

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

**Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung
und Doppelgarage,
ca. 229 m² Wohnfläche,
Ringstraße 61, 83355 Grabenstätt,
Fl.-Nr. 1774/34, Gemarkung Grabenstätt**



Wertermittlungstichtag 26.01.2026

Verkehrswert 889.000,00 €



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 19.03.2026

Exemplar 5 von 5
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Gegenstand der Bewertung	5
1.2 Auftraggeber	5
1.3 Zweck der Bewertung	5
1.4 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag	5
1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer	6
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	14
3.7 Altlasten	14
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	14
4.1 Grundrissgliederung	15
4.2 Rohbau / Konstruktion	16
4.3 Ausbau	17
4.4 Energieausweis / energetischer Zustand	21
4.5 Außenanlagen	21
4.6 Doppelgarage	21

4.7 Befund.....	22
5. BEURTEILUNG.....	23
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	24
7. WERTERMITTLUNG	24
7.1 Bodenwert.....	24
7.2 Sachwert	27
7.3 Ertragswert	33
8. VERKEHRSWERT	38

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.18
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Pläne	A5.1 – A5.8
Anlage 6:	Wohnfläche	A6.1 – A6.2
Anlage 7:	BGF	A7
Anlage 8:	Literaturverzeichnis	A8

Das Gutachten hat 39 Seiten, 8 Anlagen mit 34 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Ringstraße 61, 83355 Grabenstätt, Fl.-Nr. 1774/34, Gemarkung Grabenstätt
Grundstücksfläche:	1.048 m ²
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes Traunstein vom 23.06.2025
Bewertungstichtag:	26.01.2026
Qualitätstichtag:	26.01.2026
Baujahr:	Baugenehmigung vom 02.10.1975; Tektur Dachgeschoss vom 02.06.1981; lt. Auskunft Eigentümer Baujahr ca. 1980;
Brutto-Grundfläche:	ca. 460 m ² - Wohnhaus ca. 50 m ² - Doppelgarage
Wohnfläche:	ca. 229 m ²
Kfz-Stellplätze:	Doppelgarage
Bodenwert:	rd. 534.000,00 €
Sachwert:	rd. 889.000,00 €
Ertragswert:	rd. 876.000,00 €
Verkehrswert:	889.000,00 €

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück Fl.-Nr. 1774/34, Gemarkung Grabenstätt, Ringstraße 61 in 83355 Grabenstätt. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut.

1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht Traunstein, Geschäftszeichen 4 K 55/24 mit Schreiben vom 25.06.2025 beauftragt.

1.3 Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:

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

1.4 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungstichtag ist der 26.01.2026, der Tag der Ortsbesichtigung.
Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag.

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

1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Grundstücks mit unmittelbarer Umgebung, sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 26.01.2026 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Bei der Ortsbesichtigung waren weiter der Schuldner mit Begleitpersonen sowie der Mieter anwesend. Der Rechtsanwalt des Schuldners ist später dazugekommen.

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

Bei der Ortsbesichtigung wurden die vorliegenden Pläne stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden Abweichungen festgestellt. Im Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss wurde jeweils eine Wand zur Treppe eingebaut, weiter ist die Grundrissgestaltung im Dachgeschoss verändert. 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 Kellergeschoss, das Erdgeschoss und das Dachgeschoss des Wohnhauses, die Doppelgarage 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 Grabenstätt, Blatt 2355 vom 24.02.2026 liegt vor. Der Inhalt wird nachfolgend auszugsweise wiedergegeben.

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1:

Fl.-Nr. 1774/34, Ringstraße 61, Gebäude- und Freifläche, Größe 1.048 m².

Erste Abteilung:

Aufgrund des Datenschutzes werden Eigentümer hier nicht namentlich genannt.

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Anmerkungen:

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

1.7 Baulastenverzeichnis

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

1.8 Unterlagen

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

1.9 Mieter

Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Die Mieter werden im Gutachten nicht namentlich genannt. Die Mieter werden dem Gericht mitgeteilt.

Der Mietvertrag wurde dem Sachverständigen vorgelegt.

Gemäß Mietvertrag ist vermietet das Anwesen Ringstr. 61, 83355 Grabenstätt. 7 Zimmer, 1 Küche, 2 Bad/WC, 3 WC, 1 Keller sowie Doppelgarage. Mietbeginn ist der 01.10.2025. Die Nettokaltmiete beträgt 1.500,00 € zzgl. 50,00 € Garage zzgl. 29,28 € Grundsteuer, Gesamtmiete 1.579,28 €. Es ist eine Staffelmiete vereinbart zum 01.10.2026 1.550,00 € und Garage wie bisher, zum 01.10.2027 1.600,00 € und Garage wie bisher, zum 01.10.2028 1.650,00 € und Garage wie bisher, zum 01.10.2029 1.700,00 € und Garage wie bisher. Gemäß Mietvertrag wurde eine Kautions in Höhe von 3.000,00 € vereinbart. Nach Angabe des Mieters wurde diese in drei Raten je 1.000,00 € an den Vermieter überwiesen. Nach Angabe des Eigentümers liegt die Kautions auf einem Treuhandkonto eines Rechtsanwalts. Gemäß sonstiger Vereinbarung des Mietvertrags wird das Objekt unrenoviert übergeben. Für alle Verbrauchskosten (Wasser, Strom, Abwasser, Müll, Heizmaterial/ Pellets) sorgen die Mieter selbst.

Die Einbauküche ist mitvermietet. Im Mietvertrag ist festgehalten, dass die Einbauküche alt ist und der Dunstabzug auf Kosten des Vermieters neu gemacht werden soll.

1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde

Gemeinde Grabenstätt, Schlossstraße 15, 83355 Grabenstätt,
Tel. 08661/9887-0.

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 haupt-

sächlich das gestiegene Zinsniveau für Immobiliendarlehen. Aktuell ist hinsichtlich des Preisniveaus im Wesentlichen eine Seitwärtsbewegung festzustellen.

2. LAGE

2.1 Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Grabenstätt. Die Gemeinde Grabenstätt liegt südöstlich des Chiemsees und gehört zum Landkreis Traunstein. Der Landkreis Traunstein liegt im Süden des bayerischen Regierungsbezirkes Oberbayern.

Statistisch gesehen verfügt die Gemeinde Grabenstätt über ca. 4.500 Einwohner, der Landkreis Traunstein über ca. 178.000 Einwohner.

Mit Stand Dezember 2025 waren im Landkreis Traunstein ca. 3.490 Menschen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 3,4 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 3,1 %. Der Bundesdurchschnitt betrug zum Dezember 2025 ca. 6,2 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist in der Ringstraße gelegen. Die Ringstraße ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit einseitigem Gehweg, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden überwiegend mit einem bzw. zwei Vollgeschossen, teils ausgebauten Dachgeschossen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, zwei Kindergärten und eine Grundschule sind in der Gemeinde Grabenstätt vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen usw. befinden sich im ca. 12 km entfernten Traunstein in ausreichender Zahl.

2.2 Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt erreicht man in südwestlicher Richtung die ca. 1,5 km entfernte Anschlussstelle Grabenstätt an die A8 München/Salzburg in ca. 3 Minuten. Die österreichische Grenze ist vom Bewertungsobjekt in südlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 24 km gelegen. Die Stadt Salzburg liegt ca. 51 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Vom Bewertungsobjekt ist über die A8 in nordwestlicher Richtung nach ca. 99 km das Zentrum von München anfahrbar. Das Zentrum von Traunstein liegt vom Bewertungsobjekt ca. 12 km in nordöstlicher Richtung entfernt und ist in ca. 18 Minuten anfahrbar. Die Anbindung des Objektes ist insgesamt für den Individualverkehr als durchschnittlich zu bezeichnen.

Die Haltestelle Grabenstätt-Winkl ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 700 Meter gelegen. Hier verkehrt zu sehr eingeschränkten Zeiten (1-2x Montag bis Freitag, nur an Schultagen) die Buslinie 9520, mit welcher beispielsweise der Bahnhof Traunstein in einer Fahrzeit von ca. 19 Minuten direkt anfahrbar ist. Vom Bahnhof Traunstein ist mit dem Regional-Express beispielsweise der Hauptbahnhof von München in einer Fahrzeit von ca. 80 Minuten zu erreichen. Die Anbindung des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel wird als ausreichend bewertet.

Der nächstgelegene Flughafen ist der Flughafen von Salzburg. Mit dem Kraftfahrzeug erreicht man den ca. 42 km entfernten Flughafen Salzburg in einer Fahrzeit von ca. 32 Minuten.

2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

Im Außenbereich ist die unweit gelegene Autobahn A8 deutlich wahrnehmbar. Gartenseitig sind auf der Terrasse deutliche Lärmimmissionen gegeben. Auch Lärmimmissionen vor dem Haus im Bereich der Ringstraße sind vorhanden. Im Haus selbst wurden bei geschlossenen Fenstern beim Ortstermin keine störenden Immissionen wahrgenommen.

Gemäß der Lärmkartierung 2022 Hauptverkehrsstraßen LDEN (gemittelter Immissionspegel über 24 Stunden) liegt für das Bewertungsgrundstück ein Lärmpegel ab

65 bis 69 dB vor. Nachts liegt für den südlichen Grundstücksbereich ein Lärmpegel ab 60 bis 64 dB(A) und für einen Teilbereich (Westen, Norden, Osten) des Grundstücks ein Lärmpegel ab 55 bis 59 dB(A) vor.

2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Doppelgarage.

Weiter besteht die Möglichkeit in den umliegenden Straßen zu parken.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Zuschnitt / Form / Maße

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 1774/34, Gemarkung Grabenstätt, hat gemäß Grundbuch eine Fläche von 1.048 m². Die Grundstücksform ist annähernd quadratisch. Die Straßenfront zur Ringstraße bzw. die mittlere Breite beträgt ca. 32 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 32 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 Ringstraße gesichert.

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

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

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3 Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 1774/34, Gemarkung Grabenstätt, ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut. Die Doppelgarage ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 1774/35, Gemarkung Grabenstätt, errichtet und grenzt an eine sich dort befindliche Garage an. Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft der Gemeinde Grabenstätt liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grabenstätt Winkel“ in der Urfassung vom 08.03.1971 und der 5. Änderung/Erweiterung vom 21.11.1997. Dem Bebauungsplan bzw. der 5. Änderung/Erweiterung ist für das Grundstück eine Bebauung mit zwingend Erdgeschoss, maximal zulässige GFZ von 0,7 sowie Satteldach mit einer Dachneigung von 18°-22° zu entnehmen. Die Mindestgröße des Baugrundstücks muss 700 m² betragen. Pro Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Baugrenzen sind ersichtlich. Eine Fläche für Garagen ist gegeben. Es handelt sich um Reines Wohngebiet.

