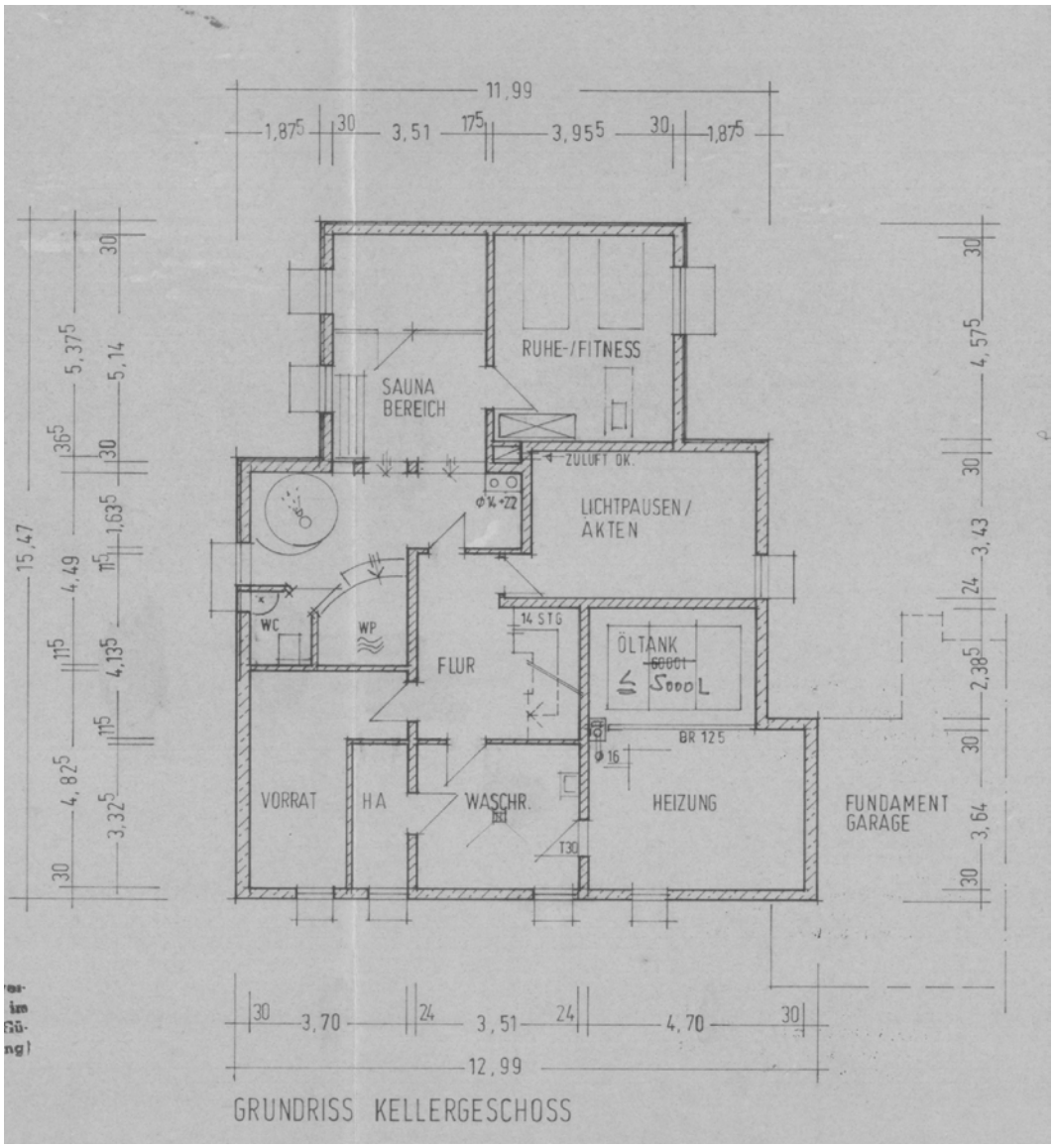
Anlage 5

Pläne

A 5.1

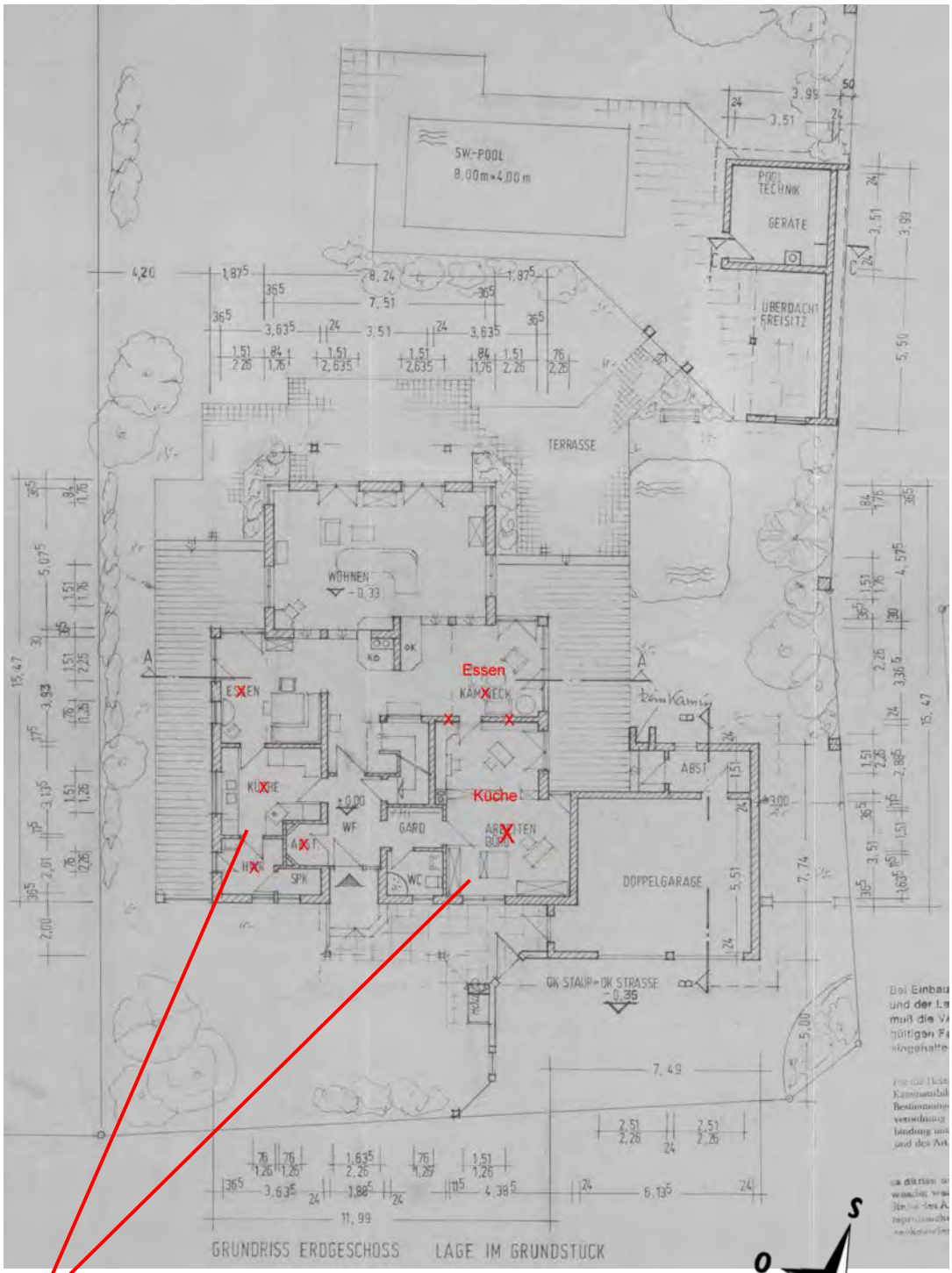


- Ohne Maßstab –

Anlage 5

Pläne

A 5.2



Abweichungen zum Grundriss des Bestandes sind gegeben!

