

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

**Einfamilienwohnhaus
ca. 121,2 m² Wohnfläche
Josef-Seiler-Straße 1, 83308 Trostberg
Fl.-Nr. 962/10, Gemarkung Lindach**



Wertermittlungstichtag 25.09.2025

Verkehrswert 503.000,00 €



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär
Ortenburger Straße 29a, 83224 Grassau
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.
Zuständig: IHK Nürnberg.

Grassau, den 11.11.2025

Exemplar 5 von 5
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Gegenstand der Bewertung.....	5
1.2 Auftraggeber.....	5
1.3 Zweck der Bewertung	5
1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag.....	5
1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer	6
1.6 Grundbuchdaten	6
1.7 Baulastenverzeichnis.....	7
1.8 Unterlagen	8
1.9 Mieter	8
1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde	8
1.11 Marktsituation.....	8
2. LAGE	9
2.1 Standort und Umfeld	9
2.2 Verkehrsanbindung.....	10
2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen	10
2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze	11
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG ..	11
3.1 Zuschnitt / Form / Maße	11
3.2 Erschließung	11
3.3 Baurechtliche Situation	12
3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart.....	12
3.5 Wohnfläche / Bruttogrundfläche	13
3.6 Denkmalschutz	13
3.7 Altlasten	14
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	14
4.1 Grundrissgliederung	15
4.2 Rohbau / Konstruktion.....	15
4.3 Ausbau	16
4.4 Energieausweis / energetischer Zustand	19
4.5 Außenanlagen.....	19
4.6 Befund.....	20

5. BEURTEILUNG.....	21
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	22
7. WERTERMITTLUNG	22
7.1 Bodenwert.....	22
7.2 Sachwert	25
7.3 Ertragswert	30
8. VERKEHRSWERT	35

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.11
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Pläne	A5.1 – A5.7
Anlage 6:	Wohnfläche	A6.1 – A6.2
Anlage 7:	BGF	A7
Anlage 8:	Literaturverzeichnis	A8

Das Gutachten hat 36 Seiten, 8 Anlagen mit 26 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	Einfamilienwohnhaus, Josef-Seiler-Straße 1, 83308 Trostberg, Fl.-Nr. 962/10, Gemarkung Lindach
Grundstücksfläche:	689 m ²
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes Traunstein vom 16.04.2025
Bewertungsstichtag:	25.09.2025
Qualitätsstichtag:	25.09.2025
Baujahr:	ca. 2018
Brutto-Grundfläche:	ca. 160 m ²
Wohnfläche:	ca. 121,2 m ²
Kfz-Stellplätze:	Keine befestigten Kfz-Stellplätze bzw. keine Garage
Bodenwert:	rd. 248.000,00 €
Sachwert:	rd. 503.000,00 €
Ertragswert:	rd. 499.000,00 €
Verkehrswert:	503.000,00 €

Achtung:

- **Das Grundstück unterliegt einem Einheimischenmodell (Abt. II, lfd. Nr. 2).**

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück Josef-Seiler-Straße 1 in 83308 Trostberg, Fl.-Nr. 962/10, Gemarkung Lindach. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut.

Hinweis:

In Abteilung II des Grundbuches Blatt 407 der Gemarkung Lindach ist unter lfd. Nr. 2 eine Auflassungsvormerkung (bedingtes Wiederverkaufsrecht) für die Stadt Trostberg, gemäß Bewilligung vom 25.04.2017 eingetragen. Es handelt sich um ein Vorkaufsrecht der Stadt Trostberg, welches im Rahmen eines Einheimischenmodells bewilligt wurde. Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Belastung in einer separaten Stellungnahme wertmäßig beurteilt wird, da Belastungen aus Abteilung II des Grundbuches im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens nicht bei der Ermittlung des Verkehrswertes berücksichtigt werden.

1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht Traunstein, Geschäftszeichen 4 K 9/25 mit Schreiben vom 16.04.2025 beauftragt.

1.3 Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:

Das Gutachten darf nicht für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

1.4 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungstichtag ist der 25.09.2025, der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag.

1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Grundstücks mit unmittelbarer Umgebung, sowie des Gebäudes und der Außenanlagen erfolgte am 25.09.2025 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Bei der Ortsbesichtigung war weiter die Antragstellerin anwesend.

Bei der Ortsbesichtigung gemachte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in Kopie als Anlage beigelegt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden die vorliegenden Pläne stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden Abweichungen festgestellt. Die in den Plänen dargestellte Doppelgarage ist nicht errichtet. Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt gehörenden wesentlichen Räume, d.h. es wurden das Erdgeschoss und das Dachgeschoss des Wohnhauses sowie die Außenanlagen besichtigt. Ein Kinderzimmer im Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6 Grundbuchdaten

Der Grundbuchauszug, Grundbuch von Lindach, Blatt 407 vom 10.10.2025 liegt vor. Der Inhalt wird nachfolgend auszugsweise wiedergegeben.

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1:

Gelöscht.

Lfd. Nr. 2:

Fl.-Nr. 962/10, Josef-Seiler-Straße 1, Gebäude- und Freifläche, Größe 689 m².

Erste Abteilung:

Aufgrund des Datenschutzes werden Eigentümer hier nicht namentlich genannt.

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1:

Emissionsduldungsverpflichtung (Gewerbe- und landwirtschaftliche Betriebe) für die Stadt Trostberg.

Lfd. Nr. 2:

Auflassungsvormerkung (bedingtes Wiederkaufsrecht) für die Stadt Trostberg.

Lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des unbelasteten Grundstücks ermittelt.
- Aufgrund der Vorgabe des Amtsgerichtes Traunstein wird diesem Gutachten kein Grundbuchauszug beigelegt. Die Angaben im Grundbuchauszug wurden im Vorangegangenen auszugsweise beschrieben. Der Grundbuchauszug kann am Amtsgericht Traunstein, Vollstreckungsgericht eingesehen werden.

1.7 Baulastenverzeichnis

Das Bewertungsobjekt liegt in Bayern. Das Baurecht in Bayern sieht kein Baulastenverzeichnis vor.

1.8 Unterlagen

- Lageplan des Vermessungsamtes Traunstein
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Traunstein, Grundbuch von Lindach
- Pläne: Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt aus Bauantrag
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Auskunft der Stadt Trostberg
- Auskunft des Landratsamtes Traunstein
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9 Mieter

Das Wohnhaus wird von der Miteigentümerin bewohnt.

1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde

Stadt Trostberg, Hauptstraße 24, 83308 Trostberg,
Tel. 08621/801-0.

1.11 Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als durchschnittlich zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 ist die Marktsituation stagnierend und es war ein fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich ist hauptsächlich das gestiegene Zinsniveau für Immobiliendarlehen. Aktuell ist hinsichtlich des Preisniveaus im Wesentlichen eine Seitwärtsbewegung festzustellen.

2. LAGE

2.1 Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Dieding in der Stadt Trostberg. Die Stadt Trostberg gehört zum Landkreis Traunstein. Der Landkreis Traunstein liegt im Süden des bayerischen Regierungsbezirkes Oberbayern. Traunstein liegt ca. 22 km und der Chiemsee ca. 15 km entfernt.

Statistisch gesehen verfügt die Stadt Trostberg zum Bewertungsstichtag über ca. 11.300 Einwohner. Der Landkreis Traunstein verfügt über ca. 175.000 Einwohner.

Mit Stand August 2025 waren im Landkreis Traunstein ca. 3.380 Menschen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 3,3 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 3,0 %. Der Bundesdurchschnitt betrug zum August 2025 ca. 6,4 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist in der Josef-Seiler-Straße gelegen. Die Josef-Seiler-Straße ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Gehwege sind nicht vorhanden. Das Parken ist am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohnhäusern mit zwei Vollgeschossen und Satteldächern.

Geschäfte, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind in Trostberg in ausreichender Zahl vorhanden. Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Dieding, ca. 3,5 km südöstlich des Zentrums (Rathaus) von Trostberg.

2.2 Verkehrsanbindung

Das Zentrum von Trostberg liegt vom Bewertungsobjekt ca. 3,5 km in nordwestlicher Richtung entfernt. Die Anschlussstelle Traunstein/Siegsdorf mit Anschluss an die A8 München/Salzburg ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 27 km gelegen. Die österreichische Grenze ist in östlicher Richtung nach ca. 21 km anfahrbar. Salzburg liegt vom Bewertungsobjekt in südöstlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 48 km. Das Autobahndreieck Inntal liegt vom Bewertungsobjekt ca. 50 Fahrminuten entfernt und ist in südwestlicher Richtung anfahrbar. Hier besteht die Möglichkeit die A93 Richtung Kufstein zu befahren. Die Anbindung des Objektes ist insgesamt für den Individualverkehr als befriedigend zu bezeichnen.

Die Haltestelle Dieding ist vom Bewertungsgrundstück in einer Entfernung von ca. 150 Meter gelegen. Hier verkehrt zu sehr eingeschränkten Zeiten die Buslinie 9434, mit welcher beispielsweise die Haltestelle Heinrich-Braun-Straße/evangelische Kirche Trostberg in einer Fahrzeit von ca. 19 Minuten angefahren werden kann. Nach einem Fußweg von ca. 250 Meter ist der Bahnhof Trostberg gelegen. Hier besteht beispielsweise die Möglichkeit mit der Regionalbahn in ca. 29 Minuten den Bahnhof von Mühldorf (Oberbayern) anzufahren. Die Anbindung des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel wird als noch ausreichend beurteilt.

Der nächste Flughafen ist der Flughafen von Salzburg. Mit dem Kraftfahrzeug erreicht man den ca. 54 km entfernten Flughafen Salzburg in einer Fahrzeit von ca. 52 Minuten. Der Flughafen von München, der in Freising liegt, ist ca. 95 km entfernt und in ca. 90 Minuten anzufahren.

2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine relevanten Immissionen festgestellt.

In Bezug auf die Lärmbelastung weist der Sachverständige daraufhin, dass gemäß Bayern Atlas – Kartierung zu Lärm keine wertrelevante Belastung ausgewiesen wird.

2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze

Das Bewertungsobjekt verfügt über keine Garage bzw. keine befestigten Kfz-Stellplätze. Es kann auf der gekiesten Fläche des Bewertungsgrundstücks geparkt werden.