Der südliche Grundstücksbereich ist im Bebauungsplan als private Grünfläche als Randeingrünung gekennzeichnet. Diese Fläche darf bei der Ermittlung der Baunutzungszahlen der jeweils anrechenbaren Grundstücksfläche nicht zuge-rechnet werden.

Gemäß Flächennutzungsplan Urplan vom 14.08.1987 ist das Grundstück als Allgemeine Wohnbaufläche WA dargestellt.

3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 1774/34, Gemarkung Grabenstätt, ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut. Das Wohnhaus verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und ein ausgebauten Dachgeschoss. Der Baukörper hat ein Vollgeschoss. Nach Angabe des Bauamtes stammt die Baugenehmigung aus dem Jahr 1975 und eine Tektur für das Dachgeschoss aus 1981. Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist nach Angabe des Eigentümers ca. 1980. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken.

Hinweis:

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

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

3.5 Wohnfläche / Bruttogrundfläche

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

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses beträgt ca. 460 m²

Die Bruttogrundfläche der Doppelgarage beträgt ca. 50 m²

Die ermittelte Wohnfläche beträgt ca. 229 m²

3.6 Denkmalschutz

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

3.7 Altlasten

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Traunstein befinden sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1774/34, Gemarkung Grabenstätt, keine Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen. Das Bewertungsgrundstück ist nicht im Kataster nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (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:	Massivbau;
Baujahr:	ca. 1980 - lt. Auskunft Eigentümer; (Nach Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Grabenstätt stammt die Baugenehmigung aus dem Jahr 1975, Tektur DG aus dem Jahr 1981);
Veränderungen:	Nach Angabe des Eigentümers ca. 2008 Umbau des DG, Teilerneuerung der Fenster; Ca. 2013 Veränderung Eingangsbereich und Treppe;

4.1 Grundrissgliederung

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt. Es sind Abweichungen zum tatsächlichen Grundriss gegeben. Im Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dach-

geschoss wurde jeweils eine Wand zur Treppe eingebaut, weiter ist die Grundrissgestaltung im Dachgeschoss verändert.

Im Erdgeschoss verfügt die Hauptwohnung über ein Wohnzimmer, Schlafzimmer, Ankleide, Küche, Bad, WC, Garderobe, Diele und zwei Terrassen gelegen. Das Wohnzimmer ist nach Süden ausgerichtet, das Schlafzimmer nach Osten, Küche, WC und Bad nach Norden.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Zimmer der Hauptwohnung, eine Ankleide, Bad, Flur und Balkon. Ein Zimmer ist nach Westen ausgerichtet, das weitere Zimmer und der Balkon sind nach Osten ausgerichtet. Das Bad ist nach Osten ausgerichtet, die Ankleide ist innenliegend.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, WC und Diele-Garderobe. Der Wohnraum, die Küche und das WC sind nach Süden ausgerichtet, das Schlafzimmer nach Osten.

4.2 Rohbau / Konstruktion

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude ist unterkellert;

Fassade: Rauputz, gestrichen; teils sind Teile der Fassade mit Nut- und Federbrettern verkleidet;

Tragkonstruktion: Tragende Mauerwerkswände; Massivdecken, teils Holzbalkendecke;

Dach: Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dach-
eindeckung mit Betondachsteinen;

Flaschnerarbeiten: Regenrinnen und Fallrohre aus Aluminium oder Vergleichbarem;

Decken: Massivdecken bzw. teils Holzbalkendecke;

4.3 Ausbau

- Innenwände: Massive Innenwände verputzt und gestrichen, vereinzelt Leichtbauwand gespachtelt und gestrichen;
- Fenster: Es sind Fenster aus unterschiedlichen Baujahren vorhanden; Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 2013, weiter vereinzelt Kunststofffenster mit Dreifachverglasung; vereinzelt noch Holzfenster mit Doppelverglasung aus dem Baujahr; auch das Schiebeelement im Wohnzimmer stammt als Holzfenster mit Doppelverglasung aus dem Baujahr;
- Die erdgeschossigen Fenster verfügen zum Teil über mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;
- Türen: Überwiegend sind lackierte Stiltüren mit durchschnittlichen Drückergarnituren gegeben; weiter sind folierte Türblätter mit Umfassungszargen und durchschnittlichen Drückergarnituren vorhanden;
- In der Einliegerwohnung furnierte Türblätter mit Drückergarnituren sowie gestrichene Stahlzargen;
- Böden: Natursteinbeläge, Parkettboden;
- In der Einliegerwohnung ist Laminatboden gegeben, WC gefliest, ein Raum mit alten Nadelfilzfliesen;
- Decken: Im Wohnzimmer im EG ist eine Deckenuntersicht mit gehobelter Schalung und gehobelten Balken gegeben; weiter sind Decken verputzt und gestrichen; im DG Decken aus gestrichenen Nut- und Federbrettern bzw. mit

Gipskarton verkleidet, gespachtelt und gestrichen und integrierten Leuchten;

Im EG ist in der Einliegerwohnung eine Deckenuntersicht aus gestrichenen Nut- und Federbrettern gegeben;

Treppen/-haus: Es ist eine Wendeltreppe vom KG ins DG vorhanden; Metallkonstruktion mit massiven Kunststeinstufen, schmiedeeisernes Geländer mit kunststoffüberzogenem Handlauf;

Sanitärausstattung: Gast-WC in der Hauptwohnung mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasserhahn; Boden gefliest; Wände ca. 1,40 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen; Flachheizkörper mit Thermostatventil; Kunststofffenster mit Isolierverglasung gemäß Prägung in der Scheibe vermutlich aus dem Jahr 2013; das Gast-WC wurde ca. 2013 renoviert;

Bad in der Hauptwohnung mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Bidet mit Einhebelmischer, zwei Waschbecken jeweils mit Einhebelmischer, begehbare Dusche mit Unterputzeinhebelmischer und Brauseschlauch, es ist eine Duschabtrennung aus Echtglaswand vorhanden, einem Duschvorhang beim Zugang zur Dusche; Acrylbadewanne mit Unterputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Boden gefliest; Wände ca. 1,40 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen; Handtuchheizkörper mit Thermostatventil; nach Angabe ist eine Fußbodenheizung über die Zentralheizung gegeben, welche über ein Raumthermostat gesteuert wird; Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) aus dem Jahr 2013;

Duschbad im DG mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Acrylduschwanne mit Unterputzeinhebelmischer und Brauseschlauch sowie Duschkabine in Echtglas, Waschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände im Bereich des WCs und der Dusche und des Waschbeckens gefliest, ansonsten verputzt und gestrichen; Flachheizkörper mit Thermostatventil; Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung);

In der Einliegerwohnung ist ein WC vorhanden, kein Bad; WC mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände ca. 1,70 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen; Heizplatte mit Thermostatventil; Holzfenster mit Doppelverglasung aus dem Baujahr; die Sanitärausstattung stammt vermutlich aus dem Baujahr;

Elektroinstallation:

Durchschnittliche Elektroausstattung;
Es ist im Keller ein Sicherungskasten für die Hauptwohnung vorhanden, unter Putz mit Schaltautomaten; vermutlich FI-Schalter;
In der Einliegerwohnung ist unter Putz ein Sicherungskasten vorhanden mit sieben Schaltautomaten;

Heizung/

Warmwasser:

Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; es sind in der Hauptwohnung Röhrenradiatoren gegeben, weiter sind Rippenheizkörper mit Thermostatventilen gegeben und auch Flachheizkörper mit Thermostatventilen;

Im Wohnzimmer der Hauptwohnung ist ein Heizkamin vorhanden;

In der Einliegerwohnung sind Rippenheizkörper mit Thermostatventil gegeben;

Im KG ist eine Pelletheizung, Fabrikat Windhager, gegeben; weiter ist eine Wärmepumpe für Warmwasser ebenfalls Fabrikat Windhager vorhanden; in einem benachbarten Kellerraum ist ein Pelletlager vorhanden;

Eingangsbereich: Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über die befestigten Wegeflächen, welche mit Betonsteinverbundpflaster bzw. Waschbetongartenplatten befestigt sind; vor der Haustüre ist ein Podest vorhanden, welches über einen Fliesenbelag verfügt; die Hauseingangstüre zur Hauptwohnung ist eine Kunststofftüre mit Isolierglaseinsatz, Drückergarnitur und Zylinderschloss sowie einem Edelstahlhängsgriff außen; Im Bereich des Gartentürchens sind ein Klingeltaster und eine Gegensprechanlage gegeben;

Die Einliegerwohnung verfügt über einen eigenständigen Zugang, hier ist eine Haustüre als Kunststofftüre mit Isolierglaseinsatz, Drückergarnitur und Zylinderschloss gegeben; vor der Haustüre ist ein Podest mit Natursteinbelag vorhanden;

Keller: Im Keller sind folierte Türen mit Umfassungszargen, durchschnittliche Drückergarnituren gegeben; Bodenbeläge teils alter PVC-Belag bzw. alte Fliesen; Wände verputzt und gestrichen; zweckmäßige Elektroausstattung; Fenster; bis auf eine Höhe von ca. 70 cm zeichnen sich nahezu im gesamten Kellerbereich (außer an den gefliesten Wänden) Ränder und Verfärbungen eines Wasserschadens ab; im Keller wird derzeit aufgrund eines Wasserschadens getrocknet;

Balkon: Im DG ist ein Balkon vorhanden, massive Balkonplatte mit Fliesenbelag sowie Holzgeländer;

4.4 Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Der energetische Zustand entspricht im Wesentlichen der Baujahresklasse. Als verbessernde Maßnahmen sind teils die dreifachverglasten Kunststofffenster mit Isolierverglasung zu beachten, weiter die vorhandene Pelletheizung und die Wärmepumpe für die Warmwassererzeugung.

4.5 Außenanlagen

Es ist eine Rasenfläche (Wiese) vorhanden, weiter ist das Grundstück eingefriedet straßenseitig und rückwärtig mit einem Holzzaun, seitlich mit einem Holzzaun bzw. zu einem Nachbarn mit einem Drahtgitterzaun. Es ist ein schmiedeeisernes Gartentürchen gegeben. Die Terrasse ist mit Natursteinplatten belegt. Die weitere Terrasse ist ebenfalls mit Naturstein befestigt. Ein Weg um das Haus ist mit Waschbetongartenplatten, weitere Wege und Bereiche, welche befestigt sind, mit Betonsteinverbundpflaster befestigt. Es ist ein kleines Abstellhäuschen aus Holz vorhanden zum Abstellen von Gartengeräten, aufgrund des Alters wertmäßig irrelevant.

