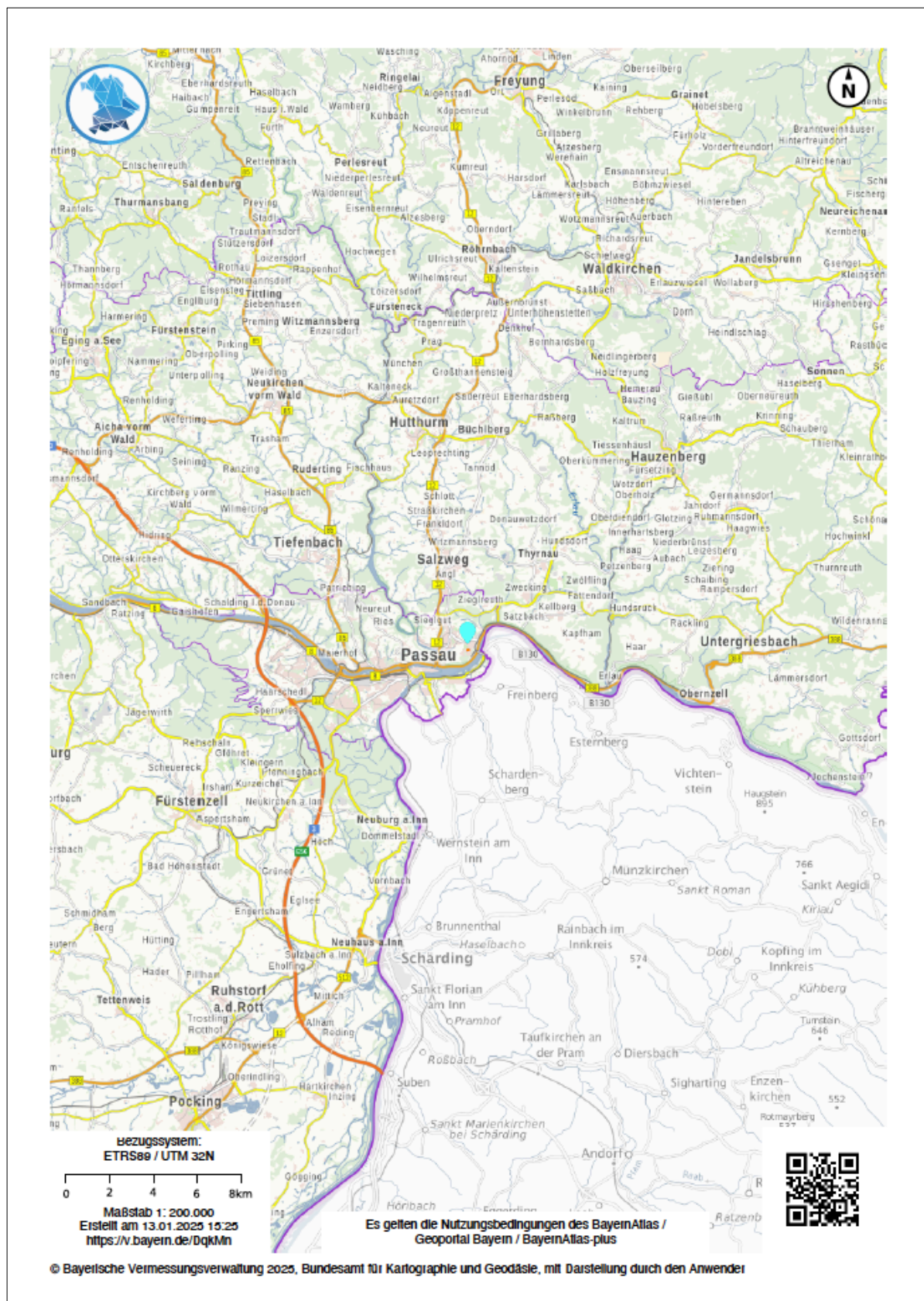
