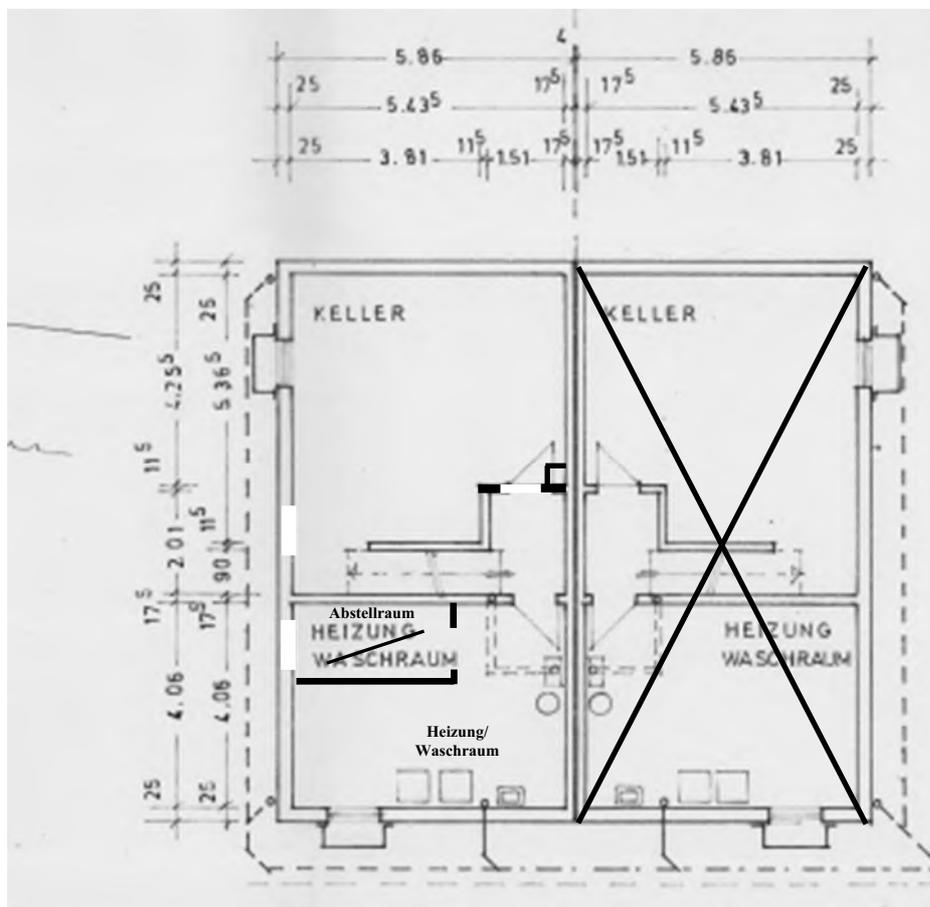


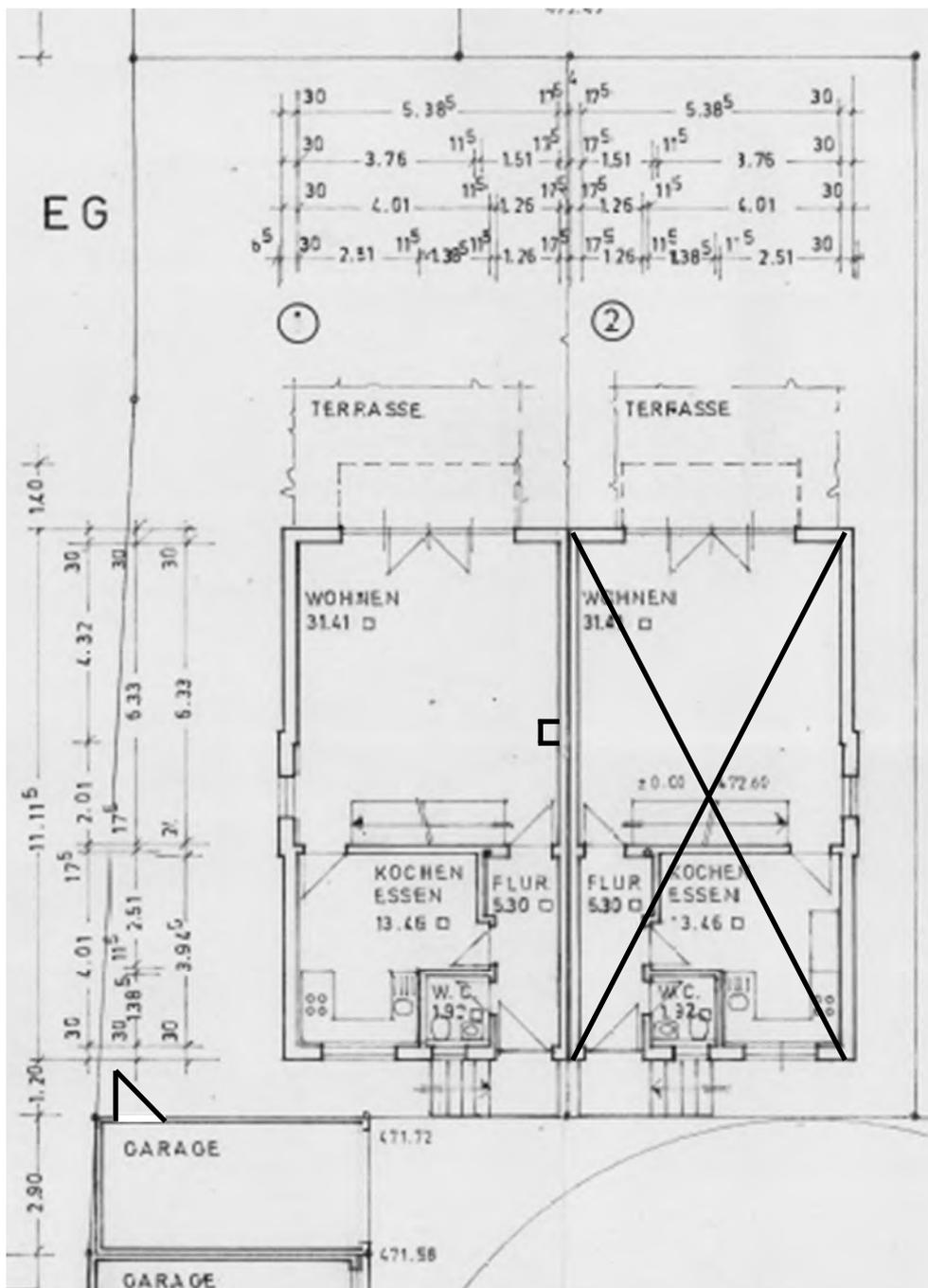
Anlage 1/1: Auszug Eingabeplan Wohngebäude – Grundriss KG, Maßstab ca. 1: 150

Die tatsächliche Bauausführung weicht von den Bauplänen ab (wesentlichen Änderungen skizzenhaft ergänzt, siehe Hinweis in Abschnitt 2.3).



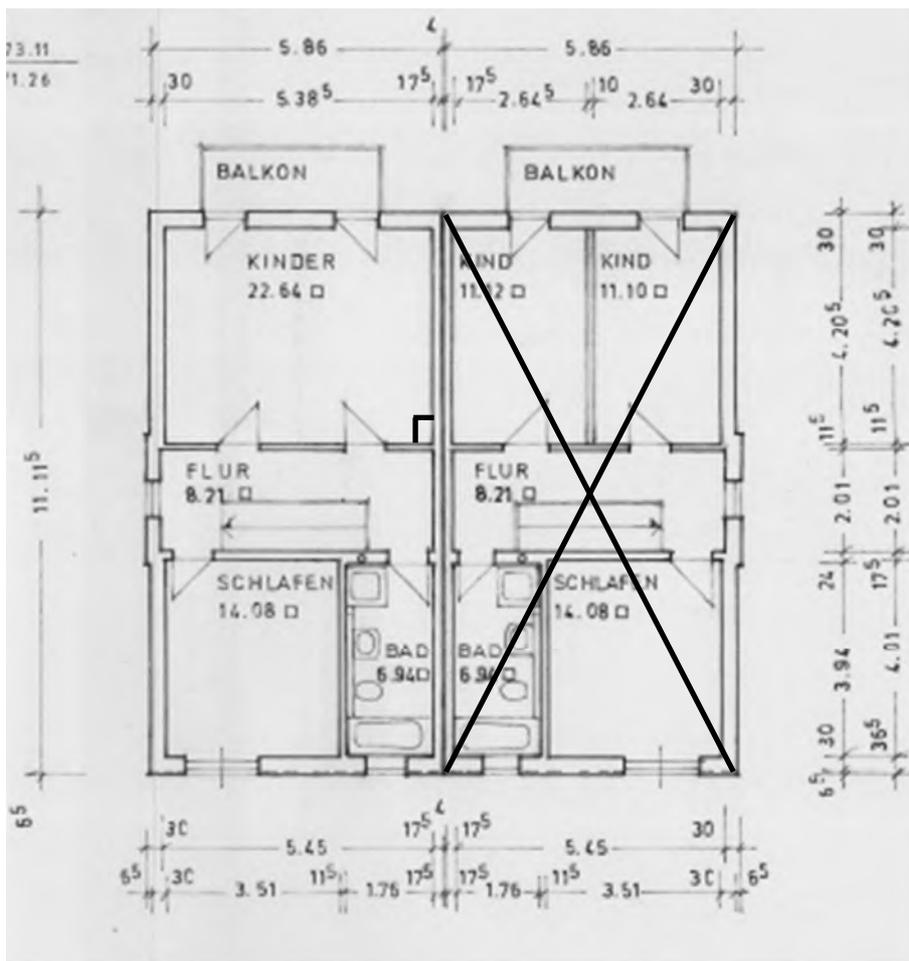
Anlage 1/2: Auszug Eingabeplan Wohngebäude mit Garage – Grundriss EG, Maßstab ca. 1: 150

Die tatsächliche Bauausführung weicht von den Bauplänen ab (wesentlichen Änderungen skizzenhaft ergänzt, siehe Hinweis in Abschnitt 2.3).