Es besteht die Möglichkeit in den umliegenden Straßen zu parken.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Zuschnitt / Form / Maße

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 962/10, Gemarkung Lindach, hat gemäß Grundbuch eine Fläche von 689 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die maximale Breite beträgt ca. 31 Meter. Die maximale Tiefe beträgt ca. 25 Meter, die minimale Tiefe beträgt ca. 10 Meter. Das Grundstücksniveau fällt von Nord nach Süd leicht ab.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

3.2 Erschließung

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die Josef-Seiler-Straße gesichert.

Das Anwesen verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Gas. Die Entsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

Es wird zum Wertermittlungstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3 Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 962/10, Gemarkung Lindach, ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft der Stadt Trostberg liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Dieding“, rechtskräftig seit dem 24.06.2016. Dem Bebauungsplan ist für das Grundstück eine Bebauung mit einer maximal zulässigen Grundfläche für den Hauptbaukörper von 130 m², einer maximal zulässigen Grundfläche für Vorbauten von 20 m², maximal zwei Vollgeschossen, einer maximal zulässigen Wandhöhe der Hauptgebäude von 6,50 Meter, einer maximal zulässigen Wandhöhe der Garagen und Nebenanlagen von 3,00 Meter, symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 20°-24° für Hauptgebäude und Garagen zu entnehmen. Zudem darf die zulässige Grundfläche nach Ziff. 3.1 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 170 m² überschritten werden. Die Firstrichtung ist vorgegeben. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Baugrenzen sind ersichtlich. Eine Fläche für Garagen und Nebenanlagen ist gegeben. Es handelt sich um Allgemeines Wohngebiet.

Gemäß Flächennutzungsplan vom 01.12.2011 in der Fassung der 4. Änderung vom 24.01.2015 ist das Grundstück als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 962/10, Gemarkung Lindach, ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Das Wohnhaus verfügt über ein Erdgeschoss, ein Dachge-

schoß, und ist nicht unterkellert. Der Baukörper hat zwei Vollgeschosse. Das Wohnhaus wurde ca. 2018 errichtet. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken. Das Wohnhaus ist in Holzrahmen-/Holzständerbauweise errichtet.

Hinweis:

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - 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 das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5 Wohnfläche / Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche und Wohnfläche wurden den vorliegenden Flächenberechnungen entnommen bzw. anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig überprüft. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend. Die überschlägig ermittelten Bauzahlen werden insoweit der Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses beträgt ca. 160 m²

Die ermittelte Wohnfläche beträgt ca. 121,2 m²

3.6 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bayerischen Denkmalatlas vorgetragen. Der Sachverständige geht somit davon aus, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.7 Altlasten

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Traunstein befinden bzw. befanden sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 962/10, Gemarkung Lindach, keine Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen. Das Bewertungsgrundstück ist nicht im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG eingetragen.

Dem Sachverständigen liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht auf Altlasten vor. Für das Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die nachfolgende Beschreibung soll für diese Wertermittlung der Darstellung des Objektes dienen. Sie enthält nur Angaben und beschreibt Merkmale, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind.

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualterskategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand des Gebäudes und der Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen und erhaltenen Informationen sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung von auftraggeberseitigen Vorgaben bzw. den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen sowie eine Plausibilitätsprüfung wurden vorgenommen.

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Auskünften oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die

Gesundheit der Nutzer gefährden. Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, welche jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Die nachfolgende Beschreibung gibt den durchschnittlichen Standard für Beschaffenheit, Lage, Größe und Ausstattung im Anwesen zum Zeitpunkt der Besichtigung an. Auf nennenswerte Abweichungen vom durchschnittlichen Standard wird gesondert hingewiesen.

Bauweise:	Nicht unterkellertes Einfamilienwohnhaus in Holzrahmen-/ Holzständerbauweise;
Baujahr:	ca. 2018;
Veränderungen:	Keine wesentlichen Veränderungen;

4.1 Grundrissgliederung

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

4.2 Rohbau / Konstruktion

Fundamente/	
Gründung:	Vermutlich Betonbodenplatte;
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz;
Tragkonstruktion:	Holzrahmen-/Holzständerbauweise;

Dach:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dach- eindeckung mit Betondachsteinen;
Flaschnerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus gestrichenem Titanzink- blech;
Decken:	Decke über EG als Holzbalkendecke;

4.3 Ausbau

Innenwände:	Innenwände in Holzrahmen-/Holzständerbauweise; die Wände sind mit Gipskartonplatten oder Vergleichbarem verkleidet; nach Angabe wurden die Wände, d.h. die Fugen der Platten in Eigenleistung verspachtelt; weiter wurde das Wohnhaus innen gestrichen; am Übergang der Gipskarton- platten in den Ecken bzw. von der Wand zur Dachsschräge und von der Dachschräge zur Decke sind die Fugen teils gerissen;
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Dreifach- verglasung);
Rollläden:	Die vorhandenen Rollos sind elektrisch betrieben und verfügen über Kunststoffpanzer;
Türen:	Kunststoffbeschichtete Türblätter mit Umfassungszargen und durchschnittlichen Drückergarnituren;
Böden:	Vinylböden; Sanitärräume gefliest;
Decken:	Decken und Dachschrägen mit Gipskartonplatten oder Vergleichbarem verkleidet; nach Angabe in Eigenleistung gespachtelt und gestrichen;

- Treppen/-haus: Vom EG ins DG ist eine Treppe mit einer Metallkonstruktion und Vollholztrittstufen gegeben; Geländer ebenfalls Metallkonstruktion mit Holzhandlauf;
- Sanitärausstattung: Bad im DG mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten; Waschbecken mit Unterschränk und Einhebelmischer; Dusche mit niedriger Duschtasse mit Aufputzthermostataratur, Brauseschlauch und Aufputzkopfbrause sowie Echtglasduschkabine; emaillierte Stahlbadewanne mit Aufputzthermostataratur und Brauseschlauch; Flachheizkörper mit Thermostatventil; Kunststofffenster mit Dreifachisolierverglasung; Waschmaschinenanschluss; in dem Bereich der Badewanne sind in den Fugen der Fliesen bzw. am Übergang der Fliese zur Decke Stockflecken vorhanden; es ist auch ersichtlich, dass hier im Bereich der Badewanne Fliesenfugen gebrochen sind; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest mit Dekorfliesen; beim Fenster ist die Fensterbank nicht vorhanden; die Fliesenarbeiten machen teils einen unfachmännischen Eindruck, nach Angabe wurden diese in Eigenleistung ausgeführt;
- Gast-WC im EG mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Handwaschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände ca. 1,30 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen; Kunststofffenster mit Dreifachisolierverglasung; Flachheizkörper mit Thermostatventil; die Fliesenarbeiten machen teils einen unfachmännischen Eindruck;
- Elektroinstallation: Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten und FI-Schalter; die Sicherungen sind im Hauswirtschaftsraum im Aufputz-Stromzählerschrank;

Heizung/

Warmwasser: Es ist im Technikraum im EG eine Gastherme Fabrikat Viessmann, aus dem Baujahr, wandseitig angebracht; weiter ist ein Warmwasserspeicher Fabrikat Viessmann vorhanden; zudem ist eine Solaranlage mit drei Solarpaneele auf dem Dach zur Warmwasserunterstützung gegeben;

Es ist ein Flüssiggas-Erdtank vorhanden;

Flachheizkörper mit Thermostatventilen;

Es ist eine zentrale Lüftungsanlage mit Deckenein-/auslässen sowie Bodenein-/auslässen vorhanden; nach Angabe funktionsfähig;

Weiter ist eine Wasserenthärtungsanlage vorhanden (auf Grund gelagerter Gegenstände nicht genau einsehbar), nach Angabe beim Ortstermin jedoch funktionsfähig;

Eingangsbereich: Der Zugang erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über eine provisorisch mit Kies befestigte Fläche; vor der Hauseingangstüre sind eine Stufe und ein Podest vorhanden, diese sind gefliest; die Hauseingangstüre ist ein Kunststoffelement mit Isolierglaseinsatz, Edelstahlrückergarnitur mit außenseitigem Edelstahllängsgriff, Zylinderschloss (Mehrfachverriegelung); links der Eingangstüre ist ein Klingeltaster gegeben, weiter ist an der Außenfassade ein Aufputzbriefkasten befestigt; seitlich der Eingangstüre ist links und rechts eine Lampe angebracht;

Keller: Das Gebäude ist nicht unterkellert;

4.4 Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis (gültig bis 16.05.2029) liegt vor.

Der vorliegende Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergiebedarf von 44 kWh/(m²·a) sowie ein Primärenergiebedarf von 52 kWh/(m²·a) zu entnehmen.

Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse.

4.5 Außenanlagen

Die Außenanlagen sind teilweise hergestellt. Es sind eine Rasenfläche (Wiese) sowie Sträucher, Gräser und ein Baum gegeben. Eine Einfriedung ist nicht vorhanden. Auf der Eingangsseite des Wohnhauses ist eine Fläche grob gekiest, dieser Bereich wird auch als Parkplatzfläche und Zugang zum Wohnhaus genutzt. Es ist eine mit Betonsteingartenplatten befestigte Terrasse vorhanden.

4.6 Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgenden Ausführungen dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar. Bei der Begehung wurden folgende Schäden festgestellt:

- Es sind Risse in den Ecken bzw. Übergängen der Wände zur Decke bzw. Wände zur Dachschräge und Dachschräge zur Decke an den Stößen der Gipskartonplatten gegeben.
- Im Raum unterhalb des Bades im DG ist an der Wand ein abgetrockneter Feuchtestreifen ersichtlich, ebenso ein Fleck an der Decke und der Außenwand. Nach Angabe war hier die Silikonfuge bei der Badewanne gerissen und deshalb ist Feuchtigkeit eingetreten. Die Silikonfuge wurde repariert, die Feuchtigkeit ist vermutlich abgetrocknet. Eine professionelle Austrocknung erfolgte nach Angabe nicht.
Im Bad DG sind Stockflecken gegeben.
- In Eigenleistung wurden nach Angabe die Bodenbeläge eingebracht, die Türen eingebaut, die Fugen der Gipskartonplatten gespachtelt und das gesamte Wohnhaus innen gestrichen.
- Der Vinylboden im Wohnzimmer im EG zeigt breitere Fugen.
- Teilweise schleifen die Innentüren am Boden.
- Die Garage ist nicht errichtet.

Der angeführte Zustand der Gebäude wird in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung wurde kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden darüber hinaus keine sichtbaren, gravierenden Mängel oder Schäden festgestellt, die über den Zustand einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen.

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage in Trostberg, Landkreis Traunstein.

Bauweise:

Das Wohnhaus ist in Holzrahmen-/Holzständerbauweise errichtet und nicht unterkellert.

Das Erscheinungsbild des Wohnhauses ist als durchschnittlich zu beurteilen. Fliesenarbeiten in den Sanitärräumen sind in Eigenleistung erstellt worden, teils unfachmännisch. Die Außenanlagen sind nur teilweise hergestellt.

Ausstattung:

Die Ausstattung wird als gut beurteilt.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung wird als durchschnittlich beurteilt. Das Wohnhaus ist nicht unterkellert.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit werden als gut beurteilt.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als durchschnittlich beurteilt.

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

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

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.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von Ein-/Zweifamilienhäusern, im Sinne von eigengenutzten Objekten, in der Regel nach dem Sachwert.

Der Ertragswert wird unterstützend ermittelt.

7. WERTERMITTLUNG

7.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24 - 26 ImmoWertV) und unter Beachtung § 40 - 45 der ImmoWertV zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 24 Abs. 1 bzw. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche Lagewerte und geben Aufschluss über das allgemeine Grundstückspreisniveau zum angegebenen Zeitpunkt. Die Bodenrichtwerte sind üblicherweise im 2-Jahresturnus vom Gutachterausschuss für Ortsteile, Straßenabschnitte etc. flächendeckend zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen, in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein hat zum 01.01.2024 für die Bodenrichtwertnummer 30024, Bodenrichtwertbezeichnung „Trostberg 24“ einen Bodenrichtwert ermittelt.

Der Bodenrichtwert beträgt 330,00 €/m², ebf., für gemischte Bauflächen mit 2-3 Vollgeschossen.

Marktkonformer Bodenwert:

Ausgehend von dem zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert, sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes für das zu bewertende Grundstück zu beachten:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.
- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.
- Unterschiede in der Lagequalität innerhalb des Bodenrichtwertgebietes.

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 25.09.2025 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau als steigend zu beurteilen.

In der Veröffentlichung „Marktübersicht 1. Halbjahr 2025“ des Gutachterausschuss Landkreis Traunstein wird für das 1. Halbjahr 2025 zum Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024 ein mittlerer Bodenrichtwertfaktor von 1,1 für Wohnbauland und gemischte Baufläche angegeben. Nach sachverständiger Beurteilung wird ein Zuschlag von rd. 10 % in Ansatz gebracht.

Bezüglich der Lage im Richtwertgebiet sind keine Zu-/Abschläge zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität bezieht sich der Bodenrichtwert auf eine Bebauung mit 2-3 Vollgeschossen, das Bewertungsobjekt verfügt über zwei Vollgeschosse. Somit sind keine Zu-/Abschläge in Ansatz zu bringen.

In einer Auswertung des Gutachterausschusses des Landkreis Traunstein „Wohnbauland, Preise in Relation zur Grundstückgröße Mitte 2022 bis Mitte 2025“ gibt der Gutachterausschuss an, dass kein statistischer Zusammenhang zwischen Grundstückgröße und Kaufpreis besteht.

Im Folgenden wird der Bodenwert ermittelt.

Bodenwert:

Bodenrichtwert mit Stand:	01.01.24			330,00 €/m ²
Anpassung Preisniveau:		10,0%		
Angepasster Bodenrichtwert				
330,00 €/m ² x	1,10	x	= rd.	360,00 €/m ²
Bodenwert:				
689 m ²	x	360,00 €/m ²	= rd.	248.000,00 €
Bodenwert:				248.000,00 €

Hierbei wird von erschlossenem Zustand ausgegangen. Ob alle bisher angefallenen Erschließungsbeiträge bezahlt wurden, wurde nicht geprüft.

Der Bodenwert zum Bewertungsstichtag 25.09.2025 beträgt rd. 248.000,00 €.

7.2 Sachwert

Im Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV, § 39 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV):

Der Gebäudesachwert wird in Anlehnung an die durchschnittlichen Normalherstellungskosten, eingeführt vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung auf der Preisbasis von 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf die Quadratmeter-Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277. Die gesetzliche MwSt. und die Baunebenkosten sind in den NHK'10 enthalten. Für das hier zu bewertende Wohnhaus in Holzständer-/Holzrahmenbauweise wird die NHK 2010 analog in Ansatz gebracht.

Die jeweiligen Neubauwerte werden, je nach Standardstufe, Gebäudeart, Grundrissart, Wohnungsgröße ausgewählt bzw. mit verschiedenen Wertkorrekturfaktoren gewichtet.

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes aus Gebäudeart Typ 1.21

	Standardstufe						
Gebäudeart Typ 1.21	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil	
Außenwände			0,5	0,5		23	255 €/m²
Dächer			0,5	0,5		15	167 €/m²
Außentüren und Fenster				1		11	134 €/m²
Innenwände und -türen		0,3	0,7			11	106 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	111 €/m²
Fußböden			1			5	50 €/m²
Sanitäreinrichtungen			1			9	90 €/m²
Heizung			0,8	0,2		9	94 €/m²
Sonstige technische Ausstattung				1		6	73 €/m²
Kostenkennwerte	790 €/m²	875 €/m²	1.005 €/m²	1.215 €/m²	1.515 €/m²		1.080 €/m²
angesetzt mit						rd.	1.080 €/m²

Ermittlung der objektbezogenen Herstellungskosten gem. NHK - Basis 2010

NHK - Basis 2010

I Objektspezifischer Ansatz:

Bewertungsobjekt: ca. 160 m² BGF
 Typ 1.21 EG, voll ausgebautes DG, nicht unterkellert
 Standardstufe: 3-4
 Baujahr: ca. 2018

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m², nach Wägungsanteil: angesetzt mit: 1.080 €/m²
 (Einschließlich BNK und Mwst.)

II Korrekturfaktoren

Baukosten-Regionalfaktor
 (gem. GUAA Traunstein) angesetzt mit: 1,000

Preisindizes für Bauwerke
 (Basis 2021 = 100): angesetzt mit: 1,894
 2010 = 70,9
 Zum Bwst. = 134,3

Somit als Korrekturfaktor (multiplikativ): rd. 1,894

III Berechnung Herstellungswert pro m²

Brutto-Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m²:
 1.080 €/m² x 1,894 = rd.: 2.050 €/m²
Objektbezogene Kosten Brutto-Grundfläche: 2.050 €/m²

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist ausgehend vom Herstellungswert des Gebäudes eine Alterswertminderung in Ansatz zu bringen, mit der der alterungs- und nutzungsbedingte Verschleiß der Bauteile und Gebäudeausstattung erfasst wird. Die Alterswertminderung wird gemäß § 38 ImmoWertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Nutzungsdauer des jeweiligen Gebäudes bestimmt. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zu Grunde zu legen.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Traunstein veröffentlicht mit Beschluss vom 08.10.2024 Sachwertfaktoren für EFH/ZFH zum 01.01.2024. Gemäß Beschluss vom 08.10.2024 werden die Sachwertfaktoren bzw. die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer in Anlehnung an das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der ImmoWertV bestimmt. Die übliche Nutzungsdauer von Ein-/Zweifamilienhäusern beträgt 80 Jahre. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt wird von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 2018. Der Modernisierungsgrad wird mit „nicht modernisiert“ eingestuft. Die sich ergebende Restnutzungsdauer beträgt ca. 73 Jahre und wird als angemessen beurteilt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der Herstellungswert von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit diese nicht schon teilweise vom Bodenwert erfasst wurden, am Markt erfahrungsgemäß mit einem prozentualen Wert zwischen 3 % und 8 % des vorl. Gebäudewertes in Ansatz gebracht. Zu beachten ist hierbei, dass die jeweiligen Werte in der Regel deutlich unter den Herstellungskosten liegen, da potentielle Kaufinteressenten nur einen Minderbetrag der ursprünglichen Herstellungskosten bereit sind zu bezahlen. Dies sind Kosten z.B. für Einfriedungen, Geländebearbeitung, Gebäudeanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze, Anpflanzungen, befestigte Flächen etc.

Unter Berücksichtigung des Umfanges, der Qualität und des Zustandes der vorhandenen baulichen Außenanlagen, insbesondere unter Beachtung der Gebäudeanschlüsse, wird der Zeitwert mit rd. 5 % des Gebäudewertes in Ansatz gebracht.

Marktanpassung (§ 39 ImmoWertV)

Durch die Marktanpassungsfaktoren werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag erfasst. Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein veröffentlicht mit Beschluss vom 08.10.2024 Marktanpassungsfaktoren. Weiter wurden mit Beschluss vom 11.03.2025 Anpassungsfaktoren zum 01.01.2025 veröffentlicht.

Für das Bewertungsobjekt wird der Sachwertfaktor in Anlehnung an den veröffentlichten Sachwertfaktor des Gutachterausschusses Landkreis Traunstein für Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser, gesamter Landkreis Traunstein in Ansatz gebracht. Hier veröffentlicht der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein einen Mittelwert Sachwertfaktor für Grundstücksgrößen >500-1.000 m² von 1,02. Weiter wird ein Anpassungsfaktor von 0,94 mit Beschluss vom 11.03.2025 veröffentlicht. Der Gutachterausschuss Landkreis Traunstein gibt hierbei an, dass keine Abhängigkeiten hinsichtlich der Variablen Restnutzungsdauer, Standardstufe, Bodenrichtwert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Kaufdatum, Anzahl der Vollgeschosse, Keller, Gebäudestellung festgestellt wurden.

Nach sachverständiger Beurteilung, auf Grund mir vorliegender Vergleichsdaten und unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation erachte ich einen Marktanpassungsfaktor von ca. 0,96 für angemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Wie im Gutachten ausgeführt, sind die Außenanlagen nur teilweise hergestellt. Zur Herstellung eines angemessenen Zustandes bzw. eines durchschnittlichen Erscheinungsbildes wird ein pauschaler Abschlag von rd. 10.000,00 € in Ansatz gebracht. Der Sachverständige weist hierzu ausdrücklich darauf hin, dass die erforderlichen Kosten den Aufwand zur Herstellung der Außenanlagen über- bzw. unterschreiten können. Der Abschlag ist aus Sicht von Marktteilnehmern für das Bewertungsobjekt angemessen gewählt.

Im Gutachten wurde auf teils unfachmännische Eigenleistungen in Bezug auf die Bauausführung hingewiesen. Nach sachverständiger Beurteilung ist ein Abschlag von pauschal rd. 5 % hierfür angemessen.

