

Irmengard Kirschner  
zertifizierte Immobiliengutachterin DIA (LS)<sup>®</sup>  
Bahnhofplatz 11, 83278 Traunstein  
0151-56909130  
kirschner.sv@gmail.com

**Verkehrswertgutachten zu einem bebauten Grundstück**



Ansicht von Süden und Westfassade des Wohnhauses, Aufnahme vom 13.01.2025

<b>Auftragsgegenstand</b>	Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch Dreifamilienhaus mit zwei Doppelgaragen Irlbergstraße 9, 83278 Traunstein, Flurstücksnummer 855/14 Gemarkung Wolkersdorf
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Traunstein, Vollstreckungsgericht Postfach 1480 83276 Traunstein (Aktenzeichen 4 K 58/24)
<b>Wertermittlungstichtag</b>	13.01.2025, Tag der Ortseinsicht
<b>Verkehrswert</b>	<b>740.000.- €</b> (in Worten: siebenhundertvierzigtausend) im miet- und lastenfreien Zustand

Gutachtennummer: 106.TS.34.2024  
Gutachten fertig gestellt am: 22.01.2025

## **Inhalt**

Daten im Überblick	4
1. Allgemeine Angaben	5
2. Beschreibung der Lage, Entfernungen, Demografie und Wirtschaft	10
3. Baurecht, Erschließung, Nachbarschaft	13
4. Gebäudedaten Irlbergstraße 9 Traunstein	17
5. Marktlage 2025	35
6. Beurteilung der Lage u. des Gebäudes, Marktgängigkeit d. Wertermittlungsobjektes	37
7. Grundlagen der Wertermittlung, Bodenrichtwert	38
8. Grundlagen der Wertermittlung, Vergleichspreise u. andere wertrelevante Daten	38
9. Bodenwert	40
10. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	40
11. Wertermittlung im Sachwertverfahren	41
12. Wertermittlung unter dem Blickwinkel Abriss und Neubau	46
14. Zusammenschau der Verfahrenswerte, ggf. weitere Marktanpassung	47
15. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)	47
16. Verkehrswert, Ergebnis	48

## Anhangsverzeichnis

Anhang 1: Wohnflächen Liste

Anhang 2: Abkürzungsverzeichnis

Anhang 3: Literaturverzeichnis

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

Anhang 5: Zubehör

## Anlagenverzeichnis

Fotos vom Wertermittlungsobjekt

**Hinweis: Schutzwirkung des Gutachtens für Dritte,  
Haftung für Drittauskünfte, weitere Hinweise**

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

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

Das Gutachten begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter.

Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten ist ausgeschlossen.

Die Sachverständige übernimmt für Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Gutachtenserstellung herangezogenen schriftlichen und mündlichen Auskünfte von Dritten keine Gewähr. Für die Richtigkeit von zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünften der Eigentümer/innen oder der Auftraggeber besteht keine Gewähr.

Vorliegendes Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang der rein visuellen Wahrnehmung hinausgehen, sind von einem Verkehrswertgutachten nicht umfasst. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Es erfolgten keine zerstörenden Untersuchungen, etwa durch Bauteileöffnung. Eine Untersuchung auf Schädlingsbefall oder gesundheitsgefährdende Stoffe oder eventuell vorhandene Altlasten oder Kontaminationen ist nicht erfolgt. Eine Funktionsprüfung der haustechnischen Anlagen ist nicht erfolgt. Auch wenn im Altlastenkataster keine Einträge vorliegen sollten, ist das keine Garantie für Altlastenfreiheit.

Die im Gutachten angegebenen **Wohn- bzw. Nutzflächen** werden überlassenen Planunterlagen entnommen. Die Flächenangaben sind für die Zwecke einer Wertermittlung, die nicht auf die Wohnfläche aufsetzt, ausreichend. Zudem konnte das Dachgeschoss nicht besichtigt werden. Die Wohnfläche im Dachgeschoss wird in diesem Gutachten frei geschätzt unter Berücksichtigung der Wertschätzung am Markt.

**Gebäude-Grundflächen** werden der digitalen Flurkarte des Vermessungsamtes Traunstein entnommen.

**Breiten- oder Längenmaße**, etwa zu Abstandsflächen, werden mit dem Tool „Messen“ des Bayernaltas gemessen. Die Angaben verstehen sich aufgrund der Ungenauigkeit des Tools als Zirka-Angabe. Sie weisen keine vermessungstechnische Qualität auf.

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

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

**Auskünfte zum Wertermittlungsobjekt** erteilt ausschließlich das Gericht.

**Daten im Überblick**

Auftraggeber	Amtsgericht Traunstein, Aktenzeichen 4 K 58/24
Eigentümer	Unbenannt aus Datenschutzgründen
Wertermittlungsstichtag	13.01.2025, Tag der Ortsbesichtigung
Wertermittlungsobjekt	Wohnhaus, Dreifamilienhaus mit zwei Doppelgaragen und einem weiteren Nebengebäude, Flurstücksnummer 855/14 Gemarkung Wolkersdorf, Adresse: Irlbergstraße, 9 83278 Traunstein
Grundbuch Band, Blatt	Grundbuch von Wolkersdorf, Band 24, Blatt 806
Drittrechte gem. Grundbuch	Keine
Baurecht	Innenbereichslage, Wohngebiet, weitgehend zwei Vollgeschosse, überwiegend in offener Bauweise
Baugenehmigung	Es liegt nur eine Baugenehmigung für ein Zweifamilienhaus vor. Der Dachgeschossausbau ist ohne Baugenehmigung erfolgt.
Erschließung	voll gesichert zu Straße, Trinkwasser und Abwasser
Fläche Grundstück	819 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert, zum Stichtag	Traunstein, Zone 15, Bodenrichtwert zum 01.01.2024: 850.- €/m <sup>2</sup> /zwei VG/erschließungsbeitragsfrei
Bebauung	Wohnhaus und Nebengebäude, Wohnhaus mit Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, vier Garagenplätze
Baujahr im Ursprung	1967
Wohnfläche	204 m <sup>2</sup> , dabei ist für das Dachgeschoss frei geschätzt und ohne Besichtigung und Aufmessung 40 m <sup>2</sup> angesetzt.
Nutzart, Mietverhältnisse	Wohnen, keine Mietverhältnisse, das Dachgeschoss wird von einem Miteigentümer bewohnt, Erdgeschoss u. Obergeschoss stehen leer.
Zustand der Gebäude	Wohnhaus: wenig Modernisierungen und Unterhaltungsrückstau Garagen Ostseite: Unterhaltungsrückstau Garagen Westseite: durchschnittlich unterhalten (von außen)
<b>Keine Besichtigung des Dachgeschosses</b>	Es konnte nur der Keller, die leerstehende Erdgeschoss-Wohnung, die leerstehende Obergeschoss-Wohnung, die Garagen beim Wohnhaus und der Garten besichtigt werden. <b>Nicht besichtigt wurde die Wohnung im Dachgeschoss und die Garagen an der Westgrenze.</b>
verwendetes Wertermittlungsverfahren	Sachwertverfahren u. Liquidationsverfahren (dominantes Verfahren)
Verkehrswert gerundet	<b>740.000.-€</b>

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Wertermittlungsobjekt, Auftraggeber, Auftrag, Stichtag, Ortseinsicht

<b>Wertermittlungsobjekt, Adresse</b>	Wohnhaus mit zwei Doppelgaragen und weiteren, kleineren Nebengebäuden, Irlbergstraße 9, 83278 Traunstein
<b>Flurstücksnummer und Gemarkung des Wertermittlungsobjektes</b>	Flurstücksnummer 855/14 Gemarkung Wolkersdorf
<b>Auftrag, ggf. besondere Maßgaben zum Auftrag</b>	Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch im miet- und lastenfreien Zustand, Auftrag vom 02.10.2024  Erläuterung: Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist demnach weder ein Mindestpreis noch ein Höchstpreis, sondern ein Preis, der mit großer Wahrscheinlichkeit von denkbaren Marktteilnehmern erzielbar wäre.
<b>Qualitätsstichtag, Wertermittlungsstichtag</b>	13.01.2025 (Tag der Ortseinsicht)  Erläuterung: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er ist im Regelfall mit dem Wertermittlungsstichtag identisch. Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. (§ 2 ImmoWertV 2021)
<b>Vorhandene Gebäude</b>	Wohnhaus und zwei Doppelgaragen und weiteren, kleineren Nebengebäuden
<b>Zubehör, Möblierung § 97 BGB</b>	Einbauküchen im Erdgeschoss und Obergeschoss (ohne Wertrelevanz) Zwei Markisen im Erd- und im Obergeschoss, beide älteren Datums (ohne Wertrelevanz, siehe Anhang 5)

<p><b>Auftraggeber</b></p>	<p>Amtsgericht Traunstein, Vollstreckungsgericht                  PF 1480                  83276 Traunstein                   Aktenzeichen: 4 K 58/24</p>
<p><b>Zweck der Wertermittlung</b></p>	<p>Ermittlung des Schätzwertes wegen Teilungsversteigerung</p>
<p><b>Eigentümer/in</b></p>	<p>Unbenannt, Datenschutz</p>
<p><b>Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte</b></p>	<p><u>Amtsgericht</u>                  Anordnungsbeschluss des Vollstreckungsgerichtes Traunstein vom 02.10.2024,                  Grundbuchauszug vom 10.09.2024,</p> <p><u>Stadtbauamt Traunstein</u>                  Auskunft zu Baurecht und Erschließung, genehmigte Pläne (PDF-Dateien),</p> <p><u>Stadtwerke Traunstein</u>, Auskunft zum Gasanschluss und zu Trinkwasser,</p> <p><u>Landratsamt Traunstein, Wasser- und Bodenschutzamt und Sachgebiet Immissionsschutz</u>                  Auskunft zum Sachverhalt bezüglich Bodenschutz- und Wasserrechts und Immissionsschutz,</p> <p><u>Vermessungsverwaltung u. Bayernatlas-plus</u>                  digitale Karten, Luftbilder,</p> <p><u>Kaminkehrer</u>                  Auskunft zur Heizanlage, Baujahr, Betriebsbescheinigung zur Heizung,</p> <p><u>Kontaktdaten Kaminkehrer</u>: Daniel Birk, Hallwanger Straße 15, 83209 Prien,</p> <p><u>Unterlagen eines Miteigentümers (Antragsteller)</u>                  Der Antragsteller teilt mit, dass nur ein Miteigentümer im Wertermittlungsobjekt im Dachgeschoss wohnt.                  Es bestehen anderweitig keine Miet- oder Pachtverträge.                  Eine Wohnpreisbindung besteht nicht.                  Ein Gewerbebetrieb ist nicht gegeben.                  Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.                  Eine Kaminkehrer-Bescheinigung kann nicht übermittelt werden.                  (Auskunft des Rechtsanwalts des Antragstellers vom 28.10.2024),</p> <p><u>Auskunft eines Miteigentümers am 13.01.2025</u>                  Bei der Ortseinsicht berichtet der anwesende Miteigentümer, dass das Dachgeschoss beim Erwerb des Wohnhauses im Jahr 1979 bereits ausgebaut war.</p>

	<p><u>Landratsamt Traunstein, Gutachterausschuss</u>  Immobilienmarktbericht EFH 2021/2022,  Auswertung zur Wertrelevanz von Grundstücksfreilegungskosten im  üblichen Geschäftsverkehr, Kauf auf Abriss versus Kauf von  unbebautem Bauland, 2015 bis 2020,  weitere Auswertungen des Gutachterausschusses Traunstein wie  Indexreihen, Kaufpreisauskunft,  Sachwertfaktoren für EFH und ZFH des Gutachterausschusses  Traunstein vom 08.10.2024.</p> <p><u>Sonstiges</u>  Internetrecherchen zum Immobilienmarkt und zu Ortsdaten,  Arbeitsmarktdaten, Demografie-Daten,  Ortstermin,  Fotos vom Tag der Ortseinsicht,  Besichtigung der potentiellen Vergleichspreise.</p>
<b>Einladung der Beteiligten</b>	Einladung zum Ortstermin am 13.01.2025 ist erfolgt mit Schreiben vom 23.12.2024 an die Eigentümer/innen.
<b>Ortseinsicht am</b>	13.01.2025, ab 10 Uhr bis ca. 10.30 Uhr
<b>Teilnehmer der Ortseinsicht</b>	Ein Miteigentümer (unbenannt, Datenschutz), Frau Irmengard Kirschner, Sachverständige
<b>Mitwirken von Hilfskräften</b>	Herr Alexander FRANK (Fotos)
<b>Sachverständige,  Post-Adresse,  Gutachten-Nummer,  Datum d. Gutachtens,  Seitenzahl d. Gutachtens</b>	Irmengard Kirschner Bahnhofplatz 11 83278 Traunstein 0151-56909130 kirschner.sv@gmail.com  Gutachten-Nummer: 106.TS.34.2024 Datum des Gutachtens: 22.01.2025 Seitenzahl des Gutachtens: 52 inklusive Anhängen
<b>Gutachtensausfertigungen</b>	Das Gericht erhält das Gutachten als PDF-Datei und in Papierform fünf-fach, davon ein Exemplar ungebunden und vier Exemplare gebunden. Zusätzlich erhält das Gericht ein Exposé mit Fotos zum Wertermittlungsobjekt als PDF. Eine Gutachtensausfertigung verbleibt bei der Sachverständigen.