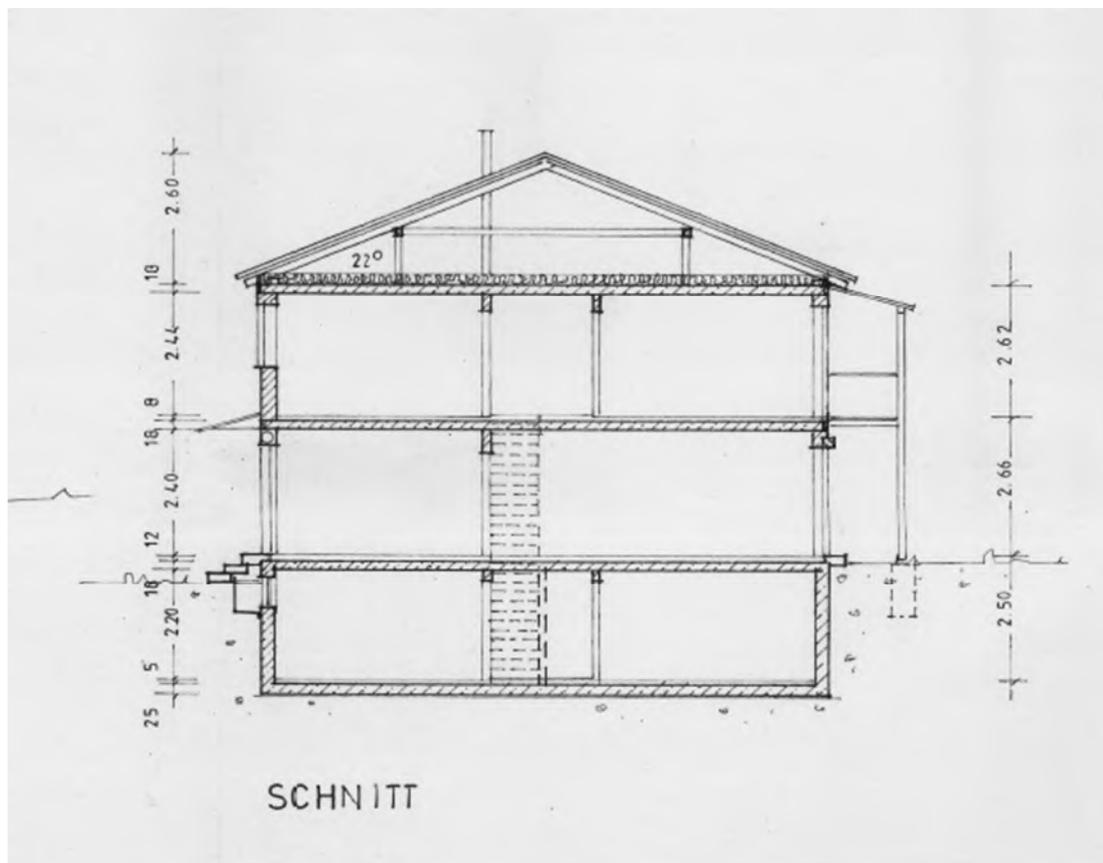


Anlage 1/3: Auszug Eingabeplan Wohngebäude – Grundriss OG, Maßstab ca. 1: 150

Die tatsächliche Bauausführung weicht von den Bauplänen ab (wesentlichen Änderungen skizzenhaft ergänzt, siehe Hinweis in Abschnitt 2.3).



Anlage 1/4: Auszug Eingabeplan Wohngebäude – Gebäudeschnitt, Maßstab ca. 1: 150



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

siehe Hinweis in Abschnitt 3.5, nur für Verkehrswertermittlung

GRZ nach § 19 BauNVO (1990)

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Faktor	Geschossfläche	Gesamt
Erdgeschoss	5,860 m	11,115 m	65,13 m ²	1,0	65,13 m ²	65,13 m ²
Summe Grundfläche nach § 19 BauNVO (1990):						65,13 m ²
Summe Grundfläche nach § 19 BauNVO (1990), rd.:						65,00 m ²
Grundstücksgröße Flst. 718/54:						201 m ²

vorhandene GRZ, rd.: **0,32****GFZ nach § 20 BauNVO (1990)**

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Faktor	Geschossfläche	Gesamt
Erdgeschoss	5,860 m	11,115 m	65,13 m ²	1,0	65,13 m ²	65,13 m ²
Obergeschoss	5,860 m	11,115 m	65,13 m ²	1,0	65,13 m ²	65,13 m ²
Summe Geschossfläche nach § 20 BauNVO (1990):						130,26 m ²
Summe Geschossfläche nach § 20 BauNVO (1990), rd.:						130,00 m ²
Grundstücksgröße Flst. 718/54:						201 m ²

vorhandene GFZ, rd.: **0,65**

Anlage 2/2: Berechnungen – Wohnfläche (WFL)

nach WoFIV, siehe Hinweis in Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertermittlung

Erdgeschoss (EG)

Bezeichnung	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor ¹⁾	Nettofläche	Gesamt
Flur	1,260 m	3,945 m	4,97 m ²	0,970	4,82 m ²	
	0,250 m	1,320 m	0,33 m ²	0,970	0,32 m ²	5,14 m ² ²⁾
WC	1,385 m	1,385 m	1,92 m ²	0,970	1,86 m ²	1,86 m ²
Kochen/Essen	2,510 m	1,500 m	3,77 m ²	0,970	3,66 m ²	
	3,760 m	2,510 m	9,44 m ²	0,970	9,16 m ²	
	0,250 m	1,010 m	0,25 m ²	0,970	0,24 m ²	13,06 m ² ²⁾
Wohnen	5,385 m	6,330 m	34,09 m ²	0,970	33,07 m ²	
	2,010 m	0,065 m	0,13 m ²	0,970	0,13 m ²	²⁾
abzgl. Treppe	0,900 m	3,100 m	2,79 m ²	-0,970	-2,71 m ²	²⁾
abzgl. Kamin	0,400 m	0,400 m	0,16 m ²	-0,970	-0,16 m ²	30,33 m ² ³⁾
Terrasse	4,500 m	1,300 m	5,85 m ²	0,250	1,46 m ²	1,46 m ² ⁴⁾
WFL-EG:						51,85 m²

