

Irmengard Kirschner
zertifizierte Immobiliengutachterin DIA (LS)[®]
Rosenbichlweg 18, 83370 Seeon
0151-27146664 oder 08624-891640
kirschner.sv@gmail.com
www.immobilienbewertung-kirschner.com

Verkehrswertgutachten zu einem bebauten Grundstück



Ansicht von Südwesten bei der Zufahrt zum Haus

Auftragsgegenstand	Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch zu einem Einfamilienhaus Herzog-Theodo-Straße 13, 84529 Tittmoning, Flurstücksnummer 191/12, Gemarkung Kirchheim
Auftraggeber	Amtsgericht Traunstein, Vollstreckungsgericht Postfach 1480 83276 Traunstein (Aktenzeichen 4 K 38/25)
Wertermittlungstichtag	09.01.2026, Tag der Ortseinsicht
Verkehrswert	326.000.- € , (in Worten: dreihundertsechszwanzigtausend) im miet- und lastenfreien Zustand

Gutachtennummer: 106.TS.7.2026
Gutachten fertiggestellt am: 28.01.2026

Inhalt

Daten im Überblick	4
1. Allgemeine Angaben	5
2. Beschreibung der Lage, Entfernungen, Demografie und Wirtschaft	11
3. Baurecht, Erschließung, Nachbarschaft, sonstige Grundstücksmerkmale	14
4. Gebäudedaten Herzog-Theodo-Straße 13, Tittmoning, Ortsteil Kirchheim	19
5. Marktlage am Immobilienmarkt allgemein und regional	30
6. Problemfelder von Fertighäusern älteren Baujahrs	33
7. Beurteilung der Lage, des Gebäudes und Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjektes	36
8. Grundlagen der Wertermittlung, Bodenrichtwert	36
9. Grundlagen der Wertermittlung, Vergleichspreise u. andere wertrelevante Daten	37
10. Bodenwert	39
11. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	40
12. Wertermittlung im Sachwertverfahren	40
13. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	46
14. Verkehrswert, Ergebnis	47
Anhangsverzeichnis	48
Anlagenverzeichnis	51

Allgemeine Hinweise, Schutzwirkung des Gutachtens für Dritte, Haftung für Drittauskünfte

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt.

Es ist urheberrechtlich geschützt und darf von Dritten oder für einen anderen als den angegebenen Zweck nicht verwendet werden.

Das Gutachten begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter.

Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten ist ausgeschlossen.

Die Sachverständige übernimmt für Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Gutachtenerstellung herangezogenen schriftlichen und mündlichen Auskünfte von Dritten keine Gewähr.

Vorliegendes Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang der rein visuellen Wahrnehmung hinausgehen, sind von einem Verkehrswertgutachten nicht umfasst. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Insbesondere erfolgten keine zerstörenden Untersuchungen, etwa durch Bauteilöffnung.

Eine Untersuchung auf Schädlingsbefall oder gesundheitsgefährdende Stoffe oder eventuell vorhandene Altlasten oder Kontaminationen ist nicht erfolgt. Eine Funktionsprüfung der haustechnischen Anlagen wurde nicht durchgeführt. Auch wenn im Altlastenkataster keine Einträge vorliegen sollten, ist das keine Garantie für Altlastenfreiheit. Weitere Untersuchungen wurden dazu im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht angestellt. Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten ergaben sich nicht (siehe Auskunft des Amtes für Bodenschutz).

Gebäudegrundflächen, Längenangaben und Flächenangaben sind weitgehend den digitalen Flurkarten der Vermessungsverwaltung entnommen (BayernAtlas-plus). Die im Gutachten angegebenen Maße weisen keine vermessungstechnische Qualität auf. Die Bildschirmaufnahmen von digitalen Karten sind nicht für Maßentnahmen geeignet.

Beträge werden auf volle Euro gerundet. Leichte Unschärfen in Excel-Berechnungen beruhen auf Rundungen des Excel-Programms.

Es wird unterstellt, dass zur Datenrecherche zwischen Recherchedatum und Wertermittlungstichtag keine wertrelevanten Änderungen vorliegen.

Bei Gutachten, die im Auftrag eines Gerichts für die **Zwangsversteigerungen** erstellt werden, wird der Verkehrswert **im miet- und lastenfreien Zustand** ermittelt. Der Wert etwaiger zivilrechtlicher Belastungen und Rechte wird nur bei entsprechendem Auftrag des Gerichts festgestellt. Soweit nachfolgend Lasten, Mietverträge oder Pachtverträge benannt werden, versteht sich das rein informativ.

Auskünfte zum Wertermittlungsobjekt erteilt ausschließlich das Gericht.

Daten im Überblick

Auftraggeber	Amtsgericht Traunstein, Aktenzeichen 4 K 38/25
Miteigentümer	unbenannt aus Datenschutzgründen
Wertermittlungsstichtag	09.01.2026, Tag der Ortsbesichtigung
Wertermittlungsobjekt	Wohnhaus, drei Carports Flurstücksnummer 191/12, Gemarkung Kirchheim Adresse: Herzog-Theodo-Straße 13, 84529 Tittmoning
Grundbuch Band, Blatt	Grundbuch von Kirchheim, Blatt 666
Baurecht	Bebauungsplangebiet Kirchheim-Ost
Baugenehmigung	Baugenehmigung z. Neubau eines Einfamilienhauses von 1980
Erschließung	voll gesichert zu Straße, Trinkwasser und Abwasser
Fläche Grundstück	927 m ²
Bodenrichtwert	Kirchheim, Bodenrichtwert zum 01.01.2024: 330.- €/m ² /zwei Vollgeschosse/Wohnbauland/erschließungsbeitragsfrei
Bebauung	Einfamilienwohnhaus und Nebengebäude, Wohnhaus mit Teilkeller, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
Besonderheit, Baujahr	Holz-Fertighaus, Baujahr 1980
Bruttogrundfläche (BGF)	324 m ²
Wohnfläche	167 m ²
Nutzart, Mietverhältnisse	Leerstand seit etwa einem Jahr, keine Mietverhältnisse
Zustand der Gebäude	Wohnhaus: Heizung defekt im Übrigen Unterhaltungsrückstau
Verwendetes Wertermittlungsverfahren	Sachwertverfahren
Verkehrswert gerundet	326.000.- €

1. Allgemeine Angaben

1.1 Wertermittlungsobjekt, Auftraggeber, Auftrag, Stichtag, Ortseinsicht

Wertermittlungsobjekt, Adresse	Einfamilienwohnhaus mit Carports Herzog-Theodo-Straße 13, 84529 Tittmoning Ortsteil Kirchheim
Flurstücksnummer und Gemarkung des Wertermittlungsobjektes	Flurstücksnummer 191/12, Gemarkung Kirchheim
Auftrag, ggf. besondere Maßgaben zum Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch ¹ im miet- und lastenfreien Zustand
Qualitätsstichtag Wertermittlungsstichtag²	09.01.2026, Tag der Ortsbesichtigung
Vorhandene Gebäude	Wohnhaus und Nebengebäude
Zubehör, Möblierung § 97 BGB	-
Auftraggeber	Amtsgericht Traunstein, Vollstreckungsgericht PF 1480 83276 Traunstein, Aktenzeichen: 4 K 38/25
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Schätzwertes wegen Teilungsversteigerung
Eigentümer/in	unbenannt, Datenschutz
Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	<u>Amtsgericht</u> Anordnungsbeschluss des Vollstreckungsgerichtes Traunstein vom 12.11.2025, Grundbuchauszug vom 16.09.2025 <u>Stadtbauamt Tittmoning</u> Auskunft zu Baurecht und Erschließung, Bebauungsplan, genehmigte Pläne (PDF-Dateien)(Auskunft vom 20.11.2025)

¹ Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist demnach weder ein Mindestpreis noch ein Höchstpreis, sondern ein Preis, der mit hoher Wahrscheinlichkeit von Marktteilnehmern erzielbar wäre.

² Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er ist im Regelfall mit dem Wertermittlungsstichtag identisch. Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 ImmoWertV 2021).

	<p><u>Landratsamt Traunstein, Wasser- und Bodenschutzamt</u> Auskunft zum Sachverhalt bezüglich Bodenschutz- und Wasserrecht (Auskunft vom 19.11.2025)</p> <p><u>Landratsamt Traunstein, Sachgebiet Senioren und Soziales</u> Eine Sozialpreisbindung liegt nicht vor, Auskunft vom 20.11.2025.</p> <p><u>Vermessungsverwaltung</u> digitale Karten, digital abrufbare Luftbilder</p> <p><u>Kaminkehrer</u> Der zuständige Kaminkehrer ist Herr Michael Marx (BKM-Marx.Michael@t-online.de). Auskunft zur Art der Heizanlage und zum Baujahr</p> <p><u>Miteigentümer/Miteigentümerin</u> Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet, es steht leer. Die Heizungsanlage (Kessel) ist seit ca. zwei Jahren defekt, man hat das letzte Jahr, in dem jemand das Haus bewohnt hatte, allein mit dem Kachelofen geheizt. Das Haus steht seit etwa einem Jahr leer. (Auskunft vom 07.01.2026 und bei der Ortseinsicht am 09.01.2026)</p> <p><u>Landratsamt Traunstein, Gutachterausschuss</u> Immobilienmarktbericht Einfamilienhäuser 2023/2024, aktuelle Marktübersicht für das erste Halbjahr 2025, weitere Auswertungen des Gutachterausschusses Traunstein wie Indexreihen und Kaufpreisauskunft, zum Wertermittlungstichtag anzuwendende Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser</p> <p><u>Sonstiges</u> Internetrecherchen zum Immobilienmarkt und zu Ortsdaten, Arbeitsmarktdaten, Demografie Daten, Ortstermin, Fotos vom Tag der Ortseinsicht, Besichtigung von Vergleichspreisobjekten</p>
Einladung der Beteiligten	Einladung zum Ortstermin am 09.01.2026 ist erfolgt mit Schreiben vom 16.12.2025 an die Eigentümer/innen.
Ortseinsicht am	09.01.2026 ab 15 Uhr, alle Räume waren frei zugänglich
Teilnehmer der Ortseinsicht	Miteigentümer/innen (unbenannt, Datenschutz) Eine Miteigentümerin wurde mit Zustimmung aller Beteiligten von einer verwandten Person begleitet und zeitweise vertreten. Frau Irmengard Kirschner, Sachverständige

Mitwirken von Hilfskräften	Herr Maximilian Melyarki (Erstellung von Fotos, Hilfe beim Aufmaß)
Sachverständige Kontaktdaten Gutachtennummer Datum d. Gutachtens Seitenanzahl d. Gutachtens	Irmengard Kirschner Rosenbichlweg 18, 83370 Seeon 08624-891640, 0151-27146664 kirschner.sv@gmail.com Gutachtennummer: 106.TS.7.2026 Datum des Gutachtens: 28.01.2026 Seitenanzahl des Gutachtens: 51 inklusive Anhängen
Ausfertigungen des Gutachtens	Das Gericht erhält das Gutachten als PDF-Datei und in Papierform in vierfacher Fertigung, davon ein Exemplar ungebunden und drei Exemplare gebunden. Zusätzlich erhält das Gericht ein Exposé mit Fotos zum Wertermittlungsobjekt als PDF-Datei. Eine Gutachtensausfertigung verbleibt bei der Sachverständigen.

1.2 Grundbuch, Katasterdaten

Grundbuch	Grundbuch von Kirchheim, Blatt 666, Stand: 16.09.2025
Grundstücksbezogene Belastungen und Rechte, Abteilung 2 des Grundbuchs	auftragsgemäß ohne Darstellung
Hypotheken Grundschulden	Ob auf einer Immobilie Schulden lasten oder nicht, ist für den Wert der Immobilie unerheblich. Auf eventuelle Lasten nach Abteilung 3 des Grundbuchs wird daher im Gutachten nicht eingegangen.
Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	Andere eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden der Sachverständigen nicht angezeigt und waren nicht erkennbar geworden.
Flurstücksnummer, Gemarkung	Flurstücksnummer 191/12, Gemarkung Kirchheim
Fläche	927 m ² gemäß Grundbuch

Karte, Lage im großräumigen Zusammenhang
Wertermittlungsobjekt: Circa Lage mit rotem Kreis markiert



BayernAtlas-plus

Karte, Lage im großräumigen Zusammenhang
Wertermittlungsobjekt: Circa Lage mit rotem Kreis markiert



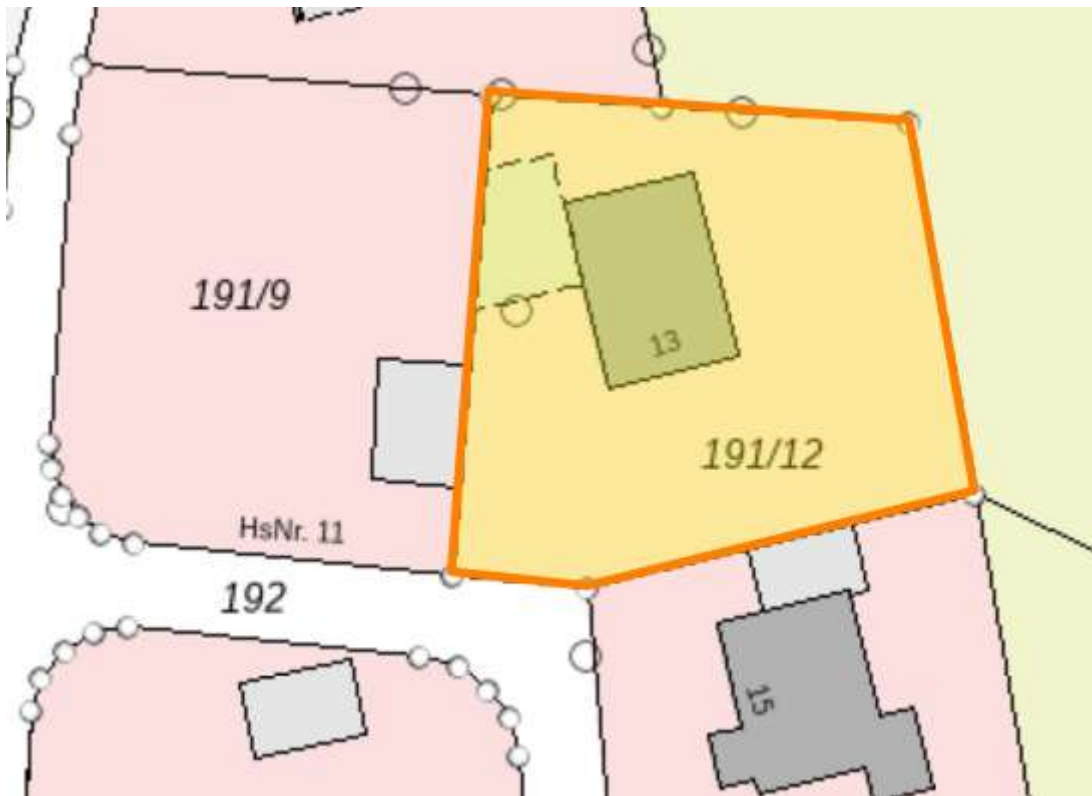
BayernAtlas-plus

Lageplan: Teilausschnitt des Ortsteils Kirchheim, Kartenstand: 29.12.2025,
Wertermittlungsobjekt Herzog-Theodo-Straße 13, Tittmoning, gelb markiert



BayernAtlas-plus

Flurkarte digital, BayernAtlas-plus, Kartenstand: 29.12.2025
 Wertermittlungsobjekt Herzog-Theodo-Straße 13, Tittmoning, gelb markiert



BayernAtlas-plus

1.3 Mietverträge, Pachtverträge, Gewerbebetrieb, Wohnraumförderung

Mietverträge Gewerbebetrieb	Das zu bewertende Wohnhaus ist leerstehend. Mietverträge bestehen nicht. Ein Gewerbebetrieb konnte bei der Ortseinsicht nicht festgestellt werden.
Mieterschutzverordnung – MiSchuV¹	Seit 01.09.2023 greift die Mietpreisbremse in 208 Städten und Gemeinden in Bayern. Da Mietverträge nicht gegeben sind, hat dieser Aspekt im vorliegenden Fall keine Wertrelevanz.
Sozialer Wohnungsbau	Eine Sozialpreisbindung für das zu bewertende Wohnhaus liegt nicht vor. ²

¹ Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV) vom 14. 12. 2021, gilt ab 01.01.2026 in neuer Fassung.