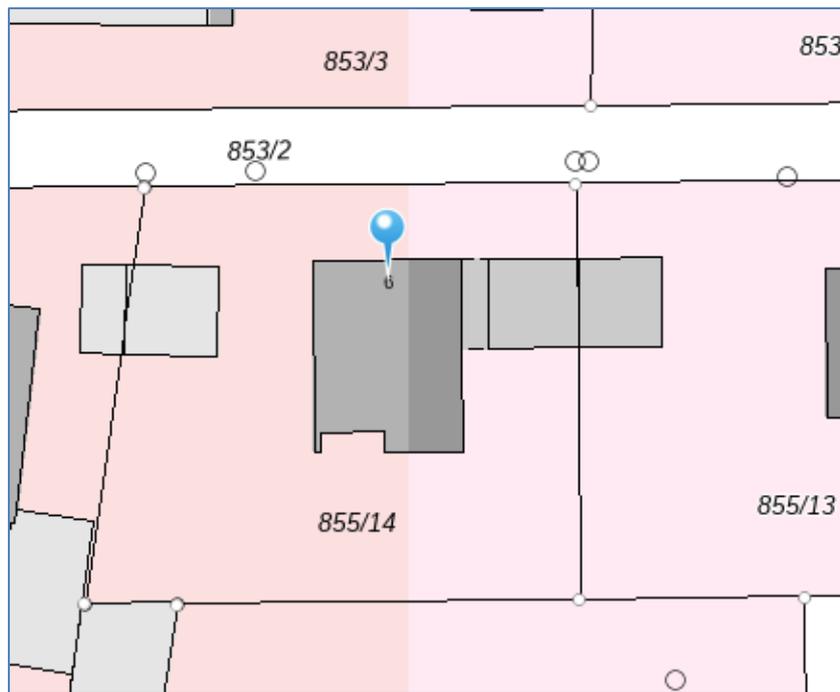
## 1.2 Grundbuch, Katasterdaten

<b>Grundbuch</b>	Grundbuch von Wolkersdorf, Band 24, Blatt 806, Stand 10.09.2024
<b>Grundstücksbezogene Belastungen und Rechte, Abteilung 2 des Grundbuchs</b>	Auftragsgemäß ohne Darstellung.
<b>Hypotheken, Grundschulden</b>	Ob auf einer Immobilie Schulden lasten oder nicht, ist für den Wert der Immobilie unerheblich. Auf eventuelle Lasten nach Abteilung 3 des Grundbuchs wird daher im Gutachten nicht eingegangen.
<b>Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte</b>	Andere eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden der Sachverständigen nicht angezeigt und waren nicht erkennbar geworden.
<b>Flurstücksnummer, Gemarkung</b>	Flurstücksnummer 855/14 Gemarkung Wolkersdorf
<b>Fläche</b>	819 m <sup>2</sup> gemäß Grundbuch

Lageplan im örtlichen Zusammenhang,  
 BayernAtlas-plus, Kartenstand vom 11.10.2024  
 Wertermittlungsobjekt mit rotem Kreis markiert



Flurkarte digital, BayernAtlas-plus, Karte vom 11.10.2024  
 Wertermittlungsobjekt Irlbergstraße 9 Traunstein mit blauen Punkt markiert



### 1.3 Mietverträge, Pachtverträge, Gewerbebetrieb

<p><b>Miet-, Pachtverträge, Gewerbebetrieb</b></p>	<p>Das zu bewertende Wohnhaus ist bewohnt. Es liegt Eigennutzung durch einen Miteigentümer im Dachgeschoss vor.                  Ein Miteigentümer teilt mit, dass im Übrigen Miet- oder Pachtverträge nicht bestehen.                  Gemäß Auskunft eines Miteigentümers stehen die Erdgeschosswohnung und die Obergeschosswohnung leer.                  Ein Gewerbebetrieb konnte bei der Ortseinsicht nicht festgestellt werden.</p>
<p><b>Mieterschutz VO <sup>1</sup></b></p>	<p>Seit 01.09.2023 greift die <b>Mietpreisbremse</b> in 208 Städten und Gemeinden in Bayern.                   Da Mietverträge nicht gegeben sind, hat dieser Aspekt vorliegend keiner Wertrelevanz.</p>

<sup>1</sup> Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV) vom 14. 12. 2021, gilt bis 31.12.2025 (und wird dann erneut überprüft). Die Verordnung gilt im Landkreis Traunstein für Traunreut, Traunstein und Trostberg.

## 2. Beschreibung der Lage, Entfernungen, Demografie und Wirtschaft

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

(§ 2 Absatz 1 und 2 ImmoWertV 2021)

### 2.1 Makrolage

#### Geopolitische Basisdaten

<b>Land</b>	Bundesrepublik Deutschland
<b>Bundesland</b>	Bayern
<b>Regierungsbezirk</b>	Oberbayern
<b>Landkreis</b>	Traunstein
<b>Kommune</b>	Stadt Traunstein
<b>Ortsteil</b>	Hauptort

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

Fläche: 1.534 km<sup>2</sup>  
 Einwohner: 181.763 (31. Dez. 2023)  
 Bevölkerungsdichte: 119 Einwohner je km<sup>2</sup>

Die **Große Kreisstadt Traunstein** beherbergt zentralörtliche Einrichtungen des Landkreises Traunstein; sie hat 22.480 Einwohner, Stand 01.06.2024. Sie bietet als Oberzentrum<sup>2</sup> alle weiterführenden Schulen, mehrere Fachschulen sowie ein großes Krankenhaus.

---

<sup>2</sup> Ein Oberzentrum bezeichnet in der Raumordnung einen zentralen Ort, der die Versorgung der Bürgerinnen und Bürger mit hochqualifizierten und spezialisierten Dienstleistungen und Waren des höheren Bedarfs übernimmt. Traunstein ist im Regionalplan der Region 18 als Oberzentrum ausgewiesen, Stand 05.05.2020. [https://www.regionsuedostoberbayern.bayern.de/files/RPV18\\_Fortschreibungen/RP18\\_FS14\\_200505\\_Karte1\\_unterschrieben.pdf](https://www.regionsuedostoberbayern.bayern.de/files/RPV18_Fortschreibungen/RP18_FS14_200505_Karte1_unterschrieben.pdf).

## 2.2 Mikrolage

### Wertermittlungsobjekt

Adresse: Irlbergstraße 9, 83278 Traunstein

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem von Wohngebäuden geprägten Umfeld am westlichen Stadtrand. Läden, die für den täglichen Bedarf von Bedeutung sind, sind vorhanden und sind vom Wertermittlungsobjekt aus fußläufig erreichbar. Ins Zentrum der Stadt sind es vom Wertermittlungsobjekt aus etwa 3 km.

## 2.3 Entfernungen, Verkehrsanbindung

Entfernungen von Irlbergstraße 9, Traunstein aus:

Traunstein Stadtplatz: 3 km

Bahnhof Traunstein: 2,3 km

Salzburg (nächster Flughafen): 46 km (über die A 8)

München: 106 km (über die A 8)

Bahnanbindung von Traunstein aus: Der Bahnhof Traunstein befindet sich zwischen den größeren Bahnhöfen Rosenheim und Salzburg und ist Intercity-Systemhalt. Der Bahnhof ist ein Bahnknotenpunkt und liegt an den Bahnstrecken Rosenheim–Salzburg, Traunstein–Ruhpolding und Traunstein–Garching.

Busverbindungen: Ein großer Busbahnhof befindet sich neben dem Bahnhof in Traunstein. Die nächste Bushaltestelle vom Wertermittlungsobjekt aus ist an der Chiemsee Straße auf Höhe der Agentur für Arbeit und ist fußläufig in 5 Minuten erreichbar.

Nächster Autobahnanschluss ist Siegsdorf und 7 km entfernt.

## 2.4 Demografie und Wirtschaft

### Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042 <sup>3</sup>

Vorausberechnet wird für den Landkreis Traunstein bis 2042 ein Plus von 4,6 % auf dann 189.100 Einwohner.

### Prognos Zukunftsatlas 2022 <sup>4</sup>

Der Prognos-Zukunftsatlas 2022 ermittelt die Zukunftschancen und -risiken aller 401 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands. Die Zukunftsperspektiven der Regionen werden in Anlehnung an Erkenntnisse aus Wissenschaft und Forschung anhand eines Zukunftsindex bestimmt. Der Index beruht auf 29 makro- und sozioökonomischen Indikatoren aus den Bereichen Demografie,

---

<sup>3</sup>[https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/demographische\\_profile/09.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09.pdf).

<sup>4</sup> [https://dl.prognos.com/downloads/publications/Prognos\\_Zukunftsatlas\\_2022.pdf](https://dl.prognos.com/downloads/publications/Prognos_Zukunftsatlas_2022.pdf).

Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation sowie Wohlstand und soziale Lage. Der Landkreis Traunstein liegt auf Platz 50. Insgesamt wird die Region südöstlich von München als Region mit „hohen Zukunftschancen“ eingestuft, Stufe 3 nach der Prognos Skala (helles Orange).



### Wirtschaftslage Deutschland

Ende 2024 befindet sich die Wirtschaft in einer Stagnation. Die Konjunkturaussichten sind eingetrübt. Die Sorge um die Inflation hat indes abgenommen. Gemäß geldpolitischem Beschluss vom 12. Dezember 2024 hat die Europäische Zentralbank (EZB) entschieden, den Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft um 0,25 % auf **3,15 %** zu senken.

### Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarktdaten, Landkreis Traunstein und Stadt Traunstein

Der Wirtschaftsraum des Landkreises Traunstein weist eine Reihe großer Industriebetriebe auf. Beispielhaft seien hier genannt die Firma Rosenberger in Fridolfing (Hochfrequenztechnik), die Firma Heidenhain in Traunreut (Steuerungen und Messgeräte), die Brückner Group in Siegsdorf (Maschinenbau), die Adelholzener Alpenquellen oder die Firma Bergader in Waging (Mich, Käse). Im Landkreis Traunstein spielen neben der Landwirtschaft Kleinbetriebe und mittelgroße Betriebe eine tragende Grundlage des Wirtschaftsraumes. Im südlichen Landkreis Traunstein und rund um den Chiemsee und den Waginger See stellt auch der Tourismus eine wichtige Säule der Wirtschaft dar.

Die Arbeitslosenquote im Agenturbezirk Traunstein lag im November 2024 bei 3,3 %, in Bayern bei 3,7 % und in Deutschland bei 5,9 %.<sup>5</sup> Gegenüber dem Vorjahr beträgt der Anstieg im Agenturbezirk Traunstein 0,2 %.

**Stadt Traunstein:** Die Stadt Traunstein ist Behörden- und Schulstadt. Im Übrigen liegen die für eine Kleinstadt typischen Fachgeschäfte und Warenhäuser sowie Dienstleister vor. Die Stadt weist im Jahr 2021 fast 17000 Arbeitsplätze auf<sup>6</sup>. Größter Arbeitgeber in der Stadt ist das Klinikum mit rund 500 Betten<sup>7</sup>.

**Resümee:** Die demografische und wirtschaftliche Entwicklung im Landkreis Traunstein ist weitgehend stabil. Der Anstieg der Arbeitslosenzahlen in der Region ist im deutschlandweiten Vergleich verhalten.

<sup>5</sup> <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Bayern/09189-Traunstein.html>.

<sup>6</sup> [https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik\\_kommunal/2022/09189155.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2022/09189155.pdf).

<sup>7</sup> <https://www.traunstein.de/stadt-buerger/stadtportrait/traunstein-in-zahlen/>.

### 3. Baurecht, Erschließung, Nachbarschaft, sonstige öffentlich-rechtliche Grundstücksmerkmale, Entwicklungszustand nach Immobilienwertermittlungsverordnung

Der Grundstückszustand ist bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dazu gehört die Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV 2021).

#### 3.1 Baurecht

<b>Bauplanungsrechtlicher Sachverhalt</b>	<p>Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Es handelt sich um unbeplanten Innenbereich, Nutztart Wohnen, § 34 BauGB.<sup>8</sup> Zulässig ist in solchen Quartieren, was sich nach Art und Maß der Nutzung einfügt.</p> <p>Im Quartier liegen vorwiegend Wohnhäuser in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen vor, das wäre für einen (eventuellen) Neubau maßstabsbildend.</p> <p>Von der Art der Nutzung her liegt ein Wohngebiet vor. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.<sup>9</sup></p> <p><u>GFZ</u>: Die Geschossflächenzahl<sup>10</sup>, kurz GFZ, ist im Innenbereich nicht festgesetzt.</p> <p>Die GFZ hat in ländlichen Regionen mit einer GFZ von oft 0,2 bis 0,5 gemäß einer Auswertung des Gutachterausschusses Traunstein keine Wertrelevanz. Für das Gebot sich in die Umgebung einzufügen haben Relativzahlen wie die GFZ eine geringe Bedeutung. Entscheiden ist die äußere Erscheinung nach Höhenentwicklung, Geschosszahl und absoluter Grundfläche.<sup>11</sup></p> <p>Die überschlägige Berechnung der vorliegend realisierten GFZ liegt bei 0,28 (ohne Nebengebäude).</p> <p>(Rechnung: 230 m<sup>2</sup> Vollgeschossflächen/ 819 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche = 0,28)</p>
---	---

<sup>8</sup> Auskunft Kommune. Der Bebauungsplan Angerbauerhof ist nicht mehr anzuwenden.

<sup>9</sup> § 4 BauNVO mit einer Auflistung, der in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutztarten.

<sup>10</sup> GFZ ist eine Verhältniszahl, sie gibt an wie viel Geschossfläche in allen oberirdischen Vollgeschossen im Verhältnis zur Grundstücksfläche vorliegt. (§ 20 Baunutzungsverordnung).

<sup>11</sup> VG München, Urteil v. 27.06.2022 – M 8 K 21.5001.

<p><b>Baurechtsreserve</b></p>	<p>Eine andere Höhenentwicklung und ggf. auch Grundfläche beim Wohnhaus wäre etwa im Rahmen einer Neubebauung möglich. Details können nur im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens geklärt werden.</p> <p>Aufgrund der Bebauung im Umfeld des Wertermittlungsobjekts wäre bei einer Neubebauung auch unter dem Aspekt des Einfügegebots sehr wahrscheinlich mehr Grundfläche, mehr Geschossfläche und auch etwas mehr Gebäudehöhe möglich.</p> <p>Indes erscheint es aufgrund der Grundstücksfläche unwahrscheinlich, dass ein Wohnhaus mit deutlich mehr Wohneinheiten entstehen könnte. Für jede Wohneinheit sind nach derzeitiger Rechtslage Stellplätze nachzuweisen. Bei einer Grundstücksgröße von 819 m<sup>2</sup> lässt sich eine Tiefgarage mit Abfahrtsrampe kaum realisieren. Damit reduziert sich die Zahl der möglichen Wohneinheiten mittelbar über die Zahl der erforderlichen Stellplätze.</p> <p>Denkbar erscheinen zum Beispiel ein kleineres Mehrfamilienhaus oder zwei Doppelhaushälften.</p>
<p><b>Vorbescheide und Baugenehmigungen</b> <sup>12</sup></p>	<p>Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgaragen, Baugenehmigung vom 09.02.1967 (Siehe Anhang 1 zum Gutachten)</p> <p>Neubau von zwei Stahlbeton-Fertigaragen, Baugenehmigung vom 06.12.1983</p>
<p><b>Behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen</b> <sup>13</sup></p>	<p>Keine behördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegend, gemäß Auskunft des Bauamtes der Stadt Traunstein.</p>
<p><b>Abstandsflächen-Übernahme</b></p>	<p>Zu einer Abstandsflächenübernahme ist nichts bekannt geworden.<sup>14</sup></p>
<p><b>Denkmalschutz</b></p>	<p>Es liegt kein Baudenkmal vor, es liegt kein Bodendenkmal vor.<sup>15</sup></p>
<p><b>Sonstige Besonderheiten</b></p>	<p>Im Dachgeschoss ist eine dritte Wohnung.</p> <p>Eine Baugenehmigung für den Ausbau des Dachgeschossausbau, der vor 1979 erfolgt ist, ist nicht nachweislich.</p> <p>Mit der aktuellen Baurechtsreform zur Bayerischen Bauordnung wurde unter Anderem der Ausbau des Dachgeschosses unter bestimmten Voraussetzungen verfahrensfrei gestellt. Ob nun auch für den Einbau einer kompletten Wohnung im Dachgeschoss keine Baugenehmigung mehr erforderlich ist, ist noch nicht abschließend geklärt.<sup>16</sup></p> <p>(Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO, gültig ab 01.01.2025)</p>

<sup>12</sup> Pläne und Bescheide als PDF-Dateien von der Kommune erhalten.

