

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Lahr

Wohn- und Geschäftshaus Marktstrasse/Rossgasse, Stadtzentrum Lahr



Objekt-Nr. OM-403892

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **990.000 €**

Ansprechpartner:
Giampietro Moreni

Marktstrasse 37 und Rossgasse 1
77933 Lahr
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1890	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	256,00 m²	Gewerbefläche	168,32 m²
Etagen	3	Gesamtfläche	567,10 m²
Wohnfläche	398,78 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	51.600
Preis pro m²	940,00 €	Nettomiete Ist	51.600
Übernahme	Nach Vereinbarung	Anzahl Einheiten	6
Modernisierung Jahr	2024		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde 1890 gebaut. Im Erdgeschoss befindet sich eine Buchhandlung. Das 1.OG wird gerade als Wohnung umgebaut. Das 2. OG ist renoviert und als Wohnung vermietet. Das Dachgeschoss wurde entkernt und es liegt eine Baugenehmigung vor. Das 1.OG in der Rossgasse wurde entkernt und kann umgebaut werden. Im 2.OG gibt es eine Baugenehmigung für eine Maisonette-Wohnung. Ein Teil der Arbeiten sind bereits erbracht. Raumaufteilung siehe beigefügten Plänen.

Die jetzigen Mieteinnahmen sind ohne die noch zu umzubauenden Wohnungen. Diese kommen nach Fertigstellung noch hinzu.

Ausstattung

Das genaue Baualter ist nicht bekannt. Aufgrund der Bauweise wird es auf 1890 geschätzt.

Die Fassade des EG besteht aus Sandstein. Das Obergeschoss ist mit Klinkern verkleidet.

DG Holzkonstruktion, Dachziegel Bj. ca. 1969. Geschossdecken Holzkonstruktion.

Außenwände massiv ca. 50 cm. Geschossdecken ab. ca. 30 cm. Keller massiv ca. 70 cm.

In der Vergangenheit wurde die WG im 2. OG komplett saniert. Heizungsanlage mit Solaranlage wurde 2022 erneuert. Hierbei wurden auch die Kalt-Warmwasserleitungen erneuert.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Da es sich beim Verkaufsobjekt um stadtbildprägende Gebäude handelt, sind Zuschüsse mit einer Maximalförderung für beide Häuser möglich. Der Restbetrag kann auf 11 Jahre abgeschrieben werden. Bei ernsthaftem Kaufinteresse mit Kapitalnachweis kann ich die entsprechenden Unterlagen zur Verfügung stellen.

Lage

Die Marktstraße ist Teil des historischen Zentrums von Lahr, ein wichtiger Teil der historischen Altstadt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	1.000,00 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	1.000,00 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Marktstrasse 37

Exposé - Galerie

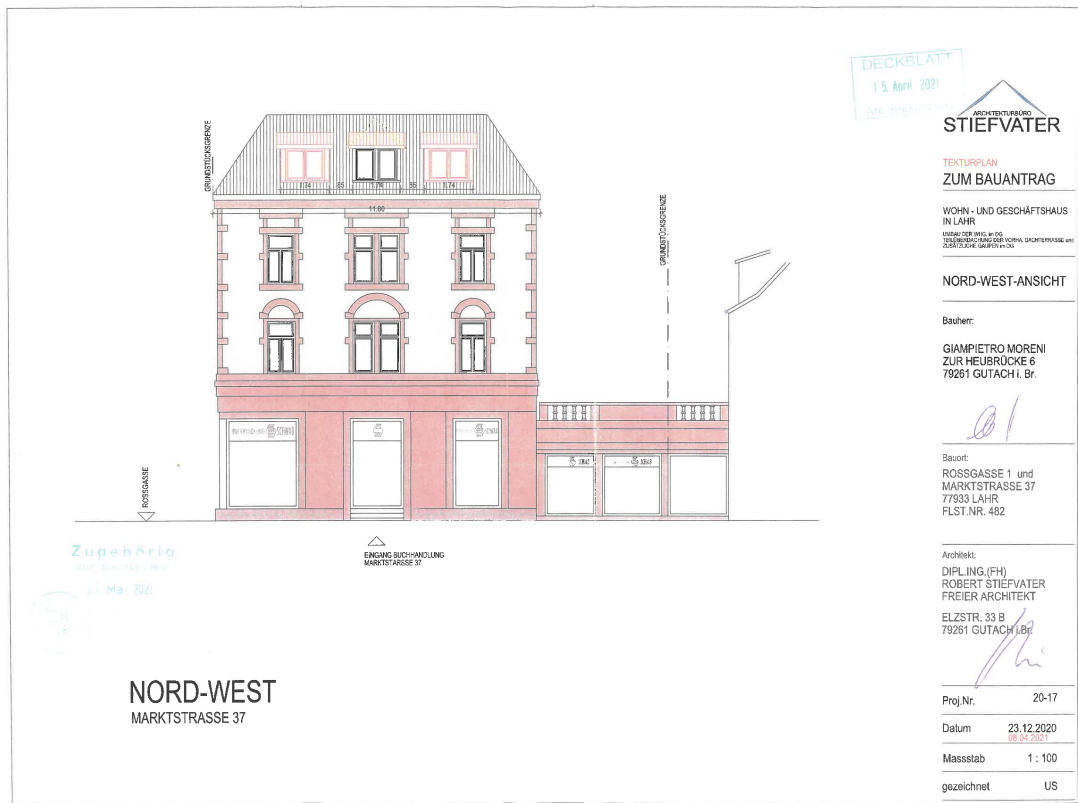


Rossgasse 1



Neue Heizung

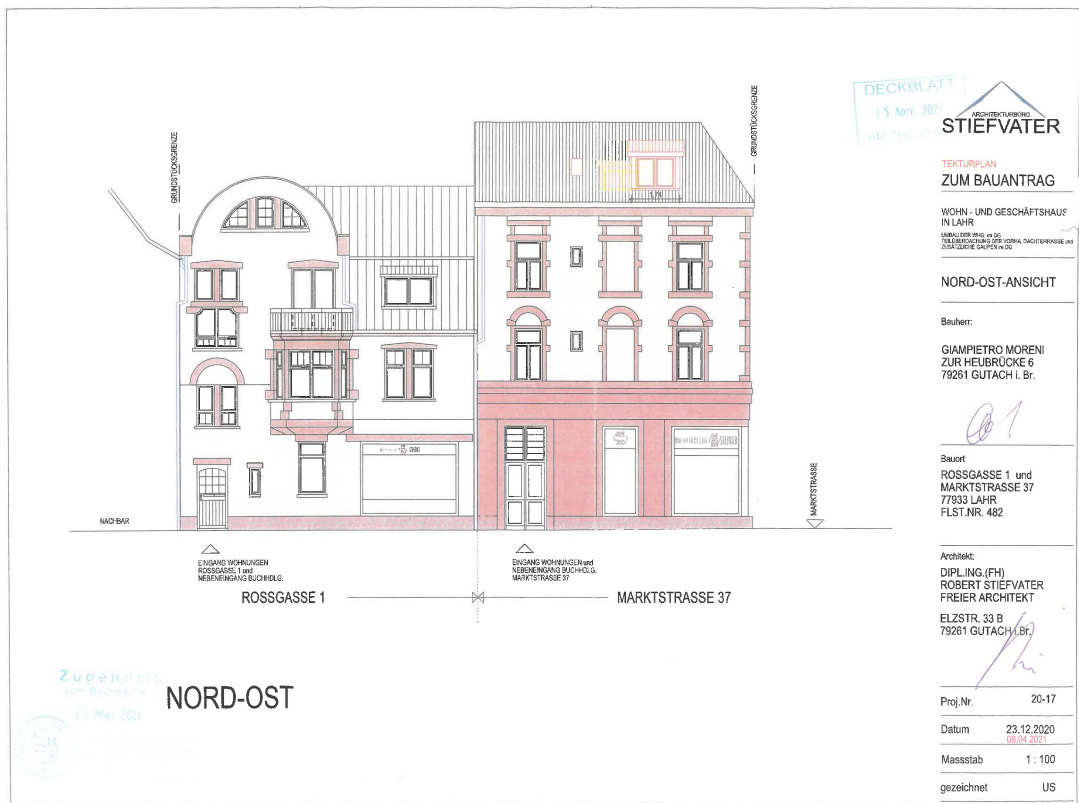
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