² Auskunft Sachgebiet 24, Soziales und Senioren, Landratsamt Traunstein.

2. Beschreibung der Lage, Entfernungen, Demografie und Wirtschaft

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände, dazu gehören die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt, die wirtschaftliche und die demografische Entwicklung des Gebiets (§ 2 Absatz 1 und 2 ImmoWertV 2021).

2.1 Makrolage

Geopolitische Basisdaten

Land	Bundesrepublik Deutschland
Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Oberbayern
Landkreis	Traunstein
Kommune	Stadt Tittmoning
Ortsteil	Kirchheim

Der **Landkreis Traunstein** liegt in Oberbayern. Es handelt sich um einen ländlich strukturierten Landkreis, der, grob gesagt, zwischen München und Salzburg liegt. Er grenzt an die österreichischen Bundesländer Oberösterreich und Salzburg. Das Kreisgebiet umfasst im Süden die Chiemgauer Alpen und Landkreis mittig und im Osten des Landkreises die Seen-, Fluss- und Hügellandschaft des Chiemgaus und des Rupertiwinkels. Der nördliche Landkreis Traunstein ist durch wirtschaftlich starke Zentren mit großen Unternehmen in Traunreut und Trostberg sowie durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt.

Fläche: 1534 km²
Einwohner: 175.264 (30.06.2025)
Bevölkerungsdichte: 119 Einwohner je km²

Die **Große Kreisstadt Traunstein** beherbergt zentralörtliche Einrichtungen des Landkreises Traunstein; sie hat 22.589 Einwohner, Stand 01.04.2025. Sie bietet als Oberzentrum¹ alle weiterführenden Schulen, mehrere Fachschulen sowie ein großes Krankenhaus.

¹ Ein Oberzentrum bezeichnet in der Raumordnung einen zentralen Ort, der die Versorgung der Bürgerinnen und Bürger mit hochqualifizierten und spezialisierten Dienstleistungen und Waren des höheren Bedarfs übernimmt. Traunstein ist im Regionalplan der Region 18 als Oberzentrum ausgewiesen, Stand 05.05.2020.
https://www.regionsuedostoberbayern.bayern.de/files/RPV18_Fortschreibungen/RP18_FS14_200505_Karte1_unterschrieben.pdf.

2.2 Mikrolage

Wertermittlungsobjekt

Adresse: Herzog-Theodo-Straße 13, 84529 Tittmoning

Das Wertermittlungsobjekt liegt in dem kleinen Ortsteil Kirchheim; dieser gehört zu Tittmoning. Die Stadt Tittmoning liegt im südöstlichen Oberbayern, unmittelbar an der Grenze zu Österreich. Die Stadt Tittmoning zählt 5768 Einwohner und liegt im Rupertiwinkel, einem Gebiet, das durch eine Naturlandschaft mit Hügelform, Seen sowie Teilen ehemaliger Endmoränen geprägt ist. Tittmoning verfügt über eine historische Altstadt. Salzburg ist ebenso wie Burghausen in kurzer Entfernung erreichbar.

Die Infrastruktur von Tittmoning entspricht dem Standard einer ländlich strukturierten Kleinstadt. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote sind im Hauptort Tittmoning gegeben.

Der kleine Ortsteil Kirchheim ist von Tittmoning drei Kilometer entfernt. In Kirchheim gibt es eine Gaststätte und eine Kfz-Werkstatt sowie eine Kirche.

Die Herzog-Theodo-Straße liegt in einem Wohnquartier am Rand von Kirchheim.

2.3 Entfernungen, Verkehrsanbindung

Entfernungen vom Wertermittlungsobjekt aus:

Tittmoning Stadtplatz: 3 km

Bahnhof Wiesmühl (nächster Bahnhof): 5 km

Burghausen: 21 km

Traunstein 29 km

Salzburg (nächster Flughafen): 37 km

München: 122 km

Busverbindung, öffentlicher Personennahverkehr: Kirchheim liegt als Haltepunkt an der Linie 16, Burghausen – Tittmoning – Laufen. Die Taktung orientiert sich weitgehend an den Bedürfnissen der Schülerbeförderung (frühmorgens, mittags und nachmittags).

Die Autobahn A 8 ist etwa 36 km entfernt, einer der nächsten Anschlusspunkte liegt in der Gemeinde Anger.

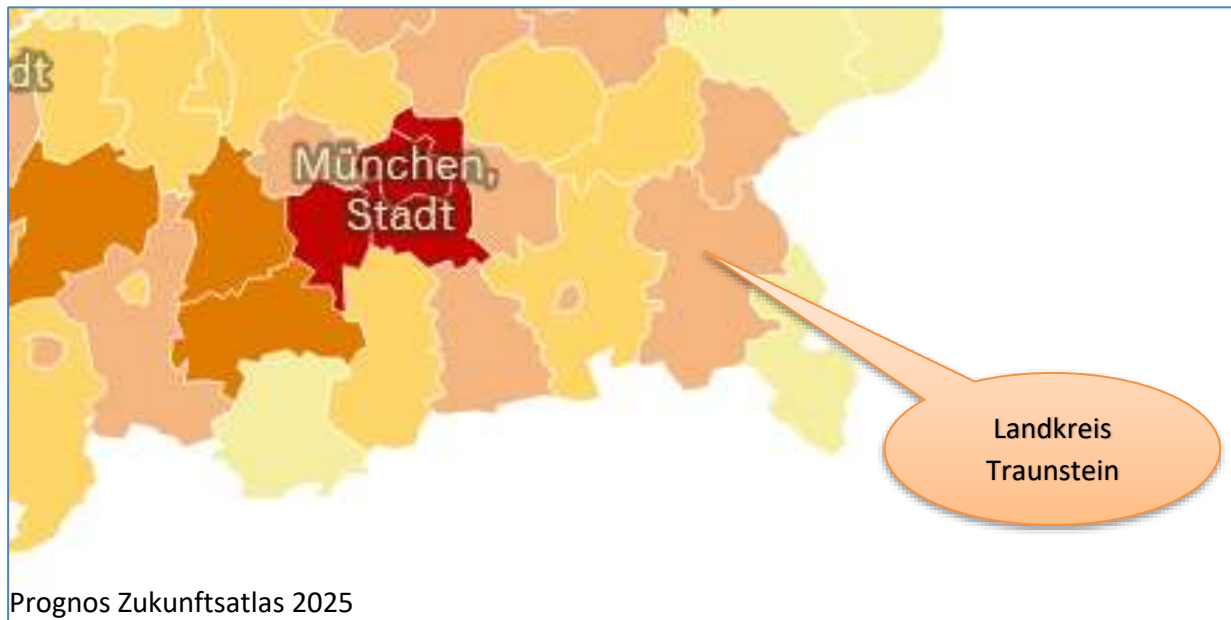
2.4 Demografie und Wirtschaft

Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043¹

Vorausberechnet wird für den Landkreis Traunstein bis 2043 ein Plus von 5,6 % auf dann 181.700 Einwohner. Der Landkreis Traunstein weist überdurchschnittlich viele ältere Menschen auf. Das Wachstum an Einwohnern resultiert vor allem aus dem Zuzug jüngerer Menschen. Dies stützt mittel- bis langfristig eine stabile Nachfrage nach Wohnraum und Wohnimmobilien im Landkreis.

Prognos Zukunftsatlas 2025²

Der Prognos-Zukunftsatlas 2025 ermittelt die Zukunftschancen und -risiken aller 400 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands. Die Zukunftsperspektiven der Regionen werden in Anlehnung an Erkenntnisse aus Wissenschaft und Forschung anhand eines Zukunftsindex bestimmt. Der Index beruht auf 31 makro- und sozioökonomischen Indikatoren aus den Bereichen Demografie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation sowie Wohlstand und soziale Lage. Der Landkreis Traunstein liegt auf Platz 84. Insgesamt wird der Landkreis Traunstein als Region mit „hohen Zukunftschancen“ eingestuft (Farbe helles orange).



Quelle: Karte in Papierformat vorliegend, Foto erstellt von der Sachverständigen

Wirtschaftslage in Deutschland Ende 2025

Ende 2025 befindet sich die deutsche Wirtschaft in einer Stagnation. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stagniert oder wächst nur geringfügig.

¹https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09.pdf, Stand Mai 2025.

² Prognos ist ein privatwirtschaftliches Analyse- und Beratungsunternehmen, genauer ein Wirtschaftsforschungs- und Strategieberatungsinstitut mit Sitz in Basel und mehreren Standorten in Deutschland.

Die Inflation hat sich gegenüber den Vorjahren beruhigt. Im Oktober 2025 beträgt die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – in Deutschland plus 2,3 %.

Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarktdaten, Landkreis Traunstein und Stadt Tittmoning

Der Landkreis Traunstein verfügt über eine vielfältige Wirtschaftsstruktur mit einem Branchenmix aus Industrie, Handwerk, Landwirtschaft und Tourismus. Das wirtschaftliche Profil ist stark mittelständisch geprägt mit industriellem Kern im Norden und touristischem Schwerpunkt im Süden.

Zu den in der Region bedeutendsten Industrieunternehmen zählen die Rosenberger Hochfrequenztechnik GmbH & Co. KG in Fridolfing, die Dr. Johannes Heidenhain GmbH in Traunreut (Mess- und Steuerungstechnik), die AlzChem in Trostberg und die Brückner Group GmbH in Siegsdorf (Maschinenbau).

Neben der Industrie prägen kleine und mittelständische Betriebe den Wirtschaftsraum des Landkreises Traunstein. Im südlichen Kreisgebiet und rund um den Chiemsee und den Waginger See bildet der Tourismus eine tragende Säule der regionalen Wirtschaft.

Die Arbeitslosenquote im Agenturbezirk Traunstein lag im November 2025 bei 3,1 %, in Bayern bei 3,9 % und in Deutschland bei 6,2 %.¹ Es besteht ein stabiles Beschäftigungsniveau in der Region.

Stadt Tittmoning: Für eine Kleinstadt typisch weist Tittmoning ein begrenztes, aber bedarfsgerechtes Angebot an Waren und Dienstleistern auf. Führende Arbeitgeber sind KRAIBURG Elastik (Gummimatten) und SILOKING (Futtermischwagen).

Resümee: Die demografische und wirtschaftliche Entwicklung im Landkreis Traunstein stellt sich zum Wertermittlungsstichtag als stabil dar.

3. Baurecht, Erschließung, Nachbarschaft, sonstige Grundstücksmerkmale

Der Grundstückszustand ist bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dazu gehört die Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts.²

3.1 Baurecht

Bauplanungsrechtlicher Sachverhalt	Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bereich des Bebauungsplanes Kirchheim-Ost vom 09.01.1985.
---	--

¹<https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/BA-Gebietsstruktur/AA/859-AA-Traunstein.html>.

² § 2 Absatz 3 ImmoWertV 2021.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Kirchheim-Ost, oranger Pfeil zeigt auf Baufenster auf dem zu bewertenden Grundstück. Im Jahr 1985 war auf dem Grundstück, Parzelle 22, kein Gebäude vorhanden.

