

7.2 TG-Stellplatz Nr. 22

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

7.3 Mängel und Schäden

Hierzu können wegen der fehlenden Innenbesichtigung 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 Wohnungseigentümergeinschaft

8.6 Energieausweis

Verbrauchsorientierter Energieausweis,
ausgestellt am 05.04.2024:

Endenergieverbrauch:	109 kWh/(m ² ·a)
Primärenergieverbrauch:	120 kWh/(m ² ·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 $\leq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$)*

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 erschienen *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 Gepflogenheiten 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. [m²]	Lage	Baujahr	Lage GAA	ØPreis [€/m²]
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 Zeit-
punkt 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 Verbin-
dungsstraße. Die Wohnung war zum Zeitpunkt
des Verkaufs nicht vermietet.
4. *Objekt 4* liegt im Stadtteil Forstenried in durch-
schnittlicher Wohnlage in der Nähe der Autobahn.
Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs
nicht vermietet.
5. *Objekt 5* liegt im Stadtteil Forstenried ruhig im In-
nenbereich des Quartiers. Die Wohnung war zum
Zeitpunkt des Verkaufs vermietet.
6. *Objekt 6* liegt im Stadtteil Forstenried in guter
Wohnlage an einer quartiersinternen Verbin-
dungsstraße. 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 Zeit-
punkt 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 unterge-
ordnete 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 Preiserückgang 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 [€/m²]	Verkauf [Datum]	Anp. [%]	Korr. fakt.	ang. Preis [€/m²]
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}

Ange-setzter 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 Wertermittlungstichtag 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 Mehrfachparker 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 Tiefgaragestellplatz 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.):
 $25.000 \text{ €} \times 0,95 =$ **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-Duplexparker 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.: zweihundertsechszwanzigtausend EURO)

und der 2/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Fl.Nr. 393/2 der Gemarkung Forstenried, mit Sondereigentum zu ½ an dem TG-Duplexparker 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	$2,40 \times 2,00 - 0,20 \times 0,40 + (2,20 + 1,80) / 2 \times 0,40 + 1,10 \times 1,10 / 2$	6,13 m²	
Bad	$2,40 \times 1,70 - 0,20 \times 0,20 / 2$	4,06 m²	
Wohnen	$3,00 \times 4,70 + 2,00 \times 2,10 / 2 + (2,00 + 3,00) / 2 \times 0,80 + 0,20 \times 2,00$	18,60 m²	
Küche	$1,70 \times 1,90 + 0,80 \times 0,80 / 2$	3,55 m²	
Summe		32,34 m²	
Putzabzug 3 %		0,97 m²	
Wohnfläche, netto, beheizt		31,36 m²	
Balkon zu ½	$(5,50 / 2 \times 1,20 + (5,50 + 5,20) / 2 \times 0,40 + 5,20 / 2 \times 1,10) / 2$	4,15 m²	
Wohnfläche, netto		35,51 m²	36 m²

Kellerabteil Nr. 12:

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

TG-Stellplatz Nr. 22:

Nutzfläche	$2,60 \times 5,40$	14,04 m²	14 m²
------------	--------------------	----------	-------

Eigentümergeinschaft (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 m²
--------------------	-------	----------

Grundfläche (GR): (überschlägig)

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

Wertrelevante Geschossfläche (WGF): (überschlägig)

