



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 2-Zi.-Wohnung Nr. 4
mit Kellerabteil Nr. 4 und Garage Nr. 13
im Mehrfamilienwohnhaus
Kandlerstr. 3, 82216 Maisach
(Ldkrs. Fürstenfeldbruck)

Wertermittlungstichtag: 18.01.2024

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: 1517 K 214/23

Inhalt:

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungsverzeichnis	4
Ortspläne	5
Kataster 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	7
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 Wertrelevante Sanierungen	9
2.4 Wohnung Nr. 4 u. Garage Nr. 13.....	10
3. Grundbuch	11
3.1 Bestandsverzeichnis.....	11
3.2 Erste Abteilung.....	11
3.3 Zweite Abteilung.....	11
3.4 Dritte Abteilung	11
4. Lagebeschreibung.....	12
4.1 Ldkrs. Fürstenfeldbruck.....	12
4.2 Maisach.....	12
4.3 Grundstückslage	13
4.4 Verkehrslage	13
4.5 Wohnlage	13
4.6 Nachbarbebauung	13
4.7 Immissionen.....	13
5. Grundstücksbeschreibung	15
5.1 Erschließung.....	15
5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit.....	15
5.3 Bebauung.....	15
5.4 Außenanlagen	15
5.5 Bebaubarkeit	15
6. Gebäudebeschreibung.....	17

6.1 Allgemein	17
6.2 Aufteilung	17
6.3 Konstruktion	17
6.4 Ausbau des Gemeinschaftseigentums.....	17
6.5 Mängel und Schäden	18
7. Beschreibung der Einheit.....	19
7.1 Art	19
7.2 Lage	19
7.3 Orientierung	19
7.4 Grundriss	19
7.5 Böden.....	19
7.6 Wände u. Decken.....	19
7.7 Fenster.....	19
7.8 Türen.....	20
7.9 Bad.....	20
7.10 Küche.....	20
7.11 Loggia.....	20
7.12 Heizung.....	20
7.13 Elektro.....	20
7.14 Ausstattung	20
7.15 Abstellraum im KG.....	20
7.16 Garage Nr. 13.....	21
7.17 Mängel und Schäden.....	21
8. Angaben zur Bewirtschaftung.....	22
8.1 Mieter und Miete.....	22
8.2 Bewirtschaftungskosten	22
8.3 Rücklagen	22
8.4 Grundsteuer	23
8.5 Brandversicherung.....	23
8.6 Energieausweis.....	23
9. Wertberechnung.....	24
9.1 Marktlage.....	24
9.2 Bewertungsverfahren	25
9.3 Vergleichswert Wohnung.....	26
9.4 Vergleichswert Garage.....	30
9.5 Verkehrswert Wohnung + Garage.....	31
10. Zusammenfassung.....	32

Anlagen:

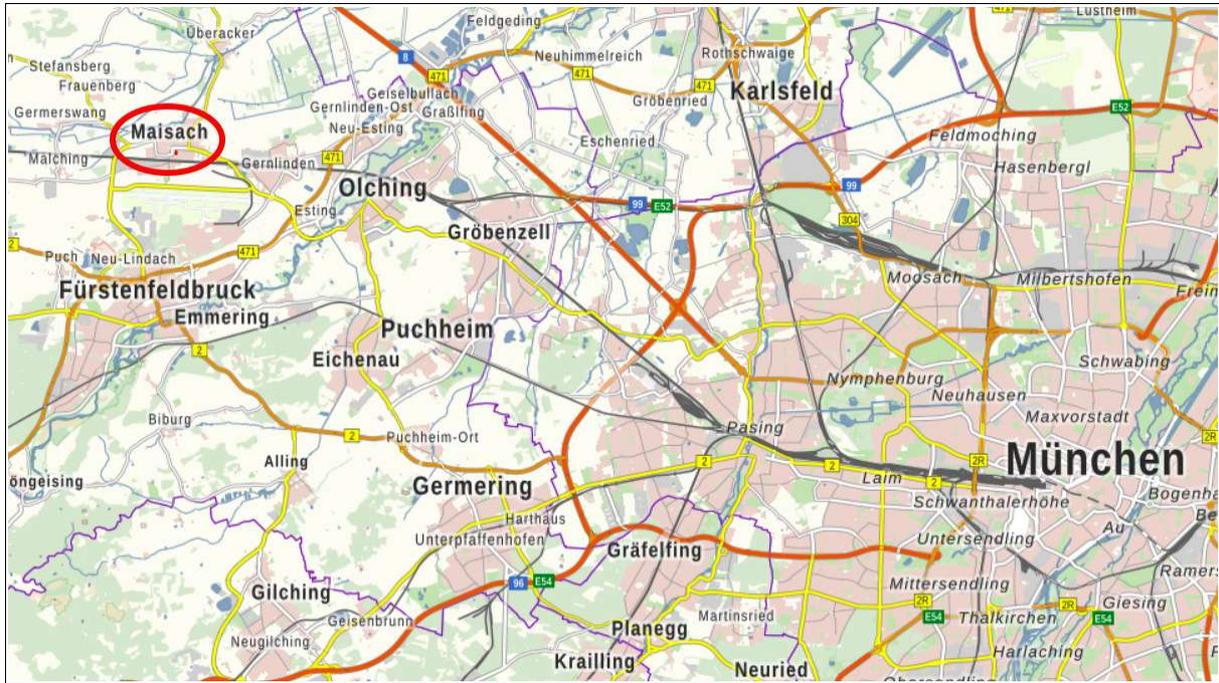
1: Berechnungen	34
2: Flächennutzungsplan	35
3: Grundrisse Wohnung u. Kellerabteil Nr. 4	36
4: Grundriss und Schnitt Garage Nr. 13	37
5: Fotos	38

Abkürzungsverzeichnis:

App.	Appartement	MW	Mauerwerk
AG	Amtsgericht	MEA	Miteigentumsanteil
AP	Aufputz	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
		UP	Unterputz
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
LZS	Liegenschaftszinssatz		in separater Namenliste nur f. d. AG

Ortspläne

o.M.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München,
Abteilung für Zwangsvollstreckung i. d. unbewegliche
Vermögen,
Geschäfts-Zeichen: 1517 K 214/23

1.2 Auftrag

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

gem. Gerichtsbeschluss vom	28.09.2023
Schätzungsanordnung vom	29.09.2023
Zustellung der Unterlagen am	05.10.2023

§ 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

Tag der Ortsbesichtigung: 18.01.2024

1.4 Objekt

2-Zi.-Wohnung Nr. 4 mit Süd-Loggia, 1.OG/re.,
im Haus Kandlerstr. 3, 82216 Maisach (Ldkrs.
Fürstenfeldbruck),
Wohnfläche ca. 63 m²,
Kellerabteil Nr. 4, Nutzfläche ca. 6 m²,
Garage Nr. 13 im Hof, Nutzfläche ca. 14 m²,
Baujahr der Anlage ca. 1971

