

ANHANG – Nr. 3

Berechnungen Wohnflächen und Gebäudegrundflächen

**Berechnung der Wohnfläche**

**Gebäude:** Wohnhaus, Hochstraße 5, 65620 Waldbrunn-Lahr  
**Mieteinheit:** Wohnnutzung DG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (27.06.2024)  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- nach WoFIV  
 DIN 283  
 DIN 277

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Zimmer	1	-	Dachschräge	1,00	2,040	0,000	0,980	0,000	2,00	0,50	-1,00	13,03	
2	Zimmer	1	+		1,00	4,200	0,000	3,340	0,000	14,03	1,00	14,03	13,03	
3	kleines Zimmer (gef. Raum)	2	-	Dachschräge	1,00	2,110	0,000	0,980	0,000	2,07	0,50	-1,03	14,03	
4	kleines Zimmer (gef. Raum)	2	-		1,00	0,430	0,000	0,290	0,000	0,12	1,00	-0,12	14,03	
5	kleines Zimmer (gef. Raum)	2	+		1,00	4,170	0,000	3,640	0,000	15,18	1,00	15,18	14,03	
6	Schlafzimmer (Durchg.raum)	3	-	Dachschräge	1,00	2,110	0,000	0,980	0,000	2,07	0,50	-1,03	13,11	
7	Schlafzimmer (Durchg.raum)	3	+		1,00	4,170	0,000	3,390	0,000	14,14	1,00	14,14	13,11	
8	Duschbad	4	-		1,00	0,490	0,000	0,270	0,000	0,13	1,00	-0,13	3,28	
9	Duschbad	4	+		1,00	2,020	0,000	1,690	0,000	3,41	1,00	3,41	3,28	
10	Balkon	5	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	2,090	0,000	1,190	0,000	2,49	0,25	0,62	0,62	
11	Flur	6	-	Dachschräge	1,00	0,960	0,000	0,480	0,000	0,46	0,50	-0,23	5,76	
12	Flur	6	+		1,00	4,160	0,000	1,440	0,000	5,99	1,00	5,99	5,76	
<b>Summe Wohnfläche Dachgeschoss</b>												<b>49,83</b>	<b>m²</b>	
<b>Summe Wohnfläche Gebäude</b>												<b>103,70</b>	<b>m²</b>	

## Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Wohnhaus, Hochstraße 5, 65620 Waldbrunn-Lahr  
**Mieteinheit:** Wohnnutzung EG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (27.06.2024)  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- nach WoFIV  
 DIN 283  
 DIN 277

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Zwischenpodest	1	+		1,00	2,810	0,000	0,880	0,000	2,47	1,00	2,47	2,47	
2	Schlafzimmer	2	+		1,00	3,990	0,000	3,210	0,000	12,81	1,00	12,81	12,81	
3	Wohnzimmer	3	-		1,00	0,440	0,000	0,410	0,000	0,18	1,00	-0,18	14,44	
4	Wohnzimmer	3	+		1,00	4,040	0,000	3,620	0,000	14,62	1,00	14,62	14,44	
5	Küche	4	+		1,00	4,020	0,000	3,350	0,000	13,47	1,00	13,47	13,47	
6	Bad	5	-		1,00	0,220	0,000	0,150	0,000	0,03	1,00	-0,03	3,19	
7	Bad	5	-		1,00	0,540	0,000	0,350	0,000	0,19	1,00	-0,19	3,19	
8	Bad	5	+		1,00	2,040	0,000	1,670	0,000	3,41	1,00	3,41	3,19	
9	Flur	6	+		1,00	2,870	0,000	1,420	0,000	4,08	1,00	4,08	5,41	
10	Flur	6	+		1,00	1,180	0,000	1,130	0,000	1,33	1,00	1,33	5,41	
11	Windfang	7	+		1,00	2,100	0,000	0,990	0,000	2,08	1,00	2,08	2,08	

