



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  
Schlesierstr. 17, 85567 Grafing  
(Landkreis Ebersberg),  
bebaut mit einer Doppelhaushälfte

Auftraggeber: Amtsgericht München  
Zwangsversteigerung zum Zwecke  
der Aufhebung der Gemeinschaft  
Geschäftszeichen: 1540 K 60/25  
Wertermittlungsstichtag: 18.06.2025

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.

---

München, den 21.06.2025  
Das Gutachten besteht aus 39 Seiten

## Inhalt:

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungsverzeichnis	4
Ortsplan	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 .....	8
1.6 Unterlagen .....	8
1.7 Ermittlungen .....	8
1.8 Besichtigung .....	8
2. Technische Daten.....	9
2.1 Grundstück .....	9
2.2 Wohnhaus .....	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 Ldkrs. Ebersberg.....	11
4.2 Stadt Grafing .....	11
4.3 Grundstückslage.....	12
4.4 Verkehrslage.....	12
4.5 Wohnlage .....	12
4.6 Nachbarbebauung .....	12
4.7 Immissionen.....	13
5. Grundstücksbeschreibung .....	14
5.1 Erschließung .....	14
5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit.....	14
5.3 Gebäude .....	14
5.4 Außenanlagen .....	14
5.5 Bebaubarkeit.....	14
6. Gebäudebeschreibung.....	16
6.1 Aufteilung .....	16
6.2 Konstruktion .....	16
6.3 Ausstattung.....	17
6.4 Mängel und Schäden.....	18
7. Angaben zur Bewirtschaftung.....	20
7.1 Nutzer .....	20
7.2 Grundsteuer .....	20
7.3 Wohngebäudesicherung.....	20

7.4 Energieausweis.....	20
8. Wertberechnung.....	21
8.1 Marktsituation.....	21
8.2 Bewertungsverfahren .....	21
8.3 Sachwertermittlung Wohnhaus.....	22
8.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale....	26
8.5 Sachwert .....	26
8.6 Verkehrswert .....	27
9. Zusammenfassung.....	28

### Anlagen:

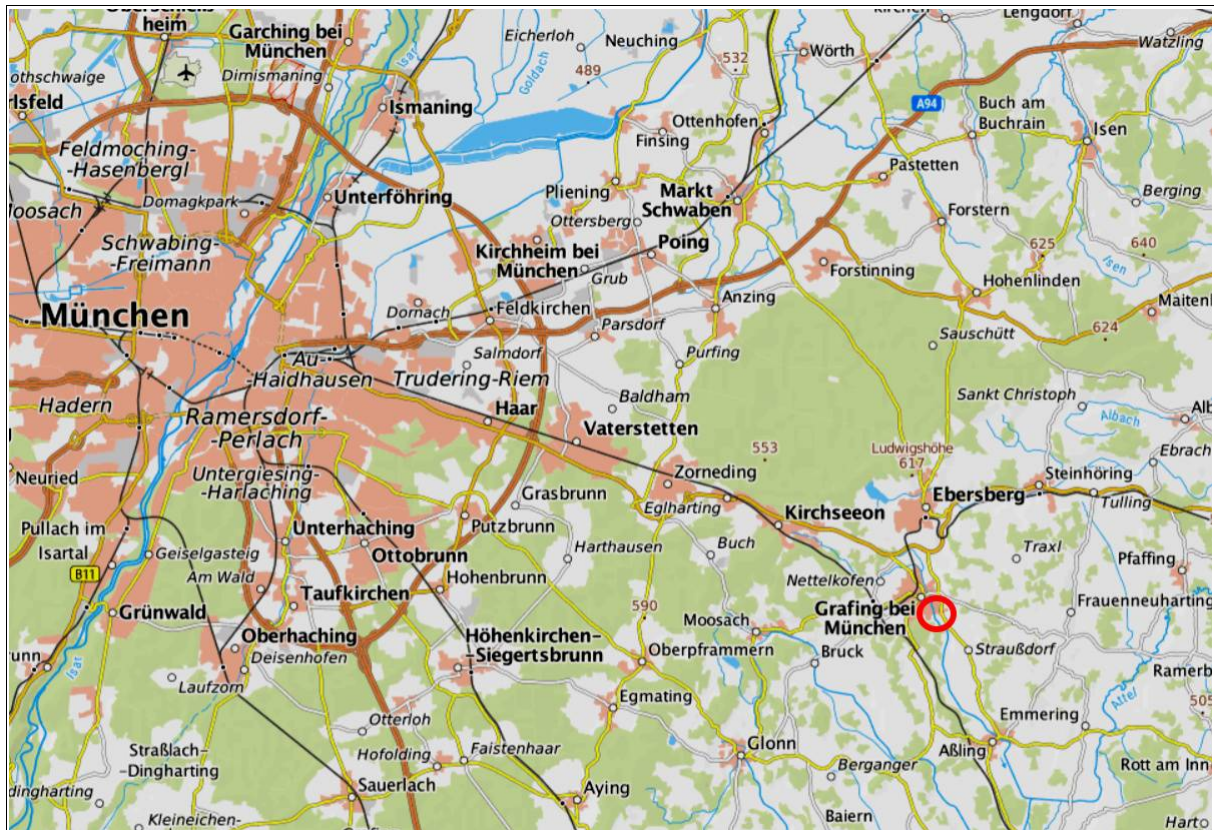
1	Berechnungen	29
2	Kostenkennwert Wohnhaus	31
3	Bebauungsplan	32
4	Grundrisse EG, OG, DG	33
5	Grundriss KG, Schnitt	34
6-10	Fotos	35-39

### 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>DHH</i>	Doppelhaushälfte
<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

