

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

Einfamilienwohnhaus

ca. 165 m² Wohnfläche

Am Obstanger 2, 83417 Kirchanschöring

Fl.-Nr. 437/2, Gemarkung Lampoding



Wertermittlungstichtag 11.06.2025

Verkehrswert 724.000,00 €



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Ortenburger Straße 29a, 83224 Grassau

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.

Zuständig: IHK Nürnberg.

Grassau, den 30.01.2026

Exemplar 4 von 4

(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Gegenstand der Bewertung.....	5
1.2 Auftraggeber.....	5
1.3 Zweck der Bewertung	5
1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag.....	5
1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer	5
1.6 Grundbuchdaten	6
1.7 Baulastenverzeichnis.....	7
1.8 Unterlagen	7
1.9 Mieter	8
1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde	8
1.11 Marktsituation.....	8
2. LAGE	9
2.1 Standort und Umfeld	9
2.2 Verkehrsanbindung.....	10
2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen	10
2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze	11
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG ..	11
3.1 Zuschnitt / Form / Maße	11
3.2 Erschließung	11
3.3 Baurechtliche Situation	12
3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart.....	13
3.5 Wohnfläche / Bruttogrundfläche	13
3.6 Denkmalschutz	13
3.7 Altlasten	14
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	14
4.1 Grundrissgliederung	15
4.2 Rohbau / Konstruktion.....	15
4.3 Ausbau	16
4.4 Energieausweis / energetischer Zustand	18
4.5 Außenanlagen.....	18
4.6 Befund.....	19

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

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.16
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Pläne	A5.1 – A5.7
Anlage 6:	Wohnfläche	A6.1 – A6.2
Anlage 7:	BGF	A7
Anlage 8:	Literaturverzeichnis	A8

Das Gutachten hat 35 Seiten, 8 Anlagen mit 31 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	Einfamilienwohnhaus, Am Obstanger 2, 83417 Kirchanschöring, Fl.-Nr. 437/2, Gemarkung Lampoding
Grundstücksfläche:	750 m ²
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes Traunstein vom 14.02.2025
Bewertungsstichtag:	11.06.2025
Qualitätsstichtag:	11.06.2025
Baujahr:	ca. 2014
Brutto-Grundfläche:	ca. 300 m ²
Wohnfläche:	ca. 165 m ²
Kfz-Stellplätze:	keine befestigten Kfz-Stellplätze bzw. keine Garage
Bodenwert:	rd. 330.000,00 €
Sachwert:	rd. 724.000,00 €
Ertragswert:	rd. 716.000,00 €
Verkehrswert:	724.000,00 €

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück Am Obstanger 2 in 83417 Kirchanschöring, Fl.-Nr. 437/2, Gemarkung Lampoding. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut.

1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht Traunstein, Geschäftszeichen 4 K 40/25 mit Schreiben vom 13.01.2026 beauftragt.

1.3 Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:

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

1.4 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungstichtag ist der 11.06.2025, der Tag der Ortsbesichtigung.
Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag.

1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Grundstücks mit unmittelbarer Umgebung, sowie des Gebäudes und der Außenanlagen erfolgte am 11.06.2025 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Bei der Ortsbesichtigung war weiter die Antragstellerin anwesend.

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

Bei der Ortsbesichtigung wurden die vorliegenden Pläne stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden keine wertrelevanten Abweichungen festgestellt. Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt gehörenden wesentlichen Räume, d.h. es wurden das Erdgeschoss, das Obergeschoss und der Spitzboden des Wohnhauses sowie die Außenanlagen besichtigt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6 Grundbuchdaten

Der Grundbuchauszug, Grundbuch von Lampoding, Blatt 679 vom 18.09.2025 liegt vor. Der Inhalt wird nachfolgend auszugsweise wiedergegeben.

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1:

Gelöscht.

Lfd. Nr. 2:

Fl.-Nr. 437/2, Am Obstanger 2, Gebäude- und Freifläche, Größe 750 m².

Erste Abteilung:

Aufgrund des Datenschutzes werden Eigentümer hier nicht namentlich genannt.

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1:

Immissionsduldungsverpflichtung (landwirtschaftliche Einwirkungen) für Gemeinde Kirchanschöring.

Lfd. Nr. 2:

Vormerkung gemäß § 883 BGB zur Sicherung des bedingten und befristeten Anspruchs auf Rückübertragung bei Ausübung des Wiederkaufsrechts für Gemeinde Kirchanschöring.

Lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Anmerkungen:

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

1.7 Baulastenverzeichnis

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

1.8 Unterlagen

- Lageplan des Vermessungsamtes Traunstein
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Traunstein, Grundbuch von Lampoding
- Pläne: Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt aus Bauantrag
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Auskunft der Gemeinde Kirchanschöring
- Auskunft des Landratsamtes Traunstein

- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9 Mieter

Mietverhältnisse bestehen nach Angabe beim Ortstermin nicht, das Wohnhaus ist zum Bewertungsstichtag leerstehend.

1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde

Gemeinde Kirchanschöring, Rathausplatz 2, 83417 Kirchanschöring,
Tel. 08685/77939-0.

1.11 Marktsituation

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

2. LAGE

2.1 Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Roth in der Gemeinde Kirchanschöring. Die Gemeinde Kirchanschöring liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis Traunstein und befindet sich nordöstlich des Waginger Sees, ca. 7 km Luftlinie von der Grenze zu Österreich entfernt.

Statistisch gesehen verfügt die Gemeinde Kirchanschöring zum Bewertungsstichtag über ca. 3.400 Einwohner, der Landkreis Traunstein verfügt über ca. 175.000 Einwohner.

Mit Stand Mai 2025 waren im Landkreis Traunstein ca. 3.210 Menschen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 3,1 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 2,8 %. Der Bundesdurchschnitt betrug zum Mai 2025 ca. 6,2 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist in der Straße Am Obstanger gelegen. Die Straße Am Obstanger ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Gehwege sind nicht vorhanden.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden mit überwiegend einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Weiter ist im Umfeld des Bewertungsobjektes ein Gastronomiebetrieb vorhanden, dieses Gebäude verfügt über zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss. Schräg gegenüber dem Bewertungsobjekt ist die Parkplatzfläche des Gastronomiebetriebes gelegen.

In Kirchanschöring sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Grundschule sowie 5. und 6. Klasse der Mittelschule Fridolfing vorhanden. Der Ortskern von Kirchanschöring liegt ca. 3,5 km entfernt.

2.2 Verkehrsanbindung

Der Ortskern von Kirchanschöring ist vom Bewertungsobjekt in nordöstlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 3,5 km gelegen und ist mit dem Kfz in einer Fahrzeit von ca. 4 Minuten anfahrbar. Vom Bewertungsobjekt erreicht man in südwestlicher Richtung die ca. 20 km entfernte Anschlussstelle Neukirchen an die A8 München/Salzburg in ca. 22 Minuten. Von hier aus besteht die Möglichkeit, mit dem Kraftfahrzeug nach weiteren ca. 95 km das Autobahnkreuz München-Süd bzw. München anzufahren. Die Kreisstadt Traunstein ist in südwestlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 23 km gelegen und in ca. 25 Minuten anfahrbar. In südöstlicher Richtung ist nach ca. 30 km Salzburg erreicht. Die Anbindung des Objektes ist insgesamt für den Individualverkehr als durchschnittlich zu bezeichnen.

Die Haltestelle Kothaich ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 700 Meter gelegen. Hier verkehrt zu sehr eingeschränkten Zeiten die Buslinie 19, mit welcher beispielsweise die Haltestelle Schule (einmal täglich, Mo-Fr, nur an Schultagen) in einer Fahrzeit von ca. 4 Minuten angefahren werden kann. Nach einem Fußweg von ca. 350 Meter ist der Bahnhof Kirchanschöring erreichbar. Fußläufig ist der Bahnhof Kirchanschöring in einer Entfernung von ca. 3 km zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier besteht die Möglichkeit in einer Fahrzeit von ca. 6 Minuten den Bahnhof von Laufen bzw. in einer Fahrzeit von ca. 16 Minuten den Bahnhof von Freilassing zu erreichen. An den beiden Bahnhöfen erhält man Anschluss an weitere öffentliche Verkehrsmittel sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anbindung des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel wird als nachteilig beurteilt.

Der nächstgelegene Flughafen ist der Flughafen von Salzburg. Mit dem Kraftfahrzeug erreicht man den ca. 30 km entfernten Flughafen Salzburg in einer Fahrzeit von ca. 35 Minuten.

2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

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

2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze

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

Es besteht die Möglichkeit in den umliegenden Straßen zu parken.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Zuschnitt / Form / Maße

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 437/2, Gemarkung Lampoding, hat gemäß Grundbuch eine Fläche von 750 m². Die Grundstücksform ist annähernd rechteckig. Die Straßenfront zur Straße Am Obstanger bzw. die mittlere Breite beträgt ca. 28,5 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 26,5 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

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

3.2 Erschließung

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die Straße Am Obstanger gesichert.