<sup>13</sup> Auskunft der Kommune.

<sup>14</sup> Der Kommune hat insoweit nichts mitgeteilt.

<sup>15</sup> Datenrecherche BayernAtlas-plus, Themenbereich Planen und Bauen, Denkmalschutz.

<sup>16</sup> Auskunft Herr Klauer, Sachgebietsleiter Bauamt am Landratsamt Traunstein in einer anderen Sache.

### 3.2 Grundstück, Erschließung, Parkplätze

<p><b>Beschaffenheit des Grundstücks, Grundstücksgestalt, Zuschnitt, Aussicht</b></p>	<p>Standfestigkeit: keine verminderte Standfestigkeit bekannt oder erkennbar; es wird ungeprüft von tragfähigen Bodenverhältnissen ausgegangen.</p> <p>Topografie: Das Gelände ist eben.</p> <p>Zuschnitt: Das Grundstück weist einen regelmäßigen, fast quadratischen Zuschnitt auf. Tiefe in Nord-Süd-Richtung: 27,3 m Breite in Ost-West-Richtung: 29,9 m (mittig gemessen)</p> <p>Die Besonnung ist durchschnittlich gut.</p> <p>Im Umfeld befinden sich freistehende Einfamilienhäuser, aber auch einige Mehrfamilienhäuser.</p> <p>Nordseitiger Nachbar, über die Irlbergstraße hinweg, ist ein Schreinereibetrieb. Weitere Gewerbebetriebe liegen im Umfeld augenscheinlich nicht vor.</p> <p>Aussichtslage: Es besteht im Wesentlichen Aussicht auf die umliegenden Nachbaranwesen.</p>
<p><b>Erschließung</b><sup>17</sup></p>	<p>Die Straßenerschließung ist durch die Lage des Grundstücks an einer öffentlich-rechtlich gewidmeten Verkehrsfläche gesichert. Die Irlbergstraße liegt nordseitig am Grundstück an. Ein Gehweg ist nicht vorhanden.</p> <p>Abwasserentsorgung und Trinkwasserversorgung erfolgen durch kommunale Einrichtungen. Offene Erschließungsbeiträge: nein</p> <p>Gasanschluss besteht nicht, wäre aber jederzeit möglich.<sup>18</sup></p> <p>Strom vorhanden, gem. Ortseinsicht.</p>
<p><b>Internet</b></p>	<p>Anschlussmöglichkeit ist vorhanden.<sup>19</sup></p>
<p><b>Verkehrsanbindung</b></p>	<p>Durchschnittlich gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.</p>

<sup>17</sup> Auskunft Kommune zu Straßenerschließung, zu Trinkwasserversorgung, zu Abwasserentsorgung.

<sup>18</sup> Auskunft der Stadtwerke Traunstein.

<sup>19</sup> Auskunft Kommune.

<b>Wohnlage, Geschäftslage, Infrastruktur</b>	Das Wertermittlungsobjekt liegt in weitgehend ruhiger Wohnlage. Eine Geschäftslage liegt nicht vor. Im weiteren Umfeld gibt es einen Edeka Markt und eine Tankstelle. Diese sind fußläufig erreichbar. Im Übrigen liegt das Wertermittlungsobjekt am Stadtrand von Traunstein. Für alle weiteren Erledigungen wird man zumeist Fahrrad, Auto oder Bus nutzen.
<b>Parkplatzsituation</b>	Parkplätze sind auf dem zu bewertenden Grundstück durch vier Garagenstellplätze gegeben.

### Sonstige Grundstücksmerkmale

<b>Wohnpreisbindung</b>	Eine Wohnpreisbindung besteht nicht.
<b>Immissionen<sup>20</sup></b>	Bei der Ortseinsicht wurden keine störenden Immissionen wahrgenommen. Gemäß Auskunft des Sachgebietes Immissionsschutz liegen keine Informationen vor, die auf ein problematisches Nutzungsverhalten im Umfeld schließen lassen würden.
<b>Mobilfunk<sup>21</sup></b>	Nach der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befinden sich im direkten Umfeld keine Mobilfunkanlagen. Der nächstgelegene Standort ist in der Geßlerstraße in Traunstein. Die Anlage ist vom Wertermittlungsobjekt ca. 350 m (Luftlinie) entfernt.
<b>Altlastenverdacht</b>	Bodenschutzrechtlich sind keine Belastungen amtsbekannt. Ein Eintrag im Altlastenkataster liegt nicht vor. <sup>22</sup>
<b>Wasserrecht</b>	Wasserrechtliche Einschränkungen sind nicht ersichtlich. <sup>23</sup>

### 3.3 Entwicklungszustand nach Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

<b>Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV 2021)</b>	Das zu bewertende Objekt befindet sich im unbeplanten Innenbereich; es liegt ein Wohnquartier vor. Die Erschließung ist gesichert. Baureifes Land ist gegeben.
---	---

<sup>20</sup> Sachgebietsleiter, Herr Karrasch, Immissionsschutz- und Abfallrecht, Auskunft vom 17.10.2024.

<sup>21</sup> <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF>.

<sup>22</sup> Auskunft Bodenschutzamt am Landratsamt Traunstein.

<sup>23</sup> Auskunft Wasserrechtsamt am Landratsamt Traunstein.

#### 4. Gebäudedaten Irlbergstraße 9, Traunstein

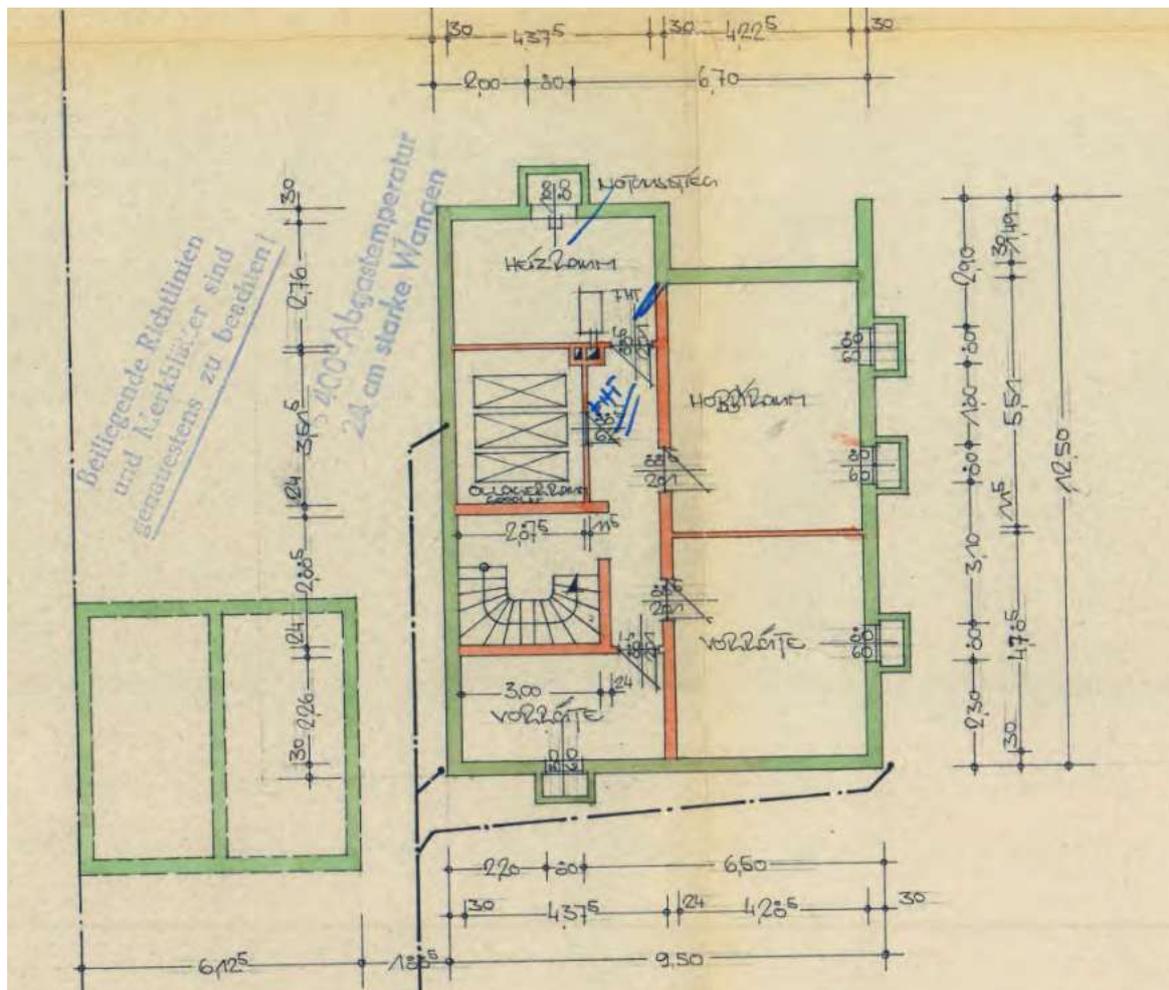
##### Vorbemerkung zum Gebäudebeschrieb

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

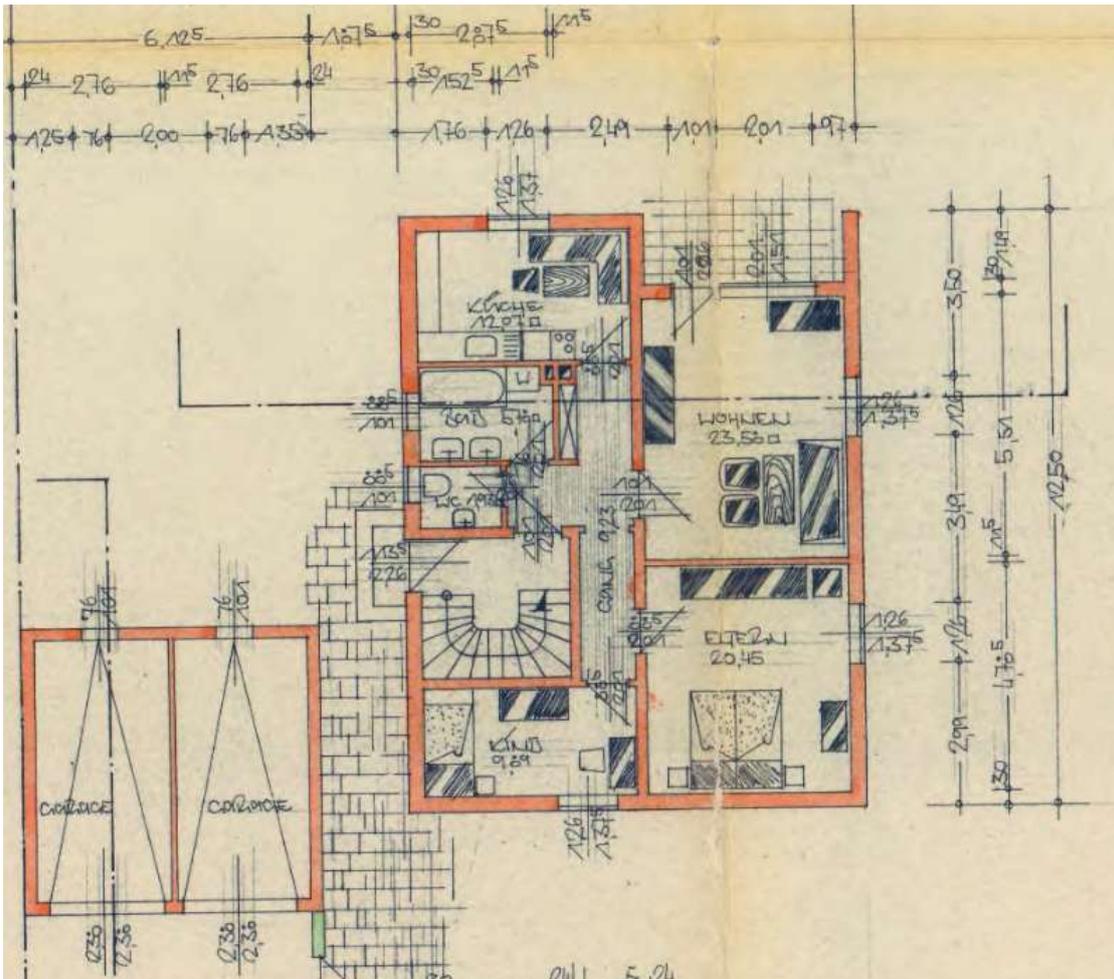
##### 4.1 Wohngebäude

<b>Art der Baulichkeiten, Zweckbestimmung</b>	Mehrfamilienhaus Wohnnutzung
<b>Baujahr</b>	1967 (Fertigstellung im Jahr der Genehmigung wird angenommen)
<b>Wohneinheiten</b>	Drei Wohneinheiten Je eine Wohnung im Erdgeschoss, im Obergeschoss und im Dachgeschoss

