

Anl. 1: Berechnungen

Berechnungsgrundlage sind die genehmigten Eingabepläne von 1995 und Skizzen der Ortsbegehung. Die in den Plänen angegebenen Maße und Flächen wurden vor Ort nicht überprüft und werden als richtig vorausgesetzt. Sind keine Maße vorhanden, ist die Berechnung überschlägig. Durch das Rechenprogramm kann es zu geringfügigen Rundungsdifferenzen kommen.

Grundstück Fl.Nr.:	280/104	(Größe lt. Grundbuch)	675 m ²	
Grundfläche (GR):				
Gralstr. 9:	$9,70 \cdot 10,99 + (5,35 + 5,85) / 2 \cdot 1,00 + 0,625 \cdot 3,48$		114,38 m ²	114 m²
Gralstr. 9a:	$6,50 \cdot 10,99 + (2,15 + 2,65) / 2 \cdot 1,00 - 1,00 \cdot 2,78$		71,06 m ²	71 m²
Garage:	$5,75 \cdot 6,00$		34,50 m ²	35 m²
Summe:			219,93 m ²	220 m²
Bruttogrundfläche (BGF):				
Gralstr. 9				
KG:	w.o.		114,38 m ²	
EG:	w.o.		114,38 m ²	
OG:	$9,70 \cdot 10,99 + 0,625 \cdot 3,48$		108,78 m ²	
DG:	w. OG		108,78 m ²	
Summe BGF DHH Gralstr. 9:			446,31 m ²	446 m²
Gralstr. 9a				
KG:	w.o.		71,06 m ²	
EG:	w.o.		71,06 m ²	
OG:	$6,50 \cdot 10,99$		71,44 m ²	
DG:	w. OG		71,44 m ²	
Summe BGF DHH Gralstr. 9a:			284,98 m ²	285 m²
Summe BGF DH Gralstr. 9, 9a:			731,29 m ²	731 m²
Garage	w.o.		34,50 m ²	35 m²
Wertrelevante Geschossfläche (WGF):				
Gralstr. 9				
EG:	w.o.		114,38 m ²	
OG:	$9,70 \cdot 10,99 + 0,625 \cdot 3,48$		108,78 m ²	
DG:	$9,70 \cdot 10,99 + 0,625 \cdot 3,48$		108,78 m ²	
RH < 1m:	$-1,20 \cdot (5,015 + 4,205 + 5,93)$		-18,18 m ²	
RH 1-2m:	$-0,64 \cdot (3,815 + 3,005 + 4,65) / 2$		-3,67 m ²	
Summe WGF DHH Gralstr. 9:			310,08 m ²	310 m²
Gralstr. 9a				
EG:	w.o.		71,06 m ²	
OG:	$6,50 \cdot 10,99$		71,44 m ²	
DG:	$6,50 \cdot 10,99$		71,44 m ²	
RH < 1m:	$-1,20 \cdot (4,475 + 4,475 + 7,095)$		-19,25 m ²	
RH 1-2m:	$-0,64 \cdot (3,275 + 3,275 + 5,815) / 2$		-3,96 m ²	
Summe WGF DHH Gralstr. 9a:			190,71 m ²	191 m²
Summe WGF DH Gralstr. 9, 9a:			500,80 m ²	501 m²
Grundflächenzahl (GRZ):			0,33	
Wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ):			0,74	

Wohnfläche (WF) (Aufteilung in zwei abgeschlossene DHH)

Gralstr. 9

EG:	Diele:	$3,51 \times 4,26 - 1,00 \times (3,51 + 0,40 \times 2)$	10,64 m ²	
		$2,945 \times 2,875 - 0,625 \times 0,70 \times 2 + 3,14 \times 0,78 - 0,175 \times (0,24 + 0,175)$	9,97 m ²	
	WC:	$1,51 \times 1,51 - 0,20 \times 0,40$	2,20 m ²	
	Küche:	$4,51 \times 2,70 - 0,60 \times 1,19 + 0,16 \times 1,01$	11,62 m ²	
	Garderobe:	$2,11 \times 1,075$	2,27 m ²	
	Wo./Ess.:	$4,76 \times 3,67 + 3,805 \times 9,195 - 0,50 \times 0,50 + 1,10 \times (4,90 + 5,50) / 2$	57,93 m ²	
		$0,16 \times (2,135 + 1,885 + 0,76 + 4,385)$	1,47 m ²	
OG:	Treppe:	$3,51 \times 4,26 - 1,00 \times (3,51 + 0,60 \times 2)$	10,24 m ²	
	Bad:	$3,07 \times 2,70 - 0,40 \times 0,40 + 2,83 \times 0,625$	9,90 m ²	
		$1,625 \times 1,01 + 1,51 \times (1,01 + 1,135)$	4,88 m ²	
	Ankleide:	$4,385 \times 2,70 + 0,16 \times 1,135 \times 2$	12,20 m ²	
	Eltern:	$3,51 \times 5,51 - 1,135 \times 0,50 + 0,16 \times 2,26$	19,13 m ²	
	Dam./Büro:	$3,805 \times 9,195 - 0,50 \times 0,50 + 0,16 \times (1,135 + 1,885 + 1,135 \times 2)$	35,58 m ²	
DG:	Flur:	$3,51 \times 3,01 - 1,00 \times (3,51 + 0,70 + 0,25)$	6,11 m ²	
	Bad:	$2,83 \times 3,325 + 0,18 \times 0,35 - 0,90 \times 0,50$	9,02 m ²	
	WC:	$1,135 \times 1,575 + 0,70 \times 0,50$	2,14 m ²	
	Kind 1:	$8,315 \times 3,255 + 0,40 \times 1,625 - 0,40 \times 2,50 - 0,50 \times 0,50$	26,47 m ²	
		$-(4,43 \times (0,70 + 0,64 / 2) + 2,555 \times 0,40 + 1,915 \times 0,64 / 2)$	-6,15 m ²	
	Kind 2:	$5,835 \times 3,505 - 2,46 \times 0,41 + 1,625 \times 0,30$	19,93 m ²	
		$-(3,375 \times (0,40 + 0,64 / 2) + 1,48 \times 0,70 + 0,84 \times 0,64 / 2)$	-3,73 m ²	
	Schrankfl.:	$1,575 \times 2,26$	3,56 m ²	
	Schrankr.:	$1,575 \times 2,26 - 0,50 \times 0,815 - 1,575 \times (0,70 + 0,64 / 2)$	1,55 m ²	
	Summe brutto:		246,92 m ²	
	Abzügl. 3 % Putz:		-7,41 m ²	
	Summe beheizte WF Gralstr. 9:		239,51 m ²	
	üb. Terr. EG zu ½:	$(0,60 \times (4,90 + 5,35) / 2) / 2$	1,54 m ²	
	Balk. OG zu ½:	$(1,50 \times (5,10 + 5,85) / 2) / 2$	4,11 m ²	
	Terr. DG zu ½:	$2,26 \times 1,50 / 2 + 2,26 \times 1,70 / 2$	3,62 m ²	
	Summe WF DHH Gralstr. 9:		248,77 m ²	249 m²

