2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird über die Indexzahlen für Wohngebäude des Statistischen Bundesamts festgestellt.

Für die Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Regionalfaktor zu verwenden. Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keinen eigenen Regionalfaktor. In Anlehnung an das Vorgehen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München wird der Baukosten-Regionalfaktor für den Landkreis Freising nach BKI (Baukosteninformationszentrum) verwendet.

Korrekturfaktoren und Indexwert	
Baukostenregionalfaktor nach BKI	1,054
Baupreisindex (Stand: IV/2025, Basis 2010)	1,904
Korrekturfaktor gesamt	**2,006**

Gebäudeart

Das zu bewertende Wohngebäude ist dem Gebäudetyp 2.11 – Doppel- und Reihenendhäuser - Keller-, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss ausgebaut - zuzuordnen. Für diesen Gebäudetyp sind, in Abhängigkeit des Gebäudestandards (Standardstufe), entsprechend den NHK 2010 folgende Kostenkennwerte in €/m² Bruttogrundfläche zugrunde zu legen:

Kostenkennwerte	Standardstufe				
in €/m² BGF	1	2	3	4	5
Gebäudeart 2.11	615	685	785	945	1.180

Gebäudestandard

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt nach sachverständiger Würdigung in Anlehnung an die Beschreibung des Gebäudestandards in Anlage 4 der ImmoWertV.

Standardmerkmale	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		x			
Dächer		x			
Außentüren / Fenster		x			
Innenwände / -türen		x			
Decken / Treppen			x		
Fußböden		x			
Sanitäreinrichtungen			x		
Heizung		x			
Sonstige techn. Ausstattung		x			

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale wird der gewogene Kostenkennwert ermittelt. Der Anteil am Kostenkennwert eines Standardmerkmals ergibt sich hierbei durch Multiplikation des für das jeweilige Standardmerkmal maßgebenden Kostenkennwerts mit dem Wägungsanteil.

Standardmerkmale	Anteil	Anteil Kostenkennw. (€/m²)	Anteil Standardstufe
Außenwände	23%	157,55	0,46
Dächer	15%	102,75	0,30
Außentüren / Fenster	11%	75,35	0,22
Innenwände / -türen	11%	75,35	0,22
Decken / Treppen	11%	86,35	0,33
Fußböden	5%	34,25	0,10
Sanitäreinrichtungen	9%	70,65	0,27
Heizung	9%	61,65	0,18
Sonstige techn. Ausstattung	6%	41,10	0,12
Summe	100%	705,00	2,20
Standardstufe rd.			**2,20**
Kostenkennwert rd.		**705,00**	

(Anteil Kostenkennwert in €/m² BGF = Kostenkennwert in €/m² BGF x Anteil in %;
Anteil Standardstufe = Standardstufe x Anteil in %)

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV wird für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser als Modellansatz eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von 80 Jahren genannt. Unter Berücksichtigung der Bauweise ist im vorliegenden Fall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angemessen.

Durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen, die durch eine Erhöhung der Restnutzungsdauer zu berücksichtigen sind, wurden im vorliegenden Fall nicht durchgeführt.

Wertminderung

Alterswertminderung und wirtschaftliche Wertminderung werden entsprechend den Werten aus der Literatur angesetzt. Sie sind objektbezogen nach Erfahrungssätzen und soweit erforderlich, den tatsächlichen Gegebenheiten angeglichen.

Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend der ImmoWertV und dem Vorgehen bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren mit einem linearen Ansatz, der sich aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt.

Reparaturstau

Das Gebäude ist nach äußerem Augenschein in einem vernachlässigten und renovierungsbedürftigen Zustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen sowie Mängel und Schäden (siehe Abschnitt 3.2). Aufgrund des äußeren Augenscheins und den vorliegenden Informationen wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass auch im Inneren des Gebäudes mit altersbedingten Abnutzungen (z.B. Bodenbeläge abgelaufen, Malerarbeiten erforderlich) sowie Mängel und Schäden zu rechnen ist. Diese Annahme wird pauschal durch einen Reparaturstau wertmindernd berücksichtigt. Insgesamt wird nach den Erfahrungssätzen des Sachverständigen, unter Berücksichtigung des Gebäudealters ein wertrelevanter Ansatz von 200,00 €/m² Wohnfläche

angenommen. Der Ansatz beschränkt sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands. Modernisierungsmaßnahmen sind nicht berücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem angegebenen Reparaturstau um einen wertrelevanten Ansatz handelt, mit dem der Immobilienmarkt auf die vorhandenen Mängel und Schäden reagiert. **Die tatsächlich entstehenden Schadensbeseitigungskosten können diesen Ansatz gegebenenfalls deutlich übersteigen.** Eine genaue Beurteilung der vorhandenen Schäden, des Schadensumfangs und des erforderlichen Sanierungsaufwands kann nur durch gesonderte Untersuchungen und entsprechende Fachgutachten geklärt werden.

Außenanlagen

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird, entsprechend der breiten Anwendungspraxis, durch einen pauschalen Zuschlag berücksichtigt. Dieser Zuschlag liegt bei Ein- und Zweifamilienhäusern in der Regel in einer Spanne von 4 % bis 8% des Gebäudesachwerts. Im vorliegenden Fall ist ein Ansatz in Höhe von 5 % angemessen.

