



Von der IHK für München und
Oberbayern öff. bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Architekt Dipl.-Ing.

Uwe Koch

Bajuwarenstr. 32a
81825 München

Telefon: 089 – 439 16 43

gutachter-koch@t-online.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert
der 3 ½ -Zi.-Wohnung Nr. 25
mit Kellerabteil Nr. 24,
im Mehrfamilienwohnhaus
Innerkoflerstr. 40, 81377 München
(Sendling-Westpark)

Wertermittlungsstichtag: 06.11.2024

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für
diesen Zweck bestimmt, es ist urheberrechtlich geschützt
und darf nicht von Dritten oder für einen anderen als den
angegebenen Zweck verwendet werden.

Geschäftszeichen: 1510 K 257/24

Das Gutachten besteht aus 44 Seiten
Erstellt am 23.11.2024

Inhalt:

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungsverzeichnis	4
Ortspläne	5
Lageplan u. Luftbild	6

Textteil:

1. Allgemeines.....	7
1.1 Auftraggeber	7
1.2 Auftrag	7
1.3 Wertermittlungstichtag.....	7
1.4 Objekt	7
1.5 Eigentümer	8
1.6 Unterlagen	8
1.7 Ermittlungen	8
1.8 Hausverwaltung.....	8
1.9 Bezirkskaminkehrer.....	8
1.10 Ortstermin	8
2. Technische Daten.....	9
2.1 Grundstück	9
2.2 Eigentümergemeinschaft	9
2.3 Wohnung Nr. 25, Kellerabteil Nr. 24.....	9
3. Grundbuch	10
3.1 Bestandsverzeichnis.....	10
3.2 Erste Abteilung.....	10
3.3 Zweite Abteilung.....	10
3.4 Dritte Abteilung	11
4. Lagebeschreibung.....	12
4.1 München.....	12
4.2 Sendling-Westpark.....	12
4.3 Grundstückslage	13
4.4 Verkehrslage	13
4.5 Wohnlage	13
4.6 Nachbarbebauung	13
4.7 Immissionen.....	14
5. Grundstücksbeschreibung	15
5.1 Erschließung.....	15
5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit.....	15
5.3 Bebauung.....	15
5.4 Außenanlagen	15
5.5 Denkmalschutz	16
5.6 Bebaubarkeit	16
6. Gebäudebeschreibung.....	18
6.1 Allgemein	18
6.2 Aufteilung	18

6.3 Konstruktion	18
6.4 Ausbau des Gemeinschaftseigentums.....	18
6.5 Wertrelevante Sanierungen.....	19
6.6 Mängel und Schäden	19
7. Beschreibung der Einheit.....	21
7.1 Art	21
7.2 Lage	21
7.3 Orientierung	21
7.4 Grundriss	21
7.5 Ausstattung	21
7.6 Mängel und Schäden.....	22
8. Angaben zur Bewirtschaftung.....	24
8.1 Nutzer.....	24
8.2 Bewirtschaftungskosten	24
8.3 Rücklagen	24
8.4 Grundsteuer	24
8.5 Brandversicherung.....	24
8.6 Energieausweis.....	24
9. Wertberechnung.....	26
9.1 Marktlage.....	26
9.2 Bewertungsverfahren	26
9.3 Vergleichswert.....	27
9.4 Verkehrswert.....	32
10. Zusammenfassung.....	33

Anlagen:

