

7.2 TG-Stellplatz Nr. 22

Duplexparken mit Wand auf der linken Seite,
lt. Liste Hausverwaltung unterer Stellplatz³

7.3 Mängel und Schäden

Hierzu können wegen der fehlenden Innenbesichti-
gung keine Angaben gemacht werden.

³ Angabe unter Vorbehalt

8. Angaben zur Bewirtschaftung

Wohnung Nr. 12 und TG-Stellplatz Nr. 22 (½ Anteil)

8.1 Nutzer

Die Wohnung scheint eigengenutzt zu sein. Auf einem Klingelknopf des Hauses steht der Name:

Ob Mietverhältnisse bestehen ist unklar.

8.2 Bewirtschaftungskosten

In der Abrechnung der Hausverwaltung für den Zeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023 wurden für Wohnung und TG-Stellplatz folgende Bewirtschaftungskosten angegeben:

umlagefähige Kosten:

Betriebskosten	854,66 €
Heizkosten	<u>245,49 €</u>
Summe	1.100,15 €

nicht umlagefähige Kosten:

Verwaltung Wohnung	349,86 €
Verwaltung TG	39,98 €
Instandhaltung, Reparaturen	1.403,45 €
Sonstiges	<u>46,32 €</u>
Summe	1.839,61 €

Hausgeld monatl. (lt. Wirtschaftsplan 2024): 238,05 €

8.3 Rücklagen

Die Höhe der gesamten Rücklagen der Gemeinschaft betrug am 31.12.2023: 60.872,47 €

8.4 Grundsteuer

k.A.

8.5 Brandversicherung

über Wohnungseigentümergemeinschaft

8.6 Energieausweis

Verbrauchsorientierter Energieausweis,
ausgestellt am 05.04.2024:

Endenergieverbrauch: 109 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch: 120 kWh/(m²·a)

Diese Werte befinden sich im Feld „D“ im gelben Bereich der Skala: „Durchschnitt Wohngebäudebestand“

„Im Zusammenhang mit größerer Modernisierung“ wurde folgende Empfehlungen gegeben:

- *Fenster:*
Austausch der (nicht bereits erneuerten) Fenster durch Fenster mit Wärmeschutzverglasung (U-Wert des Fensters <= 1,0 W/m²K)

Und „als Einzelmaßnahme“:

- *Die Heizungsanlage hydraulisch abgleichen*

9. Wertberechnung

9.1 Marktlage

Im zuletzt veröffentlichten *Jahresbericht für 2023* des Gutachterausschusses München heißt es zur Preisentwicklung:⁴ „*Auf dem Eigentumswohnungsmarkt lassen sich bei weiterhin rückläufiger Vertragsanzahl ebenfalls Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahr feststellen. Hier lag das durchschnittliche Preisniveau (...) von Wiederverkäufen 13 % unter dem Vorjahresniveau, jeweils bezogen auf durchschnittliche und gute Wohnlagen.*“

Und in der vor kurzem erschienenen *Herbstanalyse 2024* heißt es: „*Bei den Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäusern) wurde im 1.-3. Quartal 2024 in allen Teilmärkten ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr ermittelt.*“

Grund für den Nachfrage- und Preisrückgang sind offensichtlich nach wie vor stark gestiegene Kreditzinsen und Baukosten.

9.2 Bewertungsverfahren

Aufgrund der *ImmowertV* sind zur Ermittlung des Verkehrswertes 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 Gegebenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24-26 *ImmowertV*) kommt vor allem bei unbebauten Grundstücken in Betracht und bei Bebauung mit weitgehend typisierten Gebäuden wie Reihen- und Doppelhäusern sowie Eigentumswohnungen.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27-34 *ImmowertV*) wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem

4 Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht für 2023, Kurzüberblick, S. 6

Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist, z.B. bei Mietwohnhäusern, gemischt genutzten Grundstücken und 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 für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Im vorliegenden Fall wird die Eigentumswohnung ihrer Art und Nutzung entsprechend primär nach dem Vergleichswert bewertet.

9.3 Vergleichswert Wohnung

9.3.1 Objektmerkmale

Lt. Lagekarte des Gutachterausschusses „*gute Wohnlage*“, der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel und die vorhandene Infrastruktur sind relativ gut,

Baujahr des Anwesens ist ca. 1992, der Schnitt der Wohnung erscheint zweckmäßig, die Vermietbarkeit wird unter Vorbehalt als gut eingeschätzt.

9.3.2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Vom GAA München wurden aus der Umgebung des Objekts folgende Vergleichspreise von Wiederverkäufen von Eigentumswohnungen als Appartements aus der Kaufpreissammlung genannt (aus Datenschutzgründen anonymisiert):

Nr.	Verkauf [Datum]	Wfl. [m ²]	Lage	Baujahr	Lage GAA	ØPreis [€/m ²]
1	10.24	43	UN	1988	D	7.471
2	07.24	44	DG	1993	B	6.946
3	05.24	37	EG	1997	G	8.005
4	03.24	33	1.OG	1992	D	7.862
5	05.23	43	EG	1996	G	7.004
6	03.23	43	EG	1995	G	9.942
7	01.23	43	UN	1988	D	8.888
Durchschnitt:						8.017

UN:	Unbekannt	G:	gut
D:	durchschnittlich	B:	beste

Die Auswertung der Vergleichspreise ergibt:

1. *Objekt 1* liegt im benachbarten Stadtteil Ober-sendling in durchschnittlicher Wohnlage an einer Hauptverkehrsstraße. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs vermietet.
2. *Objekt 2* liegt im benachbarten Stadtteil Solln in bester Wohnlage an einer Hauptverkehrsstraße. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.
3. *Objekt 3* liegt im Stadtteil Forstenried in guter Wohnlage an einer quartiersinternen Verbindungsstraße. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.
4. *Objekt 4* liegt im Stadtteil Forstenried in durchschnittlicher Wohnlage in der Nähe der Autobahn. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.
5. *Objekt 5* liegt im Stadtteil Forstenried ruhig im Innenbereich des Quartiers. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs vermietet.
6. *Objekt 6* liegt im Stadtteil Forstenried in guter Wohnlage an einer quartiersinternen Verbindungsstraße. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.
7. *Objekt 7* liegt im benachbarten Stadtteil Ober-sendling in durchschnittlicher Wohnlage an einer Hauptverkehrsstraße. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.

Der Mittelwert der Vergleichspreise liegt (ohne Anpassungen) mit relativ großer Streuung (ca. -19 % bis +15 %) bei rd. 8.020 €/m²_{WF}

Anpassungen: Die Vermietungssituation der Objekte spielt auf dem Teilmarkt der 1-Zi.-Appartements eher eine untergeordnete Rolle, da diese oft als Anlageobjekte gekauft werden. Dies ist auch aus der o.a. Vergleichspreista-belle ersichtlich.

Die Wohnlagequalitäten scheinen auch keinen signifikanten Einfluss auf die Kaufpreishöhe gehabt zu haben.

Die Baujahre der Vergleichsimmobilien liegen eng zusammen in den 1980er und 1990er Jahren.

Die Ausrichtung der Appartements zu den Himmelsrichtungen ist nicht bekannt.

Für diese genannten Merkmale scheinen keine Anpassungen an die des Bewertungsobjekts notwendig zu sein.

Wie in Kap. 9.1 ersichtlich, sollten aber wegen des volatilen Marktes in Bezug auf den Verkaufszeitpunkt (Wertentwicklung) Anpassungen der Vergleichspreise an das Bewertungsobjekt vorgenommen werden:

Seit der Finanzkrise im Jahr 2008 mit gleichzeitig niedrigen Kreditzinsen waren Immobilien bis Mitte 2022 stark nachgefragt. Das machte sich durch einen starken und stetigen Preisanstieg bemerkbar.

Ab Mitte 2022 war dann wegen nachlassender Nachfrage aufgrund anhaltend stark steigender Kreditzinsen und Baukosten ein erheblicher Preisrückgang zu verzeichnen, so im ganzen Jahr 2023 ca. 13 % (s. 9.1). D.h., dass im Jahr 2023 bei Unterstellung einer gleichmäßigen Entwicklung pro Monat bei wiederverkauften Eigentumswohnungen ein Preisverfall von rd. 1 % zu verzeichnen war. Da sich seither an den wirtschaftlichen Randbedingungen nur wenig verändert hat, wird unterstellt, dass sich dieser Trend bis zum Wertermittlungsstichtag ähnlich fortgesetzt hat.

Nachfolgend wird gem. der o. a. Feststellung Anpassungen der einzelnen Vergleichspreise an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts vorgenommen:

Nr.	ØPreis [€/m ²]	Verkauf [Datum]	Anp. [%]	Korr. fakt.	ang. Preis [€/m ²]
1	7.471	10.24	-2,0	0,98	7.322
2	6.946	07.24	-5,0	0,95	6.599
3	8.005	05.24	-7,0	0,93	7.445
4	7.862	03.24	-9,0	0,91	7.154
5	7.004	05.23	-19,0	0,81	5.673
6	9.942	03.23	-21,0	0,79	7.854
7	8.888	01.23	-23,0	0,77	6.844
Durchschnitt:					6.984

Der an die Merkmale des Bewertungsobjekts angepasste Mittelwert der Vergleichspreise liegt mit relativ großer Streuung (ca. -11% bis +23%) bei
rd. 6.980 €/m²_{WF}

Der Vergleichspreis des Objekts 5 liegt signifikant weit unter dem Durchschnittspreis der restlichen Objekte und wird als sogenannter „Ausreißer“ ausgeschieden, so dass insgesamt 6 vergleichbare Objekte verbleiben:

Nr.	ØPreis [€/m ²]	Verkauf [Datum]	Anp. [%]	Korr. fakt.	ang. Preis [€/m ²]
1	7.471	10.24	-2,0	0,98	7.322
2	6.946	07.24	-5,0	0,95	6.599
3	8.005	05.24	-7,0	0,93	7.445
4	7.862	03.24	-9,0	0,91	7.154
5	9.942	03.23	-21,0	0,79	7.854
6	8.888	01.23	-23,0	0,77	6.844
Durchschnitt:					7.203

Der an die Merkmale des Bewertungsobjekts angepasste Mittelwert der Vergleichspreise ohne Ausreißer liegt mit moderater Streuung (ca. ±9%) bei:
rd. 7.200 €/m²_{WF}

Angesetzter Vergleichspreis:

Im freien Grundstücksmarkt spielen bei der Preisfindung regelmäßig auch subjektive Anschauungen der Vertragsparteien, ihr Verhandlungsgeschick und der Vermarktungszeitraum eine Rolle, was naturgemäß zu einer gewissen Streuung der Preise führt. Hinzu kommt die derzeit unsichere und volatile Lage auf dem Immobilienmarkt.

Für das gegenständliche Grundstück wird nachfolgend der Durchschnittspreis der an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichsobjekte (ohne Ausreißer) angesetzt: rd. 7.200 €/m²_{WF}

Plausibilisierung:

Gem. Tab. 29 des zuletzt veröffentlichten *Marktberichts 2023* des GAA München lag der Durchschnittspreis für wiederverkaufte Apartments in guter Lage der Baujahrsklasse 1990-1999 im ganzen Stadtgebiet bei einem Mittelwert von: 8.150 €/m²_{WF}
Spanne ± 15 %: 6.930 – 9.370 €/m²_{WF}

Diese Werte wurden für 2023 ermittelt. Bezogen auf den Wertermittlungsstichtag muss gem. der Einschätzung oben auf Grund der Wertentwicklung für ca. 1 Jahr ein Wertabschlag von rd. 12 % vorgenommen werden.

Durchschnittspreis dann: rd. 7.170 €/m²_{WF}
Spanne ± 15 % dann: 6.100 – 8.250 €/m²_{WF}

Der über vergleichbare Verkaufsobjekte ermittelte und angepasste durchschnittliche Vergleichspreis liegt in der Spanne der an die Merkmale des Bewertungsobjekts angepassten Werte aus dem Marktbericht nahe am Mittelwert und wird dadurch bestätigt.

9.3.3 Vorläufiger Vergleichswert Wohnung

Vorläufiger Vergleichswert
für das 1-Zi.-Appartement Nr. 12 mit Abstellabteil im Keller im mängelfreien sowie miet- u. lastenfreien Zustand, unter Vorbehalt:
36 m²_{WF} x 7.200 €/m²_{WF} = rd. 259.000 €

9.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

B.o.G., wie beispielsweise Mängel und Schäden, sind gem. § 8 *ImmoWertV* durch marktgerechte Abschläge nach Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Ausstattung und Zustand der Wohnung sind weitgehend unbekannt, da sie nicht besichtigt werden konnte. Die Bewertung der Wohnung erfolgt unter Vorbehalt. Hierfür muss ein marktgerechter Abschlag vorgenommen werden, pauschal: rd. 5 % (Dies entspricht rd. 360 €/m²_{WF} und rd. 13.000 €)

9.3.5 Vergleichswert Wohnung

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung der b.o.G.:

Vergleichswert
für die 1-Zi.-Appartement Nr. 12 mit Abstellabteil im Keller:
259.000 € x 0,95 = rd. 246.000 €

9.4 Vorläufiger Vergleichswert TG-Stellplatz

Vom GAA München wurden aus der Umgebung des Objekts folgende Vergleichspreise von Wiederverkäufen von Tiefgaragenstellplätzen als Mehrfachparken aus durchschnittlichen und guten Wohnlagen aus der Kaufpreissammlung genannt (aus Datenschutzgründen anonymisiert):

Nr.	Verkauf [Dat.]	Baujahr	Preis
1	04.24	1993	20.000
2	03.24	1983	25.000
3	03.23	2022	28.500
Durchschnitt:			24.500

Die Vergleichsobjekte stammen aus Forstenried oder benachbarten Stadtteilen und sind von der Lage gut vergleichbar.

Da Tiefgaragenstellplätze erfahrungsgemäß weit weniger volatil gehandelt werden wie Eigentumswohnungen, wird nachfolgend der ermittelte Durchschnittswert als Vergleichswert für den gegenständlichen Tiefgaragenstellplatz Nr. 22 (½ Anteil) unverändert angesetzt:
rd. 25.000 €

9.4.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

Da auch der Tiefgaragenstellplatz nicht besichtigt werden konnte und Reparaturen oder Erneuerungen an den Parkpaletten erfahrungsgemäß i.d.R. auf die jeweiligen Eigentümer umgelegt werden, wird auch hier ein marktgerechter Abschlag vorgenommen, pauschal:
rd. 5 %
(Dies entspricht
rd. 1.300 €)

9.4.2 Vergleichswert TG-Stellplatz

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung der b.o.G.:

**Vergleichswert
für den TG-Stellplatz Nr. 22 (½ Ant.):**
25.000 € x 0,95 = **rd. 24.000 €**

9.5 Verkehrswert

Für die Ableitung des Verkehrswerts sind vor allem die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Die Vergleichswerte wurden aus marktnahen Daten ermittelt, der Verkehrswert kann direkt aus den Vergleichswerten abgeleitet werden.

9.5.1 Verkehrswert Wohnung

Verkehrswert
für das 1-Zi.-Appartement Nr. 12 mit Abstellabteil im
Keller, unter Vorbehalt: **246.000 €**

9.5.2 Vergleichswert TG-Stellplatz

Verkehrswert
für den TG-Duplexparker Nr. 22 (½ Ant.),
unter Vorbehalt: **24.000 €**

10. Zusammenfassung

Das zu bewertende 1-Zi.-Appartement liegt an einer quartiersinternen Verbindungsstraße im südlichen Stadtteil Forstenried von München in „guter Wohnlage“. Der Stadtbezirk verfügt über relativ gute Verkehrsverbindungen und Infrastruktureinrichtungen.

Die 3-gesch. Mehrfamilienhäuser Forstenrieder Allee 229 und 231 mit Tiefgarage wurden ca. 1992 in konventioneller Bauweise errichtet und bilden zusammen einen Baukörper. Laut Teilungserklärung befinden sich dort 15 Eigentumswohnungen, ein Hobbyraum, ein Fitnessraum und 21 TG-Stellplätze als Duplex- bzw. Einzelstellplätze. Das Grundstück mit einer Größe lt. Grundbuch von 5.020 m² ist auf seiner südlichen Hälfte bewaldet.

Das gegenständliche 1-Zi.-Appartement Nr. 12 mit Balkon nach Nordosten liegt im 2.OG des Hauses Forstenrieder Allee 231 und verfügt über ein Abstellabteil im KG. Der Duplexstellplatz Nr. 22 (halber Anteil) befindet sich in der Tiefgarage der Anlage.

Am Ortstermin wurde nicht geöffnet, das Appartement, das Kellerabteil und der TG-Stellplatz konnten nicht besichtigt werden. Alle Angaben zu Ausstattung und Zustand der Objekte erfolgen nach äußerem Anschein und stehen unter Vorbehalt.

Lt. Planunterlagen beträgt die Wohnfläche des Appartements ca. 36 m². Das Abstellabteil im KG hat eine Nutzfläche von ca. 7 m² und der TG-Duplexparkplatz von ca. 14 m².

Der Zustand des Gemeinschaftseigentums ist soweit von außen erkennbar durchschnittlich gepflegt.

Die Wohnung scheint eigengenutzt zu sein. Mietverträge wurden nicht vorgelegt.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren wird der 19,14/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Fl.Nr. 393/2 der Gemarkung Forstenried, mit Sondereigentum an dem 1-Zi.-Appartement Nr. 12 im 2.OG des Hauses Forstenrieder Allee 231 mit Kellerabteil im miet- und lastenfreien Zustand unter Vorbehalt bewertet zu:

246.000 €

(i.W.: zweihundertsechsundvierzigtausend EURO)

und der 2/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Fl.Nr. 393/2 der Gemarkung Forstenried, mit Sondereigentum zu ½ an dem TG-Duplexparkplatz Nr. 22 in der Tiefgarage der Anlage im miet- und lastenfreien Zustand unter Vorbehalt bewertet zu:

24.000 €

(i.W.: vierundzwanzigtausend EURO)

München. 22.01.2025



U. Koch



Anl. 1 Berechnungen

Berechnungsgrundlage sind die Aufteilungspläne von 1991. Die dort angegebenen Maße wurden nicht überprüft und werden als richtig angenommen. Wenn keine Maße angegeben sind, sind die Berechnungen überschlägig. Durch das Berechnungsprogramm kann es zu geringfügigen Rundungsdifferenzen kommen.

Wohnung Nr. 12:

Wohnfläche :	(gem. WoFIV)	
Diele	$2,40 \cdot 2,00 - 0,20 \cdot 0,40 + (2,20 + 1,80) / 2 \cdot 0,40 + 1,10 \cdot 1,10 / 2$	6,13 m ²
Bad	$2,40 \cdot 1,70 - 0,20 \cdot 0,20 / 2$	4,06 m ²
Wohnen	$3,00 \cdot 4,70 + 2,00 \cdot 2,10 / 2 + (2,00 + 3,00) / 2 \cdot 0,80 + 0,20 \cdot 2,00$	18,60 m ²
Küche	$1,70 \cdot 1,90 + 0,80 \cdot 0,80 / 2$	3,55 m ²
Summe		32,34 m ²
Putzabzug 3 %		0,97 m ²
Wohnfläche, netto, beheizt		31,36 m ²
Balkon zu ½	$(5,50 / 2 \cdot 1,20 + (5,50 + 5,20) / 2 \cdot 0,40 + 5,20 / 2 \cdot 1,10) / 2$	4,15 m ²
Wohnfläche, netto		35,51 m ²
		36 m²

Kellerabteil Nr. 12:

Nutzfläche	$2,80 \cdot (3,50 + 1,40) / 2 + 1,10 \cdot 0,80 / 2$	7,3 m ²	7 m²
------------	--	--------------------	------------------------

TG-Stellplatz Nr. 22:

Nutzfläche	2,60 * 5,40	14,04 m ²	14 m²
------------	-------------	----------------------	-------------------------

Eigentümergemeinschaft (Angaben aus Teilungserklärung)

Eigentumswohnungen	15 St.
Kellerabteile	15 St.
Hobbyraum	1 St.
Fitnessraum	1 St.
Duplex-Parker (je 2 Stpl.)	10 St.
Einzel-Parker	1 St.

Grundstück FINr. :	393/2	5.020 m ²
--------------------	-------	----------------------

Grundfläche (GR): (überschlägig)

MFH Nr. 229	$12,5 \cdot 18,0 + 3,0 \cdot (15,0 + 12,5 + 11,5 + 14,0) / 2 + 2,0 \cdot 2,0 / 2 \cdot 3$	310,50 m ²
MFH Nr. 231	$9,5 \cdot 19,0 + 6,0 \cdot (19,0 + 10,5) / 2 + 3,0 \cdot (11,5 + 14,0) / 2$ 2,0 * 2,0 / 2 * 2 + 1,0 * 1,0 / 2	307,25 m ² 4,50 m ²
TG	$6,5 \cdot 18,0 - 2,0 \cdot 2,0 / 4 + 3,5 \cdot 11,0$	154,50 m ²
Summe		776,75 m ²
		777 m²

Wertrelevante Geschoßfläche (WGF): (überschlägig)

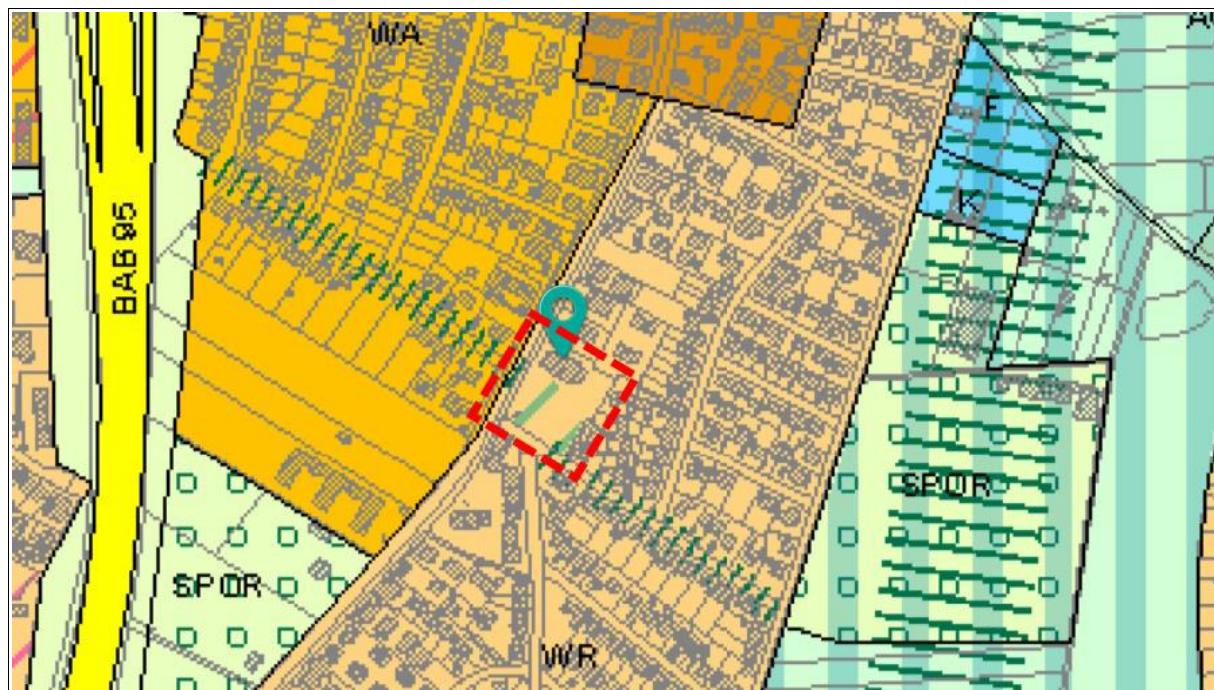
MFH Nr. 229	EG w.o.	310,50 m ²
	1.OG w. EG	310,50 m ²
	2.OG w. 1.OG	310,50 m ²
	DG 310,50 * 0,6	186,30 m ²
MFH Nr. 231	EG w.o.	307,25 m ²
	1.OG w. EG	307,25 m ²
	2.OG w. 1.OG	307,25 m ²
	DG 307,25 * 0,6	184,35 m ²
Summe		2.223,90 m ²
		2.224 m²

Grundflächenzahl (GRZ): 0,15

Wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ): 0,44

Anl. 2 Flächennutzungsplan (Grundstück markiert)

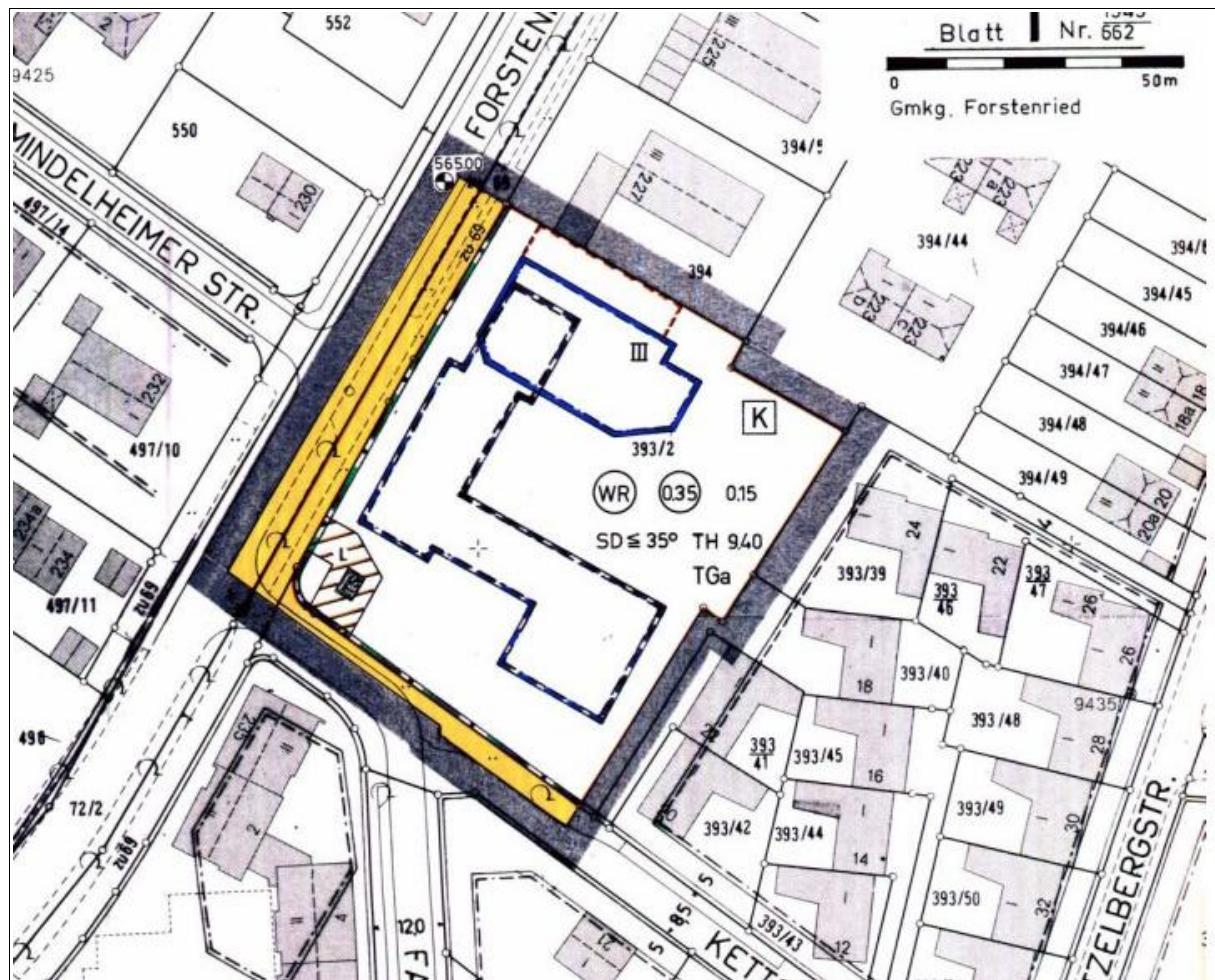
o.M.



W	Wohnbauflächen		Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
WS	Kleinsiedlungsgebiete		Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen
WR	Reine Wohngebiete		
WA	Allgemeine Wohngebiete	P	Öffentliche Parkplätze
WB	Besondere Wohngebiete		Fußgängerbereiche (begrünt)
M	Gemischte Bauflächen	BAHN	Bahnanlagen
MD	Dorfgebiete	AG	Allgemeine Grünflächen
MI	Mischgebiete	GB	Gemeinbedarfsflächen
MK	Kerngebiete	E	GB Erziehung
G	Gewerbliche Bauflächen	F	GB Fürsorge
GE	Gewerbegebiete	GS	GB Gesundheit
GI	Industriegebiete	K	GB Kultur
SO	Sondergebiete	R	GB Religion
	Stadtteilzentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)	SP	GB Sport
	Quartierszentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)	S	GB Sicherheit
		V	GB Verwaltung
		WISS	GB Wissenschaft
	Übergeordnete Grünbeziehung		
	Örtliche Grünverbindung		

Anl. 3 Bebauungsplan Nr. 1572 v. 27.09.1990

o.M.



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
III - V	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
0.4	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE
0.7	GRUNDFLÄCHENZAHL
3.0	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
TH	BAUMASSENZAHL
	TRAUFHÖHE IN METERN BEZOGEN AUF ÜBER NN. ALS HÖCHSTGRENZE

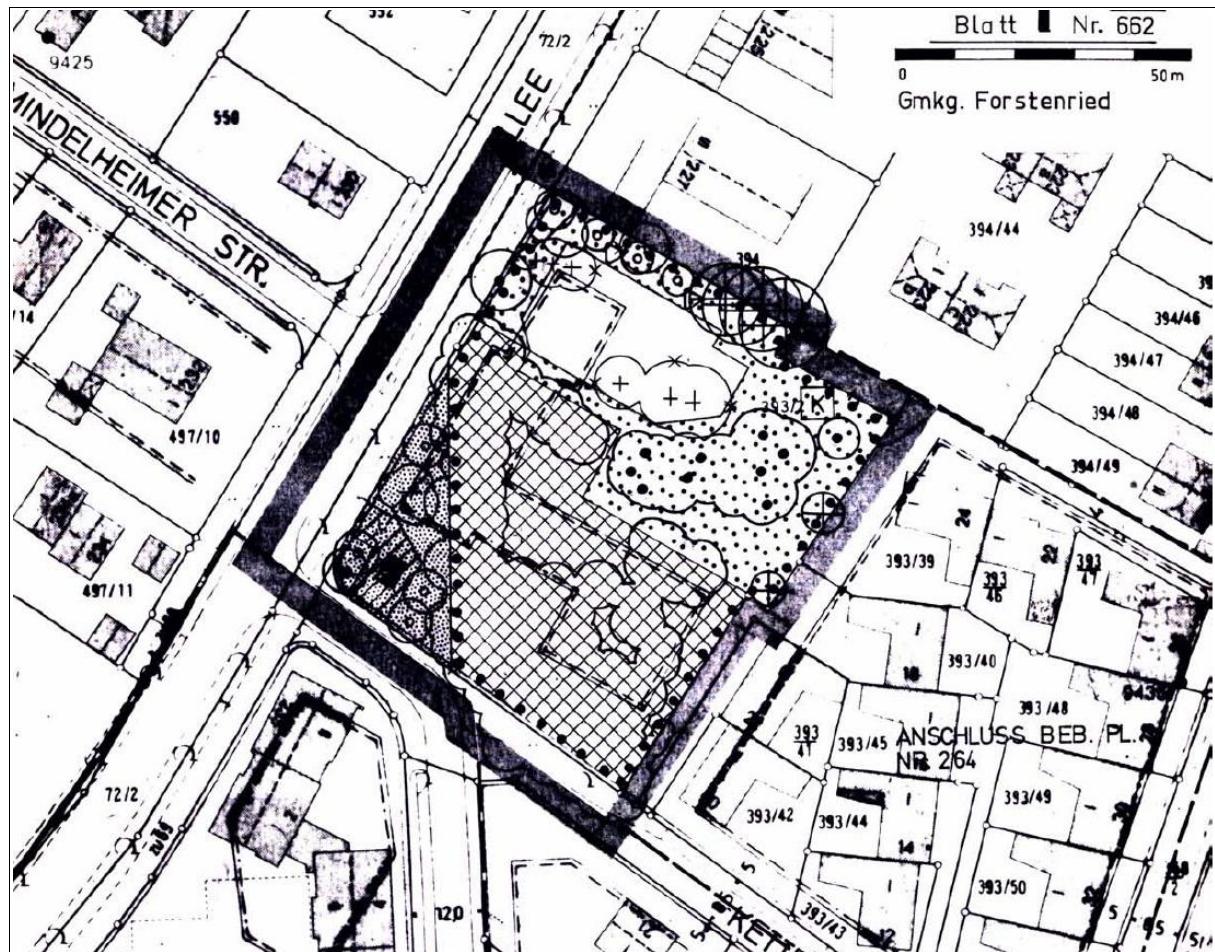
VERKEHRSFLÄCHEN

WR	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
	BESTEHEN- AUFZU- FESTZU- STRASSEN- BLEIBENDE HEBENDE SETZENDE BEGRENZUNGS- LINIE
TGa	REINE WOHNGEBiete
	TIEFGARAGE (siehe Satzung)

BAUWEISE-, LINIEN-, GRENZEN-, GESTALTUNG

BESTEHEN- BLEIBENDE	AUFZU- HEBENDE	FESTZU- SETZENDE	BAULINIE
—	—	—	BAUGRENZE
—	—	—	SEITL. und RÜCKW. BAUGRENZE
○	○	○	OFFENE BAUWEISE
g	g	g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
FD	—	—	FLACHDACH
SD	—	—	SATTELDACH
WD	—	—	WALMDACH
PD	—	—	PULTDACH
MD	—	—	MANSARDDACH
D < 23°	D > 23°	D > 23°	DACHNEIGUNG FLACHER ALS DACHNEIGUNG STEILER ALS < DACHNEIGUNG VON
TH			D = 23° DACHNEIGUNG ZWINGEND
			FIRSTRICHTUNG
		E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
		K	KINDERSPIELPLATZ

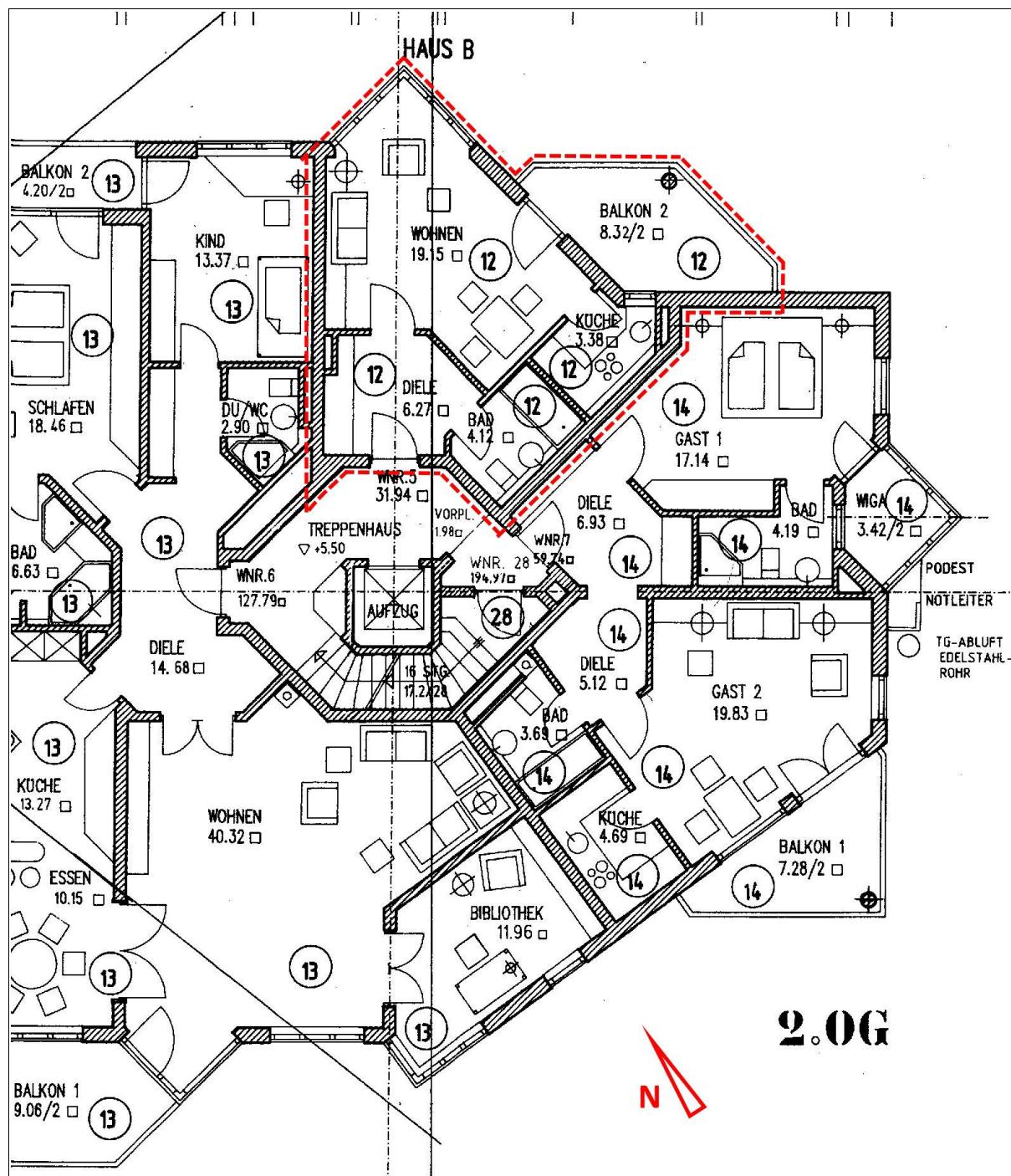
Anl. 4 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1572 v. 27.09.1990 o.M.



- [Empty rectangle] GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- [Circle with dot] BÄUME ZU ERHALTEN
- [Circle with dot] BÄUME ZU PFLANZEN GEMÄSS ARTENLISTE 1
- [Circle with dot] BÄUME ZU PFLANZEN GEMÄSS ARTENLISTE 2
- [Crossed-out circle] BAUMBESTAND ZU VERPFLANZEN, ALTER STANDORT (SIEHE SATZUNG)
- [Crossed-out circle] BAUMBESTAND ZU VERPFLANZEN, NEUER STANDORT (SIEHE SATZUNG)
- [Cloud-like shape with dots] GEHÖLZE ZU ERHALTEN (SIEHE SATZUNG)
- [Cross-hatched rectangle] FLÄCHE MIT ZU ERHALTENDER NATURNAHER VEGETATION (SIEHE SATZUNG)
- [Dotted rectangle] FLÄCHE ZU BEGRÜNEN UNTER BEGÜNSTIGUNG DER HEIMISCHEN VEGETATION (SIEHE SATZUNG)
- [Solid grey rectangle] FLÄCHE ZU BEGRÜNEN MIT STRÄUCHERN GEMÄSS ARTENLISTE 3, HÖCHST-PFLANZABSTAND 1.50M x 1.50M

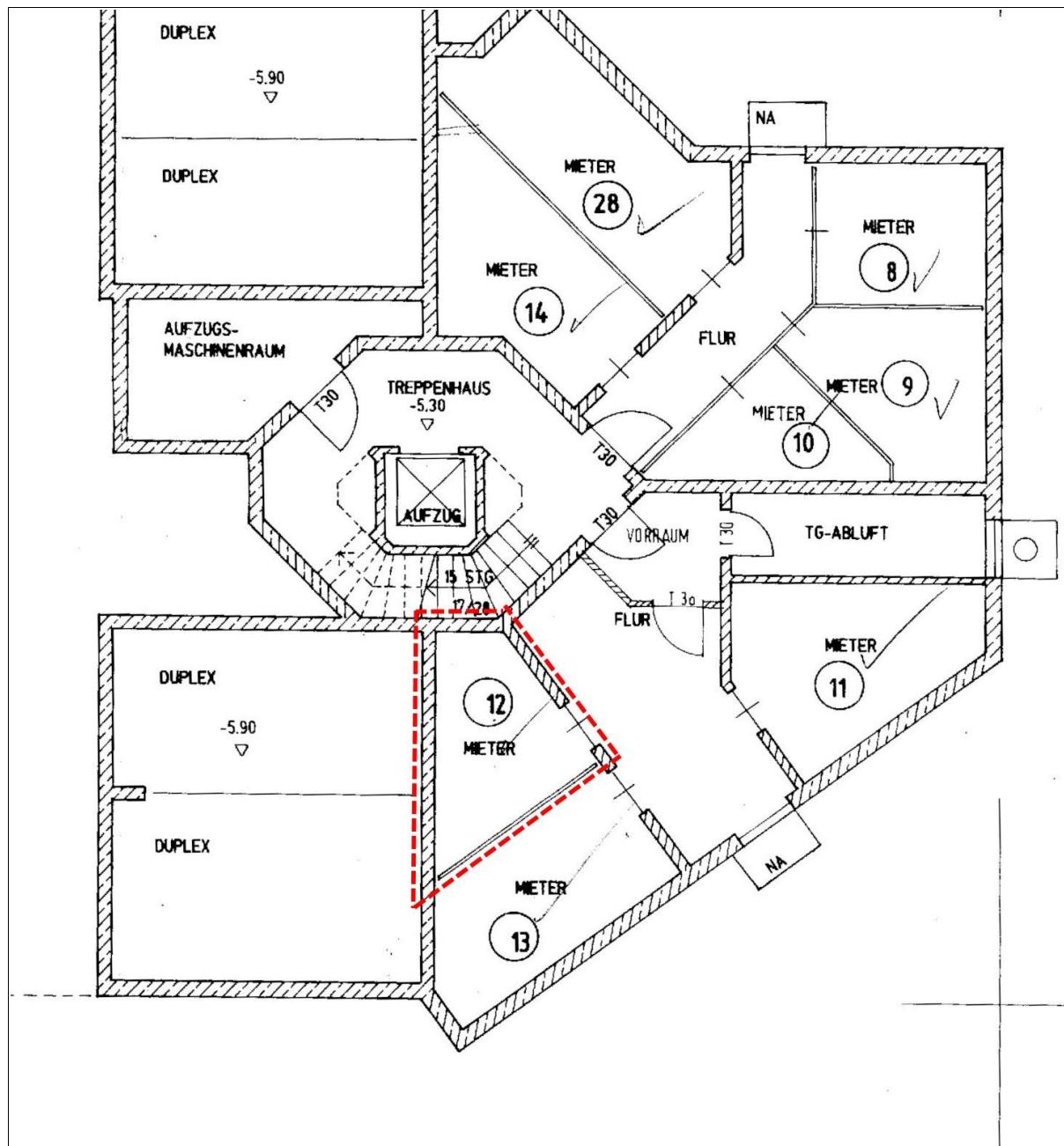
Anl. 5 Grundriss WE 12 im 2.OG

o.M.



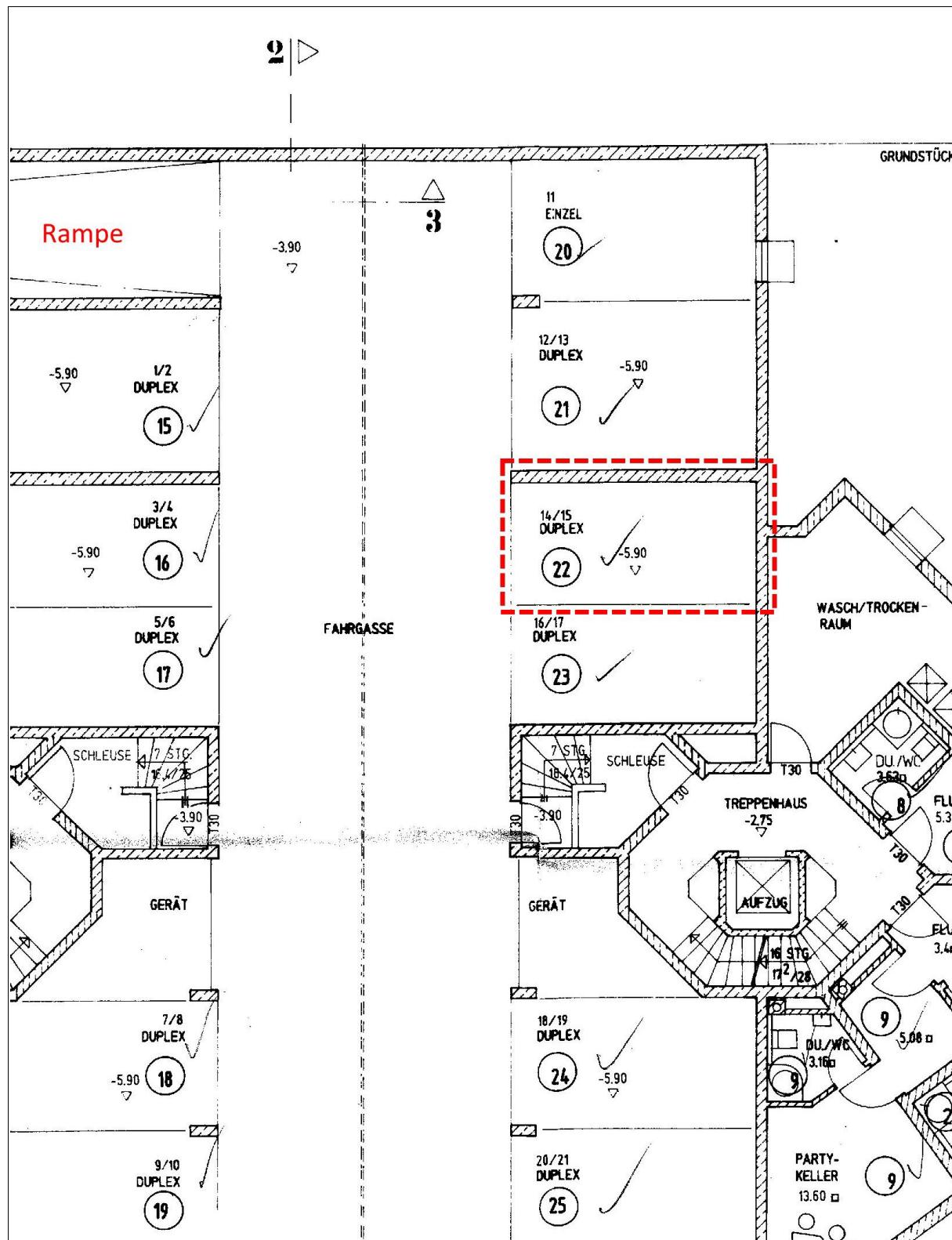
Anl. 6 Grundriss Kellerabteil Nr. 12 im 2.UG

o.M.



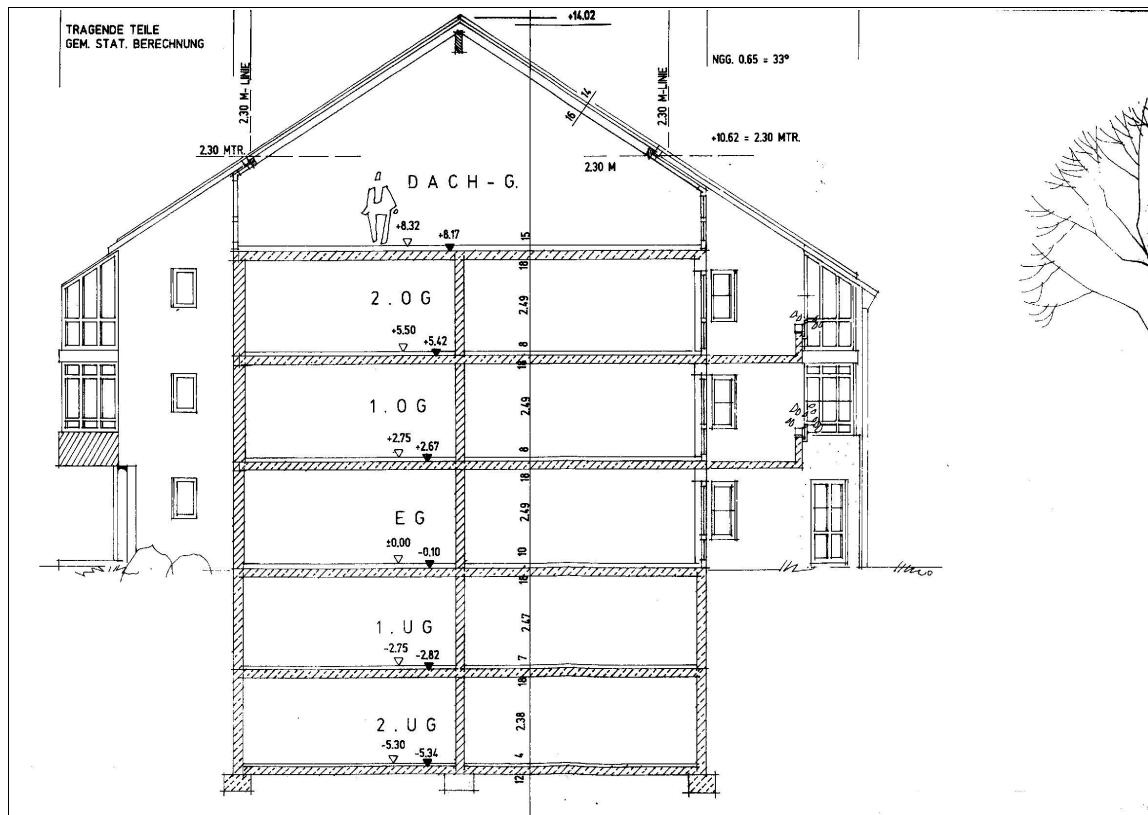
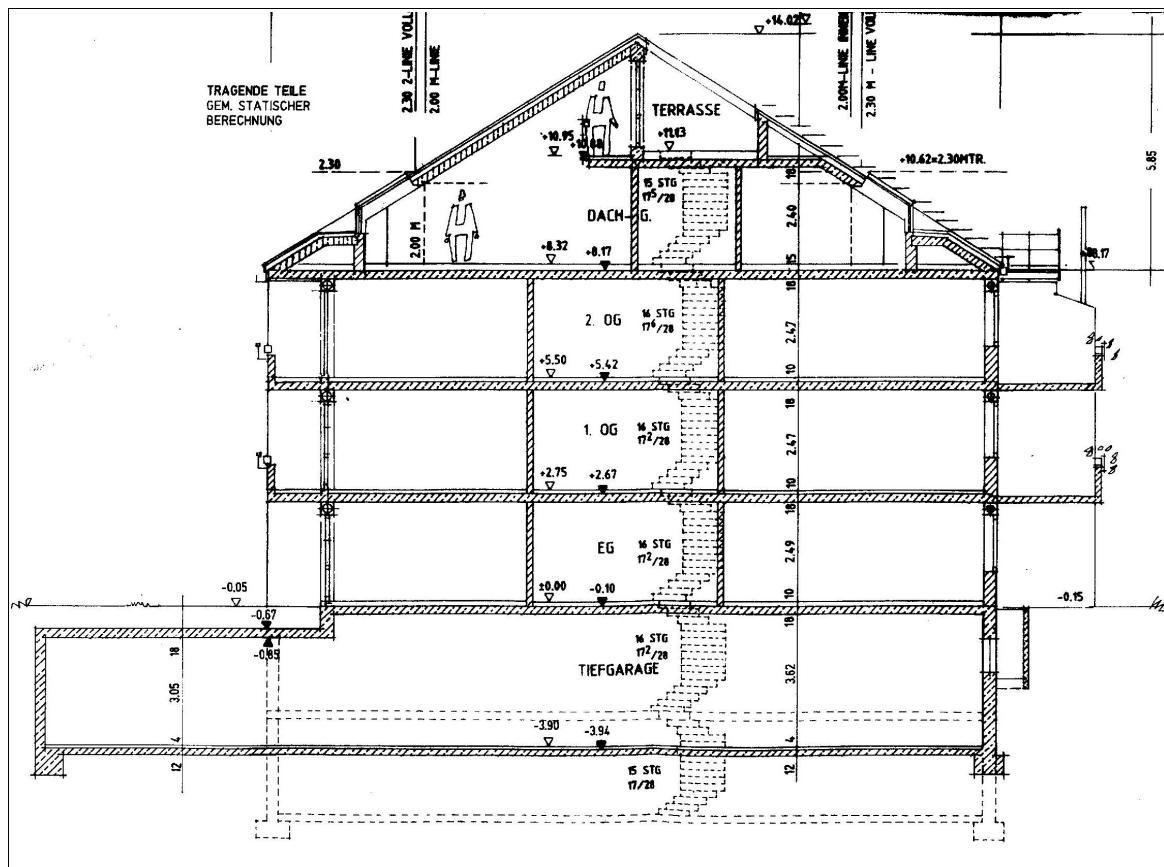
Anl. 7 Grundriss TG-Duplexstellplatz Nr. 22 im 1.UG

o.M.



Anl. 8 Schnitte Haus und Tiefgarage

o.M.



Anl. 9 Ansicht West (o.) und Nord (u., Wohnung markiert)



Anl. 10 Ansicht von Osten
(Wohnung markiert)



Hauseingang

