

## 7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 2: Fotos

Anlage 3: Grundrisse

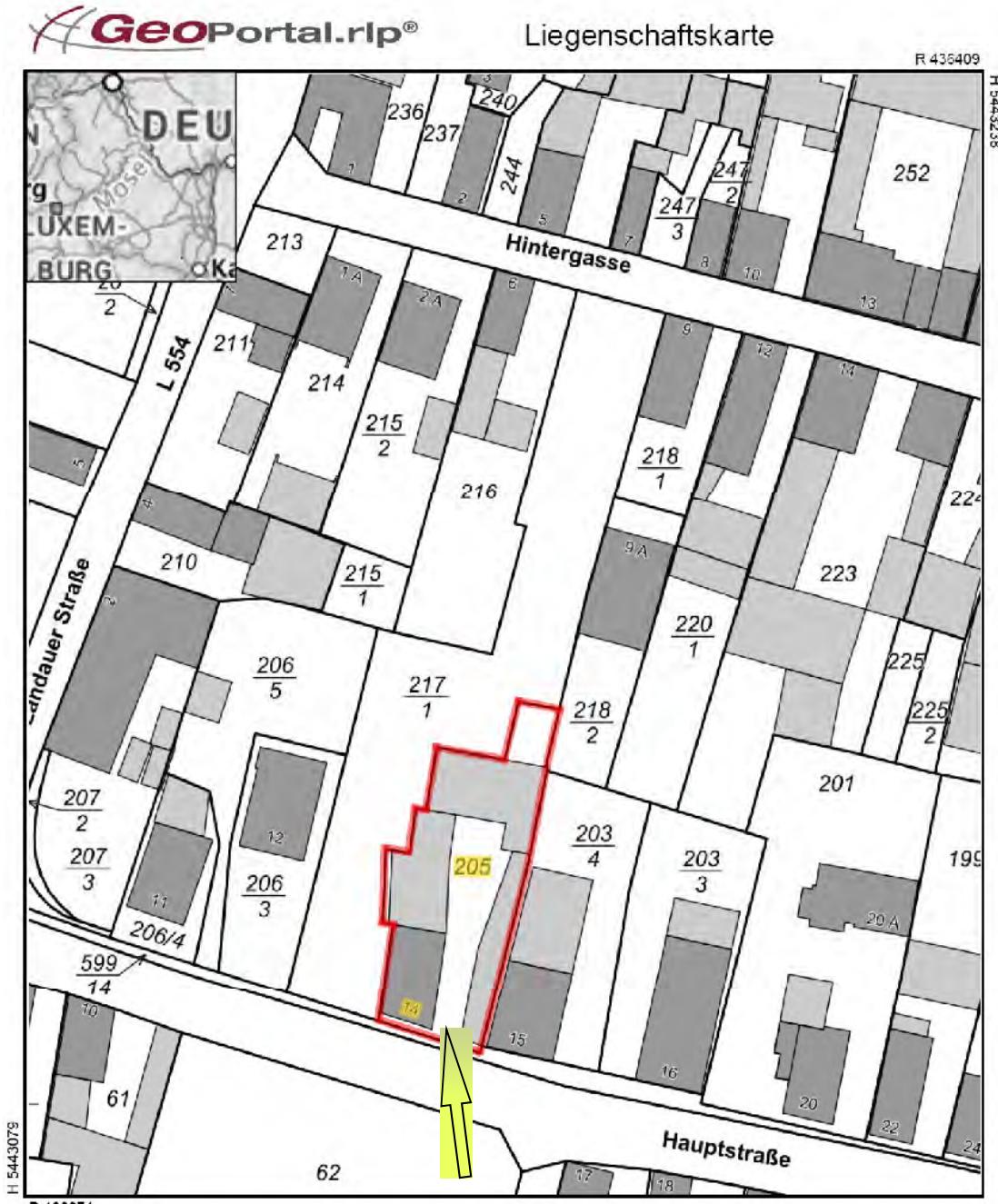
Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnung

Anlage 5: Gebäude-Grundflächenberechnung

Anlage 6: Bodenrichtwertkarte

## **Anlage 1: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



Datum: 8.2.2023

Maßstab: 1 : 750

Batum  
Notiz

76865 Rohrbach, Hauptstraße 14 (Flurstücke 205, 217/1)



## Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 2



Foto Nr. 1: Ansicht von Süden von der Straße



Foto Nr. 2: Ansicht von SW von der Straße



Foto Nr. 3: Ansicht von Süden vom Hoftor



Foto Nr. 4: Ansicht von Norden vom Hof



Foto Nr. 5: Ansicht Altenteil von NW vom Hof



Foto Nr. 6: Ansicht von SO vom Hof

## Anlage 2: Fotos

Seite 2 von 2



Foto Nr. 7: Ansicht ehem. Stall- / Werkstattgebäude von SO vom Hof



Foto Nr. 8: Ansicht Scheune von Süden vom Hof



Foto Nr. 9: Ansicht Werkstatt von SO vom Hof



Foto Nr. 10: Ansicht Scheune von Süden vom Hof



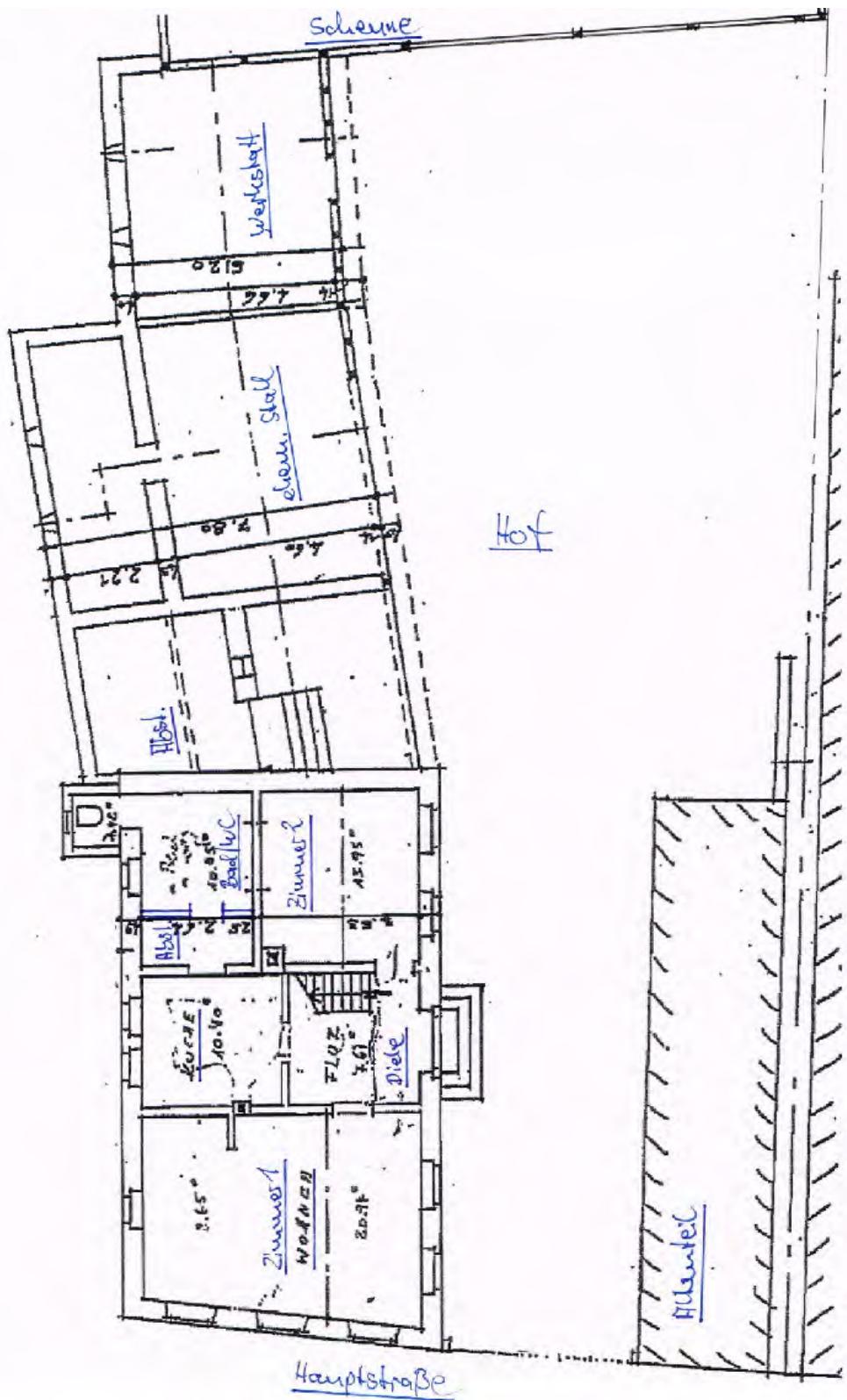
Foto Nr. 11: Ansicht Scheune (Rückansicht) von NW von Flurstück 217/1



Foto Nr. 12: Ansicht von NW von Flurstück 217/1

## **Anlage 3: Grundrisse**

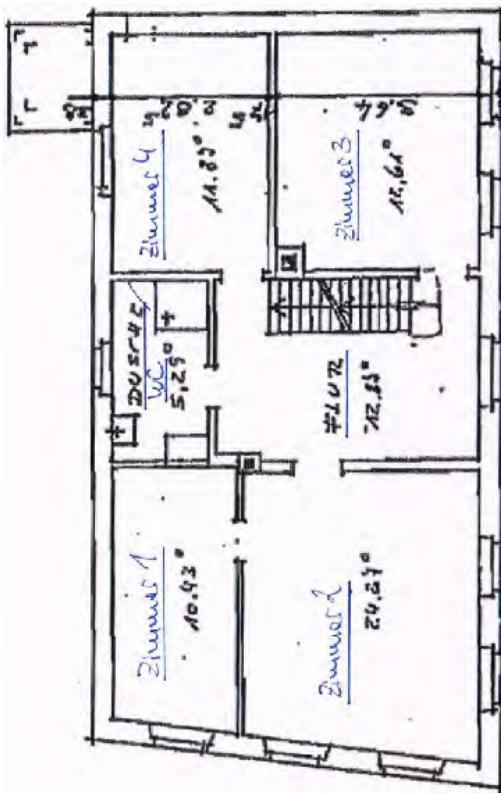
Seite 1 von 2



## Grundriss Erdgeschoss

### Anlage 3: Grundrisse

Seite 2 von 2



Grundriss Obergeschoss (Wohnhaus)

## Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnung

Seite 1 von 1

### Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Die Berechnung erfolgt aus  Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

wohn- u. nutzwertabhängig

**Gebäude:** Wohnhaus, Hauptstraße 14, 76865 Rohrbach

**Mieteinheit:** Wohnfläche im EG, OG, DG

Ird. Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raum-Teil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Eräu-terung
1 EG: Diele	1	+		1,00	3,170	0,030	3,020	0,030	9,39	1,00	9,39	7,49
2 EG: Diele	1	-	Treppe	1,00	1,000	0,000	1,900	0,000	1,90	1,00	-1,90	7,49
3 EG: Küche	2	+		1,00	3,170	0,030	3,280	0,030	10,21	1,00	10,21	10,11
4 EG: Küche	2	-	Kamin	1,00	0,250	0,000	0,400	0,000	0,10	1,00	-0,10	10,11
5 EG: Abstellraum	3	+		1,00	1,470	0,030	2,640	0,030	3,76	1,00	3,76	3,76
6 EG: Bad/WC	4	+		1,00	2,345	0,030	2,640	0,030	6,04	1,00	6,04	6,04
7 EG: Zimmer 1	5	+		1,00	4,695	0,030	6,420	0,030	29,81	1,00	29,81	29,81
8 EG: Zimmer 2	6	+		1,00	4,000	0,030	3,530	0,030	13,90	1,00	13,90	13,70
9 EG: Zimmer 2	6	-	Kamin	1,00	0,400	0,000	0,500	0,000	0,20	1,00	-0,20	13,70
10 OG: Flur	7	+		1,00	3,170	0,030	4,850	0,030	15,13	1,00	15,13	12,53
11 OG: Flur	7	-	Treppe	1,00	1,000	0,000	2,600	0,000	2,60	1,00	-2,60	12,53
12 OG: Dusche/WC	8	+		1,00	3,170	0,030	1,670	0,030	5,15	1,00	5,15	5,15
13 OG: Zimmer 1	9	+		1,00	4,550	0,030	2,260	0,030	10,08	1,00	10,08	10,08
14 OG: Zimmer 2	10	+		1,00	4,900	0,030	4,280	0,030	20,70	1,00	20,70	20,70
15 OG: Zimmer 3	11	+		1,00	4,240	0,030	3,640	0,030	15,20	1,00	15,20	15,00
16 OG: Zimmer 3	11	-	Kamin	1,00	0,400	0,000	0,500	0,000	0,20	1,00	-0,20	15,00
17 OG: Zimmer 4	12	+		1,00	4,240	0,030	2,825	0,030	11,77	1,00	11,77	11,77
18 DG: Zimmer	13	+		1,00	5,000	0,000	3,100	0,000	15,50	0,30	4,65	5,85
19 DG: Zimmer	13	+	Dachschräge	1,00	4,800	0,000	3,840	0,000	0,15	0,58	0,58	5,85
20 DG: Zimmer	13	+	Dachschräge	1,00	5,200	0,000	0,800	0,000	4,16	0,15	0,82	5,85

**Gebäude:** ehem. Stall / Werkstatt, Hauptstraße 14, 76865 Rohrbach  
**Mieteinheit:** Werkstatt im EG

Ird. Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raum-Teil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Eräu-terung
1 Werkstatt	1	+		1,00	5,650	0,000	4,660	0,000	26,33	1,00	26,33	26,33

Summe Wohnfläche Mieteinheit **151,99 m<sup>2</sup>**

Die in vorstehender Wohn- und Nutzflächenberechnung ermittelte Wohn- und Nutzfläche ist nur im Rahmen dieser Wertermittlung verwendbar!  
Für Mietfestsetzungen ist sie nicht geeignet!



## Anlage 5: Gebäude-Grundflächenberechnung

Seite 1 von 1

### Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Die Berechnung erfolgt aus  Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

#### Gebäude: Wohnhaus, Hauptstraße 14, 76865 Rohrbach

Ifc. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1 EG		+	1,00	13,325	7,400	a	98,61	
2 EG		+	1,00	1,800	1,300	a	2,34	
3 OG		+	1,00	13,325	7,400	a	98,61	
4 DG		+	1,00	13,325	7,400	a	98,61	
						Summe	298,17	m <sup>2</sup>

#### Gebäude: ehem. Stall / Werkstatt, Hauptstraße 14, 76865 Rohrbach

Ifc. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1 EG		+	1,00	10,500	7,800	b	81,90	
2 EG		+	1,00	6,300	5,200	a	32,76	
3 DG		+	1,00	10,500	8,200	a	86,10	
4 DG		+	1,00	6,300	5,600	a	35,28	
						Summe	236,04	m <sup>2</sup>

#### Gebäude: Scheune, Hauptstraße 14, 76865 Rohrbach

Ifc. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1 EG		+	1,00	15,800	8,600	a	135,88	
						Summe	135,88	m <sup>2</sup>

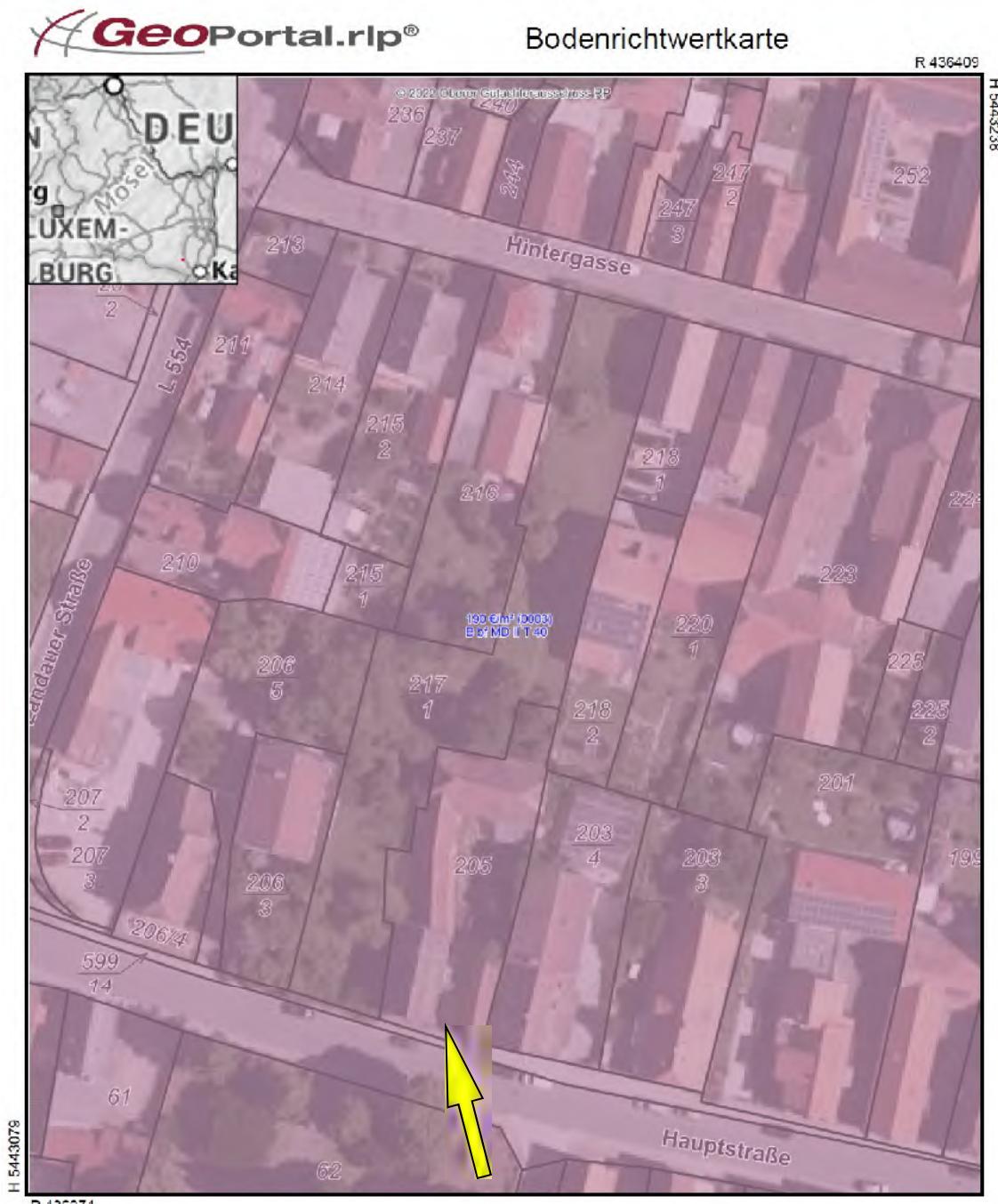
#### Gebäude: Attenteil, Hauptstraße 14, 76865 Rohrbach

Ifc. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1 EG		+	1,00	13,300	3,100	a	41,23	
2 OG		+	1,00	13,300	3,100	a	41,23	
3 DG		+	1,00	13,300	3,100	a	41,23	
						Summe	123,69	m <sup>2</sup>

Die in vorstehender Grundflächenberechnung ermittelte Brutto-Grundfläche ist nur im Rahmen dieser Wertermittlung verwendbar!

## Anlage 6: Bodenrichtwertkarte

Seite 1 von 1



Datum: 8.2.2023

Maßstab: 1 : 750

### Notiz

76865 Rohrbach, Hauptstraße 14 (Flurstücke 205, 217/1)