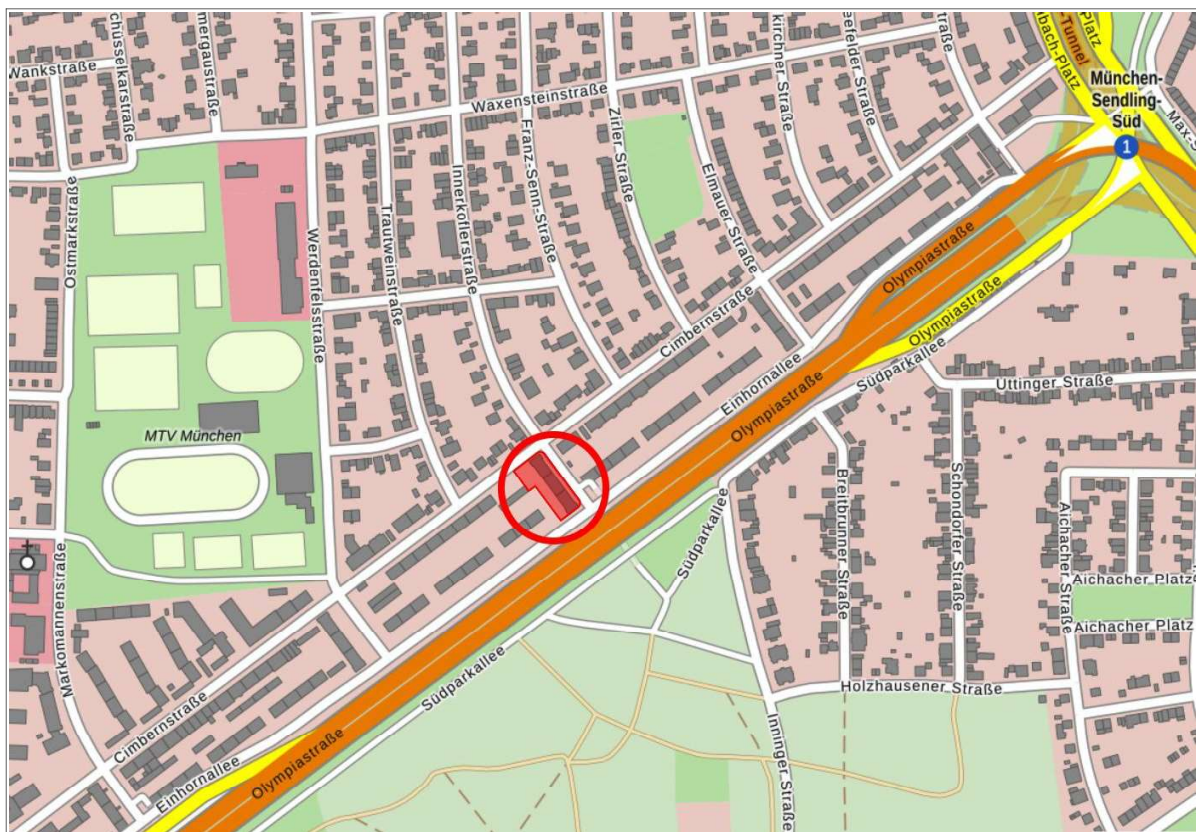
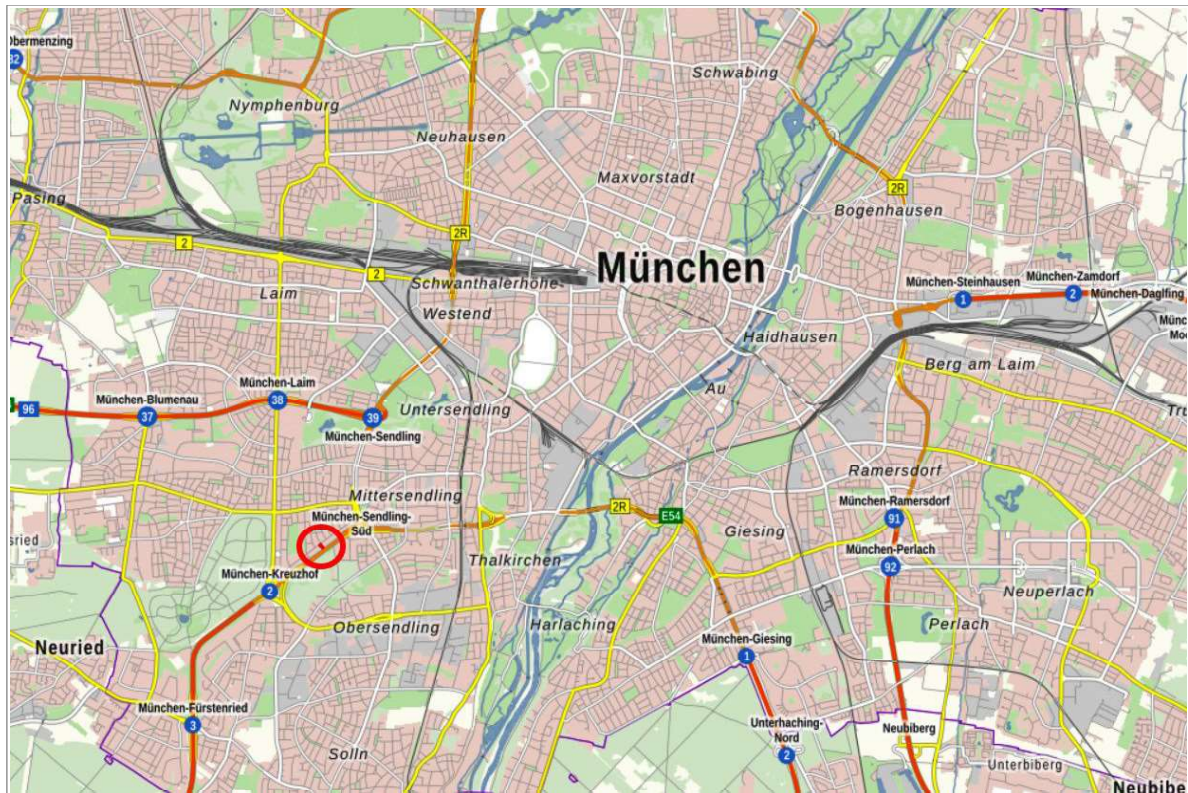
1: Berechnungen	34
2: Flächennutzungsplan	35
3: Benachbarter Bebauungsplan	36
4: Lärmkarte	37
5: Grundriss Wohnung Nr. 25	38
6: Grundriss Kellerabteil Nr. 24	39
7: Schnitt des Hauses	40
8: Fotos	41

Abkürzungsverzeichnis:

App.	Appartement	MW	Mauerwerk
AG	Amtsgericht	MEA	Miteigentumsanteil
		MFH	Mehrfamilienhaus
BayBO	Bayerische Bauordnung	MF-B	Richtlinie Mietflächen Büro
BauGB	Baugesetzbuch	MF-H	Richtlinie Mietflächen Handel
BauNVO	Baunutzungsverordnung		
BewG	Bewertungsgesetz	n. Ang.	nach Angabe
BImSchV	Bundes-ImmissionschutzV.	NF	Nutzfläche
B-Plan	Bebauungsplan		
BRI	Bruttorauminhalt	OG	Obergeschoss
BRW	Bodenrichtwert	OT	Ortstermin
II.BV	Zweite Berechnungsverord.		
DH(H)	Doppelhaus(hälfte)	RND	Restnutzungsdauer
DG	Dachgeschoss	RH	Reihenhaus
DN	Dachneigung	RMH	Reihenmittelhaus
DS	Dachspitz, Spitzboden	REH	Reihenendhaus
DT	Dachterrasse		
		SoNu	Sondernutzung
EFH	Einfamilienhaus		
EG	Erdgeschoss	TE	Teilungserklärung
ENEV	Energieeinsparverordnung	TG	Tiefgarage
		TA Lärm	Techn. Anleitung z. Schutz gg. Lärm
FNP	Flächennutzungsplan	VWS	Vollwärmeschutz
GAA	Gutachterausschuss	WE	Wohneinheit
GF	Geschossfläche	WEG	Wohnungseigentümergeinschaft
GFZ	Geschossflächenzahl	WF	Wohnfläche
GRZ	Grundflächenzahl	Whg.	Wohnung
GIKA	Gipskarton	WertR	Wertermittlungsrichtlinie
GND	Gesamtnutzungsdauer	WertV	Wertermittlungsverordnung
		WoFIV	Wohnflächenverordnung
HV	Hausverwaltung		
		ZFH	Zweifamilienhaus
k.A.	keine Angabe	ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz
KG	Kellergeschoss		
		*****	Eigennamen aus Datenschutzgründen
LZS	Liegenschaftszinssatz		in separater Namenliste nur f. d. AG

Ortspläne

o.M.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Lageplan u. Luftbild (Lage Wohnung markiert)

o.M.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München,
Abteilung für Zwangsvollstreckung i. d. unbewegliche
Vermögen,
Geschäfts-Zeichen: 1510 K 257/24

1.2 Auftrag

Ermittlung des miet- und lastenfreien Verkehrswertes
i.S.d. § 194 BauGB für die Teilungsversteigerung

gem. Gerichtsbeschluss vom	09.08.2024
Schätzungsanordnung vom	12.08.2024
Zustellung der Unterlagen am	14.08.2024

§ 194, BauGB: Def. Verkehrswert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

1.3 Wertermittlungstichtag

Ortstermin am: 06.11.2024

1.4 Objekt

3,5-Zi.-Wohnung mit Balkon nach Südwesten,
2.OG/li., im Haus Innerkoflerstr. 40, 81377 München
(Sendling-Westpark),
Wohnfläche ca. 90 m²,¹
Abstellabteil im KG, Nutzfläche ca. 5 m²,
als 29,68/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
der Gemarkung Untersending, Flst. 9143/5,
Innerkoflerstraße 36, 38, 40, Gebäude- und
Freifläche, Größe lt. Grundbuch 1.797 m²,
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 25
u. Sondernutzungsrecht an Kellerabteil Nr. 24,
5-gesch. Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem
Dachgeschoss, voll unterkellert, Baujahr der Anlage
ca. 1941/42, Sanierung, Umbau, Aufteilung ca. 2003

¹ Inkl. ½ WF-Ansatz des direkt an die Wohnung angeschlossenen Speichers (ca. 12 m², s. Anl.1)

1.5 Eigentümer

1.6 Unterlagen

Ortsplan
Auszug aus dem Kataster
Grundbuchauszug v. 12.08.2024

Aktueller Flächennutzungsplan
Benachbarter Bebauungsplan Nr. 343 v. 1972

Teilungserklärung vom 04.11.2003

Nachträge v. 11.12.2003, 23.01.2004, 19.10.2010,
28.09.2011 u. 02.11.2011

Aufteilungspläne v. 18.09.2003, geändert am
18.09.2011

Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 23.09.2003,
geändert am 16.09.2011

Hausgeldabrechnung 2023
Wirtschaftsplan 2024
Energieausweis v. 06.04.2016
Beschlussammlung der Hausverwaltung

Fachliteratur

1.7 Ermittlungen

Vermessungsamt München
Gutachterausschuss München
Amtsgericht München, Grundbuchamt

1.8 Hausverwaltung

1.9 Bezirkskaminkehrer

1.10 Ortstermin

Ortstermin am 06.11.2024, ca. 10 – 10.45 Uhr

Teilnehmer:
Frau *****
Herr Uwe Koch

Miteigentümerin
Gutachter

2. Technische Daten

2.1 Grundstück

Gemarkung	Untersending
Flurstück-Nr.	9143/5
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	1.797 m ²
Flächennutzungsplan	WR (reines Wohngebiet)
Bebauungsplan	nein

Grundfläche (GR)	ca. 773 m ²
wertrelevante Geschossfläche (WGF)	ca. 4.748 m ²

Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,43
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	ca. 2,64

Hinweis:

s. § 3 BauNVO:

„Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.“

2.2 Eigentümergeinschaft

Gebäude	3 MFH
Art	Massivbauten
Denkmalschutz	Baudenkmal
Baujahr	ca. 1941/42
Umwandlung	ca. 2003
Sanierung, Umbau, Aufteilung	ca. 2003, 2011
Anzahl Geschosse	KG, EG, 1.-4.OG, DG
Wohnungen	42 St.

2.3 Wohnung Nr. 25, Kellerabteil Nr. 24

Miteigentumsanteil	29,68/1.000
Lage der Wohnung	Innerkoflerstr. 40, 2.OG/li.
Zahl der Aufenthaltsräume	3,5 St.

Wohnfläche	ca. 90 m ²
Nutzfläche Kellerabteil	ca. 5 m ²

3. Grundbuch

Amtsgericht München
Grundbuch v. Untersending
Blatt 45375
Auszug v. 12.08.2024

3.1 Bestandsverzeichnis

Wirtschaftsart und Lage:

29,68/1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück
Flst. 9143/5, Innerkoflerstraße 36, 38, 40
Gebäude- und Freifläche zu 1.797 m²,
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 25,
eingetragen am 20.01.2004

Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. 24 ist nun
hier zugeordnet; eingetragen am 03.03.2004

3.2 Erste Abteilung

Eigentümer:

3.3 Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen:

Lastend am gesamten Grundstück:

- Reallast (Straßenunterhaltungs- und Beluchtungsverpflichtung; für LH München; eingetragen am 09.02.1942
- Duldungsverpflichtung bezüglich gemeinsamer End- und Versorgungsleitungen, Kabelsysteme, Gemeinschaftsantennen und anderen allen Grundstücken dienenden Einrichtungen sowie Geh- und Fahrrecht für jeweilige Eigentümer von Flst. 9141, 9127/5, 9141/2, 9143; eingetragen am 20.01.2004
- Grunddienstbarkeit (Abstandsflächenrecht) für jeweilige Eigentümer von BVNr. 1 in Blatt 45408 – 45463, 47517 – 47522 Flurstück 9141/2; eingetragen am 15.07.2016
- Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Abstandsflächenrecht) für LH München; eingetragen am 15.07.2016
- Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Be- und Unterbaurecht mit Betretungs- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 in Blatt

45408 – 45463, 47517 – 47522 Flurstück 9141/2;
eingetragen am 15.07.2016

- Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Be- und Unterbaurecht mit Betretungs- und Fahrrecht) für LH München; eingetragen am 15.07.2016

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 257/2024); eingetragen am 15.07.2024

3.4 Dritte Abteilung

Hypotheken, Grund- u. Rentenschulden:

Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objekts.

4. Lagebeschreibung

4.1 München

Landeshauptstadt des Freistaats Bayern, größte Stadt des Bundeslands mit rd. 1,5 Millionen Einwohnern, nach Berlin und Hamburg drittgrößte Stadt Deutschlands,

Sitz der Bayerischen Staatsregierung, der Regierung von Oberbayern, zahlreicher Behörden, mehrerer wissenschaftlicher Hochschulen sowie einer großen Anzahl bedeutender Museen und Theater

Zahlreiche Konzerne haben in München ihre Zentren und machen die Stadt zu einer der wirtschaftlich erfolgreichsten Städte Deutschlands.

Aufgrund der guten Infrastruktur und hohen Lebensqualität gehört München durch eine starke Zuwanderung aus dem In- und Ausland zu den am schnellsten wachsenden und am dichtesten besiedelten Städten des Landes.

Die Stadt gliedert sich in 25 Stadtbezirke.

4.2 Sendling-Westpark

Stadtbezirk 7 im Südwesten von München mit den Bezirksteilen „Mittersendling“, „Land in der Sonne“ und „Am Waldfriedhof“, insgesamt ca. 62.000 Einwohner,

im Stadtbezirk überwiegend einfache Nachkriegsbauten, im Bereich der Hauptverkehrsstraßen überwiegend Geschosswohnungsbau, Denkmalensemble (Kriegersiedlung aus den 20er-Jahren, Großsiedlung Oberland aus den 30er-Jahren), große Sozialsiedlungen am Westpark aus den 80er-Jahren,

hohe Verkehrsbelastungen durch mehrere Hauptverkehrsstraßen, insbesondere durch ein Teilstück des Mittleren Rings und die Enden der Autobahnen A 95 (München-Garmisch) und A 96 (München-Lindau),

U-Bahnlinie 6 mit drei Stationen im Stadtbezirk, Bahnlinie München-Holzkirchen,

hoher Anteil an Grünflächen (Westpark, Sendlinger Park, Kleingartenanlagen, Quartierparks), mehrere großflächige Sportanlagen,

zwei Grundschulen, eine Hauptschule, zwei Gymnasien,

großes städtisches Altenheim,

mehrere Gewerbegebiete an der Hansastraße, Albrecht-Roßhaupter-Straße und Westendstraße,

Zentralen des ADAC und des TÜV Süd, KFZ-Zulassungsstelle, Zentralverwaltung der Fraunhofer Gesellschaft, zahlreiche Baufirmen und metallverarbeitende Betriebe

4.3 Grundstückslage

Im Bezirksteil „*Am Waldfriedhof*“ in der denkmalgeschützten „*Großsiedlung Oberland*“ aus den 30-/40er Jahren, Lage an der Autobahn A 95, großes zusammenhängendes Wohngebiet mit 3- bis 5-gesch. Mehrfamilienhäusern, das Eckgrundstück ist dreiseitig von Anliegerstraßen umgeben, Fußgänger-Unterführung unter der Autobahn hindurch in den gegenüberliegenden Südpark

4.4 Verkehrslage

Individualverkehr:

Bis zum Mittleren Ring (Luise-Kisselbach-Platz) ca. 670 m,
bis zur Hauptverkehrsstraße Fürstenrieder Straße ca. 1,2 km,
bis zur Autobahnauffahrt auf die A 95 (München-Garmisch) ca. 750 m,
bis zur Stadtmitte von München ca. 5,8 km Luftlinie

Öffentliche Verkehrsmittel:

Buslinien 51 u. 151, Haltestelle ca. 750 m entfernt, mit Anschluss an die U-Bahnstation Holzapfelkreuth (U 6) und die Innenstadt von München
Buslinie 132, Haltestelle ca. 750 m entfernt, mit Anschluss an die S- u. U-Bahnstation Harras (S 7, S 20, U 6) und die Innenstadt von München

4.5 Wohnlage

Lt. aktueller Lagekarte des GAA München „*durchschnittliche Wohnlage*“ (gelb), durch Verkehrslärm erheblich beeinträchtigt (s. 4.7)

4.6 Nachbarbebauung

Ringsherum gleichartige 3- bis 5-gesch. Mehrfamilienhäuser der denkmalgeschützten Siedlung

4.7 Immissionen

Grundstück und Wohnung werden durch erheblichen Verkehrslärm der nur ca. 25 m südöstlich liegenden, stark befahrenen 6-spurigen Autobahn A 95 (München-Garmisch) ohne Schallschutzwand beeinträchtigt (s. Anl. 4). Die an der Giebelseite des Hauses liegende Wohnung orientiert sich hauptsächlich nach Südosten zur Autobahn. Der dort auftretende Lärmpegel liegt oberhalb der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV für Wohngebiete.

Zwischen der Autobahn und der Wohnbebauung befindet sich zwar ein Grünstreifen mit Büschen und Bäumen, der bis zu einer gewissen Höhe eine optische Abschirmung gegen die Autobahn bietet, jedoch keine schallschützende Wirkung entfaltet.

Auf diesem Teilbereich der Autobahn existiert eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 60 km/h.

Hinweis:

In der Zeit des Ortstermins war die Verkehrslärmbelastung durch die Autobahn sehr hoch und deutlich wahrnehmbar.

5. Grundstücksbeschreibung

5.1 Erschließung

Innerkoflerstraße ca. 8 m breit, 2- spurig, asphaltiert und beleuchtet, beidseitig befestigte Gehwege, 30 km/h-Zone

Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, für die Bewertung wird vom erschließungsbeitragsfreien Zustand des Grundstücks ausgegangen.

5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

L-förmiges Eckgrundstück,
Straßenfront an der Innerkoflerstraße ca. 64 m,
Straßenfront an der Einhornallee ca. 26 m,
Straßenfront an der Cimbernstraße ca. 34 m,
Grundstück annähernd eben auf Straßenniveau

Keine Angaben zum Untergrund, bei der Ortsbesichtigung wurden keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen wahrgenommen, es wird vom altlastenfreien Zustand des Grundstücks ausgegangen.

5.3 Bebauung

Drei aneinandergebaute 5-gesch. Mehrfamilienwohnhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen, Häuser voll unterkellert,
die Anlage entstand ca. 1941/42 und wurde ca. 2003 saniert und in Eigentumswohnungen umgewandelt, ca. 2011 wurden die Dachgeschosse ausgebaut, in den drei Häusern befinden sich lt. Teilungserklärung insgesamt 42 Wohnungen,
die Anlage steht unter Denkmalschutz

5.4 Außenanlagen

Zugang zu den Hauseingängen mit Betonplatten befestigt, offener Vorgarten auf drei Hausseiten, begrünt mit Rasen, Büschen und Bäumen, asphaltierte Feuerwehrezufahrt auf der Rückseite der Häuser, offene Fahrradabstellbereiche und Außentreppen in die KG, großer begrünter Innenhof nach Südwesten, Unterhaltszustand d. Außenanlagen, soweit erkennbar, durchschnittlich gepflegt.

5.5 Denkmalschutz

Die Häuser Innerkoflerstr. 36, 38 und 40 sind Bestandteile der „Großwohnanlage Oberlandsiedlung“, die unter der Aktennummer D-1-62-000-1444 im Denkmaltatlas Bayern verzeichnet ist.

Die Beschreibung hier lautet:

„Großwohnanlage Oberlandsiedlung, etwa 1800 m erstreckte, begrünte Höfe umfassende Anlage, geschlossen und gegliedert durch quergestellte, fünfgeschossige Wohnblöcke, am Anfang und am Ende verdoppelt und durch eingeschossige Garagenbauten verbunden, dazwischen in Längsrichtung niedrigere dreigeschossige Satteldachbauten, entlang der Einhornallee stark zurückgesetzt, und niedrige, eingeschossige und rechtwinklig zurückspringende Ladeneinbauten, sparsam durch Erker und Balkone gegliedert; zugehörig Garagenbauten; als monumental gestalteter Stadtzugang entlang der Olympiastraße und mit Pendant geplant; von Franz Ruf, Sep Ruf und Hans Holzbauer, 1938, ausgeführt 1941/1942, nach Schäden im Zweiten Weltkrieg ergänzend wiederhergestellt.

Verfahrensstand: Bebehmen hergestellt

Denkmalart: Baudenkmal“

5.6 Bebaubarkeit

Das Grundstück liegt lt. Flächennutzungsplan in einem „Reinen Wohngebiet / WR“ (s. Anl. 2). Es ist kein Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich gem. § 34 BauGB nach der umgebenden Bebauung. Diese besteht aus gleichartigen mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern.

Es existiert ein Bebauungsplan in der unmittelbaren Nachbarschaft des Grundstücks, der aber nur die anliegenden Verkehrs- und Grünflächen betrifft (s. Anl. 3).

In der Teilungserklärung von 2003 wurde die Absicht mitgeteilt, zusammen mit benachbarten Wohnungseigentümergeinschaften eine Tiefgarage für 140 PKW zu bauen. Diese sollte dann auf dem angrenzenden Nachbargrundstück entstehen, wurde aber bisher nicht realisiert.

Da die Gebäude unter Denkmalschutz stehen (s.5.5)

und die Dachgeschosse vollständig ausgebaut wurden, erscheint die Bebaubarkeit des Grundstücks mit der erzielten Geschossflächenzahl weitgehend ausgeschöpft.

Denkbar wäre allenfalls ein Anbau von Aufzügen, der aber n. Ang. bisher an der Uneinigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft gescheitert ist.

Hinweis:

Die hier vorgenommene Einschätzung zur Bebaubarkeit des Grundstücks ist unverbindlich. Eine Rechtssicherheit hierzu ist nur über eine Bauvoranfrage oder eine Baueingabe bei der zuständigen Baubehörde zu erreichen.

6. Gebäudebeschreibung

Wohnhaus Innerkoflerstr. 40

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

6.1 Allgemein

Mehrfamilien-Wohnhaus mit 14 Parteien,
KG, EG, 4 OG, DG,
Baujahr der Anlage ca. 1941/42, Denkmalschutz,
Aufteilung und Sanierung ca. 2003,
DG-Ausbau ca. 2011

6.2 Aufteilung

Im EG Hauseingang auf der Straßenseite des Hauses, im EG zwei- und danach einläufiges Treppenhaus, kein Aufzug,
von EG bis 4.OG jeweils zwei 3 ½ -Zi.-Wohnungen,
im DG zwei 3-Zi.Wohnungen,
im KG Kellerabteile der Hausbewohner, Technik- (Hausanschluss) und Gemeinschaftsbereiche (Fahrradabstellbereich), Kelleraußentreppe

6.3 Konstruktion

Angaben aus Planunterlagen:

Bodenplatte aus Beton,
Kelleraußenwände ca. 56 cm stark,
Kellerinnenwände ca. 25-51 cm stark,
Decken und Balkone aus Stahlbeton,
Treppen aus Holz,
Außenwände Mauerwerk ca. 38 cm stark,
Treppenhaus- und Wohnungstrennwände Mauerwerk ca. 25 cm stark,
Innenwände Mauerwerk, ca. 12-38 cm stark,
Satteldach, Holzkonstruktion, Dachziegel, Dachneigung ca. 35°

6.4 Ausbau des Gemeinschaftseigentums

6.4.1 Hauseingang

Zugangsweg zum Hauseingang mit einer Zwischen-