

Johann Hainz
Diplom-Sachverständiger -DIA- für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) – DIN EN ISO/IEC 17024
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Rosenheim
Buchenringstraße 9a 83125 Eggstätt
Telefon: 08056-9027798 Mail: info@hainz-sachverstaendiger.de

5. Ausfertigung

Wertermittlungsgutachten

zum Zwangsversteigerungsverfahren

zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 4 K 11/25

über den Verkehrswert

gemäß § 194 BauGB

für

das mit einem Einfamilienhaus und Garage

bebaute Grundstück Flst. Nr. 104

Wopfnerstraße 11

Gebäude- und Freifläche zu 0,0800 ha

Gemarkung Seebruck

Wertermittlungstichtag:

26. Juli 2025

Das Gutachten umfasst 43 Seiten sowie 7 Anlagen

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Wertermittlung

2. Allgemeine Angaben

- 2.1. Auftrag/Auftragszweck/Hinweise
- 2.2. Grundbuchstand
- 2.3. Auftraggeber
- 2.4. Arbeitsunterlagen
- 2.5. Ortsbesichtigung

3. Lage

4. Grundstück

- 4.1. Grundstücksbeschreibung, Bodenbeschaffenheit
- 4.2. Baurechtliche Gegebenheiten
- 4.3. Erschließung

5. Gebäude

- 5.1. Gebäudebeschreibung
- 5.2. Baumängel/Schäden
- 5.3. Nutzung

6. Wertermittlung

- 6.1. Wertermittlungsverfahren
- 6.2. Sachwert
 - 6.2.1 Bodenwert
 - 6.2.2 Wert baulicher Anlagen
 - 6.2.3 Zusammenfassung Sachwert

7. Verkehrswert

8. Urheberrechtsschutz

9. Anlagen

10. Literaturverzeichnis

1. Zusammenfassung der Wertermittlung

| | |
|----------------------|--|
| Bewertungsobjekt | Flst. Nr. 104 Einfamilienhaus Doppelgarage Wopfnerstraße 11 83358 Seebruck |
| Grundstücksfläche | 800 m ² |
| Nutzung | eigengenutzt |
| Erschließungszustand | Straße –kommunal- Kanal und Wasser Strom und Telefon |
| baurechtlich | § 30 BauGB -Bebauungsplan- |
| BauNVO | Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO |
| Gebäude | Massivbauweise Erd- und Dachgeschoss Teilunterkellert Doppelgarage |
| Verkehrswert | 1.000.000 € |

2. Allgemeine Angaben

2.1. Auftrag / Auftragszweck / Hinweise

Durch das Amtsgericht -Vollstreckungsgericht- Traunstein ist die Erstellung eines Wertermittlungsgutachtens beauftragt.

Es dient lediglich zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB zur Vorbereitung der Verkehrswertfestsetzung gemäß §§ 74 a Abs. 5, 85 a Abs. 2 Sa. 1 ZVG zur Festsetzung des 7/10 Grenzwertes sowie des 5/10 Grenzwertes gem. § 85 a ZVG.

Aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren sind Grundstücksbelastungen (gleich, ob in Abt. II oder III des Grundbuches eingetragen) bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich nicht bzw. nur mit Auftrag des Gerichtes zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert wird im Zwangsversteigerungsverfahren somit für das unbelastete Objekt ermittelt.

Der in Abt. II eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk wird ebenfalls nur informativ erwähnt.

Für die Richtigkeit der Grundbucheintragungen sowie für von zur Gutachtenerstellung übernommenen Angaben wird nicht haftet.

Auskünfte wurden zum Teil auch in mündlicher Form eingeholt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung für die baulichen Anlagen, die Übereinstimmung der vorhandenen Bauten mit den genehmigten Bauzeichnungen und die Einhaltung etwaiger öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Konzessionen, Abnahmen, Auflagen etc. sowie privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjekts wurde -soweit im Gutachten nicht für Einzelpunkte gesondert angeführt- nicht überprüft.

Hinsichtlich der Anforderungen der Energiesparverordnung –ENEV- und evtl. Auswirkungen daraus auf das Bewertungsobjekt wurden keine Prüfungen durchgeführt.

Dem Sachverständigen wurde kein Energieausweis zur Verfügung gestellt.

Im Falle des Eigentumserwerbs kraft eines Hoheitsaktes, wie im Fall des Zuschlags in der Zwangsversteigerung nach § 90 ZVG, sowie für denkmalgeschützte Objekte besteht keine Energieausweispflicht.

Im Rahmen der Begutachtung wurden keine detaillierten Maß-, Funktions-, Konstruktions-, Baugrund-, Haustechnik- und Baustoffprüfungen vorgenommen.

Zur Gutachtenerstellung wurden weder fachbezogene Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Baumängel und Bauschäden vorgenommen, noch der nachhaltige Tauglichkeitszustand der Baustoffe und Bauteile sowie die Statik des Bauwerkes untersucht.

Die Beschaffenheit und Eigenschaft der baulichen Anlagen wurden aufgrund visueller Eindrücke bei der Besichtigung beurteilt.

Beschreibungen über nicht sichtbare Bauteile beruhen neben Eigentümerangaben zum Teil auch auf Annahmen auf Grundlage der in dem zutreffenden Baujahr üblichen Ausführungen.

Dementsprechend sind bauseits Abweichungen möglich.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag -soweit nicht gesondert angeführt- unterstellt, dass öffentlich-rechtlichen Abgaben sowie sonstige Beiträge, Gebühren etc. für das Grundstück erhoben und bezahlt sind.

Detaillierte Untersuchungen hinsichtlich Altlasten oder Kontaminationen, z.B. in Form von schadstoffhaltigen Bauteilen und Untersuchungen der Bodenqualität sind nicht erfolgt.

Für eine Wertermittlung ist -neben der Lage- in erster Linie der Gesamtzustand einer Immobilie sowohl in bautechnischer/energetischer Hinsicht als auch z. B. hinsichtlich zeitgemäßer Ausstattung und Pflegezustand mit der daraus resultierenden nachhaltigen wirtschaftlichen Verwendungsmöglichkeit entscheidend.

Übliche Abnutzungen werden durch den Ansatz der entsprechenden Restnutzungsdauer sowie dem daraus resultierenden Faktor zur Berücksichtigung der Alterswertminderung berücksichtigt.

Die Mängel- und Schadensfeststellung ist nicht als baufachliche Stellungnahme zu werten und u. U. nicht vollständig.

Mängel/Schäden werden deshalb hier -sofern erforderlich- nur pauschaliert bewertet.

Sollte zu den vorgenannten Punkten eine genaue Klärung gewünscht werden, so empfiehlt sich jeweils die Einholung eines Sondergutachtens eines für das jeweilige Fachgebiet kundigen Sachverständigen.

Das Gutachten hat für dritte Personen nur informativen Charakter.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 27. Juli 2025.

2.2. Grundbuchstand –auszugsweise–

Grundbuch von Seebruck Blatt 1038

| | |
|--------------------------------|---|
| Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 4 | Flst. Nr. 104 Wopfnerstraße 11 Gebäude- und Freifläche zu 0,0800 ha |
| Abt. I | auftragungsgemäß keine Angabe |
| Abt. II | die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet |
| Abt. III | keine Angabe |

Hinweis:

Etwaig in Abt. III eingetragene Belastungen haben i.d.R. keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Es wird diesem Gutachten unterstellt, dass evtl. bestehende Schuldverhältnisse bei einem Verkauf gelöscht bzw. im Kaufpreis ausgeglichen werden.

2.3. Auftraggeber

Der Auftrag zur Gutachtenerstellung wurde am 14. Mai 2025 durch das Amtsgericht -Vollstreckungsgericht- Traunstein zum AZ 4 K 11/25 erteilt.

2.4. Ortsbesichtigung

Die Besichtigung wurde vom Sachverständigen am 27. Juli 2025 in Anwesenheit beider Miteigentümer durchgeführt.

Sämtliche Räumlichkeiten konnten begangen werden.

2.5. Arbeitsunterlagen

Zur Gutachtenerstellung standen folgende Unterlagen und Auskünfte zur Verfügung:

- Pläne -überlassen von der Bauverwaltung der Gemeinde-
- Grundbuchauszug vom 16. April 2025
- Regionalplan Maßstab 1 : 200.000
- Umgebungsplan Maßstab 1 : 20.000
- Auszug aus Ortsplan Maßstab 1 : 10.000
- Auszug aus Katasterwerk 1 : 1.000
- Angaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im LRA Traunstein
- Auskünfte des Bauamtes der Gemeinde Seebruck
- Auskünfte der beiden Miteigentümer
- Auswertungen von Immobilienanzeigen
- Immobilienmarktberichte
- Archiv des Sachverständigen
- Aufzeichnungen und Fotos des Sachverständigen bei der Begehung
- am Bewertungsstichtag geltende Richtlinien, Gesetze und Fachliteratur

Die Recherchen wurden am 25. September 2025 abgeschlossen bzw. beendet.

3. Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ort Seebruck der Gemeinde Seeon-Seebruck unmittelbar an der Wopfnerstraße.

Die Wopfnerstraße -kommunal- ist von der Rosenheimer Straße –ST 2095- aus über die Straße „Am Seefeld“ erreichbar.

In der näheren Umgebung sind überwiegend wohnlich genutzte Liegenschaften.

Der Chiemsee und diverse Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Die Gemeinde Seeon-Seebruck hat mit allen Ortsteilen derzeit knapp 4.500 Einwohner.

Die Region ist von vielen kleineren und mittleren Handels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben sowie in Außenbereichslagen überwiegend von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt.

Der Freizeitwert der Gemeinde Seeon-Seebruck ist bedingt durch den Chiemsee und die nahen Berge als gut zu bezeichnen.

Dementsprechend ist auch der Tourismus ein bedeutender Faktor.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe sowie Ärzte und Apotheke sind vorhanden.

In Seebruck ist auch eine Kurklinik.

Kindergärten sind in Seebruck, Seeon und Truchtlaching.

Die Grundschule ist in Seeon und die Mittelschule in Obing.

Gymnasien und z.T. Realschulen sind in Ising, Traunstein, Trostberg, Stein und Traunreut.

Traunstein ist u.a. auch Standort einer technischen Hochschule.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist über regionale Buslinien gegeben.

Die Anbindung an den Individualverkehr erfolgt u. a. über die St 2094.

Ein Bahnhof zur Verbindung München – Salzburg ist in Traunstein.

Die Entfernungen zur Kreisstadt Traunstein betragen von Seebruck aus ca. 16 km und zur Landeshauptstadt München ca. 86 km.

Die nächste Auffahrt zur A 8 ist in Grabenstätt-Winkl.

Beurteilung:

Das Bewertungsobjekt ist in einer Lage mit relativ kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten sowie diversen Infrastruktureinrichtungen.

Der Chiemsee ist fußläufig erreichbar.

Es sind sonst keine besonderen Vorzüge wie z.B. Berg- oder Seeblick gegeben.

Im Rahmen der Besichtigung waren keine bewertungsrelevanten Immissionen erkennbar.

Insgesamt ist die Lage innerhalb des Ortes Seebruck als gut zu bezeichnen.

4. Grundstück

4.1. Grundstücksbeschreibung, Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück hat einen trapezförmigen Zuschnitt.

Die Wopfnerstraße liegt im Nordwesten an.

Südwestlich führt ein öffentlicher Geh- und Radweg vorbei.

Der Platz vor der Garage sowie vor dem Haus ist mit Naturstein befestigt.

Die Terrasse ist nach Südosten mit großformatigen Platten angelegt.

Im Nordosten des Hauses sind ebenfalls Einfassungen vorhanden.

Im Zugangsbereich ist eine Mauer mit einem Gartentor.

Der natürliche Geländeverlauf ist leicht abfallend.

Auf dem Grundstück ist neben Rasenflächen diverser Baumbewuchs.

Es ist mit einem Zaun sowie zum Teil mit einer Hecke eingefriedet

Im Grundstück befindet sich ein Brunnen.

Bei der Bodenbeschaffenheit sind offenbar keine Besonderheiten vorhanden.

Es werden „ungesichert und ungeprüft“ ortsübliche Gegebenheiten unterstellt.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde keine Altlasten- sowie Bodenuntersuchung vorgenommen.

Die Freiheit von Altlasten und Bodenverunreinigung wird ebenfalls „ungeprüft und ungesichert“ unterstellt.

4.2. Baurechtliche Gegebenheiten

Nach Auskunft der Bauverwaltung der Gemeinde Seeon-Seebruck liegt das zu bewertende Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Seebruck-Ortsmitte“.

Baurechtliche Veränderungen werden nach § 30 BauGB beurteilt.

Im Bebauungsplan ist der Bereich als Allgemeines Wohngebiet -WA- nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Sofern nicht gesondert angeführt, wurden keine Prüfungen von Abweichungen zu den genehmigten Plänen vorgenommen.

Der Bewertung wird „ungesichert“ die materielle und formelle Legalität der vorhandenen Anlagen vorausgesetzt und unterstellt.

4.3. Erschließung

Das Grundstück liegt an einer kommunalen Straße an.

Strom-, Telefon- sowie öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung sind die Erschließungskosten abgerechnet.

5. Gebäude

5.1. Beschreibung

Es werden nur die Ausstattungsmerkmale angegeben, die visuell bei der Besichtigung oder aus der Planzeichnung sowie der Bauakte erkennbar waren bzw. mündlich angegeben wurden.

Die Beschreibung wird in Kurzform abgefasst und dient nur der allgemeinen Darstellung.

Sie gilt nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

Abweichungen von der Beschreibung sind bauseits möglich.

Soweit im Rahmen der Besichtigung nicht erkennbar, wird die Verwendung von jeweils bauzeittypischen Materialien und Bauausführungen angenommen und unterstellt.

Die Angaben zur Wohnfläche wurden vereinfacht aus den Plangrundrissen ermittelt.

Auf ein Aufmaß vor Ort wurde wegen der untergeordneten Bedeutung der Wohnfläche in dieser Wertermittlung verzichtet.

Der Gebäudewert wird unter Heranziehung der Bruttogrundfläche und nicht der Wohnfläche ermittelt.

Die Flächenberechnung für die Bruttogrundfläche wurde ebenfalls aus den Plangrundrissen übernommen.

Einfamilienhaus

| | |
|------------------|--|
| Baujahr | 1988 |
| Modernisierungen | 2012/2013 EG Wohnen/Bauernstube/Küche/Bad Fußbodenheizung Grundofen erneuert EG Änderung Raumaufteilung Du/WC größer Küche kleiner mit Bauerstube verbunden OG mit Ausnahme Bad Bodenbeläge erneuert 2017 Erneuerung Heizung |
| Geschosse | Erd- und Dachgeschoss Teilunterkellert |
| Bauweise | Massivbauweise Keller Beton ab EG Ziegel |
| Dach | Satteldach Aufdachdämmung Sichtdachstuhl |
| Außenfassade | EG verputzt und gestrichen ab DG tlw. verputzt und gestrichen, tlw. Holzschalung |
| Innenwände | massiv überwiegend verputzt und gestrichen |
| Geschoßdecken | Stahlbeton tlw. Deckenuntersicht mit Holzschalung |
| Fenster | Holz mit 2-fach Isolierverglasung tlw. Rollläden |

| | |
|------------------|---|
| Installationen | überwiegend aus Baujahr |
| Treppen | UG bis EG Beton mit Marmorbelag Metallhandlauf EG bis DG offene Holzmassivtreppe |
| Heizung | Ölzentralheizung 2017 erneuert Kunststofftanks 5 x 1.500 l aus Baujahr Kellerräume tlw. beheizbar EG Wohnen/Küche/Bauernstube, WC Fußbodenheizung EG Kachelofen -2012 eingebaut- offener Kamin -außer Betrieb- DG Bad mit Fußbodenheizung |
| Balkon | Betonplatte gefließt Holzbrüstung |
| Bodenbeläge | Keller überwiegend gefliest EG Holzdielen -Eiche-, Fliesen, Marmor DG Holzparkett -Eiche-, Fliesen |
| Hauseingangstüre | individuelle Massivkonstruktion |
| Eingangsbereich | überdacht, Holzkonstruktion |
| Doppelgarage | Massivbauweise Satteldach 2 Stellplätze 2 Tore elektrisch Speicher |

Raumaufteilung

In den vorliegenden Planunterlagen sind keine Wohnflächen angegeben.

Die nachfolgenden Angaben wurden überschlägig aus den Grundrissen des Bauplans ermittelt.

Es handelt sich um keine exakte Wohnflächenberechnung.

Die Daten dienen nur der Information und keiner Berechnungsgrundlage.

Der Gebäudewert wird unter Heranziehung der Bruttogrundfläche, d.h. der Fläche jeder nutzbaren Ebene des Gebäudes und nicht der Wohnfläche ermittelt.

Die Bruttogrundfläche wird mit den Außenmaßen der Ebenen errechnet.

Die Raumaufteilung wurde im Erdgeschoss in Teilen abgeändert.

Die Planzeichnung stimmt in diesen Bereichen -Bauernstube/Küche/Duschbad- nicht mit den bauseitigen Gegebenheiten überein.

Diese Änderungen sind aber nicht bewertungsrelevant.

Bei den nachfolgenden Angaben ist die Änderung der Raumaufteilung im Erdgeschoss nicht berücksichtigt.

Der Wohnbereich ist nicht unterkellert.

Das Dachgeschoss hat lt. Plangrundriss eine größere BGF als das Erdgeschoss.

Dementsprechend unterscheidet sich auch die Wohnfläche.

Bei den Angaben für das Dachgeschoss handelt es sich um die Grundfläche.

Nach den Planunterlagen -Schnitt des Gebäudes- hat aber ein nur relativ geringer Anteil der Räume eine Höhe unter 2 m und wären nach der Wohnflächenverordnung mit der Hälfte der Grundfläche als Wohnfläche anrechenbar.

Erdgeschoss

| | | |
|--------------------------|---|-----------------------|
| Diele/Flur | | 45,00 m ² |
| Wohnen | versetzte Ebene | 41,00 m ² |
| Bauernstube | | 16,30 m ² |
| Küche | Kochbereich kleiner als im Plan mit Bauernstube zusammengelegt | 9,00 m ² |
| WC | bauseits größer/zusätzlich mit Dusche | 3,00 m ² |
| Wohnfläche ohne Terrasse | | 114,30 m ² |

Dachgeschoss

| | | |
|------------------------|--------------------|-----------------------|
| Diele/Flur | | 23,70 m ² |
| Speicher | bauseits ausgebaut | 10,00 m ² |
| Speicher | bauseits ausgebaut | 11,50 m ² |
| Muster | | 9,00 m ² |
| Büro | | 14,80 m ² |
| Schlafen | | 13,70 m ² |
| Schlafen | | 23,00 m ² |
| Bad | | 5,75 m ² |
| Bad | | 12,00 m ² |
| Wohnfläche ohne Balkon | | 123,45 m ² |
| Summe | | 237,75 m ² |

rund 238,00 m²

Keller

Flur/Treppenhaus

3 Kellerräume

Waschraum

Heizraum

Garage

Doppelgarage -ohne Trennwände

Satteldach

2 Schwingtore

Beurteilung

Das Wohnhaus hat eine in dieser Bauzeit regional übliche Architektur.

Die Ausstattung ist überwiegend aus der Bauzeit.

Modernisierungen wurden 2012/13 in Teilen des EG -Wohnen/Bauernstube/Küche und Duschbad- sowie im DG -mit Ausnahme der Bäder- mit neuen Bodenbelägen durchgeführt.

Nach Augenschein ist die Bauweise solide.

Der Pflege- und Erhaltungsstand ist als gut zu bezeichnen.

Die Raumaufteilung ist individuell.

Das Platzangebot ist zwar groß.

Ein hoher Anteil der Räumlichkeiten ist aber Flure und Dielen.

Bei einer gesamten Wohnfläche von ca. 238 m² beträgt die Fläche von Fluren/ Dielen ca. 69 m², somit anteilig ein knappes Drittel.

Die Sanitärausstattung mit 3 Bädern ist überdurchschnittlich.

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Die energetischen Merkmale entsprechen aber mit hoher Wahrscheinlichkeit keinen zeitgemäßen Anforderungen.

Dies bezieht sich in erster Linie auf die Ölzentralheizung aus dem Baujahr sowie die 2-fach-verglaste Isolierglasfenster.

Vorteilhaft ist die angabengemäß vorhandene Aufdachdämmung.

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören:

- a) Versorgungs- und Entwässerungsanlage vom Hausanschluss ab bis an das öffentliche Netz, oder nichtöffentliche Anlagen, die Daueranlagen sind; die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen außerhalb der Gebäude wie z. B. Kläranlagen
- b) Befestigungen für Wege und Hofe, Freitreppen, Stützmauern, Einfriedungen usw.
- c) Pflanzungen und Gartenanlagen sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit dem Kaufpreis abgegolten und werden nicht gesondert bewertet

Bei dem Bewertungsobjekt sind folgende, bewertbare Außenanlagen vorhanden:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Hausanschlüsse
- Befestigungen u.a. Vorplatz Haus und Garage
- Terrasse und Hauseinfassungen
- Brunnen

Diese Außenanlagen werden mit pauschal 5 % aus dem Zeitwert der baulichen Anlagen bewertet.

Es handelt sich hier um keinen exakten Kostenansatz, sondern eine Pauschale, mit der üblicherweise Anlagen dieser Art mit dem Kaufpreis abgegolten sind.

5.2. Baumängel/Bauschäden

Zum Begriff Baumängel und Bauschäden:

Baumängel sind Baufehler und entstehen während der Bauzeit, wie z.B. durch mangelnde Dämmung oder statische Festigkeit usw..

Bauschäden können aus Folgeerscheinungen der Baumängel wie z. B. Schimmelbildung bei Feuchtigkeitseintritt, Rissbildungen usw. und durch vernachlässigte Instandhaltung, sowie durch Holzerkrankungen oder Schädlingsbefall entstehen.

Mit Mängeln/Schäden werden keine durch den Gebrauch des Hauses übliche Abnutzungen oder ggf. erforderliche Modernisierungen bewertet.

Diese sind i.d.R. im Ansatz der Alterswertminderung enthalten.

Es wurde keine technische Untersuchung der Bauteile und Baustoffe auf ihre nachhaltige Tauglichkeit sowie keine Überprüfung auf tierischen Schädlingsbefall vorgenommen.

Soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar, wurden keine bewertungsrelevanten Mängel/Schäden festgestellt oder schriftlich angegeben.

Dies ist ohne Gewähr, dass evtl. Mängel oder Schäden vorhanden sein können, die bei der Begehung nicht erkennbar waren.

5.4. Nutzung

Das Haus wird von beiden Miteigentümern bewohnt.

Es wurden keine Mietverhältnisse angegeben.

6. Wertermittlung

6.1. Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung von Verkehrswerten erfolgt nach Maßgabe der Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV- nach dem Sach-, dem Ertrags- oder dem Vergleichswertverfahren.

Dabei kann es zur Bestimmung des Verkehrswertes in speziellen Fällen durchaus erforderlich sein, mehrere Verfahren heranzuziehen.

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstückes, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis zu bestimmen.

Ein wesentliches Kriterium für die Auswahl des zur Wertermittlung heranzuziehenden Verfahrens ist, nach welchen Maßstäben der gewöhnliche Geschäftsverkehr handelt.

Eigengenutzte Objekte, bei denen der persönliche Nutzen und nicht die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht werden i. d. R. nach dem Sachwertverfahren -§§ 35 ff. ImmoWertV- bewertet.

Zu diesen Objekten gehören in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Im Gutachten zu bewerten ist ein mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebautes Grundstück.

Dementsprechend wird das Sachwertverfahren angewandt.

Der im Sachwert enthaltene Bodenwert wird den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs folgend unter Heranziehung des Vergleichswertverfahrens -§§ 24 ff. Immo-WertV- unter Berücksichtigung der §§ 40 ff. ImmoWertV ermittelt.

Objektspezifische Kriterien sowie die Marktlage zum Stichtag sind erst abschließend zu berücksichtigen.

Inventar wie z.B. auch die Einbauküche wird nicht bewertet.

6.2. Sachwert (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

Der Sachwert setzt sich aus der Summe der Herstellungskosten eines Gebäudes gemindert um die Berücksichtigung des Alters und technischen Zustand des Gebäudes, sowie der Außenanlagen und dem Bodenwert zusammen.

Die Ermittlung der einzelnen Wertkomponenten erfolgt zunächst getrennt und wird dann in einem Ergebnis zusammengefasst.

Nach Vorgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Traunstein ist hierzu der Bodenanteil des Sachwertes unter Heranziehung des mit dem zutreffenden Richtwert ohne Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung oder von Lagekriterien zu ermitteln.

Der Sachwert bedarf abschließend zur Schätzung des Verkehrswertes der Überprüfung, inwieweit hier noch eine Anpassung mittels Sachwertfaktoren erforderlich ist.

Des Weiteren sind noch objektspezifische Kriterien bzw. deren etwaigen Auswirkungen auf den Verkehrswert zu prüfen.

6.2.1. Bodenwert (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Die Ermittlung des Bodenwertes kann -wenn geeignete und zeitnahe Werte vorliegen- im unmittelbaren Vergleich durch das Heranziehen von Vergleichspreisen erfolgen.

Sofern dies nicht möglich ist, kann der Bodenwert auch im mittelbaren Vergleich durch die Heranziehung des zum Stichtag maßgeblichen Bodenrichtwertes, der durch den Gutachterausschuss festgelegt wird, ermittelt werden.

Im vorliegenden Falle wird die Bewertung unter Heranziehung des zutreffenden Richtwertes vorgenommen.

Zum Zwecke der Bewertung ist vorerst die Qualität des Bewertungsobjektes zu ermitteln.

Hier ist zu unterscheiden zwischen

- a) Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.
- b) sogenanntem „begünstigten“ Agrarland, d. h. Flächen die sich aufgrund ihrer landschaftlichen oder verkehrlichen Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht
- c) Bauerwartungsland, d. h. Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen. Der Begriff „Bauerwartungsland“ ist keine gesetzliche Definition.
- d) Rohbauland, d.h. sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Bauordnungsgesetzes für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- e) baureifem Land bzw. Bauland nach öffentlich-rechtlichen Bestimmungen

Beurteilung

Dieses Grundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und wird nach dem § 30 BauGB beurteilt.

Es ist über eine öffentliche Straße erschlossen.

Strom/Wasser- und Abwasser liegen an.

Damit ist eine Qualität als „baureifes Land“ -s. Punkt e) gegeben.

Bodenrichtwert

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landratsamt Traunstein bzw. nach Internetrecherche liegt der Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke in dieser Zone von Seebruck zum 1.1.2024 bei 950 €/m².

Dieser Wert ist erschließungsbeitragsfrei.

Als Maß der baulichen Nutzung sind 2 bis 3 Vollgeschosse angegeben.

Kaufpreise

In der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landratsamt Traunstein ist angabengemäß seit 2024 bis zum Stichtag kein Preis von einem Verkauf eines Baugrundstückes in der Gemarkung Seebruck erfasst.

Vergleichspreis

Als Vergleichswert wird der Bodenrichtwert zum 1.1.2024 in Höhe von 950 €/m² angesetzt.

Berücksichtigung weiterer spezieller Kriterien

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert und bezieht sich auf einen erschließungsbeitragsfreien Status.

Spezielle Kriterien des Bewertungsgrundstückes sind zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.

Erschließung

Der Bodenrichtwert als Vergleichswert ist erschließungsbeitragsfrei nach dem BauGB und dem KAG.

Dies entspricht dem beitragsrechtlichen Stand des Bewertungsgrundstückes.

Lage - Immissionen

Die Lage des Grundstückes ist innerhalb der Richtwertzone als durchschnittlich zu beurteilen.

Im Rahmen der Besichtigung waren keine bewertungsrelevanten Immissionen erkennbar.

Dementsprechend ist keine Anpassung erforderlich.

Bodenwert

| | |
|----------------------------|---------------------------------------|
| Größe | 800 m ² |
| baurechtliche Beurteilung | § 30 BauGB |
| Nutzung BauNVO | Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 |
| Lage | innerörtlich |
| Vergleichswert | 950 € |
| 800 m ² x 950 € | 760.000 € |

5.3. Alterswertminderung

Für die Berechnung des Gebäudewertes ist die Restnutzungsdauer –RND- zu ermitteln.

Tatsächlich kommt es nicht nur auf das Alter der baulichen Anlage an.

Die anzubringende Wertminderung ergibt sich aus der Restnutzungsdauer des Gebäudes im Vergleich zur üblichen Gesamtnutzungsdauer –GND-.

Die Gesamtnutzungsdauer ergibt sich nicht nach technischen, sondern vorrangig nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Die Gesamtnutzungsdauer –GND- wird für das Bewertungsobjekt mit 80 Jahren angenommen -Vorgabe NHK 2010-.

Garagen haben lt. NHK 2010 kürzere Gesamtnutzungsdauern.

Erfahrungsgemäß werden Garagen jedoch bei Konstellationen wie hier genau so lange wie Hauptgebäude instandgehalten und genutzt.

Dementsprechend wird hier kein gesonderter Ansatz der Restnutzungsdauer getroffen.

Das Baujahr ist 1988.

Bei einer GND von 80 Jahren ergibt sich folgende RND:

(1988 + 80 J.) ./ 2025 43 Jahre

Modernisierungen können eine modifizierte RND bewirken.

Durch die hier durchgeführten Modernisierungen wird unter Heranziehung eines Modells in den Sachwertrichtlinien mit 3 Punkten ein nur geringer Modernisierungsgrad mit einer modifizierten RND von rund 45 Jahren bewirkt.

Der Faktor zur Berücksichtigung der Alterswertminderung beträgt dann **0,56**.

6.2.2. Wert der baulichen Anlagen

Die Berechnung des Gebäudewertes erfolgt unter Zugrundelegung der Bruttogrundfläche –BGF- nach der DIN 277 73/87 sowie in Anlehnung an die Kostenkennwerte der Normalherstellungskostentabelle 2010 bzw. nach sachverständiger Einschätzung.

Die Werte beziehen sich auf Bundesmittelwerte aus dem Jahr 2010.

Diese werden mithilfe des Baupreisindex an die heutigen Preisverhältnisse und des zutreffenden Regionalfaktors angepasst.

Die Bruttogrundfläche –BGF- des Wohnhauses und der Garage wird überschlägig aus den Plangrundrissen -s. Anlage 6- ermittelt.

Bruttogrundfläche

Einfamilienhaus

| | |
|--------|-------------------------------|
| UG | rund 92 m ² |
| EG | rund 141 m ² |
| DG | rund 155 m ² |
| Summe | rund 388 m² |
| Garage | rund 37 m² |

Kostenkennwert Einfamilienhaus freistehend Typ 1.01

Keller, Erd- Dachgeschoss

Standardstufe 2 725 €

Standardstufe 3 835 €

Mittelwert Standardstufe 2 und 3 780 €

Standardstufe 4 1.005 €

Mittelwert Standardstufe 3 und 4 920 €

Beurteilung Gebäude:

| Gewerk | Stufe | Wägnisanteil | Anteil |
|---------------------------------|-------|--------------|----------|
| Außenwände | 3 | 23 % | 192,05 € |
| Dach | 3,5 | 15 % | 138,00 € |
| Fenster/Außentüren | 2,5 | 11 % | 85,80 € |
| Innenwände/Türen | 3 | 11 % | 91,85 € |
| Decken | 3 | 11 % | 91,85 € |
| Fußböden | 3,5 | 5 % | 46,00 € |
| Sanitär | 4 | 9 % | 90,45 € |
| Heizung | 2 | 9 % | 65,25 € |
| sonstige technische Ausstattung | 3 | 6 % | 50,10 € |
| Summe | | | 851,35 € |

rund 851 €**Kostenkennwert Garage**Standardstufe 4 **485 €**

Anpassungen

Besondere Bauteile wie die Kellerschächte, der Balkon, die Terrasse, der Kachelofen werden beim Einfamilienhaus pauschaliert mit dem Faktor 1,10 bewertet.

Besondere Bauteile werden bei der Garage mit dem Faktor 1,05 angesetzt.

Die Anpassung der Baupreise an den Wertermittlungsstichtag erfolgt durch Heranziehung des zuletzt veröffentlichten Baupreisindex des statistischen Bundesamtes für Wohngebäude und der Steigerung zum Jahr 2010.

Die betreffende Veränderung zum Stichtag beträgt nach dem Baukostenindex des Deutschen Statistischen Bundesamtes 1,886.

Wohnhaus

| | |
|--|----------------|
| $(851 \text{ €} \times 1,10) \times 1,886$ | 1.765 € |
|--|----------------|

Garage

| | |
|--|--------------|
| $(485 \text{ €} \times 1,05) \times 1,886$ | 960 € |
|--|--------------|

Faktor zur Berücksichtigung der Alterswertminderung:

| | |
|---|-------------|
| Der Faktor zur Berücksichtigung der Alterswertminderung beträgt | 0,56 |
|---|-------------|

Wert baulicher Anlagen

Herstellungswert Gebäude

| | |
|------------------------------|-----------|
| 388 m ² x 1.765 € | 684.820 € |
|------------------------------|-----------|

| | |
|-----------------------------|----------|
| + 37 m ² x 960 € | 35.520 € |
|-----------------------------|----------|

| | |
|---------|-----------|
| = Summe | 720.340 € |
|---------|-----------|

Zeitwert Gebäude

| | |
|---------------|-----------|
| x Faktor 0,56 | 403.390 € |
|---------------|-----------|

rund 403.000 €

6.2.3. Zusammenfassung

| | |
|---|--------------------|
| Bodenwert | 760.000 € |
| + Wert der baulichen Anlagen vorläufig | 403.000 € |
| + Wert Außenanlagen –rund 5 % aus 403.000 €- | 20.000 € |
| = Sachwert vorläufig | 1.183.000 € |

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist nach § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert wird bestimmt durch den Preis, 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Zur Verkehrswertbestimmung werden Verhältnisse vorausgesetzt, bei denen sich Angebot und Nachfrage in einem marktkonformen Verhältnis gegenüberstehen, bei denen sich Käufer und Verkäufer ohne besonders abweichende Interessens- oder Entscheidungsgrundlagen befinden und ein angemessener Zeitraum ohne besondere Zwangslagen besteht.

Diese bestimmen sich also nach der Gegebenheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände, wie dem Kapitalmarkt, der allgemeinen Wirtschaftssituation und der regionalen Entwicklung.

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert, d. h. den „wahrscheinlichsten“ Kaufpreis zu bestimmen.

Der Sachwert ist ein Zwischenergebnis und muss nicht zwingend identisch mit dem Verkehrswert sein.

Hier sind neben der Marktlage auch objektspezifische Kriterien zu prüfen und der Wert zur Schätzung des Verkehrswertes ggf. anzupassen.

Marktlage, objektspezifische Kriterien und Schätzung Verkehrswert

Die Investitionsbereitschaft für Immobilien hatte sich in den letzten Jahren bedingt u.a. durch die niedrige Zinssituation und mangelnder anderer renditestarker Anlageformen ständig erhöht.

Andererseits hielten Eigentümer –sofern möglich- aufgrund mangelnder alternativer „sicherer“ renditestarker Anlageformen und z.T. auch wegen Strafzinsen oder Verwahrungsgebühren ihre Verkaufsabsichten zurück.

Dies hatte zu einer Angebotsknappheit und einem Verkäufermarkt sowie daraus resultierenden über einen langen Zeitraum ständig steigenden Preisen geführt.

Ab Mitte 2022 sind jedoch Entwicklungen eingetreten, die sich dämpfend auf die Situation im Immobilienmarkt ausgewirkt haben.

Aufgrund der gegenüber den Vorjahren wesentlich höheren Finanzierungszinsen können viele einen Erwerb nicht mehr realisieren.

Seit 2024 hat sich die Nachfrage zwar wieder belebt und es sind auch steigende Verkaufszahlen zu beobachten.

Ein bedeutender Grund dafür ist aber, dass sich die Preise gerade auch für Bestandsimmobilien gegenüber 2022 zum Teil deutlich gesenkt haben.

Gut verkaufbar sind zeitgemäß ausgestattete Objekte mit moderner Haustechnik und entsprechenden energetischen Eigenschaften in Lagen ohne Einschränkungen.

Nach Marktbeobachtungen ist es aber auch bei Objekten mit dieser Konstellation schwierig, Kaufpreise über 1.000.000 € zu erzielen.

Bei der Kaufpreisbildung ist daher bei vielen Objekten mit Abschlägen von rechnerischen Werten zu rechnen.

Des Weiteren hat sich Angebot vergrößert.

Käufer können sich wieder mehr Zeit mit Entscheidungen lassen.

Die Vermarktungszeiten haben sich dadurch verlängert.

Die Definition des Verkehrswertes gibt u.a. eine angemessene Vermarktungszeit vor.

Eigentümer, die Ihre Liegenschaft in angemessener Zeit marktgerecht verkaufen wollen oder müssen, sind gehalten, dieser Tendenz mit einem marktgerechten Preis Rechnung zu tragen.

Der Freizeitwert der Region ist hoch.

Das Bewertungsgrundstück ist in einer guten Lage mit einer ländlich ausgeprägten Infrastruktur.

Das Haus ist zwar in einem gepflegten Zustand.

Die Architektur und Ausstattung entsprechen aber nur noch teilweise dem Zeitgeschmack.

Die energetischen Merkmale sind weitgehend unzeitgemäß.

Die Aufteilung ist individuell -u.a. hoher Anteil an Flure/Dielen-.

In einem Käufermarkt kann angenommen werden, dass sich diese Kriterien auf die Kaufpreisbildung auswirken

Dementsprechend wird nach sachverständiger Einschätzung der Faktor 0,85 angesetzt.

1.183.000 € x 0,85

1.005.550 €

grundstücksmarktüblich rund 1.000.000 €

Zur Plausibilitätsprüfung wurde ein vom Gutachterausschuss des Landkreises Traunstein veröffentlichtes Tool herangezogen.

Es handelt sich um einen Immobilienrechner für Ein- und Zweifamilienhäuser zum Stand 1.1.2024.

Nach der Angabe in den Erläuterungen zu diesen Werten stellen die dadurch ermittelten Vergleichsfaktoren lediglich eine Methode zur näherungsweisen Bestimmung des Wertes dar.

Die Berechnung erfolgt demnach nur nach statistischen Methoden und gilt für den gesamten Landkreis.

Daher kann das Ergebnis dieser Berechnung nach Angabe in den Erläuterungen nur ein grober Näherungswert sein.

Für das Bewertungsobjekt ergab sich ein Ergebnis von rund 1.097.000 €.

Dieses liegt zwar über dem mit einem Abschlag angepassten Sachwert.

Wie angeführt, handelt es sich aber nur um eine Methode zur näherungsweisen Bestimmung von Werten.

Aufgrund der objektspezifischen Kriterien wie der hier vorliegenden Raumaufteilung mit einem hohen Anteil an Flure und Dielen sowie der weitgehend unzeitgemäßen energetischen Ausstattung wird der grundstücksmarktüblich gerundete angepasste Sachwert in Höhe von 1.000.000 € als Verkehrswert geschätzt.

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB für das Grundstück Flst. Nr. 104 der Gemarkung Seebruck unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten und dem Sachverständigen bekannten Gegebenheiten zum Stichtag auf rund

1.000.000 €

in Worten:

einemillion Euro

geschätzt.

Eggstätt, den 26. September 2025

Johann Hainz

Diplom-Sachverständiger –DIA–



8. Urheberrechtsschutz

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Nur der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten zu dem auf Seite 4 Punkt 2.1. angegebenen Zweck zu verwenden.

Es darf ohne Einwilligung des unterzeichneten Sachverständigen weder ganz noch auszugsweise vervielfältigt oder zu anderen Zwecken verwandt werden.

9. Anlagen

| | |
|----------|--|
| Anlage 1 | 2 Fotos |
| Anlage 2 | Umgebungskarte Maßstab 1 : 200.000 |
| Anlage 3 | Regionalkarte Maßstab 1 : 20.000 |
| Anlage 4 | Auszug aus Ortsplan Maßstab 1 : 10.000 |
| Anlage 5 | Auszug aus Katasterkartenwerk 1 : 1.000 |
| Anlage 6 | Plankopie aus Eingabeplan -Grundrisse- nicht maßstabs- und detailgetreu |
| Anlage 7 | Auszug aus dem Bebauungsplan |

10. Literaturverzeichnis –in jeweils gültigen Fassungen-

Baugesetzbuch –BauGB- mit Baunutzungsverordnung –BauNVO-

Kleiber –ImmoWertV-

WertR06

Immobilienmarktberichte/Auswertungen

Anlage 1



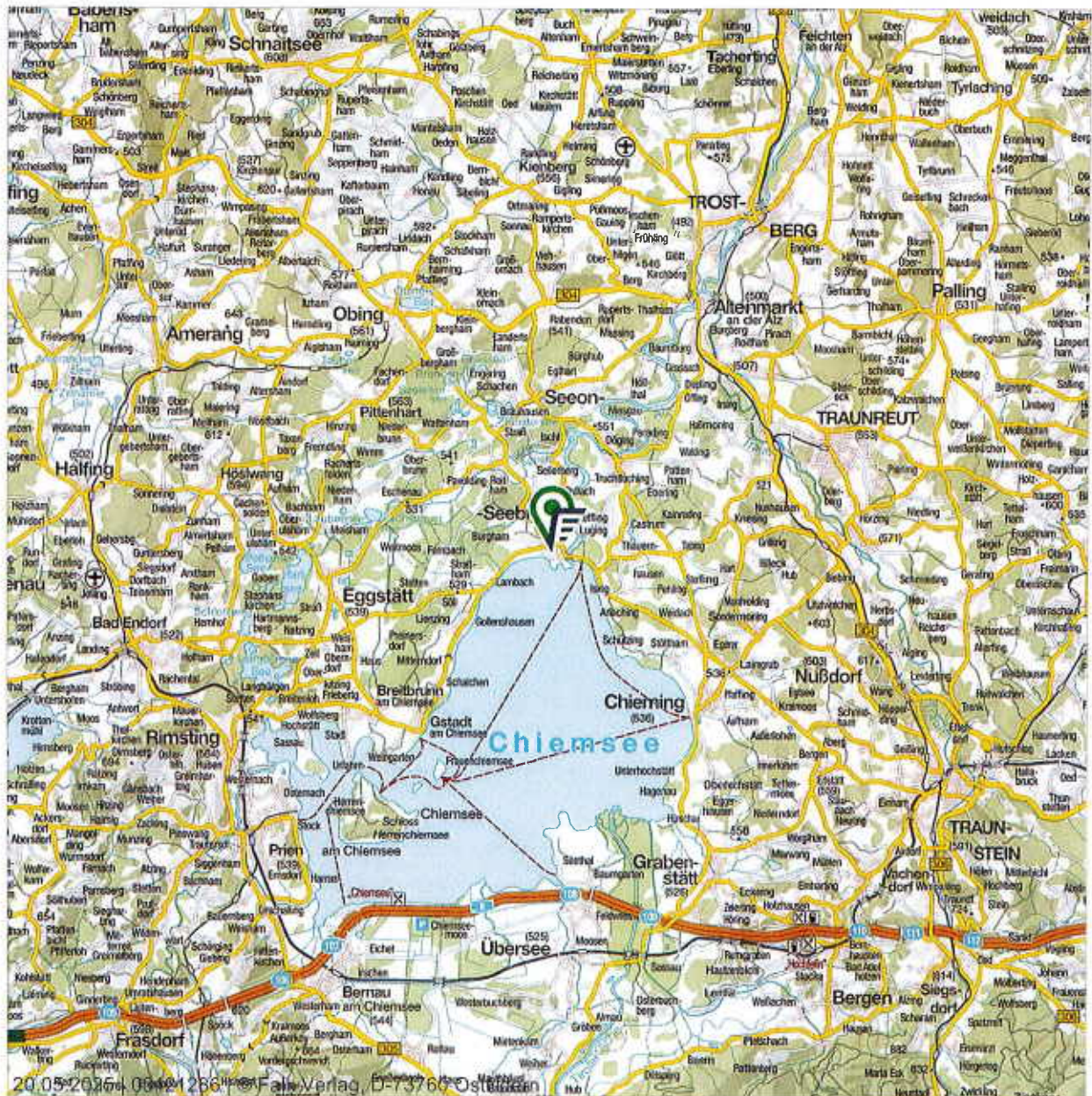
Ansichten

Übersichtskarte MairDumont

83358 Seebuck , Chiemsee, Wopfnerstr. 11



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindeflächen, die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

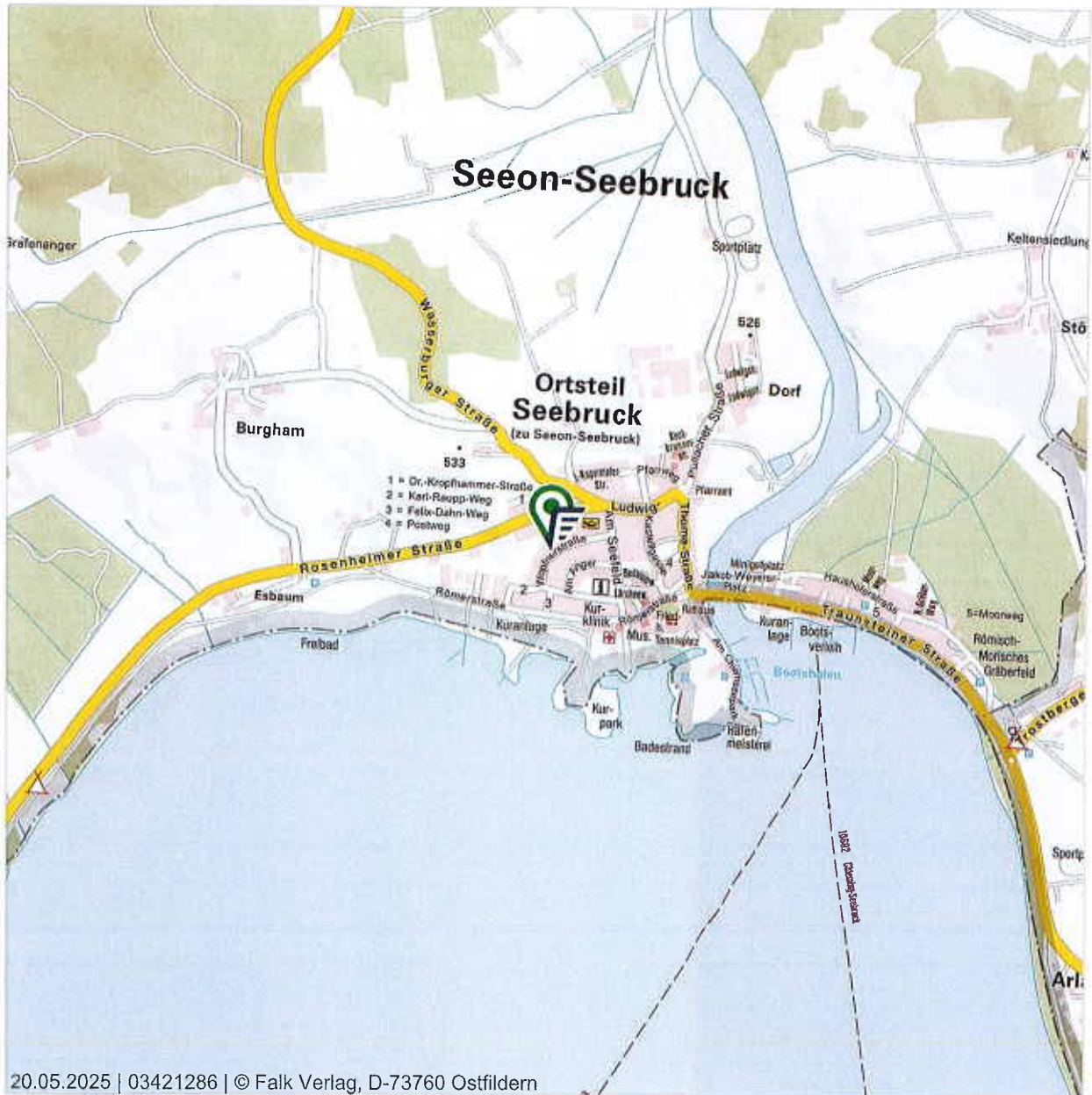
Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Anlage 2

Regionalkarte MairDumont

83358 Seebruck , Chiemsee, Wopfnerstr. 11



20.05.2025 | 03421286 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Anlage 3



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03421286 vom 20.05.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

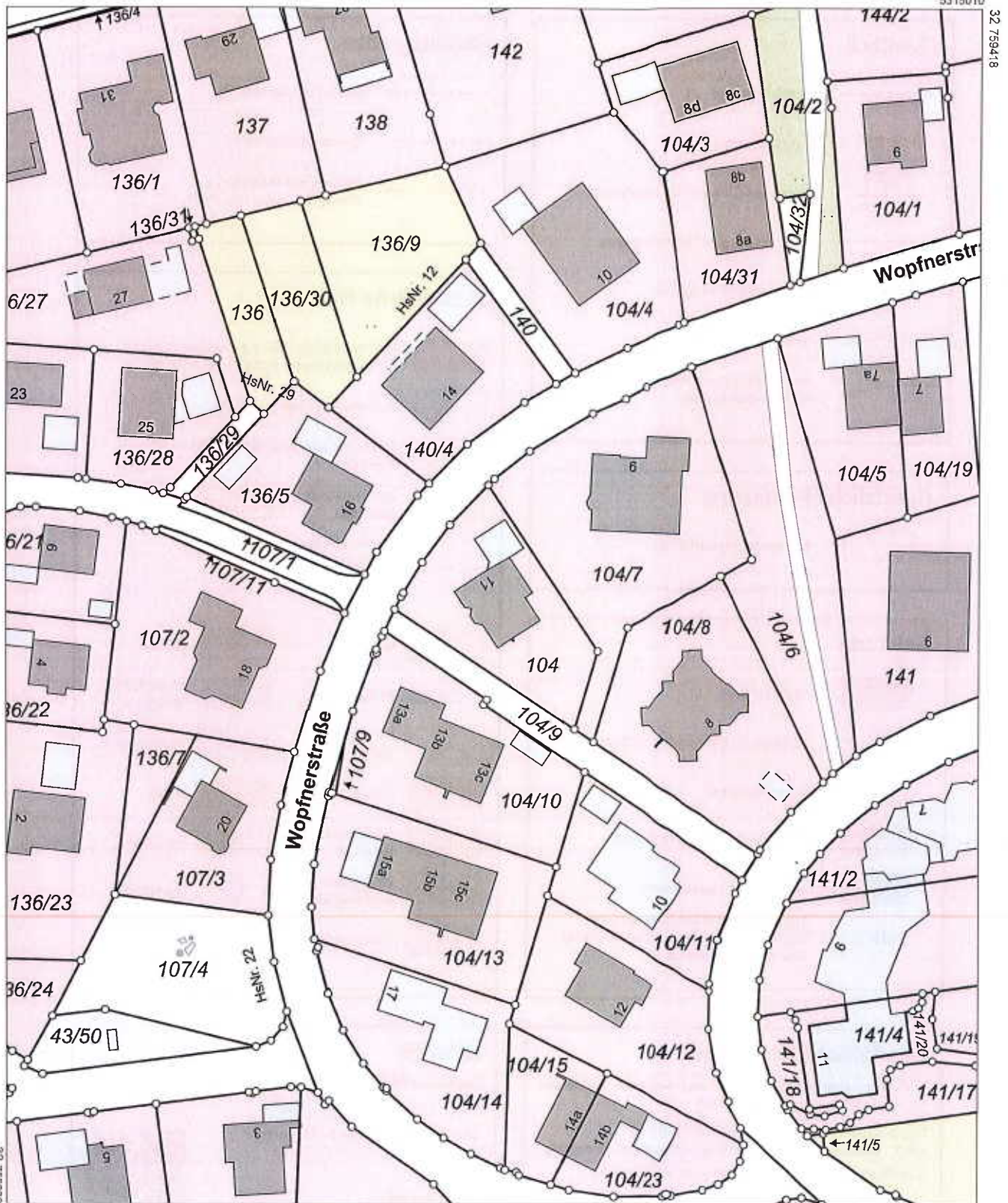
Seite 1



Erstellt am 20.05.2025

Flurstück: 104
Gemarkung: Seebruck

Gemeinde: Seon-Seebruck
Landkreis: Traunstein
Bezirk: Oberbayern



5314790

Maßstab 1:1000







0 10 20 30 Meter

Anlage 5

Legende zur Flurkarte



Flurstück

-  Flurstücksgrenze
- 3285** Flurstücksnummer
-  Zusammengehörnde Flurstücksteile
-  Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
-  Abgemarkter Grenzpunkt
-  Grenzpunkt ohne Abmarkung
-  Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren



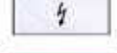

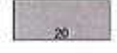
Gebietsgrenze

-  Grenze der Gemarkung
-  Grenze der Gemeinde
-  Grenze des Landkreises
-  Grenze der kreisfreien Stadt

Gesetzliche Festlegung

-  Bodenordnungsverfahren

Gebäude

-  Wohngebäude
-  Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
-  Umspannstation
-  Gebäude für öffentliche Zwecke
-  Gebäude mit Hausnummer
- HsNr. 20 Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

Tatsächliche Nutzung

-  Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung
Fläche besonderer funktionaler Prägung
-  Industrie- und Gewerbefläche
-  Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
Friedhof
-  Landwirtschaft Ackerland
-  Landwirtschaft Grünland
-  Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz
-  Wald
-  Gehölz
-  Fließgewässer
-  Stehendes Gewässer
-  Unkultivierte Fläche
-  Hafenbecken
-  Sumpf
-  Moor
-  Spielplatz / Bolzplatz
-  Wildpark
-  Flugverkehr / Segelfluggelände
-  Parkplatz
-  Campingplatz
-  Park

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33;

32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe

5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Hinweis

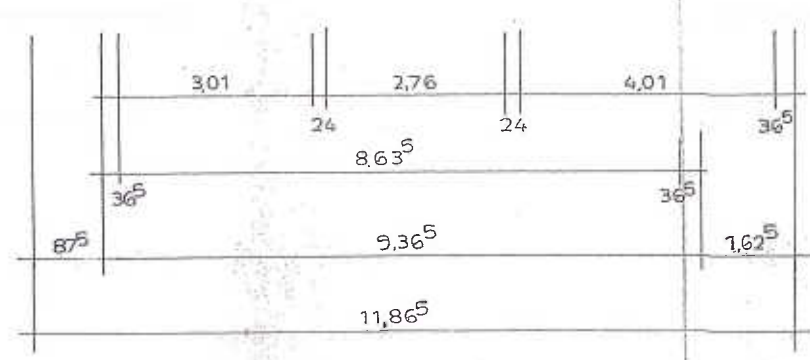
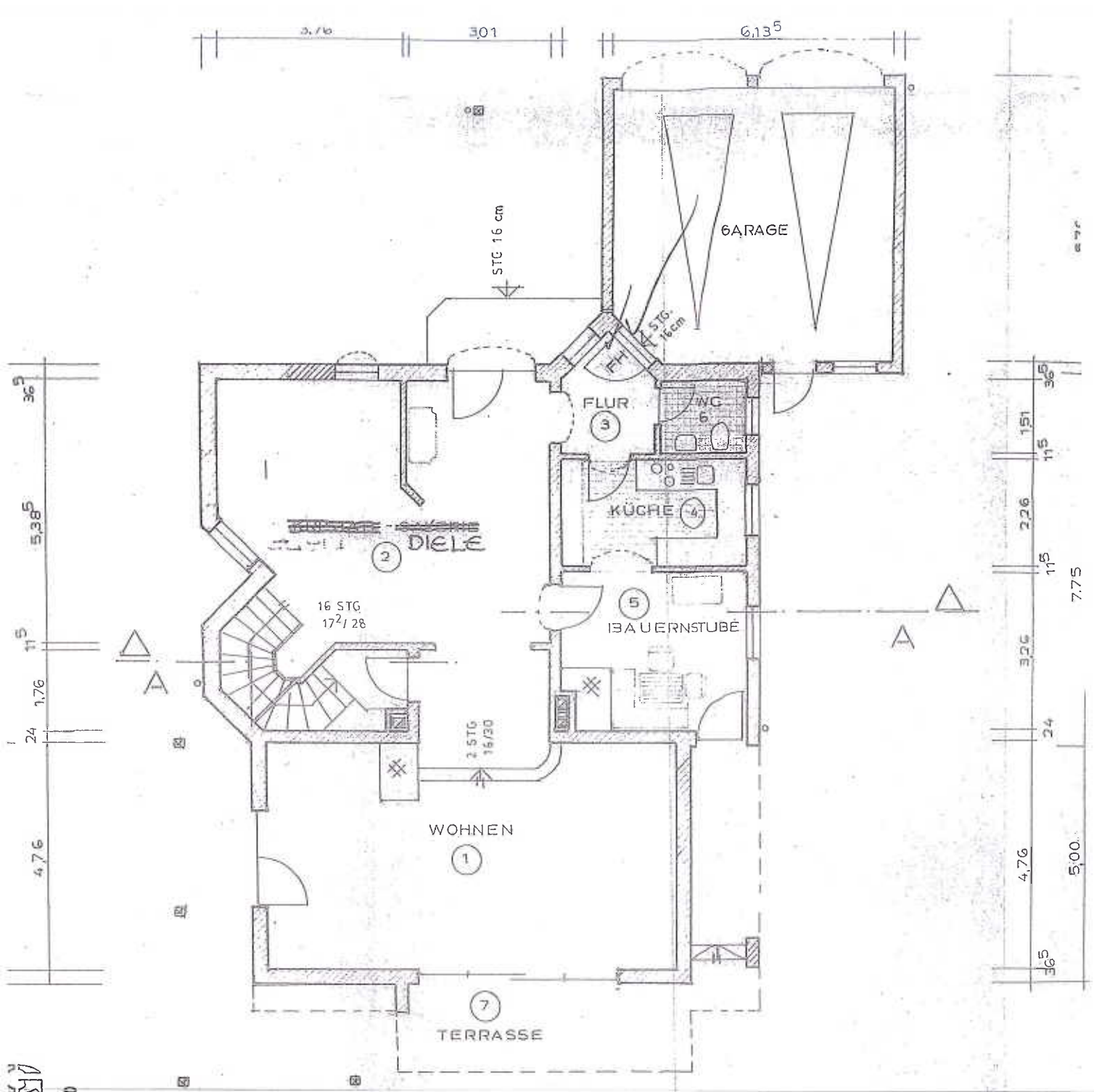
Unsere ausführliche Legende finden Sie unter

https://s.bayern.de/ALKIS_Legende

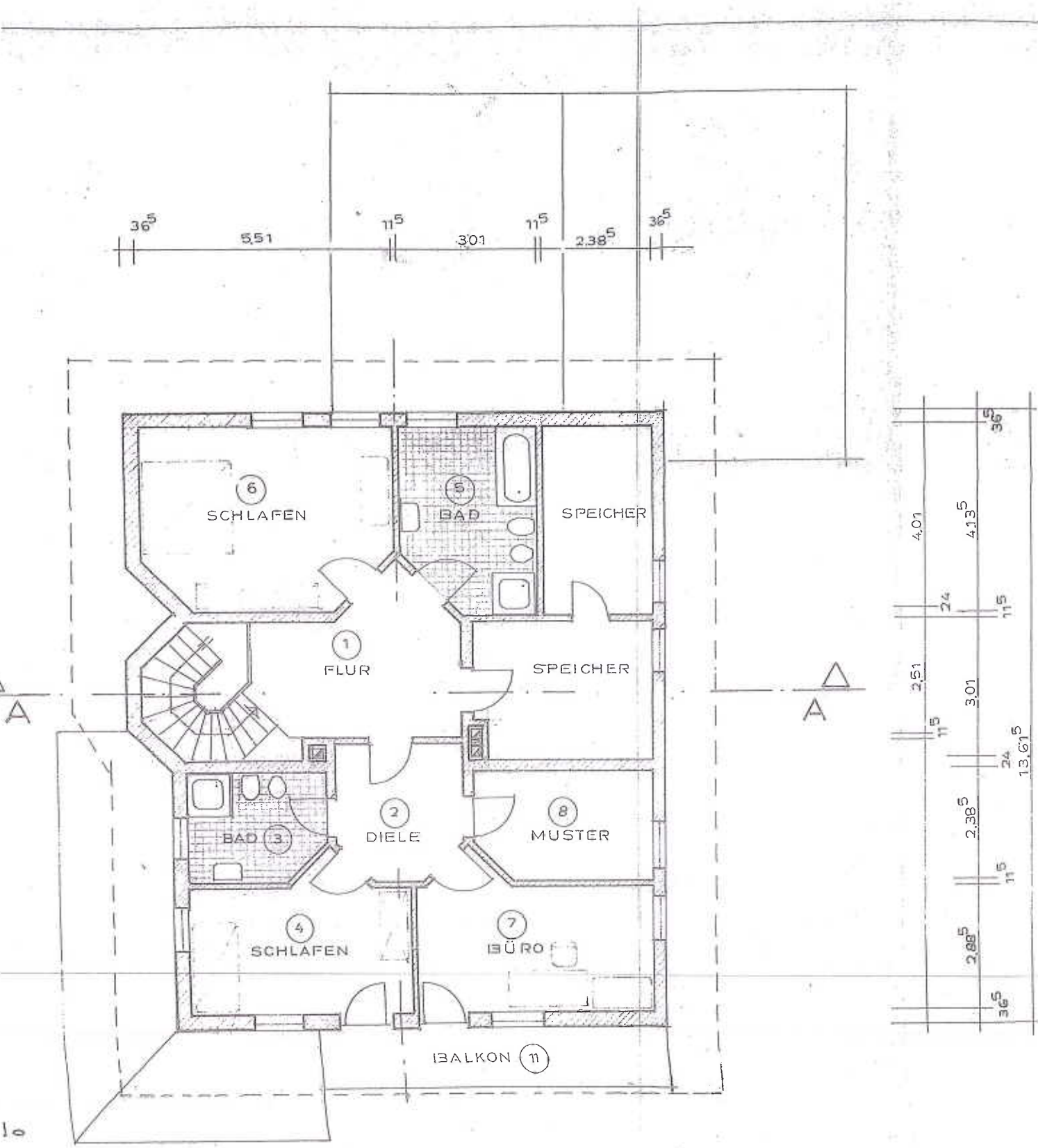
oder schnell und einfach mit unserem QR-Code,



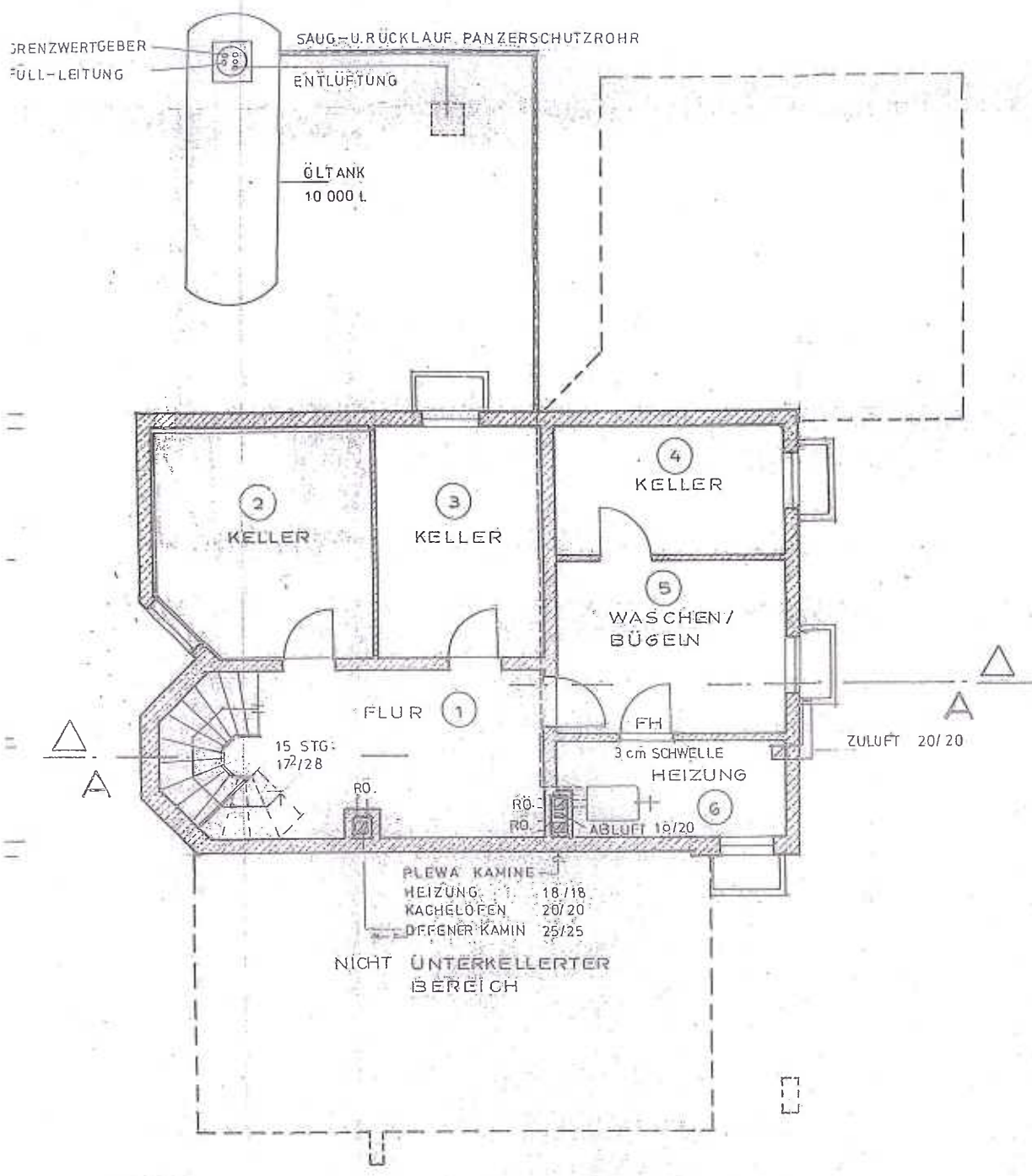
Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.



Anlage 6



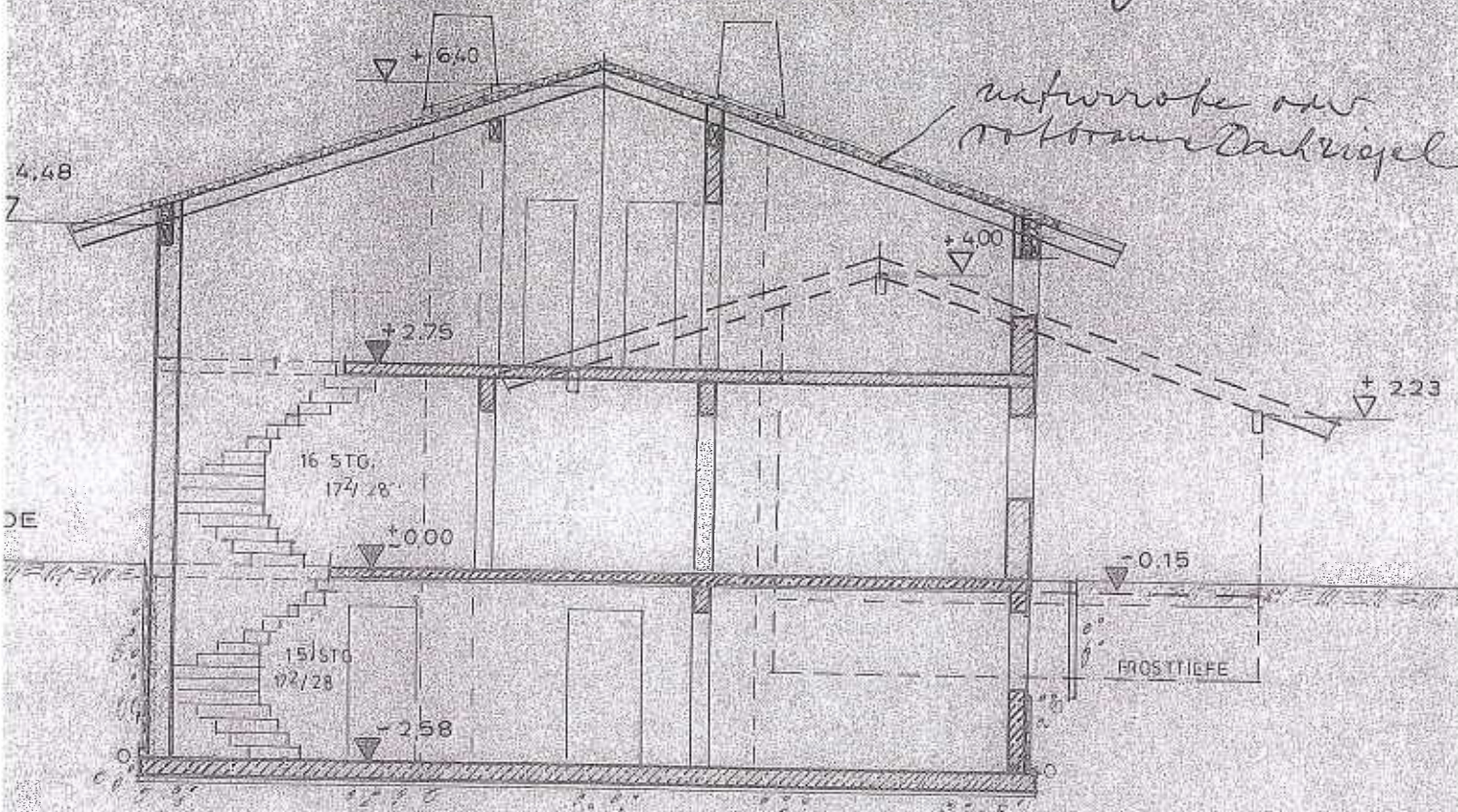
10



AK 0

DACHNEIGUNG 18° ✓

*antworte auf
roterman Dachziegel*



SCHNITT A - A

11.86⁵