Gralstr. 9a

EG:	Gard./Flur:	$3,315 \times 1,45 - 0,30 \times 0,50 + 1,37 \times 1,875$	7,23 m ²	
	WC:	$1,385 \times 1,76 - 0,40 \times 0,40$	2,28 m ²	
	Küche:	$3,01 \times 2,945$	8,86 m ²	
	Wo./Ess.:	$5,995 \times 6,35 + 0,50 \times 1,50 - 0,90 \times (2,76 + 0,40 + 0,85) - 0,50 \times 0,50$	34,96 m ²	
		$1,10 \times (1,70 + 2,50) / 2 - 0,16 \times 1,60 + 0,16 \times (1,90 + 1,885 + 1,135 + 2,26)$	3,20 m ²	
OG:	Flur:	$1,12 \times 2,76 + 1,25 \times (0,76 + 1,385) / 2$	4,43 m ²	
	Bad:	$3,135 \times 1,375 + 0,625 \times (3,135 + 1,885) / 2 + 0,76 \times 1,885$	7,31 m ²	
	Kinder:	$5,995 \times 3,93 - 0,50 \times 0,50 + 0,16 \times (1,135 + 1,885)$	23,79 m ²	
	Eltern:	$5,995 \times 3,325 - 0,40 \times 0,40 + 0,16 \times 1,135 \times 2$	20,14 m ²	
DG:	Flur:	$1,10 \times 2,76$	3,04 m ²	
	Bad:	$2,76 \times 2,24 + 0,70 \times 1,135 - 1,625 \times (0,40 + 0,64 / 2)$	5,81 m ²	
	Kind 1:	$3,06 \times 5,115 + 1,625 \times 0,40 - 0,50 \times 0,50$	16,05 m ²	
		$-(3,49 \times (0,70 + 0,64 / 2) + 2,36 \times 0,40 + 1,72 \times 0,64 / 2)$	-5,05 m ²	
	Kind 2:	$5,115 \times 2,775 + 1,625 \times 0,40 - 0,40 \times 0,40$	14,68 m ²	
		$-(3,49 \times (0,70 + 0,64 / 2) + 2,075 \times 0,40 + 1,435 \times 0,64 / 2)$	-4,85 m ²	
	Summe brutto:		141,88 m ²	
	Abzügl. 3 % Putz:		-4,26 m ²	
	Summe beheizte WF Gralstr. 9a:		137,62 m ²	
	üb. Terr. EG zu ½:	$(0,60 \times (1,80 + 2,15) / 2) / 2$	0,59 m ²	
	Balk. OG zu ½:	$(1,50 \times (1,90 + 2,65) / 2) / 2$	1,71 m ²	
	Terr. OG zu ½:	$4,70 \times 2,30 / 2$	5,41 m ²	
	Summe WF DHH Gralstr. 9a:		145,33 m ²	145 m²
	Summe WF DH Gralstr. 9, 9a:		394,09 m ²	394 m²

Nutzflächen (NF)

Gralstr. 9

KG: Flur:	$3,51 \cdot 2,885 - (1,00 \cdot (0,40 + 1,40) + 1,00 \cdot (1,10 + 2,11) / 2) + 1,25 \cdot 1,26$	8,30 m²	
Heizung:	$2,885 \cdot 3,515 - 0,40 \cdot 0,40$	9,98 m²	
Keller:	$2,69 \cdot 3,875$	10,42 m²	
Keller:	$2,69 \cdot 2,26$	6,08 m²	
Fit./Sauna:	$3,51 \cdot 4,935 + 1,25 \cdot 2,135$	19,99 m²	
Hobby.:	$3,795 \cdot 9,185 + 1,00 \cdot (5,40 + 4,90) / 2 - 0,50 \cdot 0,50$	39,76 m²	
Summe brutto:		94,53 m²	
Abzügl. 3 % Putz:		-2,84 m²	
Summe NF DHH Gralstr. 9:		91,69 m²	92 m²

Gralstr. 9a

KG: Flur:	$3,01 \cdot 2,76 + 0,625 \cdot 1,135 - (0,90 \cdot ((0,80 + (0,60 + 0,90) / 2) + (0,70 + 2,16) / 2))$	6,33 m²	
Heizung:	$2,51 \cdot 3,315 - 0,40 \cdot 0,40$	8,16 m²	
Keller:	$3,36 \cdot 2,345 + 0,70 \cdot 0,97$	8,56 m²	
Keller:	$2,86 \cdot 2,76 - 0,625 \cdot 1,25$	7,11 m²	
Hobby.:	$3,92 \cdot 5,985 + 1,00 \cdot (1,80 + 2,30) / 2 - 0,50 \cdot 0,50$	25,26 m²	
Summe brutto:		55,43 m²	
Abzügl. 3 % Putz:		-1,66 m²	
Summe NF DHH Gralstr. 9a:		53,76 m²	54 m²

Garage	$5,35 \cdot 5,30 \cdot 2$	56,71 m²	57 m²
---------------	---------------------------	----------	--------------

Summe NF DH Gralstr. 9, 9a:	202,17 m²	202 m²
-----------------------------	-----------	---------------