6.2 Sachwertermittlung

Basisdaten		
Jahr der Bewertung	2026	
Baujahr (BJ)	1966	
Mehrung	0	Jahre
Fiktives Baujahr	1966	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	20	Jahre
Baualter (BA)	60	Jahre
Alterswertminderung linear	75,00	%

Basisdaten		
Wohngebäude		
Bruttogrundfläche (BGF)	231,51	m²
Kostenkennwert gem. ges. Berechnung (KKW)	705,00	€/m²
Pergola		
Bruttogrundfläche (BGF)	27,93	m²
Kostenkennwert	250,00	€/m²
Garage		
Bruttogrundfläche (BGF)	16,52	m²
Kostenkennwert Standardstufe 3	245,00	€/m²

Ermittlung des Zeitwertes			€
Normalherstellungskosten	BGF	€/m²	
Wohngebäude	231,51	705,00	163.212,01
besondere Bauteile (Lichtschächte, Balkon etc.)		5,00%	8.160,60
Pergola	27,93	250,00	6.982,05
Garage	16,52	245,00	4.047,40
			182.402,06
Korrekturfaktoren		2,006	365.898,54
Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren			365.898,54
abzgl. Alterswertminderung (%)		-75,00%	-274.423,90
abzgl. wirtsch. Wertminderung (%)		0,00%	0,00
Zeitwert Gebäude			91.474,63
Zeitwert Gebäude rd.			**91.000,00**

Vorläufiger Sachwert		€
Zeitwert Gebäude		91.474,63
zzgl. Außenanlagen (%)	5,00%	4.573,73
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen rd.		96.048,37
Bodenwert		531.930,00
		627.978,37
Vorläufiger Sachwert rd.		**628.000,00**

Der angegebene Reparaturstau wird bei der Ableitung des Verkehrswerts als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

7 Ertragswert

Entsprechend § 27 der ImmoWertV wird der Ertragswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge, des Bodenwerts, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

7.1 Grundlagen

Die nachfolgende Ertragswertermittlung dient der Kontrolle und Plausibilisierung des festgestellten Verkehrswerts und wird deshalb nur in verkürzter Form, ohne ausführliche Erläuterungen dargestellt.

Rohertrag

Verbindliche Informationen über die Nutzung und Vermietungssituation liegen jedoch nicht vor (siehe Abschnitt 2.6). Auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung im **mietfreien Zustand ohne Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen.** Der Ertragswertermittlung werden marktübliche Mieterträge zugrunde gelegt.

Marktübliche Mieten für vergleichbare Objekte liegen gemäß Marktrecherche, abhängig vom Wohnwert und der Größe, in der folgend dargestellten Bandbreite:

14,00 €/m² - 16,00 €/m²

Der IVD Wohn- und Preisspiegel Bayern weist folgende Nettokaltmieten aus:

IVD Marktbericht Herbst 2025	einfach	mittel	gut
Doppelhaushälften mit 125 m² Wohnfläche, incl. einer Garage.			
Neufahrn b. Freising	1.900,00	2.100,00	2.200,00
bez. auf Wohnfläche	15,20	16,80	17,60
Eching b. Freising	2.000,00	2.200,00	2.300,00
bez. auf Wohnfläche	16,00	17,60	18,40

Die angegebenen Werte des IVD, die sich auf Neuvermietungen beziehen, bestätigen die gemäß eigener Marktrecherche dargestellten Mietspannen.

Unter Berücksichtigung der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts sind zum Stichtag folgende Mieten und Roherträge angemessen:

marktüblicher Rohertrag			€
	m²	€/m²	
Wohngebäude	117,00	15,00	1.755,00
	Stk.	€/Stk.	
Garage	1,00	60,00	60,00
Rohertrag pro Monat			1.815,00
Rohertrag pro Jahr (RoE)			**21.780,00**

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Modellansätze gemäß Anlage 3 der ImmoWertV durchschnittlich angesetzt und liegen im Rahmen der üblichen Bandbreite.

Bewirtschaftungskosten			€
Verwaltungskosten	Stk.	€/Stk.	
Wohngebäude	1,00	425,22	425,22
Garage	1,00	46,45	46,45
Instandhaltungskosten	m²	€/m²	
Wohngebäude	117,00	13,94	1.630,98
	Stk.	€/Stk.	
Garage	1,00	104,82	104,82
Mietausfallrisiko	RoE	% v. RoE	
	21.780,00	2,00%	435,60
Bewirtschaftungskosten insgesamt			**2.643,07**
Bewirtschaftungskosten in % vom RoE			**12,14%**

Liegenschaftszinssatz

Für Objekte vorgegebener Art werden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München wird im Marktbericht 2024 für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser in München ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,2 % bei einer Spanne von 1,2 % - 3,5 % veröffentlicht.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat aktuelle, marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht. Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD- Bewertungssachverständigen. Für Wohnobjekte gibt der IVD folgende Spanne an:

nicht freist. EFH, DHH, RH	1,5% – 4,5%

Zur Festlegung des Liegenschaftszinssatzes innerhalb der ausgewiesenen Bandbreite sind weitere Faktoren zu berücksichtigen. Der Grundstücksmarkt akzeptiert bei guten Lagen und guter Marktlage, wegen des geringeren Risikos, eine geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals als bei Objekten mit höherem Risiko. Unter Berücksichtigung der zum Stichtag gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Eigenschaften und der Ausstattung des Objekts, der Objektlage, der Nutzung, der Restnutzungsdauer und der Höhe der angesetzten Erträge ist ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von **3,00 %** angemessen.

7.2 Ertragswertermittlung

Basisdaten		
Jahr der Bewertung	2026	
Baujahr (BJ)	1966	
Mehrung	0	Jahre
Fiktives Baujahr	1966	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	20	Jahre
Baualter (BA)	60	Jahre

Basisdaten		
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	3,00	%
Rentenbarwertfaktor	14,88	RBF
Bodenwert Flst. 517/18	271.320,00	€

Ermittlung des Ertragwerts			
Jahresrohertrag			21.780,00
abzgl. Bewirtschaftungskosten			-2.643,07
Reinertrag (RE)			19.136,93
	BW	LSZ	
abzgl. Bodenwertverzinsung (BW x LSZ)	271.320,00	3,00%	-8.139,60
Gebäudeertragsanteil (GEA)			10.997,33
	GEA	RBF	
Gebäudeertragswert (GEA x RBF)	10.997,33	14,88	163.612,50
zzgl. Bodenwert Flst. 517/18			271.320,00
Vorläufiger Ertragswert			**434.933,00**

Zusammenstellung des Ertragswerts			€
Vorläufiger Ertragswert			434.933,00
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse			0,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			434.933,00
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			
abzgl. Reparaturstau	m²	€/m²	
Wohngebäude bez. Wohnfl.	117,00	200,00	-23.400,00
Bodenwert Flst. 517/39			260.610,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts			672.143,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts rd.			**672.000,00**

8 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung - ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist nach ImmoWertV als der wahrscheinlichste Preis aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen.

