

Ferdinand Steigerwald

GERWALD GUTACHTEN
DEKRA zertifizierter Sachverständiger
Immobilienbewertung D1 (SVID1)
B.A. Facility Management & Immobilienwirtschaft

83313 Siegsdorf, Wagnerstraße 16

info@gerwald-immobilien.de
Mobil: 0155. 6041 0714



GUTACHTEN

über den Marktwert (Verkehrswert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch



Einfamilienhaus mit Carport und mit Anbau (angabegemäß Büronutzung)

Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden!

Obermühlstraße 17

83413 Fridolfing

Verkehrswert/Marktwert 667.000 €

Wertermittlungstichtag 04.12.2025

Qualitätstichtag 04.12.2025

Ausfertigungen digital

(eine verbleibt im Sachverständigenbüro)

Gutachten Nr. 25G067

Aktenzeichen Gericht: 4 K 13/25

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1.	Auftrag und Bewertungszweck	3
1.2.	Begehung	3
1.3.	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	3
1.4.	Zusammenfassung	4
1.5.	Verwendete Unterlagen	4
1.6.	Anlagen	5
1.7.	Verwendete Literatur, allgemeine Informationsquellen	5
1.8.	Rechts-/Grundlagen dieser Verkehrswertermittlung	6
2.	LAGE	7
2.1.	Makrolage	7
2.2.	Mikrolage	9
2.3.	Demographische Entwicklung	11
3.	GRUNDSTÜCK	13
3.1.	Beschreibung und Zustand der Außenanlagen	13
3.2.	Erschließungszustand	14
3.3.	Bodenbeschaffenheit	14
3.4.	Umwelteinflüsse – Immissionen	15
3.5.	Topographie	15
3.6.	Denkmalschutz - Baulastenverzeichnis	15
3.7.	Planungsrecht	15
3.8.	Weitere künftige Entwicklung	16
4.	GEBÄUDE	17
4.1.	Einfamilienhaus mit Carport und Anbau (Büro)	17
4.2.	Bauzustand	18
4.3.	Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften	18
4.4.	Prüfung Barrierefreiheit nach DIN 18040-2	19
5.	NUTZUNG, Folgenutzungsmöglichkeit/Drittverwendung	20
6.	MARKTWERTERMITTLUNG (VERKEHRSWERT)	20
6.1.	Grundsätze der Wertermittlung / Bewertungsverfahren	20
6.2.	Marktsituation	22
6.3.	Auswahl des/der Verfahren	23
6.4.	Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale	23
6.4.1.	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	24
6.4.2.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	24
6.5.	Schlussfolgerungen	24
6.6.	Bodenwert Erläuterung	25
6.7.	Bodenwert Ermittlung	25
6.8.	Ertragswert Erläuterung	25
6.9.	Ertragswert Ermittlung	28
6.9.1.	Mietfläche, Rohertrag, Bewirtschaftungskosten	28
6.9.2.	Liegenschaftszinssatz	28
6.9.3.	Ergebnis Ertragswert	29
6.10.	Sachwert Erläuterung	30
6.11.	Sachwert Ermittlung	31
6.12.	Marktwert (Verkehrswert)	33

Anlagen



1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Auftrag und Bewertungszweck

Auftrag vom: 10.11.2025

Auftraggeber: Amtsgericht Traunstein
Abteilung für Vollstreckungssachen

Eigentümer:

[REDACTED]

Bewertungszweck:

Gemäß Auftrag ist der Verkehrswert/Marktwert des zu bewertenden Anwesens i.S.d. § 194 Baugesetzbuch zur Bestimmung des Vermögenswertes festzustellen. Hierzu soll der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielende Preis ermittelt werden (siehe Grundsätze der Bewertung, Begriffsdefinition).

1.2. Begehung

Ortstermin: 04.12.2025

Teilnehmer am Ortstermin:

[REDACTED]

Der Sachverständige Ferdinand Steigerwald

Die zu bewertende Immobilie konnte nicht begangen und nur von außen besichtigt werden. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wurde im Rahmen der Wertermittlung ein pauschaler Risikoabschlag für mögliche, nicht erkennbare Mängel und Schäden im Innenbereich berücksichtigt. Es kann nicht gewährleistet werden, dass der angesetzte Risikoabschlag den tatsächlichen Umfang etwaiger Schäden sowie eines bestehenden Instandsetzungsrückstaus vollständig abbildet.

1.3. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Das Ergebnis der Ortsbesichtigung wurde für die Arbeitsakte protokolliert und durch digitale Fotoaufnahmen zusätzlich dokumentiert.

Eine Überprüfung der öffentlich/rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Für die bei der Ortsbesichtigung vorgefundene und in den Plänen dargestellte Nutzung wird die notwendige Genehmigung vorausgesetzt. Bei der Bewertung wird von einer materiellen und formellen Legalität der vorhandenen Bebauung ausgegangen. Das vorliegende Gutachten stellt kein Sanierungsgutachten bezüglich Mängel und Renovierungsbedarf dar. Funktionsüberprüfungen von technischen Einrichtungen und Anlagen wurden nicht durchgeführt. Die Beschaffenheit von Baumaterialien wurde nicht überprüft. Ebenfalls wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie z.B. Asbest, Formaldehyd oder Tonerdeschmelzzement) oder der Boden nach evtl. vorhandenen Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Geräuschemessungen, etwa aus Flug-, Bahn- oder Kfz-Verkehr, wurde nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden. Radon-Messung ist nicht beauftragt und wurde auch nicht durchgeführt.

1.4. Zusammenfassung

Gutachten über den Marktwert/Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das

Einfamilienhaus mit Carport und mit Anbau (Büro)

Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden!

Obermühlstraße 17

83413 Fridolfing

Amtsgericht:	Traunstein	
Gemarkung/Grundbuch von	Fridolfing	
	Band 39 Blatt 1492	
Grundstück rentierlich gesamt	1.002 m ²	Flurstück Nr. 1274/1
Baujahr	2012	
Gebäudealter in Jahren	13	
Restnutzungsdauer in Jahren	67	(wirtschaftlich)
Energieausweis 1) liegt vor	ja	Baujahr Heizung 2012
1) Pflicht bei Verkauf oder Vermietung von Immobilien gem. Gebäudeenergiegesetz (GEG)		
Mietfläche gesamt ca.:	163,36 m ²	
Carport (zwei Stellplätze)		

Verkehrswert/Marktwert 667.000 €

maßgebliches Verfahren Sachwert

Kontrollverfahren Ertragswert

Wertermittlungsstichtag 04.12.2025

Qualitätsstichtag 04.12.2025

1.5. Verwendete Unterlagen

- Lageplan
- Bauakte
- Hinweise des Auftraggebers

Erhebungen / Recherchen

- Aufzeichnungen vor Ort
- Fotodokumentation
- Auskünfte bezüglich der Bodenrichtwerte
- Auskünfte bezüglich Planungsrecht
- Marktberichte
- Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege



1.6. Anlagen

Stadtplan	Anlage 1
„ZÜRS Wettergefährdung“	Anlage 2
Luftbild	Anlage 3
Lageplan (Kataster aktuell)	Anlage 4
Bodenrichtwertauskunft	Anlage 5
Bauzeichnungen	Anlage 6
Flächenberechnung	Anlage 7
Energieausweis	Anlage 8

1.7. Verwendete Literatur, allgemeine Informationsquellen

Kleiber 10. aktualisierte Auflage 2023 „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“
Kommentar und Handbuch
zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten)
und Beleihungswerten
sowie zur steuerlichen Bewertung
unter Berücksichtigung der ImmoWertV

Simon, Auflage 2024 „Wertermittlungsverfahren“

Bobka, Auflage 2024 „Spezialimmobilien von A-Z“

Bischoff, Auflage 2021 „ImmoWertV2021:
Das ist neu bei der Immobilienbewertung“

sowie in Teilen, soweit noch zutreffend:

ältere Auflagen von Ross-Brachmann, Petersen, Hildebrandt, Gabler, Gerady, Möckel, Troff

Allgemeine Informationsquellen:

Berichte des statistischen Bundesamts sowie der Landesämter (www.destatis.de)
Grundstücksmarktbericht des regionalen Gutachterausschusses mit zugehörigem Mietspiegel¹
Marktbericht des IVD (Immobilienverband Deutschland)²
Internetrecherche zu Stadt- Lage- und Wirtschaftsinformationen (z.B. wikipedia.de)
Internetrecherche zu Kauf- und Mietangeboten (z.B. www.ImmoScout24.de, www.Immowelt.de,
www.immobilie1.de), daneben wurden Auskünfte zur örtlichen Marktlage durch Befragung von
Marktkennern (Makler) eingeholt.
Fachzeitschriften, z.B. GuG, Immobilienzeitung

Behördenauskünfte wurden u.a. eingeholt zum Baurecht, zu Bodenrichtwerten, zu Komponenten
des/der Wertermittlungsverfahren.

Nutzung der Basisdaten der Vermessungsverwaltung sowie der Geoport-Datenbank.

¹ hier GMB 6/2025 vom Landkreis Traunstein

² Preisspiegel ivd 2025/2026

1.8. Rechts-/Grundlagen dieser Verkehrswertermittlung

ImmoWertV Ausfertigungsdatum: 14.07.2021

Vollzitat: "Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)"

Ersetzt V 213-1-7 v. 19.5.2010 I 639 (ImmoWertV)

Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten (NHK) erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276.

BGB Ausfertigungsdatum: 18.08.1896

Vollzitat: "Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 163) geändert worden ist"

BauGB Ausfertigungsdatum: 23.06.1960

Vollzitat: "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist"

BauNVO, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)

Ausfertigungsdatum: 26.06.1962

Vollzitat: "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist"

Weiterhin wird angewendet/berücksichtigt soweit zutreffend:

WEG, Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentums-gesetz)

Ausfertigungsdatum: 15.03.1951

Vollzitat: "Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306) geändert worden ist"

Flächenberechnungen soweit vorliegend nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, Ausfertigungsdatum: 25.11.2003

oder nach II. BV, Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zwei-ten Woh-nungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) Ausfertigungsdatum: 17.10.1957

Vollzitat: "Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist"

oder auch nach DIN 277/283 / MF-G/gif soweit dies marktüblich ist.

Soweit der Gutachterausschuss sich auf ältere Verordnungen bezieht, werden diese modellkon-form angewendet.

Bis 31.12.2021 galt die ImmoWertV 2010, ab 1.1.2022 trat die neue ImmoWertV 2021 in neuer, ausführlicher Form in Kraft. Die NHK 2010 gelten bis zur Neuauflage und werden wie bisher mit dem Baupreisindex aktualisiert. Die Kostenkennwerte der NHK erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276.

Übergangsregelungen gelten gemäß ImmoWertV 2021 § 53:

(1) Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungstichtag diese Verordnung anzuwenden. (2) Bis zum Ablauf des 31. Dezember



2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 (Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten) und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.

In § 9 wird die Eignung und Anpassung der Daten geregelt:

(1) Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden.

(3) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

Gemäß § 10 ImmoWertV 2021 gilt der Grundsatz der Modellkonformität:

(1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde liegen.

(2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Zur einheitlichen Anwendung der ImmoWertV wurden vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Anwendungshinweise vorgelegt (ImmoWertA) und von der Fachkommission Städtebau am 20.9.2023 zur Kenntnis genommen. Diese Anwendungshinweise werden bei der vorliegenden Wertermittlung berücksichtigt.

Die modellkonforme Gutachtenerstellung ist im Regelfall unumgänglich. Entsprechend wird in diesem Gutachten verfahren.

2. LAGE

2.1. Makrolage

Die Gemeinde Fridolfing liegt im Freistaat Bayern und gehört zum Landkreis Traunstein im Regierungsbezirk Oberbayern. Sie ist dem Gemeindetyp ländliche Gemeinde in einem ländlich geprägten Kreis zuzuordnen. Fridolfing besitzt keine zentralörtliche Funktion auf Landes- oder Regionalebene, übernimmt jedoch Versorgungsfunktionen für die umliegenden Ortsteile und Nachbargemeinden.

Das Gemeindegebiet liegt im südöstlichen Oberbayern, im weiteren Einzugsbereich der Metropolregion München. Die Landeshauptstadt München befindet sich in einer Entfernung von ca. 96 km (Luftlinie). Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Tittmoning, das in ca. 7,7 km (Luftlinie) erreichbar ist. Die Lage ist geprägt durch eine überwiegend ländliche Struktur mit landwirtschaftlicher Nutzung sowie kleineren Siedlungsbereichen.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Fridolfing beträgt ca. 4.485 Personen bei rund 1.807 Haushalten. Die Bevölkerungsentwicklung ist in den letzten Jahren insgesamt als stabil mit leichten Schwankungen zu beurteilen. Die Altersstruktur weist einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt typischen Anteil an erwerbstätiger Bevölkerung sowie Rentnerhaushalten auf, was für ländlich geprägte Gemeinden dieser Größenordnung charakteristisch ist.



Die wirtschaftliche Struktur der Gemeinde und des näheren Umlands ist durch klein- und mittelständische Betriebe, Handwerk, Landwirtschaft sowie Dienstleistungsbetriebe geprägt. Größere industrielle Arbeitgeber befinden sich überwiegend in den umliegenden Mittel- und Oberzentren. Die Kaufkraft pro Einwohner liegt mit ca. 28.268 EUR auf Gemeindeebene leicht über dem Bundesdurchschnitt. Der Kaufkraftindex des Quartiers liegt bei ca. 27.957 EUR pro Einwohner.

Die Arbeitslosenquote liegt unter dem Bundesdurchschnitt und entspricht dem für den Landkreis Traunstein typischen Niveau. Die Ausländerquote bewegt sich im moderaten Bereich und liegt unterhalb der Werte größerer urbaner Zentren. Insgesamt ergibt sich eine wirtschaftlich stabile Grundstruktur ohne ausgeprägte konjunkturelle Abhängigkeiten.

Die verkehrliche Anbindung der Gemeinde erfolgt über das regionale Straßennetz. Über dieses bestehen Verbindungen zu den umliegenden Gemeinden sowie zu den übergeordneten Verkehrsachsen der Region. Der Bahnhof Fridolfing bietet Anschluss an den regionalen Schienenverkehr. Weiterführende Schienenanbindungen, einschließlich Fernverkehr, bestehen über den Bahnhof Rosenheim. Der Flughafen Salzburg ist in ca. 34 km, der Flughafen München in ca. 125 km Entfernung erreichbar.