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

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

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3 Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 437/2, Gemarkung Lampoding, ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft der Gemeinde Kirchanschöring befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Roth“, rechtskräftig seit dem 28.05.2014. Dem Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück eine Bebauung mit einer max. GRZ 0,35, einer seitlichen Wandhöhe von max. 6,70 Meter, einem gleichmäßig geneigten Satteldach mit mittigem First und einer Dachneigung (Hauptgebäude) von 22-28 Grad zu entnehmen. Baugrenzen sind ersichtlich. Die Gebäude sind als Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung zu errichten. Es sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig. Je Wohngebäude als Einzelhaus sind max. 3 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte sind 2 Wohneinheiten zulässig. Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze zu errichten. Es handelt sich um Dorfgebiet.

Gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchanschöring, rechtskräftig seit dem 19.02.2015, ist das Grundstück Fl.-Nr. 437/2 als „Dorfgebiet“ dargestellt.

3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 437/2, Gemarkung Lampoding, ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Das Wohnhaus verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, einen Spitzboden und ist nicht unterkellert. Der Baukörper hat zwei Vollgeschosse. Das Wohngebäude wurde ca. 2014 errichtet. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken. Das Wohnhaus ist in Holzrahmen-/Holzständerbauweise errichtet.

Hinweis:

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5 Wohnfläche / Bruttogrundfläche

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

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses beträgt ca. 300 m²

Die ermittelte Wohnfläche beträgt ca. 165 m²

3.6 Denkmalschutz

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

3.7 Altlasten

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Traunstein befanden sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 437/2, Gemarkung Lampoding, keine Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen. Das Bewertungsgrundstück ist nicht im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG eingetragen.

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

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

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

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

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

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

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

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

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

Bauweise: Holzrahmen-/Holzständerbauweise;
KfW-Effizienzhaus 55 gemäß Energieeinsparnachweis;

Baujahr: ca. 2014;

Veränderungen: Keine weiteren wesentlichen Veränderungen;

4.1 Grundrissgliederung

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

4.2 Rohbau / Konstruktion

Fundamente/

Gründung: Vermutlich Betonbodenplatte; das Gebäude ist nicht unterkellert;

Fassade: Farbiger Reibputz;

Tragkonstruktion: Es handelt sich um ein Haus in Holzrahmen-/Holzständerbauweise; Holzbalkendecken;

Dach: Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl,
Dacheindeckung mit Betondachsteinen oder
Vergleichbarem;

Flaschnerarbeiten: Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech;

Decken: Holzbalkendecken;

4.3 Ausbau

Innenwände: Innenwände als Holzrahmen-/Holzständerkonstruktion,
vermutlich mit Gipskartonplatten verkleidet, gespachtelt
und gestrichen;

Fenster: Kunststofffenster mit Dreifachisolierverglasung;

Rollläden: Mechanisch bedienbare Kunststoffrollos; der Rollo beim
Schiebeelement im Wohnzimmer EG ist elektrisch
betrieben;

Türen: Kunststofffolierte Türblätter mit Umfassungszargen und
durchschnittlichen Drückergarnituren; Hauseingangstüre
als Aluminiumtüre mit Mehrfachverriegelung, Drücker-
garnitur mit Zylinderschloss, zudem ist hier ein elektrischer
Türschließer vorhanden, welcher von außen über ein
Tastenschloss betätigt werden kann;

Böden: Im OG ist Laminatboden vorhanden; EG mit Fliesenbelag
bzw. im Wohnzimmer Parkettboden; Sanitärräume gefliest;

Decken: Im OG mit Gipskartonplatten oder Vergleichbarem ver-
kleidet, gespachtelt und gestrichen; im EG sind die

gehobelte Schalung und die gehobelten Balken der Holzbalkendecke ersichtlich;

Treppen/-haus: Vom EG ins OG ist eine Treppe mit Vollholztrittstufen gegeben; Geländer mit Metallstäben und Holzhandlauf;

Sanitärausstattung: Bad im OG mit zwei Waschbecken auf einem Schrank aufgestellt mit Einhebelmischer, Acrylbadewanne mit Einhebelmischer und Brauseschlauch, begehbare Dusche mit Aufputzthermostataratur und Brauseschlauch, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten; Boden gefliest; Wände gefliest bzw. verputzt und gestrichen; an den Fliesen sind starke Verkalkungen vorhanden; Fenster; Fußbodenheizung mit Thermostatventil;

Im EG Dusche/WC mit Hänge-WC und Unterspülkasten; Handwaschbecken auf Unterschrank mit Einhebelmischer; Dusche mit Aufputzthermostataratur und Brauseschlauch; Boden gefliest; Wände gefliest bzw. mit Gipskartonplatten verkleidet, gespachtelt und gestrichen; Fußbodenheizung;

Elektroinstallation: Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung, abgesichert über Schaltautomaten und FI-Schalter; die Absicherung ist im Stromzählerschrank im Hauswirtschaftsraum integriert; Satellitenschüssel;

Heizung/

Warmwasser: Es ist ein Fernwärmeanschluss an das örtliche Fernwärmenetz vorhanden; Fußbodenheizung über Raumthermostate gesteuert; Warmwasser ebenfalls über die Heizungsanlage, hierzu ist ein Warmwasserspeicher im Hauswirtschaftsraum aufgestellt;

Mit Holz zu befeuernder Kamin im Wohnzimmer EG;

Eingangsbereich: Der Zugang zum Wohnhaus von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über eine gekieste Fläche; die Hauseingangstüre ist eine Aluminiumtüre oder Vergleichbares mit Mehrfachverriegelung, Drückergarnitur und Zylinderschloss sowie einem elektrischen Türschließer, welcher über ein Tastenfeld von außen bedienbar ist;

Spitzboden: Der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe aus Holz vom Flur im DG erreichbar; der Spitzboden ist nicht ausgebaut; am Boden und den Wänden sind Holzfaserplatten verlegt; die Dachschrägen sind nicht verkleidet, eine Unterspannbahn ist ersichtlich; im Bereich des Spitzbodens ist ein kleines Giebelfenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) gegeben; Strom- und Lichtanschluss ist vorhanden;

Keller: Das Gebäude ist nicht unterkellert;

4.4 Energieausweis / energetischer Zustand

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.

Es handelt sich gemäß den vorliegenden Informationen um ein KfW-Effizienzhaus 55.

4.5 Außenanlagen

Das Grundstück verfügt über eine Wiese. Die Wiesenfläche ist als uneben zu beurteilen. Im Bereich der Zufahrt bzw. des Zugangs zur Hauseingangstüre ist die Fläche gekiest, die Fläche ist mit Unkraut durchsetzt. Eingefriedet ist das Grundstück weitestgehend mittels eines Maschendrahtzauns. Es sind ein Kinderspielgerät sowie ein Baum vorhanden. Zudem sind diverse Anpflanzungen gegeben.

Es ist eine Terrasse mit Betongartenplatten befestigt vorhanden, diese ist vom Wohnzimmer begehbar. Aus den Fugen wächst Unkraut.
Holzunterstand, in diesem befindet sich teilweise Unrat.

4.6 Befund

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

- Das Wohnhaus verfügt über einen durchschnittlichen Reparatur- und Instandhaltungszustand.
- Die Außenanlagen machen einen unterdurchschnittlichen Eindruck.

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

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

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

5. BEURTEILUNG

Lage:

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

Bauweise:

Das Wohnhaus ist in Holzrahmen-/Holzständerbauweise errichtet und nicht unterkellert. Es handelt sich, soweit dem Sachverständigen bekannt, um ein KfW-Effizienzhaus 55.

Das Erscheinungsbild des Wohnhauses ist als durchschnittlich zu beurteilen. Die Außenanlagen machen einen ungepflegten Eindruck.

Ausstattung:

Die Ausstattung wird als durchschnittlich beurteilt.

Grundrisslösung:

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

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit werden als gut beurteilt.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als durchschnittlich beurteilt.

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

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

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

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

Der Ertragswert wird unterstützend ermittelt.

7. WERTERMITTLUNG

7.1 Bodenwert

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

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

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

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein hat zum 01.01.2024 für die Bodenrichtwertnummer 10004, Bodenrichtwertbezeichnung „Kirchanschöring 4“ einen Bodenrichtwert ermittelt.

Der Bodenrichtwert beträgt 360,00 €/m², ebf., für gemischte Bauflächen mit 2-3 Vollgeschossen.

Marktkonformer Bodenwert:

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

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

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 11.06.2025 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau als steigend zu beurteilen.

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

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

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

In einer Auswertung des Gutachterausschusses des Landkreis Traunstein „Wohnbauland, Preise in Relation zur Grundstückgröße Mitte 2022 bis Mitte 2025“ gibt der Gutachterausschuss für Grundstücke mit einer Fläche von 701 – 900 m² einen Bodenrichtwertfaktor auf den zeitlich und räumlichen Bodenrichtwert von 1,10 an. Dieser wird in Ansatz gebracht.

Im Folgenden wird der Bodenwert ermittelt.

