



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
des Grundstücks Finkenstr. 17,
85598 Baldham (Landkreis Ebersberg),
bebaut mit einer Doppelhaushälfte
und einer Garage

Wertermittlungsstichtag: 18.12.2024

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden.

Geschäftszeichen: 1517 K 251/24

München, den 20.12.2024
Das Gutachten besteht aus 40 Seiten

Inhalt:

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungsverzeichnis	4
Ortspläne	5
Lageplan und Luftbild	6

Textteil:

1. Allgemeines.....	7
1.1 Auftraggeber	7
1.2 Auftrag	7
1.3 Objekt	7
1.4 Wertermittlungsstichtag.....	7
1.5 Eigentümer	7
1.6 Unterlagen	8
1.7 Ermittlungen	8
1.8 Ortstermin	8
2. Technische Daten.....	9
2.1 Grundstück	9
2.2 Wohnhaus.....	9
2.3 Garage.....	9
3. Grundbuch	10
3.1 Bestandsverzeichnis.....	10
3.2 Erste Abteilung.....	10
3.3 Zweite Abteilung	10
3.4 Dritte Abteilung	10
4. Lagebeschreibung.....	11
4.1 Landkreis Ebersberg.....	11
4.2 Gemeinde Vaterstetten	11
4.3 Grundstückslage.....	12
4.4 Verkehrslage.....	12
4.5 Wohnlage	13
4.6 Nachbarbebauung	13
5. Grundstücksbeschreibung	14
5.1 Erschließung	14
5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit.....	14
5.3 Gebäude	14
5.4 Außenanlagen	14
5.5 Immissionen.....	14
5.6 Bebaubarkeit.....	15
6. Gebäudebeschreibung.....	17
6.1 Wohnhaus.....	17
6.2 Garage.....	18
6.3 Mängel und Schäden.....	18
7. Angaben zur Bewirtschaftung.....	19
7.1 Nutzer	19
7.2 Grundsteuer	19
7.3 Wohngebäudesicherung.....	19

7.4 Energieausweis.....	19
8. Wertberechnung.....	20
8.1 Marktsituation.....	20
8.2 Bewertungsverfahren	20
8.3 Vorläufiger Sachwert.....	21
8.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale....	26
8.5 Sachwert	27
8.6 Miet- und lastenfreier Verkehrswert	27
9. Zusammenfassung.....	28

Anlagen:

1 Berechnungen	29
2 Flächennutzungsplan	31
3 Bebauungsplan	32
4 Skizze Grundstückszonierung	33
5 Grundriss EG	34
6 Grundriss DG	35
7 Grundriss KG	36
8 Schnitte	37
9 Ansichten	38
10 Garage	39
11 Foto, Luftbild	40

Abkürzungsverzeichnis:

<i>App.</i>	Appartement	<i>MW</i>	Mauerwerk
<i>AG</i>	Amtsgericht	<i>MEA</i>	Miteigentumsanteil
		<i>MFH</i>	Mehrfamilienhaus
<i>BayBO</i>	Bayerische Bauordnung	<i>MF-B</i>	Richtlinie Mietflächen Büro
<i>BauGB</i>	Baugesetzbuch	<i>MF-H</i>	Richtlinie Mietflächen Handel
<i>BauNVO</i>	Baunutzungsverordnung		
<i>BewG</i>	Bewertungsgesetz	<i>n. Ang.</i>	nach Angabe
<i>BGF</i>	Bruttogrundfläche	<i>NF</i>	Nutzfläche
<i>B-Plan</i>	Bebauungsplan		
<i>BRI</i>	Bruttorauminhalt	<i>OG</i>	Obergeschoss
<i>BRW</i>	Bodenrichtwert	<i>OT</i>	Ortstermin
<i>II.BV</i>	Zweite Berechnungsverord.		
<i>DH(H)</i>	Doppelhaus(hälfte)	<i>RND</i>	Restnutzungsdauer
<i>DG</i>	Dachgeschoss	<i>RH</i>	Reihenhaus
<i>DN</i>	Dachneigung	<i>RMH</i>	Reihenmittelhaus
<i>DS</i>	Dachspitz, Spitzboden	<i>REH</i>	Reihenendhaus
<i>DT</i>	Dachterrasse		
		<i>SoNu</i>	Sondernutzung
<i>EFH</i>	Einfamilienhaus		
<i>EG</i>	Erdgeschoss	<i>TE</i>	Teilungserklärung
<i>ENEV</i>	Energieeinsparverordnung	<i>TG</i>	Tiefgarage
		<i>VWS</i>	Vollwärmeschutz
<i>FNP</i>	Flächennutzungsplan	<i>WE</i>	Wohneinheit
		<i>WEG</i>	Wohnungseigentümergeinschaft.
<i>GAA</i>	Gutachterausschuss	<i>WF</i>	Wohnfläche
<i>GF</i>	Geschossfläche	<i>WGF</i>	Wertrelevante Geschossfläche
<i>GFZ</i>	Geschossflächenzahl	<i>WGFZ</i>	Wertrelevante Geschossflächenzahl
<i>GR</i>	Grundfläche	<i>WH</i>	Wandhöhe
<i>GRZ</i>	Grundflächenzahl	<i>Whg.</i>	Wohnung
<i>GIKA</i>	Gipskarton	<i>WertR</i>	Wertermittlungsrichtlinie
<i>GND</i>	Gesamtnutzungsdauer	<i>WertV</i>	Wertermittlungsverordnung
		<i>WoFIV</i>	Wohnflächenverordnung
<i>HV</i>	Hausverwaltung	<i>WST</i>	Wertermittlungsstichtag
		<i>WU-Beton</i>	Wasserundurchlässiger Beton
<i>k.A.</i>	keine Angabe	<i>ZFH</i>	Zweifamilienhaus
<i>KG</i>	Kellergeschoss	<i>*****</i>	Eigennamen aus Datenschutzgründen
<i>LZS</i>	Liegenschaftszinssatz		in separater Namenliste

Ortspläne

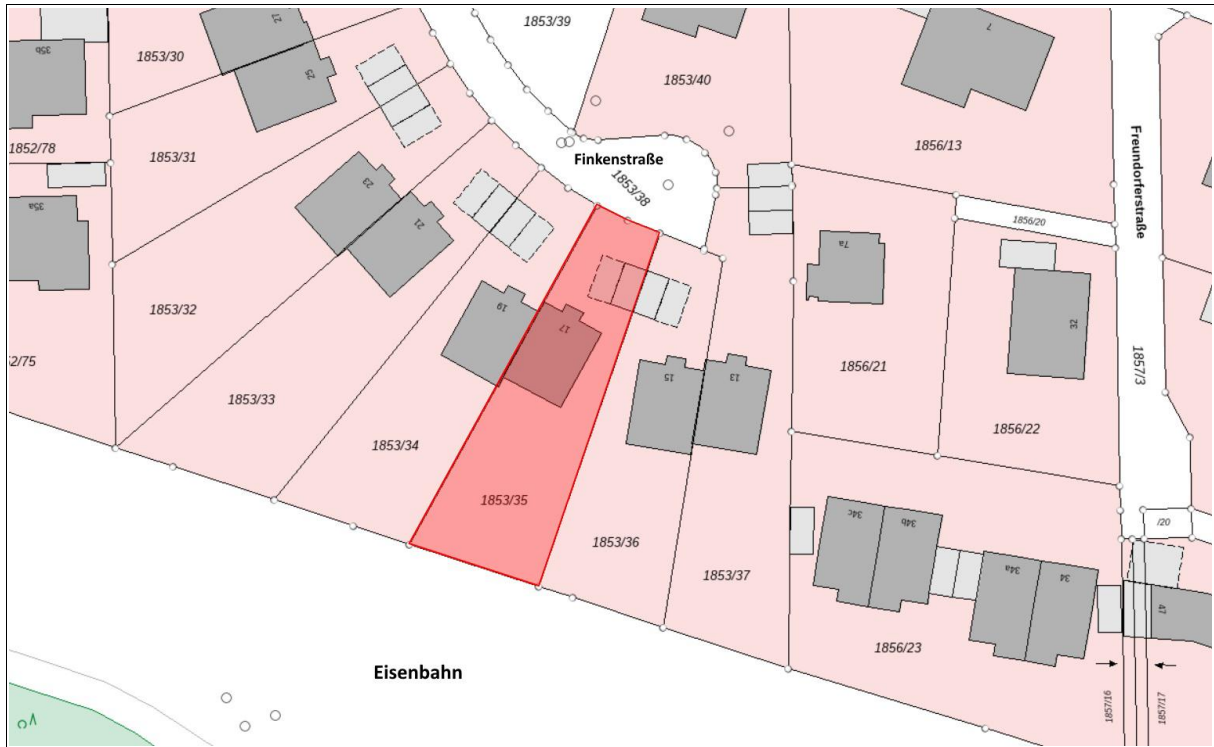
o.M.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Lageplan und Luftbild

o.M.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen
Geschäfts-Zeichen: 1517 K 251/24

1.2 Auftrag

Ermittlung des miet- und lastenfreien Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren

Gerichtsbeschluss vom	25.09.2024
Schätzungsanordnung vom	26.09.2024
Zustellung der Unterlagen am	02.10.2024

*§ 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 Objekt

Grundstück Finkenstr. 17, 85598 Baldham (Landkreis Ebersberg), bebaut mit Doppelhaushälfte und Garage

Baujahr der Gebäude ca. 1980,
DHH als konventioneller Massivbau, voll unterkellert,
1-geschossig mit ausgebautem DG, Fertiggarage

Flst. 1853/35, Gemarkung Zorneding, Grundstücksgröße lt. Grundbuch 631 m²

1.4 Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 18.12.2024

1.5 Eigentümer

1.6 Unterlagen

Orts-und Lagepläne
Grundbuchauszug v. 14.08.2024
Flächennutzungsplan der Gemeinde
Bebauungspläne Nr. 93 v. 1976 u. Nr. 114 v. 1979
Baugenehmigung v. 10.09.1979
genehmigter Eingabeplan v. 10.09.1979
Schallschutzgutachten v. 15.03.1978
Skizzen der Ortsbegehung
Fachliteratur

1.7 Ermittlungen

Vermessungsamt München
Gutachterausschuss Ebersberg
Bauamt Vaterstetten

Bezirksschornsteinfeger: *****

1.8 Ortstermin

Ortstermin am 18.12.2024, ca. 10-10.15 Uhr:

Es wurde kurz von der Frau des Eigentümers geöffnet, der Zutritt zu Grundstück und Haus wurde jedoch verwehrt.

Die Bewertung erfolgt unter Vorbehalt nach äußerem Anschein.

2. Technische Daten

2.1 Grundstück

Amtsgericht	Ebersberg
Gemarkung	Zorneding
Grundbuch Blatt	10774
Flurstücks-Nr.	1853/35
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	631 m ²

Grundstückszonierung (s. Anl. 4):

- Fläche Schallschutzhügel	ca. 163 m ²
- Restgrundstück	ca. 468 m ²

Bebauung 1 Doppelhaushälfte, 1 Garage

Flächennutzungsplan	Allg. Wohngebiet (WA)
Bebauungsplan „Nr. 114“	Allg. Wohngebiet (WA)

Grundfläche (GF)	ca. 110 m ²
Wertrelevante Geschossfläche (WGF)	ca. 168 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,17
Wertrel. Geschoßflächenzahl (WGFZ)	ca. 0,27

Hinweis:

§ 3 BauNVO:

„Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.“

2.2 Wohnhaus

Typ	Doppelhaushälfte
Bauart	konventioneller Massivbau
Baujahr	ca. 1980
Grundfläche (GR)	ca. 93 m ²
Geschosse	KG, EG, DG, DS (Speicher)
Zahl der Aufenthaltsräume	4 St.
Wohnfläche	ca. 130 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 313 m ²
Nutzfläche im KG	ca. 71 m ²
Nutzfläche im Speicher	ca. 8 m ²

2.3 Garage

Typ	Einzelgarage
Bauart	Fertigarage / Massivbau
Baujahr	ca. 1980
Grundfläche (GR)	ca. 17 m ²
Nutzfläche	ca. 16 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 17 m ²

3. Grundbuch

Amtsgericht Ebersberg,
Grundbuch von Zorneding, Blatt 10774
Ausdruck v. 14.08.2024

3.1 Bestandsverzeichnis

Grundstück FINr. 1853/35,
Baldham, Finkenstraße 17,
Gebäude- und Freifläche zu 631 m²

3.2 Erste Abteilung

Eigentümer:

3.3 Zweite Abteilung

Lasten, Beschränkungen:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet;
eingetragen am 12.08.2024

3.4 Dritte Abteilung

Hypotheken, Grundschulden:
Die Eintragungen in der dritten Abteilung bleiben bei
der Ermittlung des Verkehrswerts unberücksichtigt.

4. Lagebeschreibung

4.1 Landkreis Ebersberg

Lage östlich von München im Regierungsbezirk Oberbayern, ca. 148.000 Einwohner, Teil der Metropolregion München

Gliederung des Landkreises in 3 geologische Bereiche: Im Westen Münchner Schotterebene mit dem Ebersberger Forst, im Norden und Nordosten Isen-Sempt-Hügelland, im Süden und Osten Inn-Chiemsee-Hügelland

Landkreis bestehend aus zwei Städten, drei Märkten, 16 Gemeinden und drei gemeindefreien Gebieten, Kreisstadt Ebersberg im Südosten des Kreisgebiets

Lt. Zukunftsatlas 2016 gehört der Landkreis zu den Regionen mit „sehr hohen Zukunftschancen“

Eigenständige Tourismusregion „Ebersberger Grünes Land“

weitreichendes Spektrum an privaten und öffentlichen Schulen

Bahnstrecke München-Rosenheim im Süden des Landkreises, im Norden die Strecke München-Simbach, S-Bahnlinie München-Grafring-Ebersberg und weiter nach Wasserburg mit Zügen der Südostbayernbahn, der gesamte Landkreis gehört zum Münchner Verkehrs- und Tarifverbund

Autobahn A 99 (Autobahnring München) an der Westgrenze des Landkreises, Autobahn A 94 (München-Passau) mit Flughafentangente Ost, Bundesstraßen B 12 und B 304, Fernverkehrsstraßen durch den Berufsverkehr nach München stark belastet

4.2 Gemeinde Vaterstetten

Lage im Westen des Landkreises Ebersberg, ca. 17 km östlich der Landeshauptstadt München und ca. 18 km westlich der Kreisstadt Ebersberg, bevölkerungsreichste Gemeinde mit ca. 26.000 Einwohnern, eigene Gemeindeverwaltung

die Gemeinde grenzt an den Landkreis München und hat 7 Gemeindeteile

Pendlergemeinde, Bebauung vorwiegend Einfamilienhäuser mit Gartenstadtcharakter

verschiedene Gewerbegebiete im Gemeindegebiet

Bahnstrecke München-Rosenheim mit zwei Haltepunkten für die S-Bahn (S 4, S 6) als Teil des Münchner Verkehrs- und Tarifverbunds, S-Bahnhöfe Baldham und Vaterstetten als zentrale Verkehrsknoten, zahlreiche Buslinien als Ring-, Quartiers- und Regionalbusse bis ins Stadtgebiet von München

Bundesstraße B 304, westlich die A 99 (Autobahnring München), im Norden die A 94 (München-Passau)

zahlreiche Kindergärten und -tagesstätten, drei Grundschulen, eine Mittel-, eine Realschule, ein Gymnasium

Freizeitmöglichkeiten und Naherholung auf zahlreichen Sportplätzen, im Hallenbad und in der ländlichen Umgebung

4.3 Grundstückslage

Im Pfarrdorf Baldham als Gemeindeteil von Vaterstetten in einem großflächigen Wohngebiet, Grundstückslage in erster Reihe an der Eisenbahnlinie München-Rosenheim mit S-Bahnverkehr, nahe am S-Bahnhof Baldham, das Grundstück liegt auf der Südwestseite der ruhigen Anliegerstraße Finkenstraße, die in der Nähe des Grundstücks als Sackgasse endet

4.4 Verkehrslage

Individualverkehr:

Bis zur quartiersinternen Verbindungsstraße Finkenstraße (Verlängerung) ca. 80 m,
bis zur Ortsdurchgangs- und Ortsverbindungsstraße Wasserburger Landstraße (B 304) ca. 1,3 km,
bis zur Bundesstraße B 2 ca. 2,7 km,
bis zur Autobahnauffahrt auf die A 99 (Autobahnring München) ca. 3,8 km,
bis zur Ortsmitte von Baldham ca. 1,2 km Luftlinie.