Im Folgenden wird der Sachwert ermittelt.

Sachwertberechnung:

Unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung, des Bauzustandes und Alters, werden die Gebäude wie folgt bewertet:

Wohnhaus:

Neuherstellungswert inkl. besondere Bauteile
zum Wertermittlungsstichtag angesetzt mit:

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF} \times \text{Normalherstellungskosten} & & \\ 160 \text{ m}^2 \times 2.050 \text{ €/m}^2 & = \text{rd.} & \underline{328.000 \text{ €}} \\ & & 328.000 \text{ €} \end{array}$$

abzüglich Alterswertminderung

(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr angesetzt:	2018
Jahr der Bewertung:	2025
Nutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	73 Jahre
Alter des Gebäudes:	7 Jahre
Alterswertminderung:	8,8%

$$328.000 \text{ €} \times 8,8\% = \text{rd.} \underline{-29.000 \text{ €}}$$

Altersgeminderte Herstellungskosten:	299.000 €	299.000 €
---	-----------	-----------

Außenanlagen:

aus dem Gebäudewert: 5,0%

$$299.000 \text{ €} \times 5,0\% = \text{rd.} \quad 15.000 \text{ €} \quad 15.000 \text{ €}$$

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	314.000 €
--	------------------

Bodenwert:	248.000 €
-------------------	------------------

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung):	562.000 €
---	------------------

Marktanpassung:

Marktanpassungsfaktor	0,96		
562.000 € x	0,96	= rd.	540.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Abschlag für Herstellung der restlichen Außenanlagen, pauschal	-10.000 €
Abschlag für unfachmännische Eigenleistungen rd. 5 %	-27.000 €
Sachwert	rd. 503.000 €

**Der ermittelte Sachwert zum Bewertungsstichtag 25.09.2025 beträgt
rd. 503.000,00 €.**

7.3 Ertragswert

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung üblicher Bewirtschaftungskosten ermittelt. Hinsichtlich der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren (§ 34 ImmoWertV) zu Grunde zu legen, welche die Restnutzungsdauer sowie den jeweiligen Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV) berücksichtigen.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Die vermietbare Wohnfläche beträgt ca. 121,2 m². Das Bewertungsobjekt wird zum Bewertungsstichtag von der Miteigentümerin bewohnt.

In der Stadt Trostberg und im Landkreis Traunstein liegt kein Mietenspiegel vor.

In der Auswertung von Mieten von verkauften Eigentumswohnungen 2023 und 2024 des Gutachterausschusses des Landratsamtes Traunstein wird für Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von über 90 m² eine mittlere Kaltmiete von 10,17 €/m² mit einer Spanne von 5,94 €/m² bis 15,98 €/m² angegeben. Weiter wird für Wohnungen mit dem Baujahr ab 2006 eine mittlere Kaltmiete von 13,95 €/m² mit einer Spanne von 6,49 €/m² bis 19,80 €/m² angegeben. Für Wohnungen mit einem Bodenrichtwert von 120 €/m² - 350 €/m² wird eine mittlere Kaltmiete von 7,80 €/m² mit einer Spanne von 5,93 €/m² bis 10,99 €/m² angegeben. Die Miete für Wohnungen in Trostberg

wird mit einer mittleren Kaltmiete von 8,95 €/m² und einer Spanne von 5,93 €/m² bis 16,02 €/m² angegeben. Gemäß Gutachterausschuss Landkreis Traunstein lässt sich kein Zusammenhang und keine Tendenz zwischen der Höhe der Miete und der Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude erkennen.

Gemäß dem Preisspiegel Bayern für Wohnimmobilien Herbst 2025 des IVD wird für Traunstein bei mittlerem Wohnwert für Doppelhaushälften/Bestand eine Miete von 1.400,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 10,72 €/m² Wohnfläche und rd. 60,00 € mtl. für eine Garage. Bei gutem Wohnwert wird eine Miete von 1.650,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 12,72 €/m² Wohnfläche und rd. 60,00 € mtl. für eine Garage. Die angegebenen Mieten beziehen sich auf Neuvertragsmieten mit Wohnflächen von 125 m² und es ist eine Garage im Mietwert enthalten.

Auf Grund mir vorliegender Vergleichsdaten und nach sachverständigem Ermessen erachte ich für das Wohnhaus einen marktüblichen Ertrag von rd. 1.330,00 €, dies entspricht rd. 11,00 €/m² Wohnfläche, für angemessen. Beim angesetzten Ertrag ist berücksichtigt, dass das Gebäude nicht unterkellert ist, d.h. keine Nutzfläche im Keller zur Verfügung steht.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß den Angaben des Gutachterausschusses Traunstein in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 351,00 € p.a. für das Wohnhaus berücksichtigt.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden gem. dem Ansatz des nachhaltigen Mietzinses vom Mieter getragen und bleiben daher als Durchlaufposten unberücksichtigt.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 13,80 €/m² in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird mit rd. 2 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken durchschnittlich marktüblich verzinst wird.

In der Übersicht Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren zum Stichtag 01.01.2025, Beschluss vom 11.04.2025 des Gutachterausschusses des Landkreises Traunstein wird für Ein-/Zweifamilienhäuser mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für den Auswertungszeitraum 2023-2024 ein Liegenschaftszinssatz Median von 1,4 % mit einer Spanne von -0,1 % bis 2,6 % angegeben.

Der Liegenschaftszinssatz wird zum Bewertungsstichtag 25.09.2025 im vorliegenden Fall mit rd. 2,25 % in Ansatz gebracht. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Analog zum Sachwertverfahren wird für die Herstellung eines angemessenen Erscheinungsbildes der Außenanlagen ein Abschlag von pauschal ca. 10.000,00 € in Abzug gebracht.

Weiter erfolgt ein Abschlag von rd. 5 % für die teils unfachmännisch ausgeführten Eigenleistungen bei der Herstellung des Ausbaus des Gebäudes.

Im Folgenden wird der Ertragswert ermittelt.

Ertragswertberechnung:

Jahresrohertrag:

Der Rohertrag i.S.d. § 31 ImmoWertV stellt sich wie folgt dar:

Mietbereich:	Wohnfläche	Marktüblicher Ertrag		monatlich rd.
Wohnhaus			rd.	1.330,00 €
			rd.	1.330,00 €

Rohertrag pro Monat:

rd. 1.330,00 €

Rohertrag pro Jahr:

rd. 16.000,00 €

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	121 m ²	x	13,80 €/m ²	= rd.	-1.670,00 €
Verwaltungskosten:	1	x	351,00 €	= rd.	-350,00 €
Mietausfallwagnis:	16.000 €	x	2,0%	= rd.	-320,00 €
Bewirtschaftungskosten, gerundet:					-2.340,00 €

Jahresreinertrag:

13.660,00 €

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

248.000 €	x	2,25%	= rd.	-5.600,00 €
-----------	---	-------	-------	--------------------

Gebäudeertragsanteil:

8.060,00 €

Baujahr angesetzt:	2018
Jahr der Bewertung:	2025
Übliche Nutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	73 Jahre
Liegenschaftszins (i.S. § 21 ImmoWertV):	2,25%
Rentenbarwertfaktor:	35,69

Gebäudeertragswert:

8.060 €	x	35,69	= rd.	288.000,00 €
---------	---	-------	-------	---------------------

Zusammenfassung Ertragswert:

Bodenwert:	rd.	248.000,00 €
Gebäudeertragswert:	rd.	288.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	rd.	536.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Abschlag für Herstellung der restlichen Außenanlagen	rd.	-10.000,00 €
Abschlag für unfachmännische Eigenleistungen rd. 5 %	rd.	-27.000,00 €
Ertragswert:	rd.	499.000,00 €

**Der ermittelte Ertragswert zum Bewertungsstichtag 25.09.2025 beträgt
rd. 499.000,00 €.**

8. VERKEHRSWERT

Nach **§ 194 BauGB** wird der Verkehrswert (Marktwert) 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.

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurden zum Wertermittlungstichtag 25.09.2025 für das zu bewertende Grundstück folgende Werte ermittelt.

Sachwert:	rd. 503.000,00 €
Ertragswert:	rd. 499.000,00 €

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV) ist in der Regel der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke (eigen-genutzte Grundstücke) nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln bzw. aus dem Sachwert abzuleiten.

Der Ertragswert wurde unterstützend ermittelt und bestätigt den ermittelten Sachwert.

**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt
Josef-Seiler-Straße 1, 83308 Trostberg, Fl.-Nr. 962/10, Gemarkung Lindach,
zum Wertermittlungstichtag 25.09.2025, mit einem Verkehrswert für das
unbelastete Grundstück von**

503.000,00 €

(i.W.: fünfhundertdreitausend Euro)

bewertet.

Grassau, den 11.11.2025

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht auf Westgiebel und Südfassade



