

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

**für einen 1/2 Anteil an
Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage
ca. 147,4 m² Wohnfläche
Seilerstraße 10, 83352 Altenmarkt a.d. Alz
Fl.-Nr. 1081/54, Gemarkung Altenmarkt**



Wertermittlungstichtag 25.09.2025

Verkehrswert 339.000,00 €

Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!



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 05.02.2026

Exemplar 6 von 6
(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.....	8
1.8 Unterlagen	8
1.9 Mieter	8
1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde	8
1.11 Marktsituation.....	9
2. LAGE	9
2.1 Standort und Umfeld	9
2.2 Verkehrsanbindung.....	10
2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen	11
2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze	11
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG ..	11
3.1 Zuschnitt / Form / Maße	11
3.2 Erschließung	12
3.3 Baurechtliche Situation	12
3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart.....	13
3.5 Wohnfläche / Bruttogrundfläche	13
3.6 Denkmalschutz	14
3.7 Altlasten	14
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	14
4.1 Grundrissgliederung	15
4.2 Rohbau / Konstruktion.....	16
4.3 Ausbau	16
4.4 Energieausweis / energetischer Zustand	18
4.5 Außenanlagen.....	18
4.6 Doppelgarage	19

4.7 Befund.....	19
5. BEURTEILUNG.....	20
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	21
7. WERTERMITTLUNG.....	21
7.1 Bodenwert.....	21
7.2 Sachwert	24
7.3 Ertragswert	29
8. VERKEHRSWERT	34

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.2
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 35 Seiten, 8 Anlagen mit 17 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	1/2 Anteil an Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, Seilerstraße 10, 83352 Altenmarkt a.d. Alz, Fl.-Nr. 1081/54, Gemarkung Altenmarkt
Grundstücksfläche:	931 m ²
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes Traunstein vom 13.05.2025
Bewertungsstichtag:	25.09.2025
Qualitätsstichtag:	25.09.2025
Baujahr:	ca. 1992/93
Brutto-Grundfläche:	ca. 300 m ² Wohnhaus ca. 40 m ² Doppelgarage
Wohnfläche:	ca. 147,4 m ²
Kfz-Stellplätze:	1 Doppelgarage
Bodenwert:	rd. 400.000,00 €
Sachwert:	rd. 678.000,00 €
Ertragswert:	rd. 679.000,00 €
Verkehrswert:	339.000,00 € für 1/2 Anteil

Achtung:

- **Der Sachverständige weist darauf hin, dass gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichtes Traunstein vom 13.05.2025 ein 1/2 Anteil zu bewerten ist.**
- **Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!**

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück Fl.-Nr. 1081/54, Gemarkung Altenmarkt, Seilerstraße 10 in 83352 Altenmarkt a.d. Alz. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut.

Hinweis:

- Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichtes Traunstein vom 13.05.2025 ist ein 1/2 Anteil an dem oben angeführten Grundstück zu bewerten. Der Sachverständige weist hierzu darauf hin, dass es sich hierbei um einen theoretischen Wert handelt, da 1/2-Anteile an derartigen Grundstücken in der Regel nicht am Markt gehandelt werden. Somit wird für das Bewertungsobjekt der Verkehrswert ermittelt und hieraus ein ideeller 1/2-Anteil ausgewiesen.

1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht Traunstein, Geschäftszeichen 4 K 10/25 mit Schreiben vom 14.05.2025 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.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand (tatsächlicher und rechtlicher Zustand) bezieht.

1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

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

Bei der Ortsbesichtigung war kein weiterer Teilnehmer anwesend.
Der Termin wurde den Beteiligten per Einschreiben mitgeteilt.

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

Das Bewertungsobjekt wurde beim Ortstermin nicht zugänglich gemacht. Da keine Innenbesichtigung des Wohnhauses mit Doppelgarage möglich war, wird das Bewertungsobjekt gemäß Außenbesichtigung bewertet. Bei der Ortsbegehung am 25.09.2025 konnten das Wohnhaus, die Doppelgarage und die Außenanlagen, soweit einsehbar, von der Straße aus besichtigt werden. Es wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) im Zuge der Außenbesichtigung und nach den vorhandenen Unterlagen

1.6 Grundbuchdaten

Der Grundbuchauszug, Grundbuch von Altenmarkt, Blatt 1398 vom 17.04.2025 liegt vor. Der Inhalt wird nachfolgend auszugsweise wiedergegeben.

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1:

Fl.-Nr. 1081/54, Seilerstr. 10, Gebäude- und Freifläche, Größe 931 m².

Erste Abteilung:

Aufgrund des Datenschutzes werden Eigentümer hier nicht namentlich genannt.

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1:

Gewerbebetriebsbeschränkung (Verbot, auf dem Grundstück oder von ihm aus gewerblich Getränke jedweder Art selbst herzustellen oder gewerblich zu vertreiben oder von Dritten gewerblich herstellen oder vertreiben zu lassen oder für gewerbliche Zwecke zu lagern) für den jeweiligen Eigentümer des Brauereianwesens Flst. 9 Gemarkung Stein.

Lfd. Nr. 2:

Verpflichtung, die üblichen Einwirkungen (Emmissionen) aus den landwirtschaftlichen Betrieben der benachbarten Grundstücke für immer zu dulden; für die Gemeinde Altenmarkt.

Lfd. Nr. 3:

Auflassungsvormerkung zur Sicherung eines bedingten Wiederkaufsrechts für die Gemeinde Altenmarkt.

Lfd. Nr. 4:

Die Zwangsversteigerung 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 Altenmarkt
- Pläne: Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt aus Bauakte Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Auskunft der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz
- Auskunft des Landratsamtes Traunstein
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9 Mieter

Soweit dem Sachverständigen bekannt, wird das Wohnhaus durch die Eigentümerin eigengenutzt.

1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde

Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz, Hauptstr. 21, 83352 Altenmarkt a.d. Alz,
Tel. 08621/9845-0.

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 in der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz. Die Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz liegt nordwestlich von Traunstein und gehört zum Landkreis Traunstein. Der Landkreis Traunstein liegt im Süden des bayerischen Regierungsbezirkes Oberbayern. Die Kreisstadt Traunstein liegt vom Bewertungsobjekt ca. 18 km entfernt.

Statistisch gesehen verfügt die Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz über ca. 4.100 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 an einer Stichstraße der Seilerstraße, welche eine Sackgasse darstellt, gelegen. Die Sackgasse ist asphaltiert, in beide Fahrrichtungen befahrbar, mit Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung, Gehwege sind nicht vorhanden. Auf Grund der Straßenbreite erscheint das Parken einseitig am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Ein-/Zweifamilienwohnhäusern mit einem bzw. zwei Vollgeschossen, hierbei stellen die Obergeschosse/Dachgeschosse soweit ersichtlich überwiegend ein Vollgeschoss dar.

Geschäfte, Ärzte, Kindergärten sowie Grundschule sind in Altenmarkt a.d. Alz vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen, etc. befinden sich im ca. 7 km entfernten Trostberg, im ca. 18 km entfernten Traunstein bzw. im Landkreis Traunstein in ausreichender Anzahl. Die Infrastruktur ist als befriedigend zu beurteilen.

2.2 Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt erreicht man die ca. 23 km entfernte Anschlussstelle Grabenstätt an die A8 München/Salzburg in ca. 24 Minuten. Folgt man hier der A8 in westlicher Richtung, so besteht die Möglichkeit nach weiteren ca. 33 km am Autobahndreieck Inntal die A93 Richtung Kiefersfelden/Kufstein anzufahren. Das ca. 18 km entfernte Zentrum der Kreisstadt Traunstein ist über die B304 in südöstlicher Richtung in ca. 21 Minuten erreicht. Die österreichische Grenze ist in östlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 25 km gelegen. Das Nordufer des Chiemsees ist in südöstlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 9 km gelegen. Die Anbindung des Objektes ist insgesamt für den Individualverkehr als durchschnittlich zu bezeichnen.