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Eigennutzerinteresse im Vordergrund steht, am Sachwert. Für die Ableitung des Verkehrswerts aus dem auf Normalherstellungskosten basierenden Sachwert sind regelmäßig eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale erforderlich.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht jedoch keine Marktanpassungsfaktoren. Der Gutachterausschuss der angrenzenden Landeshauptstadt München veröffentlicht im Marktbericht 2024 Marktanpassungsfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in Abhängigkeit preisrelevanter Merkmale wie Wohnlage, Baujahresgruppe, Wohnfläche, etc. Unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts werden folgende Marktanpassungsfaktoren als Mittelwerte angegeben:

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2024		
Wohnlage	durchschnittlich	1,00
Baujahr	1960 - 1969	0,95
Wohnfläche	100 - 150 m²	0,99
vorl. Sachwert	bis 800.000 €	1,14

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2024			
Gebäudeart	REH		0,96
Grundstücksgröße	400 bis 500 m²		0,95
Restnutzungsdauer	25 - 35 Jahre		0,92
Bodenwertanteil	> 80%		0,88
Mittelwert Sachwertfaktoren			0,97
Mittelwert Standardabweichung			0,18
Sachwertfaktor Spanne Standardabweichung		von	0,79
		bis	1,15

Aufgrund starker Streuungen (siehe Standardabweichung) können die dargestellten Mittelwerte nur als grobe Anhaltswerte dienen und können nicht direkt auf den Landkreis Freising übertragen werden. Die Daten zeigen jedoch, dass u.a. ein niedriger vorläufiger Sachwert zu höheren Marktanpassungsfaktoren führt. Nach sachverständiger Einschätzung erscheint im vorliegenden Fall, u.a. unter Berücksichtigung des geringen vorläufigen Sachwerts und der Baurechtsreserve ein im oberen Bereich der Spanne liegender Marktanpassungsfaktor in Höhe von 1,10 (Zuschlag 10 %) als marktgerecht. Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ist der bereits erläuterte Reparaturstau in Abzug zu bringen.

Ableitung des Verkehrswerts			€
Vorläufiger Sachwert			627.978,37
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse			
Marktanpassung		10,00%	62.797,84
marktangepasster vorläufiger Sachwert			690.776,20
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			
abzgl. Reparaturstau	m²	€/m²	
Wohngebäude bez. Wohnfl.	117,00	200,00	-23.400,00
Sachwert			667.376,20
Verkehrswert rd.			**670.000,00**

Rückrechnung			
Wert pro m² Grundstücksfläche	670.000	447,00	1.498,88
Wert pro m² Wohnfläche	670.000	117,00	5.726,50

Abweichung Verkehrswert / Ertragswert	%	€
Verkehrswert	**100,00**	**670.000,00**
Ertragswert	100,30	672.000,00

Der auf Basis marktüblicher Mieten und Liegenschaftszinssätze ermittelte Ertragswert weist, bezogen auf den Verkehrswert, eine Wertabweichung von < 1 % auf. Der Ertragswert bestätigt somit den Verkehrswert.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des mit einem Reihenendhaus und einer PKW-Einzelgarage bebauten Grundstücks **Fl.Nrn. 517/18 und 517/39,** Gemarkung Neufahrn, Amtsgericht Freising, Kettelerstraße 13, 85375 Neufahrn **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 08.01.2026 - im miet- und lastenfreien Zustand -** auf gerundet

670.000,- €.

(i.W. sechshundertsiebzigtausend Euro)

Kennzahlen			€
Basis: Verkehrswert		100,0%	670.000,00
Ertragswert		100,3%	672.000,00
Rohertrag/Jahr		3,3%	21.780,00
Bodenwertanteil		79,4%	532.000,00
Vielfaches des Rohertrags			30,76
Verkehrswert / m² Wohnfläche	./.	117,00	5.726,50

Plausibilisierung

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden auf Antrag aus der Kaufpreissammlung folgende Verkäufe von Reihenendhäusern (Verkäufe Nrn. 1, 2, 5) und Reihenmittelhäusern (Verkäufe Nrn. 3, 4, 6) mitgeteilt:

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen

Nr.	Datum	Wohnfl.	Grundst.	Lage	Preis €	Lage	Entw.	Preis (mod.)
1	Dez. 25	135	317	+	580.000	0,95	1,00	551.000,00
2	Sep. 25	130	495	o	675.000	1,00	1,00	675.000,00
3	Mrz. 25	139	222	+	560.000	0,95	1,00	532.000,00
4	Sep. 24	97	218	+	495.000	0,95	1,00	470.250,00
5	Mrz. 24	140	240	+	630.000	0,95	1,00	598.500,00
6	Jan. 24	112	284	o	612.650	1,00	1,00	612.650,00

Lagekriterien - bezogen auf das zu bewertende Objekt:
- schlechter, 0 vergleichbar, + besser

Die Lagen sind bekannt, dürfen jedoch infolge Datenschutz nicht vorgetragen werden.

Mittelwert der Vergleichswerte	**573.233,33**
Standardabweichung	71.201,98
Standardabweichung / Mittelwert	12,42%
Mittelwert Wohnfläche m²	125,50
Preis / m² Wohnfläche	**4.567,60**

Die Vergleichsobjekte befinden sich generell in vergleichbaren Wohnlagen im Ortsbereich von Neufahrn (Entfernung < ca. 1,1 km). Abweichende Lagequalitäten werden durch Korrekturfaktoren angepasst. Die Vergleichsobjekte Nrn. 1, 3, 4 und 5 befinden sich in etwas besseren Lagen mit höherem Bodenwertniveau. Für die Anpassung an die Lage des Bewertungsobjekts sind Abschläge in Höhe von 5% angemessen. Die Gebäude sind aus den Baujahren 1959 bis 1980. Entsprechend den Anmerkungen des Gutachterausschusses sind die Objekte teilweise in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Ausstattung und der Bauzustand der Vergleichsobjekte sind jedoch nicht näher bekannt.