Die infrastrukturelle Grundversorgung ist innerhalb der Gemeinde gewährleistet. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, medizinische Grundversorgung, Bildungseinrichtungen (Kindergarten, Grundschule) sowie kommunale Einrichtungen sind vorhanden. Weiterführende schulische, medizinische und kulturelle Angebote befinden sich in den umliegenden Mittel- und Oberzentren. Die Siedlungs- und Bebauungsstruktur der Gemeinde Fridolfing ist überwiegend durch aufgelockerte Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie landwirtschaftlichen Anwesen geprägt. Verdichtete städtische Strukturen sind nicht vorhanden. Die Flächenverfügbarkeit ist im Vergleich zu urbanen Räumen höher, das Neubaugeschehen jedoch durch planerische Vorgaben begrenzt.

Die rechtlichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen werden durch die Vorgaben des Baugesetzbuches, der Bayerischen Bauordnung sowie durch die kommunalen Satzungen, Flächennutzungs- und Bebauungspläne der Gemeinde Fridolfing bestimmt.

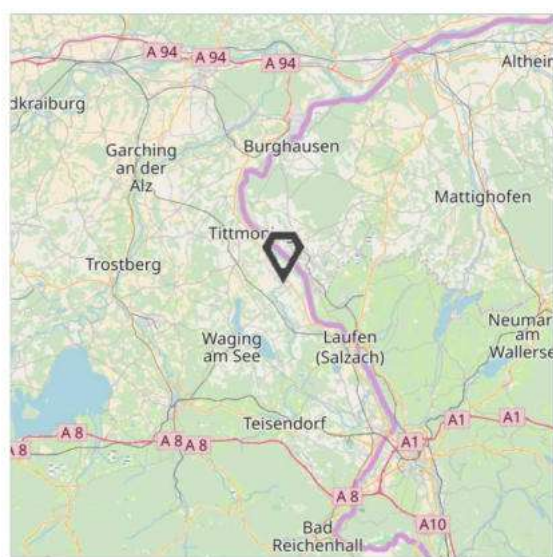
Im Rahmen der Lagebewertung nach ImmoWertV ist die Makrolage als ländlich geprägt mit stabilen sozioökonomischen Rahmenbedingungen einzuordnen. Eine überregionale Bedeutung besteht nicht; die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist überwiegend eigennutzergeprägt und regional bestimmt.

Basics	
Bundesland	Bayern
Kreis	Traunstein, Landkreis
Regierungsbezirk	Oberbayern, Regierungsbezirk
Einwohner	181.763 (4.485)
Fläche	1.533,00 km ²
Bevölkerungsdichte	119 EW/km ²
PLZ-Bereich	83413
Gemeindeschlüssel	09189118

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

Basics - Wirtschaftszahlen	
BIP (1)	8.034.815 €
Arbeitslosenquote (2)	3,10 %
Erwerbstätige (3)	87.400

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022





Basisdaten Fridolfing¹

Website: www.fridolfing.de

Adresse der Stadtverwaltung: Hadrianstraße 28, 83413 Fridolfing

Stadtgliederung: 66 Gemeindeteile

Höhe: 388 m. ü. NHN

Fläche 44,22 km²

Einwohner: 4.337 (31. Dez. 2024)

Bevölkerungsdichte: 98 Einwohner je km²

2.2. Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Obermühlstraße 17, 83413 Fridolfing, Landkreis Traunstein. Die Obermühlstraße ist als örtliche Anliegerstraße einzuordnen und weist keinen überörtlichen Durchgangsverkehr auf. Die Lage ist dem Ortsrandbereich der Gemeinde Fridolfing zuzuordnen.

Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Es handelt sich um ein reines Wohngebiet gemäß Bauleitplanung. Die Bebauung besteht überwiegend aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Ausführung. Die Grundstücke sind vergleichbar dimensioniert und homogen strukturiert.

Der bauliche Zustand der umliegenden Bebauung ist überwiegend als baujahrestypisch bis gepflegt einzustufen. Störende Nutzungen, gewerbliche Emissionen oder verdichtete Bebauungsstrukturen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Die Wohnfeldtypologie ist dem Typ „ländlich geprägtes Wohngebiet mit Einfamilienhausstruktur“ zuzuordnen. Die Bebauung erfolgt straßenabschnittsbezogen in geschlossener Nutzungskonzeption ohne städtebauliche Verdichtung.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (u. a. Nahversorgung, ärztliche Versorgung, Apotheke) sind im Ortszentrum von Fridolfing vorhanden und über kurze Wege erreichbar. Bildungseinrichtungen

¹ Quelle: „wikipedia“, OpenStreetMap – Mitwirkende, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Copyright Bilddokumente on-geo & geoport

(Kindergarten, Grundschule) befinden sich innerhalb des Gemeindegebiets; weiterführende Schulen sind in den umliegenden Gemeinden angesiedelt.

Die verkehrliche Anbindung ist funktional gegeben. Der öffentliche Personennahverkehr ist über Busverbindungen in fußläufiger Entfernung (ca. 0,4 km) erreichbar. Der Bahnhof Fridolfing mit regionalem Bahnanschluss befindet sich in ca. 2,2 km Entfernung. Übergeordnete Schienenverkehrsverbindungen (u. a. ICE) bestehen über den Bahnhof Rosenheim in ca. 54,7 km Entfernung. Die Anbindung an das überregionale Straßennetz erfolgt über das örtliche und regionale Verkehrsnetz. Der Flughafen Salzburg ist in ca. 34 km, der Flughafen München in ca. 125 km Entfernung erreichbar.

Naherholungsflächen befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Bewertungsobjekts. Die Umgebung ist durch offene Landschaftsflächen, landwirtschaftlich genutzte Bereiche sowie Grünstrukturen geprägt. Diese Flächen sind frei zugänglich und dienen der wohnungsnahen Erholung. Im Rahmen der Lagebewertung nach ImmoWertV ist die Mikrolage dem Segment einer durchschnittlichen bis leicht überdurchschnittlichen Wohnlage innerhalb einer ländlich geprägten Gemeinde zuzuordnen. Die Lage ist durch eine stabile Wohnnutzung, geringe Immissionen und eine homogene Bebauungsstruktur gekennzeichnet.

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Alte Häuser auf dem Land; Jüngere Dorfbewohner
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	113/Anschlussstelle Neukirchen (19,7 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Fridolfing (2,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Rosenheim (54,7 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Franz-Josef-Strauß [MUC] (86,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Fridolfing Schwalbenweg (0,4 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(0,7 km)
Zahnarzt	(7,8 km)
Krankenhaus	(0,3 km)
Apotheke	(0,8 km)
LEH Discounter	(0,4 km)
EKZ	(17,7 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(5,6 km)
Realschule	(20,1 km)
Hauptschule	(0,7 km)
Gymnasium	(11,3 km)
DB Bahnhof	(2,2 km)

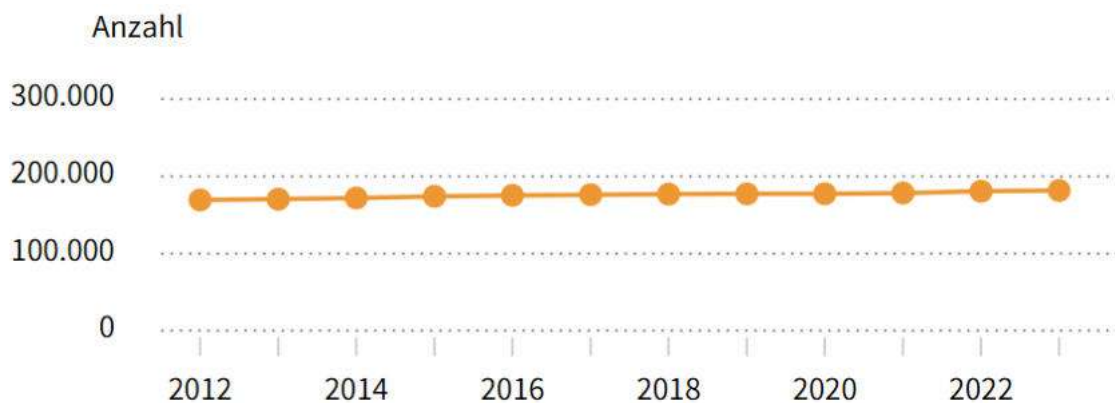
2.3. Demographische Entwicklung

Die demographische Entwicklung der Gemeinde Fridolfing sowie des Landkreises Traunstein ist insgesamt als stabil zu beurteilen. Auf Landkreisebene ist seit dem Jahr 2011 ein Bevölkerungszuwachs festzustellen; auch in den letzten fünf Jahren zeigt sich eine positive Bevölkerungsentwicklung. Diese Entwicklung wird überwiegend durch Wanderungsbewegungen getragen, während der natürliche Bevölkerungssaldo leicht negativ ausfällt

Die Altersstruktur weist einen für ländlich geprägte Räume typischen Aufbau mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen erwerbstätiger Bevölkerung und älteren Jahrgängen auf. Der Altenquotient liegt über dem Bundesdurchschnitt, was auf eine fortschreitende demographische Alterung hindeutet. Gleichzeitig ist ein relevanter Anteil von Familien- und Elternjahrgängen vorhanden, was auf eine grundsätzlich stabile Bevölkerungsbasis schließen lässt

Für den Wohnimmobilienmarkt ergeben sich daraus keine kurzfristigen negativen nachfragebedingten Effekte. Vielmehr ist von einer kontinuierlichen, überwiegend eigennutzergeprägten Wohnraumnachfrage auszugehen. Die demographische Entwicklung wird daher im Rahmen der Wertermittlung als wertstabilisierender Einflussfaktor berücksichtigt.

Einwohnerzahl Landkreis Traunstein



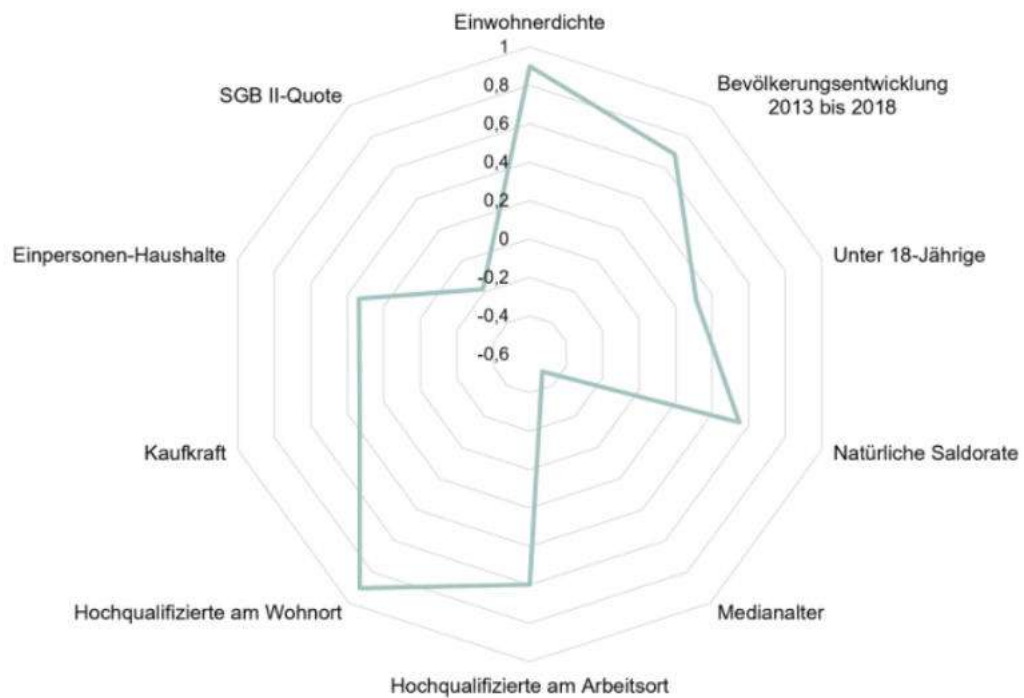
✓ Traunstein, LK

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, Berechnungen Bertelsmann-Stiftung

Gemäß www.wegweiser-kommune.de erfolgt die Zuordnung zu Demografiety 5 „Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“

Kennzeichen einer Stadt im Typ 5

- Kleinere Stadt mit regionaler Bedeutung
- Stabile Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung
- Durchschnittliche Kaufkraft und geringe Armutslagen
- Bedeutung als Arbeitsort für das Umland



z-transformierte Ausgangsindikatoren der Typisierung

■ Mittelwert des Typs 5

Deutschlandweit (sogar weltweit) herrscht der Trend zur „Verstädterung“, d.h. städtische Lagen werden aufgrund ihrer Infrastruktur, dem kulturellen Angebot, dem Arbeitsplatz- und dem Qualifizierungs-/Ausbildungsangebot (um nur einige Faktoren zu nennen) stärker nachgefragt als ländliche Lagen. Dieser Effekt strahlt in das jeweilige Umfeld aus. Für die zu bewertende Immobilie bedeutet dies, dass sich Mieten und Immobilienwerte langfristig auf dem aktuellen Niveau halten, wenn Ausstattung und Mikrolage konkurrenzfähig sind.

„Wegweiser Kommune“ ist ein Projekt der Bertelsmann-Stiftung zur Untersuchung der demographischen Entwicklung, der sozialen und wirtschaftlichen Ausgangslage und des regionalen Umfelds von Gemeinden. Elf Demografietypen werden unterschieden. Je Typ werden Herausforderungen, Potenziale und konkrete Handlungsansätze beschrieben - u.a. in Bezug auf Stadtentwicklung, Mobilität, Digitalisierung, Geflüchtete, Partizipation, Familien- oder Seniorenpolitik. Weiterführende Informationen siehe o.g. Website. Die demographische Entwicklung wurde bei den entsprechenden Ansätzen der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Lageinformation zur örtlichen Infrastruktur sowie zu den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets ist neben der immobilienwirtschaftlichen Marktanalyse und der Objektdokumentation Basis für die Berechnungen.