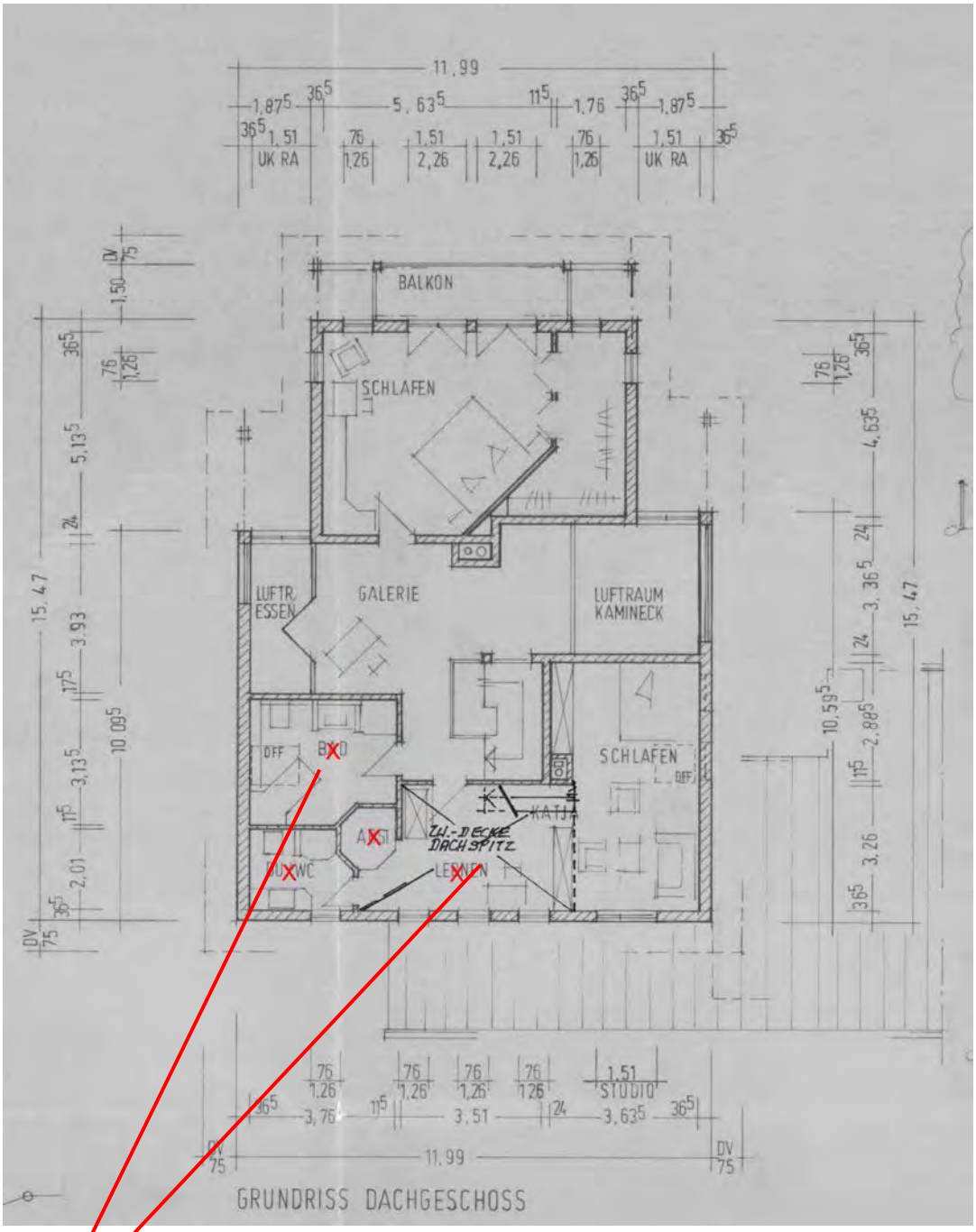
- Ohne Maßstab -

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Anlage 5

Pläne

A 5.3



Abweichungen zum Grundriss des Bestandes sind gegeben!