Bodenwert:

Bodenrichtwert mit Stand:	01.01.24			360,00 €/m ²
Anpassung Preisniveau:	10,0%			
Anpassung Grundstückgröße	10,0%			
Angepasster Bodenrichtwert				
360,00 €/m ² x	1,10 x	1,10	= rd.	440,00 €/m ²
Bodenwert:				
750 m ²	x	440,00 €/m ²	= rd.	330.000,00 €
Bodenwert:				330.000,00 €

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

Der Bodenwert zum Bewertungsstichtag 11.06.2025 beträgt rd. 330.000,00 €.

7.2 Sachwert

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

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

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV):

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

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf die Quadratmeter-Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277. Die gesetzliche MwSt. und die Baunebenkosten sind in den NHK'10 enthalten.

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

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes aus Gebäudeart Typ 1.32

	Standardstufe						
Gebäudeart Typ 1.32	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil	
Außenwände			0,5	0,5		23	201 €/m²
Dächer			0,5	0,5		15	131 €/m²
Außentüren und Fenster			0,3	0,7		11	100 €/m²
Innenwände und -türen		0,3	0,7			11	84 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	87 €/m²
Fußböden			0,7	0,3		5	42 €/m²
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9	79 €/m²
Heizung				1		9	86 €/m²
Sonstige technische Ausstattung			1			6	47 €/m²
Kostenkennwerte	620 €/m²	690 €/m²	790 €/m²	955 €/m²	1.190 €/m²		857 €/m²
angesetzt mit						rd.	860 €/m²

Ermittlung der objektbezogenen Herstellungskosten gem. NHK - Basis 2010

NHK - Basis 2010

I Objektspezifischer Ansatz:

Bewertungsobjekt: ca. 300 m² BGF
Typ 1.32 EG, OG, nicht ausgebautes DG, nicht unterkellert
Standardstufe: 3-4
Baujahr: ca. 2014

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m², nach Wägungsanteil: angesetzt mit: 860 €/m²
(Einschließlich BNK und Mwst.)

II Korrekturfaktoren

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

Preisindizes für Bauwerke
(Basis 2021 = 100): angesetzt mit: 1,884
2010 = 70,9
Zum Bwst. = 133,6

Somit als Korrekturfaktor (multiplikativ): rd. 1,884

III Berechnung Herstellungswert pro m²

Brutto-Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m²:
860 €/m² x 1,884 = rd.: 1.620 €/m²
Objektbezogene Kosten Brutto-Grundfläche: 1.620 €/m²

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Der Gutachterausschuss des Landkreises Traunstein veröffentlicht mit Beschluss vom 08.10.2024 Sachwertfaktoren für EFH/ZFH zum 01.01.2024. Gemäß Beschluss vom 08.10.2024 werden die Sachwertfaktoren bzw. die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer in Anlehnung an das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der ImmoWertV bestimmt. Die übliche Nutzungsdauer von Ein-/Zweifamilienhäusern beträgt 80 Jahre. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt wird von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 2014. Der Modernisierungsgrad wird mit „nicht modernisiert“ eingestuft. Die sich ergebende Restnutzungsdauer beträgt ca. 69 Jahre und wird als angemessen beurteilt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Unter Berücksichtigung des Umfanges, der Qualität und des Zustandes der vorhandenen baulichen Außenanlagen, insbesondere unter Beachtung der

Gebäudeanschlüsse, wird der Zeitwert mit rd. 5 % des Gebäudewertes in Ansatz gebracht.

Marktanpassung (§ 39 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Wie im Gutachten ausgeführt, machen die Außenanlagen einen unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck. Zur Herstellung eines angemessenen Zustandes bzw. eines durchschnittlichen Erscheinungsbildes wird ein pauschaler Abschlag von rd. 15.000,00 € in Ansatz gebraucht.

Der Sachverständige weist hierzu ausdrücklich darauf hin, dass die erforderlichen Kosten den Aufwand zur Herstellung der Außenanlagen über- bzw. unterschreiten

können. Der Abschlag ist aus Sicht von Marktteilnehmern für das Bewertungsobjekt angemessen gewählt.

Im Folgenden wird der Sachwert ermittelt.

Sachwertberechnung:

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

Wohnhaus:

Neuherstellungswert inkl. besondere Bauteile

zum Wertermittlungstichtag angesetzt mit:

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF} \times \text{Normalherstellungskosten} & & \\ 300 \text{ m}^2 \times 1.620 \text{ €/m}^2 & = \text{rd.} & \underline{486.000 \text{ €}} \\ & & 486.000 \text{ €} \end{array}$$

abzüglich Alterswertminderung

(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr angesetzt:	2014
Jahr der Bewertung:	2025
Nutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	69 Jahre
Alter des Gebäudes:	11 Jahre
Alterswertminderung:	13,8%

$$486.000 \text{ €} \times 13,8\% = \text{rd.} \quad \underline{-67.000 \text{ €}}$$

Altersgeminderte Herstellungskosten:	419.000 €	419.000 €
---	-----------	-----------

Außenanlagen:

aus dem Gebäudewert: 5,0%

$$419.000 \text{ €} \times 5,0\% = \text{rd.} \quad 21.000 \text{ €} \quad 21.000 \text{ €}$$

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	440.000 €
--	------------------

Bodenwert:	330.000 €
-------------------	------------------

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung):	770.000 €
---	------------------

Marktanpassung:

Marktanpassungsfaktor	0,96	
770.000 € x	0,96	= rd. 739.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Abschlag für Herstellung der restlichen Außenanlagen, pauschal	-15.000 €
Sachwert	rd. 724.000 €

**Der ermittelte Sachwert zum Bewertungsstichtag 11.06.2025 beträgt
rd. 724.000,00 €.**

7.3 Ertragswert

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

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Die vermietbare Wohnfläche beträgt ca. 165 m². Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag leerstehend.

In der Gemeinde Kirchanschöring und im Landkreis Traunstein liegt kein Mietenspiegel vor.

In der Auswertung von Mieten von verkauften Eigentumswohnungen 2023 und 2024 des Gutachterausschusses des Landratsamtes Traunstein wird für Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von über 90 m² eine mittlere Kaltmiete von 10,17 €/m² mit einer Spanne von 5,94 €/m² bis 15,98 €/m² angegeben. Weiter wird für Wohnungen mit dem Baujahr ab 2006 eine mittlere Kaltmiete von 13,95 €/m² mit einer Spanne von 6,49 €/m² bis 19,80 €/m² angegeben. Für Wohnungen mit einem Bodenrichtwert von 360 €/m² - 450 €/m² wird eine mittlere Kaltmiete von 9,63 €/m² mit einer Spanne von 6,67 €/m² bis 11,76 €/m² angegeben. Die Miete für Wohnungen in Kirchanschöring wird mit einer mittleren Kaltmiete von 9,77 €/m² und einer Spanne von

4,26 €/m² bis 12,99 €/m² angegeben. Gemäß Gutachterausschuss Landkreis Traunstein lässt sich kein Zusammenhang und keine Tendenz zwischen der Höhe der Miete und der Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude erkennen.

Gemäß dem Preisspiegel Bayern für Wohnimmobilien Frühjahr 2025 des IVD wird für Traunstein bei mittlerem Wohnwert für Doppelhaushälften/Bestand eine Miete von 1.350,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 10,32 €/m² Wohnfläche und rd. 60,00 € mtl. für eine Garage. Bei gutem Wohnwert wird eine Miete von 1.600,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 12,32 €/m² Wohnfläche und rd. 60,00 € mtl. für eine Garage. Die angegebenen Mieten beziehen sich auf Neuvertragsmieten mit Wohnflächen von 125 m² und es ist eine Garage im Mietwert enthalten.

Auf Grund mir vorliegender Vergleichsdaten und nach sachverständigem Ermessen erachte ich für das Wohnhaus einen marktüblichen Ertrag von rd. 1.650,00 € für angemessen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Verwaltungskosten

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

Betriebskosten

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

Instandhaltungskosten

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

Mietausfallwagnis

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

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

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

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

Der Liegenschaftszinssatz wird zum Bewertungsstichtag 11.06.2025 im vorliegenden Fall mit rd. 1,9 % in Ansatz gebracht. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Analog zum Sachwertverfahren wird für die Herstellung eines angemessenen Erscheinungsbildes der Außenanlagen ein Abschlag von pauschal ca. 15.000,00 € in Abzug gebracht.

Im Folgenden wird der Ertragswert ermittelt.