Festsetzungen für das Wertermittlungsobjekt im Wesentlichen:

Allgemeines Wohngebiet

offene Bauweise

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl: max. 0,136

Zulässig: Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (Kniestockhaus, IK)

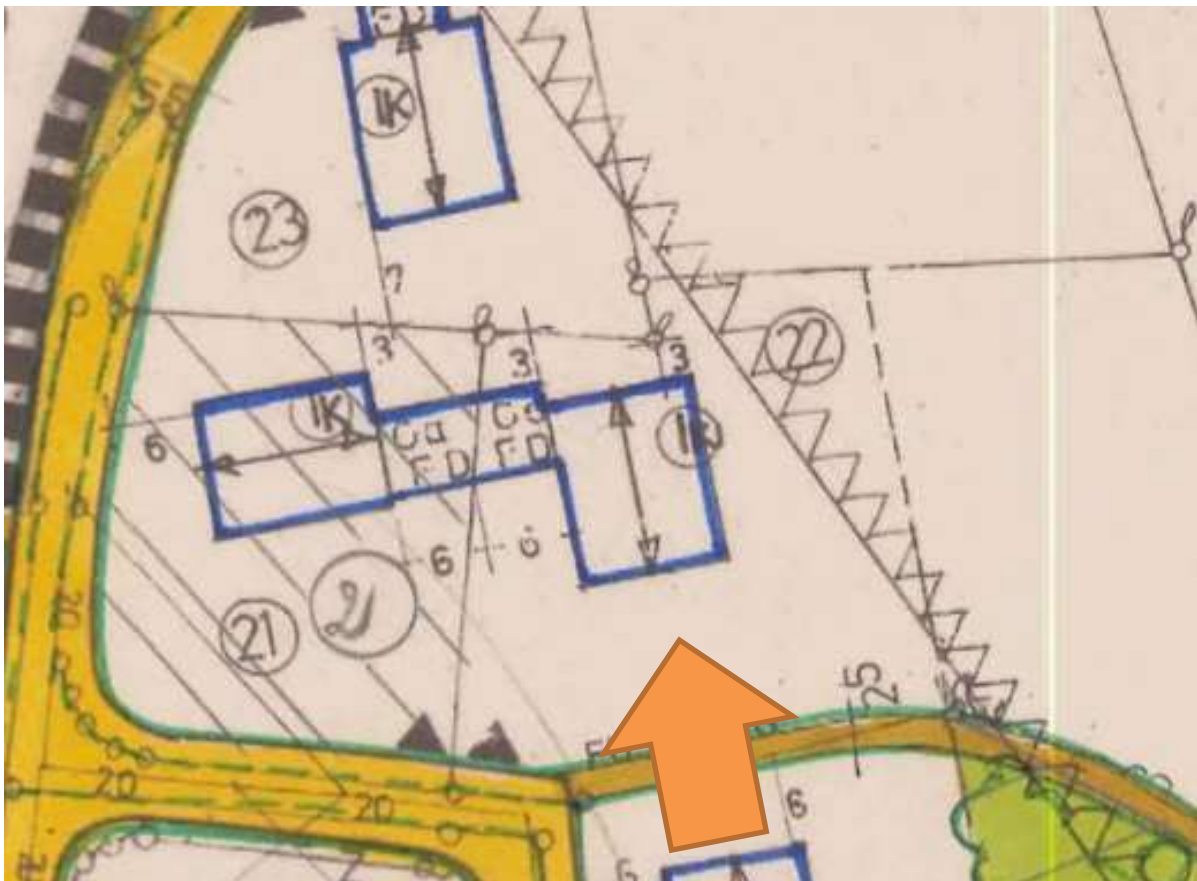
Satteldach, dunkle Deckung, bei eingeschossigen Bauten mit Kniestock Dachneigung 43 Grad

Traufhöhe der eingeschossigen Hauptgebäude mit Kniestock max. 3,3 m

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplans:

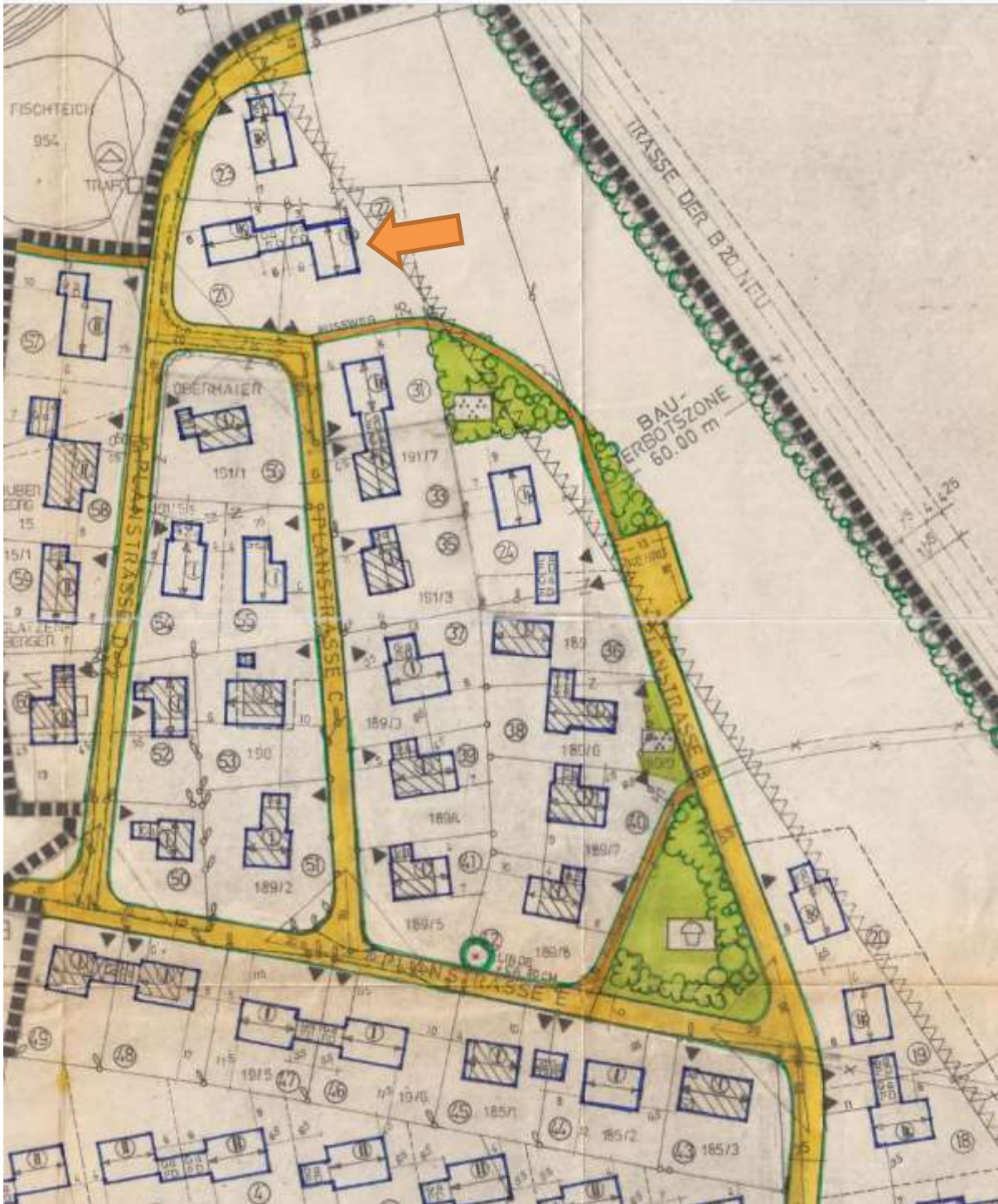
Allgemeine Bauverbotszone Richtung Osten wegen der dort liegenden Bundesstraße B 20, im Bebauungsplan als Zickzacklinie (VVVVV) dargestellt

Teilausschnitt aus dem Bebauungsplan Kirchheim-Ost, Wertermittlungsobjekt, Parzelle 22, mit orangefarbenem Pfeil markiert



Bildschirmfoto Bebauungsplan, Quelle: Stadtbauamt Tittmoning

Bebauungsplan Kirchheim Ost, Wertermittlungsobjekt mit weiterem Umfeld, Wertermittlungsobjekt mit orangefarbenem Pfeil markiert



Bildschirmfoto Bebauungsplan, Quelle: Stadtbauamt Tittmoning

Baurechtsreserve

Eine Baulandreserve ist auf dem zu bewertenden Grundstück nicht gegeben. Die Baugrenze (blaues Kästchen) umschließt das vorhandene Gebäude engräumig. Ein weiteres Gebäude ist nicht vorgesehen.

Baugenehmigung¹	Neubau eines Wohnhauses, Baugenehmigung vom 31.03.1980, Fertigstellung angabegemäß 1980 Isolierte Befreiung für die Errichtung einer Terrassenüberdachung, erteilt am 07.02.2022, Stadt Tittmoning
Behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen²	Behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden vom Bauamt der Stadt Tittmoning nicht mitgeteilt.

3.2 Grundstück, Erschließung, Parkplätze

Beschaffenheit des Grundstücks Grundstücksgestalt Zuschnitt Aussicht	<p>Standfestigkeit: keine verminderte Standfestigkeit bekannt oder erkennbar; es wird ungeprüft von tragfähigen Bodenverhältnissen ausgegangen.</p> <p>Topografie: Das Gelände ist eben.</p> <p>Zuschnitt: Das Grundstück weist, jeweils mittig gemessen, einen annähernd quadratischen Zuschnitt auf. Nord-Süd-Richtung: 31 m Ost-West-Richtung: 30 m</p> <p>Die Besonnung ist durchschnittlich gut.</p> <p>Im Umfeld befinden sich zumeist freistehende Einfamilienhäuser. Beim westseitigen Nachbarn ist bisher nur die Garage errichtet worden, ein Wohnhaus steht dort noch nicht.</p> <p>Ostseitig befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück. Baurecht besteht Richtung Osten nicht mehr, dort liegt eine Bauverbotszone entlang der nahen Bundesstraße B 20 vor.</p> <p>Aussichtslage: Es besteht im Wesentlichen Aussicht auf die umliegenden Nachbaranwesen und die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Osten.</p>
---	---

¹ Pläne und Bescheide als PDF-Dateien von der Kommune erhalten.

² Auskunft der Kommune.

Erschließung¹	<p>Die Straßenerschließung ist durch die Lage des Grundstücks an einer öffentlich-rechtlich gewidmeten Verkehrsfläche gesichert. Die Herzog-Theodo-Straße liegt südseitig an dem zu bewertenden Grundstück an. Es handelt sich um eine ruhige Siedlungsstraße.</p> <p>Abwasserentsorgung und Trinkwasserversorgung erfolgen durch kommunale Einrichtungen. Offene Erschließungsbeiträge: nein</p> <p>Gasversorgung im Ortsteil Kirchheim ist vorhanden. Netzbetreiber ist die Südbayern GmbH (ESB).</p> <p>Stromanschluss ist vorhanden.</p>
Internet	Anschlussmöglichkeit ist vorhanden, min. 100 Mbit/s. ²
Verkehrsanbindung, Individualverkehr, ÖPNV	<p>durchschnittlich gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden</p> <p>Busverbindungen gibt es in geringem Umfang.</p>
Wohnlage Geschäftslage Infrastruktur	<p>Das Wertermittlungsobjekt befindet sich am Rand eines Wohngebiets.</p> <p>Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.</p> <p>Im fußläufigen Umfeld bestehen kaum Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten sind im etwa drei Kilometer entfernten Tittmoning vorhanden.</p>
Parkplatzsituation	Parkplätze sind auf dem zu bewertenden Grundstück durch Carports und Stellplätze im Freien gegeben.

3.3 Sonstige Merkmale

Immissionen³	<p>Bei der Ortseinsicht wurden störende Immissionen wahrgenommen. Das Wertermittlungsobjekt liegt im Einflussbereich der Bundesstraße B 20. Die Bundesstraße B 20 liegt von der Ostgrenze des zu bewertenden Grundstücks etwa 55 Meter entfernt.</p> <p>Das Wohnhaus ist ca. 67 Meter von der Bundesstraße entfernt. Die Bundesstraße B 20 weist im Jahr 2021 bei der letzten Verkehrszählung 6574 Fahrzeugbewegungen im Tagesdurchschnitt auf .</p>
--------------------------------	--

¹ Auskunft Herr Maier, Bauamt der Stadt Tittmoning, zu Straßenerschließung, zu Trinkwasserversorgung, zu Abwasserentsorgung.

² Auskunft Kommune.

³ BayernAtlas-plus, Thema Infrastruktur, Verkehrszählungen.

	Verkehrslärmbelastungen, ausgehend von der Bundesstraße B 20, sind beim zu bewertenden Grundstück im Freien deutlich wahrnehmbar gewesen.
Mobilfunk¹	Nach der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befinden sich im direkten Umfeld des Wertermittlungsobjektes keine Mobilfunkanlagen.
Altlastenverdacht	Bodenschutzrechtlich sind keine Belastungen amtsbekannt. Ein Eintrag im Altlastenkataster liegt nicht vor. ²
Wasserrecht	Wasserrechtliche Einschränkungen sind nicht ersichtlich. ³

3.4 Entwicklungszustand nach Immobilienwertermittlungsverordnung

Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV 2021)	Das zu bewertende Objekt befindet sich im Gebiet eines Bebauungsplanes; es liegt ein Wohnquartier vor. Die Erschließung ist gesichert. Baureifes Land ist gegeben.
--	--

4. Gebäudedaten Herzog-Theodo-Straße 13, Tittmoning, Ortsteil Kirchheim

Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Die Beschreibung ist stichpunktartig, ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Sie beschränkt sich auf dominante Merkmale.

4.1 Wohngebäude

Art der Baulichkeiten Zweckbestimmung	Einfamilienhaus Wohnnutzung
Baujahr	1980 (gemäß Auskunft eines Miteigentümers Fertigstellung im Jahr 1980)
Wohneinheiten	eine Wohneinheit

¹ <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF>.

² Auskunft Bodenschutzamt am Landratsamt Traunstein.

³ Auskunft Wasserrechtsamt am Landratsamt Traunstein.

Bruttogrundfläche (BGF) Quelle BGF: digitale Flurkarte Definition: Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes nach den äußeren Maßen. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Flächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen. Balkone gehören nicht dazu, auch wenn sie überdeckt sind. Die überdachte Terrasse zählt zur BGF. ¹ Flächen in Spitzböden zählen nicht zur BGF.	Teil-KG	75	m ²
	EG	113	m ²
	DG ausgebaut, abzüglich Luftraum/Galerie 7 m ²	106	m ²
	überdachte Terrasse	30	m ²
	Summe	324	m²

Wohnfläche Quelle: Bestandsplan Liste Wohnfläche gemäß der letzten Baugenehmigung (siehe Anhang 1 zum Gutachten)	167 m ²
---	--------------------

Rohbau Quelle: Ortseinsicht u. genehmigte Pläne und insbesondere gem. Baubeschreibung	
Fundamente Kellerwände	massiv, Beton und Kalksandsteinmauerwerk im Kellergeschoss
Außenwände im Erdgeschoss und Dachgeschoss	Holzbau (Systembau, Fertighaus von Wenk in Ansbach), Holzständerwerk für alle Wände im Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss in feuerhemmender Ausführung, Kunststoffputz rustikal
Decken	über dem Keller: Stahlbetonmassivplatte über dem Erdgeschoss: Holzbalkendecke
Dämmung Außenwand	Wände in Mehrschichtenaufbau und Isolierung nach DIN 4108 und EnEG, insgesamt 120 mm Wärmedämmung Kellerdecke ohne Nachrüstung bezüglich Wärmedämmung
Innenwände im Erdgeschoss und Dachgeschoss	Holzbau (Systembau, Fertighaus), Holzständerwerk für alle Wände
Treppen	Keller/Erdgeschoss: Stahlbetontreppe ² , Erdgeschoss/Dachgeschoss: Holztreppe Die Treppe befindet sich im Flur und ist raumoffen gestaltet vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss. Im Flur des ausgebauten Dachgeschosses gibt es eine Luke zum Spitzboden, der mit einer Ausziehleiter zugänglich ist.

² Die Treppe weist Vorrichtungen für die Anbringung eines Treppenlifts auf, der Treppenlift wurde abgebaut und angabegemäß im Dachboden gelagert.

Grundriss, Besonderheit	Das große Wohnzimmer im Erdgeschoss ist raumoffen zum Flur des ausgebauten Dachgeschosses (Galerie). Das „Galerieauge“, die unversperre Deckenöffnung zum Wohnzimmer, ist ca. 7 m ² groß.
Dach, Dämmung	Satteldach, relativ steiles Dach Betondachziegel Frankfurter Pfannen Qualität der Dämmung: Bauzeitstandard, einfache Ausführung zweite Entwässerungsebene: Kunststoffolie (an mehreren Stellen gerissen)

Ausbau (Quelle: Ortseinsicht, genehmigte Pläne)	
Gasanschluss	Das Objekt Herzog-Theodo-Straße 13 in Tittmoning, Ortsteil Kirchheim, hat keinen Gasanschluss, dieser wäre aber möglich. ¹
Wasser	kommunale Versorgung
Abwasser	kommunale Entsorgung
Bad, WC	Erdgeschoss ein kleines Bad mit Dusche, WC und einem Waschbecken, Tageslichtbad
	Dachgeschoss ein Bad mit WC, Dusche, Wanne und Waschtisch, belichtet u. belüftet über ein Dachflächenfenster, raumhoch gefliest
Heizung	Öl-Zentralheizung, Niedertemperaturheizung, Baujahr 1994 ² Fußbodenheizung in allen Räumen im EG und DG. (Die Heizung ist zum Wertermittlungstichtag bereits seit zwei Jahren außer Betrieb, der Kessel ist defekt.)
Heizöllager	Der Heizöltank (drei Kunststoffanks je 2000 l) befindet sich im Keller.
Öfen	Kachelofen im Erdgeschoss im Wohnzimmer
Kamine	zwei Kaminzüge (Heizungsanlage, Kachelofen)
Fußböden	Keller Betonboden, überwiegend mit Ölanstrich
	Erdgeschoss schwimmender Estrich Fliesen und in den Wohnräumen zumeist einfache Auslegeware, überwiegend aus der Bauzeit

¹ Auskunft Kommune.

² Auskunft des zuständigen Kaminkehrers, Herr Marx, Kirchanschöring, Auskunft vom 29.12.2025.

	Dachgeschoss	überwiegend Auslegeware in Gestalt von Teppichböden (aus der Bauzeit)
	Dachgeschoss	einfache Sperrholzplatten über Dämmmaterial
Wand- und Deckenbekleidungen	In fast allen Wohnräumen sind Holzdeckenverkleidungen verbaut, teils sind auch Wandverkleidungen vorhanden.	
Türen	<p>Keller: einfache Kellertüren</p> <p>EG, DG: Holzintertüren aus der Bauzeit Mahagoni-Furnier (rötlich-dunkel) Beschläge aus Messing, im EG und DG gleich im DG zwei Innentüren als Falttüren aus Kunststoff</p>	
Fenster, Fenstertüren	<p>Metallkellerfenster aus der Bauzeit</p> <p>EG, DG: Fenster aus der Bauzeit, einscheibige Holzfenster mit Isolierverglasung, nach dem Prägestempel Herstellungsjahr: 1977 im Dachgeschoss zusätzlich einige Dachflächenfenster</p> <p>EG, Küche: zwei dreifachverglaste Holzfenster, Isolierverglasung dreifach, eine Scheibe mit Riss im Glas EG, Wohnzimmer: großflächige Schiebetüren, aus der Bauzeit, zur Terrasse hin</p>	
Elektroinstallation	bauzeittypischer Standard	
Sonstige Haustechnik	Abwasserleitung, Wasserleitung, bauzeitüblicher Standard, Erneuerungen sind nicht erkennbar geworden.	
Energieausweis	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.	
Sonstiges	<p>Waschküche im Keller mit Waschmaschinenanschluss</p> <p>Balkon im Dachgeschoss auf der Südseite</p> <p>Aluminiumbau-Terrasse im Erdgeschoss auf der Südseite nicht fertiggestellt (Eigenbau, wintergartenähnlich)</p> <p>Durchreiche von der Küche ins Wohnzimmer mit Essbereich</p> <p>Fenster überwiegend mit Rollläden, mechanisch zu bedienen, aus der Bauzeit</p> <p>Bei zwei Räumen im ausgebauten Dachgeschoss sind passgenaue Einbauschränke aus der Bauzeit mit Durchgangstür eingebaut.</p>	

Außenanlagen	
Wege	Zufahrt und Kfz-Stellplatz mit Betonverbundsteinen, im Eingangsbereich teils Waschbetonplatten
Terrasse	Beton ohne Belag, wurde nicht fertiggestellt
Sitzplatz im Garten	einfacher Freisitz im Garten auf der Ostseite des Hauses, Holzbretterbelag, ohne Überdachung
Gartengestaltung Anpflanzungen Unterhaltungszustand	Gartengestaltung mit exotischen Bäumen (Ginkgo, Mammutbaum und japanische Zierkirsche), im Übrigen Grünfläche, einige Sträucher, die Randbepflanzung ist teils mit dem Maschendrahtzaun verwachsen. Unterhaltungszustand: unterdurchschnittlich
Einfriedung, Zaun	Maschendrahtzaun, teils defekt
Sonstiges	Hühnerstallanbau, Eigenbau auf der Nordseite (ohne Wertrelevanz) Kinderspielhäuschen mit Rutsche im Garten (ohne Wertrelevanz)

Baumängel, Bauschäden, Sanierungsbedarf, nicht zeitgemäße Bauausführungen, weitere Anmerkungen zum Gebäudezustand

(Quelle: Pläne, Ortseinsicht, Aussagen der Eigentümer/innen)

Allgemeine Vorbemerkung

Eine Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Bei der Wertermittlung werden nur augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen werden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und der technischen Ausstattung wird im Regelfall nicht näher geprüft.

Gebäude, die bereits etwa älter sind, Bestandsschutz:

Dämmungen, Treppen, Raumhöhen, Brandschutzanforderungen, Absturzsicherung, Stellplatznachweise und verwendete Baumaterialien entsprechen in älteren Gebäuden häufig nicht den heutigen Bauvorschriften. Diese Gebäude sind aufgrund des Bestandsschutzes aus vorliegenden Baugenehmigungen zumeist vor Nachforderungen verschont. Nachbesserungen sind in aller Regel nur bei erheblichen Gefahren erforderlich, etwa wenn der Brandschutz nicht ausreichend ist. Ab wann von einer erheblichen Gefahr auszugehen ist, kann nur mit der Bauaufsicht geklärt werden.

Fertighaus Baujahr 1980	Es handelt sich um ein Fertighaus in Holzständerbauweise. Die sich im Allgemeinen darstellenden Probleme dieser Gebäudeart und bei älteren Fertighäusern dieser Bauart werden unter der Textziffer 6 des Gutachtens beschrieben.
--------------------------------	--

Verdacht auf Hausschwamm (Frage des Gerichts)	Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
Dach	Dachdeckung und Dachrinnen mittelfristig erneuerungsbedürftig, die Unterspannbahn ist an mehreren Stellen gerissen. Abgetrocknete Wasserflecke am Boden weisen auf vormalige Wassereintritte hin. Das dürfte u. a. an der schadhaften Unterspannbahn liegen.
Dämmung Dach	Bauzeitstandard, nach heutigem Stand unzureichende Dämmung, die Dämmung ist nachlässig verbaut, die begehbaren Platten sind nicht bündig verlegt.
Keller, Bodenaufbau, Gründung	An mehreren Stellen im Sockelbereich ist der Putz gelblich, bröselig, fleckig, das deutet auf aufsteigende Feuchte hin; fehlende Wärmedämmung der Kellerdecke Kellerfußboden Beton, weitgehend ohne Belag, teils mit älterem Ölanstrich
Außenwände	nach heutigen Anforderungen energetisch ungenügend ausgebildete Außenwände (seit der Bauzeit ohne Nachrüstung) Fassadenanstrich erneuerungsbedürftig stellenweise deutlich vergraute Fassade und Dachuntersichten
Innenwände	Wandfarbe, Anstrich in allen Räumen erneuerungsbedürftig
Decken	Geschossdecken mit unzureichendem Tritt- und Luftschallschutz (Holzbalkendecke EG/DG) sind naheliegend. Der Schallschutz ist aufgrund der offenen Raumstruktur mit Galerie ohnehin eingeschränkt, da Schallübertragungen zwischen den Ebenen kaum begrenzt werden.
Fenster im EG und DG	Fenster im EG und DG: Anstrich erneuerungsbedürftig Rollladengurte teils stark verschmutzt ein erneuertes Fenster in der Küche mit Riss im Glas
Innentüren, Haustür	-
Heizung	Die Heizung ist außer Funktion, der Kessel ist seit zwei Jahren defekt. Ob der Rest der Heizungsanlage durch eine Erneuerung allein des Kessels noch funktionsfähig wäre, ist unklar. Langer Stillstand kann bei Wiederinbetriebnahme zu Funktionsstörungen und Reparaturbedarf führen. (Der Sachverhalt ist nicht geklärt. Ein Wertgutachten umfasst solche Klärungen nicht.)
Fußböden	EG und DG:

	Auslegewaren weitgehend abgewohnt, verbraucht, teils fleckig, wellig, in einem Schlafräum stellenweise nicht mehr vorhanden
Haustechnische Leitungen	Abwasser/Trinkwasser, Rohrleitungen: Unklarer Zustand, Haus steht seit einem Jahr ganz leer. Längerer Stillstand kann Ablagerungen und Korrosion begünstigen. (Der Sachverhalt ist nicht geklärt. Ein Wertgutachten umfasst solche Klärungen nicht.)
Sanitäranlagen	EG und OG: Badeinrichtungen, Sanitärinstallation insgesamt in einem überarbeitungsbedürftigen Zustand.
Außenanlagen	Überarbeitung der Außenanlagen erforderlich; Einfriedung (Maschendrahtzaun) teils defekt
Fazit Ausstattungsqualität Unterhaltungszustand	<u>Qualität der Gebäudeausstattung:</u> der Bauzeit entsprechend <u>Unterhaltungszustand:</u> Es liegen altersbedingte Materialermüdung und ein beachtlicher Unterhaltungsrückstau vor. Auch wenn wenige punktuelle Erneuerungen vorzufinden sind, stellt sich das Gebäude in Gänze betrachtet als Gebäude mit Instandsetzungsbedarf dar.

Energieeffizienz, energetische Nachrüstung, Energieausweis Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), gültig seit 01.01.2024, beinhaltet Regelungen für den energetischen Standard von beheizten und klimatisierten Gebäuden. Diese betreffen Neubauten und auch bestehende Gebäude.	
Heizung Erneuerungspflicht	Heizungsanlagen, die im Haus im Einsatz sind oder bis Ende 2023 eingebaut wurden, können bis 31.12.2044 betrieben werden. Sollte die Anlage kein Brennwert- oder Niedertemperaturkessel sein, endet die Betriebsdauer jedoch längstens 30 Jahre nach Einbau. Eine Ausnahme gilt für Ein- und Zweifamilienhäuser, wenn der Eigentümer darin selbst eine Wohnung seit dem 1. Februar 2002 bewohnt.
Dämmung Dachboden oder Dach	Oberste Geschossdecken, die nicht die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz erfüllen, müssen seit spätestens Ende 2015 gedämmt sein (§ 47 GEG). Eine Ausnahme gilt für Ein- und Zweifamilienhäuser, wenn der Eigentümer darin selbst eine Wohnung seit dem 1. Februar 2002 bewohnt.

<p>Wertrelevanz von Energieeinsparmaßnahmen</p>	<p>Details zu den Nachrüstpflichten im Einzelnen werden hier nicht dargestellt. Das Fehlen bzw. das Vorhandensein entsprechender Nachrüstungen wird durch den Ansatz eines sachgerechten Kostenkennwertes und einer angemessenen Restnutzungsdauer gewürdigt. Sollte sich eine besondere Wertrelevanz darstellen, wird darauf im bewertenden Teil des Gutachtens eingegangen. Aufgrund der Energiekrise ab 2022 ist eine Sensibilisierung der Marktteilnehmer bezüglich des energetischen Zustands von Gebäuden erkennbar. Im Falle eines Verkaufs spielt der Energiestatus eines Gebäudes im Jahr 2026 eine deutlich größere Rolle als noch bis Anfang 2022.</p>
<p>Energieausweispflicht nach GEG</p>	<p>Im Rahmen eines Erwerbs durch Zwangsversteigerung besteht keine Energieausweispflicht. Ein Energieausweis wurde der Sachverständigen nicht vorgelegt.</p>
<p>Einzelöfen als einzige Heizquelle Bestandsschutz</p>	<p>Einzelraumfeuerstätten wie Kamin- oder Kachelöfen dürfen auch nach 2024 betrieben werden, sofern sie den verschärften Anforderungen der 2. Stufe der 1. BImSchV entsprechen. Bestandsschutz haben Feuerstätten, die vor 1950 errichtet wurden <u>oder</u> als einzige Heizquelle einer Wohnung dienen. Sie müssen nicht erneuert oder stillgelegt werden.</p>
<p>Zum Wertermittlungsobjekt wird festgestellt: Die Gesamtenergiebilanz ist dem Baujahr entsprechend und ohne Nachrüstungen in Abgleich mit den heutigen Anforderungen ungünstig. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Eine Heizungserneuerungspflicht ist nicht gegeben, da (bisher) eine Niedertemperaturheizung besteht.¹ Die Heizungsanlage ist allerdings defekt. Am Tag der Ortseinsicht war das Gebäude unbeheizt. Die Dämmung der obersten Geschossdecke, hier die Dämmung des Dachs bzw. des Bodens im Spitzdachbereich, entspricht der Bauzeit und ist nach heutigen Maßstäben unzureichend.</p>	

<p>Gebäudeart, Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter</p>	
<p>Für Wohnhäuser liegt die Gesamtnutzungsdauer bei 80 Jahren.²</p>	
<p>Gesamtnutzungsdauer im vorliegenden Fall</p>	<p>80 Jahre</p>
<p>Rein rechnerisches Alter des Gebäudes</p>	<p>45 Jahre</p>

¹ Auskunft des zuständigen Kaminkehrers.

² ImmoWertV 2021, Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 2021, Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer. Die Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses Traunstein unterscheiden insoweit nicht zwischen Fertigtbau-Häusern und massiv gebauten Häusern. Modellkonform ist für das vorliegende Fertighaus in der standardisierten Sachwertableitung eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren anzunehmen. Objektbezogene Korrekturen erfolgen über den Sachwertfaktor.

Modernisierungs- und Restnutzungsdauertabelle

Mit nachfolgender Tabelle wird die Verlängerung der Restnutzungsdauer aufgrund von Modernisierungen ermittelt. Unterhalt im üblichen Umfang hat keinen Modernisierungseffekt und verlängert die Restnutzungsdauer nicht. Eine in der Vergangenheit durchgeführte Modernisierung kann bis zum Wertermittlungsstichtag bereits ganz oder teilweise wirtschaftlich verbraucht sein oder auf alte Bausubstanz aufsetzen und deshalb nicht so wirksam sein wie Maßnahmen in einem neueren Gebäude.

Grundlage der Ermittlung der Restnutzungsdauer ist das „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“.¹

Die Punktevergabe in den einzelnen Modernisierungselementen wird unter Abwägung aller erkennbaren Aspekte gutachterlich geschätzt.

Für Maßnahmen, die länger als 20 Jahre zurückliegen, werden im Regelfall keine Punkte mehr vergeben.²

Punkteraster zur Ermittlung der Restnutzungsdauer			
Hier durchgeführte Maßnahmen Jahr, soweit bekannt	Modernisierungselement	Max. Punkte	Punkte hier
-	Dacherneuerung, inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Zwei Fenster in der Küche erneuert, 2017, eines davon mit Riss im Glas	Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	0,2
-	Modernisierung der Leitungssysteme Strom, Gas, Wasser, Abwasser	2	0
Heizung 1994 erneuert, im Jahr 2025 31 Jahre alt, ist mittlerweile defekt	Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
-	Wärmedämmung der Außenwände	4	0
-	Einbau/Modernisierung von Bädern	2	0
Küche neuer Fliesenbelag, in einem Raum im EG ein neuer Vinylboden verlegt	Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Treppen und Fußböden	2	0,2
Terrassenanbau (nicht fertiggestellt, Bodenbelag fehlt) ³	Wesentliche Änderungen und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	Summe	20	0,4

¹ ImmoWertV 2021, Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 ImmoWertV 2021.

² ImmoWertA, zu Anlage 2 (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen) II.3, Sept. 2023.

³ Der Terrassenanbau ist nicht ganz fertiggestellt. Der Anbau wurde bei der BGF vollständig berücksichtigt und mit 25 % der Fläche als Wohnfläche berücksichtigt. Eine nochmalige Berücksichtigung als „Modernisierung“ ist nicht angezeigt. Die fehlende Fertigstellung wird unter dem Punkt „Objektspezifische Besonderheiten“ gewürdigt.

Tabelle zur Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Modernisierungsgrad	=/< 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	=/> 18 Punkte
Gebäudealter	Modifizierte Restnutzungsdauer				
0 Jahre	80	80	80	80	80
5 Jahre	75	75	75	75	75
10 Jahre	70	70	70	70	71
15 Jahre	65	65	65	66	69
20 Jahre	60	60	61	63	68
25 Jahre	55	55	56	60	66
30 Jahre	50	50	53	58	64
35 Jahre	45	45	49	56	63
40 Jahre	40	41	46	53	62
45 Jahre	35	37	43	52	61
50 Jahre	30	33	41	50	60
55 Jahre	25	30	38	48	59
60 Jahre	21	27	37	47	58
65 Jahre	17	25	35	46	57
70 Jahre	15	23	34	45	57
75 Jahre	13	22	33	44	56
>= 80 Jahre	12	21	32	44	56

Restnutzungsdauer im vorliegenden Fall:

Die Tabellenwerte dienen einer Grobeinschätzung. Die Festlegung der Restnutzungsdauer erfolgt stets nach allen individuellen Gegebenheiten der Immobilie, insbesondere nach der Qualität der verwendeten Baumaterialien, der Güte der Bauausführung, dem Modernisierungsgrad und dem Unterhaltungszustand. Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre zu verstehen, in denen die Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Vorhersage der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer entspricht einem Näherungsverfahren, bei dem sich die Wertermittlung des vorstehenden Modells bedient.

Die vorgeschlagene Restnutzungsdauer liegt bei 35 Jahren.

Der Gutachterausschuss Traunstein arbeitet bei der Ableitung der Sachwertfaktoren mit diesem Regelwerk; modellkonform wird daher zunächst die regulär vorgegebene Restnutzungsdauer für die Berechnung des vorläufigen Sachwerts angesetzt.

Auf die Besonderheiten, die sich aus dem **Merkmal „Holzständerbau, Fertighaus von 1980“** ergeben, wird unter dem Punkt Sachwertermittlung, **objektbezogener Sachwertfaktor**, eingegangen.

Restnutzungsdauer im vorliegenden Fall	35 Jahre
---	----------

4.2 Gebäudedaten Kfz-Einstellplätze beim Haus, an der Westgrenze

Art der Baulichkeiten Zweckbestimmung	offener, überdachter Kfz-Einstellplatz, Flachdachdeckung, mit Geräteraum und ein zusätzlicher Carport mit Flachdach im Zufahrtsbereich zu den beiden dahinter liegenden Carports
--	--

Baujahr	1980
BGF, gerundet	53 m ²

Rohbau, Ausbau, Kfz-Einstellplätze überdacht Quelle: Ortseinsicht, Baugenehmigung, Baubeschreibung	
Fundamente	massiv
Außenwände	Mauerwerk zum Nachbarn, im Übrigen eine Holzwand zum Abstellraum und raumoffen nach Süden und zum Wohnhaus
Dach	Flachdach (Kies, Folie, Schalung, Holzbalken)
Tore, Türen, Fenster	offene Ausführung, kein Tor, Tür zum räumlich abgeteilten Geräteraum auf der Nordseite
Fußboden	Betonplattenbelag

Bau- und Unterhaltungszustand, Kfz-Einstellplätze Quelle: Ortseinsicht	
Mängel, Schäden	Ausführliche Untersuchungen der Bauteile erfolgten nicht. Die Besichtigung beschränkte sich auf die optische Wahrnehmung. <u>Festgestellt wurde</u> übliche altersbedingte Materialermüdung.
Modernisierungen	keine erkennbaren Modernisierungen
Unterhaltungszustand	unterdurchschnittlich

Bau- und Unterhaltungszustand, Kfz-Einstellplätze	
Quelle: Ortseinsicht	
Restnutzungsdauer	Untergeordnete Nebengebäude im Kontext Wohnen teilen zur Restnutzungsdauer in aller Regel das Schicksal des Hauptgebäudes. ¹ So ist das auch hier.
Wertansatz Kfz-Einstellplatz	Bei Anwendung der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren ist für Carports ein pauschaler Wert anzusetzen, ohne Alterswertminderung. Pauschaler Ansatz: 5000.- €/für einen Carport, für einen Carport mit zwei Einstellplätzen: 10.000.- € Im Hinblick auf Bauart und Positionierung des dritten Carports im Zufahrtbereich zu den beiden Einstellplätzen beim Haus wird vom Modellansatz abgewichen. Für den dritten Stellplatz wird, da er die Nutzung der anderen Stellplätze behindert, kein Wert angesetzt. (Tatsächlich wurden die beiden Stellplätze beim Haus nicht mehr als Kfz-Einstellplätze genutzt; siehe dazu die Fotos vom Tag der Ortseinsicht.)

5. Marktlage am Immobilienmarkt allgemein und regional

Nach dem Beginn des Ukrainekrieges im Februar 2022 haben die Preise für Immobilien in Deutschland nachgegeben. Ursächlich dafür waren die Inflation nach der Energieknappheit und die darauffolgende Gegenbewegung der Europäischen Zentralbank mit steigenden Zinssätzen.

Seit dem ersten Quartal 2022 bis zum dritten Quartal 2025 liegt in Deutschland ein Rückgang der Preise für Einfamilienhäuser von gemittelt 12 % vor.

Der Immobilienmarkt ist – bezogen auf die Jahre 2024 und 2025 – von einem stabilen Preisniveau für Wohnhäuser gekennzeichnet.

Die Baukosten für Wohngebäude sind in Deutschland seit 2020 gestiegen. Insgesamt beträgt der Kostenanstieg von Mitte 2020 bis Mitte 2025 rund 45 %.²

Mieten für Wohnimmobilien liegen auf relativ hohem Niveau, was nicht zuletzt an den hohen Baukosten und den gestiegenen Finanzierungszinssätzen liegt.

¹ ImmoWertA 4.(3).4, Stand Sept. 2023: Bilden bauliche Außenanlagen oder sonstige Anlagen mit der baulichen (Haupt-) Anlage eine wirtschaftliche Einheit, richtet sich die Restnutzungsdauer der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen (Haupt-)Anlage.

² Baukostenindex Deutschland, Baukosten für Wohngebäude, Indexzahl 2. Quartal 2020: 130,6, Indexzahl 2. Quartal 2025: 188,6. Rechnung $188,6/130,6 = 1,444$ (Anstieg: 44,4 %).

Entwicklung der Preise für Einfamilienhäuser, Deutschland, 2022 bis zum 3. Quartal 2025
GREIX-Index¹, Basiswert: erstes Quartal 2022

GREIX-Index			
Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020
76,8 %	78,1 %	80,1 %	83,9 %
197,8	201,2	206,4	216,2
Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021
84,9 %	90,1 %	93,4 %	96,1 %
218,9	232,2	240,7	247,7
Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022
100 %	100,0 %	97,9 %	91,9 %
257,7	257,7	252,3	236,9
Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023
88,9 %	89,0 %	85,9 %	84,3 %
229,2	229,3	221,3	217,3
Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024
82,1 %	84,2 %	84,4 %	85,8 %
211,7	216,9	217,6	221,1
Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	
85,4 %	86,9 %	88,0 %	
220,2	223,9	226,9	

Q bedeutet Quartal, der Wert in der unteren Zeile ist die GREIX-Indexzahl, der Wert in der mittleren Zeile ist der %-Wert im Verhältnis zum ersten Quartal 2022.

BRD: Preisrückgang seit Anfang 2022 bis zum Herbst 2025: 12 %

BRD: Preisanstieg vom Herbst 2024 zum Herbst 2025: 4,4 %

Marktlage im Landkreis Traunstein, Stand erstes Halbjahr 2025²

Auch für den Landkreis Traunstein ist ein Nachgeben der Preise für Einfamilienhäuser nach 2022 festzustellen.

Vorgestellt wird nachfolgend ein allgemeiner Preisspiegel zu Kaufpreisen für Einfamilienhäuser älteren Datums aus dem ganzen Landkreis Traunstein, alle Lagequalitäten.

Die Datenmenge ist in den einzelnen Zeitsegmenten teils gering. Für einen ländlich strukturierten Landkreis wie den Landkreis Traunstein ist das eine typische Erscheinung.

Statistisch gesehen sind Mittelwerte aus Datenmengen unter 15 Daten von der Normalverteilung der Daten problematisch.³ Nur in der Gesamtschau und im Abgleich mit den Greix-Daten (für ganz Deutschland, siehe Seite vorher) kann eine belastbare Aussage zur Entwicklung der Kaufpreise im

¹ GREIX-Index: Unter der Leitung des IfW Kiel hat ein Team von Wissenschaftlern die Immobilienpreisdatabank GREIX (German Real Estate Index) entwickelt. Das Kiel Institut für Weltwirtschaft ist eine rechtlich selbstständige Stiftung des öffentlichen Rechts des Landes Schleswig-Holstein. Daten-Quelle des GREIX-Index: Eigene Berechnungen auf der Grundlage der automatisierten Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse, Datenstand: Juli 2025. Datenstand: 29.12.2025, teils 07.01.2026. Tabelle, Darstellung: Sachverständige.

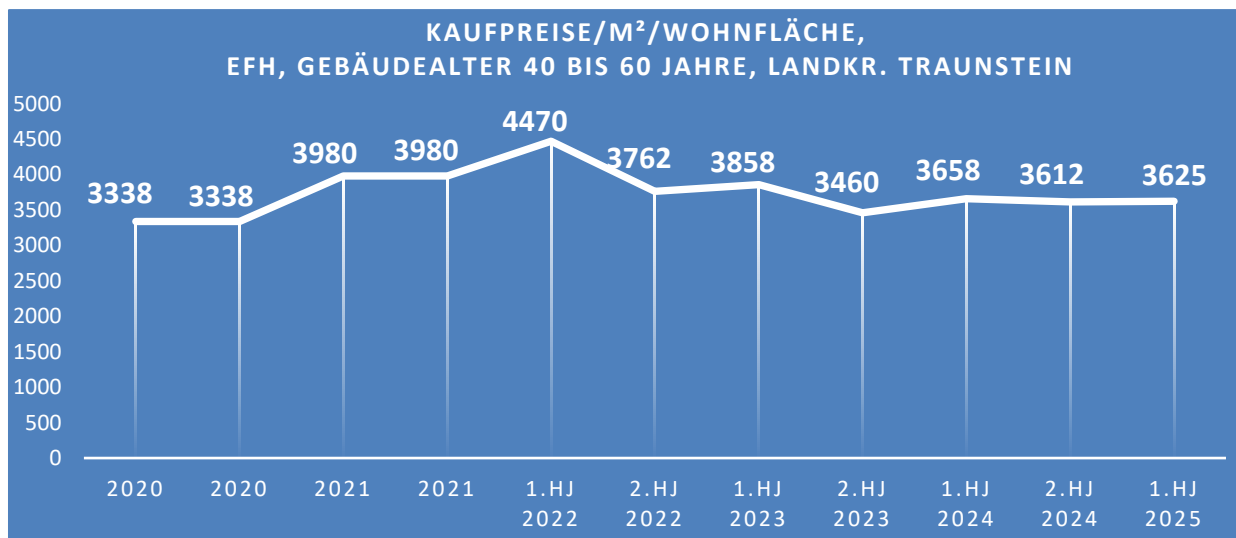
² Gutachterausschuss Traunstein, Marktübersicht, 1. Halbjahr 2025.

Allgemeinen zu Einfamilienhäusern mit Gebäudealter 40 bis 60 Jahre im Landkreis Traunstein getroffen werden .

Relative Kaufpreise für Einfamilienhäuser, Gebäudealter 40 bis 60 Jahre, Landkreis Traunstein

Die Datenmenge zu den verkauften Einfamilienhäusern älteren Baujahrs ist in den einzelnen Zeitsegmenten gering.¹

	2020	2021	1. HJ 2022	2. HJ 2022	1. HJ 2023	2. HJ 2023	1. HJ 2024	2. HJ 2024	1. HJ 2025
Datenmenge	19	9	6	4	9	8	13	11	9
KP/€/m ² /WF	3338.-	3980.-	4470.-	3762.-	3858.-	3460.-	3658.-	3612.-	3625.-
Traunstein	74,7 %	89,0 %	100%	84,2 %	86,3 %	77,4 %	81,8 %	80,8 %	81,1 %
BRD, Greix	79,7 %	91,1 %	100 %	95 %	89,2 %	85,2 %	83,2 %	85,1 %	86,2 %



Datengrundlage der Grafik: Gutachterausschuss Traunstein, Marktübersicht 1. Halbjahr 2025, gemittelte Kaufpreise für älter Einfamilienhäuser, Durchschnittswerte gesamten Landkreises Traunstein

Wertung:

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Landkreis Traunstein bewegen sich im ersten Halbjahr des Jahres 2025 bei ruhigem Marktgeschehen ohne erkennbare Dynamik nach unten oder oben auf dem Preisniveau von 2024.

Die obige Kaufpreisübersicht und Grafik, deren Datengrundlage vorrangig massiv gebaute Wohnhäuser sind, dient nicht dazu, einen Wert für das hier zu bewertende ältere Fertighaus abzuleiten.

Mit diesen Daten wird **allein die allgemeine Marktlage dargestellt.**

¹ Die ohne Halbjahreswerten vom Gutachterausschuss Traunstein dargestellten Jahre 2020 und 2021 wurden, damit sich die grafische Darstellung im zeitlichen Kontext nicht verzerrt, jeweils zweimal mit dem gleichen Wert dargestellt.

6. Problemfelder von Fertighäusern älteren Baujahrs

6.1 Fertighäuser älteren Baujahrs, Problemlage

Die nachfolgende Darstellung beruht auf der Zusammenschau von aktuell verfügbaren Daten im Fachaufsatz der Sachverständigen Stefanie Schäfer.¹

Zu beachten ist, dass für das Wertermittlungsobjekt kein Schadensgutachten und kein Raumluftgutachten erstellt wurden.

Gemäß Rücksprache mit dem Versteigerungsgericht müssen potenzielle Erwerber selbst entscheiden, ob und wieweit sie sich auf erkennbare Risiken und Unwägbarkeiten einlassen.

Hinweis auf eventuelle Verwendung von Schadstoffen

Bei Fertighäusern bis zum Baujahr 1989 mussten auf der Basis einer DIN-Vorschrift alle tragenden Bauteile mit Holzschutzmitteln behandelt werden. Erst im Jahr 1989 trat die Verbotssverordnung der Holzschutzmittel in Kraft. Somit besteht bei allen Fertighäusern bis zum Baujahr 1989 die hohe Wahrscheinlichkeit, dass diese mit problematischen Holzschutzmitteln behandelt wurden und Luftschadstoffe ausgasen.

Die bei älteren Fertighäusern oft aufzufindenden Schadstoffe aus den Holzschutzmitteln sind PCP und TCP gegen Pilze und Lindan gegen Insektenbefall. Des Weiteren könnte eine Formaldehydbelastung gegeben sein. Formaldehyd könnte im Leim von Spanplatten zu finden sein. Ein für belastete Fertighäuser typischer muffiger „Fertighausgeruch“ entsteht durch Abbauprodukte einiger der zuvor angeführten Mittel und tritt erst einige Zeit nach Fertigstellung auf. Er wird mit der Zeit nicht geringer und ist bei warmem und feuchtem Wetter stärker wahrnehmbar.

- Verbindliche Feststellungen dazu erfordern eine Raumluftanalyse.
- Solche Analysen sind von Verkehrswertgutachten nicht umfasst.

Auf Frage der Sachverständigen haben die Miteigentümer beim Ortstermin angegeben, nie unangenehme Gerüche im Haus wahrgenommen zu haben.

Wahrnehmung der Sachverständigen: Ein ungewöhnlicher Geruch wurde nicht festgestellt. Am Tag der Ortseinsicht war das Gebäude gänzlich unbeheizt und es war an diesem Tag sehr kalt.

Darüber hinaus ist in älteren Fertighäusern nicht selten Asbest zu finden, etwa in den Putzträgerplatten in der vorgehängten Fassade. In fest gebundener Form ist Asbest weniger problematisch, solange man daran nicht arbeitet.

Allgemeine konstruktionsbedingte Nachteile

Die Dämmung zwischen den tragenden Hölzern kann bei älteren Gebäuden nach unten rutschen, sodass im oberen Wandbereich ein Hohlraum ohne Dämmung verbleibt.

Holz leidet bei Feuchtigkeitseindringungen stärker als massive Bauten und verliert an Standfestigkeit. Neuralgische Stellen sind vor allem die nicht einsehbaren Bereiche des Gebäudes. Sollte es Undichtigkeiten aus Bädern oder durchgerosteten Rohren geben, so sind die Schäden im Vergleich zu konventionell gebauten Häusern größer, da sich die verbauten Spanplatten und Dämmmaterialien zwischen den Holzbalken vollsaugen können.

¹ Schäfer, Stefanie, Bewertung von älteren Fertighäusern, Zeitschrift GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert, 2023, Seite 3 bis 11.

Ein nachträgliches Versetzen der Innenwände ist bei Fertighäusern oft schlecht möglich, sodass man an die vorhandene Raumaufteilung gebunden ist.

Ob es in diesem Sinne beim Wertermittlungsobjekt Probleme gibt, ist unklar.

Ein Wertgutachten umfasst keine Bauschadensanalysen.

Verbindliche Aussagen sind nur durch eine Wärmeschutzkamera oder eine Bauteilöffnung feststellbar. Solche Untersuchungen sind von Verkehrswertgutachten nicht umfasst.¹

6.2 Einschätzungen von Gutachterausschüssen aus ganz Deutschland zu älteren Fertighäusern²

In ihrem Aufsatz „Bewertung von älteren Fertighäusern“ stellt die Sachverständige Stefanie Schäfer Daten aus ganz Deutschland vor und zeigt regionale Unterschiede bei den Marktabschlägen auf, die im Folgenden dargestellt werden.



Stefanie Schäfer, Bewertung von älteren Fertighäusern, Zeitschrift GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, 2023, Seite 9³

Die meisten Gutachterausschüsse verkürzen die Gesamtnutzungsdauer, statt 80 Jahre setzen sie teils nur 60, teils nur 70 Jahre an. Teils werden bei den Baukosten Ansätzen (NHK steht für Normalherstellungskosten) Abschläge angesetzt. Teils werden die Sachwertfaktoren für Fertighäuser durch Abschläge korrigiert.

Im Aufsatz von Schäfer werden für Fertighäuser – beispielsweise - folgende Anpassungen der Sachwertfaktoren durch Gutachterausschüsse genannt:

² GuG 2023, Seite 3, hier nur ausschnittsweise wiedergegeben.

³ Es wurden 270 Gutachterausschüsse angeschrieben und 91 vollständig ausgefüllte Online-Fragebögen zurückerhalten. Zusätzlich gab es noch 86 nicht vollständig ausgefüllte Fragebögen.

- NRW (2022, Rhein-Sieg-Kreis): 5–14 % Abschlag
- Saarland (2021, Saarlouis): einfache Lage 5–7 % Abschlag, mittlere Lage 0–7 % Abschlag
- Berlin (2021): ca. 10 % Abschlag
- Nordrhein-Westfalen (2022): einfache Lagen 18–35 % Abschlag, mittlere Lagen 16–19 % Abschlag, gehobene Lagen 9–21 % Abschlag
- Rheinland-Pfalz (2021, Oberer Gutachterausschuss): Baujahr < 1990: 20 % Abschlag, Baujahr 1990–2010: 10 % Abschlag

Anmerkung: Wenn man, wie im vorliegenden Gutachten weder bei der Gesamtnutzungsdauer noch bei den Normalherstellungskosten Abschläge ansetzt, muss der Abschlag beim Sachwertfaktor relativ hoch ausfallen.

6.3 Gutachterausschuss Traunstein

Da die Daten für die Wertermittlung nachfolgend von hoher Relevanz sind, werden sie bereits an dieser Stelle im Kontext der Daten anderer Gutachterausschüsse vorgestellt (siehe dazu die ausführliche Darstellung unter Textziffer 9.2).

Der Preisabfall der Fertighäuser im Baujahrssegment von 1970 bis 1990 liegt im Verhältnis zu massiv gebauten Einfamilienhäusern bei **27 %**.

6.4 Sprengnetter Bewertungsliteratur

Sprengnetter ist in Deutschland eine der großen Fachakademien für die Ausbildung von Sachverständigen in der Immobilienwertermittlung. Sprengnetter veröffentlicht zugleich maßgebliche Literatur, Auswertungen und Anpassungsfaktoren für die Immobilienbewertung. Nach Sprengnetter liegen die marktüblichen Anpassungsfaktoren für Fertighäuser in Rahmen- bzw. Tafelbauweise bei etwa 0,80 (Baujahr vor 1990) und 0,90 (Baujahr nach 1990). Die Differenz spiegelt die höhere Wertstabilität von Bauten neuerer Baujahre wider, bedingt durch verbesserte Bauqualität, geringere Schadstoffrisiken und modernere Standards. Die genannten Faktoren sind überregionale Richtwerte aus der Sprengnetter-Bewertungsliteratur und dienen in der Praxis vorrangig dann als Hilfsgröße, wenn keine geeigneten sachwertbezogenen Marktdaten des örtlichen Gutachterausschusses vorliegen. Sprengnetter weist folgende Richtwerte aus (Loseblattsammlung Marktdaten und Praxishilfen, 103. Erg., S. 3.01.1/1/5):

- **Fertigbauweise in Tafel-/Rahmenbauweise vor 1990: 0,80**
- Fertigbauweise in Tafel-/Rahmenbauweise nach 1990: 0,90
- Massive Bauweise vor 1990: 0,84
- Massive Bauweise nach 1990: 0,92

7. Beurteilung der Lage, des Gebäudes und Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjektes

Lage: Das Wertermittlungsobjekt befindet sich aufgrund der lärmexponierten Lage nahe der Bundesstraße B 20 in unterdurchschnittlicher Lage.

Grundstück: Es handelt sich um eine relativ großflächige Wohnbaulandparzelle. Das Grundstück ist eben und ansatzweise quadratisch geschnitten. Die Erschließungsstraße liegt südseitig an.

Gebäude: Das Wohngebäude ist zum Wertermittlungsstichtag 45 Jahre alt. Es weist keine nachhaltig wirksamen Modernisierungen auf. Der energetische Zustand ist bauzeittypisch mit hoher Wahrscheinlichkeit ungünstig.

Beim Wohnhaus handelt es sich um ein Fertighaus in Holzständerbauweise.

Bauartbedingte und bauzeitbedingte Mängel und Schäden könnten vorliegen.

Der Sachverhalt ist ungeklärt.

Der Heizkessel ist defekt, das Haus ist seit zwei Jahren ohne Zentralheizung und nur mit dem Kachelofen beheizbar.

Das Gebäude ist seit etwa einem Jahr unbewohnt.

Der Standard der Ausstattung ist – unter Außerachtlassung des Problemfeldes „älteres Fertighaus“ – durchschnittlich.

Der Modernisierungsgrad und die Instandhaltung des Gebäudes sind für das vorliegende Baujahr unterdurchschnittlich.

Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjektes:

Durch das Merkmal „Fertighaus aus den 1980er Jahren“ ergibt sich aus der nicht fernliegenden Verwendung von heute als gesundheitsschädlich eingestuftem Baumaterial, der Bauart im Allgemeinen und der immissionsbelasteten Lage eine beachtliche Markteinengung.

Markteinengungen regeln sich wie in allen Märkten über Preiskorrekturen.

8. Grundlagen der Wertermittlung, Bodenrichtwert

Erläuterung: Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets, der Bodenrichtwertzone, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, hauptsächlich nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen.

Es liegt ein Bodenrichtwert vor.

Bodenrichtwert für Herzog-Theodo-Straße 13, Tittmoning- Kirchheim

Bodenrichtwert zum 01.01.2024: 330.- €/m²

Wohnbauland, erschließungsbeitragsfreier Zustand, zwei Vollgeschosse

Erläuterungen zum Bodenrichtwert durch den Gutachterausschuss Traunstein:

Im gesamten Landkreis Traunstein beziehen sich die Bodenrichtwerte für Wohnquartiere und bei gemischtem Bauland im Regelfall auf Grundstücksgrößen von 300 bis 1000 m², gemittelte Grundstücksgröße um 650 m².

Maß der Nutzung: In ländlichen Regionen genügt die Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Eine Auswertung Ende 2019 von 34 Datensätzen/Wohnbauland/GFZ bis 0,5 hat ergeben, dass keine Wertrelevanz einer GFZ von 0,25 bis 0,5 erkennbar ist. (...) ¹

9. Grundlagen der Wertermittlung, Vergleichspreise u. andere wertrelevante Daten

Hinweis zum Datenschutz: Sachverständige erhalten Kaufpreise, die als Vergleichspreise infrage kommen, gegen Gebühren aus der Kaufpreissammlung der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse.

Eine Verwendung der erhaltenen Kaufpreise dergestalt, dass Rückschlüsse auf den konkreten Verkauf und damit auf Käufer oder Verkäufer möglich würden, ist aus datenschutzrechtlichen Gründen unzulässig. Eine unbefugte Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.² Nachfolgend werden die im Rahmen der Kaufpreisauskunft erhaltenen Kaufpreise daher in anonymisierter Form vorgestellt.

9.1 Auswahl der Vergleichsdaten, Begründung, Datenquelle

Kaufpreise werden in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Traunstein so ausgewählt, dass diese möglichst gut zum jeweiligen Wertermittlungsobjekt passen. Wichtige Kriterien für die Auswahl sind die Nutzart (Wohnen, Gewerbe) und die zeitliche Komponente. Die ausgewählten Kaufpreise sollen sowohl nach Nutzart als auch räumlich und zeitlich möglichst nahe am Wertermittlungsobjekt und am Wertermittlungstichtag liegen. Je mehr beschreibende Filter für die Suche gesetzt werden, umso weniger Daten bleiben übrig.

Bei wenig verfügbaren Daten wird der Suchbereich zu allen in Betracht kommenden Parametern weit gefasst, damit überhaupt Daten ermittelt werden können.

Die Vorgehensweise hängt immer vom verfügbaren Datenmaterial ab.

Ziel der Datenauswahl ist es, dem regionalen Marktgeschehen zum Wertermittlungstichtag möglichst nahezukommen.

9.2 Allgemeine Anfrage der Sachverständigen beim Gutachterausschuss Traunstein, Verhältnis der Kaufpreise Einfamilienhäuser massiv zu Fertighäusern Baujahr 1970 bis 1990

Um die Marktreaktion zum Merkmal „Fertighaus Baujahr 1970 bis 1990“ für die Region sachgerecht einschätzen zu können, wurde eine allgemeine Anfrage an den Gutachterausschuss Traunstein gestellt.

A)

Einmal: Was kostet ein **massiv gebautes freistehendes Einfamilienhaus** (mit und ohne Einliegerwohnung), Volleigentum, Kaufpreise vom 01.01.2010 ³ bis Januar 2026, Bodenrichtwert

¹ https://www.traunstein.com/sites/default/files/gfz_wertrelevanz_wohnbauland_gemischtes_bauland.pdf.

² § 11 Bay. Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch.

³ Der Suchbereich wurde ab 2010 gewählt, um ausreichend Daten im Segment der Fertighäuser zu haben.

Bereiche: alle, Baujahr 1970 bis 1990, Suche im ganzen Landkreis Traunstein, nur vergleichsfallgeeignete Daten?

B)

Gleiche Suche nochmals, aber ein Merkmal anders: nur **Fertighäuser**.

Erhaltene Auskunft, Gutachterausschuss Traunstein:¹

- Zu A: 548 Daten, Mittelwert 537.183.- €, **Median 460.000.- € (Massivbauten)**
- Zu B: 38 Daten, Mittelwert 372.520.- €, **Median 335.500.- € (Fertighäuser)**

Wertung: Es stellt sich bei den Medianwerten ein Verhältnis der Kaufpreise für Fertighäuser zu massiv gebauten Häusern von 0,73 oder 73 % ein.² (Berechnung: $335.500/460.000 = 0,729$)

Es ergibt sich ein Preisabfall der Fertighäuser im Baujahrssegment von 1970 bis 1990 von **27 %**.

9.3 Vergleichspreise individualisiert

Einzelauskunft aus der Kaufpreissammlung

Verkäufe aus den Jahren 2024, 2025 bis 09.01.2026,

zu verkauften Fertighäusern, Baujahr 1970 bis 1990, im östlichen und nördlichen Landkreis Traunstein, mit ähnlichem Bodenrichtwertniveau.

(Daten aus dem Umfeld des Wertermittlungsobjektes konnten nicht recherchiert werden.)

Aktenzeichen Gutachterausschuss Traunstein, Verkaufsjahr	Daten, Merkmale, Flächen wegen Datenschutz gerundet	Kaufpreise/m ² /Wohnfläche
821/2024	EFH freistehend, Baujahr 1973, Standardstufe 2,75, Fertighaus, Keller und EG, Grundstück 800 m ² , BRW 350.- €/m ² , Bauschäden vorliegend, Ortsteil mit wenig Infrastruktur, ruhige Lage mittig im Wohnquartier	2858.- €/m ² /Wohnfläche
987/2024	EFH freistehend, Baujahr 1973, Teilsanierung 1993, Fertighaus, Keller, Kniestockhaus, Standardstufe 2,18, Grundstück mit weiterem Baurecht, Kaufpreis wurde um den Wert der zusätzlichen Parzelle reduziert; BRW 270.- €/m ² , Ortsteil ohne Infrastruktur, ruhige Lage	2069.- € m ² /Wohnfläche

¹ Auskunft Frau Harbich de Contreras, Gutachterausschuss Traunstein vom 20.01.2026.

² Der Medianwert ist bei wenigen Daten stabiler gegen Ausreißerwerte.

Aktenzeichen Gutachterausschuss Traunstein, Verkaufsjahr	Daten, Merkmale, Flächen wegen Datenschutz gerundet	Kaufpreise/m ² / Wohnfläche
<p>Anmerkung: Die Datenmenge ist für eine Wertableitung im Vergleichsverfahren zu gering. In der Fachliteratur wird für eine statistisch abgesicherte Ableitung von Vergleichswerten eine Mindestzahl von etwa 8 Vergleichsfällen genannt, sinnvoll sind 15 bis 20 Fälle, um Streuungen und Ausreißer sachgerecht ausgleichen zu können. Problematisch ist zudem stets, dass keines der Vergleichsobjekte innen gesehen wurde. Die Daten verstehen sich als zusätzliche Marktinformation.</p>		

10. Bodenwert

10.1 Grundlage der Bodenwertermittlung, Bodenwert modellkonform

Der Bodenwert ist, soweit der Sachwert durch einen regionalen Sachwertfaktor modifiziert ermittelt wird, im Modell, das der Auswertung der Sachwertfaktoren zugrunde liegt, zu ermitteln, sonst passen die wertbestimmenden Parameter des Wertermittlungsobjekts nicht mit den Modellparametern des Sachwertfaktors zusammen (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Für den Bodenwert wurde in der Ableitung der Sachwertfaktoren der zeitlich und räumlich gültige Bodenrichtwert ohne zeitliche oder sachliche Anpassungen angesetzt.

Die konjunkturelle Anpassung realisiert sich damit unmittelbar über die Wertzahl, den Sachwertfaktor, der sich auf Bodenwert und Gebäudewert bezieht.

Sollten Korrekturen erforderlich werden, etwa wegen einer besonderen Lagegunst oder besonderen Nachteilen der Lage des Wertermittlungsobjekts, erfolgt eine objektspezifische Anpassung nach gutachterlicher Schätzung im Rahmen der Wahl des objektspezifischen Sachwertfaktors.

10.2 Großflächigkeit des Grundstücks

Das Grundstück ist mit einer Fläche von 927 m² auch für eine ländliche Lage und nur einem Baurecht ungewöhnlich groß. Für größere Grundstücke ab 500 m² weist der Gutachterausschuss Traunstein einen anderen Sachwertfaktor aus als für Grundstücke bis 500 m² Fläche. Der Aspekt der Großflächigkeit des Grundstücks spiegelt sich daher weitgehend im Sachwertfaktor für größere Grundstücke.

10.3 Bodenwert Baulandteil, 927 m²

Basiswert: Bodenrichtwert zum 01.01.2024: 330.- €/m²/ebfr

Anpassungen: Erforderliche Anpassungen, hier wegen der immissionsbelasteten Lage, werden bei der Ableitung des objektspezifischen Sachwertfaktors berücksichtigt.

Bodenwert modellkonform: 927 m² × 330.- € = **305.910.- €**

11. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Mit den klassischen Wertermittlungsverfahren werden die Preismechanismen des freien Grundstücksmarktes nachgestellt, die nach der Art der Immobilie auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind.

Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Das Ertragswertverfahren findet Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt üblicherweise an der Ertragslage eines Renditeobjektes ausrichtet.

Das Sachwertverfahren ist anzuwenden, wenn die Annehmlichkeiten der Immobilie für die Eigennutzung das Marktgeschehen bestimmen.

Erwerber von **Einfamilienhäusern** kaufen diese, um sich ein Heim zu schaffen. Sie orientieren sich an Vergleichspreisen und ggf. an Baukosten für ähnliche Objekte. Renditeüberlegungen spielen in der Regel keine Rolle.

Den Marktgepflogenheiten folgend wird das Wertermittlungsobjekt **im Sachwertverfahren** bewertet.

Für eine Wertableitung im Vergleichswertverfahren reichen die verfügbaren Daten nicht aus.

12. Wertermittlung im Sachwertverfahren

12.1 Berechnungsgrundlagen vorläufiger Sachwert

Erläuterung zum gewählten Sachwertverfahren:

Die Kostenkennwerte zu den Herstellungskosten von Gebäuden sind auf Basis abgerechneter Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete durchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten aus ganz Deutschland. Mittels des Baukostenindex werden diese an den Wertermittlungsstichtag angepasst. Das Alter des Gebäudes wird durch eine lineare Alterswertminderung berücksichtigt, ausgehend von 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser.

Dem ermittelten Gebäudesachwert wird der Bodenwert hinzugerechnet.

Die Anpassung an die Preisverhältnisse vor Ort erfolgt durch Marktanpassungsfaktoren, die im Sachwertverfahren „Sachwertfaktoren“ heißen. Der Gutachterausschuss Traunstein hat Sachwertfaktoren abgeleitet, die hier zur Anwendung kommen.

Carports: Hier: 10.000.- € pauschaler, objektbezogener Ansatz

Gebäudeart nach NHK 2010, Anlage 4 zu ImmoWertV 2021	Einfamilienhaus freistehend, Kostenkennwert 1,01, Kniestockhaus mit Vollkeller (65 % Anteil) und teils Kostenkennwert 1,21, Kniestockhaus ohne Keller (35 % Anteil)
--	---

Kostenkennwert/m²/BGF	Die teilweise Unterkellerung wird durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt (Mischkalkulation). ¹
Baunebenkosten	sind im Kostenkennwert enthalten
Baupreisindex, 2010 = 100 %	2010 = 100 %, 3. Quartal 2025 = 189,6 %
Baupreisfaktor	1,896
Außenanlagen	5 % pauschal, modellkonform zur Ableitung der Sachwertfaktoren
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer Alterswertminderung	Restnutzungsdauer: 35 Jahre, Alterswertminderung: linear
BGF	324 m ²
Kfz-Einstellplätze	10.000.- €, pauschaler, objektbezogener Wertansatz für zwei Einstellplätze (Siehe Seite 30 des Gutachtens)
Hühnerstallanbau	ohne Wertansatz

12.2 Standardstufe objektspezifisch

Bei den Normalherstellungskosten (NHK 2010) zu Einfamilienhäusern gibt es fünf Standardstufen. Die Einordnung des Wertermittlungsobjektes erfolgt jeweils individuell und führt zu einem objektspezifischen Kostenkennwert.² Teils liegen Merkmale aus mehreren Standardstufen vor, etwa bei Teilmodernisierungen, was zu einer gewichteten Berücksichtigung der Kostenkennwerte führt. Die Einordnung in eine Standardstufe ist abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien, deren Alter und die Güte der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Merkmale von Bedeutung, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart relevant sind.³

Liegen unterschiedliche Gebäudetypen oder Mischtypen vor, wird zum Gebäudetyp eine Mischkalkulation⁴ vorgenommen.

Mischkalkulation im vorliegenden Fall:

Aus dem Kostenkennwert Nr. 1.01 werden 65 % angesetzt.

Aus dem Kostenkennwert Nr. 1.21 werden 35 % angesetzt.

¹ Anlage 4 Ziffer I. 3. (5) zu § 12 ImmoWertV 2021.

² ImmoWertV 2021, Anlage 4, Ziffer II.

³ ImmoWertA 2023, Ziffer IV. (III).1.

⁴ ImmoWertA, Anlage 2, Ziffer IV. (I).5.

Mischkalkulation zum Kostenkennwert/m²/BGF gemäß Anlage 4 zur ImmoWertV 2021

Standardstufe 1	Standardstufe 2	Standardstufe 3	Standardstufe 4	Standardstufe 5
703.- €/m ²	777.- €/m ²	895.- €/m ²	1078.- €/m ²	1349.- €/m ²

Ergänzender Hinweis:

Mängel und Schäden werden an späterer Stelle im Gutachten unter dem Punkt „Objektspezifische Besonderheiten“ gewürdigt.

Daher ist die Heizung in der Berechnung des vorläufigen Sachwerts so angesetzt, als ob sie funktionieren würde.

Berechnung des Wägungsanteils in Euro¹:

Ausstattungs- merkmal	Standardstufe, objektbezogene Anteile					Wägungs- anteil	Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5		
Standardstufen							
Außenwände	0,7	0,3				23%	167
Dach		1				15%	117
Fenster u. Außentüren		1				11%	85
Innenwände und -türen		0,7	0,3			11%	89
Deckenkonstruk- tionen,Treppen		0,5	0,5			11%	92
Fußböden		0,5	0,5			5%	42
Sanitär- einrichtungen			0,6	0,4		9%	87
Heizung			0,8	0,2		9%	84
sonstige techn. Ausstattung		0,5	0,5			6%	50
Kostenkennwert objektspezifisch	703	777	895	1078	1349		813
objekt- spezifische Standardstufe							2,216

¹ Anteil der Standardstufe in % x Kostenkennwert in € der jeweiligen Standardstufe x Wägungsanteil = Anteil in Euro objektbezogen.

12.3 Sachwertfaktor objektspezifisch

Vorbemerkung: Sachwertfaktoren dienen dazu, den vorläufigen Sachwert, der anhand bundeseinheitlicher Herstellungskosten modellhaft ermittelt wurde, an den regionalen Markt anzupassen.

Zu beachtende Modellparameter zu den Sachwertfaktoren (SWF) des Gutachterausschusses Traunstein zu Ein- und Zweifamilienhäusern:

- Bodenrichtwert ohne konjunkturelle Anpassung verwenden, Wohnbauland
- Grundstücksgröße 130 bis 1000 m²
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser
- Wohnfläche: alle Größen
- Restnutzungsdauer mindestens 15 Jahre
- pauschal 10.000.- € für Einzelgarage, 20.000.- € für Doppelgarage, 5000.- € für Carport, alle ohne Alterswertminderung
- kein Abschlag für eingeschränkt nutzbare Dachgeschosse
- ohne Wertansatz für übliche, besondere Bauteile, wie etwa Gauben, Balkone
- keine Objekte mit größeren Mängeln oder Schäden

Landkreis Traunstein, allgemeiner Sachwertfaktor, ab 01.01.2025 für den Landkreis Traunstein bei Grundstücksgrößen von 500 bis 1000 m²:

1,02 x 0,94 (Anpassungsfaktor ab 01.01.2025) = 0,9588

(Sachwertfaktor für ein Objekt mittlerer Art und Güte, in aller Regel ein Massivbau, gem. Gutachterausschuss Traunstein)

Anpassung, Fertighaus, Baujahr 1980

Die Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses Traunstein unterscheiden nicht zwischen Massivhäusern und Fertighäusern, weder bezüglich der Herstellungsart und der Herstellungskosten noch bei der Gesamtnutzungsdauer. Für eine derart differenzierende Auswertung ist die verfügbare Zahl der Verkäufe in ländlichen Lagen wie dem Landkreis Traunstein zu gering.

Alle Anpassungen müssen demgemäß über den objektspezifischen Sachwertfaktor erfolgen.

Auf die Ausführungen unter Textziffer 9.2 wird Bezug genommen.

Der Gutachterausschuss Traunstein liefert primär maßgebliche Anpassungsfaktoren (0,73 für Fertighäuser älteren Baujahrs). Das entspricht einem Abschlag von 27 %.