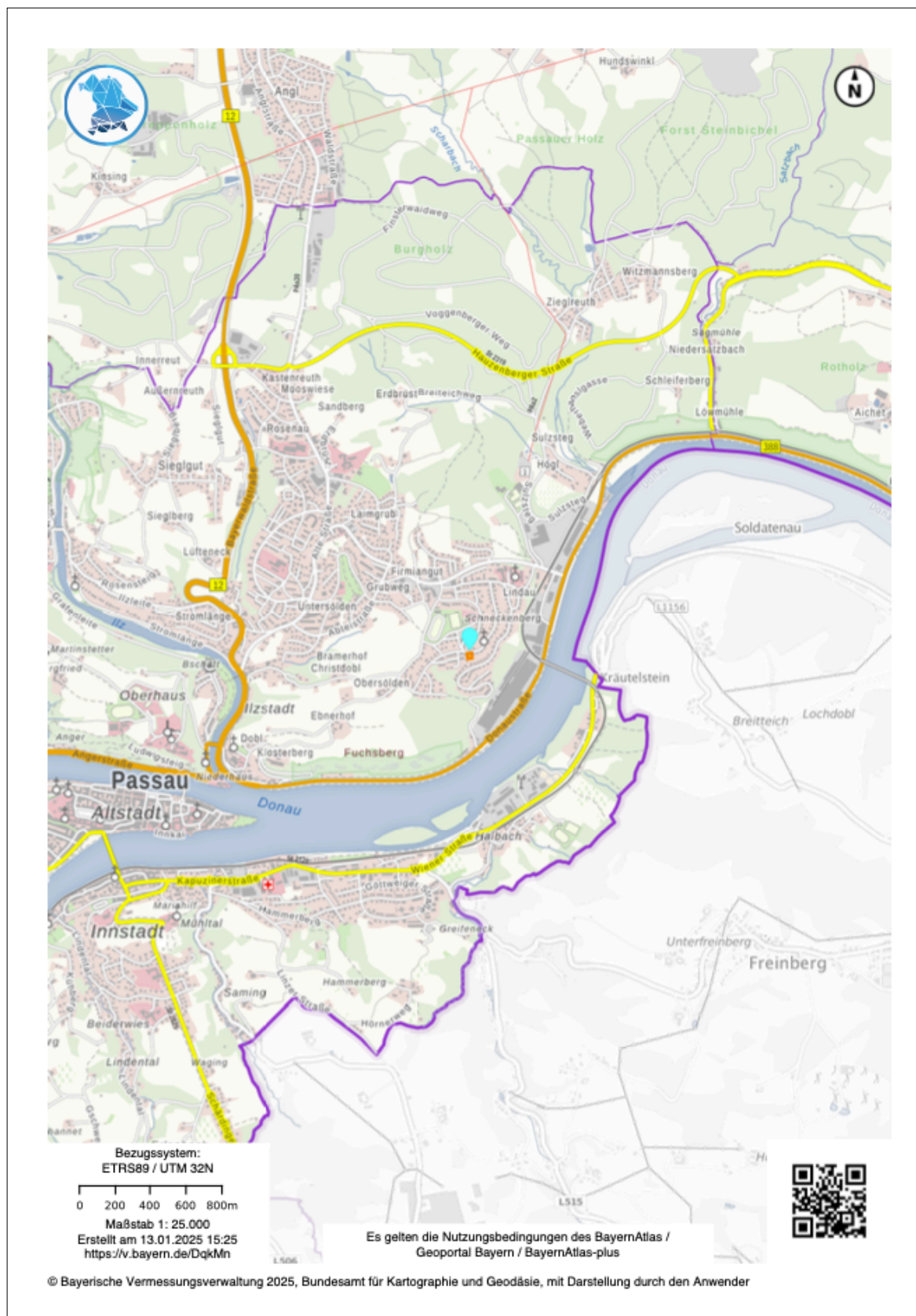