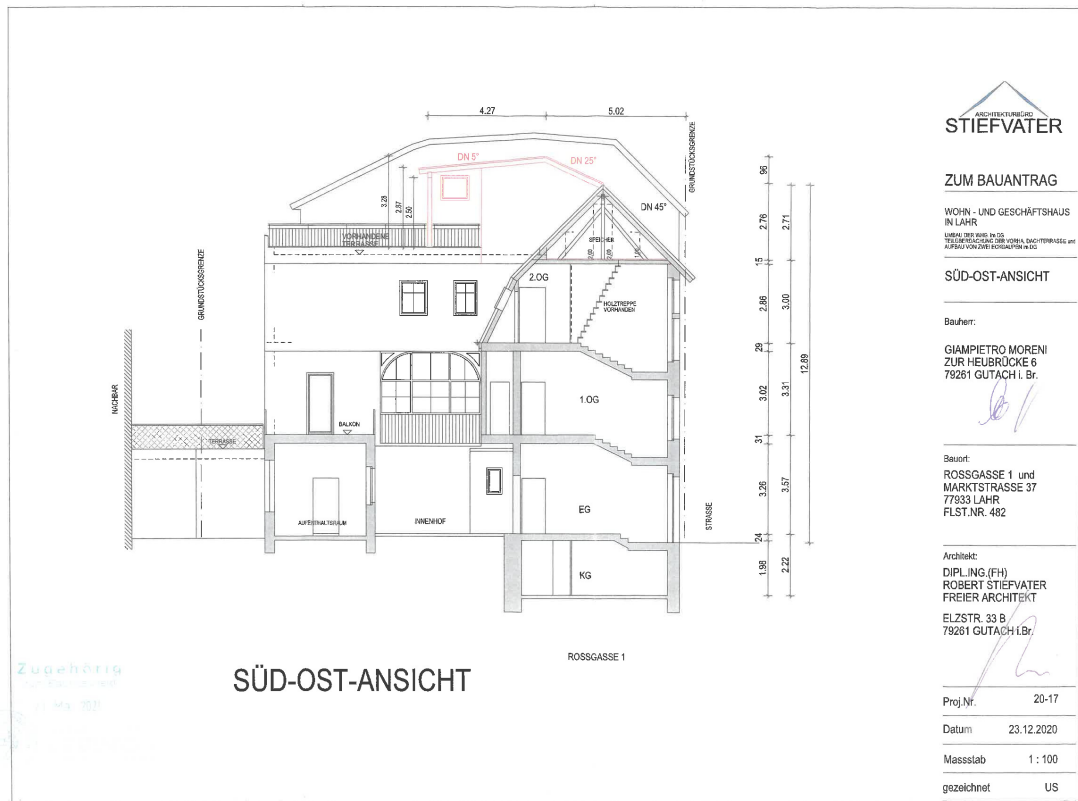
Exposé - Grundrisse



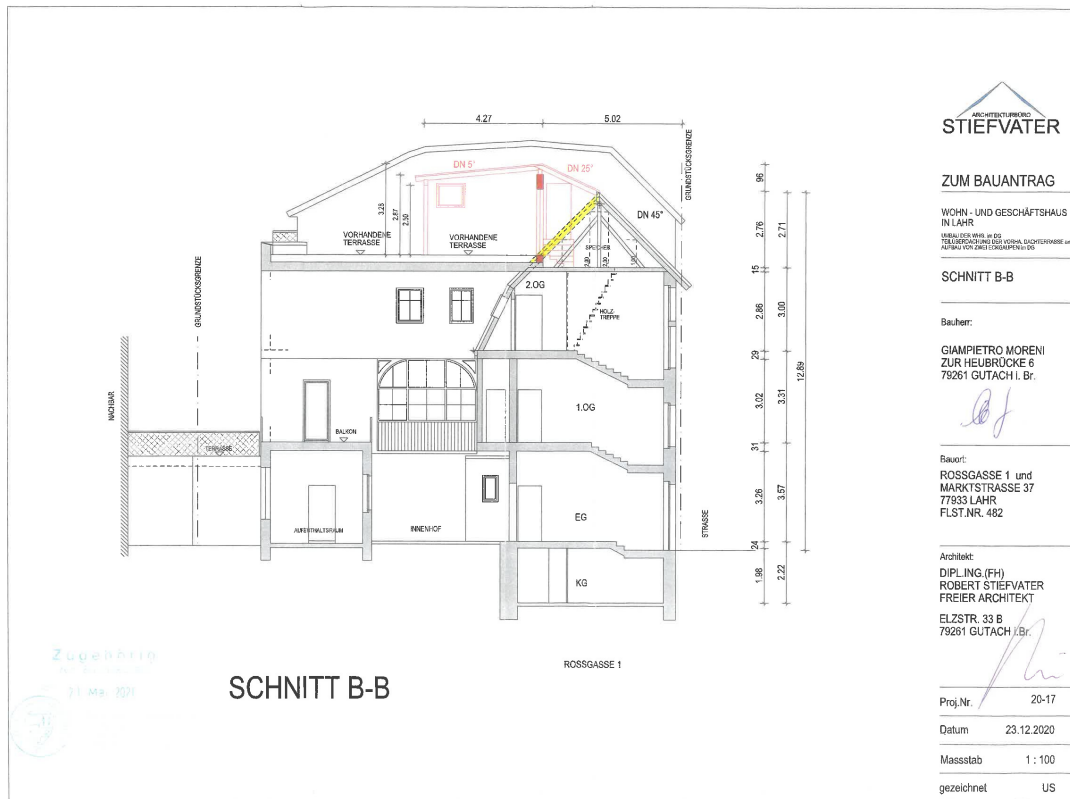
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



ARCHITECTURBÜRO
STIEFVATER

ZUM BAUANTRAG

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
IN LAHR
UMBAU DES HAUS IN EG
TEILVERGRÖßERUNG DER KÜCHE, LÜFTUNGSSYSTEM UND
AUFBAU VON WEISSGEMÄLDE UND

SCHNITT B-B

Bauherr:

GIAMPIETRO MORENI
ZUR HEUBRÜCKE 6
79261 GUTACH I. Br.

Bauort:

ROSSGASSE 1 und
MARKTSTRASSE 37
77833 LAHR
FLST.NR. 482

Architekt:

DIPL.ING.(FH)
ROBERT STIEFVATER
FREIER ARCHITEKT
ELZSTR. 33 B
79261 GUTACH I. Br.

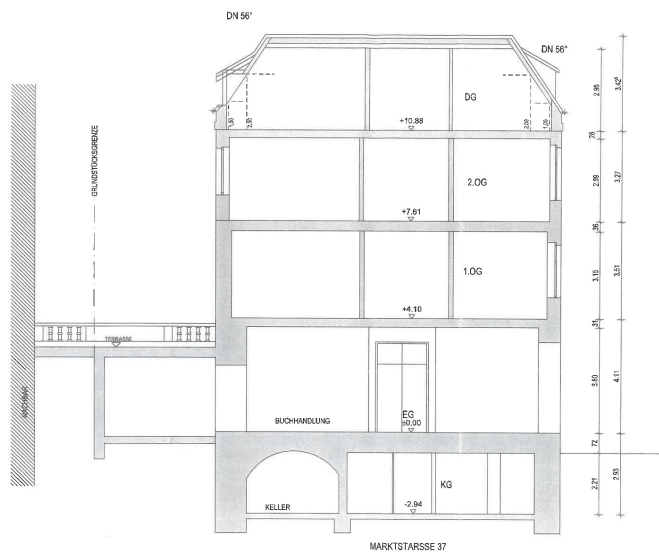
Proj.Nr. 20-17

Datum 23.12.2020

Maßstab 1 : 100

gezeichnet US

Exposé - Grundrisse



SCHNITT A-A



ZUM BAUANTRAG

**WOHN - UND GESCHÄFTSHAUS
IN LAHR**
UMBAU DER WKZ. Im DG
TEIL ÜBERDACHUNG DER VORH. DACHTERRASSE und
AUFBAU VON ZWEI ECKGRUPPEN Im DG

SCHNITT A-A

Bauherr:

GIAMPIETRO MORENI
ZUR HEUBRÜCKE 6
79261 GUTACH i. Br.

Bauort:

ROSSGASSE 1 und
MARKTSTRASSE 37
77933 LAHR
FLST.NR. 482

Architekt:

DIPL.ING.(FH)
ROBERT STIEFVATER
FREIER ARCHITEKT

ELZSTR. 33 B
79261 GUTACH i.Br.

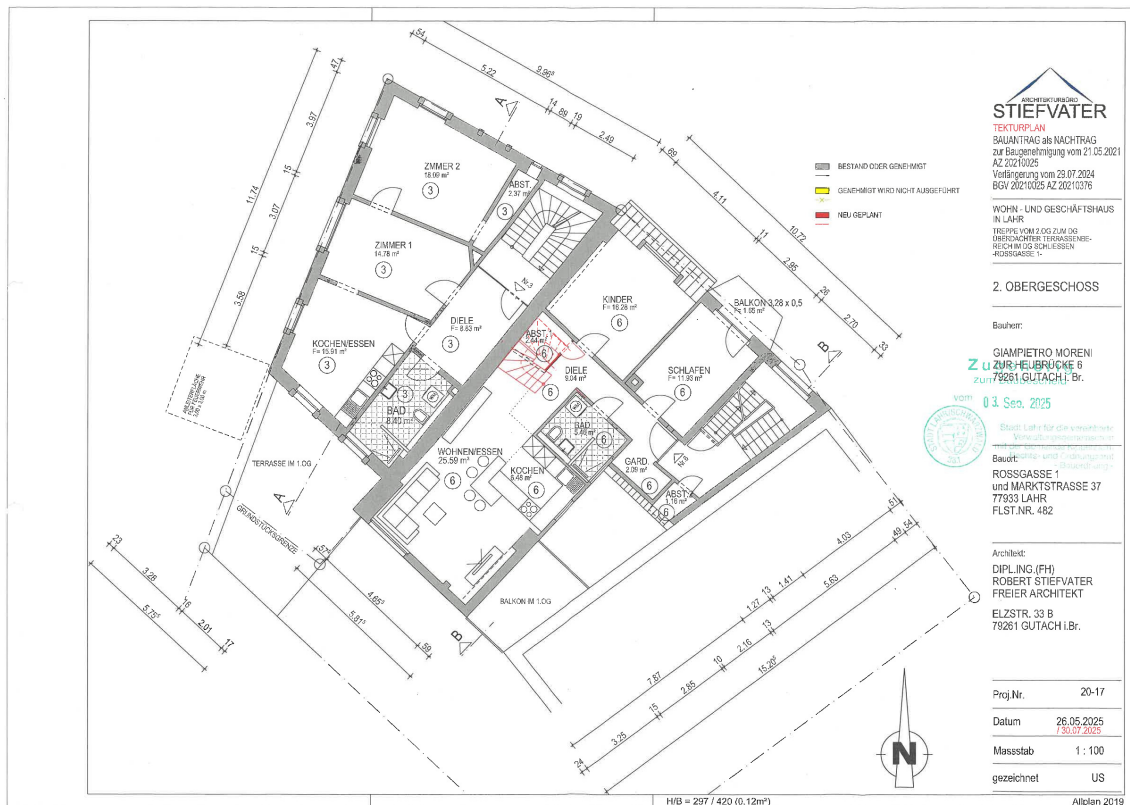
Proj.Nr. 20-17

Datum 23.12.2020

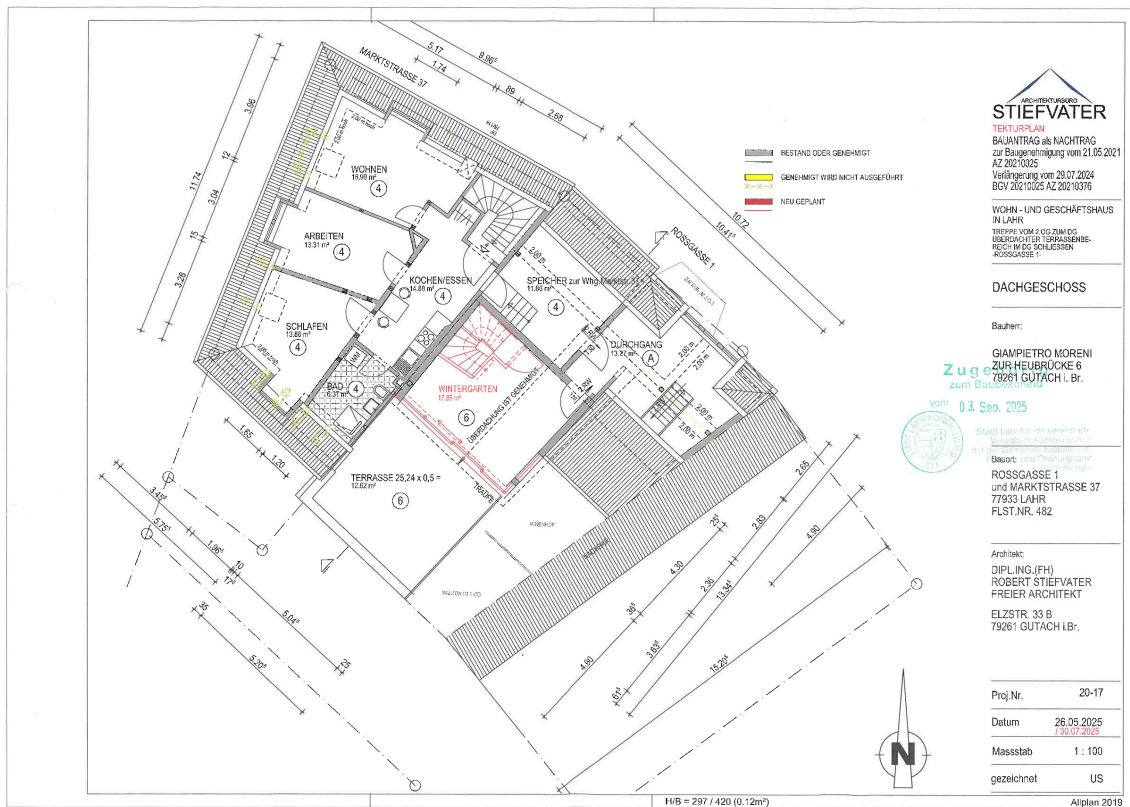
Masstab 1 : 100

gezeichnet US

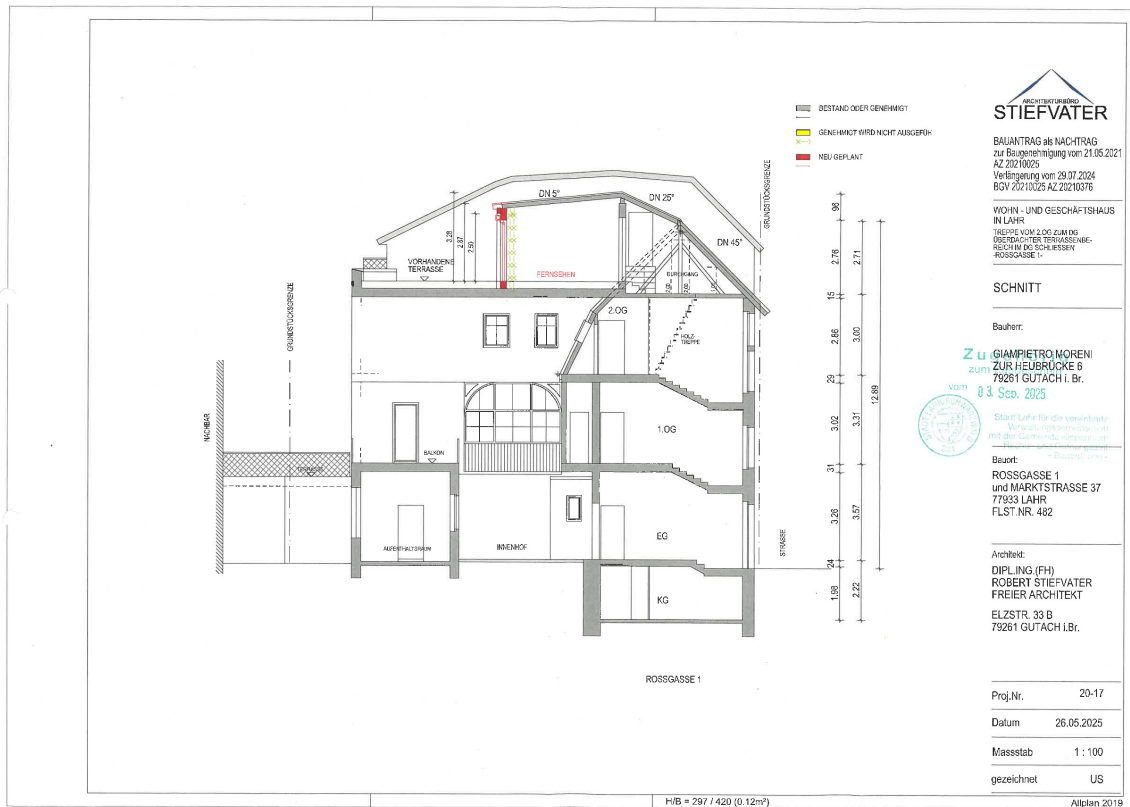
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Stadt Lahr 

Stadtverwaltung Lahr - Postfach 2180 - D-77911 Lahr/Schwarzwald

Herr
Giampietro Moreni
Zur Heubrücke 6
79261 Gutach i. Br.

Ordnungsamt
Abt. Bauordnung
Rathausplatz 7, 77933 Lahr/Schwarzwald
Rathaus 2, Zimmer E.07
Lena Schäfer
Telefon: 07821 910-0367
E-Mail: lena.schaefer@lahr.de
(E-Mail-Adresse vorerst nur für formlose
Mitteilungen ohne elektronische Signatur.)

Sprechzeiten:
Mo.-Mi. und Fr.: 08.00 - 12.00 Uhr
Do.: 13.00 - 18.00 Uhr

Az.: 20250476
Abgeschlossenheit

07.10.2025

Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung
Lahr/Schwarzwald, Marktstr. 37, Roßgasse 1, Flst.-Nr. 482

Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG

Sehr geehrter Herr Moreni,

auf Grundlage der beiliegenden Aufteilungspläne für das Grundstück mit der Flst.-Nr.
482 der Gemarkung Lahr, Marktstr. 37 und Roßgasse 1 wird bescheinigt:

Die Voraussetzungen des § 3 Absatz 3 des Wohnungseigentumsgesetzes liegen vor.

Diese Bescheinigung enthält keine Aussage über die baurechtliche Zulässigkeit des
Vorhabens.

Für die Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit der Örtlichkeit ist der Antragsteller
verantwortlich.

Gebühren

Für diesen Bescheid werden Gebühren nach der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt
Lahr erhoben. Höhe und Rechtsgrundlage der Gebührenentscheidung entnehmen Sie bitte
dem beigefügten Gebührenbescheid.

Freundliche Grüße


Lena Schäfer

Rathausplatz 4
77933 Lahr
Telefon +49 (0)7821 910 - 00
info@lahr.de
www.lahr.de

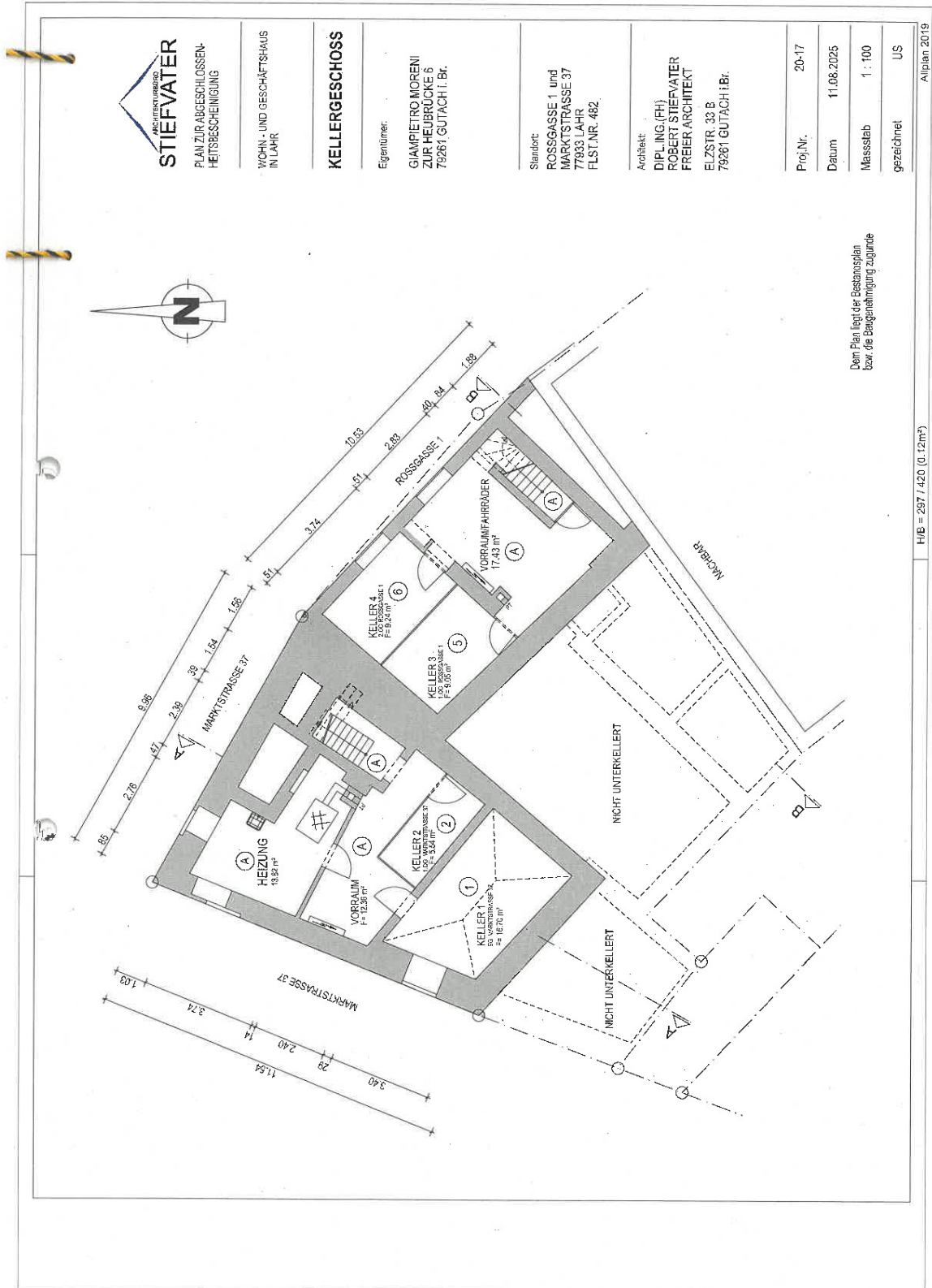
Sparkasse Offenburg/Ortenau
IBAN DE03 6645 0050 0076 0591 64
BIC SOLADES10FG
Volksbank Lahr e.G.
IBAN DE53 6829 0000 0000 8100 02
BIC GENODE 61 LAH

 facebook.com/stadt.lahr
 twitter.com/stadt_lahr
 instagram.com/lahr.de

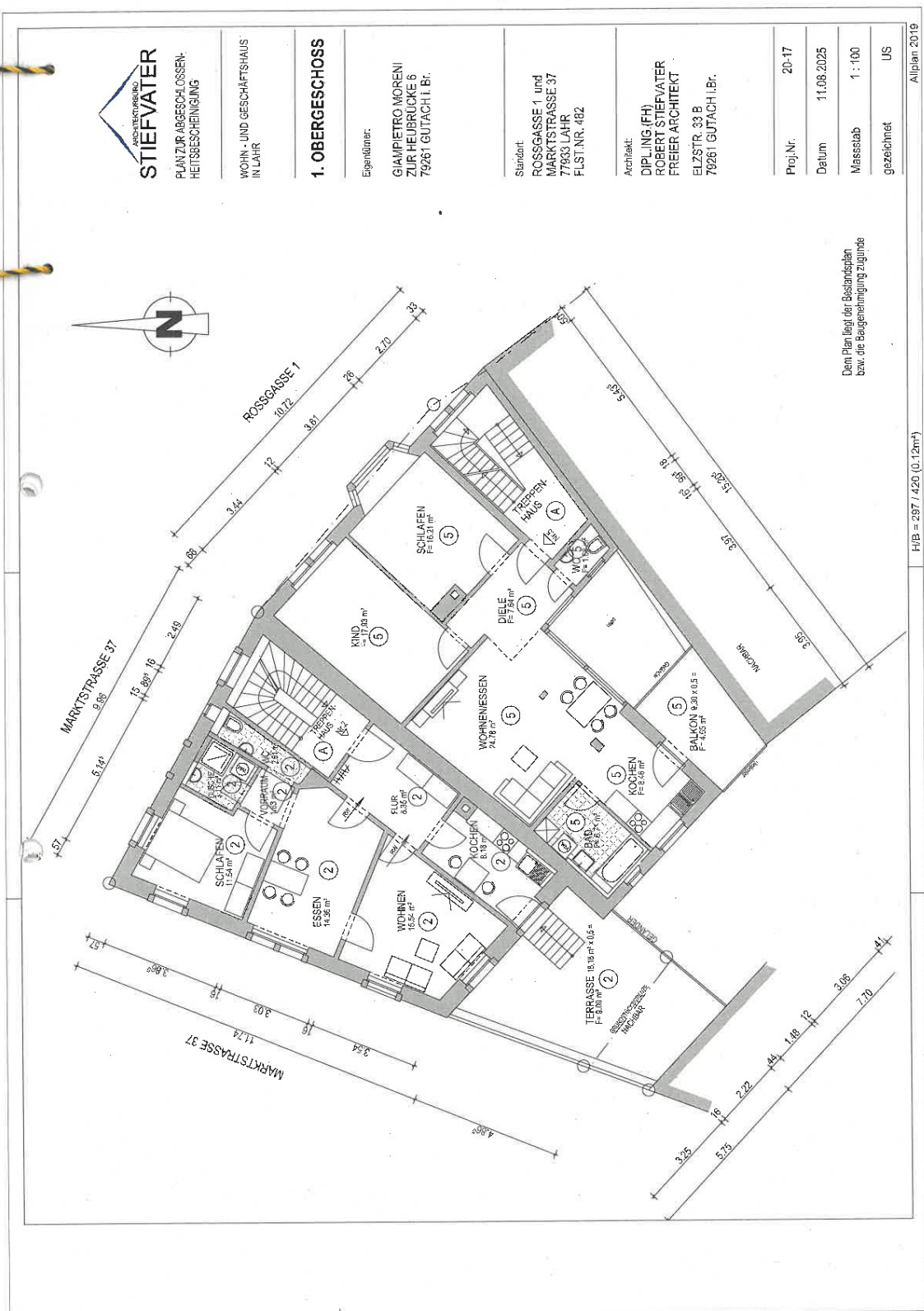
Exposé - Grundrisse

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg Landratsamt Ortenaukreis Vermessungsbehörde Krenenstraße 28 77652 Offenburg		Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte 1 : 500 Erstellt am 07.05.2025	
Flurstück: 482 Flur: Gemarkung: Lahr		Gemeinde: Lahr/Schwarzwald Kreis: Ortenaukreis Regierungsbezirk: Freiburg	
5854741.88			
324.6312.48			
LAGEPLAN M 1: 500 ZUM ANTRAG DER ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG			
Projekt: WOHN-UND GESCHÄFTSHAUS IN LAHR	Bauort: MARKTSTRASSE 37 + ROSSGASSE 1 77933 LAHR FLST.NR. 482	Bauherr: GIAMPIETRO MORENI ZUR HEUBRÜCKE 6 79261 GUTACH i. Br.	
Architekt: DIPL.ING.(FH) ROBERT STIEFVATER FREIER ARCHITEKT ELZSTR. 33 B 79261 GUTACH i.Br.	Proj.Nr. 20-17 Massstab 1 : 500	Datum 11.08.2025 gezeichnet US	
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> 5354831.38 <div style="flex-grow: 1;"> </div> Meter </div>			
Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungs- verbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 600) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt wurden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.			

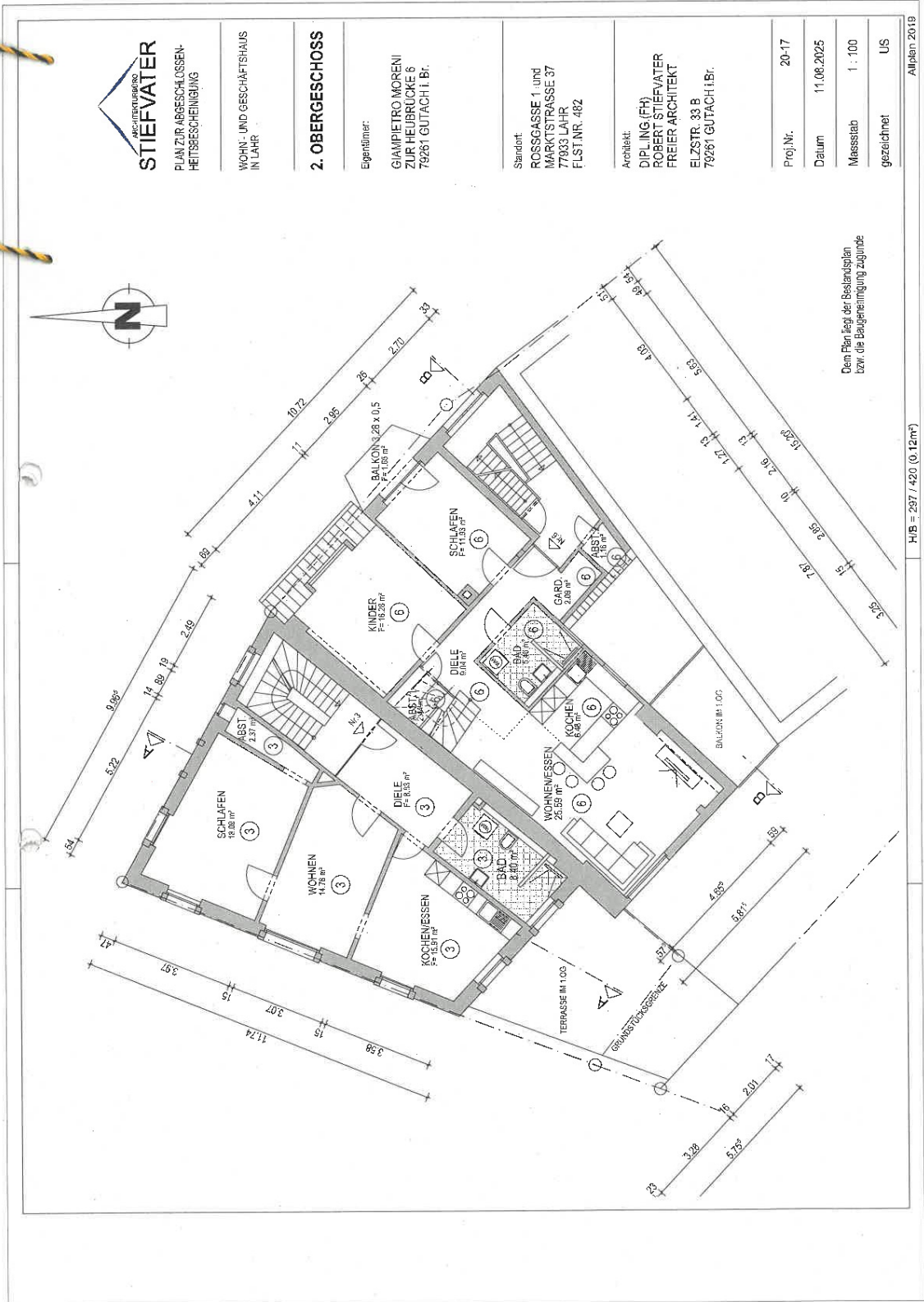
Exposé - Grundrisse



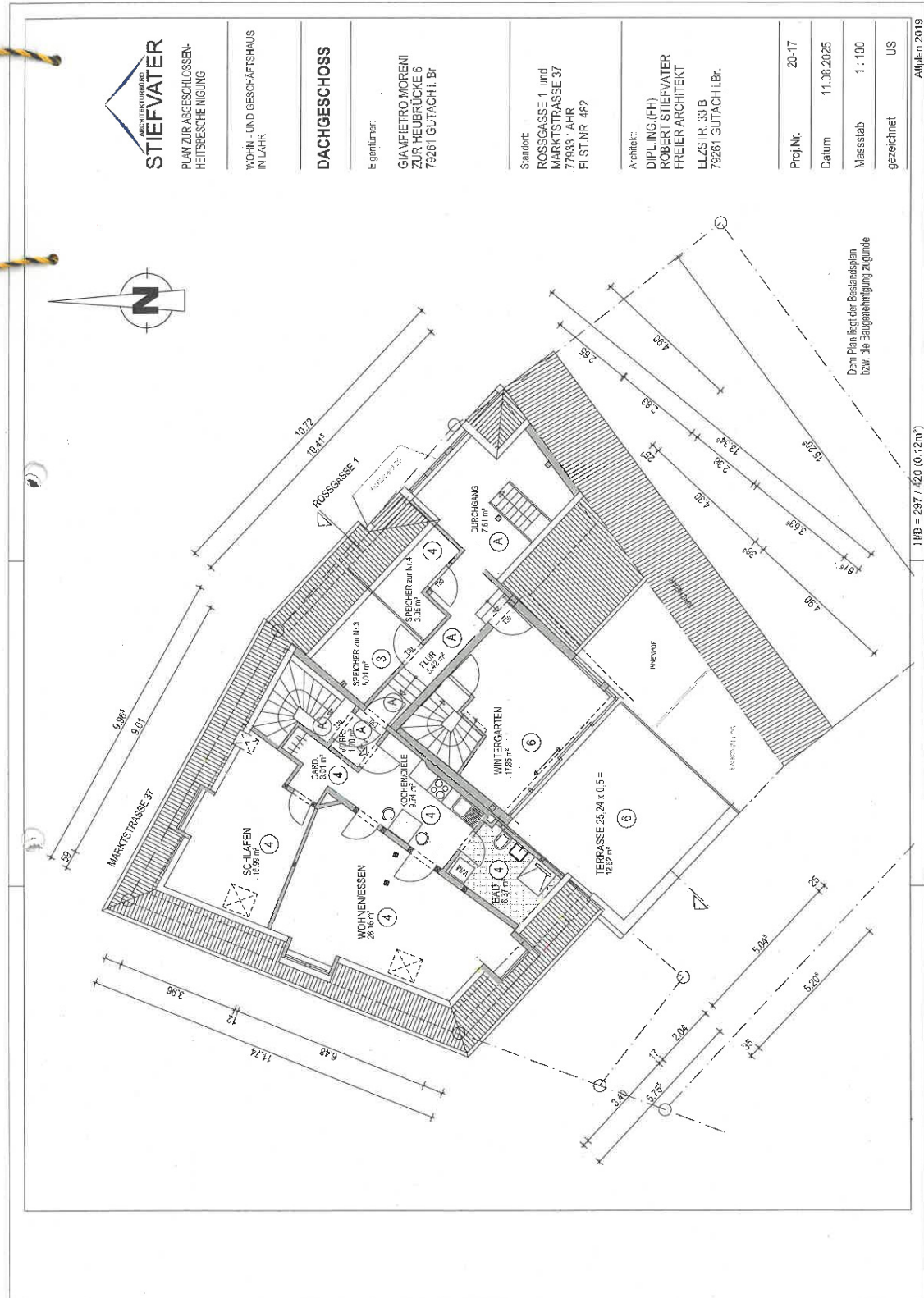
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



WOHN - UND GESCHÄFTSHAUS
IN LAHR

NORD-WEST-ANSICHT

Eigentümer:

GIAMPIETRO MORENI
ZUR HEUBRÜCKE 6
79261 GUTACH i. Br.

Standort:
ROSSGASSE 1 und
MARKTSTRASSE 37
77933 LAHR
FLST.NR. 482

Architekt:
**DIPL.ING.(FH)
 ROBERT STIEFVATER
 FREIER ARCHITEKT**
**ELZSTR. 33 B
 79261 GUTACH I.Br.**

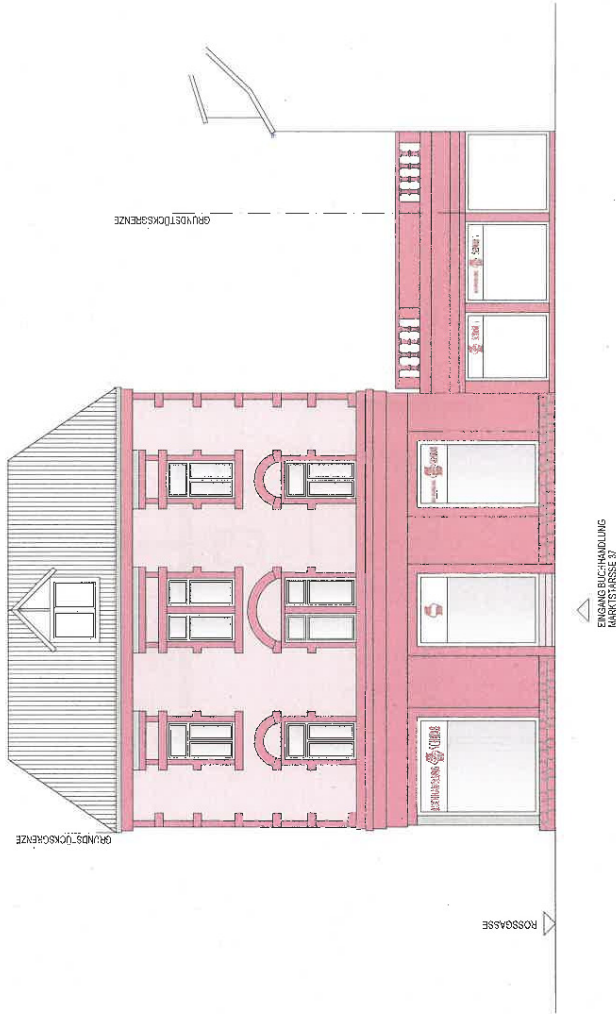
Proj.Nr.	20-17
----------	-------

Datum	11.08.2025
-------	------------

Massstab 1:100

gezeichnet
US

Ailplan 2019



NORD-WEST
MARKTSTRASSE 37

Dem Plan liegt der Bestandsplan bzw. die Baugenehmigung zugrunde

$$H/B = 297 / 420 (0.12m^2)$$

Exposé - Grundrisse



PLAN ZUR ABGESCHLOSSEN- HEITSBESCHEINIGUNG

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
IN LAHR

SCHNITT B-B

ឲ្យដឹងពីស្ថានភាព:

GIAMPIETRO MORENI
ZUR HEUBRÜCKE 6
79261 GUTACHI. Br.