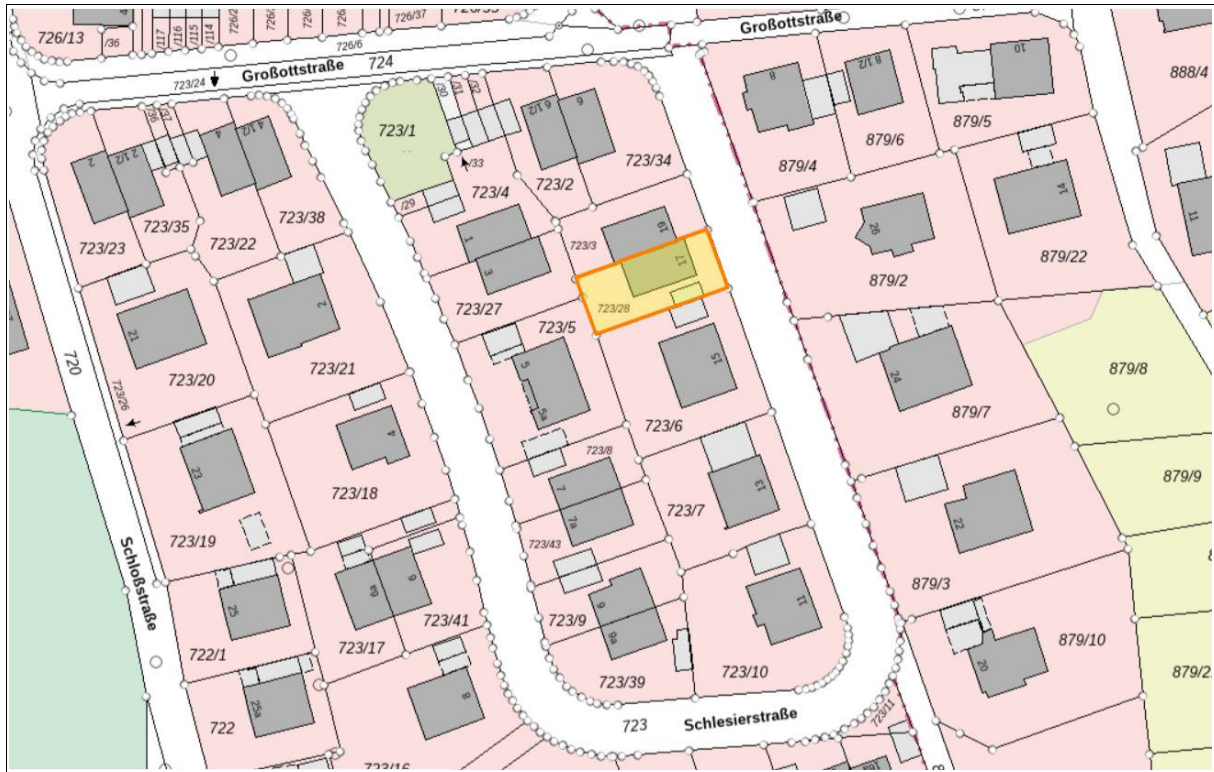
o.M.



© 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: 1540 K 60/25**

### 1.2 Auftrag

Ermittlung des miet- und lastenfreien Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Gerichtsbeschluss vom	08.05.2025
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 Objekt

Grundstück Schlesierstr. 17, 85567 Grafing (Landkreis Ebersberg), bebaut mit einer Doppelhaushälfte<sup>1</sup>

Baujahr des Hauses ca. 1979,  
DHH als konventioneller Massivbau, voll unterkellert,  
2-geschossig, DG ausgebaut

Flst. 723/28, Gemarkung Grafing b. München,  
Grundstücksgröße lt. Grundbuch 259 m<sup>2</sup>

### 1.4 Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 18.06.2025

---

<sup>1</sup> Die ursprünglich vorhandene Einzelgarage wurde zwischenzeitlich entfernt

1.5 Eigentümer

\*\*\*\*\*

1.6 Unterlagen

Ortspläne  
Lageplan u. Luftbild  
Grundbuchauszug v. 21.02.2025  
Bebauungsplan Nr. 23 v. 1979  
Baugenehmigung v. 1979  
Skizzen der Ortsbegehung  
Fachliteratur

1.7 Ermittlungen

Bayerische Vermessungsverwaltung  
Gutachterausschuss Ebersberg  
Bauamt Stadt Grafing b. München

Bezirkskaminkehrermeister: \*\*\*\*\*

1.8 Besichtigung

Ortstermin am 18.06.2025, ca. 10-10:45 Uhr,  
Teilnehmer:

Frau *****	Antragsgegnerin
Herr *****	Schwager der Antragsgegnerin
Herr Koch	Sachverständiger

Grundstück und Wohnhaus konnten besichtigt werden.

Einige Räume im Haus, insbesondere im KG, waren stellenweise mit Gegenständen zugestellt, so dass sie nicht überall ungehindert einsehbar waren. Angaben zu sichtbaren Mängeln und Schäden daher unter Vorbehalt.

## 2. Technische Daten

### 2.1 Grundstück

Amtsgericht	Ebersberg
Gemarkung	Grafing b. München
Grundbuch Blatt	5996
Flurstücks-Nr.	723/28
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	259 m <sup>2</sup>
Bebauungsplan	Nr. 23 v. 1979
Wertrelevante Geschossfläche (WGF)	ca. 201 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,29
Wertrelev. Geschoßflächenzahl (WGFZ)	ca. 0,78

### 2.2 Wohnhaus

Typ	Doppelhaushälfte
Bauart	konventioneller Massivbau
Baujahr	ca. 1979
Grundfläche (GR)	ca. 75 m <sup>2</sup>
Geschosse	KG + EG + OG + DG
Zahl der Aufenthaltsräume	5 St.
Wohnfläche	ca. 151 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 299 m <sup>2</sup>
Nutzfläche im KG	ca. 55 m <sup>2</sup>

### 3. Grundbuch

Amtsgericht Ebersberg,  
Grundbuch von Grafing b. München  
Blatt 5996  
Ausdruck v. 21.02.2025

#### 3.1 Bestandsverzeichnis

Grundstück FINr. 723/28, Schlesierstr. 17,  
Gebäude- und Freifläche zu 259 m<sup>2</sup>

#### 3.2 Erste Abteilung

*Eigentümer:*  
\*\*\*\*\*

#### 3.3 Zweite Abteilung

*Lasten, Beschränkungen:*  
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 21.02.2025

#### 3.4 Dritte Abteilung

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

## 4. Lagebeschreibung

### 4.1 Ldkrs. 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  
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-Grafing-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 Stadt Grafing

Mittelzentrum im oberbayerischen Landkreis Ebersberg, ca. 33 km östlich der Landeshauptstadt München und ca. 4 km südlich der Kreisstadt Ebersberg, Stadtgemeinde mit 27 Gemeindeteilen, ca. 14.500 Einwohner,  
mehrere 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 Grafing Bahnhof und Grafing Stadt als zentrale Verkehrsknoten, zahlreiche Buslinien als Regionalbusse in benachbarte Ortschaften und Gemeinden,  
Staatsstraße 2080 mit Anschluss zur Bundesstraße B 304, Zubringer zur A 99 (Autobahnring München), Kindergärten und -tagesstätten, Grund- und Mittelschule, Gymnasium, sonderpädagogisches Förder-

zentrum, Internat (Realschule), Musikschule, Volkshochschule,  
Freizeitmöglichkeiten und Naherholung in der ländlichen Umgebung

#### 4.3 Grundstückslage

Im Hauptort Grafing an der südlichen Stadtgrenze, in einem großflächigen Wohngebiet mit 1- bis 2-gesch. Einfamilienhäusern,  
das Grundstück liegt auf der Westseite der ruhigen Anliegerstraße Schlesierstraße, die als Ringstraße verläuft

#### 4.4 Verkehrslage

*Individualverkehr:*

Bis zur quartiersinternen Verbindungsstraße Schloßstraße ca. 150 m,  
bis zur Ortsdurchgangs- und Ortsverbindungsstraße Glonner Straße ca. 860 m,  
bis zur Bundesstraße B 304 ca. 3,3 km,  
bis zur Autobahnauffahrt auf die A 99 (Autobahnring München) ca. 19 km,  
bis zur Ortsmitte von Grafing ca. 800 m Luftlinie.