4.6 Doppelgarage

Es ist eine Doppelgarage mit einem Satteldach, gedeckt mit Ziegeldachsteinen gegeben. Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl. Die Garage verfügt im Inneren über verputzte, gestrichene Wände, Boden mit Fliesenbelag. Strom- und Lichtanschluss ist vorhanden. Es ist ein Schwingtor vorhanden, welches mit Holz verkleidet ist. Das Tor ist mechanisch bedienbar. Rückwärtig verfügt die Garage über eine seitliche Zugangstüre als Holztüre mit Drückergarnitur mit Zylinderschloss sowie ein Fenster mit Drahtgitterglas.

Der Zufahrtsbereich zur Garage ist mit Betonsteinverbundpflaster befestigt. Die Zufahrt zur Garage ist gut befahrbar.

4.7 Befund

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

- Im Herbst 2025 hat sich im Keller ein Wasserschaden ereignet. Nach Angabe des Eigentümers hat hier eine Rückstauklappe nicht funktioniert, wodurch Wasser durch ein WC eingetreten ist. Derzeit sind Trocknungsgeräte in Betrieb, die Trocknung ist nach Angabe beim Ortstermin zeitnah abgeschlossen. Nach Angabe ist der Akku der Rückstauklappe nicht defekt, sondern war nur leer, da der Strom abgestellt wurde. Es wird durch den Eigentümer angegeben, dass die Rückstauklappe wieder funktioniert.
- Im Jahr 2013 wurden diverse Renovierungsmaßnahmen getätigt, so z.B. die Renovierung der Sanitärräume samt den Fenstern im Gäste-WC und Bad der Hauptwohnung. Im Jahr 2013 wurde zudem der Eingangsbereich verlegt. Weiter wurde seitlich zum Wohnzimmer eine Leichtbauwand eingebaut, weiter wurde im Wohnzimmer der Hauptwohnung zum DG eine Decke mit gehobelten Brettern und gehobelten Balken eingebaut und somit die Galerie geschlossen.
- Nach Angabe des Eigentümers wurde ca. im Jahr 2021 die Fassade zuletzt gestrichen, auch die Holzbauteile.

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 auf Grund der vorhandenen Lärmimmissionen durch die Autobahn A8 um eine unterdurchschnittliche Lage in der Gemeinde Grabenstätt.

Bauweise:

Massivbau.

Das Erscheinungsbild des Wohnhauses ist als durchschnittlich zu beurteilen.

Ausstattung:

Die Ausstattung wird bezogen auf vergleichbare Einfamilienwohnhäuser als durchschnittlich beurteilt.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung wird bezogen auf vergleichbare Einfamilienwohnhäuser als durchschnittlich beurteilt.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit werden als durchschnittlich bis gut beurteilt.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als durchschnittlich beurteilt.

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

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

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

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

Der Ertragswert wird unterstützend ermittelt.

7. WERTERMITTLUNG

7.1 Bodenwert

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

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

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

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein hat zum 01.01.2024 für die Bodenrichtwertnummer 6002, Bodenrichtwertbezeichnung „Grabenstätt 2“ einen Bodenrichtwert ermittelt.

Der Bodenrichtwert beträgt 600,00 €/m², ebf., für Wohnbauflächen 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 26.01.2026 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau als leicht fallend zu beurteilen.

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

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

Auf Grund der vorhandenen Lärmimmissionen von der Autobahn A8 wird ein Abschlag von rd. 10 % berücksichtigt.

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

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität bezieht sich der Bodenrichtwert auf eine Bebauung mit 2-3 Vollgeschossen, das Bewertungsobjekt ist mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

Da der Gutachterausschuss Landratsamt Traunstein hierzu keine Anpassungsfaktoren veröffentlicht, erfolgt keine weitere Anpassung.

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

Der Bebauungsplan weist einen ca. 10 Meter tiefen Streifen des Grundstücks im Süden als Grünstreifen (Ortsrandeingrünung) aus. Nach sachverständiger Beurteilung erfolgt hierfür kein Abschlag, da der Grundstücksbereich als übliche Gartenfläche zu dem bestehenden Wohnhaus anzusehen ist.

Im Folgenden wird der Bodenwert ermittelt.

Bodenwert:

Bodenrichtwert mit Stand:	01.01.24	600,00 €/m ²
Anpassung Preisniveau:	-5,0%	
Anpassung Lage:	-10,0%	

Angepasster Bodenrichtwert				
600,00 €/m ²	x	0,95	x	0,90 = rd. 510,00 €/m ²
Bodenwert:				
1.048 m ²	x	510,00 €/m ²	= rd.	534.000,00 €
Bodenwert:				534.000,00 €

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

Der Bodenwert zum Bewertungsstichtag 26.01.2026 beträgt rd. 534.000,00 €.

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.

Da es sich nur um eine Einliegerwohnung ohne Bad, lediglich mit WC, handelt, wird der Zuschlag für freistehendes Zweifamilienhaus nicht angesetzt.

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes aus Gebäudeart Typ 1.01 und 1.21

	Standardstufe					Wägungs- anteil	
Gebäudeart Typ 1.01	1	2	3	4	5		
Außenwände		1				23	167 €/m ²
Dächer		0,5	0,5			15	117 €/m ²
Außentüren und Fenster		0,3	0,4	0,3		11	94 €/m ²
Innenwände und -türen			1			11	92 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	92 €/m ²
Fußböden			0,3	0,7		5	48 €/m ²
Sanitäreinrichtungen				1		9	90 €/m ²
Heizung			0,5	0,5		9	83 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung			1			6	50 €/m ²
Kostenkennwerte	655 €/m ²	725 €/m ²	835 €/m ²	1.005 €/m ²	1.260 €/m ²		833 €/m ²
angesetzt mit						rd.	830 €/m²

	Standardstufe					Wägungs- anteil	
Gebäudeart Typ 1.21	1	2	3	4	5		
Außenwände		1				23	201 €/m ²
Dächer		0,5	0,5			15	141 €/m ²
Außentüren und Fenster		0,3	0,4	0,3		11	113 €/m ²
Innenwände und -türen			1			11	111 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	111 €/m ²
Fußböden			0,3	0,7		5	58 €/m ²
Sanitäreinrichtungen				1		9	109 €/m ²
Heizung			0,5	0,5		9	100 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung			1			6	60 €/m ²
Kostenkennwerte	790 €/m ²	875 €/m ²	1.005 €/m ²	1.215 €/m ²	1.515 €/m ²		1.004 €/m ²
angesetzt mit						rd.	1.000 €/m²

Berücksichtigung Typ 1.01 und Typ 1.21:

			ant. BGF		
Typ 1.01:	ca.	357 m ²	je	830 €/m ²	
Typ 1.21:	ca.	102 m ²	je	1.000 €/m ²	
Ansatz NHK 2010 somit:		459 m²		868 €/m²	
			rd.	870 €/m²	

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 bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Ermittlung der objektbezogenen Herstellungskosten gem. NHK - Basis 2010

NHK - Basis 2010

I Objektspezifischer Ansatz:

Bewertungsobjekt: ca. 460 m² BGF
Typ 1.01+1.21 KG, EG, ausgebautes DG/EG, ausgebautes DG
Standardstufe: 3
Baujahr angesetzt: ca. 1980

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m², nach Wägungsanteil: angesetzt mit: 870 €/m²
(Einschließlich BNK und Mwst.)

II Korrekturfaktoren

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

Preisindizes für Bauwerke
(Basis 2021 = 100): angesetzt mit: 1,904
2010 = 70,9
Zum Bwst. = 135,0

Somit als Korrekturfaktor (multiplikativ): rd. 1,904

III Berechnung Herstellungswert pro m²

Brutto-Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m²:
870 €/m² x 1,904 = rd.: 1.660 €/m²
Objektbezogene Kosten Brutto-Grundfläche: 1.660 €/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 ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist ca. 1980. Der Modernisierungsgrad wird mit „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ (5 Punkte) eingestuft. Die sich ergebende Restnutzungsdauer beträgt ca. 38 Jahre und wird als angemessen beurteilt.

Das Baujahr der Doppelgarage ist ca. 1980. Für die Doppelgarage wird eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und auf Grund des Erscheinungsbildes und des Zustandes eine Restnutzungsdauer von ca. 20 Jahren in Ansatz gebracht.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

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

Marktanpassung (§ 39 ImmoWertV)

Durch die Marktanpassungsfaktoren werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag erfasst. Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein veröffentlicht mit Beschluss vom 08.10.2024 Marktanpassungsfaktoren. Weiter wurden mit Beschluss vom 11.03.2025 Anpassungsfaktoren zum 01.01.2025 veröffentlicht. Für das Jahr 2025 macht der Gutachter-

ausschuss keine Angaben. Der Sachverständige geht von einem annähernd gleichbleibenden Preisniveau im Jahr 2025 aus.

Für das Bewertungsobjekt wird der Sachwertfaktor in Anlehnung an die veröffentlichten Sachwertfaktoren mit Stand 01.01.2024 des Gutachterausschusses Landkreis Traunstein (Beschluss vom 08.10.2024) 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. Zusammenfassend ergibt sich ein Sachwertfaktor von 0,96. 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 Markt-anpassungsfaktor von ca. 0,96 für angemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Wie im Gutachten ausgeführt, hat sich im Herbst 2025 ein Wasserschaden im Kellergeschoss ereignet. Derzeit sind noch Trocknungsgeräte im Einsatz. Es wird gemäß den Erkenntnissen beim Ortstermin eine ordnungsgemäße Austrocknung unterstellt. Für die danach erforderlichen Schönheitsreparaturen wird ein pauschaler Abschlag von rd. 5.000,00 € in Ansatz gebracht.

Der Sachverständige weist hierzu ausdrücklich darauf hin, dass die erforderlichen Kosten den tatsächlichen 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:

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF} \times \text{Normalherstellungskosten} & & \\ 460 \text{ m}^2 \times 1.660 \text{ €/m}^2 & = \text{rd.} & \underline{764.000 \text{ €}} \\ & & 764.000 \text{ €} \end{array}$$

abzüglich Alterswertminderung

(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr angesetzt:	1980
Jahr der Bewertung:	2026
Nutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	38 Jahre
Alter des Gebäudes:	46 Jahre
Alterswertminderung:	52,5%

$$764.000 \text{ €} \times 52,5\% = \text{rd.} \underline{-401.000 \text{ €}}$$

Altersgeminderte Herstellungskosten: 363.000 € 363.000 €

Doppelgarage:

Neuherstellungswert

zum Wertermittlungstichtag angesetzt mit:

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF} \times \text{Normalherstellungskosten} & & \\ 50 \text{ m}^2 \times 920 \text{ €/m}^2 & = \text{rd.} & \underline{46.000 \text{ €}} \\ & & 46.000 \text{ €} \end{array}$$

abzüglich Alterswertminderung

(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr angesetzt:	1980
Jahr der Bewertung:	2026
Nutzungsdauer:	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 Jahre
Alterswertminderung:	66,7%

$$46.000 \text{ €} \times 66,7\% = \text{rd.} \underline{-31.000 \text{ €}}$$

Gebäudewert - Doppelgarage 15.000 € 15.000 €

Außenanlagen:

aus dem Gebäudewert: 5,0%

$$378.000 \text{ €} \times 5,0\% = \text{rd.} \underline{19.000 \text{ €}} \quad 19.000 \text{ €}$$

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen: 397.000 €

Bodenwert:			534.000 €
Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung):			931.000 €
<u>Marktanpassung:</u>			
Marktanpassungsfaktor	0,96		
931.000 € x	0,96	= rd.	894.000 €
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</u>			
Abschlag für Behebung Wasserschaden im KG, pauschal			-5.000 €
Sachwert		rd.	889.000 €

**Der ermittelte Sachwert zum Bewertungsstichtag 26.01.2026 beträgt
rd. 889.000,00 €.**

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. 229 m² (Hauptwohnung ca. 188 m², Einliegerwohnung ca. 40,9 m²). Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag vermietet.

In der Gemeinde Grabenstätt 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 1976-1985 eine mittlere Kaltmiete von 10,05 €/m² mit einer Spanne von 6,40 €/m² bis 16,13 €/m² angegeben. Die Miete für Wohnungen in Grabenstätt wird mit einer mittleren Kaltmiete von 10,71 €/m² und einer Spanne von 6,40 €/m² bis 19,80 €/m² angegeben. Gemäß Gutachterausschuss Landkreis Traunstein lässt sich kein Zusammenhang und keine Tendenz zwischen der Höhe der Miete und der Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude erkennen.

Gemäß dem Preisspiegel Bayern für Wohnimmobilien Herbst 2025 des IVD wird für Bernau am Chiemsee bei mittlerem Wohnwert für Doppelhaushälften/Bestand eine Miete von 1.750,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 13,50 €/m² Wohnfläche und rd. 60,00 € mtl. für eine Garage. Für Prien am Chiemsee bei mittlerem Wohnwert wird ebenfalls eine Miete von 1.750,00 €/mtl. angegeben. 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. 2.250,00 €, dies entspricht rd. 10,25 €/m² Wohnfläche für die Hauptwohnung und rd. 8,00 €/m² für die Wohnfläche der Einliegerwohnung für angemessen. Die Einliegerwohnung wird zusammen mit der Hauptwohnung betrachtet, da diese nicht über ein eigenes Bad verfügt. Für die Doppelgarage werden rd. 100,00 € monatlich in Ansatz gebracht.

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 und rd. 46,00 € p.a. je Garagenstellplatz berücksichtigt.

Betriebskosten

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

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 13,80 €/m² Wohnfläche und mit rd. 104,00 € je Garagenstellplatz in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

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

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

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

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

Der Liegenschaftszinssatz wird zum Bewertungsstichtag 26.01.2026 im vorliegenden Fall mit rd. 2,0 % 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 Schönheitsreparaturen zur Beseitigung des Wasserschadens im KG ein Abschlag von pauschal ca. 5.000,00 € 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.
Hauptwohnung+ Einliegerwohnung			rd. 2.250,00 €
Doppelgarage			rd. 100,00 €
			rd. 2.350,00 €

Rohertrag pro Monat: rd. **2.350,00 €**

Rohertrag pro Jahr: rd. **28.200,00 €**

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	229 m ²	x	13,80 €/m ²	=	rd.	-3.160,00 €
	2	x	104,00 €	=	rd.	-210,00 €
Verwaltungskosten:	1	x	351,00 €	=	rd.	-350,00 €
	2	x	46,00 €	=		-90,00 €
Mietausfallwagnis:	28.200 €	x	2,0%	=	rd.	-560,00 €
Bewirtschaftungskosten, gerundet:						-4.370,00 €

Jahresreinertrag: **23.830,00 €**

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

534.000 €	x	2,00%	=	rd.	-10.700,00 €
-----------	---	-------	---	-----	---------------------

Gebäudeertragsanteil: **13.130,00 €**

Baujahr angesetzt:	1980
Jahr der Bewertung:	2026
Nutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	38 Jahre
Liegenschaftszins (i.S. § 21 ImmoWertV):	2,00%
Rentenbarwertfaktor:	26,44

Gebäudeertragswert:

13.130 €	x	26,44	=	rd.	347.000,00 €
----------	---	-------	---	-----	---------------------

Zusammenfassung Ertragswert:

Bodenwert:	rd.	534.000,00 €
Gebäudeertragswert:	rd.	347.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	rd.	881.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Abschlag für Behebung Wasserschaden im KG	rd.	-5.000,00 €
Ertragswert:	rd.	876.000,00 €

**Der ermittelte Ertragswert zum Bewertungsstichtag 26.01.2026 beträgt
rd. 876.000,00 €.**

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 26.01.2026 für das zu bewertende Grundstück folgende Werte ermittelt.

Sachwert:	rd. 889.000,00 €
Ertragswert:	rd. 876.000,00 €

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
Ringstraße 61, 83355 Grabenstätt, Fl.-Nr. 1774/34, Gemarkung Grabenstätt,
zum Wertermittlungstichtag 26.01.2026, mit einem Verkehrswert für das
unbelastete Grundstück von**

889.000,00 €

(i.W.: achthundertneunundachtzigtausend Euro)

bewertet.

Grassau, den 19.03.2026

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht von Nordwest



Ansicht von Süden

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Ansicht von Süden



Ansicht von Südost

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Ansicht von Nordost



Ansicht von Westen

Anlage 1

Fotos

A 1.4



Hauseingang in Nordfassade



Diele, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.5



Wohnzimmer, EG



Küche, EG

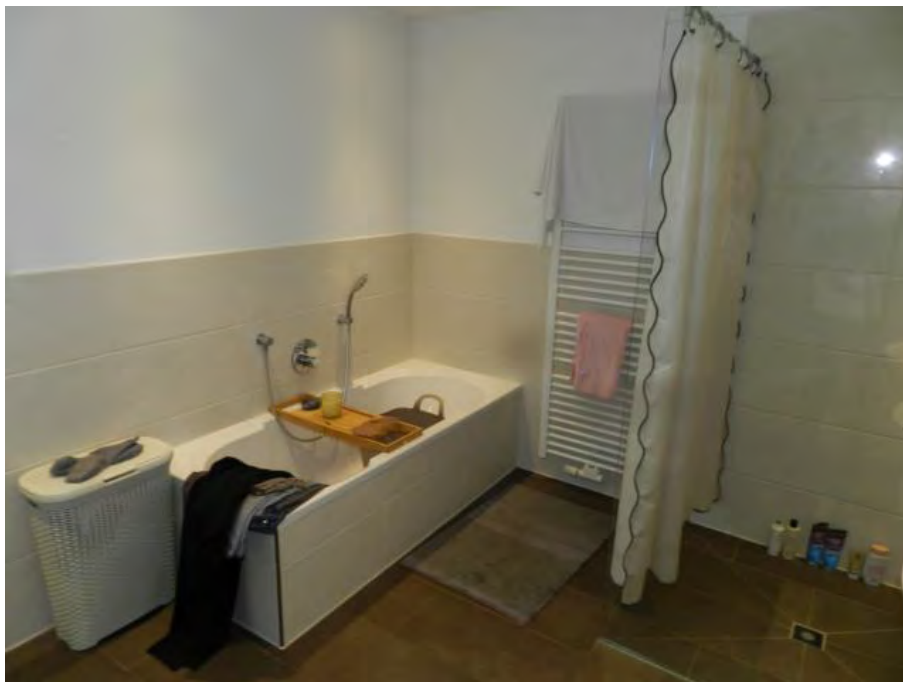
Anlage 1

Fotos

A 1.6



Schlafzimmer, EG



Bad, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.7



Bad, EG



Bad, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.8



Gäste-WC, EG



Treppe EG ins DG

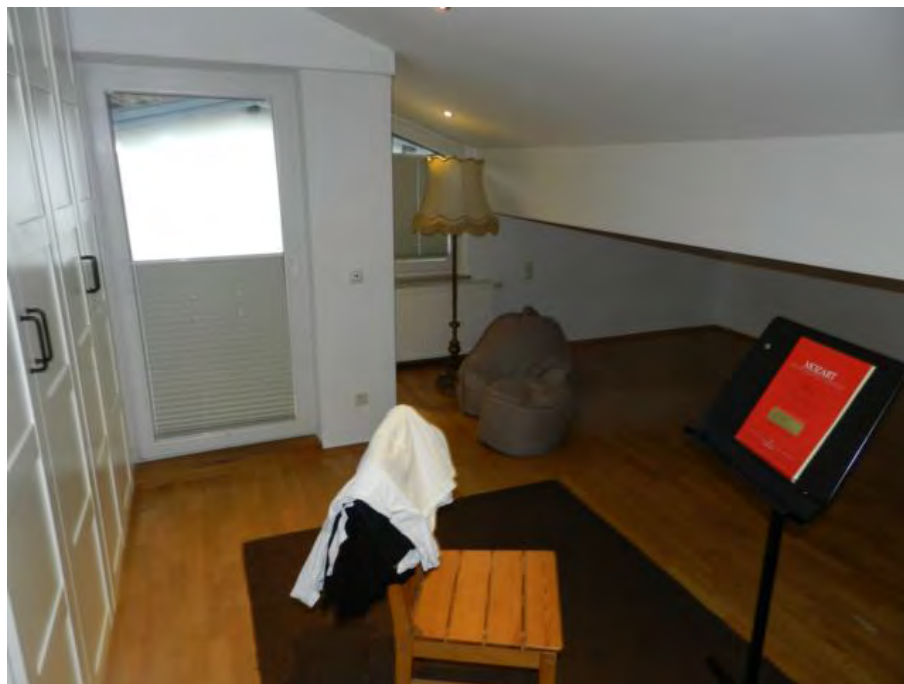
Anlage 1

Fotos

A 1.9



Zimmer, DG



Zimmer, DG

Anlage 1

Fotos

A 1.10



Schrankzimmer, DG



Bad, DG

Anlage 1

Fotos

A 1.11



Bad, DG



Bad, DG

Anlage 1

Fotos

A 1.12



Balkon, DG



Dachraum

Anlage 1

Fotos

A 1.13



Flur, Einliegerwohnung



Zimmer, Einliegerwohnung

Anlage 1

Fotos

A 1.14



Zimmer, Einliegerwohnung



Kellerraum; Feuchteschaden an Wand

Anlage 1

Fotos

A 1.15



Kellerraum



Kellerraum; Austrocknung

Anlage 1

Fotos

A 1.16



Kellerraum



Heizungskeller

Anlage 1

Fotos

A 1.17



Kellerraum



Terrasse

Anlage 1

Fotos

A 1.18



Terrasse

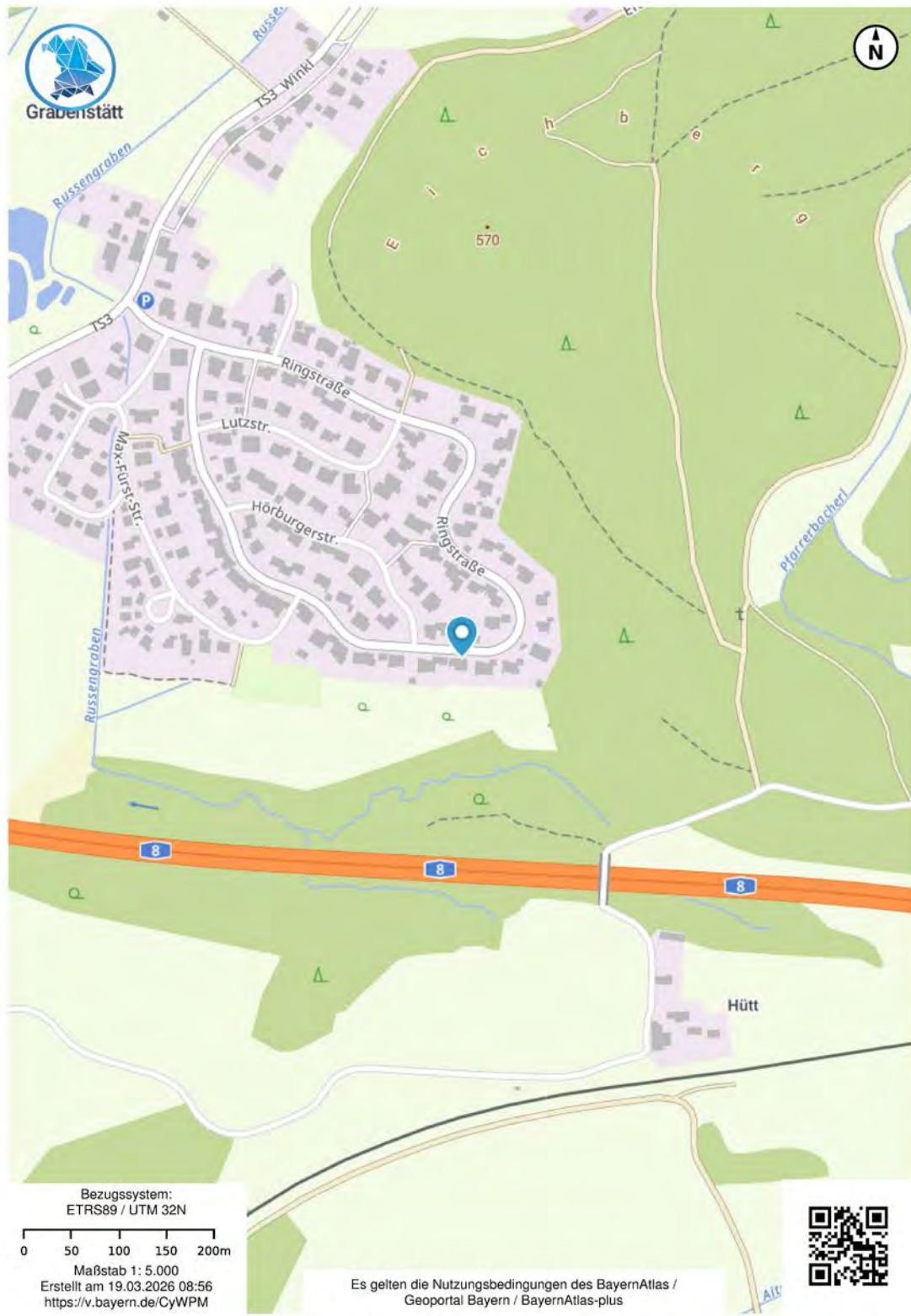


Garage

Anlage 2

Stadtplan

A 2.1



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

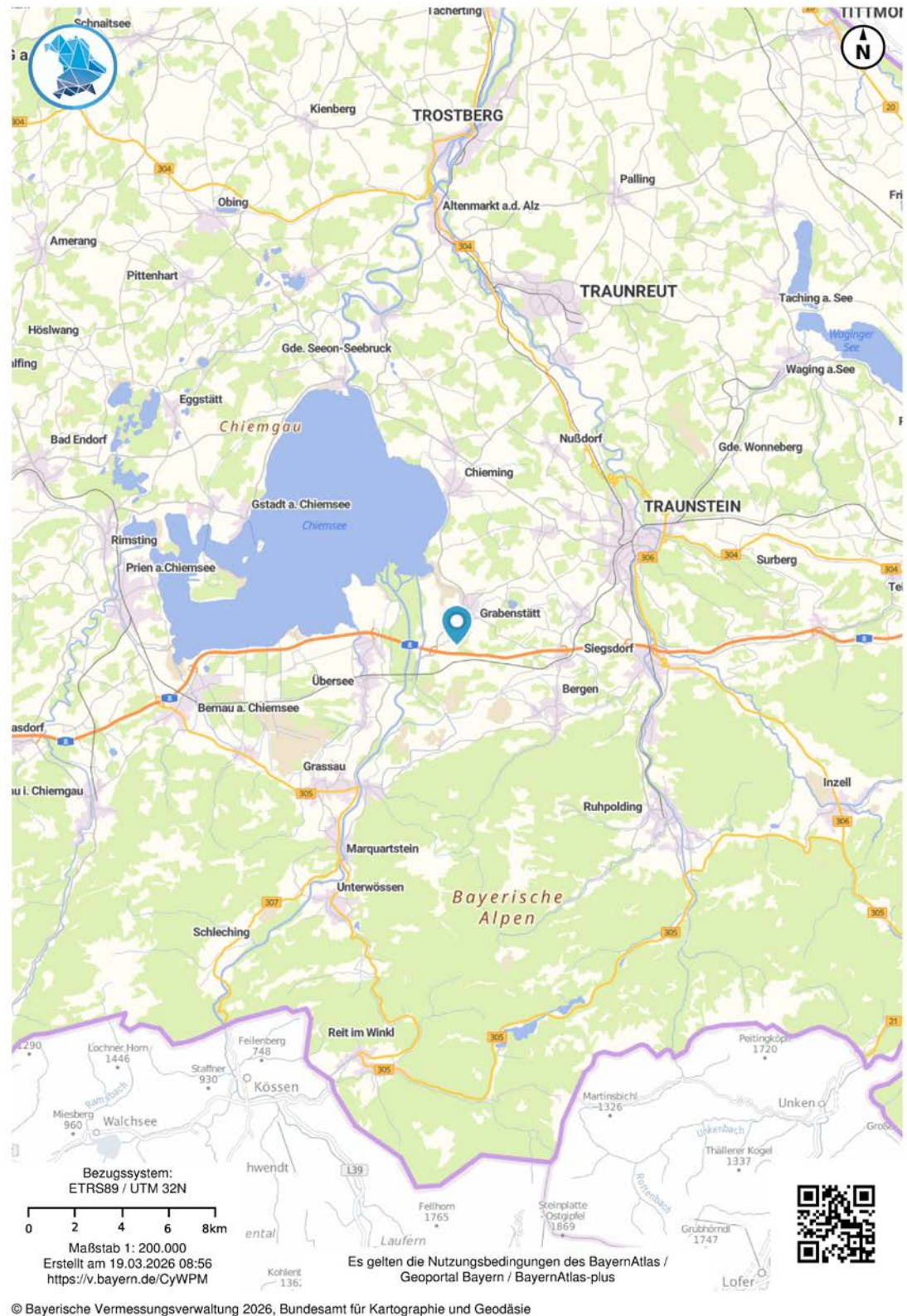
83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Anlage 2

Stadtplan

A 2.2



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt 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 18.07.2025

Flurstück: 1774/34
Gemarkung: Grabenstätt

Gemeinde: Grabenstätt
Landkreis: Traunstein
Bezirk: Oberbayern



5303412

Maßstab 1:1000



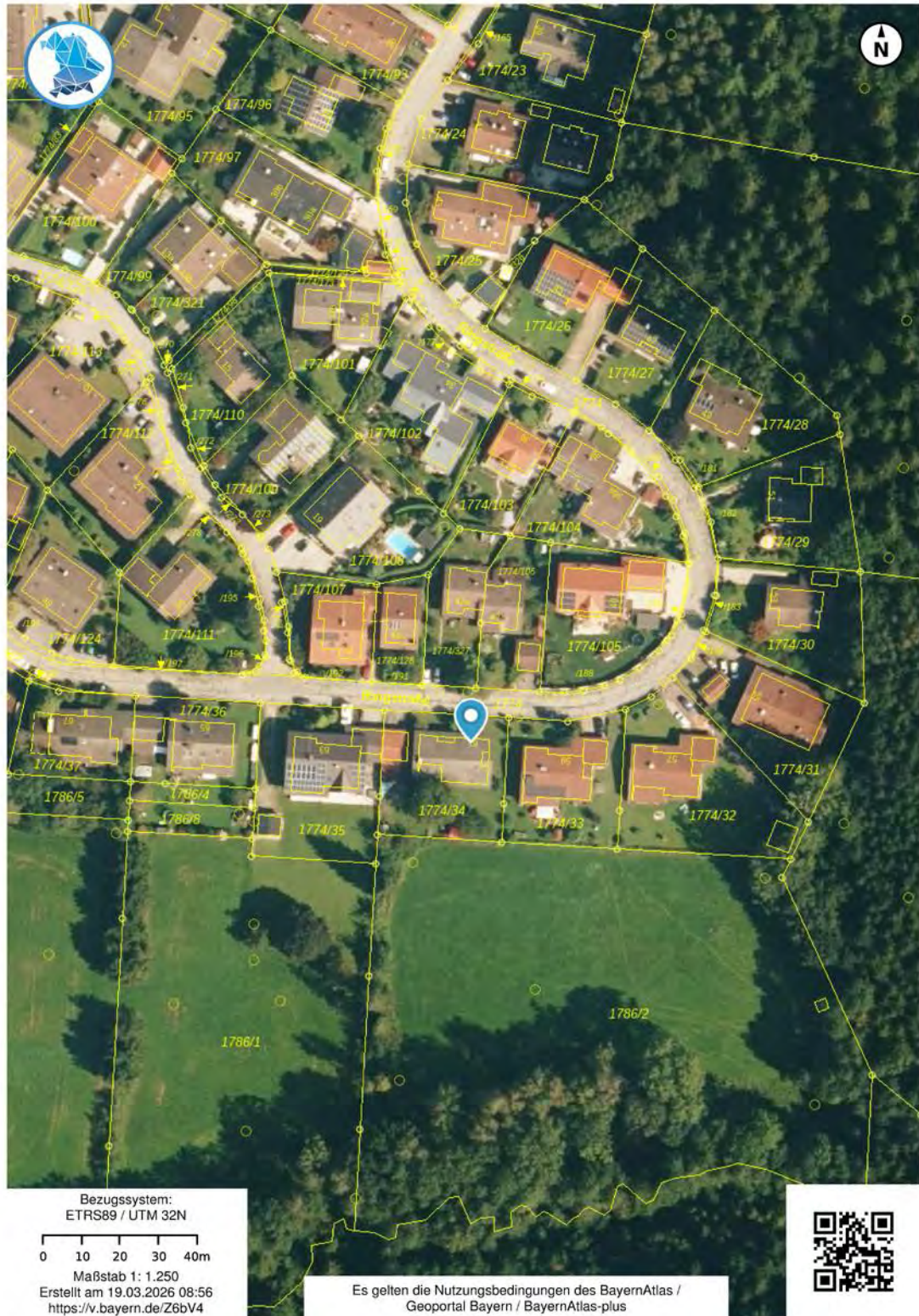
Meter

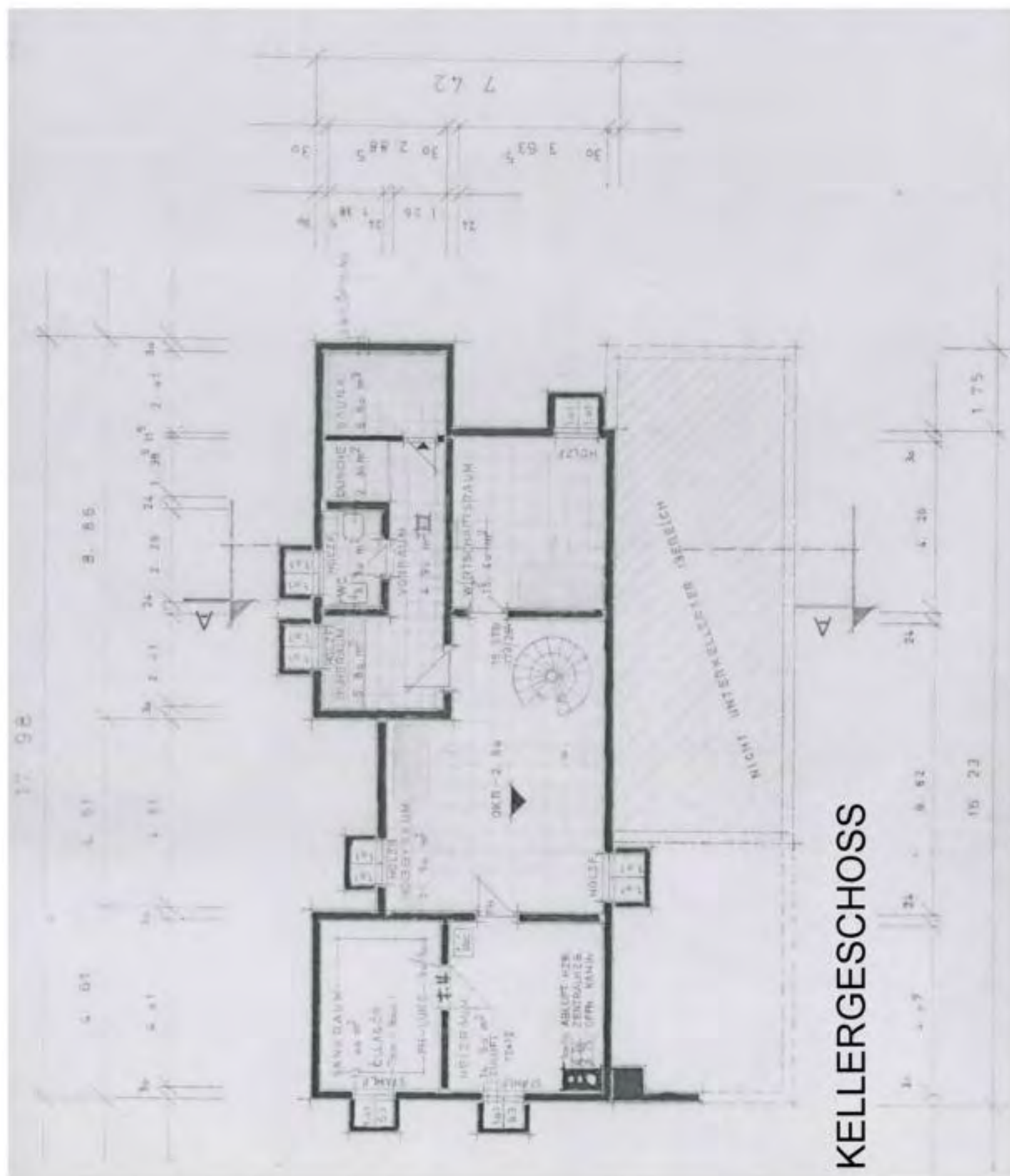
Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

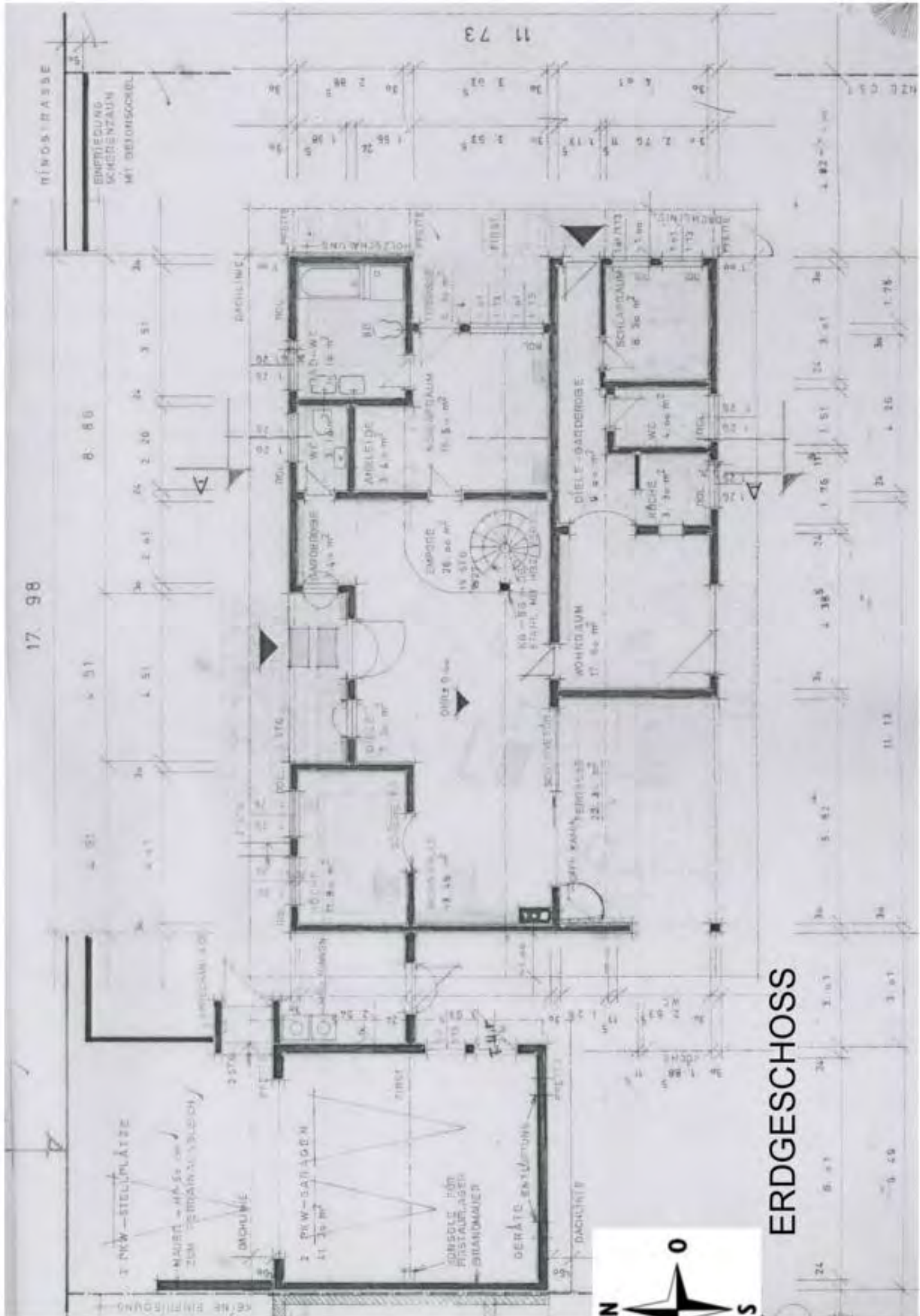
Anlage 4

Luftbild

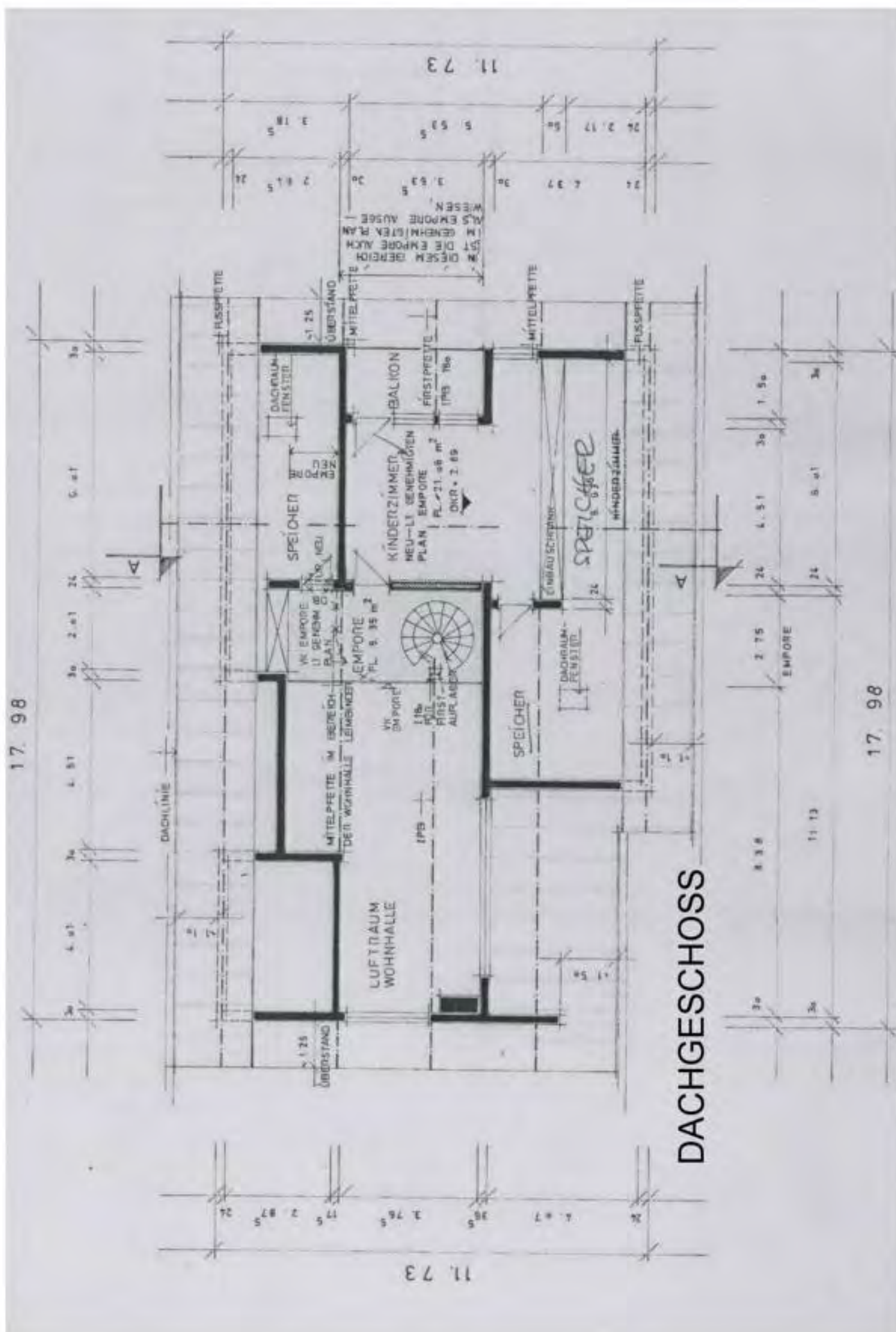
A 4

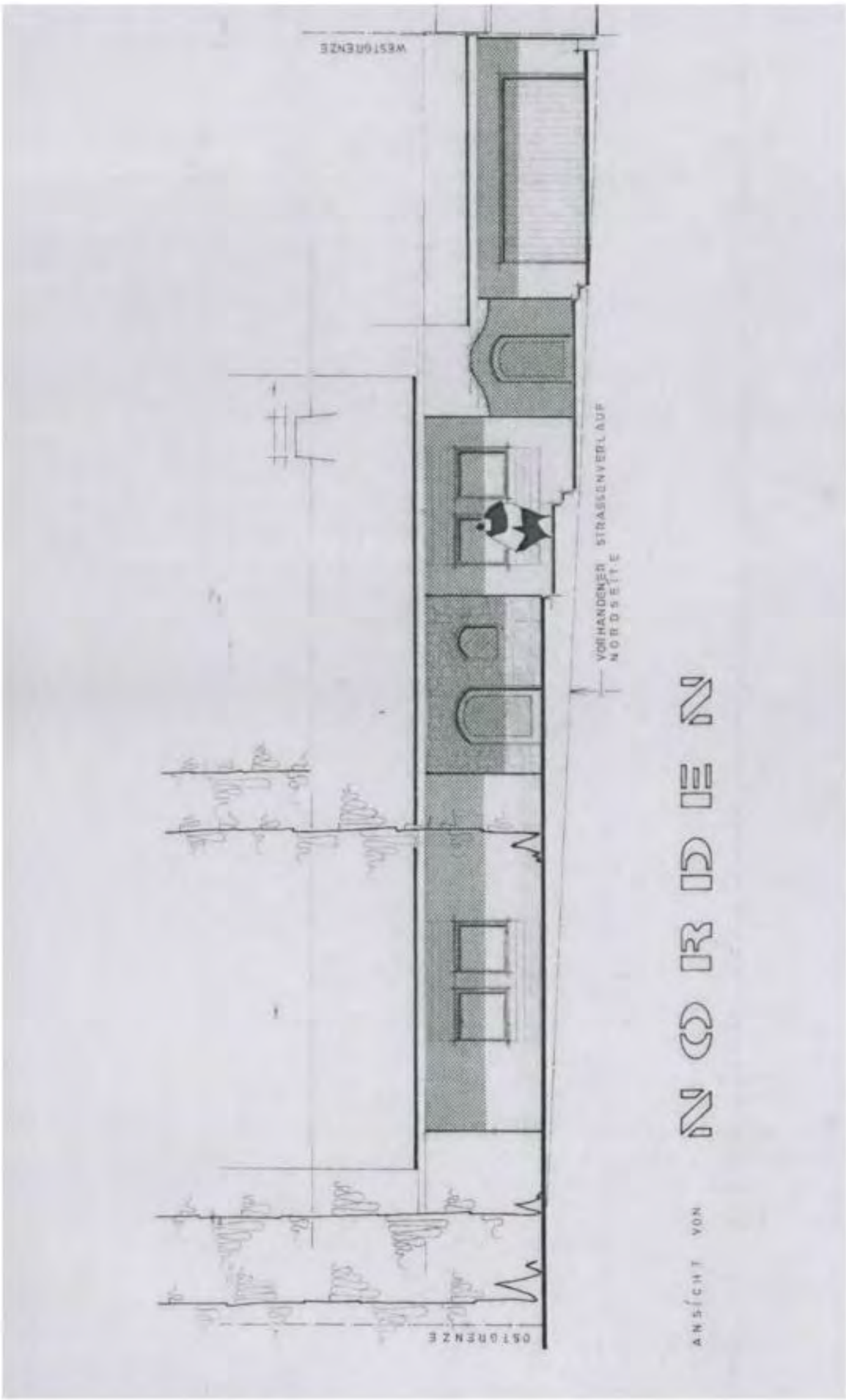


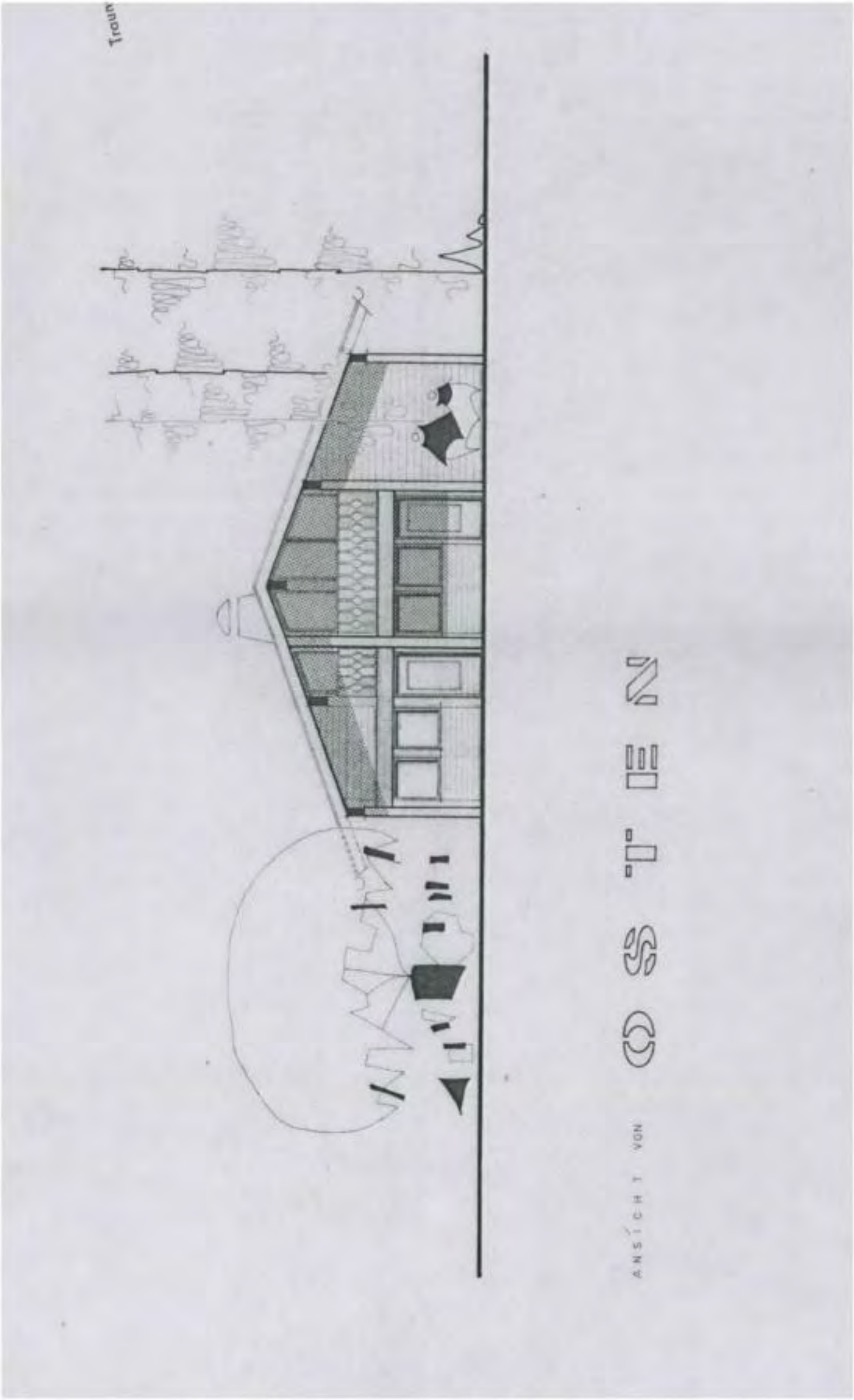


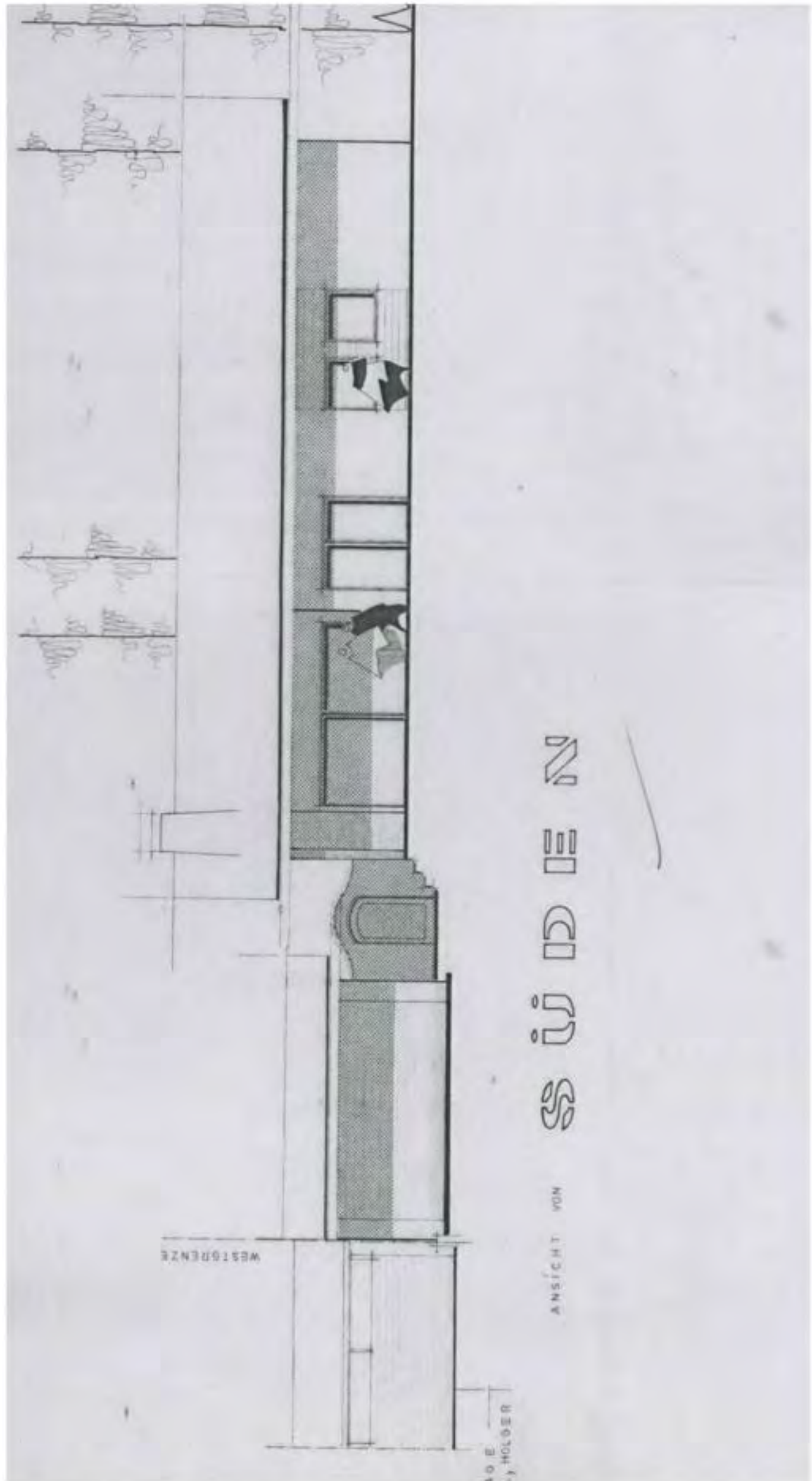


ERDGESCHOSS

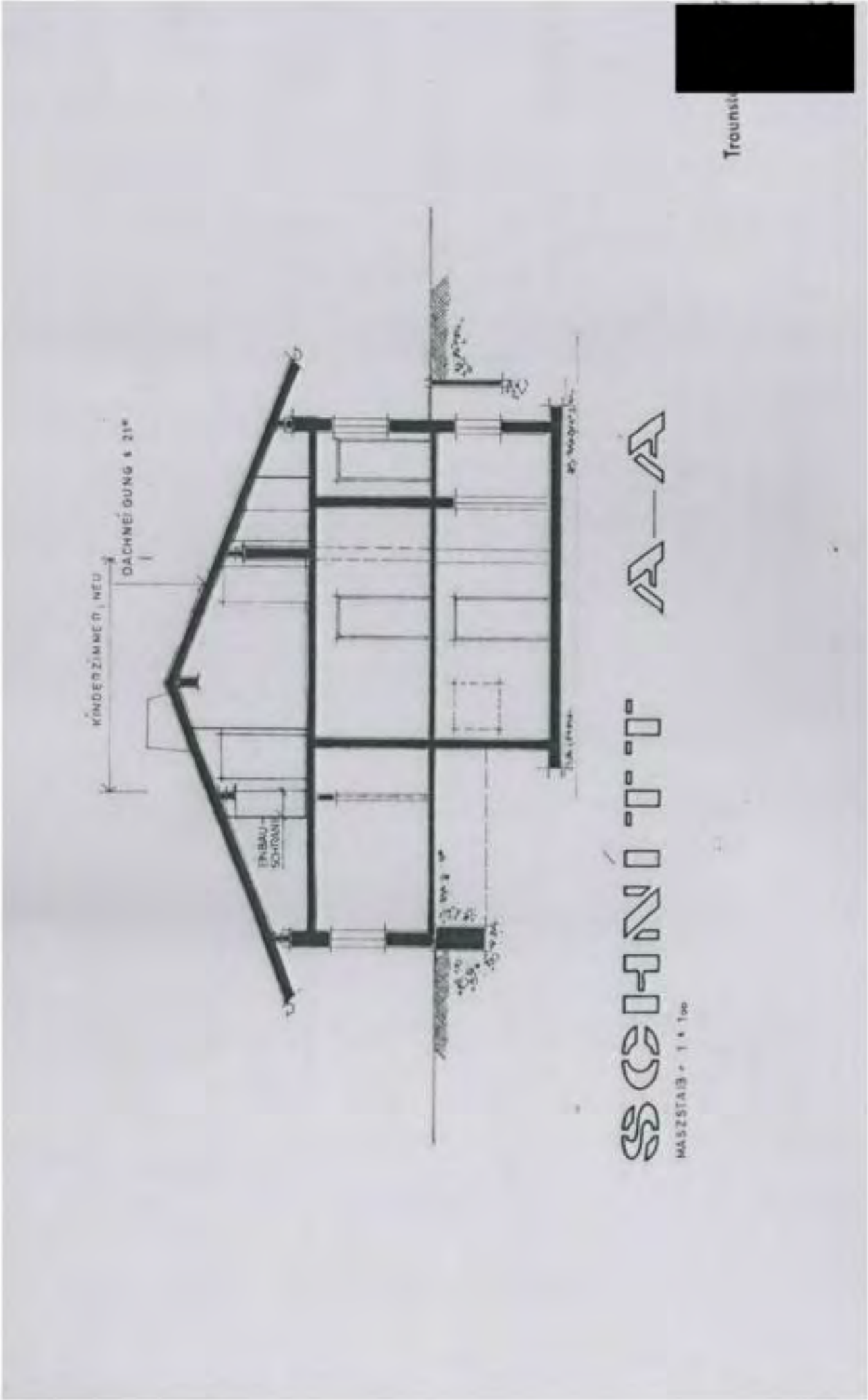












Anlage 6
Wohnfläche
A 6.1

Wohnfläche

Anmerkung:

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

EG-Hauptwohnung		m ²
Wohnhalle	ca.	43,05
Küche	ca.	11,80
Schlafrum	ca.	15,50
Ankleide	ca.	3,40
Bad	ca.	10,10
WC	ca.	3,10
Garderobe	ca.	3,40
Diele	ca.	7,20
Zwischensumme	ca.	97,55
abzgl. 3% Putz	ca.	-2,93
zzgl. Terrasse zu 1/4	ca.	5,58
zzgl. Terrasse zu 1/4	ca.	1,58
Wohnfläche EG	ca.	101,8
DG		m ²
Zimmer	ca.	32,00
Zimmer	ca.	28,00
Ankleide	ca.	5,00
Bad	ca.	13,00
Flur	ca.	9,00
Zwischensumme	ca.	87,00
abzgl. 3% Putz	ca.	-2,61
zzgl. Balkon zu 1/4	ca.	1,40
Wohnfläche EG	ca.	85,8
Wohnfläche Hauptwohnung gesamt	ca.	188

Anlage 6
Wohnfläche
A 6.2

EG-Einliegerwohnung

Wohnraum	ca.	17,60
Küche	ca.	3,30
WC	ca.	4,00
Schlafrum	ca.	8,30
Diele-Garderobe	ca.	9,00
Zwischensumme	ca.	42,20
abzgl. 3% Putz	ca.	-1,27
Wohnfläche EG-Einliegerwohnung	ca.	40,9

Anlage 7

BGF

A 7

Brutto-Grundfläche

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

Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Wohnhaus

	L		B		Faktor		
KG	17,98	x	7,42	x	1,0	= rd.	133 m ²
	4,51	x	1,68	x	-1,0	= rd.	-8 m ²
	1,75	x	3,94	x	-1,0	= rd.	-7 m ²
EG	17,98	x	7,42	x	1,0	= rd.	133 m ²
	4,51	x	1,69	x	-1,0	= rd.	-8 m ²
	1,75	x	3,64	x	-1,0	= rd.	-6 m ²
DG	11,86	x	4,31	x	1,0	= rd.	51 m ²
	17,98	x	7,42	x	1,0	= rd.	133 m ²
	4,51	x	1,69	x	-1,0	= rd.	-8 m ²
	1,50	x	3,64	x	-1,0	= rd.	-5 m ²
	11,86	x	4,31	x	1,0	= rd.	51 m ²
							459 m ²
Brutto-Grundfläche							rd. 460 m²

Doppelgarage

	L		B		Faktor		
EG	6,49	x	7,33	x	1,0	= rd.	48 m ²
							48 m ²
Brutto-Grundfläche							rd. 50 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 Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung