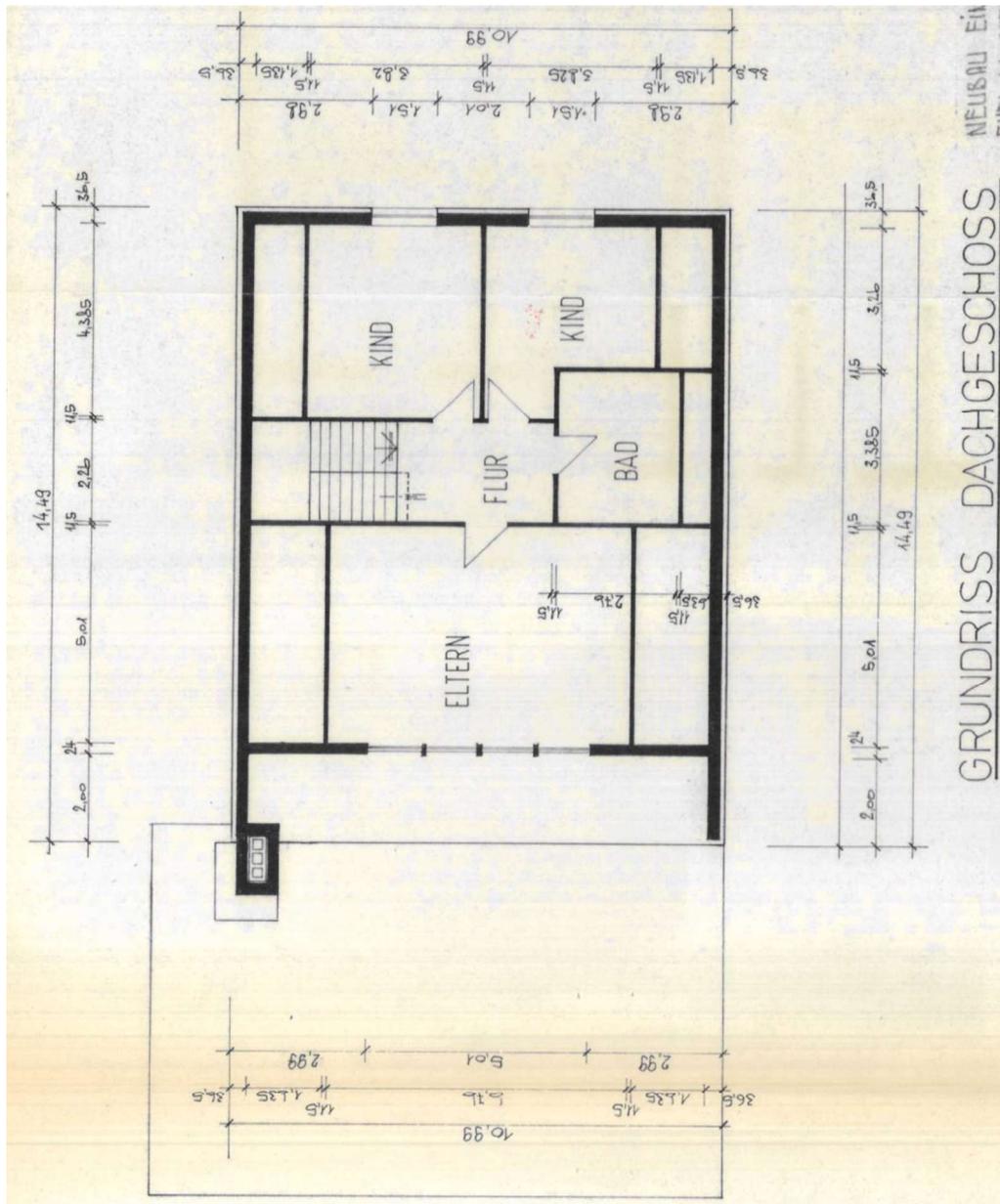
