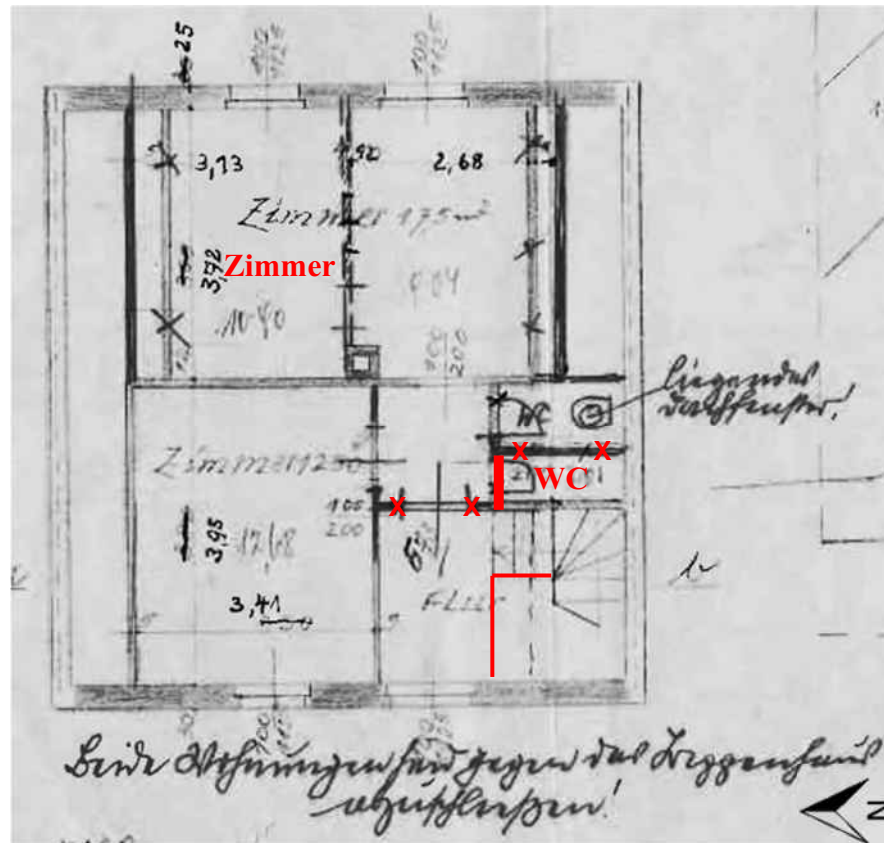
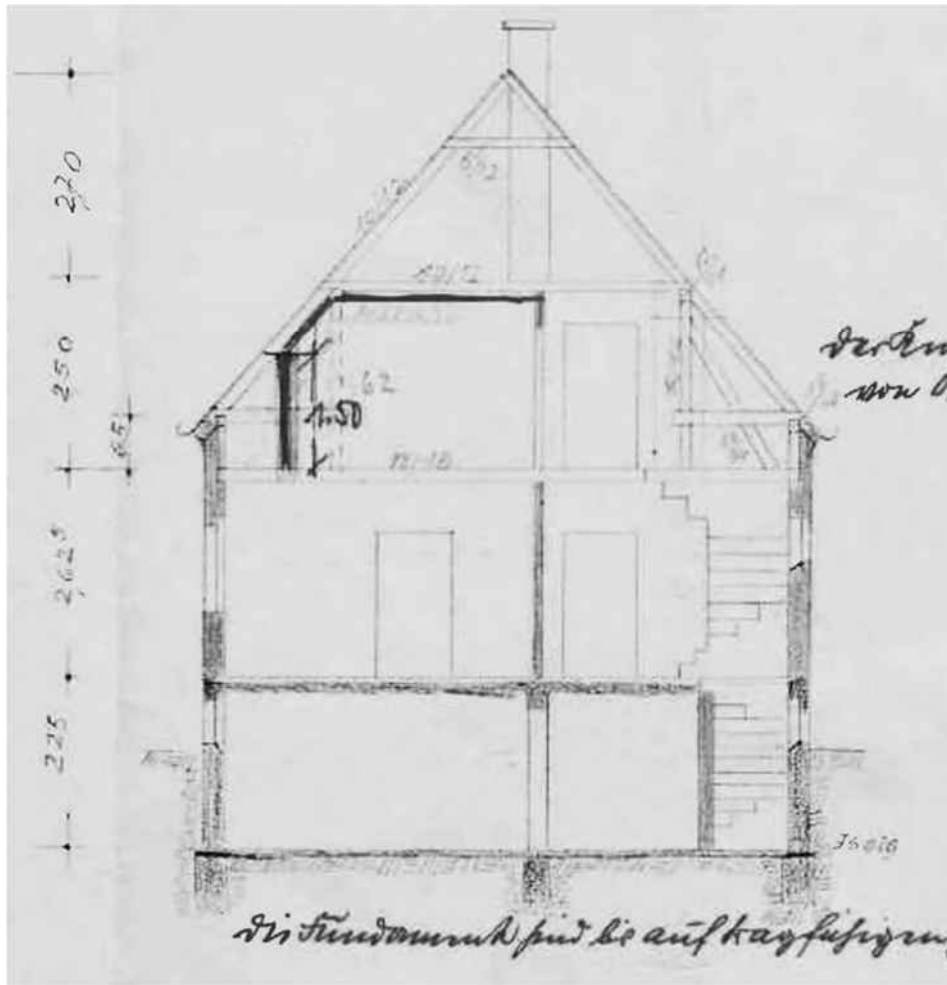


