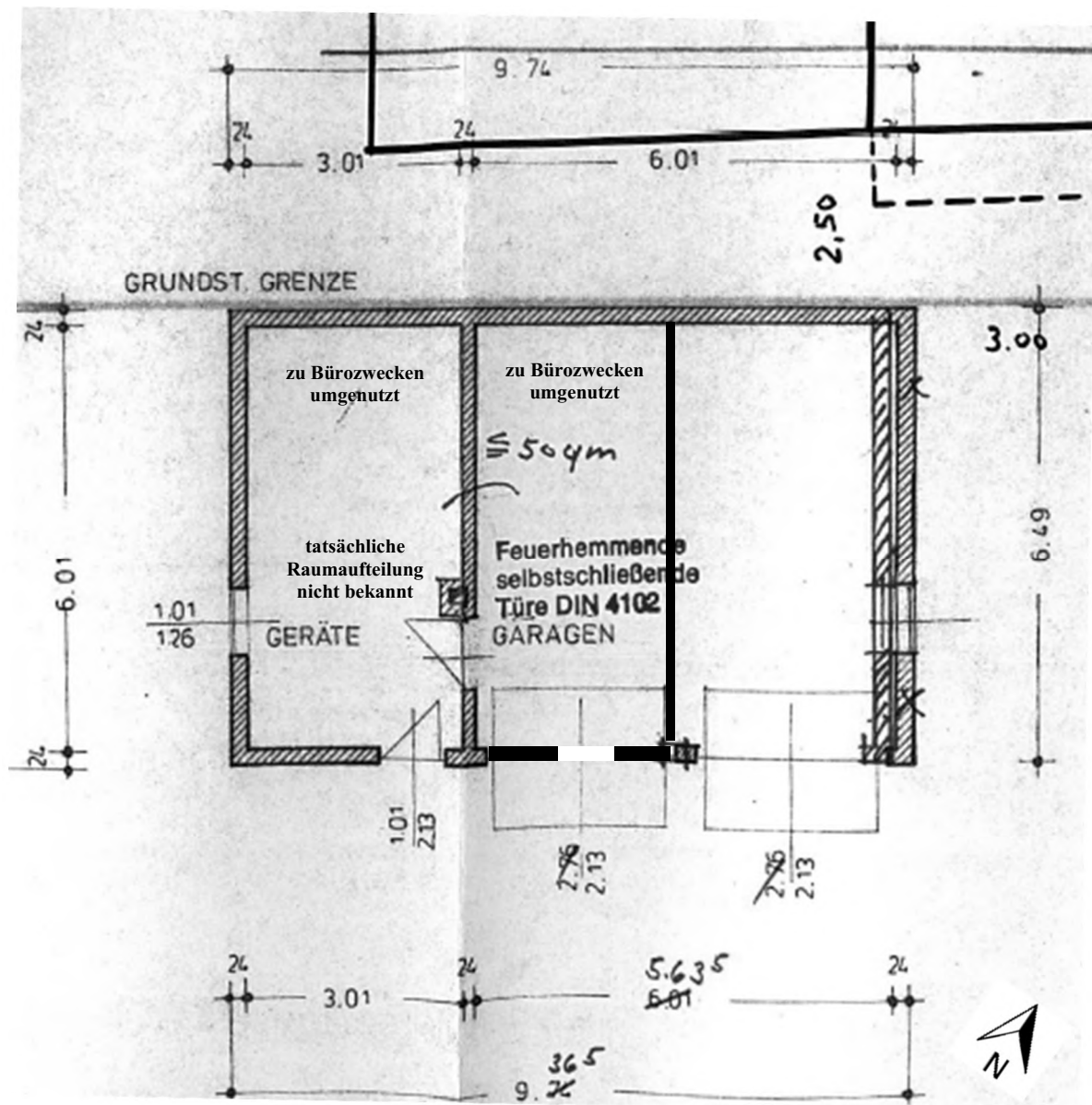


Anlage 1/1: Auszug Eingabeplan - Grundriss EG Nebengebäude, Maßstab ca. 1: 100¹³

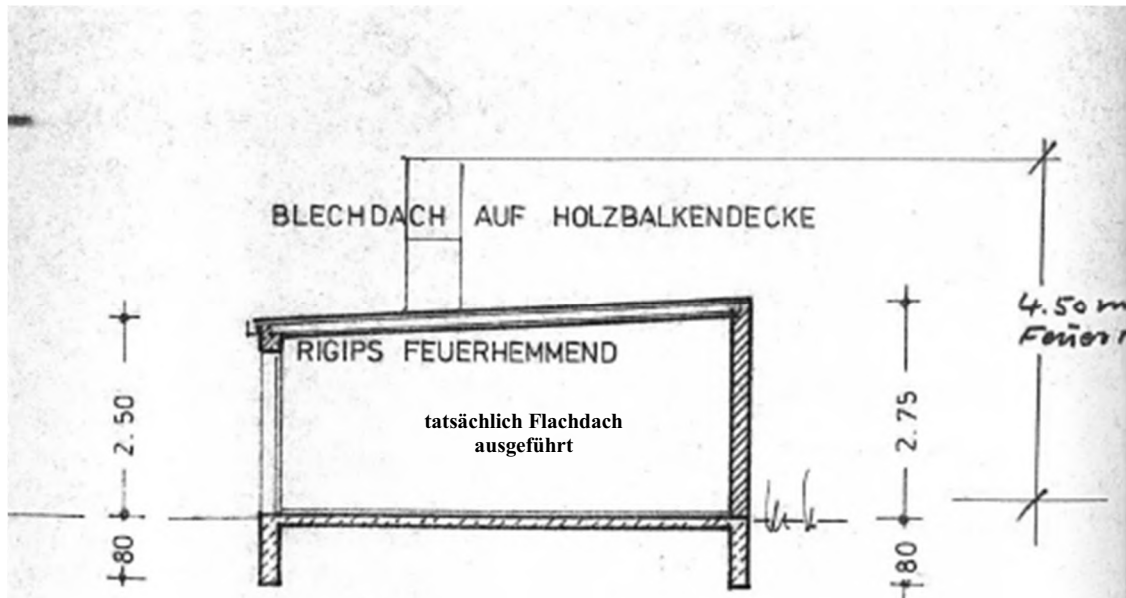
Die tatsächliche Bauausführung weicht von den Bauplänen ab (wesentlichen Änderungen verfasserseits ergänzt).



¹³ Hinweis: Für das Wohngebäude liegen keine Bauplanunterlagen vor.

Anlage 1/2: Auszug Eingabeplan – Querschnitt Nebengebäude, Maßstab ca. 1: 100

Die tatsächliche Bauausführung weicht von den Bauplänen ab.



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

siehe Hinweis in Abschnitt 3.5, nur für Verkehrswertermittlung

Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO**Grundstück Flst.-Nr. 336**Grundfläche: 340,00 m² 1)
Grundstücksgröße: 532 m²**vorhandene GRZ, gerundet:** **0,64****Anmerkung:**

zu 1) überschlägig mit Messwerkzeug BayernAtlas ermittelt

Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Faktor	Geschossfläche	Gesamt
Erdgeschoss	10,700 m	9,800 m	104,86 m ²	1,0	104,86 m ²	104,86 m ² 1)
Obergeschoss	10,700 m	9,800 m	104,86 m ²	1,0	104,86 m ²	104,86 m ² 1)
Summe Geschossfläche nach § 20 BauNVO:						209,72 m ²
Summe Geschossfläche nach § 20 BauNVO, rd.:						210,00 m ²
Grundstücksgröße (Flst.-Nr. 97/3):						532 m ²

vorhandene GFZ, rd.: **0,39****Anmerkung:**

zu 1) wegen fehlender Planunterlagen Breite / Tiefe überschlägig mit Messwerkzeug BayernAtlas ermittelt

Anlage 2/2: Berechnungen – Wohnfläche (WFL)

überschlägige Ermittlung (siehe Hinweis in Abschnitt 2.4), nur für
Verkehrswertermittlung

Wohnfläche (WFL)	
Wohnung (EG)	
Geschossfläche EG (siehe Anlage 1/1)	104,86 m ²
×	×
Verhältnissfaktor	0,78 m ² ¹⁾
	WFL-Wohnung EG: 81,79 m ²
	WFL-Wohnung EG, rd.: 82,00 m²
Wohnung (OG)	
Geschossfläche OG (siehe Anlage 1/1)	104,86 m ²
×	×
Verhältnissfaktor	0,78 m ² ¹⁾
	WFL-Wohnung OG: 81,79 m ²
	WFL-Wohnung OG, rd.: 82,00 m²
	Wohnfläche gesamt, rd.: 164 m²

Anmerkungen zur Wohnflächenberechnung:

zu 1) Faktor 0,78 = 82 m² WFL / 104,86 m² GF (WFL-Angabe gemäß Mietvertrag Einheit EG)

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

in Anlehnung an DIN 277 (2005), siehe Hinweis in Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertermittlung

Wohngebäude

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto- Grundfläche	Gesamt
Kellergeschoss	10,700 m	9,800 m	1,0	104,86 m²	104,86 m² ¹⁾
Erdgeschoss	10,700 m	9,800 m	1,0	104,86 m²	104,86 m² ¹⁾
Obergeschoss	10,700 m	9,800 m	1,0	104,86 m²	104,86 m² ¹⁾
Dachgeschoss	10,700 m	9,800 m	1,0	104,86 m²	104,86 m² ¹⁾
BGF-Wohngebäude:					419,44 m²
BGF-Wohngebäude, rd.:					420 m²

Nebengebäude

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto- Grundfläche	Gesamt
Erdgeschoss	9,365 m	6,490 m	1,0	60,78 m²	60,78 m²
BGF-Nebengebäude:					60,78 m²
BGF-Nebengebäude, rd.:					61 m²

Anmerkung:

zu 1) wegen fehlender Planunterlagen Breite / Tiefe überschlägig mit Messwerkzeug BayernAtlas ermittelt

Anlage 3/1: Fotoaufnahmen vom 23.10.2024



Blick von Südosten auf das Wohngebäude



Blick von Südwesten auf das Wohngebäude

Anlage 3/2: Fotoaufnahmen vom 23.10.2024**Treppenhaus****Flur Wohnung im EG****Bad Wohnung im EG****Kinderzimmer Wohnung im EG**

Anlage 3/3: Fotoaufnahmen vom 23.10.2024**Küche Wohnung im EG****Schlafzimmer Wohnung im EG****Wohnzimmer Wohnung im EG**

Anlage 3/4: Fotoaufnahmen vom 23.10.2024**Flur Wohnung im OG****Bad Wohnung im OG****Kinderzimmer Wohnung im OG****Küche Wohnung im OG**

Anlage 3/5: Fotoaufnahmen vom 23.10.2024**Schlafzimmer Wohnung im OG****Wohnzimmer Wohnung im OG****Wohnzimmer Wohnung im OG****Balkon im OG**

Anlage 3/6: Fotoaufnahmen vom 23.10.2024**Flur Einheit im UG****Küche Einheit im UG****Zimmer 1 bei der Einheit im UG****Zimmer 2 bei der Einheit im UG**

Anlage 3/7: Fotoaufnahmen vom 23.10.2024**Bad Einheit im UG****Bad Einheit im UG****Dachgeschoss**

Anlage 3/8: Fotoaufnahmen vom 23.10.2024



Hausanschlussraum im UG



Abstellraum im UG



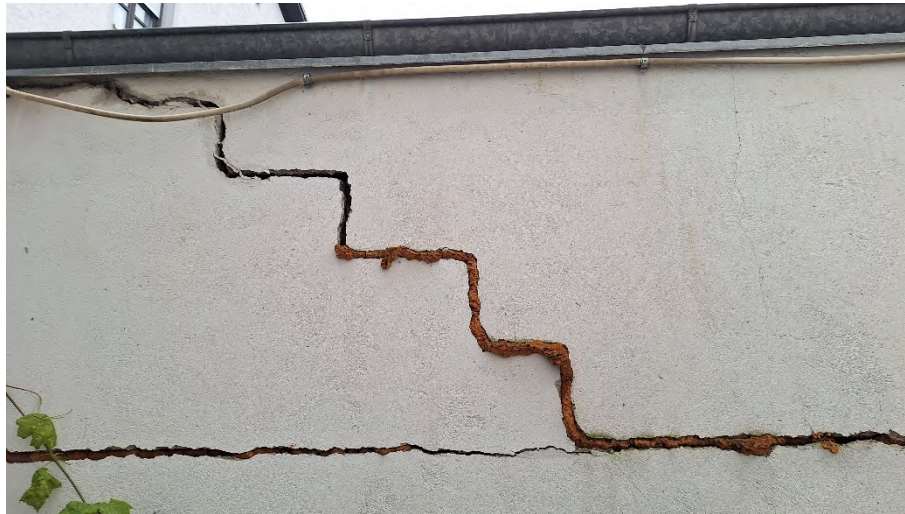
Heizraum im UG



Innenansicht Garage

Anlage 3/9: Fotoaufnahmen vom 23.10.2024**Blick von Südosten auf das Nebengebäude****Blick von Südwesten auf das Nebengebäude****Blick von Nordwesten auf das Nebengebäude (siehe auch Rissbildungen)**

Anlage 3/10: Fotoaufnahmen vom 23.10.2024



Detailansicht Rissbildungen



Blick Richtung Westen in den Garten



Blick von Südwesten auf das Anwesen