Obergeschoss (OG)

Bezeichnung (lt. Plan)	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor ⁵⁾	Nettofläche	Gesamt
Flur	5,450 m	2,010 m	10,95 m ²	0,970	10,62 m ²	
abzgl. Treppe	0,900 m	3,100 m	2,79 m ²	-0,970	-2,71 m ²	7,91 m ² ²⁾
Schlafen	3,510 m	4,010 m	14,08 m ²	0,970	13,66 m ²	13,66 m ²
Bad	1,760 m	3,940 m	6,93 m ²	0,970	6,72 m ²	6,72 m ²
Kinder	5,385 m	4,205 m	22,64 m ²	0,970	21,96 m ²	
abzgl. Kamin	0,400 m	0,400 m	0,16 m ²	-0,970	-0,16 m ²	21,80 m ² ³⁾
Balkon	4,500 m	1,300 m	5,85 m ²	0,250	1,46 m ²	1,46 m ² ⁵⁾
WFL-OG:						51,55 m²

Wohnfläche gesamt: 103,40 m²
Wohnfläche gesamt, rd.: 103 m²

Anmerkungen:

- zu 1) Faktor 0,970: 3,0 % Putzabzug; keine lichten Maße i.S.v. § 3 Abs. 1 WoFIV angegeben, daher Grundfläche nach Rohbaumaßen ermittelt; WoFIV nennt keinen Ansatz für Putzabzug, Rückgriff auf § 43 Abs. 3 II. BV
- zu 2) Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt
- zu 3) abweichende Bauausführung wird berücksichtigt; Kamin nach § 3 Abs. 3 Nr. 3 WoFIV abzugsfähig, da Grundfläche > 0,1 m²; Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt
- zu 4) gemäß Marktverhalten nur überdeckte Teilfläche angerechnet, Breite/Tiefe wegen abweichender Bauausführung geschätzt, Faktor 0,25: Grundfläche mit einem Viertel angerechnet (Regelsatz nach § 4 Nr. 4 WoFIV)
- zu 5) Breite/Tiefe wegen abweichender Bauausführung geschätzt, Faktor 0,25: Grundfläche mit einem Viertel angerechnet (Regelsatz nach § 4 Nr. 4 WoFIV)

Anlage 2/3: Berechnungen – Brutto-Grundfläche (BGF)

in Anlehnung an DIN 277 (2005), Bereiche a + b, siehe Hinweis in Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertmittlung

Wohngebäude auf Flst. 718/54

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto- Grundfläche	Gesamt
Kellergeschoss	5,860 m	11,115 m	1,0	65,13 m ²	65,13 m ²
Erdgeschoss	5,860 m	11,115 m	1,0	65,13 m ²	65,13 m ²
Obergeschoss	5,860 m	11,115 m	1,0	65,13 m ²	65,13 m ²
Dachgeschoss	5,860 m	11,115 m	1,0	65,13 m ²	65,13 m ² ¹⁾
BGF-Wohngebäude:					260,52 m ²
BGF-Wohngebäude, rd.:					260 m²

Garage auf Flst. 718/30

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto- Grundfläche	Gesamt
Erdgeschoss	2,900 m	5,600 m	1,0	16,24 m ²	16,24 m ² ²⁾
BGF-Garage:					16,24 m ²
BGF-Garage, rd.:					16 m²

Anmerkung:

zu 1) aufgrund der geringen Firshöhe und der flachen Dachneigung nur eingeschränkt zu Lagerzwecken nutzbar

zu 2) Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt

Anlage 3/1: Fotoaufnahmen Wohngebäude (Flst. 718/54)



Nordfassade



Südfassade



Ostfassade



Flur im EG

Anlage 3/2: Fotoaufnahmen Wohngebäude (Flst. 718/54)



Kochen / Essen im EG



Wohnen im EG



Wohnen im EG