Summe Wohnfläche Erdgeschoss **53,87 m<sup>2</sup>**  
Summe Wohnfläche Gebäude **103,70 m<sup>2</sup>**

### Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

**Gebäude:** Wohnhaus, Hochstraße 5, 65620 Waldbrunn-Lahr

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  Rohbaumaßen  Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von  örtlichem Aufmaß  Bauzeichnungen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG	+	1,00	9,000	7,800	a oder b	70,20				
2	EG	+	1,00	9,000	7,800	a oder b	70,20				
3	KG	+	1,00	9,000	7,800	a oder b	70,20				
<b>Summe</b>							<b>210,60</b>				<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt</b>							<b>210,60</b>				<b>m<sup>2</sup></b>

### Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

**Gebäude:** Scheune, Hochstraße, 65620 Waldbrunn-Lahr

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

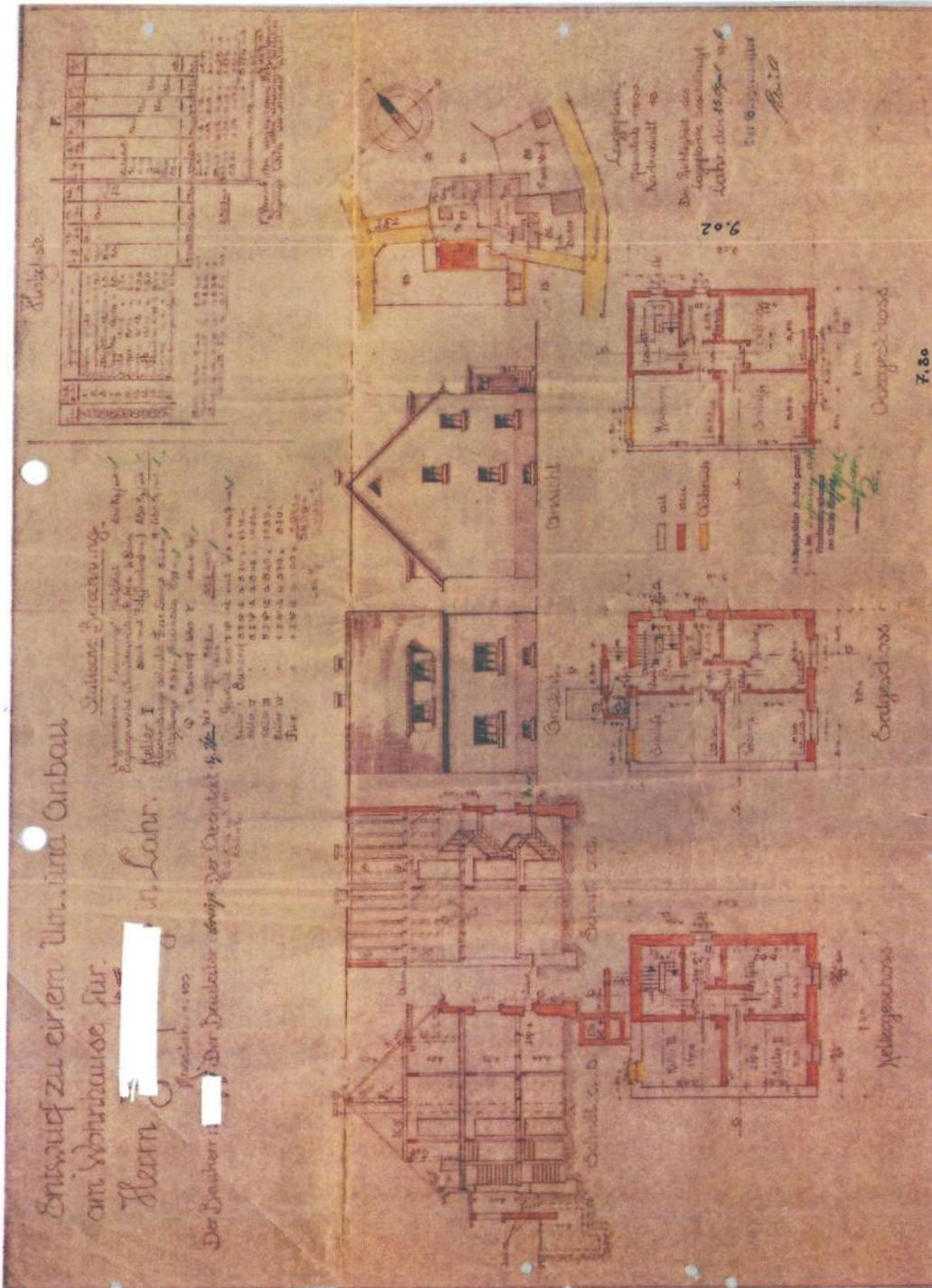
auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	7,000	4,800	a oder b	33,60				
<b>Summe</b>							<b>33,60</b>				<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt</b>							<b>33,60</b>				<b>m<sup>2</sup></b>

ANHANG – Nr. 4

Kopien aus der Bauakte



Zeichnung zu einem Stall u. Geräteraum  
fur Herr [redacted] in Lahr  
Hochstr. 5  
Lahr im Januar 1953

M. 4:100

Bauaufsichtlich geprüft  
Limburg, den 26./2. 1953  
Der Vorstand des Staatsbauamts  
[Signature]

Stat. Berechnung der Kappenträger  
Freitragende Länge = 3,35 m  
Nützlänge = 3,50 m  
Feldbreite = 4,08 m  
Eigengewicht + Nützlast = 666 kg/m<sup>2</sup>  
 $W_x = \frac{g \cdot l^2}{8 \cdot K} = \frac{603 \cdot 600 \cdot 600 \cdot 3,50^2}{8 \cdot 14} = 709 \text{ cm}^4$   
geprüft I.R. 19  $W_x = 84,9 \text{ cm}^4$

In statischer Hinsicht geprüft  
Limburg, den 26./2. 1953  
Hochstr. 5  
Der Vorstand des Staatsbauamts  
[Signature]  
Abzeichnung  
vom amtl. Lageplan  
M. 1:500

Gemarkung Lahr, Flächkarte 18  
Flächen 22, 18, 25, 23, 21, 20  
= 20  
= 79  
= 89

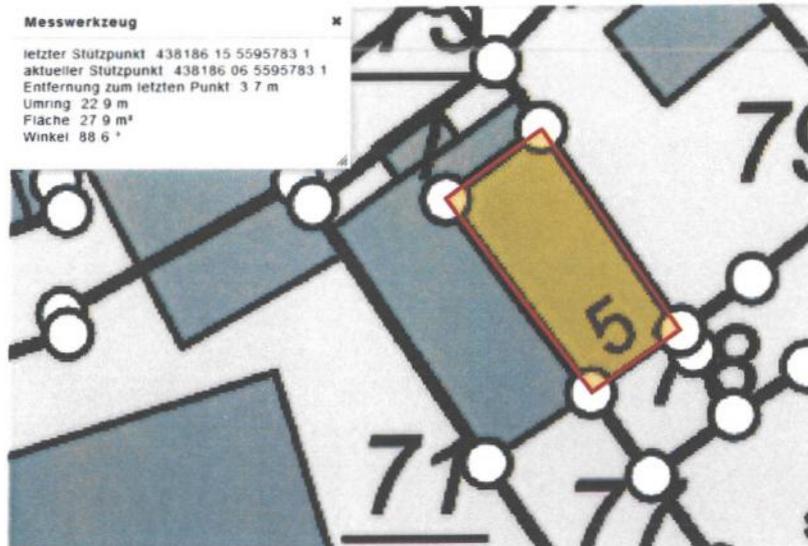
Gründris  
Hofansicht  
Schnitt A-B  
Giebelansicht  
Jahresgröße Perimeter

Falls von den gezeichneten Zeichnungen ohne besondere vorherige Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde abgeändert werden, werden die Bauherren und der Verordnungsgeber nach § 367 des Reichsstrafgesetzbuches bestraft.