3. GRUNDSTÜCK

3.1. Beschreibung und Zustand der Außenanlagen

Im vorderen Grundstücksbereich befindet sich eine gepflasterte Zufahrt mit einem Carport für zwei Stellplätze. Der Zugangs- und Zufahrtsbereich ist überwiegend befestigt.

Der rückwärtige Grundstücksbereich ist als Gartenanlage ausgebildet und verfügt über eine großzügige Rasenfläche sowie eine Terrasse in Holzausführung mit Südwest- bis Westausrichtung. Ergänzend sind im Garten eine Feuerstelle, ein Pool sowie eine Pergola mit Glasdach und Sonnensegel angeordnet. Ein Wasseranschluss ist im Garten vorhanden.

Zusätzlich bestehen befestigte Stellplätze im Bereich der Gebäude mit Schwarzbelag.

Die Holzbauteile der Außenanlagen weisen teilweise witterungsbedingte Gebrauchsspuren auf und befinden sich in einem baujahrestypischen Zustand. Die Instandhaltung der Außenanlagen erfolgt insgesamt regelmäßig.

An das Grundstück grenzen ein öffentlicher Obstanger der Gemeinde sowie eine nach Angaben nicht bebaubare Wiesenfläche.

Derzeitige Überbauung Wohnhaus	139 m ²
Grundstück	1.002 m ²
Vollgeschosse	2
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,23
Grundflächenzahl (GRZ)	0,14

Anmerkung: Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig oder vorhanden sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen (i.S. des § 14 BauNVO), Balkone, Loggien, Terrassen und bauliche Anlagen, die in Abstandsflächen zulässig sind, unberücksichtigt. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig oder vorhanden sind.





3.2. Erschließungszustand

Das Grundstück ist voll erschlossen. Die städtebauliche Erschließung gem. § 127 BauGB ist abgeschlossen. Alle Medien sind vorhanden (Zu- und Abwasser, Strom, Gas). Das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei (ebf). Die Zufahrt erfolgt über eine asphaltierte Straße.

3.3. Bodenbeschaffenheit

Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Eventuell doch vorhandene Altlasten im Boden (Müll, Fremdadlagerungen, Versickerungen, Kontaminationen, Verfüllungen, Aufhaldungen u.a.) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt, es wird unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Bodenbeschaffenheitsmerkmale, insbesondere

keine Kontaminationen vorliegen. Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages.

3.4. Umwelteinflüsse – Immissionen

Aufgrund der Lage an der Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen ist mit üblichem Verkehrslärm zu rechnen. Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

Gemäß „ZÜRS Wettergefährdung“ (siehe Anlage) besteht für das Anwesen keine besondere Hochwassergefährdung.

3.5. Topographie

Das Bodenniveau des Grundstücks ist überwiegend ebenerdig. Die Höhenlage der Obermühlstraße entspricht der Höhe des Grundstücks.

3.6. Denkmalschutz - Baulastenverzeichnis

Denkmalschutz besteht nicht nach Auskunft durch die zuständige Stadt bzw. Gemeinde (VG).

Ein Baulastenverzeichnis wird in Bayern nicht geführt, grundbuchliche Regelungen werden berücksichtigt.

3.7. Planungsrecht

Zu dem angefragten Flurstück wurde folgendes von der Baubehörde mitgeteilt:¹

Gemäß Flächennutzungsplan liegt das Anwesen im Bereich „Wohnen“.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Fridolfing Nord“ bestimmt die Art und das Maß der baulichen Nutzung.



¹ Auskunft Gemeinde Fridolfing vom 19.11.2025

Anmerkung: Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgeblich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

Flächen, die zur Bebauung vorgesehen sind, werden im FLÄCHENNUTZUNGSPLAN untergliedert nach Nutzungsarten: Wohnbauflächen (W), gemischte Gebiete (M), gewerbliche Bauflächen (G), Sonderbauflächen (S)

Der Inhalt eines BEBAUUNGSPLANS ist in § 9 BauGB abschließend geregelt. Voraussetzung für eine Festsetzung ist eine städtebauliche Begründung. Aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die in Ergänzung zu § 9 BauGB erlassen wurde, werden die näheren Angaben zu Maß und Nutzungen entnommen. Die BauNVO liefert sozusagen die Feinsteuerung für die Festsetzungen in einem Bebauungsplan. Die bekannteren darunter sind die Gebietstypen (reine Wohngebiete WR, allgemeine Wohngebiete WA, besondere Wohngebiete WB, Dorfgebiete MD, Kleinsiedlungsgebiete WS, Mischgebiete MI, Kerngebiete MK, Gewerbegebiete GE, Industriegebiete GI, Sondergebiete SO) mit den entsprechenden Nutzungskatalogen und den Obergrenzen für die Nutzungsmaße (GRZ, GFZ, Bauhöhen, Anzahl der Vollgeschosse, Dachform und Neigung, Baulinie, Baugrenze und Firstrichtung). Weiterhin werden in der BauNVO die Bauweisen und die überbaubaren Grundstücksflächen definiert und die Zulässigkeit von Nebengebäuden (Nebenanlagen), Stellplätzen und Garagen geregelt. Für die Bauflächen werden die Art und das Maß der Nutzung, die Bauweise und grundsätzlich auch die Dachform angegeben. Der Katalog der zulässigen Festsetzungen enthält insgesamt 26 Punkte.

Um die alleinige Rechtsgrundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben darzustellen, müssen zumindest Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt sein. In diesem Fall spricht man von einem „qualifizierten Bebauungsplan“, in dem die Zulässigkeit von Vorhaben abschließend geregelt ist. Fehlt eine dieser vier Festsetzungen, handelt es sich um einen „einfachen Bebauungsplan“. Die Beurteilung des Sachverhaltes bzw. Bauvorhabens, für den die Festsetzung fehlt, erfolgt nach § 34 BauGB (wenn Innenbereich) oder § 35 BauGB (wenn Außenbereich). Für die fehlende Bestimmung wird also die Bebauung in der näheren Umgebung des Vorhabens zum Vergleich herangezogen.

3.8. Weitere künftige Entwicklung

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen werden berücksichtigt, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Im Grundbuch ist kein Sanierungsvermerk eingetragen. Nach Auskunft der Baubehörde ist das Grundstück derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

4. GEBÄUDE

Das Gebäude konnte im Rahmen des Ortstermins nicht von innen besichtigt werden; es erfolgte ausschließlich eine Inaugenscheinnahme der Außenanlagen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wurde im Rahmen der Wertermittlung ein pauschaler Risikoabschlag für mögliche, nicht erkennbare Mängel und Schäden im Innenbereich berücksichtigt.

4.1. Einfamilienhaus mit Carport und Anbau (Büro)

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Nebengebäude und Carport.

Das Wohnhaus wurde ca. 2012 in Holzständerbauweise als Fertighaus (Fa. Drevodhaus) errichtet. Das Gebäude ist nicht unterkellert und steht auf einer tragenden Bodenplatte. Die Außenwände bestehen aus einer gedämmten Holzständerkonstruktion mit einer Außenverschalung aus unbehandelter sibirischer Lärche. Die Innenwände sind ebenfalls als Holzständerwände ausgeführt. Die Geschossdecken bestehen aus Holzbalkendecken mit Putzoberflächen.

Das Gebäude ist mit einem Satteldach ausgestattet. Die Dachkonstruktion ist als Pfettendachstuhl ausgeführt, die Dachdeckung erfolgt mit Dachziegeln. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut; Wasser- und Stromanschlüsse sind im Dachbereich vorhanden.

Die Wohnfläche beträgt nach Angaben insgesamt ca. 163,36 m², davon entfallen ca. 142,42 m² auf das Wohnhaus und ca. 20,94 m² auf das Nebengebäude. Die Nutzfläche beträgt ca. 17,73 m² (Technikraum im Nebengebäude). Das Wohnhaus verfügt über insgesamt fünf Zimmer.

Die Fenster des Wohnhauses sind mit 3-fach-Isolierverglasung, die Fenster des Nebengebäudes mit 2-fach-Isolierverglasung ausgestattet. Die Fensterrahmen bestehen aus Holz (Fa. Dandl). Die Außenfensterbänke sind aus eloxiertem Aluminium in dunkelbrauner Ausführung. Die Innentüren sind als Holztüren, teilweise als Schiebetüren, ausgeführt; die Außentüren bestehen ebenfalls aus Holz.

Im Innenausbau sind als Bodenbeläge Parkett (Wildeiche), Fliesen sowie Vinyl im Anbau verlegt. Die Geschossverbindung erfolgt über eine freitragende Holzterrasse (Fa. Hämmerl). Die Deckenflächen sind verputzt.

Die Raumaufteilung des Wohnhauses stellt sich gemäß den Plänen wie folgt dar:

Erdgeschoss: Diele, Abstellraum, separates WC mit Waschbecken, Dusche und Fußbodenheizung, Wohn-/Ess-/Küchenbereich sowie Speisekammer.

Obergeschoss: Flur, drei Zimmer, Badezimmer mit WC, Dusche, Badewanne, Waschbecken und Fußbodenheizung, Ankleidezimmer sowie Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss.

Das Nebengebäude bzw. der Anbau umfasst Büroräume (zwei Arbeitsplätze, Besprechungsraum, Empfangsbereich, Büromittelager), einen Technikraum, einen Fitnessraum, einen Saunabereich sowie einen Kriechspeicher. Der Anbau wurde bei der Berechnung der Gebäudenutzfläche des Wohnhauses nicht berücksichtigt.

Die technische Ausstattung umfasst eine Gasheizung mit Tank, die Wärmeverteilung erfolgt über Fußbodenheizung. Zusätzlich ist im Wohnbereich ein Kamin vorhanden. Die Elektro- und Sanitärinstallationen entsprechen dem Baujahr. Eine Photovoltaikanlage ist nicht vorhanden. Eine Solarthermieanlage mit fünf Kollektoren ist auf dem Nebengebäude installiert. Eine Wasserenthärtungsanlage ist nicht vorhanden.



4.2. Bauzustand

Das zu bewertende Anwesen wurde in solider Bauweise erstellt. Über den Bauzustand im Innenbereich kann auf Grund der nicht durchführbaren Begehung keine eindeutige Aussage getroffen werden. Ein entsprechender Risikoabschlag wurde in der Bewertung berücksichtigt.

Anmerkung:

Bei diesem Gutachten handelt es sich um eine Verkehrswertermittlung gemäß Baugesetzbuch und kein Sanierungsgutachten bezüglich Mängel und Renovierungsbedarf. Funktionsüberprüfungen von technischen Einrichtungen und Anlagen wurden nicht durchgeführt. Die Beschaffenheit von Baumaterialien wurde nicht überprüft.

Bestimmung der Restnutzungsdauer gemäß ImmoWertV

Wichtig bei der Bewertung, speziell von älteren Objekten: Die Immobilie setzt sich aus mehreren Teilprodukten (Gewerken) zusammen. Bei der Bewertung kann nicht jedes Gewerk oder Detail für sich gesehen und schließlich als Summe zusammenaddiert werden. Diese Vorgehensweise spiegelt nicht den Markt wider. Auch wenn beim genaueren Hinsehen das eine oder andere Teil besser abschneidet, weil es vielleicht hochwertig saniert wurde, wird es zusammen mit den anderen Komponenten eine Schicksalsgemeinschaft bilden. Der Markt sieht immer eine Gesamtheit beziehungsweise das geschlossene Ganze als ein einziges Produkt an.

Anmerkung: Der Wert des Gebäudes wird im Wesentlichen beeinflusst von Alter, Konstruktion, Ausstattung und Allgemeinzustand. Es kann nicht jedes Detail ausführlich beschrieben werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen vorgenommen wurden. Baumängel und -schäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.3. Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Der energetische Zustand wird z. B. im Energieausweis und dort insbesondere durch den Endenergiebedarf beschrieben.

Energieausweis vorhanden: Ja
Wert: 110,6 kWh/(m² a) Endenergiebedarf
Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten.

Bauteil/System	heutiger Standard (Soll)	erfüllt (Ist)
Außenwanddämmung	WDVS 14–20 cm, intakter Putz	nein
Dach/oberste Geschossdecke	gedämmt	nicht besichtigt
Kellerdecke	gedämmt	nicht besichtigt
Fenster	Dreifachverglasung	ja
Außen-/Wohnungstüren	Wärmeschutztür	nein
Heizsystem	Wärmepumpe	nein
Wärmeverteilung	gedämmte Leitungen	nicht besichtigt
Warmwasserbereitung	gedämmter Speicher	nicht besichtigt
Heizflächen	Fußbodenheizung	ja
Lüftung	KWL mit Wärmerückgewinnung	nein
Sommerlicher Wärmeschutz	außenliegende Verschattung/ Sonnenschutzglas o.ä.	ja
Photovoltaik	PV-Anlage/Eigenstromnutzung	nein
Solarthermie	optional zur Warmwasser- /Heizungsunterstützung	ja
Energieausweis	Effizienzklasse A+ bis B	nein

Ergebnis: die zu bewertende Immobilie genügt heutigen Anforderungen an die Energie-Effizienz nur teilweise.

Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Die Ausstattung entspricht dem Baujahr, dem bewertenden Standard, dem Instandhaltungszustand und dem Modernisierungsgrad. Da auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und ggf. Rückstellungen für notwendige Reparaturen in das Bewertungsverfahren eingehen, wird die vorliegende Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

4.4. Prüfung Barrierefreiheit nach DIN 18040-2

Gesetzliche Anforderungen an die Barrierefreiheit baulicher Anlagen ergeben sich insbesondere aus den Bauordnungen der Länder.