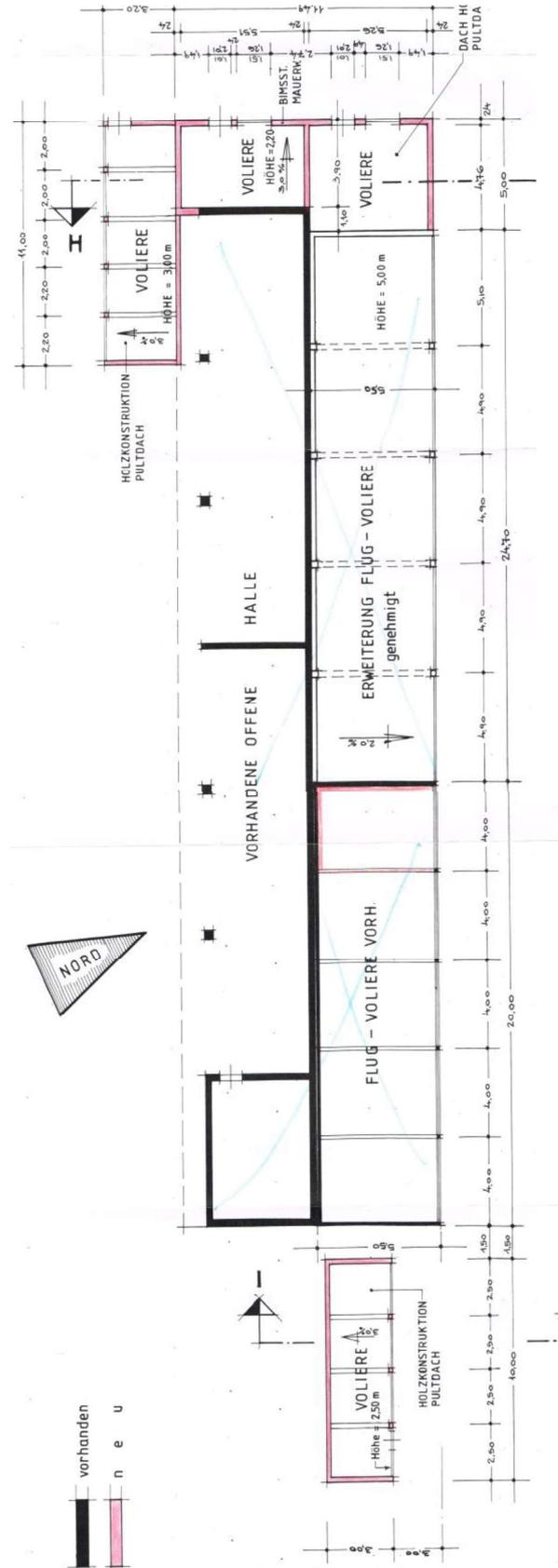