*Öffentliche Verkehrsmittel:*

Regionalbuslinie 444 mit Anschluss an den S-Bahnhof Grafing Stadt ca. 480 m entfernt,  
S-Bahnhof Grafing Stadt (S 4, S 6) ca. 1,3 km entfernt mit Anschluss nach München und Ebersberg

#### 4.5 Wohnlage

Gute und ruhige Wohnlage in einer großflächigen Einfamilienhaussiedlung am Stadtrand,  
mehrere Kindergärten im Umkreis von 500 m, Realschule ca. 750 m entfernt, Gymnasium ca. 900 m entfernt, Schulzentrum mit Grund-, Mittel- und Förderschule ca. 1,2 km entfernt,  
gute Einkaufsmöglichkeiten im Stadtzentrum, ca. 800 m entfernt,  
Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in einem großen Sportpark mit Bad und Eishalle, ca. 1,4 km entfernt sowie in der ländlichen Umgebung

#### 4.6 Nachbarbebauung

Nördlich direkt angebaut die andere Doppelhaushälfte, sonst allseits 1- bis 2-gesch. Einfamilienhäuser.

#### 4.7 Immissionen

Klärwerk ca. 350 m südöstlich,  
während der Ortsbesichtigung wurden diesbezüglich  
keine störenden Immissionen wahrgenommen.

**Hinweis:**

*Allgemein kann es bei Kläranlagen bei ungünstiger  
Windlage je nach technischer Ausstattung ggf. zu  
Geruchsbelästigungen kommen.*

## 5. Grundstücksbeschreibung

### 5.1 Erschließung

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

Schlesierstraße ca. 9 m breit, asphaltiert und beleuchtet, beidseitig Gehwege

### 5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Rechteckiges Grundstück, Länge ca. 23,5 m, Breite ca. 11 m, Grundstück nahezu eben auf Straßenniveau,

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. 6,5 x 11,5 m, KG, EG, OG, DG, Satteldach

### 5.4 Außenanlagen

Vorgartenbereich mit Hauszugang weitgehend mit Betonplatten befestigt, nicht eingefriedet, Pflanzbeete mit Büschen und Blumen, zweistufiges Podest vor der Haustüre, kein Vordach, Mülltonnenbox aus Waschbeton,

hohes Metallgartentor mit Holzverkleidung als Zugang zum Hausgarten, offenes Holz-Gartenhaus mit Solarpaneelen auf dem Dach,

rückwärtiger Hausgarten begrünt mit Rasen, Büschen und Bäumen, große Holzterrasse und mit Platten befestigte Bereiche

### 5.5 Bebaubarkeit

Das Grundstück liegt im Umgriff des Bebauungsplans *Nr. 23* v. 1979 mit verbindlichen Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung (*s. Anl. 3*).

Danach liegt das Grundstück in einem *reinen Wohngebiet (WR)*. Es ist ein 6,5 m x 10 m großer Bauraum

für das Wohnhaus ausgewiesen. Es sind (baurechtlich) zwei Vollgeschosse vorgeschrieben, die GRZ ist mit maximal 0,25 und die GRZ mit maximal 0,50 festgesetzt. Es ist ein Satteldach ohne Kniestock mit einer Dachneigung von 24-28° auszubilden.

Das bestehende Wohngebäude wurde 1979 genehmigt und weist eine erhebliche Abweichung von den Festlegungen im Bebauungsplan auf: Der vorhandene Baukörper ist um ca. 1,50 m länger als der vorgegebene Bauraum.

Da dieser Zustand anscheinend bisher nicht beanstandet wurde, wird davon ausgegangen, dass diese Überschreitung von der Baubehörde akzeptiert wurde.

Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks mit dem bestehenden Gebäude ausgeschöpft ist und eine weitergehende Wohnbebauung ausgeschlossen werden kann.

Lediglich besteht nach dem Abriss der Garage höchstwahrscheinlich das Baurecht für einen Ersatz.

***Hinweis:***

*Die Rechtssicherheit für eine weitergehende Bebaubarkeit von Grundstücken kann letztlich nur über Bauvoranfragen oder Bauanträge erzielt werden.*

## 6. Gebäudebeschreibung

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

### 6.1 Aufteilung

#### 6.1.1 EG

Hauseingang ohne Vordach auf der Ostseite, Windfang, Garderobe, Gäste-WC und Küche nach Nordosten, Essdiele nach Südosten und innen liegende zweifach gewendelte Geschosstreppe, Wohnzimmer nach Südwesten mit Ausgang auf Terrasse und in den Garten

#### 6.1.2 OG

Zentraler Flur, Kinderzimmer nach Nordosten, Bad nach Südosten, Eltern-Schlafzimmer und weiteres Kinderzimmer nach Südwesten, beide mit Ausgang auf einen Balkon

#### 6.1.3 DG

Zugang über Geschosstreppe, der Ausbau zu Wohnzwecken erfolgte nach Angabe ca. 2000, Duschbad mit Dachflächenfenster nach Nordosten, Dachstudio mit stehendem Giebelfenster nach Südosten und zwei Dachflächenfenstern nach Südwesten, Kriechspeicher in der Abseite

#### 6.1.4 KG

Zentraler Flur, Heizung, Waschküche, Abstellraum, Bad mit Wanne und Dusche n. Ang. ca. 2005 eingebaut, Zugang zu einer im benachbarten Hobbyraum aufgebauten Holzsauna

### 6.2 Konstruktion

*Angaben aus Eingabeplänen:*

Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton, Außenwände im KG aus Stahlbeton, ca. 30 cm dick, Innenwände im KG Mauerwerk, ca. 10-24 cm dick, Außenwände ab EG Mauerwerk, ca. 30 cm dick, verputzt, im OG außen mit Holzverkleidung, Innenwände Mauerwerk, 10-24 cm dick, Kommunnwände zweischalig, Mauerwerk, je ca. 17,5 cm,

Decken und Balkonplatte aus Stahlbeton,  
Massivtreppe in alle Geschosse,  
Pfettendachstuhl, Dachneigung ca. 24°, Eindeckung  
mit Dachpfannen

## 6.3 Ausstattung

### 6.3.1 Hauseingang

Holz-Haustüre mit Rundbogen und rundem Fenster,  
zweistufiges Podest, kein Vordach

### 6.3.2 Fenster

Holzfenster und -fenstertüren mit Isolierverglasung  
aus der Bauzeit, Holz-Klappläden an den Fenstern,  
Holz-Dachflächenfenster mit Isolierverglasung im DG  
n. Ang. von ca. 2000, Stahlkellerfenster im KG, im  
Bad im KG ein Kunststofffenster n. Ang. von ca.  
2005, Naturstein-Fensterbänke

### 6.3.3 Innentüren

Glatte Holztüren, teils mit Lichtausschnitt, Holzum-  
fassungszargen, Stahl-Türgriffe, eine Glas-Schiebe-  
türe zur Küche

### 6.3.4 Wände u. Decken

Verputzt und gestrichen

### 6.3.5 Bodenbeläge

Im ganzen EG Natursteinbelag, im OG Vinylboden in  
Holzoptik, im Bad im OG Natursteinbelag,  
im DG Teppichboden,  
im KG Teppichboden, PVC-Belag, Estrich- und Flie-  
senbelag