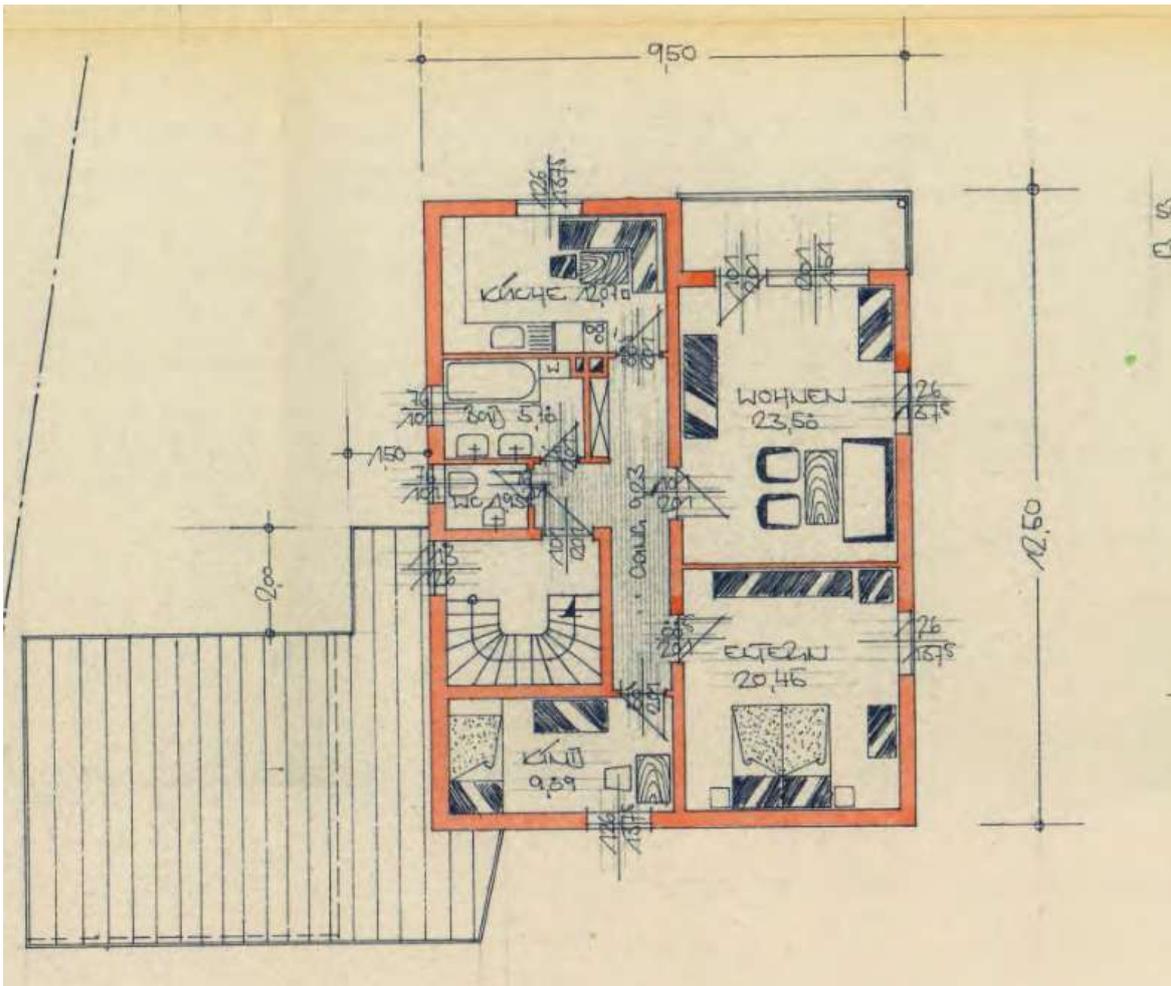
Aus der Baugenehmigung von 1967



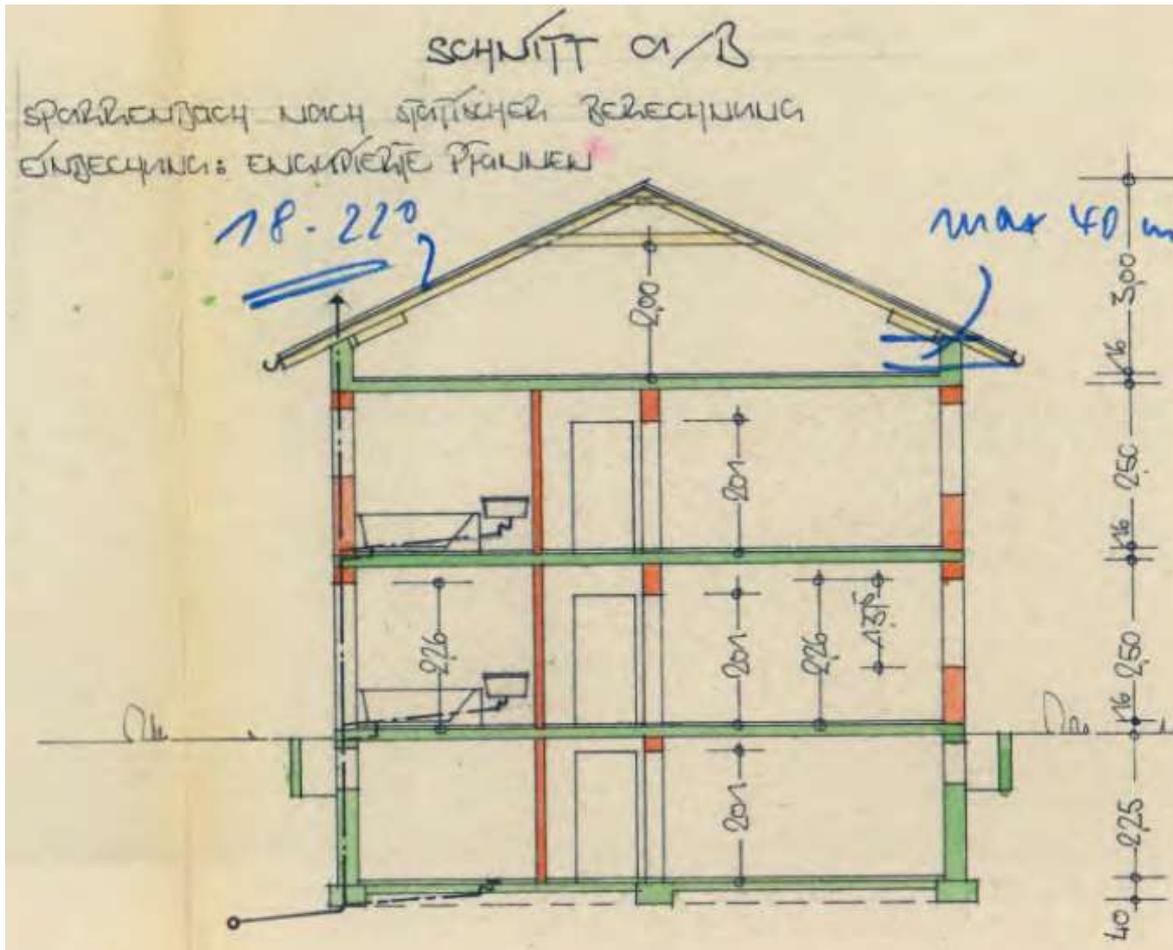
Keller



Erdgeschoss, Dreizimmerwohnung, Küche, Bad, WC, Flur



Obergeschoss, Dreizimmerwohnung, Küche, Bad, WC, Flur



Schnitt (Keller, EG, OG, DG im Ursprung nicht ausgebaut)

<p><b>Bruttogrundfläche (BGF)</b>                  Quelle BGF: digitale Flurkarte, Grundfläche ohne Terrasse und Balkone                  Definition:                  Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes nach den äußeren Maßen. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Flächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen. Balkone gehören nicht dazu, auch wenn sie überdeckt sind.                  Überdachte, allerdings nicht allseitig und in voller Höhe umschlossene Flächen zählen zur GBF. Daher gehört die Eingangsüberdachung zwischen Garagen und Haus zur BGF.   <b>Bezüglich des ausgebauten Dachgeschosses</b> wird - ohne Besichtigung - davon ausgegangen, dass das Dachgeschoss voll ausgebaut ist. Das hat an späterer Stelle im</p>	KG	115 m <sup>2</sup>
	EG	115 m <sup>2</sup>
	Überdachter Eingangsbereich zirka	10 m <sup>2</sup>
	Überdachte Terrasse gerundet	6 m <sup>2</sup>
	OG	115 m <sup>2</sup>
	DG ausgebaut	115 m <sup>2</sup>
	Summe	<b>476 m<sup>2</sup></b>

Gutachten nochmals Bedeutung für den Ansatz zum Kostenkennwert.		
---	--	--

<b>Wohnfläche</b> Quelle: Bestandsplan, Liste Wohnfläche gemäß der letzten Baugenehmigung, siehe Anhang 1 zum Gutachten	EG: 82 m <sup>2</sup> OG: 82 m <sup>2</sup> <b>DG: 40 m<sup>2</sup> (vermutet, unklar, nicht besichtigt)</b>	<b>204 m<sup>2</sup></b>
<b>Hinweis zu Anrechnung von Flächen im Dachgeschoss:                  Dachgeschossausbau, lichte Höhe , zulässige Aufenthaltsräume im Dachraum und Anrechenbarkeit als Wohnfläche:</b>		
Für die Nutzflächen im Dachgeschoss wird , auch unter Berücksichtigung der Unwägbarkeiten zur Anrechenbarkeit der Nutzflächen als Wohnfläche von <b>40 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche</b> ausgegangen ( <b>ungeprüfte Annahme, keine Innenbesichtigung</b> ). Siehe dazu auch den Hinweis bei Anhang 1 zum Gutachten.		

<b>Rohbau (Quelle, Ortseinsicht u. genehmigte Pläne)</b>	
<b>Fundamente</b>	Massiv
<b>Außenwände</b>	Massiv, Ziegelmauerwerk, Außenwandstärke: 30 cm
<b>Dämmung Außenwand</b>	Im Bereich des Giebels ist auf der Südseite im Bereich des Dachgeschosses mit einer nachträglichen Dämmung begonnen worden. Die Arbeiten sind nicht abgeschlossen worden. (Siehe Fotos)
<b>Architektur, Stilrichtung, Grundriss</b>	Funktional ausgerichtete Architektur, einfache Grundrisse mit wenig Flächenanteil für Bad und Flur, Betondecken (mit schwimmendem Estrich), Massivtreppen, keine Durchgangszimmer in der Wohnung im EG und OG, Bad und WC jeweils mit Fenster.
<b>Innenwände</b>	Massiv
<b>Treppen</b>	Treppenhaus mit gewendelter Treppe aus Stahlbeton
<b>Dämmung, Außenwände, Kellerdecke</b>	Außenwände, einschalig, ohne weitere Wärmedämmung, Kellerdecke ohne Nachrüstung bezüglich Wärmedämmung
<b>Dächer, Dämmung</b>	Satteldach, Holzsparrendachstuhl gem. Plan  Qualität der Dämmung im Rahmen des nachträglichen Ausbaus des Dachraums: Mangels Besichtigung ist dazu nichts bekannt. Gemäß

	Angaben eines Miteigentümers war das Dachgeschoss bereits bei Erwerb im Jahr 1979 ausgebaut.
--	--

<b>Ausbau</b> (Quelle: Ortseinsicht, genehmigte Pläne)		
<b>Gasanschluss</b>	Das Objekt Irlbergstraße 9 hat keinen Gasanschluss, dieser wäre aber möglich. <sup>24</sup>	
<b>Wasser</b>	Kommunale Versorgung	
<b>Abwasser</b>	Kommunale Entsorgung	
<b>Bad, WC</b>	Erdgeschoss	Ein Bad mit Wanne, Dusche und einem Waschbecken, ein separates Gäste-WC, Bad und WC mit Tageslicht
	Obergeschoss	Wie EG
	Dachgeschoss	Unklar
<b>Heizung</b>	Öl-Zentralheizung Buderus, Wärmetauscher von 1996, 28 kW, Brenner MAG, erneuert 2007, Heizung mit Brauchwasser.	
<b>Kaminkehrer</b> <sup>25</sup>	Die letzte Immissionsmessung durch den Kaminkehrer im März 2024 war ohne Beanstandung. <sup>25</sup>	
<b>Öfen</b>	Ein Holzofen im Erdgeschoss, handbeschickt, Baujahr 2010, 5 kW. Gemäß Kaminkehrerbescheinigung ist ein technisch ordnungsgemäßer Zustand gegeben. Es handelt sich um eine Anlage ohne Nachrüstverpflichtung. <sup>26</sup>	
<b>Kamine</b>	Zwei Kamine	
<b>Fußböden</b>	Keller	Betonboden, teils mit Ölanstrich
	Erdgeschoss	Holzparkettboden, Fliesen, teils auch einfache Auslegeware
	Obergeschoss	Wie Erdgeschoss
	Dachgeschoss	Unklar
<b>Innenputz</b>	Verputzt	
<b>Türen</b>	Keller: einfache ältere Türen, EG, OG: einfache Innentüren aus der Bauzeit (leichte Türen) DG: unklar	
<b>Fenster</b>	Metall-Kellerfenster aus der Bauzeit, EG: Fenster aus der Bauzeit, Verbundfenster,	

<sup>24</sup> Auskunft Stadtwerke Traunstein.

<sup>25</sup> Auskunft des zuständigen Kaminkehrers.

<sup>26</sup> Auskunft Kaminkehrer.

	OG: 2006 erneuert, Isolierglas, Zweifach-Wärmedämmverglasung, DG: Soweit von außen erkennbar, erneuerte Fenster, Holzfenster, Herstellungsjahr unklar.
<b>Elektroinstallation</b>	Bauzeittypischer Standard, punktuelle Erneuerungen vorhanden.
<b>Sonstige Haustechnik</b>	Abwasserleitung, Wasserleitung, weitgehend einfacher Standard, Erneuerung sind nicht erkennbar geworden.
<b>Energieausweis</b>	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
<b>Sonstiges</b>	Eternitverkleidung der Außenwand auf der Westseite, Balkon im Obergeschoss auf der Südseite, Terrasse im Erdgeschoss auf der Südseite, Eingangsüberdachung zwischen Wohnhaus und den Garagen auf der Ostseite, Fenster teils mit Rollläden, mechanisch zu bedienen.

<b>Außenanlagen</b>	
<b>Wege</b>	Traufpflaster bei den Eingängen überwiegend Betonplattenbelag, bei den westseitigen Garagen Betonformsteine
<b>Terrasse</b>	Betonplattenbelag
<b>Gartengestaltung, Anpflanzungen</b>	Einfache Gartengestaltung, Rasen, einige Bäume, weitgehend in einem ungepflegten Zustand
<b>Einfriedung, Zaun</b>	Maschendrahtzaun, teils auch Jägerzaun

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

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

Vorwort, Allgemein

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

Altbauten, Bestandsschutz:

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

**Achtung: Das ausgebaute Dachgeschoss wurde nicht besichtigt.**

<b>Verdacht auf Hausschwamm</b> (Frage des Gerichts)	Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
<b>Dach</b>	Dachdeckung mittelfristig erneuerungsbedürftig, Dachrinnen und Fallrohre überaltert. Dachdämmung: Unklar, da das Dachgeschoss nicht besichtigt wurde.
<b>Dämmung Dach, Fußboden i. Dachraum</b>	Unklar
<b>Keller, Bodenaufbau, Gründung</b>	Kelleraußenwände, baujahrstypischer Zustand, nach heutigem Stand unzureichende Abdichtung der Kellerwände gegen erdberührende Bauteile, fehlende Wärmedämmung der Kellerdecke und daher sehr wahrscheinlich tendenziell kalter Fußboden im Erdgeschoss, Kellerfenster überaltert, Kellerfußboden Beton, zumeist ohne Belag, teils mit älterem Ölanstrich.
<b>Außenwände</b>	Nach heutigem Stand energetisch ungenügend ausgebildete Außenwände (Bauzeit typischer Zustand ohne Nachrüstung), Fassaden Anstrich erneuerungsbedürftig.
<b>Innenwände</b>	Im einem Raum Schimmelbefall in einer Ecke, Wandfarbe, Anstrich in allen Räumen erneuerungsbedürftig.
<b>Decken</b>	Geschossdecken mit ungenügender Tritt- und Luftschallschutz naheliegend (bauzeittypischer Sachverhalt).
<b>Fenster, KG, EG, OG</b>	Keller und Erdgeschoss: Fenster im Bauzeitzustand, Modernisierung kurz- bis mittelfristig anstehend, Funktionsmängel, Wind- und Kältdichtigkeit nach heutigem Stand ungenügend ausgebildet, Fenster im EG weitgehend vergraut und versprödet.
<b>Innentüren, Haustüre</b>	<u>Innentüren und Türzargen</u> : Anstrichschäden liegen vor. <u>Außentüren</u> überaltert, keine ausreichende Winddichtigkeit und Wärmedämmung.
<b>Heizung</b>	Absehbar erneuerungsbedürftige Heizung mit unzureichender Dämmung der Anlageteile.
<b>Heizkörper</b>	Überwiegend Gliederheizkörper aus der Bauzeit, Wärmebrücken durch Heizkörpernischen mit geringen Wandstärken wahrscheinlich.