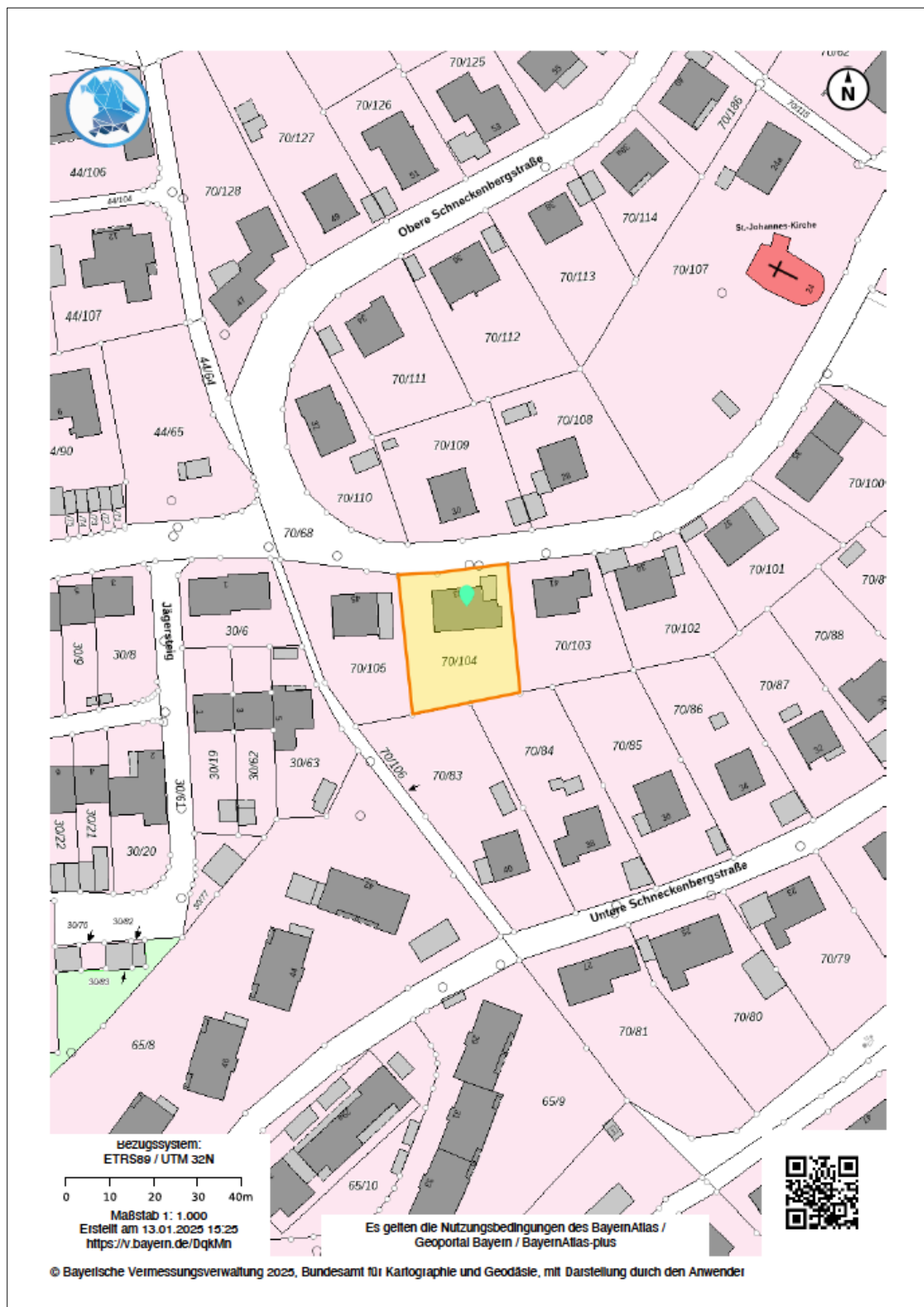
Anlage 1 Regionalkarte



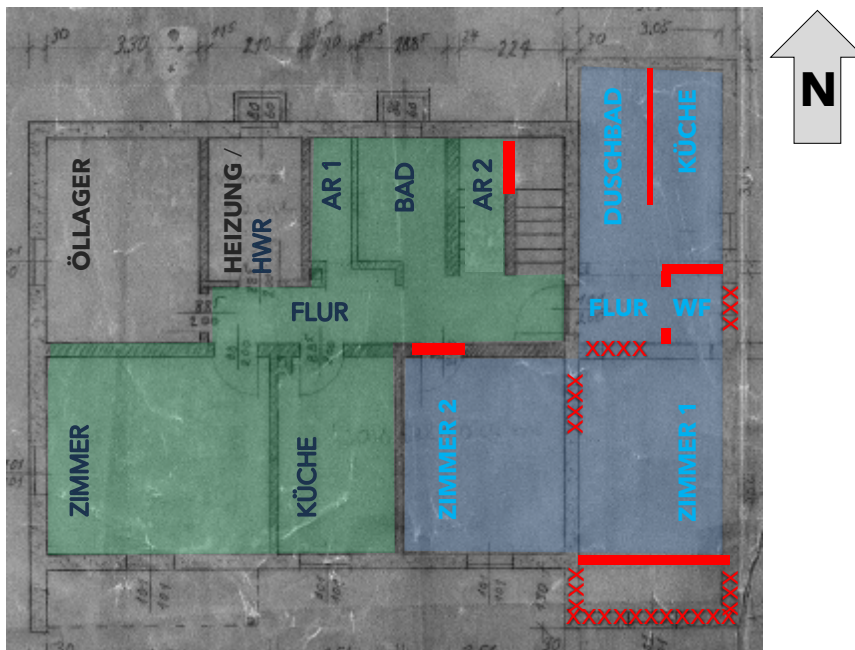
Anlage 2 Stadtplanauszug



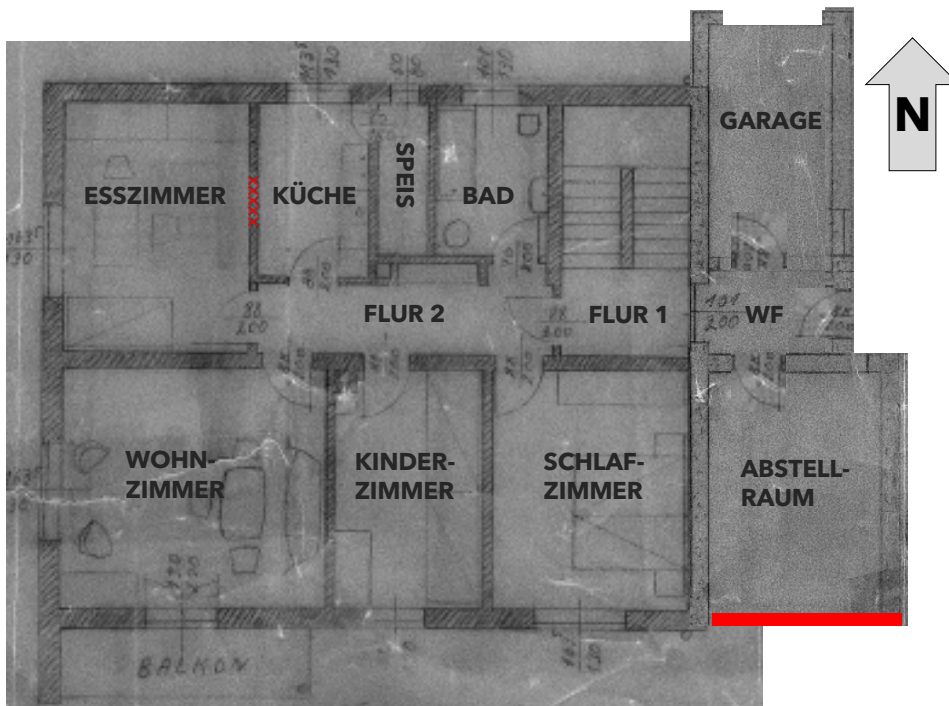