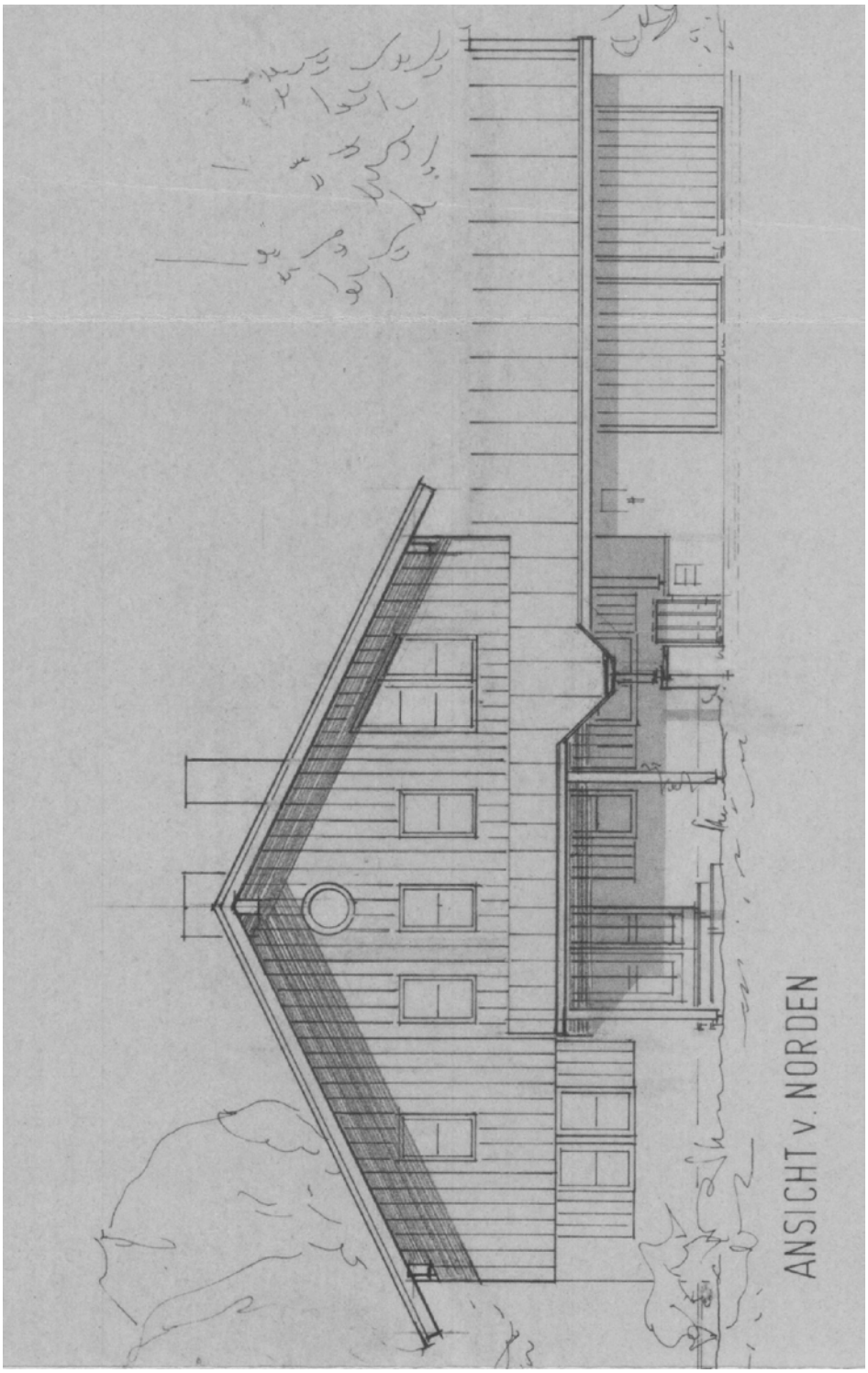
- Ohne Maßstab -

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Anlage 5

Pläne

A 5.4

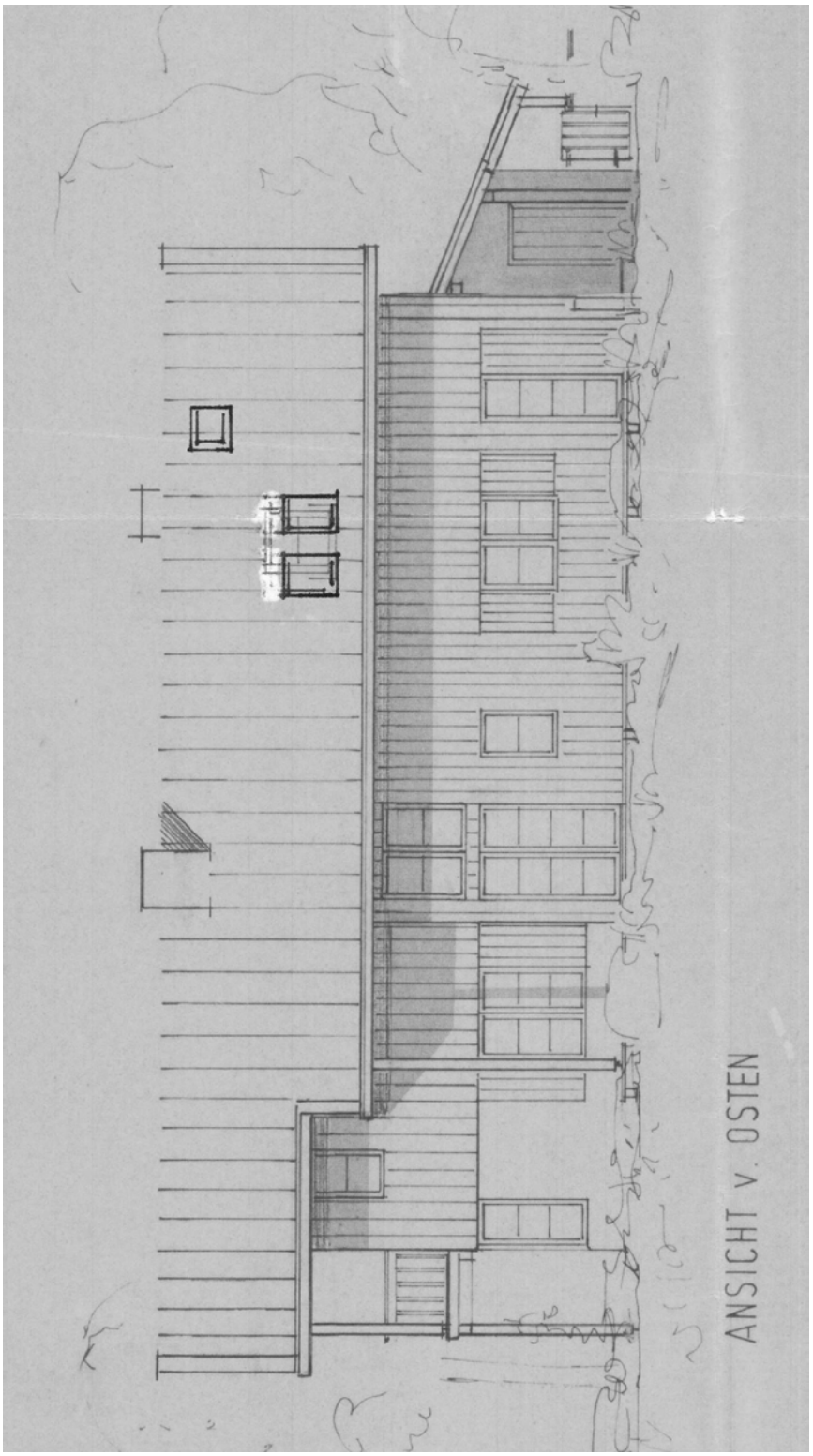


- Ohne Maßstab -

Anlage 5