Anlage 7.1 Grundriss Wohnhaus - Dachgeschoss (ohne Maßstab)

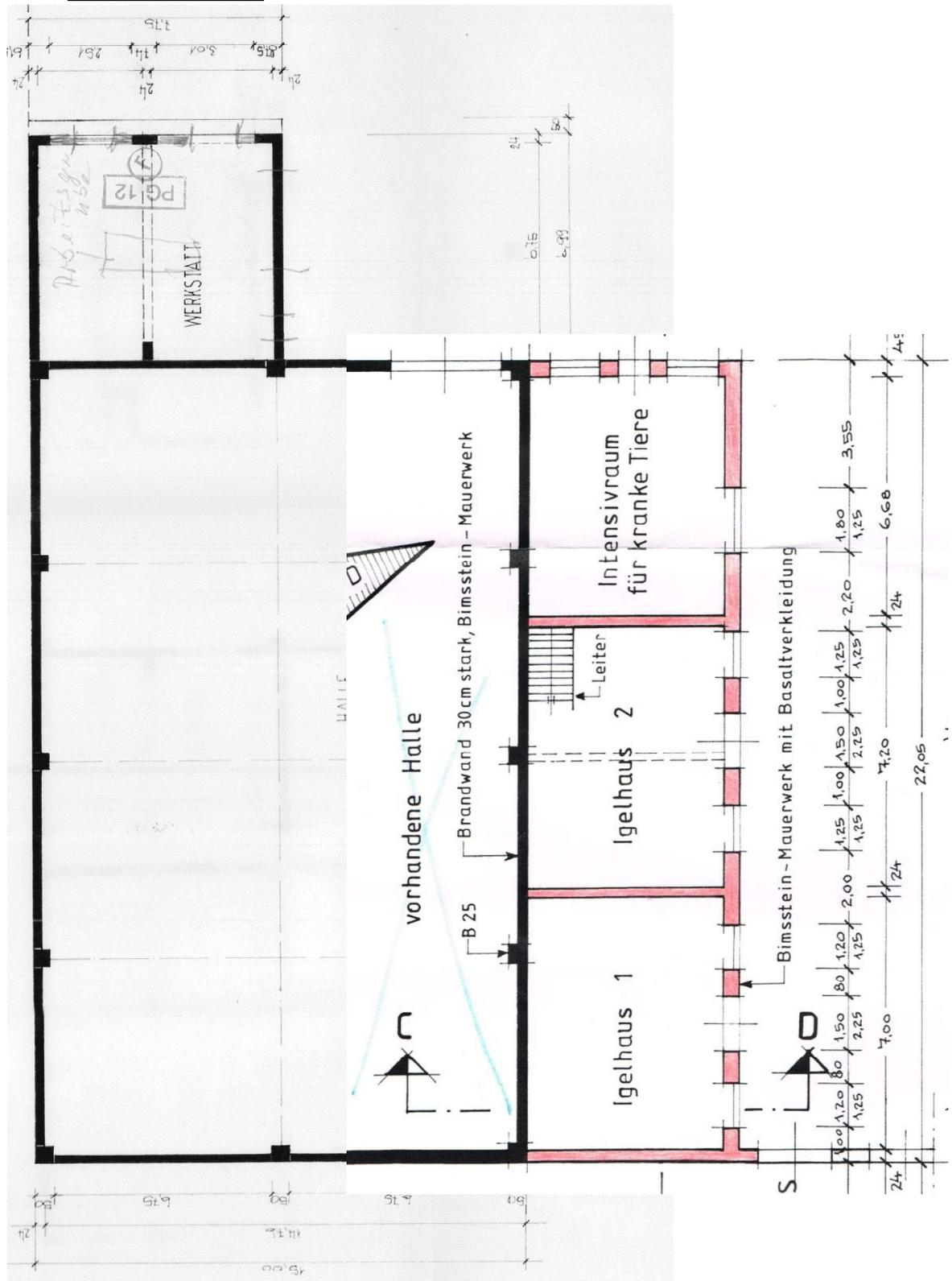
Die Grundrisszeichnung entstammt der Baugenehmigung von 1982 und entspricht im Wesentlichen der heutigen Raumaufteilung. In Teilbereichen ergeben sich Abweichungen, die (sofern wertrelevant) rot einskizziert sind.

**Anlage 7.2 Grundriss offene Hallen/Volieren (ohne Maßstab)**



Die Grundrisszeichnung entstammt der Baugenehmigung von 2013. Der Bestand („vorhandene offene Halle“) war bereits in der Baugenehmigung von 1982 verzeichnet.

Anlage 7.3 **Grundriss Halle / Werkstatt / „Igelhaus“**  
(ohne Maßstab)



Die Grundrisszeichnung entstammt der Baugenehmigung von 1982 (Halle/Werkstatt) und 2013 („Igelhaus“). Die Grundrisse aus beiden Bauakten wurden der Übersichtlichkeit halber zusammengesetzt.

## Anlage 8      **Brutto-Grundflächen (BGF)**

Die Berechnung Brutto-Grundflächen der Bebauung auf dem Grundstück Flur 5, Flurstück 145/2 erfolgt in Anlehnung an die DIN 277 (2005) auf Grundlage der Bauzeichnungen aus den Baugenehmigungen der Jahre 1982 (Wohnhaus, Gewerbehalle) und 2013 (übrige Gebäude und Gebäudeteile). Da diese Berechnungen ggf. wertermittlungstechnisch modifiziert sind und in Teilbereichen von der DIN 277 abweichen können, sind sie nur als Grundlage für diese Wertermittlung und nicht zu anderen Zwecken zu verwenden.

Es werden nur die Bereiche a (vollständig umschlossen und überdacht) und b (überdacht, aber nicht allseitig umschlossen) nach DIN 277 (1987) erfasst. Auf der Ebene des Wohnhaus-Kellergeschosses wird der nachträglich angebaute Windfang mit Voliere nicht in der Bruttogrundfläche erfasst.

Wertrelevante Bauteile, die nicht dem Bereich a oder b nach DIN 277 (2005) zuzuordnen sind, werden ggf. gesondert berücksichtigt, soweit sie sich auf den Verkehrswert auswirken.

### **BGF a,b – Wohnhaus**

Kellergeschoss:	$8,36^5 \times 12,75 + 14,12^5 \times 10,99$	=	261,89 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss:	$14,49 \times 10,99$	=	159,25 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss:	$14,49 \times 10,99$	=	<u>159,25 m<sup>2</sup></u>	<b>rd. 580 m<sup>2</sup></b>

### **Besondere Bauteile:**

- Windfang-/Volierenanbau Kellergeschoss
- Dachterrasse über vorderem Kellerbereich

### **BGF a,b – Halle/Werkstatt**

Erdgeschoss:	$28,00 \times 15,00 + 7,00 \times 7,75$	=	<u>474,25 m<sup>2</sup></u>	<b>rd. 474 m<sup>2</sup></b>
--------------	---	---	-----------------------------	------------------------------

### **BGF a,b – Anbau Igelhaus**

Erdgeschoss:	$22,05 \times 5,80$	=	127,89 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss:	$14,81 \times 5,80$	=	<u>85,90 m<sup>2</sup></u>	<b>rd. 214 m<sup>2</sup></b>

### **BGF a,b – „offene Halle“**

Erdgeschoss:	$49,70 \times 5,99 + 11,00 \times 3,20$	=	<u>332,90 m<sup>2</sup></u>	<b>rd. 333 m<sup>2</sup></b>
--------------	---	---	-----------------------------	------------------------------

Anlage 9      **Wohn- und Nutzflächen****Wohnflächen**

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgte auf Grundlage der Bauzeichnungen, ergänzt durch ein örtliches Grobmaß beim Ortstermin. Die Berechnung erfolgt im Wesentlichen in Anlehnung an die derzeit gültige Wohnflächenverordnung.

Die so ermittelten Flächen sind als Grundlage dieser Wertermittlung (zur Abschätzung einer nachhaltig erzielbaren Miete) hinreichend genau, können jedoch nicht ohne weiteres zu anderen Zwecken herangezogen werden.

**Kellergeschoss**

Flur:	4,55 x 2,23	= 10,15 m <sup>2</sup>	
Duschbad:	2,48 x 2,21	= 5,48 m <sup>2</sup>	
Gästezimmer:	4,81 x 4,17	= 20,06 m <sup>2</sup>	<b>ca. 35,69 m<sup>2</sup></b>

**Erdgeschoss**

Flur/Garderobe:	4,77 x 1,49 + 1,75 x 2,08 -	= 10,75 m <sup>2</sup>	
WC:	1,72 x 1,72	= 2,96 m <sup>2</sup>	
Küche:	4,44 x 5,08	= 22,56 m <sup>2</sup>	
Abstellraum:	1,70 x 1,07	= 1,82 m <sup>2</sup>	
Essbereich:	3,77 x 6,73 + 1,60 x 1,49	= 27,76 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer:	10,25 x 4,28 + 5,75 x 2,48 + 0,75 x 2,21	= 59,79 m <sup>2</sup>	
Dachterrasse:	¼ x (12,00 x 2,00 - 0,80 x 0,50)	= 5,90 m <sup>2</sup>	<b>ca. 131,54 m<sup>2</sup></b>

**Dachgeschoss**

Flur:	2,38 x 2,23	= 6,31 m <sup>2</sup>	
Bad:	2,10 x 3,32 + ½ x 1,08 x 3,32	= 8,76 m <sup>2</sup>	
Kind 1:	3,27 x 4,38 + ½ x 0,75 x 4,38	= 15,96 m <sup>2</sup>	
Kind 2:	1,08 x 1,12 + 2,48 x 3,24 + 0,91 x 3,24 + ½ x 0,75 x 3,24	= 13,41 m <sup>2</sup>	
Eltern:	6,70 x 4,95 + 2 x ½ x 0,30 x 4,95	= 34,65 m <sup>2</sup>	
Balkon:	¼ x (6,70 x 2,00 + 2 x ½ x 1,50 x 2,00)	= 4,10 m <sup>2</sup>	<b>ca. 83,19 m<sup>2</sup></b>

**Gesamtwohnfläche**

**ca. 250,42 m<sup>2</sup>**  
**rd. 250 m<sup>2</sup>**

Anmerkung: Im Erdgeschoss wird (ggf. fiktiv) unterstellt, dass die Dachterrasse über die Hausbreite mit einer Tiefe der Terrassenfläche von ca. 2,00 m nutzbar gemacht wird.