Vermerk  
Kopie der Zeichnung  
für Herrn [redacted]  
zum Aufstellen der Baugenehmigung  
Bel. Nr. 4/53

ANHANG – Nr. 5

Berechnungen zum Überbau



Überbaute Fläche rd. 28 m<sup>2</sup>

Überbau - begünstigtes Grundstück

Seite 1

**Bodenwert des durch Überbau begünstigten Grundstücks**

<b>Begünstigtes Grundstück: 65620 Waldbrunn-Lahr (Flurstück 77)</b>	
Gemarkung:	Lahr
Flur:	18
Flurstück(e):	77
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> ):	74
Wertermittlungstichtag:	27.06.2024
<b>1. Bodenwert des unbelasteten Grundstücks</b>	
1.1 Bodenwert zum Wertermittlungstichtag (€/m <sup>2</sup> ):	60,00
1.2 Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> ):	74,00
<b>Bodenwert (€):</b> <i>[Bodenwert pro m<sup>2</sup> x Grundstücksgröße]</i>	<b>4.440,00</b>
<b>2. Bodenwerterhöhung aufgrund erhöhter Nutzbarkeit</b>	
<b>2a) Werterhöhung aufgrund zusätzlicher Nutzung der überbauten Grundstücksfläche</b>	
2a-1 Angemessener (Erbbau) Zinssatz (%):	4,50
2a-2 Überbaute (oder zusätzlich nutzbare) Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> ):	28,00
2a-3 Restnutzungsdauer des überbauten Gebäude(teil)s (Jahre):	20,00
2a-4 Kapitalisierungszinssatz (%):	2,50
2a-5 Jährlich nachschüssiger Zeitrentenbarwertfaktor:	15,589165
2a-6 Korrekturfaktor wegen <u>jährlich vorschüssiger</u> Zahlungsweise:	1,025
<b>Werterhöhung 2a) (€):</b> <i>[1.1 x 2a-1 x 2a-2 x 2a-5 x 2a-6]</i>	<b>1208,00</b>
<b>2b) Werterhöhung des begünstigten Grundstücks</b>	
<b>2b.1) Werterhöhung durch Vergrößerung der GFZ des begünstigten Grundstücks</b>	
2b.1-1 GFZ (zulässig):	0,8
2b.1-2 GFZ-Koeffizient 1:	0,88
2b.1-3 GFZ (möglich):	1,93
2b.1-4 GFZ-Koeffizient 2:	1,54
2b.1-5 Bodenwert(€/m <sup>2</sup> ) bei GFZ 1,04:	105,00
<b>Werterhöhung 2b1) (€)</b> <i>[1.2 x (1.1 ./ 2b1.-5)]</i>	<b>3.330,00</b>
<b>2b.2) Umrechnung der Werterhöhung unter 2b.1) auf die Dauer der Überbauung</b>	
2b2.-1 Prozentsatz (als Dezimalzahl)	0,045
2b2.-2 Ewiger Rentenbarwertfaktor (jährlich nachschüssig):	22,2222
<b>2b2. Werterhöhung (€):</b> <i>[Wert 2b1 : 2b2.-2 x 2a-5]</i>	<b>2.336,04</b>