Anl. 2: Kostenkennwert gem. *Anl. 4 ImmoWertV*

Gebäudeart: **Typ 2.11: DHH**
UG, EG, OG, DG voll ausgebaut

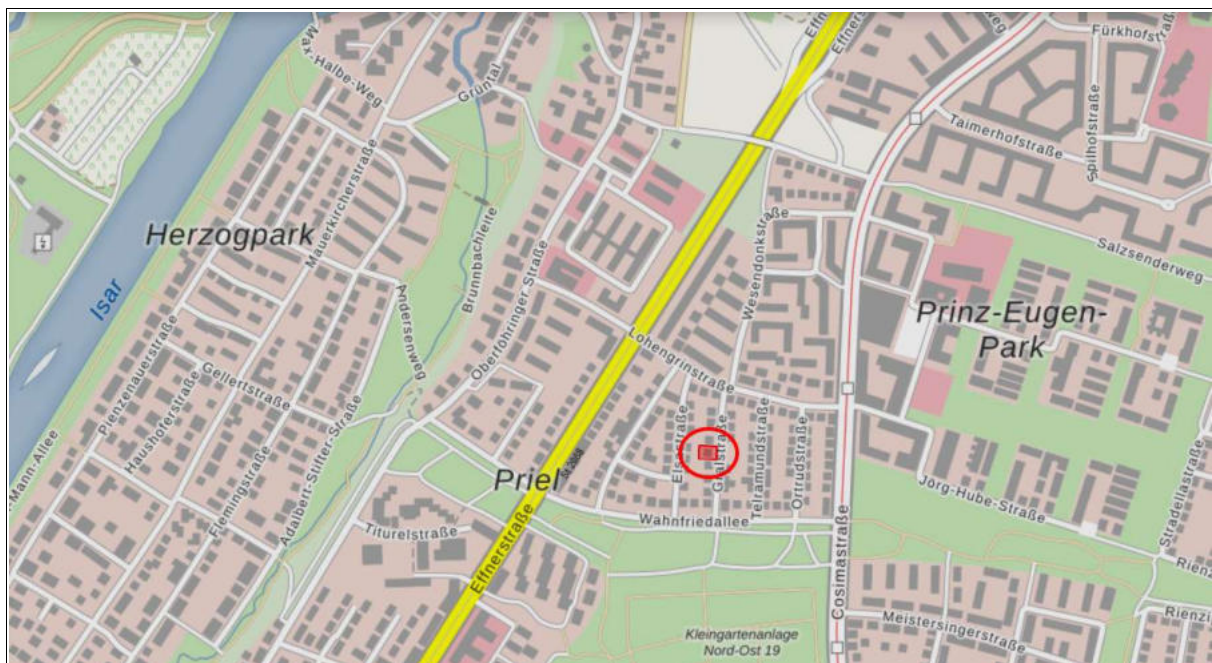
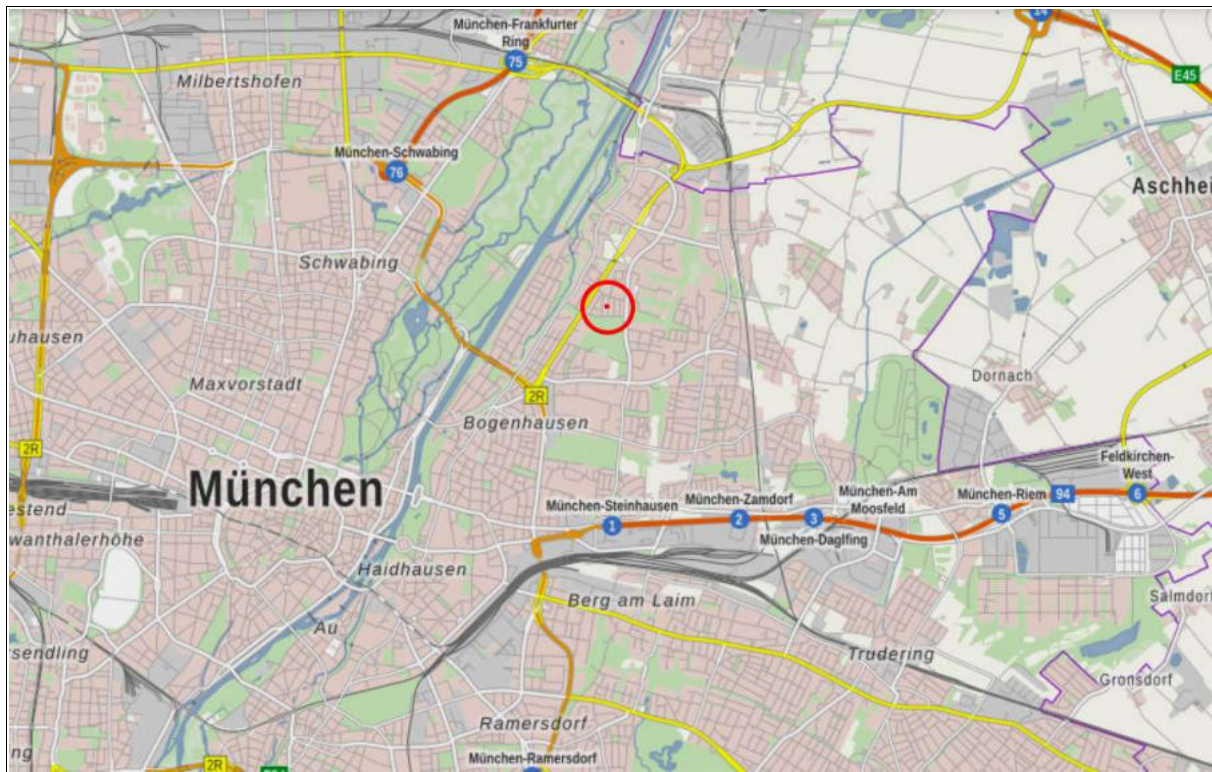
Bauteil	Standardstufe					Wägungs- Anteil (WA)
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1			23%
Dach				1		15%
Fenster + Außentüren			1			11%
Innenwände + -türen			1			11%
Deckenkonstr. + Treppen				1		11%
Fußböden				1		5%
Sanitär				1		9%
Heizung			0,5	0,5		9%
Sonst. Techn. Ausrüstung			1			6%
Kostenkennwerte [€/m²]	615	685	785	945	1.180	100%

Bauteil	WA		[€/m²]		[€/m²]	[€/m²]
Außenwände	23%	1	785			181
Dächer	15%	1	945			142
Fenster + Außentüren	11%	1	785			86
Innenwände + -türen	11%	1	785			86
Deckenkonstr. + Treppen	11%	1	945			104
Fußböden	5%	1	945			47
Sanitär	9%	1	945			85
Heizung	9%	0,5	785	0,5	945	78
Sonst. Techn. Ausrüstung	6%	1	785			47
	100%		Kostenkennwert (Summe)			856