Anlage 3 Lageplan/ Flurkarte



Anlage 4 Baupläne

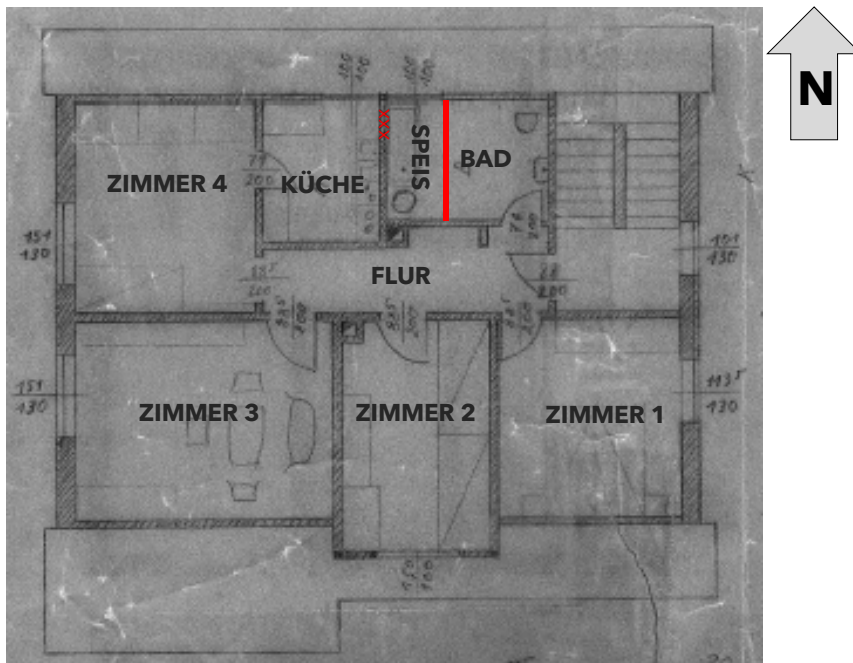


Grundriss: Untergeschoss (nicht maßstäblich)

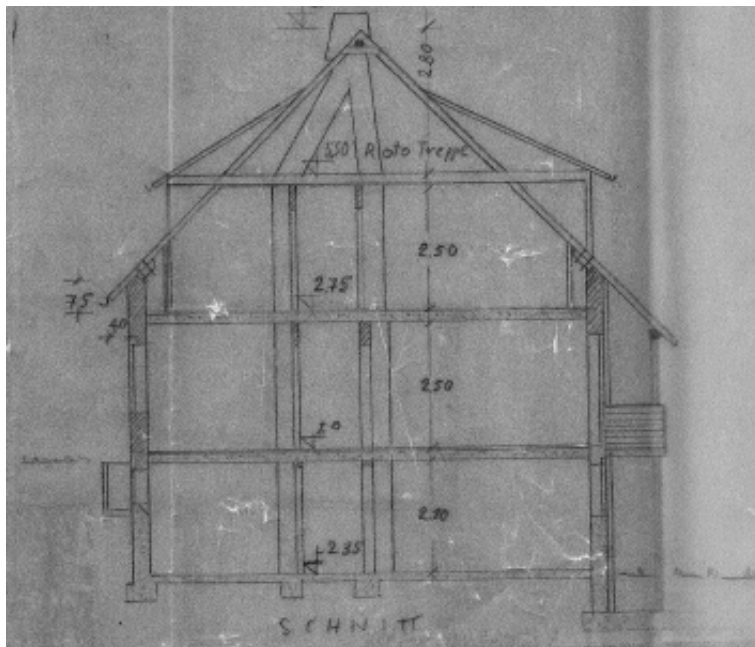


Grundriss: Erdgeschoss (nicht maßstäblich)

Baupläne, Fortsetzung



Grundriss: Dachgeschoss (nicht maßstäblich), Dachterrasse und Dachraum über der Garage sind nicht eingezeichnet



