



GRABENSTRASSE 3A
83278 TRAUNSTEIN
TELEFON: 0861 15663
TELEFAX: 0861 13822
EMAIL: sv@abel-ts.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Zu bewertende Liegenschaft:

Einfamilienhaus mit Doppelgarage,
Gärtnerweg 12 in 83135 Pfaffenhofen am Inn

Auftraggeber:

Amtsgericht Rosenheim, Außenstelle Bad Aibling, Vollstreckungsgericht
Bismarckstraße 1, 83022 Rosenheim
Aktenzeichen: 801 K 11/25

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Teilungsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

28. Mai 2025

**“ Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.
Eine andere Verwendung als die zum o.g. Zwecke ist nicht gestattet.
Eine Vervielfältigung oder Veröffentlichung ist nur nach schriftlichem
Einverständnis des Verfassers möglich.**

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung	4
2. Allgemeine Daten.....	5
2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht	5
2.2. Versteigerungsobjekt	6
2.3. Grundbuchdaten	6
2.3.1. Bestandsverzeichnis	6
2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben).....	6
2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen).....	7
2.4. Eigentümer	7
2.5. Nutzung	7
2.6. Ortstermin	7
2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	8
2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur	9
2.8.1. Unterlagen und Recherchen	9
2.8.2. Literatur	10
2.9. Anzahl der Ausfertigungen	10
3. Lagebeschreibung	11
3.1. Makrolage.....	11
3.2. Mikrolage.....	11
3.2.1. Verkehrsanbindung.....	13
3.2.2. Immissionen	14
3.2.3. Beurteilung der Lage	16
3.3. Grund und Boden	16
3.3.1. Grundstücksmerkmale	17
3.3.2. Erschließung	17
3.3.3. Offene Beiträge	19
4. Rechtliche Grundlagen	20
4.1. Rechte u. Lasten.....	20

4.2. Mietvertrag.....	20
4.3. Baurechtliche Gegebenheiten	20
4.4. Energieausweis	22
4.5. Denkmalschutz.....	23
5. Gebäudemerkmale	24
5.1. Baujahr	24
5.2. Flächen.....	24
5.3. Aufteilung	25
5.4. Bauweise und Ausstattung.....	26
6. Auffälligkeiten, Schäden.....	33
7. Beurteilung	35
7.1. Bewertungsobjekt.....	35
7.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation.....	36
8. Verfahrenswahl	38
8.1. Vergleichswertverfahren.....	38
8.2. Ertragswertverfahren.....	39
8.3. Sachwertverfahren.....	39
8.4. Schlussfolgerung	40
9. Ermittlung Bodenwert.....	41
10. Ermittlung Sachwert	42
11. Ermittlung Ertragswert	49
12. Ermittlung Verkehrswert.....	54
13. Verfasserklausel.....	55

14. Anlagen	56
14.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (verkleinert, kein Maßstab!).....	56
14.2. Berechnung der Flächen.....	57
14.3. Gebäudestandards	60
14.4. Grundrisse (verkleinert, kein Maßstab!) – Eingabeplan vom 28.05.2018.....	62
14.5. Schnitt u. Ansichten (kein Maßstab!) – Eingabeplan vom 28.05.2018	65
14.6. Fotos	69

1. Zusammenfassung

Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Gärtnerweg 12 in 83135 Pfaffenhofen am Inn

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	28. Mai 2025
Ortstermin:	28. Mai 2025
Baujahr ca.:	2018
Nutzung:	Wohnnutzung
Grundstücksgröße FINr. 1997/87 (m ²):	557
Bodenwert FINr. 1997/87 (ebf):	979 €
Wohnfläche (m ²) ca.:	182
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Jahre):	73
Ertragswertberechnung:	
Marktüblicher monatlicher Mietertrag:	2.748 €
Jährlicher Rohertrag:	32.976 €
Jährliche Bewirtschaftungskosten:	-3.620 €
Liegenschaftszinssatz:	1,50%
Bodenwertverzinsung:	-8.180 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0 €
Ertragswert:	1.480.859 €
Sachwertberechnung:	
Ausstattungsstandard ca.:	4,1
Normalherstellungskosten:	1.115 €
Bruttogrundfläche (m ²) ca.:	345
Herstellungskosten gesamt:	836.902 €
Alterswertminderung:	-73.229 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0 €
Sachwert:	1.216.471 €
Verkehrswert:	1.200.000 €

2. Allgemeine Daten

2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht

Beschluss vom 04.04.2025 und Auftrag vom 07.04.2025
durch das

Amtsgericht Rosenheim
Außenstelle Bad Aibling
– Vollstreckungsgericht –
Bismarckstr. 1
83022 Rosenheim

Der schriftliche Auftrag beinhaltet u. a.:

- die Gutachtenerstellung, 4-fach
- die Erstellung des Gutachtens als pdf-Datei
- für jedes Objekt einen gesonderten Wert zu bestimmen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt
- der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§55 ZVG), ist - soweit möglich - unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen
- die Beantwortung der Fragen von Seite 2 des Auftrags (hierzu siehe separates Beiblatt)

Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins aufgrund einer Teilungsversteigerung.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Gutachten für das Teilungsversteigerungsverfahren unter Umständen verfahrensrechtliche Besonderheiten Berücksichtigung finden, die sich von der Verkehrswertermittlung für andere Zwecke unterscheiden können.

Dementsprechend ist der ermittelte Verkehrswert nicht allgemein gültig.

Eine weitere Verwendung des Gutachtens ist nur nach Absprache und mit schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen zulässig.

Einer Veröffentlichung des Gutachtens, ganz oder auszugsweise, wird ausschließlich auf der offiziellen Internetseite der Justiz zugestimmt.

Seite 5 von 95

**Andere Veröffentlichungen sind illegal und verstoßen gegen das Urheberrecht.
Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.**

2.2. Versteigerungsobjekt

**Gemarkung Westerndorf St. Peter
Flurstück Nr. 1997/87 Ödland,
Pfaffenhofen am Inn, Gärtnerweg 12 zu 0,0557 ha**

① **Hinweis:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem unterkellerten Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebautem Grundstück.

Im Keller befindet sich neben den üblichen Technik-Wirtschafts- und Vorratsräumen Bereiche, die als Einliegerwohnung genutzt werden.

2.3. Grundbuchdaten

2.3.1. Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Westerndorf St. Peter
Blatt 5209

Lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis

FlNr. 1997/87 Pfaffenhofen a. Inn, Gärtnerweg 12,
Ödland zu 0,0557 ha

2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)

Lfd. Nr. 1.1

...

zu ½

Lfd. Nr. 1.2

...

zu ½

(Auf Anordnung des Gerichts ist keine Namensnennung des Eigentümers im Gutachten erwünscht.)

2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 zu 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rosenheim, AZ: 801 K 11/25); eingetragen am 12.02.2025

① Hinweis:

Der Grundbuchinhalt ist nur auszugsweise gekürzt wiedergegeben.

2.4. Eigentümer

Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben gemacht.

2.5. Nutzung

Es liegt eine **wohnwirtschaftliche** Nutzung vor.

2.6. Ortstermin

Mit Schreiben vom 17.04.2025 wurden die am Verfahren beteiligten Parteien bzw. deren Rechtsanwalt vom ursprünglich angesetzten Ortstermin informiert.

Auf Wunsch des Antragsgegners wurde der angesetzte Termin verschoben. Über die Terminverschiebung wurden alle Beteiligten mit Schreiben vom 29.04.2025 informiert und zum Termin geladen.

Der Ortstermin fand schließlich am 28.05.2025 von 9.30 Uhr bis 10.55 Uhr statt.

Die Erlaubnis zur Anfertigung von Fotos wurde erteilt.

Der Antragstellerin wurde vom Antragsgegner der Zutritt zum Gebäudeinnern verwehrt.

Die Anwesenden erklärten sich damit einverstanden, dass das Gebäude ohne die Beteiligten vom Sachverständigen besichtigt wird. Nachdem das Erd- und Obergeschoss ohne die Parteien angesehen wurde, wurde das Kellergeschoss im Beisein des Antraggegners und die Garage sowie die Außenanlagen im Beisein der Antragstellerin und des Antragsgegners besichtigt.

Am Ortstermin anwesend waren:

- Frau S. B. (Antragstellerin)
- Herr A. B. (Antragsgegner)
- der Sachverständiger Wolfgang Abel
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Folgende Geräte wurden eingesetzt:

- Digitale Spiegelreflexkamera
- Laser-Entfernungsmesser bzw. Meterstab
- Feuchtemessgerät

2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

28.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur

2.8.1. Unterlagen und Recherchen

Grundbuchauszug vom 12.02.2025
Karten- und Informationsmaterial Bayern Atlas
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.08.2025
Email des Bauamtes der Gemeinde Schechen vom 06.06.2025
Freistellungserklärung vom Genehmigungsverfahren vom 02.07.2018
Eingabeplan Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport vom 28.05.2018
Bescheid vom 28.01.2019 über die Errichtung einer Garage auf dem Grundstück mit der FlNr. 1997/87
Bebauungsplan Nr. 28 Pfaffenhofen a. Inn, Steinbrückweg – ehemaliger Gärtnerei Fischer –
Gemeinde Schechen Spartenauskunft Kanal vom 28.05.2025
Baubeschreibung zum Bauantrag vom 28.05.2018
Berechnung der GRZ/GFZ vom 28.05.2018
Entwässerungsplan - Kellergeschoss
Auftragsbestätigung der Baufirma mit Gesamtsumme über die Gestehungskosten vom 24.09.2018
Angebot über den Neubau einer Garage und Außenanlagen des Baugeschäfts vom 11.04.2019, Abschlagsrechnung Baugeschäft vom 06.11.2019, Garage u. Außenanlagen
Auftragsbestätigung des Fensterbauers vom 09.08.2018
Aufmaß, Bestätigung über Erstinbetriebnahme der Kellerfenster vom 28.01.2019
Photovoltaikanlage - Rechnung Nr. 20195076 vom 03.11.2019 und Nr. 247001056987 vom 26.03.2024
Schreiben der Antragstellerin vom 15.05.2025, diverse Fotos der Antragstellerin
Aufmaß des Herstellers vom 10.04.2019
Bauplan 24./25.07.2018 des Herstellers
Gebäudeeinmessung vom 08.07.2019
Schlussrechnung Holzhaus vom 29.05.2019
Email der Antragstellerin vom 14.07.2025
Bayernwerknetz Abrechnung 13.01.2023 (PV-Einspeisung)
Bundesnetzagentur – Registrierungsbestätigungen Stromspeicher vom 04.11.2019 SEE 979210540647 und SEE990086279967
Email des Kaminkehrers vom 14.07.2025

Informationen über den Brenner Nordzulauf der Gemeinde
Schechen und Informationen/Karten des Eisenbahn-
Bundesamtes
Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 vom Gutachterausschuss
Landkreis Rosenheim
Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung
Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internet-
recherchen, dergl.
Mündliche Auskünfte der am Ortstermin anwesenden Personen
und von Behörden

2.8.2. Literatur

u. a.
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
(Kleiber, 9.+10. Auflage)
Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung
(Dr. Sommer / Piehler)
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von
Grundstücken (Kröll / Hausmann)
Miet-, Wohn- und Wohnungsbaurecht (Beck)
Immobilienwertermittlungsverordnung
Wertermittlungsrichtlinien
Bayerische Bauordnung

2.9. Anzahl der Ausfertigungen

Es wurden insgesamt vier Ausfertigungen dieses Gutachtens
sowie ein Exemplar für den Verfasser in Schriftform erstellt.
Weiter wurde dem Amtsgericht eine Kopie als pdf-Datei zur
Verfügung gestellt.

3. Lagebeschreibung

3.1. Makrolage

Gemeinde Schechen - Pfaffenhofen am Inn

Die Gemeinde Schechen befindet sich etwa 440 m ü. NN, im Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis Rosenheim. Sie liegt westlich des Inns, zwischen der 10 km südlich gelegenen Stadt Rosenheim und der ca. 7 km nördlich gelegenen Gemeinde Rott am Inn.

Schechen verfügt derzeit über etwa 5.316 Einwohner (Stand 31.12.2024) und hat u. a. einen Dorfladen, der die Grundversorgung sichert, Kinderbetreuungseinrichtungen, eine Grundschule (in Hochstätt), ein Seniorenzentrum, ärztliche Versorgung, usw.

Pfaffenhofen am Inn ist einer von 36 Ortsteilen, die zur Gemeinde Schechen zählen. Auch dort gibt es einen Dorfladen sowie einen Kindergarten.

Unter Anderem bietet das Gemeindegebiet mit zahlreichen Vereinen, einem ausgedehnten Wander- und Radwegnetz, dem Erlensee mit Campingplatz und dem Waldsee bei Kobel vielfältige Erholungs- und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten.

Einzelheiten über Schechen findet man ergänzend im Internet unter www.schechen.de.

3.2. Mikrolage

Bewertungsobjekt

Das Anwesen befindet sich im südlichen Gemeindegebiet von Schechen, im etwa 5 km entfernten Pfaffenhofen am Inn.

Es wurde im westlichen Siedlungsgebiet errichtet, an einer ringförmig angelegten Anliegerstraße.

Auf den anliegenden Grundstücken im Osten, Westen und Norden befindet sich jeweils Wohnbebauung, nur das südlich angrenzende Grundstück FlNr. 1939/7 ist bislang nicht bebaut.

Vom Obergeschoss bietet sich ein durch die Bebauung eingeschränkter Blick auf die entfernt liegenden Berge.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 1997/87 verläuft über die gesamte Breite ein kleiner Graben, der sog. Schustergraben.