Einschließlich Baunebenkosten von 17 %

Anl. 3: Ortspläne

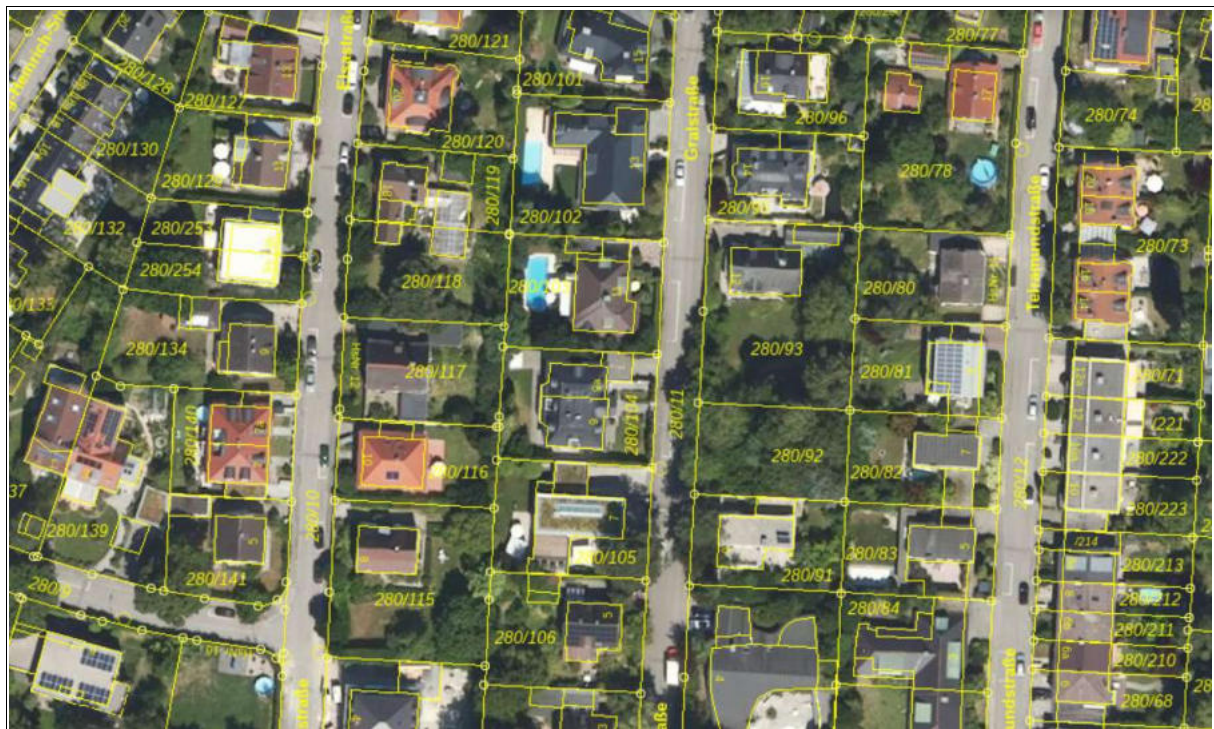
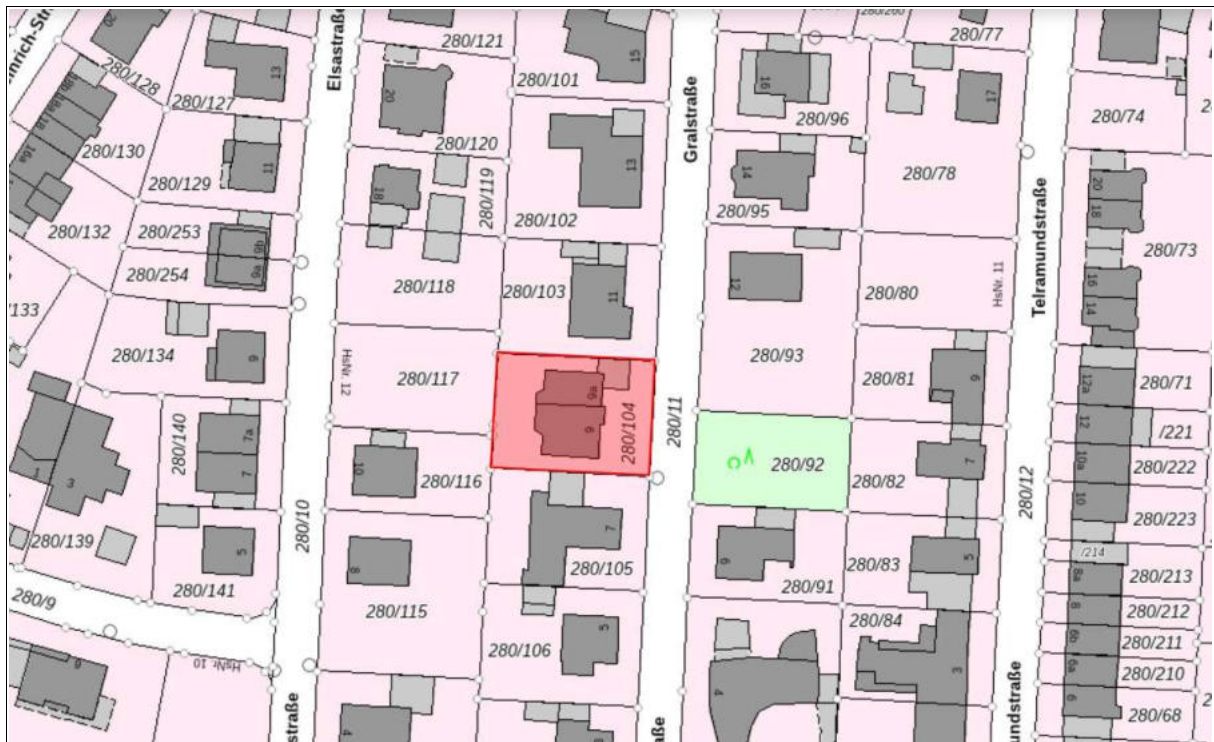
o.M.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Anl. 4: Lageplan u. Luftbild

o.M.