Gebäudeschnitt

Anlage 5 Bruttogrundflächen- und Geschossflächenberechnungen

Brutto-Grundfläche (BGF) und wertrelevante Geschossfläche (wGF)

Hinweise: Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf Grundlage der DIN 277 (2005) berechnet. Es lagen bemaßte Grundrisse vor. Wo Maßangaben fehlten, wurden diese durch plausible Annahmen ergänzt. Ein örtliches Aufmaß war nicht geschuldet. Die BGF wurde mit dem Kartenviewer des Freistaats Bayern mit dem dort bereitgestellten Messwerkzeug plausibilisiert.							
Gebäudeteil / Geschoss		Breite	Tiefe	Geschosse / Faktor	Fläche	BGF	wGF
Wohnhaus, Bestand							
UG	11,61 m	9,43 m	1,00	109,48 m²	109,48 m²	109,48 m²	
EG	11,61 m	9,43 m	1,00	109,48 m²	109,48 m²	109,48 m²	
DG	11,61 m	9,43 m	1,00	109,48 m²	109,48 m²	82,11 m²	
Dachspitz	11,61 m	5,75 m	0,00	0,00 m²	0,00 m²	50,07 m²	
Zwischensumme, Wohnhaus, Bestand:				328,44 m²	328,44 m²	351,14 m²	
Zwischensumme, gerundet:				328 m²	328 m²	351 m²	
Wohnhaus, Anbau							
UG	3,35 m	10,74 m	1,00	35,98 m²	35,98 m²	31,96 m²	
EG	3,35 m	6,35 m	1,00	21,27 m²	21,27 m²	21,27 m²	
Zwischensumme, Wohnhaus, Anbau:				57,25 m²	57,25 m²	53,23 m²	
Zwischensumme, gerundet:				57 m²	57 m²	53 m²	
Garage							
EG			1,00	18,00 m²	18,00 m²	18,00 m²	
DG	nicht erfasst		0,00	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	
Zwischensumme, Garage:				18,00 m²	18,00 m²	18,00 m²	
Zwischensumme, gerundet:				18 m²	18 m²	18 m²	
Gesamt		Summe Wohngebäude:		385 m²	385 m²	404 m²	
		Summe Garage:		18 m²	18 m²	18 m²	
		Summe gesamt:		403 m²	403 m²	422 m²	
**überschlägig anhand der Baupläne sowie nach örtlichem Eindruck eigenermittelt							
GFZ/GRZ		Grundfläche:		131 m²			
		(wertrelevante) Geschossfläche:		404 m²			
		wGFZ:		0,53			
		GRZ:		0,17			

**überschlägig anhand der Baupläne sowie nach örtlichem Eindruck eigenermittelt

Anlage 6 Wohn- und Nutzflächenermittlung

Hinweise: Die Wohnflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen, anhand der vorliegenden Baupläne plausibilisiert und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden. Ein örtliches Aufmaß war nicht geschuldet. Die Wohnflächen wurde auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) berechnet. Die Nutzfläche wurde auf Grundlage der DIN 277 (2005) berechnet. Wo Maßangaben fehlten, wurden diese durch plausible Annahmen ergänzt. Ein örtliches Aufmaß war nicht geschuldet.

Wohnflächenermittlung

Wohnhaus

Lage	Bezeichnung					Fläche
EG	Flur 2					7,00 m ² **
	Schlafzimmer	3,51 m	x	4,20 m	1,00	14,74 m ² **
	Kinderzimmer	2,51 m	x	4,20 m	1,00	10,54 m ² **
	Wohnzimmer	4,76 m	x	4,20 m	1,00	19,99 m ² **
	Esszimmer	3,30 m	x	4,39 m	1,00	14,49 m ² **
	Küche	2,10 m	x	3,07 m	1,00	6,45 m ² **
	Speis	0,90 m	x	2,69 m	1,00	2,42 m ² **
	Bad	1,89 m	x	2,69 m	1,00	5,08 m ² **
DG	Zimmer 1	3,51 m	x	3,60 m	1,00	12,64 m ² **
	Zimmer 2	2,51 m	x	4,20 m	1,00	10,54 m ² **
	Kamin	0,40 m	x	0,40 m	-1,00	-0,16 m ² **
	Zimmer 3	4,76 m	x	3,60 m	1,00	17,14 m ² **
	Zimmer 4	3,30 m	x	3,35 m	1,00	11,06 m ² **
	Küche	2,10 m	x	3,07 m	1,00	6,45 m ² **
	Speis	0,90 m	x	2,69 m	1,00	2,42 m ² **
	Bad	1,89 m	x	2,69 m	1,00	5,08 m ² **
	Flur					7,00 m ² **
Grundfläche, ca.:						154,15 m ²
abzüglich Putzflächen:						3% -4,62 m ²
Zwischenwert						149,53 m ²
	Dachterrasse	4,68 m	x	4,38 m	0,25	5,12 m ² **
	Balkon EG	4,50 m	x	1,45 m	0,50	3,26 m ² **
Wohnfläche, ca.:						157,91 m ²
Wohnfläche, Wohnhaus, rund:						158 m²

**anhand der Baupläne überschlägig eigenermittelt

Wohnfläche gesamt, rund: 158 m²

Wohn- und Nutzflächenermittlung (Fortsetzung)

Nutzflächenermittlung						
Wohnhaus						
Lage	Bezeichnung					
						Fläche
UG links	Flur (Anbau)	1,20 m	x	2,05 m	1,00	2,46 m ² **
	Windfang (Anbau)	1,20 m	x	1,00 m	1,00	1,20 m ² **
	Duschbad (Anbau)	1,50 m	x	3,00 m	1,00	4,50 m ² **
	Küche (Anbau)	1,50 m	x	4,70 m	1,00	7,05 m ² **
	Zimmer 1 (Anbau)	3,05 m	x	4,20 m	1,00	12,81 m ² **
	Zimmer 2	3,51 m	x	4,20 m	1,00	14,74 m ² **
UG rechts	Küche	2,51 m	x	4,20 m	1,00	10,54 m ² **
	Zimmer	4,76 m	x	4,20 m	1,00	19,99 m ² **
	AR 1	0,90 m	x	3,07 m	1,00	2,76 m ² **
	Bad	1,89 m	x	3,07 m	1,00	5,80 m ² **
	AR 2	1,00 m	x	3,07 m	1,00	3,07 m ² **
	Flur/ TH				1,00	9,00 m ² **
	HWR / Technik	2,10 m	x	3,07 m	1,00	6,45 m ² **
	Öllager	4,39 m	x	3,30 m	1,00	14,49 m ² **
	Heizungsraum	2,10 m	x	3,07 m	0,50	3,22 m ² **
EG	Abstellraum	1,60 m	x	3,05 m	1,00	4,88 m ²
	Windfang	1,60 m	x	6,14 m	1,00	9,82 m ² **
	Flur 1				1,00	3,25 m ² **
Dachspitz	nicht erfasst					0,00 m ²
Grundfläche, ca.:						136,03 m ²
abzüglich Putzflächen:						3% -4,08 m ²
Nutzfläche, ca.:						131,95 m ²
Nutzfläche, Wohnhaus, Anbau, rund:						132 m²
**anhand der Baupläne überschlägig eigenermittelt						
Einzelgarage						
Lage	Bezeichnung					
						Fläche
EG	Einzelgarage					15,30 m ² **
DG	nicht erfasst					0,00 m ²
Grundfläche, ca.:						15,30 m ²
abzüglich Putzflächen:						3% -0,46 m ²
Nutzfläche, ca.:						14,84 m ²
Nutzfläche, Einzelgarage, rund:						15 m²
**anhand der Baupläne überschlägig eigenermittelt						
Wohnfläche gesamt, rund:						158 m²
Nutzfläche gesamt, rund:						147 m²
Wohn- und Nutzfläche gesamt:						305 m²