Die Haltestelle Seilerstraße ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 150 Meter gelegen. Hier verkehrt zu sehr eingeschränkten Zeiten die Buslinie 9438, mit welcher beispielweise die Haltestelle Trostberg ZBH Bayernstraße in einer Fahrzeit von ca. 11-14 Minuten angefahren werden kann. Die Haltestelle Stein ist vom Bewertungsobjekt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1,1 km gelegen. Hier besteht die Möglichkeit mit der Regionalbahn in einer Fahrzeit von ca. 8-9 Minuten den Bahnhof von Trostberg bzw. in ca. 25-45 Minuten den Bahnhof von Traunstein zu erreichen. An beiden Bahnhöfen besteht Anschluss an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anbindung des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel ist ausreichend.

Vom Bewertungsobjekt liegt der Flughafen von Salzburg in ca. 53 km Entfernung und ist in einer Fahrzeit von ca. 48 Minuten zu erreichen. Der Flughafen von München liegt in ca. 88 km Entfernung und ist in ca. 85 Minuten anzufahren.

2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.
Der Bayern Atlas – Kartierung weist zu Lärm keine wertrelevanten Belastungen aus.

2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Doppelgarage. Weiter 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. 1081/54, Gemarkung Altenmarkt, hat gemäß Grundbuch eine Fläche von 931 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zur Stichstraße der Seilerstraße beträgt ca. 26 Meter. Die maximale Breite beträgt ca. 39 Meter, die minimale Breite beträgt ca. 23 Meter. Die maximale Tiefe beträgt ca. 29,5 Meter. Das Grundstücksniveau ist eben.

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 Stichstraße zur Seilerstraße gesichert.

Das Anwesen verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. 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. 1081/54, Gemarkung Altenmarkt, ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut. Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grassach-Süd“, rechtskräftig seit dem 11.09.1991. Dem Bebauungsplan ist für das Wohnhaus eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen, GRZ 0,20, GFZ 0,40, Satteldach mit einer Dachneigung von 18-24° sowie seitlicher Wandhöhe von maximal 6,50 Meter zu entnehmen. Die Firstrichtung ist vorgegeben. Eine Fläche für Garagen ist ersichtlich. Dem Bebauungsplan ist für die Garage eine Bebauung mit zulässiger seitlicher Wandhöhe von maximal 3,00 Meter sowie Satteldach mit einer Dachneigung von 18-24° zu entnehmen. Die Firstrichtung ist vorgegeben. Baugrenzen sind gegeben. Es handelt sich um Mischgebiet.

3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 1081/54, Gemarkung Altenmarkt, ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut. Das Wohnhaus verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss/Dachgeschoss und ist unterkellert. Der Baukörper hat zwei Vollgeschosse. Das Wohngebäude wurde ca. 1992/93 errichtet. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken.

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 anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig ermittelt bzw. 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. 300 m ²
Die Bruttogrundfläche der Doppelgarage beträgt	ca. 40 m ²
Die ermittelte Wohnfläche beträgt	ca. 147,4 m ²

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. 1081/54, Gemarkung Altenmarkt, 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 der Gebäude und 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.

Hinweis:

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Angaben in diesem Gutachten und die Baubeschreibung beziehen sich ausschließlich auf eine Besichtigung des Bewertungsobjektes von außen.

Angaben zur Ausstattung beruhen auf Annahmen und werden unterstellt, konnten jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft werden.

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: Ca. 1992/93;

Veränderungen: Keine weiteren Veränderungen;

4.1 Grundrissgliederung

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnte, Abweichungen zum tatsächlichen Grundriss können daher nicht ausgeschlossen werden.

4.2 Rohbau / Konstruktion

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude ist gemäß den vorliegenden Plänen unterkellert;

Fassade: Erdgeschossig glatt verputzt und gestrichen; im OG/DG ist eine Holzschalung an der Fassade vorhanden;

Tragkonstruktion: Tragende Mauerwerkswände, vermutlich Massivdecken;

Dach: Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dach-eindeckung mit Ziegeldachsteinen; die Dachflächen sind teils vermoost;

Flaschnerarbeiten: Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech;

Decken: Vermutlich Massivdecken;

4.3 Ausbau

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen, da das Wohnhaus nicht besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.

Innenwände: Massive Innenwände, verputzt und gestrichen;

Fenster: Soweit ersichtlich Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung);

Rollläden:	Mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;
Türen:	Furnierte Türblätter mit furnierten Umfassungszargen und durchschnittlichen Drückergarnituren;
Böden:	Parkettboden, Laminatboden, Fliesenbelag oder Vergleichbares; Sanitärräume gefliest;
Decken:	Verputzt und gestrichen;
Treppen/-haus:	Vom KG bis ins DG wird eine massive Treppe mit Fliesenbelag oder Vergleichbarem unterstellt;
Sanitärausstattung:	Es wird eine Sanitärausstattung, wie in den Plänen dargestellt, mit Hänge-WC, Waschbecken, Dusche, Badewanne im Bad im OG/DG sowie im EG eine Dusche/WC mit Hänge-WC, Waschbecken, Dusche unterstellt; Boden und Wände jeweils gefliest;
Elektroinstallation:	Standardmäßiger Hausanschluss; dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung, abgesichert über Schaltautomaten mit FI-Schalter; Außenbeleuchtung; Türklingel;
Heizung/ Warmwasser:	Zentrale Beheizung und Warmwassererzeugung; nach Auskunft des Kaminkehrers Ölheizkessel, Bj. 1992;
Eingangsbereich:	Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über den Bereich vor den Garagen und der Hauseingangstüre, welche mit Betonsteinverbundpflaster befestigt ist; vor der Hauseingangstüre ist ein Podest vorhanden; die Hauseingangstüre ist eine Holztüre mit Isolier-

verglasung (verziert mit Bleiglas), sowie einer Drücker-
garnitur mit Zylinderschloss; links der Eingangstüre sind
der Klingeltaster und ein Aufputzbriefkasten sowie eine
Lampe vorhanden;

Keller: Gemäß den vorliegenden Plänen ist das Gebäude unter-
kellert; für den Keller werden verputzte und gestrichene
Wände, eine durchschnittliche Elektroausstattung, Keller-
fenster zu Lichtschächten, Bodenbelag mit Fliesen
unterstellt;

Sonstiges: Gemäß den Plänen ist ein Wintergarten vorhanden; dieser
war nicht einsehbar, daher können keine Informationen zur
Konstruktion und Ausstattung erteilt werden;

4.4 Energieausweis / energetischer Zustand

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.

Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse. Relevante Veränderungen waren beim Ortstermin nicht ersichtlich.

4.5 Außenanlagen

Das Grundstück ist eingefriedet mittels einer Hecke. Soweit ersichtlich sind Rasen-
flächen, Bäume und Sträucher vorhanden. Der Garten ist teils einsehbar und macht
hier einen unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck. Die Zufahrt zur Garage bzw.
die Zuwegung zur Hauseingangstüre ist mit Betonsteinverbundpflaster befestigt,
hier wächst in den Fugen Unkraut bzw. die Fläche ist insbesondere an den Rand-
bereichen vermoost.

4.6 Doppelgarage

Es ist eine Doppelgarage vorhanden, soweit ersichtlich als Mauerwerksbau mit einem Satteldach, gedeckt mit Ziegeldachsteinen. Die Fassade ist verputzt und gestrichen. Es sind zwei Schwingtore vorhanden, welche holzverkleidet sind. Für die Garage wird im Inneren unterstellt, dass die Wände verputzt und gestrichen sind sowie ein Betonboden vorhanden ist, weiter wird ein Elektroanschluss in der Garage unterstellt.

4.7 Befund

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

- Das Wohnhaus befindet sich gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung in einem durchschnittlichen Zustand. Relevante Schäden wurden nicht erkannt.
- An der Garage sind im Wandfußbereich Farbabplatzungen vermutlich auf Grund von aufsteigender Feuchtigkeit gegeben.
- Die Außenanlagen machen einen unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

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

Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) 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 Altenmarkt a.d. Alz.

Bauweise:

Massive Bauweise.

Das Erscheinungsbild ist als durchschnittlich zu beurteilen.

Ausstattung:

Die Ausstattung wird als durchschnittlich unterstellt. Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung wird gemäß den vorliegenden Plänen als durchschnittlich bis gut beurteilt.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit werden als durchschnittlich bis 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 01027, Bodenrichtwertbezeichnung „Altenmarkt 27“ einen Bodenrichtwert ermittelt.

Der Bodenrichtwert beträgt 450,00 €/m², ebf., für Wohnbauflächen mit 2 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 leicht fallend zu beurteilen.

Dies bestätigt sich durch die Veröffentlichung der Preisentwicklung 2024 des Oberen Gutachterausschusses Bayern, welcher für individuelles Bauland im Landkreis Traunstein von 2023 auf 2024 ein stark fallendes Preisniveau (mehr wie -12,5 %) angibt. In der Trendabfrage 1. Halbjahr 2025 gibt der Obere Gutachterausschuss für individuelles Wohnbauland im 1. Halbjahr 2025 im Landkreis Traunstein ein stark steigendes Preisniveau (+ 7,5 % - +12,5 %) an.

Auf Grund der obigen Erkenntnisse wird ein Abschlag von ca. 5 % auf den Bodenrichtwert zum 01.01.2024 berücksichtigt.

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

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

Eine Anpassung an die Grundstücksgröße ist auf Grund der Modellkonformität zum veröffentlichten Sachwertfaktor nicht vorzunehmen.

Im Folgenden wird der Bodenwert ermittelt.

Bodenwert:

Bodenrichtwert mit Stand:	01.01.24		450,00 €/m ²
Anpassung Preisniveau:	-5%		
Angepasster Bodenrichtwert			
450,00 €/m ² x	0,95	= rd.	430,00 €/m ²
Bodenwert:			
931 m ²	x	430,00 €/m ²	= rd. 400.000,00 €
Bodenwert:			400.000,00 €

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. 400.000,00 €.

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.

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

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes aus Gebäudeart Typ 1.13

	Standardstufe						
Gebäudeart Typ 1.13	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil	
Außenwände		1				23	170 €/m²
Dächer		0,7	0,3			15	116 €/m²
Außentüren und Fenster		1				11	81 €/m²
Innenwände und -türen		0,3	0,7			11	90 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	94 €/m²
Fußböden		0,5	0,5			5	40 €/m²
Sanitäreinrichtungen			1			9	77 €/m²
Heizung			1			9	77 €/m²
Sonstige technische Ausstattung			1			6	51 €/m²
Kostenkennwerte	665 €/m²	740 €/m²	850 €/m²	1.025 €/m²	1.285 €/m²		796 €/m²
angesetzt mit						rd.	800 €/m²

Ermittlung der objektbezogenen Herstellungskosten gem. NHK - Basis 2010

NHK - Basis 2010

I Objektspezifischer Ansatz:

Bewertungsobjekt: ca. 300 m² BGF
 Typ 1.13 KG, EG, OG, Flachdach/flach geneigtes Dach
 Standardstufe: 2-3
 Baujahr: ca. 1992/93

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m², nach Wägungsanteil: angesetzt mit: 800 €/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:
 800 €/m² x 1,894 = rd.: 1.520 €/m²
Objektbezogene Kosten Brutto-Grundfläche: 1.520 €/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. 1992/93. Der Modernisierungsgrad wird mit „nicht modernisiert“ bis „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ eingestuft. Die sich ergebende Restnutzungsdauer beträgt ca. 48 Jahre und wird als angemessen beurteilt.

Das Baujahr der Doppelgarage ist ca. 1992/93. Für die Doppelgarage wird eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und eine Restnutzungsdauer von ca. 28 Jahren in Ansatz gebracht.

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 Umfangs, 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 01.01.2024 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)

Es sind keine weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit Zu-/Abschlägen zu berücksichtigen.

Im Folgenden wird der Sachwert ermittelt.

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

Wohnhaus:

Neuherstellungswert inkl. besondere Bauteile

zum Wertermittlungstichtag angesetzt mit:

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF} & \times & \text{Normalherstellungskosten} \\ 300 \text{ m}^2 & \times & 1.520 \text{ €/m}^2 \\ & & = \text{rd. } \underline{456.000 \text{ €}} \\ & & 456.000 \text{ €} \end{array}$$

abzüglich Alterswertminderung

(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr angesetzt: 1993

Jahr der Bewertung: 2025

Nutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 48 Jahre

Alter des Gebäudes: 32 Jahre

Alterswertminderung: 40,0%

$$456.000 \text{ €} \times 40,0\% = \text{rd. } \underline{-182.000 \text{ €}}$$

Altersgeminderte Herstellungskosten: 274.000 € 274.000 €

Doppelgarage:

Neuherstellungswert

zum Wertermittlungstichtag angesetzt mit:

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF} & \times & \text{Normalherstellungskosten} \\ 40 \text{ m}^2 & \times & 920 \text{ €/m}^2 \\ & & = \text{rd. } \underline{37.000 \text{ €}} \\ & & 37.000 \text{ €} \end{array}$$

abzüglich Alterswertminderung

(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr angesetzt: 1993

Jahr der Bewertung: 2025

Nutzungsdauer: 60 Jahre

Restnutzungsdauer: 28 Jahre

Alterswertminderung: 53,3%

$$37.000 \text{ €} \times 53,3\% = \text{rd. } \underline{-20.000 \text{ €}}$$

Gebäudewert - Doppelgarage 17.000 € 17.000 €

Außenanlagen:

aus dem Gebäudewert: 5,0%

$$291.000 \text{ €} \times 5,0\% = \text{rd. } \underline{15.000 \text{ €}} \quad 15.000 \text{ €}$$

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen: 306.000 €

Bodenwert: 400.000 €

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung): 706.000 €

Marktanpassung:

Marktanpassungsfaktor	0,96	
706.000 € x	0,96	= rd. 678.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Keine Zu-/Abschläge

Sachwert rd. 678.000 €

**Der ermittelte Sachwert zum Bewertungsstichtag 25.09.2025 beträgt
rd. 678.000,00 €.**

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. 147,4 m². Das Bewertungsobjekt wird zum Bewertungsstichtag, soweit dem Sachverständigen bekannt, durch die Miteigentümerin eigengenutzt.

In der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz 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 1986-1995 eine mittlere Kaltmiete von 9,70 €/m² mit einer Spanne von 4,26 €/m² bis 14,29 €/m² angegeben. Für Wohnungen mit einem Bodenrichtwert von 360 €/m² - 450 €/m² wird eine mittlere Kaltmiete von 9,63 €/m² mit einer Spanne von 6,67 €/m² bis 11,76 €/m² angegeben. Für Wohnungen in Altenmarkt wird eine mittlere 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. 1.470,00 € monatlich, dies entspricht ca. 10,00 €/m² Wohnfläche, für angemessen. Für die Doppelgarage werden rd. 100,00 € monatlich in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Für die Bewirtschaftungskosten werden die Angaben der ImmoWertV, Anlage 3 gemäß den Angaben des Gutachterausschusses Traunstein in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 365,00 € p.a. für das Wohnhaus und rd. 47,00 € p.a. je Garagenstellplatz 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. 14,30 €/m² Wohnfläche und mit rd. 108,00 € je Garagenstellplatz 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. 1,75 % 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)

Es sind keine weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit Zu-/Abschlägen zu berücksichtigen.

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.	1.470,00 €
Doppelgarage			rd.	100,00 €
				rd. 1.570,00 €

Rohertrag pro Monat: rd. **1.570,00 €**

Rohertrag pro Jahr: rd. **18.800,00 €**

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten: 147,4 m² x 14,30 €/m² = rd. -2.110,00 €
2 x 108,00 € = rd. -220,00 €

Verwaltungskosten: 1 x 365,00 € = rd. -370,00 €
2 x 47,00 € = rd. -90,00 €

Mietausfallwagnis: 18.800 € x 2,0% = rd. -380,00 €

Bewirtschaftungskosten, gerundet: **-3.170,00 €**

Jahresreinertrag: **15.630,00 €**

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

400.000 € x 1,75% = rd. **-7.000,00 €**

Gebäudeertragsanteil: **8.630,00 €**

Baujahr angesetzt: 1993

Jahr der Bewertung: 2025

Übliche Nutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 48 Jahre

Liegenschaftszins (i.S. § 21 ImmoWertV): 1,75%

Rentenbarwertfaktor: 32,29

Gebäudeertragswert:

8.630 € x 32,29 = rd. **279.000,00 €**

Zusammenfassung Ertragswert:

Bodenwert:	rd. 400.000,00 €
Gebäudeertragswert:	rd. 279.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	rd. 679.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

keine Zu-/Abschläge

Ertragswert:	rd. 679.000,00 €
---------------------	-------------------------

**Der ermittelte Ertragswert zum Bewertungsstichtag 25.09.2025 beträgt
rd. 679.000,00 €.**

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. 678.000,00 €

Ertragswert: rd. 679.000,00 €

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.

Gemäß Beweisbeschluss vom 13.05.2025 ist der Verkehrswert des 1/2 Anteils des Grundstückes zu ermitteln. Der Sachverständige weist hierzu ausdrücklich darauf hin, dass es sich hierbei um einen theoretischen Wert handelt, da derartige 1/2 Anteile am Markt in der Regel nicht gehandelt werden.

Verkehrswert 1/2 Anteil:

678.000,00 € x 1/2 = rd. 339.000,00 €

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 1/2 Anteil an dem Bewertungsobjekt Seilerstraße 10, 83352 Altenmarkt a.d. Alz, Fl.-Nr. 1081/54, Gemarkung Altenmarkt, zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2025, mit einem Verkehrswert für das unbelastete Grundstück von

339.000,00 €

(i.W.: dreihundertneununddreißigtausend Euro)

bewertet.

Hinweis:

- Im Gutachten wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnte und somit hinsichtlich der Beschaffenheit und des Zustandes die im Gutachten angegebenen Annahmen getroffen wurden. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Beschaffenheit und der tatsächliche Zustand abweichen können. Auf das Risiko für einen Käufer wird ausdrücklich hingewiesen.

Grassau, den 05.02.2026

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht von Osten



Ansicht von Nordost

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Ansicht von Südost

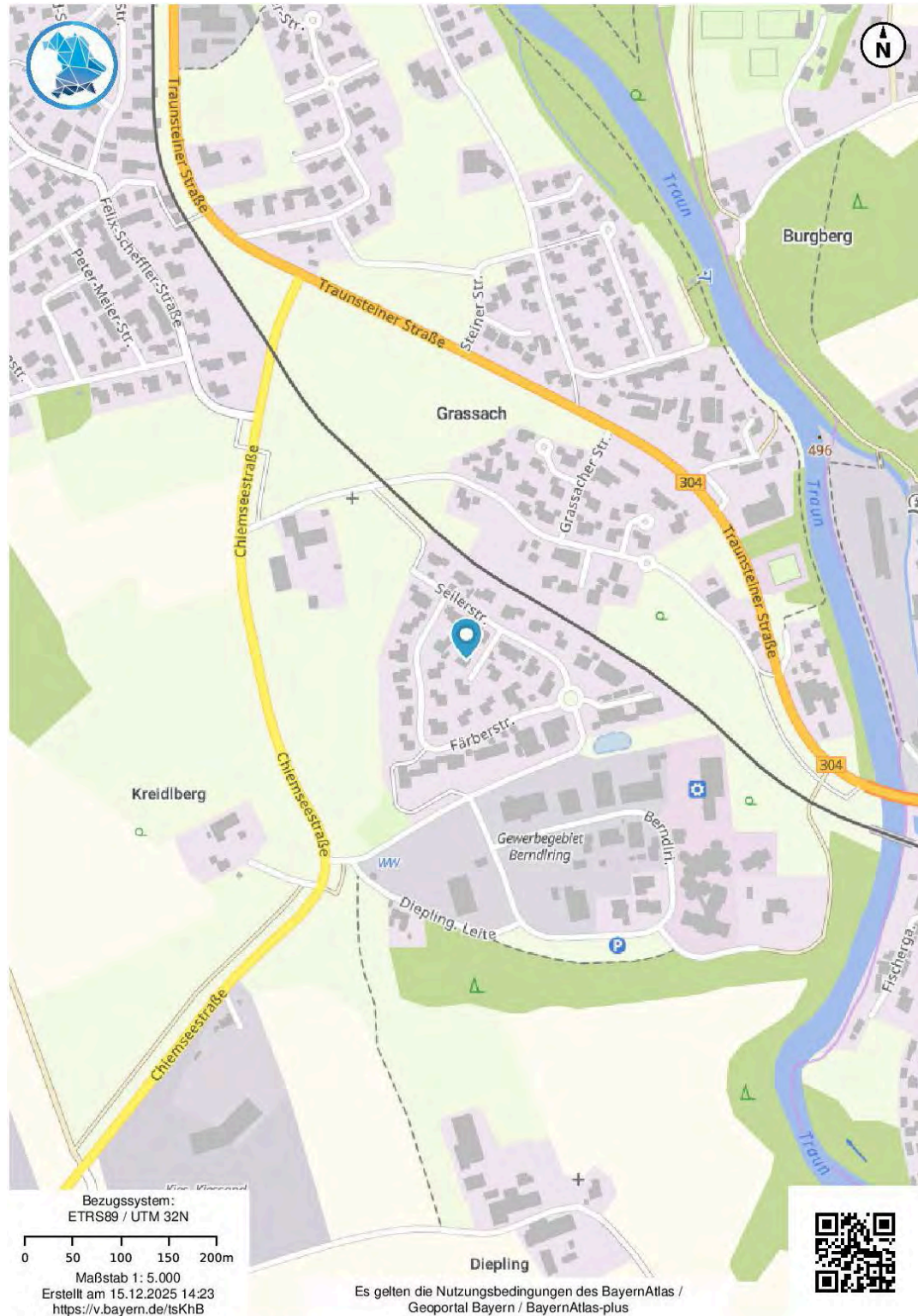


Hauseingang in Nordostfassade

Anlage 2

Stadtplan

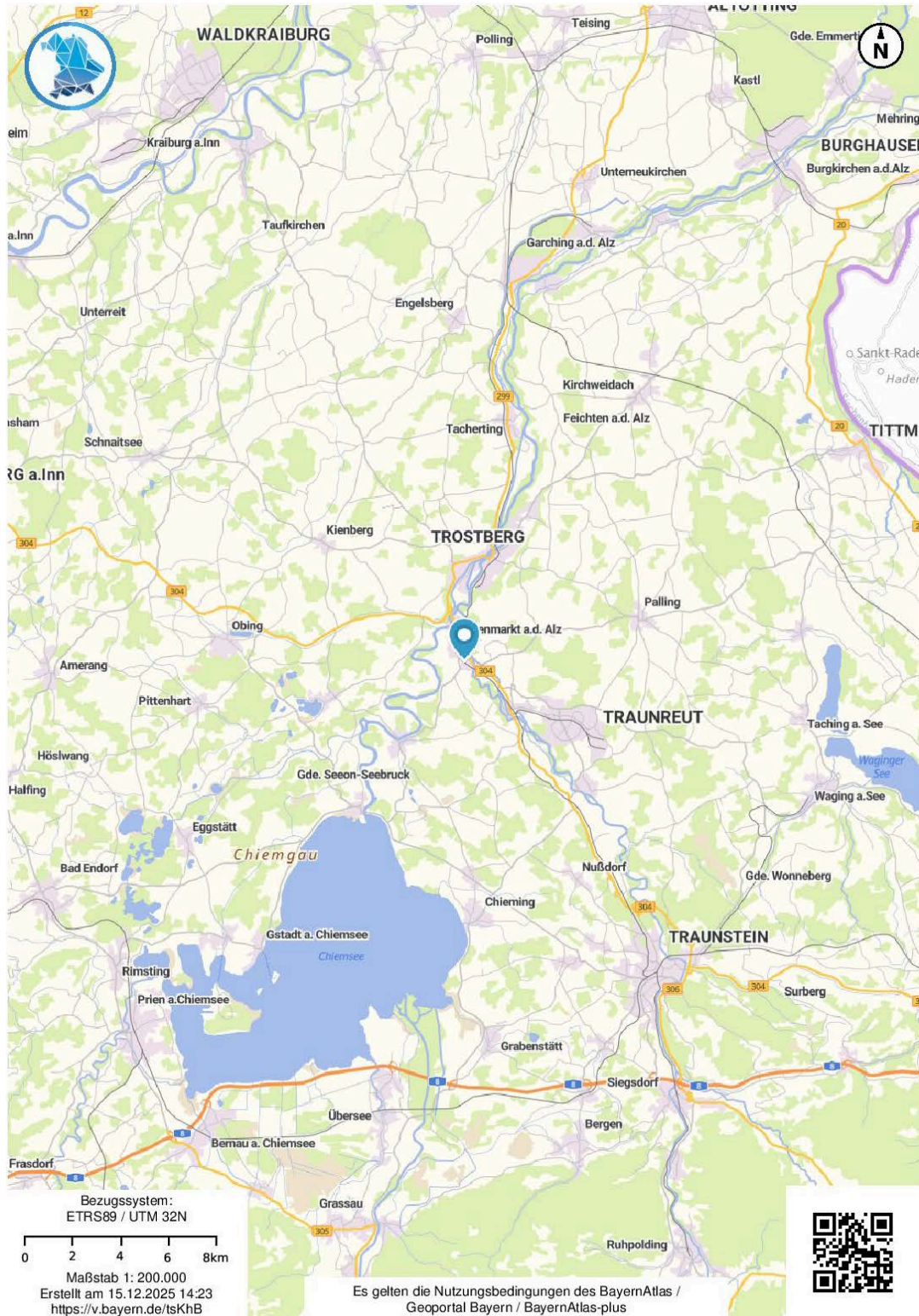
A 2.1



Anlage 2

Stadtplan

A 2.2



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.



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Traunstein**
Salinenstraße 4
83278 Traunstein

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Anlage 3
Lagelan
A3

Erstellt am 03.07.2025

Flurstück: 1081/54
Gemarkung: Altenmarkt a.d. Alz

Gemeinde: Altenmarkt a.d. Alz
Landkreis: Traunstein
Bezirk: Oberbayern



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

Anlage 4

Luftbild

A 4

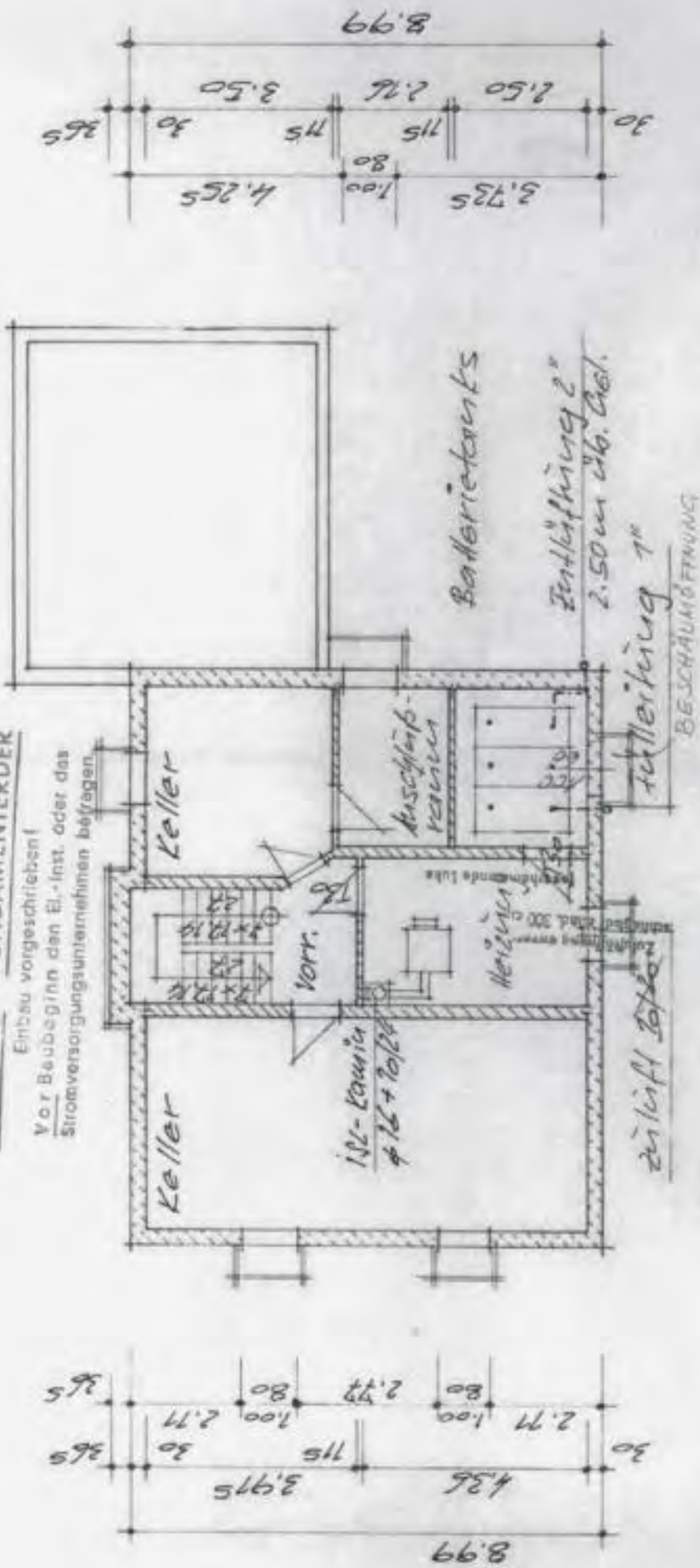




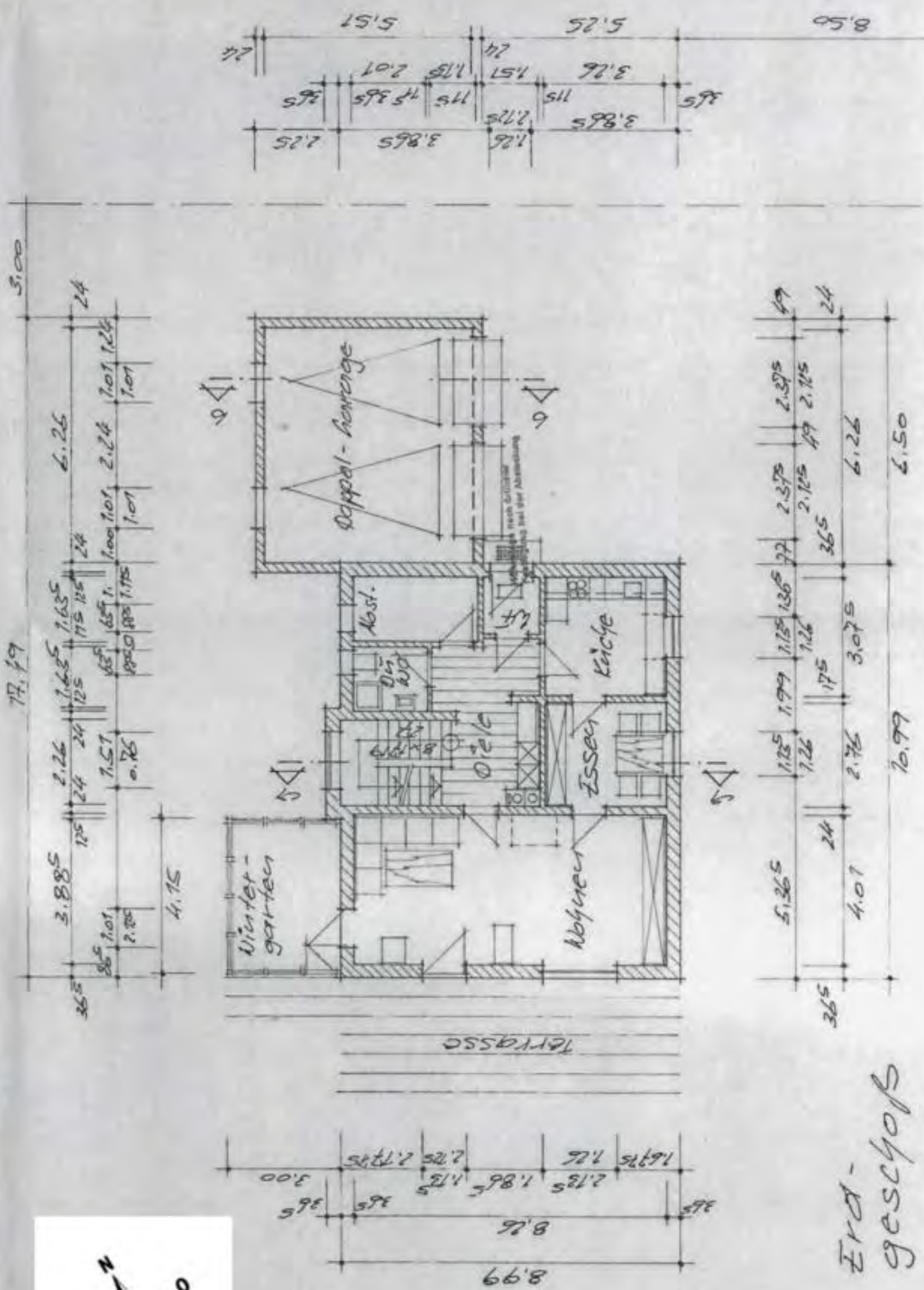
ACHTUNG - FUNDAMENTERDER

Einbau vorgeschrieben!

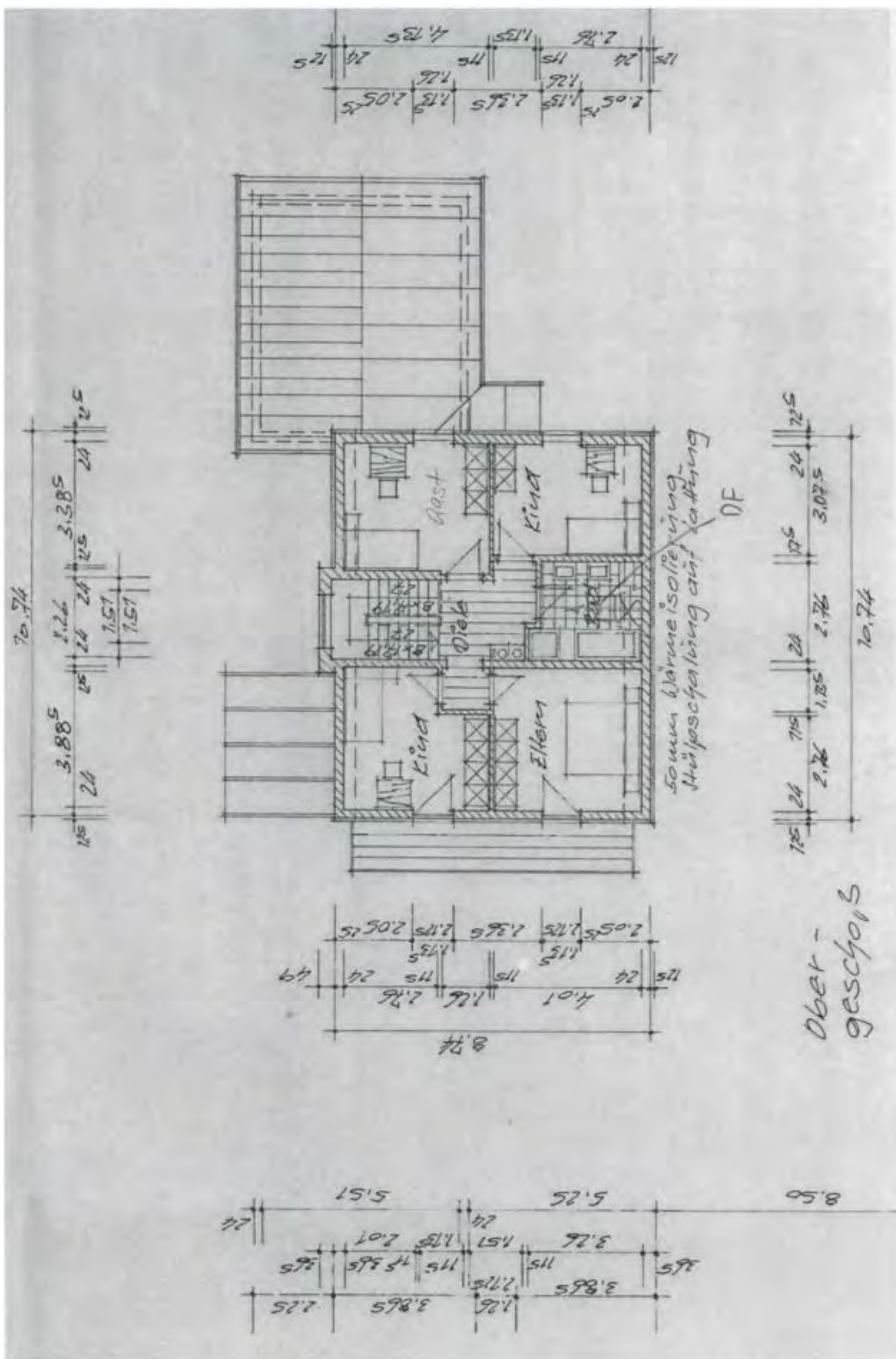
Vor Baubeginn den El.-Inst. oder das Stromversorgungsunternehmen befragen.