### 6.3.6 WC im EG

Natursteinboden, Wände halbhoch weiß gefliest,  
Handwaschbecken, Einhebelmischarmatur, Wand-  
hänge-WC mit UP-Spülkasten, Sanitärgegenstände  
weiß

### 6.3.7 Küche

Natursteinboden, Arbeitsbereich mit weißen Fliesen,  
Küchenzeile im Essbereich mit Spritzschutz aus

Edelstahlplatten, Einbauküche vorhanden, wird als Möblierung nicht mitbewertet

#### 6.3.8 Bad im OG

Natursteinboden, Wände raumhoch weiß gefliest, Dusche mit Glaskabine, Wandhänge-WC mit UP-Spülkasten, großer Aufsatz-Waschtisch mit Holz-Unterbauschränken, Einhebel-Mischarmaturen, Sanitärgegenstände weiß

#### 6.3.9 WC/Du. im DG

N. Ang. ca. 2000 eingebaut, Bodenbelag Naturstein-Mosaikfliesen, Wände raumhoch weiß gefliest, Dusche mit Glaskabine, Wandhänge-WC mit UP-Spülkasten, Glasablage mit Edelstahl-Einbauwaschbecken, Einhebelmischarmaturen

#### 6.3.10 Bad/Sauna im KG

N. Ang. ca. 2005 eingebaut, Boden gefliest, Wände teils gefliest, teils mit Holz verkleidet, Dusche mit Glaskabine, Badewanne, Einhebelmischarmaturen, Holzsauna<sup>2</sup>

#### 6.3.11 Treppe

Massivtreppe mit Natursteinbelag und schmiedeeisernem Geländer

#### 6.3.12 Heizung

Gaszentralheizung, n. Ang. ca. 2000 erneuert, zentrale Warmwasserbereitung, Fußbodenheizung, im Wohnzimmer ein Kaminofen

#### 6.3.13 Balkon

Bodenplatte massiv mit Fliesenbelag, Stahlgeländer mit Holzverschalung

### 6.4 Mängel und Schäden

Das Wohnhaus macht äußerlich einen relativ gepflegten und gut instand gehaltenen Eindruck, im Inneren erschien es in Teilen renovierungsbedürftig. In einigen Räumen, insbesondere im KG, war keine freie Sicht auf Wände, Böden und Decken möglich.

---

2 Die Holzsauna ist wie eine Möblierung ausbaubar und wird nicht mitbewertet

Im Wohnhaus waren, soweit erkennbar, folgende Mängel augenscheinlich vorhanden:

- Alte Holz Doppelfenster aus der Bauzeit
- Ein Fenster-Klappladen im OG an der SW-Fassade fehlt
- Teppichböden im DG und KG abgewohnt und stellenweise beschädigt
- Holzunterschrank im Bad/OG mit Feuchteschäden
- leichter Schimmelbefall an der Dusche im Bad im OG

**Hinweis:**

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

## 7. Angaben zur Bewirtschaftung

### 7.1 Nutzer

Das Wohnhaus wird von der Antragsgegnerin bewohnt.

### 7.2 Grundsteuer

Grundsteuermeßbetrag lt. Bescheid v. 08.03.2023  
auf den 01.01.2025: 62,86 €

Hebesatz der Gemeinde Grafing 350 %,  
Grundsteuer jährlich somit ca.: 220,01 €

### 7.3 Wohngebäudesicherung

lt. Bescheinigung v. 24.05.2025, jährlich: 791,83 €

### 7.4 Energieausweis

Nicht vorhanden

## 8. Wertberechnung

### 8.1 Marktsituation

Im zuletzt veröffentlichten *Grundstücksmarktbericht 2024* des Gutachterausschusses Ebersberg wurde festgestellt, dass die Preise für Wohnbauland im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr im gesamten Landkreis durchschnittlich um rd. 11 % gesunken sind, während sie im Bereich „Mitte“ des Landkreises, zu dem Grafing gehört, gegen den allgemeinen Trend in diesem Zeitraum um rd. 12 % gestiegen sind. In den anderen beiden Landkreisbereichen „Nord“ und „Süd“ waren in diesem Zeitraum ebenfalls Preisrückgänge von 7 - 20 % zu verzeichnen.<sup>3</sup> Für das Jahr 2025 gibt es hierzu noch keine offiziellen Auswertungen. Für diesen Zeitraum bis zum Wertermittlungsstichtag wird aufgrund der allgemeinen Immobilienpreisentwicklung nachfolgend von einer stagnierenden Preisentwicklung ausgegangen.

### 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 vorrangiger Bedeutung ist, z.B. bei Mietwohnhäusern, gemischt genutzten Grundstücken oder gewerblichen Objekten.

---

3 Grundstücksmarktbericht 2024 für den Landkreis Ebersberg, S. 16

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 eigengenutzten Einfamilien-Doppelhaushälfte seiner Art und Nutzung entsprechend primär nach dem Sachwertverfahren bewertet.

### 8.3 Sachwertermittlung Wohnhaus

#### 8.3.1 Bodenwert

Bodenrichtwert des GAA Ebersberg zum 01.01.2024 für unbebaute, baureife, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke (Wohnbauflächen) in diesem Richtwertgebiet (*BRW-Zone 22001010*) bei einer WGFZ von 0,50: 1.300 €/m<sup>2</sup>

Anpassung des Bodenrichtwerts an die vorhandene WGFZ des gegenständlichen Grundstücks mit den Faktoren des GAA Ebersberg:<sup>4</sup>

- WGFZ 0,50 > Faktor: 0,72
- WGFZ 0,78 > Faktor: 0,89

WGFZ-Umrechnung:  
 $1.300 \text{ €/m}^2 / 0,72 \times 0,89 =$  rd. 1.610 €/m<sup>2</sup>

Zur konjunkturellen Bodenwertentwicklung seit den zuletzt zum 01.01.2024 veröffentlichten Bodenrichtwerten sind die Wohnbaulandpreise im Bereich „Mitte“ des Landkreises Ebersberg gegen den allgemeinen Trend durchschnittlich um rd. 12 % gestiegen. Für 2025 bis zum WST wird von stagnierenden Preisen ausgegangen:

$1.610 \text{ €/m}^2 \times 1,12 =$  rd. 1.800 €/m<sup>2</sup>

Bodenwert Flst. 723/28 ,  
Gmkg. Grafing,  
am WST:  
 $259 \text{ m}^2 \times 1.800 \text{ €/m}^2 =$

rd. **466.000 €**

---

4 GAA Ebersberg, Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024, Erläuterungen, Pkt. (16)

### 8.3.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

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

Das Baujahr des Hauses war ca. 1979. Das Gebäudealter beträgt am WST dann:  
 $2025 - 1979 =$  46 J.

Das „relative Alter“ gem. *Anl. 2 ImmoWertV* liegt dann bei:  
 $46 \text{ J.} / 80 \text{ J.} \times 100 \% =$  57,5 %

Die sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades gem. *Anl. 2 ImmoWertV* ergibt beim gegenständlichen Wohnhaus insgesamt ca. 8 Modernisierungspunkte („mittlerer Modernisierungsgrad“).

Das ermittelte „relative Alter“ liegt oberhalb des in der *Tab.3* der Anlage angegebenen Wertes. Daher gilt für die Ermittlung der RND die Formel:  
 $0,5 \times 46^2/80 - 1,1 \times 46 + 1,0 \times 80 =$  rd. **43 J.**

### 8.3.3 Herstellungskosten

Als Ausgangswert für die Gebäudewertermittlung werden gem. *Anl. 4 ImmoWertV* die Normalherstellungskosten *NHK 2010* des Basisjahres 2010 herangezogen.

Gebäudetyp 2.11:

- *Doppelhaushälfte*
- *KG, EG, OG, DG voll ausgebaut*
- *Standardstufe 2-4*
- *NHK 2010* für dieses Haus (s. *Anl. 2*): 784 €/m<sup>2</sup><sub>BGF</sub>

Herstellungskosten 2010 des Wohnhauses:  
 $299 \text{ m}^2_{\text{BGF}} \times 784 \text{ €/m}^2_{\text{BGF}} =$  rd. 234.000 €

Der GAA Ebersberg veröffentlicht keine für das Sachwertverfahren notwendigen Marktanpassungsfaktoren, wie z.B. Sachwertfaktoren gem. § 39 *ImmoWertV*.

Grafing sowie der gesamte Landkreis Ebersberg gehören zur Metropolregion München und sind Bestandteil des Münchner Verkehrs- und Tarifverbunds. Daher wird diesbezüglich hilfsweise auf die Veröffentlichungen der Landeshauptstadt München zurückgegriffen. Um die dort veröffentlichten Markt-

passungsfaktoren für Sachwertobjekte anwenden zu können, muss die Sachwertberechnung modellkonform zu der in München stattfinden.

Hierzu wird der im letzten Marktbericht der Stadt München angegebene Baukosten-Regionalfaktor des *BKI*<sup>5</sup> (in Abweichung zur Sachwertrichtlinie) modellkonform angesetzt:<sup>6</sup>

	1,606
234.000 € x 1,606 =	rd. 376.000 €

Als Grundlage der Indizierung auf den WST dient gem. *Anl. 5 SW-RL* und lt. Marktbericht des GAA München<sup>7</sup> der *Baupreisindex für Wohngebäude* des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100):<sup>8</sup>

Indexstand 2.Quartal 2010:	99,9
Indexstand 1.Quartal 2025:	187,2

Indexveränderung (Baukostenerhöhung):

187,2 / 99,9 x 100 -100 =	rd. 87,4 %
376.000 € x 1,874 =	rd. 705.000 €

Der Ansatz der Alterswertminderung erfolgt gem. *SW-RL* linear nach der Formel:

(GND – RND) / GND x 100	
(80 – 43) / 80 x 100 =	46,25 %

Alterswertgeminderte Herstellungskosten des DHH zum WST (Gebäudezeitwert):

705.000 € x (1,00 - 0,4625) =	rd. <b>379.000 €</b>
-------------------------------	----------------------

#### 8.3.4 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 pauschal rd. 5 % des ermittelten Gebäudewerts angesetzt:<sup>9</sup>

379.000 € x 0,05 =	rd. <b>19.000 €</b>
--------------------	---------------------

5 Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern

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

7 Ebd.

8 Index Basisjahr 2021 umbasiert auf Basisjahr 2010 gem. Baupreisindizes: Deutschland, Tab. 61261-0002

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

### 8.3.5 Vorläufiger Sachwert Wohnhaus

Bodenwert (s. 8.3.1):	466.000 €
Gebäudezeitwert Wohnhaus (s. 8.3.3).	379.000 €
Außenanlagen (s. 8.3.4):	19.000 €
<b>Vorläufiger Sachwert Wohnhaus:</b>	<b>864.000 €</b>

### 8.3.6 Marktanpassung

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

Wie unter 8.3.3 beschrieben, werden ersatzweise die Sachwertfaktoren, die der GAA München zuletzt in seinem *Marktbericht 2023* veröffentlicht hat, angewendet. Für Doppelhaushälften werden diese in Abhängigkeit von Wohnlage, Baujahrsgruppe, Wohnfläche, Höhe des vorläufigen Sachwerts, Gebäudeart, Grundstücksgröße, Restnutzungsdauer und Bodenwertanteil ermittelt.<sup>10</sup> Aus den gewählten Faktoren wird dann ein Durchschnitt gebildet:

Aspekt	Einstufung/Bereich	Faktor
Wohnlage:	gut	1,03
Baujahrsgruppe:	1970 - 1984	0,94
Wohnfläche:	> 150 m <sup>2</sup>	0,96
Vorläufiger Sachwert:	> 800.000 – 1 Mio. €	1,08
Gebäudeart:	DHH	1,01
Grundstücksgröße:	> 200 – 300 m <sup>2</sup>	1,08
Restnutzungsdauer:	> 35 - 45 J.	1,02
Bodenwertanteil:	bis 60 %	1,03
	Ø	<b>1,02</b>

Marktangepasster vorläufiger Sachwert Wohnhaus:  
864.000 € x 1,02 = rd. **881.000 €**  
Dies entspricht rd. rd. 5.834 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub>

#### **Plausibilisierung:**

Dieser Wert wird durch die Auswertungen des GAA Ebersberg in seinem zuletzt erschienenen *Grundstücksmarktbericht 2024* bestätigt.<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der LH München, Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht 2023, S. 59, Tab. 49 - 56

<sup>11</sup> GAA Ebersberg, Grundstücksmarktbericht 2024, S. 22 u. 42

Hiernach lag der durchschnittliche Kaufpreis für Doppelhaushälften im Bestand der Baujahre 1971-1980 im Jahr 2024 im Landkreis bei: 810.000 €  
Spanne: 450.000 € - 1.470.000 €

Der ermittelte marktangepasste vorläufige Sachwert des Hauses liegt innerhalb der angegebenen Spanne und wird dadurch bestätigt.

Gem. Tab. „Entwicklung der Kauffälle & des Preises pro m<sup>2</sup> Wohnfläche“ für DHH und REH im Landkreis Ebersberg lagen die Durchschnittspreise im Q4 2023 leicht absinkend bei ca.: 5.500 - 6.000 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub>

Der ermittelte Durchschnittspreis in Bezug auf den vorläufigen Sachwert des Hauses liegt innerhalb der angegebenen Spanne und wird dadurch ebenfalls 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, z. B. durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Für die in Kap. 6.4 angeführten Mängel und Schäden am Wohnhaus wird ein pauschaler Abschlag auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert des Wohnhauses (s. 8.3.6) angesetzt von rd. 5 %  
(Dies entspricht rd. 215 €/m<sup>2</sup><sub>WF+NF</sub> rd. 44.000 €)

#### 8.5 Sachwert

Marktangep. vorl. Sachwert	s. 8.3.6	881.000 €
Mängel u. Schäden (pauschal)	s. 8.4	-44.000 €
<b>Sachwert</b>		<b>837.000 €</b>

## 8.6 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, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, nach dem Sachwert ermittelt. Dieser wurde an den Markt angepasst und kann unverändert als unbelasteter Verkehrswert übernommen werden:

### Verkehrswert

des Grundstücks Fl.Nr. 723/28,  
Gmkg. Grafing, Schlesierstr. 17,  
bebaut mit DHH:  
gerundet:<sup>12</sup>

837.000 €  
**840.000 €**

---

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

## 9. Zusammenfassung

Das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück Schlesierstr. 17 mit einer Größe lt. Grundbuch von 259 m<sup>2</sup> liegt in guter und ruhiger Wohnlage in einem Wohngebiet am südlichen Stadtrand des Mittelzentrums Grafing im Landkreis Ebersberg. Grafing liegt ca. 33 km östlich von München und ca. 4 km südlich der Kreisstadt Ebersberg.

Die Anbindungen an das überörtliche Verkehrsnetz und die Infrastruktur sind gut. Grafing ist als Bestandteil des Münchner Verkehrs- und Tarifverbunds über die S-Bahn an die Landeshauptstadt angebunden.

Die 2-gesch. Doppelhaushälfte wurde ca. 1979 in konventioneller Bauart errichtet und ist voll unterkellert. Das Dachgeschoss wurde n. Ang. ca. 2000 ausgebaut. Die Wohnfläche des Hauses beträgt ca. 151 m<sup>2</sup>. Die ursprünglich vorhandene Einzelgarage wurde zwischenzeitlich entfernt.

Der Zustand des Gebäudes erscheint äußerlich relativ gepflegt, im Inneren sind teils Renovierungsarbeiten nötig. Es sind gewisse Mängel und Schäden vorhanden.

Das Haus wird von der Antragsgegnerin bewohnt, Mietverhältnisse bestehen nach Angabe nicht.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren wird das Grundstück mit den Fl.Nr. 723/28 der Gemarkung Grafing, bebaut mit einer Doppelhaushälfte, am Wertermittlungsstichtag in miet- und lastenfreiem Zustand und Bestand bewertet zu:

**840.000 €**

(i.W. achthundertvierzigtausend EURO)

München, 21.06.2025



## Anl. 1: Berechnungen

Berechnungsgrundlage sind die Eingabepläne von 1979 und Skizzen der Ortsbesichtigung. Die in den Plänen angegebenen Maße wurden 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	6,50*11,50	74,75 m <sup>2</sup>	<b>75 m<sup>2</sup></b>
------	------------	----------------------	-------------------------

### Wertrelevante Geschoßfläche (WGF):

Haus	EG:	w.o.	74,75 m <sup>2</sup>	
	OG:	wie EG	74,75 m <sup>2</sup>	
	DG:	6,50*11,50-6,50*(1,30+2,25/2*2)	51,68 m <sup>2</sup>	
	Summe		<u>201,18 m<sup>2</sup></u>	<b>201 m<sup>2</sup></b>

### Brutto-Grundfläche (BGF):

Haus	KG:	wie EG	74,75 m <sup>2</sup>	
	EG:	w.o.	74,75 m <sup>2</sup>	
	OG:	w.o.	74,75 m <sup>2</sup>	
	DG:	wie OG	74,75 m <sup>2</sup>	
	Summe		<u>299,00 m<sup>2</sup></u>	<b>299 m<sup>2</sup></b>

### Grundstück Haus:

Grundstücksgröße:	FINr. 723/28	(lt. Grundbuch)	259 m <sup>2</sup>	
Grundflächenzahl:			<b>GRZ</b>	<b>0,29</b>
Wertrelevante Geschoßflächenzahl:			<b>WGFZ</b>	<b>0,78</b>

### Wohnfläche (WF): (gem. WoFIV; im DG überschlägig)

<b>EG</b>	Windfang	1,625*1,50	2,44 m <sup>2</sup>	
	Garderobe	1,72*2,975-0,50*0,80	4,72 m <sup>2</sup>	
	WC	1,50*1,25	1,88 m <sup>2</sup>	
	Essen	2,60*4,50	11,70 m <sup>2</sup>	
	Küche	2,95*3,32	9,79 m <sup>2</sup>	
	Wohnen	4,50*6,025+0,24*3,00-0,50*0,50	27,58 m <sup>2</sup>	
<b>OG</b>	Flur	2,60*1,80+0,80*0,50/2-0,26*1,00	4,62 m <sup>2</sup>	
	Bad	2,60*1,90+0,80*0,50/2+1,80*0,50	6,04 m <sup>2</sup>	
	Kind	6,025*3,32-0,60*0,80	19,52 m <sup>2</sup>	
	Eltern	4,50*3,15	14,18 m <sup>2</sup>	
	Kind	4,50*2,775-0,50*0,50	12,24 m <sup>2</sup>	
<b>DG</b>	WC/Du.	1,70*2,37-1,70*1,80/2	2,50 m <sup>2</sup>	
	Studio	6,025*8,70-(2,60*4,30+1,20*2,50+0,5*0,5)	37,99 m <sup>2</sup>	
	(Abzug)	(2,25*2,38/2+2,25*6,025/2-0,80*6,025)	<u>-4,64 m<sup>2</sup></u>	
	Wohnfläche brutto, beheizt		150,55 m <sup>2</sup>	
	Putzabzug 3%		<u>-4,52 m<sup>2</sup></u>	
	Wohnfläche netto, beheizt		146,04 m <sup>2</sup>	<b>146 m<sup>2</sup></b>
	überd. Terr. zu ½	1,20*4,00/2	2,40 m <sup>2</sup>	
	Balkon zu ½	1,20*4,00/2	2,40 m <sup>2</sup>	
			<u>150,84 m<sup>2</sup></u>	<b>151 m<sup>2</sup></b>

**Nutzfläche (NF):**

<b>KG</b>	Flur	4,10*1,10+1,50*0,50+1,50*1,00/2	6,01 m <sup>2</sup>	
	Heizung	3,30*1,60-0,40*0,60	5,04 m <sup>2</sup>	
	Abstellraum	1,30*1,80+3,30*2,80	11,58 m <sup>2</sup>	
	Bad	2,60*2,80	7,28 m <sup>2</sup>	
	Hobbyraum	4,50*6,025	<u>27,11 m<sup>2</sup></u>	
	Nutzfläche KG brutto		57,02 m <sup>2</sup>	
	Putzabzug 3%		<u>1,71 m<sup>2</sup></u>	
	Nutzfläche KG netto		55,31 m <sup>2</sup>	<b>55 m<sup>2</sup></b>

**Anl. 2:** Kostenkennwert Wohnhaus gem. *Anl. 4 ImmoWertV*

Gebäudeart:

**Typ 2.11: DHH**

KG, EG, OG, DG voll ausgebaut

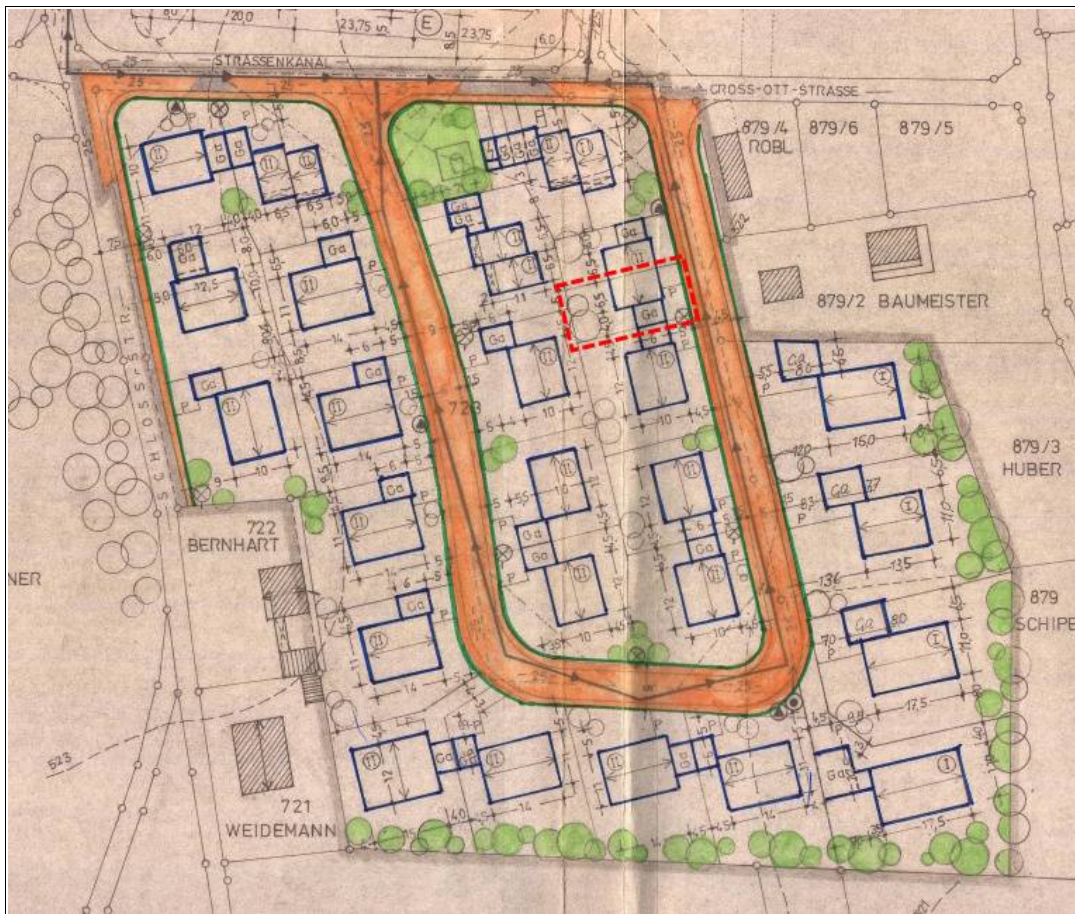
Bauteil	Standardstufe					Wägungs- Anteil (WA)
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23%
Dach			1			15%
Fenster + Außentüren		1				11%
Innenwände + -türen			1			11%
Deckenkonstr. + Treppen			0,7	0,3		11%
Fußböden			0,2	0,8		5%
Sanitär			0,5	0,5		9%
Heizung				1		9%
Sonst. Techn. Ausrüstung			1			6%
<b>Kostenkennwerte [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>615</b>	<b>685</b>	<b>785</b>	<b>945</b>	<b>1.180</b>	<b>100%</b>

Bauteil	WA		[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]
Außenwände	23%	1	685		158
Dächer	15%	1	785		118
Fenster + Außentüren	11%	1	685		75
Innenwände + -türen	11%	1	785		86
Deckenkonstr. + Treppen	11%	0,7	785	0,3	945
Fußböden	5%	0,2	785	0,8	945
Sanitär	9%	0,5	785	0,5	945
Heizung	9%	1	945		85
Sonst. Techn. Ausrüstung	6%	1	785		47
	100%	Kostenkennwert (Summe)			<b>784</b>

Einschließlich Baunebenkosten von 17 %

Anl. 3: Bebauungsplan Nr. 23 v. 1979 (Grundstück markiert)

o.M.



Instruktionsgrenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Bauland wird gemäß § 9 BBauG in Verbindung mit § 3 der Baunutzungsverordnung als reines Wohngebiet festgesetzt.

	Fl.-Nr. 723	Fl.-Nr. 879/3/T, 879/T
Grundflächenzahl (GR)	0,25	0,20
Geschoßflächenzahl (GF)	0,50	0,33

Maß der baulichen Nutzung:  
 Zulässig sind: Auf Flurnummer 723 nur Wohngebäude mit zwei Geschossen,  
 Auf Flurnummer 879/T, 879/3/T nur Wohngebäude mit 1 1/2  
 Geschossen, sowie nur ebenerdige Garagen.

Zwingende Zahl der Geschosse:

① Erdgeschoß  
 ② Erd- und Obergeschoß

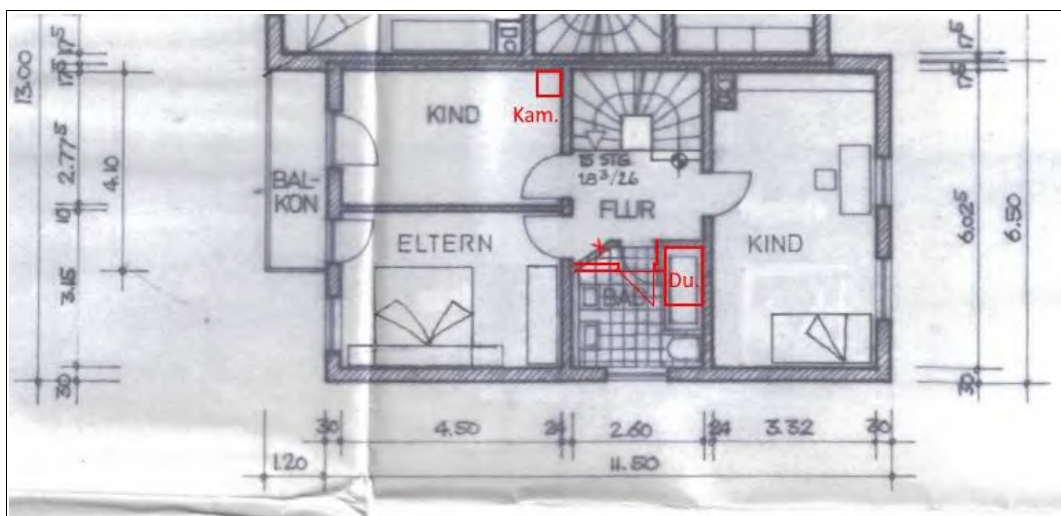
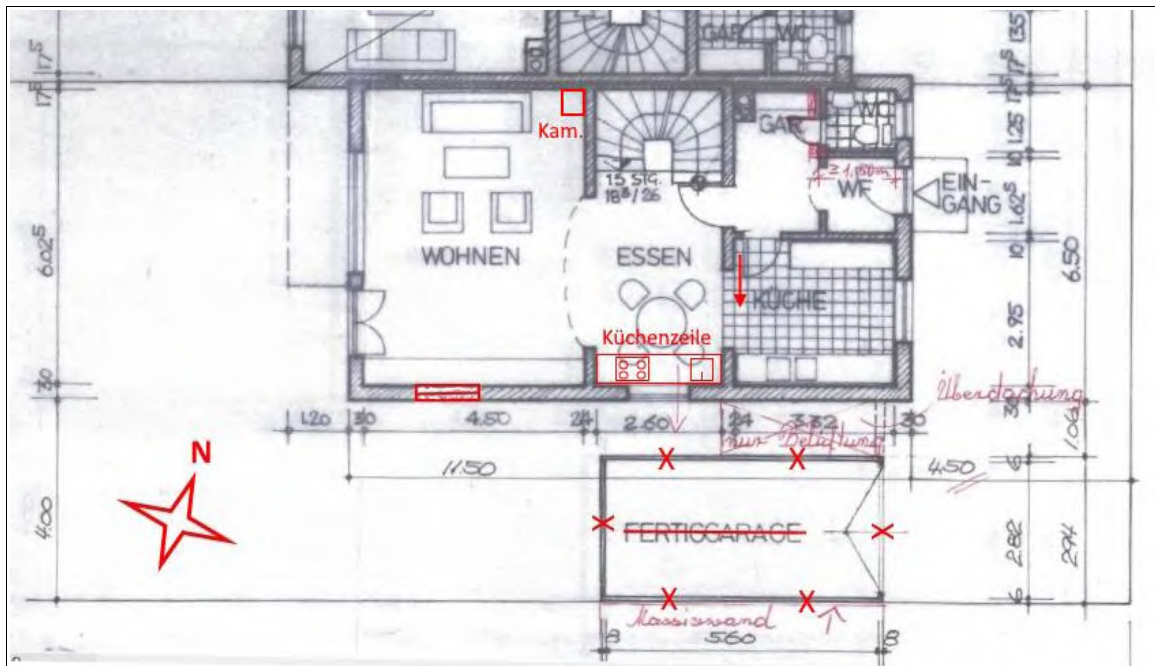
Überbaubare Grundstücksflächen:  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen  
 festgelegt.

— Baugrenze

Zeichenerklärung:  
 Ga Garagen

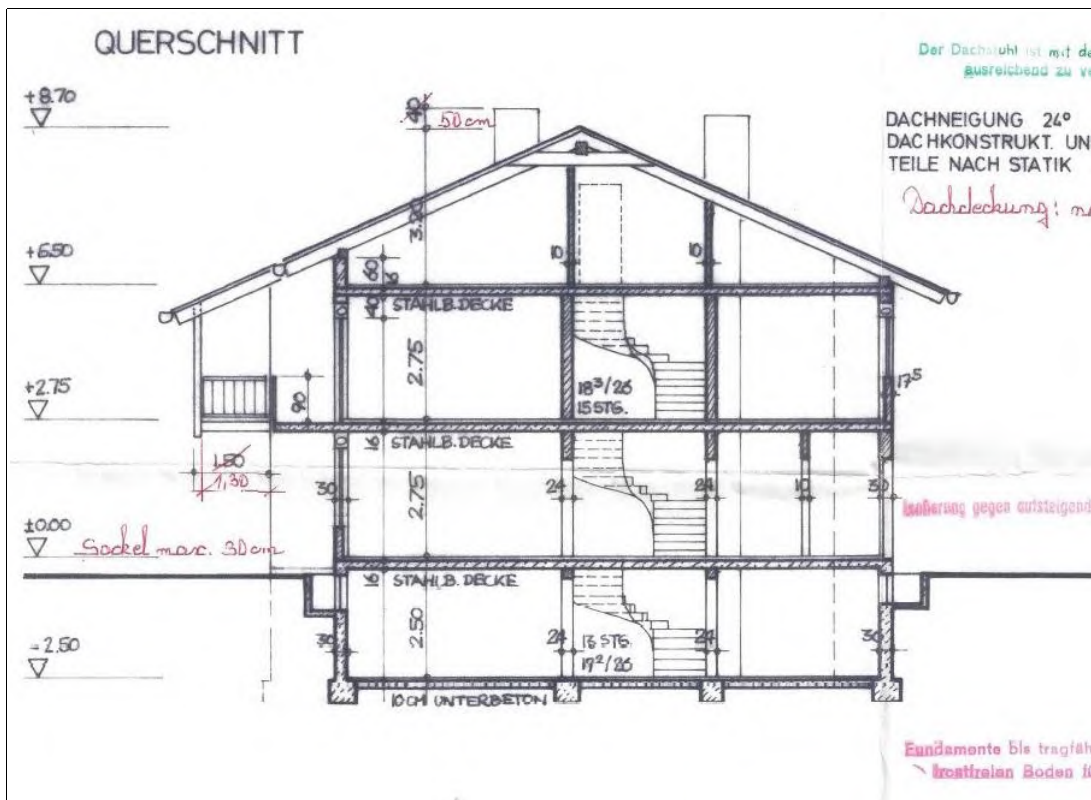
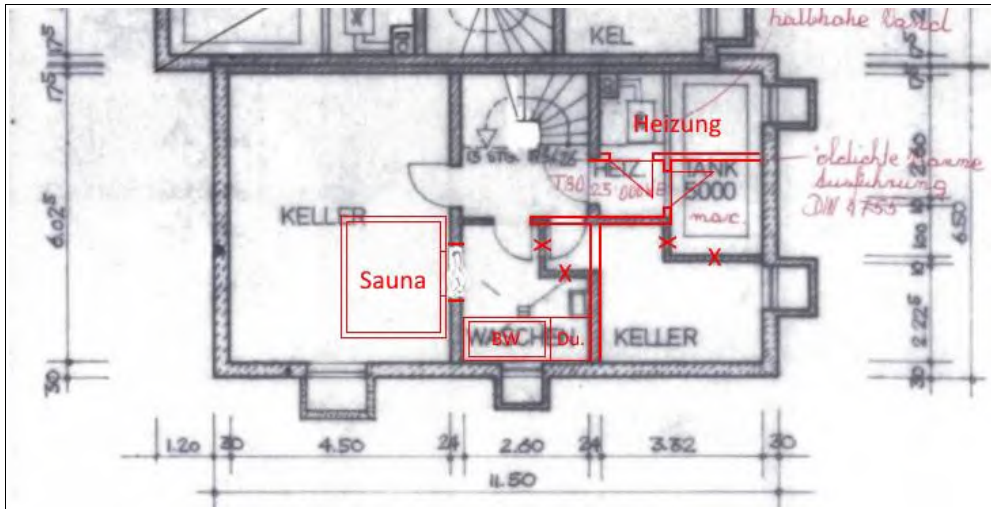
Anl. 4: Grundrisse EG (o.), OG (m.) und Skizze DG (u.)

o.M.



Anl. 5: Grundriss Skizze KG (o.) und Schnitt (u.)

o.M.



**Anl. 6:** Ansicht Ost (o.) und West (u.)



**Anl. 7:**

WC im EG (o.)  
und Treppe (u.)



**Anl. 8:**

Küche (o.) und  
Wohnzimmer (u.)



**Anl. 9:**

Bad im OG (o.) und  
WC/Du. im DG (u.)



**Anl. 10:**

Heizung (o.) und  
Bad + Sauna im KG (u.)