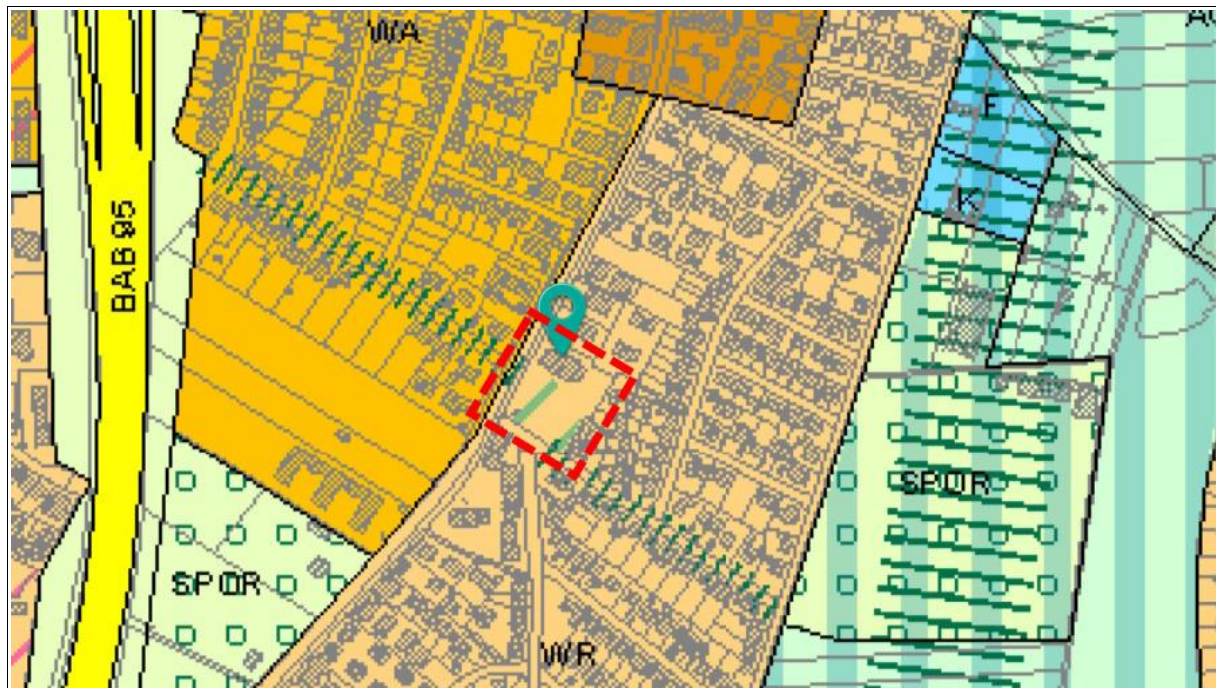
MFH Nr. 229	EG	w.o.	310,50 m²	
	1.OG	w. EG	310,50 m²	
	2.OG	w. 1.OG	310,50 m²	
	DG	$310,50 \times 0,6$	186,30 m²	
MFH Nr. 231	EG	w.o.	307,25 m²	
	1.OG	w. EG	307,25 m²	
	2.OG	w. 1.OG	307,25 m²	
	DG	$307,25 \times 0,6$	184,35 m²	
Summe			2.223,90 m²	2.224 m²

Grundflächenzahl (GRZ): 0,15

Wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ): 0,44

Anl. 2 Flächennutzungsplan (Grundstück markiert)

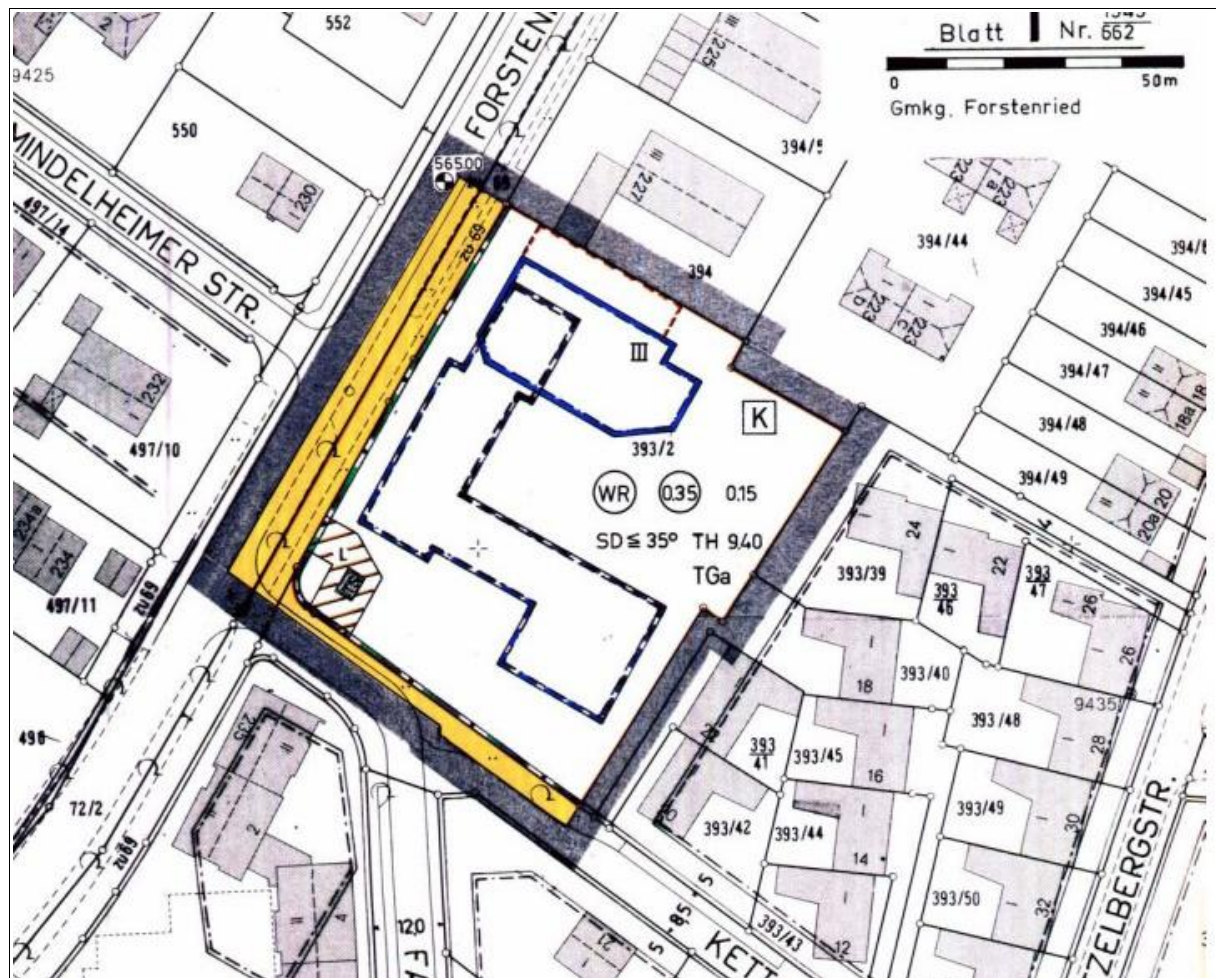
o.M.



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

Anl. 3 Bebauungsplan Nr. 1572 v. 27.09.1990

o.M.



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

VERKEHRSFLÄCHEN

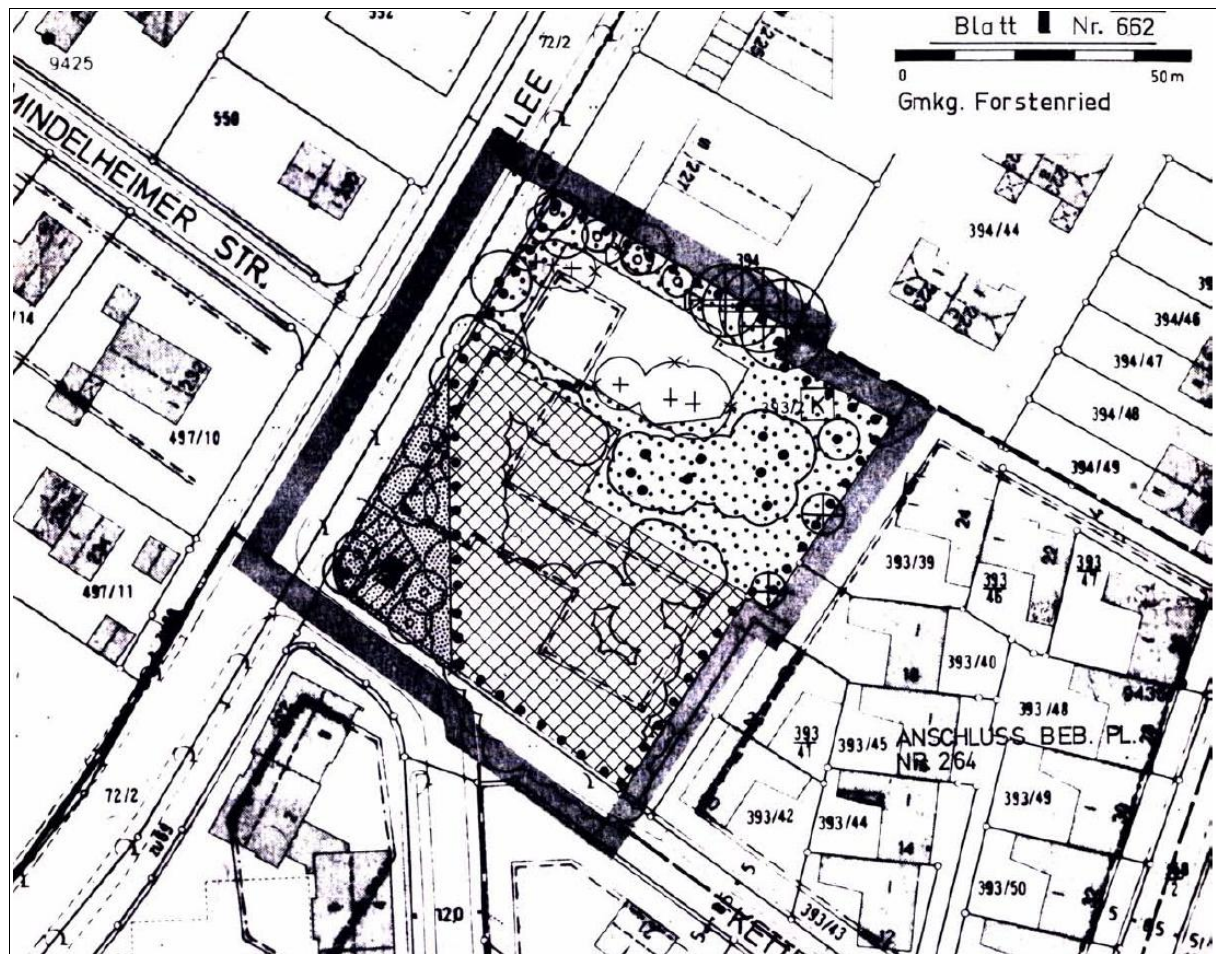
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- BESTEHEN- BLEIBENDE AUFZU- HEBENDE FESTZU- SETZENDE
- STRAßEN- BEGRENZUNGS- LINIE
- WR REINE WOHNGEBIETE
- TGa TIEFGARAGE (siehe Satzung)











BAUWEISE-, LINIEN-, GRENZEN-, GESTALTUNG

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

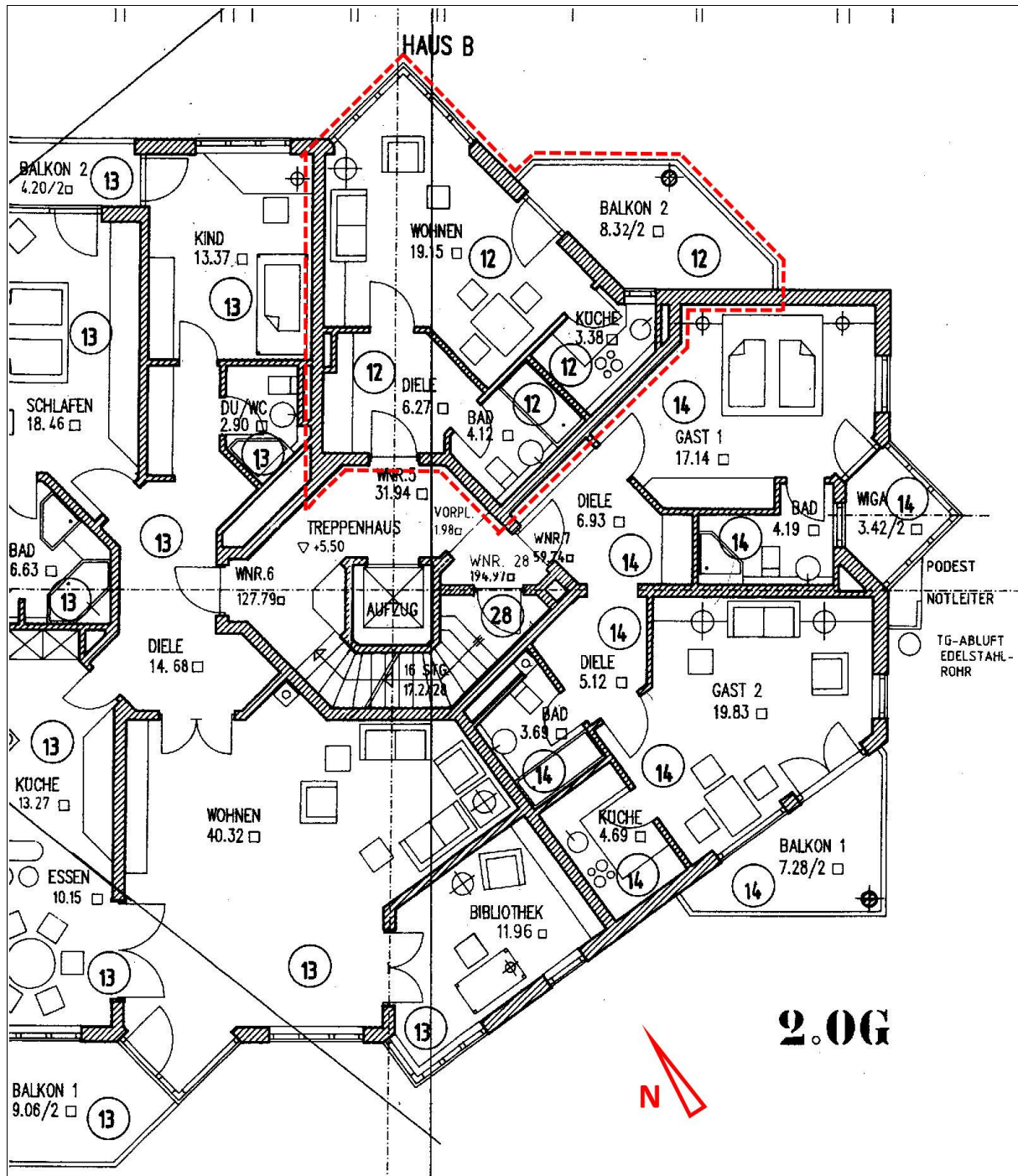
Anl. 4 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1572 v. 27.09.1990

o.M.



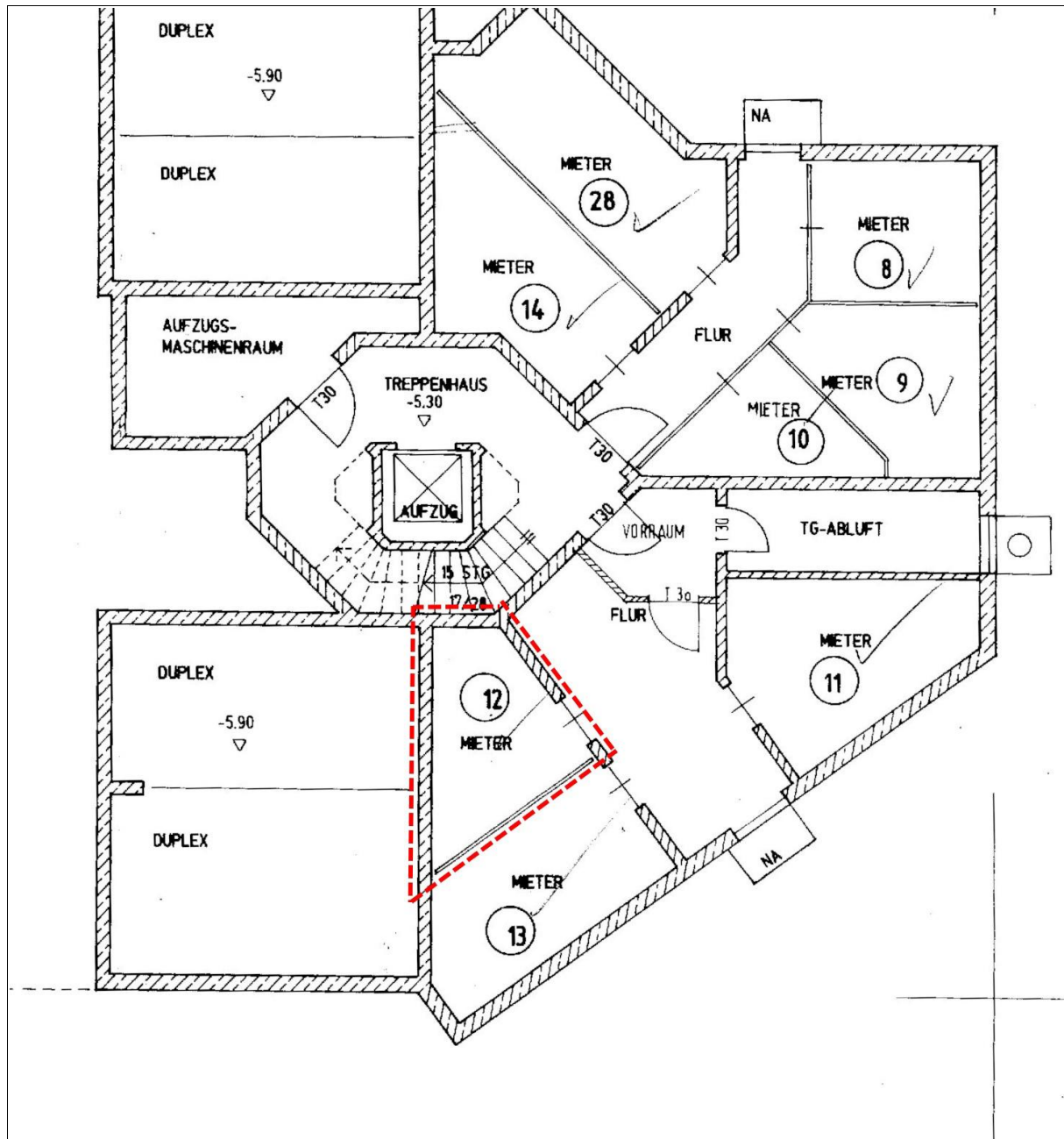
-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
-  BÄUME ZU ERHALTEN
-  BÄUME ZU PFLANZEN GEMÄSS ARTENLISTE 1
-  BÄUME ZU PFLANZEN GEMÄSS ARTENLISTE 2
-  BAUMBESTAND ZU VERPFLANZEN, ALTER STANDORT (SIEHE SATZUNG)
-  BAUMBESTAND ZU VERPFLANZEN, NEUER STANDORT (SIEHE SATZUNG)
-  GEHÖLZE ZU ERHALTEN (SIEHE SATZUNG)
-  FLÄCHE MIT ZU ERHALTENDER NATURNAHER VEGETATION (SIEHE SATZUNG)
-  FLÄCHE ZU BEGRÜNEN UNTER BEGÜNSTIGUNG DER HEIMISCHEN VEGETATION (SIEHE SATZUNG)
-  FLÄCHE ZU BEGRÜNEN MIT STRÄUCHERN GEMÄSS ARTENLISTE 3, HÖCHST-PFLANZABSTAND 1.50M x 1.50M

o.M.



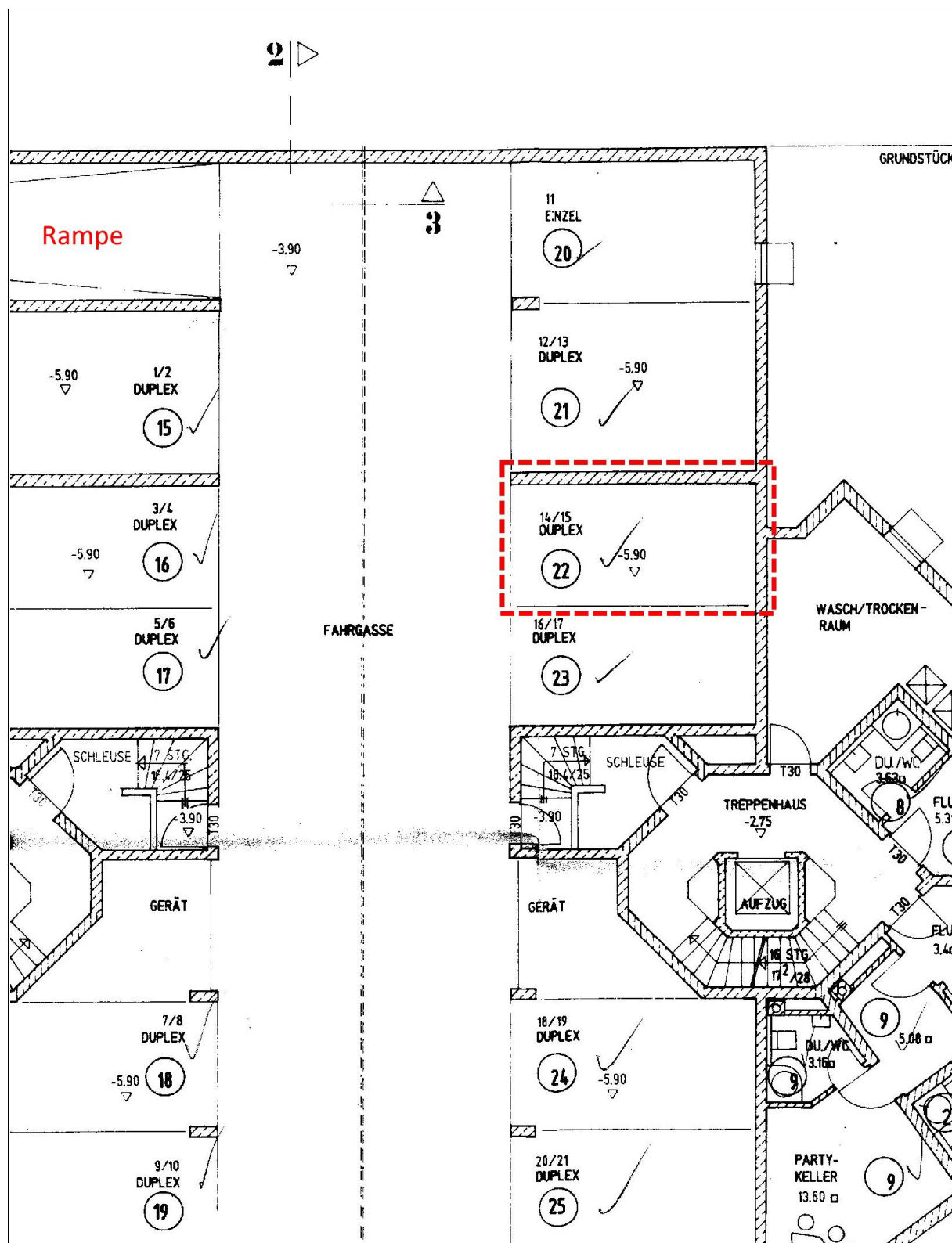
Anl. 6 Grundriss Kellerabteil Nr. 12 im 2.UG

o.M.



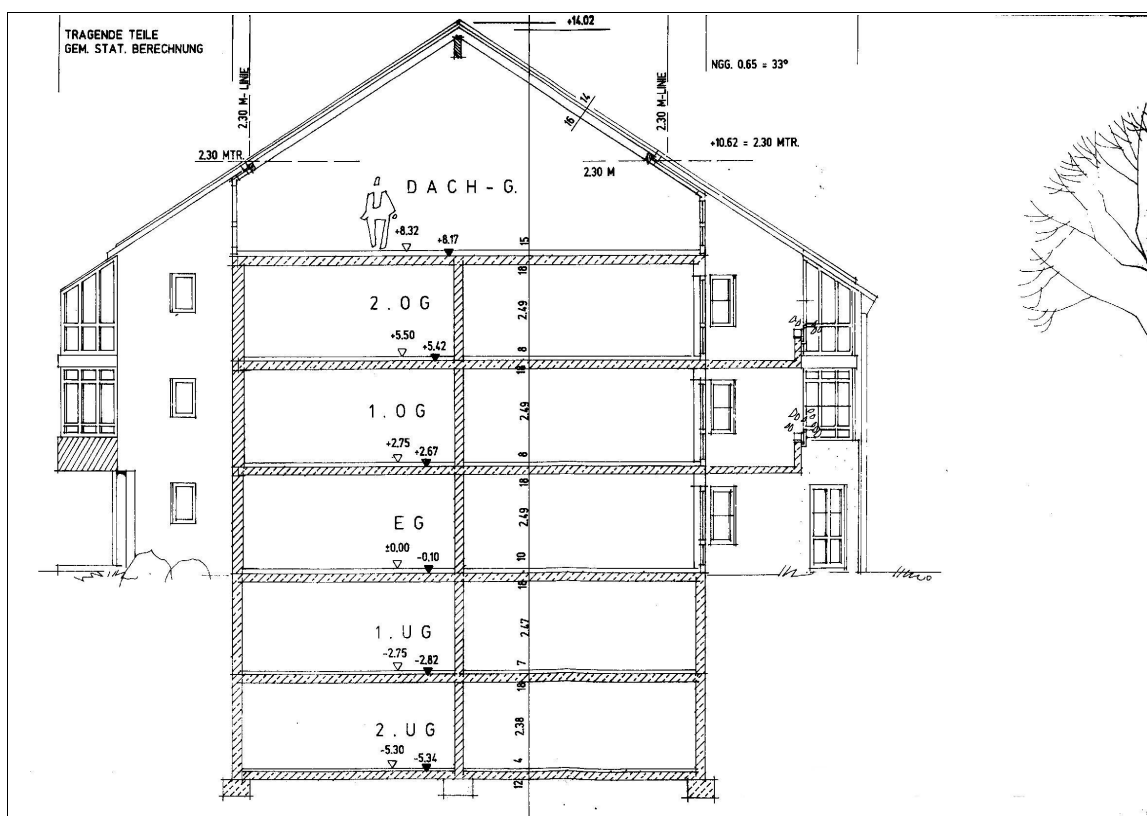
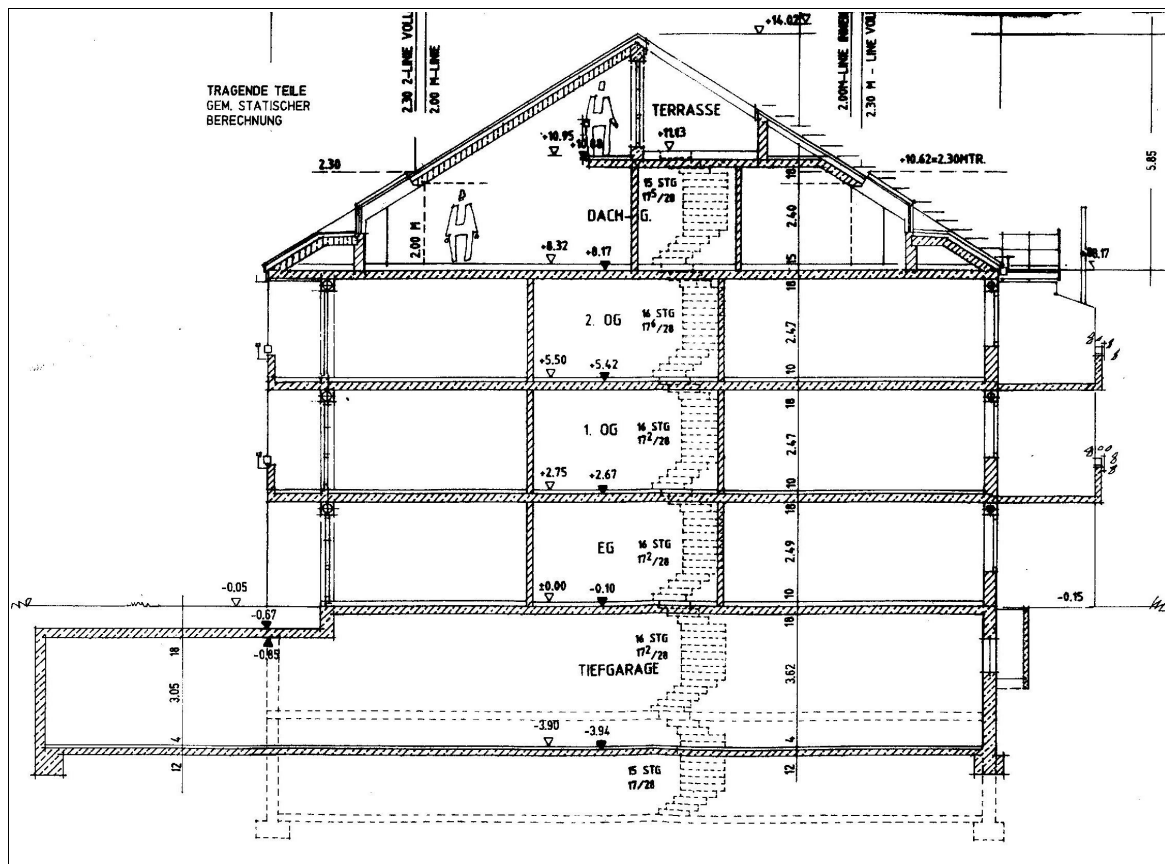
Anl. 7 Grundriss TG-Duplexstellplatz Nr. 22 im 1.UG

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