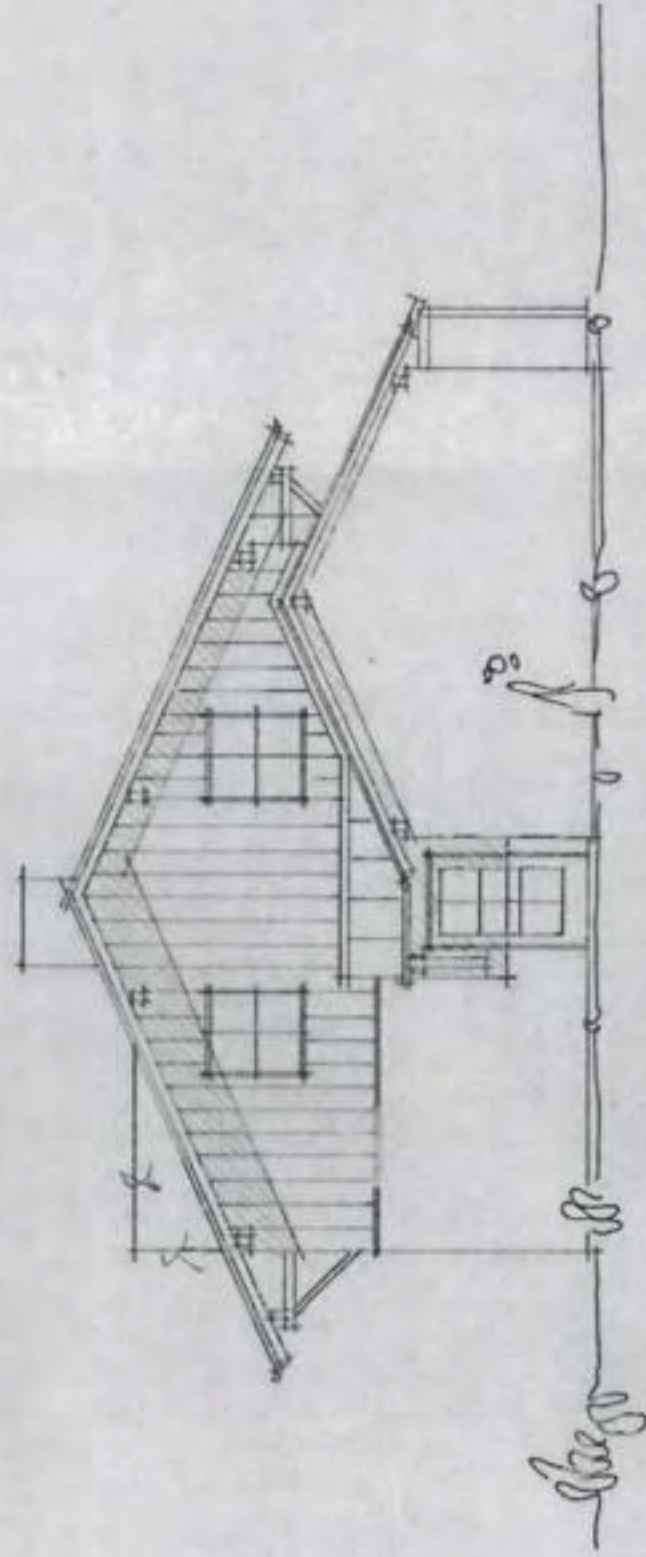


Keller-geschoß

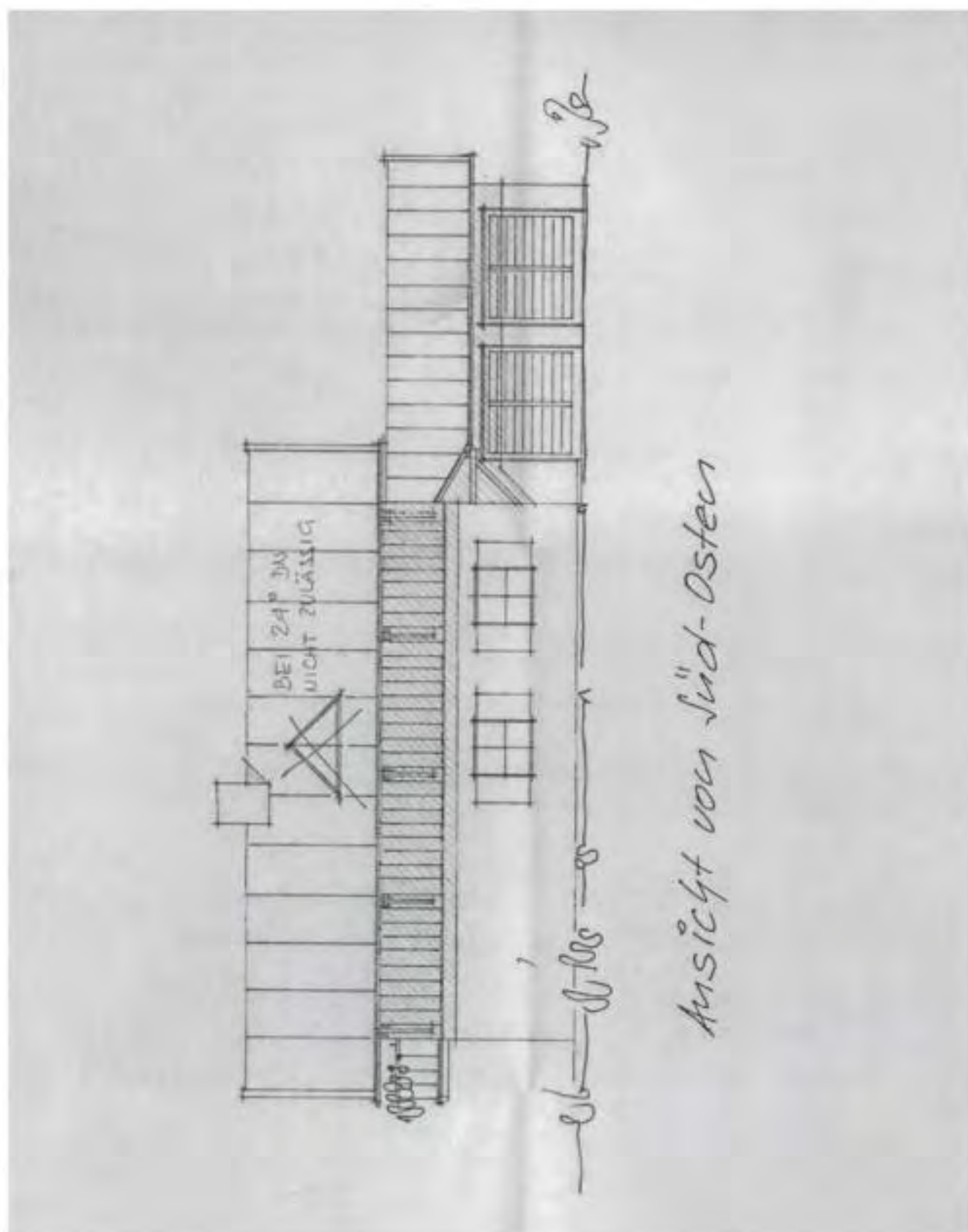


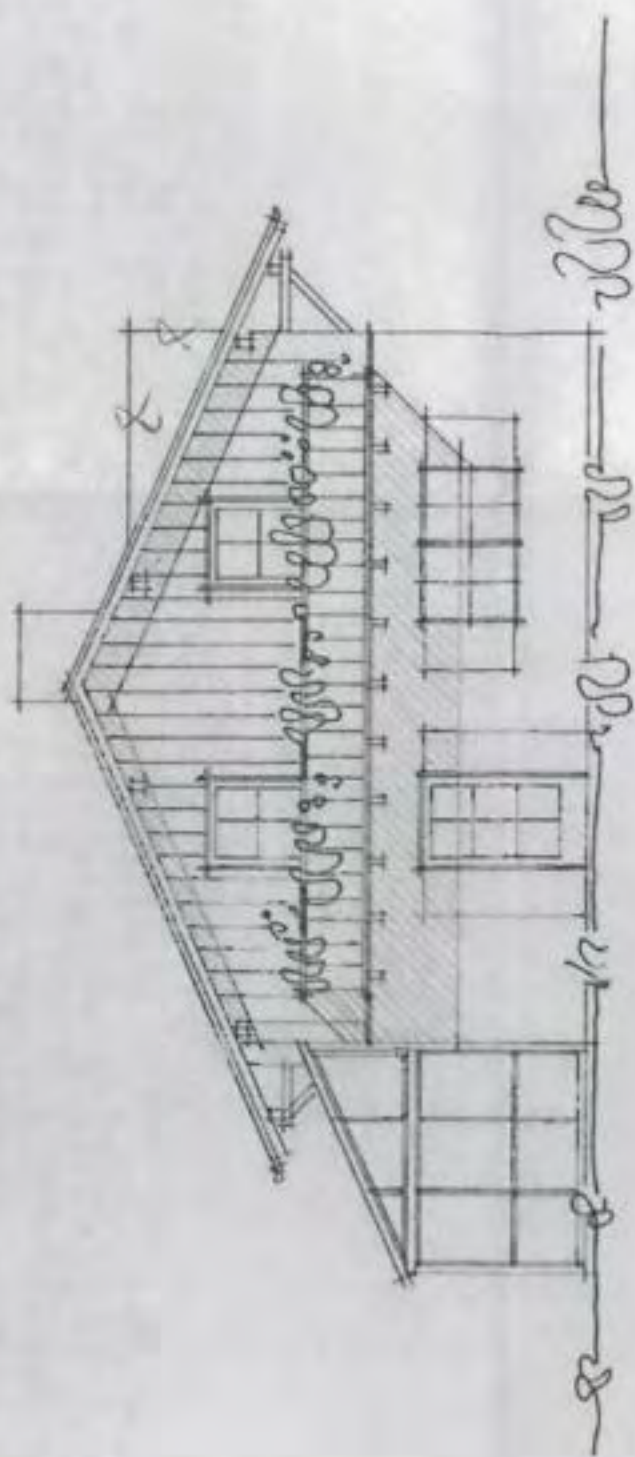
Erd-
geschoss





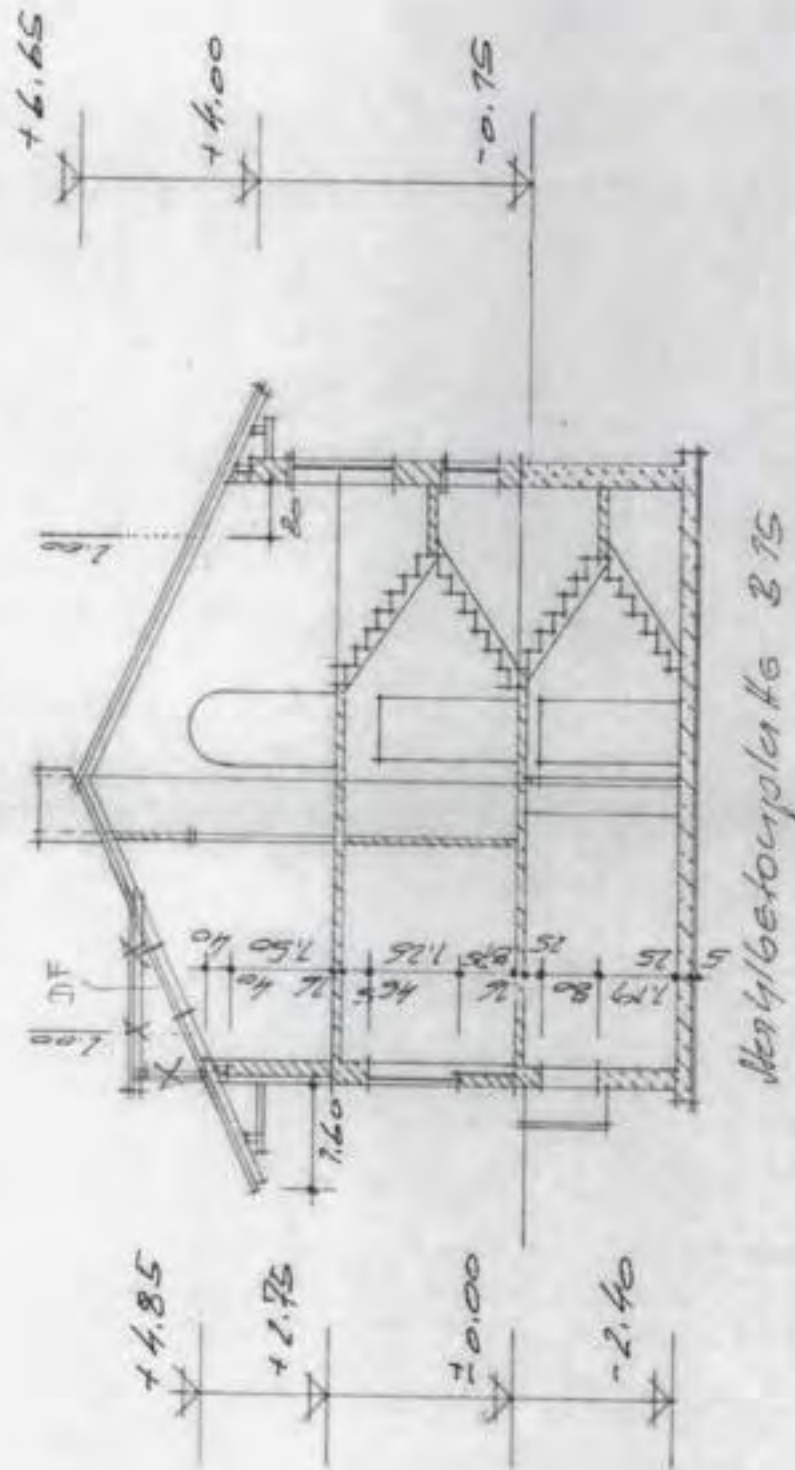
Ansicht von Nord-Osten





Ansicht von Süd-Westen

Dachneigung 24°
Deckung mit Feib-
schindel - vertikal
100mm Isolierung zw.
den Sparren, Fokschalung
unter den Sparren



Schnitt 01-01

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.

EG

	m	m	Faktor	m ²	m ²
Wohnen	4,01	8,26	1,00	33,12	33,12
Essen	2,76	3,26	1,00	9,00	9,00
Küche	3,08	3,26	1,00	10,04	10,04
Dusche/WC	1,76	2,01	1,00	3,54	3,54
Abstellraum	1,64	3,26	1,00	5,35	5,35
Diele	2,50	2,20	1,00	5,50	
	1,64	2,76	1,00	4,53	
	0,12	0,80	-1,00	-0,10	
	0,90	0,50	-1,00	-0,45	
	0,12	1,51	1,00	0,18	9,66
Windfang	1,50	1,51	1,00	2,27	2,27
Zwischensumme					72,98
abzgl. 3% Putz					-2,19
zzgl. Wintergarten	4,15	3,00	0,25	3,11	3,11
zzgl. Terrasse ant.	2,50	8,99	0,25	5,62	5,62
Wohnfläche EG				ca.	79,5

OG/DG

	m	m	Faktor	m ²	m ²
Eltern	4,01	3,21	1,00	12,87	
	4,01	0,80	0,50	1,60	14,47
Kind	4,01	3,71	1,00	14,88	
	4,01	0,43	0,50	0,86	
	1,25	1,38	-1,00	-1,73	14,01
Kind	3,08	3,21	1,00	9,89	
	3,08	0,80	0,50	1,23	11,12
Gast	3,51	3,71	1,00	13,02	
	3,51	0,43	0,50	0,75	13,77
Bad	2,76	1,96	1,00	5,41	
	0,90	0,50	1,00	0,45	
	2,76	0,80	0,50	1,10	6,96

Anlage 6
Wohnfläche
A 6.2

Flur	1,14	1,26	1,00	1,44	1,44
Diele	2,26	1,38	1,00	3,12	
	2,76	1,14	1,00	3,15	
	0,40	0,90	-1,00	-0,36	
	1,02	0,52	-1,00	-0,53	5,38
Zwischensumme					67,15
abzgl. 3% Putz					-2,01
zzgl. Balkon	8,00	1,40	0,25	2,80	2,80
Wohnfläche OG/DG				ca.	67,9
Wohnfläche gesamt				ca.	147,4

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		
KG	10,99	x		8,99	x	1,0	= rd.	99 m ²
EG	10,99	x		8,99	x	1,0	= rd.	99 m ²
	4,15	x		3,00	x	1,0	= rd.	12 m ²
OG/DG	10,74	x		8,74	x	1,0	= rd.	94 m ²
								304 m ²
							Brutto-Grundfläche	rd. 300 m²

Doppelgarage

	L			B		Faktor		
EG	6,50	x		5,99	x	1,0	= rd.	39 m ²
								39 m ²
							Brutto-Grundfläche	rd. 40 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