<b>Fußböden</b>	EG und OG: Auslegewaren weitgehend abgewohnt, verbraucht, teils fehlen Abschlussleisten, teils offene Fugen. Parkettböden aus der Bauzeit, in den viel benutzten Bereichen deutlich vergraute, abgeschabte Stellen.
<b>Haustechnische Leitungen</b>	Abwasser/Trinkwasser, grundlegende Überarbeitung der Rohrleitungen incl. Verteilleitungen erforderlich, mittelfristig mit Modernisierung der Bäder anstehend.
<b>Rauchwarnmelder</b>	KG, EG und OG: Nicht vorhanden.
<b>Legionellenprüfung beim Trinkwasser<sup>27</sup></b>	Dazu wurde nichts bekannt. Eine Prüfpflicht besteht nicht, da keine Wohnung vermietet ist.
<b>Sanitäranlagen</b>	EG und OG: Badeinrichtungen, Sanitärinstallation insgesamt in überarbeitungsbedürftigem Zustand.
<b>Außenanlagen</b>	Überarbeitung der Außenanlagen erforderlich.
<b>Baugenehmigung für Dachgeschossausbau</b>	Die dritte Wohneinheit, der Ausbau des Dachgeschosses, ist nicht genehmigt. Das ist ein Mangel der Sache, soweit auch nach aktuellem Baurecht noch eine Baugenehmigung erforderlich wäre, was nicht sicher ist. Soweit ab 01.01.2025 keine Baugenehmigung mehr erforderlich sein sollte, wäre die Wohnung im Dachgeschoss zumindest formalrechtlich legal und durch die Gesetzesänderung nachträglich genehmigungsfrei gestellt. Indes ist unklar, ob die Wohnung im Dachgeschoss allen materiellrechtlichen Anforderungen genügt. Für die vorliegende Wertermittlung wird unterstellt, dass ab 01.01.2025 für den Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss eine Baugenehmigung nicht mehr erforderlich ist.
<b>Fazit, Unterhaltungszustand, Ausstattungsqualität</b>	<u>Unterhaltungszustand:</u> Es liegt altersbedingte Materialermüdung und ein beachtlicher Unterhaltungsrückstau vor.  Auch wenn punktuell Erneuerungen vorzufinden sind, etwa der Brenner bei der Heizung, die Fenster im Obergeschoss, stellt sich das Gebäude in Gänze betrachtet als Gebäude mit erheblichem Instandsetzungsbedarf dar.  <u>Qualität der Gebäudeausstattung:</u> unterdurchschnittlich.

<sup>27</sup> Überprüfungspflicht auf Legionellen im Trinkwasser besteht ab drei Wohneinheiten, wenn mindesten eine Wohnung vermietet ist, Duschen vorhanden sind und eine Wassererwärmung mit mehr als 400 l Speichervolumen vorhanden ist, § 14 b Trinkwasser VO.

<p><b>Energieeffizienz, energetische Nachrüstung, Energieausweis</b>                  Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), gültig seit 01.01.2024, beinhaltet Regelungen für den energetischen Standard von beheizten und klimatisierten Gebäuden.                  Diese betreffen Neubauten und auch bestehende Gebäude.</p>	
<p><b>Heizung, Erneuerungspflicht</b></p>	<p>Heizungsanlagen, die im Haus im Einsatz sind oder bis Ende 2023 eingebaut wurden, können bis 31.12.2044 betrieben werden. Sollte die Anlage kein Brennwert- oder Niedertemperaturkessel sein, endet die Betriebsdauer jedoch längstens 30 Jahre nach Einbau. Eine Ausnahme gilt für Ein- und Zweifamilienhäuser, wenn der Eigentümer darin selbst eine Wohnung seit dem 1. Februar 2002 bewohnt.</p>
<p><b>Dämmung Dachboden oder Dach<sup>28</sup></b></p>	<p>Oberste Geschossdecken, die nicht die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz erfüllen, müssen seit spätestens Ende 2015 gedämmt sein, § 47 GEG. Eine Ausnahme gilt für Ein- und Zweifamilienhäuser, wenn der Eigentümer darin selbst eine Wohnung seit dem 1. Februar 2002 bewohnt.</p>
<p><b>Wertrelevanz von Energieeinsparmaßnahmen</b></p>	<p>Details zu den Nachrüstpflichten im Einzelnen werden hier nicht dargestellt. Das Fehlen bzw. das Vorhandensein entsprechender Nachrüstungen wird durch den Ansatz einer angemessenen Restnutzungsdauer gewürdigt. Sollte sich eine besondere Wertrelevanz darstellen, wird darauf im bewertenden Teil des Gutachtens eingegangen.                  Aufgrund der Energiekrise ab 2022 ist eine Sensibilisierung der Marktteilnehmer bezüglich des energetischen Zustands von Gebäuden erkennbar. Im Falle eines Verkaufs spielt der Energiestatus eines Gebäudes im Jahr 2024 eine deutlich größere Rolle als noch bis Ende 2021.</p>
<p><b>Energieausweispflicht nach GEG</b></p>	<p>Im Rahmen eines Erwerbs durch Zwangsversteigerung besteht keine Energieausweispflicht.</p>
<p><b>Einzelöfen als einzige Heizquelle, Bestandsschutz</b></p>	<p>Einzelraumfeuerstätten wie Kamin- oder Kachelöfen dürfen auch nach 2024 betrieben werden, sofern sie den verschärften Anforderungen der 2. Stufe der 1. BImSchV entsprechen.                  Bestandsschutz haben Feuerstätten, die vor 1950 errichtet wurden <u>oder</u> als einzige Heizquelle einer Wohnung dienen.<sup>29</sup> Sie müssen nicht erneuert oder stillgelegt werden.</p>
<p><b>Zum Wertermittlungsobjekt wird festgestellt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Gesamtenergiebilanz ist dem Baujahr entsprechend ohne Nachrüstungen ungünstig.</li> <li>○ Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.</li> <li>○ Eine Heizungserneuerungspflicht ist absehbar anstehend, bezüglich des Kessels von 1996. Dieser wird im Jahr 2026 30 Jahre alt.</li> <li>○ Zur obersten Geschossdecke, hier das Dach, ist zur Dämmqualität nichts bekannt.</li> <li>○ Zum Holzofen besteht aufgrund des geringen Alters (15 Jahre) keine Nachrüstpflicht.</li> </ul>	

<sup>28</sup> Das Gebäudeenergiegesetz 2024 sieht bezüglich der Gebäudedämmung keine Änderung vor. Es bleibt bei den bisherigen Regeln.

<sup>29</sup> HKI - Industrieverband Haus-, Heiz- und Küchentechnik e. V.

<b>Gebäudeart, Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter</b>	
Für Wohnhäuser liegt die Gesamtnutzungsdauer bei 80 Jahren. <sup>30</sup>	
<b>Gesamtnutzungsdauer im vorliegenden Fall</b>	80 Jahre
<b>Rein rechnerisches Alter des Gebäudes</b> 2025 - 1967 = 58 Jahre	58 Jahre

### **Modernisierungs- und Restnutzungsdauertabelle**

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

Grundlage der Ermittlung der Restnutzungsdauer ist das „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“.<sup>31</sup>

Die Punktevergabe in den einzelnen Modernisierungselementen wird unter Abwägung aller erkennbaren Aspekte gutachterlich geschätzt. Für Maßnahmen, die länger als 20 Jahre her sind, werden im Regelfall keine Punkte mehr vergeben.<sup>32</sup>

<b>Punkteraster zur Ermittlung der Restnutzungsdauer</b>			
<b>Hier durchgeführte Maßnahmen, Jahr, soweit bekannt</b>	<b>Modernisierungselement</b>	<b>max. Punkte</b>	<b>Punkte hier</b>
Partielle, nicht abgeschlossene Dämmung der Giebelwand Süd im Dachgeschoss.	Dacherneuerung, inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,1
2006 Erneuerung der Fenster im Obergeschoss, im Jahr 2025 19 Jahre alt. Erneuerung der Fenster im Dachgeschoss liegt augenscheinlich vor, es wird insoweit von einem Alter von 19 Jahre (ungeprüft) ausgegangen.	Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	0,3
Punktuell vorliegend, eine Zeitangabe ist nicht möglich.	Modernisierung der Leitungssysteme Strom, Gas, Wasser, Abwasser	2	0,2

<sup>30</sup> ImmoWertV 2021, Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 2021, Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer.

<sup>31</sup> ImmoWertV 2021, Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 ImmoWertV 2021.

<sup>32</sup> ImmoWertA, zu Anlage 2 (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen) II.3, Sept. 2023.

<b>Punkteraster zur Ermittlung der Restnutzungsdauer</b>			
<b>Hier durchgeführte Maßnahmen, Jahr, soweit bekannt</b>	<b>Modernisierungselement</b>	<b>max. Punkte</b>	<b>Punkte hier</b>
Wärmetauscher von 1996, vor 29 Jahre erneuert, ohne Modernisierungseffekt für das Jahr 2025, Brenner 2007, vor 18 Jahren erneuert , geringer Modernisierungseffekt gegeben, 2010 neuer Einzelofen im EG, Alter: 15 Jahre, geringer Modernisierungseffekt.	Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,3
	Wärmedämmung der Außenwände	4	0
	Einbau/Modernisierung von Bädern	2	0
	Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Treppen und Fußböden	2	0
	Wesentliche Änderungen und Verbesserung der Grundrissgestaltung <sup>33</sup>	2	0
	<b>Summe</b>	<b>20</b>	<b>0,9</b>

**Tabelle Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren**

<b>Modernisierungsgrad</b>	<b>=/&lt; 1 Punkt</b>	<b>4 Punkte</b>	<b>8 Punkte</b>	<b>13 Punkte</b>	<b>=/&gt;18 Punkte</b>
<b>Gebäudealter</b>	<b>Modifizierte Restnutzungsdauer</b>				
<b>0 Jahre</b>	80	80	80	80	80
<b>5 Jahre</b>	75	75	75	75	75
<b>10 Jahre</b>	70	70	70	70	71
<b>15 Jahre</b>	65	65	65	66	69

<sup>33</sup> Damit ist der Einbau eines Bades gemeint oder die Auflösung gefangener Räume, nicht aber etwa ein Ausbau des Dachgeschosses, ImmoWertA zu Anlage 2 II.3. Der DG-Ausbau spiegelt sich ausreichend durch die Berücksichtigung als BGF und durch die noch folgende Berücksichtigung im Kostenkennwert.

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

**Restnutzungsdauer im vorliegenden Fall:**

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

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

Hat ein bebautes Grundstück trotz hohen Alters eine notwendige durchgreifende Sanierung oder Modernisierung nicht erfahren (Instandhaltungsrückstau), liegt eine objektbezogene Beeinträchtigung des Bauwerks und damit ein Bauschaden vor.

Der vorgefundene Modernisierungsbedarf und Unterhaltungsrückstand lassen mehrere Reaktionen des Marktes als möglich erscheinen.

Ein Teil der Marktteilnehmer, vorrangig die, die das entsprechende Kapital haben, werden die vorhandenen Gebäude beseitigen, um einen Neubau zu errichten.

Ein Teil der Marktteilnehmer wird die Gebäude ganz oder teils erhalten und wird diese dann schrittweise herrichten.

Es liegt ein **Grenzfall zwischen Abriss (und Neubau) und Erhalt des bestehenden Gebäudes** vor. Dies insbesondere, weil nicht allein die Ausbaugewerke weitgehend verbraucht sind, sondern die

Rohbaugewerke einer Überarbeitung bedürfen; zu nennen ist hier etwa die unzureichende Wärmedämmung des Gebäudes.

Aufgrund der erheblich gestiegenen Baukosten, es liegt ein Plus von 40 % in drei Jahren vor, ist gleichermaßen ein Erhalt des Gebäudes nicht auszuschließen.

Beide Varianten werden in der nachfolgenden Wertermittlung berechnet und gegenübergestellt.

Bei vernachlässigtem Unterhalt mit vielen Positionen, die sich für eine Überarbeitung anbieten, erscheint es sachgerecht die Herstellungskosten um den darin enthaltenen Wertanteil der Ausbaugewerke zu mindern. Es bleibt als noch werthaltige Position der alterswertgeminderte Rohbauwert mit 45 % der sonst üblichen Herstellkosten.<sup>34</sup>

- Dem vorhandenen Wohngebäude wird in Anlehnung an den üblichen Kostenanteil von Rohbauten ein Restwert von 45 % der üblichen Herstellungskosten zuerkannt (Rohbaufaktor 0,45).
- Die reduzierte Qualität der Rohbaugewerke spiegelt sich im objektspezifischen Kostenkennwert wider. Bezüglich des alterswertgeminderten Rohbau-Restwertes bleibt es bei 22 Jahren regulärer Restnutzungsdauer.
- Die partiell noch brauchbaren Ausbaugewerke, etwa die erneuerten Fenster im Obergeschoss, fallen wertmäßig nur bedingt ins Gewicht, da die Rohbausubstanz ebenfalls Überarbeitungsbedarf aufweist und sich Vorteile teils kompensieren.
- Die noch brauchbaren Ausbaugewerke werden mit einem pauschalen Zuschlag von 15 % gewürdigt. Es ergibt sich damit ein Restwertansatz von 45 % (Rohbau) plus 15 % (noch brauchbare Ausbaugewerke), in Summe von 60 %.
- Zum Dachgeschoss wird unterstellt, dass sich diese Betrachtungsweise auch für das Dachgeschoss rechtfertigt. (Das ist eine Vermutung anhand des Eindrucks von außen.)