Die Verkäufe stammen aus dem Zeitraum 01.2024 bis 12.2025. In diesem Zeitraum ist am Immobilienmarkt ein weitgehend konstantes Preisniveau zu beobachten. Eine Anpassung der Vergleichsverkäufe an die Preisentwicklung ist nicht erforderlich.

Der Mittelwert der angepassten Vergleichsverkäufe ergibt, bezogen auf die mittlere Wohnfläche, einen Wert von 4.568 €/m² (Spanne 3.827 €/m² bis 5.470 €/m²). Der Vergleichswert bestätigt somit den festgesetzten Verkehrswert, der, bezogen auf die Wohnfläche, einen Wert von 5.727 €/m² ergibt. Der etwas über der Spanne liegende Wert ist hierbei u.a. auf die große Grundstücksfläche und die vorhandene Baurechtsreserve zurückzuführen.

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis ausgearbeitet.

Hohenbrunn, den 29.04.2026

Dr. Bernhard Thomée

signiert von:
Dr. Bernhard Thomee
am: 29.04.2026
mit:
digiSeal®
by secrypt

Berechnungen

Wohngebäude

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m²
Kellergeschoss	8,61	7,06	1,00	60,79
	3,88	0,75	-1,00	-2,91
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				**57,88**
Erdgeschoss	8,61	7,06	1,00	60,79
	3,88	0,75	-1,00	-2,91
				57,88
Obergeschoss				57,88
Dachgeschoss (ausgebaut)				57,88
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				**173,63**

Pergola

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m²
nicht unterkellert				0,00
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				**0,00**
Erdgeschoss	6,78	3,69	1,00	25,02
	3,88	0,75	1,00	2,91
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				**27,93**

(Grundlage: Eingabeplan)

Garage

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m²
nicht unterkellert				0,00
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				**0,00**
Erdgeschoss	5,60	2,95	1,00	16,52
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				**16,52**

(Grundlage: Eingabeplan)

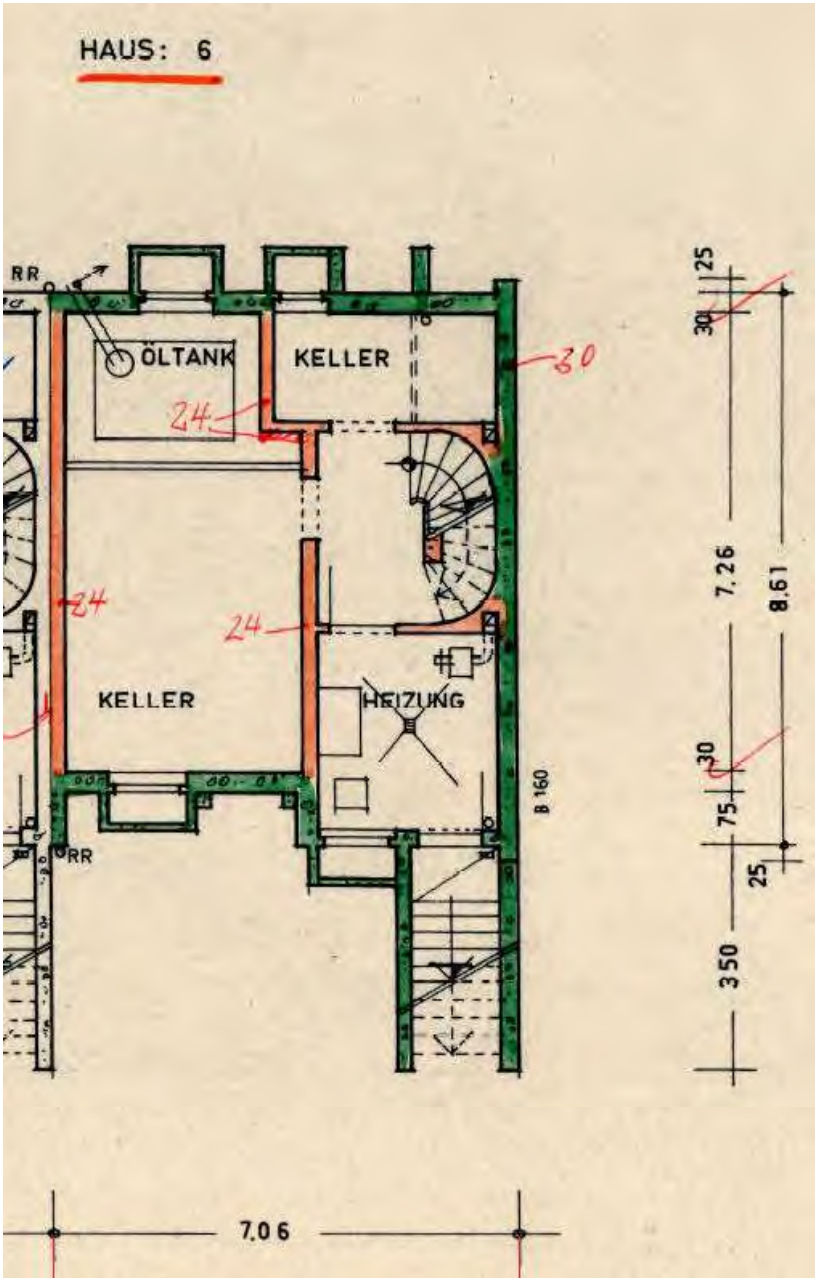
Zusammenstellung Wohnfläche			m²
Erdgeschoss:			
Windfang			3,85
WC			1,78
Diele			4,92
Küche			7,93
Wohnen			25,22
Obergeschoss:			
Diele			3,91
Bad			4,64
Eltern			13,67
Kind 1			12,30
Kind 2			7,93
Dachgeschoss :			
Flur			3,91
Zimmer			15,08
			105,14
Putzabzug 3%			-3,15
Balkon OG zu 50 %	4,73	0,50	2,37
Pergola / überdachter Freisitz EG zu 50%	25,00	0,50	12,50
Wohnfläche			116,85
Wohnfläche rd.			**117,00**