Ertragswertberechnung:

Jahresrohertrag:

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

Mietbereich:	Wohnfläche	Marktüblicher Ertrag	monatlich rd.
Wohnhaus			rd. 1.650,00 €
			rd. 1.650,00 €
Rohertrag pro Monat:			rd. 1.650,00 €
Rohertrag pro Jahr:			rd. 19.800,00 €

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	165 m ²	x	13,80 €/m ²	=	rd.	-2.280,00 €
Verwaltungskosten:	1	x	351,00 €	=	rd.	-350,00 €
Mietausfallwagnis:	19.800 €	x	2,0%	=	rd.	-400,00 €
Bewirtschaftungskosten, gerundet:						-3.030,00 €

Jahresreinertrag: **16.770,00 €**

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

330.000 €	x	1,90%	=	rd.	-6.300,00 €
-----------	---	-------	---	-----	--------------------

Gebäudeertragsanteil: **10.470,00 €**

Baujahr angesetzt:	2014
Jahr der Bewertung:	2025
Übliche Nutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	69 Jahre
Liegenschaftszins (i.S. § 21 ImmoWertV):	1,90%
Rentenbarwertfaktor:	38,27

Gebäudeertragswert:

10.470 €	x	38,27	=	rd.	401.000,00 €
----------	---	-------	---	-----	---------------------

Zusammenfassung Ertragswert:

Bodenwert:	rd.	330.000,00 €
Gebäudeertragswert:	rd.	401.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	rd.	731.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Abschlag für Herstellung der restlichen Außenanlagen	rd.	-15.000,00 €
Ertragswert:	rd.	716.000,00 €

**Der ermittelte Ertragswert zum Bewertungsstichtag 11.06.2025 beträgt
rd. 716.000,00 €.**

8. VERKEHRSWERT

Nach **§ 194 BauGB** wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurden zum Wertermittlungstichtag 11.06.2025 für das zu bewertende Grundstück folgende Werte ermittelt.

Sachwert: rd. 724.000,00 €

Ertragswert: rd. 716.000,00 €

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

Der Ertragswert wurde unterstützend ermittelt und bestätigt den ermittelten Sachwert.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt Am Obstanger 2, 83417 Kirchanschöring, Fl.-Nr. 437/2, Gemarkung Lampoding, zum Wertermittlungstichtag 11.06.2025, mit einem Verkehrswert für das unbelastete Grundstück von

724.000,00 €

(i.W.: siebenhundertvierundzwanzigtausend Euro)

bewertet.