<b>Restnutzungsdauer</b> im vorliegenden Fall bezogen auf einen Sachwert/Restwert vom 60 %	22 Jahre
---	----------

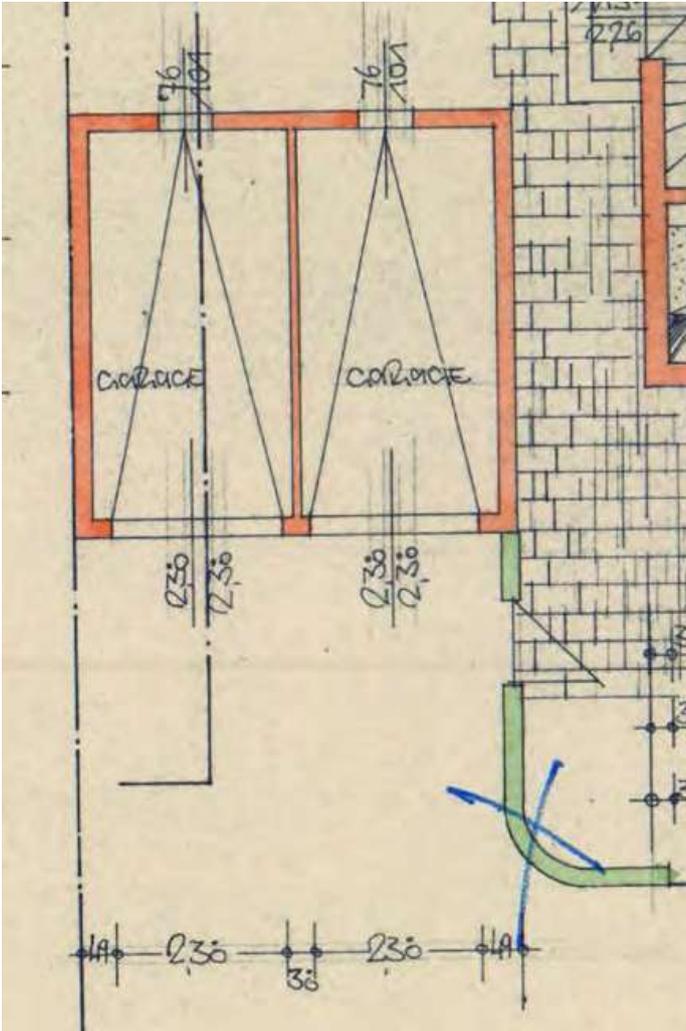
#### 4.2 Gebäudedaten Garagen beim Haus, an der Ostgrenze

<b>Art der Baulichkeiten, Zweckbestimmung</b>	Garagen, ausgeführt als Grenzgarage, angrenzend an die Grenzgaragen des Nachbaranwesens
<b>Baujahr</b>	1967, mit Wohnhaus errichtet

<b>BGF, gerundet</b>	34 m <sup>2</sup>
----------------------	-------------------

---

<sup>34</sup> Schäden, die das gesamte Gebäude betreffen, können durch die Verminderung der Herstellkosten berücksichtigt werden, gemäß Wertermittlungsrichtlinie 2006 und Unglaube, in „Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 2024“, 2. Auflage, Seite 28.

<b>Rohbau, Garagen</b> (Quelle: Ortseinsicht)	
<b>Fundamente</b>	Massiv
<b>Außenwände</b>	Massiv
<b>lichte Breite</b>	<p>2,3 m lichte Breite der Einfahrt in die Garagen.</p>  <p>Ausschnitt aus den genehmigten Plänen, 1967</p>
<b>Innenwände</b>	Abweichend von den Plänen ohne Trennwand zw. den Garagen
<b>Dach</b>	Flach geneigtes Pultdach
<b>Tore, Türen, Fenster</b>	Nutzarttypische Ausstattung, Stahlschwingtore, zwei Fenster und eine Nebeneingangstüre gegenüber der Haustüre

<b>Ausbau, Garagen</b> (Quelle: Ortseinsicht)	
<b>Fußboden</b>	Beton

<b>Bau- und Unterhaltungszustand, Garagen</b> (Quelle: Ortseinsicht)	
<b>Mängel, Schäden</b>	Ausführliche Untersuchungen der Bauteile erfolgten nicht. Die Besichtigung beschränkte sich auf die optische Wahrnehmung.  <u>Festgestellt wurde:</u> Deutliche altersbedingte Materialermüdung
<b>Modernisierungen</b>	Keine erkennbaren Modernisierungen
<b>Unterhaltungszustand</b>	Unterdurchschnittlich
<b>Restnutzungsdauer</b>	Untergeordnete Nebengebäude im Kontext Wohnen teilen zur Restnutzungsdauer in aller Regel das Schicksal des Hauptgebäudes. <sup>35</sup> So ist es hier auch.
<b>Wert- Ansatz Garagen an der Ostgrenze</b>	Bei Anwendung der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren ist für Garagen ein pauschaler Wert anzusetzen, ohne Alterswertminderung. Im Hinblick auf den Zustand der Garagen wird vom Modellansatz abgewichen. Die Garagen werden mit einem reduzierten Pauschalwert von 70 % von 20.000.-€ angesetzt, also mit 14.000.-€.

#### 4.3 Gebäudedaten, Garagen an der Westgrenze, Baujahr 1984

**Wichtiger Hinweis: Die Garagen konnten innen nicht besichtigt werden.**

<b>Art der Baulichkeiten, Zweckbestimmung</b>	Zwei Beton-Fertigaragen
<b>Baujahr</b>	1984 (Baugenehmigung)

<b>BGF, gerundet</b>	35 m <sup>2</sup>
----------------------	-------------------

<sup>35</sup> ImmoWertA 4.(3).4, Stand Sept. 2023: Bilden bauliche Außenanlagen oder sonstige Anlagen mit der baulichen (Haupt-) Anlage eine wirtschaftliche Einheit, richtet sich die Restnutzungsdauer der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen (Haupt-) Anlage.



<b>Dach</b>	Satteldach
<b>Tore</b>	Stahlschwingtore
<b>Ausbau, Garagen an der Westgrenze</b> (Quelle: Ortseinsicht)	
<b>Fußboden</b>	Beton (Das ist eine Vermutung, da ohne Innenbesichtigung!)

<b>Bau- und Unterhaltungszustand, Garagen an der Westgrenze</b> (Quelle: Ortseinsicht)	
<b>Mängel, Schäden</b>	Ausführliche Untersuchungen der Bauteile erfolgten nicht. Die Besichtigung beschränkte sich auf die optische Wahrnehmung.  Festgestellt wurde: Soweit von außen erkennbar, keine Schäden oder Mängel.
<b>Modernisierungen</b>	Ohne erkennbare Modernisierungen
<b>Besonderheit</b>	Es liegen diverse Anbauten an die Garagen vor, der Zustand der Garagen an der Westgrenze war daher nur bedingt wahrnehmbar.
<b>Unterhaltungszustand</b>	Soweit von außen erkennbar, durchschnittlicher Unterhaltungszustand
<b>Restnutzungsdauer</b>	Untergeordnete Nebengebäude im Kontext Wohnen teilen zur Restnutzungsdauer in aller Regel das Schicksal des Hauptgebäudes. <sup>36</sup> So ist es hier auch.
<b>Wertansatz Garagen an der Westgrenze</b>	Bei Anwendung der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren ist für Garagen ein pauschaler Wert anzusetzen, ohne Alterswertminderung.  Modellkonformer Ansatz: 20.000.-€.

<sup>36</sup> ImmoWertA 4.(3).4.

#### 4.4 Gebäudedaten, Schuppen im Grundstückseck Südwest

In der südwestlichen Ecke des Grundstücks liegt ein einfacher Schuppen vor.

Die Hütte ist ohne Baugenehmigung errichtet worden, wohl als genehmigungsfreie Gartenhütte. Die Hütte ist offenbar aus Holz gebaut. Ob die Hütte in dieser Form zulässig ist, wird nicht weiter recherchiert. Das Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 46 m<sup>2</sup>.

Luftbildaufnahme, BayernAtlas-plus, Stand Dez. 2024, rot umrandet eine Holzhütte, nicht eingemessenes Gebäude



Gemäß **Modellparametern zu den Sachwertfaktoren** des Gutachterausschusses Traunstein, werden übliche Gartenhütten und sonstige besondere Bauteile vom Sachwertfaktor mit umfasst. Ein Wertansatz erfolgte bei der Ableitung der Sachwertfaktoren zu solchen Bauteilen nicht. Insoweit hat in der Wertermittlung spiegelbildlich ebenfalls ein Wertansatz zu unterbleiben.

Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Ausnahme, etwa bei besonders werthaltigen Bauteilen, bestehen nicht. Eine Wertrelevanz ist in diesem Sinne nicht erkennbar.

#### 5. Marktlage 2025

Die Nachfrage nach Wohnhäusern ist im Landkreis Traunstein zum Wertermittlungstichtag Anfang 2025 als verhalten einzustufen. Gedämpft wird die dem Grunde nach vorhandener Nachfrage durch das deutlich gestiegene Zinssatzniveau und die stark gestiegenen Baukosten (rund 40 % in den letzten vier Jahren, 2020 bis 2024). Ein Großteil der Interessenten kann sich die Immobilien, die sie gerne hätten, einfach nicht mehr leisten bzw. finanzieren. Die Vertragsabschlüsse zu

Immobilienkäufen gingen in den Jahren 2023 und 2024 bundesweit und auch im Landkreis Traunstein zurück. Große Teile der mittleren Einkommensgruppen treten aktuell nicht mehr als Nachfrager auf.<sup>37</sup>

### Zinssatzniveau Januar 2025 <sup>38</sup>

Die Zinssätze für Baufinanzierungen liegen effektiv, je nach Laufzeit und Beleihungswert, bei einer Laufzeit von 15 Jahren zwischen 3,0 % und ca. 4,0 %.

### Entwicklung der Immobilienpreise im Landkreis Traunstein, bis Mitte 2024

Die hier vorgestellten Daten stammen aus der „Marktübersicht, 1. Halbjahr 2024“ des Gutachterausschusses Traunstein<sup>39</sup>. Zu beachten bleibt, dass es sich um Durchschnittswerte aus Verkäufen in allen 35 Kommunen des Landkreises Traunstein handelt.

Aufgrund der überschaubaren Datenmengen mit nur zwölf Verkäufen aus immerhin 35 Kommunen im **Baujahrs-Bereich 1965 bis 1985** kann nur eine allgemeine Tendenz für den Landkreis Traunstein vorgestellt werden.

**3.2. freistehende Einfamilienhäuser, BJ 1965 – 1985**

Gesuchte Daten:

Kauffälle  
 Nur vergleichsfallgeeignete Daten  
 Freistehende Einfamilienhäuser,  
 Gesamter Landkreis Traunstein  
 Grundstücksfläche: 300-900 m<sup>2</sup>  
 BJ: 1965-1985  
 Ohne Sonderfälle, ohne außergewöhnliche Fälle  
 Datenstand 02.08.2024

Gefundene Daten:

Jahr bzw. Halbjahr	2020	2021	1. HJ 2022	2. HJ 2022	1. HJ 2023	2. HJ 2023	1. HJ 2024
Anzahl Daten	20	10	6	3	9	6	12
Mittelwert [€]	567.000	586.000	666.000	684.000	640.000	561.000	561.000
Min [€]	239.000	342.000	312.000	-	430.000	380.000	280.000
Max [€]	880.000	878.000	970.000	-	770.000	730.000	960.000
Mittlere Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	741	765	665	748	756	789	730
Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	164	152	149	162	165	177	150

Gutachterausschuss Traunstein

<sup>37</sup> Verband der Deutschen Pfandbriefbanken, Newsletter 9.2024, Thomas Hofer, Wohnimmobilienfinanzierung unter Normalzinsbedingungen, Entwicklung des Bau- und Transaktionsvolumens sowie der Wohnimmobilienkreditvergabe.

<sup>38</sup> <https://www.baufi24.de/bauzinsen/> Datenstand 13.01.2025.

<sup>39</sup> [https://www.traunstein.com/sites/default/files/aktuelle\\_marketuebersicht\\_2\\_hj.pdf](https://www.traunstein.com/sites/default/files/aktuelle_marketuebersicht_2_hj.pdf).

### **Wertung für Anfang 2025**

Der Immobilienmarkt ist aufgrund der gestiegenen Zinssätze für Immobilienkredite und aufgrund der deutlich gestiegenen Baukosten von Umsatzrückgängen gekennzeichnet. Das hat Auswirkungen auf die Kaufpreise. Weniger Nachfrage führt zu sinkenden Preisen.

Es gibt immer noch Käufer, die sich ihre Wunschobjekte leisten können. Die Auswahl an Objekten, die auf dem Markt sind, ist gestiegen. Verhandlungspotential liegt vor. Die Vermarktungszeiten sind länger geworden.

In Gänze betrachtet liegt ein ruhiger Markt vor. Preisliches Potential nach oben wird nicht gesehen. Es liegt von den Preisen eine Seitwärtsbewegung bei verhaltenem Kaufverhalten vor.

## **6. Beurteilung der Lage u. des Gebäudes, Marktgängigkeit d. Wertermittlungsobjektes**

**Lage:** Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in durchschnittlicher Lage.

**Grundstück:** Das Grundstück ist vorteilhaft rechteckig, fast quadratisch geschnitten. Die Erschließungsstraße liegt nordseitig an. Auch das ist vorteilhaft, da die Wege auf dem Grundstück zur Garage kurz sind und die Gartennutzung ohne durchschneidende Wege ungestört erfolgen kann.

**Gebäude:** Das Wohngebäude ist weitgehend verbraucht. Der energetische Zustand ist mit hoher Wahrscheinlichkeit ungünstig.

**Wohnungen:** Es liegen nachweislich zwei genehmigte Wohnungen vor. Diese sind bezüglich Modernisierungsgrad und Standard der Ausstattung als unterdurchschnittlich einzustufen. Der Zustand der Dachgeschosswohnung ist nicht bekannt.

**Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjektes :** Neben den Interessenten aus dem Bereich der Eigennutzer kommt das Wertermittlungsobjekt auch für Bauträger in Betracht, wenngleich nur für kleinere Objekte. Aus dem Bereich der Grundstücksentwickler könnte Interesse unter dem Aspekt „Abriss und Neubau“ gegeben sein.

Für Marktteilnehmer, die ein Objekt zur Geldanlage, also ein Renditeobjekt suchen, ist das Wertermittlungsobjekt aufgrund des Baujahrs und dem Fehlen nachhaltig wirksamer Modernisierungen nur sehr bedingt interessant.

Die Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjektes wird als durchschnittlich eingeschätzt.

## 7. Grundlagen der Wertermittlung, Bodenrichtwert

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

**Irlbergstraße 9, 83278 Traunstein**  
Bodenrichtwertzone Traunstein 15,  
**Bodenrichtwert zum 01.01.2022: 850.- €/m<sup>2</sup>**  
Wohnbauland  
erschließungsbeitragsfreier Zustand  
zwei Vollgeschosse

Erläuterungen zum Bodenrichtwert durch den Gutachterausschuss Traunstein:

Im gesamten Landkreis Traunstein beziehen sich die Bodenrichtwerte für Wohnquartiere und bei gemischtem Bauland im Regelfall auf Grundstücksgrößen von 300 bis 1000 m<sup>2</sup>, gemittelte Grundstücksgröße um 650 m<sup>2</sup>.

Maß der Nutzung: In ländlichen Regionen genügt die Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Eine Auswertung Ende 2019 von 34 Datensätzen/Wohnbauland/GFZ bis 0,5 hat ergeben, dass keine Wertrelevanz einer GFZ von 0,25 bis 0,5 erkennbar ist. (...) <sup>40</sup>

## 8. Grundlagen der Wertermittlung, Vergleichspreise u. andere wertrelevante Daten

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

Eine Verwendung der erhaltenen Kaufpreise dergestalt, dass Rückschlüsse auf den konkreten Verkauf und damit auf Käufer oder Verkäufer möglich würden, ist aus datenschutzrechtlichen Gründen unzulässig. Eine unbefugte Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. <sup>41</sup> Nachfolgend werden die im Rahmen der Kaufpreisauskunft erhaltenen Kaufpreise daher in anonymisierter Form vorgestellt.

### 8.1 Auswahl der Vergleichsdaten, Begründung, Datenquelle

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

<sup>40</sup> [https://www.traunstein.com/sites/default/files/gfz\\_wertrelevanz\\_wohnbauland\\_gemischtes\\_bauland.pdf](https://www.traunstein.com/sites/default/files/gfz_wertrelevanz_wohnbauland_gemischtes_bauland.pdf).

<sup>41</sup> § 11 Bay. Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch.

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

Die Vorgehensweise hängt immer vom verfügbaren Datenmaterial ab.

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

## **8.2 Wertrelevanz von Grundstücksfreilegungskosten im üblichen Geschäftsverkehr, Wohnbauland u. gemischtes Bauland, Kauf auf Abriss versus Kauf von unbebautem Bauland, 2015 bis 2020**

Vorwort: Mit vorliegender Auswertung wird der Frage nachgegangen, ob bei Käufen auf Abriss Freilegungskosten, also Abriss- und Entsorgungskosten, vom Bodenwert abgeschlagen werden. Nur soweit Freilegungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertmindernd berücksichtigt werden, dürfen sie vom Bodenwert abgezogen werden. (§ 16 ImmoWertV 2010) <sup>42</sup>

Gegenübergestellt werden in der Auswertung Kaufe von freien Grundstücken ohne Bebauung und von Grundstückskäufen, bei denen ein altes Gebäude vorhanden war, das der Erwerber unmittelbar nach Erwerb beseitigt hat, um einen Neubau zu errichten.

Die Auswertung zeigt, dass Käufer von Grundstücken mit Altsubstanz mehr bezahlen als Käufer von Grundstücken ohne jegliche Bebauung. Die Käufer, die unmittelbar den Abriss alter Gebäudesubstanz planen, zahlen gemittelt ca. 27.000.- € mehr als die Käufer von unbebauten Grundstücken.

Das liegt daran, dass vorhandene ältere Gebäude, die noch nutzbar erscheinen, auf dem Markt als sogenannte Handwerkerhäuser noch eine Wertschätzung erfahren. Damit muss ein Interessent, der auf Abriss kaufen will, für das Gebäude auch noch einen „Preis“ bezahlen, sonst kommt er neben dem Käufer, der das Gebäude erhalten will, nicht zum Zug.

Die Datenbasis der Auswertung sind Kaufverträge aus 2015 bis 2020. Aufgrund des stark gestiegenen Preisniveaus für Bauleistungen wird ein Zuschlag auf den vorgenannten Gebäude-Restwert begutachtet.

Ausgehend jeweils vom 2. Quartal liegt von 2018 (etwa der Mitte des Auswertungszeitraums) bis zum vierten Quartal 2024 ein Anstieg von rund 52 % bei den Baukosten für Wohnhäuser vor.

Konjunkturell angepasster **Gebäude-Restwert:** 27.000.- € x 1,52 = **41.040.- €**

(Anmerkung: Dieser Wert wird unter TZ 12, Wertermittlung unter dem Blickwinkel Abriss und Neubau nochmals gebraucht.)

---

<sup>42</sup> Eine vergleichbare Regelung enthält § 8 Abs. 1 ImmoWertV 2021. Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale (hier in Gestalt von ggf. kurzfristig anstehenden Abrisskosten) zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

## 9. Bodenwert

### Grundlage der Bodenwertermittlung, Bodenwert modellkonform

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

Für den **Bodenwert** wurde in der Ableitung der Sachwertfaktoren der zeitlich und räumlich gültige Bodenrichtwert ohne konjunkturelle Anpassungen angesetzt.

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

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

### Basiswert

Bodenrichtwert zum 01.01.2024: 850.- €/m<sup>2</sup>/ebfr

Objektspezifische Anpassungen: nein

Bodenwert modellkonform: 819 m<sup>2</sup> × 850.- € = **696.150.- €**

## 10. Wahl des Wertermittlungsverfahrens (Gebäudewert mit Bodenwert)

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

Käufer von älteren Wohnhäusern mit zwei oder drei Wohneinheiten kaufen diese teils zur Eigennutzung. Eine zweite oder dritte Wohneinheit wird für eigene Zwecke genutzt, etwa für Familienangehörige oder für eine eigene berufliche Tätigkeit.

Infrage kommt auch eine nachbarschaftsverträgliche gewerbliche Nutzung. Gelegentlich erfolgt auch eine Vermietung der zweiten oder der dritten Wohnung, um Ertrag zu erwirtschaften, etwa solange man das Geld benötigt, um so die Finanzierung besser stemmen zu können. Im Vordergrund des Interesses steht bei diesen Marktteilnehmern die Nutzung als Eigenheim.

Als Renditeobjekte werden ältere Wohnhäuser in eher schlechtem Zustand mit wenigen Wohneinheiten eher selten gesehen. Für eine Vermietung der Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss des Wertermittlungsobjektes wären kostenintensive Überarbeitung erforderlich, um eine marktübliche Miete verlangen zu können. Zum Zustand der Wohnung im Dachgeschoss ist nichts bekannt. Risikobehaftet ist auch die frei geschätzte Wohnfläche bzw. die Anrechenbarkeit von Nutzflächen als Wohnfläche überhaupt. Trotz des Vorliegens von drei Wohneinheiten wird das Objekt aufgrund des Zustands jedenfalls nicht vorrangig als Renditeobjekt gesehen.

Neben dem Erhalt des Gebäudes liegt ein Marktpotenzial vor, welches das Gebäude auf Abriss setzen würde, um einen Neubau zu errichten. Aufgrund der Innenbereichslage ergeben sich mehrere denkbare Neubauvarianten.

Wie bereits unter TZ 8.3 dargelegt, muss auch ein auf Abriss setzender Marktteilnehmer für die alte Bausubstanz etwas bezahlen, sonst kommt er neben einem Marktteilnehmer, der das Gebäude erhalten will, nicht zum Zug. Diese Variante, also „Abriss und Neubau“, wird als weitere Vermarktungsvariante des Objektes vorgestellt.

Für eine Wertableitung im Wege des Vergleichswertverfahrens liegen keine passenden Daten vor.

Unter Abwägung aller wertbestimmenden Aspekte wird das Wertermittlungsobjekt

- im Sachwertverfahren und im (TZ 11)
- Liquidationsverfahren (Abriss) bewertet. (TZ12)

## 11. Wertermittlung im Sachwertverfahren

### 11.1 Berechnungsgrundlagen vorläufiger Sachwert, Wohnhaus

Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten (NHK 2010) sind auf Basis abgerechneter Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete durchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Die Durchschnittswerte beziehen sich auf ganz Deutschland. Mittels des Baukostenindex werden diese an den Wertermittlungsstichtag angepasst. Das Alter des Gebäudes wird durch eine lineare Alterswertminderung berücksichtigt, ausgehend von 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser.

Im vorliegenden Fall wird, wie bereits an anderer Stelle (TZ 4.1) dargestellt, dem Gebäude nur ein Restwert in Höhe von 60 % des sonst üblichen Sachwertes bzw. Kostenkennwertes bezüglich Rohbau- und Ausbaugewerke zuerkannt.

Dem so ermittelten Gebäudesachwert wird der Bodenwert hinzugerechnet.

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

Auf dann noch nicht berücksichtigte individuelle Besonderheiten wird unter dem Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ eingegangen.

<b>Gebäudeart</b> nach NHK 2010, Anlage 4 zu ImmoWertV 2021	Mehrfamilienhaus bis sechs Wohneinheiten, Vollkeller, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Typ nach NHK 2010: 4.1
<b>Kostenkennwert/m<sup>2</sup>/BGF</b>	825.- bis 1190.-€/m <sup>2</sup> /BGF (MFH bis 6 Wohneinheiten)
<b>Korrekturfaktoren</b>	Zuschlag für Einspanner <sup>43</sup> : 1,05
<b>Baunebenkosten</b>	Sind im Kostenkennwert enthalten
<b>Baupreisindex, 2010 = 100 %</b>	2010 = 100 %, 4. Quartal 2024 = 184,7 %

<sup>43</sup> Als Einspanner im Sinne der Normalherstellungskosten bezeichnet man Gebäude, deren Innenerschließung auf jeder Etage nur eine Wohnung erschließt.

<b>Baupreisfaktor</b>	1,847
<b>Außenanlagen</b>	5 % pauschal, modellkonform zur Ableitung der Sachwertfaktoren
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80 Jahre
<b>Restnutzungsdauer, Alterswertminderung</b>	Restnutzungsdauer: 22 Jahre, Alterswertminderung: linear
<b>BGF</b>	476 m <sup>2</sup>
<b>Garagen beim Wohnhaus</b>	14.000.-€, gekürzte Pauschale, in Anlehnung an die Modellvorgaben zu den Sachwertfaktoren, Gutachterausschuss Traunstein
<b>Garagen Westgrenze</b>	20.000.-€, gem. Modellvorgaben zu den Sachwertfaktoren, Gutachterausschuss Traunstein
<b>Holzhütten, Anbauten im Garten bzw. bei den Garagen West</b>	Ohne Wertansatz, siehe auch TZ 11.3.

### 11.2 Standardstufe objektspezifisch

Bei den Normalherstellungskosten (NHK 2010) zu Mehrfamilienhäusern gibt es drei Standardstufen, von Stufe 3 bis Stufe 5. Die Einordnung des Wertermittlungsobjektes erfolgt jeweils individuell und führt zu einem objektspezifischen Kostenkennwert.<sup>44</sup>

Teils liegen Merkmale aus mehreren Standardstufen vor, etwa bei Teilmodernisierungen, was zu einer gewichteten Berücksichtigung der Kostenkennwerte führt.

Die Einordnung in eine Standardstufe ist abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien, deren Alter und die Güte der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Merkmale von Bedeutung, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart relevant sind.<sup>45</sup> Liegen unterschiedliche Gebäudetypen oder Mischtypen vor, wird zum Gebäudetyp eine Mischkalkulation<sup>46</sup> vorgenommen.

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. In der Standardstufe 3 ist häufig „nach 1995“ genannt. Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.<sup>47</sup>

In der nachfolgenden Berechnung sind daher, soweit Standardstufe 3 nicht erreicht wird, teils Abschläge erfolgt.

<sup>44</sup> ImmoWertV 2021, Anlage 4, Ziffer II.

<sup>45</sup> ImmoWertA 2023, Ziffer IV. (III).1.

<sup>46</sup> ImmoWertA, Anlage 2, Ziffer IV. (I).5.

<sup>47</sup> Sachwertrichtlinie 2012 bezüglich der Standardstufen zu Mehrfamilienhäusern.

**Ungeprüfte Annahmen für die Sachwertberechnung (keine Innenbesichtigung im Dachgeschoss):**  
 Mangels anderweitiger Erkenntnisse wird beim Dachgeschoss von einem vollständigen Ausbau ausgegangen. Bezüglich des Zustandes wird unterstellt, dass dieser ähnlich wie im EG und OG ist. Bezüglich des Dachgeschossausbaus wird unterstellt, dass dieser im Ursprung um 1970 erfolgt ist und ohne Einfluss auf das Baujahr bzw. die Restnutzungsdauer ist.

Kostenkennwert/m<sup>2</sup>/BGF gemäß Anlage 4 zur ImmoWertV 2021

Standardstufe 3	Standardstufe 4	Standardstufe 5
825.- €/m <sup>2</sup>	985.- €/m <sup>2</sup>	1190.- €/m <sup>2</sup>

Berechnung des Wägungsanteils in Euro<sup>48</sup>:

Ausstattungs- merkmal	Standardstufe, objektbezogene Anteile					Wägungs- anteil	Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5		
Standardstufen							€/m <sup>2</sup> BGF
Außenwände			0,8			23%	152
Dach			0,9			15%	111
Fenster u. Außentüren			0,7			11%	64
Innenwände und türen			0,8			11%	73
Deckenkonstruk- tionen,Treppen			1			11%	91
Fußböden			0,6	0,4		5%	44
Sanitär- einrichtungen			0,7	0,3		9%	79
Heizung			1			9%	74
sonstige techn. Ausstattung			1			6%	50
Kostenkennwert objektspezifisch			825	985	1190		738
objekt- spezifische Standardstufe							2,699

### 11.3 Sachwertfaktor objektspezifisch

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

<sup>48</sup> Anteil der Standardstufe in % x Kostenkennwert in € der jeweiligen Standardstufe x Wägungsanteil = Anteil in Euro objektbezogen.

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

- Bodenrichtwert ohne konjunkturelle Anpassung verwenden, Wohnbauland
- Grundstücksgröße 130 bis 1000 m<sup>2</sup>
- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser
- Wohnfläche: alle Größen
- Restnutzungsdauer mindestens 15 Jahre
- pauschal 10.000 € für Einzelgarage, 20.000 € für Doppelgarage, 5.000 € für Carport, ohne Alterswertminderung
- kein Abschlag für eingeschränkt nutzbare Dachgeschosse
- ohne eigenen Wertansatz für übliche, besondere Bauteile, wie etwa Gauben, Balkone
- keine Objekte mit größeren Mängeln oder Schäden.

Vorliegendes Wertermittlungsobjekt liegt außerhalb der Modellparameter, da eine dritte Wohneinheit im Dachgeschoss gegeben ist und erheblicher Instandhaltungsstau vorgefunden wurde. Da das vorliegende Wohnhaus der Wohnfläche nach auch ein Ein- oder Zweifamilienhaus sein könnte, werden die Sachwertfaktoren entsprechend angewandt.

Sachwertfaktor (SWF): 1,02, Mittelwert aus 67 Verkäufen bei einer Grundstücksgröße von mehr als 500 m<sup>2</sup> für den Landkreis Traunstein.

Auf die objektspezifische Höhe Sachwertfaktor haben Einfluss:<sup>49</sup>

- Grundstücksgröße,
- der vorläufige Sachwert, je höher er ist, umso geringer fällt der SWF aus,
- die Wohnlage,
- die Gebäudeart,
- die Höhe des Bodenrichtwerts,
- im zeitlichen Kontext: Im Verlauf des Jahres 2023 fällt der Sachwertfaktor im Landkreis Traunstein leicht.

Aktuelle Preisentwicklung in der Region

Für das erste Halbjahr 2024 liegt vom Gutachterausschuss Traunstein eine Trendaussage zur Preisentwicklung für weiterverkaufte Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser vor. Demnach ist das Preisniveau im Vergleich zu 2023 stabil.<sup>50</sup>

Wertung für den vorliegenden Fall:

Gemäß der Auswertung des Gutachterausschusses Traunstein liegt im zeitlichen Kontext im Jahr 2023 ein abfallender Sachwertfaktor vor. Unter Berücksichtigung der Ausprägung der Merkmale des Wertermittlungsobjektes, insbesondere der vorteilhaften Lage im Innenbereich, der leicht nachgebenden Zinssätze und andererseits der älteren, energetisch schlecht positionierten Gebäudesubstanz, wird für Anfang 2025 ein **Sachwertfaktor mit 0,95** begutachtet.

---

<sup>49</sup> Die genannten Einflussfaktoren finden sich in der Literatur unter Verweis auf Auswertungen verschiedener Gutachterausschüsse (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Seite 1298).

<sup>49</sup> Trendaussagen der Gutachterausschüsse in Bayern, Veröffentlichung des Oberen Gutachterausschuss Bayern, Trendaussage basiert auf dem ersten Halbjahr 2024.

<sup>50</sup> Trendaussagen der Gutachterausschüsse in Bayern, Veröffentlichung des Oberen Gutachterausschuss Bayern, Trendaussage basiert auf dem ersten Halbjahr 2024.

**11.4 Berechnung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes, Wohngebäude**

<u>Gebäudesachwert</u>	<b>Wohngebäude</b>	
Kostenkennwert NHK 2010		738 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktoren:		
Anpassungsfaktor		0,60
objektbezogene NHK		443 €/m <sup>2</sup>
BGF		476 m <sup>2</sup>
Baupreisindex (2010 = 100)		1,847
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag		389.473 €
Alterwertminderung	73%	284.315 €
GND (Jahre)	80	
RND (Jahre)	22	
Gebäudesachwert		105.158 €
Pauschalwert Garage(n)		34.000 €
Gebäudesachwert aller Gebäude		139.158 €
Wert der baulichen Außenanlagen, modellkonform	5,0%	6.958 €
Gebäudesachwert inkl. Außenanlagen		146.116 €
Bodenwert, modellkonform		696.150 €
<b>vorläufiger Grundstückssachwert</b>		<b>842.266 €</b>
<b>objektspezifischer Sachwertfaktor</b>		<b>0,95</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>800.153 €</b>
Sachwert je m <sup>2</sup> Wohnfläche		3922 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	204 m <sup>2</sup>	

## 12. Wertermittlung unter dem Blickwinkel Abriss und Neubau

Die Grenzen zwischen „noch gut genug für den Erhalt“ und „nicht mehr gut genug für den Erhalt“ sind fließend und nicht selten von individuellen Aspekten, etwa dem verfügbaren Kapital, geprägt. Wie unter TZ 8.2 dargelegt, müssen auch Käufer, die auf Abriss kaufen, für die Gebäudesubstanz etwas bezahlen.

Die Berechnung des sogenannten Liquidationswertes erfolgt in Anlehnung an die Auswertung gemäß TZ 8.2 wie folgt:

„Bodenwert gemäß Bodenrichtwert ohne Anpassung: 696.150.-€

Hinzugerechnet wird ein pauschaler Gebäuderestwert, siehe TZ 8.2, in Höhe von 41.040.- €

Bodenwert	696.150.-€
Gebäude-Pauschal-Wert	41.040.- €
<b>Liquidationswert</b>	<b>737.190.- €</b>

## 13. Kaufpreise für ähnliche Objekte, Plausibilitätsprüfung

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, dem Marktgeschehen möglichst nahezukommen.

Die Anfrage beim Gutachterausschuss Traunstein erfolgte am 21.01.2025 mit folgenden Suchparametern:

Stadtgebiet Traunstein,  
Kaufpreise aus dem Jahr 2023, 2024 und 2025 (bis 13.01.2025),  
Gemarkungen: Traunstein, Au, Wolkersdorf,  
Bodenrichtwert Bereiche: ab 650.-€/m<sup>2</sup> bis 1000.-€/m<sup>2</sup>,  
alle Verkäufe von Wohnhäusern, auch Käufe auf Abriss,  
Zahl der Wohneinheiten: max. fünf,  
freistehende Objekte,  
nur Volleigentum, kein Erbbaurecht, kein Verkauf von Miteigentumsanteilen,  
Baujahr von 1957 bis 1977 (10 Jahre rauf und runter),  
Wohnfläche 150 bis 250 m<sup>2</sup>,  
Grundstücksgröße 400 m<sup>2</sup> bis 1100 m<sup>2</sup>,  
Ausstattungsstufe alle, vorrangig einfach bis mittel,  
Kauf und Zwangsversteigerungen,  
keine Verwandtengeschäfte, ohne erkennbare Sonderfälle.

Auskunft des Gutachterausschusses Traunstein, 22.01.2025:

Es liegen keine Daten vor, die allen Kriterien, wie benannt, entsprechen würden.

Alternativ wurden drei vielleicht passende Daten angeboten, ohne Nennung der Kaufpreise, zur Auswahl übersandt.

Nach Besichtigung der drei zur Auswahl übersandten Objekte, wurden diese nicht bestellt. Die Objekte sind alle in besserem Zustand. Bei einem Objekt besteht Bergpanorama Blick. Ein Objekt ist in abseitiger Lage und passt deshalb nicht.

## 14. Zusammenschau der Verfahrenswerte, ggf. weitere Marktanpassung

### Verfahrenswerte vorläufig

Vorläufiger Sachwert	800.153.- €
Wert bei Kauf auf Abriss (Liquidationswert)	737.190.- €
Vergleichspreise	keine

### Wertung

Unter Berücksichtigung der sich darstellenden vorläufigen Verfahrenswerte wird der vorläufige Marktwert aufgrund des Gebäudealters, des schlechten Allgemeinzustandes, der naheliegenden ungünstigen Energiebilanz der Gebäudesubstanz mit einer vordergründigen Neigung des Marktes zur Liquidation (Abriss) gesehen.

Dafür spricht auch die erkennbare Baulandreserve in der gegebenen Innenbereichslage. Für ein sogenanntes Handwerkerhaus ist der sich darstellende absolute Wert tendenziell zu hoch.

vorläufiger marktangepasster Verkehrswert	<b>737.190.- €</b>
---	--------------------

Weitere Marktanpassung: Eine weitere Marktanpassung ist nicht erforderlich.

## 15. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Erläuterung: An dieser Stelle werden Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt, die bisher nicht gewürdigt wurden. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich vom Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können etwa bei Baumängeln und Bauschäden, grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen gegeben sein.  
(§ 8 ImmoWertV 2021)

### 15.1 Erheblicher Instandhaltungsstau

Es ist ein verfahrensimmanenter Abschlag für Schäden und Instandhaltungsstau in Höhe von 342.- €/m<sup>2</sup>/Wohnfläche durch den Rohbaufaktor von 0,6 in der Sachwertberechnung enthalten.

Damit ist der Instandhaltungsstau bereits anderweitig berücksichtigt worden. Es erübrigen sich weitere Abschläge.

Instandhaltungsstau darf nur marktangepasst berücksichtigt werden und nicht etwa mit der vollen Höhe der Instandsetzungskosten.

### 15.2 Zusammenfassung und Rundung

Eine Wertermittlung wird an vielen Stellen von Einschätzungen und Kompromissen getragen. Ein Genauigkeitsgrad im Sinne eines mathematisch exakten Ergebnisses besteht nicht. Gemäß Fachliteratur sind Wertermittlungsbeträge daher zu runden. Beträge über 10.000.-€ bis 500.000.-€

werden auf volle Tausender, Beträge über 500.000.-€ bis 1.000.000.-€ auf volle Zehntausender und Beträge über 1 Million € auf volle Hunderttausender auf- oder abgerundet.<sup>51</sup>

Vorläufiger marktangepasster Verkehrswert	737.190.- €
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>740.000.- €</b>

## 16. Verkehrswert, Ergebnis

Der Verkehrswert des Wohnanwesens in der Irlbergstraße 9 in 83278 Traunstein, Flurstücksnummer 855/14 Gemarkung Wolkersdorf, wird unter Berücksichtigung von Boden- und Gebäudewerten, ohne Zubehör, im miet- und lastenfreien Zustand, zum Wertermittlungsstichtag, dem 13.01.2025, auf rund

**740.000.- €**  
(in Worten siebenhundertvierzigtausend)

geschätzt.

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

22.01.2025



Kirschner

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



<sup>51</sup> Petersen, Schnoor, Seitz, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 3. Auflage, 2018, S. 44.

**Wohnfläche, Anhang 1**

Die Wohnfläche wird den genehmigten Plänen entnommen. Im Jahr 1967 würden Neubaupläne mit Rohbaumaßen dargestellt. Daher ist von den angegebenen Flächen für den auf den Rohbau später noch aufgetragenen Putz ein Abzug von 3 % bezüglich der Wohnfläche, die sich nach den Fertigstellungsmaßen richtet, vorzunehmen.

<b>Erdgeschosswohnung</b>	<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>
Küche	12,07
Wohnen	23,58
Elternschlafraum	20,45
Kinderzimmer	9,89
Flur	9,23
WC	1,93
Bad	5,78
Terrasse, dreiseitig umfasst von Wänden, mit 25 % der Fläche, Grundfläche : 6,27 m <sup>2</sup> x 0,25	1,57
Zwischensumme	84,50
3 % Putzabzug	2,54
Wohnfläche der Erdgeschosswohnung	81,96 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Erdgeschosswohnung gerundet</b>	<b>82 m<sup>2</sup></b>

<b>Obergeschosswohnung</b>	<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>
Küche	12,07
Wohnen	23,58
Elternschlafraum	20,45
Kinderzimmer	9,89
Flur	9,23
WC	1,93

<b>Obergeschosswohnung</b>	<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>
Bad	5,78
Balkon, zweiseitig umfasst von Wänden, mit 25 % der Fläche, Grundfläche : 6,27 m <sup>2</sup> x 0,25/Anrechnungsfaktor	1,57
Zwischensumme	84,50
3 % Putzabzug	2,54
Wohnfläche der Erdgeschosswohnung	81,96 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Obergeschosswohnung gerundet</b>	<b>82 m<sup>2</sup></b>

<b>Dachgeschoss</b>	
Dachgeschoss	<b>40 m<sup>2</sup></b>
<p><b>Ob im Dachgeschoss anrechenbare Wohnfläche gegeben ist, ist fraglich. Es wird für das Dachgeschoss eine Wohnfläche von 40 m<sup>2</sup> ungeprüft unterstellt, ohne Besichtigung, ohne Aufmessung.</b></p> <p>Da es sich angabegemäß im Dachgeschoss um eine eigenständige Wohneinheit handelt, liegt kein Gebäude der Klasse 1 nach der Bayerischen Bauordnung vor. Das hat zur Folge, dass Aufenthaltsräume im Dachgeschoss über der Hälfte ihrer Nutzfläche 2,20 m lichte Höhe haben müssen, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben.</p> <p>§ 2 Abs. 3 Nr. 2 Wohnflächenverordnung: Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, zählen nicht zur Wohnfläche.</p> <p>Unabhängig von der rechtlich korrekten Anrechenbarkeit der Nutzfläche im Dachgeschoss als Wohnfläche liegt von Marktteilnehmern für nutzbare Räume im Dachgeschoss eine Wertschätzung vor. Zumindest als Kinderzimmer oder Gästezimmer kann man auch Räume mit nicht ausreichender Höhe im Sinne der Bayerischen Bauordnung nutzen. Beim Ansatz von 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde dieser Aspekt gewürdigt.</p>	

<b>Summenbildung Wohnfläche</b>	
Erdgeschoss	82 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	82 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss (wird ohne Prüfung, ohne Innenbesichtigung unterstellt)	40 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>204 m<sup>2</sup></b>

**Abkürzungsverzeichnis**  
**Anhang 2**

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche
BRW	Bodenrichtwert
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
Fl.-Nr.	Flurstücksnummer
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV 2021
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RND	Restnutzungsdauer
SWF	Sachwertfaktor
TZ	Textziffer
VG	Vollgeschoss
WF	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung
ZFH	Zweifamilienhaus

### Literaturverzeichnis Anhang 3

Baugesetzbuch (BauGB)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Bayerlein, Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 4. Auflage  
Bayerische Bauordnung (BayBO)  
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)  
Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)  
Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, Muster-Anwendungshinweise, (ImmoWertA)  
Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, Kommentar, 3., 5., 8., 10. Auflage  
Petersen, Schnoor, Seitz, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 3. Auflage, 2018  
Rössler, Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004  
Sachwertrichtlinie 2012  
Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2024/2025, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung  
Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfe für die Praxis, 2. Auflage  
Unglaube, Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 2. Auflage, 2024  
Wohnflächenverordnung (WoFIV)

### Anhang 4

#### Hinweis z. Urheberrecht bezüglich der Kartenausschnitte in diesem Gutachten

Gesetz über Urheberrecht  
§ 45 Rechtspflege und öffentliche Sicherheit

- (1) Zulässig ist, einzelne Vervielfältigungsstücke von Werken zur Verwendung in Verfahren vor einem Gericht, einem Schiedsgericht oder einer Behörde herzustellen oder herstellen zu lassen.
- (2) Gerichte und Behörden dürfen für Zwecke der Rechtspflege und der öffentlichen Sicherheit Bildnisse vervielfältigen oder vervielfältigen lassen.
- (3) Unter den gleichen Voraussetzungen wie die Vervielfältigung ist auch die Verbreitung, öffentliche Ausstellung und öffentliche Wiedergabe der Werke zulässig.

### Anhang 5 Zubehör

Zubehör in Gestalt von älteren Einbauküchen und mechanisch zu bedienenden Markisen wurde festgestellt. Es mag teils noch ein gewisser Gebrauchswert vorliegen. Ein Marktwert ist nicht mehr gegeben.