

**70 K 18/22, 70 K 19/22, 70 K 20/22, 70
K 21/22 und 70 K 22/22**





Objekt 70 K 18/22 Wohnung Nr. 1	131,10/1000 Miteigentumsanteil Stadtgasse und Untergasse in Biedenkopf
--	---

Wertermittlungsstichtag	12. Januar 2023
Baujahr des Gebäudes / fiktives Baujahr	1717/ 1967
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche	50 m ²
Bodenwert (relativ) erschließungsbeitragsfrei	70 €/m ²
anteiliger Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	4.827 €

Erzielbare Miete (Rohertrag)	3.960 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	1.160 €/Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,5%
Vorläufiger Ertragswert	42.603 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 5.588 €
Verkehrswert	37.000 €

Objekt 70 K 19/22 Wohnung Nr. 2	129,97/1000 Miteigentumsanteil Stadtgasse und Untergasse in Biedenkopf
--	---

Wertermittlungsstichtag	12. Januar 2023
Baujahr des Gebäudes / fiktives Baujahr	1717/ 1967
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche	69 m ²
Bodenwert (relativ) erschließungsbeitragsfrei	70 €/m ²
anteiliger Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	4.785 €

Erzielbare Miete (Rohertrag)	4.920 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	1.437 €/Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,5%
Vorläufiger Ertragswert	51.052 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 5.549 €
Verkehrswert	45.500 €



Objekt 70 K 20/22 Wohnung Nr. 3	146,41/1000 Miteigentumsanteil Stadtgasse und Untergasse in Biedenkopf
--	---

Wertermittlungsstichtag	12. Januar 2023
Baujahr des Gebäudes / fiktives Baujahr	1717/ 1967
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche	67 m ²
Bodenwert (relativ) erschließungsbeitragsfrei	70 €/m ²
anteiliger Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	5.391 €

Erzielbare Miete (Rohertrag)	4.800 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	1.408 €/Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,5%
Vorläufiger Ertragswert	50.931 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 6.124 €
Verkehrswert	45.000 €
Der Verkehrswert ist nach dem äußeren Eindruck ermittelt worden. Der Wert gilt für das geräumte und besenreine Objekt.	

Objekt 70 K 21/22 Wohnung Nr. 4	192,04/1000 Miteigentumsanteil Stadtgasse und Untergasse in Biedenkopf
--	---

Wertermittlungsstichtag	12. Januar 2023
Baujahr des Gebäudes / fiktives Baujahr	1717/ 1967
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche	92 m ²
Bodenwert (relativ) erschließungsbeitragsfrei	70 €/m ²
anteiliger Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	7.071 €

Erzielbare Miete (Rohertrag)	6.420 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	1.770 €/Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,5%
Vorläufiger Ertragswert	69.193 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 7.721 €
Verkehrswert	61.500 €

Objekt 70 K 22/22 Gewerbereinheit Nr. 5	400,48/1000 Miteigentumsanteil Stadtgasse und Untergasse in Biedenkopf
--	---

Wertermittlungsstichtag	12. Januar 2023
Baujahr des Gebäudes / fiktives Baujahr	1717/ 1967
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Gewerblich nutzbare Fläche	212 m ²
Bodenwert (relativ) erschließungsbeitragsfrei	70 €/m ²
anteiliger Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	14.746 €

Erzielbare Miete (Rohertrag)	7.620 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	2.146 €/Jahr
Liegenschaftszinssatz	7,0%
Vorläufiger Ertragswert	69.464 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 15.017 €
Verkehrswert	54.500 €
Der Verkehrswert ist teilweise nach dem äußeren Eindruck ermittelt worden, es konnten nicht alle Räume besichtigt werden.	
Er gilt für das geräumte und besenreine Objekt.	

**Blick aus dem
Obergeschoss in das
Lahntal**





Allgemeines

Bewertungsobjekte Es handelt sich um **fünf unterschiedlich große Miteigentumsanteile** an einem gemischt genutzten Gebäude in der Biedenkopfer Altstadt, das auf einem aus vier Flurstücken zusammengefügt, vereinigten Grundstück errichtet wurde.

Der Gebäudeteil in der Stadtgasse (Flurstück 1867) wurde laut Balkeninschrift ursprünglich im Jahr 1717 errichtet, bis 1954 mehrfach um- und angebaut sowie teilweise aufgestockt und 1982/83 umfassend modernisiert.

Das ursprüngliche Gebäude in der Stadtgasse (Flurstück 1866/3) wurde mit Ausnahme des Gewölbekellers zurückgebaut und 1982/83 gemeinsam mit der Modernisierung des Nachbarhauses neu errichtet.

Das so entstandene Gebäudeensemble verfügt aufgrund der Steilhanglage bereichsweise über einen Tiefkeller, ein komplettes Kellergeschoss, Erd- und Obergeschoss und ein ausgebauten Dachgeschoss.

Die Miteigentumsanteile sind im Jahr 2019 jeweils als zwei Wohnungen im Dachgeschoss (Nr. 1 + 2), im Obergeschoss (Nr. 3 + 4) und einem mit Nr. 5 bezeichneten Miteigentumsanteil im Erdgeschoss mit weiteren Räumen im Kellergeschoss, die alle als Gaststätte vorgesehen sind, gebildet worden.

