

zurückgezogen. Die Gründe hierfür konnten nicht ermittelt werden. Auch die baurechtlichen Fragen der Antragstellerin an die Gemeinde, über die im Rahmen der Anfragen entschieden werden sollten, konnten letztlich nicht in Erfahrung gebracht werden.

Nach telefonischen Rücksprachen mit den genehmigenden Behörden Bauamt Kirchseeon⁹ und Landratsamt Ebersberg¹⁰ zur möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks konnten wegen der hier bestehenden außergewöhnlichen Umstände keine konkreten Angaben gemacht werden und das Maß der baulichen Nutzung ist letztlich nur über eine Bauvoranfrage oder eine Baueingabe rechtsverbindlich zu ermitteln. Daher wird im Rahmen dieses Gutachtens nachfolgend eine eigene unverbindliche Einschätzung der möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks vorgenommen:

Art und Maß der möglichen baulichen Nutzung des Grundstücks richten sich im bebaubaren Bereich des Grundstücks gem. § 34 BauGB nach der umgebenden Bebauung. Diese besteht zumeist aus 1-gesch. Einfamilien- und Doppelhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen und niedrigen Nebengebäuden. Östlich des gegenständlichen Grundstücks sind innerhalb der „Schutzzone 3 (grau)“, die hier gleichartig und geradlinig verläuft, bereits mehrfach rückliegende 1-gesch. EFH entstanden. Daher wird vermutet, dass auch auf dem gegenständlichen Grundstück im Rückbereich des Baulands („Schutzzone 3“) ein weiteres kleines 1-gesch. Wohnhaus mit ausgebautem Dach genehmigungsfähig wäre. Für den vorderen Grundstücksbereich wäre anstelle des bestehenden wirtschaftlich überalterten EFH z.B. ein entsprechend größeres Doppelhaus denkbar (s. Anl. 5). Es handelt sich somit vorbehaltlich um ein sogenanntes „Liquidationsobjekt“, bei dem sich der Wert des Grundstücks aus dem Bodenwert abzüglich der Abrisskosten ergibt.

9 Telefonische Beratung Fr. Junghan am 28.04.2025
10 Telefonische Beratung Fr. Ehmann am 28.04.2025

6. Gebäudebeschreibung

Die bestehenden Gebäude konnten nicht von Innen besichtigt werden. Alle Angaben hierzu unter Vorbehalt nach Planunterlagen und äußerem Eindruck.

Die nachfolgende Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.

6.1 Wohnhaus (Bestand)

6.1.1 Aufteilung

EG:

Hauseingang auf der Ostseite, zwei Stufen über Außenniveau,

Diele mit einläufiger Treppe ins Dachgeschoss, zwei miteinander verbundene Zimmer nach Norden, Bad nach Westen, Küche und Wohnzimmer nach Süden

DG:

Zentraler Flur, zwei Zimmer nach Norden, WC nach Westen, zwei Zimmer nach Süden

DS:

Zugang über Einschubtreppe, niedriger Abstellbereich

KG (Teilunterkellerung):

Zugang über Außentreppe, Waschküche, Flur, drei Kellerräume

6.1.2 Konstruktion

Streifenfundamente,
Außenwände im KG, Dicke ca. 27 cm,
Innenwände im KG, Dicke ca. 26 - 50 cm,
Außenwände ab EG Dicke ca. 33 cm, auf der West- und Südseite mit Platten verkleidet, sonst verputzt,
Innenwände Dicke ca. 13 – 17,5 cm,
Decken Dicke ca. 15 – 22 cm,
Satteldach, Dachneigung ca. 27°, Dachdeckung lt. Planunterlagen „Welleternit“

6.1.3 Ausstattung

Kunststofffenster und Kunststoff-Haustüre, zur weiteren Ausstattung des Hauses können wegen der fehlenden Innenbesichtigung keine näheren Angaben gemacht werden

6.2 Nebengebäude (Bestand)

6.2.1 Aufteilung

EG:

Abstellraum mit Treppe ins KG, Geräteschuppen

KG (Teilunterkellerung):

ein Kellerraum

6.2.2 Konstruktion

Außenwände im KG Dicke ca. 26 cm,
Außenwände im EG Dicke ca. 14 - 16 cm,
Satteldach, Dachneigung ca. 10°, Dachdeckung lt. Planunterlagen „Welleternit“

6.3 Mängel und Schäden

Wohnhaus und Nebengebäude sind nach Planunterlagen und äußerem Erscheinungsbild wirtschaftlich überaltert. Das Wohnhaus ist nur teilunterkellert und der Zugang zum KG erfolgt über eine Außentreppe.