Grassau, den 30.01.2026

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht von Südwest



Ansicht von Süden

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Ostfassade



Ansicht von Nordwest

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Ansicht von Südwest

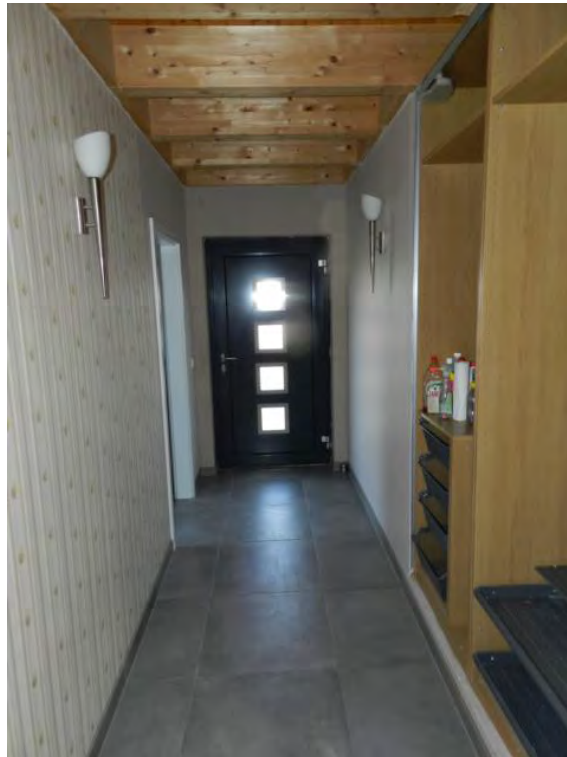


Hauseingang

Anlage 1

Fotos

A 1.4



Hauseingang Diele, EG



Wohnzimmer, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.5



Kaminofen im Wohnzimmer, EG



Arbeitszimmer, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.6



Küche, EG



Hauswirtschaftsraum, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.7



Hauswirtschaftsraum, EG



Dusche/WC, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.8



Dusche/WC, EG



Dusche/WC, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.9



Treppe EG ins OG



Zimmer, OG

Anlage 1

Fotos

A 1.10



Zimmer, OG



Zimmer, OG

Anlage 1

Fotos

A 1.11



Zimmer, OG



Ankleide, OG

Anlage 1

Fotos

A 1.12



Bad, OG



Bad, OG

Anlage 1

Fotos

A 1.13



Bad, OG



Bad, OG

Anlage 1

Fotos

A 1.14



Dachboden



Dachboden

Anlage 1

Fotos

A 1.15



Terrasse



Garten

Anlage 1

Fotos

A 1.16



Garten

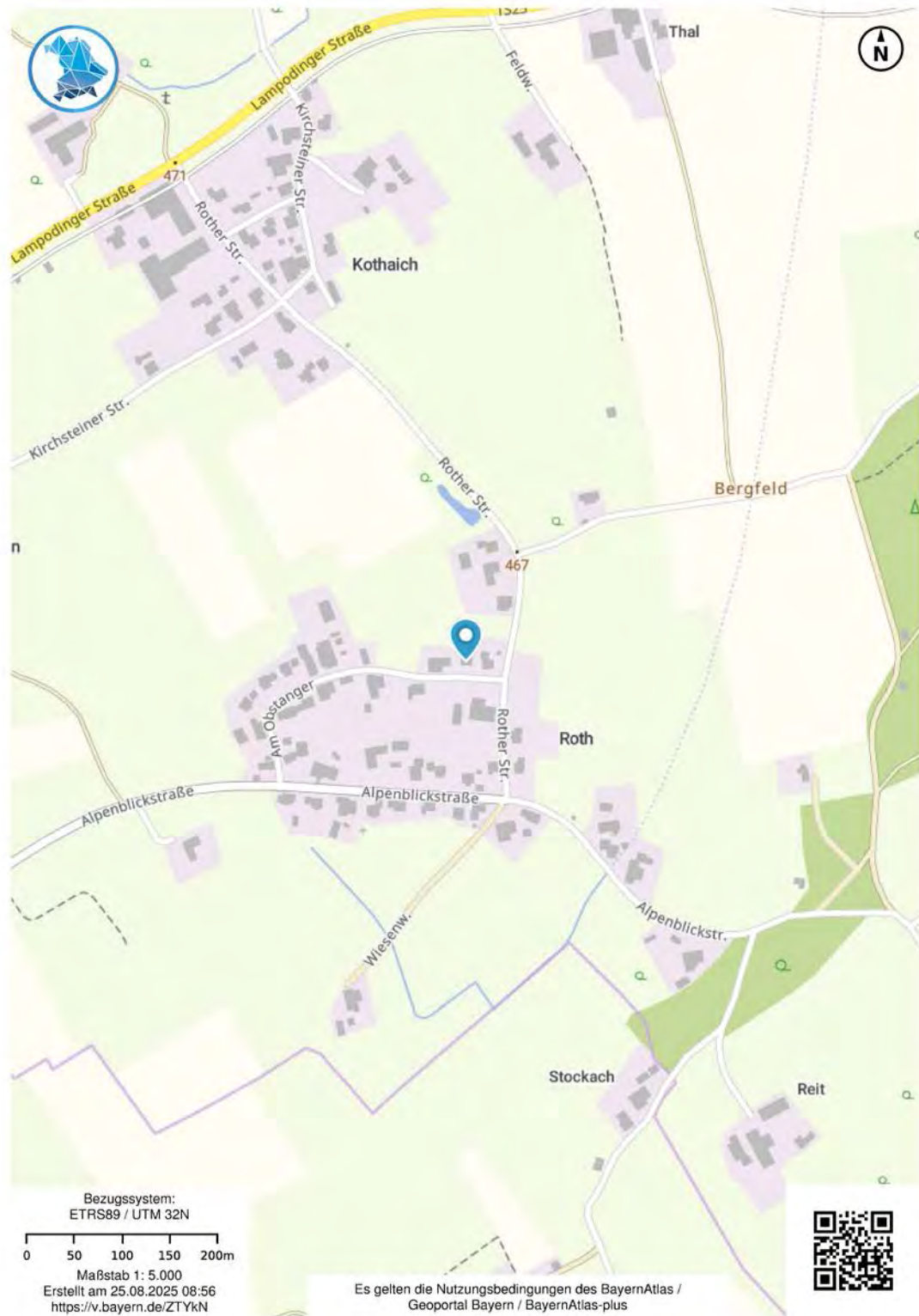


Holzunterstand

Anlage 2

Stadtplan

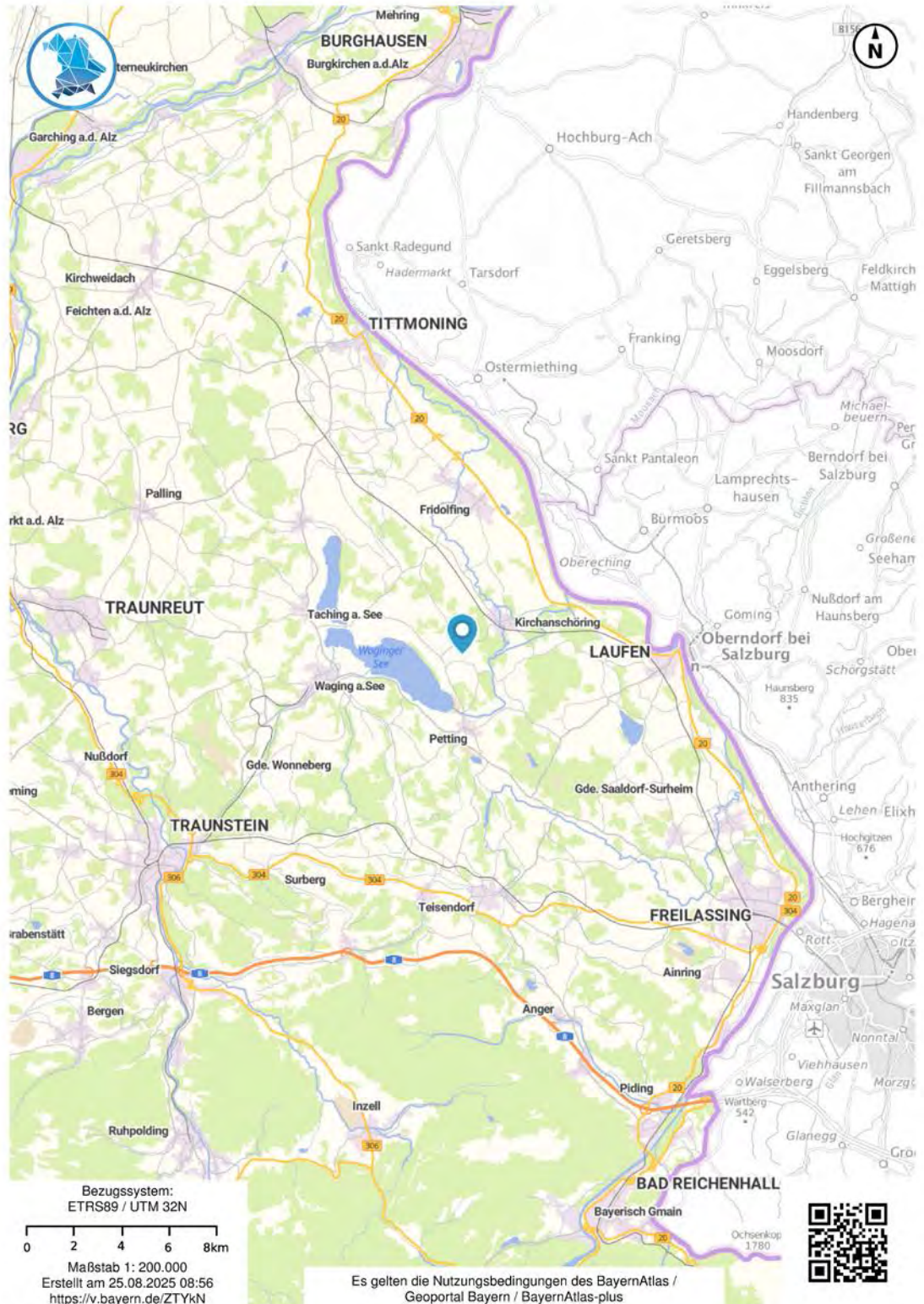
A 2.1



Anlage 2

Stadtplan

A 2.2



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

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



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Traunstein

Salinenstraße 4
83278 Traunstein

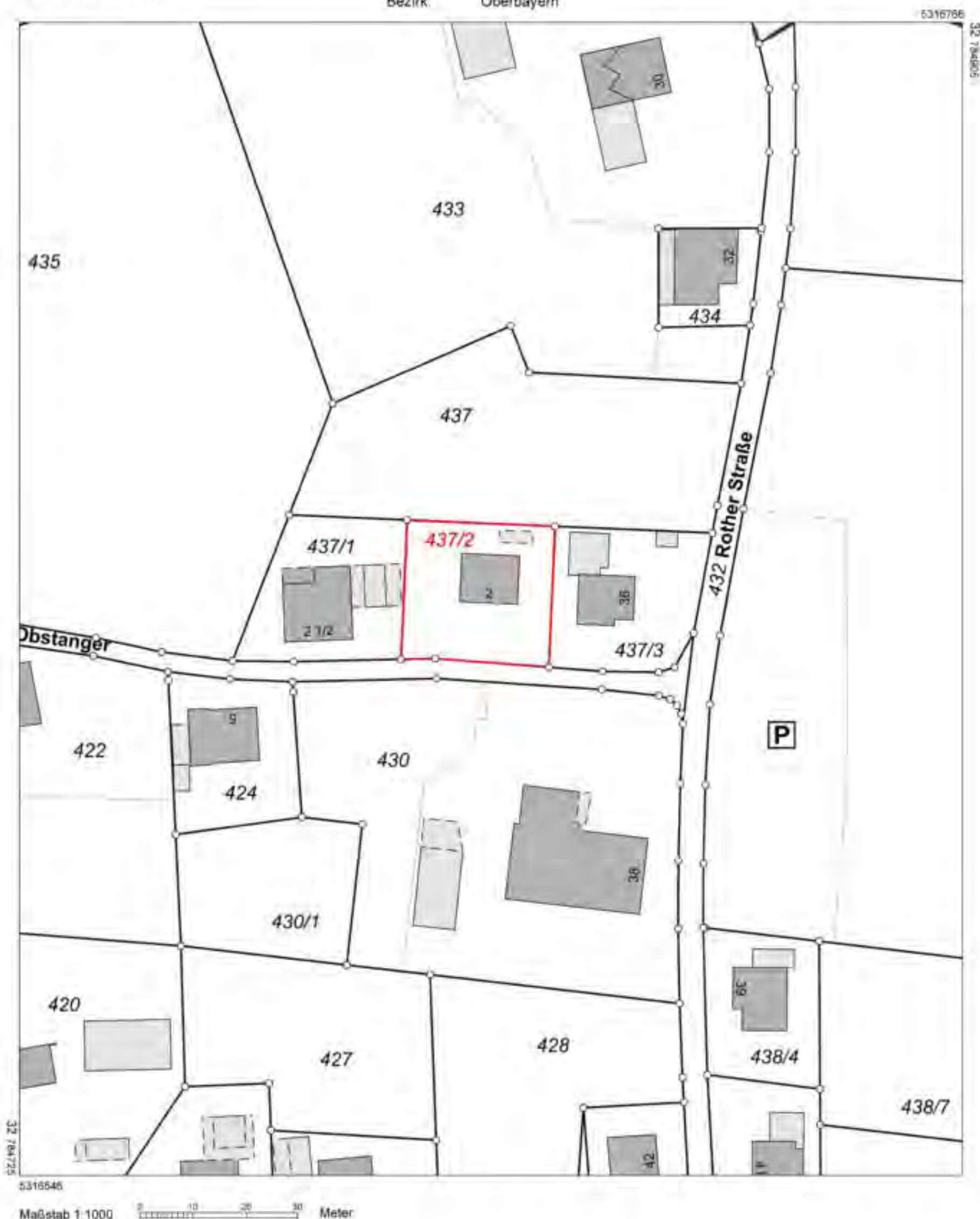
Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Anlage 3
Lageplan
A3

Erstellt am 15.04.2025

Flurstück: 437/2
Gemarkung: Lampoding

Gemeinde: Kirchanschöring
Landkreis: Traunstein
Bezirk: Oberbayern

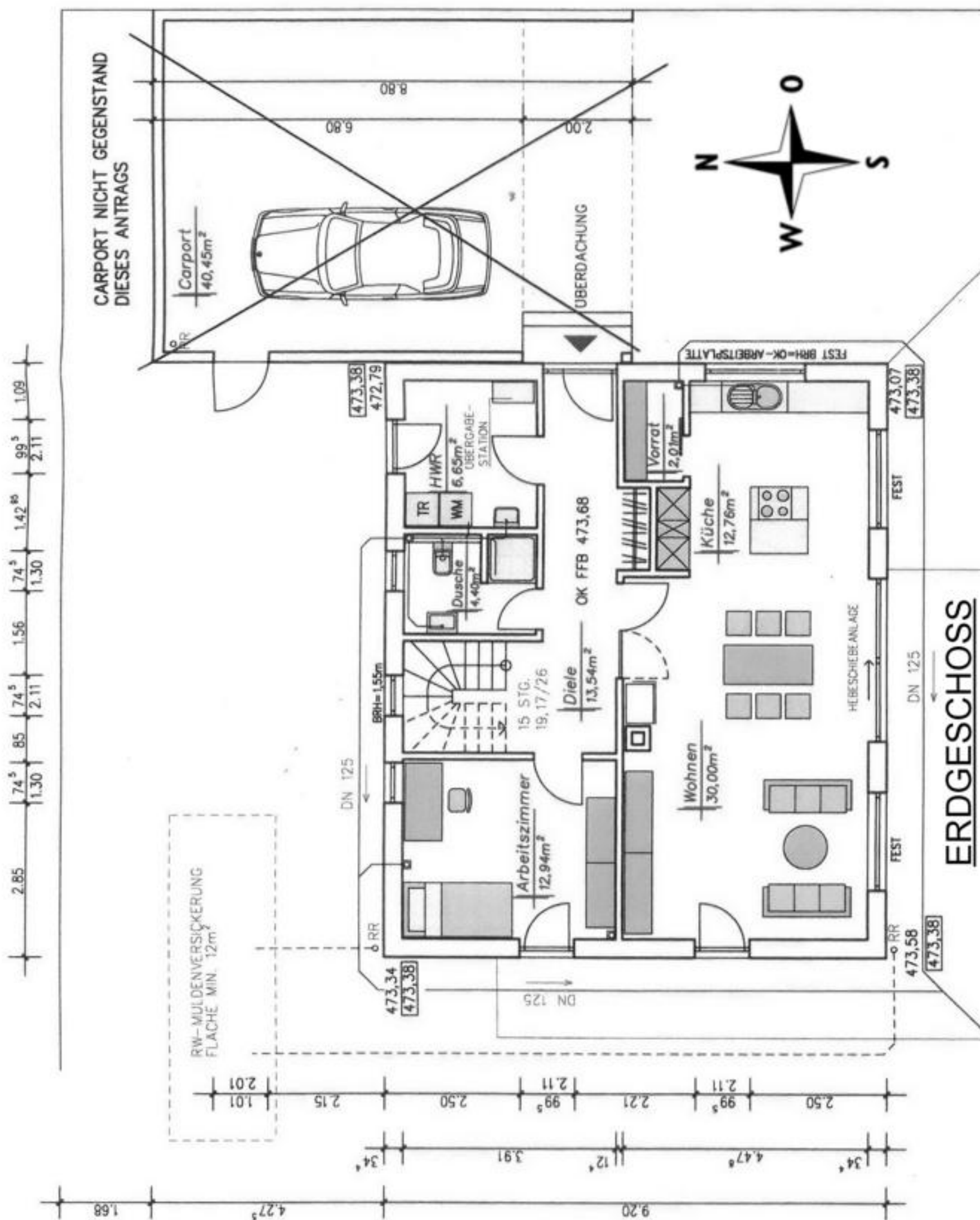


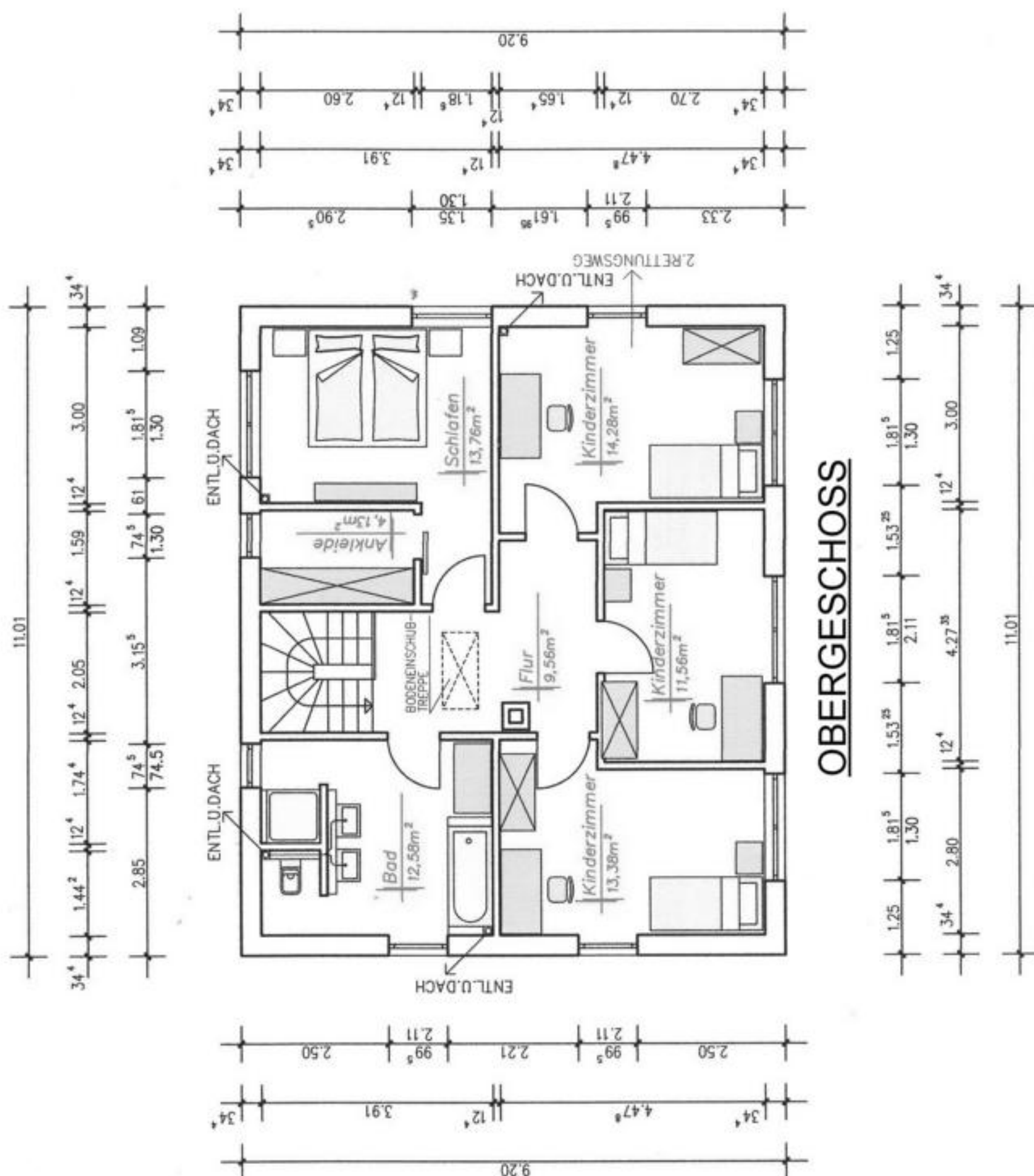
Anlage 4

Luftbild

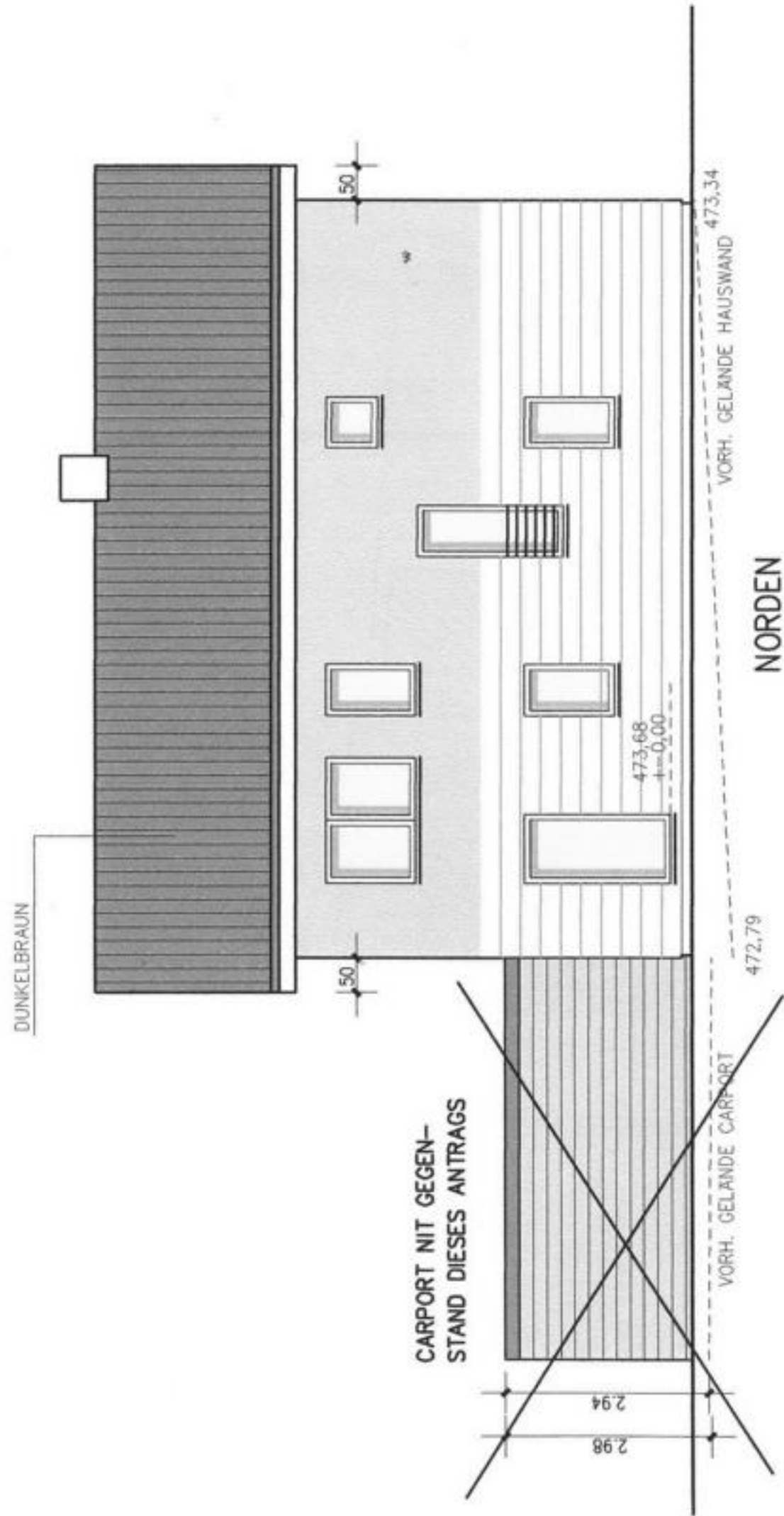
A 4

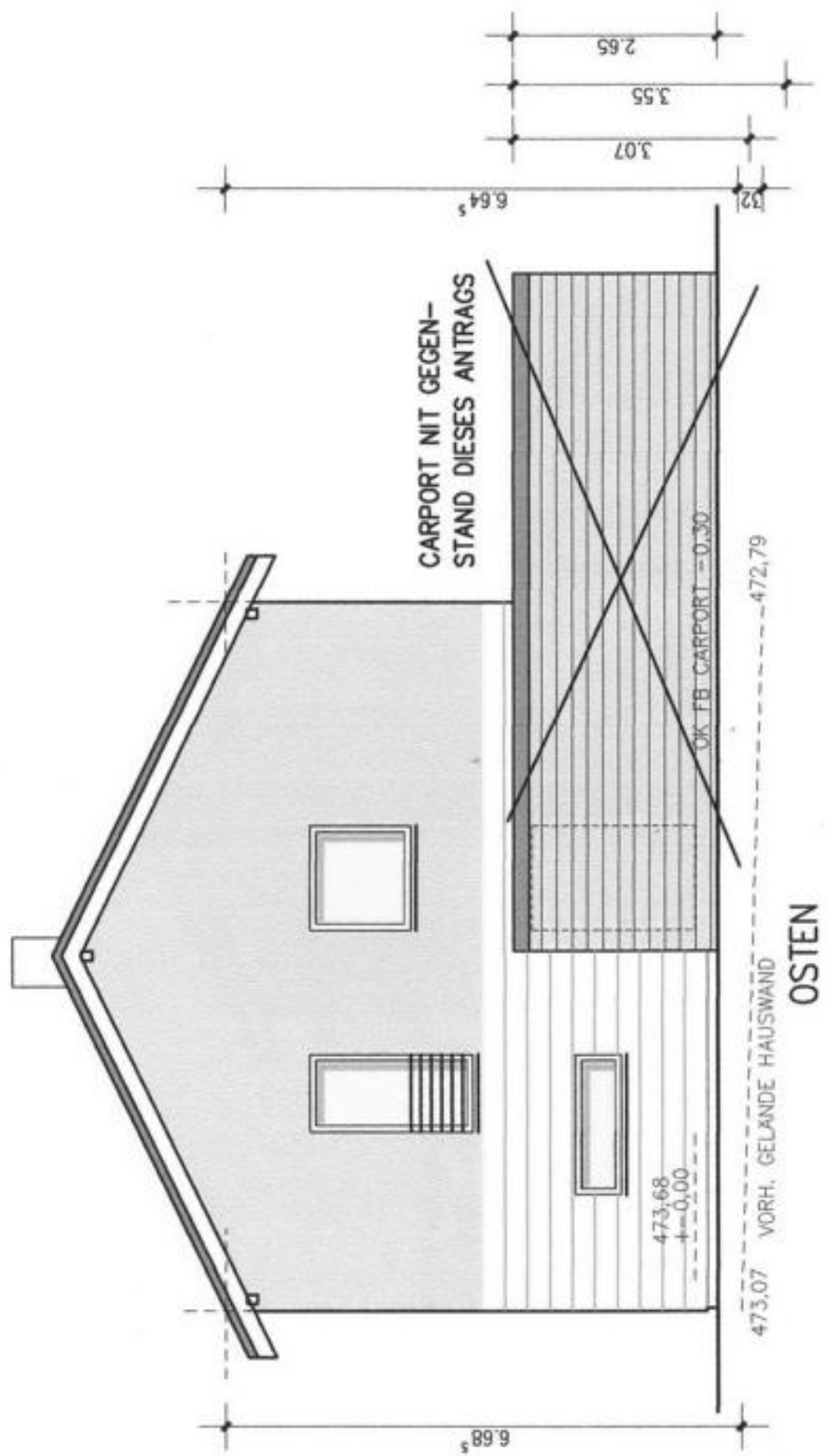


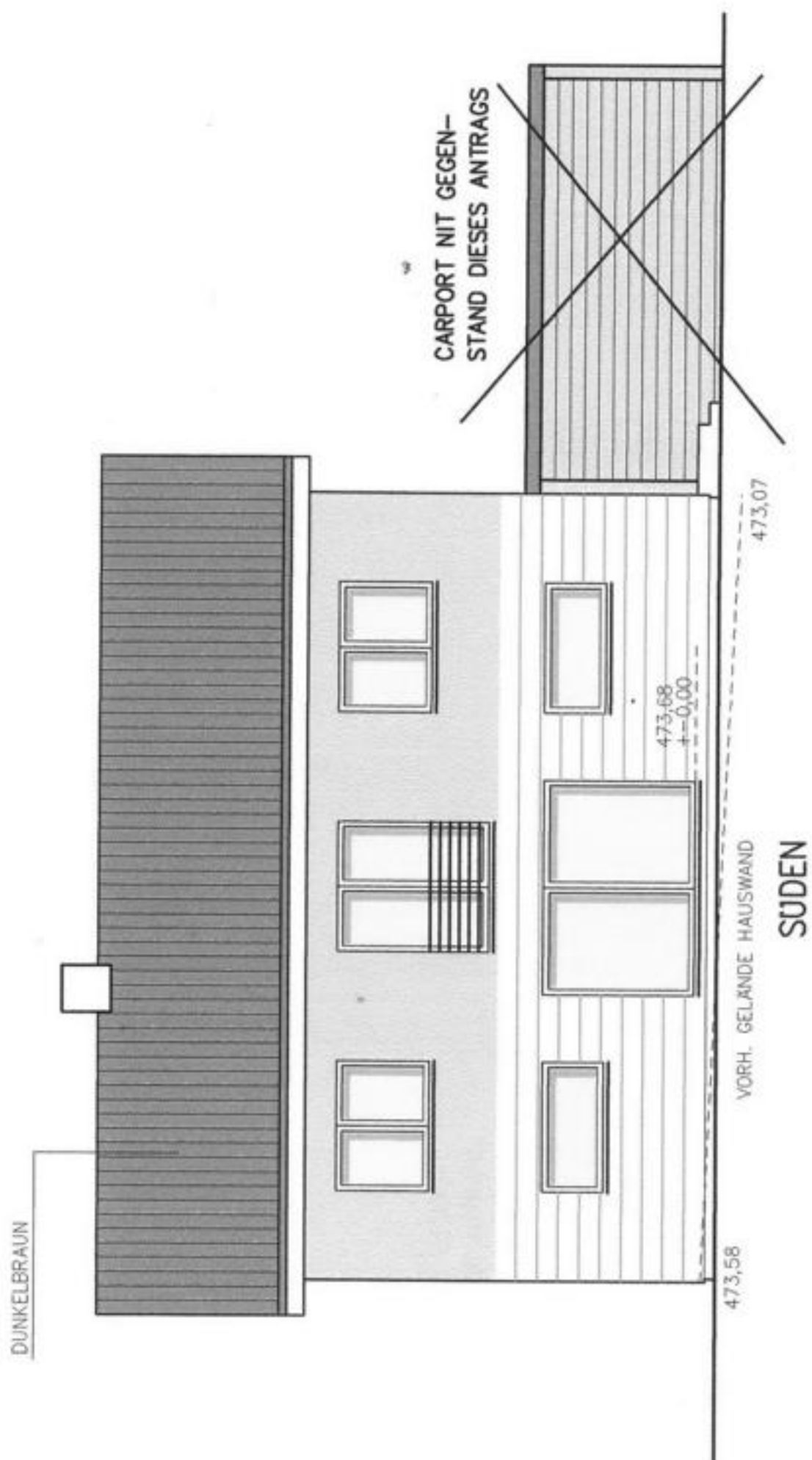


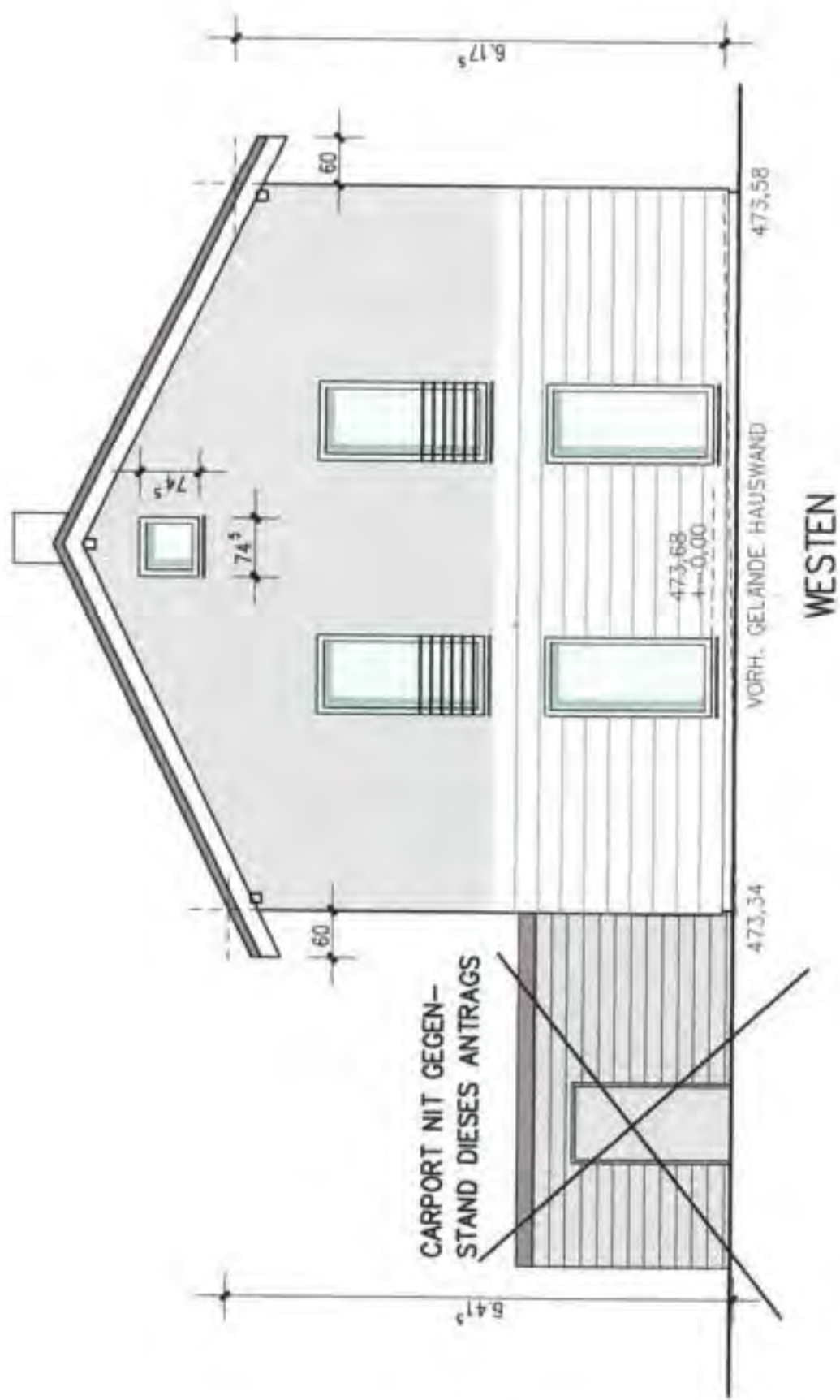


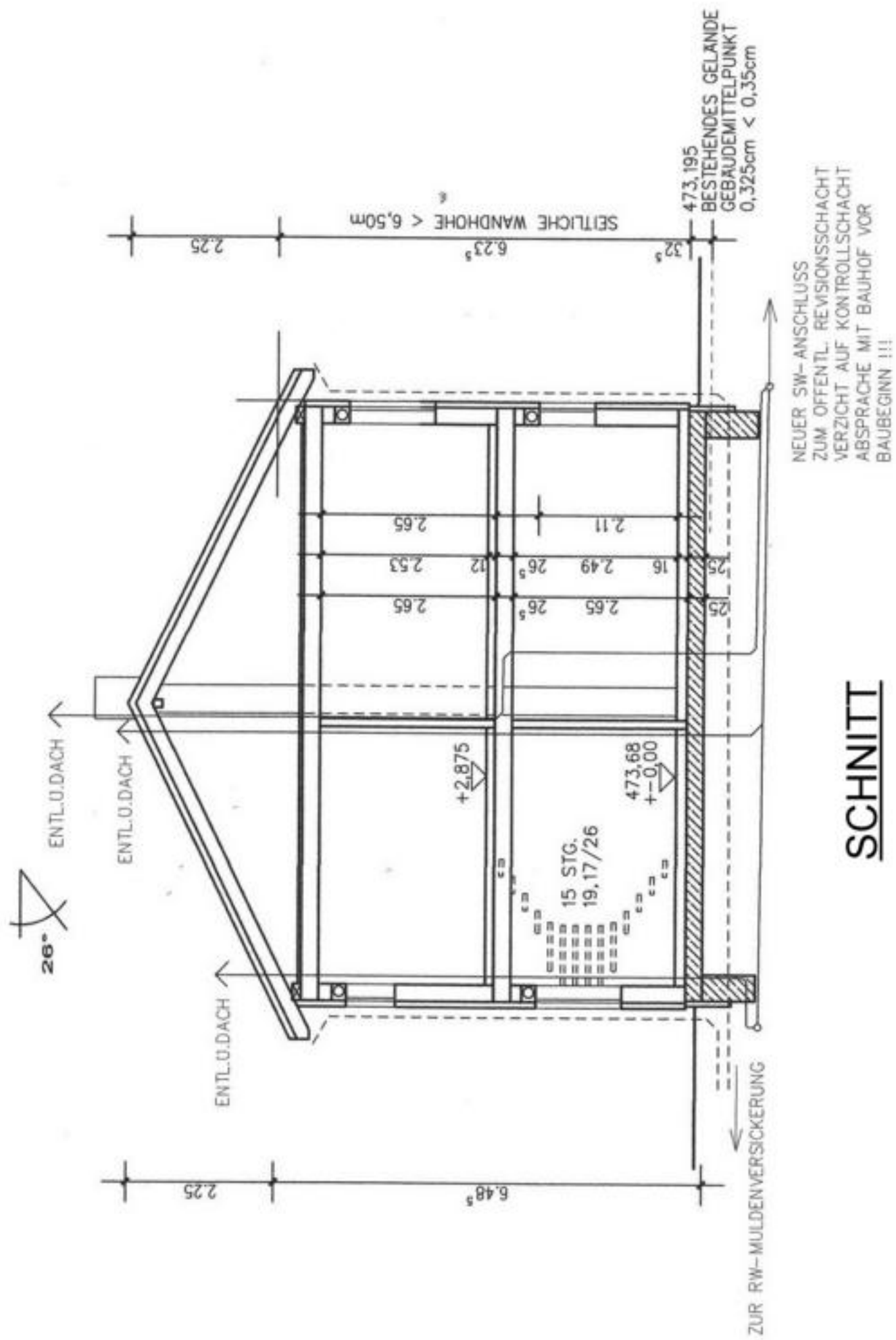
OBERGESCHOSS











Anlage 6
Wohnfläche
A 6.1

Wohnfläche

Anmerkung:

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

Wohnfläche

	m²
OG gem. beiliegender Wohnflächenberechnung	82,30
EG gem. beiliegender Wohnflächenberechnung	79,25
zzgl. Terrasse zu 1/4	3,50
Wohnfläche	rd. 165

BAUVORHABEN

NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

BAUHERREN:



BAUORT: 83417 KIRCHANSCHÖRING-ROTH

BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE

ERDGESCHOSS

KÜCHE	12,76 m ²
WOHNEN	30,00 m ²
ARBEITSZIMMER	12,94 m ²
DIELE	13,54 m ²
VORRAT	2,01 m ²
DUSCHE	4,40 m ²
HWR	6,65 m ²

WOHNFLÄCHE EG 82,30 m²

OBERGESCHOSS

SCHLAFEN	13,76 m ²
ANKLEIDE	4,13 m ²
KINDERZIMMER	13,38 m ²
KINDERZIMMER	14,28 m ²
KINDERZIMMER	11,56 m ²
BAD	12,58 m ²
FLUR	9,56 m ²

WOHNFLÄCHE OG 79,25 m²

WOHNFLÄCHE INSGESAMT 161,55 m²

Anlage 7

BGF

A 7

Brutto-Grundfläche

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

Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Wohnhaus

	L		B		Faktor		
EG	11,01	x	9,20	x	1,0	= rd.	101 m ²
OG	11,01	x	9,20	x	1,0	= rd.	101 m ²
DG	11,01	x	9,20	x	1,0	= rd.	101 m ²
							303 m ²
						Brutto-Grundfläche	rd. 300 m²

Anlage 8

Literaturverzeichnis

A 8

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Baugesetzbuch (BauGB)*

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

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienermittlungsverordnung
(ImmoWertA)

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

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung
(WoFIV)

Jahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungstichtag jeweils gültigen Fassung