Ansicht auf Westgiebel und Nordfassade

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Ostgiebel



Ansicht auf Nordfassade, Hauseingang

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Garten



Garten

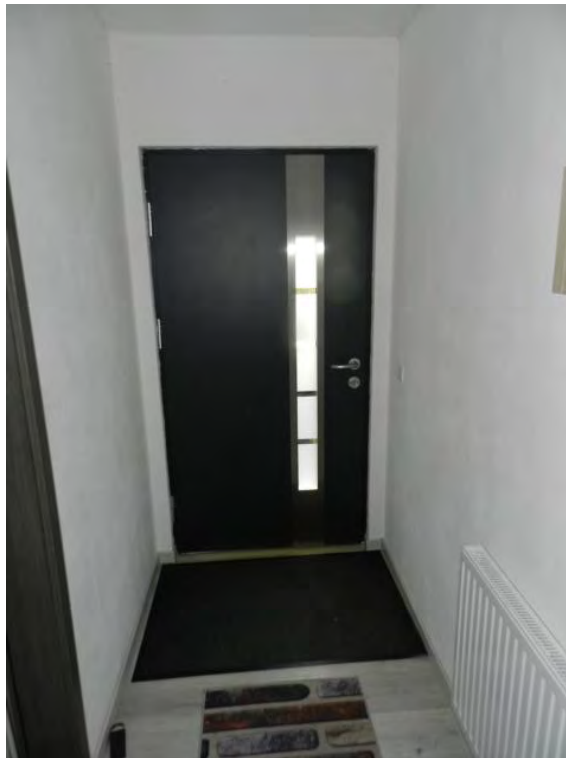
Anlage 1

Fotos

A 1.4



Terrasse bei Südfassade



Diele, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.5



Technik, EG



Technik, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.6



Gast-WC, EG

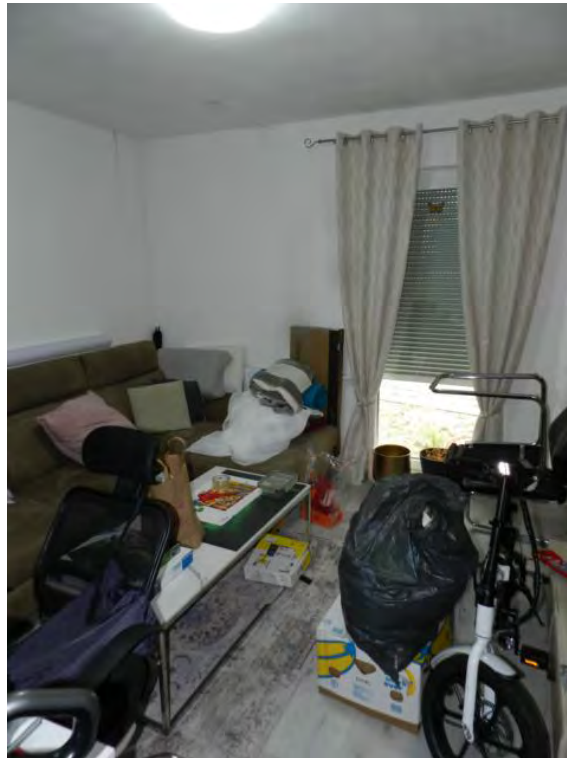


Diele, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.7



Arbeiten, EG



Küche/Wohnen/Essen, EG

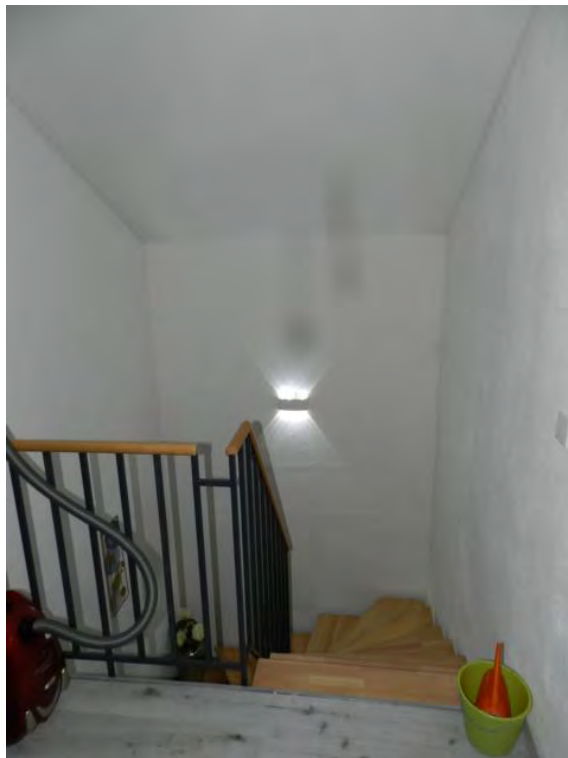
Anlage 1

Fotos

A 1.8



Treppe zum DG, EG

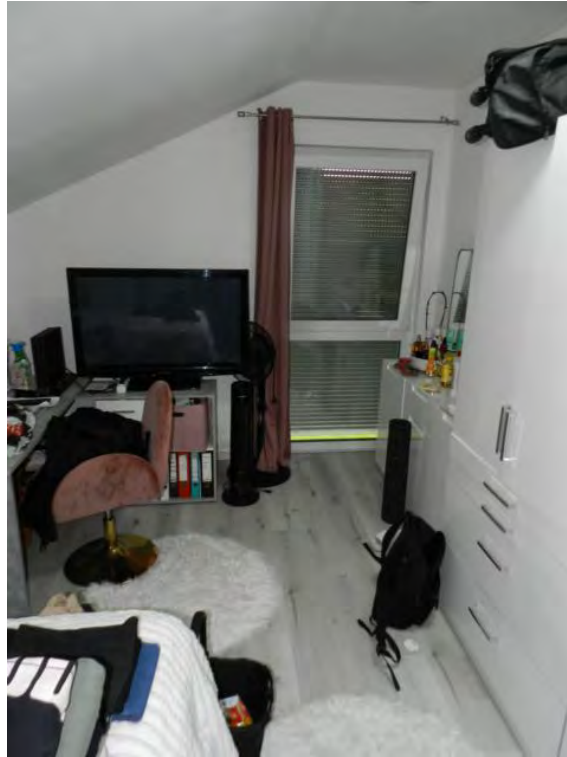


Empore, DG

Anlage 1

Fotos

A 1.9



Kind, DG



Eltern, DG

Anlage 1

Fotos

A 1.10



Bad, DG



Bad, DG

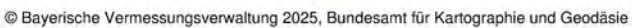
Anlage 1

Fotos

A 1.11



Bad, DG

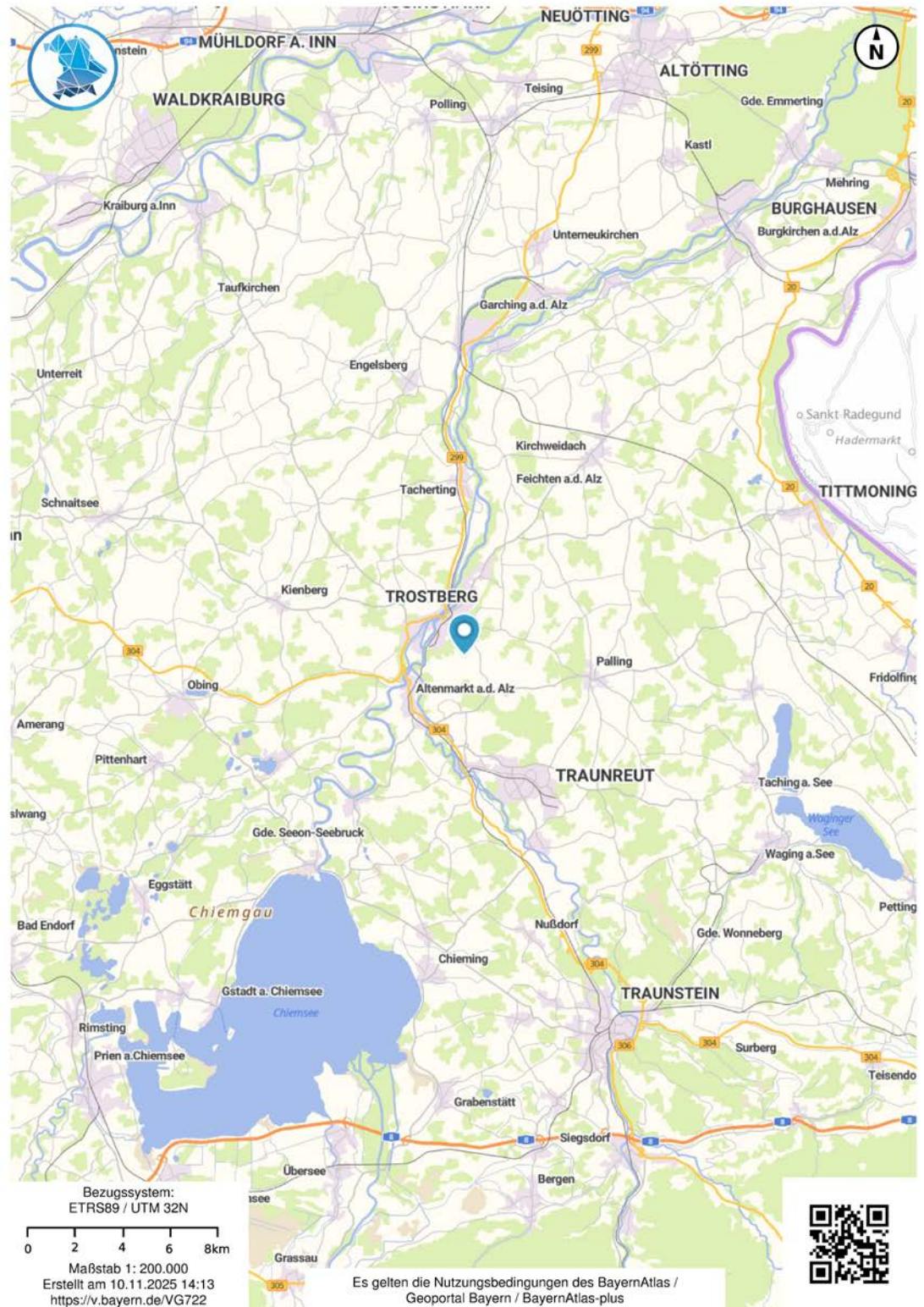


Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Anlage 2

Stadtplan

A 2.2





**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Traunstein**

Salinenstraße 4
83278 Traunstein

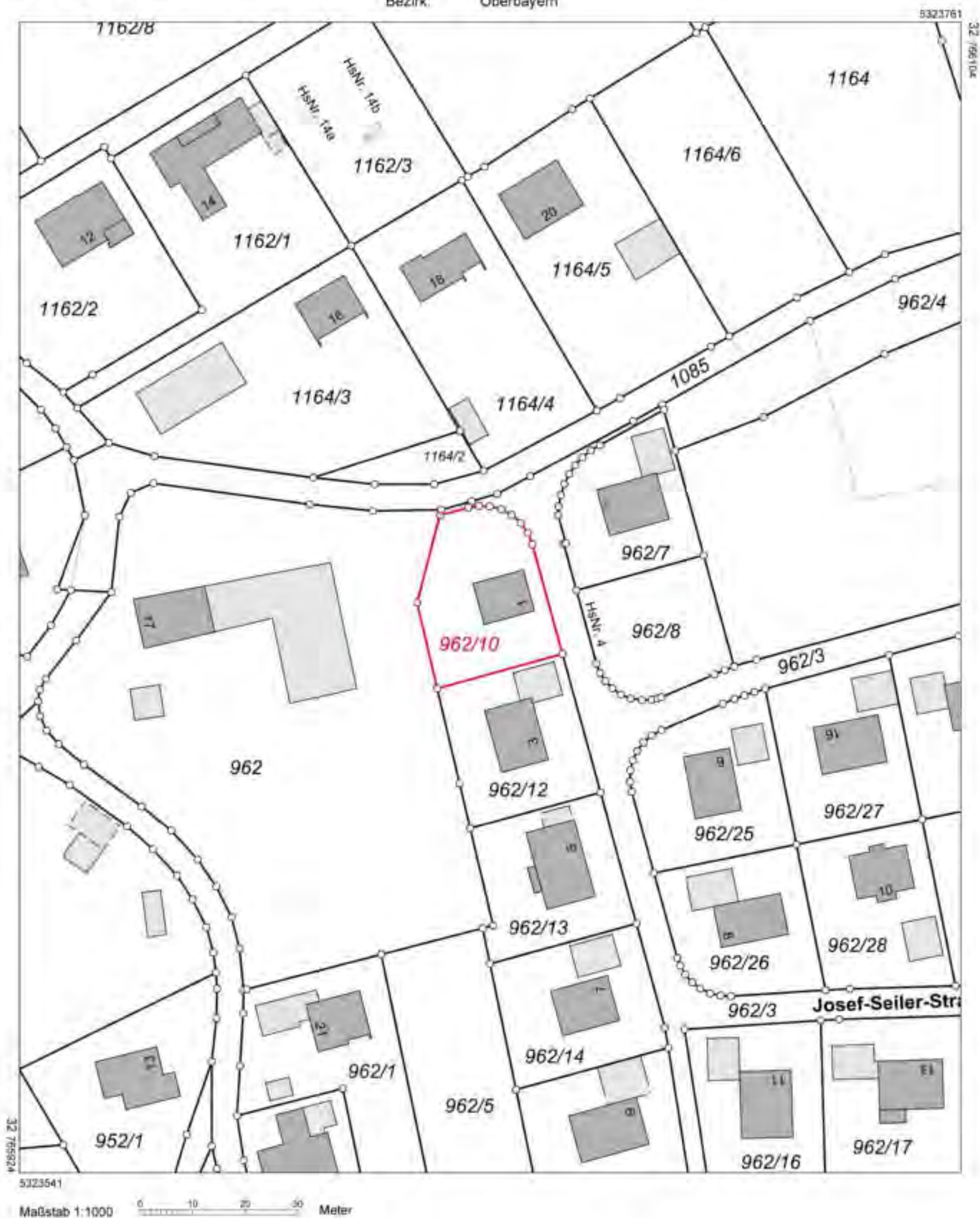
Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Anlage 3
Lageplan
A3