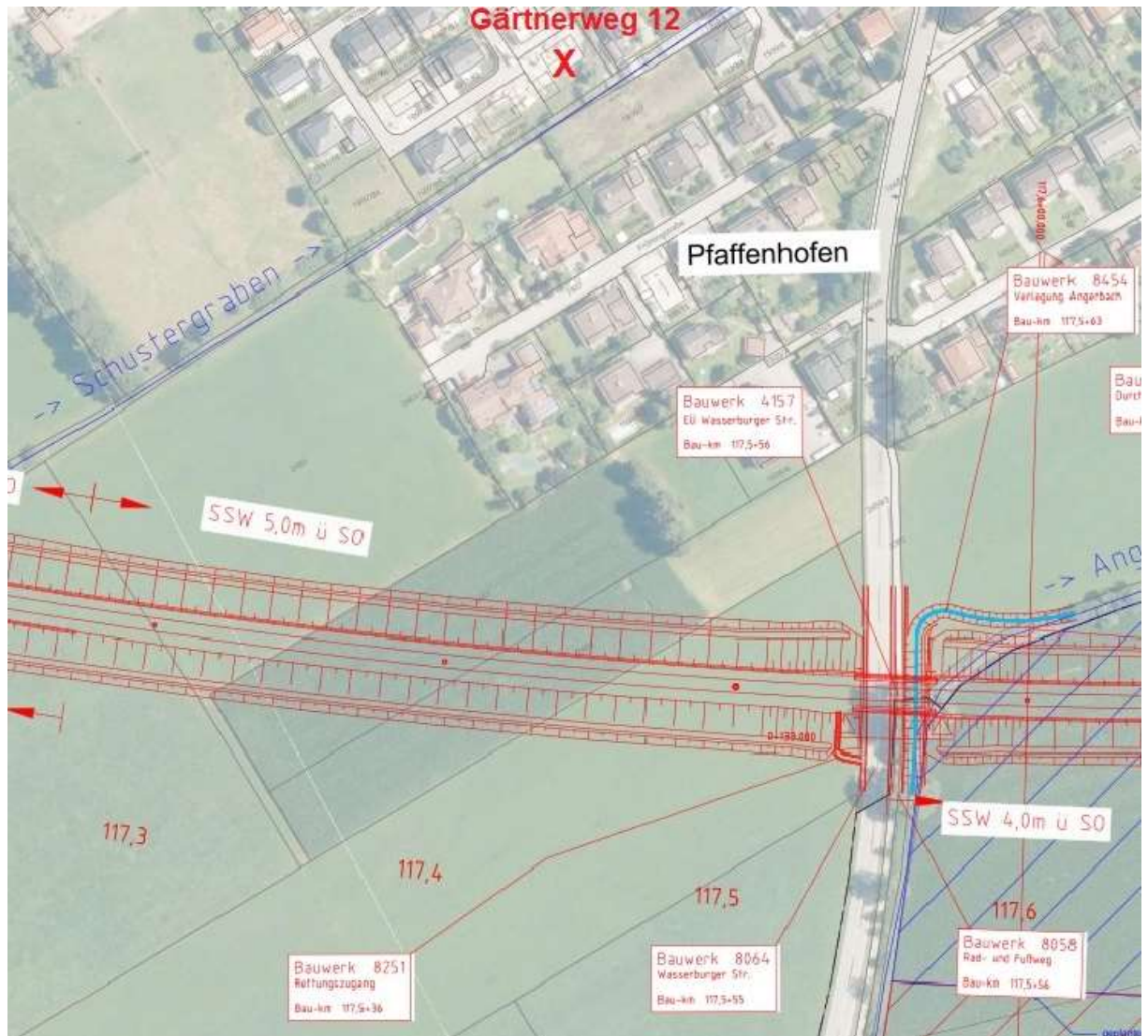
Zu beachten ist, dass in der Natur der südliche Gartenzaun des Bewertungsgrundstücks hinter diesem Graben liegt. D. h. das Grundstück FlNr. 1997/87 stellt sich augenscheinlich größer dar, als es tatsächlich ist. Gemäß Aussagen des Antragsgegners am Ortstermin wurde die einstweilige gärtnerische Nutzung der Fläche über der Grabenverrohrung des Schustergrabens durch den benachbarten Grundstückseigentümer, zugesagt (Details hierzu siehe unter 4.3. Baurechtliche Gegebenheiten). Es handelt sich hierbei um keine Dienstbarkeit.

Etwa 540 m Luftlinie westlich vom Bewertungsobjekt entfernt, erstreckt sich die Bahntrasse Rosenheim – Mühldorf. Zwischen dem Bewertungsobjekt und der Bahn liegen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und bebaute Flächen.

Etwa 200 m Luftlinie vom Bewertungsobjekt entfernt, verläuft die derzeit konzipierte Trasse des Brenner Nordzulaufes, wobei diese auf einem ca. 1.100 m langen, etwa sieben bis neun Meter hohem Damm liegen soll. Dazwischen liegt ein Straßenzug, die Frühlingsstraße, mit bestehender Bebauung. In welchem Umfang sich während der mehrjährigen Bauzeit und nach Fertigstellung bzw. Inbetriebnahme des Brenner Nordzulaufes Immissionen für das Bewertungsgrundstück ergeben, ist derzeit nicht bekannt.

Ergänzende Informationen zum Brenner Nordzulauf bietet das Internet unter www.schechen.de/unser-schechen/projekte-und-entwicklung/brenner-nordzulauf und unter www.brennernordzulauf.eu

Zur Veranschaulichung der Lage ist die Situierung des Brennernordzulaufs und des Bewertungsobjekts dargestellt:



Quelle: www.brennennordzulauf.eu

3.2.1. Verkehrsanbindung

Der Individualverkehr erreicht Pfaffenhofen am Inn von Rosenheim kommend im Wesentlichen über die Bundesstraße B 15 und die Wasserburger Straße.

Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zur Autobahn A 8 München-Salzburg, Anschluss-Stelle Rosenheim West/Kolbermoor, beträgt etwa 11 km.

Pfaffenhofen am Inn ist an den regionalen Busverkehr angebunden. Es verkehren z. B. die Linien 9416 (Rosenheim – Pfaffenhofen – Rott am Inn – Wasserburg) und der Regionalbus

436. Letzterer fährt stündlich von Rosenheim nach Pfaffenhofen. Die Fahrzeit beträgt ca. 12 Minuten. Eine Bushaltestelle befindet sich z. B. an der Wasserburger Straße in der Ortsmitte und ist in etwa 4 Minuten vom Bewertungsobjekt aus zu Fuß erreichbar.

Der nächstgelegene größere Bahnhof ist in Rosenheim, etwa 5 km entfernt. Von Rosenheim aus existieren u. a. Zugverbindungen in Richtung München und Salzburg und in Richtung Kufstein.

Den Bahnhof in Schechen (RB 44 in Richtung Rosenheim und Richtung, Wasserburg, Mühldorf, Landshut - Inntalbahn) erreicht man nach ca. 6 km.

Der Flughafen in München liegt von Pfaffenhofen am Inn etwa 100 km und der in Salzburg (Österreich) ca. 89 km entfernt.

Die Entfernung des Bewertungsobjekts beträgt je nach Route nach

Rosenheim	ca. 4 km
Schechen	ca. 6 km
Rott am Inn	ca. 12 km
Wasserburg am Inn	ca. 25 km
München	ca. 70 km
Kufstein – Österreich	ca. 43 km

3.2.2. Immissionen

Höhe und Intensität bzw. Ausmaß der Immissionen aufgrund der **Nähe zum geplanten Brenner Nordzulauf** während der Bauzeit und Inbetriebnahme sind derzeit **noch nicht abzuschätzen** (siehe 3.2 Mikrolage).

Gemäß dem nachstehend dargestellten Ausschnitt der Umgebungslärmkarte des Eisenbahnbundesamtes ist das Bewertungsobjekt durch die etwa 540 m Luftlinie westlich verlaufende Bahntrasse Rosenheim – Mühldorf nicht von Lärmimmissionen betroffen.



Quelle Eisenbahn-Bundesamt (www.eba.bund.de/) - LDEN

Im Anwesen sind Hochwasserschutzfenster im Keller verbaut.
Am Ortstermin wurde erwähnt, dass bei entsprechenden Stark-
regenereignissen das Wasser bereits im Kellerlichtschacht
stand, aber bislang kein Wassereintritt erfolgte.

Im Bebauungsplan weist die Gemeinde auf folgendes hin:

Bei Starkregenereignissen kann es in Verbindung mit
Verkläuerungen am Beginn der Verrohrung des
Schustergrabens zu Überflutungen kommen.

Der Antragsgegner wies am Ortstermin auf Radon-Vorkommen
hin. Auf diesbezüglicher Nachfrage schreibt die Gemeinde
Schechen in ihrer Email vom 06.05.2025:

Thema Radon:

Im Sommer/Herbst 2021 wurde in einem Gruppenräumen und einem Nebenraum im Kellergeschoss des
Kindergarten Pfaffenhofen (Luftlinie zum Objekt ca. 500 m) eine Radonmessung durchgeführt. Der
Grenzwert mit 300 Bq/m^3 wurde mit 120 Bq/m^3 weit unterschritten.

Der gemessene Wert deckt sich mit dem errechneten Wert in der Radon-Karte des Bundesamtes für
Strahlenschutz. <https://www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/karten/boden.html>

Das Bundesamt für Strahlenschutz weist auf seiner Internetseite jedoch darauf hin, dass Aussagen zu
einzelnen Gebäuden oder Grundstücken aus dieser Karte nicht abgeleitet werden, da die für die Prognose
verwendeten Parameter lokal stark variieren können. Wie hoch das Radonvorkommen an einem
bestimmten Standort tatsächlich ist, lässt sich nur durch Messungen der bodennahen Luft oder durch
Messungen der Radon-Konzentration in der Raumluft eines Gebäudes konkret ermitteln.

Laut Auskunft von Herrn A. B. wurde vorsorglich eine zusätzliche Abdichtung zum Schutz gegen Radon verbaut.

3.2.3. Beurteilung der Lage

Zusammengefasst befindet sich das Anwesen im Einzugsgebiet von Rosenheim, in Pfaffenhofen am Inn, in einer derzeit ruhigen Siedlungslage.

Immissionen durch den geplanten Brenner-Nordzulauf sind aktuell nicht abzuschätzen. Eventuelle Radonvorkommen sind möglich und bedürfen einer Messung. Bei Starkregenfällen sind Probleme mit Verklausungen beim Schustergraben, dem Oberflächenwasser bzw. bei einem ansteigenden Grundwasserspiegel nicht auszuschließen.

3.3. Grund und Boden

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens **nicht** untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Durchsicht der zur Verfügung stehenden Unterlagen und am Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.

Im vorliegenden Gutachten wird deshalb eine für Pfaffenhofen am Inn **standortübliche** Bodenbeschaffenheit unterstellt.

Auf Anfrage teilte das Bauamt der Gemeinde Schechen in ihrer Email vom 06.06.2025 mit, dass **Altlasten nicht bekannt** sind. Der Bebauungsplan Nr. 28 enthält u. a. folgenden Hinweise:

Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

Böden

Erwartet werden sickerfähige Böden.
In den oberflächennahen Bodenzonen ist mit Bauschutt aus dem Abbruch der Gärtnereianlagen zu rechnen.

Grundwasser

Erwartet wird ein geringer Flurabstand.

Anmerkung:

Flurabstand = senkrechter Abstand zwischen der Geländeoberfläche und der Grundwasseroberfläche

3.3.1. Grundstücksmerkmale

Das vermessene, etwa quadratisch geschnittene Grundstück verfügt über eine Fläche von 557 m².

Der entlang der südlichen Grundstücksgrenze verlaufende Graben ist nicht der Fläche zugeordnet.

Maße:

Breite Süden und Norden: je ca. 24 m

Tiefe Osten und Westen: je ca. 23 m

Das Grundstück verfügt über kein wesentliches Gefälle.

Im Osten des Grundstücks wurde auf einer Teilfläche eine Abgrabung vorgenommen und eine Stützmauer errichtet, um eine Belichtung und Belüftung für die im Kellergeschoss als Einliegerwohnung dienenden Räume zu erwirken (Lichtgraben).

Die unbebauten Flächen sind mit Rasen angelegt. Neben der Terrasse befindet sich ein kleines Kräuterbeet.

3.3.2. Erschließung

Straße

Das Bewertungsgrundstück ist durch den nördlich vorbeiführenden, öffentlichen Gärtnerweg straßenmäßig erschlossen.

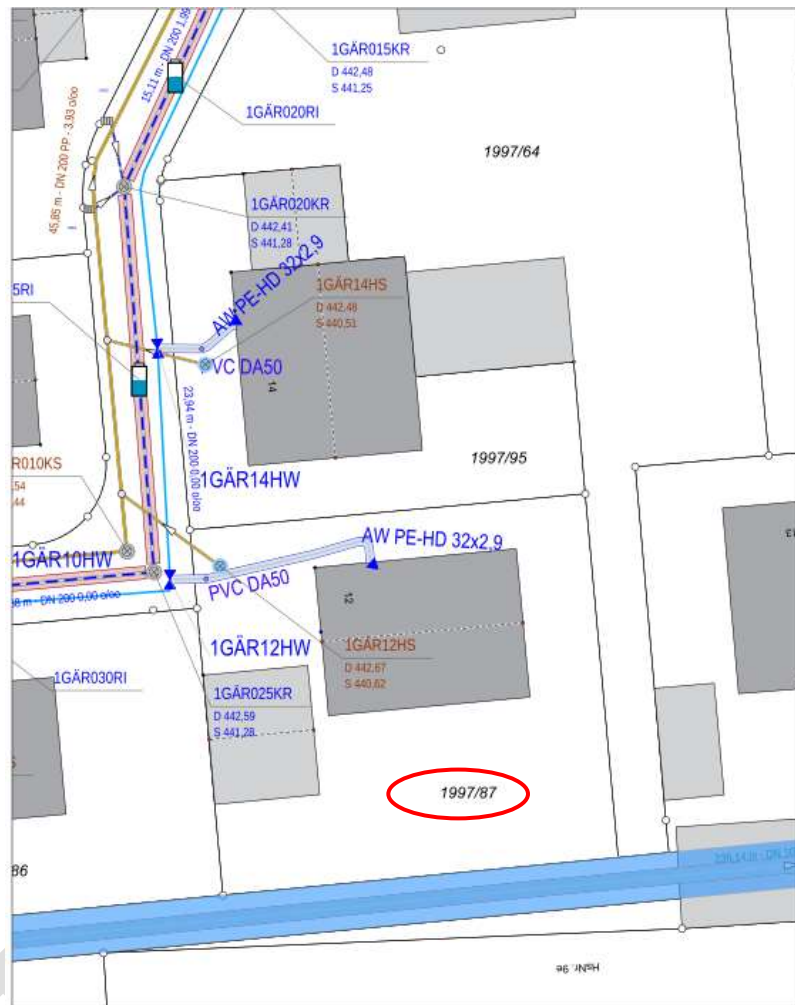
Dieser ist ringförmig angelegt und stellt eine asphaltierte Anliegerstraße mit einer 30 km/h-Beschränkung dar.

Es existiert eine Straßenbeleuchtung, aber kein Bürgersteig.

Kanal und Wasser

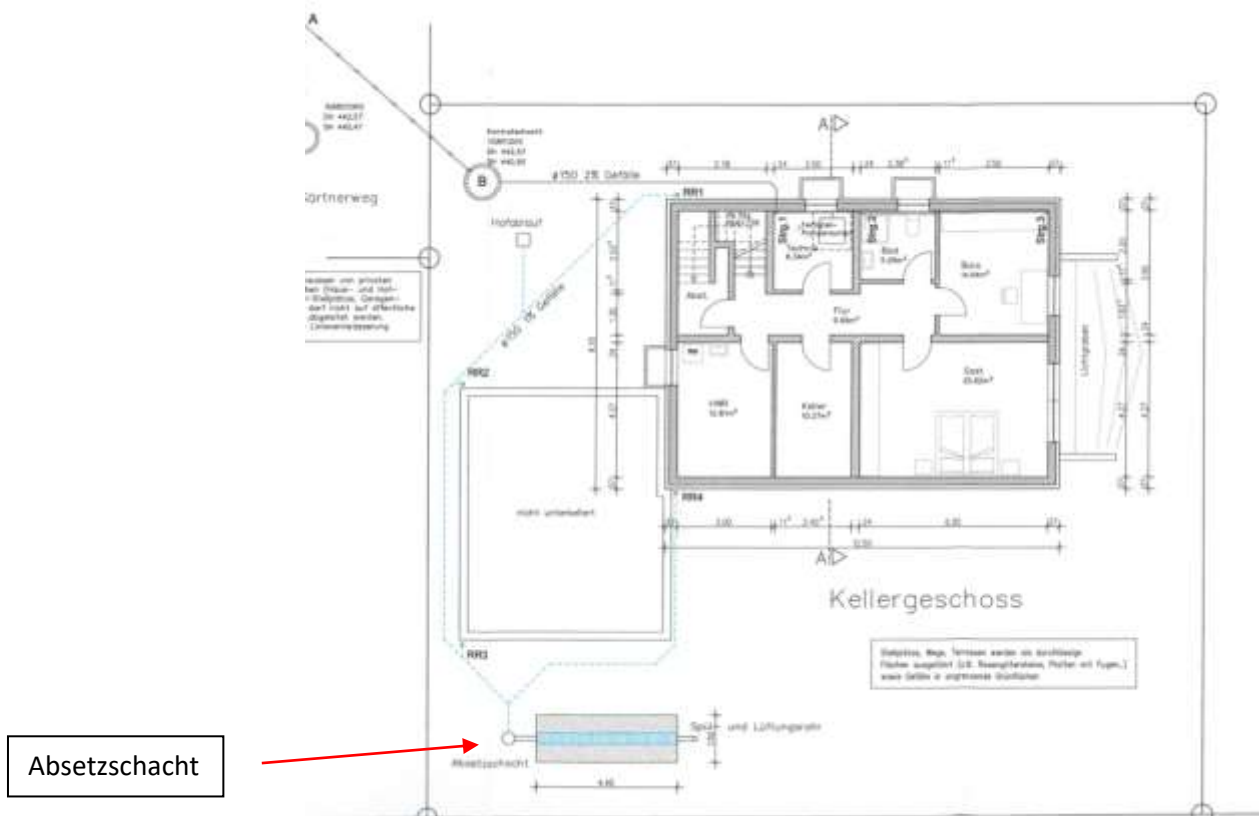
Das Anwesen ist an den öffentlichen Kanal sowie an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen (siehe nachfolgender Spartenplan der Gemeinde Schechen (kein Maßstab!).

Es sind keine Beiträge offen.



Quelle: Spartenauskunft Gemeinde Schechen

Laut Auskunft des Eigentümers lfd. Nr. 1.1. existiert eine Grube für das Oberflächenwasser. Diese befindet sich im südwestlichen Grundstücksabschnitt und war am Ortstermin nicht einsehbar, da in diesem Bereich ein Trampolin aufgestellt war. Aus dem nachfolgend dargestellten Ausschnitt des Entwässerungsplans (kein Maßstab!) ist die Situierung des Absetzschachts erkennbar.



Strom

Das Bewertungsobjekt ist an das öffentliche Stromnetz angeschlossen.

Fazit:

Das Grundstück ist **voll erschlossen**.

3.3.3. Offene Beiträge

Sind nicht bekannt.

4. Rechtliche Grundlagen

4.1. Rechte u. Lasten

§ 6 Abs. 2 ImmoWertV findet auf die Verkehrswertermittlung im Versteigerungsverfahren **keine** Anwendung.

Daher sind Grundstücksbelastungen (gleich, ob in **Abteilung II oder III** des Grundbuches eingetragen) bei der Verkehrswertermittlung **grundsätzlich nicht zu berücksichtigen**.

Der Verkehrswert wird im Versteigerungsverfahren somit für das **unbelastete** Objekt ermittelt.

Eventuelle Belastungen werden gegebenenfalls **wertmäßig separat** dargestellt.

4.2. Mietvertrag

Laut Auskunft der am Ortstermin anwesenden Eigentümer besteht **kein** Mietverhältnis.

4.3. Baurechtliche Gegebenheiten

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich des Bewertungsobjekts als **Allgemeines Wohngebiet** (WA) aus. Es handelt sich um eine Innenbereichslage.

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans der Gemeinde Schechen **Bebauungsplan Nr. 28 Pfaffenhofen am Inn, Steinbrückweg – ehemalige Gärtnerei Fischer** –, welcher nachfolgend auszugsweise dargestellt ist:

Verkehrswertgutachten 801 K 11/25
Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Gärtnerweg 12 in 83135 Pfaffenhofen am Inn



Dieser enthält u. a. folgende, wesentliche Festsetzungen:

- Vorgabe von Baugrenzen/eines Baufensters
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundflächenzahl für das Bewertungsobjekt GR 115
- Wandhöhe max. 6,0 m
- Zu pflanzende Wandbegrünung an Grenzbauten, freistehenden Mauern

...

Schustergraben

Die Fläche des angrenzenden Teilgrundstücks über der Grabenverrohrung (Eigentümer: Gemeinde Schechen) darf bis auf Widerruf vom Eigentümer des Baugrundstücks gärtnerisch genutzt werden.

Grundwasser

Erwartet wird ein geringer Flurabstand.

Überflutungen

Bei Starkregenereignissen kann es in Verbindung mit Verkläuerungen am Beginn der Verrohrung des Schustergrabens zu Überflutungen kommen.

Das Einfamilienhaus wurde im Rahmen eines sog.
Genehmigungsfreistellungsverfahrens
(Genehmigungsverfahren gem. Art.58 Abs. 3 BayBO) errichtet.

Für die Errichtung der Garage auf dem Bewertungsgrundstück
wurde am 28.01.2019 eine Befreiung von den Festsetzungen
des Bebauungsplans Nr. 28 erteilt.

**Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die vorhandene
Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück bei der
Baubehörde bekannt ist und von dieser im vorgefundenen
Zustand geduldet wird.**

4.4. Energieausweis

Der Energieausweis für Gebäude dokumentiert, wie das
Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Die EnEV verpflichtet Verkäufer und Vermieter im Falle eines
Verkaufs oder bei einer Vermietung, den potenziellen
Käufern/Mietern spätestens bei der Besichtigung einen
Energieausweis vorzulegen bzw. sichtbar auszuhängen.
Bei Abschluss eines Kaufvertrages muss der Verkäufer dem
Käufer den Energieausweis oder eine Kopie davon unverzüglich
übergeben. Gleiches gilt nach Abschluss des Mietvertrages.
Des Weiteren ist in Immobilienanzeigen die Art des
Energieausweises, der Energiebedarf, alternativ der
Endenergieverbrauch des Gebäudes, der Energieträger der
Heizung, das Baujahr des Gebäudes und, bei neuen
Energieausweisen, die Energieeffizienzklasse anzugeben.

Ausnahmen bestehen für bestimmte Gebäude, darunter fallen
z. B. denkmalgeschützte Gebäude, Stall- oder Lagerhallen,
Gewächshäuser, Gebäude mit einer Nutzfläche von weniger als
50 m², usw. .

Im Falle des Eigentumserwerbs Kraft Hoheitsakt, wie im Fall des
Zuschlags in der Zwangsversteigerung nach § 90 ZVG, besteht
zudem **keine Energieausweispflicht**.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde **kein Energieausweis**
vorgelegt.

4.5. Denkmalschutz

Es besteht kein Denkmalschutz.

pdf-Datei

5. Gebäudemerkmale

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Substanzgutachten.

Daher wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen und auf die Abdeckung vorhandener Boden-, Wand- oder Deckenflächen verzichtet.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe, usw. sind aufgrund dessen im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Fachgutachters unvollständig und unverbindlich.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die zur Bauzeit üblichen einschlägigen, technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) sowie eventuell spezifischen Auflagen eingehalten worden sind und dass das Gebäude nach den zur Bauzeit üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

5.1. Baujahr

Baujahr Wohnhaus	2018
Baujahr Garage	2019
Installation der Photovoltaikanlage	2019

5.2. Flächen

Angaben gemäß Baubeschreibung vom 28.05.2018:

Wohnfläche ca.	170,47 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus EG ca.	115 m ²
Bruttogrundfläche Carport/Garage ca.	52,96 m ²
Einliegerwohnung KG lt. Angabe ca.	50 m ²

Laut Berechnung des Sachverständigen (siehe 14.2. im Gutachten) beträgt die

Bruttogrundfläche

des Wohngebäudes ca. 345 m²

des Garagengebäudes ca. 52 m²

Wohnfläche ca. 182 m²

Nutzfläche im KG/UG ca. 77,7 m²

Hinsichtlich der Flächenangabe der einzelnen Räume wird auf den Grundriss und die Flächenberechnung verwiesen.

5.3. Aufteilung

① Hinweis:

Es bestehen geringfügige Abweichungen zwischen Realität und planerischer Darstellung. Die tatsächliche Nutzung der Räume weicht z. T. von der Planbezeichnung ab.

Keller-/Hanggeschoss:

Flur mit Abstellraum unter der Treppe;
Hauswirtschaftsraum (als Fitnessraum genutzt), Abstellkeller,
Gästezimmer (genutzt als Wohnküche), Büro (genutzt als
Schlafzimmer), Duschbad mit WC, Technikraum

Anmerkung:

Ein Teil der Räume im Keller wird als Einliegerwohnung genutzt. Diese besitzt keinen separaten Eingang. Sie ist über den Hauseingang und die Kellertreppe erreichbar. Sie ist vom übrigen Kellerbereich durch eine Türe getrennt.

Erdgeschoss:

Flur, Wohn-/Esszimmer, Küche, Abstellraum/Speise, Duschbad mit WC; Terrasse

Anmerkung:

In der Realität ist der Treppenhausbereich durch eine Türe vom Flur getrennt.

Das WC verfügt entgegen der Planunterlagen über keine Türe. Der Kamin im Wohnzimmer ist anders situiert als im Plan dargestellt. Er befindet sich etwas weiter links, hinter der Wohnzimmertüre.

Ober-=-Dachgeschoss:

Flur, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Schlafzimmer,
Ankleideraum, Kinderzimmer 3, Bad/WC

Anmerkung:

Das Kinderzimmer 1 verfügt über eine Empore/Schlafkoje,
welche über eine Leiter zugänglich ist.

Das WC ist durch eine Türe vom übrigen Badbereich separiert.

5.4. Bauweise und Ausstattung

Vorbemerkung:

Die nachfolgende Beschreibung basiert auf den am Ortstermin
festgestellten wesentlichen Bestandteilen, aus der zur
Verfügung gestellten Baubeschreibung sowie aus
Handwerkerrechnungen und ergänzt die in der Anlage
befindlichen Fotos.

Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt.

**Unterkellertes Holzhaus („Wörndl-Haus“) mit zwei
Vollgeschossen und Doppelgarage in Ziegelbauweise**

Wohnhaus

Keller

Bodenplatte in Stahlbeton

Kellerumfassungswände WU-Beton, ca. 25 cm stark, gedämmt,
KMB-Beschichtung oder gleichwertig für Wohnraumqualität
bzw. Radondichtigkeit;

Lichtschächte in Beton mit Gitterrostabdeckung;

Hochwasserschutzfenster in weißem Kunststoff der Marke
Hain, Dreh-/Kippbeschlag;

Fertigteildecke in Beton;

Innenmauerwerk in Ziegel, lt. Plan ca. 24 und 11,5 cm stark;
verputzt, gestrichen; Ausnahme: Wände und Treppenuntersicht
im Bereich des Abstellraumes unter der Treppe;

Technikraum mit Pumpenschacht und Hebepumpe;

Abstellraum unter der Treppe mit Ausgussbecken und

Wandwasserhahn in Chrom und Waschmaschinenanschluss;

Laut sinngemäßer Aussage von Herrn A. B. gab es 2022/2023 im
Keller einen Wasserschaden aufgrund von Schmutzwasser der
defekten Hebepumpe. Der Schaden wurde fachmännisch
repariert und über die Versicherung reguliert.

Außenwände	EG/DG Massivholzwände, Holzfaserdämmung, Putzträgerplatte, Putz, lt. Plan ca. 37 cm stark
Fassade	Verputzt; stellenweise kleinere Putzschäden, südseitig elektrische, graue Markise
Innenwände	Holzrahmenwände/Leichtbauwände mit 80 mm Dämmung; z. T. mit Gipsfaserplatten beplankt; lt. Plan ca. 19 cm und ca. 15 cm stark, gestrichen, stellenweise farbig; Wände teilweise mit Rissbildung; im Kinderzimmer 1 Südwand mit Beschädigung durch Markisenanbringung; Wände insgesamt vielfach mit Gebrauchsspuren, ausbesserungs- bzw. anstrichbedürftig
Decken	EG-Decke Massivholz, Gipskartonplatten, verspachtelt, gestrichen, meist mit integrierter Deckenbeleuchtung (Beleuchtungskörper überwiegend nicht montiert); vielfach Rissbildung an den Decken-/Wandanschlüssen; stichprobenhaft gemessene lichte Raumhöhen: KG: Flur ca. 2,46 m EG: Flur ca. 2,70 m DG: Flur unter Giebel ca. 3,85 m DG-Decke wie EG, Farbspuren an sichtbarem First- und Querbalken im Flur; Kinderzimmer 1 Querbalken weiß lackiert
Dach	Satteldach in Holzpfeettenkonstruktion; Dachneigung ca. 20°, Giebelrichtung Ost -West, Dach Wärmedämmung nach EnEV 2016, eingeschalt; Dachpappe, Lattung, anthrazitfarbene Dachziegeleindeckung; Schneestopper; Kaminkehrerleiter und -Standrost; Spenglerarbeiten/Regen- und Fallrohre sowie Kaminummantelung in Titanzinkblech; Photovoltaikanlage (s. Elektrik), 28 Module Marke JA Solar JAM60S10-335PR
Fenster/Türen	Alle Fenster auf der Südseite lt. Angabe Schallschutzfenster; große Terrassentüren im Erdgeschoss lt. Angabe zusätzlich mit Einbruchsschutz; Kunststofffensterrahmen innen weiß, außen grau; Verglasung Wärmeschutzglas Ug =0,6 W/m²K (3-fach Verglasung) Fensterdichtungen z. T. locker; elektrische Raffstores mit Aluminium-Lamellen im EG und DG; Fensterbretter außen Alu; Sitzfenster in der Küche innen mit Sitzfläche und Umrandung in Holz;

Fensterscheiben stellenweise mit Sichtschutzfolie beklebt;
Bodentiefe Fenster auf der Westseite im Sockelbereich
verblecht

Hauseingang Haustürsockel eingeblecht in Edelstahl; Alu-Haustüre mit 3-fach
Verriegelung, Edelstahlgriff und verglastem Seitenteil;
Klingel-/Sprechanlage lt. Aussage defekt bzw. unvollständig;
Einzel-Briefkasten an Holzlattentür zwischen Garage und
Wohnhaus

Böden Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung;
KG:
Flur, Hauswirtschaftsraum, Gästezimmer und Büro
Holzdielenboden, Boden z. T. lückenhaft;
Abstellraum unter Treppe, Abstellkeller und Technikraum grau
gefließt
EG:
Flur, Küche, Abstellraum großformatig grau gefliest;
Wohnzimmer Echtholzdielenböden in Eiche gebürstet
DG:
Flur, Schlaf-, Kinder- und Ankleidezimmer Echtholzdielenböden
in Eiche gebürstet;
Böden stellenweise mit Gebrauchs-/Kratz-/Farbspuren bzw.
unterschiedlicher Farbgebung verursacht durch Möbel; im
Kinderzimmer 3 im Dachgeschoss ist die Sockelleiste z. T.
unvollständig

Innentüren Flur EG und Küche/WZ schwarzer Stahlrahmen mit
Klarglasfüllung und Sprossenunterteilung und passendem
Seitenteil; Zwischen Wohnzimmer und Küche als Schiebetür;
schwarze Beschläge;
sonst weiß beschichtete Zimmertüren mit passenden Zargen,
Türblätter stellenweise beklebt bzw. mit leichten Gebrauch-
spuren; moderne Edelstahlbeschläge

Duschbad KG Boden im Rechteckformat grau gefliest, Wände im Dusch-
bereich deckenhoch passend grau gefliest;
um das WC und das Waschbecken nur abschnittsweise gefliest;
Wände sonst verputzt, weiß gestrichen;
weißes Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz und Spartaste mit
schwarzem Sitz/Deckel;
weißes, rechteckiges Waschbecken mit Unterbauschrank und
2 Schubläden, Einhandarmatur in Chrom;
weiße Kunststoffduschkabine mit Echtglaskabine mit Eckeinstieg;

Brause und Einhandarmatur in Chrom;
div. Halterungen

Duschbad EG	Boden großformatig grau gefliest; Wände nur abschnittsweise großformatig grau gefliest (im Waschbecken- und Duschbereich), sonst verputzt, grau gestrichen; ovales Porzellanwaschbecken auf Holzkonsole mit Schublade; Wandwasserhahn, Einhandarmatur in Chrom; grau geflieste, bodengleiche Duschnische mit Bodenablauftrinne und kleiner Wandnische; Brause, Einhandarmatur, dergl. in Chrom; WC-Bereich mit größerer Wandnische, Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz und Spartaste; div. Halterungen in schwarz; Fenster
Bad/WC DG	Boden großformatig grau gefliest; Wände nur abschnittsweise großformatig grau gefliest (im Waschbecken-, Wannen- und Duschbereich), sonst verputzt, weiß gestrichen; 2 rechteckige Porzellanwaschbecken aufgesetzt auf Holzwandkonsole mit Schublade; passender Wandschrank, zwei Einhand-Wandwasserhähne in Chrom; Weiße, freistehende Badewanne in Kunststoff mit Brause und Einhandarmatur in Chrom; bodengleich geflieste Duschnische mit Bodenablauftrinne und Echtglasdrehtür; Brause, Einhandarmatur in Chrom; separiertes weißes Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartaste; Zubehör wie Halterungen, Handtuchhalter in schwarz; 2 Fenster; Sanitärausstattung z. T. kalkig
Treppen	KG-Treppe in Stahlbeton, grau gefliest; DG-Treppe in Holz, Eiche gebürstet; weißer lackierter Handlauf in Holz, unzureichend befestigt; im Treppenauge Abstellmöglichkeit mit Holzabdeckung
Heizung, Wasser, Lüftung	Luft-Split-Wasserwärmepumpe mit 300 l Warmwasserspeicher, Elektroheizelement; Marke Wolf BWL-1S; Raumerwärmung mittels Fußbodenheizung außer Abstellraum im EG (Speisekammer) sowie Technik- und Hauswirtschaftsraum im Keller; Gas-Kaminofen mit Sichtfenster im Wohnzimmer; Lt. Angaben

des Kaminkehrers vom 14.07.2025 ist der Kaminofen noch nicht registriert und abgenommen.

Hebeanlage Marke Jung Compli 300 E, Rückschlagventil;

Wasser-Enthärtungsanlage, lt. Aussage defekt;

Be- und Entlüftungsanlagen (eigene, dezentrale Belüftungsanlage für das KG); die Steuerung der Lüftungsanlage erfolgt über WLAN;

2 Außenwasserhähne

Elektroinstallation Moderne, gehobene Elektroinstallation mit Multimedia; Kippsicherungen, FI; zahlreiche Lichtauslässe, Steckdosen, Lichtschalter sowie Netzwerkkabel und -Dosen, weißes Modulprogramm, Lichtsteuerung vielfach durch Sensorik; meist in die Decke integrierte Beleuchtung, Beleuchtungskörper nur teilweise montiert; Rauchwarnmelder in den Schlafzimmern und im Flur DG sowie im Gästezimmer und im Büro im KG; im KG-Flur fehlt der Rauchwarnmelder. Tür-/Sprechanlage, lt. Aussage defekt; Wallbox in der Garage, lt. Aussage defekt; stellenweise fehlen die Außenbeleuchtung und einzelne Schalter/Dosen; Glasfaser im Keller (nicht angeschlossen), Kabelfernsehen vorbereitet

Photovoltaikanlage auf dem Hauptdach, 28 Module Marke JA Solar JAM60S10-335PR mit Batteriespeicher u. Wechselrichter: Stromerzeugungseinheit SEE979210540647:

Energieträger Solare Strahlungsenergie, Pikosolar PV, Nettonennleistung der Einheit 8,5 kWp, installierte Leistung 9,3 kWp, Inbetriebnahmedatum 29.08.2019;

Stromerzeugungseinheit SEE990086279967:

Energieträger Speicher BYD 11,5 kWh, Nettonennleistung 8,5 kW, Inbetriebnahmedatum 02.11.2019

Außenanlagen Zuwegung und Garagenvorplatz graues Betonsteinpflaster; Grundstück abschnittsweise arrondiert mit Stabgitterzaun, nordseitig mit passendem Gartentor; nördlich gelegener Stellplatz mit Rasengittersteinen; am Nordosteck Betonfundament für Wärmepumpe; Freiflächen angelegt mit Rasen; Teil-/Randbereiche gekiest bzw. gepflastert; Südterrasse und Durchgang/Weg Dielenboden in Lärchenholz; neben der Terrasse kleines Kräuterbeet;

östliche Lichtgraben Abstützung durch seitliche
Betonfertigteile, Absturzsicherung fehlt in diesem Bereich
überwiegend (Unfallgefahr!); abgestufte, z. T. bepflanzte
Natursteinmauer über die ganze Breite des Lichtgrabens;
am südöstlichen Grundstückseck kleiner, befestigter/gekiester
Bereich (Feuerstelle);
im südwestlichen Gartenbereich Grube für Oberflächenwasser

Mobiliar

EG:

Moderne Einbauküche mit Ober- und Unterschränken und
glatten, weißen Fronten, „Inselblock“ mit Edelstahlspüle; Kühl-
Gefrierkombination Marke Siemens, Herd mit Glaskeramik-
kochfeld Marke Siemens, sep. hochgesetzter Backofen Marke
Siemens

Flur deckenhoher, überwiegend weißer Einbauschränk mit
Sitzgelegenheit und integrierter Beleuchtung

KG/EG und OG:

Diverses Badmobiliar (Waschbeckenunterbauschränke,
Wandschränke, usw.)

Die Funktionstüchtigkeit der Geräte wurde nicht überprüft.

Der Wertansatz für das Mobiliar und Inventar erfolgt unter
Berücksichtigung des gebrauchten Zustandes und Alters.

Die Nützlichkeit wird für jeden einzelnen Interessenten
aufgrund von persönlichem Geschmack und der Verwertungs-
absicht sehr unterschiedlich eingestuft.

Erfahrungsgemäß haben gebrauchte Möbel mit Ausnahme von
Antiquitäten nur einen geringen Wiederverkaufswert.

Laut Auftrag ist der Wert der beweglichen Gegenstände
(Bestandteile und Zubehör) soweit möglich unter Würdigung
aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen.

Das o. g. Mobiliar wird - gemäß Auftrag **frei geschätzt** –
aufgrund des Alters mit **15.000 €** angesetzt.

Sonstiges

DG Kinderzimmer 1:

Teilbereich mit Zwischenboden/Empore/Schlafkoje;
deckenhohe Holzlattenumwehrung, Zugang ungesichert;
Zugang über einfache Holzleiter mit Wandhandlauf, Leiter ohne
Absturzsicherung (Unfallgefahr!)

DG Ankleidezimmer:

Gemäß dem Schreiben von Frau S. B. vom 15.05.20225 existiert
ein vorbereiteter Küchenanschluss.

Doppelgarage Ziegelbauweise;
Streifenfundament; Stahlbetonbodenplatte; Zementestrich;
Boden mit Gebrauchsspuren;
Außenmauerwerk in Ziegel, ca. 24 cm stark, beidseits verputzt;
an der Nordfassade in Höhe des Fallrohres kleiner Putzschaden;
Satteldach in Holzkonstruktion, Dachneigung etwa 20°,
Giebelrichtung Ost-West; Sichtschalung, Teilbereich mit
Holzzwischenboden;
anthrazitfarbene Dachziegeleindeckung; Regen- und Fallrohre
in Titanzinkblech; anthrazitfarbenes, doppelwandiges
Sektionaltor Marke Hörmann mit elektrischem Torantrieb über
die ganze Breite auf der Straßenseite und über die halbe Breite
auf der Gartenseite; Licht- und Stromanschluss; Wallbox (siehe
Elektroinstallation); Wasserpumpe;
Auf der Südseite Holzbalkenkonstruktion für Schaukel oder
ähnliches;
Zwischen der Garage und dem Wohnhaus existiert ein
Durchgang, der mit einer Holzlattentür verschlossen ist.

6. Auffälligkeiten, Schäden

Es sind nur die wesentlichen Arbeiten aufgelistet, welche am Bewertungsobjekt zu leisten sind bzw. am Ortstermin aufgefallen sind, es handelt sich um **keine vollständige Auflistung**.

Inwieweit die aufgeführten Arbeiten ausgeführt werden und in welcher Qualitätsstufe, hängt in der Regel vom Budget und den individuellen Bedürfnissen bzw. Vorstellungen des Eigentümers ab.

Die vorgefundenen Schäden/Auffälligkeiten sind wertmäßig mit einem **pauschalen** Abschlag berücksichtigt. **Dieser ist nicht gleich zu setzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten.** Hierzu müssten die genaue Ausführungsart und dazu entsprechende Angebote bei Handwerkern eingeholt werden. Das ist jedoch im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht möglich. Es handelt sich nur um eine **grobe, pauschale Schätzung**.

- Durchführung von Schönheitsreparaturen, wie z. B. Verschließen von Rissen, Streichen von Wänden und Decken, Beseitigung von Gebrauchsspuren an den Böden und Innentüren, Beseitigung von Farbspuren an den sichtbaren Dachstuhlelementen, usw.
- Anbringung der stellenweise fehlenden Fußbodenleisten im DG im Kinderzimmer 3
- Anbringung bzw. Ergänzung von fehlenden Beleuchtungskörpern und Elektromodulen
- Installation der vereinzelt fehlenden, gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmelder
- Reparatur der defekten Klingel-/Sprechanlage
- Reparatur der defekten Entkalkungsanlage
- Herstellen einer Absturzsicherung an der Treppe der Schlafempore und dem dazugehörigen Zugang im Kinderzimmer im DG
- Befestigung des lockeren Treppenhandlaufes an der DG-Treppe
- Wartung/Befestigung ggfs. Erneuerung der losen Fensterdichtungen

- Abnahme und Registrierung des Kaminofens beim Kaminkehrer
- Reparatur der defekten Wallbox
- Ausbesserungen der kleineren Putzschäden an der Fassade
- Herstellen einer ausreichenden Absturzsicherung am Lichtgraben
- Beseitigung von Gebrauchsspuren am Garagenboden

Es wird darauf hingewiesen, dass

- **kein Verdacht auf Hausschwamm** besteht.

7. Beurteilung

7.1. Bewertungsobjekt

Das in Holzbauweise errichtete, unterkellerte Anwesen befindet sich in einer aktuell ruhigen Siedlungslage im Einzugsgebiet von Rosenheim, in Pfaffenhofen am Inn. Allerdings sind spätere Immissionen durch den geplanten Brenner-Nordzulauf derzeit nicht abzuschätzen. Bei Starkregenfällen kann es zu Problemen mit Oberflächenwasser bzw. zu einem ansteigenden Grundwasserspiegel kommen. Auch Radonvorkommen ist möglich.

Bei der Errichtung wurden die vorgenannten Gegebenheiten durch den Einbau von entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen berücksichtigt, z. B. durch Schallschutz-/Hochwasserschutzfenster und einem speziellen Schutzanstrich.

Ausreichend Parkplätze sind durch die Doppelgarage sowie den Kfz-Stellplatz auf dem eigenen Grundstück vorhanden.

Der Keller und der Zwischenboden in der Garage bieten hinreichend Stau- und Lagerflächen.

Die Raumaufteilung des Hauses ist hell, großzügig und familiengerecht.

Durch den im Keller vorhandenen Einliegerwohnungsbereich und den zweiten, vorbereiteten Küchenanschluss im Dachgeschoss ist eine vielseitige Nutzung des Gebäudes möglich. Um getrennte Bereiche zu schaffen, sind jedoch Umbauten notwendig.

Der Stil des Anwesens ist modern und die Ausstattung hochwertig sowie komfortabel.

Der energetische Zustand wird als gut eingestuft.

Allerdings besteht ein Restfertigstellungs- bzw. Reparaturbedarf, insbesondere bei den Elektroarbeiten. Auch der Kaminofen muss noch abgenommen werden. Darüber hinaus existieren Gebrauchsspuren und kleinere

Beschädigungen, welche ebenfalls unter 6. Auffälligkeiten, Schäden genannt sind.

Der Erwerber muss daher neben dem Kaufpreis mit einem zusätzlichen, finanziellen Aufwand rechnen.

Das Anwesen ist nicht vermietet. Grundsätzlich wirkt sich die freie Verfügbarkeit positiv auf die Vermarktung aus.

Abschließend werden die Absatzchancen als gut eingestuft.

7.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation

Allgemeine Preistreiber auf dem Immobilienmarkt sind die zunehmende Verknappung von frei verkäuflichem Bauland, ansteigende Grundstücks- und stark emporkletternde Baupreise sowie das geringe Angebot.

Generell beeinflussen die Zinssituation und das Preisniveau den Erwerb und den Bau einer Immobilie.
Bedeutend ist auch die Zinsentwicklung.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) betrug im Mai 2025 2,4 % (www.bundesbank.de).

Die Finanzierungskonditionen für Käufer liegen im Frühjahr 2025 laut diversen Internetrecherchen bei Kreditinstituten für Hypothekenzinsen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren im Durchschnitt zwischen 3 und 4 %.

Die Inflationsrate in Deutschland gemessen am Verbraucherpreisindex lag im Mai 2025 bei 2,1% (de.statista.com).

Im Bundesgebiet betrug die Arbeitslosenquote im Mai 2025 6,2 %. In Bayern lag sie bei 3,9 % (de.statista.com).

Die Problematik von Flüchtlingsströmen, Energieengpässen und die Folgen des globalen Klimawandels betreffen ganz Europa. Die daraus resultierenden finanziellen und wirtschaftlichen Belastungen sind enorm.

Darüber hinaus hat Deutschland das Problem des Fachkräftemangels zu lösen und mit einer schwachen Wirtschaftsleistung zu kämpfen. Wie und ob deutsche Wirtschaftszweige diese Schwierigkeiten langfristig meistern, wird sich zeigen.
Eine eventuelle Insolvenzwelle würde sich auf die Kaufbereitschaft vieler Marktteilnehmer auswirken.

Der Immobilienmarkt reagiert zeitverzögert.
Viele Wohninvestoren sind verunsichert. Sie verhalten sich zurückhaltend und abwartend. Das hat i. d. R. eine längere Vermarktungsdauer zur Folge.

Neben einer merklichen Reduzierung der Bautätigkeit auf dem Wohnsektor aufgrund gestiegener Zinsen, Kürzung von Fördermitteln, Neueinführung von Gesetzen sowie emporkletternder Bau- und Rohstoffpreise werden nach jahrelangem Preisanstieg vielfach nicht mehr Preise wie in den Jahren 2020 bis 2022 erzielt.

Stand Frühjahr 2025

8. Verfahrenswahl

Vorbemerkung

In der Verkehrswertermittlung sind die drei allgemein gebräuchlichen (normierten) Verfahren gemäß ImmoWertV § 6

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

Das verwendete Wertermittlungsverfahren soll die Intention von Kaufinteressenten widerspiegeln.

Sofern sich die Marktteilnehmer nach ähnlichen Objekten orientieren, kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

Wenn die Mehrzahl der Kaufinteressenten nach Renditegesichtspunkten entscheiden, muss der Ertragswert im Vordergrund stehen.

Sollte die Kaufentscheidung überwiegend nach Baukosten getroffen werden, ist das Sachwertverfahren anzuwenden.

Wobei auch Kombinationen möglich sind.

8.1. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird angewendet, wenn eine **hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten zeitnah** hergestellt werden kann.

Dies ist aber aufgrund der Individualität nur eingeschränkt möglich.

Weiter besteht die Problematik, dass Vergleichsobjekte oft nur aus Statistiken bekannt sind. Die Ausstattung und der Zustand der Objekte können nicht berücksichtigt werden.

Gemäß ImmoWertV § 40 ist der **Bodenwert** vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln:

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des §26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Es konnten keine passenden Vergleichswerte recherchiert werden.

8.2. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist die vorrangige Verkehrswertermittlungsmethode bei Grundstücken, bei welchen üblicherweise die **Erzielung von Erträgen im Vordergrund** steht. Daher ist die Anwendung z. B. bei Eigentumswohnungen, Mietswohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegebäuden, gemischt genutzten Grundstücken, usw. zweckmäßig. Meist sind diese Immobilien ganz oder teilweise vermietet. Kaufentscheidungen bei Eigennutzung werden auch vor dem Hintergrund der ersparten Miete und der flexiblen Gestaltung gefällt, dementsprechend kann auch bei einem eigengenutzten Objekt der Ertragswertgedanke eine Rolle spielen.

8.3. Sachwertverfahren

Für Liegenschaften, bei denen die **Eigennutzung im Vordergrund** steht, wie zum Beispiel bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern etc., kommt das Sachwertverfahren in Betracht. Der selbstnutzende Eigentümer sieht sein Haus nicht als zinsbringende Kapitalanlage, sondern als Heim, das ihm alle mit dem Eigentum verbundenen Annehmlichkeiten verschafft. Renditeorientiertes Denken wird beim Kauf gerne vernachlässigt.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten ein. Demzufolge sollten auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen.

Im Rahmen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist dies über das Sachwertverfahren möglich.

Die Sachwertrichtlinie beinhaltet unter Punkt 2 Abs. 1 folgendes:

Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei vom Eigentümer selbst genutzten Ein-/Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

8.4. Schlussfolgerung

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird auf der Grundlage des Sachwert- und des Ertragswertverfahrens ermittelt. Die Ergebnisse aus den angewandten Verfahren werden nach sachverständigem Ermessen entsprechend gewichtet.

9. Ermittlung Bodenwert

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt.

Der Bodenrichtwert beträgt laut Auskunft des Gutachterausschusses Landkreis Rosenheim zum 01.01.2024 für baureifes Land, für Wohnbaufläche, in der Gemarkung Westerndorf St. Peter (42001010), bis 2 Vollgeschosse, beitrags- und abgabenfrei 950 €/m². Das Bewertungsobjekt liegt in einem relativ homogenen Wohngebiet. Nur die Lagen an der Durchgangsstraße weichen erheblich vom Durchschnitt ab.

Nachdem die Lage und das Baumaß vollumfänglich mit den Darstellungen in der Bodenwertliste übereinstimmen, erscheint der ausgewiesene Wert für das Bewertungsobjekt zutreffend. Zwischen der Bodenrichtwertfestsetzung und dem Bewertungsstichtag ist von einer Werteanpassung von ca. 3 % auszugehen.

Bodenwert-richtwert	Zu- / Abschlag	Bodenwert-ansatz
950 €	3%	979 €/m ²

Grundstücks-größe		
557 m ² zu	979 €/m ²	545.303 €
0 m ² zu	0 €/m ²	0 €
557 m ²		545.303 €

Nach Auskunft der Baubehörde ist das Anwesen ortsüblich voll erschlossen, dementsprechend sind hierfür weder Zu- noch Abschläge notwendig.

557 m ²	0 €/m ²	0 €
m ²	€/m ²	0 €
= Bodenwert		545.303 €

10. Ermittlung Sachwert

Herstellungskosten der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV)

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die im Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellen Werte. Dort werden folgende Normalherstellungskosten (NHK 2010) angegeben.

- Bauweise: freist. EFH/ZFH Typ 1.01+1.31
- Geschosse:..... teilausgeb. KG/SG, EG, u. OG
- Ausstattungsstandard:.... ca. 4,1 (siehe Anlage)
- Normalherstellungskosten:.. 1.115 € Euro/m² BGF

Korrekturen

Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor § 36/3 ImmoWertV) liegen laut Obergutachterausschuss für die Region Rosenheim bei etwa 1,1 .

Korrektur zur Baupreisanpassung seit 2010:

Die Baupreise haben sich vom Bezugszeitpunkt 2010 bis zum Wertermittlungstichtag laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik um etwa

(Stand Mai 2025)

85,4% erhöht.

Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall:

NHK 2010	1115 Euro/m ² BGF
x Regionalfaktor	10%
x Korr. Baupreise	85,4%
= Normalherstellungskosten	2274 Euro/m ² BGF

Die Bruttogrundfläche (siehe Anhang) wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit von ca.

345 m² ermittelt.

Mit den oben ermittelten Normalherstellungskosten und der berechneten Bruttogrundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

Normalherstellungskosten	2274 Euro/m ² BGF
x Bruttogrundfläche	345 m ²
Herstellungskosten	784.530 Euro

Einzelne **Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen**, die in der Bruttogrundfläche bzw. in den Bruttogrundflächenkosten nicht erfasst wurden, bzw. den üblichen Umfang übersteigen, sind wertmäßig gesondert anzusetzen. (Kleiber 10. IV § 36/2 Rn.149 S.1952 ff)

Die im Bewertungsobjekt vorhandenen besonderen baulichen Anlagen werden pauschal bewertet mit:

pauschal	5.000 Euro
Herstellungskosten Gebäude + besondere baul. Anlagen	789.530 Euro

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Die hier vorgefundenen Außenanlagen werden aufgrund von Ausführung und Umfang (durchschnittlich/mittel) und der Grundstücksgröße mit einem Zuschlag von

6%

der Gebäudeherstellungskosten bewertet.
(Kleiber 10. IV 2.3. S.1972 f)

Das entspricht: 47.372 Euro

Die beim Bau anfallenden Honorare für Architekten, Statiker, Makler und Gutachter, öffentliche Gebühren, Notar- und Gerichtskosten sowie Kosten der Zwischenfinanzierung und sonstige Nebenkosten bezeichnet man als **Baunebenkosten**. Sie gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes. In den NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits im üblichen Umfang berücksichtigt. Die Baunebenkosten werden in der Wertermittlung berücksichtigt mit

0%

der Gebäudeherstellungskosten.

Das entspricht: 0 Euro

Zusammenstellung der Herstellungskosten

Herstellungskosten Gebäude	784.530 Euro
HK besondere bauliche Anlagen	5.000 Euro
HK Außenanlagen	47.372 Euro
Baunebenkosten	0 Euro
Gesamt Herstellungskosten	836.902 Euro

Korrektur wegen des Gebäudealters (§ 38 ImmoWertV)

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Wertermittlungsverfahren einfließen. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und das Alter des Bewertungsobjektes bzw. bei modernisierten Gebäuden die verlängerte Restnutzungsdauer ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert. Für neuere Gebäude bzw. Standardstufe 5 wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Bei Standardstufe 4 werden 75 Jahre GND angesetzt. Wegen Modellkonformität wird mit 80 Jahren kalkuliert.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	2018
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
- Betrachtungsjahr	2025
= wirtsch. Restnutzungsdauer	73 Jahre

Entsprechend der o. g. Daten und Erläuterungen ergibt sich eine
Restnutzungsdauer von

73 Jahren

Alterswertminderung (§38 ImmoWertV)

Die Wertminderung wegen Alters wird bei Gebäuden der vorgefundenen Art und Ausstattung im Allgemeinen linear ermittelt. Dementsprechend ergibt sich eine Minderung von:

Wertminderung	8,75%
=	73.229 Euro

Normalherstellungskosten massives Garagengebäude:

NHK: 14.1 Kleingge. freist. Gge. Standard 4	485 € /m ² BGF
Korr. Baukostenindex: 85,4%	899 € /m ² BGF
x Bruttogrundfläche ca.:	52 m ²
Herstellungskosten Garagengebäude	46.748 Euro

Alterswertminderung: linear Baujahr ca.: 2019

Das Nebengebäude teilt oftmals das Schicksal des Hauptgebäudes.

Wirtschaftl. Restnutzungsdauer: 73 Jahre

Lineare Wertminderung: 8,75%
= 4.090 €

Zusammenstellung Sachwert Garagengebäude:

Bodenwert:	- €
+ Herstellungskosten:	46.748 €
- Alterswertminderung:	- 4.090 €

Vorläufiger Sachwert Garagengeb. 42.658 €

Sachwert Garagengebäude: 42.658 €

Zusammenstellung Sachwert

Bodenwert	545.303 Euro
+ Herstellungskosten Wohnhaus	836.902 Euro
- Korrektur Gebäudealter	-73.229 Euro
+ Sachwert Garagengebäude	42.658 Euro
Der Sachwert beträgt vor Marktanpassung	1.351.634 Euro

Marktanpassungs- / Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Der ermittelte Sachwert soll nach ImmoWertV an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Durch den regionalen Gutachterausschuss werden keine Sachwertfaktoren ermittelt bzw. veröffentlicht. Aber hier kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auf die Werte des Gutachterausschusses der Stadt Rosenheim (MB 2021 S.81ff) zurückgegriffen werden.
(EFH 0,97; ü 800T€ 0,92; BW<55% 0,8; RND>56 J. 0,8; Wfl>140m² 0,97)
Auf der Grundlage der aktuellen Marktsituation, der Gebäudebeschaffenheit und dem vorläufigen Sachwert ist eine Korrektur notwendig. Durch den Sachverständigen wurden im vorliegenden Bodenpreisniveau und dem ermittelten vorläufigen Sachwert Abweichungen (Sachwertfaktor) festgestellt.

Gleichfalls wird u. a. auf das Bewertungsmodell nach Sprengnetter - Sachwertfaktor - Gesamt- und Referenzsystem für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke verwiesen.

Sachwertfaktor gerundet	0,9
Sachwert nach Marktanpassung	1.216.471 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Die notwendigen Schönheitsreparaturen, Reparaturen und Restfertigstellungsbedarf etc. werden pauschal mit -25.000 € veranschlagt.

Zeitwert PV-Anlage ca.	10.000 Euro
Mobiliar Zeitwert ca.	15.000 Euro
Schönheitsreparaturen u. Reparaturen pausch.	-25.000 Euro
	0 Euro

Der Sachwert nach Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt: 1.216.471 Euro

Zusammenfassung Sachwert:

Sachwert Wohn- u. Nebengebäude: 1.216.471 Euro

abgerundet: **1.200.000 Euro**

11. Ermittlung Ertragswert

Marktüblich erzielbarer Ertrag: (§ 31 ImmoWertV)

Der marktübliche erzielbare Rohertrag wird in Anlehnung an vergleichbare Wohnhäuser im regionalen Bereich aus eigenen Aufzeichnungen und unter Heranziehung von Auskünften von Wohnungsvermittlern aus der Region, sowie durch Internetrecherche und Angeboten aus der regionalen Presse ermittelt. Durch die Gemeinde Schechen wurde kein offizieller Mietspiegel erstellt.

Art	Wohn-/Nutz- Fläche ca.	durchschnittl. Mietansatz	monatl. Mietertrag gerundet
Hauptwohnung	182,00 m ²	12,00 €/m ²	2.180,00 €
UG Nfl.	78,00 m ²	6,00 €/m ²	468,00 €
Dogge.	1	100,00 €	100,00 €
			0,00 €
Miete gesamt:			2.748,00 €

jährlicher Rohertrag:	32.976 €
-----------------------	----------

Dieser Rohertrag kann in renoviertem Zustand als marktüblich erzielbarer Ertrag angesehen werden.

Bewirtschaftungskosten: (§ 32 ImmoWertV)

gerundet jeweils auf ganze 10 €

Verwaltungskosten sind abhängig von der Gebäudeart, dem Gebäudealter und dem Standort (Gemeindegröße). In Anlehnung an Kleiber 10 / IV §32 Rn. 88 bzw. an § 26 Abs. 2 II.BV wird als Kalkulationsgrundlage von:

pauschal 500 € ausgegangen.

Instandhaltungskosten sind abhängig vom Alter und Zustand, der Wohn- oder Nutzfläche, der Ausstattung, der Bauweise und -konstruktion des Gebäudes.

Üblicherweise betragen die Instandhaltungskosten für Wohnraum laut II. Berechnungsverordnung § 28 je nach Gebäudealter und Ausstattung zwischen 10,61 € und 17,18 €.

10,61 € /m ² Wfl.	1.930 €
Garage pauschal	200 €

Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis ist erfahrungsgemäß relativ niedrig für wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien. Generell gilt, dass die Mietpreisvorstellungen im ortsüblichen Rahmen liegen und das Objekt einen mindestens durchschnittlichen, zeitgemäßen Zustand aufweist.

2% jährlich: 660 € erscheint angemessen.

Betriebskosten: Die tatsächliche Höhe der Betriebskosten konnte nicht ermittelt werden. Im Normalfall wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten bei einer Vermietung in Anlehnung an die Betriebskostenverordnung überwiegend durch den Mieter getragen werden.

Die verbleibenden Betriebskosten werden nach Erfahrungssätzen auf der Grundlage der Ausführungen nach Kleiber mit

1% des Rohertrages 330 € kalkuliert.

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt damit

jährlich: 3.620 €

Das entspricht circa. 11% des Rohertrages

Liegenschaftszinssatz: (§ 21 und 33 ImmoWertV)

Durch den Gutachterausschuss Landkreis Rosenheim werden keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Der Gutachterausschuss der Stadt Rosenheim hat im Marktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für EFH/ZFH 1,31 % (1,08-1,61 %) und für Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohneinheiten mit einem Mittelwert von 3,6 % bei einer Spanne von 3,38 - 3,82 % abgeleitet. Der Gutachterausschuss Traunstein hat in der Auswertung zum 01.01.25 für EFH/ZFH einen Median bei 1,4 % (-0,1-2,6 %) und bei Mehrfamilienhäusern im Volleigentum einen Median von 2,9 % (1,4-3,7 %) veröffentlicht.

Aufgrund der Gebäudeart, dem Baujahr des Gebäudes und der derzeitigen Situation erscheint

ein Liegenschaftszinssatz von: 1,50%
als gerechtfertigt.

Restnutzungsdauer: (§ 4 ImmoWertV)

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Wertermittlungsverfahren einfließen. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und das Alter des Bewertungsobjektes bzw. bei modernisierten Gebäuden die verlängerte Restnutzungsdauer ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert. Für neuere Gebäude bzw. Standardstufe 5 wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Bei Standardstufe 4 werden 75 Jahre GND angesetzt. Wegen Modellkonformität wird mit 80 Jahren kalkuliert.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	2018
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	80
- Betrachtungsjahr	2025
= wirtsch. Restnutzungsdauer	73 Jahre

Entsprechend der o. g. Daten und Erläuterungen ergibt sich eine Restnutzungsdauer von

73 Jahren

Vervielfältiger/Barwertfaktor: (§ 34 ImmoWertV)

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer
errechnet sich ein Vervielfältiger von: 44,18
$$V = ((1+i)^{RND}-1) / ((1+i)^{RND} * ((1+i)-1))$$

Rechnerischer Bodenwertanteil:

Bodenwert laut vorangegangener Berechnung

Bodenwert: 545.303 EURO
Bodenwertverzinsung:
(Bodenwert x Liegenschaftszins) 8.180 EURO

Ertragswertberechnung:

Rohertrag	32.976 €
- Bewirtschaftungskst.	-3.620 €
=Reinertrag	29.356 €
-r. Bodenwertverzinsung	-8.180 €
=Gebäudereinertrag	21.176 €
*Vervielfältiger	44,18
= Gebäude Ertragswert	935.556 €
Bodenwert	545.303 €
Zwischensumme:	1.480.859 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Die notwendigen Schönheitsreparaturen, Reparaturen und Restfertigstellungsbedarf etc. werden pauschal mit -20.000 € veranschlagt.

Zeitwert PV-Anlage ca.	10.000 €
Mobiliar Zeitwert ca.	15.000 €
Schönheitsreparaturen u. Reparaturen pausch.	-25.000 €
	0 €

Ertragswert:

Zwischensumme Ertragswert:	1.480.859 €
wertbeeinflussende Umstände	0 €
Der Ertragswert beträgt	1.480.859 €
Ertragswert gerundet:	1.400.000 €

12. Ermittlung Verkehrswert

Grundlage für den Verkehrswert ist der § 194 BauGB

§ 194 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) 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.

Der Verkehrswert für das Anwesen wird nach aktuell üblicher Nutzungsverteilung zu 75 % vom Sachwert und zu 25 % vom Ertragswert abgeleitet. Im Anwesen können Wohnungen wie auch Garagen selbst genutzt wie auch vermietet werden.

Sachwert	75%	Sachwert	1.216.471 €	912.353 €
Ertragswert	25%	Ertragswert	1.480.859 €	370.215 €
Verkehrswert				<u>1.282.568 €</u>

**Der Verkehrswert für das Einfamilienhaus mit Doppelgarage,
Gärtnerweg 12 in 83135 Pfaffenhofen am Inn
beträgt im Mai 2025**

abgerundet

1.200.000 Euro

Grundlage der Rundung:
Kleiber 9 / III § 194 Rn. 73
u. Kleiber 10 / IV Rn. 98

13. Verfasserklausel

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

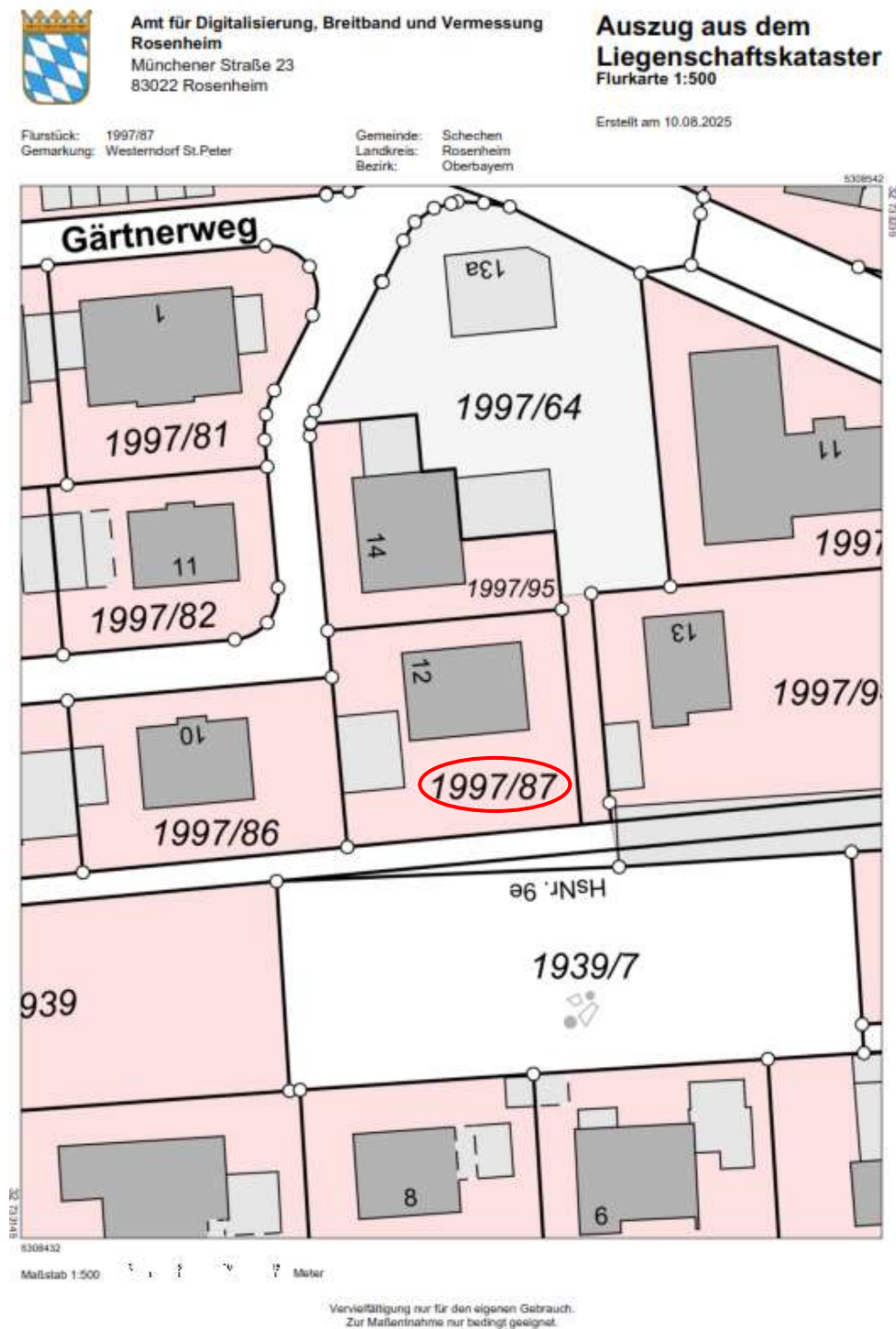
Traunstein, den 14.08.2025

Wolfgang Abel

Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an
Gebäuden.

14. Anlagen

14.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (verkleinert, kein Maßstab!)



14.2. Berechnung der Flächen

Berechnung der Bruttogrundfläche

Grundlage für die Flächenberechnungen sind die Planunterlagen aus dem Baujahr bzw. der Bauakte.
Nachdem die tatsächliche Bebauung oftmals vom ursprünglichen Plan leicht abweicht, sind Differenzen möglich.

Die angeführten Flächenberechnungen sind ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens zu verwenden.

Keller/Sockelgeschoss:	m	m	m ²	m ²
Keller ca.	12,5 x	9,2 =	115,0	
	x	=	0,0	
Bruttogrundfläche KG				115,0

Erdgeschoss:

Außenmaße ca.	12,5 x	9,2 =	115,0	
	x	=	0,0	
Bruttogrundfläche EG				115,0

Obergeschoss:

Außenmaße ca.	12,5 x	9,2 =	115,0	
	x	=	0,0	
Bruttogrundfläche OG				115,0

überdeckte aber nicht allseitig in voller Höhe umschlossene Gebäudeteile (b)

Terrassenbereich ca.	0,0 x	=	0,0	
	x	=		
Bruttogrundfläche (b)				0,0

Kriechspeicher:

nicht vorhanden

nicht überdeckte Balkone:

nicht anrechenbar

Summe Bruttogrundfläche ca.	345,0
------------------------------------	--------------

BGF Garagenbereich:

Erdgeschoss	6,5	x	8,0	=	52,0
Bruttogrundfläche Garage ca.:					52,0

pdf-Datei

Berechnung der Wohnfläche:

Grundlage für die Flächenberechnungen sind die Planunterlagen aus dem Baujahr/Umbaujahr.

Nachdem die tatsächliche Bebauung oftmals vom ursprünglichen Plan leicht abweicht, sind Differenzen möglich.

Die angeführten Flächenberechnungen sind ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens zu verwenden.

Keller-/Sockelgeschoss:	m ²	m ²
Nutzfläche		
Flur ca.	9,69	
HWR ca.	12,81	
Keller ca.	10,27	
Gast ca.	25,62	
Büro/Küche ca.	14,04	
Bad ca.	5,25	
Zwischensumme	77,68	Nutzfläche
Erdgeschoss:	m ²	Wfl.m ²
Flur ca.	15,80	
Wohnen/Essen ca.	50,64	
Küche ca.	12,64	
Speise ca.	3,75	
Bad ca.	5,77	
Zwischensumme		88,60
Obergeschoss:	m ²	Wfl.m ²
Flur ca.	14,56	
Kind 1 ca.	14,39	
Kind 2 ca.	14,39	
Schlafen ca.	19,49	
Ankleide ca.	6,39	
Kind 3 ca.	7,28	
Bad ca.	11,61	
Zwischensumme		88,11
Summe:		176,71
abzügl.	0%	0,00
Balkon ¼ ca.		0,00
Terrasse ¼ ca.		5,00
Wohnfläche ca.		181,71
Wohnfläche gerundet:		182,00

14.3. Gebäudestandards

Sachwertrichtlinie

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NfK (Jahre 2010).

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenplattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk; z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk; z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edeputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbländmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Einkalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung bzw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivdachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung (z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig geglederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungen; gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Holzszargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzszargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassettent); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit th. zwei Waschbecken, th. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckung)	8
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmflüßheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtspeicherheizung, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Verkehrswertgutachten 801 K 11/25
Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Gärtnerweg 12 in 83135 Pfaffenhofen am Inn

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260

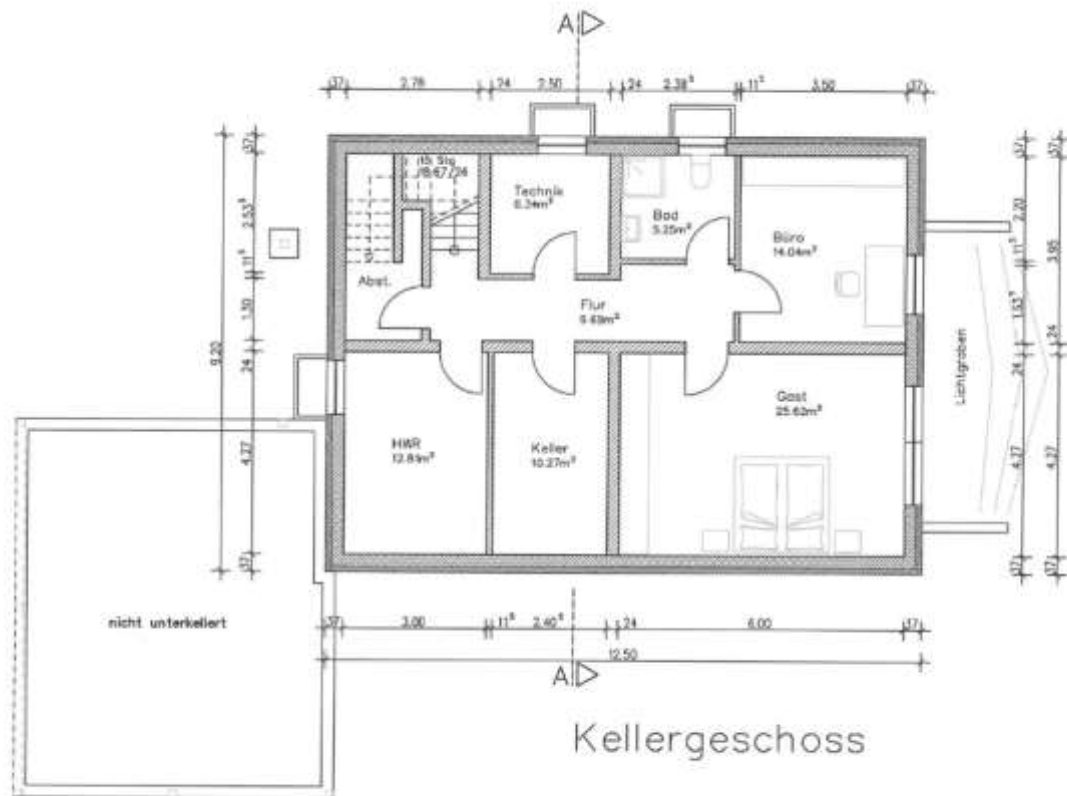
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.31	720	800	920	1 105	1 385

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1		23
Dächer				1		15
Außentüren u. Fenster				0,5	0,5	11
Innenwände u. -türen			0,5	0,5		11
Deckenkonstruktion u. Treppen			0,5	0,5		11
Fußböden				1		5
Sanitäreinrichtung				1		9
Heizung				0,5	0,5	9
Sonstige techn. Ausstattung				1		6

Kostenkennwert für Gebäudeart	688 €/m² BGF	763 €/m² BGF	878 €/m² BGF	1055 €/m² BGF	1323 €/m² BGF
Mittelwert aus 1.01+1.31					

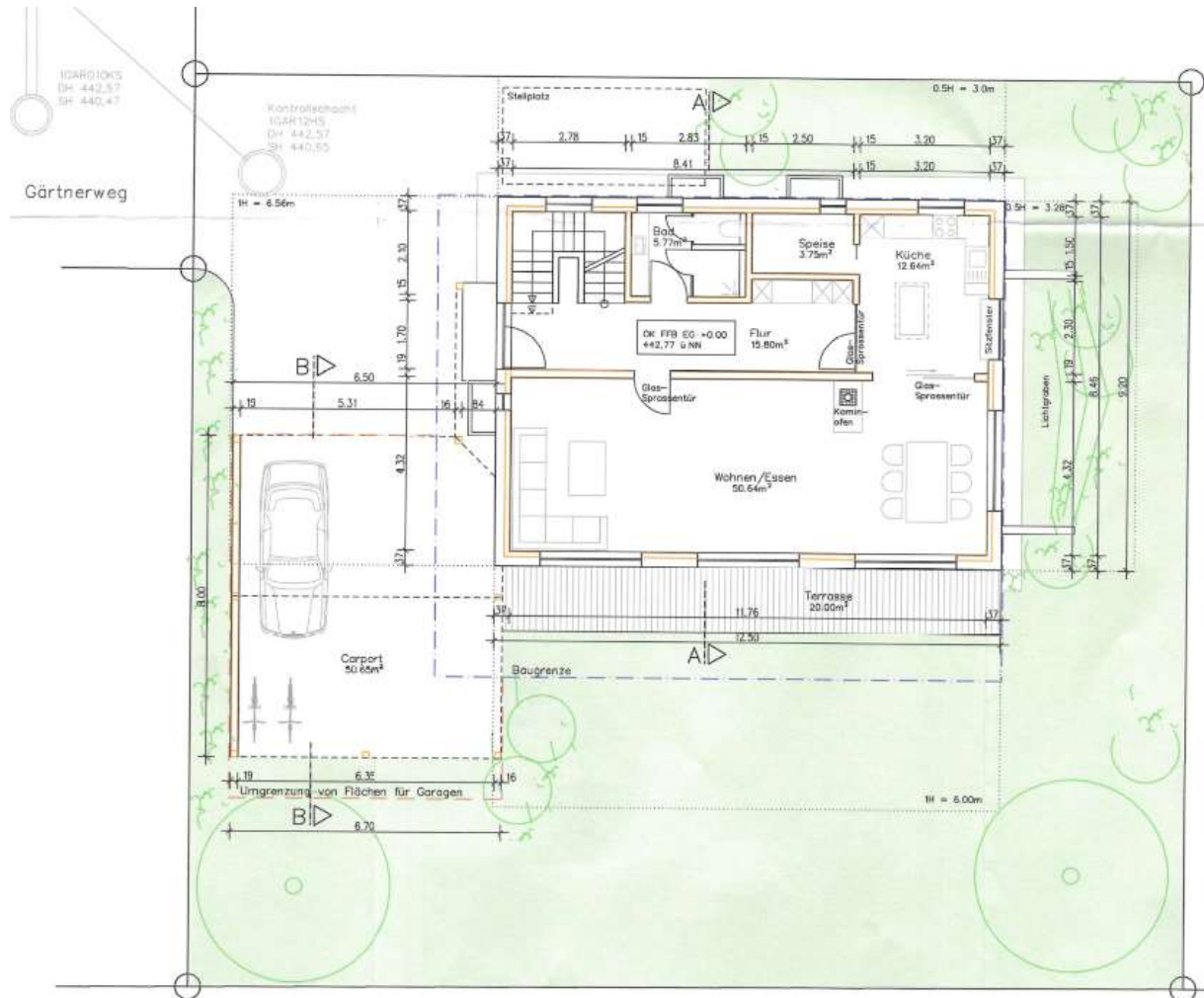
Außenwände	1 * 23 % * 1055 € =	242,65 €
Dächer	1 * 15 % * 1055 € =	158,25 €
Außentüren u. Fenster	0,5 * 11 % * 1055 € + 0,5 * 11 % * 1323 € =	130,79 €
Innenwände u. -türen	0,5 * 11 % * 878 € + 0,5 * 11 % * 1055 € =	106,32 €
Deckenkonstruktion u. Treppen	0,5 * 11 % * 878 € + 0,5 * 11 % * 1055 € =	106,32 €
Fußböden	1 * 5 % * 1055 € =	52,75 €
Sanitäreinrichtung	1 * 9 % * 1055 € =	94,95 €
Heizung	0,5 * 9 % * 1055 € + 0,5 * 9 % * 1323 € =	107,01 €
Sonstige techn. Ausstattung	1 * 6 % * 1055 € =	63,30 €
Zwischensumme		1.062,33 €
Faktor	Zweifamilienhaus	1,05
Kostenkennwert (Summe)		1.115,45 €

14.4. Grundrisse (verkleinert, kein Maßstab!) – Eingabeplan vom 28.05.2018



Anmerkung: In der Realität existiert im Kellerflur eine Türe, welche den Kellergang vom Bereich der Einliegerwohnung (Gast, Büro, Bad) trennt.
Der im Plan als Gast bezeichnete Raum stellt die Wohnküche dar, das Büro das Schlafzimmer, der Hauswirtschaftsraum wurde als Fitnessraum genutzt.

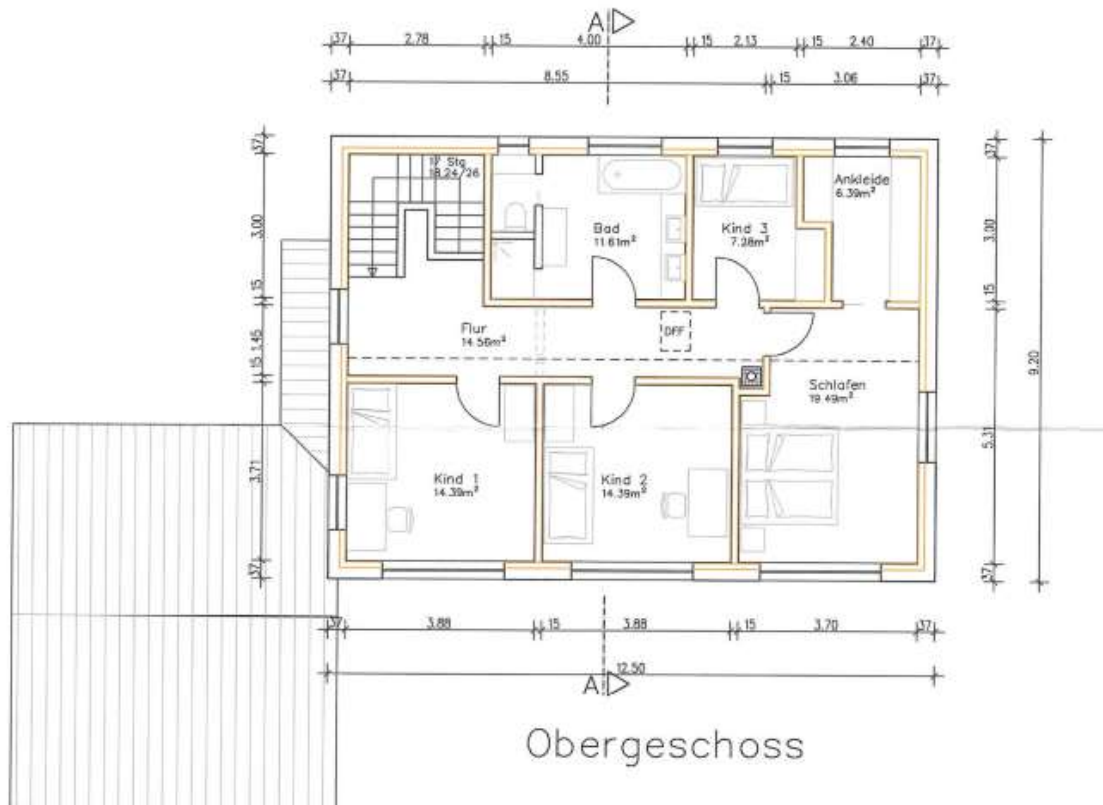
verkleinert, kein Maßstab!



Erdgeschoss

Anmerkung: In der Realität ist der Treppenhausbereich durch eine Türe vom Flur getrennt. Das WC verfügt über keine Türe.
Der Kamin im Wohnzimmer ist anders situiert als im Plan dargestellt. Er befindet sich etwas weiter links, hinter der Wohnzimmertüre.

verkleinert, kein Maßstab!



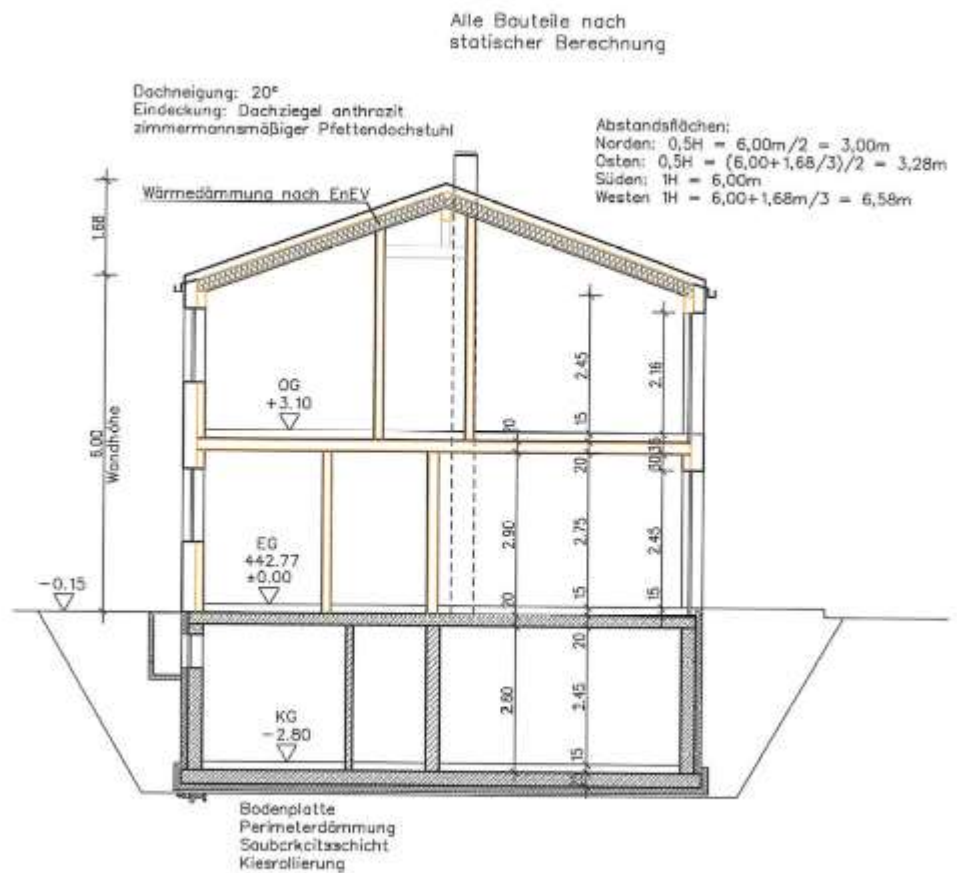
Anmerkung: In der Realität existiert im Flur kein Dachflächenfenster.

Das Kinderzimmer 1 verfügt über eine Empore/Schlafkoje, welche über eine Leiter zugänglich ist.

Das WC ist durch eine Türe vom übrigen Badbereich separiert.

Das Ostfenster im Schlafzimmer befindet sich in der Flucht zum Flur.

14.5. Schnitt u. Ansichten (kein Maßstab!) – Eingabeplan vom 28.05.2018



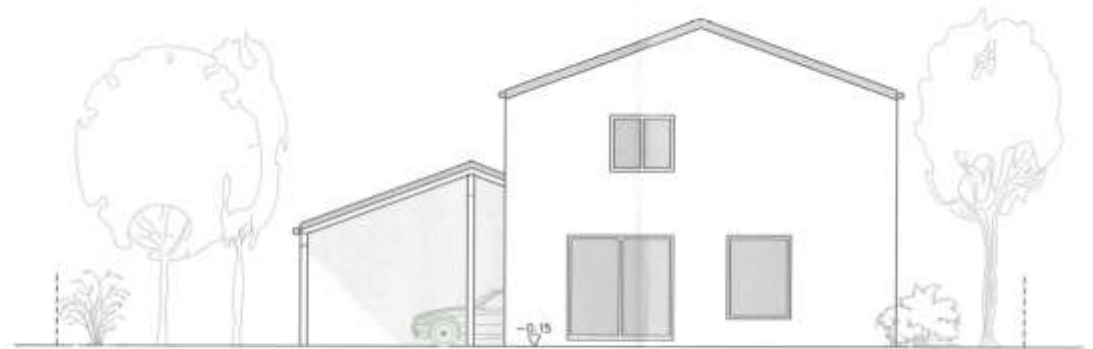
verkleinert, kein Maßstab!



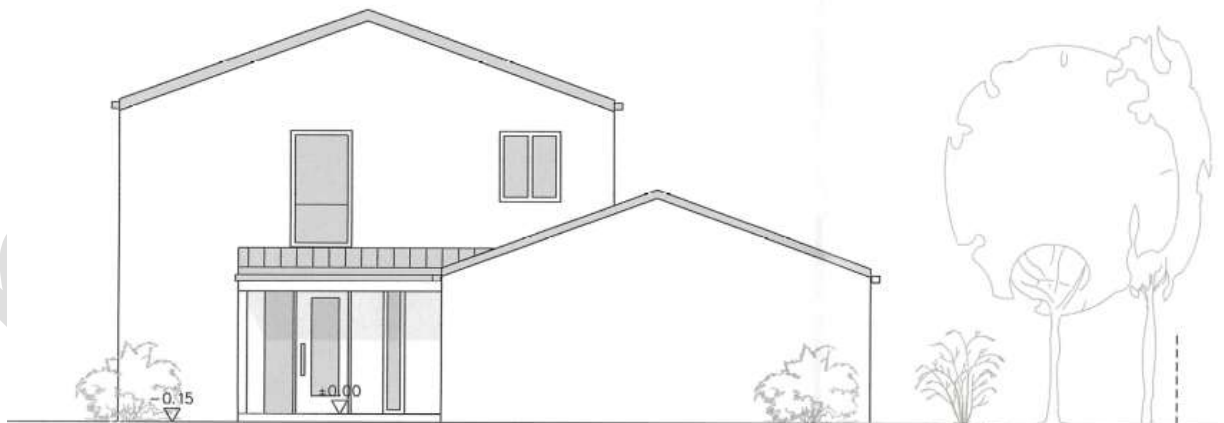
Schnitt B-B

**Anmerkung: Die Überdachung der Haustüre wurde nicht ausgeführt.
Anstatt des Carports wurde eine Doppelgarage errichtet.**

verkleinert, kein Maßstab!



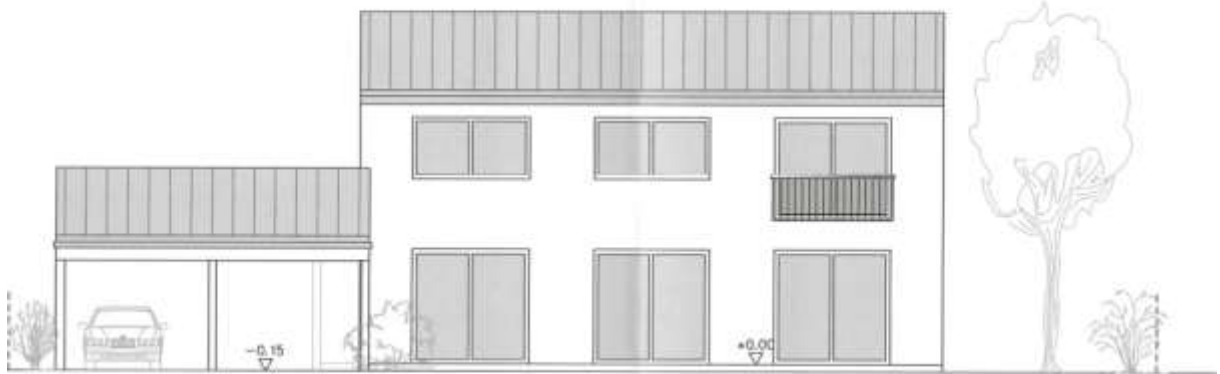
Ansicht von Osten



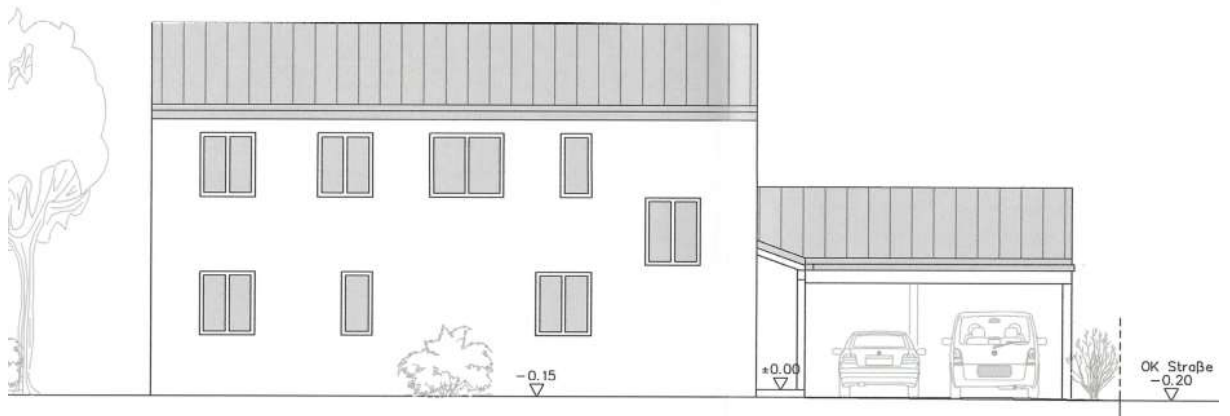
Ansicht von Westen

**Anmerkung: Die Überdachung der Haustüre wurde nicht ausgeführt.
Anstatt des Carports wurde eine Doppelgarage errichtet.
Das Ostfenster im Dachgeschoss befindet sich im Schlafzimmer in
der Flucht zum Flur.**

Verkleinert, kein Maßstab!



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden

Anmerkung: Im Dachgeschoss im Schlafzimmer gibt es kein bodengleiches Fenster.
Im Erdgeschoss in der Küche existiert kein Fenster nach Norden.

14.6. Fotos



Abb. 1: Westansicht, Zufahrtsbereich



Abb. 2: Südansicht



Abb. 3: Nordansicht



Abb. 4: Ostansicht



Abb. 4a: Ostansicht, Lichtgraben



Abb. 4b: Lichtgraben, Stützmauer, fehlende Absturzsicherung, Wärmepumpe



Abb. 5: Südostansicht Doppelgarage mit Schaukelvorrichtung



Abb. 5a: Nordwestansicht Doppelgarage



Abb. 6: Haustür, fehlende Schalter und Beleuchtung



Abb. 7: Eingangsbereich, Kellertreppe



Abb. 8: Flur EG mit Einbauschränk - Blick zur Küche, fehlende Deckenbeleuchtung



Abb. 9: Blick vom Flur ins Wohnzimmer



Abb. 10: Wohnzimmer mit Kaminofen, Blick nach Osten



Abb. 10a: Wohnzimmer – Blick nach Westen, fehlende Deckenbeleuchtung



Abb. 11: Blick vom Wohnzimmer in die Küche (Spiegelung Wohnzimmerfenster)



Abb. 12: Einbauküche, Sitzfenster



Abb. 12a: Decke Küche – fehlende Deckenbeleuchtung (beispielhaft)



Abb. 12b: Küche, Risse im Wand-/Deckenübergang (beispielhaft)



Abb. 12c: Küche, Risse in der Wand (beispielhaft)



Abb. 13: Abstellraum/Speise



Abb. 14: EG – Duschbad/WC, fehlende Deckenbeleuchtung



Abb. 14a: Dusche



Abb. 14c: Belüftungsanlage (beispielhaft)



Abb. 14b: WC-Bereich



Abb. 15: Treppe ins DG, lockerer Handlauf, Wand Gebrauchsspuren



Abb. 15a: Treppe DG – Blick nach unten



Abb. 15b: Treppe – Ablagefläche, Risse



Abb. 16: Flur DG, fehlende Türsprechanlage/Schalter/Lampen



Abb. 16a: Fleckige Dachbalken, fehlende Beleuchtung, beispielhaft



Abb. 17: Kinderzimmer 1



Abb. 17a: Empore, fehlende Absturzsicherung



Abb. 17b: Tür beklebt



Abb. 17d: Lose Fensterdichtung, beispielhaft



Abb. 17c: Wandbeschädigung durch Markisenanbringung, Gebrauchsspuren, beispielhaft



Abb. 18: Kinderzimmer 2



Abb. 18a: Fleckiger Boden, beispielhaft



Abb. 18b: Fleckiger Boden, beispielhaft



Abb. 19: Schlafzimmer (Teilausschnitt), Bodenverfärbung durch Möbel



Abb. 19a: Belüftungsanlage
Schlafzimmer (beispielhaft)



Abb. 19b: Blick vom Schlafzimmer in den
Flur



Abb. 20: Ankleidezimmer



Abb. 21: Kinderzimmer 3



Abb. 22: Badezimmer



Abb. 21a: Bemalte Wand



Abb. 22a: Bad mit WC-Tür



Abb. 22b: Duschnische



Abb. 22d: Waschbecken



Abb. 22c: Duschablaufrinne



Abb. 22e: WC



Abb. 23: Blick von der Kellertreppe in den Kellerflur/HWS- bzw. Fitnessraum



Abb. 24a: Ausgussbecken



Abb. 24: KG - Abstellraum unter Treppe



Abb. 25: KG - HWS/Fitnessraum



Abb. 26: Abstellkeller



Abb. 27: Blick von dem Bereich der Einliegerwohnung in den Kellerflur



Abb. 26a: Technik Photovoltaikanlage



Abb. 28: Wohnküche/Küchenzeile - Einliegerwohnung



Abb. 28a: Wohnküche – Blick zum Lichtgraben



Abb. 28b: Lücken/große Fugen im Boden (beispielhaft)



Abb. 29: Blick ins Schlafzimmer



Abb. 30: Duschbad der Einliegerwhg.



Abb. 30b: WC



Abb. 30a: Waschbecken



Abb. 31: Technikraum



Abb. 31a: Glasfaser vorbereitet, Kommunikationsanschlüsse



Abb. 31d: Wasserzweischenzähler



Abb. 31b: Kommunikationsanschlüsse



Abb. 32: Sicherungskasten



Abb.31c: Wasserenthärtungsanlage



Abb. 33: Hochwasserschutzfenster Bad



Abb. 33a: Hochwasserschutzfenster



Abb. 33b: Hochwasserschutzfenster



Abb. 34: Doppelgarage von innen



Abb. 34a: Zwischenboden Doppelgarage



Abb. 34b: Gebrauchsspuren am Garagenboden



Abb. 34d: Doppelgarage – Wasserpumpe



Abb. 34c: Doppelgarage – Wallbox



Abb. 34e: Doppelgarage, Beschädigung in Nordfassade, fehlende Beleuchtung



Abb. 35: Durchgang zwischen Garage und Wohnhaus, Briefkasten



Abb. 36: Fehlende Außenbeleuchtung



Abb. 38: Grundstücksabschnitt Nordostseite



Abb. 37: Kfz-Stellplatz - Nordseite



Abb. 39: Putzschaden an Südfassade



Abb. 40: Grundstück, Feuerstelle, Umgebungsbebauung, Ausblick vom DG nach Südost



Abb. 43: Gärtnerweg, Umgebungsbebauung – Blick vom DG nach Westen



Abb. 41: Grundstück, Ausblick vom DG nach Südwest



Abb. 44: Photovoltaikanlage – Foto zur Verfügung gestellt von der Antragstellerin. **Das Foto wurde nicht am Ortstermin erstellt;** es dient zur Darstellung der Module auf dem Dach des Wohnhauses



Abb. 42: Teilbereich Schustergraben