## Nutzflächen

### Bürofläche Wohnhaus

#### Kellergeschoss-

Büroraum 1:	6,60 x 4,45	= 29,37 m <sup>2</sup>
Büroraum 2:	7,40 x 5,41 – 1,05 x 0,15	= 39,88 m <sup>2</sup> <b>rd. 69 m<sup>2</sup></b>

### Sonstige Nutzflächen Wohnhaus

#### Kellergeschoss

Kellerraum:	4,15 x 5,47 + 2,52 x 2,54	= 29,10 m <sup>2</sup>
Kühlraum:	2,29 x 2,64	= 6,05 m <sup>2</sup>
Garage:	3,37 x 3,84 + 2,99 x 3,56 + 0,38 x 2,03	= 24,36 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	3,16 x 2,63 + 1,39 x 0,38	= 8,84 m <sup>2</sup>
Heizungsraum:	2,75 x 3,84 – 0,39 x 0,66	= 10,30 m <sup>2</sup>
Heizölraum:	1,50 x 2,92	= 4,38 m <sup>2</sup> <b>rd. 83 m<sup>2</sup></b>

*Anmerkung: die Nutzflächen wurden überwiegend auf Grundlage des örtlichen Grobaufmaßes, ergänzt durch die Bemaßungen im Bauantrag von 1982, ermittelt. Es wurden nur die Gebäudeteile aus dem Ursprungsbau berücksichtigt. Nachträglich im Kellergeschoss angebauter Windfang und Voliere wurden nicht berücksichtigt (s. Erläuterungen hierzu im Gutachten).*

### Nutzflächen Gewerbehalle

#### Erdgeschoss

Halle:	27,50 x 14,50	= 398,75 m <sup>2</sup>
Werkstatt:	6,75 x 7,25	= 48,94 m <sup>2</sup> <b>rd. 448 m<sup>2</sup></b>

*Anmerkung: die Nutzflächen wurden überwiegend auf Grundlage der Bemaßungen im Bauantrag von 1982, ermittelt.*

### Nutzfläche „Igelhaus“

#### Erdgeschoss

Igelhaus 1:	7,00 x 5,38	= 37,66 m <sup>2</sup>
Igelhaus 2:	7,20 x 5,38	= 38,74 m <sup>2</sup>
Intensivraum:	6,68 x 5,38	= 35,94 m <sup>2</sup> <b>rd. 112 m<sup>2</sup></b>

#### Dachgeschoss:

Dachboden	9,50 x 5,38 – 1,25 x 1,50 + ½ x 1,00 x 5,38 + ½ x 3,62 x 5,38	= 60,41 m <sup>2</sup> <b>rd. 60 m<sup>2</sup></b>
-----------	--	--

*Anmerkung: die Nutzflächen wurden überwiegend auf Grundlage der Bemaßungen im Bauantrag von 2010, ermittelt. Die Nutzfläche im Dachboden ist nur eingeschränkt nutzbar (Zugänglichkeit, eingeschränkte Deckenhöhe in Teilbereichen)*

**Nutzfläche „offene Halle“**Erdgeschoss

offene Halle:	$2 \times 19,62^5 \times 4,52$	= 177,41 m <sup>2</sup>
geschlossener Raum:	$6,26 \times 4,52$	= 28,30 m <sup>2</sup>
„Voliere 3	$5,51 \times 3,66$	= 20,17 m <sup>2</sup>
„Voliere 2“	$10,60 \times 3,08$	= 32,65 m <sup>2</sup> <b>rd. 259 m<sup>2</sup></b>

*Anmerkung: die Nutzflächen wurden auf Grundlage der Bemaßungen im Bauantrag von 1982, ergänzt durch Bemaßungen aus der Baugenehmigung von 2013, ermittelt. Die freistehende Voliere 1, die Volieren entlang der Grundstücksgrenze zu Flurstück 147 sowie die rückwärtigen Anbauten für den Pferdestall an der Grundstücksgrenze zu Flurstück 146 wurden nicht berücksichtigt (s. Erläuterungen hierzu im Gutachten).*