Pläne

A 5.5

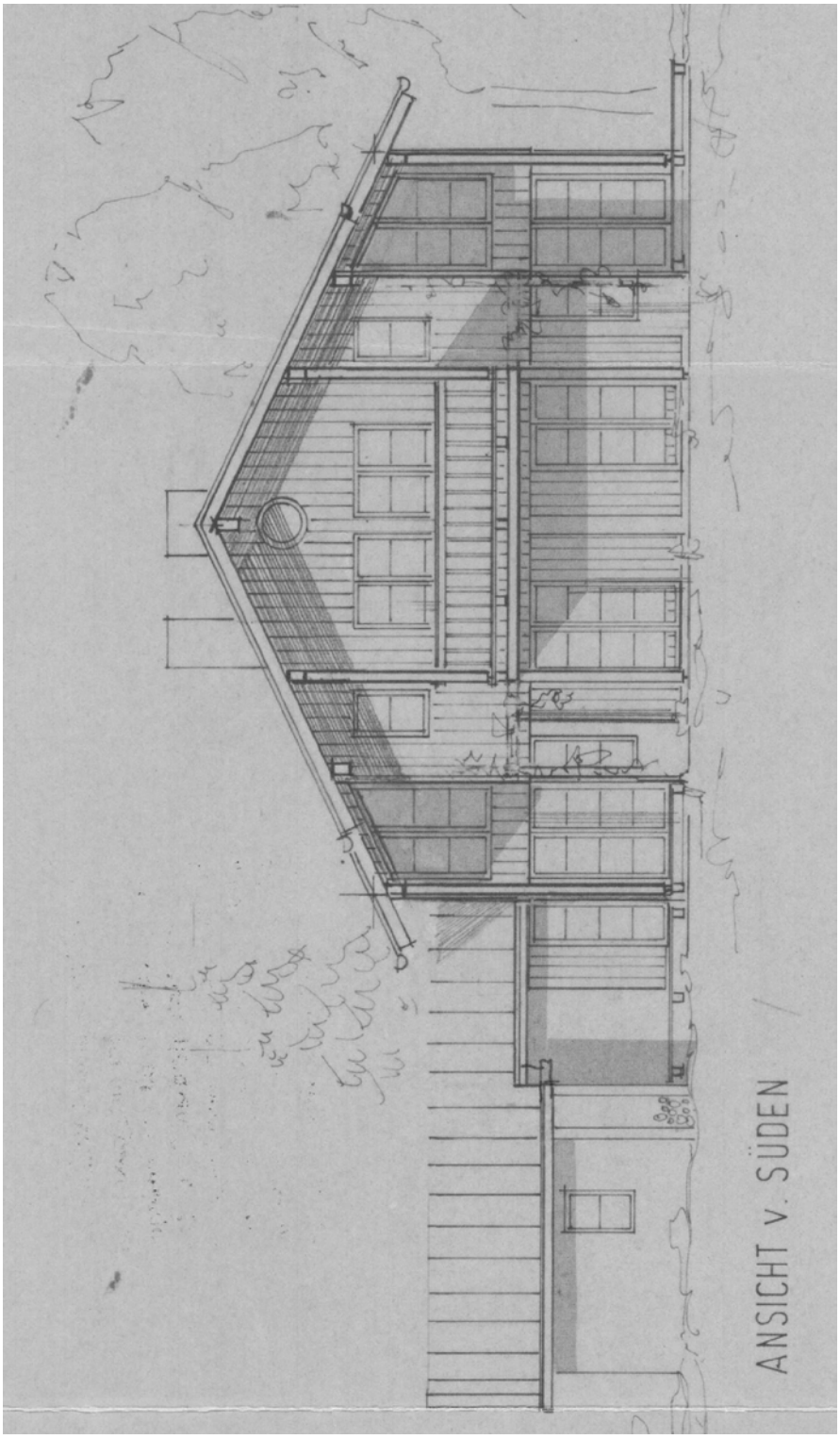


- Ohne Maßstab -

Anlage 5

Pläne

A 5.6

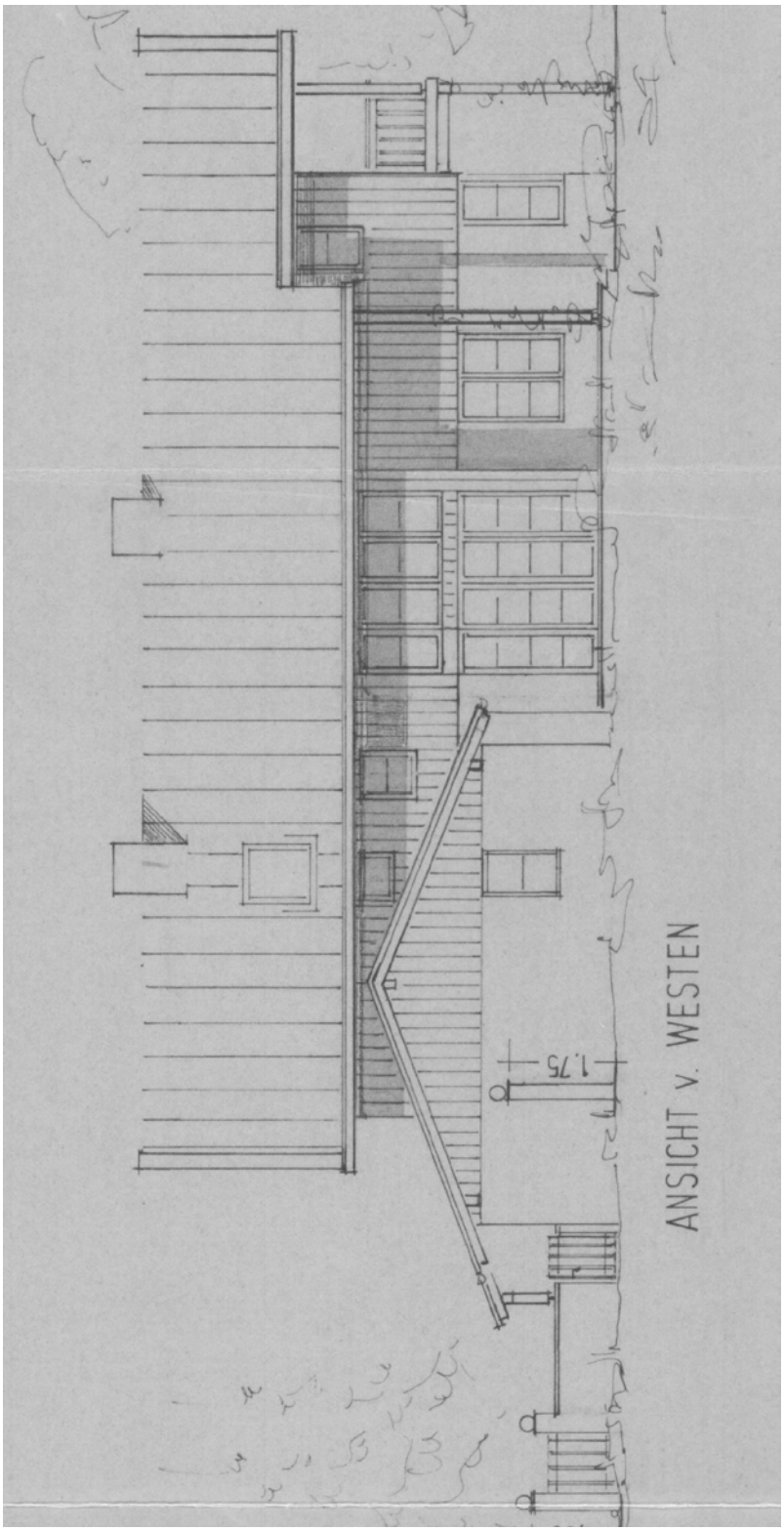


- Ohne Maßstab -

Anlage 5

Pläne

A 5.7