Berechnung Pergola	Länge	Breite	Faktor	m²
Pergola	6,38	3,49	1,00	22,27
	3,64	0,75	1,00	2,73
				25,00

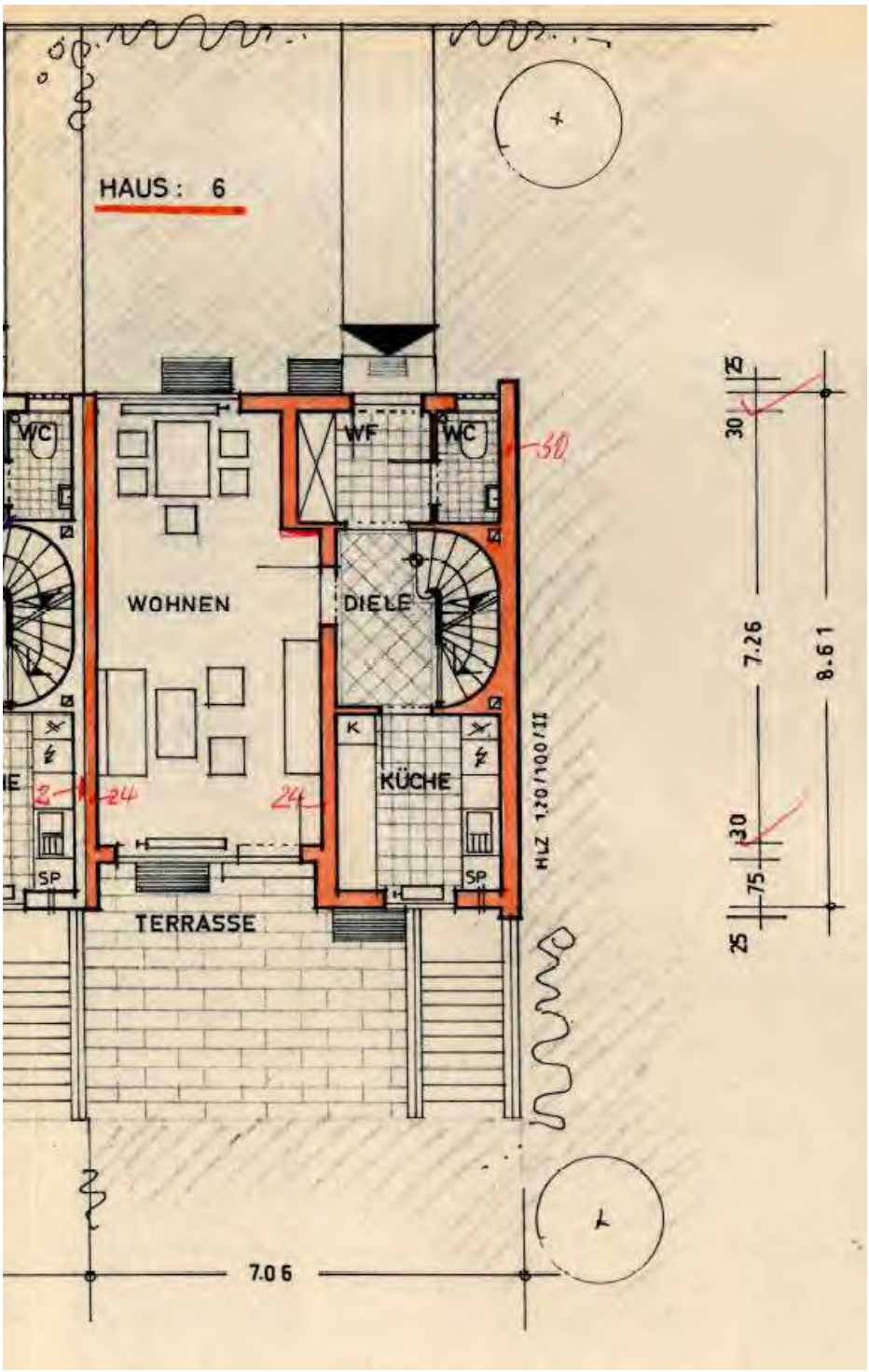
Lagepläne (unmaßstäblich)