Überbau - begünstigtes Grundstück

Seite 2

<b>3. Barwert der Überbaurente nach §912 BGB</b>	
3 -1 Überbaurente (€/ Jahr):	23,52
3 -2 Kapitalisierungsdauer (Jahre):	20,00
3 -4 Kapitalisierungszinssatz (%):	2,50
3 -5 Jährlich nachschüssiger Zeitrentenbarwertfaktor:	15,589165
3 -6 Korrekturfaktor wegen jährlich vorschüssiger Zahlungsweise:	1,025
<b>Barwert der Überbaurente(€):</b> $[3 -1 \times 3 -5 \times 3 -6]$	<b>375,75</b>
<b>4. Bodenwert des begünstigten Grundstücks</b>	
4 -1 Unbelasteter Bodenwert (€): <i>[von 1]</i>	4.440,00
4 -2 Bodenwerterhöhung aufgrund Nutzungsverbesserungen (€) <small>[Wert 2a + Wert 2b2]</small>	3.544,04
4 -3 Barwert der Überbaurente (€) <i>[von 3]</i>	./.
<b>Begünstigter Bodenwert (€)</b> $[4-1 ./ 4-2 + 4-3]$	7.608,29
Werterhöhung durch Überbau	3.168,29
	<b>rd. 3.200,00</b>

Überbau - belastetes Grundstück

Seite 1

**Bodenwert des mit einem Überbau belasteten Grundstücks**

<b>Überbautes Grundstück: 65620 Waldbrunn-Lahr (Flurstück 78)</b>	
Gemarkung:	Lahr
Flur:	18
Flurstück(e):	78
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> ):	39
Wertermittlungsstichtag:	27.06.2024
<b>1. Bodenwert des unbelasteten Grundstücks</b>	
1.1 Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag (€/m <sup>2</sup> ):	60,00
1.2 Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> ):	39,00
<b>Bodenwert (€):</b> <i>[Bodenwert pro m<sup>2</sup> x Grundstücksgröße]</i>	<b>2.340,00</b>
<b>2. Bodenwertminderung aufgrund eingeschränkter Nutzbarkeit</b>	
<b>2a) Wertminderung wegen entgangener Nutzung der überbauten Grundstücksfläche</b>	
2a-1 Angemessener (Erbbau) Zinssatz (%):	4,50
2a-2 Überbaute (vom Eigentümer nicht mehr nutzbare) Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> ):	28,00
2a-3 Restnutzungsdauer des überbauten Gebäude(teil)s (Jahre):	20,00
2a-4 Kapitalisierungszinssatz (%):	2,50
2a-5 Jährlich nachschüssiger Zeitrentenbarwertfaktor:	15,589165
2a-6 Korrekturfaktor wegen jährlich vorschüssiger Zahlungsweise:	1,025
<b>Wertminderung 2a) (€):</b> <i>[1.1 x 2a-1 x 2a-2 x 2a-5 x 2a-6]</i>	<b>1208,00</b>
<b>2b) Wertminderung des Restgrundstücks</b>	
<b>2b.1) Wertminderung durch Reduzierung der GFZ des Restgrundstücks</b>	
2b.1-1 GFZ (zulässig):	0,8
2b.1-2 GFZ-Koeffizient 1:	0,88
2b.1-3 GFZ (möglich):	0,00
2b.1-4 GFZ-Koeffizient 2:	0,00
2b.1-5 Bodenwert(€/m <sup>2</sup> ) bei GFZ 0,71:	0,00
<b>Wertminderung 2b1) (€)</b> <i>[1.2 x (1.1 ./ 2b1.-5)]</i>	<b>2.340,00</b>
<b>2b.2) Umrechnung der Wertminderung unter 2b.1) auf die Dauer der Überbauung</b>	
2b2.-1 Prozentsatz (als Dezimalzahl)	0,045
2b2.-2 Ewiger Rentenbarwertfaktor (jährlich nachschüssig):	22,2222
<b>2b2. Wertminderung (€):</b> <i>[Wert 2b1 : 2b2.-2 x 2a-5]</i>	<b>1.641,54</b>

Überbau - belastetes Grundstück

Seite 2

<b>3. Barwert der Überbaurente nach §912 BGB</b>		
3 -1 Überbaurente (€/ Jahr):		23,52
3 -2 Kapitalisierungsdauer (Jahre):		20,00
3 -4 Kapitalisierungzinssatz (%):		2,50
3 -5 Jährlich nachschüssiger Zeitrentenbarwertfaktor:		15,589165
3 -6 Korrekturfaktor wegen jährlich vorschüssiger Zahlungsweise:		1,025
<b>Barwert der Überbaurente(€):</b> $[3-1 \times 3-5 \times 3-6]$		<b>375,75</b>
<b>4. Bodenwert des belasteten Grundstücks</b>		
4 -1 Unbelasteter Bodenwert (€): <i>[von 1]</i>		2.340,00
4 -2 Bodenwertminderung aufgrund Nutzungseinschränkungen (€) <small>[Wert 2a + Wert 2b2]</small>	-	2.849,54
4 -3 Barwert der Überbaurente (€) <i>[von 3]</i>	+	375,75
<b>Belasteter Bodenwert (€)</b> $[4-1 \text{ ./. } 4-2 + 4-3]$		-133,79
Wertminderung durch Überbau		2.473,79
	<b>rd.</b>	<b>2.500,00</b>

Überbaurente

Seite 1

**Ermittlung der Überbaurente nach § 912 BGB**

Überbautes Grundstück in :	65620 Waldbrunn-Lahr, Hochstraße 5
Flur:	18
Flurstück(e):	78
Grundstücksgröße:	39,00 m <sup>2</sup>
Datum des Überbaus:	1947
Stichtag der Ermittlung der Überbaurente:	27.06.2024

**1. Ermittlung der (Teil)Überbaurente zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung aus der Verzinsung der überbauten Fläche wegen entgangener Nutzung**

1.1 Bodenwert zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung (€/m <sup>2</sup> ):	8,00
1.2 Angemessener (Erbbau) Zinssatz (%):	4,50
1.3 überbaute (oder vom Eigentümer nicht mehr nutzbare) Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> ):	rd. 28 m <sup>2</sup>
<b>(Teil) Überbaurente (€/Jahr)</b>	<b>10,08 €/Jahr</b>

**2. Ermittlung der (Teil) Überbaurente zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung aus der Wertminderung des Restgrundstücks**

<b>2a Wertminderung durch Reduzierung der GFZ des Restgrundstücks</b>		
2a-1 GFZ (zulässig)	0,80	
2a-2 GFZ-Koeffizient 1	0,88	
2a-3 GFZ (möglich)	0,00	
2a-4 GFZ-Koeffizient 2	0,00	
2a-5 Bodenwert (€/m <sup>2</sup> ) bei GFZ 0,57	0,00 €/m <sup>2</sup>	[1.1 : 2a-2 x 2a-4]
2a-6 Grundstücksgröße	39 m <sup>2</sup>	
<b>(Gesamt)Wertminderung des Restgrundstücks</b>	<b>312,00 €</b>	[2a-6 x (1.1 ./ 2a-5)]

**3. Ermittlung der (Gesamt) Überbaurente**

3 -1 Gesamtwertminderung des Restgrundstücks	312,00 €	[von 2]
3 -2 ewiger Rentenbarwertfaktor (jährlich vorsch.)	23,22222	
3 -3 (Teil) Überbaurente aus der Wertminderung	13,44 €/Jahr	[3-1 : 3-2]
3 -4 (Teil) Überbaurente	10,08 €/Jahr	[von 1]
<b>(Gesamt)Überbaurente nach § 912 BGB</b>	<b>23,52 €/Jahr</b>	[3-3 + 3-4]

Anlage 6: Fotodokumentation



Bild 1: Nord-Ansicht - Wohnhaus



Bild 2: Nord-West-Ansicht



Bild 3: Süd-Ost-Ansicht



Bild 4: Erdgeschoss - Flur



Bild 5: Bad



Bild 6: Dachgeschoss - Zimmer



Bild 7: Duschbad



Bild 8: Dachraum



Bild 9: Kellerraum



Bild 10: Heizung



Bild 11: Scheune



Bild 12: Scheunenraum



Bild 13: Flurstück 75/1



Bild 14 Flurstück 76 (Zuwegung)