



7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 2: Fotos

Anlage 3: Grundrisse

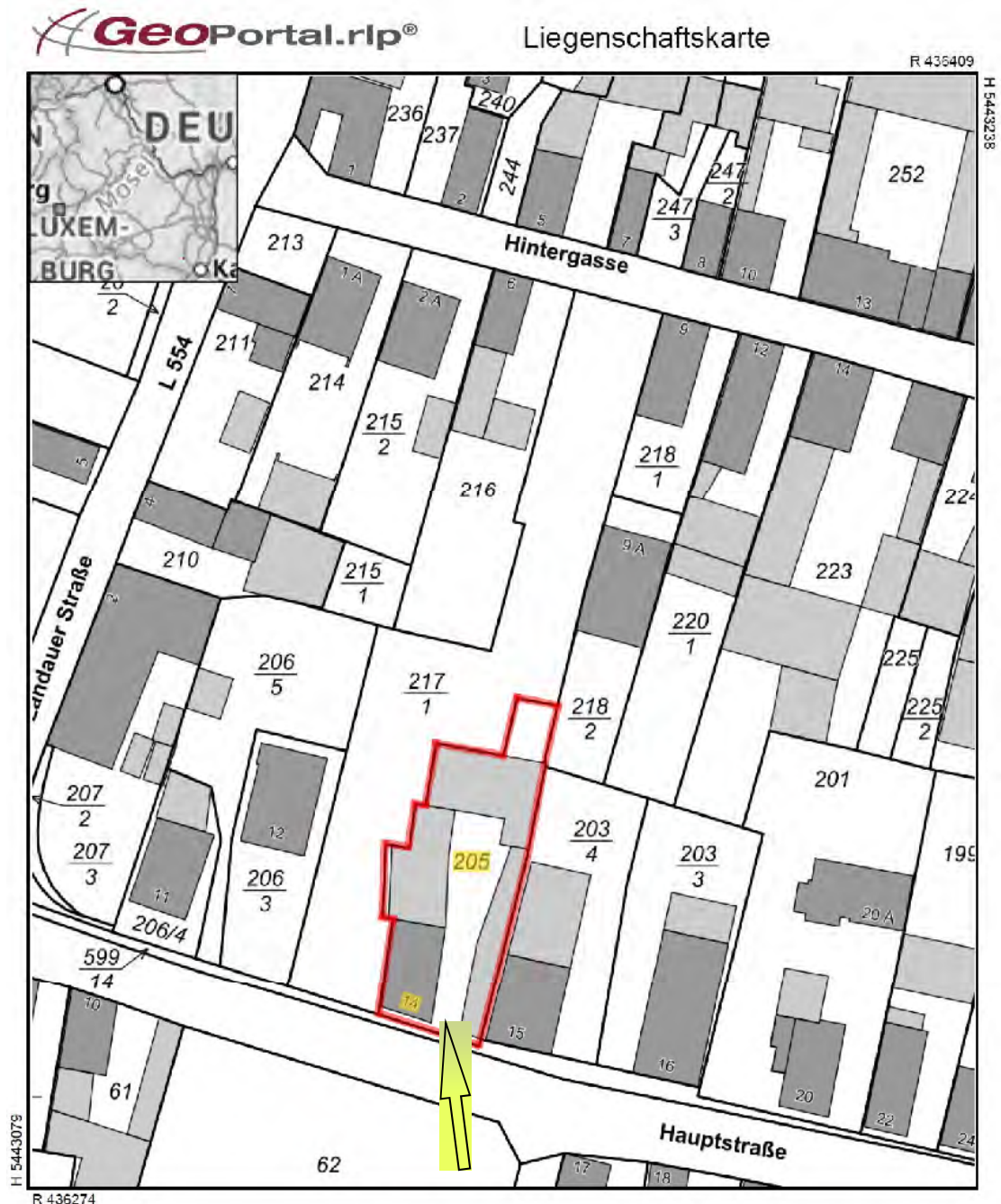
Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnung

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

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 Hof



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



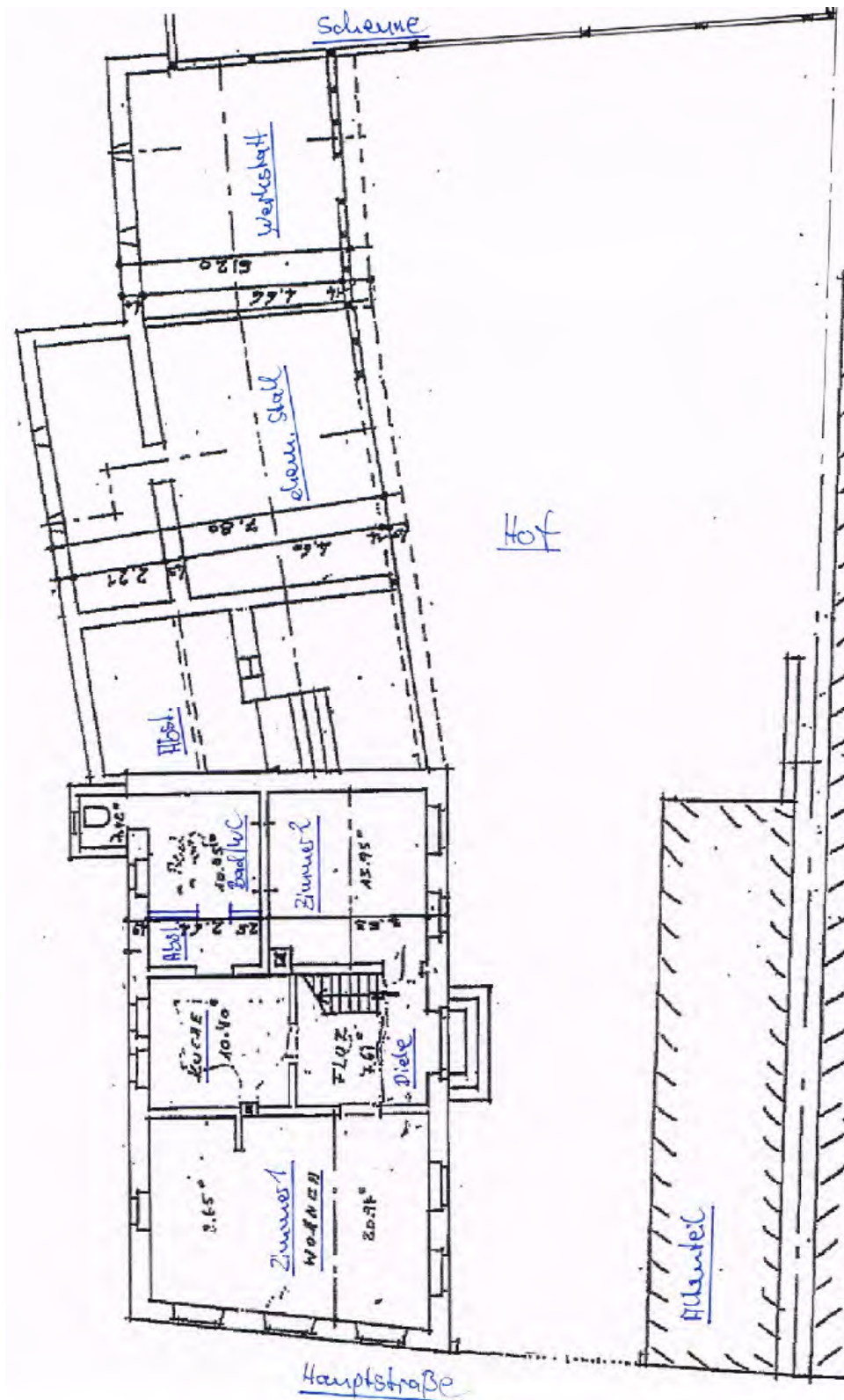
Foto Nr. 11: Ansicht Scheune (Rückansicht) von NW von Flurstück 217/1



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

Anlage 3: Grundrisse

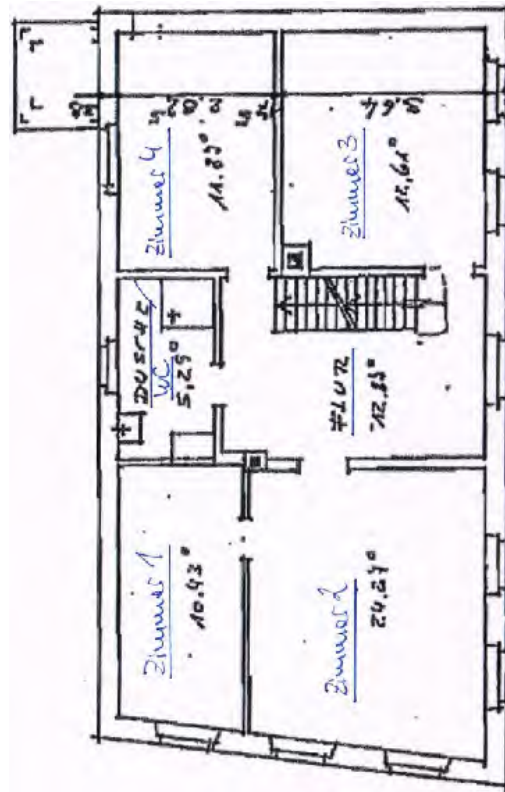
Seite 1 von 2



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

Mietereinheit: Wohnfläche im EG, OG, DG

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
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	2,250	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	+	1,00	4,800	0,000	0,800	0,000	3,84	0,15	0,58	5,85	
20	DG: Zimmer	13	+	1,00	5,200	0,000	0,800	0,000	4,16	0,15	0,62	5,85	
Summe Wohnfläche Mietereinheit											151,99	m²	

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

Mietereinheit: Werkstatt im EG

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Werkstatt	1	+/-	1,00	5,650	0,000	4,660	0,000	26,33	1,00	26,33	26,33	
Summe Nutzfläche Mietereinheit											26,33	m²	

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 der 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

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrisebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a o. b.	Bereich a	Bereich b	Bereich c
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			m²

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

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrisebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a o. b.	Bereich a	Bereich b	Bereich c
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			m²

Gebäude: Scheune, Hauptstraße 14, 76865 Rohrbach

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrisebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a o. b.	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	EG	+	1,00	15,800	8,600	a		135,88		
Summe							135,88			m²

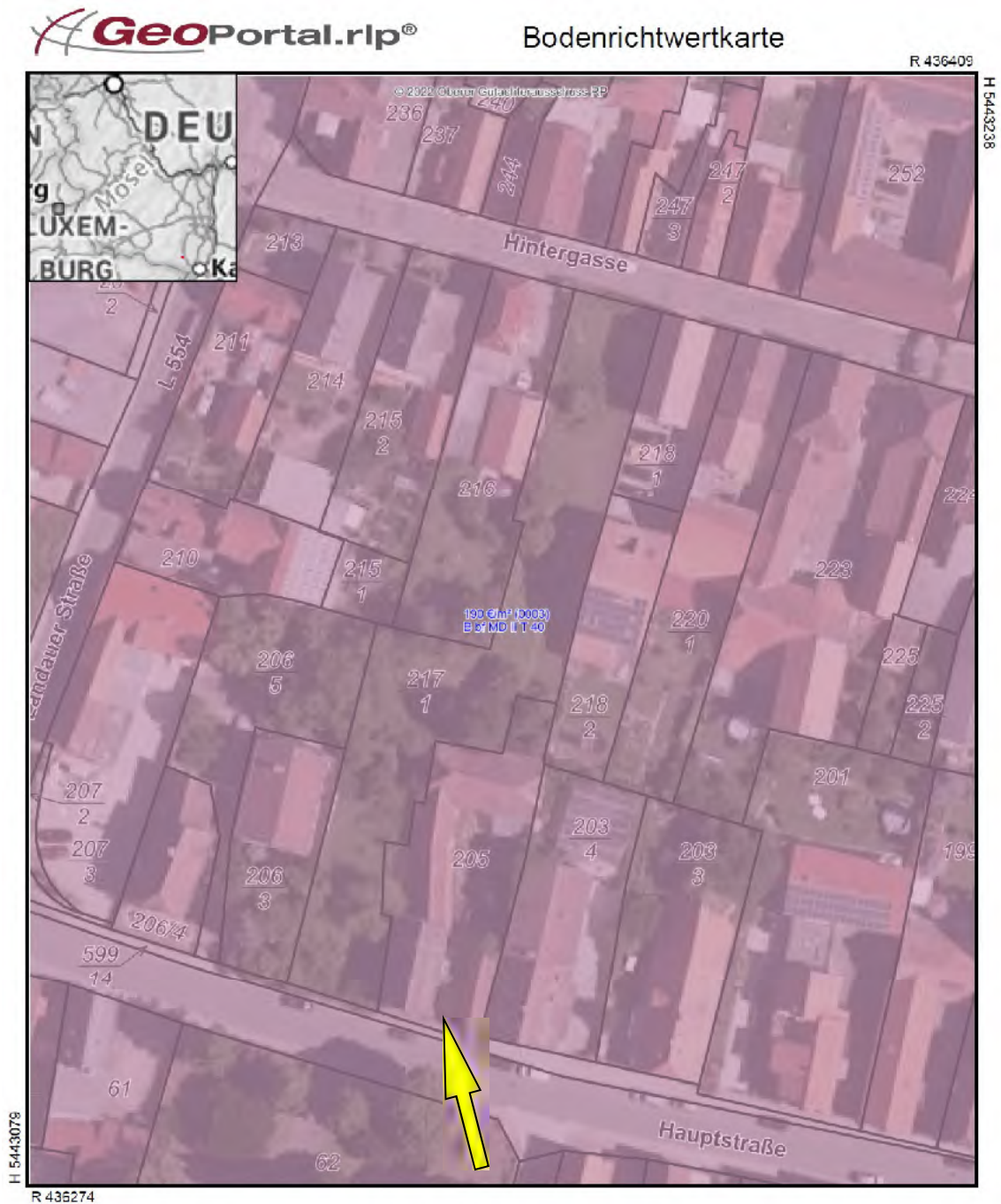
Gebäude: Altenteil, Hauptstraße 14, 76865 Rohrbach

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrisebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a o. b.	Bereich a	Bereich b	Bereich c
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			m²

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)