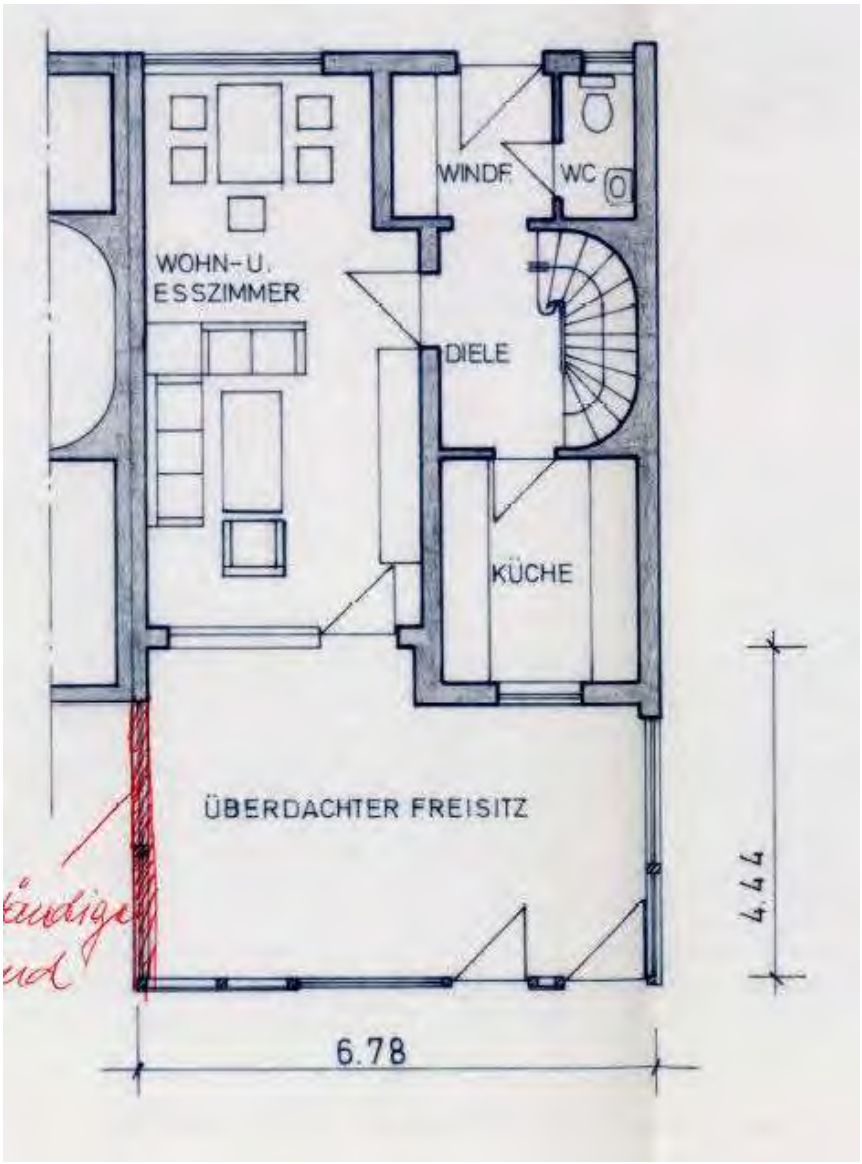
Grundrisse / Schnitt (unmaßstäblich)



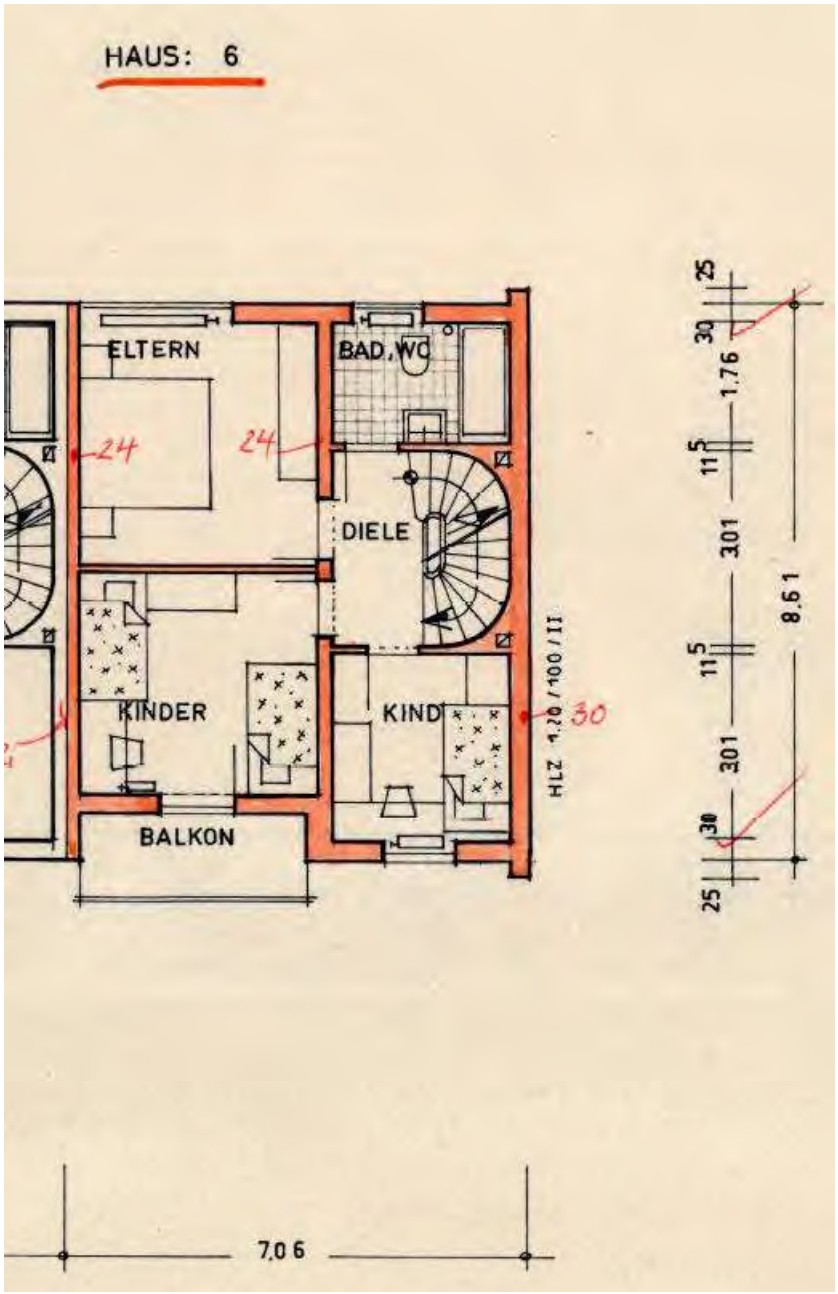
Grundriss Kellergeschoss – Ausschnitt Eingabeplan 1965