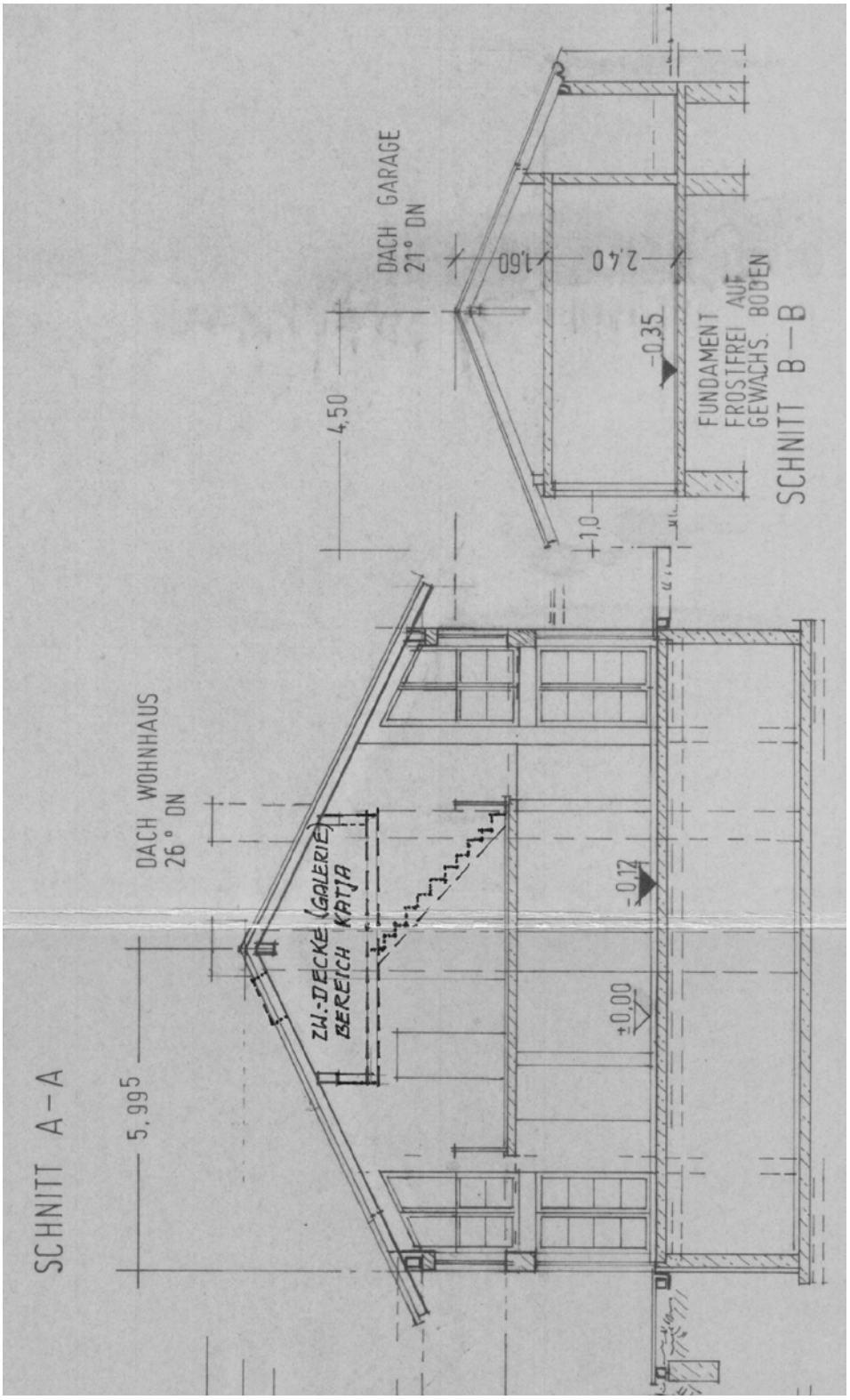


- Ohne Maßstab -

Anlage 5

Pläne

A 5.8



- Ohne Maßstab -

Anlage 6

Wohnfläche

A 6.1

Wohnfläche

Anmerkung:
Die angegebenen Flächen wurden im Wesentlichen der Wohnflächenberechnung entnommen und genügen in ihrer Genauigkeit dem Gutachten. Für eine weitere Verwendung für andere Zwecke sind diese Angaben nicht geeignet bzw. es wird keine Gewähr für derartige Verwendungen übernommen.

Wohnfläche EG

	m	**m**	**Faktor**	**m²**	**m²**
Wohnen					36,49
Arbeiten					25,66
Kamineck					28,57
Küche					10,46
Essen					13,90
HWR					4,27
Speis					1,51
WC					3,27
Windf./Gard./Abstellr.					11,40
Zwischensumme					135,53
abzgl. 3% Putz					-4,07
zzgl. Terrasse, zu 1/4	3,70	6,50	0,25	6,01	
	3,10	2,80	0,25	2,17	
	2,20	3,90	0,25	2,15	
	5,40	4,80	0,25	6,48	16,81
zzgl. Freisitz, anteilig	3,99	5,50	0,25	5,49	5,49
Wohnfläche EG				**ca.**	**154**

Wohnfläche DG

	m	**m**	**Faktor**		**m²**
Schlafen					36,44
Galerie					27,57
Schlafen/Lernen/Katja/Abst. (Kind)					35,51
Bad (Kind)					9,62
DU/WC (Kind)					3,86
Zwischensumme					113,00
abzgl. 3% Putz					-3,39
zzgl. Balkon, zu 1/4	4,80	1,50	0,25	1,80	1,80
Wohnfläche DG				**ca.**	**111**

Wohnfläche EG/DG gesamt	**ca.**	**265**

Achtung:
Es sind Abweichungen zum tatsächlichen Grundriss hinsichtlich der Raumaufteilung gegeben.

Formblatt Wohnflächenberechnung

nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen.
Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beachten!

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.):
Neubau eines Einfamilienhauses mit Do.-Garage

Bauherr: [redacted]

Bezeichnung der Wohnung ① (Geschoß, Lage, Haus-Nr.) EG	Grundfläche ② nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumgrößen ohne Abzugsflächen) Rohbaumaße nach Bauzeichnungen (§ 3 BauVorlV) oder Fertigmaß - lichtes Raummaß einschl. Fenster-, offene Wandnischen tiefer als 0,13 m, Erker und Wandschränke mit mindestens 0,5 m², Raumteile unter Treppen soweit lichte Höhe mindestens 2 m beträgt (Türnischen sind nicht hinzuzurechnen)	Abzugsfläche ③ nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2 Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m²; Treppenabsätze und Treppen über drei Steigungen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe; 50 v. H. der Flächen von Raumteilen mit mind. 1 m bis 2 m lichte Höhe; 50 v.H. der Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder u. ä.; 50 v. H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze	Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	Von der Behörde auszufüllen Überbaute Fläche ..... m²
Nr. / Raumbezeichnung	m × m = m² ④	m × m = m² ④	m² ④	zu berechnende Fläche (m²)
1 WF/Gard/ABST.	3.25 × 1.885 + 2.00 × 1.51 + 1.5 × 1.5		11.40	
2 WC	2.00 × 1.635		3.27	
3 SP.K.	1.00 × 1.51		1,51	
4 HWR	2,125 × 2.01		4.27	
5 KÜCHE	3.135 × 2.135 + 2.51 × 1.50		10,46	
6 ESSEN	3.825 × 3.635		13,90	
7 KAMINECK	3.26 × 7,385 + 2.12 × 2.12		28,57	
8 WOHNEN	5,075 × 7.51 - 0.50 × 3.25		36,49	
9 ARBEITEN	3,635 × 2.38⁵ + 3.875 × 4.385		25,66	
D1 GALERIE	6.35 × 3.825 + 1.15 × 2.85		27,57	
D2 SCHLAFEN	5,135 × 7.51 - 0.5 × 3.25		36,44	
D3	3.635 × 6.26 + 3.75 × 3.26 + 1.4 × 2.5	= 38,48 □ GF - 0.95 × 6.26 × 1/2	35,51	
D4 DU./WC	2.01 × 2.4	= 4.82 □ GF - 0.95 × 2.01 × 1/2	3.86	
D5 BAD	3.135 × 3.76 - 0.5 × 1.35	= 11.11 □ GF - 0.95 × 3.135 × 1/2	9,62	
D6 BALKON	1.5 × 5 = 7,5 qm × 1/2		3.75	

Im Gebäude sind insgesamt ☒ 1 Wohnung ☐ 2 Wohnungen ☐ mehr als 2 Wohnungen

Die Wohnung ist ☐ abgeschlossen ⑦ ☐ nicht abgeschlossen ⑧

Zur Wohnung gehört (gehören) 2 Garage(n) ..... Geräteraum

Ich wähle den Abzug von 10 vom Hundert ⑤ ☐ ja ☒ nein

Ort, Datum
Holzkirchen 09.07.90

[redacted]

Grundflächensumme (bei Fertigmaß) ②		
bei Rohbaumaß abzüglich 3 v.H. ②	7,57	
Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) ②	252,28	
abzüglich bis 10 v.H. nach § 44 Abs. 3 II. BV ⑤		
Anrechenbare Wohnfläche ⑥	244,71 □	

Anlage 6
Wohnfläche
A 6.2

Boorberg-Vordruck 684/42 N – Wohnflächenberechnung (§§ 42 bis 44 II. BV) – Anlage 3
Richard Boorberg Verlag, 8000 München 80, Tel. 089/43 20 55 Nachdruck verboten! (21079)

Anlage 7

BGF, GF, WGFZ

A 7

Brutto-Grundfläche, Geschossfläche und WGFZ

Die technischen Berechnungen wurden anhand des zur Verfügung gestellten Planmaterials vorgenommen, der sich daraus ergebende Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Wohnhaus