Die Flurstücke 1912 und 1914/1 in der Untergasse waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung unbebaut.

Ein Hinweis auf die Grundlage zur Aufteilung der Miteigentumsanteile ist in der Teilungserklärung nicht gegeben. **Die Größe der Anteile entspricht nicht der Größe der nutzbaren Flächen.**

Grundbuchrechtliche Angaben

- Amtsgericht Biedenkopf
- Wohnungsgrundbuch von Biedenkopf
- Gemarkung Biedenkopf
- Flur 1

70 K 18/22, Blatt 6954, 131,10 Miteigentumsanteil Nr. 1 an dem Grundstück
70 K 19/22, Blatt 6955, 129,97 Miteigentumsanteil Nr. 2 an dem Grundstück
70 K 20/22, Blatt 6956, 146,41 Miteigentumsanteil Nr. 3 an dem Grundstück
70 K 21/22, Blatt 6957, 192,04 Miteigentumsanteil Nr. 4 an dem Grundstück
70 K 22/22, Blatt 6958, 400,48 Miteigentumsanteil Nr. 5 an dem Grundstück

lfd. Nummer 1	lfd. Nummer 1	lfd. Nummer 1	lfd. Nummer 1
Flurstück 1866/3	Flurstück 1867	Flurstück 1912	Flurstück 1914/1
Stadtgasse	Stadtgasse	Untergasse	Untergasse
Größe 71 m ²	Größe 219 m ²	Größe 83 m ²	Größe 153 m ²



Lage

Lage der Stadt

Biedenkopf liegt im Landkreis Marburg- Biedenkopf, dieser gehört zum Regierungsbezirk Gießen und liegt in Mittelhessen. Die Stadt Biedenkopf hat zusammen mit ihren 8 Stadtteilen ungefähr 14.200 Einwohner.

Entfernungen

- nach Marburg 27 km
- nach Gießen 50 km
- nach Frankfurt 120 km
- nach Wiesbaden 150 km
- nach Kassel 110 km

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschlussstelle Dillenburg (A 45) ca. 35 km entfernt
- Autobahnanschlussstelle Lollar (A 480) ca. 40 km entfernt
- Bahnhof in Biedenkopf ca. 600 m entfernt
- Bahnhof in Marburg ca. 27 km entfernt

Infrastruktur

Der öffentliche Nahverkehr wird über ein Netz von Busverbindungen und der naheliegenden Bahnstrecke gewährleistet.

In der ehemaligen Kreisstadt und dem heutigen Mittelzentrum Biedenkopf befinden sich mehrere Kindergärten, Grund- Haupt- und Realschulen und ein Gymnasium. Arztpraxen, Apotheken und das Krankenhaus entsprechen dem Niveau eines Mittelzentrums.

Einkaufsmöglichkeiten in der Altstadt, aber auch in stadtnahen Einkaufszentren runden das Angebot ab.

Größere Industriegebiete befinden sich überwiegend am südlichen Stadtrand und weitergehend in den anschließenden Orten entlang des Lahntales.

Der Hausberg von Biedenkopfs, die Sackpfeife (674 m), ist die höchste Erhebung im Landkreis Marburg- Biedenkopf, mit Rundblick übers Rheinische Schiefergebirge und das Marburger Bergland.

Die Altstadt besticht besonders durch ihre engen Gassen mit alten Fachwerkhäusern und dem Schlossberg. In den umliegenden Ortschaften sind ebenfalls gut erhaltene Fachwerkhöfe zu finden.

Auch für kulturell Interessierte hat Biedenkopf einiges zu bieten:

Im Scharthenhof in Eckelshausen finden regelmäßig klassische Kammermusik - Vorführungen statt. Im Landgrafenschloss finden ebenfalls Musikvorführungen statt, sowie Kunstausstellungen beispielweise im Rathaus.

Lage im Stadtgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt in der Stadtgasse in Biedenkopf. Die schmale Straße führt vom Marktplatz zur Stadtkirche. Heute bildet sie eine zentrumsnahe, jedoch ruhige Wohnstraße mit schöner Aussicht auf das Lahntal. Wichtige Kommunikations-, Verkehrs- und Einkaufsinstitutionen sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen (Bahnhof, Schulen, Ladengeschäfte, Kirchen, etc.).