Öffentliche Verkehrsmittel:

S-Bahnhof Baldham (S 4, S 6) ca. 400 m entfernt mit Anschluss an die Innenstadt von München, dort Regionalbuslinien 465 u. 466 mit Anschluss in umliegende Ortschaften

4.5 Wohnlage

Durch die Lage in erster Reihe an der Bahn durch Immissionen erheblich beeinträchtigte Wohnlage, Kindergärten ca. 350 u. 900 m entfernt, Realschule ca. 750 m entfernt, Schulzentrum (Grund-, Mittel-, Realschule und Gymnasium) mit großem Sportpark ca. 900 m entfernt, gute Einkaufsmöglichkeiten am Marktplatz Baldham ca. 350 m entfernt, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in Sportpark und Hallenbad ca. 1 km entfernt

4.6 Nachbarbebauung

Westlich direkt angebaut die andere spiegelgleiche Doppelhaushälfte, sonst allseits 1-gesch. Einfamilienhäuser.

5. Grundstücksbeschreibung

Der Zutritt zum Grundstück wurde verweigert, alle Angaben hierzu unter Vorbehalt nach äußerem Anschein.

5.1 Erschließung

Grundstück voll erschlossen, die Bewertung erfolgt für den erschließungsbeitragsfreien Zustand (ebf.),

Finkenstraße hier im Wendehammer ca. 12 m breit, asphaltiert, einseitig Gehweg

5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Langgezogenes trapezförmiges Grundstück, Länge ca. 48 - 49,5 m, Breite ca. 9 - 17,5 m, Grundstück nahezu eben auf Straßenniveau, im Rückraum des Grundstücks zu den Bahngleisen ein ca. 10 m breiter bepflanzter Schallschützhügel

keine Angaben zum Untergrund, beim Ortstermin wurden keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vorgefunden, die Bewertung erfolgt für den altlastenfreien Zustand

5.3 Gebäude

Doppelhaushälfte als konventioneller Massivbau über rechteckigem Grundriss, ca. 8,3 x 10,8 m, KG, EG, DG, DS (Speicher), Satteldach, Fertiggarage mit flach geneigtem Pulldach

5.4 Außenanlagen

Zufahrt zur Garage gepflastert, Metall-Gartentor und -zaun, Hauszugang mit Platten befestigt, zweistufiges Podest vor der Haustüre, Vorgarten begrünt mit Rasen, Büschen und Bäumen

5.5 Immissionen

Lage in erster Reihe an der Bahn, durch Immissionen erheblich beeinträchtigt, im Schallschutzgutach-

ten von 1978 heißt es hierzu:¹

„Die schalltechnischen Untersuchungen zur Ermittlung der voraussichtlichen Lärmbelastigung durch Schienenverkehr der Bundesbahnstrecke München-Rosenheim im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/1 der Gemeinde Zorneding im Landkreis Ebersberg hat ergeben, dass die Planungsrichtpegel nach DIN 18005 überschritten werden. Den erhöhten Lärmimmissionen soll Rechnung getragen werden durch eine Kombination von Lärmschutzwall, Lärmschutzwand und dem zusätzlichen Einbau von Schallschutzfenstern im südlichen Bereich des Bebauungsplanes.“

Lärmschutzwand und Lärmschutzwall sind (lt. Luftbildern) vorhanden. Inwieweit sie ausreichend vor dem Lärm durch Schienenverkehr schützen, kann letztlich nur ein entsprechend qualifizierter Fachmann ermitteln.

Da das Grundstück nicht betreten werden konnte, können hierzu auch keine subjektiven Eindrücke geschildert werden.

5.6 Bebaubarkeit

Das Grundstück liegt im Umgriff der Bebauungspläne Nr. 93 vom 26.08.1976 und Nr. 114 vom 08.04.1979.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 93 handelt es sich lediglich um einen einfachen Bebauungsplan als Straßenführungsplan, der keine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung beinhaltet.

Der Bebauungsplan Nr. 114 macht zu Art und Maß der baulichen Nutzung hingegen folgende Vorgaben (s. Anl. 3):

Auf dem gegenständlichen Grundstück ist eine eingeschossige Bebauung mit einer Doppelhaushälfte bei einer GRZ von 0,16 und einer GFZ von 0,25 möglich. Es ist ein Bauraum vorgegeben, der die bestehende Bebauung eng umschließt. Weiterhin ist der Stellplatz für eine Garage und einen überdeckten Stellplatz in 5 m Abstand zur Straße festgelegt.

Die gegenständliche Bebauung des Grundstücks

1 Schallschutzgutachten für den Bebauungsplan I/1 KB Gemeinde Zorneding, Landkreis Ebersberg für das Baugebiet Finkenstraße, Dipl.-Ing. Peter Niggel, 15.03.1978, S. 12, Zusammenfassung

wurde am 10.09.1979 vom Landratsamt Ebersberg mit gewissen Auflagen genehmigt.

Das im Bebauungsplan angegebene Maß der baulichen Nutzung scheint weitgehend ausgeschöpft, eine weitergehende Bebauung des Grundstücks kann voraussichtlich ausgeschlossen werden.

Hinweis:

Die Rechtssicherheit für eine weitergehende Bebaubarkeit eines Grundstücks kann letztlich nur über eine Bauvoranfrage oder einen Bauantrag erzielt werden.

6. Gebäudebeschreibung

Die bestehenden Gebäude konnten nicht von Innen besichtigt werden. Alle Angaben hierzu unter Vorbehalt nach äußerem Eindruck.

Die Beschreibung erfolgt nach den vorliegenden Unterlagen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.

6.1 Wohnhaus

6.1.1 Aufteilung

EG:

Hauseingang auf der Nordostseite, zwei Stufen über Außenniveau,
Diele mit zweiläufiger Geschosstreppe, kleines Duschbad und Küche nach Nordosten,
Gästezimmer ($\frac{1}{2}$ Zimmer)² nach Südosten, Wohnzimmer mit Zugang zu Terrasse und Garten nach Südwesten

DG:

Zentraler Flur, innen liegendes WC, Bad nach Südosten, ein Kinderzimmer mit Dachgaube nach Nordosten, ein weiteres Kinderzimmer ($\frac{1}{2}$ Zimmer) nach Südosten und Südwesten, Eltern-Schlafzimmer nach Südosten, beide Zimmer mit Zugang zur Loggia nach Südosten

DS:

Zugang über Einschubtreppe, niedriger Abstellbereich

KG:

Zentraler Flur, Abstellraum, Waschküche, Heizungsraum, großer Hobbyraum mit angeböschten Fenstern

6.1.2 Konstruktion

Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton,
Außenwände im KG aus Stahlbeton, wasserundurchlässig, Dicke ca. 24 cm,
Innenwände in allen Geschossen aus Kalksandstein

2 Wohnflächengröße zwischen 6 u. 10 m²

Dicke ca. 11,5-24 cm,
ab EG Außenwände aus Kalksandstein, Dicke ca.
24 cm mit Schaumstoffdämmung, Dicke ca. 5 cm, im
DG mit Holzverkleidung,
Decken aus Stahlbeton,
Treppen Stahlrohr mit Holzstufen,
Satteldach, gedämmter Holzdachstuhl, Dämmung
Mineralwolle, Dicke ca. 10 cm, Dachneigung ca. 35°,
Ziegeldeckung,
Kaminkopf und Dachgaube mit Asbestzementplatten

6.1.3 Ausstattung

Zur Ausstattung des Hauses können keine näheren
Angaben gemacht werden

6.2 Garage

Fertigarage mit flach geneigtem Pultdach,
Stahl-Kipptor mit Holzverkleidung

6.3 Mängel und Schäden

Zu Mängeln und Schäden an Haus und Garage kön-
nen keine näheren Angaben gemacht werden

7. Angaben zur Bewirtschaftung

7.1 Nutzer

Das Anwesen wird anscheinend vom Eigentümer und seiner Familie genutzt, ob darüber hinaus Mietverhältnisse bestehen, ist nicht bekannt.