Anmerkung zum Grundverständnis von Barrierefreiheit:

- Ermöglicht die selbständige, sichere und gleichberechtigte Nutzung von Gebäuden für alle Menschen
- Richtet sich nicht nur an Rollstuhlnutzende, sondern auch an Menschen mit sensorischen und kognitiven Einschränkungen
- Ziel: Teilhabe, Selbstbestimmung und Nutzerkomfort unabhängig vom individuellen Fähigkeitsniveau
- Normativer Rahmen
- Maßgeblich geregelt in DIN 18040 (Teile 1–3)
- Differenzierung nach öffentlichen Gebäuden, Wohngebäuden und öffentlichem Verkehrs- und Freiraum
- Anforderungen beziehen sich auf Zugänglichkeit, Bewegungsflächen, Bedienbarkeit und Orientierung
- Gestalterische Grundprinzipien
- Stufen- und schwellenlose Erreichbarkeit
- Ausreichende Bewegungsflächen für Mobilitätshilfen (z. B. Rollstuhl, Rollator)
- Türbreiten und Durchgangsmaße nutzerorientiert dimensioniert
- Intuitive Orientierung durch klare Wegeführung, gute Beleuchtung und kontrastreiche Gestaltung
- Bedienelemente in ergonomischer Höhe und ohne Kraftaufwand nutzbar

Die folgende Liste gibt einen kurzen Überblick darüber, welche Merkmale eine barrierefreie Wohnung erfüllen muss. Sie ist nicht vollständig und ersetzt nicht die DIN 18040-2.

Öffentlicher Bereich von Wohngebäuden:

- Gehwege: Mindestens 1,20 Meter breit, schwellenlos, gut befahrbar, mit Orientierungshilfen
- Rampen: Mindestens 1,20 Meter breit, mit beidseitigem Handlauf und Radabweiser, maximal 6 Prozent Steigung
- Treppen: gerade Läufe, beidseitiger Handlauf

Privater Wohnbereich:

- Bewegungsflächen: In Fluren und Wohnungen 1,20 Meter x 1,20 Meter
- Türen: mindestens 0,80 Meter breit und 2,05 Meter hoch, Öffnen und Schließen mit geringem Kraftaufwand
- Fenster: Durchblick in die Umgebung auch in sitzender Position möglich, manueller Kraftaufwand zum Öffnen höchstens 30 Newton
- Wohn- und Schlafräume: Bewegungsflächen von mindestens 1,20 Meter x 1,20 Meter

- WC: mindestens 70 Zentimeter tief, 46 bis 48 Zentimeter hoch
- Dusche: rutschhemmende Bodenbeläge, niveaugleiche Gestaltung zum angrenzenden Boden
- Balkon: Schwellenlos erreichbar, mindestens 1,20 Meter x 1,20 Meter

Ergebnis: die zu bewertende Immobilie ist nicht barrierefrei.

5. NUTZUNG, Folgenutzungsmöglichkeit/Drittverwendung

Derzeit wird das Anwesen eigengenutzt.

Die Folgenutzungsmöglichkeit zu marktüblichen Konditionen sind möglich, wenn im Innenbereich keine unerwarteten Schäden und Mängel an der Immobilie vorliegen. Ein Risikoabschlag wurde gerechnet und findet im Gutachten Berücksichtigung.

Anderweitige Nutzungen (Drittverwendung) sind auf Grund des Baurechts als unwahrscheinlich einzustufen.

6. MARKTWERTERMITTLUNG (VERKEHRSWERT)

6.1. Grundsätze der Wertermittlung / Bewertungsverfahren

Begriffsdefinition

Der Marktwert eines Grundstücks entspricht dem Verkehrswert und wird nach § 194 BauGB "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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Grundlagen dieser Wertermittlung sind gemäß § 2 ImmoWertV 2021 insbesondere die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (1) zum Wertermittlungsstichtag (4) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (5).

Die Vorgaben der ImmoWertV 2021 werden berücksichtigt insbesondere

- gem. § 4 das Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer
- gem. § 5 weitere Grundstücksmerkmale
- gem. § 6 die Anwendung der Wertermittlungsverfahren
- gem. § 7 die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse
- gem. § 8 die Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
- gem. § 10 der Grundsatz der Modellkonformität

Zur Anwendung kommen gem. ImmoWertV 2021

- § 13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück
- § 21 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren
- § 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens
- § 25 Vergleichspreise
- § 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens
- § 31 Reinertrag; Rohertrag
- § 32 Bewirtschaftungskosten
- § 34 Barwertfaktor



- § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens
- § 38 Alterswertminderung
- § 47 Grundlagen der Wertermittlung bei Rechten/Belastungen werden berücksichtigt.

Grundsätze

Baulich können gleichartige Immobilien hergestellt werden. In der Lage unterscheidet sich jedoch jede Immobilie – bei Wohnungen im gleichen Haus ist es das Geschoss. Hieraus resultiert eine Grunderkenntnis: ein wesentlicher Faktor für die Stärke der Nachfrage ergibt sich bei Immobilien aus der Lage. Beim Kauf einer Gebrauchtimmobilie muss der Käufer auf die Individualität einer neuen Immobilie verzichten. Dies dämpft die Nachfrage. Ist die Lage der Immobilie begehrt, wird dieser Nachteil nicht so sehr ins Gewicht fallen wie bei weniger gefragten Lagen.

Angebot und Nachfrage regeln den Preis. Diese Grundregel aus der Volkswirtschaft gilt auch für Immobilien. Der Wert einer Immobilie bemisst sich aus Art, Zustand, Orts- und Marktlage. Einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt hat die Geschäftsstelle des örtlichen oder regionalen Gutachterausschusses. Dort werden u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen ausgewertet. Diese Daten bilden so weit wie möglich die Grundlage für weitere sachverständige Untersuchungen. Zur Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts werden in diesem Gutachten die allgemein anerkannten Regeln der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) angewandt.

„**Wertermittlungstichtag**“ ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

„**Qualitätsstichtag** und Grundstückszustand“. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend.

Die **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (bezogen auf die Objektart). Durch den örtlichen/regionalen Gutachterausschuss werden Parameter empfohlen. Ergänzend wird die Nutzungsdauer in Abhängigkeit von der Ausstattung aufgrund der Typen-Beschreibung der Normalherstellungskosten überprüft. Die **Restnutzungsdauer** ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Die Verfahren im Überblick

Die **normierten Verfahren** zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der ImmoWertV beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes ist der Bodenwert zu ermitteln, ggf. ist das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. In den Wertermittlungsverfahren ist zunächst der Wert eines „Normobjektes“ zu ermitteln. Gemäß ImmoWertV werden mit dem Liegenschaftszinssatz und mit den Marktanpassungsfaktoren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit sie nicht auf andere Weise berücksichtigt wurden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse

auf dem Grundstücksmarkt werden mit Indexreihen erfasst. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks sind anschließend zu würdigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten.

6.2. Marktsituation

Kapitalmarkt



Die Europäische Zentralbank (EZB) hat die Zinsen in mehreren Schritten erhöht, beginnend im Jahr 2022. Die erste Erhöhung der Leitzinsen fand im Juli 2022 statt, als der Zinssatz um 0,50 % angehoben wurde. Dies war der erste Zinsschritt seit fast einem Jahrzehnt.

Wichtige Erhöhungen der EZB-Zinsen 2022:

- Juli 2022: Anhebung um 0,50 % (von 0 % auf 0,50 %).
- September 2022: Weitere Erhöhung um 0,75 % (von 0,50 % auf 1,25 %).
- Dezember 2022: Erhöhung um 0,50 % (von 1,25 % auf 1,75 %).

Diese Zinserhöhungen waren Teil der Strategie der EZB, um die steigende Inflation in der Eurozone zu bekämpfen, die aufgrund von verschiedenen wirtschaftlichen Faktoren, einschließlich der Folgen der COVID-19-Pandemie und geopolitischer Spannungen, in die Höhe geschossen war.

Immobilienmarkt

Die Zinserhöhungen der EZB hatten direkte und spürbare Auswirkungen auf die Immobilienpreise in der Eurozone: höhere Hypothekenzinsen führten dazu, dass sich potenzielle Käufer weniger leisten konnten, was zu einem Rückgang der Nachfrage und somit zu sinkenden Preise bei Bestandsimmobilien führte.

Insgesamt sorgten die Zinserhöhungen dafür, dass der Immobilienmarkt seither eine Korrekturphase durchläuft, in der sich die Preise an die neuen finanziellen Rahmenbedingungen anpassen.

In dieser Lage im ländlichen Raum und in dieser Gebäudeklasse ist die Nachfrage nach vergleichbaren Immobilien regional gleich dem Angebot. Dies wird bei der Bewertung berücksichtigt.

6.3. Auswahl des/der Verfahren

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In diesem Fall liegt keine ausreichende Anzahl von Verkaufsfällen vor, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Immobilie hinreichend übereinstimmen. Daher ist das direkte Vergleichsverfahren hier nicht anwendbar.

Das Sachwertverfahren ist für die Bewertung selbstnutzungsfähiger Einfamilienhäuser geeignet. Es wird für dieses Gutachten angewendet. Im Gegensatz zum Ertragswertverfahren ist das Ergebnis sehr stark an der Technik und an den Herstellungskosten orientiert. Somit wird der Verkehrswert mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts die bauliche Substanz und die Wohnqualität kaufpreisbildend wirken. Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Bodenrichtwerten und den Normalherstellungskosten zur Verfügung.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen, weil für die zu bewertende Immobilienart sowohl die Möglichkeit zur Eigennutzung als auch die Renditeaspekte eine Rolle spielen.

6.4. Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteeinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie gem. ImmoWertV durch markübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Instandsetzungen, Bodenverunreinigungen, sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist gem. ImmoWertV der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrtypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

6.4.1. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine wertbeeinflussenden Rechte eingetragen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

6.4.2. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Dieses Gutachten bezieht sich auf den mietfreien Zustand.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte oder über die geschilderte Nutzung hinausgehende Bindungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

6.5. Schlussfolgerungen

Der bauliche Zustand des zu bewertenden Anwesens ist augenscheinlich in einem guten Zustand. Über den Bauzustand im Innenbereich kann auf Grund der nicht durchführbaren Begehung keine eindeutige Aussage getroffen werden. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wurde im Rahmen der Wertermittlung ein pauschaler Risikoabschlag für mögliche, nicht erkennbare Mängel und Schäden im Innenbereich berücksichtigt. Es kann nicht gewährleistet werden, dass der angesetzte Risikoabschlag den tatsächlichen Umfang etwaiger Schäden sowie eines bestehenden Instandsetzungsrückstaus vollständig abbildet.

Entscheidend für den Wert einer Immobilie ist neben den technischen und rechtlichen Gegebenheiten die Lage. Die Standortqualität wird im Wesentlichen beeinflusst durch

- die Lage in der Region im Ortsgebiet: die Obermühlstraße ist mit Kraftfahrzeugen gut erreichbar. Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist unterdurchschnittlich. Es handelt sich um eine grüne, beliebte Wohnlage. Das Ortszentrum von Fridolfing ist gut erreichbar.
- die Lage des Grundstücks: hier mit Süd-West-Ausrichtung an der Baugrenze mit freiem Blick in die Natur
- die Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Umfeld vorhanden.
- die umgebende Bebauung ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Die Nähe zur Natur bietet eine besonders hohe Wohnqualität.

6.6. Bodenwert Erläuterung

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden. Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind keine Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Diese Werte werden innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone) ermittelt, sie stimmen nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit oder Erschließungszustand weitgehend überein und im Wesentlichen liegen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vor. Die Bodenrichtwerte dienen der Übersichtlichkeit bzw. Transparenz des Bodenmarktes und haben daher ein der Wirklichkeit entsprechendes Abbild der Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt wiederzugeben. Die Bodenrichtwerte werden üblicherweise in Bodenrichtwertkarten dargestellt. Teilweise werden sie daneben auch in Form von Bodenrichtwertlisten veröffentlicht.

6.7. Bodenwert Ermittlung

Berechnungen zum Bodenwert

Bodenrichtwert	400 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Baufläche/Baugebiet	W
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ)	keine Angabe

Keine Abweichung zu den Merkmalen des Bodenrichtwerts.

Bodenwert pro m² objektspezifisch	Bauland	400 €/m²
---	----------------	----------------------------

Grundstück rentierlich gesamt	1.002 m²	
Bodenwert Grundstück rentierlich (Bauland)	400 €/m²	400.800 €

6.8. Ertragswert Erläuterung

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Folgende Daten führen zum Ertragswert:

- Der **Rohertrag** ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.
- Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.



- **Bewirtschaftungskosten** sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten, soweit sie nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.
- Der **Liegenschaftszinssatz** ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert einer Liegenschaft durchschnittlich marktüblich verzinst wird. Die Höhe des Zinses allgemein bestimmt sich in einer Marktwirtschaft aus Angebot und Nachfrage und aus dem Risiko. Das gilt auch für den Immobilienmarkt. Welcher Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen ist, richtet sich hier nach der Objektart und den am örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen zum Wertermittlungsstichtag. Gutachterausschüsse und ivd ermitteln den Liegenschaftszinssatz retrograd anhand von vergangenen Markttransaktionen. Langfristige Beobachtungen führen zu dem Ergebnis, dass der Liegenschaftszinssatz für gewerblich genutzte Immobilien aufgrund der geringeren Nachfrage und des größeren Risikos höher ist als für Wohnimmobilien, die traditionell eine stärkere Nachfrage und ein geringeres Risiko verzeichnen. Für die zu bewertende Immobilie wird der Liegenschaftszinssatz nach Einschätzung des Risikos und der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag sachverständig angepasst.
- Der Reinertrag wird über die Restnutzungsdauer kapitalisiert und auf den Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung eines Barwertfaktors abgezinst. Der jeweilige **Barwertfaktor** wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes nach finanzmathematischer Methode bestimmt.

KF steht für den nachschüssigen Rentenbarwertfaktor einer Zeitrente.

Die finanzmathematische Formel lautet: $KF = (q^n - 1) / (q^n * (q - 1))$

$$q = 1 + LZ$$

$$LZ = p / 100$$

LZ = Liegenschaftszinssatz

p = Zinsfuß

n = Restnutzungsdauer

- **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** sind anschließend zu berücksichtigen.

Beschreibung des angewendeten Ertragswert-Modells

Bodenwertansatz nach Bodenrichtwerten unter Einbeziehung der Mikrolage und Bebauung.

Weitere wichtige Modell-Parameter:

- Mieterträge gemäß Marktvergleich/Mietenspiegel
- Bewirtschaftungskosten gemäß ImmoWertV/Gutachterausschuss
- Liegenschaftszinssatz gemäß Spanne Gutachterausschuss, Abgleich ivd (das System wird bezüglich Lage und Markt „kalibriert“)
- Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV
- Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer gemäß Zustand
- Alterswertminderung linear

Um aus der eigenen Ermittlung und der vom Gutachterausschuss, vom ivd (Immobilienverband Deutschland) oder von Marktberichten empfohlenen Spanne eine objektbezogene Miete oder einen objektbezogenen Liegenschaftszinssatz abzuleiten, wird das System des Zielbaumverfahrens nach M. Zeißler angewendet¹. Allerdings für die Miete mit umgekehrten Vorzeichen, da der Liegenschaftszinssatz im Gegensatz zum Mietzins bei höherem Risiko steigt. Die Kriterien für

¹ Zielbaumverfahren nach M. Zeißler (Hochschule Anhalt, Studiengang Immobilienbewertung - Prof. Dr.-Ing. Weber. Siehe auch: GuG 5/2001 S. 269 ff.)

Risikofaktoren wurden teilweise nach eigenen Recherchen aus dem Marktgeschehen abgeleitet, beim Liegenschaftszinssatz ergänzt um die Bewertung und Wichtung der aktuellen Nutzung.

Risikofaktor	Note: 0	Note: 1	Note: 2
Lage	Sehr gute oder gute Lagen	Mittlere Lagen	Schwierige oder sehr ländlich geprägte Lagen
Ausstattung	Gehoben	Mittel	Einfach
Gebäudekundliche Konzeption	Zeitgemäß ohne Einschränkungen	Zeitgemäß mit Einschränkungen	Nicht mehr zeitgemäß
Wirkung	Sehr gut	Mittel	Schlecht
Marktsituation	Die Immobiliennachfrage in der zu bewertenden Gruppe ist größer als das Angebot	Das Immobilienangebot in der zu bewertenden Gruppe ist gleich der Nachfrage	Das Immobilienangebot in der zu bewertenden Gruppe ist größer als die Nachfrage
Einschränkungen	Entspricht der Nachfrage genau	Etwas anders als nachgefragt	Selten in dieser Form nachgefragt

Einstufung Objekt- und Standortqualität:

Risikofaktor	Note	Wichtung	Gewichtete Note
Lage	1	0,2	0,2
Ausstattung	1	0,1	0,1
Gebäudekundliche Konzeption	0	0,2	0
Wirkung	1	0,1	0,1
Marktsituation	1	0,3	0,3
Einschränkungen	1	0,1	0,1
		1	0,8

Der objektbezogenen Miete liegt folgende Formel, welche die Benotung und Wichtung berücksichtigt, zugrunde:

$$M_o = M_{\max} - \frac{[(N_1 \times W_1 + N_2 \times W_2 + N_3 \times W_3 + N_4 \times W_4 + N_5 \times W_5 + N_6 \times W_6) \times (M_{\max} - M_{\min})]}{2}$$

M_o = Objektbezogene Miete
 $M_{\min/\max}$ = Minimale/Maximale Miete
 N = Note des jeweiligen Risikofaktors
 W = Gewichtung des jeweiligen Risikofaktors

Übliche Miete in €/m² (Mietspanne) beim zu bewertenden Objekttyp gemäß Gutachterstelle, ivd und Marktvergleich

	€/m ²	€/m ²
Von ($M_{\min}$)	8	
Bis ($M_{\max}$)	12	
Objektbezogene Miete M_o		10,40

6.9. Ertragswert Ermittlung

6.9.1. Mietfläche, Rohertrag, Bewirtschaftungskosten

Mieteinheit	Mietfläche ca. [m²]	marktüblicher Mietzins		
		pro m²	pro Monat	pro Jahr
Einfamilienhaus	142,42	10,40 €	1.481 €	17.772 €
Nebengebäude	20,94	7,00 €	147 €	1.764 €
Summe Mietfläche	163,36			
Carport (zwei Stellplätze)			60 €	720 €
Rohertrag			1.688 €	20.256 €

Basis für das Mietäquivalent ist die Marktmiete gem. Objekt- und Standortqualität.
Derzeit erfolgt Eigennutzung.

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt gem. ImmoWertV

Verwaltungskosten	Haus		359 €
	Carport		47 €
Instandhaltungsaufwendungen	14,00 €/m²	163,36 m²	2.287 €
	Carport		106 €
Mietausfallwagnis	2% vom Rohertrag		405 €
Betriebskosten, soweit nicht durch Umlagen gedeckt			52,28 €
(hier: Pauschale für durchschnittliche CO2-Umlage 0,32 €/m² Mietfläche)			

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt	3.256 €
--	----------------

Verbraucherpreisindex* 120,2 Okt 2024
gem. ImmoWertV Anlage 3, III.
* DESTATIS Bundesamt für Statistik
Basis Index 2020 = 100

6.9.2. Liegenschaftszinssatz

Üblicher Liegenschaftszinssatz (Zinsspanne) beim zu bewertenden Objekttyp
gemäß Gutachterausschuss, ivd und Marktvergleich

Von (Lmin)	1,00%	
Bis (Lmax)	3,00%	
Objektbezogener Lo		1,80%

$$Lo = Lmin - \frac{[(N1 \times W1 + N2 \times W2 + N3 \times W3 + N4 \times W4 + N5 \times W5 + N6 \times W6) \times (Lmin - Lmax)]}{2}$$

Lo = Objektbezogener Liegenschaftszinssatz
Lmin/max = Minimaler/Maximaler Liegenschaftszinssatz
N = Note des jeweiligen Risikofaktors
W = Gewichtung des jeweiligen Risikofaktors



6.9.3. Ergebnis Ertragswert

Ertragswertberechnung

Jährlicher Rohertrag	20.256 €
Jährliche Bewirtschaftungskosten	-3.256 €
Jährlicher Reinertrag gesamt	17.000 €

Baujahr	2012
Wertermittlungstichtag	2025
Gebäudealter in Jahren	13
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Rechnerische Restnutzungsdauer (Jahre)	67 (linear)
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Jahre)	67 (identisch)
Liegenschaftszinssatz (LZ = p)	1,80%
Bodenwertanteil (rentierlich)	400.800 €

Reinertrag des Bodens ...1)	-7.214 €
Reinertrag bauliche Anlagen	9.786 €

Barwertfaktor (Basis Restnutzungsdauer und LZ)	38,74	
Barwertfaktor * Reinertrag bauliche Anlagen = Ertragswert Gebäude		379.110 €
Bodenwertanteil rentierlich		400.800 €

	keine zusätzliche Marktanpassung	
Vorläufiger Verfahrenswert	1,00	779.910 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

1. Besondere bauliche Anlagen:	(in Marktmiete noch nicht enthalten)	
Pool im Außenbereich, Zeitwert		3.000 €
Zusatzausstattung Solaranlage, Zeitwert		5.000 €
		8.000 €

2. Risikoabschlag für mögliche Beschädigungen im Innenbereich		
pro m² 750 € x Mietfläche	163,36 m²	-122.520 €
Der tatsächliche Schaden kann höher oder niedriger sein.		
(Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden!)		
Mutwillige Beschädigungen oder Vandalismus können im Innenbereich nicht ausgeschlossen werden.		

Eine Haftung für Schäden im Innenbereich wird nicht übernommen!

Ertragswert	665.390 €
Ertragswert gerundet	665.000 €

1) Reinertrag des Bodens = Liegenschaftszinssatz * Bodenwert

6.10. Sachwert Erläuterung

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale, der Sachwert wird demgemäß auf Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z.B. bei eigengenutzten bebauten Grundstücken der Fall. Der Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Folgende Daten führen zum Sachwert:

- **Normalherstellungskosten (NHK)** sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären.
- Die Kostenkennwerte der NHK beziehen sich auf den Quadratmeter **Brutto-Grundfläche (BGF)**. Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der NHK sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02), überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören, z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z.B. über abgehängten Decken.
- Mit den NHK nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen (**besondere Bauteile oder Betriebseinrichtungen**) sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.
- Zu den NHK gehören auch die üblicherweise entstehenden **Baunebenkosten**, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen. Die Nebenkosten werden entweder zusätzlich mit einem Prozentsatz berücksichtigt oder sie sind in den NHK enthalten.
- Die NHK werden mit Hilfe geeigneter **Baupreisindexreihen** an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst. Hierzu werden die vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden vierteljährlich veröffentlichten Preisindizes für Bauwerke verwendet.
- Beim Wertermittlungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag durch sein Alter eine Minderung des Herstellungswertes eingetreten. Die **Alterswertminderung** wird unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Der **Alterswertminderungsfaktor** entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.
- Der vorläufige (technische) Sachwert muss an die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Diese Anpassung erfolgt mittels des sogenannten „**Sachwert-Marktanpassungsfaktors**.“ Der Sachwertfaktor wird aus Nachbewertungen von Objekten abgeleitet, für die im üblichen Geschäftsverkehr gezahlte Kaufpreise vorliegen. Das Verhältnis des im Sachwertmodell der ImmoWertV errechneten „vorläufigen Sachwerts“ und des tatsächlich erzielten Kaufpreises ergibt den einzelnen Sachwertfaktor für das spezielle Objekt. Sofern der örtliche Gutachterausschuss Sachwertfaktoren ermittelt sind diese sachverständig zu überprüfen.

- **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** sind anschließend zu berücksichtigen

Beschreibung des angewendeten Sachwert-Modells

Bodenwertansatz nach Bodenrichtwerten unter Einbeziehung der Mikrolage und Bebauung.

Weitere wichtige Modell-Parameter:

- Baunebenkosten sind in den NHK enthalten.
- Umrechnung auf den Bewertungszeitpunkt mittels Baupreisindex des Statistischen Bundesamts
- Gesamtnutzungsdauer gemäß Orientierungswerten ImmoWertV
- Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer gemäß Zustand
- Alterswertminderung linear

6.11. Sachwert Ermittlung

Berechnung der Bruttogrundfläche

Maße in m				Fläche in m ²
	a	x	b	
Typ 1.32				
EG	10,69		8,56	= 92
OG	10,69		8,56	= 92
Summe			ca.	183
Typ 1.22				
EG	6,58		7,08	= 47
Summe			ca.	47

Sachwertberechnung

Gebäudetyp nach Normalherstellungskosten:			Korrektur		
	Stufe	NHK 2010	Faktor	BGF	
Typ 1.32	3,5	870 €/m ²	1	183	159.210 €
Typ 1.22	3,5	820 €/m ²	1	47	38.201 €
Carport		200 €/m ²	1	33	6.600 €

Herstellungskosten gesamt	204.011 €
---------------------------	-----------

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag* 2025/III 134,3 Basis Index 2021 = 100

* DESTATIS Bundesamt für Statistik

Umbasierung: Basis 2021 auf 2010 mit Faktor 1,41 189,4 Index Basis 2010

Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag	gesamt	386.397 €
--	--------	-----------

Baujahr	2012
Wertermittlungstichtag	2025
Gebäudealter in Jahren	13
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Rechnerische Restnutzungsdauer (Jahre)	67 (linear)
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Jahre)	67 (identisch)

Alterswertminderung	16%	-62.790 €
entspricht Alterswertminderungsfaktor	0,8375	
Vorläufiger Sachwert Gebäude		323.607 €
Zeitwert Außenanlagen	4%	12.944 €
Bodenwertanteil rentierlich		400.800 €
Vorläufiger Verfahrenswert vor Marktanpassung		737.351 €

Sachwertfaktor

Gebraucht-Immobilien müssen in der Ausführung erworben werden, in der sie sich gerade befinden (Grundriss, Architektur, Ausstattung). Zudem kann die Nachfrage stärker oder schwächer sein als das Angebot. Je nach Marktsituation müssen daher die im Sachwertmodell errechneten vorläufigen (technischen) Sachwerte an die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden.

Diese Anpassung erfolgt in der Praxis mittels des sogenannten „Sachwertfaktors“, der aus Nachbewertungen von Objekten abgeleitet wird, für die im üblichen Geschäftsverkehr gezahlte Kaufpreise vorliegen. Auswertungen erstellen Gutachterausschüsse und ivd regional oder überregional. Die objektspezifische Beurteilung des Sachwertfaktors wird sachverständig vorgenommen.

Vorläufiger Verfahrenswert vor Marktanpassung	737.351 €
---	-----------

SF = Sachwertfaktor Bewertungsobjekt		
SbA = Sachwert der baulichen Anlagen	336.551 €	
BA = Bodenanteil	54%	
BSF = Basissachwertfaktor	1,02	
KA = Anpassung Alter	0,04	
Marktanpassung gem. Gutachterausschuss/sachverständig	1,06	

Vorläufiger Verfahrenswert nach Marktanpassung	781.593 €
--	-----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

1. Besondere bauliche Anlagen:		
Pool im Außenbereich, Zeitwert	3.000 €	
Zusatzausstattung Solaranlage, Zeitwert	5.000 €	
		8.000 €
2. Risikoabschlag für mögliche Beschädigungen im Innenbereich		
pro m² 750 € x Mietfläche	163,36 m²	-122.520 €
Der tatsächliche Schaden kann höher oder niedriger sein. (Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden!)		
Mutwillige Beschädigungen oder Vandalismus können im Innenbereich nicht ausgeschlossen werden.		
Eine Haftung für Schäden im Innenbereich wird nicht übernommen!		

Sachwert	667.073 €
Sachwert gerundet	667.000 €

6.12. Marktwert (Verkehrswert)

Der Begriff Verkehrswert ist im § 194 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004, wie folgt definiert:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Ertragswert stützt das Ergebnis (siehe Schlussfolgerungen für die Wertermittlung und Auswahl der Verfahren).

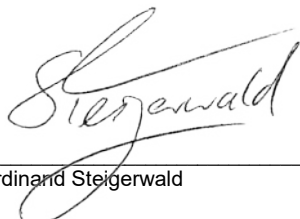
**Der Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB für
Einfamilienhaus mit Carport und mit Anbau (Büro)
- Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden!**

**Obermühlstraße 17
83413 Fridolfing**

**wird zum
Wertermittlungstichtag 04.12.2025
Qualitätstichtag 04.12.2025**

festgestellt mit 667.000 €

am 10.2.2026



Ferdinand Steigerwald

DEKRA zertifizierter Sachverständiger
Immobilienbewertung D1 (SVID1)
B.A. Facility Management & Immobilienwirtschaft



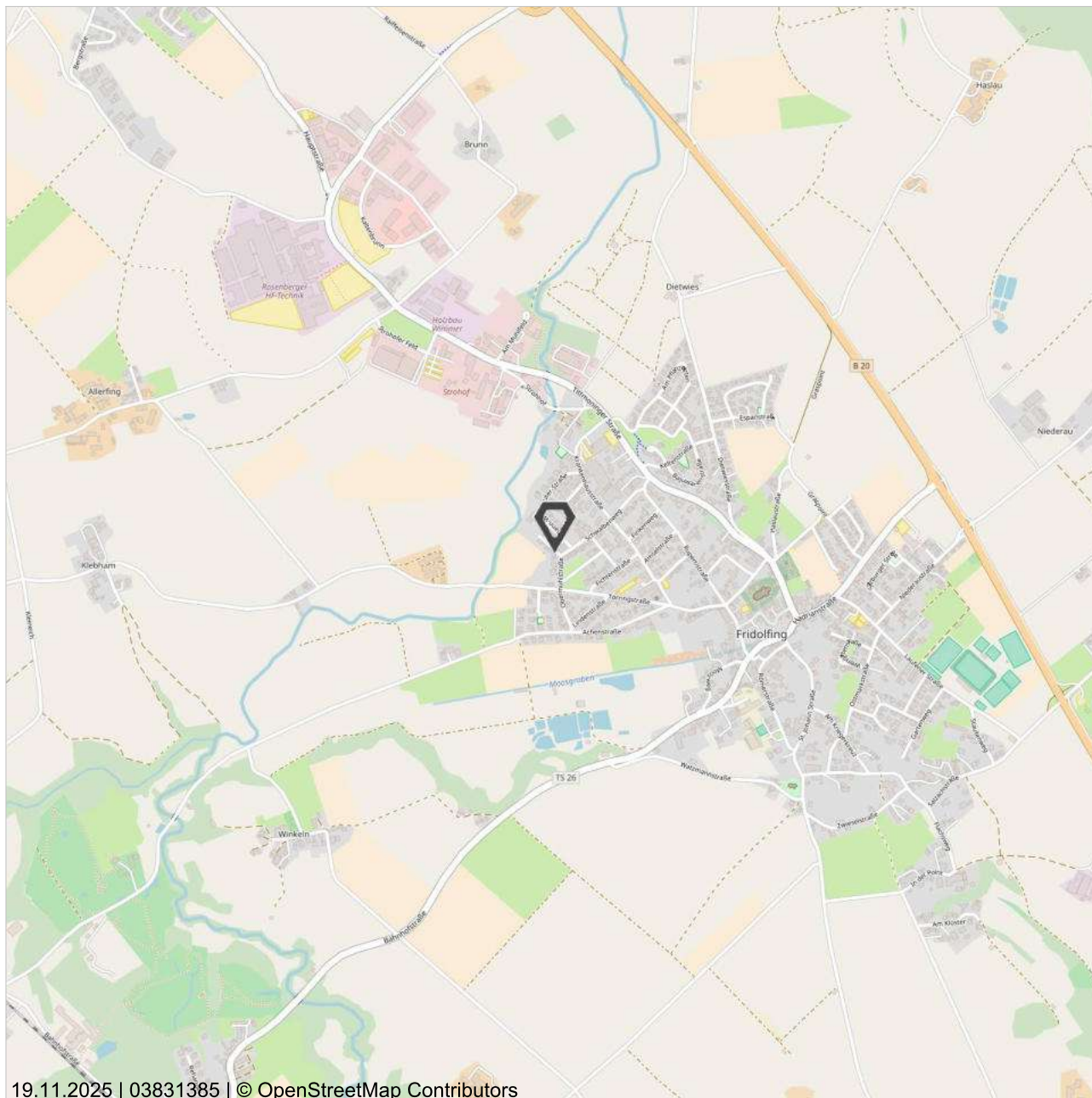
Das Wertermittlungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.



Stadtplan 1:20.000

83413 Fridolfing, Obermühlstr. 17



19.11.2025 | 03831385 | © OpenStreetMap Contributors

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



0

2.000 m

Detaillierte Karte mit Straßen und Einzelhausdarstellung

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

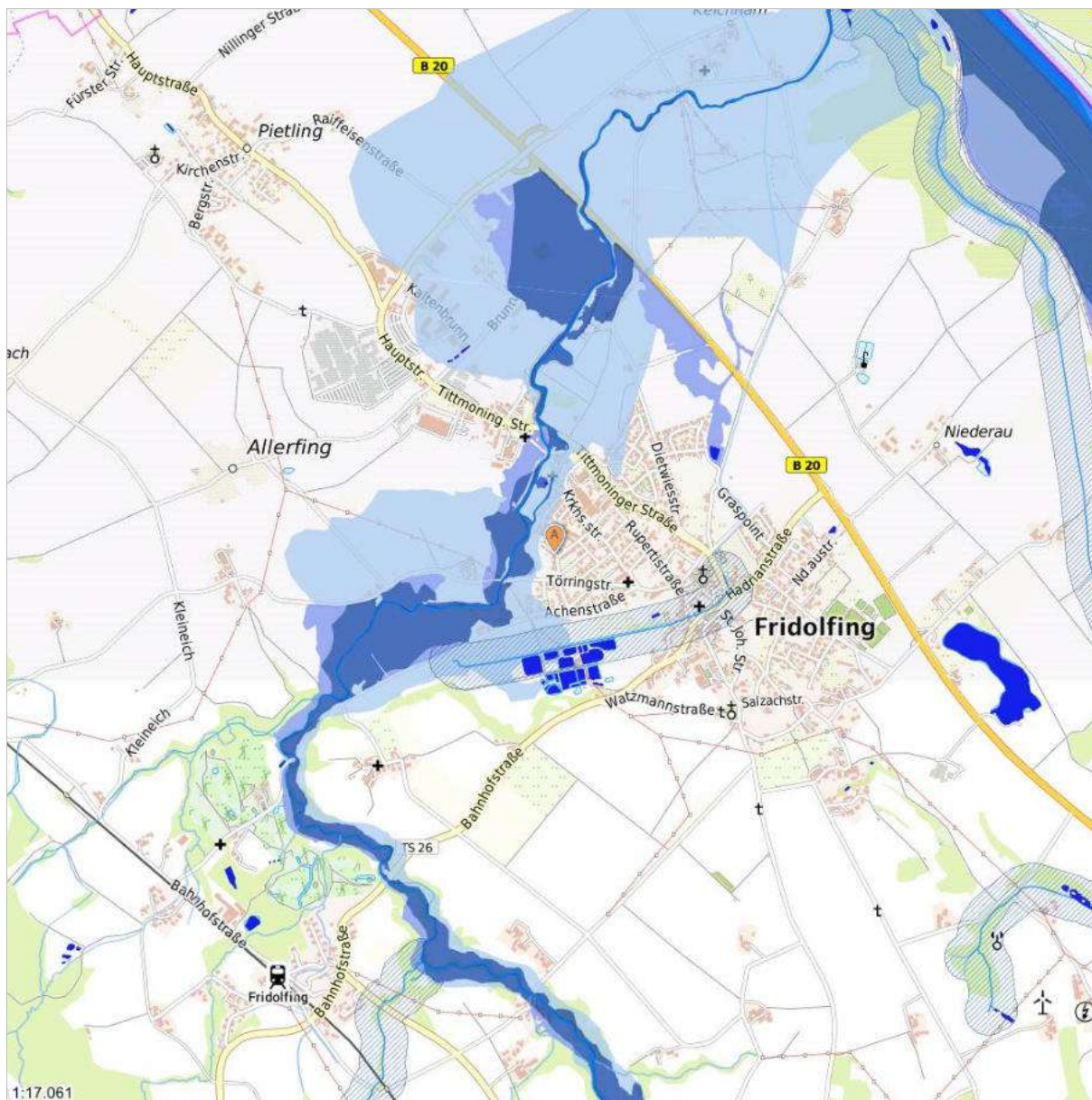
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Zürs Hochwassergefährdung

83413 Fridolfing, Obermühlstr. 17



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

GK3

GK4

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

Digitales Orthophoto (DOP) Bayern

83413 Fridolfing, Obermühlstr. 17



19.11.2025 | 03831361 | © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2212-020277

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Digitales Orthophoto (DOP) Bayern in Farbe

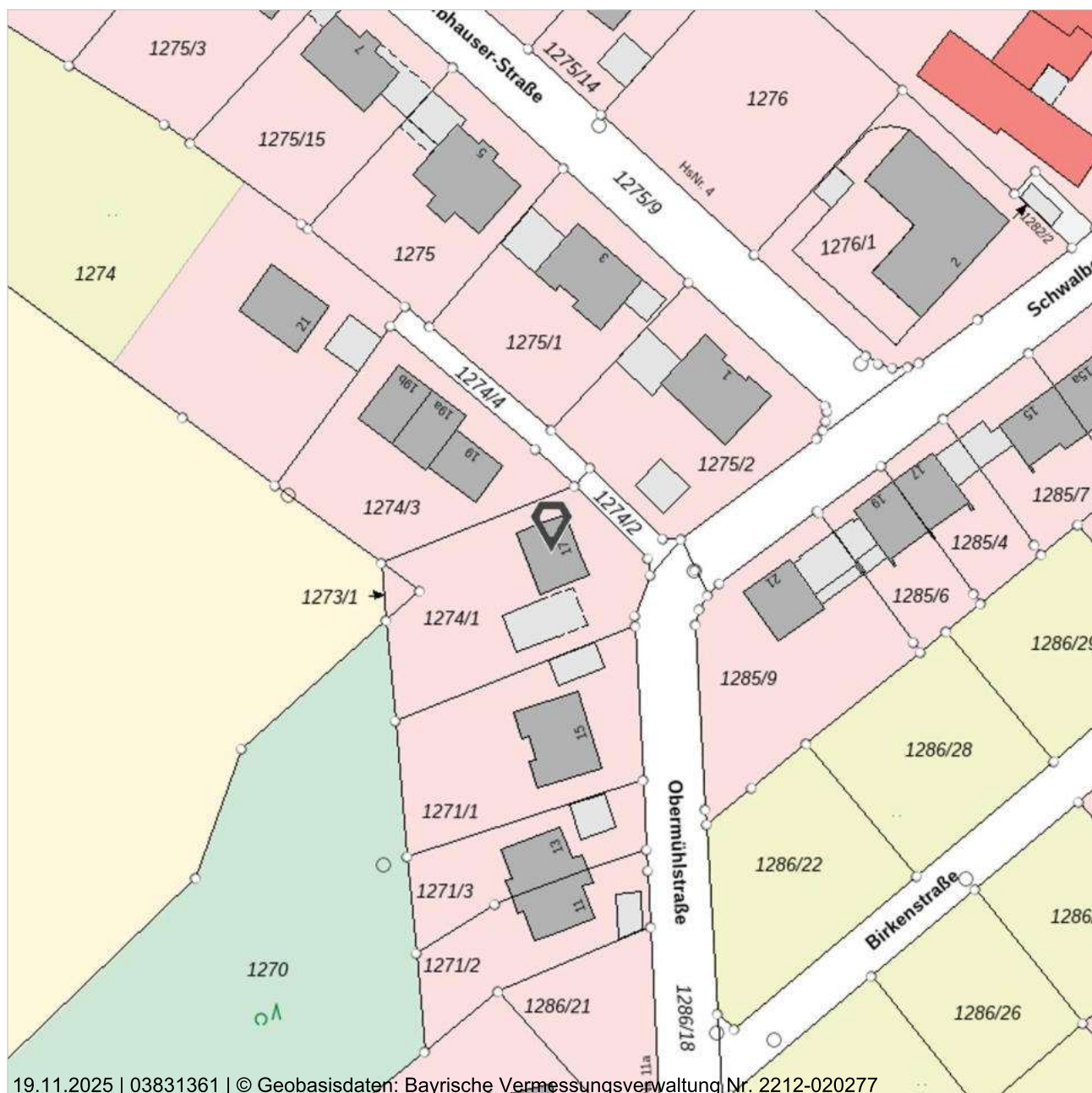
Digitale Orthophotos sind entzerrte Luftbilder. Sie stellen die Landschaft naturgetreu dar und erlauben eine maßstäbliche und lagerichtige Wiedergabe des abgebildeten Geländes. Sie liegen in Echtfarben mit einer Auflösung von 20 cm flächendeckend für Bayern vor. Jährlich wird 1/3 der Landesfläche aktualisiert.

Datenquelle

Digitales Orthophoto (DOP) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

Flurkarte Bayern

83413 Fridolfing, Obermühlstr. 17



19.11.2025 | 03831361 | © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2212-020277

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstücksdaten

Die Flurkarte zeigt die Grundstücksdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Gebäude, Straßennamen und Hausnummern und liegt flächendeckend für Bayern in den Maßstabsbereichen 1:500 bis 1:2000 vor. Bitte beachten: Dies ist eine Präsentationsgrafik aus der Flurkarte (DFK, ALKIS®). Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sind den katasterführenden Behörden vorbehalten. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Datenquelle

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: November 2025



Ferdinand Steigerwald <ferdinandgerer@gmail.com>

Fridolfing Obermühlstraße 17 | Auskunft Bodenrichtwert

Gutachterausschuss <gutachterausschuss@traunstein.bayern>
An: "info@gerwald-gut[REDACTED]" <info@gerwald-gutachten.de>

10. Dezember 2025 um 08:12

Sehr geehrter Herr Steigerwald,

in Bezug auf Ihre Anfrage beträgt der derzeit gültige Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für das Flurstück 1274/1, [Obermühlstr. 17](#), Gemarkung Fridolfing

400,- €/m² ebf.

-

Hinweis:

Die Bodenrichtwerte im Landkreis Traunstein können kostenfrei im Internet abgerufen werden unter:

[Bodenrichtwertkarte Landkreis Traunstein](#)

Ggf. weitere Informationen können Sie unserer Homepage [Gutachterausschuss | Landratsamt Traunstein](#) entnehmen.