1.5 Eigentümer

1.6 Unterlagen

Ortsplan
Auszug aus dem Kataster
Grundbuchauszug v. 23.08.2023

Teilungserklärung vom 18.06.1971
Nachtrag dazu v. 18.05.1973
Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 05.04.1971
Genehmigte Aufteilungspläne v. 15.03.1971
Flächenberechnungen v. 17.08.1970
Baubeschreibung (ohne Datum)

Flächennutzungsplan der Gemeinde, Stand Juli 2022

Hausgeldabrechnungen 2021¹
Wirtschaftsplan 2022
Energieausweis v. 30.05.2015

Protokolle der Eigentümerversammlungen v.
18.12.2018, 11.11.2019, 09.11.2022 u. 02.03.2023

Fachliteratur

1.7 Ermittlungen

Vermessungsamt Fürstenfeldbruck
Gutachterausschuss Fürstenfeldbruck
Amtsgericht Fürstenfeldbruck, Grundbuchamt
Bauamt der Gemeinde Maisach

1.8 Hausverwaltung

1.9 Bezirkskaminkehrer

1.10 Ortstermin

Besichtigung am 18.01.2024, ca. 10 – 10.30 Uhr

Teilnehmer:
Herr *****
Herr Uwe Koch

Mieter
Gutachter

Das Bewertungsobjekt konnte vollständig besichtigt werden.

1 Spätere Hausgeldabrechnungen sind derzeit wegen des Wechsels der Hausverwaltung nicht unmittelbar verfügbar

2. Technische Daten

2.1 Grundstück

Gemarkung	Maisach
Flurstück-Nr.	178/2
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	1.230 m ²
Bebauung	1 Mehrfamilienwohnhaus 7 Einzelgaragen
Flächennutzungsplan	MI (Mischgebiet)
Bebauungsplan	nein
Grundfläche (GR)	ca. 343 m ²
wertrelevante Geschossfläche (WGF)	ca. 637 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,28
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	ca. 0,52

Hinweis:

s. § 6 BauNVO:

„Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“

2.2 Eigentümergeinschaft

Gebäude	1 Mehrfamilienwohnhaus, 7 Einzelgaragen
Art	Massivbauten
Baujahr	ca. 1971
Anzahl Geschosse	3-gesch.
Wohnungen	9 St.
Garagen	7 St.

2.3 Wertrelevante Sanierungen

Protokoll v. 18.12.2018 / Beschluss:

Erneuerung des Treppengeländers im Eingangsbereich; Finanzierung aus der Erhaltungsrücklage

Protokoll v. 11.11.2019 / Beschluss:

Sanierung der Westfassade, Kostengrenze 1.500 €

Protokoll v. 02.03.2023 / Beschlüsse:

- Energetische Sanierung der obersten Geschossdecke; Kosten ca. 30.000 € über Rücklage; Aufstockung der Rücklage durch Sonderumlage 24.500 € nach m² NF zum 10.04.2023
- Erneuerung der Gas-Brennwertheizung; Kosten ca. 25.000 €; Aufstockung der Rücklage durch Sonderumlage 18.500 € nach m² NF zum 15.03.2023

2.4 Wohnung Nr. 4 u. Garage Nr. 13

Miteigentumsanteil	126,25/1.000
Lage der Wohnung	1.OG/re.
Zahl der Aufenthaltsräume	2 St.
Wohnfläche	ca. 63 m ²
Nutzfläche Kellerabteil Nr. 4	ca. 6 m ²
Nutzfläche Garage Nr. 13	ca. 14 m ²

3. Grundbuch

Amtsgericht Fürstenfeldbruck
Grundbuch v. Maisach
Blatt 2649
Auszug v. 23.08.2023

3.1 Bestandsverzeichnis

Wirtschaftsart und Lage:

126,25/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 178/2, Kandlerstraße 3, Wohnhaus, Nebengebäude (tlw. auf Flst. 179, überbaute Fläche = 3 m²), Hofraum, Garten, Hof- und Gebäudefläche (darauf ein Teil des Nebengebäudes von Flst. 175/4), Größe 1.230 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerraum (Aufteilungsplan Nr. 4) und der Garage Nr. 13

Eingetragen am 12.06.1973 u. 06.05.1982

3.2 Erste Abteilung

*Eigentümer: ******

3.3 Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München; AZ: 1517 K 214/23); eingetragen am 18.08.2023

3.4 Dritte Abteilung

Hypotheken, Grund- u. Rentenschulden:

Die Eintragungen in der 3. Abteilung haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

4. Lagebeschreibung

4.1 Ldkrs. Fürstenfeldbruck

Lage im Westen des bayerischen Regierungsbezirks Oberbayern mit der Stadt Fürstenfeldbruck als Verwaltungssitz,
19 Gemeinden mit ca. 220.000 Einwohnern,
wirtschaftlich und von der Bevölkerungsdichte gliedert sich der Landkreis in den von mittelständischer Industrie geprägten, dicht besiedelten Osten und den landwirtschaftlich geprägten, dünn besiedelter Westen,
laut Zukunftsatlas 2016 gehört er zu den Regionen mit „hohen Zukunftschancen“,
Hauptverkehrsstraßen im Landkreis sind die Autobahnen 8 (München–Stuttgart) und 99 (Eschenrieder Spange) im Nordosten und Osten sowie die A 96 (München-Lindau) im Südosten, dazu die Bundesstraßen 2 und 471,
der Landkreis wird von mehreren Bahnlinien durchzogen: die Bahnstrecke München-Augsburg mit der teilweise parallel geführten S-Bahnlinie 3 mit Stationen in Maisach, Olching und Gröbenzell, sowie der Bahnlinie München-Buchloe, die bis Geltendorf von der S-Bahnlinie 4 mitbenutzt wird und mehrere Stationen im Landkreisgebiet besitzt; hinzu kommt die Bahnstrecke Pasing-Herrsching mit der S-Bahnlinie 8,
zahlreiche Landschafts- und Naturschutzgebiete

4.2 Maisach

Ländlich geprägte Gemeinde im Norden des Landkreises, ca. 4 km nördlich der Stadt Fürstenfeldbruck und ca. 25 km westlich von München,
24 Gemeindeteile mit ca. 14.000 Einwohnern,
S-Bahnlinie 3 teilt das Pfarrdorf Maisach in eine Nord- und eine Südhälfte, S-Bahn ab Maisach nach München im 10- bzw. 20-Minutentakt, mehrere Regionalbuslinien des MVV,
nördlich der Gemeinde verläuft die Autobahn 8,
Flughafen Fürstenfeldbruck größtenteils auf Maisacher Gemeindegebiet,
Gewerbegebiet im Südwesten des Ortes,
Kindergärten und Kindertagesstätten, sowie Grund-, Mittel- und Realschule im Ort Maisach, Gymnasium im benachbarten Fürstenfeldbruck,

Erholungs- und Sportmöglichkeiten auf Sportplätzen,
im Freibad und in der ländlichen Umgebung

4.3 Grundstückslage

Lage nahe am Ortszentrum von Maisach in einer gemischt bebauten Zone mit 1- bis 4-gesch. Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern,
das Grundstück liegt auf der Nordseite der ruhigen Anliegerstraße Kandlerstraße (30 km/h-Zone)

4.4 Verkehrslage

Individualverkehr:

Bis zur Hauptverkehrs- und Ortsdurchgangsstraße Bahnhofstraße ca. 100 m,
bis zur Ortsverbindungsstraße Staatsstraße 2054 ca. 430 m,
bis zur Bundesstraße 471 ca. 3,7 km,
bis zur Autobahn 8 (München-Stuttgart) ca. 8,7 km,
bis zur Ortsmitte von Maisach ca. 200 m Luftlinie

Öffentliche Verkehrsmittel:

S-Bahnhof Maisach (S 3) mit Anschluss nach München ca. 420 m entfernt,
ab S-Bahnhof Maisach zahlreiche Regional-Buslinien in die angrenzenden Gemeinden

4.5 Wohnlage

Durchschnittliche Wohnlage nahe am Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Rathaus, Kindergarten und Grundschule

4.6 Nachbarbebauung

Nördlich ein 1-gesch. Einfamilienhaus, westlich ein 3-gesch. Mehrfamilienhaus, östlich ein 2-gesch. EFH, südlich die Straße und gegenüber ein 2-gesch. MFH

4.7 Immissionen

Stark befahrene Hauptverkehrsstraße Bahnhofstraße ca. 75 m westlich,
Feuerwehrstation ca. 50 m westlich,
S-Bahntrasse ca. 200 m südlich,
Flugplatz Fürstenfeldbruck ca. 1 km südlich

In der Zeit des Ortstermins wurden subjektiv keine störenden Immissionen wahrgenommen.

Hinweis:

Beim Flughafen Fürstenfeldbruck handelt es sich um einen ehemaligen Flugplatz der deutschen Luftwaffe, der seit 2015 nicht mehr für den Flugbetrieb genutzt wird. Der Fliegerhorst soll 2026 endgültig geschlossen werden. Derzeit befindet sich auf dem Gelände ein Fahrsicherheitszentrum und eine Erstaufnahmeeinrichtung für Asylsuchende.

5. Grundstücksbeschreibung

5.1 Erschließung

Kandlerstraße ca. 9 m breit, 2- spurig, beidseitig schmale Gehwege, verkehrsberuhigt (30 km/h)

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

5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

L-förmiges Grundstück,
Straßenfront an der Kandlerstraße ca. 27,5 m,
Grundstücksbreite ca. 9,5 – 27 m,
Grundstückstiefe ca. 31,5 - 67 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

3-gesch. Mehrfamilienwohnhaus mit 9 Wohnungen und lt. Aufteilungsplan 7 Einzelgaragen in 3 Gruppen², die Anlage entstand ca. 1971

5.4 Außenanlagen

Vorgarten- und Gartenbereich hinter dem Haus begrünt mit Rasen, Büschen und Bäumen, Innenhof mit den Garagen und Hauszugang auf der Nordseite mit Betonsteinen gepflastert, zur Straße niedrige Mauer, zu den Nachbargrundstücken niedrige Holzzäune, Unterhaltszustand d. Außenanlagen, soweit erkennbar, durchschnittlich.

5.5 Bebaubarkeit

Das Grundstück liegt lt. gültigem Flächennutzungsplan in einem zentrumsnahen „*Mischgebiet*“. Die ver-

2 Anstelle der Einzelgarage Nr. 16 ist ein offener KFZ-Stellplatz vorhanden

kehrsberuhigte Kandlerstraße wird hier als „*wichtige Fuß- und Radwegverbindung*“ gekennzeichnet.(s. *Anl. 2*).

Das Grundstück befindet sich nicht im Bereich eines Bebauungsplans, Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen sich gem. § 34 *BauGB* nach der umgebenden Bebauung.

Diese besteht aus 1- bis 3-gesch. gemischter Bebauung. Bei 3-gesch. Bebauung sind die Dachgeschosse i.d.R. nicht ausgebaut.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks erscheint mit dem vorhandenen Gebäude weitgehend ausgeschöpft.

Hinweis:

Eine Rechtssicherheit für die Bebaubarkeit des Grundstücks ist letztlich nur durch eine Bauvoranfrage oder eine Baugenehmigung zu erzielen.

6. Gebäudebeschreibung

Wohnhaus Kandlerstr. 3

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

6.1 Allgemein

Mehrfamilien-Wohnhaus, Baujahr ca. 1971,
KG, EG, 1. + 2. OG, Speicher

6.2 Aufteilung

Im EG Hauseingang auf der Rückseite des Hauses, Treppenhaus, 3-Spänner mit einer 2- und einer 2 ½ -Zi.-Wohnung sowie einem 1-Zi.-Appartement je Geschoss,
im Kellergeschoss Technik-, Abstell- und Gemeinschaftsräume (Trocken- und Einstellraum) sowie ein Bereich, der im Aufteilungsplan mit „*Abteilung Nr. 17 / Räume außerhalb der Wohn- und Eigentumsge- meinschaft*“ bezeichnet ist.³

6.3 Konstruktion

Angaben aus Baubeschreibung u. Planunterlagen:
Konventionelle Massivbauweise:
Wände aus Ziegel, Beton, Kalksandstein und Leicht- stein, verputzt,
Außenwände ca. 30 cm dick, Wohnungstrenn- und Treppenhauswände ca. 24 cm dick, Innenwände ca. 10 cm dick,
Decken und Treppe aus Stahlbeton,
flach geneigtes Satteldach, Holzdachstuhl mit Pfan- nen-Eindeckung

6.4 Ausbau des Gemeinschaftseigentums

Hauseingang	6-stufiges Podest bis zum Hauseingang, Naturstein- belag, Edelstahlgeländer, Wandbereich gefliest, Vor- dach, Hauseingangstür als verglaste Metalltüre, elektrischer Türöffner, Briefkasten mit Klingel- und
-------------	--

3 Hierzu konnten keine näheren Informationen eingeholt werden

	Sprechanlage, Eingangsbereich mit Natursteinbelag
Treppe	Massivtreppe mit Natursteinbelag, Stahlgeländer mit Holzhandläufen
Fenster	Großflächiges Fenster mit Glasbausteinen
Heizung	Lt. Energieausweis Erdgas, Baujahr Wärmeerzeuger ca. 1993

6.5 Mängel und Schäden

- Treppenpodest mit umfangreichen Feuchteschäden
- Fassadenverkleidung auf der Westseite des Hauses renovierungsbedürftig
- Stellenweise Beschädigungen am Bodenbelag im Treppenhaus

Daneben wurden am Ortstermin augenscheinlich keine weiteren schwerwiegenden Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum wahrgenommen.

Die Anlage macht insgesamt einen relativ gepflegten und durchschnittlich bis gut instand gehaltenen Eindruck.

Hinweis:

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

7. Beschreibung der Einheit

Wohnung Nr. 4 u. Garage Nr. 13

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

7.1 Art

2-Zi.-Wohnung mit Süd-Loggia und Abstellraum im Keller sowie Garage im Hof

7.2 Lage

Kandlerstr. 3, Wohnung im 1.OG/re., Abstellraum im Keller, Garage im Hof

7.3 Orientierung

Die Wohnung ist nach Süden (Straße), Westen und Norden (Innenbereiche) orientiert.

7.4 Grundriss

Zentrale Diele mit Zugang zu Bad nach Norden, Schlafzimmer nach Westen und Wohn-/Essbereich mit Küche nach Westen und Wohnzimmer mit vorgelagerter Loggia nach Süden

7.5 Böden

Parkettboden in Wohnzimmer und Essbereich, Laminatboden im Schlafzimmer, Fliesenboden in der Diele

7.6 Wände u. Decken

Verputzt und gestrichen

7.7 Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ca. 2016 erneuert, Kunststoffrolläden mit Gurtzug, Fensterbänke innen Naturstein, außen Aluminium

7.8 Türen

Wohnungstüre und Zimmertüren als glatte Türen, teils mit Lichtausschnitten, Metallzargen, Leichtmetallgriffe

7.9 Bad

Einrichtung erneuert:

Boden großformatig gefliest, Farbe grau,
Wände halbhoch großformatig gefliest, Farbe hellbeige,
Einrichtungsgegenstände weiß: Waschbecken, WC mit UP-Spülkasten, Badewanne,
Einhebelmischarmaturen,
Handtuch-Wärmeheizkörper,
Waschmaschinenanschluss

7.10 Küche

Einrichtung erneuert:

Boden großformatig gefliest, Farbe grau,
kunststoffbeschichtete Platten an den Wänden im Arbeitsbereich, Farbe grau,
Einbauküche vorhanden, wird als Möblierung nicht mitbewertet

7.11 Loggia

Klinkerboden, Farbe rot, Massivbrüstung mit Blechabdeckung und Stahlhandlauf-Aufsatz, Licht

7.12 Heizung

Flachheizkörper mit Thermostat und Verdunstungszähler

7.13 Elektro

Automatensicherungen, elektrischer Türöffner mit Sprechanlage

7.14 Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung ist zeitgemäß.

7.15 Abstellraum im KG

Einfacher Holzgitterverschlag

7.16 Garage Nr. 13

Einzelgarage als Fertigarage auf Streifenfundamenten aus Stampfbeton,
Flachdach, Estrichboden, Metall-Schwinger, Licht und Strom

7.17 Mängel und Schäden

Im Schlafzimmer waren in der Nordwestecke des Raums Schimmelspuren,
die Wände der Garage sind stark durchfeuchtet,
Strom und Licht in der Garage sind nicht angeschlossen

Augenscheinlich waren am Ortstermin sonst keine weiteren wesentlichen Mängel und Schäden zu erkennen.

Hinweis:

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

8. Angaben zur Bewirtschaftung

Wohnung Nr. 4 u. Garage Nr. 13

8.1 Mieter und Miete

Wohnung und Garage sind seit dem 15.10.2023 unbefristet vermietet an *****

Nettomiete monatl.:	990 €
Garage monatl.:	50 €
<u>Betriebskostenvorauszahlung monatl.:</u>	<u>280 €</u>
Bruttomiete monatl.:	1.320 €

Dies entspricht netto monatl.: rd. 15,70 €/m²_{WF}

Mietkaution: 2.970 €

8.2 Bewirtschaftungskosten

In der Abrechnung der Hausverwaltung für den Zeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021 wurden für die Wohnung Nr. 4 und den Garage Nr. 13 folgende Bewirtschaftungskosten angegeben:⁴

umlagefähige Kosten:

Betriebskosten	1.039,75 €
Heizung u. Warmwasser	<u>975,25 €</u>
Summe	2.015,00 €

nicht umlagefähige Kosten:

Verwaltung	370,42 €
Instandhaltung	49,49 €
Sonstiges	<u>39,53 €</u>
Summe	459,44 €

Hausgeld monatl. (lt. Wirtschaftsplan 2022): 301,84 €

8.3 Rücklagen

Die Höhe der gesamten Rücklagen der Gemeinschaft betrug am 31.12.2021: 26.092,00 €

⁴ Lt. Auskunft der Hausverwaltung gibt es keine gesonderte Abrechnung für den Garage, diese ist in der Abrechnung für die Wohnung enthalten

8.4 Grundsteuer

k. A.

8.5 Brandversicherung

über Wohnungseigentümergeinschaft

8.6 Energieausweis

Bedarfsorientierter Energieausweis,
ausgestellt am 30.05.2015:

Endenergiebedarf:	212,7 kWh/(m ² ·a)
Primärenergiebedarf:	235,7 kWh/(m ² ·a)

Diese Werte befinden sich im Feld „G“ im roten Bereich der Skala: „EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert“

Es wurden folgende Empfehlungen zu kostengünstigen Modernisierungen gegeben:

- *Heizung: Zentralheizung mit Brennwert-Kessel (Erdgas E) + solare Heizungsunterstützung (Sonnenenergie)*
- *Warmwasser: Zentrale Warmwasserbereitung über Solaranlage (Sonnen-Energie) + Heizungsanlage*
- *Dach: Oberste Geschossdecke dämmen U-Wert 0,14 W/m²K*

9. Wertberechnung

9.1 Marktlage

Im zuletzt veröffentlichten *Geschäftsstellenbericht 2022* des Gutachterausschusses Fürstenfeldbruck heißt es:⁵

„Die Anzahl der gesamten Verträge (alle beurkundeten Kaufverträge) auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Fürstenfeldbruck ist im Berichtsjahr 2022 um 24 Prozent gegenüber dem Vorjahr 2021 deutlich zurückgegangen...

Mit Blick auf die drei Teilmärkte auf dem Grundstücksmarkt Fürstenfeldbruck verzeichnet der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums (ETW) zum Vorjahr 2021 den größten Rückgang an Kaufverträgen mit minus 30 Prozent, gefolgt vom Teilmarkt der unbebauten Grundstücke (UB) mit minus 25 Prozent und dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke (BB) mit einem Rückgang von minus 19 Prozent...

Der gesamte Geldumsatz auf allen drei Grundstücksteilmärkten im Landkreis Fürstenfeldbruck sinkt im Berichtsjahr 2022 auf eine Gesamtsumme von rd. 1,06 Mrd. €. Dies entspricht einem Rückgang von rd. 20 Prozent gegenüber 2021...

Seit fast einem Jahrzehnt steigender Umsätze, wird im Berichtsjahr 2022, erstmalig ein Rückgang des Transaktionsvolumens verzeichnet...

Die Transaktionszahlen spiegeln eine, seit Mitte des Jahres 2022 zunehmend sinkende Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt wider. Gründe hierfür sind hauptsächlich hohe Finanzierungskosten und eine hohe Inflation...

Vor diesem Hintergrund hat sich der Immobilienerwerb für private Haushalte in 2022 zunehmend erschwert. Folglich führte eine rückläufige Nachfrage nach Immobilien zu einem erhöhten Angebot von Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie zu längeren Vermarktungszeiten, so dass Preisverhandlungen möglich wurden, wie die Preisentwicklung zeigt.

Die durchschnittliche Wohnflächenpreisentwicklung auf dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke sowie des Wohnungs- und Teileigentums verzeichnet in 2022 zum Vorjahr, jeweils bezogen auf die Mitte des Jahres (30.06.), steigende Preise. Betrachtet man je-

5 Geschäftsstellenbericht 2022 für den Landkreis Fürstenfeldbruck, S. 20

doch die Wohnflächenpreisentwicklung im zweiten Halbjahr 2022, können erste Preisrückgänge zum ersten Halbjahr 2022, beobachtet werden. In einer ersten vorläufigen Auswertung einer Stichprobe der Kauffälle für das erste Halbjahr 2023 für die o. g. Teilmärkte, setzt sich teilweise eine rückläufige Wohnflächenpreisentwicklung fort.“

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 im Geschosswohnungsbau.

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 wird die Eigentumswohnung und die Garage ihrer Art und Nutzung entsprechend nach dem Vergleichswert bewertet.

9.3 Vergleichswert Wohnung

9.3.1 Objektmerkmale

Durchschnittliche Lage nahe am Ortszentrum, der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel und die vorhandene Infrastruktur sind gut

Baujahr des Anwesens ist ca. 1971, Schnitt der Wohnung zweckmäßig, Ausstattung zeitgemäß, Zustand gepflegt, die Vermietbarkeit wird als relativ gut eingeschätzt.

9.3.2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Vom GAA Fürstenfeldbruck wurden aus den Gemarkungen Maisach und dem benachbarten Esting folgende Vergleichspreise von Wiederverkäufen von Eigentumswohnungen derselben Baujahrsklasse und vergleichbaren Wohnlagen aus der Kaufpreissammlung genannt (aus Datenschutzgründen anonymisiert):

Nr.	Verkauf [Datum]	Wfl. [m ²]	Lage	Baujahr	ØPreis [€/m ²]
1	09.23	74	1.OG	1972	3.986
2	07.23	73	EG	1971	4.589
3	02.23	50	DG	1970	7.760
4	12.22	54	1.OG	1968	5.000
5	04.22	65	3.OG	1972	6.461
6	04.22	74	2.OG	1974	6.081
7	03.22	73	EG	1973	5.959
8	02.22	74	1.OG	1973	5.969
Durchschnitt:					5.726

Die Auswertung der Vergleichspreise ergibt:

1. *Objekt 1* befindet sich an einer ruhigen Anliegerstraße und ist hauptsächlich nach Südosten ausgerichtet. Ein S-Bahnhof ist in der Nähe. Das Objekt war bezugsfrei und von der Wohnlage gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.
2. *Objekt 2* befindet sich an einer ruhigen Anliegerstraße und ist hauptsächlich nach Südosten aus-

gerichtet. Ein S-Bahnhof ist in der Nähe. Das Objekt war bezugsfrei und von der Wohnlage gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.

3. *Objekt 3*, eine Dachgeschosswohnung, befindet sich an einer ruhigen Anliegerstraße und ist hauptsächlich nach Südosten ausgerichtet. Ein S-Bahnhof liegt etwas entfernter. Das Objekt war bezugsfrei und von der Wohnlage noch mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.
4. *Objekt 4* befindet sich an einer ruhigen Anliegerstraße und ist hauptsächlich nach Südosten ausgerichtet. Ein S-Bahnhof ist in der Nähe. Das Objekt war bezugsfrei und von der Wohnlage gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.
5. *Objekt 5* befindet sich an einer quartiersinternen Verbindungsstraße und ist hauptsächlich nach Südosten ausgerichtet. Ein S-Bahnhof liegt in der Nähe. Das Objekt war bezugsfrei und von der Wohnlage noch mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.
6. *Objekt 6* befindet sich an einer quartiersinternen Verbindungsstraße, die Ausrichtung der Wohnung ist unbekannt. Ein S-Bahnhof liegt in der Nähe. Das Objekt war bezugsfrei und von der Wohnlage noch mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.
7. *Objekt 7* aus der unmittelbaren Nachbarschaft liegt an einer ruhigen Anliegerstraße und ist, wie das Bewertungsobjekt, hauptsächlich nach Süden ausgerichtet. Ein S-Bahnhof ist in der Nähe. Das Objekt war bezugsfrei und von der Wohnlage am besten mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar
8. *Objekt 8* befindet sich an einer ruhigen Anliegerstraße und ist hauptsächlich nach Südwesten ausgerichtet. Ein S-Bahnhof liegt in der Nähe. Das Objekt war vermietet und von der Wohnlage gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.

Der Mittelwert der Vergleichspreise liegt (ohne Anpassungen) mit großer und auffällig asymmetrischer Streuung (ca. -26% bis +44%) bei rd. 5.726 €/m²_{WF}

Die Vergleichspreise von *Objekt 1* und *3* weichen signifikant nach unten und oben vom Durchschnittspreis der restlichen Objekte ab und werden als sog. „Ausreißer“ ausgesondert.

Nr.	Verkauf [Datum]	Wfl. [m ²]	Lage	Baujahr	ØPreis [€/m ²]
1	07.23	73	EG	1971	4.589
2	12.22	54	1.OG	1968	5.000
3	04.22	65	3.OG	1972	6.461
4	04.22	74	2.OG	1974	6.081
5	03.22	73	EG	1973	5.959
6	02.22	74	1.OG	1973	5.969
Durchschnitt:					5.677

Der Durchschnittspreis der restlichen 6 Objekte liegt dann mit mäßiger und nahezu symmetrischer Streuung (-22% bis +24%) bei rd. 5.677 €/m²_{WF}

Anpassungen:

Um eine bessere Vergleichbarkeit zum Bewertungsobjekt herzustellen, werden nachfolgend in Bezug auf den Verkaufszeitpunkt (Wertentwicklung), die Wohnlage (ruhig / mit Verkehrslärm belastet) und die Vermietungssituation (mietfrei / vermietet) Anpassungen der Vergleichspreise vorgenommen:

- Seit der Finanzkrise im Jahr 2008 mit gleichzeitig niedrigen Kreditzinsen waren Immobilien bis zur Mitte des Jahres 2022 stark nachgefragt. Das machte sich durch einen starken und stetigen Preisanstieg bemerkbar. Dieser wird für das erste Halbjahr 2022 auf rd. +5 % geschätzt (rd. +0,8% pro Monat).
Ab Mitte 2022 war dann durch den anhaltend starken Anstieg der Kreditzinsen erstmals ein Preisrückgang auf dem Markt für gebrauchte Eigentumswohnungen zu verzeichnen. Dieser betrug nach letzten Veröffentlichungen in der Presse gem. IVD im benachbarten Fürstentum Bruck insgesamt rd. 3,5 % (pro Monat ca. - 0,6%).⁶
Es wird davon ausgegangen, dass sich dieser Trend in diesem Marktsegment auch im Jahr 2023 stetig fortgesetzt hat.
- Wohnimmobilien mit einer Lage an einer ruhigen,

6 SZ v. 21.06.2023, Artikel: „Im Umland sinken die Immobilienpreise“

wenig befahrenen Anliegerstraße werden gegenüber solchen mit einer Lage an stärker befahrenen Straßen, wie z.B. quartiersinternen Verbindungsstraßen, bevorzugt und damit höher gehandelt. In Bezug auf das Bewertungsobjekt werden Objekte an stärker befahrenen Straßen mit einem entsprechenden Abschlag auf den Kaufpreis in Höhe von pauschal rd. 5 % im Wert gemindert.

- Vermietete Objekte werden i.d.R. günstiger verkauft als mietfreie, da man die Wohnung normalerweise erst einmal nicht selbst nutzen kann und Mieter sowie Miethöhe gem. § 566 BGB⁷ erst einmal übernehmen muss. In Bezug auf das auftragsgemäß (fiktiv) mietfreie Bewertungsobjekt (s. 1.2) werden vermietete Wohnungen mit einem entsprechenden Zuschlag auf den Kaufpreis in Höhe von pauschal rd. 5 % geschätzt.

Nachfolgend werden gem. den o. a. Feststellungen Anpassungen der einzelnen Vergleichspreise an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts vorgenommen:

Nr.	Preis [€/m ²]	Anpass. [%]			Korr. fakt.	ang. Preis [€/m ²]
		Verk.	Lage.	Miet.		
1	4.589	-3,4	±0,0	±0,0	0,966	4.433
2	5.000	-7,6	±0,0	±0,0	0,924	4.620
3	6.461	-9,6	+5,0	±0,0	0,954	6.164
4	6.081	-9,6	+5,0	±0,0	0,954	5.801
5	5.959	-8,8	±0,0	±0,0	0,912	5.435
6	5.969	-7,2	±0,0	+5,0	0,978	5.838
Durchschnitt:						5.382

Der an die Merkmale des Bewertungsobjekts angepasste Mittelwert der Vergleichspreise liegt mit moderater Streuung (ca. -13% bis +21%) bei
rd. **5.380 €/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

7 „Kauf bricht nicht Miete“

zu einer gewissen Streuung der Preise führt.

Für das gegenständliche Grundstück wird nachfolgend zuerst einmal der Durchschnittspreis der an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichsobjekte angesetzt (s.o.): rd. **5.380 €/m²**

9.3.3 Vorläufiger Vergleichswert

Vorläufiger Vergleichswert
für die 2-Zi.-Wohnung Nr. 4 mit Abstellraum im Keller
(in mängelfreien Zustand):
63 m²_{WF} x 5.380 €/m²_{WF} = rd. **340.000 €**

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

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

Die Ausstattung der Wohnung ist zeitgemäß und gepflegt, es waren nur geringfügige Mängel und Schäden beim Ortstermin erkennbar Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird für die geringfügigen Mängel und Schäden in der Wohnung kein Abschlag, für die neuwertigen Küche und Bad jedoch ein Zuschlag auf den vorläufigen Vergleichswert der Wohnung vorgenommen: rd. + 5%
(entspricht rd. 17.000 €)

9.3.5 Vergleichswert

Der Vergleichswert für die Wohnung ergibt sich somit unverändert aus dem vorläufigen Vergleichswert:

Vergleichswert
für die 2-Zi.-Wohnung Nr. 4
mit Abstellraum im Keller:
340.000 € x 1,05 = **357.000 €**

9.4 Vergleichswert Garage

9.4.1 Vorläufiger Vergleichswert

Im *Geschäftsstellenbericht 2022* des GAA FFB wurden Pauschalen für PKW-Stellplätze aus insgesamt 2.028 Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2022 ermittelt.⁸

Für oberirdische Einzelgaragen im Bestand wurde hierfür ein Wert angegeben von **15.000 €**

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

In der Garage waren hauptsächlich umfangreiche Feuchteschäden an den Wänden vorhanden.

Hierfür wird ein Abschlag angesetzt von pauschal:

rd. 2.000 €

(entspricht:

rd. -1,3 %)

9.4.3 Vergleichswert

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

Vergleichswert

für die Garage Nr. 13:

15.000 € - 2.000 € =

13.000 €

9.5 Verkehrswert Wohnung + Garage

Für die Ableitung des Verkehrswerts sind vor allem die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Der Vergleichswert wurde aus marktnahen Daten ermittelt, der Verkehrswert kann direkt aus dem Vergleichswert abgeleitet werden.

Verkehrswert

für die 2-Zi.-Wohnung Nr. 4

mit Abstellraum im Keller

und Garage Nr. 13 im Hof:

357.000 € + 13.000 € =

370.000 €

⁸ Geschäftsstellenbericht 2022 für den Landkreis Fürstentum, S. 46

10. Zusammenfassung

Die zu bewertende Wohnung mit Kellerabteil und Garage liegt in durchschnittlicher und ruhiger Wohnlage nahe am Ortszentrum von Maisach im Landkreis Fürstentfeldbruck mit relativ guten Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsverbindungen.

Die Objekte sind Teil einer ca. 1971 erbauten Anlage, bestehend aus einem voll unterkellerten 3-gesch. konventionell errichteten Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen und 7 Einzelgaragen im Hof. Das Grundstück hat lt. Grundbuch eine Größe von 1.230 m² und liegt an einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße. Die gegenständliche 2-Zi.-Wohnung Nr. 4 mit Loggia liegt im 1. OG des Hauses Kandlerstr. 3 und ist nach Süden, Westen und Norden orientiert. Lt. Planunterlagen beträgt ihre Wohnfläche ca. 63 m². Im Kellergeschoss gehört noch ein Abstellabteil mit ca. 6 m² Nutzfläche dazu. Die Einzelgarage Nr. 13 hat eine Nutzfläche von ca. 14 m².

Die Ausstattung der Wohnung und des Gemeinschaftseigentums ist zeitgemäß, ihr Zustand gepflegt. Die Einzelgarage weist erhebliche Mängel auf.

Wohnung und Garage sind seit dem 15.10.2023 unbefristet vermietet.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren wird der 126,25/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Fl.Nr. 178/2 der Gemarkung Maisach (Ldkrs. Fürstentfeldbruck), Kandlerstr. 3, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Kellerabteil Nr. 4 sowie der Einzelgarage Nr. 13 im miet- und lastenfreien Zustand bewertet zu:

370.000 €

(i.W.: dreihundertsiebzigttausend EURO)

München, 06.02.2024

Anl. 1 Berechnungen

Berechnungsgrundlage sind die Aufteilungspläne von 1971. 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. 4:

Wohnfläche :	(gem. WoFIV)		
Diele	2,40*2,10	5,04 m ²	
Bad	2,40*2,00	4,80 m ²	
Schlafzimmer	3,00*4,20	12,60 m ²	
Essplatz	2,90*2,90	8,41 m ²	
Küche	2,50*2,90	7,25 m ²	
Wohnzimmer	5,50*4,10	22,55 m ²	
Summe		60,65 m ²	
Putzabzug 3 %		1,82 m ²	
Wohnfläche, netto, beheizt		58,83 m ²	
Loggia zu ½	5,50*1,50/2	4,13 m ²	
Wohnfläche, netto		62,96 m ²	63 m²

Kellerabteil Nr. 4:

Nutzfläche	2,31*2,60	6,01 m ²	6 m²
------------	-----------	---------------------	------------------------

Garage Nr. 13

Nutzfläche	5,30*2,65	14,05 m ²	14 m²
------------	-----------	----------------------	-------------------------

Eigentümergeinschaft (Angaben aus Teilungserklärung)

Eigentumswohnungen	9 St.
Garagen	7 St.

Grundstück FINr. :	178/2	1.230 m ²
--------------------	-------	----------------------

Grundfläche (GR):

Wohnhaus	17,70*13,00	230,10 m ²	
Garagen	2,75*5,50*7+1,25*5,50	112,75 m ²	
Summe		342,85 m ²	343 m²

Wertrelevante Geschossfläche (WGF): (überschlägig nach Katasterauszug)

Wohnhaus	17,70*12,00*3	637,20 m ²	637 m²
----------	---------------	-----------------------	--------------------------

Grundflächenzahl (GRZ):	0,28
Wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ):	0,52

Anl. 2 Flächennutzungsplan, Stand Juli 2022 (Grundstück markiert)

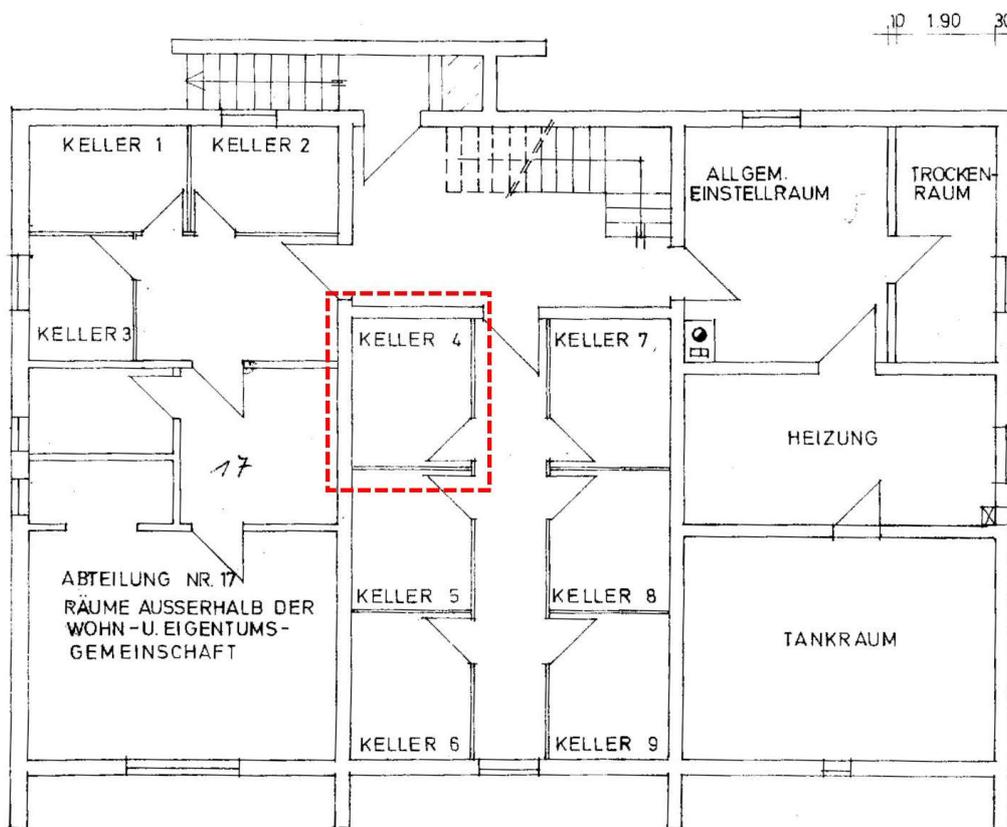
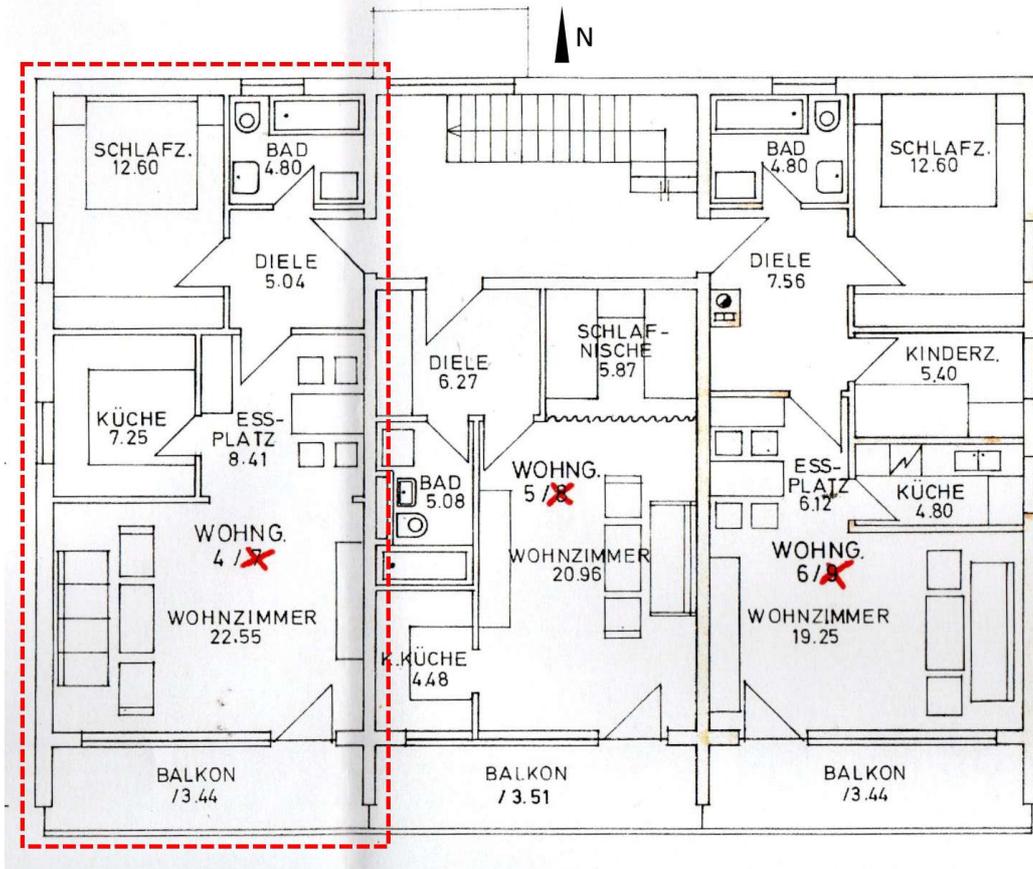
o.M.



-  Wohnbaufläche
-  Dorfgebiet
-  Mischgebiet
-  Gewerbegebiet
-  Sondergebiet
-  Baufläche für den Gemeinbedarf
-  Gemeinbedarf als Grünfläche
-  N Überörtliche Hauptverkehrsstraße vorhanden
-  V Überörtliche Hauptverkehrsstraße geplant
-  P Ruhender Verkehr
-  Wichtige örtliche Straße
-  N Begrenzung der Ortsdurchfahrt
-  wichtige Fuß- und Radwegverbindung

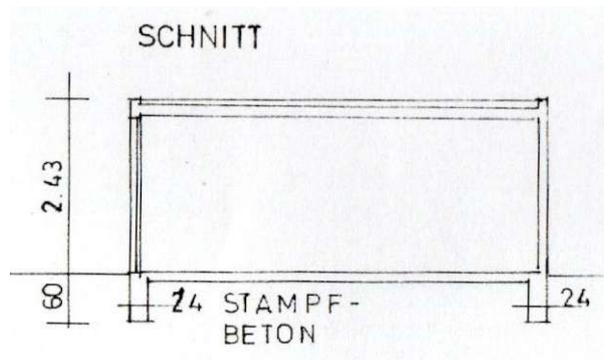
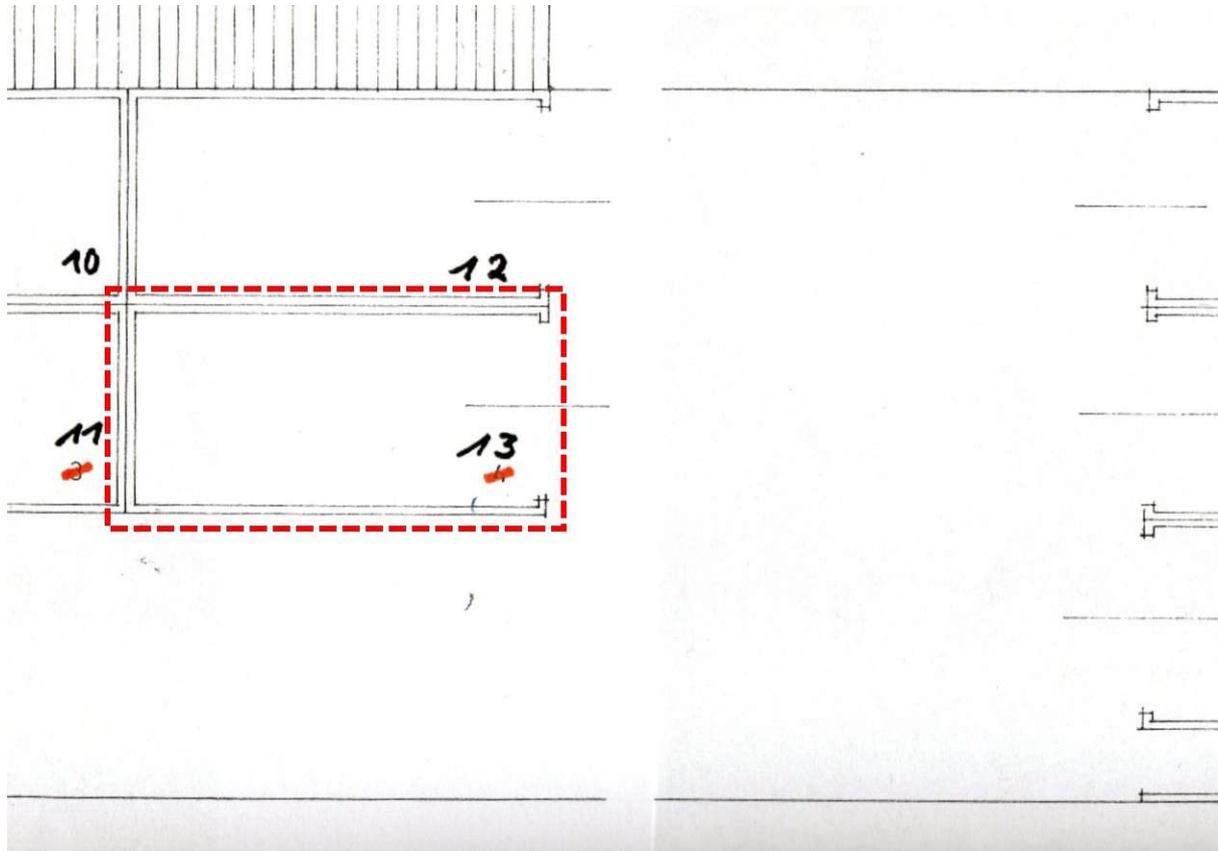
Anl. 3 Grundrisse WE 4 im 1.OG und Kellerabteil Nr. 4 im KG

o.M.



Anl. 4 Grundriss Garage Nr. 13 und Schnitt

o.M.



Anl. 5 Fotos



Haus Kandlerstr. 3 von Süden (o.) und Norden (u.) (markiert Whg. Nr. 4)





Hauseingang (o.) Treppenhaus (u)



Wohnungseingang



Bad





Küche (o.) und Wohnzimmer (u.)



Kellerabteil Nr. 4



Garage Nr. 13

