Schnitt 2



Garagen



Schnitt Garagen

15. Objektbeschreibung

In der nachfolgenden Kurz-Baubeschreibung wird die Ausstattung aufgrund des vorgefundenen Zustandes bei der Objektbesichtigung, den Objektunterlagen und den Angaben der Besichtigungsteilnehmer wiedergegeben. Hierbei wird die dominierende

Ausstattung beschrieben, Abweichungen können durchaus in Teilbereichen vorhanden sein, diese beeinflussen den Verkehrswert jedoch nicht.

Gebäude und Baujahre: - Dreifamilienhaus, Baujahr 1973 bis 1976.
- Drei Garagen, Baujahr 1977.

Zeitpunkt von Modernisierungen oder Umbauten: - 2001 Badezimmer im OG saniert.
- Wasserzähler eingebaut für separate Kalt- und Warmwasserabrechnung der einzelnen Stockwerke.
- 2013 Fassade nach Hagelschaden teils neu verputzt.
- 2021 Trinkwasserleitung zum OG wurde aufgrund eines Wasserschadens erneuert.
- 2022 wurde das Bad im EG wurde komplett saniert, einschließlich Wasser- und Abwasserleitungen.

Vermietung/Eigennutzung: - Die Wohnung im Erdgeschoss ist durch die Verfahrensbeteiligte, im Beschluss unter Nr. 2) genannt, gemäß ihren Angaben ohne Mietvertrag genutzt, sie befindet sich im Auszug und Räumung der Wohnung.

Die Wohnung im Obergeschoss ist vermietet, ein schriftlicher Mietvertrag ist vorliegend.

Eckdaten des Mietvertrages:

Mietgegenstand ist die Wohnung im Obergeschoss mit Garage.

Mietbeginn:	01.03.2022
Laufzeit:	auf unbestimmte Dauer mit gesetzlicher Kündigungsfrist.
Kaltmiete:	840 €/Monat für die Wohnung, entspricht 8,32 €/m ² Wfl.
Miete für Garage:	50 €/Monat.
Kautions:	1.680 €
Mietanpassung:	bislang keine.
Bewirtschaftungskosten:	trägt der Mieter.
Schönheitsreparaturen:	trägt der Mieter.

Die Wohnung im Dachgeschoss ist vermietet, ein schriftlicher Mietvertrag ist vorliegend.

Eckdaten des Mietvertrages:

Mietgegenstand ist die Wohnung im Dachgeschoss mit Garage/Stellplatz.

Mietbeginn:	01.03.2022
Laufzeit:	auf unbestimmte Dauer mit gesetzlicher Kündigungsfrist.
Kaltmiete:	630 €/Monat für die Wohnung, entspricht 6,24 €/m ² Wfl.
Miete für Garage:	50 €/Monat.
Kaution:	1.260 €
Mietanpassung:	bislang keine.
Bewirtschaftungskosten:	trägt der Mieter.
Schönheitsreparaturen:	trägt der Mieter.

Konzeption und konstruktive Merkmale des Dreifamilienhauses:

Wohngebäude erstellt als Dreifamilienhaus in Massivmauerwerksbauweise mit Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden.

In Anlehnung an die Normalherstellungskosten (NHK) 2010 entspricht diese Gebäudeart dem Typ 4.1, Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten.

Untergeschoss (UG):

Bodenbeläge:	Teils Glattstrichboden, teils PVC-Bodenbelag, teils Stragulabodenbelag, teils Spaltklinker, teils Estrichboden.
Wandbeläge:	Überwiegend verputzt und gestrichen, teils Mauerwerk verputzt, teils unverputzt, teils Stahlbetonwand verputzt, teils unverputzt, teils Raufaser, teils Fliesen, teils Kelleraußenwände mit Gipskarton beplankt, gespachtelt und gestrichen.
Deckenbeläge:	Überwiegend Stahlbetondecke gestrichen, teils verputzt und gestrichen, teils Raufaser.
Fenster:	Holzrahmen mit Zweifachverbundverglasung, teilweise als Kippfenster, teilweise im Lichtschacht.
Verschattung:	Überwiegend ohne Verschattung, teils manueller Rollladen.
Innenraumtüren:	Überwiegend Kunststofftüren in Stahlzarge, teils Stahltüre in Stahlzarge.
Außentür nach Osten:	Stahltür in Stahlzarge mit Einfachverriegelung und Zylinderschloss.
Geschosstreppe:	Kunststeintreppe mit Stahlgeländer.
Treppenhausbereich:	Kunststeinfliesenbelag, Wände verputzt, Decke Raufaser.

Beheizung: Teils Radiatorheizkörper, teils Plattenheizkörper mit Thermostatventil, überwiegend unbeheizt.

Sanitärausstattung: Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Dusche mit Duschtasse.

Heizungsanlage: Gaskessel Viessmann Vitola-biferral mit einem Weishauptbrenner gespeist über Erdgas und einem darunterliegenden Brauchwasserspeicher.

Installationen: Teils auf Putz, teils unter Putz.
Wasserverrohrung überwiegend auf Putz.
Heizungsverrohrung überwiegend isoliert und auf Putz.

Sonstiges: Im Hobbyraum Stahlgitter vor dem Fenster.
Im ehemaligen Öllagerraum gibt es einen Tresor. Der Schlüssel ist vorhanden.
Durch die mittleren Abstellräume im Süden und Osten laufen die Garten-Außenleitungen teils mit Abstellhahn. Eine davon (südseitig) ist den Angaben gemäß nicht mehr aktiv.
Nach der Hauptwasseruhr befindet sich eine BWT-Wasseraufbereitungsanlage.
Anschluss einer Telefonleitung, kein Glasfaseranschluss.

Besondere objektspezifische
Gebäude- und
Grundstücksmerkmale:

Keine.

Erdgeschoss (EG):

Bodenbeläge: Überwiegend Laminatbodenbelag, teils Stabparkettbodenbelag, teils Teppichboden.

Bodenbeläge Küche und Sanitärräume: Linoleumfliesen und Fliesen.

Wandbeläge: Raufaser, in Bad und Küche teilweise Fliesen.

Deckenbeläge: Raufaser.

Fenster: Überwiegend Holzrahmen mit Zweifachverbundverglasung, nur im Badezimmer Kunststoffrahmen mit Dreifachisolierverglasung mit Ornamentglas.
Innensimsen Jura-Marmor.

Verschattung: Überwiegend mechanische Rollläden, teils elektrische Rollläden.

Hauseingangstür:	Einfache Holzhaustüre mit Einfachverriegelung in leichter Ausführung mit Zylinderschloss, nebenstehend ein feststehendes Element mit Ornament-Drahtglas und drei Briefkästen.
Wohnungseingangstür:	Einfache Holztüre mit Einfachverriegelung durch Zylinderschloss jedoch ohne Schallex.
Innenraumtüren:	Holztüren in Holzargen teilweise mit Ornamentglasausschnitt.
Geschosstreppe:	Kunststeintreppe mit Stahlgeländer.
Treppenhausbereich:	Kunststeinfliesenbelag, Wände verputzt, Decke Raufaser.
Beheizung:	Überwiegend Radiatorheizkörper in Heizkörpernischen, im Bad Handtuchheizkörper und elektrische Fußbodentemperierung.
Sanitärausstattung WC:	Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschtisch mit Kaltwasseranschluss.
Sanitärausstattung Bad:	Badewanne, Dusche (bislang ohne Duschtrennung), wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Badmöbeln (Badmöbel im Eigentum der Bewohnerin).
Installationen:	Unter Putz.
Sonstiges:	Die Kücheneinrichtung gehört der Bewohnerin und somit <u>nicht</u> zum Gebäude. Klingelanlage mit Gegensprechanlage.
Besondere objektspezifische Gebäude- und Grundstücksmerkmale:	Keine.
Obergeschoss (OG):	
Bodenbeläge:	Überwiegend Vinylboden, teils Laminat, teils Fertigparkettboden, teils Stabparkettboden.
Bodenbeläge Küche und Sanitärräume:	Vinylbodenbelag und Fliesen.
Wandbeläge:	Raufaser, in Bad und Küche teilweise Fliesen.
Deckenbeläge:	Überwiegend Raufaser, teils glatt gespachtelt und gestrichen.
Fenster:	Holzrahmen mit Zweifachverbundverglasung, teilweise mit Ornamentglas. Innensimsen Jura-Marmor.

Verschattung:	Überwiegend mechanische Rollläden, vereinzelt elektrische Rollläden.
Wohnungseingangstür:	Einfache Wohnungseingangstüre, leichte Ausführung, Holztür in Holzarge, Einfachverriegelung ohne Schalllex.
Innenraumtüren:	Holztüren in Holzargen teilweise mit Ornamentglasausschnitt.
Geschosstreppe:	Kunststeintreppe mit Stahlgeländer.
Treppenhausbereich:	Kunststeinfliesenbelag, Wände verputzt, Decke Raufaser.
Beheizung:	Radiatorheizkörper mit Thermostatventil überwiegend in Heizkörpernischen, im WC-Plattenheizkörper mit Thermostatventil, im Bad ein Handtuchheizkörper.
Sanitärausstattung WC:	Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss.
Sanitärausstattung Bad:	Wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Badezimmermöbel, Wanne, Duschwanne vorne abgerundet.
Balkon:	Spaltklinkerbodenbelag, Stahlgeländer mit Brettschalung,
Installationen:	Unter Putz.
Sonstiges:	Klingelanlage mit Gegensprechanlage. Durchgang von Wohnzimmer zu Kinderzimmer ist durch eine Holzkonstruktion geschlossen, diese ist als Regal ausgebildet.
Besondere objektspezifische Gebäude- und Grundstücksmerkmale:	Keine

Dachgeschoss (DG):

Bodenbeläge:	Überwiegend Vinylbodenbelag, teils Stabparkettbodenbelag.
Bodenbeläge Küche und Sanitärräume:	Vinylbodenbelag und Spaltklinkerboden.
Wandbeläge:	Raufaser, in Bad und Küche teilweise Fliesen.
Deckenbeläge:	Raufaser.
Fenster:	Überwiegend Kunststoff-Dachflächenfenster mit Zweifachisolierverglasung, Giebfenster Holzrahmen mit Zweifachverbundverglasung aus Baujahrszeit,

	Fenster im Treppenhaus Holzrahmen mit Zweifachverbundverglasung, beide zum Öffnen, eines davon mit Kippfunktion.
	Innensimsen Jura-Marmor.
Verschattung:	Giebelfenster mit mechanischen Rollläden.
Wohnungseingangstür:	Einfache Wohnungseingangstüre mit Zylinderschloss, Einfachverriegelung, leichte Ausführung, ohne Schallex.
Innenraumtüren:	Holz-Standardtüren in Holzzargen aus Altbestand, teilweise mit Ornamentglasausschnitt.
Geschosstreppe:	Kunststeintreppe mit Stahlgeländer.
Treppenhausbereich:	Kunststeinfliesenbelag, Wände verputzt, Decke Raufaser.
Beheizung:	Überwiegend Radiatorheizkörper mit Thermostatventil, teils Plattenheizkörper mit Thermostatventil.
Sanitärausstattung WC:	Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss.
Sanitärausstattung Bad:	Wanne, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss.
Installationen:	Unter Putz geführt.
Sonstiges:	Klingelanlage mit Gegensprechanlage. Abseitenwände sind zugänglich.
Besondere objektspezifische Gebäude- und Grundstücksmerkmale:	Keine.
Spitzboden:	
Ausstattung:	Zugang über eine Holzauszugsleiter. Bretterboden. Dach mit alukaschierter Mineralwolle bis zum First gedämmt. Giebelseitig jeweils eine Zwangsbelüftung, mit Gittern verschlossen. Ständer für Antennenanlage im westlichen Dachbereich. Gebälk augenscheinlich in gutem Zustand, keine Fraßspuren ersichtlich.
Sonstige technische Ausstattung:	Keine.
Besondere objektspezifische	

Gebäude- und
Grundstücksmerkmale: Keine.

Außenbesichtigung:

Fassade: Verputzt und gestrichen.
Dach: Betondachsteine.
Flaschnerarbeiten: Dachrinnen, Fallrohre und Kaminverwahrung in Kupfer.
Sonstiges: Kein Glasfaseranschluss im Gebäude.
Aluminium-Außensimsen.
Links vom Hauszugang ist der Kontrollschacht.
Kelleraußenabgang mit Betonblockstufen, Stahlhandlauf, in
der Sohle des Kellerabgangs ein Ablauf.

Besondere objektspezifische

Gebäude- und
Grundstücksmerkmale: Keine.

Besonderheiten: Einvernehmliche Information der Besichtigungsteilnehmer:
Das im Garten stehende Trampolin sowie das kleine
Gartenhäuschen an der Südwestecke des Gartens sind im
Mietereigentum.

Konzeption und konstruktive Merkmale der drei Garagen:

Drei Garagen erstellt als drei Einzelfertigaragen im Verbund.
In Anlehnung an die Normalherstellungskosten (NHK) 2010
entspricht diese Gebäudeart dem Typ 14.1,
Einzelgaragen/Mehrfachgaragen.

Garage links: Fertiggarage mit Blechgaragentor mechanisch, rückseitig
eine Tür, Elektroinstallation und Zwangsbelüftung vorhanden.

Garage Mitte: Fertiggarage mit Blechgaragentor, elektrischer Torantrieb,
Elektroinstallation vorhanden, Zwangsbelüftung provisorisch
verschlossen, Mittelwand zur rechten Garage mit
Gipskartonwand in Leichtbauweise verschlossen.

Garage rechts: Fertiggarage mit Blechgaragentor, elektrischer Torantrieb,
rückseitig eine Tür, Elektroinstallation vorhanden,
Zwangsbelüftung auf der Rückseite.

Sonstige technische

Ausstattung: Keine.

Besondere objektspezifische

Gebäude- und

Grundstücksmerkmale: Keine.

Außenbesichtigung Garagen:

Außentüren: Kunststoff.

Fassade: verputzt und gestrichen.

Dach: Flachdach mit Kiesdach.

Flaschnerarbeiten: Zinkblech.

Sonstige technische

Ausstattung: Keine.

Besondere objektspezifische

Gebäude- und

Grundstücksmerkmale: Keine.

Die eventuell vorhandene Kücheneinrichtung sowie sonstige Einrichtungsgegenstände sind Zubehör und kein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks und werden daher in dieser Bewertung nicht berücksichtigt.

Eventuell anstehende Nachrüstungen am Gebäude und der Haustechnik entsprechend des GEG (Gebäudeenergiegesetz) unter der Prämisse des Objektverkaufs sind bei einer Investitionsrechnung zu berücksichtigen und gegebenenfalls ist eine Wertkorrektur vorzunehmen. Diese eventuellen Kosten müssen von Sonderfachleuten für dieses Spezialgebiet ermittelt werden. Es wird unterstellt, dass das Wohngebäude den aktuellen Anforderungen des GEG nicht entspricht. Ein Energieausweis wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt.

18. Wohnflächen

Die nachfolgenden Flächenangaben wurde eigenermittelt, anschließend plausibilisiert und in der für diese Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit für in Ordnung befunden. Die Flächenberechnungen dienen ausschließlich dieser Wertermittlung. Für andere Zwecke ist die Nutzung dieser Angaben ausdrücklich nicht zulässig.

Gebäude/ Geschoss/ Raum	Länge "a"	x	Länge "b"	x Faktor =	Wohnfläche
Wohnhaus EG					Wohnen
Küche	2,360 m	x	4,010 m	x 1,00 =	9,46 m ²
- Kamin	0,650 m	x	0,450 m	x -1,00 =	-0,29 m ²
- Ecke	0,700 m	x	0,400 m	x -1,00 =	-0,28 m ²
Esszimmer	2,040 m	x	4,010 m	x 1,00 =	8,18 m ²
Wohnen	4,470 m	x	6,260 m	x 1,00 =	27,98 m ²
- Ecke	0,700 m	x	0,400 m	x -1,00 =	-0,28 m ²
Kind 1	2,700 m	x	3,530 m	x 1,00 =	9,53 m ²
Kind 2	4,510 m	x	3,530 m	x 1,00 =	15,92 m ²
Eltern	3,020 m	x	3,630 m	x 1,00 =	10,96 m ²
Bad	2,500 m	x	2,500 m	x 1,00 =	6,25 m ²
WC	1,010 m	x	2,300 m	x 1,00 =	2,32 m ²
Diele	2,740 m	x	1,500 m	x 1,00 =	4,11 m ²
+	2,700 m	x	1,000 m	x 1,00 =	2,70 m ²
+	3,300 m	x	1,150 m	x 1,00 =	3,80 m ²
Terrasse	8,000 m	x	2,000 m	x 0,25 =	4,00 m ²
Summe Fläche Erdgeschoss					104,37 m² Wfl.
			- 3 % Putz		-3,13 m² Wfl.
			Wohnfläche im EG		101,23 m² Wfl.

Gebäude/ Geschoss/ Raum	Länge "a"	x	Länge "b"	x Faktor =	Wohnfläche
Wohnhaus OG					Wohnen
Küche	2,360 m	x	4,010 m	x 1,00 =	9,46 m ²
- Kamin	0,650 m	x	0,450 m	x -1,00 =	-0,29 m ²
- Ecke	0,700 m	x	0,400 m	x -1,00 =	-0,28 m ²
Esszimmer	2,040 m	x	4,010 m	x 1,00 =	8,18 m ²
Wohnen	4,470 m	x	6,260 m	x 1,00 =	27,98 m ²
- Ecke	0,700 m	x	0,400 m	x -1,00 =	-0,28 m ²
Kind 1	2,700 m	x	3,530 m	x 1,00 =	9,53 m ²
Kind 2	4,510 m	x	3,530 m	x 1,00 =	15,92 m ²
Eltern	3,020 m	x	3,630 m	x 1,00 =	10,96 m ²
Bad	2,500 m	x	2,500 m	x 1,00 =	6,25 m ²
WC	1,010 m	x	2,300 m	x 1,00 =	2,32 m ²
Diele	2,740 m	x	1,500 m	x 1,00 =	4,11 m ²
+	2,700 m	x	1,000 m	x 1,00 =	2,70 m ²
+	3,300 m	x	1,150 m	x 1,00 =	3,80 m ²
Balkon	7,400 m	x	1,800 m	x 0,25 =	3,33 m ²
Summe Fläche Obergeschoss					103,70 m² Wfl.
- 3 % Putz					-3,11 m² Wfl.
Wohnfläche im OG					100,58 m² Wfl.

Gebäude/ Geschoss/ Raum	Länge "a"	x	Länge "b"	x Faktor =	Wohnfläche
Wohnhaus DG					Wohnen
Küche	3,810 m	x	2,610 m	x 1,00 =	9,94 m ²
- Kamin	0,700 m	x	0,400 m	x -1,00 =	-0,28 m ²
Wohnen	4,475 m	x	4,100 m	x 1,00 =	18,35 m ²
- Ecke	0,700 m	x	0,400 m	x -1,00 =	-0,28 m ²
Kind	3,330 m	x	2,250 m	x 1,00 =	7,49 m ²
Eltern	3,860 m	x	4,300 m	x 1,00 =	16,60 m ²
Bad	3,635 m	x	2,200 m	x 1,00 =	8,00 m ²
WC	1,600 m	x	1,050 m	x 1,00 =	1,68 m ²
Diele	3,500 m	x	1,500 m	x 1,00 =	5,25 m ²
+	1,600 m	x	0,000 m	x 1,00 =	0,00 m ²
Summe Fläche Dachgeschoss					66,75 m² Wfl.
- 3 % Putz					-2,00 m² Wfl.
Wohnfläche im DG					64,75 m² Wfl.