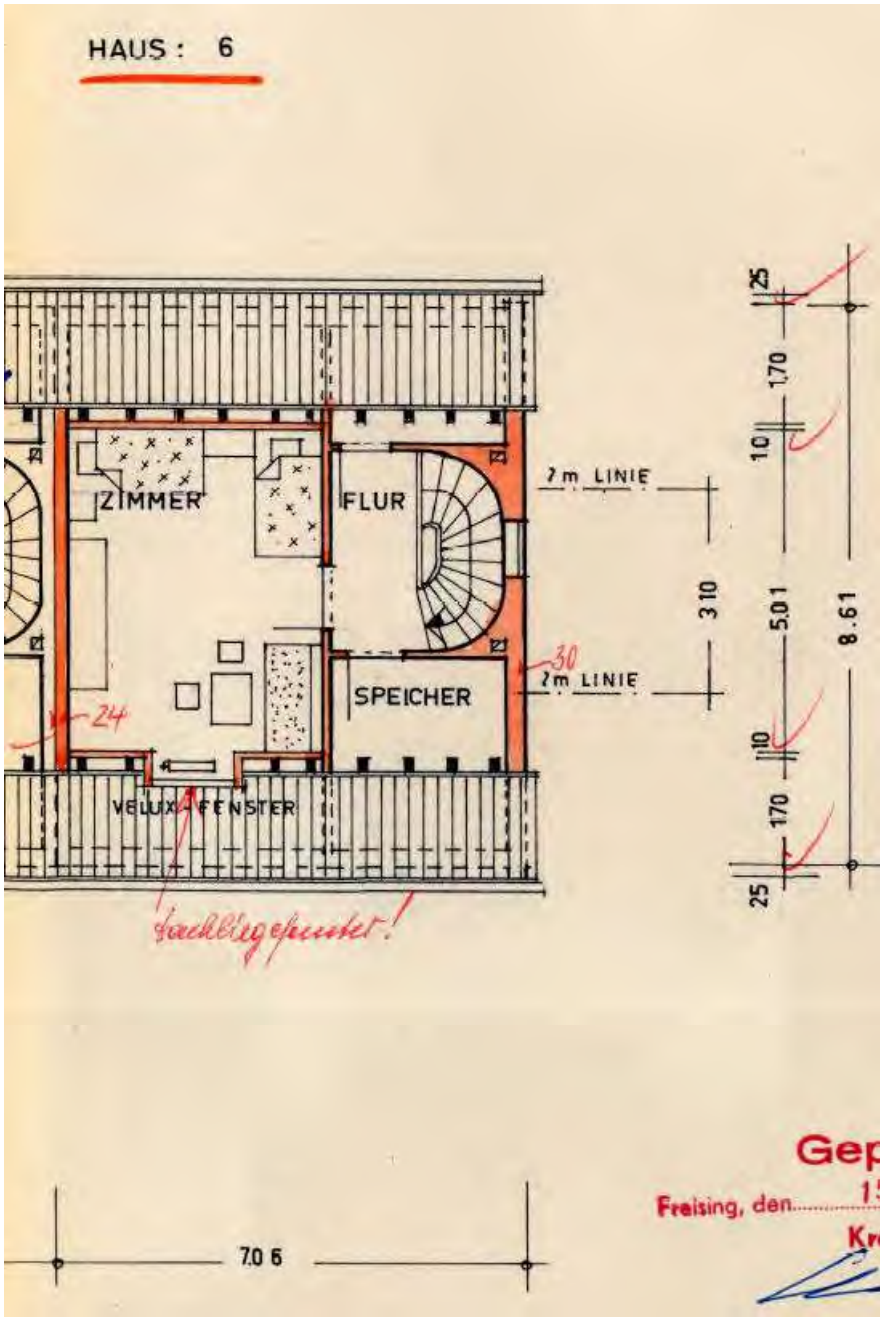
Grundriss Erdgeschoss – Ausschnitt Eingabeplan 1965 (Pergola/Wintergarten nicht dargestellt)



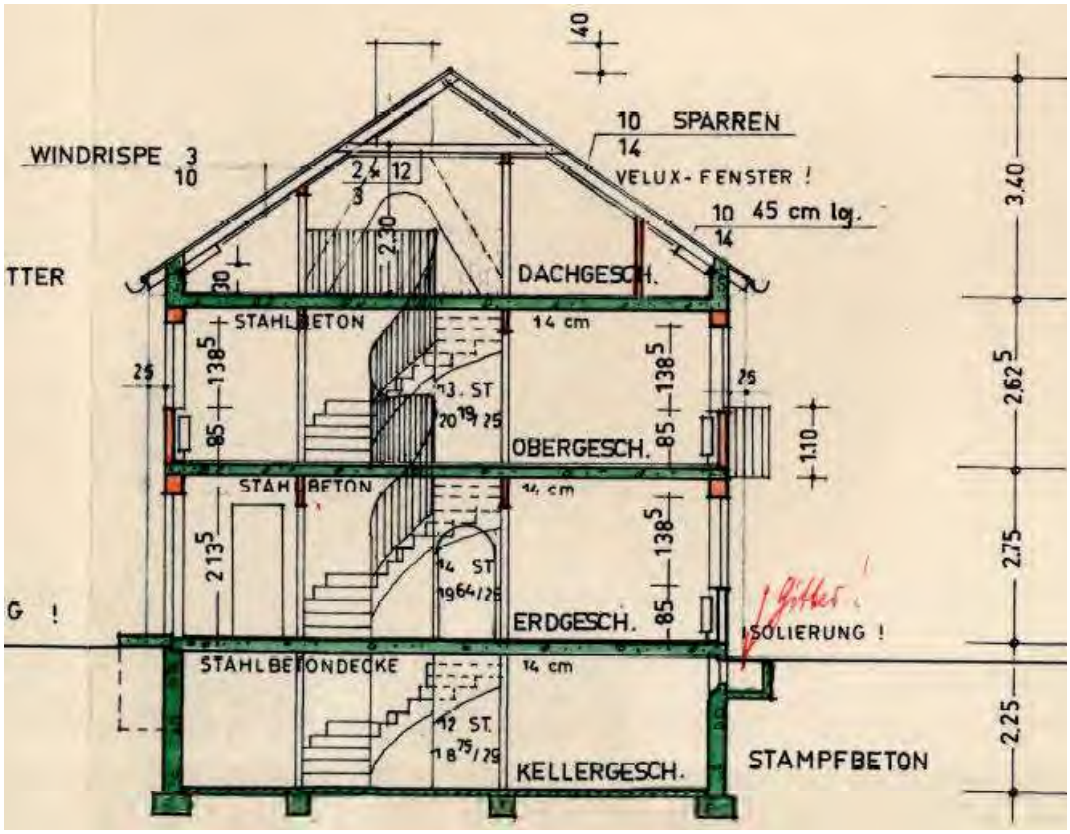
Grundriss Erdgeschoss – Ausschnitt Eingabeplan „Neubau einer Pergola“ von 1984



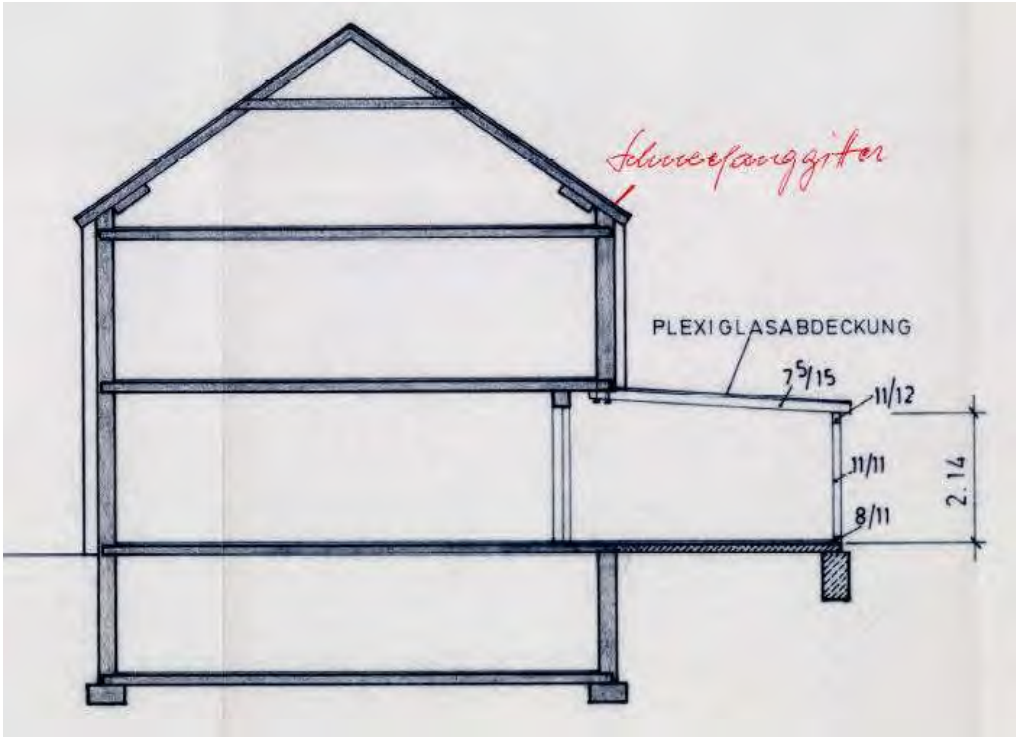
Grundriss Obergeschoss– Ausschnitt Eingabeplan 1965



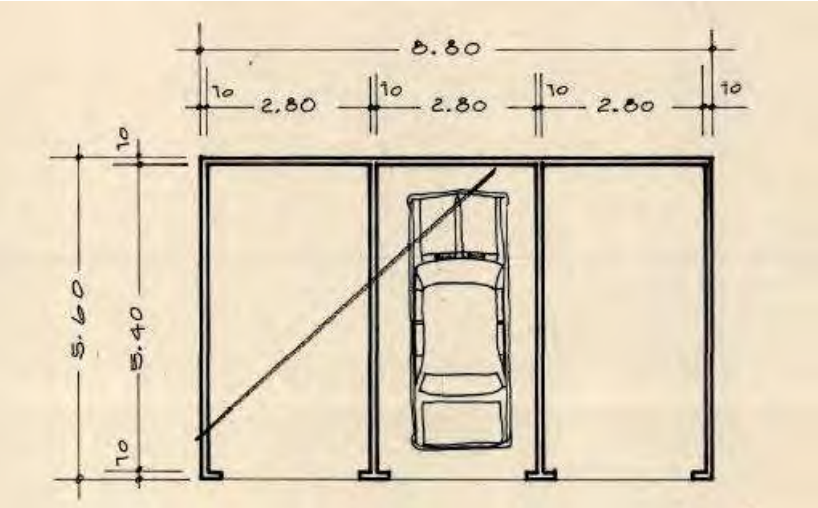
Grundriss Dachgeschoss– Ausschnitt Eingabeplan 1965



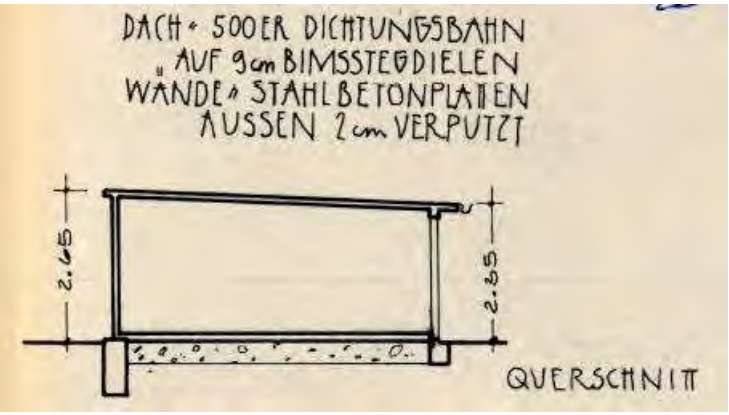
Schnitt Wohngebäude – Ausschnitt Eingabeplan 1965 (vor Einbau Pergola)



Schnitt Wohngebäude - Ausschnitt Eingabeplan „Neubau einer Pergola“ von 1984



Grundriss Garagenzeile – Ausschnitt Eingabeplan 1965



Schnitt Garage– Ausschnitt Eingabeplan 1965