7.2 Grundsteuer

k.A.

7.3 Wohngebäudesicherung

k.A.

7.4 Energieausweis

k. A.

8. Wertberechnung

8.1 Marktsituation

Lt. dem zuletzt veröffentlichten *Grundstücksmarktbericht 2023* des Gutachterausschusses Ebersberg ist die Anzahl der Kaufverträge bei unbebauten Grundstücken im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr spürbar zurückgegangen.³ Dabei sanken auch die durchschnittlichen Wohnlandpreise im Bereich des Landkreises Nord, zu dem die Gemeinde Baldham zählt, erheblich.⁴

Für das laufende Jahr 2024 gibt es vom GAA Ebersberg hierzu noch keine regionalen Auswertungen. Wegen der Nähe zur Landeshauptstadt München wird daher hilfsweise auf Veröffentlichungen des GAA München zurückgegriffen. In seinem Halbjahresreport 2024 heißt es zur Preisentwicklung bei Wohnimmobilien:⁵ „In fast allen Teilmärkten konnte bei den Wohnimmobilien (...) ein leichter Preisrückgang und/oder Stagnation festgestellt werden.“

8.2 Bewertungsverfahren

Aufgrund der *ImmoWertV* sind zur Ermittlung des Verkehrswerts 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.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24-26 *ImmoWertV*) kommt vor allem bei unbebauten Grundstücken und bei Eigentumswohnungen in Betracht sowie ggf. bei Bebauung mit weitgehend typisierten Gebäuden wie z.B. Reihenhäusern.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27-34 *ImmoWertV*) wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vor-

3 Grundstücksmarktbericht Landkreis Ebersberg 2023, Kurzüberblick, S. 3

4 Grundstücksmarktbericht Landkreis Ebersberg 2023, Entwicklung der durchschnittlichen Wohnlandpreise, Tabelle S. 16

5 Der Immobilienmarkt München, Halbjahresreport 2024, Markttrends u. Preisentwicklungen, S. 2

rangiger Bedeutung ist, z.B. bei Mietwohnhäusern, gemischt genutzten Grundstücken oder 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 bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind.

Im vorliegenden Fall wird das Grundstück mit der selbst genutzten Doppelhaushälfte seiner Art und Nutzung entsprechend nach dem Sachwertverfahren bewertet.

8.3 Vorläufiger Sachwert

8.3.1 Grundstückszonierung

Mit der Lage in erster Reihe an der Eisenbahnlinie war es notwendig, umfangreiche Schallschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung zu ergreifen (s. 5.5). Diese wurden gem. Schallschutzgutachten u.a. mit einem ca. 10 m breiten Erdwall, der sich auf dem gegenständlichen Grundstück an dessen südlichen Ende befindet, umgesetzt.

Dieser ca. 163 m² große Bereich (s. *Anl. 1 u. 4*) ist zwar Teil des Baugrundstücks und geschossflächenrelevant, aber aufgrund seiner Steilheit und dichten Bepflanzung zur Nutzung als Gartenfläche nur sehr eingeschränkt nutzbar.

Der für das Wohnen uneingeschränkt nutzbare Bereich des Grundstücks reduziert sich damit auf ca. 468 m².

8.3.2 Bodenwert

Bodenrichtwert des GAA Ebersberg zum 01.01.2024 für unbebaute, baureife, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke (Wohnbauflächen) in diesem Richtwertgebiet (*Zorneding, Zone 32002010*), bei einer WGFZ von 0,5. als gesonderter Richtwert für die 1. Bauzeile an der Bahn: 1.300 €/m²

Anpassung des Bodenrichtwerts an die vorhandene WGFZ mit den Faktoren des GAA Ebersberg:

WGFZ-Umrechnungsfaktoren:

- WGFZ 0,50 > Faktor: 0,72
- WGFZ 0,27 > Faktor: 0,58

WGFZ-Umrechnung:

$$1.300 \text{ €/m}^2 / 0,72 \times 0,58 = \text{rd. } 1.050 \text{ €/m}^2$$

Zur konjunkturellen Bodenwertentwicklung seit den zuletzt zum 01.01.2024 veröffentlichten Bodenrichtwerten bis zum Wertermittlungsstichtag wird hilfsweise auf die Veröffentlichungen des GAA München zurückgegriffen (s. 8.1). Dabei wird für diesen Zeitraum von einem weiteren leichten Preisrückgang ausgegangen, da sich nach Angabe aus Fachkreisen die Krise der Bauwirtschaft auch im laufenden Jahr fortgesetzt hat und voraussichtlich erst im nächsten Jahr mit einer Erholung zu rechnen ist. Als (prognostizierter) jährl. Preisrückgang werden nachfolgend pauschal rd. 5 % angenommen:

$$1.050 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = \text{rd. } 1.000 \text{ €/m}^2$$

Dieser Bodenwert wird für den uneingeschränkt nutzbaren Grundstücksteil (s.o.) angesetzt:

$$468 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ €/m}^2 = 468.000 \text{ €}$$

Für die nur eingeschränkt nutzbare Fläche des Schallschutzhügels wird pauschal ein Wertabschlag auf den Bodenwert von rd. 20 % vorgenommen:

$$163 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ €/m}^2 \times 0,8 = \text{rd. } 130.000 \text{ €}$$

Bodenwert Flst. 1853/35,

Gmkg. Zorneding:

$$468.000 + 130.000 \text{ €} = 598.000 \text{ €}$$

gerundet: **600.000 €**

8.3.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

Die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) für Doppelhäuser beträgt gem. *Anl. 1 ImmoWertV*: rd. 80 J.

Das Baujahr des Hauses war ca. 1980. Das Gebäudealter beträgt am WST dann:

$$2024 - 1980 = 44 \text{ J.}$$

Das relative Alter gem. *Anl. 2 ImmoWertV* liegt dann bei:

$$44 \text{ J.} / 80 \text{ J.} \times 100 \% = 55 \%$$

Über mögliche Modernisierungen im Haus ist nichts bekannt und das ermittelte relative Alter liegt unterhalb des in der *Tab.3* der Anlage angegebenen Wertes. Daher gilt für die Ermittlung der RND die Formel:
 $RND = GND - \text{Alter} = 80 \text{ J.} - 44 \text{ J.}$ **36 J.**

8.3.4 Wohnhaus

Als Ausgangswert für die Gebäudewertermittlung werden gem. *Anl. 4 ImmoWertV* die Normalherstellungskosten *NHK 2010* des Basisjahres 2010 herangezogen. Da die Ausstattung wegen der fehlenden Besichtigung nicht genau bekannt ist, wird nachfolgend als Gebäudestandard (unter Vorbehalt) die Standardstufe 2, die insbesondere für Baujahre 1980-1995 gilt, angenommen.

Gebäudetyp 2.01:

- *Doppelhaushälfte*
- *KG, EG, DG voll ausgebaut*
- *Standardstufe 2*
- *NHK 2010* für dieses Haus: 685 €/m²_{BGF}

Herstellungskosten 2010 des Wohnhauses:
 $313 \text{ m}^2_{\text{BGF}} \times 685 \text{ €/m}^2_{\text{BGF}} =$ rd. 214.000 €

Der GAA Ebersberg veröffentlicht keine Sachwertfaktoren gem. § 21 *ImmoWertV*, die aber einen wesentlichen Bestandteil der Sachwertermittlung darstellen. Daher wird auch in diesem Fall hilfsweise auf die Veröffentlichungen des GAA München hierzu zurückgegriffen. Damit dies möglich wird, muss die Sachwertermittlung aber modellkonform mit der Methode des GAA München durchgeführt werden.

So muss zunächst der im letzten Marktbericht der Stadt München angegebene Baukosten-Regionalfaktor des *BKI*⁶ werterhöhend angesetzt werden:⁷ 1,606
 $214.000 \text{ €} \times 1,606 =$ rd. 344.000 €

Als Grundlage der Indizierung auf den WST dient gem. *Anl. 5 SW-RL* und lt. Marktbericht des GAA München⁸ der *Baupreisindex für Wohngebäude* des Statistischen Bundesamtes:

Indexstand 2.Quartal 2010: 75,9
Indexstand 2.Quartal 2024:⁹ 118,6

6 Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern

7 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der LH München, Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht 2023, S. 58

8 Ebd.

9 Statistisches Bundesamt (Destatis), Baukostenindices für Wohngebäude, Stand: 25.11.2024

Indexveränderung (Baukostenerhöhung):
 $118,6 / 75,9 \times 100 - 100 =$ rd. 56,3 %
 $344.000 \text{ €} \times 1,563 =$ rd. 538.000 €

Der Ansatz der Alterswertminderung erfolgt gem.
SW-RL linear nach der Formel:
 $(\text{GND} - \text{RND}) / \text{GND} \times 100$
 $(80 - 36) / 80 \times 100 =$ rd. 55 %

Alterswertgeminderte Herstellungskosten der DHH
zum WST (Gebäudezeitwert):
 $538.000 \text{ €} \times (1,00 - 0,55) =$ rd. **242.000 €**

8.3.5 Garage

Als GND der Garage werden wie beim Wohnhaus
rd. 80 J. angesetzt.

Gebäudetyp gem. *NHK 2010*:
- 14.1, Einzelgarage/Mehrfachgaragen
- Standardstufe 3: Fertigggarage
- *NHK 2010* für diese Garage: 245 €/m²_{BGF}

Herstellungskosten 2010 der Garage:
 $17 \text{ m}^2_{\text{BGF}} \times 245 \text{ €/m}^2_{\text{BGF}} =$ rd. 4.200 €

Es wird w.o. der Baukosten-Regionalfaktor des *BKI*
angesetzt: 1,606
 $4.200 \text{ €} \times 1,606 =$ rd. 6.700 €

Indizierung auf den WST w.o.:
 $6.700 \text{ €} \times 1,563 =$ rd. 10.500 €

Der Ansatz der Alterswertminderung erfolgt wie beim
Wohnhaus (s.o.).
Alterswertgeminderte Herstellungskosten der Garage
zum WST (Gebäudezeitwert):
 $10.500 \text{ €} \times (1,00 - 0,55) =$ rd. **4.700 €**

8.3.6 Zeitwert der Außenanlagen

Gem. den Modellparametern für Sachwertfaktoren
bei Ein- u. Zweifamilienhäusern des GAA München,
zuletzt veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2023,
werden für Außenanlagen wie in Fachkreisen üblich
rd. 5 % der ermittelten Gebäudewerte angesetzt:¹⁰
 $(242.000 \text{ €} + 4.700 \text{ €}) \times 0,05 =$ rd. **12.300 €**

10 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der LH München, Der Immobilienmarkt in
München, Jahresbericht 2023, S. 58

8.3.7 Vorläufiger Sachwert

Bodenwert (s. 8.3.1):	600.000 €
Gebäudezeitwert Wohnhaus (s. 8.3.3).	242.000 €
Garage (s. 8.3.4)	4.700 €
Außenanlagen (s. 8.3.5):	12.300 €
Vorläufiger Sachwert:	859.000 €
gerundet:	860.000 €

8.3.8 Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert ist gem. § 21 Abs. 3 Immo-WertV an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Da der GAA Ebersberg keine Sachwertfaktoren veröffentlicht, wird auch hier hilfswise auf die Auswertungen des GAA München zurückgegriffen. Für Doppelhaushälften wurden zuletzt in seinem Marktbericht 2023 Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von Wohnlage, Baujahrsgruppe, Wohnfläche, Höhe des vorläufigen Sachwerts, Gebäudeart, Grundstücksgröße, Restnutzungsdauer und Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert ermittelt.¹¹ Aus den ermittelten Faktoren wird dann ein Durchschnitt gebildet:

Aspekt	Einstufung/Bereich	Faktor
Wohnlage:	durchschnittlich	0,99
Baujahrsgruppe:	1970 - 1984	0,94
Wohnfläche:	> 100 - 150 m ²	1,04
Vorläufiger Sachwert:	> 800.000 – 1 Mio. €	1,08
Gebäudeart:	DHH	1,01
Grundstücksgröße:	> 500 m ²	0,95
Restnutzungsdauer:	35 - 45 J.	1,02
Bodenwertanteil:	> 60 – 70 %	1,04
	Ø	1,01

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:

860.000 € x 1,01 = rd. **870.000 €**
 Dies entspricht rd. 6.690 €/m²_{WF}

¹¹ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der LH München, Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht 2023, S. 59, Tab. 49 - 56

Plausibilisierung:

In seinem zuletzt erschienenen Immobilienmarktbericht 2023 gibt der GAA München an:¹²

*Preisniveau für DHH der Baujahrsgruppe 1980-1989 im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Lagen: rd. 8.500 €/m²_{WF}
Spanne ± 20 %: 6.800 – 10.200 €/m²_{WF}*

Diesen Auswertungen liegen i.d.R. keine erheblich durch Immissionen belasteten Grundstücke zugrunde. Nicht durch Immissionen belastete Grundstücke haben in dem gegenständlichen Bodenrichtwertgebiet einen rd. 38 % höheren Bodenrichtwert (1.800 zu 1.300 €/m²). Legt man den unbelasteten Bodenrichtwert der Wertermittlung zugrunde, so ergäbe sich ein vorläufiger Sachwert für das gegenständliche Grundstück von rd. 1,1 Mio. € und ein Durchschnittswert von rd. 8.460 €/m²_{WF}

Dieser Durchschnittswert liegt in der oben ermittelten Spanne nahe am Mittelwert und wird dadurch bestätigt.

8.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gem. § 8 ImmoWertV sind nach der Marktanpassung die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b.o.G.) als wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Grundstück und Gebäude konnten nicht besichtigt werden. Hierfür ist ein Sicherheitsabschlag vom ermittelten Sachwert erforderlich, da ein potentieller Käufer für diese erhebliche Unsicherheit („Katze im Sack“) ebenfalls einen Abschlag vom Wert der Immobilie vornehmen würde.

12 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, Der Immobilienmarkt München, Jahresbericht für 2023, Tab. 22, S. 28

Als angemessen wird hier unter Vorbehalt ein Sicherheitsabschlag von pauschal rd. 5 - 10 % erachtet. Bei Ansatz des Mittelwerts ergibt sich ein Wertabschlag in Höhe von:

$$870.000 \text{ €} \times 0,075 = \text{rd. } 65.000 \text{ €}$$

(Dies entspricht rd. 300 €/m²_{WF+NF})

8.5 Sachwert

Marktangep. vorl. Sachwert	s. 8.3.8	870.000 €
b.o.G.	s. 8.4.	-65.000 €
Sachwert		805.000 €

8.6 Miet- und lastenfreier Verkehrswert

Für die Ableitung des Verkehrswerts sind vor allem die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Dabei ist der Verkehrswert der im Grundstücksmarkt unter objektiven Maßstäben im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten zu erzielende Wert. Dieser bildet sich frei von subjektiven Betrachtungsweisen und Verwertungsabsichten.

Im allgemeinen Geschäftsverkehr wird der Wert von Einfamilienhausgrundstücken nach dem Sachwert ermittelt. Dieser wurde an den Markt angepasst und kann unverändert als unbelasteter Verkehrswert übernommen werden:

Verkehrswert (miet- und lastenfrei)

des Grundstücks Fl.Nr. 1853/35,
Gmkg. Baldham, Finkenstr. 17,
bebaut mit DHH u. Garage,

unter Vorbehalt:

805.000 €

gerundet:¹³

800.000 €

13 Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 8. Aufl. 2017, S. 496f.

9. Zusammenfassung

Das durch Immissionen belastete Wohngrundstück liegt im Pfarrdorf Baldham in erster Reihe an der Bahn in der Nähe des S-Bahnhofs Baldham in der Gemeinde Vaterstetten im oberbayrischen Landkreis Ebersberg, ca. 17 km östlich der Landeshauptstadt München und ca. 18 km westlich der Kreisstadt Ebersberg. Zur Bahn hin existiert ein bepflanzter Lärmschutzwall auf dem Grundstück und eine Lärmschutzwand an den Gleisen. Infrastruktur und Verkehrsverbindungen in der Gemeinde sind gut. Es besteht eine S-Bahn-Verbindung nach München.

Es handelt sich um das Grundstück Fl.Nr. 1853/35, Finkenstr. 17 in 85598 Baldham mit einer Größe lt. Grundbuch von 631 m². Es ist mit einer ca. 1980 errichteten 1-gesch. Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut. Das Haus ist voll unterkellert, hat ein ausgebauten Dachgeschoss und verfügt über ca. 130 m² Wohnfläche.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nr. 114“ der Gemeinde von 1979 mit Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Hiernach scheint das bestehende Baurecht ausgeschöpft zu sein.

Grundstück und Gebäude konnten nicht betreten werden, die Bewertung erfolgt unter Vorbehalt nach äußerem Anschein. Für diese Unsicherheit wurde ein Wertabschlag vorgenommen.

Das Wohnhaus scheint vom Eigentümer selbst genutzt zu werden. Ob Mietverhältnisse bestehen, ist nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren wird das Grundstück Fl.Nr. 1853/35, Gemarkung Zorneding, Finkenstr. 17 in 85598 Baldham, bebaut mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage, am Wertermittlungsstichtag im miet- und lastenfreien Zustand und Bestand unter Vorbehalt bewertet zu:

800.000 €

(i.W. achthunderttausend EURO)

München, 20.12.2024

U. Koch



Anl. 1: Berechnungen

Berechnungsgrundlage sind die Eingabepläne von 1979 und Skizzen der Ortsbesichtigung. Die in den Plänen angegebenen Maße und Flächen wurden vor Ort nicht überprüft und werden als richtig vorausgesetzt. Soweit keine Maße angegeben sind, ist die Berechnung überschlägig. Durch Rundungen des Rechenprogramms kann es zu geringfügigen Differenzen kommen.

Grundfläche (GR):

Haus	$8,31 \cdot 10,86 + 2,485 \cdot 1,185$	93,19 m ²	93 m²
Garage	$3,00 \cdot 5,61$	16,83 m ²	17 m²
Summe		110,02 m ²	110 m²

Wertrelevante Geschoßfläche (WGF):

Haus	EG:	w.o.	93,19 m ²	
	DG:	$8,31 \cdot 10,86 - 1,50 \cdot 4,30 - 1,20 \cdot (6,81 + 8,31) / 2$	74,72 m ²	
	Summe		167,92 m ²	168 m²

Brutto-Grundfläche (BGF):

Haus	KG:	$8,25 \cdot 10,74 + 2,365 \cdot 1,125$	91,27 m ³	
	EG:	w.o.	93,19 m ²	
	DG:	wie EG	93,19 m ²	
	DS:	$8,31 \cdot 4,30$	35,73 m ²	
	Summe		313,38 m ²	313 m²

Garage	EG:	w.o.	16,83 m ²	17 m²
--------	-----	------	----------------------	-------------------------

Grundstück Haus:

Grundstücksgröße:	FINr. 1853/35 (lt. Grundbuch)	631 m ²
-------------------	-------------------------------	--------------------

Grundflächenzahl: **GRZ** **0,17**

Wertrelevante Geschoßflächenzahl: **WGFZ** **0,27**

Grundstückszonierung: (überschlägig)

Fläche Schallschutzhügel	$(9,0 + 11,0) / 2 \cdot (15,5 + 17,0) / 2$	162,5 m ²	163 m²
Restgrundstück	631-163	468,0 m ²	468 m²

Berechnung der Wohnfläche (WF):		(gem. WoFIV)	
EG	Diele	$3,26 \times 3,385 + 1,75 \times 1,135 - 1,885 \times 1,30 - 0,90 \times 0,50$	10,12 m ²
	Duschbad	$1,635 \times 2,01$	3,29 m ²
	Küche	$2,51 \times 3,26$	8,18 m ²
	Gästezimmer	$2,385 \times 4,01 - 0,88 \times 0,56$	9,07 m ²
	Wohnen/Essen	$4,135 \times 7,76 + 2,625 \times 3,635$	41,63 m ²
DG	Flur	$1,135 \times 3,50 + 1,01 \times 1,885$	5,88 m ²
	WC	$1,76 \times 0,95 - 1,76 \times 0,30/2$	1,41 m ²
	Bad	$2,01 \times 2,075 - 2,01 \times 0,30/2$	3,87 m ²
	Kinderzimmer 1	$2,51 \times 4,69 + 1,42 \times 1,265 - 1,69 \times 0,30/2$	13,31 m ²
	Kinderzimmer 2	$2,51 \times 3,885 - 0,80 \times 0,50$	9,35 m ²
	Elternzimmer	$3,075 \times 6,26 + 1,135 \times 0,875 - 6,26 \times 0,30/2$	19,30 m ²
	Wohnfläche brutto, beheizt		125,41 m ²
	Putzabzug 3%		-3,76 m ²
	Wohnfläche netto, beheizt		121,65 m ²
	Loggia zu ½	$(1,50 \times 3,075 - 1,50 \times 0,30/2)/2$	2,19 m ²
	überd. Terr. zu ½	$1,44 \times 8,24/2$	5,93 m ²
	Wohnfläche netto		129,78 m ²
			130 m²
Nutzfläche (NF):			
KG	Flur	$1,885 \times 3,26 - 1,00 \times 0,94 - 1,80 \times 0,94/2$	4,36 m ²
	Waschküche	$3,135 \times 3,26$	10,22 m ²
	Vorräte	$2,51 \times 3,26$	8,18 m ²
	Heizung	$4,01 \times 2,385 - 0,80 \times 0,50$	9,16 m ²
	Hobbyraum	$3,635 \times 2,625 + 7,76 \times 4,135$	41,63 m ²
	Nutzfläche KG brutto		73,56 m ²
	Putzabzug 3%		2,21 m ²
	Nutzfläche KG netto		71,35 m ²
			71 m²
DS	Speicher	$7,76 \times 2,10/2$	8,15 m ²
			8 m²
Garage		5,49*2,86	15,70 m ²
			16 m²

Anl. 2: Flächennutzungsplan der Gemeinde v. 2013

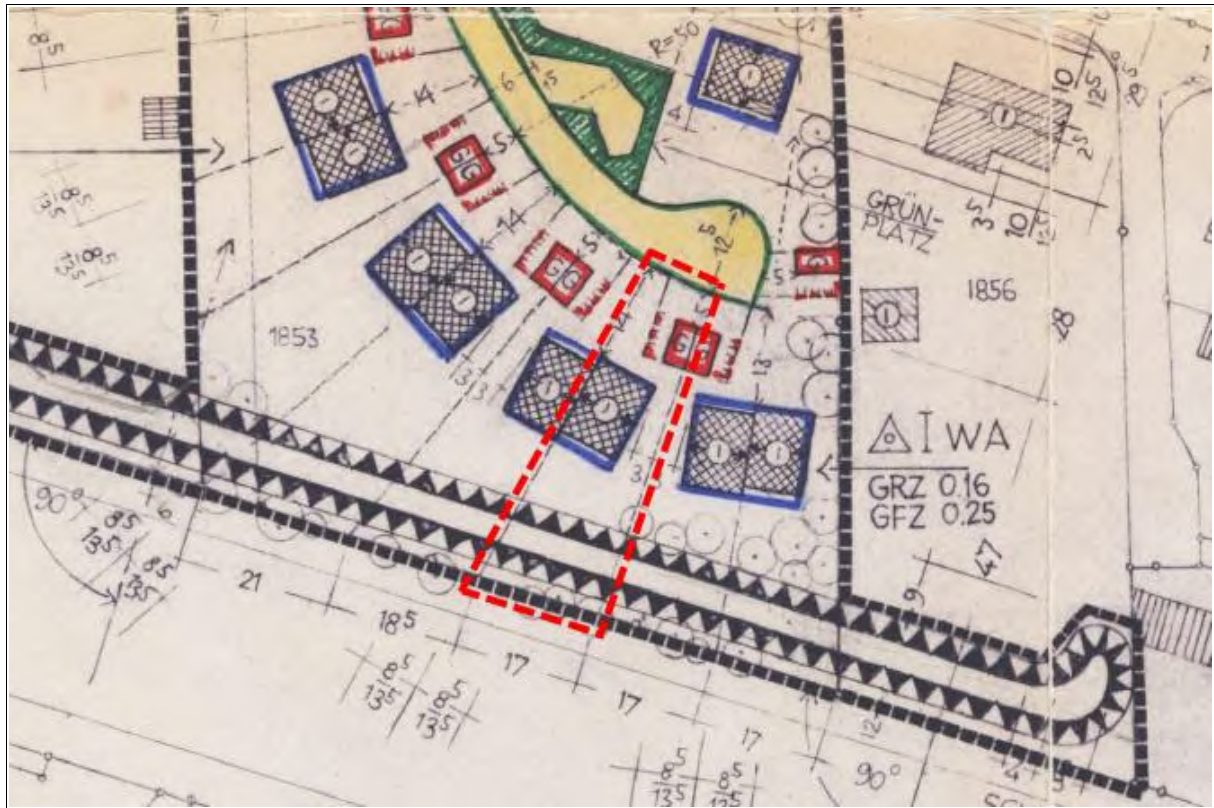
o.M.














-  — Baugebiets-Nummer (z.B. Nr. 2)
-  — Art der baulichen Nutzung (z.B. WA)
-  — Maß der baulichen Nutzung (z.B. GFZ 0,25)
-  WR Reines Wohngebiet
-  WA Allgemeines Wohngebiet
-  MI Mischgebiet
-  MD Dorfgebiet
-  GE Gewerbegebiet
-  SO Sondergebiet
- SOZ Sozialer Wohnungsbau
-  Bauflächen für den Gemeinbedarf
-  Fläche für Bahnanlagen
-  S S-Bahnhaltepunkt
-  Zone besond. Immissionsbelastung
-  Immissionsschutzmaßnahmen
-  Landschaftsbestandteil geplant

Anl. 3: Bebauungsplan Nr. 114 v. 1979

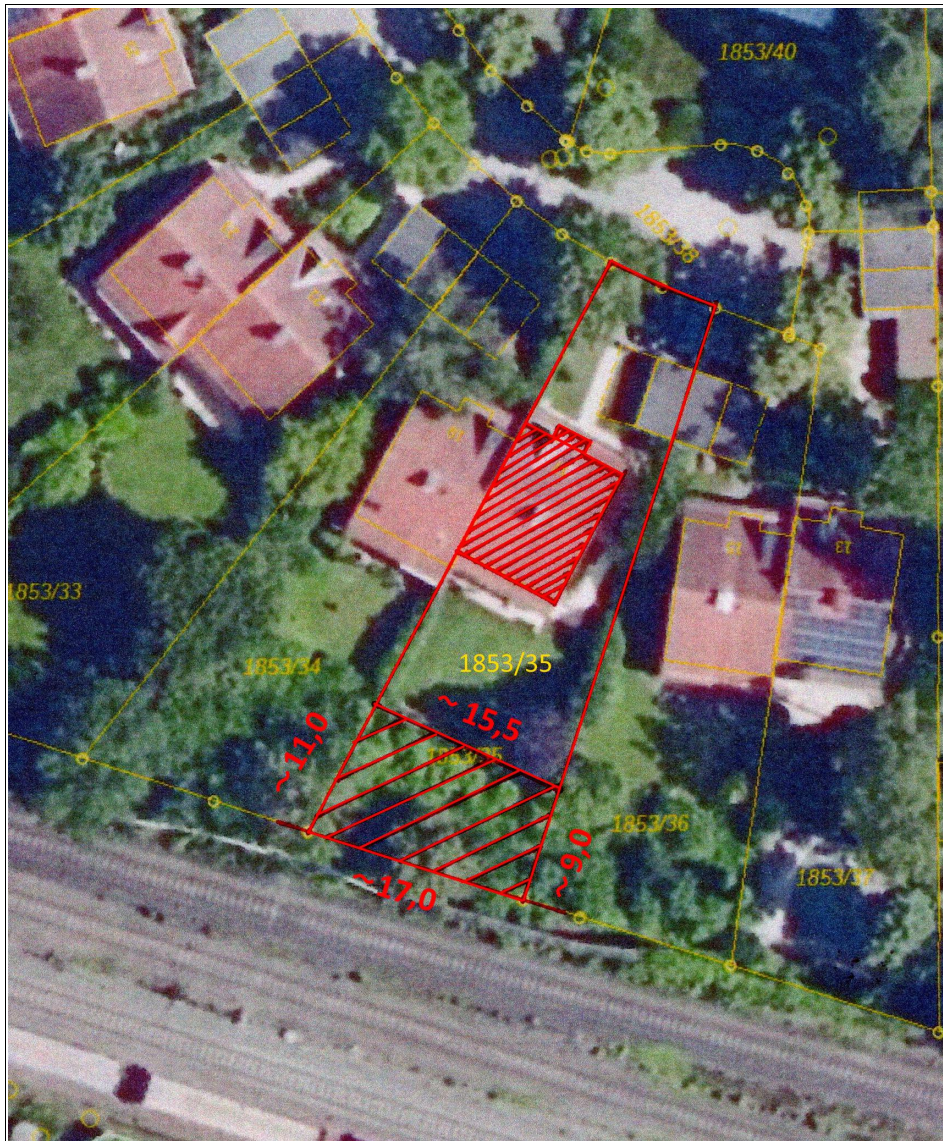
o.M.



	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
	BAUGRENZE
	BEGRENZUNGSLINIE FÜR VERKEHRS-FLÄCHEN
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE FÜR GEPLANTE WOHNHÄUSER
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	VERKEHRSFLÄCHEN
	BEGLEITGRÜNSTREIFEN, BREITE 1m
	GEPLANTE GARAGEN 3x6 m
	GEPLANTE STELLPLÄTZE 3x6 m ÜBERDACHT
	VORGESCHRIEBENE FIRSTRICHTUNG
	ALTER, ZU SCHÜTZENDER BAUM-BESTAND
	ZU PFLANZENDE BAUMBESTANDSERGÄNZUNG
	ÖFFENTLICHER KINDERSPIELPLATZ
	GRÜNFLÄCHE
	FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNG
	SICHTDREIECK

Anl. 4: Skizze Grundstückszonierung

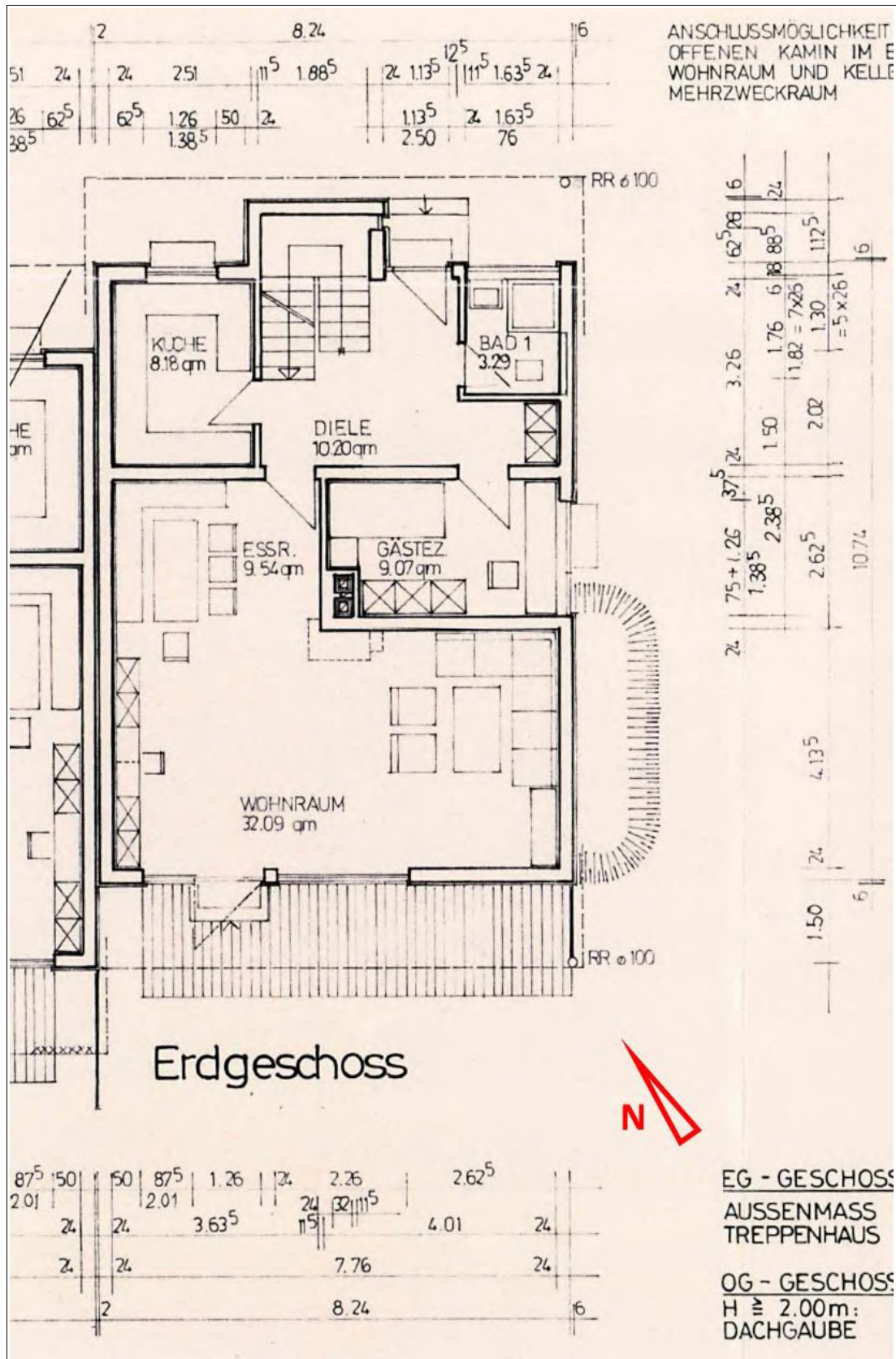
o.M



© Bayerische Vermessungsverwaltung

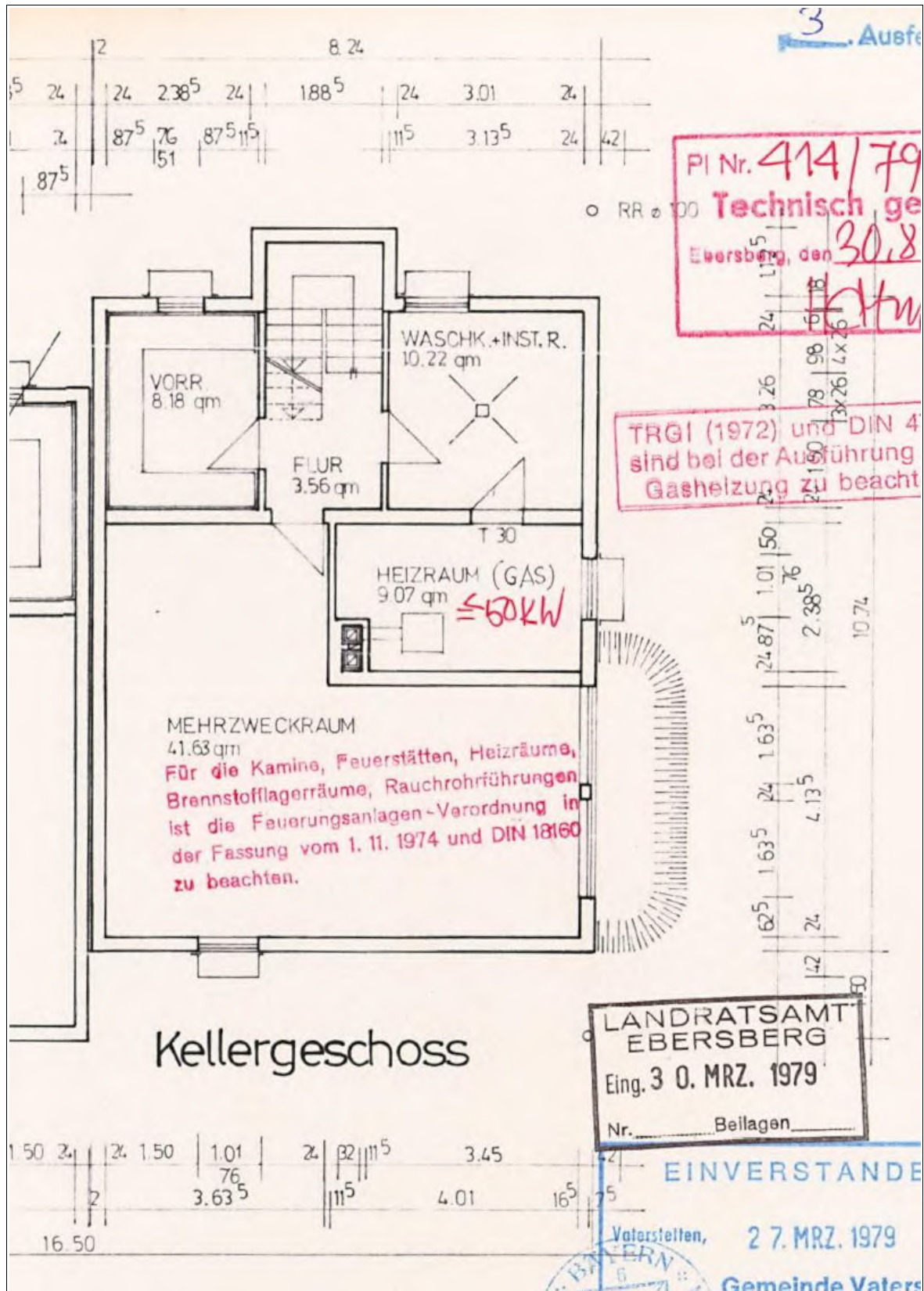
Anl. 5: Grundriss EG

o.M



Anl. 7: Grundriss KG

o.M



Anl. 8: Schnitte

o.M.