Die vorhandene Wandhöhe des Wohnhauses entspricht nicht den Vorgaben der Baugenehmigung. Sie ist um ca. 56 cm zu hoch. Daneben sind auch weitere Auflagen aus der Baugenehmigung bisher erkennbar nicht erfüllt worden (s. 5.8).

Außenputz mit zahlreichen Rissen und Ausbesserungen, Plattenverkleidung der West- u. Südfassade stellenweise beschädigt,

Vordach über dem Hauseingang provisorisch an zwei Drähten befestigt.

Über den Zustand im Inneren der Gebäude können keine näheren Angaben gemacht werden.

7. Angaben zur Bewirtschaftung

7.1 Nutzer

Das Anwesen wird anscheinend von der Eigentümerin selbst genutzt, ob darüber hinaus Mietverhältnisse bestehen, ist nicht bekannt.

7.2 Grundsteuer

k.A.

7.3 Brandversicherung

k.A.

7.4 Energieausweis

k. A.

8. Wertberechnung

8.1 Marktsituation

Lt. dem zuletzt veröffentlichten *Grundstücksmarktbericht 2023* des Gutachterausschusses Ebersberg ist die Anzahl der Kaufverträge bei unbebauten Grundstücken im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr spürbar zurückgegangen.¹¹ Dabei sanken auch die durchschnittlichen Wohnlandpreise um rd. 7 %.¹²

Für das Jahr 2024 gibt es vom GAA Ebersberg hierzu noch keine regionalen Auswertungen. Wegen der Nähe zur Landeshauptstadt München wird daher hilfsweise auf Veröffentlichungen des GAA München zurückgegriffen. In seiner zuletzt erschienenen *Herbstanalyse 2024* heißt es zur Preisentwicklung bei unbebauten Wohngrundstücken:¹³ „Auf Basis der bisher vorliegenden Auswertungen zeigt sich, dass die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im 1.-3. Quartal im Mittel (...) rund 8 % unter dem Richtwert“ zum 01.01.2024 liegen.

Es wird vermutet, dass eine ähnliche Entwicklung auch im benachbarten Landkreis Ebersberg stattgefunden hat.

Nach neuesten Veröffentlichungen aus der Tagespresse ist jedoch zu erkennen, dass die Talfahrt der Immobilienpreise zwischenzeitlich beendet wurde und es seit dem 4. Quartal 2024 wieder zu gewissen Preissteigerungen kommt.¹⁴

8.2 Bewertungsverfahren

Aufgrund der *ImmoWertV* sind zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

11 Grundstücksmarktbericht Landkreis Ebersberg 2023, Kurzüberblick, S. 3

12 Grundstücksmarktbericht Landkreis Ebersberg 2023, Unbebaute Grundstücke, S. 14

13 Der Immobilienmarkt München, Herbstanalyse 2024, Weitere Preisentwicklungen, S. 9

14 SZ v. 11.02.2025 („Häuser- u. Wohnungspreise ziehen wieder an“); SZ v. 25.03.2025 („Die Preiskurve zeigt wieder nach oben“); SZ v. 13.05.2025 („Die Preise für Immobilien ziehen deutlich an - vorerst“)

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24-26 *ImmoWertV*) kommt vor allem bei unbebauten Grundstücken und bei Eigentumswohnungen in Betracht sowie ggf. bei Bebauung mit weitgehend typisierten Gebäuden wie z.B. Reihenhäusern.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27-34 *ImmoWertV*) wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist, z.B. bei Mietwohnhäusern, gemischt genutzten Grundstücken oder gewerblichen Objekten.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35-39 *ImmoWertV*) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nicht in erster Linie ankommt. Dies gilt vorwiegend bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind.