Anlage 1/3: Auszug Eingabeplan 1953 (EFH) – Grundriss DG, Maßstab ca. 1: 100

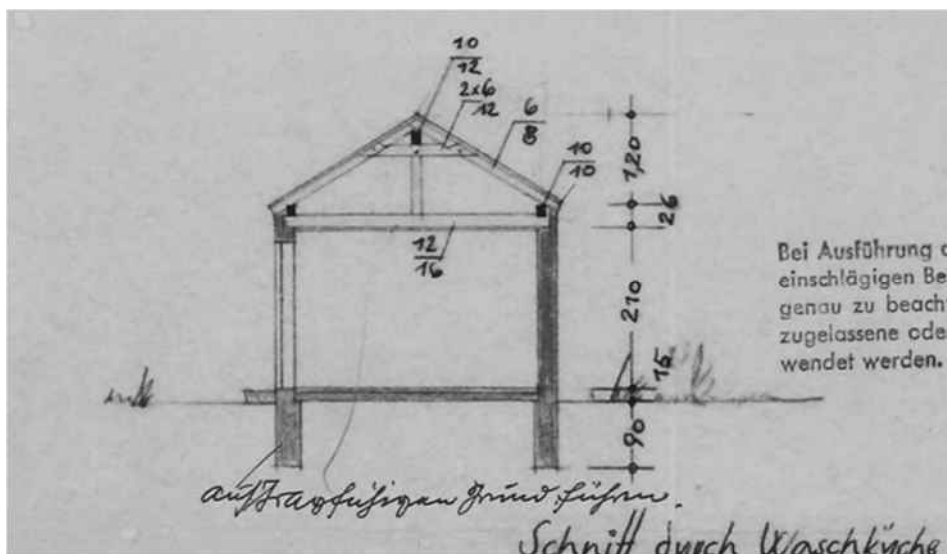
Die tatsächliche Bauausführung weicht von den Bauplänen ab (wesentlichen Änderungen verfasserseits „rot“ ergänzt).



Anlage 1/4: Auszüge Eingabepläne 1953/1955 (EFH / Nebengebäude) – Querschnitte, Maßstab ca. 1: 100

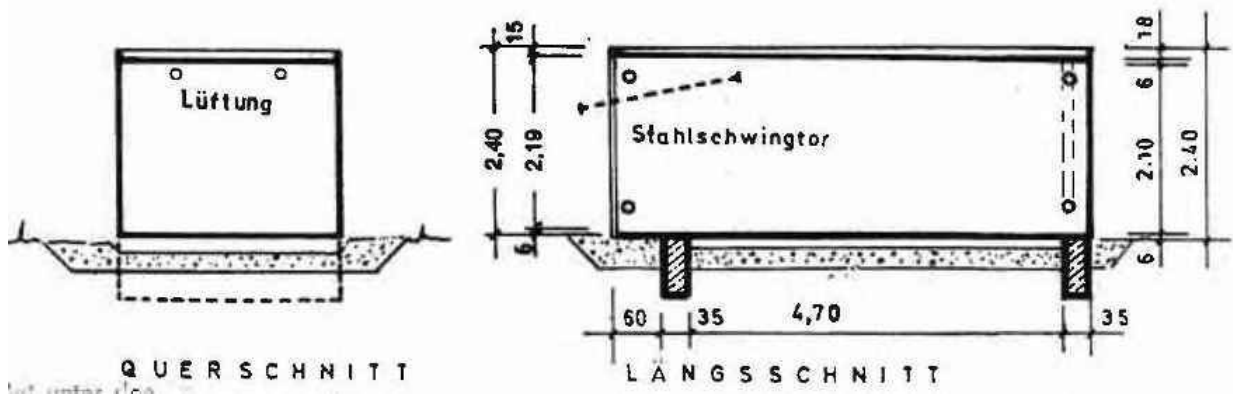
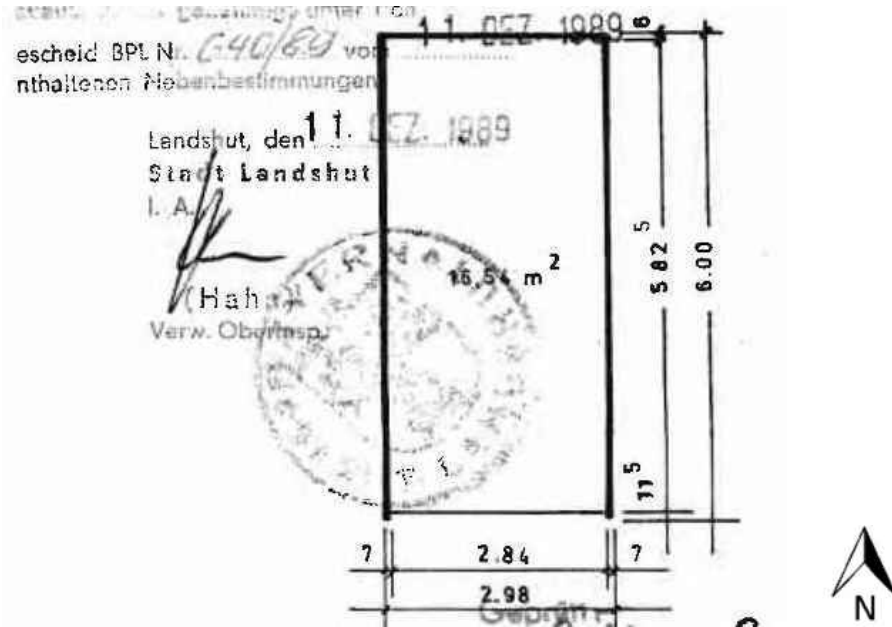


Querschnitt Wohngebäude



Querschnitt Nebengebäude

**Anlage 1/5: Auszug Eingabeplan 1989 (Garage) – Grundriss EG und Schnitte,
Maßstab ca. 1: 100**



Anlage 2/1: Berechnungen – Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

siehe Hinweis in Abschnitt 3.5, nur für Verkehrswertermittlung

Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

Grundfläche: 220,00 m² 1)
Grundstücksgröße: 339 m²

vorhandene GRZ, gerundet: **0,65****Anmerkung zur Ermittlung der GRZ:**

zu 1) mit Messwerkzeug BayernAtlas überschlägig ermittelt

Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Faktor	Geschossfläche	Gesamt
Erdgeschoss	8,365 m	7,990 m	66,84 m ²	1,0	66,84 m ²	
Windfang	1,960 m	4,150 m	8,13 m ²	1,0	8,13 m ²	74,97 m ²
Dachgeschoss	8,365 m	7,990 m	66,84 m ²	0,0	0,00 m ²	0,00 m ² 1)
Summe vorhandene Geschossfläche:						74,97 m ²
Summe vorhandene Geschossfläche, rd.:						75,00 m ²
Grundstücksgröße:						339 m ²

vorhandene GFZ, rd.: **0,22****Anmerkung zur Ermittlung der GFZ:**

zu 1) DG nicht anrechenbar, da kein Vollgeschoss nach Art. 2 Abs. 5 BayBO (1997) i.V.m. Art. 83 Abs. 6 BayBO (2007)

Anlage 2/2: Berechnungen – Wohnfläche (WFL)

nach WoFIV, siehe Hinweis Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertermittlung

Erdgeschoss (EG)

Bezeichnung	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor ¹⁾	Nettofläche	Gesamt
Windfang	1,660 m	3,850 m	6,39 m ²	0,970	6,20 m ²	6,20 m ²
Diele	1,250 m	4,010 m	5,01 m ²	0,970	4,86 m ²	2)
	0,350 m	2,260 m	0,79 m ²	0,970	0,77 m ²	3)
	0,500 m	1,200 m	0,60 m ²	0,970	0,58 m ²	6,21 m ² 3)
Wohnzimmer	4,010 m	4,010 m	16,08 m ²	0,970	15,60 m ²	15,60 m ²
Zimmer	3,510 m	3,635 m	12,76 m ²	0,970	12,38 m ²	12,38 m ²
Küche	3,510 m	3,510 m	12,32 m ²	0,970	11,95 m ²	
abzgl Kamin	0,400 m	0,300 m	0,12 m ²	-0,970	-0,12 m ²	11,83 m ² 4)
Bad	1,635 m	1,700 m	2,78 m ²	0,970	2,70 m ²	2,70 m ² 5)
WFL-EG:						<u>54,92 m²</u>

Dachgeschoss (DG)

Bezeichnung (lt. Plan)	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor ⁶⁾	Nettofläche	Gesamt
Diele	1,500 m	3,950 m	5,93 m ²	1,000	5,93 m ²	5,93 m ² 3)
Schlafzimmer (h ≥ 2,00 m)	2,900 m	3,950 m	11,46 m ²	1,000	11,46 m ²	7)
Schlafzimmer (h < 2,00 m)	0,510 m	3,950 m	2,01 m ²	0,500	1,01 m ²	12,47 m ² 7)
Schlafzimmer (h ≥ 2,00 m)	2,500 m	3,720 m	9,30 m ²	1,000	9,30 m ²	7)
Schlafzimmer (h < 2,00 m)	0,630 m	3,720 m	2,34 m ²	0,500	1,17 m ²	10,47 m ² 7)
Schlafzimmer (h ≥ 2,00 m)	2,400 m	3,720 m	8,93 m ²	1,000	8,93 m ²	7)
abzgl. Kamin	0,400 m	0,300 m	0,12 m ²	-0,970	-0,12 m ²	4)
Schlafzimmer (h < 2,00 m)	0,280 m	3,720 m	1,04 m ²	0,500	0,52 m ²	9,33 m ² 7)
WC (≥ 2,00 m)	0,500 m	1,600 m	0,80 m ²	1,000	0,80 m ²	3)
WC (h < 2,00 m)	0,800 m	1,600 m	1,28 m ²	0,500	0,64 m ²	1,44 m ² 3)
WFL-DG:						<u>39,64 m²</u>
Wohnfläche EG+DG:						<u>94,56 m²</u>
Wohnfläche EG+DG, rd.:						<u>95 m²</u>

Anmerkungen zur Wohnflächenermittlung:

- zu 1) Faktor 0,970: 3,0 % Putzabzug; keine lichten Maße i.S.v. § 3 Abs. 1 WoFIV angegeben, daher Grundfläche nach Rohbaummaßen ermittelt; WoFIV nennt keinen Ansatz für Putzabzug, Rückgriff auf § 43 Abs. 3 II. BV
- zu 2) Breite wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt
- zu 3) Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt (abweichende Bauausführung berücksichtigt)
- zu 4) Kamin nach § 3 Abs. 3 Nr. 3 WoFIV abzugsfähig, da Grundfläche > 0,1 m²; Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt
- zu 5) Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt (abweichende Bauausführung berücksichtigt)
- zu 6) Faktor 1,00: Bestand mit Fertigmaßen, daher kein Putzabzug; Faktor 0,50 bei h < 2,00 m: Raumeile mit lichter Höhe von mind. 1,00 m und < 2,00 m nach § 4 Nr. 2 WoFIV zur Hälfte (Faktor 0,50) anrechenbar
- zu 7) korrigierte Maßangaben der Eingabeplanung verwendet (Breite wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt)

Anlage 2/3: Berechnungen – Nutzfläche (NFL)

nach DIN 277, siehe Hinweis in Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertermittlung

Nebengebäude

Bezeichnung (lt. Plan)	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor ¹⁾	Nettofläche	Gesamt
Waschraum	2,600 m	3,250 m	8,45 m ²	1,000	8,45 m ²	8,45 m ²
Geräteraum	2,350 m	3,250 m	7,64 m ²	1,000	7,64 m ²	
abzgl. Kamin	0,330 m	0,330 m	0,11 m ²	-1,000	-0,11 m ²	7,53 m ² 2)
					NFL-Nebengebäude:	<u>15,98 m²</u>
					NFL-Nebengebäude, rd.:	<u>16,00 m²</u>

Garage

Bezeichnung (lt. Plan)	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor ¹⁾	Nettofläche	Gesamt
Kfz-Stellplatz	2,840 m	5,825 m	16,54 m ²	1,000	16,54 m ²	16,54 m ²
					NFL-Garage:	<u>16,54 m²</u>
					NFL Garage, rd.:	<u>17,00 m²</u>

Anmerkungen zur Nutzflächenermittlung:

zu 1) Faktor 1,00: Bestand mit Fertigmaßen, daher kein Putzabzug

zu 2) Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangabe planimetrisch ermittelt

Anlage 2/4: Berechnungen – Brutto-Grundfläche (BGF)

in Anlehnung an DIN 277 (2005), siehe Hinweis Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertermittlung

Wohngebäude

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto-Grundfläche	Gesamt
<u>unterkellertes Bauteil</u>					
Kellergeschoss	4,615 m	7,990 m	1,0	36,87 m ²	36,87 m ² ¹⁾
Erdgeschoss	4,615 m	7,990 m	1,0	36,87 m ²	36,87 m ²
Dachgeschoss	4,615 m	7,990 m	1,0	36,87 m ²	36,87 m ² ¹⁾
Zwischensumme (unterkellertes Bauteil):					110,61 m ²
<u>nicht unterkellertes Bauteil mit Windfang</u>					
Erdgeschoss	3,750 m	7,990 m	1,0	29,96 m ²	29,96 m ²
Windgang (EG)	1,960 m	4,150 m	1,0	8,13 m ²	8,13 m ²
Dachgeschoss	3,750 m	7,990 m	1,0	29,96 m ²	29,96 m ² ¹⁾
Zwischensumme (nicht unterkellertes Bauteil mit WF):					68,05 m ²
BGF-Wohngebäude, gesamt:					178,66 m ²
BGF-Wohngebäude, rd.:					179 m²

Nebengebäude

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto-Grundfläche	Gesamt
Erdgeschoss	3,750 m	5,350 m	1,0	20,06 m ²	20,06 m ²
BGF-Nebengebäude, gesamt:					20,06 m ²
BGF-Nebengebäude, rd.:					20 m²

Garage

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto-Grundfläche	Gesamt
Erdgeschoss	2,980 m	6,000 m	1,0	17,88 m ²	17,88 m ²
BGF-Garage, gesamt:					17,88 m ²
BGF-Garage, rd.:					18 m²

Anmerkung zur BGF-Ermittlung:

zu 1) Tiefe gemäß Maßangabe im Eingabeplan für das EG, Breite wegen fehlender Maße planimetrisch

Anlage 3/1: Fotoaufnahmen vom 14.11.2025



Blick von Süden auf das Wohngebäude



Blick von Südwesten auf das Wohn- und Nebengebäude

Anlage 3/2: Fotoaufnahmen vom 14.11.2025



Blick von Norden auf das Wohn- und Nebengebäude



Blick von Nordosten auf das Wohngebäude

Anlage 3/3: Fotoaufnahmen vom 14.11.2025



Blick von Osten auf das Nebengebäude



Blick von Nordwesten auf das Nebengebäude

Anlage 3/4: Fotoaufnahmen vom 14.11.2025



Windfang im EG



Diele im EG



Treppenaufgang im EG



Bad im EG

Anlage 3/5: Fotoaufnahmen vom 14.11.2025



Küche im EG



Wohnzimmer im EG

Anlage 3/6: Fotoaufnahmen vom 14.11.2025



Wohnraum im EG (an der Südwestecke)



Schlafzimmer im DG (an der Nordwestecke)

Anlage 3/7: Fotoaufnahmen vom 14.11.2025



Schlafzimmer im DG (an der Südostecke)



Schlafzimmer im DG (an der Südwestecke)



WC im DG



Flur im DG

Anlage 3/8: Fotoaufnahmen vom 14.11.2025



Dachspitz des Wohngebäudes



Lagerraum im KG

Anlage 3/9: Fotoaufnahmen vom 14.11.2025



Heizung im KG



Warmwasserspeicher im KG



Waschraum im Nebengebäude



Geräteraum im Nebengebäude

Anlage 3/10: Fotoaufnahmen vom 14.11.2025



Blick von Süden auf die Garage



Blick von Norden auf die Garage

Anlage 3/11: Fotoaufnahmen vom 14.11.2025



Innenansicht Garage



**Fehlende Dämmung an den Dachschrägen
und Feuchtflecken am Dachstuhl**



Putzschäden an der KG-Außenwand



**Feuchtigkeitschäden im Windfang an der
Deckenuntersicht**