- Nähere Umgebung** In der näheren Umgebung befinden sich entlang der Stadtgasse überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser in teilweise geschlossener, teilweise nur durch schmale Winkel getrennter Innenstadtbauung, wie sie für die Altstadt von Biedenkopf üblich ist. Teilweise sind die Gebäude denkmalgeschützt.
- Bedingt durch die steile Hanglage insbesondere in Nord- Süd Richtung sind die Erdgeschosse der Gebäude von der Stadtgasse aus zugänglich und zur Untergasse hin sind die Keller- bzw. Tiefkellerfußböden nahezu ebenerdig.
- Die Grundstücksteile südlich der Untergasse (blauer Pfeil) sind zurzeit unbebaut und grenzen im Süden teilweise an die ehemalige Stadtmauer.
- Grundstücksformen** Die in den Wohnungsgrundbüchern unter einer Grundstücksnummer vereinigten Flurstücke werden durch die Untergasse getrennt.
- Ihre Form entspricht der üblichen Struktur der Grundstücke in der Altstadt von Biedenkopf. Grenzabstände nach aktueller Bauordnung zu den Nachbargrundstücken sind nicht eingehalten, zwischen den Gebäuden ist auf der Nordwestseite eine schmale, begehbare Gasse vorhanden.
- Topografie** Das Bewertungsobjekt liegt an einem steilen Südwesthang unmittelbar oberhalb der ehemaligen Stadtmauer.
- Der Bereich ist fußläufig nur über steile Wege und Treppen an die in der Stadt vorhandene Infrastruktur angeschlossen. Die verkehrliche Erschließung ist ebenfalls nur über schmale Gassen gewährleistet.
- Immissionen** Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Altstadtgebietes jedoch außerhalb der Geschäftslage. Die Stadtgasse und die Untergasse sind sehr schmale Zubringerstraßen in das umliegende Wohngebiet. Der Begegnungsverkehr ist nur eingeschränkt möglich, jedoch erlaubt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Immissionen, die von diesen Straßen ausgehen, nur gering störend. Von der an Biedenkopf vorbeiführenden Bundesstraße 62 und von der gering frequentierten Bahnlinie gehen ebenfalls keine Störungen aus.
- Parkplätze** Stellplätze für die Bewohner sind auf dem Flurstück 1867 selbst in Form eines Stellplatzes an der Südseite des Gebäudes (Untergasse) möglich. Zwei Stellplätze sind auf dem Flurstück 1914/1 hergestellt. Weitere Stellplätze wären auf den Flurstücken 1912 und 1914/1 südlich der Untergasse möglich. Die Teilungserklärung ordnet den jeweiligen Miteigentumsanteilen keine definierten Stellplätze zu.
- Das Parken für Besucher im öffentlichen Bereich ist in diesem Teilbereich aufgrund der mangelnden Breite der Straßen kaum möglich.



Bauliche Anlagen, allgemein

Baujahr

Der Gebäudeteil in der Stadtgasse (Flurstück 1867) wurde laut Balkeninschrift ursprünglich im Jahr 1717 errichtet, 1954 angebaut und aufgestockt und 1982/83 umfassend modernisiert.

Das ursprüngliche Gebäude in der Stadtgasse (Flurstück 1866/3) wurde mit Ausnahme des Gewölbekellers zurückgebaut und 1982/83 gemeinsam mit der Modernisierung des Nachbarhauses neu errichtet.

Bauweise des Gebäudes in der Stadtgasse

- zweigeschossiges Gebäude überwiegend in Fachwerkbauweise
- voll unterkellert, wegen der Hanglage teilweise zusätzlicher Tiefkeller
- Klappfalltür mit Treppe zum Bierkeller von der Stadtgasse aus
- Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut
- Satteldach in Holzkonstruktion, Gaupe auf der Westseite
- Dacheindeckung mit Betondachsteinen
- Anbau auf der Südwestseite massiv, Fassade verputzt
- Anbau mit Flachdach zu Dachterrasse ausgebaut
- Sockel vermutlich Bruchsteinmauerwerk, überwiegend verputzt
- massive Decke über dem Kellergeschoss
- vermutlich Holzbalkendecken über dem Erd- und Obergeschoss
- Oberste Geschoßdecke und Dach baujahrstypisch gedämmt
- Holzfenster mit Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen, laut Randverbund des Glases Baujahr 1981
- Keine Rollläden
- Eingangstür zur Gaststätte von der Stadtgasse in Holz älterer Bauart
- Eingangstür zu den Wohnungen von der Traufgasse aus, Holz mit Glas ältere Bauart
- Massive Treppe zwischen den Geschossen in einem massiv hergestellten Treppenraum
- Zentralheizung vermutlich Baujahr 1994 mit zentr. Warmwasserversorgung gasbetrieben, teilweise Warmwasserbereitung auch über elektrische Durchlauferhitzer
- separater Eingang in das Tiefgeschoss mit Heizungsaufstellraum

Bauweise des Gebäudes in der Stadtgasse

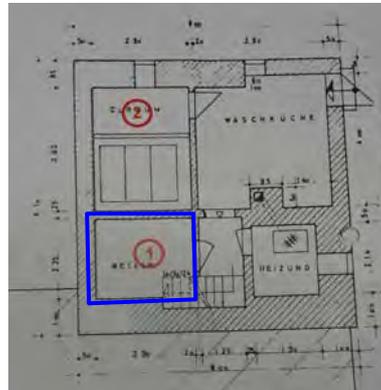
- zweigeschossiges, massiv errichtetes Gebäude über ursprünglichem Gewölbekeller
- voll unterkellert, Zugang über Außentüren von der Untergasse und vom Kellergeschoss in der Stadtgasse 35
- Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut
- Satteldach in Holzkonstruktion
- Dacheindeckung mit Betondachsteinen
- Fassade im Erdgeschoss (Stadtgasse) verputzt und gestrichen
- Fassade des Giebels Stadtgasse im Ober- und Dachgeschoss mit Kunstschieferplatten verkleidet, von der Untergasse aus auch die Giebelseite des Erdgeschosses
- massive Decke über dem Gewölbekeller
- vermutlich massive Decken über dem Erd- und Obergeschoss
- Oberste Geschoßdecke und Dach baujahrstypisch gedämmt
- Holzfenster mit Isolierverglasung wie Stadtgasse 35
- Keine Rollläden
- Kein separater Eingang, Zugang nur über Treppenhaus Stadtgasse 35
- keine innere Treppe
- Zentralheizung im Gebäudeteil Stadtgasse 35

Ausstattung der Wohnungen - Daten für die Mietwertermittlung

- Ortsbesichtigung am 10.01.2023** Bei der Ortsbesichtigung der Wohnungen konnte die Ausstattung festgestellt werden. Die Wohnung Nr. 3 konnte nicht besichtigt werden, sie ist derzeit nicht vermietet. Da die Ausstattungsmerkmale der drei besichtigten Wohnungen gleich sind, ist davon auszugehen, dass die nachfolgende Einordnung für alle Wohnungen entsprechend den Kriterien des Mietwertkalkulators Mika 2021 zutreffend ist.
- Generelle Beschreibung der Wohnungen** Die Wohnungen befinden sich weitgehend im Zustand des angenommenen **Baujahres 1983**. Die Ausstattung der Wohnungen mit einfachen leichten Innentüren aus Holzwerkstoffen, den vermutlich einmal erneuerten PVC- und Laminatböden einfacher Bauart und der einfachen Grundrisskonzeption mit nur wenigen Stromkreisen und ohne Fehlerstrom- Schutzschalter (FI- Schalter) lässt sich vollkommen in die Stufe 2 der Ausstattungsmatrix einordnen.
- Die Decken- und Treppenkonstruktion ist in den beiden Gebäudeteilen unterschiedlich, sie ist insgesamt der Stufe 3 zuzuordnen.
- Die Dreizimmer- Wohnung (Nr. 4) verfügt im Unterschied zu den anderen Wohnungen über eine separate Gästetoilette. Die Einordnung wäre in die Stufe 3 vorzunehmen. Aufgrund des vorgefundenen Zustandes ist der Einfluss auf die Miete gering und deshalb wird auch für diese Wohnung der gleiche Standard für die Ermittlung des Mietwertes angenommen.
- Erforderliche Daten für die Mietwertbestimmung** Die Mietwertbestimmung kann mit dem Berechnungsprogramm Mika 2021, das von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Marburg herausgegeben wird, abgeschätzt werden. Die letzte Aktualisierung erfolgte im Jahr 2021 mit Datensätzen bis 31.08.2020.
- Neben Baujahr und Ausstattung ist die örtliche Einordnung (Biedenkopf) und der Lagewert einzugeben. Der Lagewert ist gleichbedeutend mit dem aktuellen Bodenrichtwert.
- Die Wohnungsgröße hat zudem noch Einfluss auf den spezifischen Mietwert je m² nach Mika 2021, der gerundet auf 0,05 €/m² bezogen auf den Stichtag 01.01.2021 ermittelt wird.
- Anpassung über die Zeit** Wertermittlungsstichtag und der Stichtag 01.01.2021, zu dem Mika 2021 den Mietwert ermittelt, liegen deutlich auseinander, so dass eine zeitliche Anpassung erfolgen muss. Diese kann hinreichend genau über den Verbraucherpreisindex erfolgen, der vielfach auch Indexmietverträgen zu Grunde gelegt wird. Im November 2022 (letzte Veröffentlichung) lag der Gesamtindex bei 121,6, im November 2020 bei 105,0, so dass ein **Umrechnungsfaktor** von $121,6/105 = 1,16$ berücksichtigt wird.
- Anpassung wegen Besonderheiten der Wohnungen** Bei allen Wohnungen sind in Bezug auf die Wohnfläche sehr große Flure vorhanden. Bei üblichen Zuschnitten von Wohnungen nehmen die Flure eine Fläche von maximal 10% der Wohnfläche ein. Die darüber hinaus gehenden Flächen bei den hier zu bewertenden Wohnungen bleiben beim Ertrag unberücksichtigt.

70 K 18/22 - 131,10/1000 Miteigentumsanteil, Wohnung Nr. 1

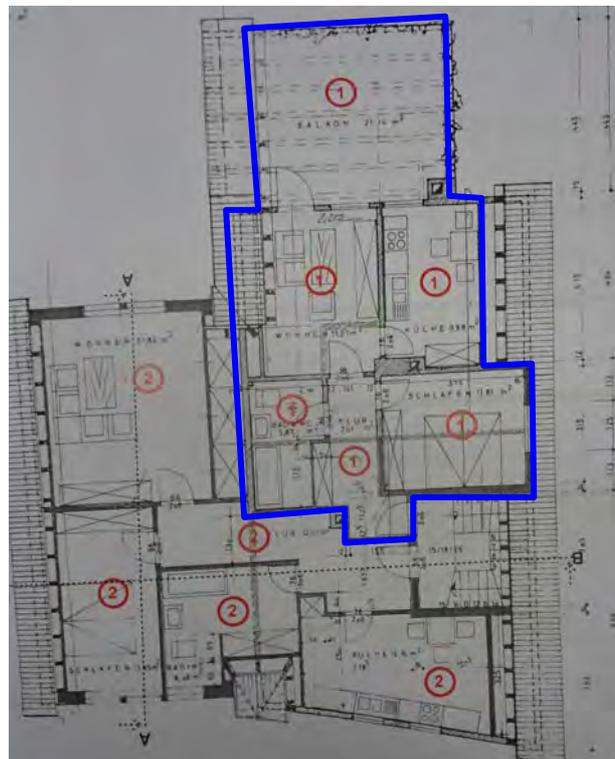
**Kellerraum im
Tiefkeller**



**Wohnung im
Dachgeschoss,
Südseite,**

Wohnung Nr. 1

**Siehe auch Plan in
Abschnitt 3.3**



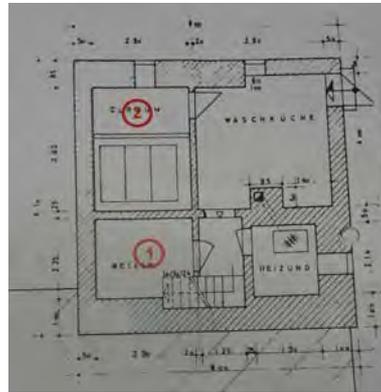
**Aufteilung und
wohlich nutzbare
Fläche**

Aus den Bauantragsunterlagen vom 25.09.1981 werden folgende Flächen übernommen:

Wohnzimmer	11,21 m ²
Küche	9,98 m ²
Schlafzimmer	11,81 m ²
Bad	5,87 m ²
Flur	7,41 m ²
Dachterrasse 4,45* 4,75/ 4 =	<u>5,29 m²</u>
Summe Wohnung DG Südwest	51,57 m ²
abzgl. 3% für Putz und Belag	- 1,54 m ²
Als Gesamtwohnfläche ergeben sich rund:	50,00 m ²

70 K 19/22 – 129,97/1000 Miteigentumsanteil, Wohnung Nr. 2

**Kellerraum (Ölraum)
im Tiefkeller**



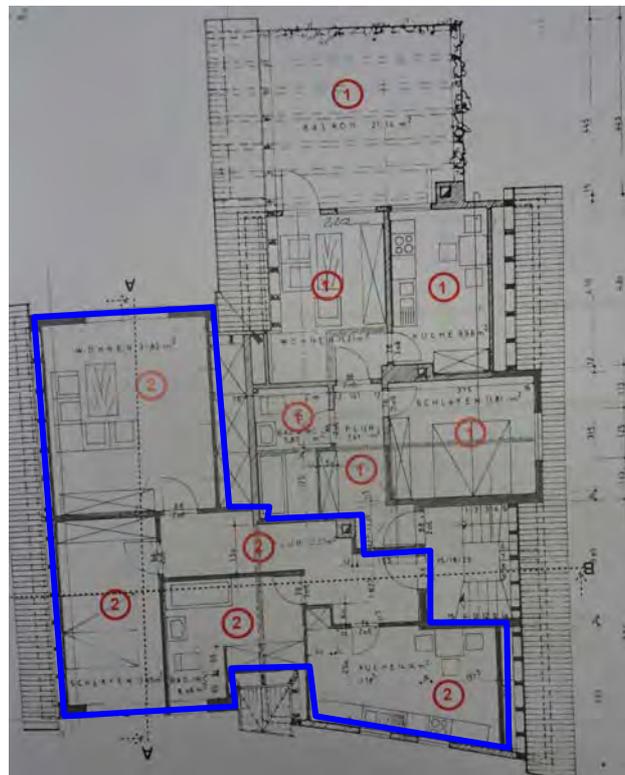
**Wohnung im
Dachgeschoss,
Nordostseite**

Wohnung Nr.2

**Siehe auch Plan in Ab-
schnitt 3.3**

**Die Zeichnung ent-
spricht nicht der Ört-
lichkeit.**

**Das Bad ist kleiner,
der Abstellraum ist
nicht dargestellt.**



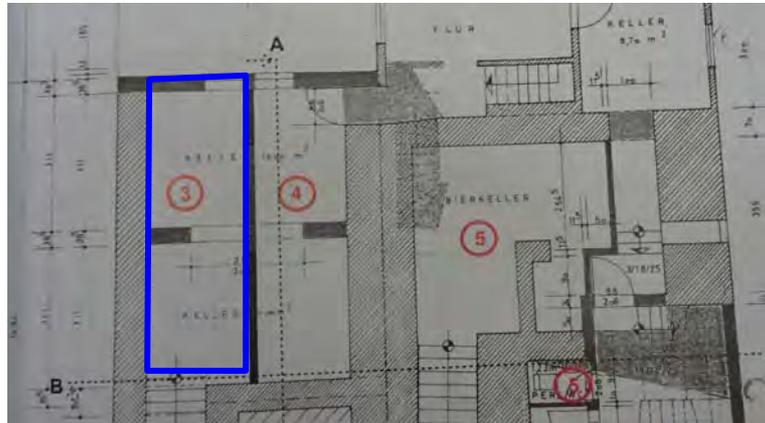
**Aufteilung und wohn-
lich nutzbare Fläche**

Aus den Bauantragsunterlagen vom 25.09.1981 werden folgende Flächen übernommen:

Küche	14,74 m ²
Wohnzimmer	21,82 m ²
Schlafzimmer	13,95 m ²
Bad	8,06 m ²
Flur	<u>12,27 m²</u>
Summe Wohnung 2 DG Nordost	70,84 m ²
abzgl. 3% für Putz und Belag	- 2,12 m ²
Als Gesamtwohnfläche ergeben sich rund:	68,70 m ²

70 K 20/22 – 146,41/1000 Miteigentumsanteil, Wohnung Nr. 3

**Kellerraum im
Gewölbekeller**



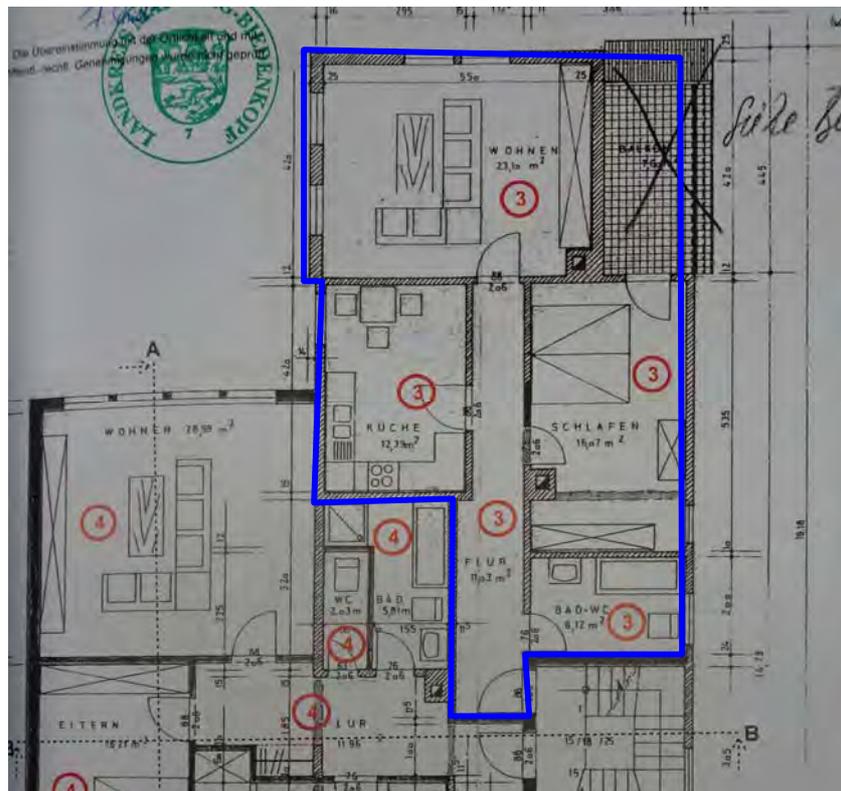
**Wohnung im
Obergeschoss,
Südwestseite**

Wohnung Nr. 3

**Die Wohnung konnte
nicht besichtigt
werden.**

Leerstand

**Der dargestellte
Balkon wurde nicht
genehmigt.**



**Aufteilung und wohn-
lich nutzbare Fläche**

Aus den Bauantragsunterlagen vom 25.09.1981 werden folgende Flächen übernommen:

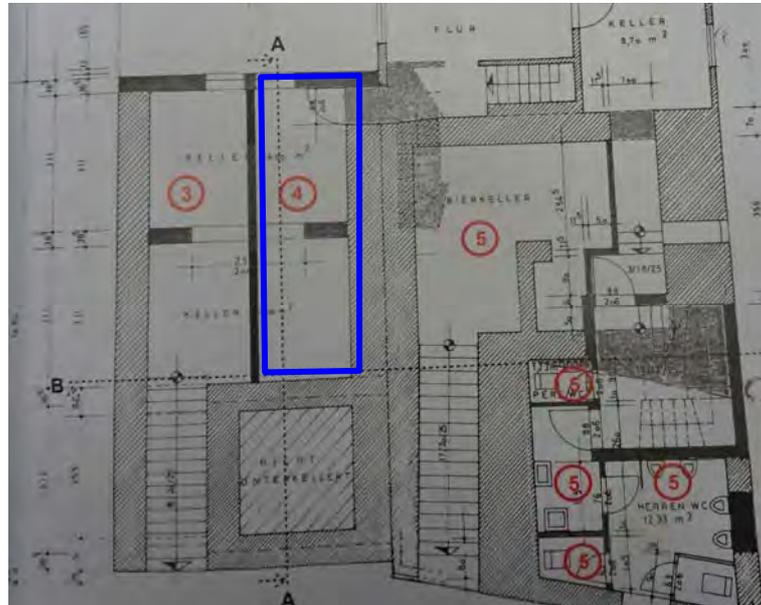
Wohnzimmer	23,10 m ²
Küche	12,39 m ²
Schlafzimmer	16,07 m ²
Bad	6,12 m ²
Flur	11,03 m ²

Summe Wohnung OG Südwest 68,71 m²
abzgl. 3% für Putz und Belag - 2,06 m²

Als Gesamtwohnfläche ergeben sich rund: 66,70 m²

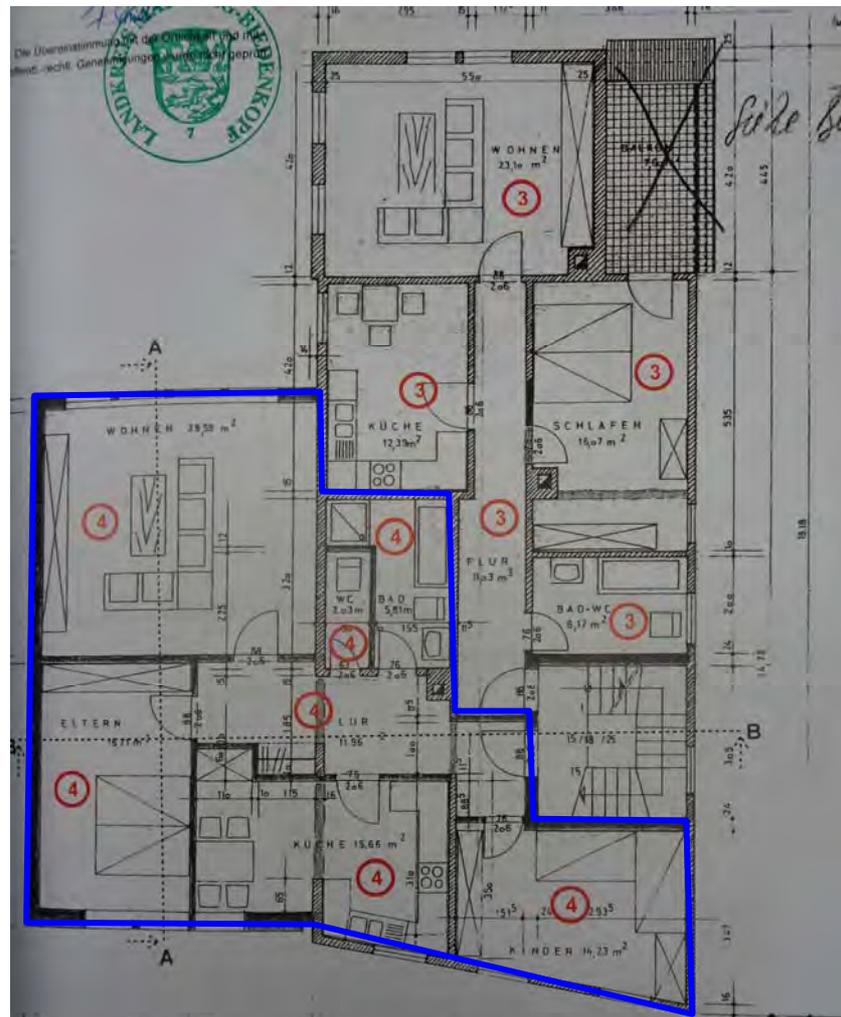
70 K 21/22 – 192,04/1000 Miteigentumsanteil, Wohnung Nr. 4

**Kellerraum im
Gewölbekeller**



**Wohnung im
Obergeschoss,
Nordostseite**

Wohnung Nr.4



**Aufteilung und wohnlich nutzbare Fläche**

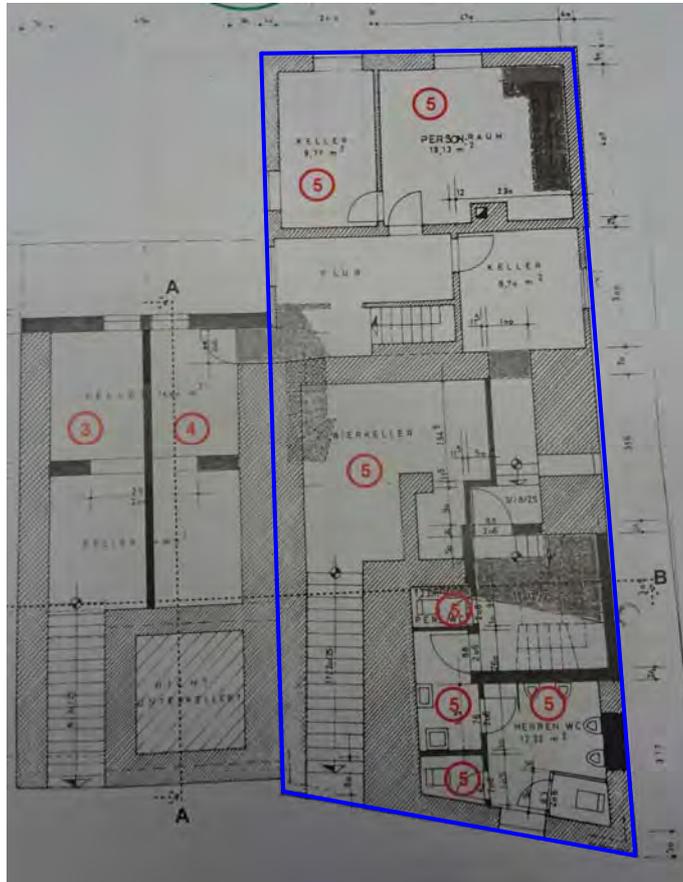
Aus den Bauantragsunterlagen vom 25.09.1981 werden folgende Flächen übernommen:

Wohnzimmer	28,59 m ²
Elternzimmer	16,21 m ²
Küche	15,66 m ²
WC	2,03 m ²
Bad	5,81 m ²
Kinderzimmer	14,23 m ²
Flur	<u>11,96 m²</u>
Summe Wohnung OG Südwest	94,49 m ²
abzgl. 3% für Putz und Belag	- 2,84 m ²
Als Gesamtwohnfläche ergeben sich rund:	91,70 m ²

70 K 22/22 – 400,48/1000 Miteigentumsanteil, Gewerbe Nr. 5

Räume im Kellergeschoss

Die mit Keller und Personalraum bezeichneten Räume sind tagesbelichtet



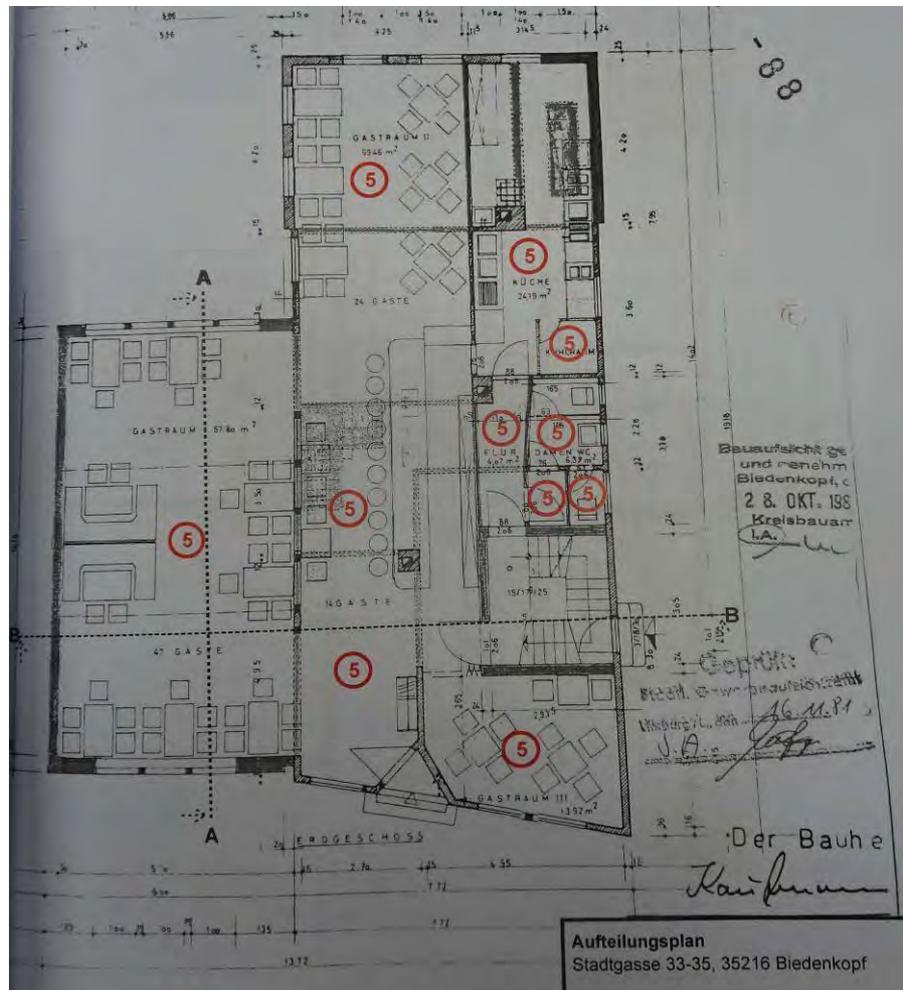
Nutzbare Flächen im Kellergeschoss

Aus den Bauantragsunterlagen vom 25.09.1981 werden folgende Flächen übernommen:

Vorratskeller	9,77 m ²
Personalraum	19,13 m ²
Herren WC	12,33 m ²
Personal WC	<u>1,23 m²</u>
Summe Nutzfläche im Kellergeschoss	42,46 m ²

Die Fläche des nur über eine Falltürklappe zugänglichen Bierkellers wurde nicht berücksichtigt. Der Bierkeller, der Vorratskeller und der Personalraum konnten nicht besichtigt werden.

**Gewerberäume im Erdgeschoss,
Teileigentum Nr. 5**



Nutzbare Flächen im Erdgeschoss

Aus den Bauantragsunterlagen vom 25.09.1981 werden folgende Flächen übernommen:

Gasträum I	57,80 m ²
Gasträum II	69,46 m ²
Gasträum III	13,92 m ²
Küche	24,19 m ²
Damen WC	6,39 m ²
Flur	<u>4,07 m²</u>
Summe Nutzfläche Erdgeschoss	175,83 m²

Nutzfläche Miteigentumsanteil 5

Summe Nutzfläche im Kellergeschoss	42,46 m ²
Summe Nutzfläche Erdgeschoss	<u>175,83 m²</u>
Nutzfläche Miteigentumsanteil 5	218,29 m ²
abzgl. 3% für Putz und Belag	- 6,55 m ²
Als Gesamtnutzfläche ergeben sich rund:	211,70 m²