Standort:
ROSSGASSE 1 und
MARKTSTRASSE 37
77933 LAHR
FLST.NR. 482

Architekt:
DIPLOM.(FH)
ROBERT STIEFVATER
FREIER ARCHITEKT
ELZSTR. 33 B
79261 GUTACH I.Br.

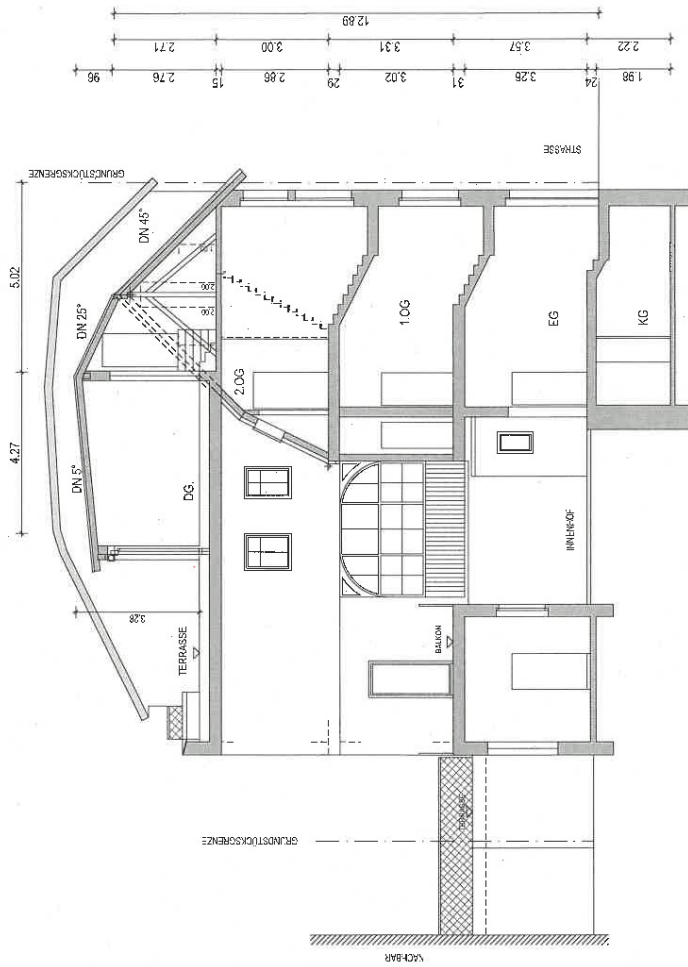
Proj.Nr.	20-17
----------	-------

Datum:	11.08.2025
--------	------------

Masstab 1 : 100

gezeichnet
US

Allplan 2019



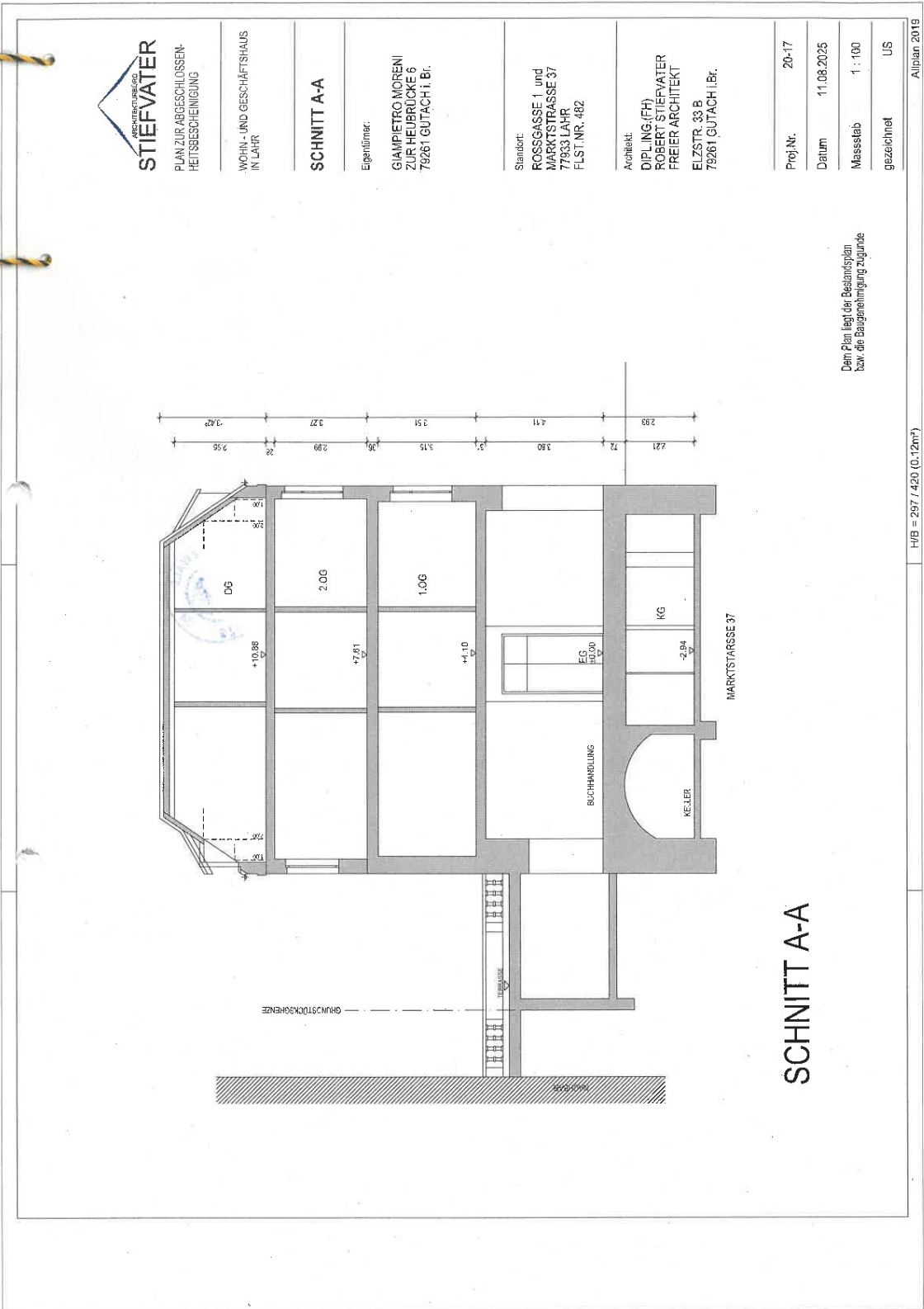
ROSSGASSE 1

SCHNITT B-B

Dem Plan liegt der Bestandsplan bzw. die Baugenehmigung zugrunde

$$H/B = 297 / 420 \{0.12m^2\}$$

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Zugehörig
zum Baubescheid

vom 07. Okt. 2026



Stadt Lehr für die vereinbarte
Verwaltungsgemeinschaft
mit der Gemeinde Kippenheim
Bau- und Ordnungsamt
- Baugeschäft -

Exposé - Anhänge

1. WFL/NFL Marktstr/Rossgasse

NUTZFLÄCHE NACH DIN 277 (gewerbliche Nutzung)

Projekt: WOHN-UND GESCHÄFTSHAUS IN LAHR MARKTSTRASSE 37 UND ROSSGASSE 1
Ersteller: US
Datum: 11.08.2025
Hinweis: Der Berechnung liegen die Pläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.08.2025 zugrunde.

Geschoss	Bezeichnung / Funktion	Nr	Abmessungen	Nutzfläche [m²]
ERDGESCHOSS	Marktstraße 37 und Roßgasse 1			
MEA ①				
	AUFENTHALT	1	$0.5 \cdot (3.310 + 3.309) \cdot 1.885$	6,237
		2	$0.5 \cdot (0.532 \cdot 0.088)$	0,023
		3	$0.5 \cdot (3.221 \cdot 0.532)$	0,857
		Summe		7,117
	BÜRO	1	$0.5 \cdot (3.613 + 3.603) \cdot 0.538$	1,940
		2	$0.5 \cdot (0.119 \cdot 3.601)$	0,214
		3	$0.5 \cdot (4.115 + 4.089) \cdot 2.313$	9,488
		4	$0.5 \cdot (0.141 \cdot 4.084)$	0,288
		5	$0.5 \cdot (0.004 \cdot 0.141)$	0,000
		Summe		11,930
	FLUR	1	$0.5 \cdot (2.980 + 2.978) \cdot 1.080$	3,218
		2	$0.5 \cdot (2.978 \cdot 0.009)$	0,013
		Summe		3,231
	VERKAUFSRAUM 1	1	125.582	125,582
		2	$-(1.020 \cdot 0.365)$	-0,372
		3	$-(0.385 \cdot 0.385)$	-0,148
		Summe		125,062
	VERKAUFSRAUM 2	1	$0.5 \cdot (1.173 \cdot 3.210)$	1,882
		2	$0.5 \cdot (3.210 + 2.030) \cdot 3.779$	9,902
		3	$0.5 \cdot (4.961 + 4.810) \cdot 0.406$	1,981
		4	$0.5 \cdot (1.699 \cdot 0.706)$	0,600
		5	$0.5 \cdot (4.104 \cdot 1.699)$	3,486
		6	$0.5 \cdot (0.210 \cdot 0.507)$	0,053
		7	$0.5 \cdot (0.510 + 0.507) \cdot 1.999$	1,016
		Summe		18,920
	WC	1	$0.5 \cdot (1.179 + 1.173) \cdot 0.149$	0,176
		2	$0.5 \cdot (1.427 \cdot 0.111)$	0,079
		3	$0.5 \cdot (1.226 \cdot 1.427)$	0,874
		4	$0.5 \cdot (1.282 \cdot 1.376)$	0,882
		5	$0.5 \cdot (0.078 \cdot 0.003)$	0,000
		6	$0.5 \cdot (0.809 \cdot 0.078)$	0,031
		7	$0.5 \cdot (0.811 \cdot 0.060)$	0,024
		Summe		2,066
	Summe			168,326
Summe				168,326
SUMME MEA 1 ERDGESCHOSS	Marktstraße 37 und Roßgasse 1			168,326

WOHNFLÄCHE NACH DIN 277

Projekt: WOHN-UND GESCHÄFTSHAUS IN LAHR MARKTSTRASSE 37 UND ROSSGASSE 1
Ersteller: US
Datum: 11.08.2025
Hinweis: Der Berechnung liegen die Pläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.08.2025 zugrunde.

Geschoss	Bezeichnung / Funktion	Nr	Abmessungen	Wohnfläche [m²]
1.OBERGESCHOSS	Marktstraße 37			
MEA ②				
	DUSCHE	1	$0.5 \cdot (0.939 + 0.864) \cdot 1.736$	1,565
		2	$0.5 \cdot (1.887 + 1.862) \cdot 0.823$	1,542
		Summe		3,107
	ESSEN	1	$0.5 \cdot (4.607 + 5.003) \cdot 0.833$	4,005
		2	$0.5 \cdot (5.003 + 4.391) \cdot 2.199$	10,327
		3	$0.5 \cdot (0.015 \cdot 4.387)$	0,033
		4	$0.5 \cdot (0.004 \cdot 0.015)$	0,000
		Summe		14,365
	FLUR	1	$0.5 \cdot (3.595 + 3.567) \cdot 2.293$	8,212
		2	$0.5 \cdot (0.079 \cdot 0.003)$	0,000
		3	$0.5 \cdot (3.564 \cdot 0.079)$	0,141
		Summe		8,353
	KOCHEN	1	$0.5 \cdot (0.030 \cdot 0.445)$	0,007
		2	$0.5 \cdot (0.543 + 0.445) \cdot 3.278$	1,620
		3	$0.5 \cdot (0.172 \cdot 1.766)$	0,152
		4	$0.5 \cdot (1.766 + 1.731) \cdot 3.652$	6,384
		Summe		8,163
	SCHLAFEN	1	$0.5 \cdot (1.520 + 1.472) \cdot 0.289$	0,432
		2	$0.5 \cdot (3.836 \cdot 0.457)$	0,876
		3	$0.5 \cdot (3.836 + 3.491) \cdot 2.793$	10,234
		Summe		11,542
	VORRAUM	1	$0.5 \cdot (1.449 \cdot 0.062)$	0,045
		2	$0.5 \cdot (1.449 + 1.227) \cdot 1.331$	1,780
		Summe		1,825
	WC	1	$0.5 \cdot (1.311 + 1.309) \cdot 0.011$	0,014
		2	$0.5 \cdot (1.308 \cdot 0.013)$	0,009
		3	$0.5 \cdot (3.479 + 3.392) \cdot 0.552$	1,895
		4	$0.5 \cdot (3.392 + 3.344) \cdot 0.061$	0,206
		5	$0.5 \cdot (3.344 + 3.205) \cdot 0.027$	0,089
		6	$0.5 \cdot (0.248 \cdot 0.030)$	0,004
		7	$0.5 \cdot (3.175 \cdot 0.248)$	0,393
		Summe		2,610

WOHNFLÄCHE NACH DIN 277

Projekt: WOHN-UND GESCHÄFTSHAUS IN LAHR MARKTSTRASSE 37 UND ROSSGASSE 1
Ersteller: US
Datum: 11.08.2025
Hinweis: Der Berechnung liegen die Pläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.08.2025 zugrunde.

Geschoss	Bezeichnung / Funktion	Nr	Abmessungen	Wohnfläche [m²]
1.OBERGESCHOSS	Marktstraße 37			
MEA ②				
	WOHNEN	1	$0.5 \cdot (4.859 + 3.674) \cdot 3.234$	13,799
		2	$0.5 \cdot (0.948 \cdot 0.264)$	0,125
		3	$0.5 \cdot (3.410 \cdot 0.948)$	1,617
			Summe	15,541
	Summe			65,506
Summe				65,506
SUMME MEA 2	1.OBERGESCHOSS Marktstraße 37			65,506

WOHNFLÄCHE NACH DIN 277

Projekt: WOHN-UND GESCHÄFTSHAUS IN LAHR MARKTSTRASSE 37 UND ROSSGASSE 1
 Ersteller: US
 Datum: 11.08.2025
 Hinweis: Der Berechnung liegen die Pläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.08.2025 zugrunde.

Geschoss	Bezeichnung / Funktion	Nr	Abmessungen	Wohnfläche [m²]
2.OBERGESCHOSS	Marktstraße 37			
MEA ③				
	ABST.	1	$0.5 \cdot (3.287 + 3.290) \cdot 0.506$	1,664
		2	$0.5 \cdot (3.290 + 2.006) \cdot 0.199$	0,526
		3	$0.5 \cdot (0.180 \cdot 0.023)$	0,002
		4	$0.5 \cdot (1.998 \cdot 0.180)$	0,180
		Summe		2,372
	BAD	1	$0.5 \cdot (3.872 + 3.776) \cdot 1.898$	7,258
		2	$0.5 \cdot (0.078 \cdot 3.775)$	0,146
		3	$0.5 \cdot (0.003 \cdot 0.078)$	0,000
		4	$0.5 \cdot (0.607 + 0.600) \cdot 0.105$	0,063
		5	$0.5 \cdot (2.957 + 2.951) \cdot 0.315$	0,931
		Summe		8,398
	DIELE	1	$0.5 \cdot (3.792 + 3.775) \cdot 2.295$	8,682
		2	$0.5 \cdot (0.078 \cdot 3.775)$	0,147
		Summe		8,829
	KOCHEN/ESSEN	1	$0.5 \cdot (4.924 + 3.717) \cdot 3.271$	14,131
		2	$0.5 \cdot (0.959 \cdot 0.267)$	0,128
		3	$0.5 \cdot (3.449 \cdot 0.959)$	1,654
		Summe		15,913
	SCHLAFEN	1	$0.5 \cdot (5.215 + 4.686) \cdot 3.395$	16,805
		2	$0.5 \cdot (0.547 \cdot 0.065)$	0,018
		3	$0.5 \cdot (4.620 \cdot 0.547)$	1,265
		Summe		18,088
	WOHNEN	1	$0.5 \cdot (4.698 + 5.113) \cdot 0.768$	3,770
		2	$0.5 \cdot (5.113 + 4.475) \cdot 2.293$	10,995
		3	$0.5 \cdot (4.475 \cdot 0.006)$	0,014
		Summe		14,779
	Summe			68,379
Summe				68,379
SUMME MEA 3 2.OBERGESCHOSS Marktstraße 37				68,379

WOHNFLÄCHE NACH DIN 277

Projekt: WOHN-UND GESCHÄFTSHAUS IN LAHR MARKTSTRASSE 37 UND ROSSGASSE 1
Ersteller: US
Datum: 11.08.2025
Hinweis: Der Berechnung liegen die Pläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.08.2025 zugrunde.

Geschoss	Bezeichnung / Funktion	Nr	Abmessungen	Wohnfläche [m²]
DACHGESCHOSS	Marktstraße 37			
MEA ④				
	BAD	1	$0.5 \cdot (2.792 + 2.786) \cdot 0.139$	0,386
		2	$0.5 \cdot (0.056 \cdot 2.785)$	0,079
		3	$0.5 \cdot (3.091 + 2.938) \cdot 1.883$	5,677
		4	$0.5 \cdot (0.155 \cdot 2.934)$	0,228
		5	$0.5 \cdot (0.006 \cdot 0.155)$	0,000
		Summe		6,370
	GARD.	1	$0.5 \cdot (1.094 + 1.054) \cdot 0.680$	0,730
		2	$0.5 \cdot (0.065 \cdot 1.051)$	0,034
		3	$0.5 \cdot (0.003 \cdot 0.065)$	0,000
		4	$0.5 \cdot (0.860 + 0.852) \cdot 0.851$	0,729
		5	$0.5 \cdot (0.852 \cdot 0.008)$	0,003
		6	$0.5 \cdot (0.959 \cdot 0.028)$	0,014
		7	$0.5 \cdot (1.583 \cdot 0.959)$	0,759
		8	$0.5 \cdot (1.601 \cdot 0.929)$	0,744
		Summe		3,013
	KOCHEN/DIELE	1	$0.5 \cdot (1.353 \cdot 0.924)$	0,625
		2	$0.5 \cdot (2.031 \cdot 1.353)$	1,374
		3	$0.5 \cdot (4.039 + 4.048) \cdot 0.620$	2,507
		4	$0.5 \cdot (4.048 + 1.485) \cdot 1.870$	5,172
		5	$0.5 \cdot (0.083 \cdot 0.003)$	0,000
		6	$0.5 \cdot (1.482 \cdot 0.083)$	0,062
		Summe		9,740
	SCHLAFEN	1	$0.5 \cdot (1.909 + 1.804) \cdot 0.872$	1,620
		2	$0.5 \cdot (0.125 \cdot 1.788)$	0,112
		3	$0.5 \cdot (0.016 \cdot 0.125)$	0,001
		4	$0.5 \cdot (0.301 + 0.300) \cdot 1.490$	0,447
		5	$0.5 \cdot (3.605 + 3.426) \cdot 1.405$	4,937
		6	$0.5 \cdot (0.434 \cdot 0.056)$	0,012
		7	$0.5 \cdot (3.370 \cdot 0.434)$	0,731
		8	$0.5 \cdot (3.398 + 3.047) \cdot 2.751$	8,865
		9	$0.5 \cdot (0.174 \cdot 3.042)$	0,264
		10	$0.5 \cdot (0.010 \cdot 0.174)$	0,001
		Summe		16,990

WOHNFLÄCHE NACH DIN 277

Projekt: WOHN-UND GESCHÄFTSHAUS IN LAHR MARKTSTRASSE 37 UND ROSSGASSE 1
Ersteller: US
Datum: 11.08.2025
Hinweis: Der Berechnung liegen die Pläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.08.2025 zugrunde.

Geschoss	Bezeichnung / Funktion	Nr	Abmessungen	Wohnfläche [m²]
DACHGESCHOSS	Marktstraße 37			
MEA ④				
	WOHNEN/ESSEN	1	0.5*(0.388+0.389)*1.540	0,599
		2	0.5*(4.219+4.636)*1.649	7,301
		3	0.5*(4.636+4.194)*0.642	2,836
		4	0.5*(0.015*4.184)	0,031
		5	0.5*(0.010*0.015)	0,000
		6	0.5*(1.261+1.271)*0.719	0,911
		7	0.5*(5.070*1.283)	3,251
		8	0.5*(5.070+4.987)*0.215	1,083
		9	0.5*(4.987+3.939)*2.721	12,141
			Summe	28,153
	Summe			64,266
Summe				64,266
SUMME MEA 4 DACHGESCHOSS Marktstraße 37				64,266

WOHNFLÄCHE NACH DIN 277

Projekt: WOHN-UND GESCHÄFTSHAUS IN LAHR MARKTSTRASSE 37 UND ROSSGASSE 1
 Ersteller: US
 Datum: 11.08.2025
 Hinweis: Der Berechnung liegen die Pläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.08.2025 zugrunde.

Geschoss	Bezeichnung / Funktion	Nr	Abmessungen	Wohnfläche [m²]
1.OBERGESCHOSS	Roßgasse 1			
MEA ⑤				
	BAD	1	$0.5 \cdot (3.263 + 3.245) \cdot 2.059$	6,701
		2	$0.5 \cdot (0.004 \cdot 3.245)$	0,006
		Summe		6,707
	BALKON	1	$0.5 \cdot (0.5 \cdot (0.705 \cdot 3.887))$	0,685
		2	$0.5 \cdot (0.5 \cdot (3.887 + 3.874) \cdot 2.043)$	3,964
		Summe		4,649
	DIELE	1	$1.121 \cdot 0.630$	0,706
		2	$0.5 \cdot (0.859 \cdot 0.004)$	0,002
		3	$0.5 \cdot (0.859 + 2.981) \cdot 0.031$	0,059
		4	$0.5 \cdot (2.981 + 2.980) \cdot 2.305$	6,870
		Summe		7,637
	KIND	1	$0.5 \cdot (3.440 + 3.195) \cdot 5.404$	17,928
		Summe		17,928
	KOCHEN	1	$0.5 \cdot (3.406 \cdot 0.013)$	0,022
		2	$0.5 \cdot (3.406 + 3.390) \cdot 2.482$	8,433
		Summe		8,455
	SCHLAFEN	1	$0.5 \cdot (2.620 + 1.710) \cdot 0.850$	1,840
		2	$3.620 \cdot 1.160$	4,199
		3	$4.150 \cdot 2.450$	10,168
		Summe		16,207
	WC	1	$0.5 \cdot (1.802 + 1.626) \cdot 0.978$	1,676
		Summe		1,676
	WOHNEN/ESSEN	1	$5.163 \cdot 3.397$	17,541
		2	$0.5 \cdot (0.531 \cdot 5.125)$	1,361
		3	$0.5 \cdot (0.038 \cdot 0.531)$	0,010
		4	$0.5 \cdot (1.279 + 1.267) \cdot 0.380$	0,484
		5	$0.5 \cdot (0.120 \cdot 3.701)$	0,221
		6	$0.5 \cdot (3.707 + 3.701) \cdot 1.395$	5,165
		Summe		24,782
	Summe			88,041
Summe				88,041
SUMME MEA 5 1.OBERGESCHOSS	Roßgasse 1			88,041

WOHNFLÄCHE NACH DIN 277

Projekt: WOHN-UND GESCHÄFTSHAUS IN LAHR MARKTSTRASSE 37 UND ROSSGASSE 1
 Ersteller: US
 Datum: 11.08.2025
 Hinweis: Der Berechnung liegen die Pläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.08.2025 zugrunde.

Geschoss	Bezeichnung / Funktion	Nr	Abmessungen	Wohnfläche [m²]
2.OBERGESCHOSS	Roßgasse 1			
MEA ⑥				
	ABST.1	1	0.5*(1.743*0.127)	0,110
		2	0.5*(1.743+1.534)*1.422	2,329
			Summe	2,439
	ABST.2	1	0.5*(1.261+1.249)*0.311	0,390
		2	0.5*(1.249+1.236)*0.312	0,388
		3	0.5*(0.281*0.067)	0,009
		4	0.5*(1.169*0.281)	0,164
		5	0.5*(1.203+1.198)*0.140	0,168
		6	0.5*(0.069*1.195)	0,041
		7	0.5*(0.003*0.069)	0,000
			Summe	1,160
	BAD	1	2.110*0.900	1,899
		2	1.690*0.807	1,364
		3	1.590*1.383	2,199
			Summe	5,462
	BALKON 3,28 x 0,5	1	0.5*(0.5*(1.215*0.440))	0,134
		2	0.5*(2.240*1.214)	1,360
		3	0.5*(0.5*(1.214+0.014)*0.500)	0,154
			Summe	1,648
	DIELE	1	5.307*1.184	6,284
		2	0.5*(1.252*0.183)	0,115
		3	0.5*(1.252+1.181)*1.168	1,421
		4	0.5*(1.212+1.065)*1.000	1,139
		5	0.5*(0.341+0.302)*0.267	0,086
			Summe	9,045
	GARD.	1	0.5*(0.819*0.051)	0,021
		2	0.5*(1.017+0.981)*2.070	2,068
			Summe	2,089
	KINDER	1	1.730*0.220	0,381
		2	0.5*(0.010*3.310)	0,017
		3	0.5*(3.316+3.310)*0.146	0,485
		4	0.5*(3.789+3.946)*3.980	15,394
			Summe	16,277
	KOCHEN	1	2.700*2.400	6,480
			Summe	6,480

ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHNFLÄCHEN UND MITEIGENTUMSANTEILE

Projekt: WOHN-UND GESCHÄFTSHAUS IN LAHR MARKTSTRASSE 37 UND ROßGASSE 1
Ersteller: US
Datum: 11.08.2025
Hinweis: Der Berechnung liegen die Pläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.08.2025 zugrunde.

Geschoss	Bezeichnung / Funktion	Nr	Abmessungen	Wohnfläche [m²]
①	MEA Nr. 1 ERDGESCHOSS Marktstraße 37 und Roßgasse 1		168,326 297 / 1.000	
②	MEA Nr. 2 1.OBERGESCHOSS Marktstraße 37		65,506 116 / 1.000	
③	MEA Nr. 3 2.OBERGESCHOSS Marktstraße 37		68,379 121 / 1.000	
④	MEA Nr. 4 DACHGESCHOSS Marktstraße 37		64,266 113 / 1.000	
⑤	MEA Nr. 5 1.OBERGESCHOSS Roßgasse 1		88,041 155 / 1.000	
⑥	MEA Nr. 6 2.OBERGESCHOSS + DACHGESCHOSS Roßgasse 1		112,582 198 / 1.000	
GESAMTSUMME DER WOHNFLÄCHEN UND EIGENTUMSANTEILE			567,10 m²	1.000 / 1.000