Erstellt am 12.05.2025

Flurstück: 962/10
Gemarkung: Lindach

Gemeinde: Trostberg
Landkreis: Traunstein
Bezirk: Oberbayern



Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Anlage 4

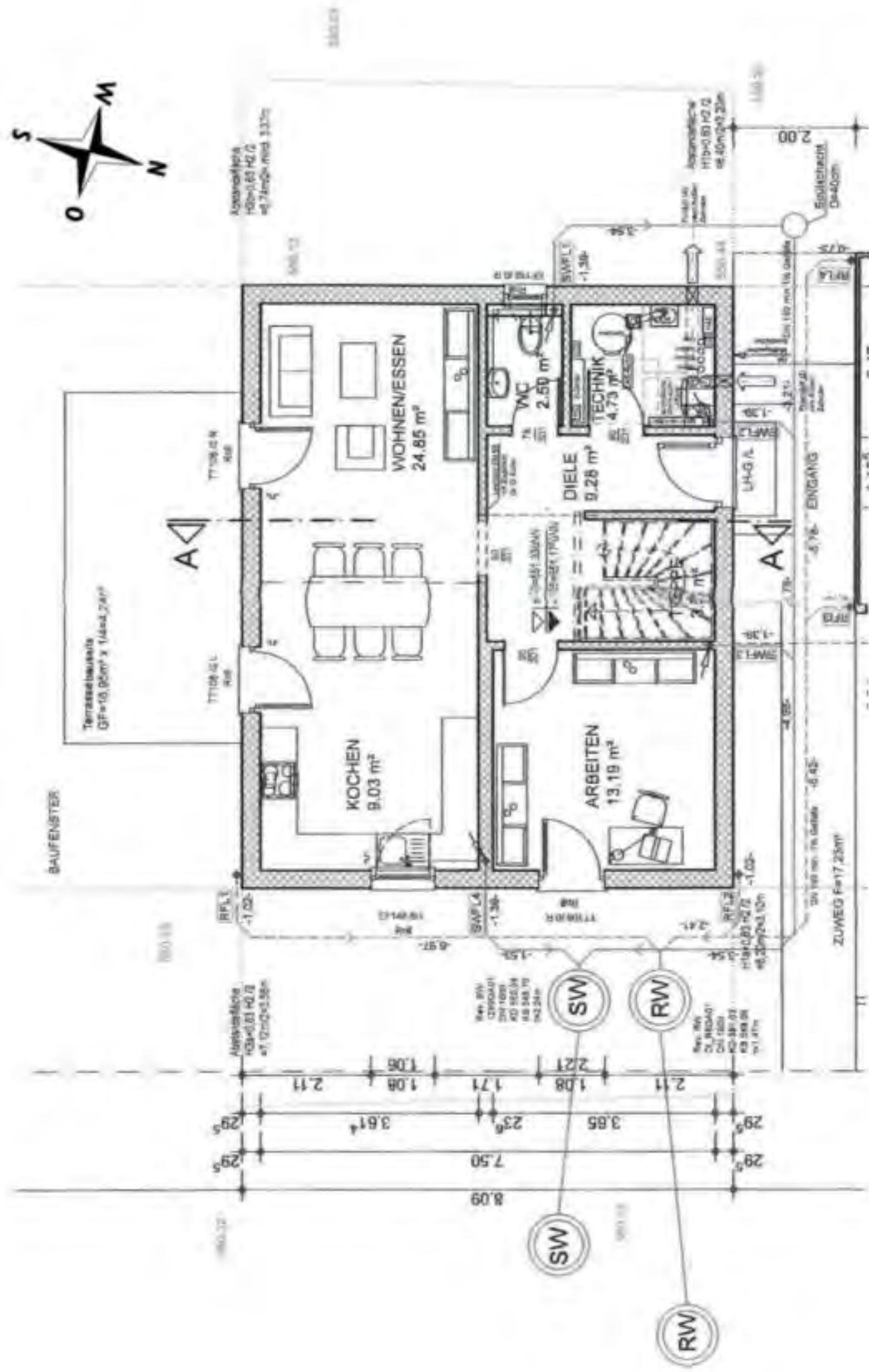
Luftbild

A 4

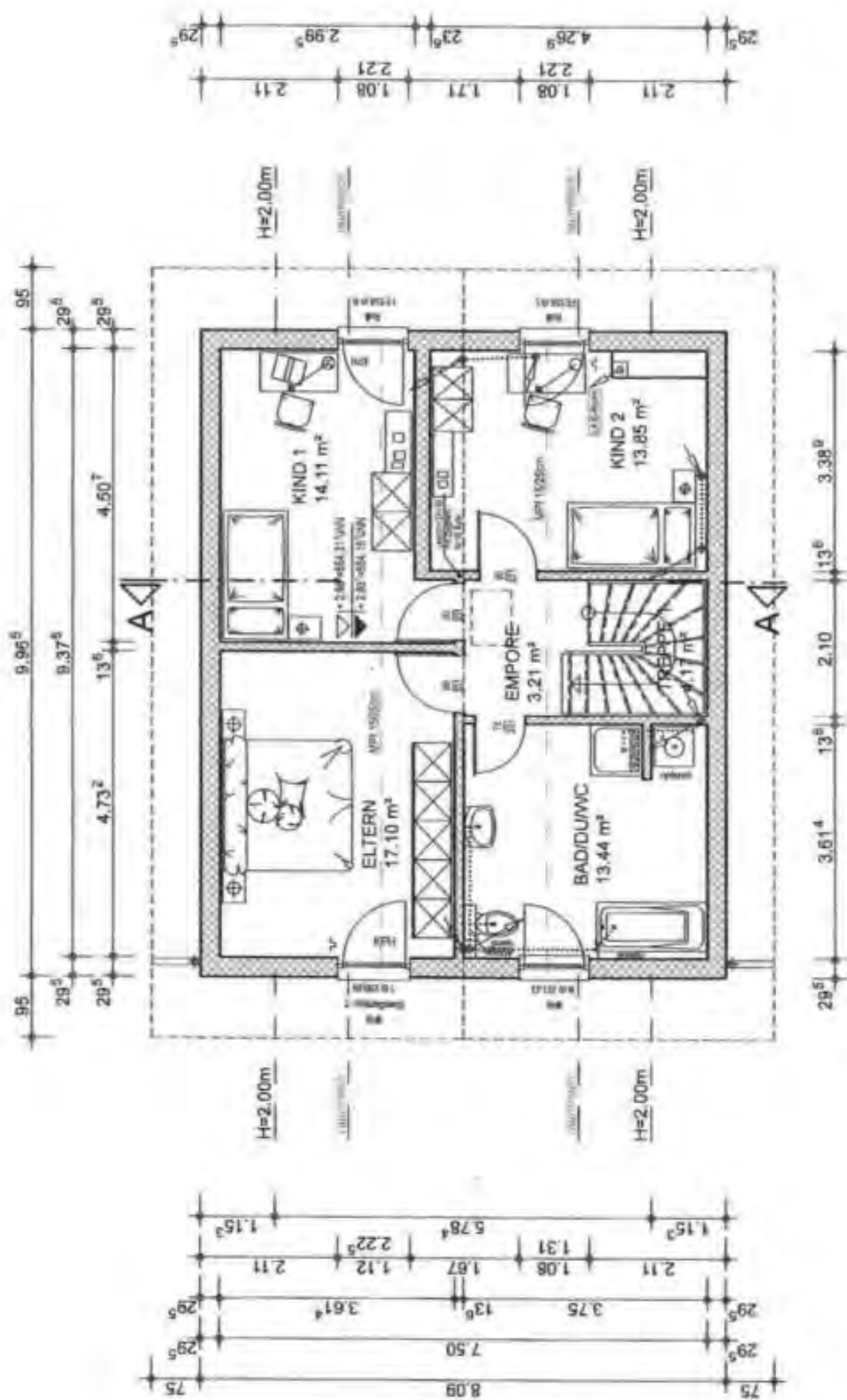


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

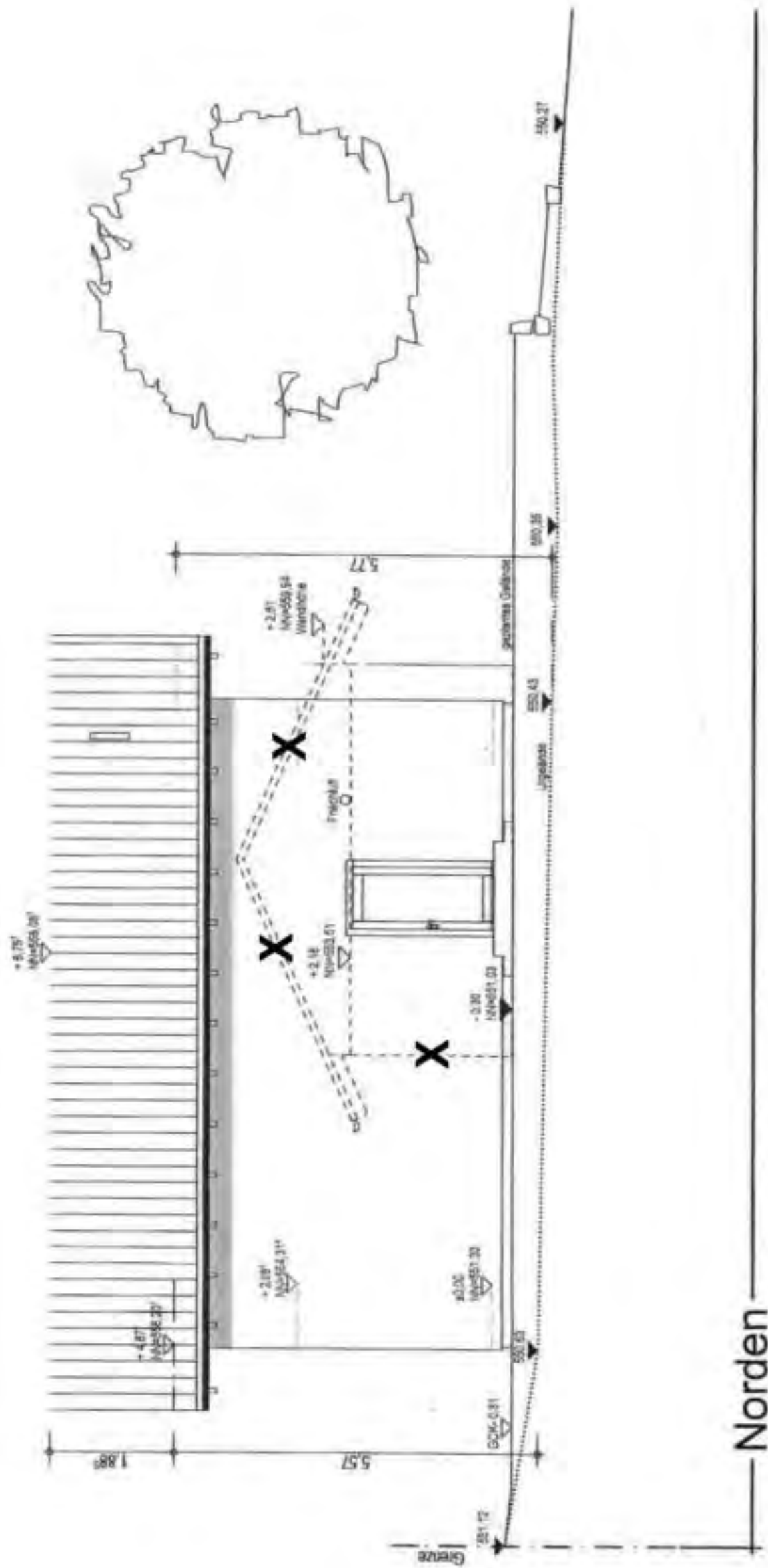
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