Überregionale Richtwerte differieren stärker nach Baujahr und Lagequalität, nehmen aber teils schon Anpassungen auf der Ebene der Herstellungskosten und der Gesamtnutzungsdauer vor.

Anpassung, große Grundstücksfläche:

Mit zunehmender Grundstücksgröße sinkt der Sachwertfaktor. Der hier vom Gutachterausschuss vorgegebene Sachwertfaktor bezieht sich auf Grundstücke von 500 bis 1000 m². Eine leichte Anpassung nach unten ist angezeigt, da das Wertermittlungsobjekt mit über 900 m² Grundstücksfläche an der oberen Grenze der für die Sachwertfaktorenableitung berücksichtigten Grundstücke liegt.

Anpassung, immissionsbelastete Wohnhäuser¹:

Marktübliche Sachwertfaktoren beziehen sich auf klassische Eigennutzungsimmobilien. Das angenehme Wohnen, das Wohnumfeld, ein sicheres kinderfreundliches Umfeld und das selbstbestimmte Wohnen ohne Einflüsse von dritten Personen in einem Einfamilienhaus, hat für die Wertschätzung am Markt eine beachtliche Bedeutung.

Wilfried Mann hat für Umrechnungskoeffizienten insgesamt 7193 Kauffälle von Wohnhäusern ausgewertet.

Erstaunlicherweise waren in allen untersuchten Städten und Kreisen die jeweils typischen Ausprägungen der Einflussmerkmale gleich. Die Auswertung liegt sieben Jahre zurück, erscheint in Anbetracht der hohen ausgewerteten Datenmenge aber auch im Jahr 2026 noch aussagekräftig, wengleich die jeweilige Marktlage und Region mit zu berücksichtigen sind.

Mann nennt

- für Abweichungen bei Immissionsexposition (Fluglärm, Straßenlärm) bei Einfamilienhäusern einen Abschlag bis zu 15 %, je nach Ausprägung der Belastung, für Mehrfamilienhäuser einen Abschlag von bis zu 5 % (Teilausschnitt der Auswertung, soweit hier relevant).

Vorteilhaft ist, dass die Bundesstraße mit etwa 67 m doch relativ weit vom Wohnhaus entfernt ist.

Wertung, objektspezifischer Sachwertfaktor

Den regionalen Auswertungen zum Preisabfall für Fertighäuser Baujahr 1970 bis 1990 ist gegenüber überregionalen Daten der Vorzug zu geben. Die Lärmbelastung beim Wertermittlungsobjekt ist aufgrund des Abstands zur Bundesstraße im Wohnhaus nicht stark ausgeprägt, aber im Garten auf der Ostseite doch merklich vorhanden. Die Grundstücksgröße rechtfertigt einen geringen Abschlag. Bei den Kaufpreisen für Einfamilienhäuser deutet sich überregional für 2025 ein leichtes Plus von etwa 4 % an (siehe dazu den Greix-Index, Textziffer 5).

Unter Würdigung aller erkennbaren Aspekte wird eine Anpassung von insgesamt **minus 30 %** angesetzt. Anpassungsfaktor: 0,70

Objektspezifischer Sachwertfaktor: $0,9588 \times 0,70 = \mathbf{0,67}$

¹ Fachliteratur, Einflussfaktoren auf die Höhe der Sachwertfaktoren nach Wilfried Mann, Stellv. Vorsitzender der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf und im Kreis Mettmann. Zeitschrift für Vermessungswesen und Geodäsie, 2017, Seite 171 ff.: Das Normierungsprinzip in der Wertermittlung als Grundlage für einen überörtlichen Vergleich von Sachwertfaktoren, 2017. (Neue Auswertungen zu diesem Thema konnten nicht recherchiert werden.)

11.4 Berechnung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes, Wohngebäude

<u>Gebäudesachwert</u>	Wohngebäude	
Kostenkennwert NHK 2010		813 €/m ²
Korrekturfaktoren:		1,00
objektspezifische NHK		813 €/m ²
BGF		324 m ²
Baupreisindex (2010 = 100)		1,886
Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag		496.795 €
Alterswertminderung	56%	278.205 €
GND (Jahre)	80	
RND (Jahre)	35	
Gebäudesachwert		218.590 €
Carports pauschaler Wertansatz		10.000 €
Gebäudesachwert aller Gebäude		228.590 €
Außenanlagen	5,0%	11.430 €
Gebäudesachwert inkl. Außenanlagen		240.020 €
Bodenwert, modellkonform		305.910 €
vorläufiger Grundstückssachwert		545.930 €
objektspezifischer Sachwertfaktor		0,67
marktangepasster vorläufiger Sachwert		365.773 €
Sachwert je m ² Wohnfläche		2190 €/m ²
Wohnfläche	167 m ²	

13. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Erläuterung: An dieser Stelle werden Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt, die bisher nicht gewürdigt wurden. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich vom Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können etwa bei Baumängeln und Bauschäden, grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen gegeben sein.¹

13.1 Erheblicher Instandhaltungsstau, Heizungskessel defekt, Terrassenanbau nicht fertiggestellt

Instandhaltungsstau darf nur marktangepasst berücksichtigt werden und nicht etwa mit der vollen Höhe der Instandsetzungskosten. Andernfalls wären gegenläufig Modernisierungen zu unterstellen, die die Restnutzungsdauer fiktiv verlängern würden.

Zumeist werden ältere Häuser nach und nach renoviert, um ein angenehmes und zeitgemäßes Wohnen zu gewährleisten. Beim Wertermittlungsobjekt wurde der laufende Unterhalt nach dem bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindruck viele Jahre bzw. Jahrzehnte vernachlässigt.

Der Terrassenanbau ist nicht ganz fertiggestellt.

Der Garten ist überarbeitungsbedürftig. Die Heizung ist defekt.

Für die laufende Instandhaltung von Wohnhäusern wird in Deutschland nach den im Sozialen Wohnungsbau geltenden Ansätzen ab dem 01.01.2026 ein jährlicher Aufwand von 18,82 €/m²/Wohnfläche angesetzt.² Da zum Wertermittlungsobjekt Instandhaltungsstau vorliegt, wird der 10-fache Wert als Wertminderung abgeschlagen.

Berechnung: 18,82 €/m² x 167 m² x 10 Jahre = 31.429.- €

Bezüglich des defekten Heizungskessels und der nicht fertiggestellten Terrasse wird ein zusätzlicher pauschaler Abschlag von 8000.- € angesetzt.

Summe: 31.429.- € + 8000.- € = **39.429.- €**

13.2 Zusammenfassung und Rundung

Eine Wertermittlung wird an vielen Stellen von Einschätzungen und Kompromissen getragen. Ein Genauigkeitsgrad im Sinne eines mathematisch exakten Ergebnisses besteht nicht. Gemäß Fachliteratur sind Wertermittlungsbeträge daher zu runden. Beträge über 10.000.-€ bis 500.000.- € werden auf volle Tausender, Beträge über 500.000.- € bis 1.000.000.- € auf volle Zehntausender und Beträge über eine Million Euro auf volle Hunderttausender auf- oder abgerundet.³

¹ § 8 ImmoWertV 2021.

² Instandhaltungskostenpauschale für Häuser, die vor mehr als 32 J. errichtet wurden, ab 01.01.2026: 18,62 €/m², Herausgeber: Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN zu §§ 26 Abs. 4, 28 Abs. 5 a sowie 41 Abs. 2 Satz 2 der II. Berechnungsverordnung, Anwendungsbereich: öffentlich geförderter Wohnraum, https://www.huglm.de/fileadmin/root/media/downloads/2025/Infoblatt_Mietanpassung_112025.pdf.

³ Petersen, Schnoor, Seitz, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 3. Auflage, 2018, S. 44.

Vorläufiger marktangepasster Verkehrswert	365.773.- €
Abzüglich Abschlag wegen Instandhaltungsstau, defekter Heizungsanlage u. nicht fertiggestellter eingehauster Terrasse	39.429.- €
Verkehrswert	326.344.- €
Verkehrswert gerundet	326.000.- €

14. Verkehrswert, Ergebnis

Der Verkehrswert des Wohnanwesens in der Herzog-Theodo-Straße 13 in Tittmoning-Kirchheim, Flurstücksnummer 191/12, Gemarkung Kirchheim, wird unter Berücksichtigung von Boden- und Gebäudewerten, im miet- und lastenfreien Zustand, zum Wertermittlungsstichtag, dem 09.01.2026, auf rund

326.000.- €

(in Worten: dreihundertsechszwanzigtausend)

geschätzt.

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

Seeon, 28.01.2026



Kirschner

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIA (LS)[®]
Zertifizierung nach DIN EN ISO/ IEC 17024, DIA,
akkreditierte Zertifizierungsstelle in der Immobilienwirtschaft,
Gültigkeitsdauer des Zertifikats bis 2028, Zertifikatsnummer DIA-IB-884

Anhangsverzeichnis

Anhang 1: Wohnflächen, Quelle: Baubeschreibung von 1980, Terrasse: Aufmessung

Anhang 2: Abkürzungsverzeichnis

Anhang 3: Literaturverzeichnis

Anhang 4: Hinweis z. Urheberrecht bezüglich der Kartenausschnitte in diesem Gutachten

Anhang 1 Wohnfläche

Die Wohnfläche wird zu den Innenräumen den genehmigten Plänen von 1980 bzw. der dazu vorliegenden Baubeschreibung entnommen. Der Bauherrnabzug von 10 % der Fläche, der rabattartig für den Sozialen Wohnungsbau bzw. die steuerliche Begünstigung seinerzeit Bedeutung hatte, entspricht heute hinsichtlich der Wohnflächenermittlung nicht mehr den Marktgepflogenheiten. Die Immobilienbewertungen orientieren sich an der tatsächlichen, unverminderten Wohnfläche ohne pauschale Abzüge wie dem Bauherrnabzug. Geringe Unschärfen ergeben sich aus einer leicht abweichenden Planausführung. Da das keine nachhaltige Wertrelevanz hat, wird darauf nicht weitergegangen.

Erdgeschoss	Wohnfläche, m ²
Wohnen	43,21
Essen	11,28
Schreiben	10,53
Küche	8,44
Speisekammer	1,93
Diele	8,43
Garderobe	4,00
Dusche, WC	4,39
Summe Innenräume	92,21
Terrasse, mit 25 % der Grundfläche anrechenbar, 3,75 m x 8,06 m = 30,23 m ²	7,56
Zwischensumme, Erdgeschoss	99,77
3 % Putzabzug, entfällt, Fertigbau, Fertigstellungsmaße sind im Plan dargestellt	-
Wohnfläche der Erdgeschosswohnung	99,77

Ausgebautes Dachgeschoss	Wohnfläche, m ²
Schlafen	11,60
Schlafen	10,38
Galerie/Flur DG	9,52
Bad, WC	6,93
Schrankraum	12,28
Flur	14,06
Summe Innenräume	64,77

Ausgebautes Dachgeschoss	Wohnfläche, m ²
Balkon Grundfläche, mit 25 % der Grundfläche anrechenbar, Grundfläche: 9,2 m ²	2,30
Zwischensumme	67,07
3 % Putzabzug, entfällt, Fertigbau, Fertigstellungsmaße sind im Plan dargestellt	-
Wohnfläche der Obergeschoss	67,07

Summenbildung Wohnfläche	Wohnfläche, m ²
Erdgeschoss	99,77
ausgebautes Dachgeschoss	67,07
Summe	166,84
Summe gerundet	167,00

Abkürzungsverzeichnis Anhang 2

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
BRW	Bodenrichtwert
BRW-Faktor	Verhältniszahl von Kaufpreis zu Bodenrichtwert
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
Fl.-Nr.	Flurstücksnummer
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GuG	Zeitschrift Grundstücksmarkt und -wert
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV 2021
MiSchuV	Mieterschutzverordnung
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RND	Restnutzungsdauer
SWF	Sachwertfaktor
TZ	Textziffer
WF	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Anhang 3
Literaturverzeichnis¹

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
BayGaV – Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch vom 5. April 2005 (BayRS 2130-2-B), GVBl. S. 411.
Bayerlein, Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 4. Auflage
Bayerische Bauordnung (BayBO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Haus & Grund Rheinland-Westfalen (2025): Infoblatt Mietanpassung 11/2025. Zu Instandhaltungskostenpauschalen ab 01.01.2026 für öffentlich geförderten Wohnraum. Düsseldorf: Haus & Grund Rheinland-Westfalen. Verfügbar unter:
https://www.huglm.de/fileadmin/root/media/downloads/2025/Infoblatt_Mietanpassung_112025.pdf
Heix Gerhard, Wohnflächenberechnung, 5. Auflage, 2019
Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, Muster-Anwendungshinweise, (ImmoWertA)
Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, Kommentar, 3., 5., 8., 10. Auflage
Mann, W.: Das Normierungsprinzip in der Wertermittlung als Grundlage für einen überörtlichen Vergleich von Sachwertfaktoren. In: zfv – Zeitschrift für Vermessungswesen und Geodäsie 142 (2017), H. 3, S. 173-184
Petersen, Schnoor, Seitz, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 3. Auflage, 2018
Rössler, Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
Sachwertrichtlinie 2012
Schäfer, S. (2023): Bewertung von älteren Fertighäusern. In: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Jahrgang 2023, S. 3–11.
Springnetter: Marktdaten und Praxishilfen. Loseblattsammlung. 103. Ergänzungslieferung., o. J., S. 3.01.1/1/5
Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2024/2025, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfe für die Praxis, 2. Auflage
Unglaube, Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 2. Auflage, 2024
Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Anhang 4

Hinweis zum Urheberrecht bezüglich der Kartenausschnitte in diesem Gutachten

Gesetz über Urheberrecht

§ 45 Rechtspflege und öffentliche Sicherheit

(1) Zulässig ist, einzelne Vervielfältigungsstücke von Werken zur Verwendung in Verfahren vor einem Gericht, einem Schiedsgericht oder einer Behörde herzustellen oder herstellen zu lassen.

(2) Gerichte und Behörden dürfen für Zwecke der Rechtspflege und der öffentlichen Sicherheit Bildnisse vervielfältigen oder vervielfältigen lassen.

(3) Unter den gleichen Voraussetzungen wie die Vervielfältigung ist auch die Verbreitung, öffentliche Ausstellung und öffentliche Wiedergabe der Werke zulässig.

¹ Das Literaturverzeichnis umfasst die insgesamt zur Erstellung des Gutachtens verwendete Fachliteratur.

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Bildschirmfotos von den genehmigten Bauplänen

Anlage 2: Fotos vom Wertermittlungsobjekt