Das gegenständliche Grundstück gliedert sich in drei Teilbereiche: einen bebaubaren und zwei nicht bebaubare (Wald und Straße) (s. 5.3 u. Anl. 4).

Der Gebäudebestand im Baulandbereich erscheint äußerlich und den Planunterlagen nach wirtschaftlich überaltert. Ein Abriss wäre wohl alsbald möglich.

Daher wird das gegenständliche Grundstück in seinen Teilbereichen mit dem Vergleichswertverfahren bewertet. Im Baulandbereich müssen dann noch die Abrisskosten der Bestandsgebäude vom Wert abgezogen werden (Liquidationswert).

8.3 Vorläufiger Vergleichswert

8.3.1 Bodenwert

Das gegenständliche Grundstück gliedert sich in drei Teilbereiche (s. 5.3 u. Anl. 4) mit unterschiedlichen Bodenwertansätzen.

Bauland („Schutzzone 3“):

Bodenrichtwert des GAA Ebersberg zum 01.01.2024 für unbebaute, baureife, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke (Wohnbauflächen) in diesem Richtwertgebiet (*Kirchseeon, Zone 24009010*) bei einer WGFZ von 0,5: 1.050 €/m²

Anpassung des Bodenrichtwerts an die mögliche WGFZ¹⁵ mit den Faktoren des GAA Ebersberg:

WGFZ-Umrechnungsfaktoren:

- WGFZ 0,50 > Faktor: 0,72
- WGFZ 0,32 > Faktor: 0,61

WGFZ-Umrechnung:

$$1.050 \text{ €/m}^2 / 0,72 \times 0,61 = \text{rd. } 890 \text{ €/m}^2$$

Die konjunkturelle Bodenwertentwicklung seit den zuletzt zum 01.01.2024 veröffentlichten Bodenrichtwerten bis zum Wertermittlungstichtag wurde in *Kap. 8.1* dargestellt.

Da erfahrungsgemäß die Preisschwankungen in ländlichen geprägten Gegenden geringer ausfallen als in städtischen Bereichen, wird nachfolgend davon ausgegangen, dass sich Preisverfall und Preiszuwachs in der Zeit bis zum Wertermittlungstichtag in dieser Gegend in etwa ausgeglichen haben.

Bodenwert Flst. 851/9,
Gmkg. Kirchseeon,
Bauland („Schutzzone 3“):

$$1.056 \text{ m}^2 \times 890 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 940.000 \text{ €}$$

Wald („Schutzzone 1“):

Für Waldflächen wurden vom Gutachterausschuss zum 01.01.2014 keine Richtwerte festgestellt. Es wurden lediglich Anhaltswerte für verschiedene Gemeinden im Landkreis ausgewiesen, deren Durchschnitt lag bei:¹⁶ 9,54 €/m²

Im Grundstücksmarktbericht 2023 wurde für forstwirtschaftliche Flächen ein Durchschnittswert angegeben von:¹⁷ 9,02 €/m²

Der Grundstücksbereich konnte nicht besichtigt werden. Nachfolgend wird unter Vorbehalt ein Bodenwert für den Wald angesetzt i.H.v.: rd. 9 €/m²

Bodenwert Flst. 851/9,
Gmkg. Kirchseeon,
Wald („Schutzzone 1“):

$$1.287 \text{ m}^2 \times 9 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 11.600 \text{ €}$$

¹⁵ Unverbindlich (s. 5.8)

¹⁶ Erläuterungen zu den Richtwerten zum 01.01.2024, Pkt. (19); für Kirchseeon waren wegen zu wenigen Verkaufsfällen keine spezifischen Anhaltswerte ausgewiesen worden

¹⁷ Grundstücksmarktbericht Landkreis Ebersberg 2023, S. 14

Straße („Schutzzone 3“):

Für Straßenflächen wurden vom Gutachterausschuss zum 01.01.2014 keine Richtwerte festgestellt. Im Grundstücksmarktbericht 2023 wurde für Straßenflächen ein Durchschnittswert angegeben in Höhe von:¹⁸

42,67 €/m²

Nachfolgend wird der gerundete Durchschnittswert als Bodenwert für die Straße angesetzt: rd. **43 €/m²**

Bodenwert Flst. 851/9,

Gmkg. Kirchseeon,

Straße („Schutzzone 3“):

56 m² x 43 €/m² =

rd. **2.400 €**Summe der Bodenwerte:

Bauland	„Schutzzone 3“	940.000 €
Wald	„Schutzzone 1“	11.600 €
Straße	„Schutzzone 3“	2.400 €
Summe:		954.000 €

8.3.2 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert für das gegenständliche Grundstück entspricht der Summe der Bodenwerte (s.o.):

954.000 €

8.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gem. § 8 ImmoWertV sind nach der Marktanpassung die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b.o.G.) als wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Abrisskosten:

Es handelt sich hier um ein sogenanntes „Liquiditätsobjekt“, bei dem noch die Abrisskosten des wirtschaftlich überalterten Altbaubestands wertmindernd berücksichtigt werden müssen. Bei den bestehenden

¹⁸ Grundstücksmarktbericht Landkreis Ebersberg 2023, S. 14

teilunterkellerten Gebäuden handelt es sich, soweit auf Planunterlagen und von außen erkennbar, um weitgehend konventionell errichtete Bauwerke („*normale Bauart*“). Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Bauteile weitgehend unbelastet sind, d.h. dass keine Schad- und Gefahrenstoffe, wie Asbest o.ä. beim Abbruch freigesetzt werden. So ist z.B. bei der Dachdeckung nicht klar, ob es sich hier um asbestfreie Wellplatten handelt. Da dies nur von entsprechend qualifizierten Fachleuten beurteilt werden kann, steht auch die nachfolgende Einschätzung der Abrisskosten unter Vorbehalt.

Für den (unverbindlichen) Kostenansatz wird auf Veröffentlichungen in der Fachliteratur zurückgegriffen:¹⁹ Ansatz für Abbruch des Bestands (normale Bauart, Maschineneinsatz) inkl. Laden, Abfahren und Gebühren: rd. 26 €/m³

Baukostenindizes:²⁰

- Index I / 2025: 132,6

- Index II / 2020: 92,6

Aktueller Kostenansatz:

$132,6 / 92,6 \times 26 \text{ €/m}^3 =$ rd. 37 €/m³

Abrisskosten (überschlägig, unverbindlich):

$908 \text{ m}^3 \times 37 \text{ €/m}^3 =$ rd. **34.000 €**

Erhöhte Planungs- und Baukosten:

Wie in Kap. 4.3 beschrieben, liegt das gegenständliche Grundstück vollständig in einem Landschaftsschutzgebiet. Diese ungewöhnliche Lage führt im Vergleich zu „normalem“ Bauland zu stark erhöhten Anforderungen an mögliche bauliche Aktivitäten, so dass der Genehmigungsprozeß ungleich aufwändiger und schwieriger ist als üblich. Hinzu kommt der ungewöhnliche und anspruchsvolle Baugrund in einem Moorgebiet, der bautechnisch zu erhöhtem Aufwand und entsprechend höheren Baukosten führt.

Diese Nachteile erschweren die Marktgängigkeit des Grundstücks erheblich, so dass die Nachfrage nach einem derartigen Grundstück im Vergleich zu einem ähnlichen Grundstück außerhalb des Landschaftsschutzgebiets, also ohne die vielfältigen Auflagen und Schwierigkeiten, geringer wäre und damit auch der Preis entsprechend deutlich niedriger läge.

19 Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2020/21, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, 24. Aufl., S. 201: Kostengruppe 394-01-02 (obere Preisspanne); Preisindex II/2020

20 Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft, Wohngebäude

Sicherlich sind ein Teil der beschriebenen Lagenachteile bereits in den Bodenrichtwert²¹ mit eingeflossen, jedoch würde voraussichtlich jeder interessierte Marktteilnehmer einen zusätzlichen Abschlag für die vorhandenen erheblichen Unsicherheiten auf den vorläufigen Vergleichswert vornehmen.

Dieser Minderwert, der individuell sehr unterschiedlich ausfallen kann, ist objektiv nicht messbar und kann letztlich nur pauschal abgeschätzt werden. Hierfür wird ein Abschlag auf den vorläufigen Vergleichswert geschätzt in Höhe von pauschal: rd. 5 % (Dies entspricht rd. 50.000 €)

8.5 Vergleichswert

Vorläufiger Vergleichswert	s. 8.3.2	954.000 €
Abrisskosten	s. 8.4.	-34.000 €
Erhöhte Planungs- u. Baukosten	s. 8.4	-50.000 €
Vergleichswert		870.000 €

8.6 Verkehrswert

Für die Ableitung des Verkehrswerts sind vor allem die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Dabei ist der Verkehrswert der im Grundstücksmarkt unter objektiven Maßstäben im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten zu erzielende Wert. Dieser bildet sich frei von subjektiven Betrachtungsweisen und Verwertungsabsichten.

Im allgemeinen Geschäftsverkehr wird der Wert von Bau-, Wald- und Straßengrundstücken nach dem Vergleichswert ermittelt. Dieser wurde aus marktnahen Daten abgeleitet und kann unverändert als unbelasteter Verkehrswert übernommen werden:

Verkehrswert (miet- und lastenfrei)
des Grundstücks Fl.Nr. 851/9,
Gmkg. Kirchseeon, Moos 28
im Landschaftsschutzgebiet,
bebaut mit älterem EFH u. Nebengebäude
(vor Abbruch u. Freimachen),
unter Vorbehalt:

870.000 €

21 Der Bodenrichtwert umfasst ausschließlich den bebauten Bereich im Landschaftsschutzgebiet

9. Zusammenfassung

Das gegenständliche Grundstück Moos 28 in 85614 Kirchseeon mit einer Größe lt. Grundbuch von insgesamt 2.399 m² liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Kirchseeoner Moos“, einem Mooregebiet am Rande der Marktgemeinde Kirchseeon im Landkreis Ebersberg.

Das schmale und sehr lang gezogene Grundstück gliedert sich in drei Teile: einen Baulandbereich im Norden mit einem bestehenden, wirtschaftlich überaltert erscheinenden 1-gesch. Einfamilienhaus und einem kleinen Nebengebäude, ein geschütztes Moorwaldgebiet im Süden, das an die S-Bahnlinie angrenzt und einen Straßenanteil nördlich des Baulands.

Der Altbaubestand auf dem Grundstück wurde im Jahr 2001 formell durch eine Baugenehmigung von der Gemeinde unter Auflagen, die zumindest teilweise bisher noch nicht erfüllt wurden, legalisiert. Art und Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks regeln sich in seinem bebaubaren Bereich im Wesentlichen nach § 34 BauGB, also nach der umgebenden Bebauung. Neubau- und Umbaumöglichkeiten auf dem Grundstück sind allerdings durch die Verordnung als Landschaftsschutzgebiet stark reglementiert. Zwei Vorbescheidsanfragen der Eigentümerin aus den Jahren 2016 und 2017 zum Neubau eines Mehrfamilien- und eines Einfamilienhauses sowie einer Tiefgarage wurden wieder zurückgezogen. Die Bebaubarkeit des Grundstücks wurde im Rahmen dieses Gutachtens unverbindlich eingeschätzt und eine Neubebauung mit z.B. einem 1-gesch. Doppelhaus und einem 1-gesch. Einfamilienhaus im bebaubaren Bereich des Grundstücks („Schutzzone 3“) gem. § 34 BauGB voraussichtlich für genehmigungsfähig gehalten.

Grundstück und Gebäude konnten nicht besichtigt werden, die Bewertung erfolgt unter Vorbehalt nach äußerem Anschein.

Nutzer des Grundstücks scheint die Eigentümerin selbst zu sein. Ob darüber hinaus Mietverhältnisse bestehen, ist nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren wird das Grundstück Fl.Nr. 851/9, Gemarkung Kirchseeon, Moos 28 in 85614 Kirchseeon, bebaut mit einem älteren Einfamilienhaus und einem Nebengebäude, am Wertermittlungstichtag im miet- und lastenfreien Zustand und Bestand, vor Abbruch und Freimachen, unter Vorbehalt bewertet zu:

870.000 €

(i.W. achthundertsiebzigttausend EURO)

München, 18.05.2025

U. Koch

U. Koch



Anl. 1: Berechnungen

Berechnungsgrundlage sind die Eingabepläne von 2001 und Skizzen der Ortsbesichtigung. Die in den Plänen angegebenen Maße und Flächen wurden vor Ort nicht überprüft und werden als richtig vorausgesetzt. Soweit keine Maße angegeben sind, ist die Berechnung überschlägig. Durch Rundungen des Rechenprogramms kann es zu geringfügigen Differenzen kommen.

Bestand:**Grundfläche (GR):**

Wohnhaus	11,84*8,18	96,85 m ²	97 m²
Nebengebäude	4,30*(7,13+3,14)	44,16 m ²	44 m²
Summe		141,01 m ²	141 m²

Wertrelevante Geschoßfläche (WGF):

Wohnhaus	EG:	w.o.	96,85 m ²	
	DG:	11,84*8,18-11,84*0,80/2*2	87,38 m ²	
Summe			184,23 m ²	184 m²

Umbauter Raum (UR):

Wohnhaus	11,84*8,18*(2,23+4,36+2,08/2)	738,97 m ³	739 m³
Nebengebäude	7,13*4,30*4,11+3,14*4,30*3,20	169,21 m ³	169 m³
Summe		908,19 m ³	908 m³

Bebaubarkeit / Baurechtsreserve (überschlägig, unverbindlich)**Grundfläche (GR):**

Wohnhaus Nord	9,0*16,0	144,0 m ²	144 m²
Wohnhaus Süd	7,0*10,0	70,0 m ²	70 m²
Summe		214,0 m ²	214 m²

Wertrelevante Geschoßfläche (WGF):

Wohnhaus Nord	9,0*16,0*1,6	230,4 m ²	230 m²
Wohnhaus Süd	7,0*10,0*1,6	112,0 m ²	112 m²
Summe		342,4 m ²	342 m²

Grundstück

Grundstücksgröße:	FINr. 851/9	(lt. Grundbuch)	2.399 m ²
-------------------	-------------	-----------------	----------------------

Grundstückszonierung: (überschlägig)

Bauland	„Schutzzone 3“:	16,5*64,0	1.056 m ²	1.056 m²
Wald	„Schutzzone 1“:	16,5*78,0	1.287 m ²	1.287 m²
Straße	„Schutzzone 3“:		56 m ²	56 m²
Summe			2.399 m ²	

Bestand:	GRZ	(bezogen auf bebaubaren Bereich)	0,13
	WGFZ	(bezogen auf bebaubaren Bereich)	0,17

Baurechtsres.:	GRZ	(bezogen auf bebaubaren Bereich)	0,20
	WGFZ	(bezogen auf bebaubaren Bereich)	0,32

Wohn- u. Nutzflächen Bestand

Wohnfläche (WF):		(gem. WoFIV; ohne Putzabzug, da Aufmaß Bestand)	
EG	Diele	3,97*2,10-0,90*(1,30+1,00/2)	6,72 m²
	Flur	0,948*2,10+0,178*1,10	2,19 m²
	Bad	2,30*2,10	4,83 m²
	Küche	3,378*4,83-0,20*0,40	16,24 m²
	Wohnen	3,97*4,83	19,18 m²
	Zimmer 1	4,135*3,84	15,88 m²
	Zimmer 2	3,21*3,84	12,33 m²
DG	Flur	2,07*5,98-1,00*2,60	9,78 m²
	WC	2,07*1,44	2,98 m²
	Bad	2,01*2,075-2,01*0,30/2	3,87 m²
	Zimmer 3	4,22*3,84-3,84*0,56/2	15,13 m²
	Zimmer 4	2,20*3,84	8,45 m²
	Zimmer 5	3,378*4,86-4,86*0,56/2	15,06 m²
	Zimmer 6	3,00*4,86	14,58 m²
	Wohnfläche netto, beheizt		147,19 m²
	Balkon zu ½	1,07*3,00/2	1,61 m²
	Wohnfläche netto		148,80 m²
			149 m²

Nutzfläche (NF):

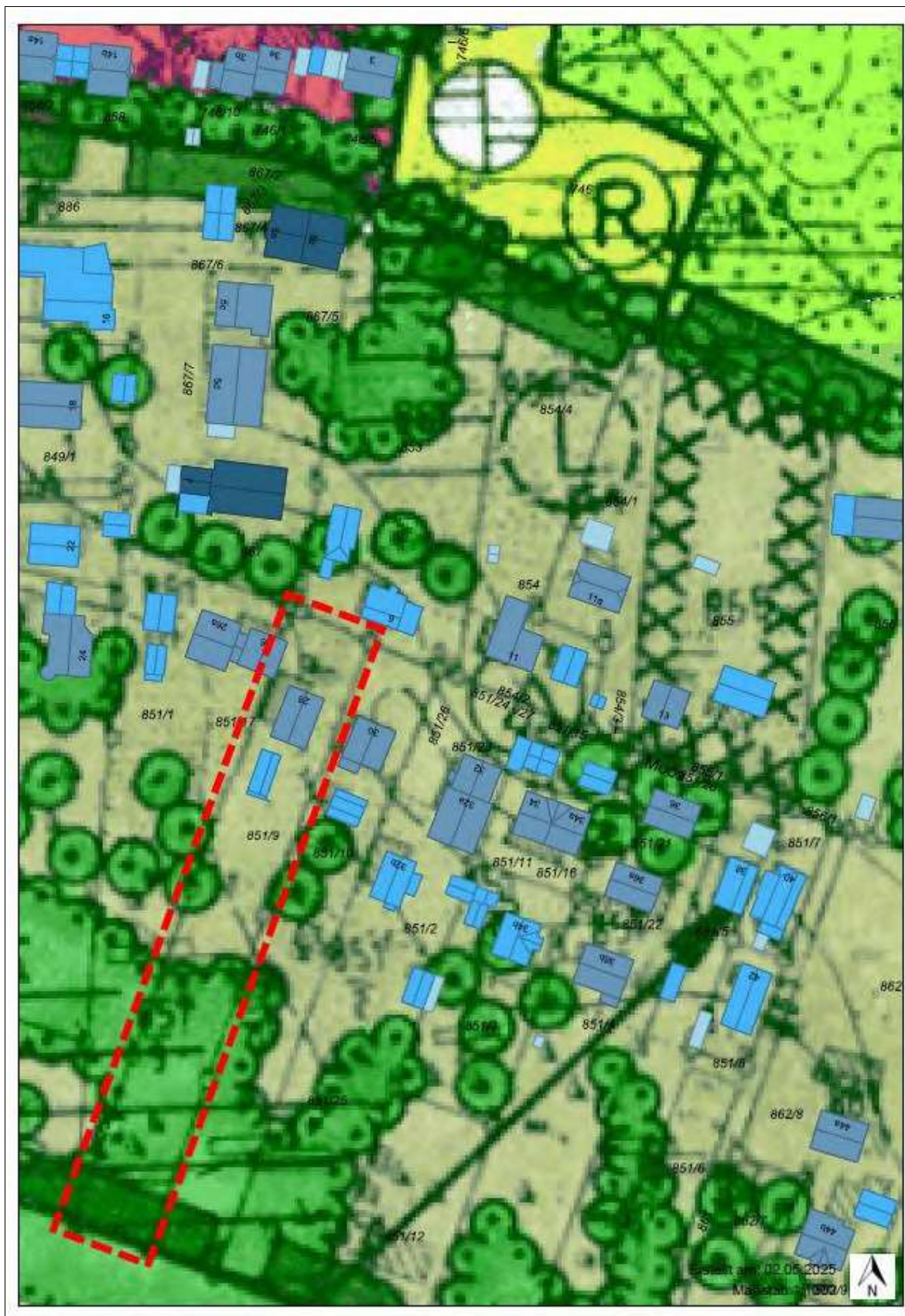
KG	Flur	2,04*3,58	7,30 m²
	Keller	2,37*3,39-0,25*0,50+1,00*0,90	8,81 m²
	Keller	3,35*3,58	11,99 m²
	Flur	1,31*2,91	3,81 m²
	Keller	2,45*2,91	7,13 m²
	Waschküche	3,35*2,91	9,75 m²
	Nutzfläche KG netto		48,80 m²
			49 m²

DS	Speicher	4,50*11,84-11,84*(1,96*2+0,58/2)	3,43 m²	3 m²
-----------	----------	----------------------------------	---------	-------------

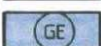
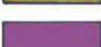
Nebengebäude

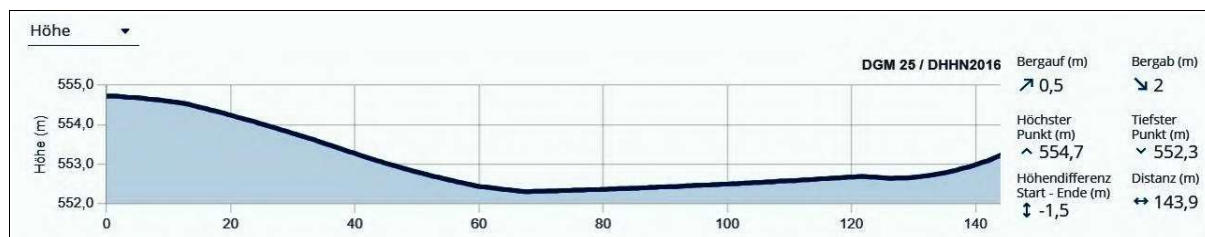
EG	Abstell	3,98*6,81-1,30*0,50-1,00*1,50-0,60*0,60	24,59 m²
	Schuppen	2,51*3,88	9,74 m²
KG	Keller	3,78*6,61-0,40*0,20-1,10*0,90	23,92 m²
	Nutzfläche Nebengebäude netto		58,25 m²
			58 m²

Anl. 2: Flächennutzungsplan der Gemeinde v. 1998 (Grundstück markiert) o.M.



Anl. 3: Legende zum Flächennutzungsplan (o.) und Geländeprofil (u.; o.M.)

	Reines Wohngebiet
	Allgemeines Wohngebiet
	Besonderes Wohngebiet
	Dorfgebiet
	Mischgebiet
	Gewerbegebiet
	Sondergebiet
	Umgrenzung des Sanierungsgebietes
	Baufläche für den Gemeinbedarf
	Bäume vorhanden
	Bäume geplant
	Schutz- u. Leitpflanzung vorhanden (Schematische Darstellung)
	Schutz- u. Leitpflanzung geplant (Schematische Darstellung)
	Biotop vorhanden z.B. BIOTOP NR.7937-26
	Biotop geplant z.B. BIOTOP C
	Landschaftsbestandteil gepl. (Schutz nach Art.12 BayNaSchG)
	Landschaftsbestandteil gepl. (Schutz nach Art.12 BayNaSchG) Flächenmäßig nicht scharf abgegrenzt
	Landschaftsschutzgebiet festgesetzt
	Landschaftsschutzgebiet geplant
	Bannwald festgesetzt
	Bannwald geplant
	Wald
	Aufforstung
	Fläche für die Landwirtschaft
	LSG mit zu sanierender Wohnnutzung



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Anl. 4: Skizze Grundstückszonierung (Grundstück markiert)
auf Basis der Karte Landschaftsschutz „Kirchseeoner Moos“

o.M



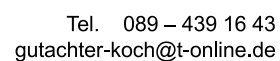
Grau: Bauland u. Straße („Schutzzone 3“)
Grün: Wald („Schutzzone 1“)

Anl. 5: Skizze Bebaubarkeit (unverbindlich, Grundstück markiert)
auf Basis der Karte Landschaftsschutz „Kirchseeoner Moos“

o.M



o.M



Anl. 7: Grundriss DG Bestand (Bauantrag / Legalisierung v. 2000)

o.M