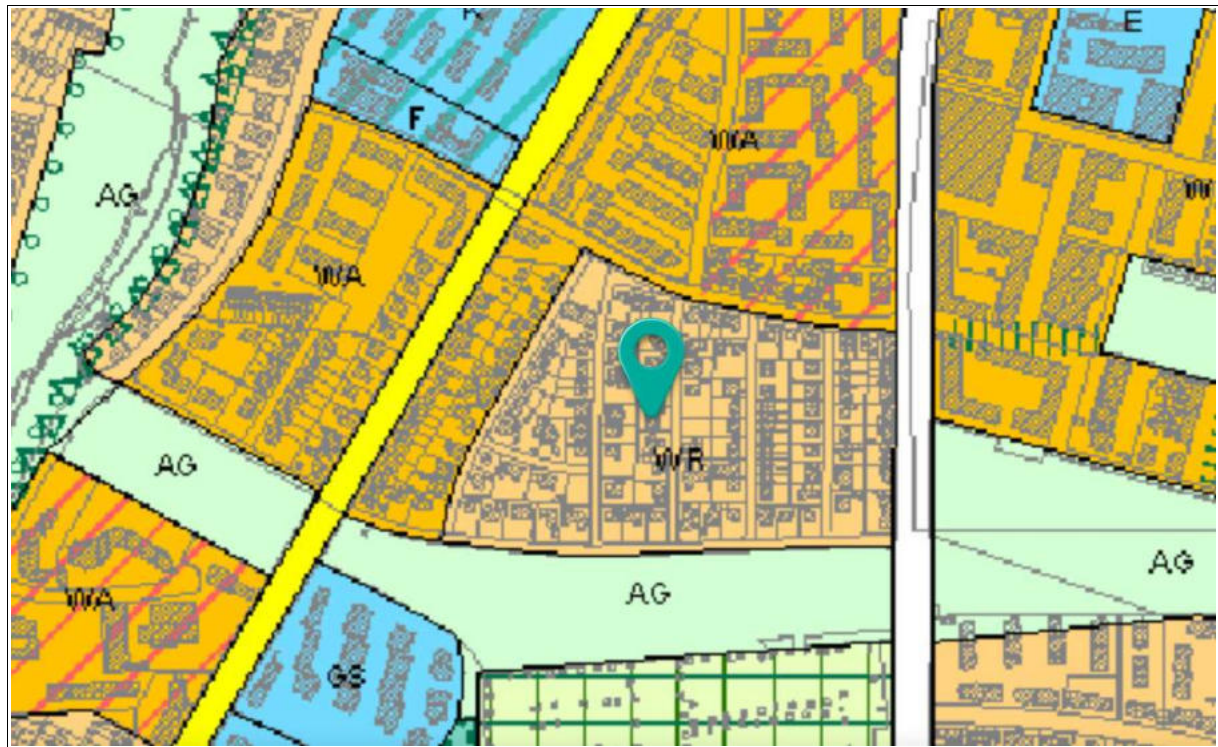


© Bayerische Vermessungsverwaltung

Anl. 5: Skizze fiktive Grundstücksumgriffe der beiden Doppelhaushälften (o.M.)

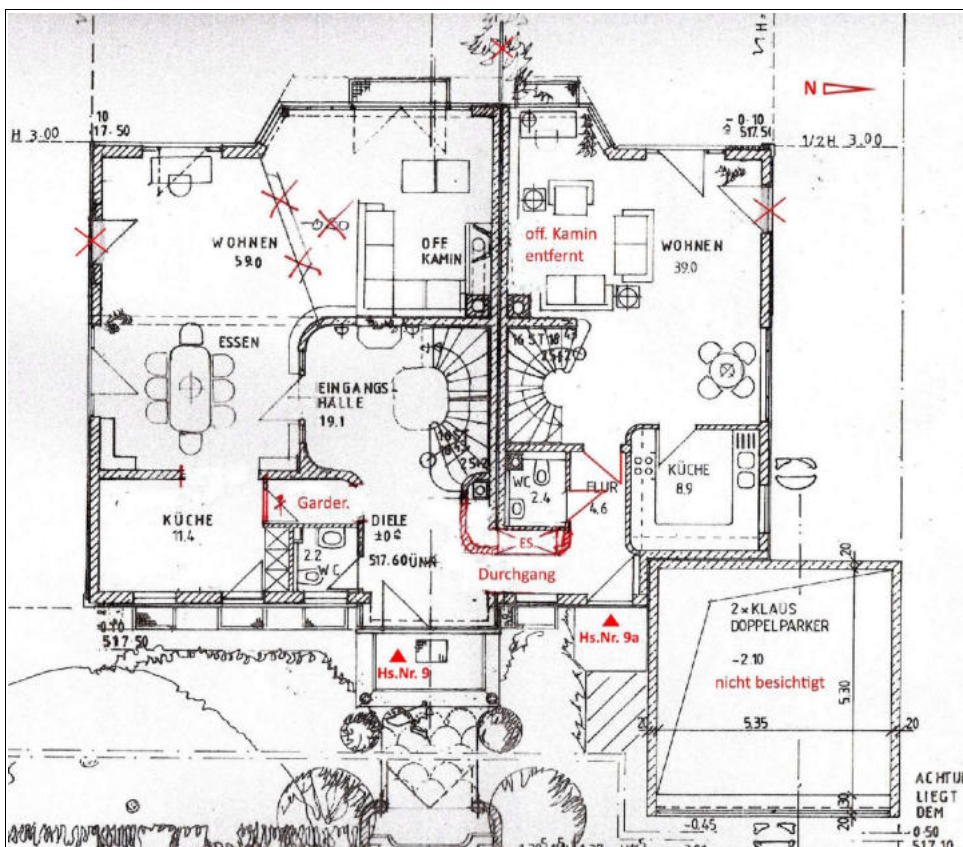
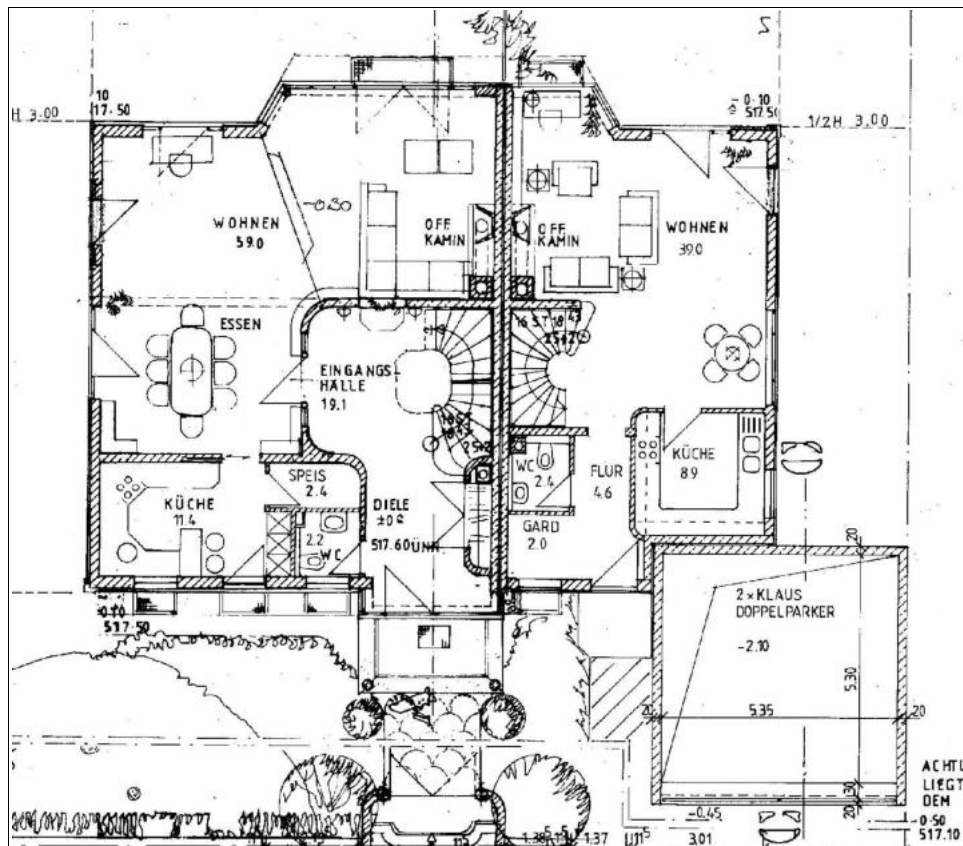


Anl. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Grundstück markiert) (o.M.)

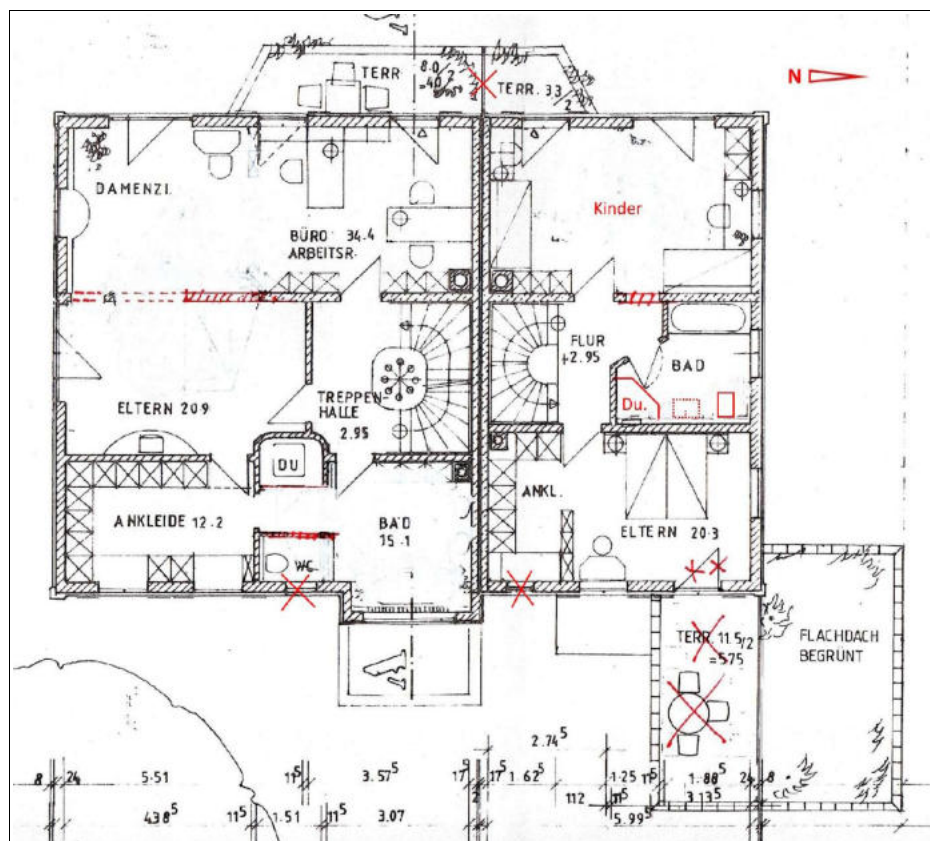
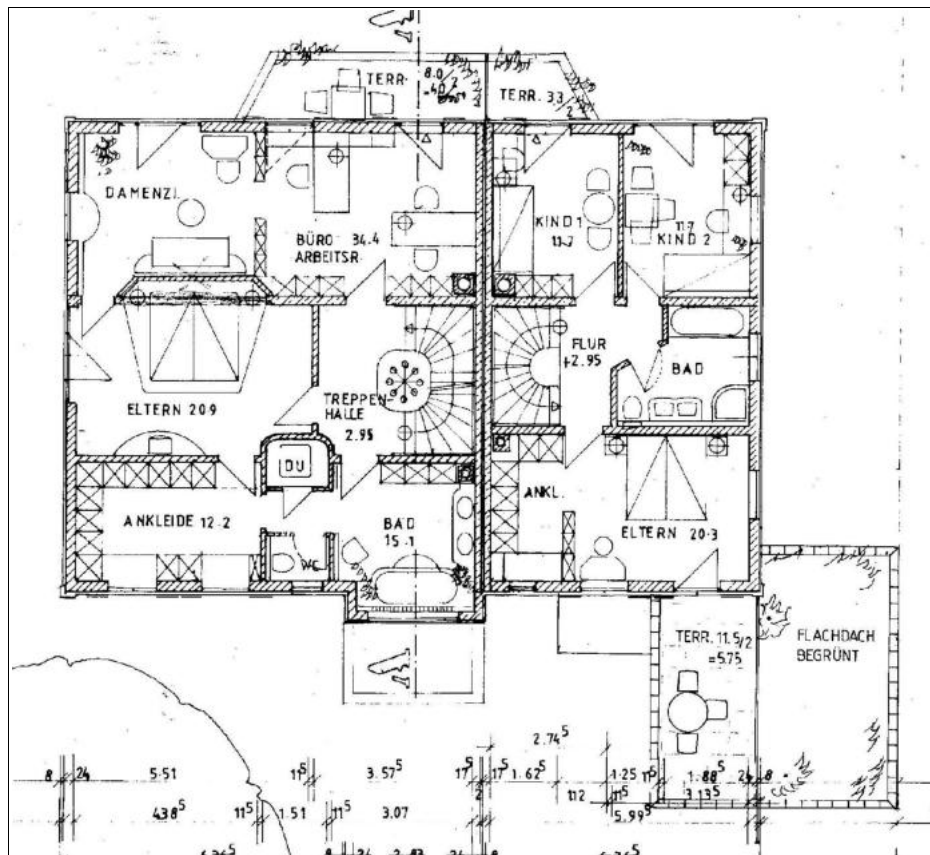


W	Wohnbauflächen		Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
WS	Kleinsiedlungsgebiete		Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen
WR	Reine Wohngebiete	P	Öffentliche Parkplätze
WA	Allgemeine Wohngebiete		Fußgängerbereiche (begrünt)
WB	Besondere Wohngebiete		Bahnanlagen
M	Gemischte Bauflächen		Allgemeine Grünflächen
MD	Dorfgebiete		Örtliche Grünverbindung
MI	Mischgebiete	● ● ● ●	Bannwald*
MK	Kerngebiete	▽ ▽ ▽	Hangkante**
G	Gewerbliche Bauflächen	○ ○ ○	Alleen**
GE	Gewerbegebiete		
GI	Industriegebiete		
SO	Sondergebiete		

Anl. 7: Grundriss EG aus der Baugenehmigung (o.) und am Ortstermin (u.) o.M.