	L		B		Faktor		
KG	11,99	x	15,47	x	1,0	= rd.	185 m²
	1,88	x	5,38	x	-1,0	= rd.	-10 m²
	1,88	x	4,88	x	-1,0	= rd.	-9 m²
	1,00	x	4,24	x	1,0	= rd.	4 m²
EG	8,24	x	15,47	x	1,0	= rd.	127 m²
	1,88	x	10,03	x	1,0	= rd.	19 m²
	1,88	x	10,03	x	1,0	= rd.	19 m²
	0,76	x	4,24	x	1,0	= rd.	3 m²
DG	11,99	x	15,47	x	1,0	= rd.	185 m²
	1,88	x	5,50	x	-1,0	= rd.	-10 m²
	1,88	x	5,00	x	-1,0	= rd.	-9 m²
							504 m²
					Brutto-Grundfläche	**rd.**	**500 m²**

Doppelgarage mit Abstellraum

	L		B		Faktor		
EG	6,38	x	5,99	x	1,0	= rd.	38 m²
	1,11	x	2,00	x	1,0	= rd.	2 m²
	2,99	x	1,75	x	1,0	= rd.	5 m²
							45 m²
					Brutto-Grundfläche	**rd.**	**50 m²**

Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Geschossfläche

	L		B		Faktor		
EG	8,24	x	15,47	x	1,0	= rd.	127 m²
	1,88	x	10,03	x	1,0	= rd.	19 m²
	1,88	x	10,03	x	1,0	= rd.	19 m²
	0,76	x	4,24	x	1,0	= rd.	3 m²
DG	11,99	x	15,47	x	1,0	= rd.	185 m²
	1,88	x	5,50	x	-1,0	= rd.	-10 m²
	1,88	x	5,00	x	-1,0	= rd.	-9 m²
							334 m²
					Geschossfläche	**rd.**	**330 m²**

WGFZ

WGFZ =	330 m²	/	1.375 m²	= rd.	**0,24**

Amtsgericht Miesbach

Grundbuch

von

Dürnbach

Blatt 2354

Amtsgericht Miesbach
Grundbuch von Dürnbach

Blatt 2354 **Bestandsverzeichnis** Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		a/b	c			
1	2	3			4	
1	-	420	Moosrain, Sonnenweg 1, Gebäude- und Freifläche		13	75
2/zu 1	-	1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 420/7	Moosrain, Sonnenweg, Verkehrsfläche		5	62

Anlage 8
Grundbuchauszug
A8.1

Amtsgericht Miesbach
Grundbuch von Dürnbach

Blatt 2354 — Bestandsverzeichnis — Einlegebogen 1 R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1,2	Übertragen von Blatt 1876 am 10.10.2003. [redacted]		

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht Miesbach
Grundbuch von Dürnbach

Blatt 2354 — Erste Abteilung — Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	[redacted]	1,2	Zuschlagsbeschluß vom 24.04.2003 Az: 1 K 104/00 AG Wolfratshausen; eingetragen am 10.10.2003. [redacted]
2	[redacted] geb. am	1,2	Auflassung vom 13.08.2003; eingetragen am 03.12.2003. [redacted]
3.1	[redacted], geb. am [redacted] - zu 4/5 -	1,2	Auflassung vom 03.12.2010; eingetragen am 25.03.2011. [redacted]
3.2	[redacted], geb. am - zu 1/5 -		

Anlage 8
Grundbuchauszug
A8.2

Amtsgericht Miesbach
Grundbuch von Dürnbach

Blatt 2354

Erste Abteilung

Einlegebogen 1 R

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht Miesbach
Grundbuch von Dürnbach

Blatt 2354

Zweite Abteilung

Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1 2	2 2	Versorgungsleitungs- und Geh- und Fahrtrecht für die Gemeinde Gmund, Geh- und Fahrtrecht für den jew. Eigentümer des Flst. 419, je gem. Bew. vom 26.6.1978 im Gleichrang unter sich eingetragen am 23.08.1978, übertragen am 10.10.2003. [redacted]
3	1,2	~~Auflassungsvormerkung~~ für [redacted], geb. am [redacted]; gemäß Bewilligung vom 13.08.2003 URNr. 1918/G/2003 Notar [redacted]; Rang nach Abt. III/2; eingetragen am ~~10.10~~.2003. [redacted]
~~4~~	1,2	~~Auflassungsvormerkung~~ für [redacted], geb. am [redacted], zu 80/100 und [redacted], geb. am [redacted], zu 20/100, gemäß Bewilligung vom 03.12.2010 URNr. 2608/G/2010 Notar [redacted]; eingetragen am 09.12.2010. [redacted]
5	1,2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wolfratshausen, AZ: 1 K 12/2023); eingetragen am 31.03.2023. [redacted]

Anlage 8
Grundbuchauszug
A8.3

Amtsgericht Miesbach
Grundbuch von Dürnbach

Blatt 2354

Zweite Abteilung

Einlegebogen 1 R

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
2	Das berechtigte Grundstück Flst.419 ist vermessen in Flste. 419, 419/2, 419/3, 419/4 und 419/5 (VN 533,556) vermerkt am 21.05.1990; übertragen am 10.10.2003. [redacted]	3	Gelöscht am 03.12.2003. [redacted]
		4	Gelöscht am 25.03.2011. [redacted]
1,2	Die Rechte sind in den Blättern der anderen Miteigentumsanteile vermerkt; eingetragen am 10.10.2003. [redacted]		

Fortsetzung auf Einlegebogen

Anlage 8
Grundbuchauszug
A8.4

Anlage 9

Literaturverzeichnis

A 9

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Bayerische Bauordnung (BayBO)*

Baugesetzbuch (BauGB)*

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021)*

Verordnung über die bauliche Verordnung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)*

Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Abgekürzte Sterbetafeln 2019/2021 Deutschland

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung