



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-Zi.-Wohnung Nr. 1 mit Kellerabteil  
im Mehrfamilienwohnhaus Stadionstr. 6,  
85716 Unterschleißheim - Lohhof (Ldkrs. München)  
und der Kfz-Stellplätze Nrn. 82 u. 154  
in der Tiefgarage der Anlage

Auftraggeber: Amtsgericht München  
Zwangsversteigerungsverfahren  
Wertermittlungstichtag: 17.07.2025  
Geschäftszeichen: 1514 K 54/25

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.

## 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 Objekte .....	7
1.5 Eigentümer .....	8
1.6 Unterlagen .....	8
1.7 Ermittlungen .....	8
1.8 Hausverwaltung.....	8
1.9 Bezirkskaminkehrer.....	8
1.10 Ortstermin .....	9
2. Technische Daten.....	10
2.1 Grundstück .....	10
2.2 Eigentümergemeinschaft .....	10
2.3 Wohnung Nr. 1.....	10
2.4 TG-Stellplatz Nr. 82.....	10
2.5 TG-Stellplatz Nr. 154.....	10
3. Grundbücher .....	11
3.1 Wohnung Nr. 1.....	11
3.2 TG-Stellplatz Nr. 82.....	12
3.3 TG-Stellplatz Nr. 154.....	12
3.4 Anmerkung zu den Eintragungen in der 2. Abteilung.....	13
4. Lagebeschreibung.....	14
4.1 Landkreis München.....	14
4.2 Gemeinde Unterschleißheim.....	14
4.3 Grundstückslage.....	15
4.4 Verkehrslage .....	15
4.5 Wohnlage .....	15
4.6 Nachbarbebauung .....	15
5. Grundstücksbeschreibung .....	16
5.1 Erschließung.....	16
5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit.....	16
5.3 Bebauung.....	16
5.4 Außenanlagen .....	16
5.5 Bebaubarkeit .....	17
6. Gebäudebeschreibung.....	18
6.1 Mehrfamilienhaus Stadionstr. 6.....	18
6.2 Tiefgarage.....	19

7. Beschreibung der Einheiten.....	21
7.1 Wohnung Nr. 1.....	21
7.2 TG-Stellplatz Nr. 82.....	22
7.3 TG-Stellplatz Nr. 154.....	23
8. Angaben zur Bewirtschaftung.....	24
8.1 Nutzer .....	24
8.2 Grundsteuer .....	24
8.3 Brandversicherung.....	24
8.4 Wohngeld.....	24
8.5 Rücklagen.....	24
8.6 Energieausweis.....	24
9. Wertberechnung.....	25
9.1 Marktlage.....	25
9.2 Bewertungsverfahren .....	25
9.3 Vergleichswert Wohnung.....	26
9.4 Vergleichswerte TG-Stellplätze.....	29
9.5 Verkehrswerte.....	31
10. Zusammenfassung.....	32

## Anlagen:

1: Berechnungen	33
2: Flächennutzungsplan	34
3: Bebauungsplan	35
4: Grundriss Wohnung	36
5: Grundriss Kellerabteil	37
6: Grundriss Tiefgarage	38
7-12: Fotos	39-44

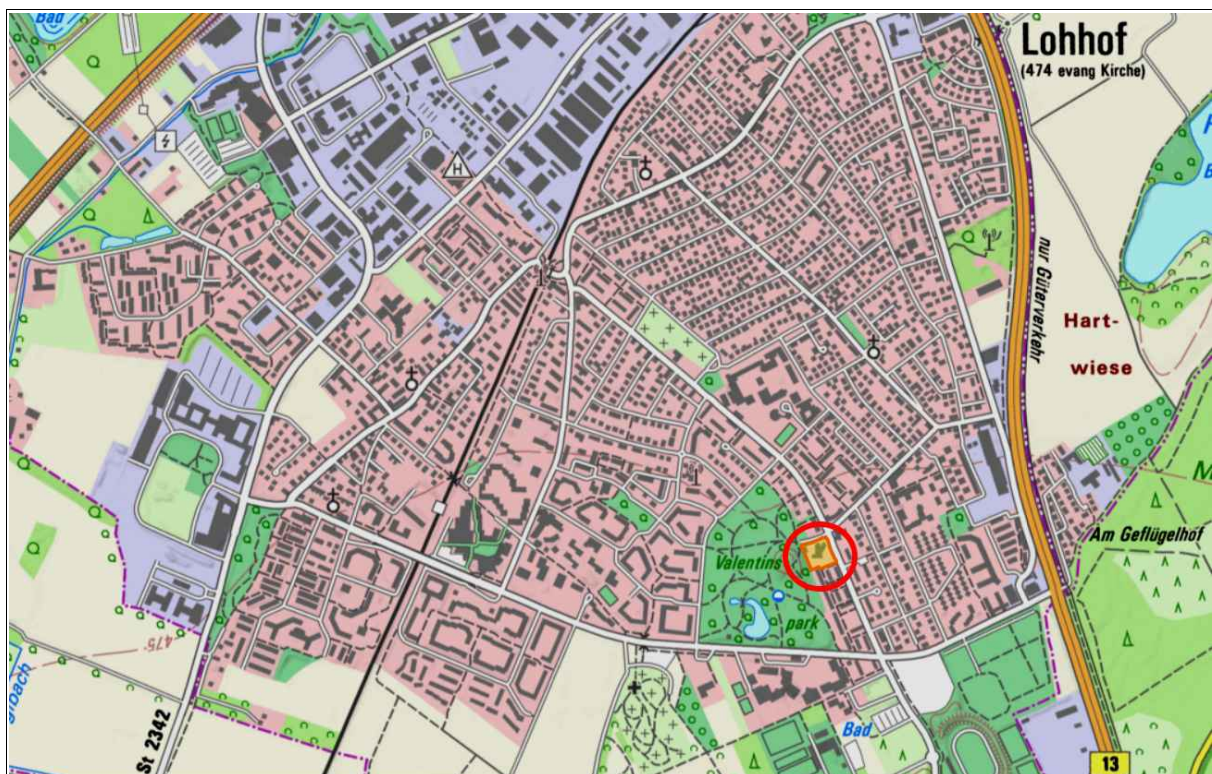
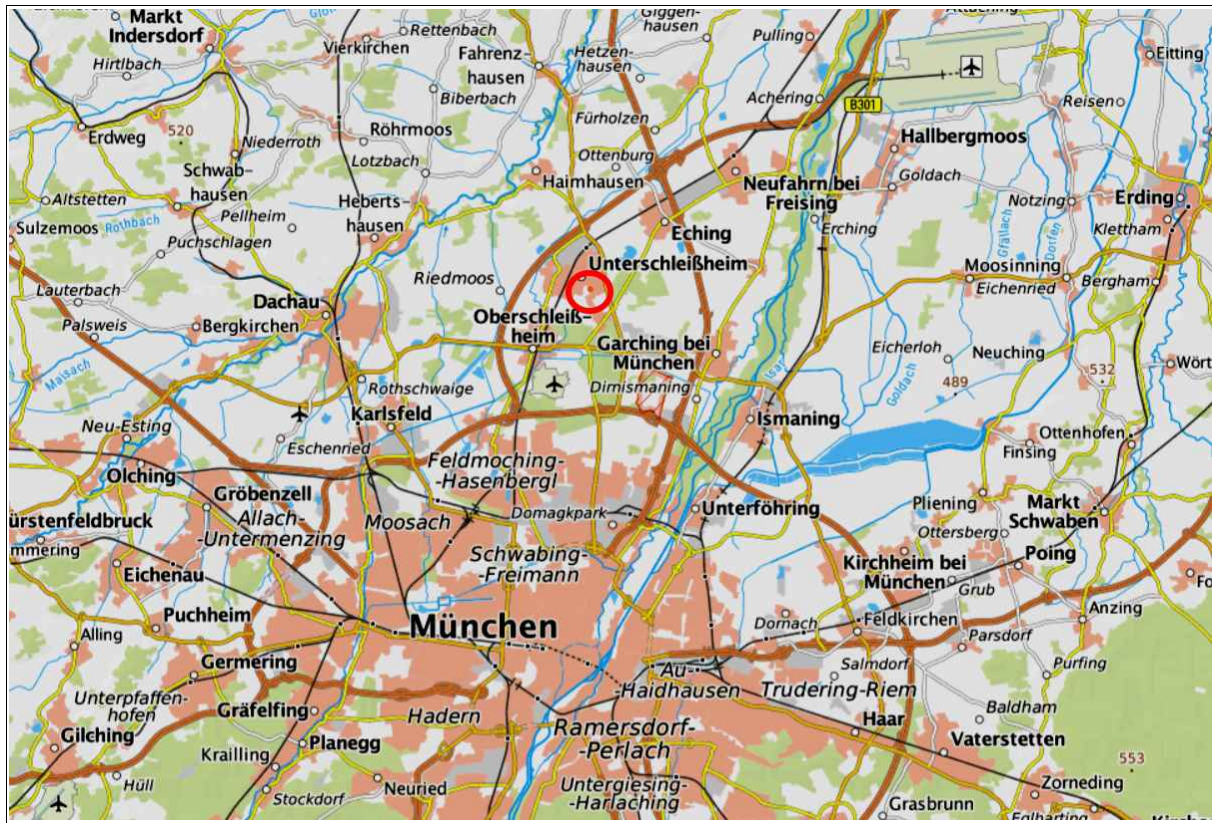
### Abkürzungsverzeichnis:

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
B-Plan	Bebauungsplan	NF	Nutzfläche
BRI	Bruttorauminhalt		
BRW	Bodenrichtwert	OG	Obergeschoss
II.BV	Zweite Berechnungsverord.	OT	Ortstermin
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
FNP	Flächennutzungsplan	VWS	Vollwärmeschutz
GAA	Gutachterausschuss	WE	Wohneinheit
GF	Geschossfläche	WEG	Wohnungseigentümergeinschaft.
GFZ	Geschossflächenzahl	WF	Wohnfläche
GRZ	Grundflächenzahl	Whg.	Wohnung
GKA	Gipskarton	WertR	Wertermittlungsrichtlinie
GND	Gesamtnutzungsdauer	WertV	Wertermittlungsverordnung
		WoFIV	Wohnflächenverordnung
HV	Hausverwaltung		
		ZFH	Zweifamilienhaus
k.A.	keine Angabe	ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz
KG	Kellergeschoss		
		*****	Eigennamen aus Datenschutzgründen in separater Namenliste nur f. d. AG
LZS	Liegenschaftszinssatz		



## Ortspläne

o.M.

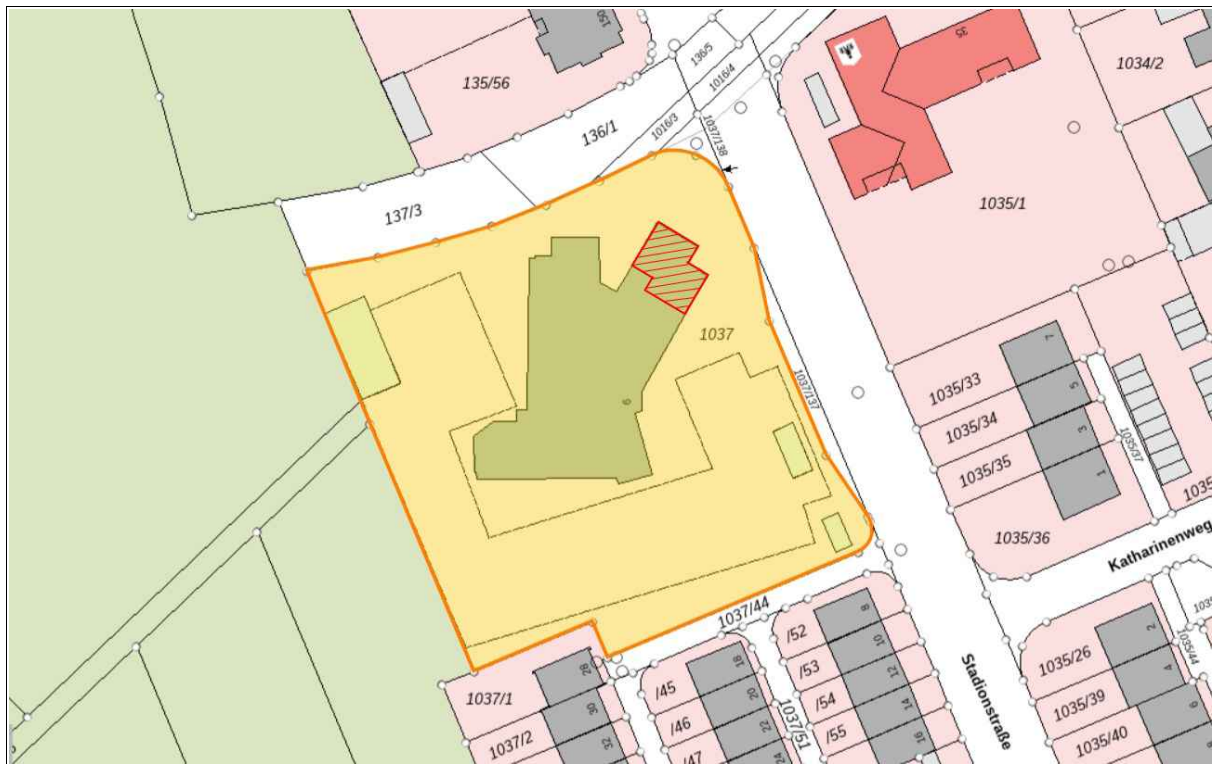


© Bayerische Vermessungsverwaltung



**Lageplan u. Luftbild (genordet, Lage Wohnung markiert)**

o.M.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

# 1. Allgemeines

## 1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München,  
Abteilung für Zwangsvollstreckung i. d. unbewegliche  
Vermögen,  
**Geschäftszeichen: 1514 K 54/25**

## 1.2 Auftrag

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

gem. Gerichtsbeschluss vom	13.05.2025
Schätzungsanordnung vom	14.05.2025
Zustellung der Unterlagen am	31.05.2025

§ 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: 17.07.2025

## 1.4 Objekte

- a) 3-Zi.-Wohnung mit Balkon nach Südosten, EG/li.  
im Haus Stadionstr. 6, 85716 Unterschleißheim-  
Lohhof (Landkreis München),  
Wohnfläche ca. 79 m<sup>2</sup>, Abstellabteil im KG, Nutz-  
fläche ca. 6 m<sup>2</sup>,  
als 13,28/1.000 Miteigentumsanteil,  
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr 1  
und Sondernutzungsrecht an Kellerabteil Nr. 1
- b) TG-Einzelstellplatz in der Tiefgarage der Anlage,  
Nutzfläche ca. 15 m<sup>2</sup>,  
als 0,25/1.000 Miteigentumsanteil,  
verbunden mit Sondereigentum an Tiefgaragen-  
stellplatz Nr. 82

c) TG-Einzelstellplatz in der Tiefgarage der Anlage,  
Nutzfläche ca. 14 m<sup>2</sup>,  
als 0,25/1.000 Miteigentumsanteil,  
verbunden mit Sondereigentum an Tiefgaragen-  
stellplatz Nr. 154

je an dem Grundstück FINr. 1037, Lohhof, Stadion-  
str. 6, Wohnhaus, Tiefgarage, Nebengebäude,  
Hofraum, Größe lt. Grundbuch 5.311 m<sup>2</sup>

9-gesch. Mehrfamilienwohnhaus, voll unterkellert  
und Tiefgarage, Baujahr der Anlage ca. 1973

**Hinweis:**

*Der TG-Stellplatz, der im Grundbuch und lt. Teilungserklärung die Nr. 82 hat, ist in der Tiefgarage mit „Nr. 1“ und der TG-Stellplatz, der im Grundbuch und lt. Teilungserklärung die Nr. 154 hat, ist in der Tiefgarage mit „Nr. 75“ bezeichnet. Nachfolgend werden im Gutachten die (offiziellen) Bezeichnungen aus dem Grundbuch verwendet.*

1.5 Eigentümer

\*\*\*\*\*

1.6 Unterlagen

Ortspläne  
Lageplan, Luftbild  
Grundbuchauszüge v. 24.02.2025  
Aktueller Flächennutzungsplan  
Teilungserklärung v. 19.09.1973  
Nachtrag dazu v. 29.05.2002 u. 24.06.2002  
Aufteilungspläne v. 30.04.2002

1.7 Ermittlungen

Vermessungsamt München  
Gutachterausschuss München  
Amtsgericht München, Grundbuchamt

1.8 Hausverwaltung

\*\*\*\*\*

1.9 Bezirkskaminkehrer

\*\*\*\*\*



#### 1.10 Ortstermin

Ortstermin am 17.07.2025, ca. 10 – 10.30 Uhr

Teilnehmer:

Frau \*\*\*\*\*

Ehefrau des Eigentümers

Herr Uwe Koch

Gutachter

Die Bewertungsobjekte konnten bis auf den TG-Stellplatz Nr. 82, der mit einem Garagentor abgeschlossen war, besichtigt werden.

## 2. Technische Daten

### 2.1 Grundstück

Gemarkung	Unterschleißheim
Flurstück-Nr.	Lohhof 1037
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	5.311 m <sup>2</sup>
Flächennutzungsplan	W (Wohngebiete)
B-Plan Nr. 17a	WR (reines Wohngebiet)

**Hinweis:**

s. § 3 BauNVO:

„Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.“

### 2.2 Eigentümergemeinschaft

Bebauung	1 MFH, 1 TG
Art	Massivbauten
Baujahr	ca. 1973
Aufteilung	ca. 1973 u. 2002
Anzahl Geschosse MFH	9
Geschosse TG	1
Wohnungen	81 St.
Kellerabteile	81 St.
TG-Stellplätze	81 St.

### 2.3 Wohnung Nr. 1

Miteigentumsanteil	13,28/1.000
Lage	EG/li.
Zahl der Aufenthaltsräume	3 St.
Wohnfläche	ca. 79 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Kellerabteil	ca. 6 m <sup>2</sup>

### 2.4 TG-Stellplatz Nr. 82

Art	Einzelstellplatz, eingehaust
Nutzfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>

### 2.5 TG-Stellplatz Nr. 154

Art	Einzelstellplatz, Wand u. Stütze rechts
Nutzfläche	ca. 14 m <sup>2</sup>

### 3. Grundbücher

#### 3.1 Wohnung Nr. 1

Amtsgericht München  
Wohnungsgrundbuch v. Unterschleißheim  
Blatt 15138, Auszug v. 24.02.2025

##### 3.1.1 Bestandsverzeichnis

*Wirtschaftsart und Lage:*

13,28/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Flst. 1037, Lohhof, Stadionstraße 6, Wohnhaus,  
Tiefgarage, Nebengebäude, Hofraum zu 5.311 m²,  
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 1 lt.  
Aufteilungsplan; eingetragen am 22.07.2002

Sondernutzungsrecht an dem Keller Nr. 1 der hier  
vorgetragenen Einheit zugeordnet; eingetragen am  
30.04.2009

##### 3.1.2 Erste Abteilung

*Eigentümer:*  
\*\*\*\*\*

##### 3.1.3 Zweite Abteilung

*Lasten und Beschränkungen:*

*lfd. Nr. 1-4, Zusammenfassung:*

Wasserleitungseinlegungsrecht,  
Trafostationsrecht,  
Kinderspielplatz- u. Spielwiesebenutzungsrecht  
und Kraftfahrzeugabstellplatzbenutzungsrecht,  
eingetragen am 08.12.1971 bzw. 02.04.1974.

*lfd. Nr. 6:*

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet;  
eingetragen am 24.02.2025.

##### 3.1.4 Dritte Abteilung

*Hypotheken, Grund- u. Rentenschulden:*

Die Eintragungen in der dritten Abteilung haben  
keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie.

### 3.2 TG-Stellplatz Nr. 82

Amtsgericht München  
Teileigentumsgrundbuch v. Unterschleißheim  
Blatt 15139, Auszug v. 24.02.2025

#### 3.2.1 Bestandsverzeichnis

*Wirtschaftsart und Lage:*

0,25/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Flst. 1037, Lohhof, Stadionstraße 6, Wohnhaus,  
Tiefgarage, Nebengebäude, Hofraum zu 5.311 m<sup>2</sup>,  
verbunden mit Sondereigentum an Tiefgaragenstell-  
platz Nr. 82 lt. Aufteilungsplan; eingetragen am  
22.07.2002

#### 3.2.2 Erste Abteilung

*Eigentümer:*  
s. 3.1.2

#### 3.2.3 Zweite Abteilung

*Lasten und Beschränkungen:*  
s. 3.1.3

#### 3.2.4 Dritte Abteilung

*Hypotheken, Grund- u. Rentenschulden:*

Die Eintragungen in der dritten Abteilung haben  
keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie.

### 3.3 TG-Stellplatz Nr. 154

Amtsgericht München  
Teileigentumsgrundbuch v. Unterschleißheim  
Blatt 15211, Auszug v. 24.02.2025

#### 3.3.1 Bestandsverzeichnis

*Wirtschaftsart und Lage:*

0,25/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Flst. 1037, Lohhof, Stadionstraße 6, Wohnhaus, Tief-  
garage, Nebengebäude, Hofraum zu 5.311 m<sup>2</sup>,  
verbunden mit Sondereigentum an Tiefgaragenstell-  
platz Nr. 154 lt. Aufteilungsplan; eingetragen am  
22.07.2002



### 3.3.2 Erste Abteilung

*Eigentümer:*  
s. 3.1.2

### 3.3.3 Zweite Abteilung

*Lasten und Beschränkungen:*  
s. 3.1.3

### 3.3.4 Dritte Abteilung

*Hypotheken, Grund- u. Rentenschulden:*  
Die Eintragungen in der dritten Abteilung haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie.

## 3.4 Anmerkung zu den Eintragungen in der 2. Abteilung

Die Eintragungen in den zweiten Abteilungen der Grundbücher üben keinen Einfluss auf die Verkehrswerte aus.

## 4. Lagebeschreibung

### 4.1 Landkreis München

Landkreis im Freistaat Bayern in der Mitte des Regierungsbezirks Oberbayern, umschließt im Norden, Osten und Süden die Landeshauptstadt München, Gebietskörperschaft mit ca. 358.000 Einwohnern, Sitz zahlreicher börsennotierter Unternehmen, mehrere Hochschul- und Forschungszentren (Garching, Taufkirchen, Neubiberg, Martinsried), benachbarte kreisfreie Stadt München als größter Eisenbahnknotenpunkt in Bayern, mehrere S-Bahnlinien mit Anschluss an die Innenstadt, Anschluss an den überörtlichen Individualverkehr über mehrere Bundesautobahnen, Bundes- und Staatsstraßen, zahlreiche Natur- und Landschaftsschutzgebiete

### 4.2 Gemeinde Unterschleißheim

Nach Einwohnerzahl (ca. 29.000) größte Gemeinde des Landkreises München, ca. 16 km nördlich der Landeshauptstadt gelegen, drei Gemeindeteile, ausgedehnte Wohnsiedlungen mit einer Mischung aus Einfamilien- und Geschosswohnungsbau, großflächige Gewerbegebiete, Geothermie mit eigenem Fernwärmenetz, verkehrsgünstige Lage zwischen B 13 (München-Ingolstadt) und A 92 (München-Deggendorf), Flughafen München ca. 19 km entfernt, S-Bahn-Anschluss (S 1) nach München mit zwei Bahnhöfen (Unterschleißheim u. Lohhof), zahlreiche Regionalbuslinien in die Nachbargemeinden, mehrere Kindergärten und Grundschulen, eine Mittelschule, eine Realschule, ein Gymnasium, eine Montessorischule und ein sonderpädagogisches Zentrum, gute Einkaufsmöglichkeiten im Stadtgebiet am Münchner Ring und an der Bezirksstraße, gute Naherholungsmöglichkeiten in städtischen Parks, im Stadion mit Hallen-/Thermalbad, im Schleißheimer Schlosspark und an mehreren umliegenden kleinen Badeseen

#### 4.3 Grundstückslage

Am südöstlichen Ortsrand von Unterschleißheim, im Gemeideteil Lohhof, direkt am „Rolf-Zeitler-Park“, Lage an der rege befahrenen quartiersinternen Verbindungsstraße Stadionstraße mit Buslinienverkehr, das Eckgrundstück liegt auf der Westseite der Stadionstraße und südlich der Feldstraße, die am Grundstück als Sackgasse endet

#### 4.4 Verkehrslage

*Individualverkehr:*

Zur quartiersinternen Verbindungsstraße Münchner Ring ca. 350 m,  
zur Hauptverkehrs- und Ortsverbindungsstraße Bundesstraße B 13 ca. 850 m,  
zur Autobahn A 92 (München-Landshut) ca. 3,8 km.  
zur Ortsmitte ca. 1 km Luftlinie

*Öffentliche Verkehrsmittel:*

Buslinien 219 u. 693, Haltestelle in unmittelbarer Nähe, mit Anschluss an den S-Bahnhof Lohhof bzw. S-Bahnhof Unterschleißheim,  
S-Bahnhof Unterschleißheim (S 1), mit Anschluss in die Innenstadt von München und zum Flughafen München, ca. 1,6 km entfernt

#### 4.5 Wohnlage

Durchschnittliche Wohnlage in einem größeren Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern,  
Einkaufsmöglichkeiten in einem kleinen Ladenzentrum in ca. 200 m Entfernung und im Ortszentrum, Schulen (alle Typen) in der näheren Umgebung, Erholungsmöglichkeiten im benachbarten „Rolf-Zeitler-Park“, im ca. 500 m entfernten Hallen-/Thermalbad, an umliegenden Seen und in nahe gelegenen Wäldern sowie dem Park von Schloss Schleißheim (ca. 3 km entfernt)

#### 4.6 Nachbarbebauung

Südlich eine ausgedehnte 2-gesch. Reihenhausanlage, östlich ein 1-gesch. Kindergarten und weitere Reihenhäuser, nördlich 3-gesch. Mehrfamilienhäuser, westlich ein großer Park

## 5. Grundstücksbeschreibung

### 5.1 Erschließung

Stadionstraße ca. 13,5 m und Feldstraße ca. 12,5 m breit, beide Straßen asphaltiert mit gepflasterten Fußgängerwegen auf beiden Seiten, im Bereich der Feldstraße in der Nähe des Hauseingangs Parkbuchten für PKW, 30 km/h-Zone,

Zufahrt zur Tiefgarage von der Feldstraße an der Nordwestecke des Grundstücks

Grundstück voll erschlossen, Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, die Bewertung erfolgt für den erschließungsbeitragsfreien Zustand.

### 5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Großes, nahezu quadratisches Grundstück, Grundstückslänge ca. 75 m, Grundstücksbreite ca. 72 m, Grundstück weitgehend 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

Anlage mit einem V-förmigen 9-gesch. Mehrfamilienhaus und einer Tiefgarage mit Rampengebäude

### 5.4 Außenanlagen

Freistehendes Punkthaus zentral auf dem Grundstück, Grundstücksfläche um das Haus begrünt mit großen Rasenflächen, Hecken, Büschen und Bäumen, Sondernutzungsbereiche der Erdgeschosswohnungen (Gärten) mit Hecken eingefriedet, Spielplatz, befestigter Privatparkplatz für Mieter und Gäste auf der Südostseite des Grundstücks, Müllcontainerhaus, Hauszugang auf der Nordseite und Tiefgaragenzufahrt an der Nordwestecke des Grundstücks mit Be-



tonsteinen befestigt, offene Fahrradständer im Hauszugangsbereich.

Der Zustand der Außenanlagen wirkt durchschnittlich gepflegt.

## 5.5 Bebaubarkeit

Das Grundstück liegt lt. rechtskräftigem Bebauungsplan in einem „reinen Wohngebiet (WR)“ (s. Anl. 3). Art und Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks sind festgesetzt.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks erscheint mit den vorhandenen Gebäuden weitgehend ausgeschöpft.

### **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

### 6.1 Mehrfamilienhaus Stadionstr. 6

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

#### 6.1.1 Allgemein

Mehrfamilien-Wohnhaus mit 81 Parteien,  
KG, EG, 1.-8.OG, Flachdach,  
Baujahr des Hauses ca. 1973

#### 6.1.2 Aufteilung

Zugang zum Haus in der Innenecke des V-förmigen Baukörpers auf der Nordseite, Eingangsbereich mit Treppenhaus und zwei Personenaufzügen, 3-schenkelige Anordnung der Wohnungen an innenliegenden Fluren, Ausrichtung der Wohnungen nach Westen, Süden und Südosten, Balkone in gesamter Fassadenlänge.

Im Kellergeschoss eine Waschküche, Trockenräume, ein Fahrrad- und ein Kinderwagenabstellraum.

#### 6.1.3 Konstruktion

Lt. Baubeschreibung aus der Teilungserklärung:  
Massivbau, Kellerwände 30-40 cm Beton,  
Außenwände 36,5 cm Ziegelmauerwerk, Fassaden verputzt, teils mit Plattenverkleidung,  
Wohnungstrennwände 24 cm Mauerwerk (Ziegel bzw. Kalksandstein),  
Zwischenwände 11,5-24 cm Mauerwerk (Ziegel bzw. Kalksandstein) bzw. 10 cm Leichtbausteine,  
Decken und Treppen aus Stahlbeton, Balkone aus Sichtbeton,  
Flachdach als Kaltdachkonstruktion mit Wärmedämmung, Feuchtigkeitsisolierung und Kiesschüttung, Spenglerarbeiten in Leichtmetall, Innenentwässerung

#### 6.1.4 Ausbau des Gemeinschaftseigentums

Allgemein

Ausbau im Stil der Bauzeit, Unterhaltszustand so

	weit erkennbar durchschnittlich bis gut
Hauseingang	Breiter, mit Betonsteinen befestigter Zuweg zum Hauseingang, einstufiges Podest mit Plattenbelag, zweiflügeliges verglastes Türelement, Klingel-, Sprech- und Briefkastenanlage, weitgehend verglaster Windfang
Treppe, Aufzüge	Bodenbelag im Eingangsbereich und auf anschließender zweiläufiger Treppe Naturstein, Metallstabgeländer mit PVC-Handlauf, 2 Personenaufzüge für 7 bzw. 12 Personen, Baujahr 1979, Umbau 2007, PVC-Boden, Wände mit Edelstahlpaneelen und Spiegel verkleidet
KG	Estrichboden, Kellerabteile als Holzverschläge, Wasch- und Trockenraum, Fahrrad- u. Kinderwagenabstellraum
Heizung	k.A.
Mobilfunkantenne	Auf dem Hausdach befindet sich eine große Mobilfunkantenne
Mängel und Schäden	k.A.

## 6.2 Tiefgarage

### 6.2.1 Aufteilung

Zufahrt über gedeckte 2-spurige Rampe von der Feldstraße aus, die am Grundstück als Sackgasse endet, Zugang vom KG des Hauses, eingeschossige Großgarage mit insgesamt 81 Einzelstellplätzen, Außentreppe, Baujahr ca. 1973

### 6.2.2 Konstruktion u. Ausstattung

*Angaben aus den vorliegenden Planunterlagen und Ortsbesichtigung:*

Massivbau aus Stahlbeton, Wände ca. 20-30 cm stark, teilweise aus Fertigteilen, Fertigteilstützen aus Stahlbeton ca. 30x30 cm stark, Fertigteil-Betondecke, Betonboden, natürliche Lüftung, Rampe mit Betonverbundsteinpflaster, Metall-Kipptore n. Ang. mit Sender u. Schlüsselschalter

### 6.2.3 Mängel und Schäden

Tiefgaragenwände und -decken augenscheinlich stellenweise stark verschmutzt bzw. mit Schimmelbefall

***Hinweis:***

*Für die Vollständigkeit der angegebenen Mängel und Schäden kann keine Gewähr übernommen werden. Es wurden keine Funktionsüberprüfungen vorgenommen.*



## 7. Beschreibung der Einheiten

### 7.1 Wohnung Nr. 1

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

#### 7.1.1 Art

3 -Zi.-Wohnung mit großem Südostbalkon

#### 7.1.2 Lage

Stadionstr. 6, EG/li.

#### 7.1.3 Orientierung

Die Wohnung ist nach Südosten zur Straße und nach Nordwesten zum Hauseingang orientiert

#### 7.1.4 Grundriss

Zentraler Flur, Bad und Eltern-Schlafzimmer nach Nordwesten, Kinderzimmer nach Südosten, Küche mit Essplatz sowie Wohnraum nach Südosten mit vorgelagertem Balkon nach Südosten

#### 7.1.5 Ausstattung

Wohnungstür	Glatte Holz-Haustüre, Stahlzarge, Leichtmetall-Türgriff, Türspion
Innentüren	Glatte Holztürblätter mit Stahlumfassungszargen, Messingbeschläge, Glastüre zum Wohnzimmer
Wände u. Decken	Wände und Decken verputzt und gestrichen, teilweise verkleidet (Verblendsteinwand und Akustikdecke im Wohnzimmer)
Bodenbeläge	PVC, n. Ang. ca. 2013 erneuert
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung, außen mit Metallkaschierung, n. Ang. ca. 2013 erneuert, elektrische Kunststoff-Rolläden, Natursteinfensterbänke innen, Metall-Fensterbänke außen

Heizung	Platten-Heizkörper mit Thermostat und Verdunstungszählern
Elektro	Automatensicherungen, elektrischer Türöffner, Sprechanlage
Küche	PVC-Bodenbelag, zusätzlich Abluft über Lüftungsschacht, Einbauküchenzeile vorhanden, wird als Möblierung nicht mitbewertet
Bad	ca. 2013 erneuert, Boden PVC-Belag, Farbe schwarz-weiß, Wände raumhoch gefliest, Farbe weiß, stellenweise Dekorfliesen, Sanitärgegenstände weiß: Wandhänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Dusche mit Glaskabine, Aufsatz-Waschbecken, Einhebel-Mischarmaturen, Waschmaschinen-Anschluss
Balkon	Estrichboden, Betonbrüstung

#### 7.1.6 Kellerabteil Nr. 1

Holzverschlag ohne Licht und Strom, Estrichboden

#### 7.1.7 Mängel und Schäden

PVC-Boden stellenweise beschädigt

**Hinweis:**

*Für die Vollständigkeit der angegebenen Mängel und Schäden kann keine Gewähr übernommen werden. Es wurden keine Funktionsprüfungen vorgenommen.*

### 7.2 TG-Stellplatz Nr. 82

#### 7.2.1 Art

Leicht trapezförmiger Einzelstellplatz in der Garagen-ecke mit Stütze und Wand auf der rechten Seite und Wand auf der linken Seite, eingehaust, mit abschließbarem Kipptor

#### 7.2.2 Mängel und Schäden

Hierzu können keine Angaben gemacht werden, das Garagentor war abgeschlossen, der Stellplatz konnte nicht von innen besichtigt werden.

### 7.3 TG-Stellplatz Nr. 154

#### 7.3.1 Art

Offener Einzelstellplatz in der Garagenecke mit Stütze und Wand auf der rechten Seite, links ein Nachbarstellplatz

#### 7.3.2 Mängel und Schäden

Feuchteschäden und Verschmutzungen an den Wänden

***Hinweis:***

*Für die Vollständigkeit der angegebenen Mängel und Schäden kann keine Gewähr übernommen werden. Es wurden keine Funktionsüberprüfungen vorgenommen.*

## 8. Angaben zur Bewirtschaftung

Trotz mehrfacher Nachfrage wurden von der Hausverwaltung keine Unterlagen zu den Objekten zur Verfügung gestellt.

Daher können keine Angaben zu Wohngeld, Rücklagen der Eigentümergemeinschaft, Brandversicherung und Energieausweis gemacht werden.

### 8.1 Nutzer

Die Wohnung und die TG-Stellplätze werden von den Eigentümern selbst genutzt, Mietverhältnisse liegen n. Ang. der Eigentümer nicht vor.

### 8.2 Grundsteuer

k.A.

### 8.3 Brandversicherung

k.A.

### 8.4 Wohngeld

#### 8.4.1 Wohnung Nr. 1

k.A.

#### 8.4.2 Stellplatz Nr. 82

k.A.

#### 8.4.3 Stellplatz Nr. 154

k.A.

### 8.5 Rücklagen

k.A.

### 8.6 Energieausweis

k.A.



## 9. Wertberechnung

### 9.1 Marktlage

Der Gutachterausschuss für den Landkreis München gibt keinen eigenen Marktbericht heraus.

Unterschleißheim liegt nahe an die Stadtgrenze von München. Durch diese Lage mit vergleichbarem Immobilienmarkt kann hilfsweise auf die Auswertungen des Gutachterausschusses für das Stadtgebiet München zurückgegriffen werden.

Im *Jahresbericht für 2023* des Gutachterausschusses München heißt es zur Preisentwicklung:<sup>1</sup> „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.“

Im zuletzt veröffentlichten *Jahresbericht für 2024* des Gutachterausschusses München heißt es zur Preisentwicklung:<sup>2</sup> „Auf dem Eigentumswohnungsmarkt ist die Vertragsanzahl wieder gestiegen, während sich bei den Preisen weiterhin Rückgänge gegenüber dem Vorjahr feststellen lassen. Hier lag das durchschnittliche Preisniveau von Erstverkäufen knapp 7 % und von Wiederverkäufen 2 % unter dem Vorjahresniveau, jeweils bezogen auf durchschnittliche und gute Wohnlagen zusammen. Die unterjährige Marktentwicklung im Jahr 2024 hat gezeigt, dass im zweiten Halbjahr die mittleren Verkaufspreise, für durchschnittliche und gute Wohnlagen, bei Neubauwohnungen um 1,9 % über dem Preisniveau des ersten Halbjahres lagen, während bei den wiederverkauften Wohnungen die Preise stabil blieben.“

Für 2025 bis zum WST wird von stagnierenden Preisen ausgegangen.

### 9.2 Bewertungsverfahren

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

---

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

2 Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht für 2024, Kurzüberblick, S. 6

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.

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 und KFZ-Stellplätzen.

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 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 werden Wohnung und TG-Stellplätze ihrer Art und Nutzung entsprechend nach dem Vergleichswert bewertet.

## 9.3 Vergleichswert Wohnung

### 9.3.1 Objektmerkmale

Durchschnittliche Wohnlage, der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel und die vorhandene Infrastruktur sind gut, Baujahr des Anwesens ist ca. 1973, der Schnitt der Wohnung erscheint zweckmäßig.

### 9.3.2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Vom GAA des Landkreises München wurden folgende Vergleichspreise von Wiederverkäufen von vergleichbaren Eigentumswohnungen in Unterschleißheim aus der Kaufpreissammlung genannt (aus Datenschutzgründen anonymisiert):

Nr.	Verkauf [Datum]	Wfl. [m²]	Etage	Baujahr	Miet.	ØPreis [€/m²]
1	01.25	87	UN	1973	n.v.	4.570
2	03.24	89	UN	1982	n.v.	5.502
3	08.23	81	10	1972	v.	6.171
4	06.23	81	1	1980	n.v.	5.926
5	05.23	81	3	1972	n.v.	5.346
6	04.23	83	UN	1973	n.v.	5.938
7	02.23	80	4	1972	v.	5.813
Durchschnitt:						<b>5.609</b>

UN:	Unbekannt	v / n.v.:	vermietet / nicht vermietet
-----	-----------	-----------	-----------------------------

Die Auswertung der Vergleichspreise ergibt:

1. *Objekt 1* stammt aus dem gegenständlichen Mehrfamilienhaus und ist somit sehr gut vergleichbar. Es war zum Zeitpunkt des Verkaufs bezugsfrei.
2. *Objekt 2* liegt in der Nähe an einer ruhigen Anliegerstraße und war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.
3. *Objekt 3* liegt in der Nähe an einer ruhigen Anliegerstraße und war zum Zeitpunkt des Verkaufs vermietet.
4. Das *Objekt 4* liegt in der Nähe an einer ruhigen Anliegerstraße und war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.
5. *Objekt 5* liegt in der Nähe an einer ruhigen Anliegerstraße und war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.
6. *Objekt 6* stammt aus dem gegenständlichen Mehrfamilienhaus und ist somit sehr gut vergleichbar. Es war zum Zeitpunkt des Verkaufs bezugsfrei.
7. *Objekt 7* liegt in der Nähe an einer stark befahrenen Hauptverkehrsstraße und war zum Zeitpunkt des Verkaufs vermietet.

Der Mittelwert der Vergleichspreise liegt (ohne Anpassungen) mit relativ großer Streuung (ca. -9 % bis +23 %) bei rd. 5.610 €/m²<sub>WF</sub>

Anpassungen:

Nicht vermietete Objekte bieten dem Käufer größere Freiheiten bei der Nutzung der Wohnung. Er kann sie sofort selber nutzen oder sich selber einen Mieter aussuchen, muss also keinen vorhandenen Mieter zwangsläufig „übernehmen“. D.h., dass vermietete Objekte, insbesondere wenn es sich um Mehrzimmerwohnungen handelt, i.d.R. am Markt geringere

Preise erzielen als unvermietete. Auftragsgemäß soll der Verkehrswert für den miet- u. lastenfreien Zustand des Objekts ermittelt werden. Auf den Vergleichspreis vermieteter Objekte wird daher ein pauschaler Zuschlag von rd. 5 % vorgenommen.

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

Ab Mitte 2022 war wegen nachlassender Nachfrage aufgrund anhaltend stark steigender Kreditzinsen und Baukosten ein erheblicher Preistrückgang zu verzeichnen, so im ganzen Jahr 2023 für wiederverkaufte Eigentumswohnungen ca. 13 % (s. 9.1). D.h., dass im Jahr 2023 bei Unterstellung einer gleichmäßigen Entwicklung pro Monat hier ein Preisverfall von rd. 1 % zu verzeichnen war.

Auch für das Jahr 2024 wurde vom GAA München ein Preisverfall von ca. 3 % festgestellt (s. 9.1), pro Monat durchschnittlich rd. 0,25 %. Für das Jahr 2025 wird von stagnierenden Preisen ausgegangen.

Unter Berücksichtigung der spezifischen Vermietungssituation und der o.a. Wertentwicklung ergibt sich die nachfolgende an die Merkmale des Bewertungsobjekts angepasste Vergleichspreistabelle:

Nr.	ØPreis [€/m²]	Verkauf [Datum]	Anp. [%]		Korr. fakt.	a. Preis [€/m²]
			Dat.	Miet.		
1	4.570	01.25	±0,0	±0,0	1,000	4.570
2	5.502	03.24	-2,3	±0,0	0,977	5.375
3	6.171	08.23	-7,0	5,0	0,980	6.048
4	5.926	06.23	-9,0	±0,0	0,910	5.393
5	5.346	05.23	-10,0	±0,0	0,900	4.811
6	5.938	04.23	-11,0	±0,0	0,890	5.285
7	5.813	02.23	-13,0	5,0	0,920	5.348
Durchschnitt:						<b>5.261</b>

Der Mittelwert der Vergleichspreise liegt mit mäßiger Streuung (ca. -13 % bis +15 %) bei rd. 5.260 €/m²<sub>WF</sub>

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 angesetzt: **rd. 5.260 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub>**

### 9.3.3 Vorläufiger Vergleichswert Wohnung

Vorläufiger Vergleichswert

für die 3-Zi.-Wohnung Nr. 1 mit Abstellabteil im Keller im mängelfreien sowie miet- u. lastenfreien Zustand:

79 m<sup>2</sup><sub>WF</sub> x 5.260 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub> = **rd. 416.000 €**

### 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.

Bei der Ortsbesichtigung wurden nur geringe Mängel und Schäden in der gegenständlichen Wohnung festgestellt (s. 7.1.7). Hierfür wird kein Abschlag auf den vorläufigen Vergleichswert der Wohnung angesetzt.

### 9.3.5 Vergleichswert Wohnung

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

Vergleichswert

für die 3-Zi.-Wohnung Nr. 1

mit Abstellabteil im Keller,

im miet- u. lastenfreien Zustand: **416.000 €**

## 9.4 Vergleichswerte TG-Stellplätze

Vom GAA München wurden aus der Umgebung des Objekts folgende Vergleichspreise von Wiederverkäufen von TG-Einzelstellplätzen aus der Kaufpreissammlung genannt (aus Datenschutzgründen anonymisiert):

Nr.	Verkauf [Dat.]	Baujahr	Preis
1	09.24	1986	18.800
2	09.23	1995	21.000
3	01.23	1984	13.000
Durchschnitt:			<b>17.600</b>

Der Mittelwert der Vergleichspreise liegt (ohne Anpassungen) mit großer Streuung (ca. -16 % bis +35 %) bei rd. 17.600 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub>

Da Tiefgaragenstellplätze erfahrungsgemäß weit weniger volatil gehandelt werden als Wohnflächen, wird nachfolgend der ermittelte Durchschnittswert als vorläufiger Vergleichswert für Einzelstellplätze aus der gegenständlichen Tiefgarage (gerundet) angesetzt mit je **18.000 €**

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

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gem. § 8 *ImmoWert* ist die Einhausung des TG-Stellplatzes Nr. 82 zu berücksichtigen, die einen erhöhten Schutz für das Kraftfahrzeug bietet. Für diese Zusatzausstattung wird der oben ermittelte Vergleichswert pauschal angehoben um rd. 10 %  
(Dies entspricht rd. 2.000 €)

#### 9.4.2 Vergleichswert TG-Stellplatz Nr. 82

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

Vergleichswert  
für den TG-Stellplatz Nr. 82  
im miet- u. lastenfreien Zustand:  
18.000 € + 2.000 € = **20.000 €**

#### 9.4.3 Vergleichswert TG-Stellplatz Nr. 154

Bei diesem Einzelstellplatz sind keine b.o.G. zu berücksichtigen. Der Vergleichswert ergibt sich unverändert aus dem vorläufigen Vergleichspreis (s. 9.4):

Vergleichswert  
für den TG-Stellplatz Nr. 154  
im miet- u. lastenfreien Zustand: **18.000 €**

## 9.5 Verkehrswerte

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

### 9.5.1 Verkehrswert Wohnung

Verkehrswert  
für die 3-Zi.-Wohnung Nr. 1  
mit Abstellabteil im Keller,  
im miet- u. lastenfreien Zustand: **416.000 €**

### 9.5.2 Verkehrswert TG-Stellplatz Nr. 82

Verkehrswert  
für den TG-Stellplatz Nr. 82  
im miet- u. lastenfreien Zustand: **20.000 €**

### 9.5.3 Verkehrswert TG-Stellplatz Nr. 154

Verkehrswert  
für den TG-Stellplatz Nr. 154  
im miet- u. lastenfreien Zustand: **18.000 €**

## 10. Zusammenfassung

Die zu bewertende 3-Zi.-Wohnung liegt in durchschnittlicher Wohnlage an einer rege befahrenen quartiersinternen Verbindungsstraße mit Buslinienverkehr im Gemeindeteil Lohhof von Unterschleißheim im Landkreis München, ca. 16 km nördlich der Landeshauptstadt. Verkehrsverbindungen und Infrastruktureinrichtungen sind gut. Neben der Wohnung sind noch zwei Stellplätze in der Tiefgarage der Anlage zu bewerten.

Das 9-gesch. Mehrfamilienhaus Stadionstr. 6 mit insgesamt 81 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 81 Stellplätzen wurde ca. 1973 errichtet. Das Grundstück hat lt. Grundbuch eine Größe von 5.311 m<sup>2</sup>.

Die gegenständliche 3-Zi.-Wohnung Nr. 1 mit großem Balkon nach Südosten zur Stadionstraße liegt im EG des Hauses und verfügt noch über ein Abstellabteil im KG. Die Wohnfläche beträgt ca. 79 m<sup>2</sup>, das Kellerabteil hat eine Größe von ca. 6 m<sup>2</sup>. Bei den TG-Stellplätzen handelt es sich um die beiden Einzelstellplätze Nrn. 82 und 154 in der Tiefgarage der Anlage.

Die Wohnung und die TG-Stellplätze sind eigengenutzt, Mietverhältnisse sind n. Ang. nicht vorhanden. Die Verkehrswerte werden auftragsgemäß für den miet- und lastenfreien Zustand aller Objekte ermittelt.

Der Zustand des Gemeinschaftseigentums ist soweit erkennbar durchschnittlich bis gut gepflegt. Die Ausstattung der Wohnung ist zeitgemäß, es sind nur geringe Mängel und Schäden vorhanden.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren wird der 13,28/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Fl.Nr. 1037 der Gemarkung Unterschleißheim, mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 1 mit Kellerabteil, Stadionstr. 6, 85716 Unterschleißheim bewertet zu:

**416.000 €**

(i.W.: vierhundertsechzehntausend EURO)

und der 0,5/1.000 Miteigentumsanteil am o.a. Grundstück, mit Sondereigentum an TG-Stellplatz Nr. 82 der Tiefgarage der Anlage bewertet zu:

**20.000 €**

(i.W.: zwanzigtausend EURO)

und der 0,5/1.000 Miteigentumsanteil am o.a. Grundstück, mit Sondereigentum an TG-Stellplatz Nr. 154 der Tiefgarage der Anlage bewertet zu:

**18.000 €**

(i.W.: achtzehntausend EURO)

München, 02.08.2025

U. Koch





## Anl. 1 Berechnungen

Berechnungsgrundlage sind die Aufteilungspläne von 2002. Die dort angegebenen Maße wurden nicht überprüft und werden als richtig vorausgesetzt. Wenn keine Maße angegeben sind, sind die Berechnungen überschlägig. Durch das Berechnungsprogramm kann es zu geringfügigen Rundungsdifferenzen kommen.

### Wohnung Nr. 1:

Wohnfläche :	(gem. WoFIV)		
Flur	5,40*1,55	8,37 m <sup>2</sup>	
Abstell.	1,00*1,55	1,55 m <sup>2</sup>	
Bad	1,725*3,01+0,30*0,80	5,43 m <sup>2</sup>	
Eltern	5,01*3,01	15,08 m <sup>2</sup>	
Kinder	3,01*4,26	12,82 m <sup>2</sup>	
Küche / Essen	2,51*5,40-0,30*0,60	13,37 m <sup>2</sup>	
Wohnraum	3,76*5,40	20,30 m <sup>2</sup>	
Summe		76,93 m <sup>2</sup>	
Putzabzug 3 %		2,31 m <sup>2</sup>	
Wohnfläche, netto, beheizt		74,62 m <sup>2</sup>	
Balkon zu ½	(6,605*(1,10+1,80)/2)/2	4,79 m <sup>2</sup>	
Wohnfläche, netto		79,41 m <sup>2</sup>	<b>79 m<sup>2</sup></b>

### Kellerabteil Nr. 1:

Nutzfläche	2,60*2,30-0,60*0,50	5,68 m <sup>2</sup>	<b>6 m<sup>2</sup></b>
------------	---------------------	---------------------	------------------------

### TG-Stellplatz Nr. 82

Nutzfläche	5,10*(3,025+2,725)/2-0,30*0,30	14,57 m <sup>2</sup>	<b>15 m<sup>2</sup></b>
------------	--------------------------------	----------------------	-------------------------

### TG-Stellplatz Nr. 154

Nutzfläche	5,10*2,725-0,30*0,30	13,81 m <sup>2</sup>	<b>14 m<sup>2</sup></b>
------------	----------------------	----------------------	-------------------------

Anl. 2 Flächennutzungsplan (Grundstück markiert)

o.M.



<b>W</b> Wohnbaufläche	<b>Allgemeine Grünfläche</b>
<b>MD</b> Dorfgebiet	<b>Zweckbestimmung</b>
<b>MI</b> Mischgebiet	<b>Parkanlage</b>
<b>GE</b> Gewerbegebiet	<b>Spielplatz</b>
<b>GEe</b> Gewerbegebiet mit Emissionseinschränkungen	<b>Sportplatz</b>
<b>GI</b> Industriegebiet	<b>Lärmschutzmaßnahme</b>
<b>SO</b> Sondergebiet mit Zweckbestimmung, z.B. großflächiger Einzelhandel	<b>Fläche für Mobilfunkanlage</b>
<b>Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Sport- und Spielanlagen</b>	<b>Übergeordnete örtliche Grünverbindung mit Fuß- und Radwegen</b>
<b>Fläche für den Gemeinbedarf</b>	<b>Begleitende Begrünung des Straßenraumes</b>



Anl. 3 Bebauungsplan Nr. 17a v. 2003

o.M.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

z.B. Reines Wohngebiet (siehe Festsetzungen durch Text 2.1) mit Nummernbezeichnung

z.B. Allgemeines Wohngebiet (siehe Festsetzungen durch Text 2.2) mit Nummernbezeichnung

z.B. Zahl der Vollgeschosse zwingend

IX Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. Geschößflächenzahl (maximal)

z.B. 0,3 Grundflächenzahl (maximal)

z.B. GR 75 Grundfläche (maximal)

z.B. GF 135 Geschoßfläche (maximal)

Baugrenze



Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche



Kinderspielplatz mit Angabe der Altersklasse nach DIN 18034. Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 10.03.1975 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (MABl. 21/1976) ist zu beachten.



Flächen für Gemeinschafts-Tiefgaragen



Flächen für Gemeinschaftsgaragen



Flächen für Gemeinschafts-Kfz.-Stellplätze

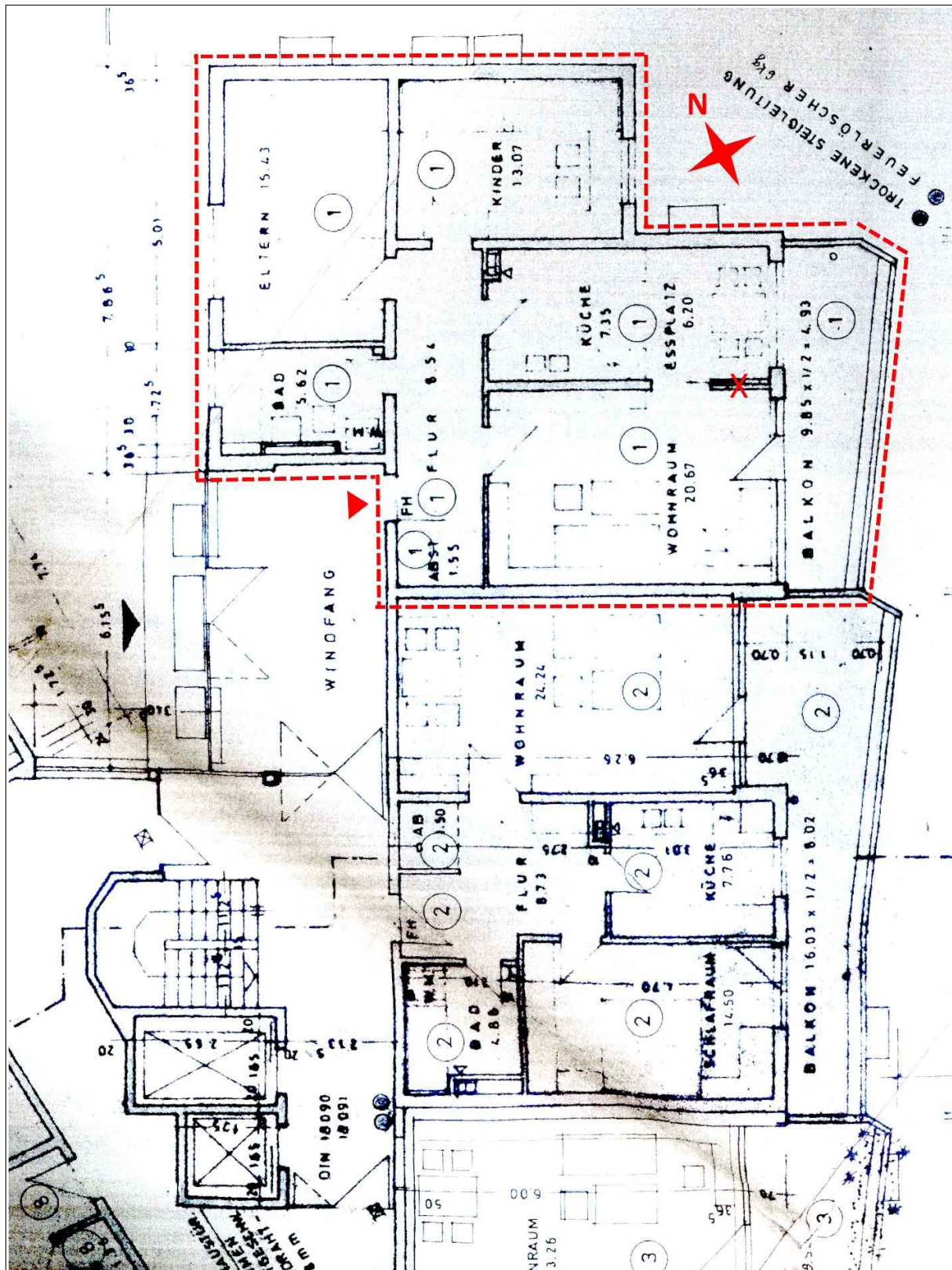


Flächen für Tiefgaragen



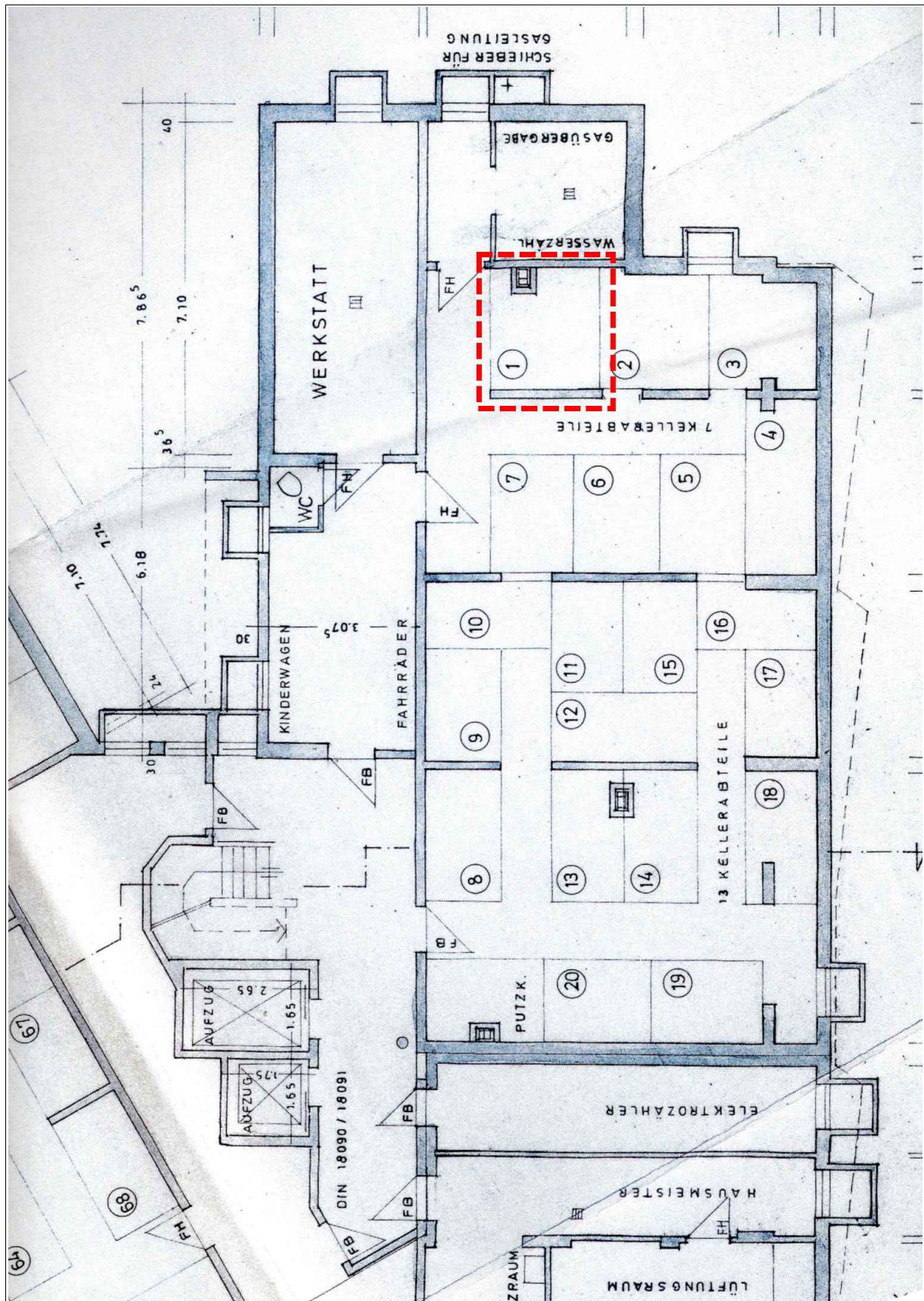
Anl. 4 Grundriss Wohnung Nr. 1 im EG

o.M.





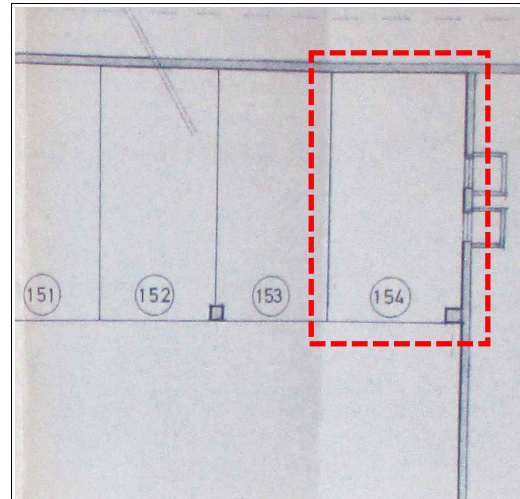
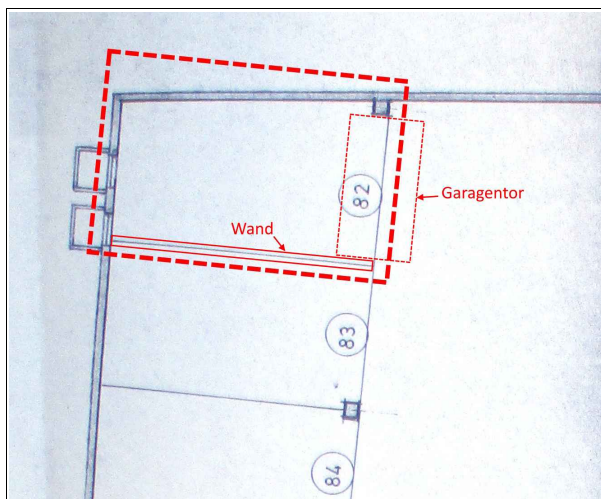
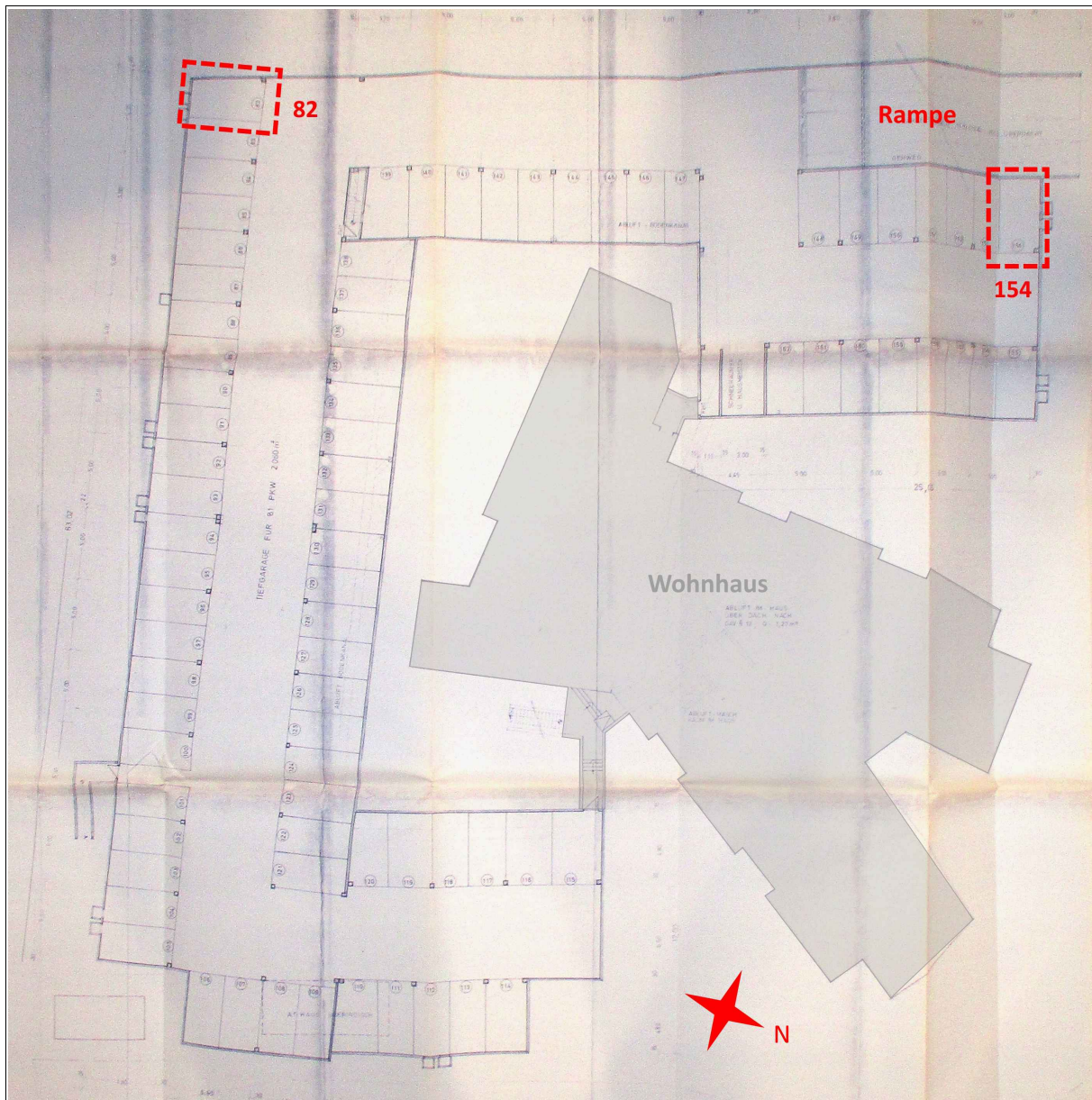
o.M.





**Anl. 6 Grundriss Tiefgarage (Stellplätze Nrn. 82 u. 154 markiert)**

o.M.





## Anl. 7

Haus von Nordwesten (o.)  
und von Südosten (u.)  
(markiert Whg. Nr. 1)



**Anl. 8** Hauseingang (o.) und TG-Einfahrt (u.)





## Anl. 9

Treppenhaus (o.) und  
Wohnungstüre (u.)



Anl. 10

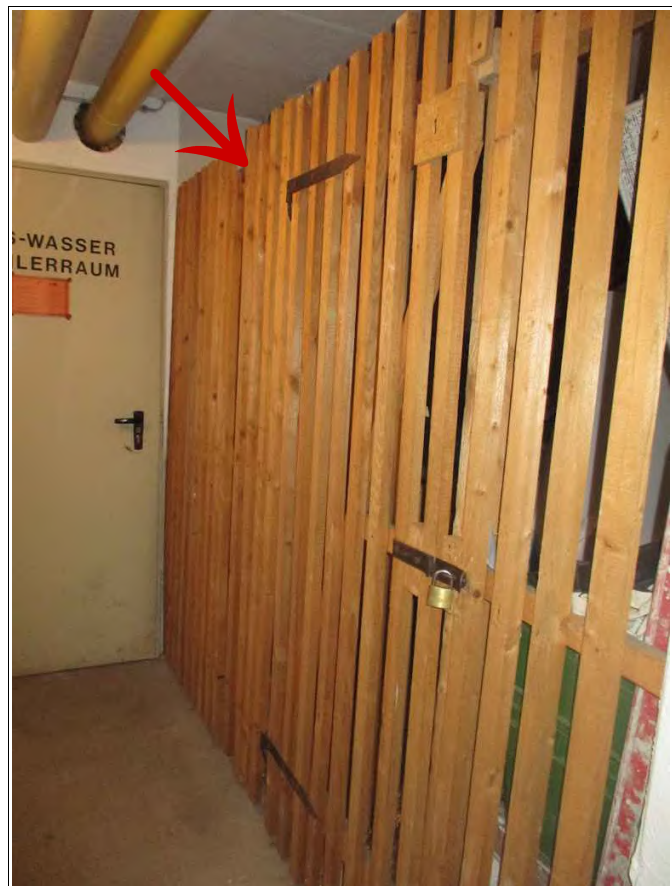


Wohnraum (o.)  
und Küche (u.)



**Anl. 11**

Bad (o.) und  
Kellerabteil Nr. 1 (u.)





**Anl. 12** TG-Stellplatz Nr. 82 (o.) und Nr. 154 (u.)