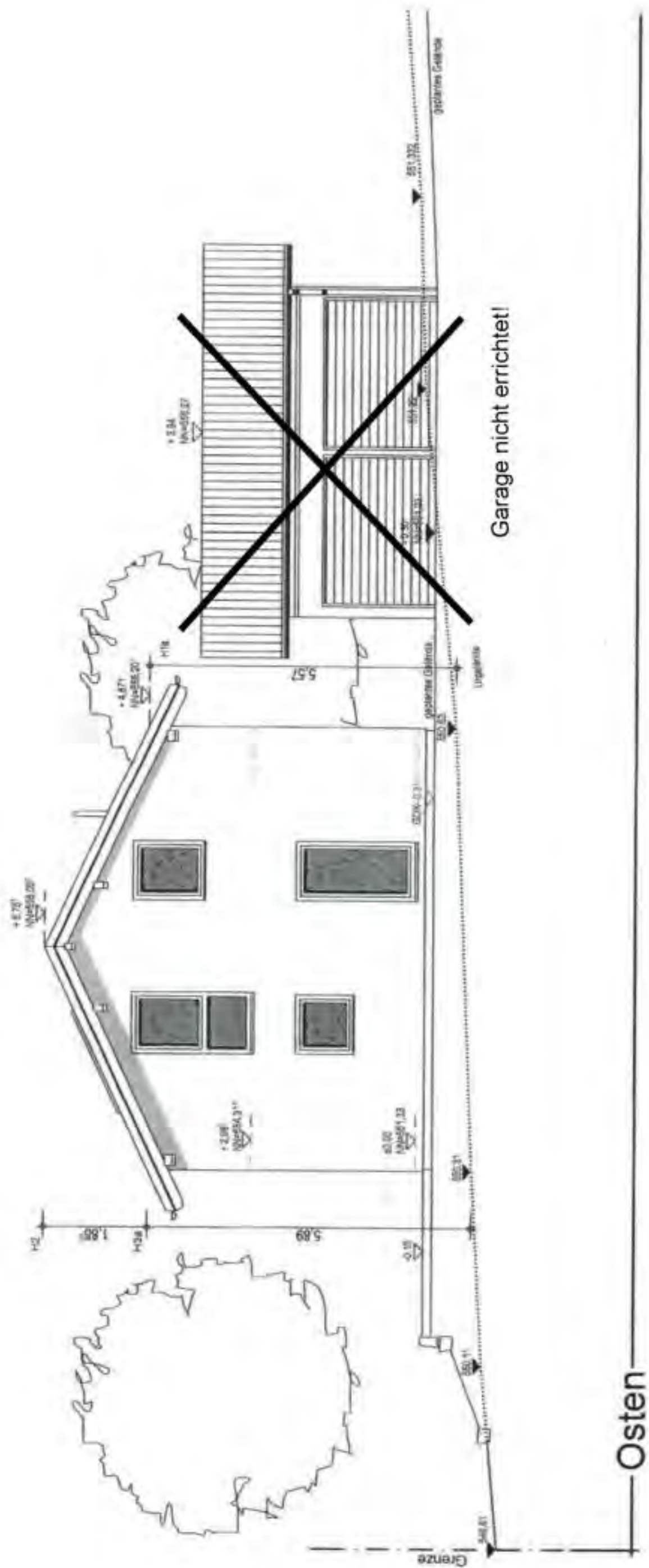


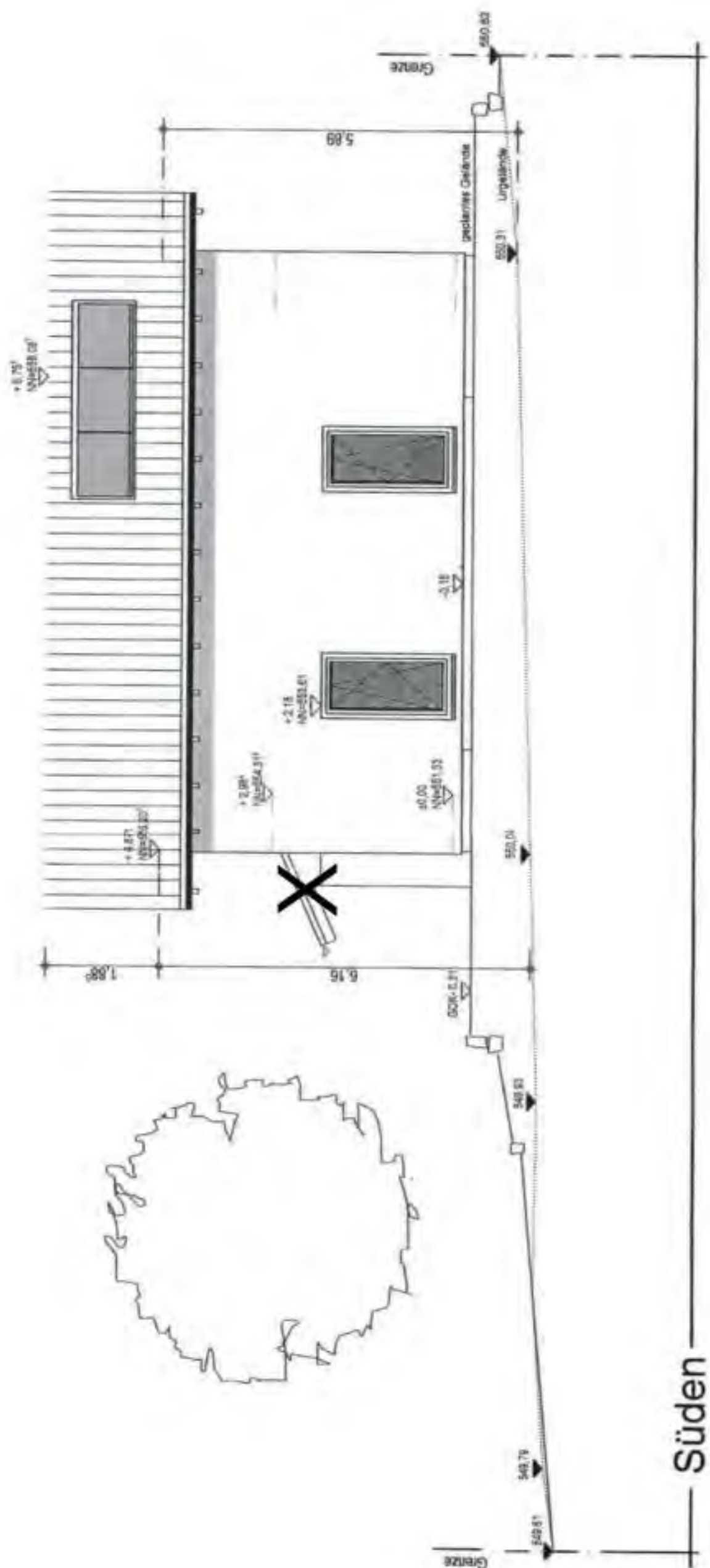
Erdgeschoss

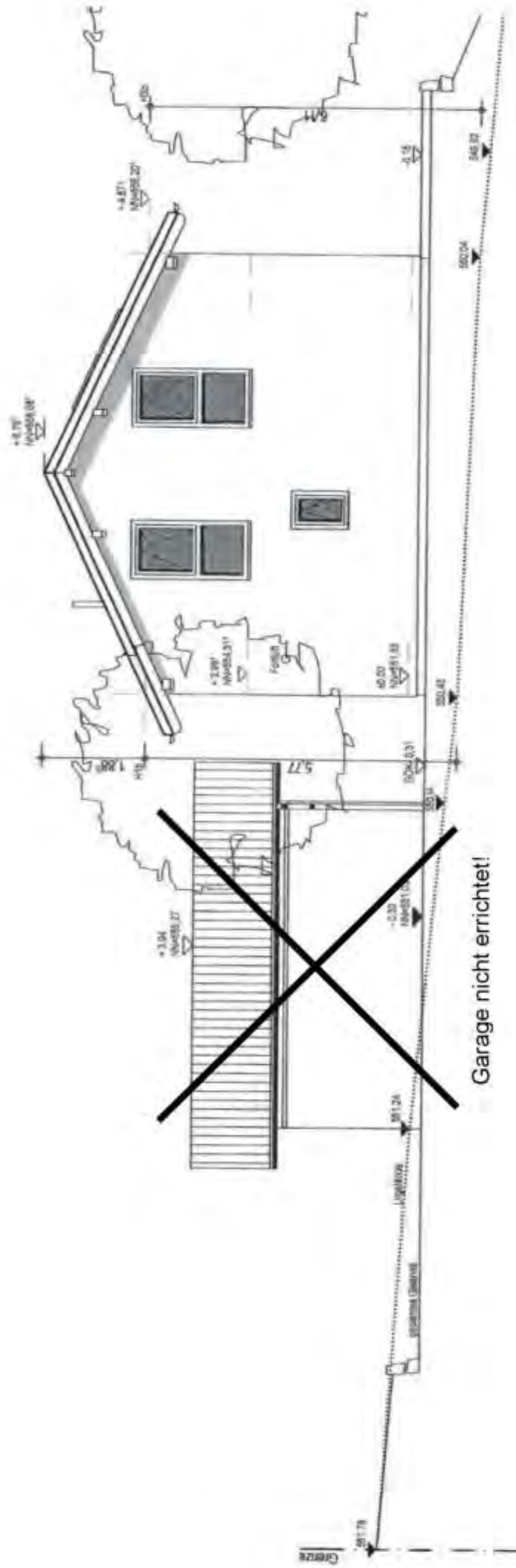


Dachgeschoss

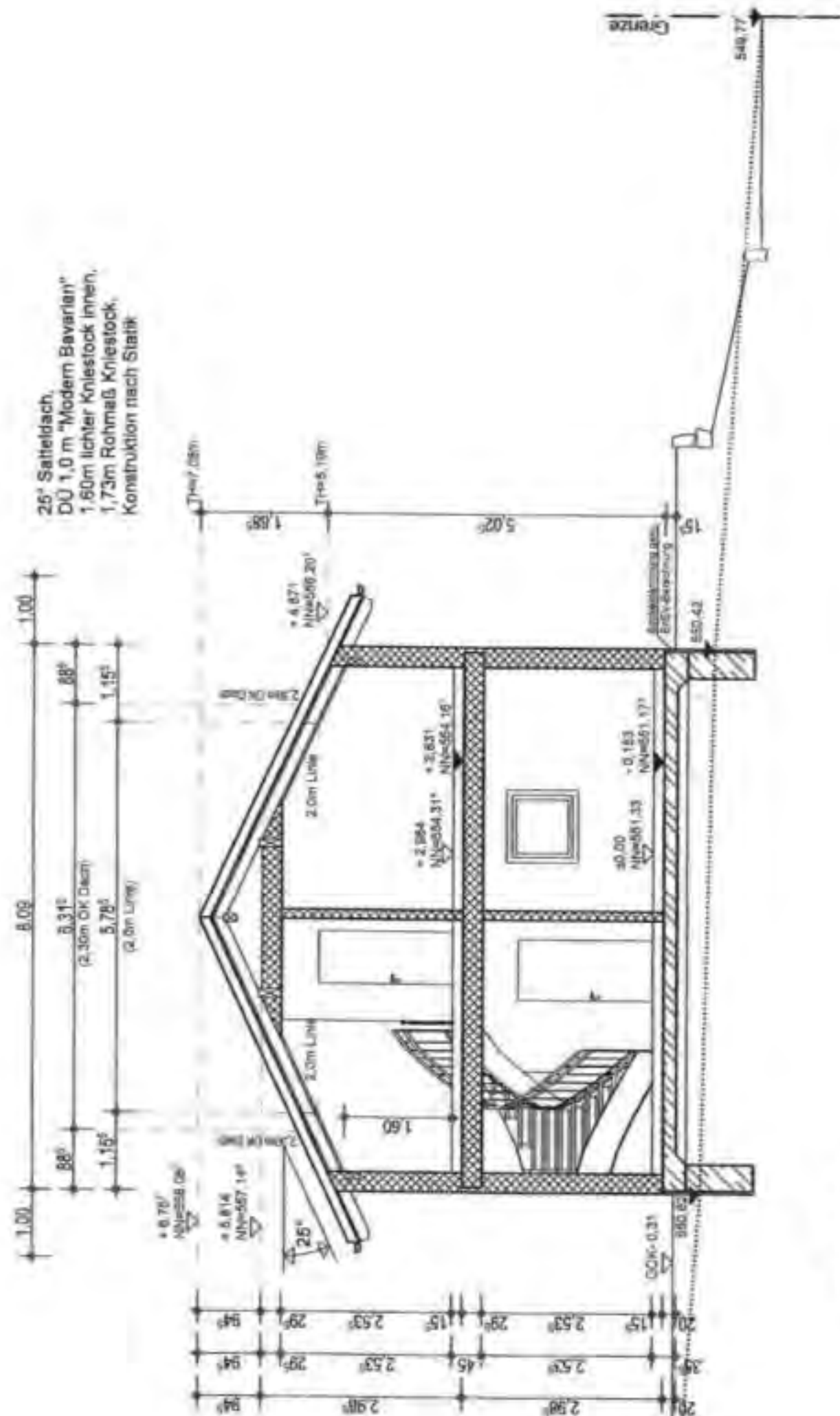








Westen



Schnitt

Sachaufbau:

- Betondachsteine / Ziegel anthrazit
- Unterkonstruktion (Lattung / Konterlattung)
- Dachabdichtung, diffusionsdicht
- Holzschalung
- Zwischendämmung gem. EnEV
- Sperr-/ Pfettenkonstruktion n. Statik
- Dampfsperre / Latting / GK-Platten

Fussbodenaufbau DG:

- Bodenbelag
- Zementestrich
- Trittschall & Wärmedämmung

Fussbodenaufbau EG:

- Bodenbelag
- Zementestrich
- Wärmedämmung gem. EnEV
- Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit

Bodenplatte:

- Stb.-Bodenplatte, Tragende Teile nach Statik
- Wärmedämmung bei Effizienzhaus
- kapillarbrechende Schicht z.B. Schotter 8/16
- Frostschutzkies mit 1,2 m Überstand

Anlage 6
Wohnfläche
A 6.1

Wohnfläche

Anmerkung:

Die angegebenen Flächen genügen in ihrer Genauigkeit dem Gutachten.
Für eine weitere Verwendung für andere Zwecke sind diese Angaben
nicht geeignet bzw. es wird keine Gewähr für derartige Verwendungen
übernommen.

Wohnfläche

		m²
EG gem. beiliegender Wohnflächenberechnung	ca.	58,85
DG gem. beiliegender Wohnflächenberechnung	ca.	61,71
Zwischensumme	ca.	120,56
abzg. 3 % Putz	ca.	-3,62
zzgl. Terrasse anteilig zu 1/4	ca.	4,24
Wohnfläche	rd.	121,2

VII. WOHNFLÄCHENNACHWEIS:

NETTO-GRUNDFLÄCHEN

Flächen CAD-ermittelt (s. Anlage)

Technische Funktionsräume:

Art nach DIN 277 (2005):

Technik	TF	4,73 qm
Zwischensumme		4,73 qm
J. 3% Putz		-0,14 qm
Netto-Nutzfläche EG gesamt		4,59 qm

Wohnräume:

Erdgeschoss:

Wohnen / Essen	NF	24,85 qm
Küche	NF	9,03 qm
Diele	VF	9,28 qm
Arbeiten	NF	13,19 qm
WC	NF	2,50 qm
Summe EG		58,85 qm
J. 3% Putz		-1,77 qm
Terrasse (= 1/4 x 16,97)	NF	4,24 qm
Netto-Wohnfläche EG		61,33 qm

Dachgeschoss:

Kind1	NF	14,11 qm
Kind2	NF	13,85 qm
Eltern	NF	17,10 qm
Bad / DU / WC	NF	13,44 qm
Empore	VF	3,21 qm
Summe DG		61,71 qm
J. 3% Putz		-1,85 qm
Netto-Wohnfläche DG		59,86 qm

Netto-Grundflächen gesamt Wohnung
Wohnfläche ohne Nutzfläche im EG+DG

125,77 qm
116,94 qm

Anlage 7

BGF

A 7

Brutto-Grundfläche

Die technischen Berechnungen wurden anhand des zur Verfügung gestellten Planmaterials vorgenommen, der sich daraus ergebende Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Wohnhaus

	L			B		Faktor		
EG	9,97	x		8,09	x	1,0	= rd.	81 m ²
DG	9,97	x		8,09	x	1,0	= rd.	81 m ²
								162 m ²
							Brutto-Grundfläche	rd. 160 m²

Anlage 8

Literaturverzeichnis

A 8

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Baugesetzbuch (BauGB)*

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021)*

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienermittlungsverordnung
(ImmoWertA)

Verordnung über die bauliche Verordnung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung – BauNVO)*

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung
(WoFIV)

Jahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungstichtag jeweils gültigen Fassung