Für evtl. Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Gutachterausschuss



[Papst-Benedikt-XVI.-Platz](#)
83278 Traunstein



Internet www.traunstein.bayern

Von: Ferdinand Steigerwald <info@gerwald-gutachten.de>

Gesendet: Mittwoch, 10. Dezember 2025 06:14

An: Gutachterausschuss <gutachterausschuss@traunstein.bayern>

Cc: [REDACTED]

Betreff: Fridolfing Obermühlstraße 17 | Auskunft Bodenrichtwert

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens der Liegenschaft 83413 [Fridolfing Obermühlstraße 17](#) (Flurstück 1274/1, Gem. Fridolfing) beauftragt durch das Amtsgericht Traunstein benötige ich eine aktuelle Auskunft des derzeit gültigen Bodenrichtwerts.

Wäre es möglich, dass Sie mir diesen zur Verfügung stellen?

Zu meiner Legitimation erhalten Sie den Beschluss des Amtsgerichts zur Erstellung eines Gutachtens durch mich.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,



Ferdinand Steigerwald geb. Gerer | Inhaber

DEKRA zertifizierter Sachverständiger

Immobilienbewertung D1 (SVID1)

B.A. Facility Management & Immobilienwirtschaft

Immobilienmakler nach § 34c GewO

Zertifizierter Verwalter nach § 26a WEG und § 34c GewO

↓

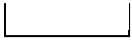
GERWALD IMMOBILIEN

info@gerwald-gutachten.de | +49 (0) 155 6041 0714

[Protected link to gerwald-gutachten.de](#)

Wagnerstraße 16

83313 Siegsdorf



[Zitierter Text ausgeblendet]

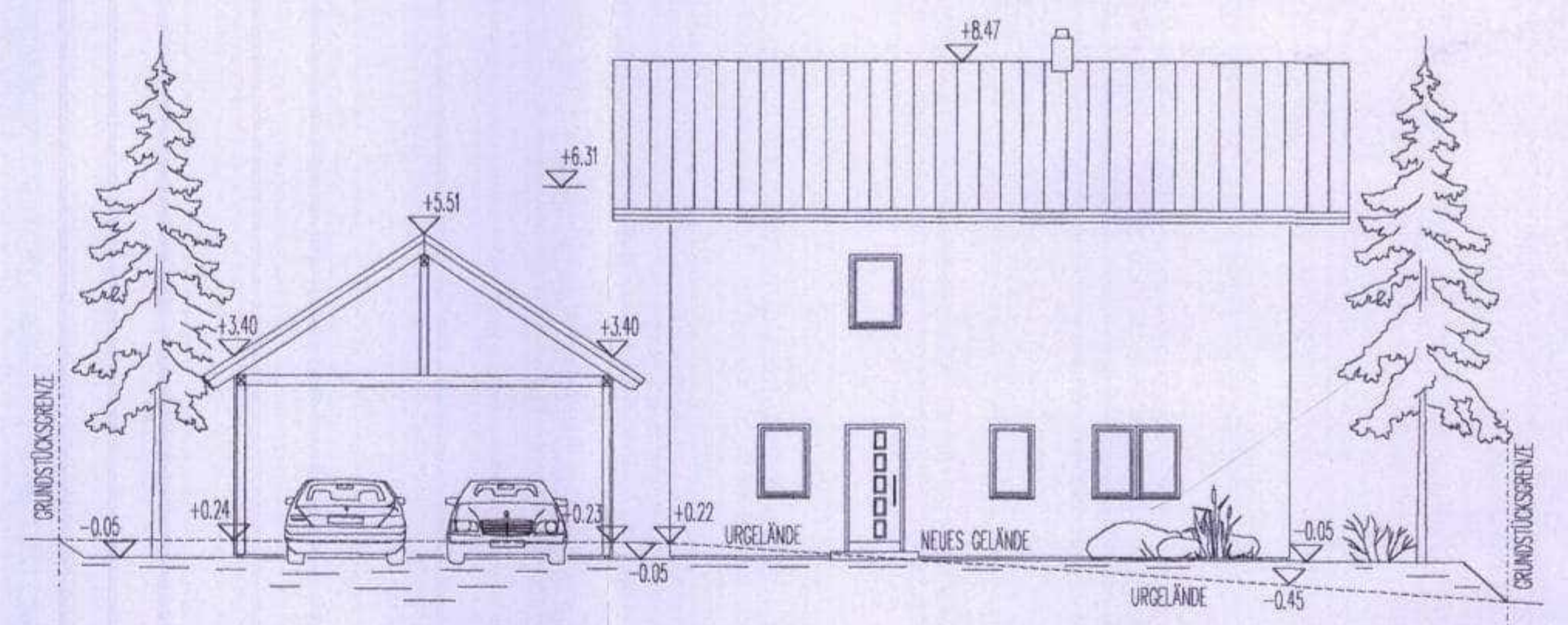


251111_Fridolfing_Obermühlstr.17_Bevollmächtigung.pdf

59K



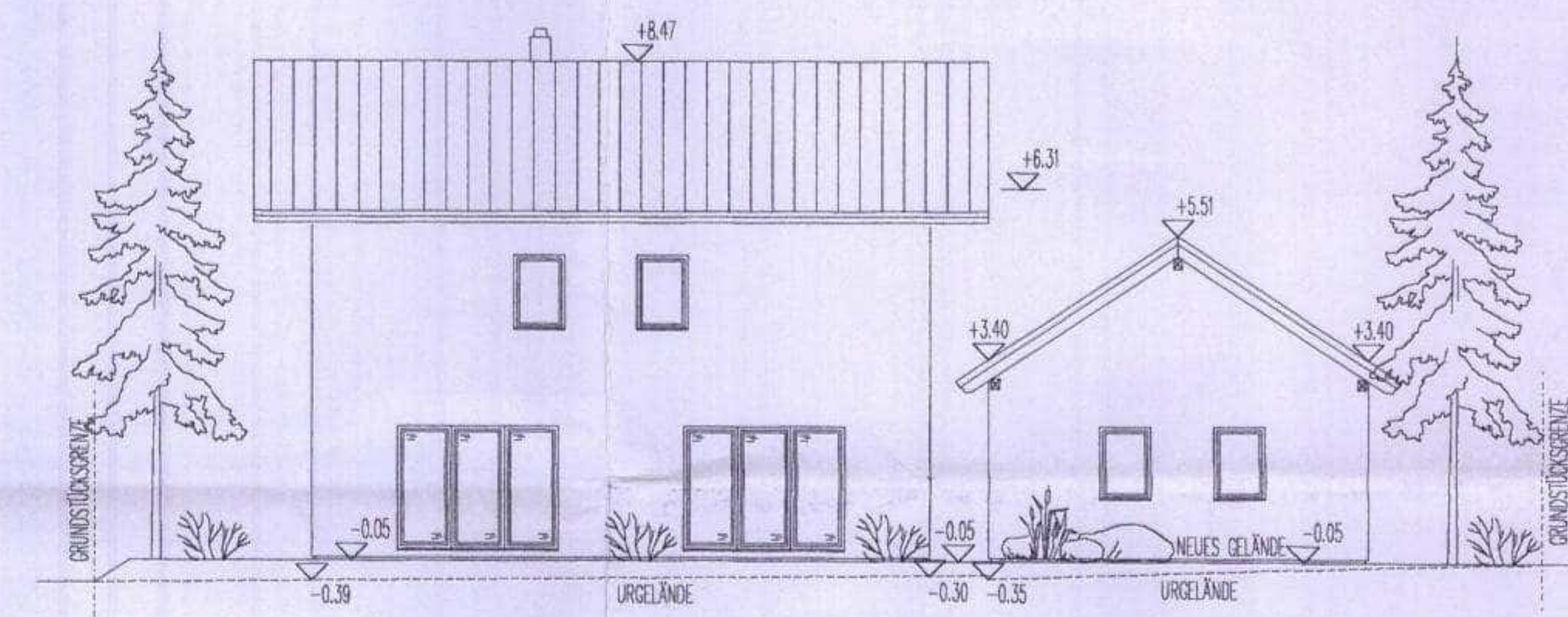
SÜD-OST-ANSICHT



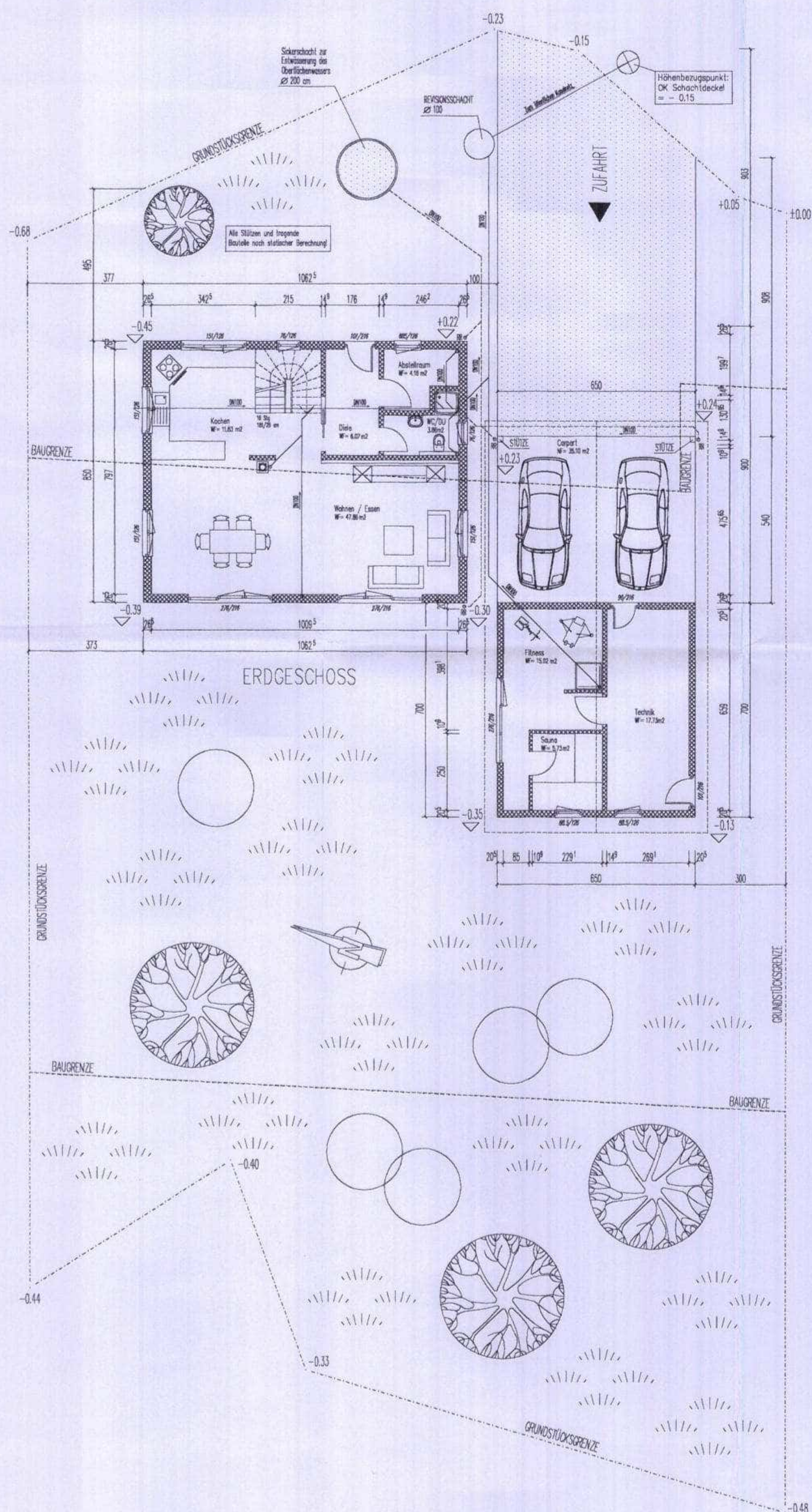
NORD-OST-ANSICHT



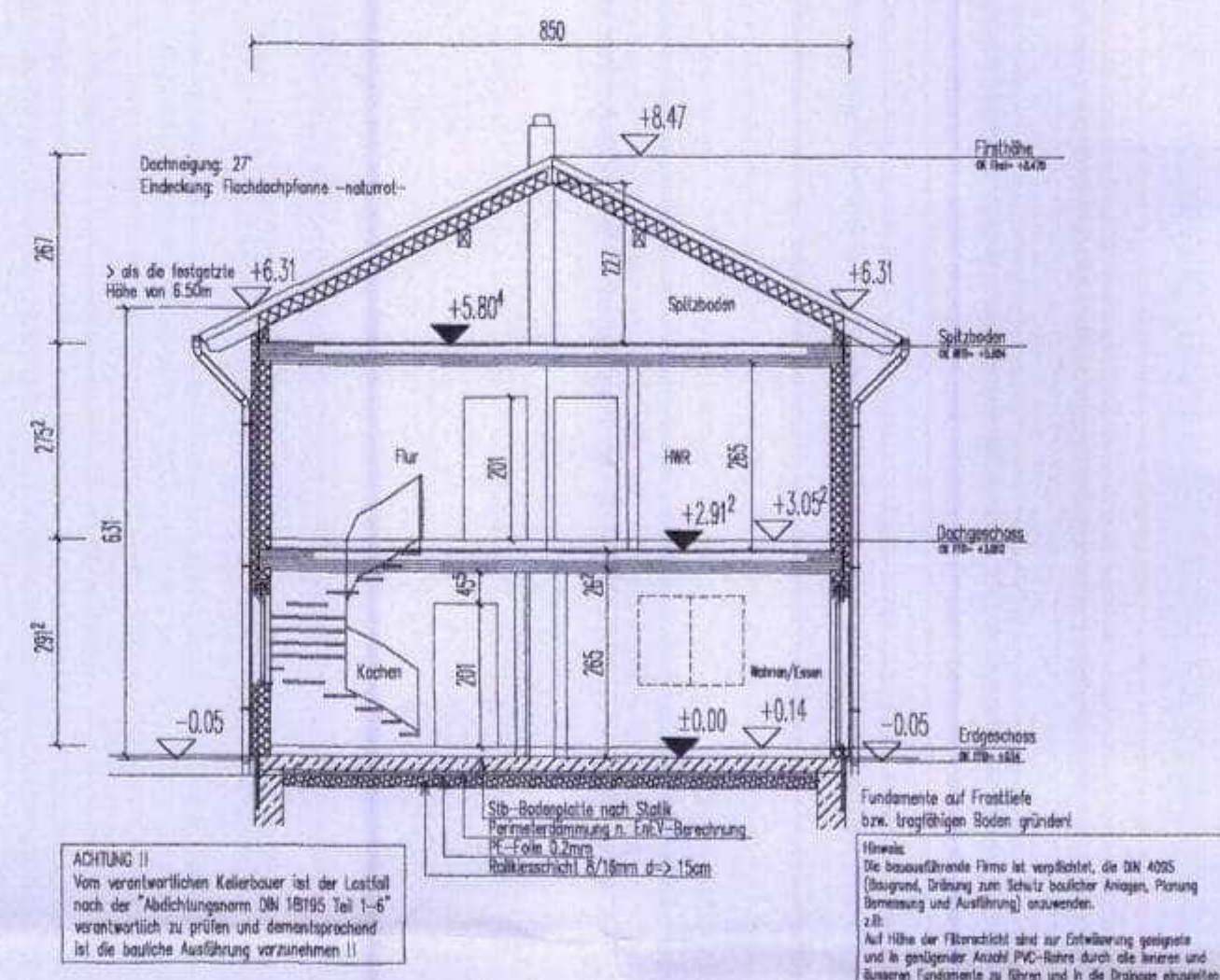
NORD-WEST-ANSICHT



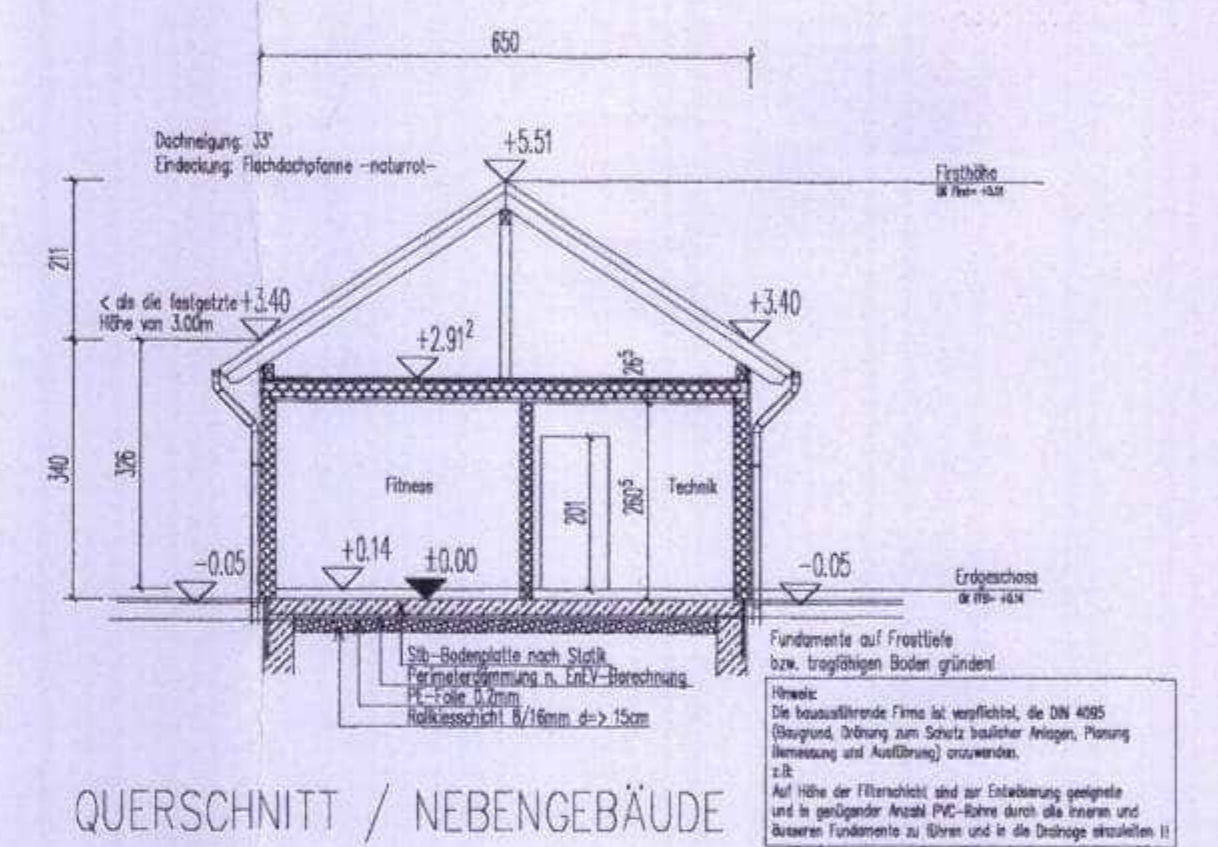
SÜD-WEST-ANSICHT



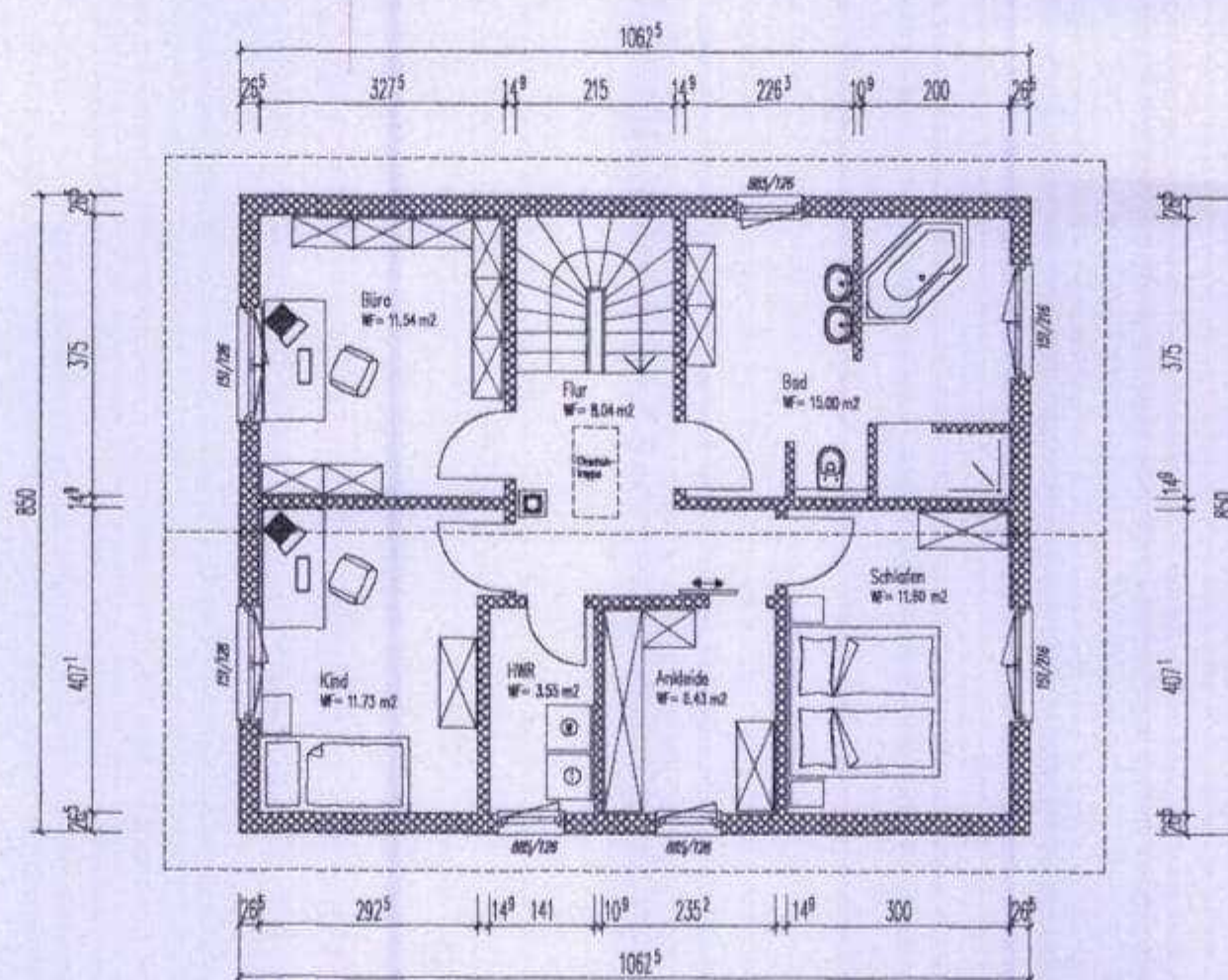
ERDGESCHOSS



QUERSCHNITT / WOHNHAUS



QUERSCHNITT / NEBENGEBAUDE



OBERGESCHOSS

Es wird DRINGEND empfohlen vor Ausführung der Bauarbeiten bzw. vor Erstellung einer Statik ein Bodengutachten erstellen zu lassen !!

Der vorliegende Eingabepan ist nur bedingt für die Bauführung geeignet!
Es wird empfohlen eine Werkplanung zu erstellen!

Der rechnerische Nachweis der gesetzl. vorgeschriebenen Energieeinsparverordnung (EnEV) und dessen zu Grunde liegenden Baustoffarten und -stärken sind mind. einzuhaltend!

DREVO-Haus GmbH

GENEHMIGUNGSPLANUNG

BAUVORHABEN

NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

MIT CARPORT UND NEBENGEBAUDE

PLANINHALT

GRUNDRISS / ANSICHTEN / SCHNITT

PLANUMMER

G 01

MASSTAB

1 / 100

DATUM

01.09.2011

Wohnflächenberechnung aus vorliegenden Plänen

Einfamilienhaus mit Carport und mit Anbau (Büro) - Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden!
Obermühlstraße 17
83413 Fridolfing

Fläche in m ² (raumweise)	
ERDGESCHOSS	
Diele	6,09
Abstellraum	4,16
WC	3,86
Küche	11,83
Wohnen	47,86
Summe	ERDGESCHOSS 73,80
OBERGESCHOSS	
Flur	8,04
Schlafen	11,60
Ankleide	6,32
HWR	3,79
Kind	12,33
Büro	11,54
Bad	15,00
Summe	OBERGESCHOSS 68,62
NEBENGEBÄUDE	
Fitness	12,94
Sauna	8,00
Summe	NEBENGEBÄUDE 20,94
Wohnfläche gesamt	163,36

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 05.01.2035

Registriernummer: BY-2025-005501427

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus	
Adresse	Obermühlstr. 17 83413 Fridolfing	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	2012	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2012	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	163,0 m²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Flüssiggas, Stückholz	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Flüssiggas	
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	☐ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Michael Marx
Energieberater
Am Hang 14
83417 Kirchanschöring

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 06.01.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

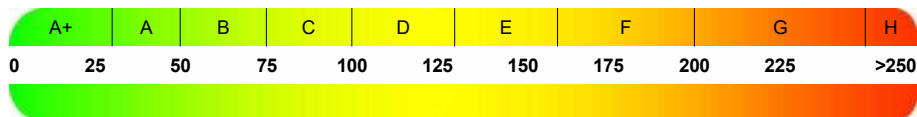
Registriernummer:

BY-2025-005501427

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- ☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³
 - ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
 - ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
 - ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
 - ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
 - ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

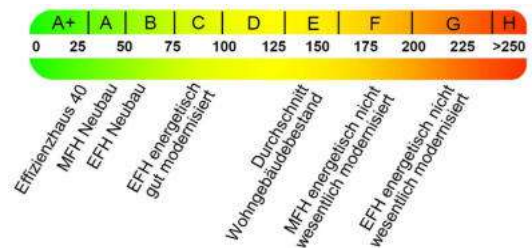
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
Summe ⁸			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

☐ Nutzung der Anlagen, die auf 65% EE festgelegt sind	
Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
	%
	%
Summe ⁸	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennung möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf...

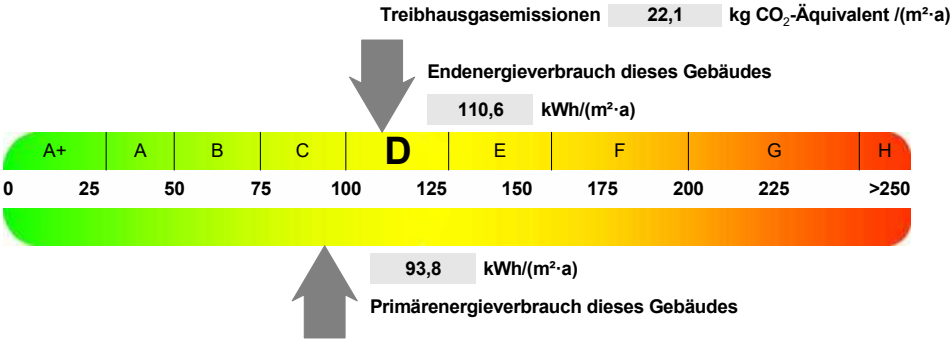
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2025-005501427

3

Energieverbrauch



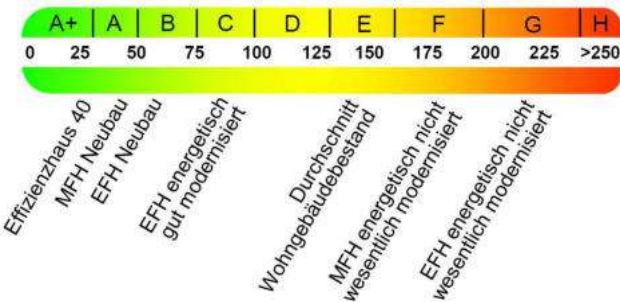
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 110,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Flüssiggas	1,10	36363	5868	30495	1,08
01.01.2021	31.12.2023	Stückholz	0,20	13956	—	13956	1,08

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2025-005501427

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☐ möglich ☒ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie

☐ weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.
Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Michael Marx, Energieberater
Am Hang 14, 83417 Kirchanschöring

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises