Büro Bergen
Weißachener Str.40, 83346 Bergen
Tel. 08662 - 668590, Fax: 6687750
mobil: 0151 - 22 92 12 52
E-Mail: **marcusmansfeld@web.de**
Sachverständiger zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

GUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

(gemäß § 194 BauGB)

für das **Amtsgericht Rosenheim**

Bismarckstraße 1, 83022 Rosenheim

zum Zwangsversteigerungsverfahren **803 K 31/25**



Fl.Nr. 794/1 EFH Gemarkung: Halfing

Adresse: **Angerweg 11, 83128 Halfing**

Wertermittlungsstichtag: **15.12.2025**
Qualitätsstichtag: **15.12.2025**

Verkehrswert unbelastet **895.000 EUR**

..... Exemplar von 6
(1 Exemplar verbleibt beim Verfasser)
Das Gutachten umfasst insgesamt 25 Schreibseiten, 15 Anlageseiten, 37 Bilder.

1 Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

Allgemeine Angaben

1	Auftraggeber	Amtsgericht Rosenheim - Vollstreckungsgericht -
	Auftrag vom	19.August 2025
2	Aktenzeichen des Auftraggebers	Az.: **803K** 31/25
3	Bewertungsgegenstand	Gebäude- und Freifläche, Fl.Nr. 794/1 617 m²
4	Straße, Hausnummer	Angerweg 11
	PLZ, Ort	83128 Halfing
6	Eigentümer	k.A.
7	Wertermittlungsstichtag	15. Dezember 2025
8	Tag der Ortsbesichtigung	15. 12 2025

Angaben zur Nutzung des Objektes

9	Nutzung	als Wohnhaus
10	Mieter /Pächter	nicht vorhanden

Angaben zu den baulichen Anlagen

11	Objektform	Mehrgeschossig massiv errichteter Wohnungsbau Baujahr 1998
12	Baukonstruktion	Massivbau
13	Dachform	Satteldach, Satteldach auf der Garage
14	Anzahl der Gebäude	1
15	Anzahl der Nebengebäude	1
16	Mängel und Schäden	Nicht visuell erkennbar
17	Kontaminationen	Nicht bekannt
18	Immissionen	nicht wahrnehmbar beim Ortstermin
19	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	53 Jahre
20	Wirtschaftliche durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
21	Wohnflächen / Nutzflächen	194,40 m²
22	Belastungen in Abt. II, die auf das Bauwerk wirken	Siehe Punkte 10.2

Angaben zum Grund und Boden

23	Bebauungsvorschriften	laut Bebauungsplan
24	Zuständiges Baurechtsamt	Bauamt der Gemeinde Halfing
25	Zuständiges Grundbuchamt	Amtsgericht Rosenheim
26	Auszug aus dem Grundbuch	21.07.2025 (es wird angenommen, dass
bis		
	vom	zum Wertermittlungsstichtag keine Ände-
rungen		
		der Grundbucheintragungen erfolgt sind)
29	Auszug aus dem Liegenschafts-kataster vom	22.01.2024
30	Grundbuch	Amtsgericht Rosenheim Grundbuch von Halfing Blatt 2479

2 Inhaltsverzeichnis

1 Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse 2
2 Inhaltsverzeichnis 3
3 Auftraggeber des Gutachten 4
4 Zweck des Gutachtens 4
5 Grundlagen des Gutachtens 4
6 Literaturverweis 4
7 Allgemeine Bedingungen des Gutachtens 5
8 Ortsbesichtigung Teilnehmer 5
9 Daten und Fakten 6
9.1 Allgemeine Wertverhältnisse 6
9.2 Makro- und Mikrolage des Objektes 6
9.2.1 Postanschrift 6
9.2.2 Makrolage 6
9.2.3 Mikrolage 9
9.2.4 Verkehrsanbindung 9
9.2.5 Immissionen/Beeinträchtigungen 10
10 Grundbuch 11
10.1 Bestandsverzeichnis 11
10.2 Grundbuchinhalte 11
11 Flurstück 12
12 Bebauung 13
13 Technische Baubeschreibung 14
14 Wertbeeinflussende Umstände 15
15 Wahl des Verfahrens 16
16 Ausgangsdaten 18
17 Bewertungen 21
17.1 Bodenwert 21
17.2 Sachwerte 21
17.2.1 Garage 21
17.2.2 Haus 22
18 Resümee 23
19 Feststellung des Verkehrswertes 24
20 Schlusserklärung 25

Anlagen

A1 Literaturverzeichnis	A2 Lageplan	A3 Umgebungsplan
A4 Ortsplan	A5 Bilder	A6 Plan
A7 Berechnung BGF	A8 Auszüge aus dem Bebauungsplan	

3 Auftraggeber des Gutachten

Amtsgericht Rosenheim
- Vollstreckungsgericht –
Az.: **803K** 31/25

4 Zweck des Gutachtens

Zum Zwecke „Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB“ ist gemäß Auftrag des Auftraggebers vom 19.08.2025 die Wertermittlung des Versteigerungsobjektes

Gebäude- und Freifläche, Fl.Nr. 794/1
613 m², Gemarkung Halfing

zum Stichtag der Ortsbesichtigung, dem 15.12.2025 durchzuführen.

5 Grundlagen des Gutachtens

- der dem Sachverständigen durch den Auftraggeber am 19.08.2025 erteilten Auftrag
- die vom Sachverständigen am 15.12.2025 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die vom Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen weiterhin erhaltenen Unterlagen, im Gutachten näher definiert
- die vom Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen
- die vom Sachverständigen bei verschiedenen Quellen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend.

Darüber hinaus standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Gebietskarte
- Gemeindekarte
- Amtlicher Lageplan M 1:1000
- Fotographische Aufnahmen des Bewertungsobjektes
- Auskünfte der Gemeinde Halfing Bauamt
- Auskünfte des Amtsgerichtes Rosenheim
  - Grundbauchamt –
- Auskünfte, Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstücks werte des Landkreises Rosenheim
- Marktbericht Gutachterausschusses
- Eigene Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung
- Weitere Verzeichnisse, im Gutachten genannt

6 Literaturverweis

Literaturverzeichnis in der *Anlage 1*

7 Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Soweit Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten, geschah dies ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus stadteigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebungen zu erreichen waren. Eine Prüfung von öffentlich – rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war. Für die Zustandsfeststellung wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen, insbesondere keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgen durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben worden sind bzw. anhand vorgelegter Unterlagen oder Vermutungen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Nach heutigem Stand der Technik konnten visuell keine Bauteile oder Baustoffe erhoben werden, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gar gefährden. Es wird ungeprüft unterstellt, dass solche Bauteile oder Baustoffe im nicht sichtbaren Bereich ebenfalls nicht vorhanden sind. Es wird weiter davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen des Grund und Bodens vorliegen; äußere Hinweise auf solche Kontaminationen gab es nicht. Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für die Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt.
§ 6 Abs. 2 ImmoWertV[1] findet auf die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren 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 Zwangsversteigerungsverfahren somit für das **unbelastete Objekt** ermittelt.

8 Ortsbesichtigung Teilnehmer

Mit Anschreiben vom 26.11.2025 wurden alle Parteien zum Termin am 15.12.2025 eingeladen.
Anwesend zum Ortstermin am 15.12.2025 waren der Lebenspartner der Eigentümerin sowie der Sachverständige. Es war uneingeschränkter Zugang zu allen Räumlichkeiten möglich.

Der Ortstermin dauerte ca. 45 Minuten.

[1] ImmoWertV = Immobilienwertermittlungsverordnung

9 Daten und Fakten

9.1 Allgemeine Wertverhältnisse

Grundlage einer fundierten Wertermittlung ist eine hinreichend genaue Qualifizierung sowohl des Zustands des zu bewertenden Grundstücks als auch der zum Vergleich heranzuziehenden Grundstücke. Die allgemeinen Wertverhältnisse eines Grundstücks bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände. Dazu zählen Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Zinserwartung, Bevölkerungsdichte und Bevölkerungsstruktur. Es handelt sich bei den allgemeinen Wertverhältnissen um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil ganz allgemein gelten oder auch nur im Ort oder auf Grundstücksteilmärkten für bestimmte Grundstücksarten relevant sind. Auf die Nennung der städtebaulichen Verhältnisse wird hier bewusst verzichtet, weil durch hypothetische Überlegungen das Marktgeschehen überlagert werden könnte. Dies würde im Einzelfall beim gegebenen Objekt zu falschen Verkehrswerten und bei der Datenermittlung zu Daten führen, die den Marktverhältnissen nicht entsprechen.

9.2 Makro- und Mikrolage des Objektes

9.2.1 Postanschrift

Fl.Nr. 794/1, Angerweg 11, 83128 Halfing
Siehe Anlage *A2 Lageplan*

9.2.2 Makrolage

Siehe Anlage *A3 Umgebungsplan*

Lage und Erreichbarkeit

Halfing befindet sich im südlichen Bayern, genauer im Landkreis Rosenheim. Diese Region liegt im oberbayerischen Voralpenland, das sowohl von ländlicher Schönheit als auch von einer guten Verkehrsanbindung geprägt ist.

- Autobahnanbindung: Halfing ist über die A8 (München–Salzburg) gut an das europäische Autobahnnetz angeschlossen. Diese Verbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Städten wie München (ca. 50 km) und Rosenheim (ca. 15 km). Besonders für Pendler und Unternehmen, die in den großen Metropolen tätig sind, stellt diese Anbindung einen entscheidenden Vorteil dar.
- Zugverbindungen: Die Region profitiert von der Nähe zu größeren Bahnhöfen wie dem Rosenheimer Hauptbahnhof, von dem aus wichtige Städte wie München, Salzburg oder Innsbruck mit dem Zug erreichbar sind. Allerdings hat Halfing selbst keinen direkten Zugang zu einem größeren Bahnknotenpunkt, was die öffentliche Verkehrsinfrastruktur für Pendler oder Reisende aus der Region etwas einschränkt.
- Luftverkehr: Der Flughafen München, einer der größten internationalen Flughäfen in Europa, ist nur etwa 70 km entfernt und bietet somit internationale Anbindungen. Das ist für Unternehmen, die auf internationale Märkte angewiesen sind, von großer Bedeutung.

Wirtschaftliche Struktur und Branchen
Die Region rund um Halfing ist wirtschaftlich vielfältig, mit einer Mischung aus traditioneller Landwirtschaft, mittelständischen Unternehmen und wachsendem Dienstleistungssektor. Auch wenn Halfing selbst eine ländliche Struktur aufweist, ist die Umgebung wirtschaftlich dynamischer.

- Landwirtschaft: Halfing und die umliegenden Dörfer sind von landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Die Region ist vor allem für Milchwirtschaft, Fleischproduktion und Ackerbau bekannt. Dies hat nicht nur Einfluss auf die lokale Wirtschaft, sondern auch auf die Qualität der Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region.
- Tourismus: Durch die landschaftliche Schönheit des Voralpenlandes und die Nähe zu den Alpen gewinnt der Tourismus in der Region zunehmend an Bedeutung. Wanderer, Radfahrer und Winterurlauber strömen in die Region. Besonders der Chiemsee als touristische Attraktion in der Nähe zieht sowohl nationale als auch internationale Gäste an.
- Industrie: Die Region Rosenheim ist bekannt für ihre starke industrielle Ausprägung, vor allem im Bereich Maschinenbau, Elektrotechnik, Holzverarbeitung und Bauwirtschaft. Besonders Unternehmen im Bereich Möbelproduktion, Baustoffe und Automatisierungstechnik sind hier ansässig. Für Halfing bedeutet die Nähe zu diesen industriellen Hotspots, dass lokale Unternehmen auf Zulieferer, Arbeitskräfte und Fachwissen aus der Region zugreifen können.
- Handel und Dienstleistung: Der Handels- und Dienstleistungssektor wächst stetig. Obwohl Halfing eine eher ländliche Gemeinde ist, zieht die Nähe zu Rosenheim und München eine Vielzahl an Dienstleistungsunternehmen, Einzelhändlern und Handwerksbetrieben an. Die Region profitiert von einer stetig wachsenden Nachfrage nach Immobilien, Fahrzeugdienstleistungen und IT-Dienstleistungen.

Arbeitsmarkt
Der Arbeitsmarkt in der Region Rosenheim und damit auch in Halfing ist traditionell stark und stabil.

- Arbeitslosenquote: Bayern gehört zu den Bundesländern mit der niedrigsten Arbeitslosenquote in Deutschland. Im Landkreis Rosenheim liegt diese sogar unter dem bayerischen Durchschnitt. Viele Arbeitsplätze im Landkreis entstehen durch die Industrien in Rosenheim, Bad Aibling und anderen Städten, was auch den nahegelegenen ländlichen Raum wie Halfing begünstigt.
- Beschäftigung: Aufgrund der Nähe zu größeren Wirtschaftsstandorten sind viele Menschen aus Halfing in benachbarten Städten beschäftigt. Die Region bietet besonders Beschäftigungsmöglichkeiten in den Bereichen Maschinenbau, IT, Baugewerbe, Logistik und Handel. Auch die wachsende Tourismusbranche schafft saisonale und permanente Arbeitsplätze, vor allem im Gastgewerbe.
- Fachkräftemangel: Wie in vielen ländlichen Regionen könnte auch Halfing von einem Fachkräftemangel betroffen sein. Um diesem entgegenzuwirken, könnte die Region verstärkt in die Ausbildung und Weiterbildung ihrer Arbeitskräfte investieren und Anreize für junge Menschen schaffen, in der Region zu bleiben.

Infrastruktur und Entwicklungspotential
Die Infrastruktur rund um Halfing ist im Wesentlichen gut, jedoch gibt es noch Ausbaupotenzial, insbesondere in den Bereichen Verkehr und digitale Vernetzung.

- Verkehrsinfrastruktur: Während die Region gut an das Straßennetz angeschlossen ist, ist der öffentliche Nahverkehr ausbaufähig. Für Pendler und Unternehmen, die auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen sind, könnte eine bessere Anbindung an den regionalen Bus- und Bahnverkehr von Vorteil sein.

- Bildungseinrichtungen: In Halfing selbst gibt es eine Grundschule, für weiterführende Schulen müssen die Schüler allerdings nach Rosenheim oder Bad Endorf pendeln. Das könnte für junge Familien ein Aspekt sein, der ihre Entscheidung für einen Wohnort beeinflusst. Für den Ausbau von Bildungseinrichtungen oder Berufsschulen könnte es daher wirtschaftliche und demografische Chancen geben.
- Digitale Infrastruktur: Ein weiteres bedeutendes Entwicklungspotential liegt im Ausbau der digitalen Infrastruktur. Der Zugang zu schnellem Internet (insbesondere Glasfaserverbindungen) ist in ländlichen Regionen wie Halfing nicht immer flächendeckend gewährleistet. Eine bessere digitale Anbindung könnte Unternehmen, die auf Online-Dienste angewiesen sind, unterstützen und die Region für Start-ups und digitale Unternehmen attraktiver machen.

Lebensqualität und demografische Entwicklung
Halfing liegt in einer landschaftlich reizvollen Region, was für die Lebensqualität von entscheidender Bedeutung ist.

- Lebensqualität: Die Region zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus, die durch eine ruhige, ländliche Umgebung sowie eine gute Anbindung an die Städte München und Rosenheim geprägt ist. Diese Lage zieht sowohl Familien als auch Senioren an, die nach Ruhe und naturnaher Erholung suchen. Die Möglichkeit, in einer ruhigen Gegend zu leben und gleichzeitig von den Vorteilen der Großstadt zu profitieren, ist ein starkes Argument für die Region.
- Demografische Entwicklung: In ländlichen Regionen wie Halfing gibt es häufig einen demografischen Wandel, der sich in einer alternden Bevölkerung widerspiegelt. Dies stellt für die Region eine Herausforderung dar, da ältere Menschen weniger mobil und möglicherweise stärker auf Dienstleistungen vor Ort angewiesen sind. Gleichzeitig gibt es die Tendenz, dass junge Familien in die Region ziehen, um die hohe Lebensqualität zu genießen und von den günstigeren Immobilienpreisen im Vergleich zu München oder Rosenheim zu profitieren.

Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen:
Die Nahversorgung wird in Halfing durch lokale Supermärkte, Bäckereien und Einzelhändler abgedeckt. Für umfassendere Einkäufe oder Dienstleistungen müssen die Bewohner möglicherweise in das etwa 15 Kilometer entfernte Rosenheim fahren, wo es große Einkaufszentren, Supermärkte und diverse Dienstleister gibt.

Bildungseinrichtungen:
In Halfing selbst befindet sich eine Grundschule. Für weiterführende Schulen müssen Schüler jedoch nach Bad Endorf oder Rosenheim pendeln. Für die Mikrolage bedeutet dies, dass Familien mit schulpflichtigen Kindern in der Nähe von Grundschulen wohnen können, aber weiter für die Sekundarstufen anreisen müssen.

Gesundheitsversorgung:
In Halfing gibt es Arztpraxen, die grundlegende medizinische Dienstleistungen anbieten. Größere Krankenhäuser und spezialisierte Ärzte befinden sich in Rosenheim. Die Nähe zu einem guten medizinischen Netzwerk in Rosenheim ist aus gesundheitlicher Sicht vorteilhaft.

Wirtschaftliche Herausforderungen und Chancen
Die Makrolage von Halfing birgt sowohl Herausforderungen als auch Chancen:

Herausforderungen:
- Die wirtschaftliche Diversifikation könnte verbessert werden. Die Region könnte stärker auf High-Tech-Industrien und Innovationen setzen, um nicht nur auf traditionelle Branchen wie Landwirtschaft und Fertigung angewiesen zu sein.
- Die Abwanderung von jungen, gut ausgebildeten Menschen könnte zu einem Fachkräftemangel führen, der das wirtschaftliche Wachstum hemmt.
- Wasser- und Energieversorgung sowie Umweltschutz sind Themen, die besonders in ländlichen Regionen Beachtung finden sollten, um nachhaltig zu wachsen.

Chancen:
- Die Region hat Entwicklungspotential im Bereich Wohnen und Gewerbe. Die Nachfrage nach Grundstücken und Immobilien wächst, was Investoren anziehen kann.
- Die Nähe zu München und Rosenheim bietet eine Potenzialquelle für Gewerbe und Dienstleistungen, insbesondere im Bereich der Logistik, IT und Tourismus.
- Ein starker Zuwachs an Pendlern könnte auch dazu führen, dass der Wohnmarkt wächst und gleichzeitig neue Infrastrukturlösungen (z. B. in den Bereichen ÖPNV und Digitalisierung) entwickelt werden.

Fazit:
Die Makrolage von Halfing ist aus wirtschaftlicher Sicht insgesamt positiv, bietet jedoch gleichzeitig Herausforderungen, insbesondere hinsichtlich der Demografie, der Fachkräfteversorgung und der Diversifizierung der Wirtschaft. Die Nähe zu größeren Ballungszentren wie Rosenheim und München stellt einen wichtigen Wettbewerbsvorteil dar, während gleichzeitig die ländliche Umgebung und die hohe Lebensqualität die Region für private und berufliche Ansiedlungen attraktiv machen. Wenn die Region gezielt in ihre Infrastruktur und Entwicklung investiert, insbesondere im Bereich Digitalisierung und Bildungsangebote, hat sie das Potenzial, weiter zu wachsen und neue wirtschaftliche Chancen zu nutzen.

9.2.3 Mikrolage
Siehe Anlage *A4 Ortsplan*
Das Bewertungsobjekt liegt nordwestlich (Luftlinie ca. 400 m) des Dorfzentrums inmitten eines reinen Wohngebietes. Nördlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Der Angerweg ist eine reine Wohnstraße, die Nachbarbebauung besteht aus Wohnhäusern. Parkmöglichkeiten sind im Angerweg vorhanden.

9.2.4 Verkehrsanbindung
Vom Bewertungsobjekt erreicht man durch das Wohngebiet über den Angerweg in westlicher Richtung nach ca. 500 m die Wasserburger Straße (ST2092) die in nördlicher Richtung nach Wasserburg (ca. 16 km) und in südlicher Richtung nach Bad Endorf (ca. 5 km) führt.

Die Autobahn A8 ist die nächstgelegene Autobahn, sie verläuft zwischen Salzburg (Österreich) und München. Die Ausfahrt Bernau ist südlich ca. 18 km entfernt. Die nächsten Flughäfen sind München (ca. 85 km) und Salzburg (ca. 73 km), beide mit Bahnanschluss. Der Bahnhof Bad Endorf liegt ca. 5 km entfernt, von dort gelangt man nach Salzburg, München oder Innsbruck

9.2.5 Immissionen/Beeinträchtigungen

Durch die Lage in einem Wohngebiet, angrenzend an Landwirtschaftsflächen, kann es zu den typischen Lärmimmissionen (z. B. Rasenmähen, landw. Arbeiten z. B. Traktoren) kommen. Diese sind ortsüblich und finden keine Bewertung in der Wertermittlung. Während des Ortstermins waren keine Immissionen wahrnehmbar.

10 Grundbuch[2]

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Halfing
Blatt 2479

10.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

Fl.Nr. 794/1, Angerweg 11,
Gebäude- und Freifläche, 613 m²

10.2 Grundbuchinhalte

Abteilung II:

- Immissionsduldungsverpflichtung bezüglich landwirtschaftlicher Nutzung für Gemeinde Halfing…
- Auflassungsvormerkung (befristet, Anspruch bedingt und befristet) für Gemeinde Halfing
- Zwangsversteigerung ist angeordnet

Abteilung III:

Dortige evtl. Eintragungen sind für den Verkehrswert nicht relevant.

Hinweis:
Die Eintragungen in Abteilung 2 werden gemäß Beauftragung vom Amtsgericht Rosenheim in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

[2] Der Begriff des Grundbuchs (GB) wird im BGB und in der Grundbuchordnung (GBO) nicht einheitlich verwendet. Nach § 3 GBO erhält jedes Grundstück im Grundbuch eine besondere Stelle (Grundbuchblatt). Das Grundbuchblatt ist für das Grundstück als das Grundbuch im Sinne des BGB anzusehen. Das BGB ist ein amtliches Verzeichnis.

11 Flurstück

Siehe Anlage *A2 Lageplan*

Fl.Nr. 794/1

Größe:	613 m² der Flurnummer 794/1
Zuschnitt:	Es handelt sich bei dem Objekt um ein Flurstück, welches in seinen Grenzen bekannt und in seinen Abmaßen belegt ist. Gemarkung ist Halfing. Das Grundstück ist in der Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim verzeichnet. Der Grundstückszuschnitt ist als nahezu rechteckig zu bezeichnen, mit einer mittleren Länge von ca. 25,60 m und Breite von ca. 23,75 m.
Beschaffenheit:	Das Grundstück ist eben. Der Baugrund ist nicht bekannt. Ein tragfähiger Untergrund wird zur Bewertung angenommen.
Bebauung:	Es ist mit einem Wohngebäude (Einfamilienhaus) und einer Doppelgarage bebaut. Die Garage steht als Grenzbebauung an der Westseite, das Haus mittig auf dem Grundstück. Die Zufahrt zur Garage erfolgt von Süden her, der Zugang zum Haus erfolgt zwischen Garage und Haus, die Eingangstür befindet sich auf der Nordseite des Hauses . Der Garten umfasst das Haus, an der Nordostgrenze steht eine Holzhütte. Der Garten ist mit Rasenflächen, einem kleinen Teich und Sträuchern/Bäumen angelegt.
Miete/Pacht:	nicht vorhanden
Baurecht:	Laut Bebauungsplan „Samerweg-Angerweg“ (Dez. 97)

Siehe Anlage *A8 Auszug aus dem Bebauungsplan*

Erschließung:	Das Grundstück ist öffentlich erschlossen (Abwasser, Zuwasser) und weist auch privatrechtliche Erschließung auf (Strom, Telefon). Es wird davon ausgegangen, dass keine Erschließungskosten mehr zu entrichten sind; gegenteiliges wurde bei den Erhebungen bei der Gemeinde nicht bekannt. Die weitere Erschließung ist nicht bekannt.

12 Bebauung

Siehe Anlagen *A5 Bilder, A6 Pläne*

Das Flurstück ist mit einem Einfamilienhaus Satteldach, sowie 1 Doppelgarage bebaut. Das Haus ist unterkellert und verfügt über 2 Vollgeschosse. Es wurde 1998 errichtet.

Baugenehmigungen:	Laut Bauamt der Gemeinde Halfing ist die vorhandene Bebauung genehmigt. Der kürzlich errichtete Steinzaun entlang der Südgrenze entspricht nicht dem Bebauungsplan und ist nicht genehmigungsfähig. Dies wurde dem Gutachter durch das Bauamt telefonisch mitgeteilt.
Grundriss: Siehe Anlage *A7 Pläne*	Erdgeschoss Zwischen der Garage und dem Haus gelangt man zur die Haustür auf der Nordseite. Durch diese erreicht man in eine Diele, von der aus sich linkerhand die Treppe, rechterhand ein WC, eine Speisekammer, Die Küche mit Essbereich, das Wohnzimmer, ein Arbeitszimmer und ein Badezimmer anschließen. Vom Essbereich gelangt man auf den überdachten Freisitz. Über die Treppen erreicht man den Keller und die obere Etage. Obergeschoss Vom Treppenhaus erreicht man über den Flur links das Badezimmer und vier Schlafzimmer. Von allen 4 Zimmern hat man Zugang zu einem Balkon. Vom größten Schlafzimmer hat man Zugang zum südlichen Balkon. Keller Vom Treppenhaus erreicht man einen Vorratskeller, einen Wäschekeller, den Heizkeller mit den Öltanks, zwei Hobbykeller, sowie einen weiteren Kellerraum.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind . Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass für das Objekt Versicherungsschutz besteht, sowohl nach Art möglicher Schäden, als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

13 Technische Baubeschreibung

Bauweise:	Massiv, mehrgeschossig, unterkellert, Baujahr 1998
Fassadengestaltung:	Verputzte gestrichene Fassade
Außenwände:	Massivbauweise
Innenwände:	Massives Mauerwerk, verputzt und gestrichen
Decke:	Stahlbeton
Böden:	Parkett, Fliesen, Natursteine, Bad gefliest
Dachkonstruktion:	Pfetten Dachstuhl in Holz mit ortsüblicher Eindeckung,
Türen:	Haustür mit Glaseinstätzen, Wohnungstüren in Holz
Fenster/Balkontüren:	Holz, isolierverglast
Fensterläden	nicht vorhanden
Rollläden:	vorhanden
Elektroinstallation:	die Elektrik entspricht dem Baujahr
Sanitärinstallation:	die Installation entspricht dem Baujahr
Heizung:	Zentralheizung, Öl
Außenanlagen:	Der Garten ist komplett mit Sträuchern, Büschen, Bäumen, Rasen und einemkleinen Teich angelegt. Die Fläche vor der Garage und Haustür ist gepflastert. Zur Bewässerung des Gartens gibt es eine Zisterne (4.000 l).
Energieausweis:	Es liegt kein Energieausweis vor. Der energetische Zustand ist entspricht dem Baujahr.

Bemerkung:
Aussagen zur technischen Baubeschreibung stützen sich auf Angaben der Pläne, Auskünfte der Eigentümer und frei ersichtlichen Gegebenheiten beim Ortstermin.

14 Wertbeeinflussende Umstände

Bauwerk:

Instandhaltungsstau: nicht vorhanden

Altlasten: Zum Besichtigungszeitpunkt ergab sich für die Flurnummer kein Verdacht auf Altlasten.

Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Altlastenverdachtsmomente vorliegen, sind Sonderfachleute einzuschalten, da sich daraus eine Wertminderung für die Bewertungsgrundstücke ergeben könnte.
Die Besichtigung erfolgte rein visuell. Erdoberfläche und Bauteile wurden nicht geöffnet. Inwieweit versteckte Mängel vorliegen ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Eine Haftung wird daher ausgeschlossen.

15 Wahl des Verfahrens

Die ImmoWertV umfasst gem. § 6 drei normierte Wertermittlungsverfahren, die zu den allgemein anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung zählen:

Das Vergleichswertverfahren

Das Ertragswertverfahren

Das Sachwertverfahren

Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Die hieraus resultierenden Werte sind in Abhängigkeit vom Grundstücksmarkt und im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zu beurteilen.

Vergleichswertverfahren:
III Teil 3, Abschnitt 1 ImmoWertV

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von Einfamilienhäusern, oder Doppelhaushälften, mit Eigennutzung nach dem Vergleichswertverfahren.
Dies ist aber oft aufgrund der Individualität des Bewertungsobjektes nicht möglich.
Vergleichswerte für entsprechende Liegenschaften wurden beim Gutachterausschuss recherchiert, wobei keine Werte für vergleichbare Häuser oder Grundstücke verfügbar waren.

Ertragswertverfahren:
III Teil 3, Abschnitt 2 ImmoWertV

In folgenden Fällen wird das Ertragswertverfahren zur Wertermittlung herangezogen: Bei gewerblich bzw. gemischt genutzten Objekten steht die Gewinnerzielung im Vordergrund. Das betrifft hauptsächlich Wohnobjekte ab drei Wohneinheiten, Freizeitimmobilien, Gewerbeimmobilien, Hotels, usw.
In der Regel lässt sich der ortsübliche Miet- / Pachtzins für Liegenschaften gut fest-stellen (z. B. über den Marktbericht des Gutachterausschusses, Recherche von angebotenen Objekten).
Der Ertragswert gibt die Rentabilität eines Objekts unter Einbeziehung der erzielbaren Erträge wieder, dabei werden tatsächliche Erträge (Mieten) angesetzt oder nachhaltig erzielbare Erträge, wenn die tatsächlichen von den üblichen abweichen.

Sachwertverfahren:
III Teil 3, Abschnitt 3 ImmoWertV

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 gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten ein.
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 Häusern mit Einliegerwohnung.
Aufgrund von Grundstücks- und Gebäudeherstellungskosten wird der Verkehrswert abgeleitet.

III Teil 4, Abschnitt 1 ImmoWertV

Der Bodenwert erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV).
In §26 ImmoWertV wird angegeben, dass auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung verwendet werden können, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.
Geeignete Bodenrichtwerte können über den Gutachterausschuss des Landkreises bezogen werden.

Fazit:
Das Einfamilienhaus dient typischerweise der Eigennutzung durch den Eigentümer und nicht der Erzielung von Einnahmen (z. B. aus Vermietung). Daher ist das Ertragswertverfahren hier nicht sachgerecht, da es auf die Kapitalisierung zukünftiger Einnahmen abstellt.
Auch das Vergleichswertverfahren kann nur dann angewendet werden, wenn genügend vergleichbare Kaufpreise von Objekten mit ähnlicher Lage, Größe, Ausstattung und Zustand vorliegen. Diese Voraussetzung ist häufig nicht gegeben, insbesondere in ländlichen oder heterogenen Wohnlagen.
Daher wird für die Bewertung des Einfamilienhauses das Sachwertverfahren gemäß § 244 BauGB i. V. m. ImmoWertV herangezogen. Dieses Verfahren orientiert sich am tatsächlichen Substanzwert des Gebäudes und des Bodens. Es berücksichtigt die Herstellungskosten, den Bodenwert, sowie altersbedingte Wertminderungen und ergibt so einen realistischen Marktwert, der den örtlichen Gegebenheiten angepasst wird.

16 Ausgangsdaten

Bodenrichtwerte und Vergleichspreise:

Flst 794/1

In der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim zum 01.01.2024 wurde für den Bewertungsstandort veröffentlicht:

Halfing	– 39003010 -	GFZ[3] (ebfr.)[4]	Art der Nutzung: W	Wohnbauflächen 700,- €/m²

Baujahr:

Einfamilienhaus:

Ursprungsbaujahr	1998
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Alter	27 Jahre
Restnutzungsdauer	53 Jahre

Da in der Vergangenheit keine erwähnenswerte Sanierungs- Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, können keine Modernisierungspunkte vergeben werden.

Alterswertminderung:
(nach Anlage 2 zu §12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV):

(GND-RND)/GND x 100%		
(80-53) / (80) x 100%	=	34 %

Daraus folgt eine Wertminderung von: 34 %

Bruttogrundfläche:
Siehe Anlage *A8 Berechnung BGF*

Die Bruttogrundfläche basiert auf den Maßangaben der beigefügten Baupläne.
Dort festgestellte und hier verwendete Bruttogrundfläche:

Wohnhaus	rd. 376 m²
Garage	rd. 36 m²

[3] GFZ ist eine Abkürzung für Geschossflächenzahl (BauNVO § 20)
[4] ebfr .= erschließungsbeitragsfrei

Wohnflächen:

Die Wohnfläche basiert auf den Angaben aus der Wohnflächenaufstellung der Genehmigungsplanung
Wohnfläche des Hauses: 194,40 m²

Baupreise:
Die Baupreise beziehen sich auf Normalherstellungskosten[5] (NHK 2010) gemäß Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV:

Beschreibung der Gebäudestandards für EFH
EFH (NHK 2010) Typ 1.01
unterkellert, EG, OG (Kniestock)

		Standardstufe 2	3	4	5	Wertung	Preis NHK 2010	Wert
1	Außenwände		x			23	835,00 €	192,05 €
2	Dach		x	x		15	920,00 €	138,00 €
3	Fenster u. Außentüren		x			11	835,00 €	91,85 €
4	Innenwände u. -Türen		x			11	835,00 €	91,85 €
5	Deckenkonstruktion		x			11	835,00 €	91,85 €
6	Fußböden		x	x		5	920,00 €	46,00 €
7	Sanitäreinrichtungen			x		9	1.005,00 €	90,45 €
8	Heizung		x			9	835,00 €	75,15 €
9	Sonstige techn. Ausstattung		x			6	835,00 €	50,10 €
		725,00 €	835,00 €	1.005,00 €	1.260,00 €			
							Gesamt:	**867,30 €**

Ausstattungsstufe 2-3	780,00 €
Ausstattungsstufe 3-4	920,00 €
Ausstattungsstufe 4-5	1.132,50 €

gewichtete NHK 2010 867,30 €/m²

Doppelgarage:

Normalherstellungskosten (NHK 2010)
Typ 14.1 Einzel/Mehrfachgarage, Standardstufe 5 (individuelle Garage in Massivbauweise mit bes. Ausführungen wie Ziegeldach) 780,00 €/m²

Anpassungsfaktoren:

Baupreisindex[6]: IV. Quartal 25 190,6

Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor) sind auf der Grundlage der NHK 2010 nicht vorgesehen.

Holzschuppen
Der Holzschuppen (an der Nordostgrenze) wird mit einem Zeitwert von 750,00 € angesetzt.

[5] Normalherstellungskosten gem. Anlage 4 der ImmoWertV 2021
[6] Baupreisindex Basisjahr 2010

Kachelofen:
Der Kachelofen im Wohnzimmer wird mit einem Zeitwert von 7.500,00€ berücksichtigt.

Vergleichswerte Kaufpreissammlung:
Vom Gutachterausschuss LK Rosenheim wurden 3 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt.
Da sich diese 3 Preise im Baujahr, in der Wohnfläche und Ausstattung (z. B. Photovoltaikanlage) unterscheiden, wurden diese Preise angepasst ein Durchschnittwert berechnet.

Marktanpassung[7]:
Der Sachwert ist ein rechnerischer Zwischenwert, es ist zu beurteilen, inwieweit der Sachwert zur Ableitung des Verkehrswertes Zu- oder Abschläge als Anpassung an die Marktlage bedarf.

Die Marktanpassung wurde schon bei der Aktualität des Bodenrichtwertes und der Wahl des Baupreisindexes berücksichtigt.

[7] Marktanpassung nach §193 BauGB V Nr.2 vom Gutachterausschuss zu erhalten

17 Bewertungen

17.1 Bodenwert

Grundstück:	FINr 794/1			Gemarkung:		Halfing	
Grundstücksqualität						Wohnbauflächen	
Grösse:						613	m²
Bodenrichtwert	39003010			ebfr		700,00	€/m²
Preissteigerung von 0 %	Faktor	1				700,00	€/m²
Abschlag wegen Grundstücksgeometrie		0	%			700,00	€/m²
Berechnung		613	m² x	700,00	€/m²	429.100,00	€
Bodenwert Grundstücksanteil				**gerundet**		**429.000,00**	**€**

17.2 Sachwerte

17.2.1 Garage

Gebäudewert:	Garage								
Bruttogrundfläche								36,00	m²
Normalherstellungskosten NHK 2010 Typ 14.1								780,00	€/m²
					Gesamt		**780,00**	**€/m²**	
Anpassung nach Baupreisindex					1,906		1.486,68	€/m²	
BGF mal NHK			36,00	m² x	1.486,68	€/m²	53.520,48	€	
Alterswertminderung linear					34	%	-18.196,96	€	
Alterswertgeminderte Herstellungkosten zum Wertermittlungsstichtag							35.323,52	€	

17.2.2 Haus

Gebäudewert:	Haus									
Bruttogrundfläche									376	m²
Normalherstellungskosten NHK 2010										
Typ: 1.01 freistehendes EFH									867,30	€/m²
unterkellert, EG, DG vollausgebaut										
							gerundet:		**867,00**	**€/m²**
Korrekturfaktoren										
Anpassung nach Baupreisindex							1,906		1.652,50	€/m²
BGF mal NHK				376	m²		1.652,50	€/m²	621.340,75	€
Alterswertminderung linear							34	%	211.255,86	
Alterswertgeminderte Herstellungkosten zum Wertermittlungsstichtag									410.084,90	€
Aussenanlagen							3	%	12.302,55	€
Herstellungskosten aller Anlagen eines Grundstückes									422.387,44	€
Bodenwert Bauland									429.100,00	€
Garage									35.323,52	€
Holzschuppen									750,00	€
Kachelofen									7.500,00	€
vorläufiger Sachwert									**895.060,96**	**€**
		Marktanpassung			Faktor	1			895.060,96	€
Sachwert								**rd.**	**895.000,00**	**€**

Sachwert gerundet: 895.000,00 €

18 Resümee

Flurnummer 794/1:

Allgemein:
Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhause mit Doppelgarage, das eigengenutzt wird. Alle Umstände wurden bei der Wahl des Verfahrens marktgerecht berücksichtigt. In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wird das Bewertungsobjekt als Sachwertobjekt eingestuft. Der Unterzeichner sieht keine Gründe, von dieser Einstufung abzuweichen. Der Wert wurde im Sachwertverfahren berechnet. Der errechnete Wert wurde mit dem Durchschnittswert der 3 Vergleichspreise verglichen und als passend befunden.

Besonderheiten:
Das Objekt weist keine wesentlichen Eigenschaften auf, die sich werterhöhend oder wertmindernd auswirken.

Die objektspezifischen Merkmale wurden marktgerecht berücksichtigt.

19 Feststellung des Verkehrswertes

Verfahrenswahl:
In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wird das Bewertungsobjekt als Sachwertobjekt eingestuft. Der Unterzeichner sieht keine Gründe, von dieser Einstufung abzuweichen. Der Wert wurde im Sachwertverfahren berechnet.
Es wurden alle objektspezifischen Eigenschaften berücksichtigt, die Marktanpassung erfolgte.

Verkehrswert:
Nach **§ 194 BauGB** wird der Verkehrswert 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 ermittelte Wert basiert auf den Vergleichswerten d. h. den aktuellen Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses des Landkreises Rosenheim. Dieser wurde durch die erhaltenen Vergleichswerte (aus der Kaufpreissammlung) überprüft und als gerechtfertigt erachtet. Die weitere Anpassung erfolgte.

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 794/1 Gemarkung Halfing, bebaut mit einem EFH mit Doppelgarage, zum Wertermittlungsstichtag 15.12.2025 mit einem Verkehrswert für das unbelastete Grundstück von

895.000 €

(achthundertfünfundneunzigtausend Euro)

bewertet.

20 Schlusserklärung

Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bergen, Mittwoch 14. Januar 2026

Der Sachverständige:

Marcus Mansfeld

Hinweis:
Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.
Es darf ohne Einwilligung des Unterzeichners weder ganz noch teilweise vervielfältigt oder zu einem anderen als den angegebenen Zwecken verwendet werden.

Literaturverzeichnis

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020

ImmoWertV Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung), 14.07.2021.

WertR Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006).

11. BV Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGB\. I S. 2614).

BGB Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGB\. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 10. Dezember 2008 (BGB\. I S. 2399).

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGB\. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGB\. I S. 3018).

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGB\. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGB\. I S. 466).

BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, veröffentlicht im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVB\.) Nr. 18 vom 24. August 2007, S. 589 ff.

Bodenrichtwertauskunft des Landekreises Rosenheim zum 01.01.2024 vom 15.12.2025

Lageplan

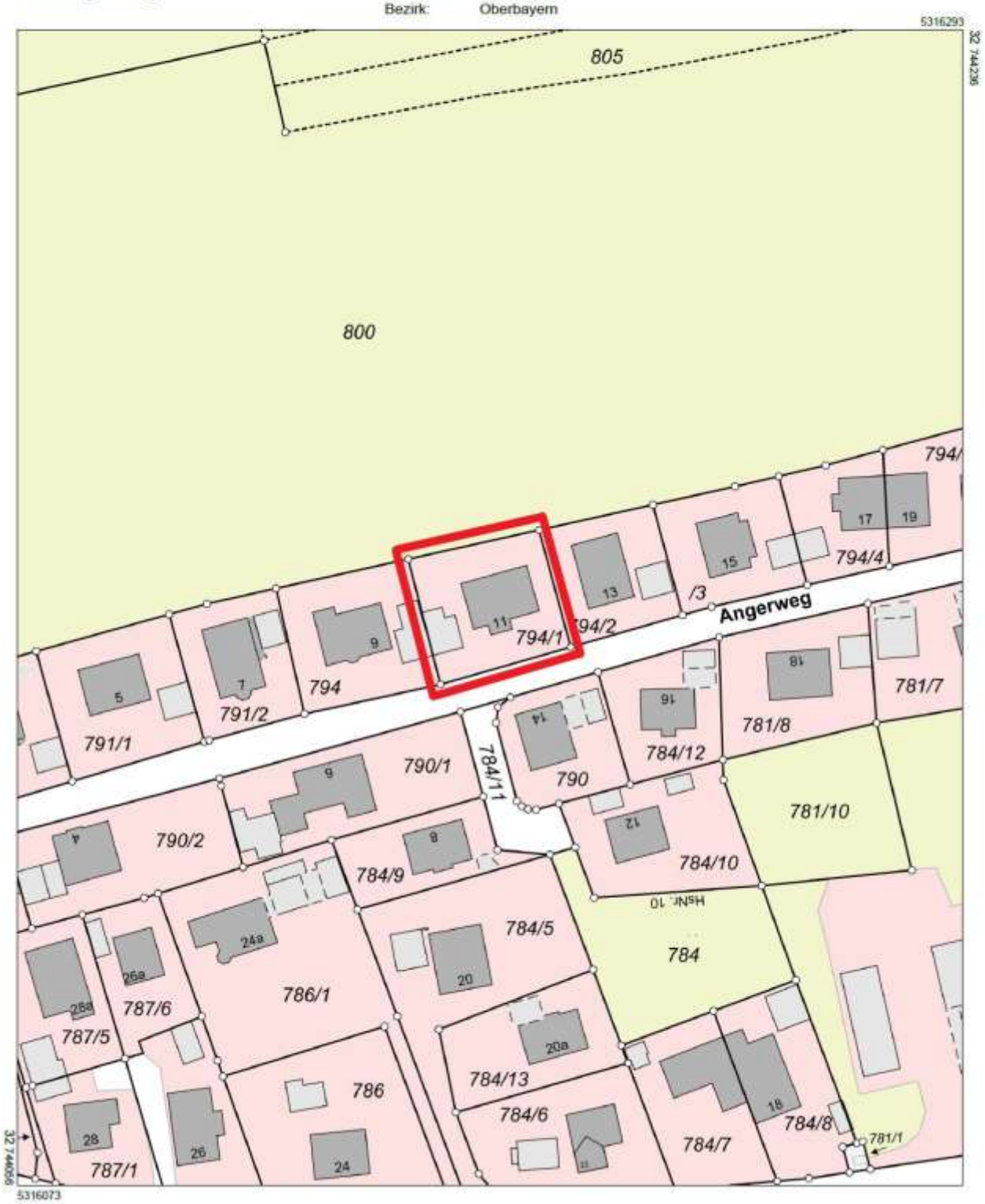
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim
Münchener Straße 23
83022 Rosenheim

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurkarte

Erstellt am 25.08.2025

Flurstück: 794/1
Gemarkung: Halfing

Gemeinde: Halfing
Landkreis: Rosenheim
Bezirk: Oberbayern



DOP, DOK, DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung, Nr. 4557/10

Umgebungsplan



DOP, DOK, DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung, Nr. 4557/10

Ortsplan



DOP, DOK, DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung, Nr. 4557/10

Innen, EG



Essbereich



Küche



Kachelofen



Wohnzimmer



Arbeitszimmer



Bad



Gäste-WC



Speis



Garderobe

A 5.1

OG



Eltern





Kind 1



Kind 2



Kind 3



Flur



Badezimmer





Treppe

A 5.2

KG



Wäschekeller



Flur



Vorrat







Aussen



Anicht südwest

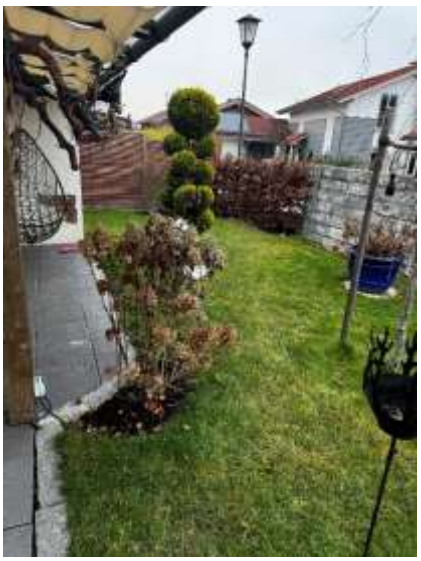


Ansicht nordwest



Ansicht ost





Garten



Freisitz



Durchgang



Steinzaun

A 5.4



Garage



innen



Rückseite Garage



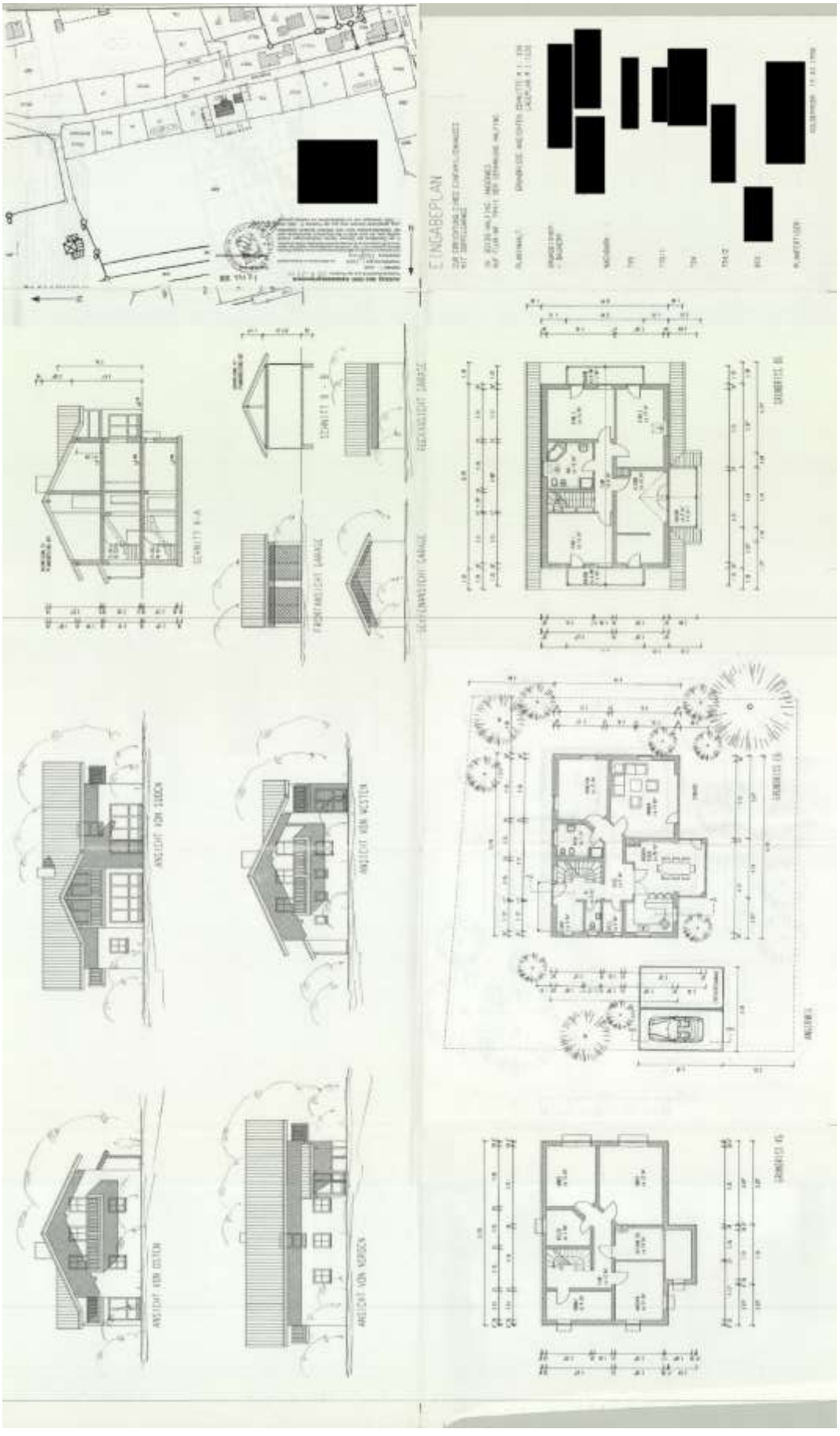
Angerweg Blick West



Blick Ost

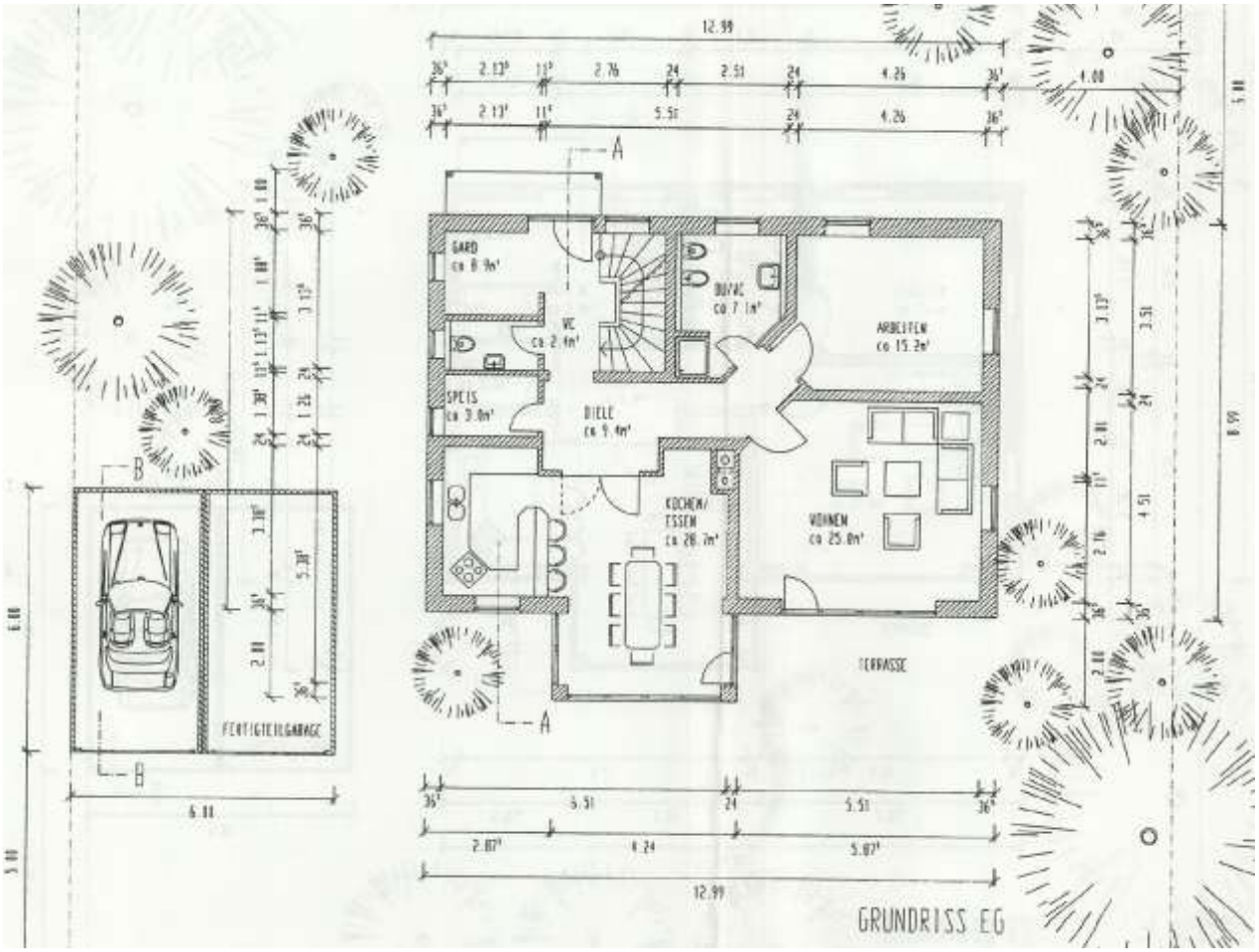
A 5.5

Plan

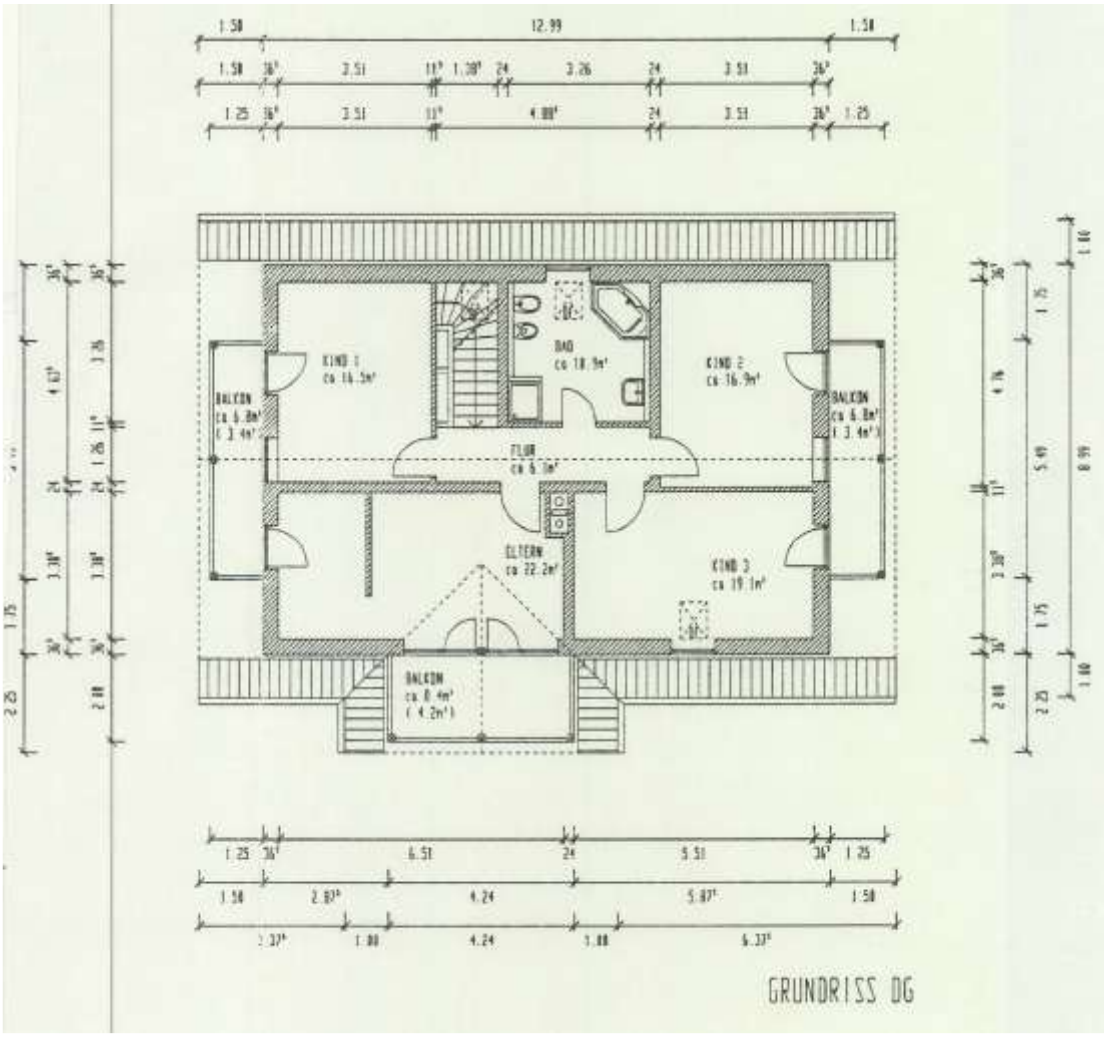


A 6.1

EG

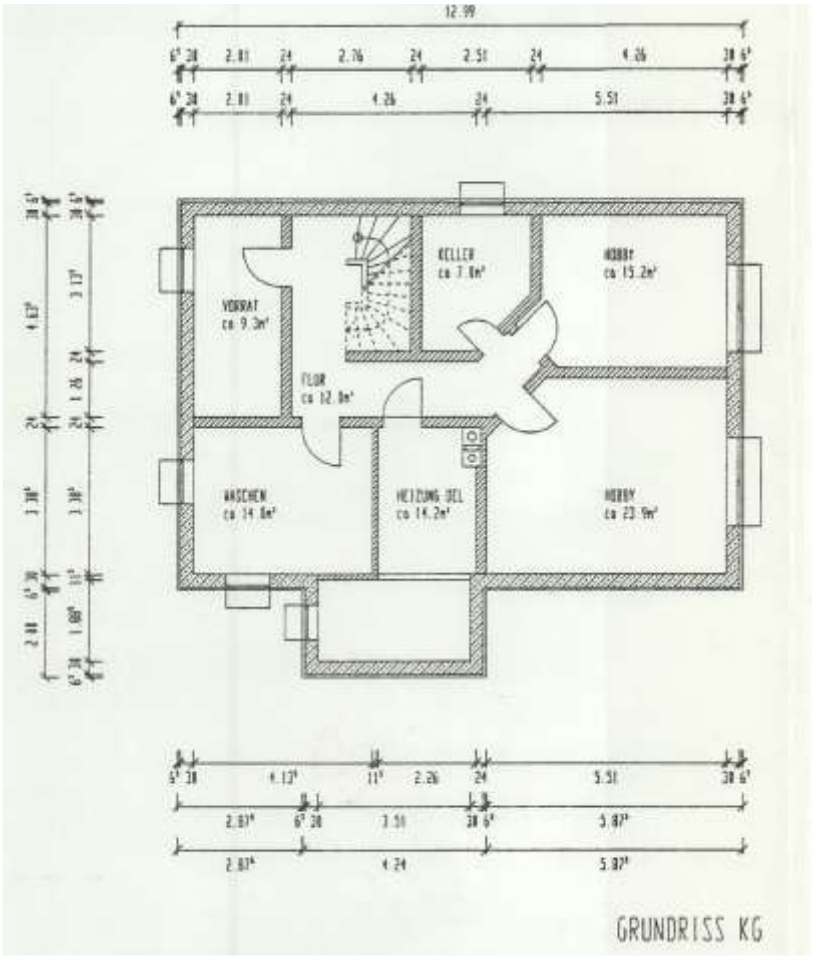

GARD
ca 8.9m²
WC
ca 2.4m²
DUVAC
ca 7.1m²
ARBEITEN
ca 15.2m²
SPEIS
ca 3.0m²
DIELE
ca 9.4m²
KOCHEN/
ESSEN
ca 28.7m²
WOHNEN
ca 25.0m²
TERRASSE
FERTIGTEILGARAGE
GRUNDRISS EG

OG

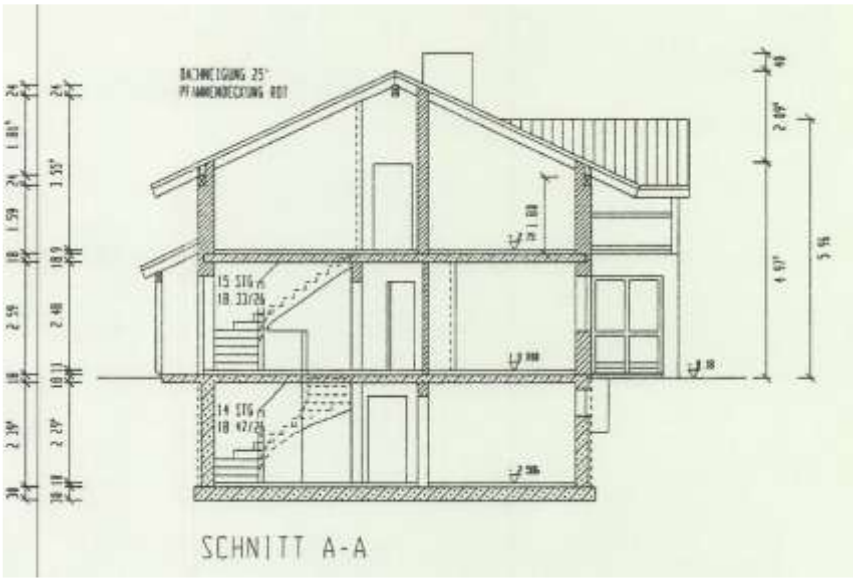

KIND 1
ca 14.3m²
BAD
ca 18.9m²
KIND 2
ca 16.9m²
BALKON
ca 6.8m²
(3.4m²)
FLUR
ca 6.1m²
ELTERN
ca 22.2m²
KIND 3
ca 19.1m²
BALKON
ca 8.4m²
(4.2m²)
GRUNDRISS DG

A 6.3

KG



Schnitt



A 6.4

Berechnung BGF

EFH

KG

Länge in m	Breite in m	Fläche in m²
12,99	8,99	116,78
4,24	2	8,48
		0,00
		125,26

EG

Länge in m	Breite in m	Fläche in m²
12,99	8,99	116,78
4,24	2	8,48
		0,00
		125,26

DG

Länge in m	Breite in m	Fläche in m²
12,99	8,99	116,78
4,24	2	8,48
		0,00
		125,26

	375,78
gerundet:	**376**

Garagen

Länge in m	Breite in m	Fläche in m²
6	6	36,00
		0,00
		0,00
		36,00

gerundet: **36**

Auszug aus dem Bebauungsplan „Samerweg – Angerweg“

GEMEINDE HALFING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN

" SAMERWEG - ANGERWEG "

M 1 : 1000