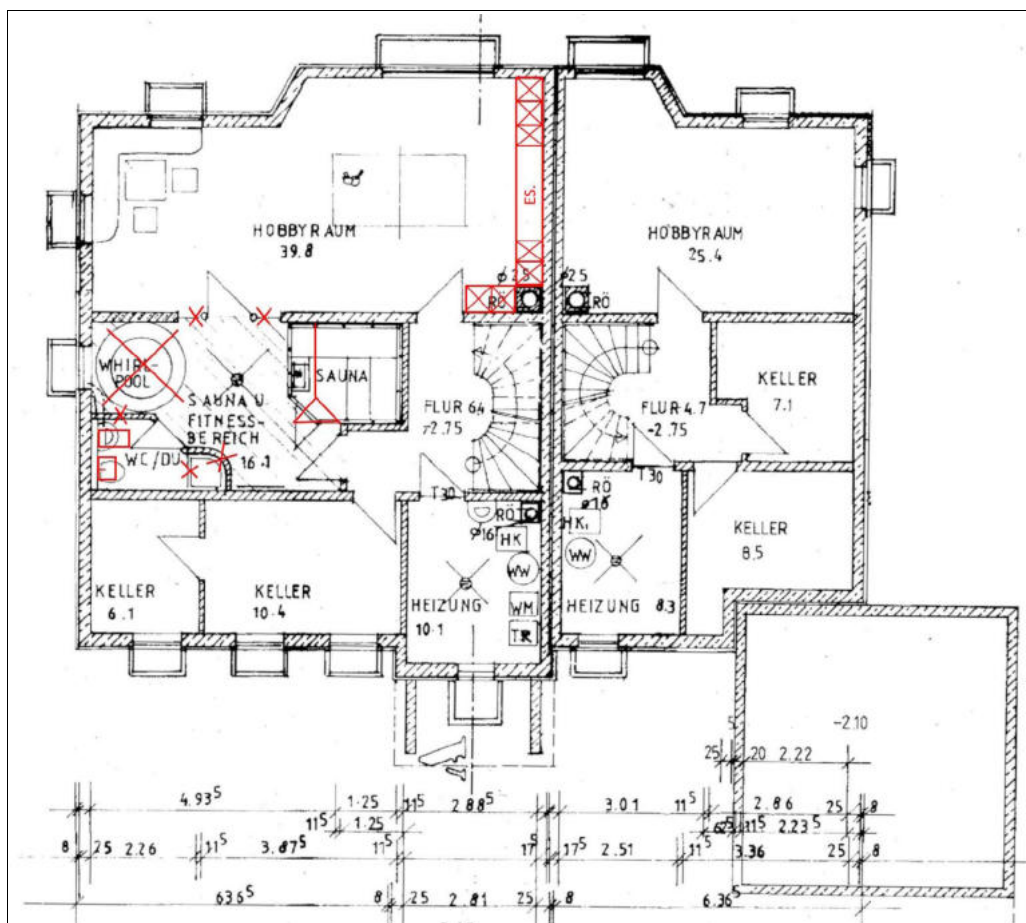
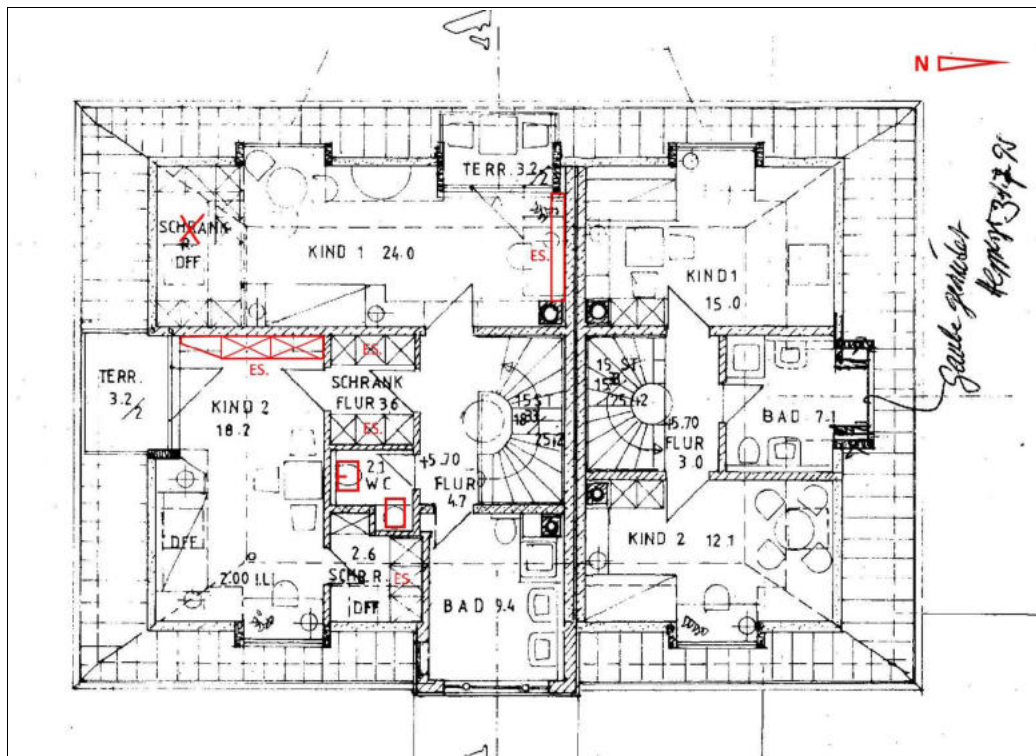


Anl. 8: Grundriss OG aus der Baugenehmigung (o.) und am Ortstermin (u.) o.M.



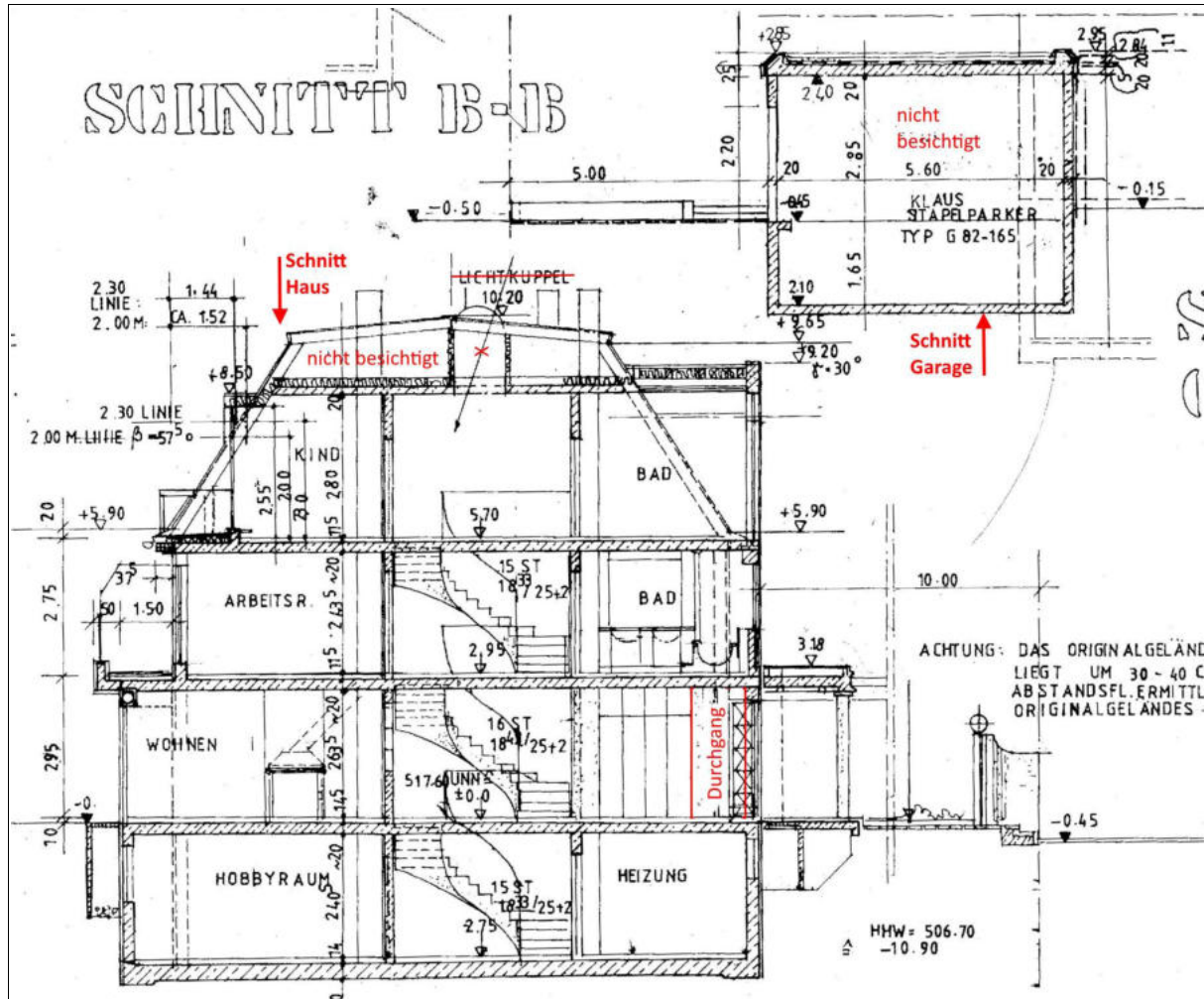
Anl. 9: Grundriss DG (o.) und UG (u.)

o.M.



Anl. 10: Schnitte durch die Garage (o.) und das Haus (u.)

o.M.



Anl. 11: Fotos außen



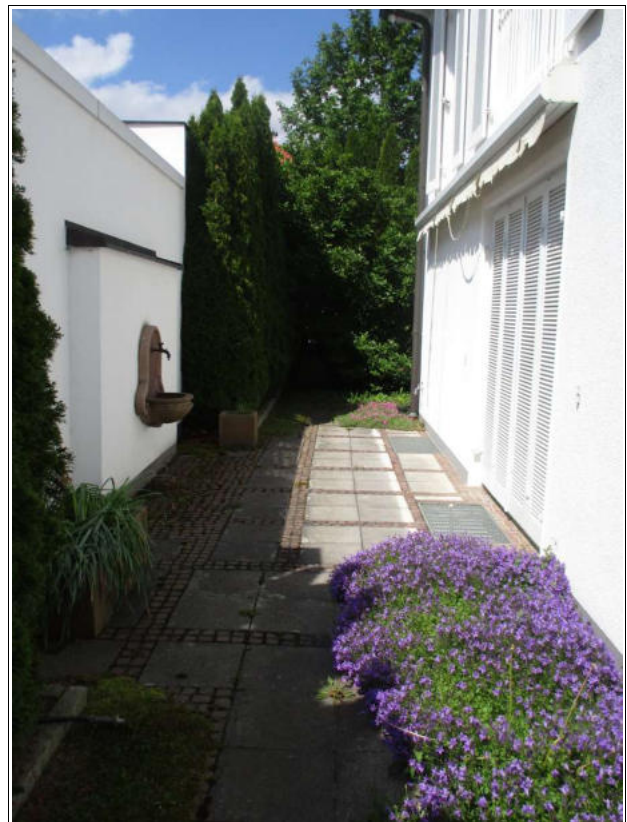
DH Gralstr. 9, 9a von Osten (o.) und Eingangsbereich (u.)



Anl. 12: Fotos außen



DH Gralstr. 9, 9a von Westen (o.) und Süden (u.)



Anl. 13: Fotos innen



DHH Nr. 9 / EG:
Diele (o.) und
Durchgang zu
Hs. Nr. 9a (u.)



Anl. 14: Fotos innen



DHH Nr. 9 / EG:
Treppe (o.) und
Gäste-WC (u.)



Anl. 15: Fotos innen



DHH Nr. 9 / EG: Küche (o.) und Wohnzimmer (u.)



Anl. 16: Fotos innen



DHH Nr. 9 / OG: Büro/Damenzimmer (o.) und Bad (u.)



Anl. 17: Fotos innen



DHH Nr. 9 / DG: Kind 1 (o.) und Bad (u.)



Anl. 18: Fotos innen



DHH Nr. 9 / UG:
Hobbyraum (o.) und
Heizung (u.)



Anl. 19: Fotos innen



DHH Nr. 9 a / EG:
Gäste-WC (o.) und
Küche (u.)



Anl. 20: Fotos innen



DHH Nr. 9 a / EG:
Wohnzimmer (o.) und
Treppe (u.)



Anl. 21: Fotos innen



DHH Nr. 9 a / OG:
Eltern (o.) und Bad (u.)



Anl. 22: Fotos innen



DHH Nr. 9 a / DG:
Kind 1 (o.) und Bad (u.)



Anl. 23: Fotos innen



DHH Nr. 9 a / UG:
Hobbyraum (o.) und
Heizung (u.)

